Panorama du logement social 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Panorama 2026
Sommaire

P04 Introduction
P06 Schéma simplifié de fonctionnement du secteur du logement social

Ch 1. Ménages

P10 Qui a le droit à un logement social ?
P12 Combien y-a-t-il de demandes de logement social ?
P14 Qui fait une demande de logement social ?
P16 Combien y-a-t-il de logements attribués par an ?
P18 Qui se voit attribuer un logement social ?
P20 Qui sont les locataires du parc social ?
P22 Quelle est la mobilité dans le parc social ?

Ch 2. Logements

P26 Combien de logements compte le parc social ?
P28 Quelle est l'évolution du nombre de logements sociaux ?
P30 À quoi ressemble un logement social ?
P32 Comment finance-t-on un logement social ?

Ch 3. Loyers

P36 Quels sont les loyers dans le parc social ? Et par rapport au parc privé ?
P38 Les loyers pratiqués sont-ils éloignés des plafonds maximums ?
P40 Quel est le montant des charges locatives dans le parc social ? Et par rapport au parc privé ?
P42 Quelle est la part des loyers pris en charge par la solidarité nationale ?
P44 Quelle est la part des impayés dans le parc social ?

Ch 4. Bailleurs

P48 Quels sont les acteurs du logement social ?
P50 Où sont implantés les OLS et comment ont-ils évolué ces dernières années ?
P52 Quel est le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux ?
P54 Combien investissent les bailleurs chaque année ?
P56 La dynamique d'endettement du secteur est-elle soutenable ?
P58 Quelles sont les aides dont bénéficie le secteur ?
P60 Comment sont attribués les logements sociaux des bailleurs ?

Ch 5. PEEC

P64 Qu'est-ce que la PEEC ?
P66 Quels sont les principaux axes financés par la PEEC ?

P68 Glossaire et compléments sur les sources
P70 Cartes des différents zonages

Panorama 2026
Introduction

Le secteur du logement social produit une grande quantité de données. La construction historique de ce service d'intérêt économique général s'est en effet accompagnée d'une mise en commun des éléments qui permettent de connaître et comprendre l'évolution annuelle des différentes facettes de son fonctionnement.

Le législateur a souhaité que l'Ancols ait un accès privilégié à ces données, dans la poursuite de ses missions d'études, d'évaluation et de contrôle. Elle en fait un usage permanent, qu'elle restitue en particulier dans la publication, sur son site internet, de ses analyses et de ses rapports de contrôle. Le grand public a également accès à d'autres analyses des mêmes données, par l'administration et ses services statistiques ainsi que par les représentants des parties prenantes du secteur.

Il nous a semblé utile de compléter ces différentes publications par le présent document, troisième édition d'une série annuelle, avec deux objectifs : se concentrer sur les principaux ordres de grandeur et décrire les mécanismes du secteur.

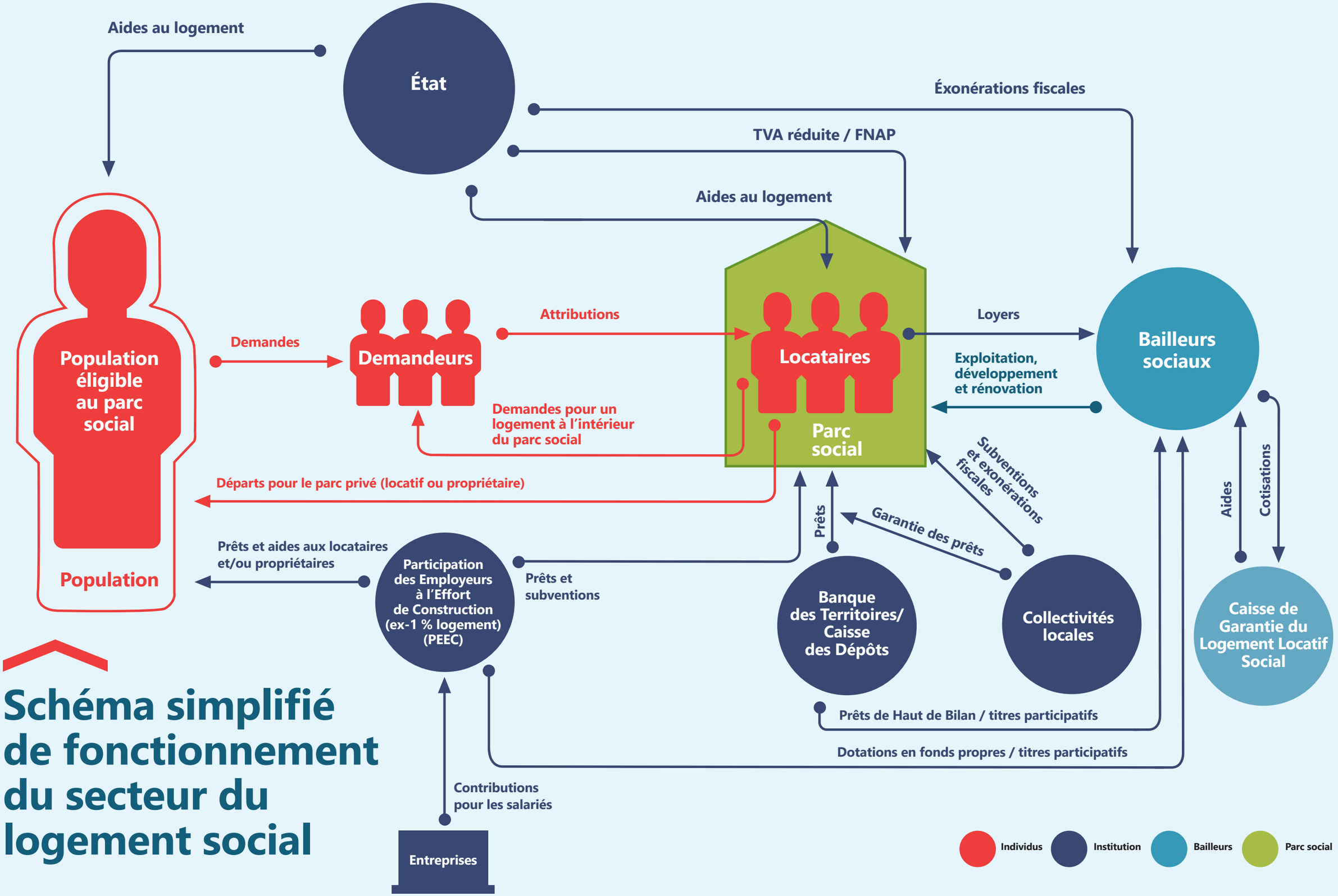
Il s'agit donc, dans les pages qui suivent, d'apporter des éléments précis et chiffrés à celles et ceux qui souhaitent aller au-delà des idées reçues sur le logement social et comprendre comment il fonctionne dans ses différents aspects, avec quelles ressources et avec quels résultats. C'est pourquoi le document se présente sous la forme de fiches qui rassemblent et expliquent les chiffres clés, en réponse aux questions fréquemment posées au sujet du logement social.

En espérant contribuer ainsi à la qualité du débat public, nous vous souhaitons une bonne lecture.

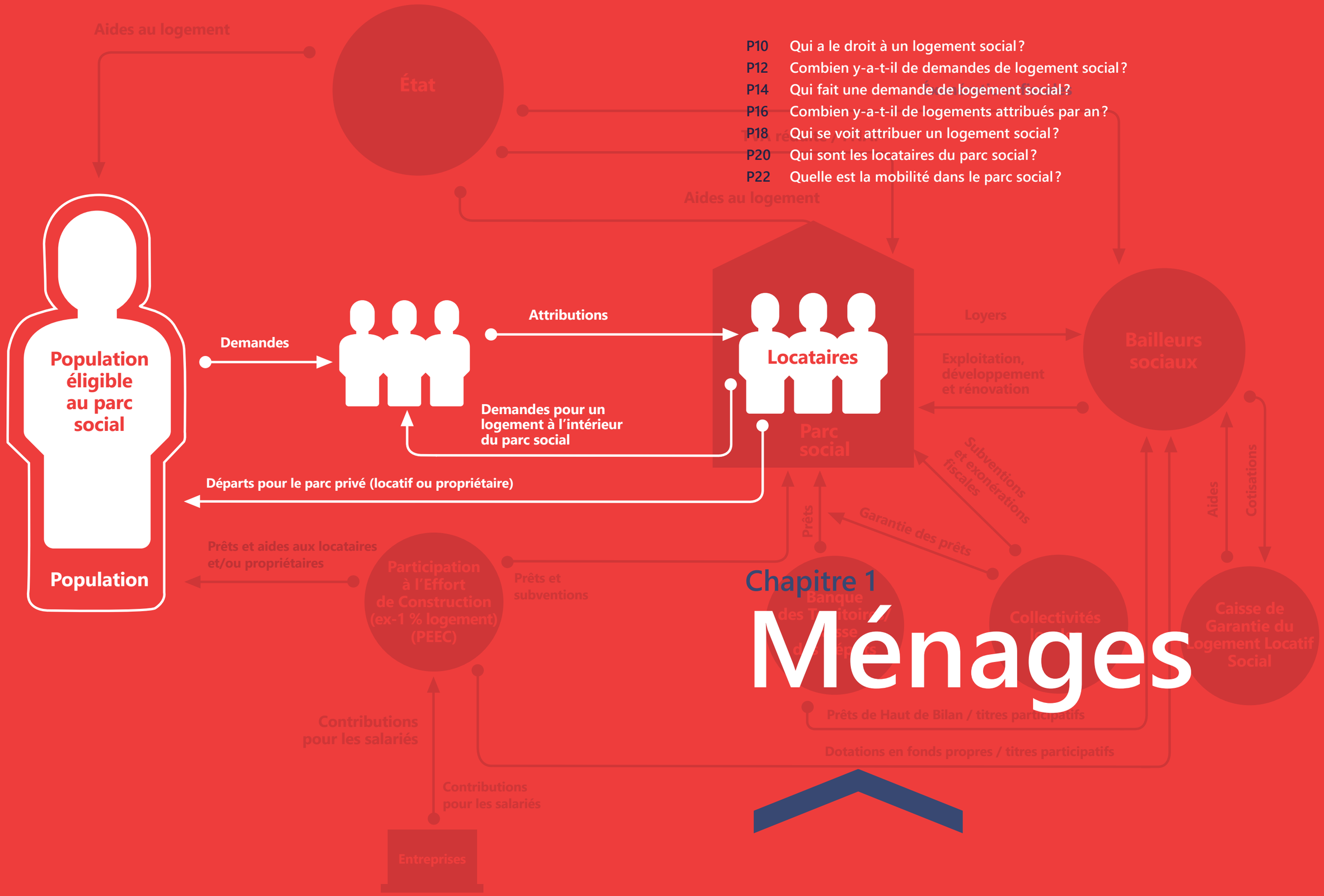
Sylvain Mathieu
Président du conseil d'administration de l'ANCOLS

Serge Bossini
Directeur général de l'ANCOLS

Schéma simplifié de fonctionnement du secteur du logement social



P10 Qui a le droit à un logement social ?
P12 Combien y-a-t-il de demandes de logement social ?
P14 Qui fait une demande de logement social ?
P16 Combien y-a-t-il de logements attribués par an ?
P18 Qui se voit attribuer un logement social ?
P20 Qui sont les locataires du parc social ?
P22 Quelle est la mobilité dans le parc social ?



Chapitre 1

Ménages

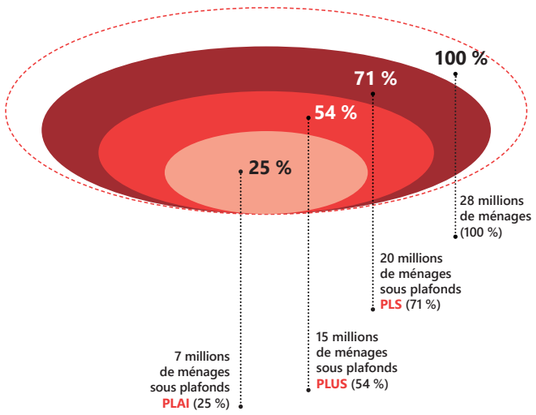
Qui a le droit à un logement social ?

71 % des ménages théoriquement éligibles au parc social…

Trois niveaux de plafonds de ressources sont définis pour l'éligibilité au parc social : PLAI (le plus bas), PLUS et PLS (le plus élevé). Chaque logement correspond à l'un de ces plafonds, en fonction pour l'essentiel de la façon dont il a été financé.

25 % des ménages résidents en France ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (7 millions de ménages). 54 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS (15 millions) et 71 % aux plafonds les plus élevés, les plafonds PLS (20 millions).

Nombre des ménages résidents en France selon leur degré d'éligibilité au parc social

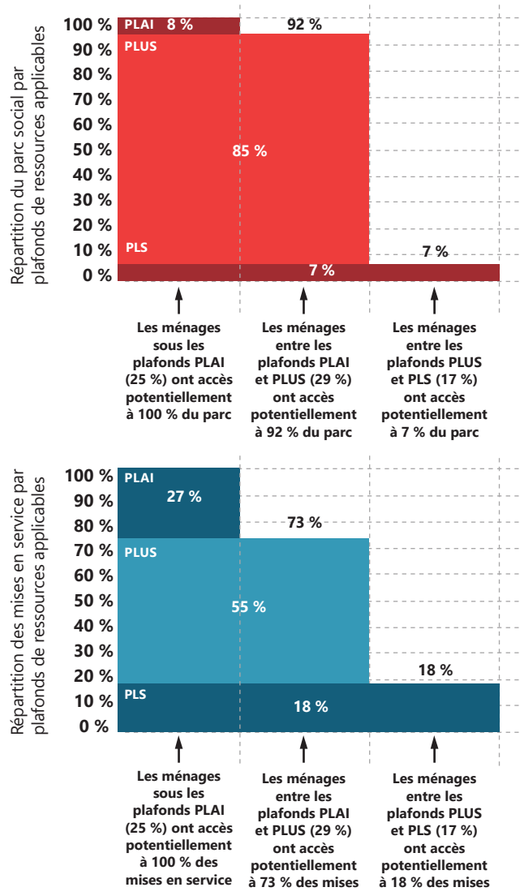


Source : Fidéli 2022**
**voir page 69

…mais l'essentiel du parc est accessible à 54 % des ménages

Dans les faits, le parc social est très majoritairement composé de logements soumis aux plafonds de ressources PLUS (85 %). Les ménages qui y sont éligibles représentent 54 % des résidents en France. Ces derniers sont également éligibles aux logements PLS, leurs plafonds étant plus élevés que ceux du PLUS. À noter toutefois une part plus importante des logements soumis aux plafonds de ressources PLAI et PLS parmi les logements disponibles à la location chaque année, du fait du poids plus important de ces logements parmi ceux mis en service (les mises en service représentant environ 20 % de l'offre disponible chaque année, le reste correspondant à des rotations). Les plafonds de loyers associés à chaque logement n'étant pas en lien direct avec les plafonds de ressources, il s'agit ici d'un accès théorique au parc, ne prenant pas en compte la capacité réelle des ménages à payer le loyer.

Part du parc social (en haut) et des mises en service (en bas) auxquelles les ménages sont éligibles par section du parc et par rapport aux plafonds



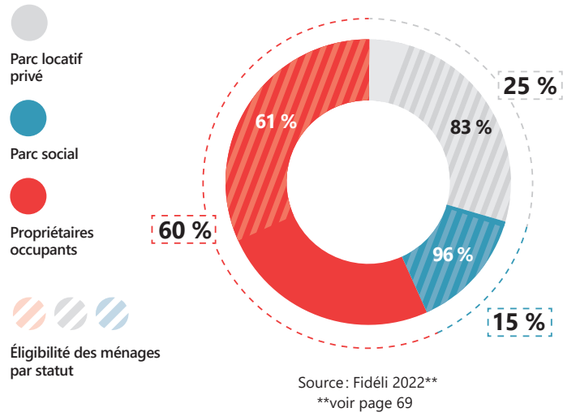
Source : Fidéli 2022** et RPLS
**voir page 69

69 % des locataires du parc privé sont éligibles aux logements sociaux PLUS

Les ménages locataires du parc privé représentent 25 % de l'ensemble des résidents. Parmi eux, 83 % sont éligibles au parc social et 69 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, soit les plafonds associés aux logements les plus répandus.

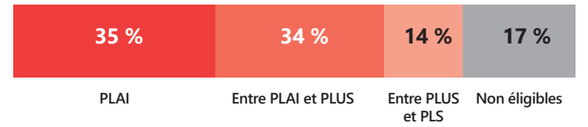
Si les propriétaires occupants, qui représentent 60 % des résidents, sont 61 % à être éligibles au parc social, un logement peut leur être refusé si leur logement actuel est adapté à leurs besoins ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé (article L.441-2-2 du CCH).

Répartition des ménages résidents par statut d'occupation France entière



Source : Fidéli 2022**
**voir page 69

Part des ménages locataires du parc privé éligibles au parc social selon les différents plafonds de ressources



Quelles sont les conditions d'accès au parc social ?

Les plafonds de ressources applicables pour déterminer l'accès au parc social sont définis en termes de Revenu Fiscal de Référence (RFR) de l'année N-2 en fonction de :

> la composition familiale du ménage : ensemble des personnes qui occuperont le logement (article L. 422-12 du CCH), et dans le cas des couples sans enfant, l'âge des conjoints ;

> la localisation du logement : 4 zones sont définies (dont 1 pour les DROM). Voir la carte page 71.

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements PLUS en 2026

	CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	ÎLE-DE-FRANCE HORS PARIS ET COMMUNES LIMITROPHES	AUTRES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	OUTRE-MER
1.	Une personne seule	26 920 €	26 920 €	23 403 €	21 063 €
2.	Deux personnes sans aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap	40 233 €	40 233 €	31 254 €	28 129 €
3.	Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	52 740 €	48 362 €	37 584 €	33 826 €
4.	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	62 968 €	57 930 €	45 374 €	40 837 €
5.	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	74 919 €	68 577 €	53 376 €	48 038 €
6.	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	84 304 €	77 171 €	60 156 €	54 140 €
	Personne supplémentaire	+ 9 394 €	+ 8 598 €	+ 6 710 €	+ 6 039 €

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2026), Dynamiques du logement social en France — Évolutions majeures du parc sur 10 ans (2014-2023)

> ANCOLS (2024), 54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS

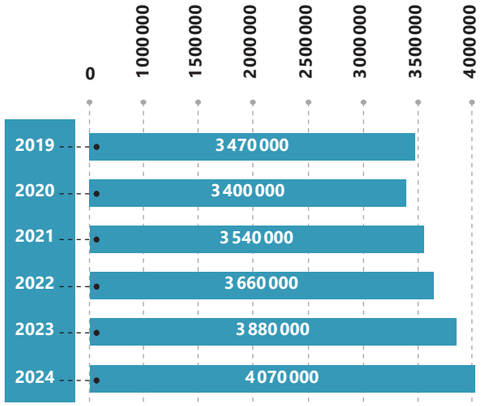
Combien y a-t-il de demandes de logement social ?

4,1 millions de demandes actives au moins un jour en 2024

4,1 millions de demandes de logements social ont été actives au moins un jour en 2024, soit 600 000 de plus qu'en 2019. L'autre méthode souvent utilisée pour dénombrer les demandes, consiste à prendre celles actives à une date donnée. Ainsi, au **1er juillet 2024, 2,7 millions de demandes étaient comptabilisées.**

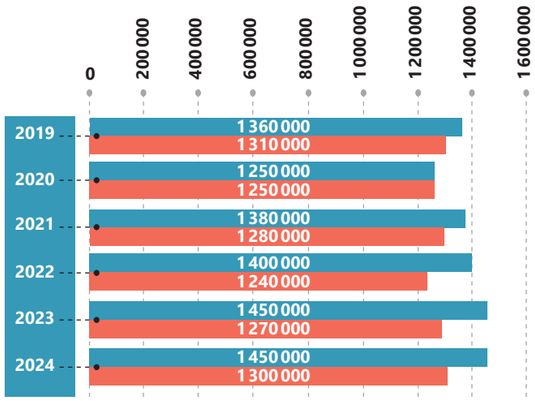
L'écart entre les deux approches s'explique par le très fort renouvellement du stock de demandes : plus d'un million de nouvelles demandes sont créées chaque année (soit environ 3 % de l'ensemble des ménages français) et une proportion similaire est radiée. La radiation intervient parce qu'une attribution a eu lieu, ou parce que la demande n'a pas été renouvelée (les raisons les plus souvent évoquées sont le fait d'avoir trouvé un autre logement ou d'avoir été découragé ; les radiations pour oubli sont minoritaires) ou bien enfin parce que le ménage a de lui-même annulé sa demande.

Volume de demandes de logement social (2019-2024)



Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS
Champ : ensemble des demandes actives au moins un jour dans l'année

Nombre de nouvelles demandes et de radiations chaque année (2019-2024)



Source : Infocentre SNE – traitements ANCOLS

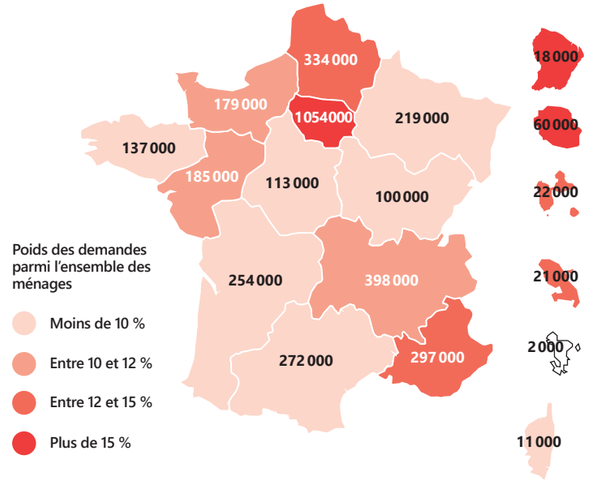
Pour aller plus loin

> ANCOLS (2025), Tableau de bord 2024 des attributions de logement social
> ANCOLS (2023), Dématérialisation de l'enregistrement de la demande de logement social : quelle différence d'aboutissement des demandes selon leur modalité de dépôt ?
> ANCOLS (2020), La demande de logement social : quels arbitrages des ménages du dépôt à l'éventuelle attribution d'un logement ?

3 demandes sur 10 sont localisées en Île-de-France

La répartition du volume et de la part des demandes par région permet de distinguer la proportion importante des demandes réalisées en zone tendue et plus particulièrement en Île-de-France.
En effet, cette région porte à elle seule plus de 1 million de demandes, soit près de 30 % de l'ensemble des demandes. Cela s'explique entre autres par la tension du territoire francilien où la demande locative au sens large est élevée et où les prix des locations dans le parc privé sont particulièrement hauts.

Volume et poids des demandes par région : moyenne annuelle (2019-2024)



Source : Infocentre SNE — Traitements ANCOLS

Plus de 100 000 demandes reconnues comme DALO

Le dispositif DALO (Droit au Logement opposable) permet aux demandeurs d'un logement social, sous certaines conditions précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire par une commission de médiation. Ainsi, une solution de logement doit leur être apportée en urgence en application de l'article L. 441-2-3 du CCH.

85 000 demandes étaient recensées comme actives au moins un jour en 2019 contre 103 000 en 2024, soit 21 % d'augmentation sur la période. 63 % des demandes DALO sont situées en Île-de-France et 6 % des demandes de la région capitale émanaient d'un ménage DALO contre 3 % en moyenne.

Volume des demandes DALO actives au moins un jour chaque année (2019-2024)

Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS

Comment est enregistrée la demande ?

Pour accéder à un logement social, un ménage doit au préalable faire une demande, soit entièrement en ligne via un formulaire à remplir sur un site dédié (www.demande-logement-social.gouv.fr), soit via un formulaire papier CERFA à déposer dans un guichet physique enregistreur (mairies, organismes HLM, CAF).

Une demande ne porte que sur un département, à l'exception de l'Île-de-France où une seule demande est valable pour l'ensemble de la région. Un ménage cherchant un logement dans deux départements devra donc créer deux demandes. La part des ménages ayant fait plus d'une demande est estimée à environ 10 %.

L'ensemble des demandes de logement social sont recensées dans le SNE (Système National d'Enregistrement de la demande). Afin de faciliter l'information et améliorer l'efficacité du traitement des demandes, la loi ALUR prévoit que chaque EPCI, réservataire, bailleur, organisme et service approuvé soit doté d'un système partagé interconnecté avec le SNE.

Qui fait une demande de logement social ?

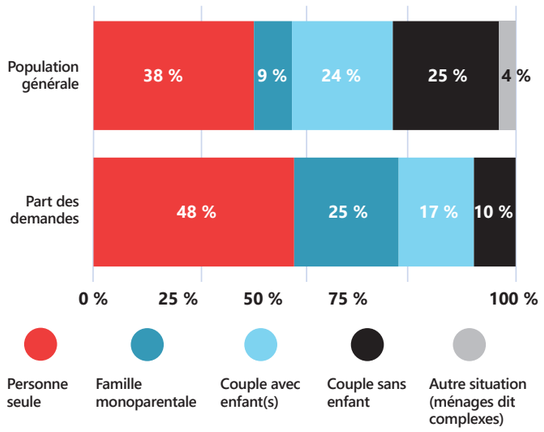
Une demande sur deux est faite par une personne seule

48 % des demandes actives au moins un jour en 2024 avaient été faites par une personne seule, alors que ces ménages représentent 38 % de la population générale. Cette catégorie de demandeurs croît d'ailleurs plus vite que la moyenne : + 28 % depuis 2019 contre + 17 % en moyenne.

Les familles avec enfant(s) représentent 42 % des demandes. Un tiers sont des familles avec 3 enfants ou plus. À noter que les demandes de familles monoparentales avec 3 enfants ou plus (6 % des demandes), ont cru de près de 30 % depuis 2019 (contre 17 % en moyenne).

À noter que les dénombrements présentés ici renvoient à des demandes, et donc à des ménages, et non des individus.

Répartition des demandes par composition familiale parmi les demandes actives en 2024



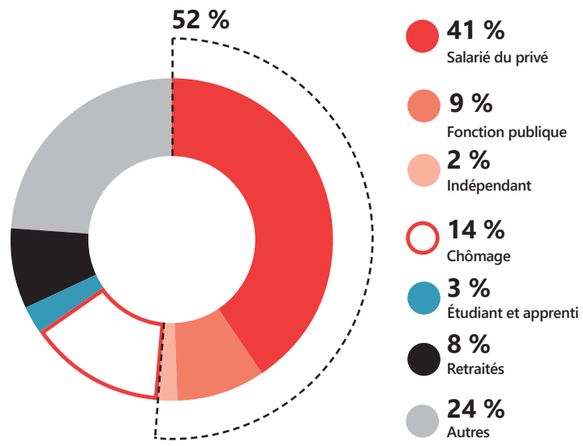
Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS & INSEE – tableau de bord de l'économie française

Plus d'une demande sur deux est faite par des ménages en emploi

52 % des demandes de logement social en 2024 émanent de ménages se déclarant en emploi. Les retraités, étant moins mobiles que les autres catégories de ménage et donc moins prompts à faire une (nouvelle) demande de logement social, représentent 8 % des demandes alors qu'ils représentent environ 25 % de la population générale.

La catégorie « autres » regroupe près de 25 % des demandes, dans la mesure où l'item « autre » a été coché par une proportion similaire de ménages. Il est plus que probable qu'une part notable soit en emploi, le taux de 52 % d'actifs occupés parmi les demandeurs, constitue donc une borne basse.

Répartition des demandes par statut professionnel en 2024



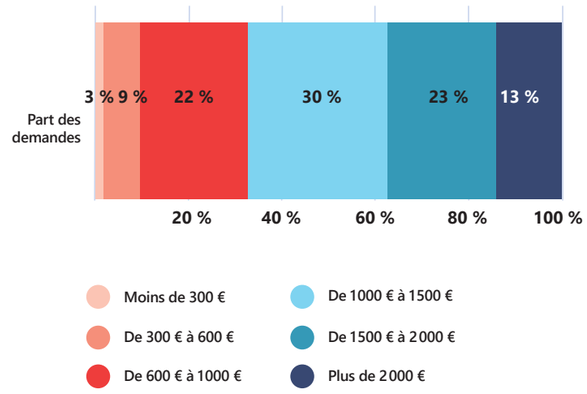
Source : Infocentre SNE — Traitements ANCOLS
Champ : Demandes actives au moins un jour en 2024 et ayant complété le Cerfa v5 (soit 95 % des demandes)

1 400 € par mois et par UC : la moyenne des ressources des demandeurs

Bien que 71 % des ménages soient éligibles au parc social, les demandes de logements social sont davantage le fait des ménages les plus modestes. Ainsi, si 11 % des ménages éligibles font une demande, ce taux est de 24 % pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 50 % du PLAI (les plafonds les plus bas du parc social).

Ce faisant, 12 % de l'ensemble des demandes ont été faites par des ménages dont les ressources par unité de consommation (UC) étaient inférieures à 600 € par mois. L'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie de ménages de taille ou de composition différente (créée et définie par l'Insee, la formule est la suivante : 1 pour la première personne du ménage, 0,5 pour chaque personne supplémentaire de 14 ans et plus, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans).

Répartition des demandes selon les revenus des demandeurs par UC en 2024



Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS
Champ : Ensemble des demandes actives au moins un jour en 2024 dont les ressources mensuelles étaient renseignées (soit 96 % des demandes)

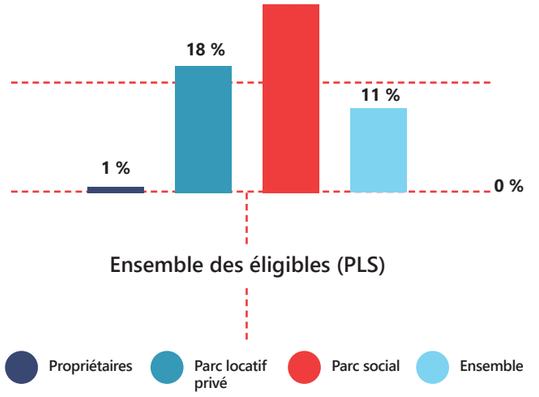
18 % des locataires du parc privé ont fait une demande

Parmi l'ensemble des ménages éligibles au parc social, 11 % avaient une demande de logement social en 2022. Parmi les locataires du parc privé, le taux est de 18 %.

1 % des propriétaires éligibles ont fait une demande. À noter que la loi prévoit explicitement qu'un ménage propriétaire dont le logement est « adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social » (L. 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)), sans pour autant rendre formellement inéligibles ces ménages.

Enfin, 26 % des ménages déjà locataires du parc social et dont les ressources demeurent inférieures aux plafonds (soit 95 % des locataires de l'ensemble de tous les locataires du parc social), ont refait une demande de logement social. Ce faisant, un tiers des demandes de logement social émanent de ménages vivant déjà dans le parc social.

Taux de recours parmi les éligibles, selon leur statut d'occupation (en 2022)



Champ : Ensemble des ménages éligibles au parc social en France métropolitaine
Sources : Fidéli 2022** et demandes recensées en 2022 dans l'Infocentre SNE
**voir page 69

Pour aller plus loin

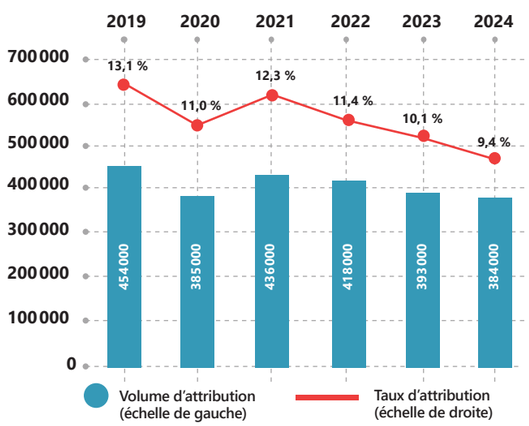
> ANCOLS (2025), Tableau de bord 2024 des attributions de logement social
> ANCOLS (2023), 54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS
> INSEE, Définition des unités de consommation

Combien y-a-t-il de logements attribués par an ?

Moins de 390 000 attributions de logements sociaux en 2024, un chiffre en baisse

Les attributions de logements sociaux baissent de manière tendancielle, passant de 454 000 en 2019 et 384 000 en 2024, soit une baisse de 15 % sur la période. L'année 2020, marquée par la crise sanitaire, enregistre une diminution plus prononcée du fait de la forte baisse de la mobilité, particulièrement lors du premier confinement. Le taux d'attribution est également en baisse, sous l'effet conjugué d'une hausse des demandes et d'une baisse des attributions sur la période. La baisse des attributions s'explique principalement par une baisse de la rotation, le nombre de mises en service tendant à se stabiliser sur les dernières années (voir les fiches *Quelle est la mobilité dans le parc social ?* pages 22-23 et *Quelle est l'évolution du nombre de logements sociaux ?* pages 28-29).

Volume et taux d'attributions de logement social (2019-2024)



Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS

Plus d'une attribution sur 4 sont faites à des ménages vivant déjà dans le parc social

En 2024, 27 % des attributions (soit 103 000) se sont faites au bénéfice de ménages vivant déjà dans le parc social, une proportion stable au cours du temps. Pour rappel, ils représentent 30 % des demandeurs.

Les ménages qui se voient attribuer un nouveau logement déménagent le plus souvent pour plus grand : ils sont ainsi 42 % à accéder à un logement d'au moins une pièce supplémentaire. En parallèle, 22 % entrent dans un logement plus petit que celui qu'ils occupaient précédemment. La mobilité se fait principalement au sein du même EPCI : sur la période 2015-2018, 83 % des mobilités interne avaient eu lieu au sein du même EPCI.

Répartition des logements attribués aux demandeurs d'un nouveau logement social, ventilée selon la typologie du logement occupé avant déménagement (en %)

	LOGEMENT OCCUPÉ APRÈS LE DÉMÉNAGEMENT					
LOGEMENT OCCUPÉ AVANT LE DÉMÉNAGEMENT	T1	T2	T3	T4	T5 +	total
T1	17 %	44 %	32 %	6 %	1 %	100 %
T2	3 %	34 %	46 %	16 %	2 %	100 %
T3	1 %	13 %	40 %	38 %	8 %	100 %
T4	1 %	10 %	31 %	42 %	16 %	100 %
T5 +	1 %	8 %	30 %	36 %	25 %	100 %

Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS

22% DES **MUTATIONS INTERNES** VERS UN LOGEMENT **PLUS PETIT**

42% DES **MUTATIONS INTERNES** VERS UN LOGEMENT **PLUS GRAND**

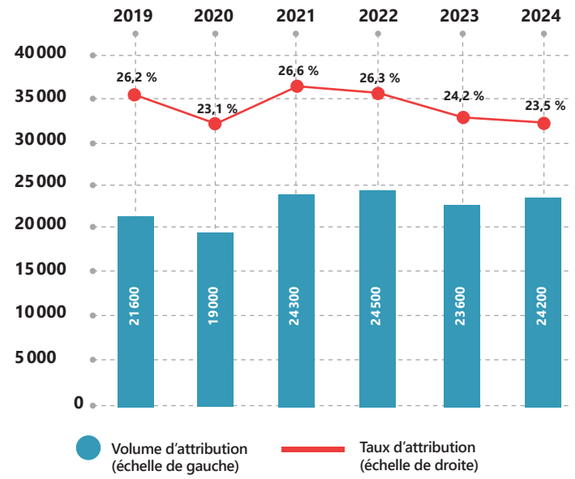
Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS

24 000 attributions en 2024 à des ménages reconnus DALO

Les attributions aux ménages déclarés prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 du CCH (dits « ménages DALO ») sont relativement stables depuis 2021. Le taux d'attribution tend en revanche à baisser du fait d'une hausse plus importante du volume de demandeurs reconnus DALO que du nombre d'attributions à ces ménages : 91 000 ménages demandeurs étaient reconnus DALO en 2021 contre 103 000 en 2024.

54 % de ces attributions sont situées en Île-de-France, et une attribution sur cinq dans cette région correspondait à une situation reconnue DALO contre 1 sur 20 en moyenne (6 %). Dans cette région, le taux d'attribution des ménages DALO était de 19,8 % en 2024, à comparer au taux d'attribution régional des ménages « non DALO » de 4,9 % (conduisant à un taux d'attribution moyen de 5,7 %), soit un ratio de 4,1.

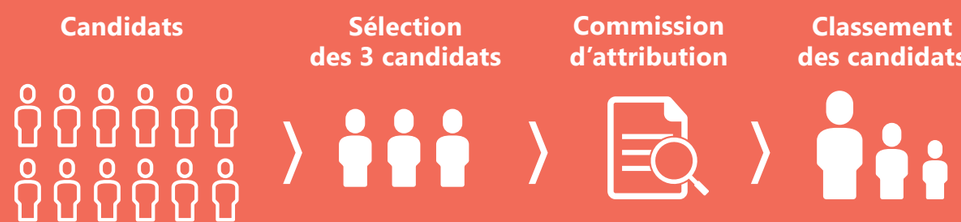
Volume et taux d'attribution aux ménages prioritaires au titre du DALO (2019-2024)



Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS

Comment est attribué un logement social ?

L'attribution d'un logement social à un demandeur s'effectue au sein d'une commission d'attribution de logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL). Composée de représentants du bailleur (y compris un représentant de ses locataires), un représentant de la mairie où se trouve le logement et un représentant de l'État, elle se réunit à intervalles réguliers et examine trois dossiers des candidats répondant aux critères pour chaque logement disponible. Les trois candidats présentés sont sélectionnés par les bailleurs ou les réservataires de logements, après instruction de leur dossier. Le préfet est informé de la tenue de la CALEOL et peut y participer à sa demande (voir la fiche *Comment sont attribués les logements sociaux des bailleurs ?* pages 60-61).



Source : Ministère chargé du logement – https://www.ecologie.gouv.fr/attributions-logements-sociaux

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2025), Tableau de bord 2024 des attributions de logement social
> ANCOLS (2024), Note relative à l'obligation dite DALO du secteur de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction sur l'exercice 2022
> ANCOLS (2021), 17 % des ménages changent d'EPCI lors d'un déménagement à l'intérieur du parc social

Qui se voit attribuer un logement social ?

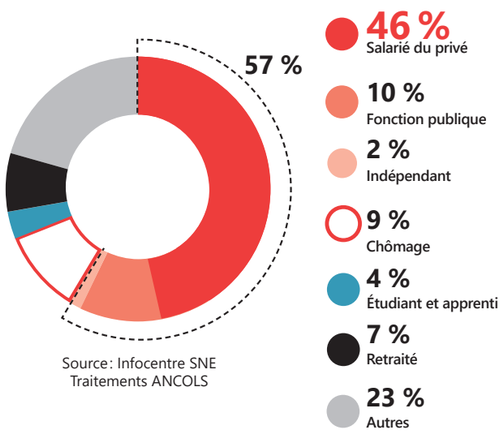
Au moins 57 % des attributions à des personnes en emploi

57 % des attributions en 2024 correspondent à des ménages « actifs occupés ».

Par rapport aux profils des demandeurs, les actifs occupés (sauf les indépendants) sont sur-représentés parmi les attributaires. À titre d'exemple, les ménages classés « salariés du privé » représentent 46 % des attributions alors qu'ils représentent seulement 41 % des demandeurs. À l'inverse, **les chômeurs et retraités sont en proportion moins nombreux à bénéficier d'une attribution.**

Il est probable qu'une part importante des 23 % de « autres » soit en emploi, le taux de 57 % d'actifs occupés parmi les attributions, constitue donc une borne basse.

Répartition des attributions en 2024 selon la situation professionnelle



Source : Infocentre SNE
Traitements ANCOLS

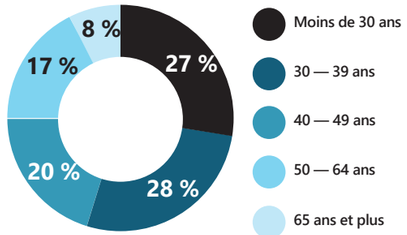
Champ : Attributions 2024 dont la demande avait été complétée avec le Cerfa v5 (95 % des attributions).

Un taux d'attribution un peu plus élevé pour les ménages jeunes et les familles monoparentales

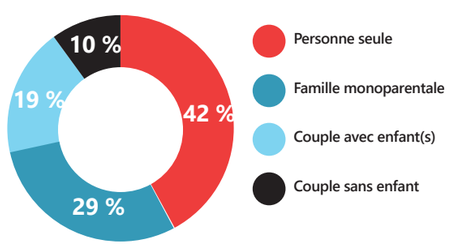
Plus de la moitié des attributions sont accordées à des ménages de moins de 40 ans. Le taux d'attribution est inversement corrélé à l'âge : de 10,3 % pour les moins de 30 ans à 8,4 % pour les 65 ans et plus. L'écart entre les différents taux d'attribution est cependant suffisamment faible pour considérer en première approche que le profil des attributaires est proche de celui des ménages demandeurs. À noter que l'écart tend par ailleurs à se réduire, la baisse du taux d'attribution des « jeunes » étant plus marquée que celle des ménages plus âgés.

4 attributions sur 10 correspondent à des personnes seules, mais leur taux d'attribution est inférieur à la moyenne (8,1 %). Les familles monoparentales représentent 29 % des attributaires et ont un taux d'attribution de 11,2 %, plus élevé que les autres catégories familiales. Néanmoins, ici aussi, l'écart entre les différents taux d'attribution est suffisamment faible pour considérer en première approche que le profil des attributaires est proche de celui des ménages demandeurs en termes de composition familiale.

Répartition des ménages qui se sont vu attribuer un logement selon l'âge du principal demandeur en 2024



Répartition des ménages qui se sont vu attribuer un logement selon leur situation familiale en 2024



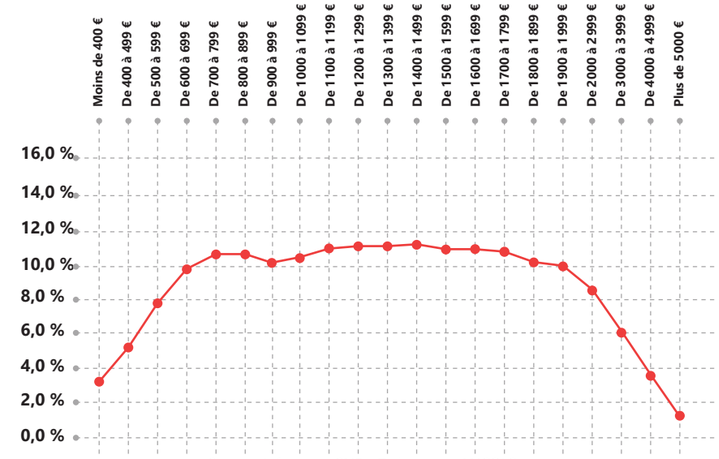
Source : Infocentre SNE -
Traitements ANCOLS

30 000 attributions à des ménages disposant de moins de 600 € par mois et par UC

Près de 8 % des attributions ont été accordées à des ménages dont les ressources par Unité de Consommation (UC) étaient inférieures à 600 € par mois. Néanmoins, le taux d'attribution des ménages très modestes est inférieur à la moyenne. Plus généralement, le taux d'attribution en fonction des ressources suit une courbe en U inversé, croissant au début (plus les ménages ont de ressources, plus leur taux d'attribution augmente), puis est à peu près stable entre 600 € et 2 000 € par UC, avant de décroître.

Si seul 1 % des dossiers avec attributions n'ont pas de ressources mensuelles renseignées dans le SNE, 17 % d'entre eux n'indiquent pas de revenu fiscal de référence, alors que les bailleurs sont tenus de compléter ces éléments s'ils ne sont pas déjà renseignés, lors de l'attribution.

Taux d'attribution selon les ressources mensuelles par UC en 2024

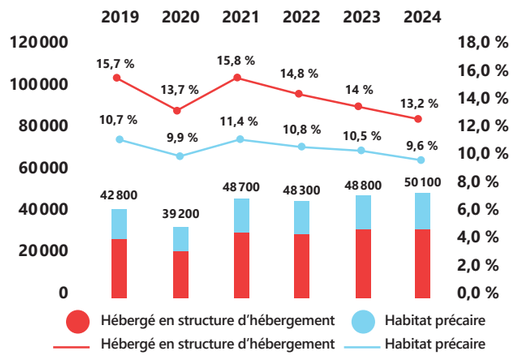


Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS.
Champ : Ensemble des demandes et attributions réalisées en 2024 avec des ressources mensuelles non nulles (1,0 % des demandes présentent des ressources mensuelles nulles)

50 000 attributions à des ménages venant d'habitats précaires et de centres d'hébergement

13 % des attributions portent sur des ménages en habitat précaire ou vivant en structure d'hébergement, soit 50 000 attributions. Malgré un recul de l'ensemble des attributions de 2,3 % en 2024 en moyenne, les attributions aux ménages vivant en habitat précaire ou en structure d'hébergement augmentent dans les deux cas, respectivement de 1,5 % et 4,8 % par rapport à 2023. Le taux d'attribution des ménages vivant en structure d'hébergement est supérieur à la moyenne sur toute la période, avec un écart qui tend à s'accroître au cours du temps. En revanche, il était inférieur à la moyenne pour les ménages vivant en habitat précaire jusqu'en 2022, avec un écart limité de 0,2 point en 2024 (9,6 % contre 9,4 % pour la moyenne nationale).

Volume et taux d'attribution aux ménages selon le mode de logement avant attribution (2019-2024)



Source : Infocentre SNE – Traitements ANCOLS

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2025), Tableau de bord 2024 des attributions de logement social
> OFCE, Fondation pour le Logement des Défavorisés (2023), Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social ?
> ANCOLS (2021), Quelle part du parc social hors QPV est accessible aux ménages les plus modestes ?
> ANCOLS (2021), Bilan et perspectives d'amélioration de la mise en œuvre de l'obligation d'attributions de logements sociaux situés en dehors d'un QPV à des ménages modestes

Qui sont les locataires du parc social ?

Des locataires avec des ressources plus élevées que les attributaires

Les ménages locataires du parc social habitant dans leur logement depuis au moins deux ans ont un niveau de vie moyen de 17 600 € en 2021 contre 16 600 € pour les locataires arrivés depuis moins d'un an dans leur logement. Le niveau de vie est défini comme le revenu disponible du ménage, c'est-à-dire le revenu mis à disposition du ménage pour consommer et épargner divisé par le nombre d'Unités de Consommation (UC).
Ainsi, 26 % des ménages arrivés depuis moins d'un an dans leur logement du parc social appartiennent aux 10 % des ménages les plus pauvres, contre 19 % pour ceux arrivés depuis 2 ans et plus dans leur logement.

Niveau de vie moyen des...

... NOUVEAUX ATTRIBUTAIRES

16 600 €

Source: Fidéli 2022**

... DES LOCATAIRES VIVANT DEPUIS AU MOINS 2 ANS DANS LEUR LOGEMENT

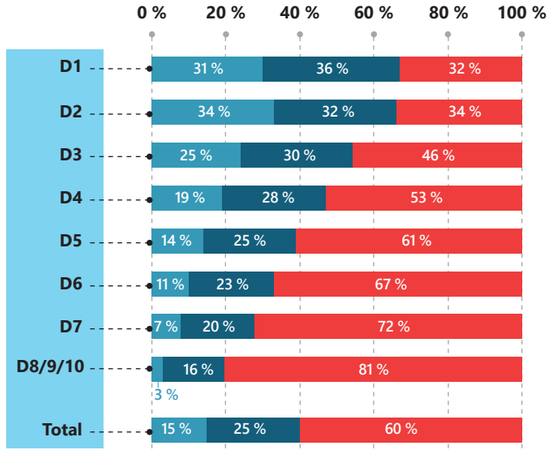
17 600 €

Source: Fidéli 2022**
**voir page 69

Des locataires plus modestes que la moyenne

34 % des locataires du parc social, en 2021, disposaient d'un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté, contre 22 % parmi les locataires du parc privé et 8 % parmi les propriétaires (le taux de pauvreté est défini comme la proportion d'individus ayant un niveau de vie inférieur à 60 % de la valeur médiane). Plus largement, le revenu de vie moyen dans le parc social est de 17 200 € contre 22 200 € pour les locataires du parc privé et 29 500 € pour les propriétaires.
Néanmoins, le parc social accueille aussi des classes moyennes. Ainsi, 14 % des ménages appartenant au 5ème décile (D5) et 11 % des ménages du 6ème décile (D6), à savoir les deux déciles médians, vivent dans le parc social.
À noter enfin que si le parc social accueille en proportion davantage de ménages modestes, 69 % des ménages du premier décile n'habitent pas dans le parc social.

Part des ménages vivant dans le parc social, ventilé par décile de niveau de vie



Note de lecture: parmi les 10 % de l'ensemble des ménages français ayant le plus faible niveau de vie (D1), 31 % sont locataires dans le parc social.

Source: Fidéli 2022**
**voir page 69

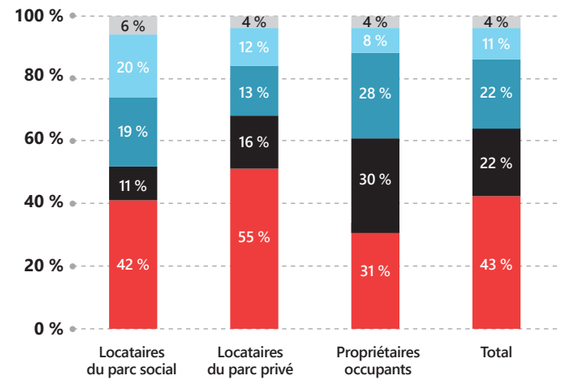
Pour aller plus loin

> ANCOLS (2023, 2024), Enquête annuelle auprès des locataires du parc social (millésimes 2023 et 2024)
> INSEE: tableau de bord de l'économie française (données démographiques 2022)

Des types de ménages proches de la population française mais davantage de familles monoparentales

La composition familiale des ménages du parc social est proche de celle de l'ensemble de la population française avec 42 % de ménages composés d'une personne seule. Néanmoins, les couples sans enfant sont relativement moins présents (11 % contre 22 %) au profit des familles monoparentales (20 % contre 11 %).

Répartition des ménages par composition familiale selon le statut d'occupation

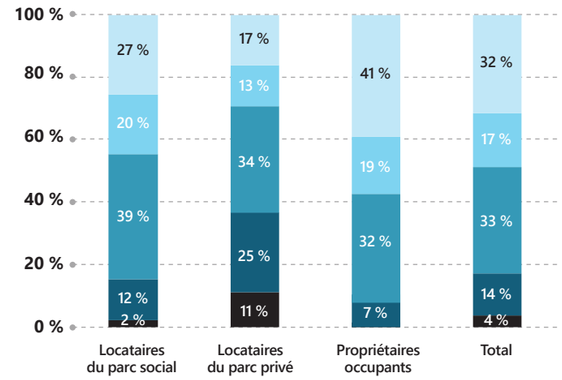


Source: Fidéli 2022**
**voir page 69
Champ: Caractéristiques de la personne de référence du ménage rattaché au logement.

Plus jeunes que les propriétaires, plus vieux que les locataires du parc privé

La moyenne d'âge des titulaires du parc social est de 54 ans, contre 58 ans pour les propriétaires et 45 ans pour le parc locatif privé. En lien avec la sur-représentation des ménages avec enfants, 39 % des titulaires d'un bail dans le parc social ont entre 35 et 54 ans, 36 % des titulaires dans le parc locatif privé ont moins de 35 ans alors que 41 % des propriétaires ont 65 ans et plus.

Répartition des ménages par âge de la personne de référence du ménage selon le statut d'occupation

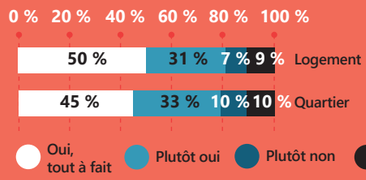


Source: Fidéli 2022**
**voir page 69
Champ: Caractéristiques de la personne de référence du ménage rattaché au logement.

Des locataires satisfaits de leur logement

8 ménages locataires du parc social sur 10 sont satisfaits de leur logement, proportion stable depuis 2021. La satisfaction est cependant moindre pour les ménages vivant en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et pour les ménages avec enfants (respectivement 70 % et 73 %). Les principales insatisfactions viennent du mauvais état du logement et de sa petitesse. Concernant le quartier, 81 % des ménages sont satisfaits de leur quartier, 70 % dans les QPV. Les principales sources d'insatisfaction sont des problèmes de voisinage et de délinquance.

Satisfaction des ménages locataires du parc social de leur logement et quartier



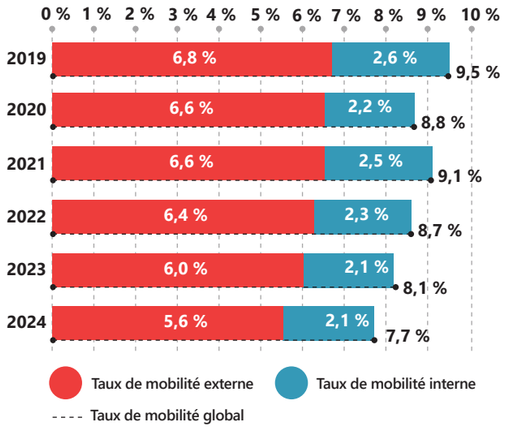
Quelle est la mobilité dans le parc social ?

Un taux de mobilité tendanciellement en baisse

En moyenne, l'offre de logements disponibles à la location, est composée à 80 % des logements provenant de la rotation : la baisse de la rotation dans le parc explique ainsi l'essentiel de la baisse des attributions observée depuis plusieurs années, le nombre de mises en service s'étant à peu près stabilisé les dernières années. Elle passe en effet de 9,5 % à 7,7 % sur la période 2019-2024.

Près de 370 000 logements ont été libérés en 2024 dont 100 000 dans le cadre d'une mobilité interne (c'est-à-dire dans le cadre d'un déménagement au sein du parc social) et 270 000 ayant conduit à un départ du parc social.

Taux de mobilité dans le parc social, ventilé entre mobilité interne et externe (2019-2024)



Sources : RPLS – SNE – Traitements ANCOLS

Un taux plus faible dans les zones tendues, mais qui baisse moins

Le taux de mobilité dans le parc social décroît à mesure que la tension du marché augmente (voir la carte du zonage ABC, page 71). En 2024, il s'établit à 5,0 % en zone A bis, contre 10,5 % en zone C, confirmant un gradient territorial. Entre 2019 et 2024, la mobilité recule dans l'ensemble des zones, mais cette baisse est plus marquée dans les territoires les moins tendus : de -2,3 points en zone C, contre -0,7 point en zone A bis.

À noter que le zonage retenu ici correspond à celui en vigueur depuis septembre 2025 (voir la carte du zonage ABC, page 71)

Taux de mobilité ventilé selon le zonage ABC en vigueur depuis septembre 2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	différence entre 2019 et 2024
Abis	5,7 %	5,5 %	6,3 %	5,8 %	5,4 %	5,0 %	-0,7 pt
A	7,6 %	7,3 %	7,6 %	7,1 %	6,6 %	6,1 %	-1,5 pts
B1	10,4 %	9,7 %	9,9 %	9,5 %	8,7 %	8,4 %	-2,0 pts
B2	11,3 %	10,1 %	10,6 %	10,1 %	9,4 %	9,2 %	-2,1 pts
C	12,8 %	11,6 %	11,7 %	11,3 %	10,6 %	10,5 %	-2,3 pts

Source : RPLS — Traitements ANCOLS
Note : l'écart est dû à des arrondis
Voir la carte du zonage ABC page 71

80% DE **L'OFFRE DE LOGEMENTS** POUR ÊTRE LOUÉS PROVIENNENT DES ROTATIONS

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2023), Combien de demandes de logement social non pourvues par la seule rotation annuelle ?
> ANCOLS (2021), Mobilité : un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans
> ANCOLS (2021), 7 % des ménages quittent le parc social chaque année

Un ménage sur deux a quitté son logement après 5 ans

Après 5 ans, un logement sur deux a été libéré. Après 10 ans, seul un tiers des logements sont encore occupés par le même ménage. En revanche, près d'un ménage sur 3 en zone Abis et 1 sur 8 en général, habite encore le même logement 20 ans après y être entré.

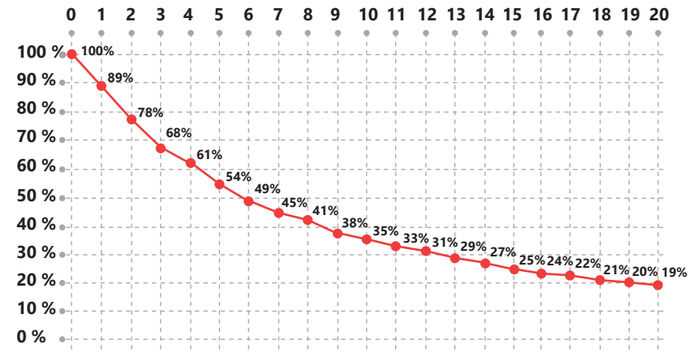
Ces résultats ne sont pas contradictoires avec la baisse de la mobilité : ainsi, si 53 % des ménages avaient quitté leur logement après 5 ans en 2015, ils étaient 50 % en 2018 et 42 % en 2024, soit 11 points de moins en près de 10 ans.

Part des ménages encore présents dans leur logement après 5, 10 et 20 ans, ventilée selon le zonage ABC en vigueur depuis septembre 2025 (moyenne 2019-2024 avec exclusion de l'année 2020)

	5 ans	10 ans	20 ans
Abis	70 %	50 %	31 %
A	63 %	43 %	25 %
B1	52 %	33 %	17 %
B2	49 %	30 %	15 %
C	43 %	26 %	12 %
Total	54 %	35 %	19 %

Source : RPLS
Voir la carte du zonage ABC page 71

Part des ménages encore présents dans leur logement au cours du temps (moyenne 2019-2024 avec exclusion de l'année 2020)



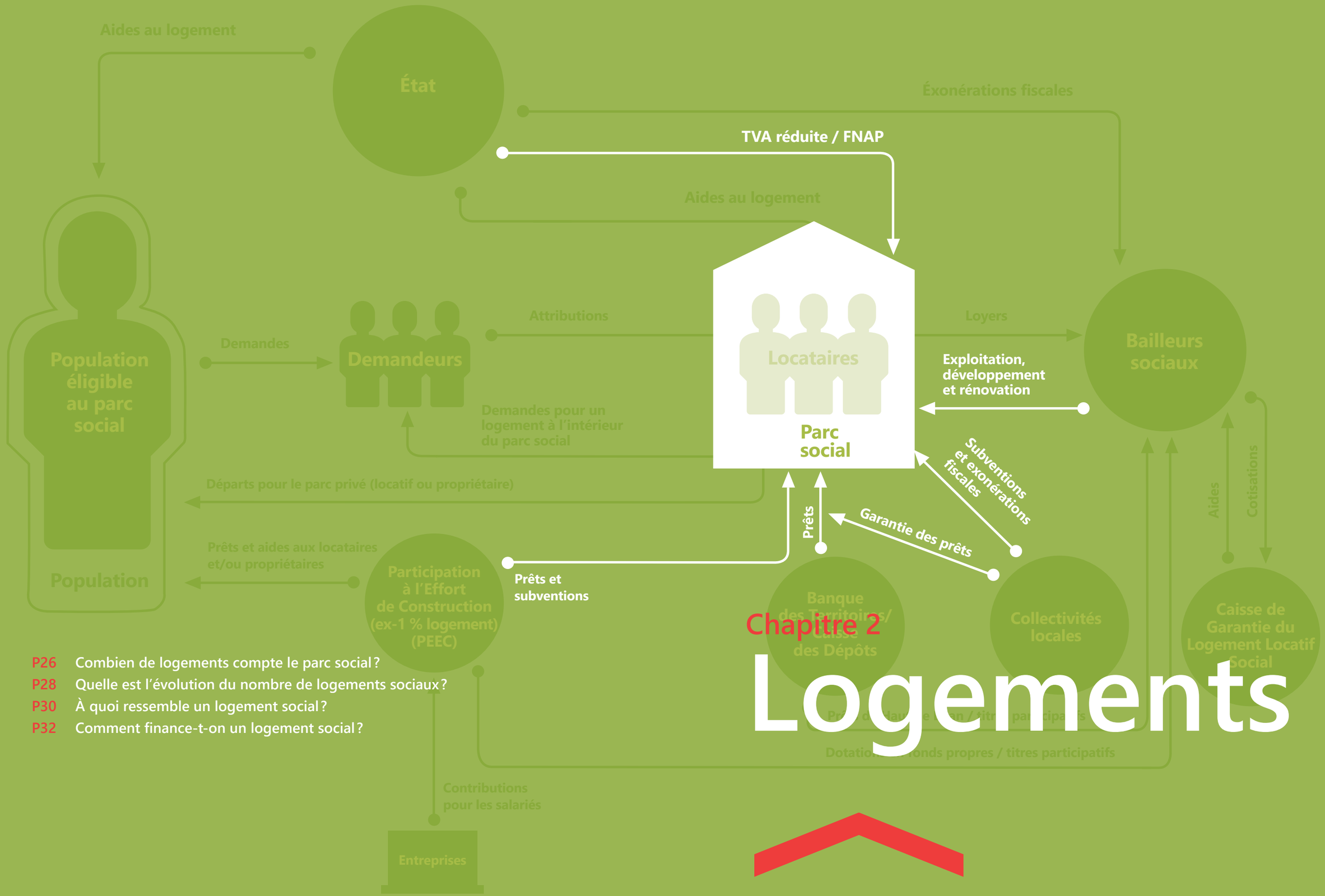
Source : RPLS

La mobilité interne optimise l'allocation du parc là où la mobilité externe libère des logements pour de nouveaux entrants

Dans le cadre d'une mobilité interne, l'objectif est bien d'offrir un logement plus adapté aux besoins d'un ménage déjà locataire. Il s'agit donc d'une optimisation de l'allocation du parc. En revanche, les logements libérés dans le cadre d'une mobilité interne l'ont été précisément parce qu'un autre logement a été attribué à ce ménage et donc qu'au préalable un autre logement a été libéré.

Schématiquement, si un ménage libère un logement en quittant le parc social, deux options sont possibles : le logement est attribué à un ménage extérieur au parc social, ou bien celui-ci est attribué à un ménage en mobilité interne. Dans ce second cas de figure, le logement libéré par le ménage en mobilité interne est à son tour disponible pour être loué. Le processus recommence et ne s'arrête qu'à l'attribution d'un logement à un ménage extérieur au parc social (sauf vente, démolition ou cas de décohabitation). *In fine*, tout logement libéré par le départ du parc social d'un ménage aboutira à une attribution à un ménage extérieur au parc, même si une série d'attributions en mobilité interne peut avoir lieu entre temps. C'est donc bien la mobilité externe qui libère des logements pour de nouveaux entrants.

Pour plus de détails, voir la partie méthodologique de l'étude : *Combien de demandes de logement social non pourvue par la seule rotation annuelle ? (ANCOLS, 2023)*



P26 Combien de logements compte le parc social ?
P28 Quelle est l'évolution du nombre de logements sociaux ?
P30 À quoi ressemble un logement social ?
P32 Comment finance-t-on un logement social ?

Chapitre 2

Logements

Combien de logements compte le parc social ?

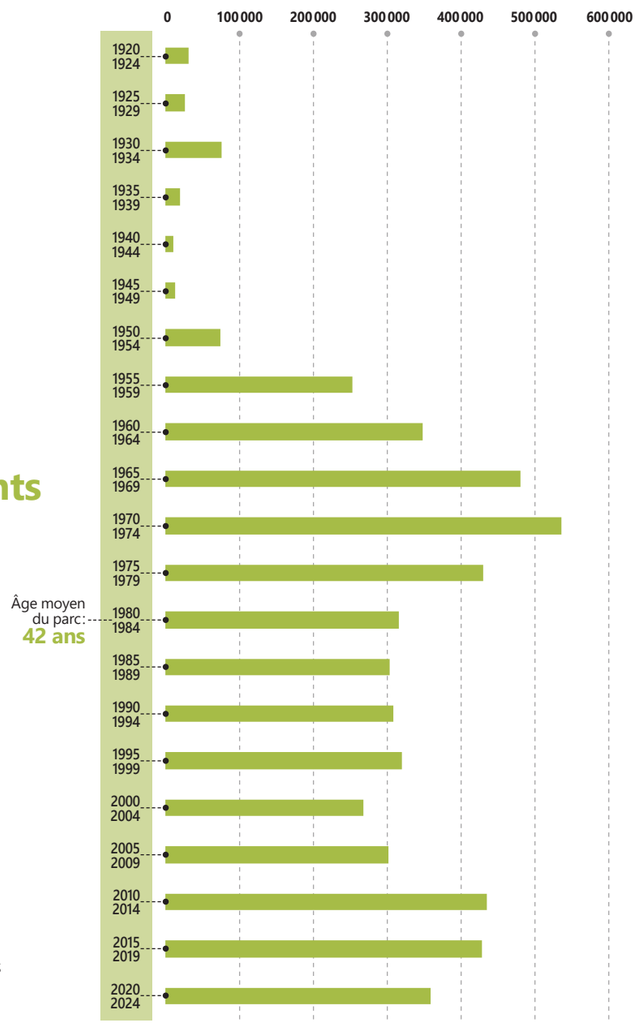
Un parc de plus de 5 millions de logements locatifs sociaux, fruit d'un siècle d'accumulation

Un logement social le reste indéfiniment (sauf rares exceptions comme par exemple s'il est vendu). Ce faisant, si le parc compte aujourd'hui 5 millions de logement, c'est le fruit de plus d'un siècle d'accumulation de constructions, et plus récemment de rachats de logements privés ou bien de conversion de bureaux et autres bâtiments en logements.
La moyenne d'âge des logements sociaux est de 42 ans.

Trois niveaux de plafonds de ressources sont aujourd'hui définis pour l'accès au parc social : PLAI, PLUS et PLS. Chaque logement social correspond à l'un de ces plafonds, en fonction pour l'essentiel de la façon dont les logements ont été financés (Voir la fiche *Qui a le droit à un logement social ?* pages 10-11). En 2024, plus de 4,4 millions de logements, soit la très grande majorité du parc social, sont soumis aux plafonds de ressources PLUS (dont 1,6 million de logements HLMO dont les plafonds de loyers correspondent aux logements très sociaux). Environ 500 000 sont soumis aux plafonds de ressources PLAI (les plus bas). Le parc de logements très sociaux (HLMO et PLAI) compte ainsi 2,1 millions de logements. Les logements soumis aux plafonds PLS représentent une part similaire à celle des PLAI.

En outre, 3 % du parc des bailleurs sociaux est constitué de logements intermédiaires ou équivalents. La loi autorise en effet les organismes HLM à détenir jusqu'à 10 % de logements intermédiaires et peuvent aussi posséder des filiales de logements intermédiaires dédiées. Les SEM de leur côté ne sont pas limitées sur leur part de logements intermédiaires ni de parc libre (mais ces logements ne sont pas intégrés dans les différents dénombrements de ce chapitre).

Répartition du parc social actuellement en activité selon l'année de mise en service



Source : RPLS au 1er janvier 2025 – Traitements ANCOLS
Champ : parc des OLS à l'exception des logements non-conventionnés des SEM de Métropole

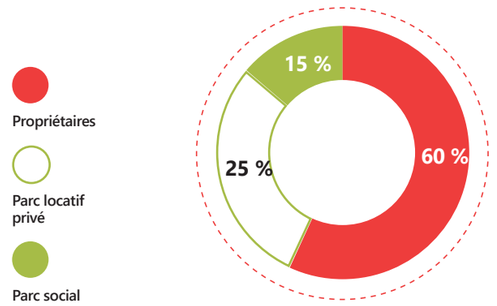
Pour aller plus loin

> ANCOLS (2026), Dynamiques du logement social en France — évolutions majeures du parc sur 10 ans (2014-2023)
> ANCOLS (2023), 54 % des ménages résidant en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS
> OCDE (2020), « Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain », Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, OCDE, Paris

15 % des résidences principales sont des logements sociaux

En France, près de 6 ménages sur 10 sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Le parc locatif regroupe donc 4 ménages sur 10 dont les deux tiers sont locataires du parc privé et l'autre tiers locataires du parc social. Autrement dit, le parc locatif social représente 15 % des résidences principales.

Répartition des ménages résidents par statut d'occupation



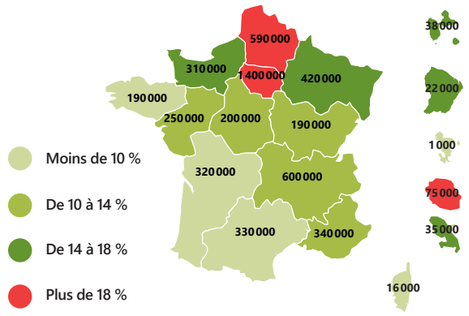
Source : Fidéli 2022 **
** voir page 69

Un quart des logements sociaux sont situés en Île-de-France

Le parc social est davantage présent dans le nord de la France, à l'image de l'histoire industrielle du pays mais aussi de celle des années d'après-guerre avec des destructions plus marquées au Nord. À l'inverse, les logements sociaux ne représentent qu'un peu moins de 10 % des résidences principales en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine.

L'Île-de-France est la région où la part des logements sociaux est la plus forte parmi les résidences principales avec un taux de 23 %. En outre, la région capitale concentre à elle seule un logement social sur quatre.

Nombre de logements sociaux par région et part des logements sociaux parmi les résidences principales

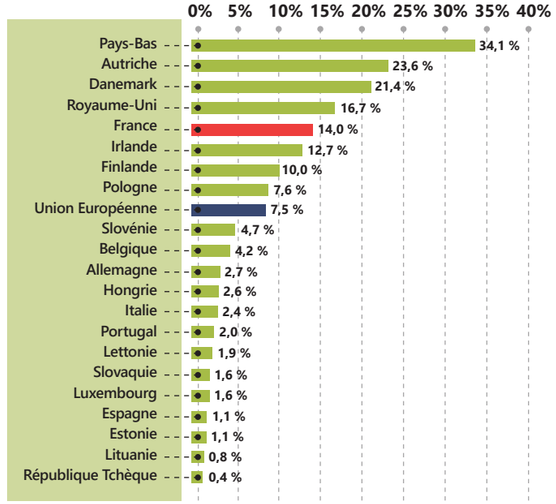


Source : RPLS au 1er janvier 2025 – Recensement de la population 2021 – Traitements ANCOLS

Une part de logements sociaux supérieure à la moyenne européenne

En Europe, il existe de grandes disparités dans la part des logements sociaux parmi les résidences principales, recouvrant des niveaux et des formes d'interventions des politiques du logement différents. Il est ainsi des pays où le logement social est très peu présent comme l'Italie ou l'Espagne, où l'accent est mis sur l'accession à la propriété. D'autres pays comportent peu de logements sociaux (entre 4 et 10 % du parc des résidences principales) et en réservent l'accès aux ménages les plus pauvres notamment en Allemagne, en Belgique et en Irlande. Une troisième catégorie de pays se caractérise par une part élevée de logements sociaux, avec une conception « universaliste » (sans restriction à l'accès), comme en Suède et aux Pays-Bas. La France s'inscrit quant à elle dans un modèle dit « généraliste », avec l'existence de plafonds de ressources limitant l'accès à certains ménages mais suffisamment élevés pour s'adresser potentiellement à une part importante de la population.

Part de logements sociaux parmi les résidences principales dans différents pays européens



Source : OCDE

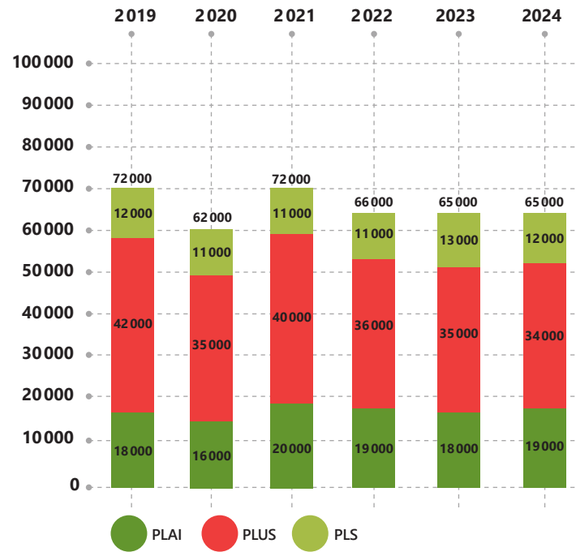
Quelle est l'évolution du nombre de logements sociaux ?

65 000 mises en service en 2024

Au cours des six dernières années, 400 000 logements locatifs sociaux ont été mis en service par les bailleurs sociaux. S'y ajoutent en outre environ 30 000 logements intermédiaires (dont 8 000 en 2024). Ce total ne comprend pas les logements foyers à l'exception des résidences étudiantes. La part des PLAI a été de 27 % sur la période 2019-2024. Cela représente environ 18 000 logements par an.

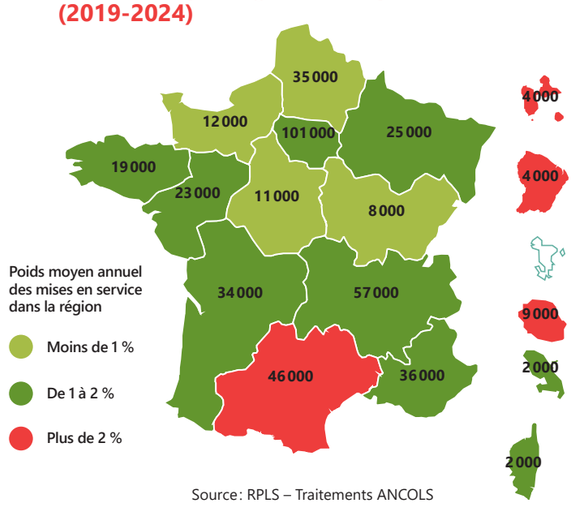
Sur les 6 années écoulées, l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes concentrent respectivement 100 000 et 60 000 logements mis en service, soit 24 % et 13 % de l'ensemble des mises en service. Ramené au parc existant, ce sont les régions du sud et de l'arc atlantique ainsi que la Guyane et la Réunion, qui ont connu les dynamiques les plus fortes. Par ailleurs, la grande majorité des nouvelles unités se trouvent en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), avec 95 % des nouveaux logements.

Les mises en service selon les plafonds de ressources sur la période (2019-2024)



Source : RPLS – Traitements ANCOLS

Nombre total de mises en service et poids de celles-ci par région sur la période (2019-2024)



Source : RPLS – Traitements ANCOLS

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2026), Dynamiques du logement social en France — évolutions majeures du parc sur 10 ans (2014-2023)
> ANCOLS (2025), Tableau de bord des ventes HLM 2023
> ANCOLS (2020), Dans quels cas les capacités d'emprunt des logements sociaux permettraient-elles de mobiliser davantage de fonds que le recours à la vente ?
> ANCOLS (2019), Étude de la vente à l'unité de logements des organismes de logement social

18 000 démolitions en 2024

Deux types de démolition existent :

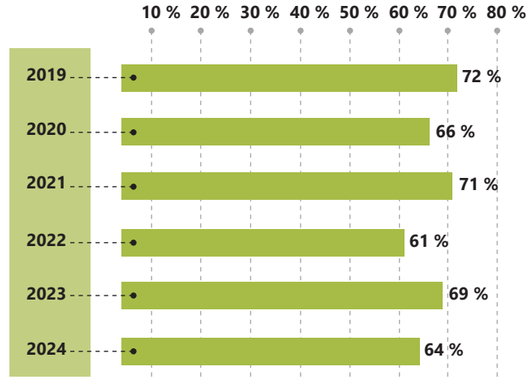
→ celle liée aux politiques de renouvellement urbain, portées par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU), centrée sur une logique de réaménagement de quartiers entiers, en particulier les QPV, et dans lesquels une partie des démolitions se traduisent néanmoins par une reconstitution de l'offre de logements (partielle ou totale) *via* de nouvelles constructions.

→ celle liée à une inadéquation de la demande et de l'offre de logements, avec un excès de logements disponibles. Cette situation s'observe dans des territoires économiquement en déprise, avec une population qui tend à diminuer.

Sur les 80 000 logements démolis ces 6 dernières années, environ 8 cas sur 10 sont estimés comme relevant du premier type de démolition (dont 80 % en QPV). À noter par ailleurs que les 2/3 des logements démolis sont des HLMO, aux loyers particulièrement bas, posant la question de la reconstitution effective d'une offre locative avec des loyers similaires dans les territoires en renouvellement urbain.

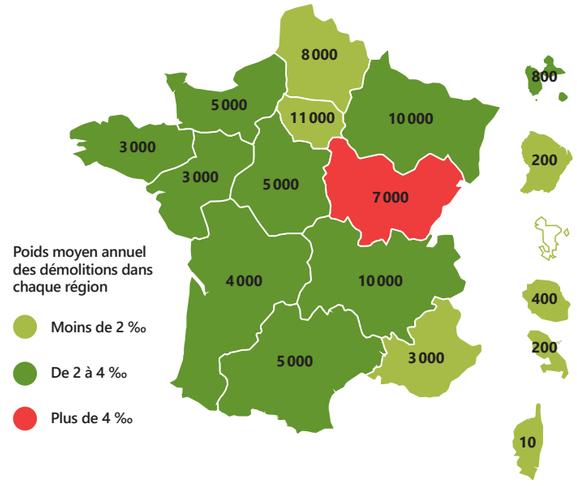
Si la région capitale est celle dans laquelle les démolitions sont les plus nombreuses (avec la région Auvergne-Rhône-Alpes), proportionnellement ce n'est pas le cas, celles-ci ne représentant que 1,4 ‰/an du parc contre 2,5 ‰/an en moyenne. À l'inverse, la Bourgogne-Franche Comté est la région avec le plus de démolitions en proportion : 6,3 ‰/an (soit près de 4 % du parc en 6 ans).

Part des HLMO dans les démolitions sur la période 2019-2024



Source : RPLS – Traitements ANCOLS

Nombre totale de démolitions et poids de celles-ci par région (2019-2024) (en ‰)



Source : RPLS – Traitements ANCOLS

10 000 ventes en 2024

Un peu plus de 10 000 ventes de logements sociaux ont eu lieu en 2024, un chiffre tendanciellement en baisse depuis quelques années. L'essentiel des ventes de logements sociaux ont lieu auprès de personnes physiques. Néanmoins, seule environ une vente sur deux à des personnes physiques est faite au profit du locataire du logement ou à une personne vivant dans le parc social.

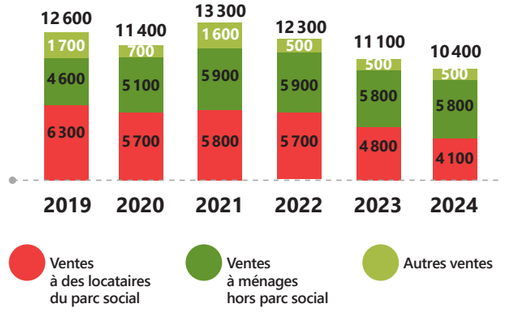
En 6 ans, près de 70 000 logements ont donc été vendus et sortis du parc social, soit plus que l'ensemble des mises en service de 2024. À noter que les chiffres présentés ici n'intègrent pas logiquement les ventes entre bailleurs sociaux.

UN ACCROISSEMENT NET DE

260 000

LOGEMENTS SUR 6 ANS

Les ventes sorties du parc social sur la période de 2019 à 2024



Source : RPLS — Traitements ANCOLS

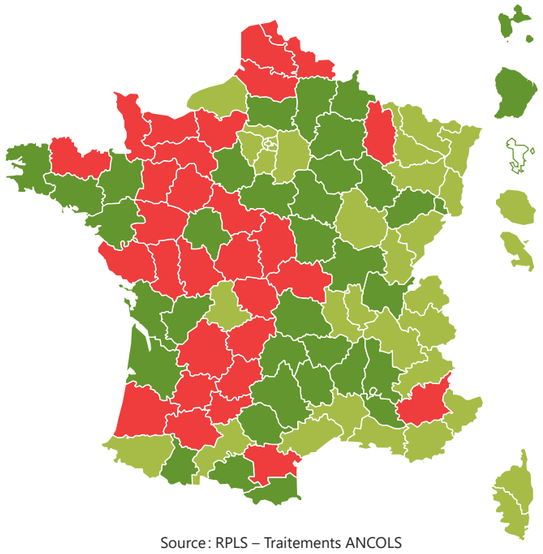
À quoi ressemble un logement social ?

15 % de maisons

Le parc social comprend 15 % de logements individuels, contre 56 % en moyenne parmi les résidences principales en France (27 % dans le parc locatif privé et 80 % parmi les propriétaires).

La part de maisons dans le parc social peut être importante y compris dans des territoires tendus, comme dans le Nord, en raison du poids des cités minières du siècle dernier. Néanmoins, c'est dans les territoires détendus et dans l'Ouest qu'elles sont davantage présentes. À l'inverse, elles sont sous-représentées sur la façade méditerranéenne et dans l'Est ainsi que dans les DROM, à l'exception de la Guyane.

Part des maisons dans l'ensemble des logements locatifs sociaux, par département



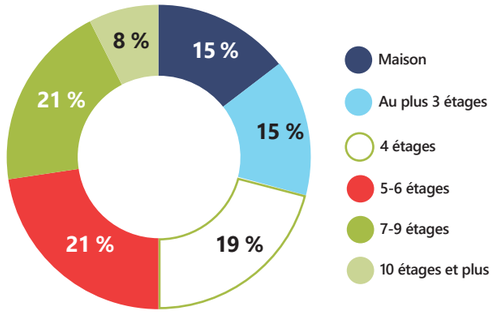
Source : RPLS – Traitements ANCOLS

40 % des logements collectifs sont situés dans des immeubles d'au plus 4 étages

34 % des logements du parc social, soit 40 % des logements collectifs du parc social (hors maisons donc), appartiennent à des immeubles d'au plus 4 étages (5 niveaux avec le rez-de-chaussée). À l'inverse, seuls 8 % de l'ensemble des logements du parc sont dans des immeubles d'au moins 10 étages. En nombre d'immeubles, leur part serait encore plus petite, ces bâtiments comprenant par définition un nombre important de logements.

À l'image du reste du parc résidentiel, les hauts immeubles sont davantage présents dans les zones denses.
Ainsi, 31 % des logements franciliens appartiennent à des immeubles comptant au moins 7 étages.

Estimation de la répartition des logements selon la taille de l'immeuble auquel ils appartiennent



Source : RPLS – Traitements ANCOLS

Note de lecture : 15 % des logements du parc social sont dans des immeubles d'au plus 3 étages, soit 4 niveaux.

Note : estimation construite à partir du RPLS en supposant que tout logement présent en R + n a sous lui R + (n-1) logements. En toute rigueur, pour le rez-de-chaussée, le taux a été estimé à 0,8 logement, à l'image de ce que l'on trouve en moyenne dans le RPLS pour les logements pour lesquels le numéro de l'étage est renseigné.

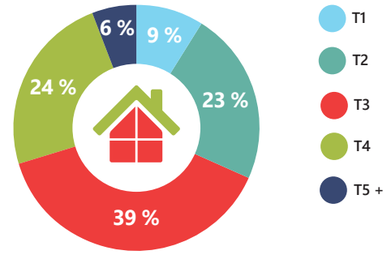


2 appartements sur 3 sont des T3 et T4

Près de 50 % des demandes de logements sociaux émanent de personnes seules, alors que 31 % des logements du parc social correspondent à des T1 ou T2. Pour autant, avec 11 demandes pour 1 attribution en moyenne en 2024, la demande de T3 et T4 est suffisamment importante pour que ces logements soient rapidement attribués en cas de rotation. Dans les territoires détendus où la demande en logement social est proche voire parfois excède l'offre, les grands logements connaissent davantage de vacance.

La rotation des petites typologies est également plus rapide. Cela ne suffit pas, malgré tout, à satisfaire la demande de petits logements, en raison de leur proportion plus faible dans le parc.

La répartition des logements collectifs sociaux selon le nombre de pièces



Source : RPLS — Traitements ANCOLS

Nombre de pièces

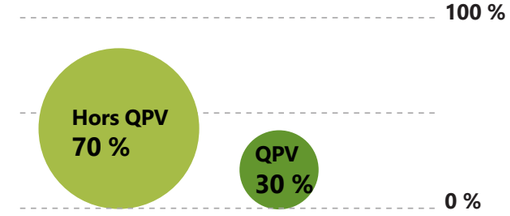


7 logements sociaux sur 10 sont situés hors QPV

Les logements situés en QPV représentent 7 % de l'ensemble des résidences principales. 65 % des logements situés dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sont des logements sociaux. Les 35 % restants se divisent de la façon suivante : 20 % de locatif privé et 15 % de propriétaires. Ces quartiers sont donc très majoritairement constitués de logements sociaux.

Néanmoins le parc social est présent sur l'ensemble du territoire : 16 000 communes ont au moins un logement social, sur les 36 000 existantes et celles qui n'en ont pas sont très majoritairement des petites communes rurales.

Part des logements sociaux en QPV et Hors QPV



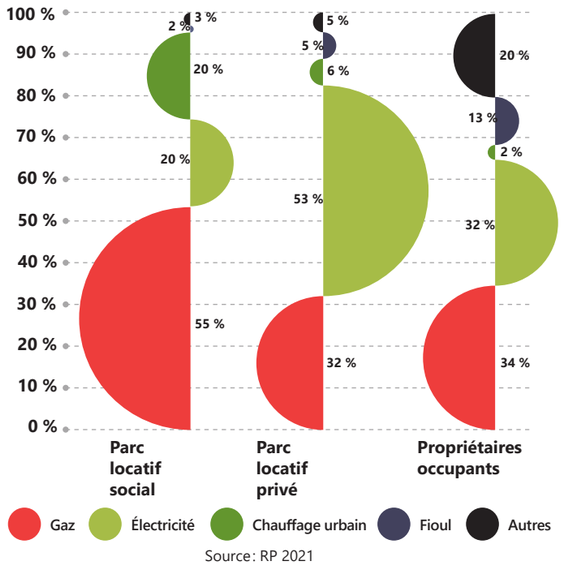
Source : RPLS — Traitements ANCOLS
Source : RP 2021

En 2021, plus d'un logement social sur deux était chauffé au gaz

Le parc locatif social était encore largement chauffé au gaz, à hauteur de 55 % en 2021, contre environ un tiers dans le parc locatif privé et parmi les propriétaires occupants. À noter que cette différence n'est pas due à la plus grande part de logements collectifs au sein du parc social. Tout statut d'occupation confondu, le gaz représente un tiers des modes de chauffage dans le logement collectif.

En revanche, le recours au chauffage urbain est plus important dans le parc social avec 1 logement sur 5 chauffé avec ce mode, bien plus que dans le parc privé. Une partie de l'écart observé entre parc privé et parc social peut s'expliquer par la plus grande part de logements collectifs et urbains : tout statut d'occupation confondu, le chauffage urbain représente 10 % des modes de chauffage dans le logement collectif. À l'opposé, il était très peu présent dans l'individuel.

Modes de chauffage selon le statut d'occupation du logement



Source : RP 2021

Comment finance-t-on un logement social ?

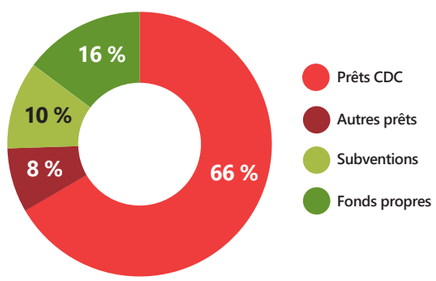
Un financement assuré en grande partie par l'emprunt…

En 2022, 74 % des financements permettant de réaliser de nouveaux logements sociaux provenaient d'emprunts, la très grande majorité étant ceux de la Banque des Territoires/Caisse des Dépôts.

Le reste correspond soit à des fonds propres des bailleurs (16 %), soit à des subventions (10 %). Dans ce dernier cas, la contrepartie des fonds apportés correspond à des droits de réservation, c'est-à-dire à la possibilité de désigner pour des logements qui doivent être attribués, 3 candidats (voir la fiche *Comment sont attribués les logements sociaux des bailleurs ?* pages 60-61).

À noter que ces ventilations ne prennent pas en compte la décote de TVA dont bénéficient les bailleurs et qui constitue une subvention indirecte en amont du financement puisqu'elle est déduite du coût de l'opération. Cette décote représente plus de 10 % du coût d'une opération.

Ventilation des financements



Source : Bilan 2022 des logements aidés – base SISAL

… dont les prêts de la Caisse des Dépôts : PLAI, PLUS et PLS…

Les prêts de la Banque des Territoires/Caisse des Dépôts se divisent entre les prêts fonciers, éventuellement des prêts de haut de bilan (des prêts bonifiés octroyés à l'échelle d'un bailleur et non d'une opération même si leur emploi est fléché vers des opérations de construction ou de réhabilitation) et les prêts construction : PLAI, PLUS, PLS (et LLTS et LLS dans les DROM).

Ces derniers, qualifiés de filière de financement principal, structurent très fortement l'opération qu'ils financent, et plus particulièrement les logements, chacun d'entre-eux bénéficiant individuellement de l'un de ces prêts. Leur octroi conditionne ainsi :

- → la signature de la convention APL entre les services de l'État (ou les territoires dans lesquels cette responsabilité a été déléguée, on parle alors de « délégataire des aides à la pierre ») permettant que le ménage occupant bénéficie potentiellement des APL s'il est éligible (voir la fiche *Quelle est la part des loyers prise en charge par la solidarité nationale ?* pages 42-43).
- → les plafonds de ressources pour pouvoir accéder au logement.
- → les plafonds de loyers que pourra pratiquer le bailleur. Le loyer maximum fixé lors de la signature de la convention sera par la suite actualisé selon l'IRL.

En contrepartie, ces prêts présentent un certain nombre d'avantages pour les bailleurs :

- → adossés au taux du livret A (TLA), ils suivent à peu près l'évolution de l'inflation et donc l'évolution des loyers, et ont historiquement été bon marché pour les bailleurs sociaux.
- → en cas d'évolution du TLA, le montant du capital à rembourser d'une part et la vitesse à laquelle augmente les échéances d'autre part, sont ajustés (mécanisme dit de "double révisabilité"), afin de compenser les variations liées aux paiements des intérêts.
- → la signature de la convention APL permet à l'OLS de bénéficier de subventions et d'abattements fiscaux (entre autres des exonérations de TFPB).

À noter que les prêts PLUS, PLAI et PLS sont récents (ils ont été créés aux alentours des années 2000). Auparavant, il existait d'autres types de prêts bonifiés, mais toujours assurés par la Caisse des Dépôts. Les plafonds de loyers déterminés par le passé demeurent. En revanche, pour éviter une multiplication des plafonds de ressources, les anciens logements sont rattachés à l'un des trois plafonds actuels (PLAI, PLUS, PLS). À noter que 86 % des logements sont aujourd'hui rattachés aux plafonds de ressources PLUS (voir la fiche *Qui a droit à un logement social ?* pages 10-11).

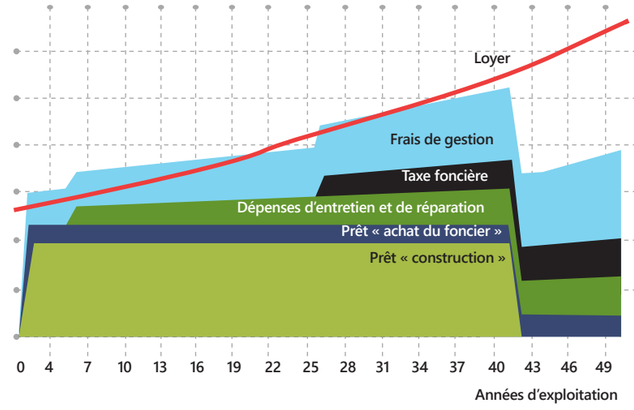
… qui vont conditionner les loyers pratiqués par les bailleurs

Pour qu'une opération aboutisse, il faut donc, lors de son montage, que les loyers envisagés vérifient deux contraintes :

- → respecter les maximums définis par le prêt principal accordé de la Caisse des Dépôts à chaque logement (borne maximum).
- → permettre d'équilibrer l'opération et ainsi rembourser les prêts contractés (borne minimum). En effet, pour qu'une opération soit validée, il faut en principe qu'elle soit dite « équilibrée », c'est-à-dire que les loyers couvrent pendant la durée du prêt principal, d'environ 40 ans (PLAI, PLUS, PLS, LLTS ou LLS), le remboursement des prêts ainsi que les dépenses liées à l'exploitation du logement (frais de gestion, entretien, taxe foncière…). Il est cependant autorisé que l'opération soit transitoirement en déséquilibre comme dans l'exemple ci-contre.

Avant 1977 et la création des aides personnalisées au logement (APL), dites « aides à la personne », la logique qui prévalait, consistait à verser davantage de subventions lors de la construction du logement, appelées ainsi « aides à la pierre ». La part des emprunts étant alors plus faible, le loyer de sortie (ou d'équilibre) était lui aussi plus faible. En revanche, à ce moment-là, il n'existait pas d'aides au logement à destination des ménages locataires du parc social. C'est la raison pour laquelle les logements HLMO construits dans les années 70 (environ 30 % du parc) sont particulièrement bon marché par rapport au reste du parc.

Schéma montrant au cours du temps l'évolution des loyers, des différents coûts liés au logement et les remboursements des emprunts ayant permis de financer l'opération



Source : USH

L'équilibre d'opération : un principe et des aménagements

Lors d'une construction neuve de logements sociaux, le principe veut que les loyers engendrés par l'opération elle-même puissent couvrir toutes les dépenses de construction, de gestion et de financement pendant la durée de remboursement des prêts. Les risques sont donc réduits au minimum avant d'autoriser un bailleur social à construire.

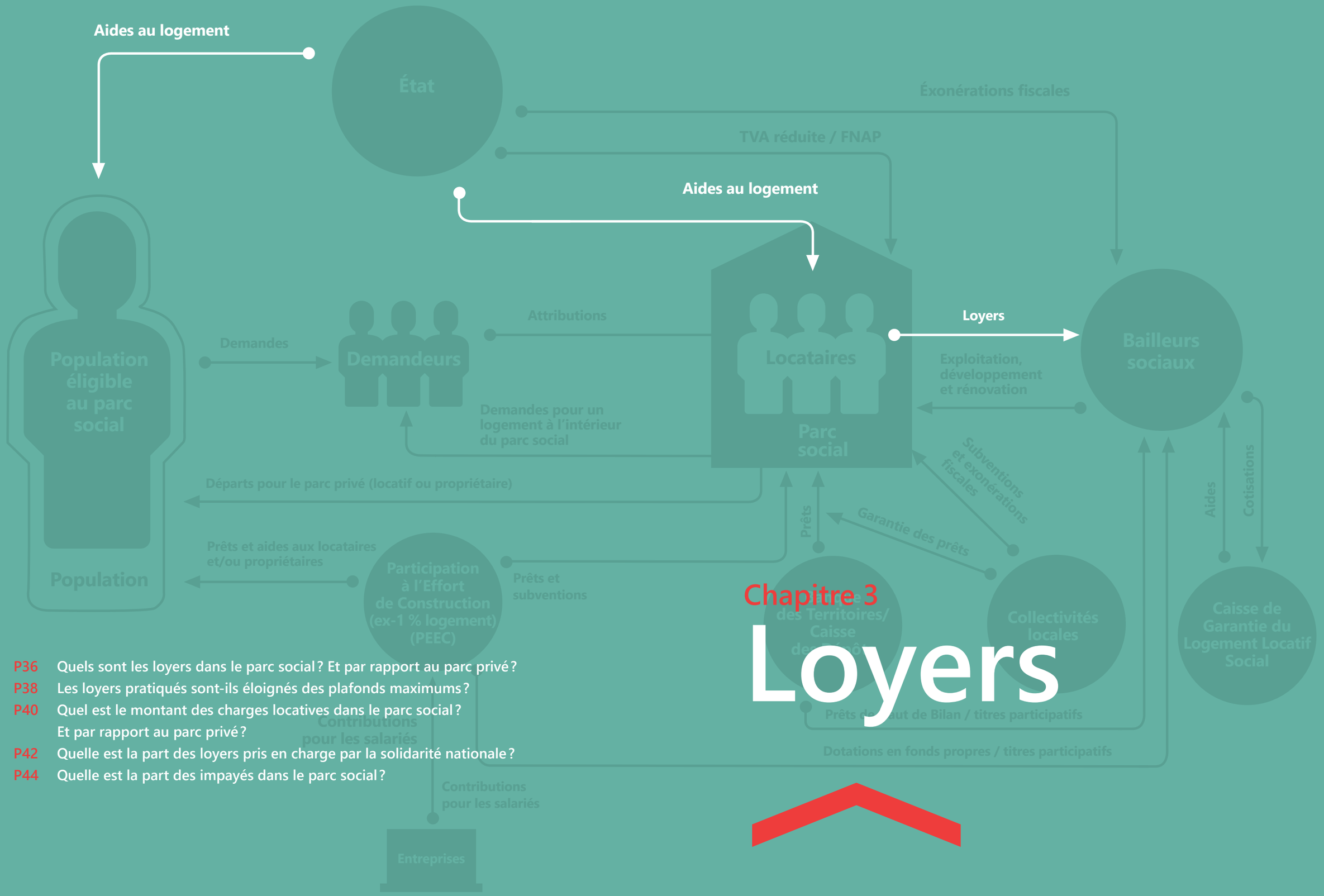
Aux débuts de constitution du parc social, il y a plus de cinquante ans, en effet, les bailleurs ne disposaient que des ressources des constructions récentes, pour lesquelles ils devaient rembourser les emprunts.

Ces emprunts sont aujourd'hui remboursés ; les loyers continuent d'apporter des ressources aux bailleurs, ressources qui peuvent être, en partie, mobilisées pour d'autres opérations neuves.

C'est pourquoi, la Banque des Territoires considère désormais que « l'équilibre financier [de l'opération] ne constitue pas un critère absolu pour l'octroi du crédit » (Banque des Territoires Perspectives 2023), la situation globale du bailleur pouvant entrer en ligne de compte.

Pour aller plus loin

> DHUP (2024), Bilan 2022 des logements aidés
> Banque des Territoires, Perspectives (millésimes 2023 et 2025)



Chapitre 3

Loyers

P36 Quels sont les loyers dans le parc social ? Et par rapport au parc privé ?
P38 Les loyers pratiqués sont-ils éloignés des plafonds maximums ?
P40 Quel est le montant des charges locatives dans le parc social ? Et par rapport au parc privé ?
P42 Quelle est la part des loyers pris en charge par la solidarité nationale ?
P44 Quelle est la part des impayés dans le parc social ?

Quels sont les loyers dans le parc social? Et par rapport au parc privé?

Un loyer moyen hors charges de 440 € par mois

Les loyers moyens vont d'un peu moins de 250 € par mois pour les logements collectifs d'une pièce dans les zones les plus détendues (voir la carte du zonage ABC page 71), à plus de 700 € pour les appartements de 5 pièces et plus dans les zones les plus tendues, traduisant une pluralité de situations.

Bien que les loyers dans le parc social ne soient pas conditionnés par les problématiques de marché, des écarts selon les zones de tension locative existent : le coût du foncier, voire dans les zones très denses, le surcoût des travaux liés aux contraintes d'espace, ainsi que le niveau plus élevé des plafonds de loyers, expliquent des loyers de sortie plus élevés en zones tendues. À l'inverse, la concurrence avec le parc privé dans certains territoires où la demande locative est faible, contribue à avoir des niveaux bas de loyers.

Loyers moyens des logements sociaux loués au 1er janvier 2025, selon leur typologie et les zones de tension (selon le découpage en vigueur depuis septembre 2025)

En euros		Zone de tension					
		Abis	A	B1	B2	C	Toutes zones
Appartement	T1	322	290	258	245	236	282
	T2	419	379	345	325	310	363
	T3	499	460	420	391	368	435
	T4	594	515	469	434	406	491
	T5 et +	724	588	533	493	457	569
Maison		NS	566	518	490	458	495

Source: RPLS au 1er janvier 2025 – Traitements ANCOLS

Pour aller plus loin

> ANIL (2026), Les loyers du parc privé en France, Édition 2026
> SDES (2023), Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels.
> ANIL (2021), Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public
> ANCOLS (2021), Application du SLS dans le parc social
> ANCOLS (2020), La dynamique des loyers au moment de la relocation des logements du parc social
> TREVIEN Corentin, Économie et statistique N°471 (2014), Habitat en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement?

Comment évoluent les loyers?

Pour les baux en cours, les revalorisations des loyers dans le parc social ont lieu au 1er janvier de chaque année, d'au plus l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Il s'agit de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers, sur 12 mois.

Il est donc proche de l'inflation. C'est l'indice du deuxième trimestre de l'année précédente qui est utilisé pour les revalorisations au 1er janvier : ainsi c'est l'IRL T2-2024 qui a servi de base au 1er janvier 2025 (il y a donc néanmoins un décalage temporel entre l'inflation et les revalorisations des loyers).

En cas de relocation ou de mise en service d'un logement, les bailleurs ont toute latitude pour fixer le nouveau loyer, sous réserve qu'il soit bien inférieur ou égal au plafond de loyer du logement.

De 5,90 €/m² à 10,70 €/m² suivant la catégorie du logement

Le logement social a été conçu dans une logique d'équilibre financier des opérations de construction (puis aujourd'hui potentiellement directement d'acquisition), les loyers permettant de rembourser les emprunts contractés. Pour réduire le coût des emprunts, un taux plus faible (bonifié) peut être appliqué : c'est le cas avec les PLAI qui bénéficient de taux plus bas que les PLUS, eux-mêmes plus bas que les PLS. L'autre option pour réduire le coût des emprunts, est celle d'accroître la part des fond propres ou des subventions. (voir la fiche *Comment finance-t-on un logement social ?* pages 32-33)

Avant 1977 et la création des aides personnalisées au logement (APL), les aides étaient versées lors de la construction de logements sous forme de subventions (« aides à la pierre »). Ce faisant, les HLMO (Habitation à Loyer Modéré Ordinaire), qui ont été construits dans les années 70, et représentent aujourd'hui encore 30 % du parc, avaient bénéficié de beaucoup de subventions, permettant des loyers bas. Mais il convient de souligner qu'à l'époque, la logique consistait à verser davantage de subventions lors de la construction et en revanche, il n'existait pas d'aides aux logements pour les ménages locataires du parc social.

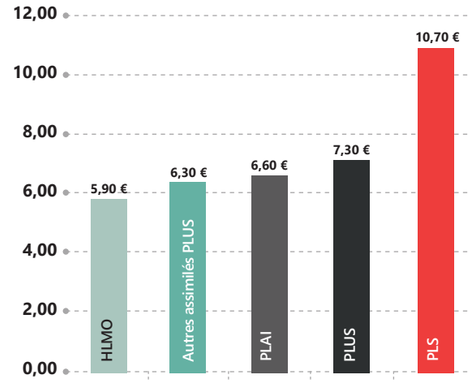
LES **HLMO** QUI ONT ÉTÉ CONSTRUITS DANS LES ANNÉES 70 **REPRÉSENTENT AUJOURD'HUI ENVIRON**

30 % DU PARC

Des loyers du parc social presque moitié moins élevés que ceux du parc privé en zone tendue

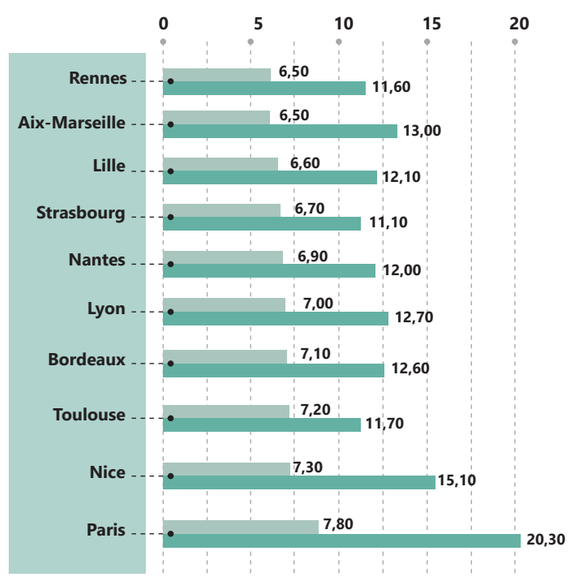
Alors que le loyer médian dans la Métropole du Grand Paris est de 7,80 €/m² dans le parc social, il atteint 20,30 €/m² dans le parc locatif privé. Dans les grandes métropoles, le rapport des loyers médians entre parc social et parc locatif privé est de l'ordre de 2. Les loyers réduits des logements sociaux donnent un avantage monétaire à ceux qui y habitent. Il est estimé que les loyers du parc social sont 225 € plus bas par mois en France métropolitaine en 2020 que ceux des logements privés présentant des caractéristiques équivalentes et une ancienneté du locataire comparable. L'avantage monétaire de vivre dans un logement social est plus important dans les territoires tendus que dans les territoires détendus.

Loyers moyens par catégorie de logement au 1er janvier 2025



Source: RPLS au 1er janvier 2025 – Traitements ANCOLS

Loyers médians du parc locatif social et du parc locatif privé (en euros)



Sources: Observatoires locaux des loyers 2024 et RPLS au 1er janvier 2025 – Traitements ANCOLS

Note de lecture: 50 % des loyers du parc social de la Métropole du Paris sont inférieurs à 7,80 €/m² contre 20,30 €/m² dans le parc privé en 2023

Les loyers pratiqués sont-ils éloignés des plafonds maximums ?

Plus de la moitié des logements a un loyer très proche du plafond

Un bailleur social est libre de fixer le loyer des logements qu'il possède, tant qu'il respecte le plafond réglementaire déterminé.

Au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, 20 % des logements conventionnés du parc social loués ont un loyer égal au plafond. De manière plus large, 51 % des logements sont loués à un loyer très proche du plafond, c'est-à-dire à un loyer au moins égal à 98 % du plafond.

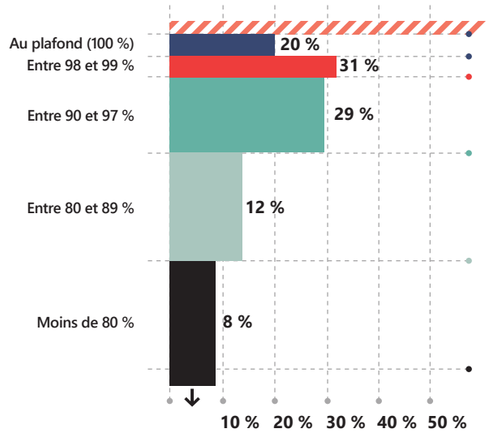
Des différences s'observent en fonction des caractéristiques des logements ou de leur localisation géographique :

→ les logements PLAI (aux plafonds de ressources les plus bas et avec des plafonds de loyers parmi les plus bas) sont 69 % à avoir leur loyer proche ou égal au plafond,

→ à l'exception de la zone A bis, plus la tension baisse, moins les loyers sont proches ou égaux aux plafonds : 61 % des logements ont des loyers proches au égaux aux plafonds en zone A, contre 50 % en zone A bis ou 38 % en zone C (voir la carte du zonage ABC page 71),

→ dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), la proportion de logements proches du plafond est moindre qu'ailleurs (44 % versus 54 %).

Pourcentage de logements loués au 1er janvier 2025 en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement



Source : RPLS
Champ : Logements loués au 1er janvier 2025

Pour aller plus loin

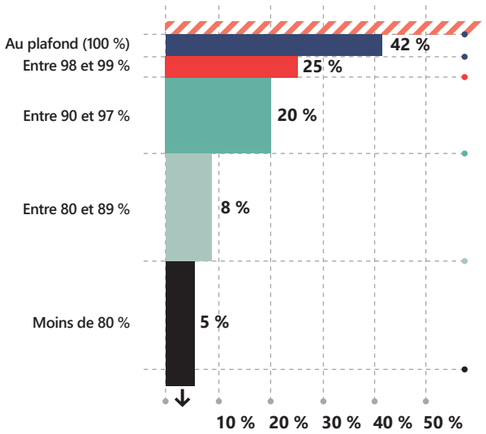
> ANCOLS (2023), Les dispositifs dérogatoires de fixation de loyers dans le parc social
> ANCOLS (2023), Le rapprochement des loyers vers leur plafond : un phénomène tendanciel toujours en cours

Les deux tiers des relocations sont proches des plafonds

Plus de 4 logements sur 10 reloués au cours des 3 dernières années ont un loyer égal au plafond. Un peu moins de 7 logements sur 10 ont un loyer égal à au moins 98 % du plafond. La relocation est l'occasion pour les bailleurs sociaux d'appliquer une hausse de loyers supérieure à l'IRL afin de les rapprocher des plafonds. Ainsi, avant relocation, 46 % des logements reloués en 2024, avaient un loyer très proche du plafond. Après relocation, ils sont 70 %.

La situation sur le marché locatif privé semble jouer un rôle sur le niveau effectif du loyer pratiqué : la concurrence possible du parc social avec le secteur privé semble freiner la mise au plafond des loyers lors de la relocation. Cela est d'autant plus vérifié dans les zones détendues où la différence de loyers entre les deux marchés peut être faible. Ainsi, plus l'écart entre le marché privé et le parc social se creuse, c'est-à-dire plus la tension sur le marché augmente, plus les loyers effectifs se rapprochent des plafonds, tout en restant compétitifs par rapport au marché privé. Par exemple, entre 2022 et 2024, en zone C, où le différentiel de loyer moyen entre le secteur privé et le secteur social était quasi nul, seuls 50 % des logements reloués avaient un loyer égal à au moins 98 % du plafond. Dans les zones A et Abis, où l'écart entre le parc social et le parc privé est le plus fort, ils étaient d'au moins 80 %.

Pourcentage de logements reloués en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement



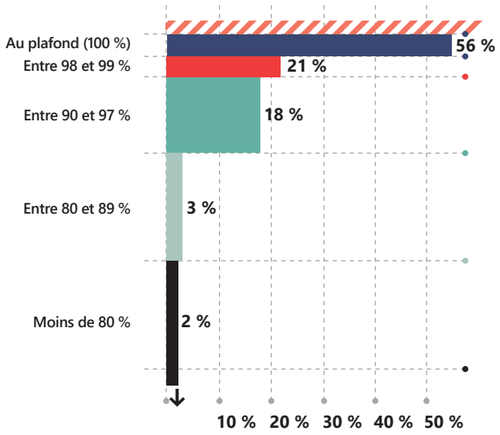
Source : RPLS
Champ : Tous les logements reloués en 2022, 2023 et 2024

Près de 8 mises en service sur 10 sont très proches des plafonds

Plus de la moitié des logements nouvellement mis en service ont un loyer égal au plafond et 77 % ont un loyer au moins égal à 98 % au plafond. Contrairement à ce qui peut être observé pour les relocations, cette part est à un niveau élevé dans toutes les zones de tension. Les disparités géographiques ou liées aux caractéristiques des logements s'observent donc moins pour les mises en service.

Source : RPLS
Champ : Tous les logements nouvellement mis en service en 2022, 2023 et 2024

Pourcentage de logements nouvellement mis en service en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement



Comment sont déterminés les plafonds de loyers ?

Le plafond de loyer est déterminé en amont de sa mise en service, lors de la signature de la convention entre le bailleur et l'État (ou un éventuel EPCI délégataire des aides à la pierre) permettant d'ouvrir aussi le droit à l'APL pour ce logement. Cette convention permet à l'OLS de bénéficier de subventions, d'abattements fiscaux et de prêts bonifiés en contrepartie d'un certain nombre de conditions relatives à la location du logement, dont un loyer maximum autorisé.

Le montant du plafond de loyer dépend initialement de la « filière de financement principal » qui désigne le nom du prêt principal distribué par la Caisse des Dépôts ayant servi à la construction ou l'acquisition du logement (PLAI, PLUS, PLS), voir la fiche *Comment finance-t-on du logement social ?* pages 32-33. Il peut cependant être revu lors de la signature d'une CUS (Convention d'Utilité Sociale) ou dans le cadre entre autres des différents dispositifs dérogatoires des loyers.

À noter que pour les quelques logements non conventionnés des bailleurs sociaux (en particulier les logements situés dans les DROM dans lesquels le conventionnement APL n'existe pas), des plafonds de loyers sont aussi déterminés, mais ne sont pas renseignés dans le RPLS.

Quel est le montant des charges locatives dans le parc social? Et par rapport au parc privé?

Près de 300 € de charges par logement et par mois

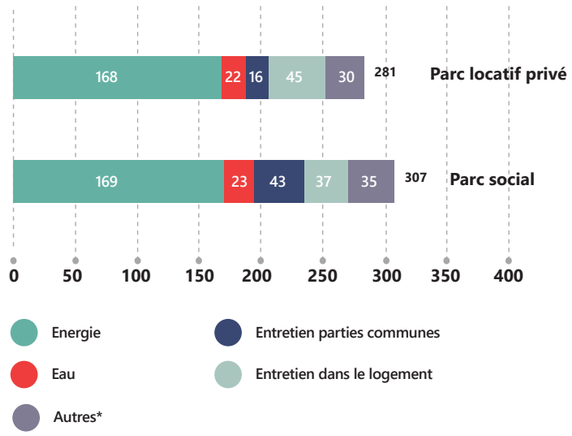
Selon les données du compte du logement pour 2024, les charges locatives supportées par les locataires du parc social représentent un total de 21 Md€ pour 5,7 millions de logements locatifs sociaux, soit l'équivalent d'un peu plus de 300 € par mois et par logement. Plus de la moitié correspond à l'énergie et un quart à l'entretien du bâti (parties communes et intérieur du logement). Ces charges correspondent bien à l'ensemble des coûts liés au logement hors loyers et non aux seules charges récupérables (voir encadré).

Dans le parc privé locatif, toujours en rapportant le coût total des charges au nombre de logements de ce parc, le montant des charges est estimé à 280 € par mois et par logement. L'essentiel de l'écart entre parc social et parc locatif privé provient de l'entretien : si davantage d'argent est consacré à l'entretien du logement dans le parc privé, le coût de l'entretien des parties communes y est beaucoup plus limité (16 € par logement et par mois en moyenne contre 43 €).

Sans données sur la qualité et la satisfaction quant à l'entretien global des parties communes, il convient cependant de rester prudent dans les conclusions qui pourraient être tirées de cet écart. Néanmoins, une étude de l'Ancols basée sur l'ENL2013 avait montré que les charges étaient plus élevées dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé, y compris une fois prises en compte les prestations et caractéristiques des logements.

Enfin, le coût des charges chez les propriétaires occupants est estimé à 370 € par mois et par logement, l'écart provenant principalement de l'entretien du bâti (120 € dont 110 € pour l'entretien du seul logement), en lien avec la part très importante de maisons parmi les propriétaires occupants. En revanche, il est à noter que le coût de l'énergie est quasiment égal à celui du parc locatif (social comme privé).

Prix mensuel moyen estimé des charges locatives au logement en 2024



Sources : SDES, Compte satellite du logement 2024-Traitements ANCOLS
Note : chiffres calculés en divisant le total des charges liées au logement au nombre de logements
* dont Assurances, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et prestations assimilées et frais de gardiens/agents d'immeubles

Pour aller plus loin

>SDES (2025), Compte du logement 2024 (dont le dataviz)

>ANCOLS (2020), Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre?

60 € de plus par mois de charges depuis 2019, soit 20 € de plus une fois déflaté de l'inflation…

De 2019 à 2024, les charges ont augmenté facialement de 24 %, soit environ 60 € par mois et par logement. Les deux tiers de cette hausse ont été causés par l'énergie, en lien avec la guerre en Ukraine et le renchérissement des énergies fossiles. Une fois déflaté de l'inflation, 90 % de la hausse des charges est imputable à l'énergie, situation somme toute logique puisque la hausse générale des prix observée pendant cette période était tirée précisément par l'énergie. À noter par ailleurs la forte hausse en proportion de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et prestations assimilées (Taxe de balayage et Redevance d'enlèvement des ordures ménagères) liée à l'augmentation des taux de TEOM et à la revalorisation de certaines valeurs locatives cadastrale. Il s'agit de la seule charge à croître plus vite que l'énergie, mais dont l'impact réel sur le budget des ménages a été beaucoup plus limitée, de l'ordre de 3 € par mois et par logement. Enfin, les coûts liés aux personnels d'immeubles (gardiens et agents d'immeubles) sont les seuls à avoir baissé entre 2019-2024.

L'évolution des charges constatée dans le parc social est similaire à celle observée dans le parc privé (tant locatif que celui des propriétaires occupants), + 23 % en euros courants dans les deux cas. Cette situation s'explique par le fait que l'essentiel de l'évolution des prix a été porté par l'énergie et la TEOM qui ne dépendent pas du statut du bailleur.

Évolution du montant moyen des charges locatives au logement dans le parc social (2019-2024)

	Evol en € courants	Evol relative (en € courants)	Evol en € constants	Evol relative (en € constants)
Total	58,10	24 %	20,90	7 %
… dont énergie	37,80	29 %	18,20	12 %

Sources : SDES, Compte satellite du logement 2024 — Traitements ANCOLS

… conduisant à un poids croissant des charges dans le total du coût du logement

La part des charges locatives sur les dépenses de logement dans le parc social, croît tendanciellement (exception faite de 2020, année particulièrement atypique), passant ainsi de 37,2 % en 2019 à 39,1 % entre 2024, en raison de la plus forte croissance des charges que des loyers. En comparaison, cette part passe de 27,0 % à 30,0 % dans le parc privé. Le fait que les charges soient en proportion plus faibles dans le parc privé s'explique par les loyers plus élevés qui y sont pratiqués (voir la fiche *Quels sont les loyers dans le parc social ? Et par rapport au parc privé ?* pages 38-39), l'écart dans le montant des charges étant lui plus limité entre les deux secteurs.

Évolution des loyers et des charges entre 2019 et 2024, en euros courants, base 100 2019

Sources : SDES, Compte satellite du logement 2024 — Traitements ANCOLS

Qu'entend-on par « charges » ? « charges récupérables » ? « charges refacturables » ?

Les **charges locatives** correspondent à l'ensemble des coûts liés à l'*usage* du logement, elles peuvent être ventilées entre :

→ **charges récupérables :** montants « exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations (L. 442-3 du CCH). ». La liste de ces charges est limitative et fixée dans le décret de novembre 1982. Parmi les principales charges récupérables figurent le chauffage (sauf s'il est individuel), l'entretien des parties communes, la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et assimilés, et une partie des salaires des agents d'immeubles ;

→ **charges refacturables :** paiements de service/interventions que les locataires sont tenus en principe de régler eux-mêmes (ex : petits travaux à l'intérieur du logement, assurance logement…) et pour lesquels le bailleur peut se proposer de choisir le prestataire et d'avancer les frais pour en diminuer les coûts ;

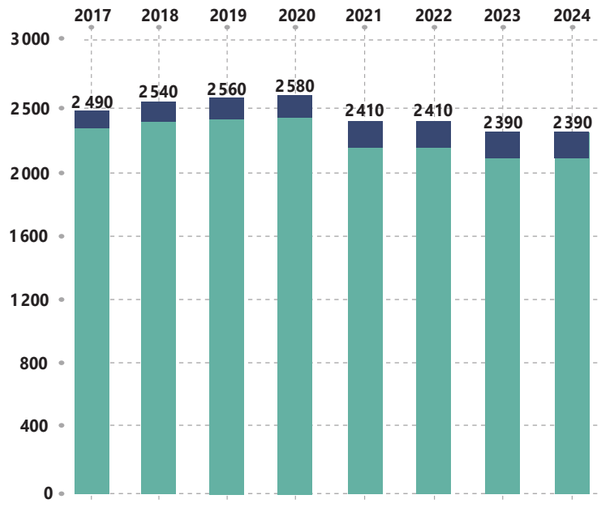
→ charges payées directement par les locataires (ex : l'électricité du logement, l'assurance).

Historiquement, les charges de chauffage collectif étaient réparties selon différentes clés de répartition sans préjuger de la consommation réelle des ménages. Avec **l'individualisation des frais de chauffage,** les bailleurs sont tenus de facturer aux ménages les consommations réellement observées. Mais l'individualisation ne veut pas dire que les dépenses sont payées directement par le locataire au fournisseur d'énergie.

À noter qu'en plus du loyer et des charges, il peut exister une contribution au partage de l'économie de charges, communément appelée **« troisième ligne de quittance »**, qui correspond à une participation des locataires au coût de travaux de réhabilitation thermique dans la mesure où ces derniers permettent de faire des économies de chauffage et donc de charges.

Quelle est la part des loyers prise en charge par la solidarité nationale ?

Nombre de ménages locataires du parc social des bailleurs sociaux bénéficiaires des aides au logement en décembre (en milliers), de 2017 à 2024



Sources : CASD — ALLSTAT.FR6 du mois de décembre de 2017 à 2024
Champ : Locataires hors logements d'hébergement collectif
**voir page 69

Près de 50 % des ménages du parc social sont bénéficiaires des aides au logement

En décembre 2024, 2,4 millions de ménages vivant dans le parc social bénéficiaient d'une aide au logement, dont 2,2 millions bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), et un peu moins de 200 000 percevaient l'une des deux autres aides (l'Allocation de Logement Sociale (ALS) ou l'Allocation de Logement Familiale (ALF) (voir encadré pour le détail des différentes aides)).

Bénéficiaient aussi de l'APL un peu plus de 200 000 personnes vivants dans des foyers et un peu plus de 25 000 ménages propriétaires accédants aux revenus modestes.

Une baisse marquée du nombre de ménages bénéficiaires de l'APL s'observe en 2021, avec le déploiement de la réforme relative à la contemporanéité des ressources des ménages prises en compte pour le calcul des droits. Sont désormais prises en compte les ressources des douze derniers mois avec une mise à jour tous les trimestres. Auparavant les ressources retenues étaient celles déclarées deux ans auparavant (N-2) et n'étaient mises à jour qu'une fois par an.

Les familles monoparentales bénéficient plus souvent de l'APL : elles regroupent 30 % des ménages bénéficiaires alors qu'elles représentent 20 % des locataires. À l'inverse, les couples sans enfant ne représentent que 6 % des ménages bénéficiaires alors qu'ils constituent 11 % des locataires (sources : Données CNAF déc. 2024 via le CASD / Fidéli 2022 via le CASD)

L'APL représente plus de la moitié du loyer pour près de 6 ménages bénéficiaires sur 10

En moyenne, les ménages qui bénéficient de l'APL perçoivent près de **220 € par mois**. À noter que **l'APL est directement versée aux bailleurs :** le locataire ne paie donc directement que le différentiel entre le loyer et l'APL.

Pour 58 % des ménages locataires (hors foyers) percevant l'APL, cette prestation représente plus de la moitié du loyer. Cela s'observe plus particulièrement pour les familles monoparentales (66 %). À l'inverse, pour 18 % de l'ensemble des locataires percevant l'APL, celle-ci représente moins de 25 % du loyer.
À noter cependant que ces chiffres présentés ici n'intègrent pas les charges, le calcul de l'APL ne les prenant d'ailleurs pas en compte (seul un montant forfaitaire pour les charges est intégré à l'APL).

Pour aller plus loin

> SDES (2025), Les comptes satellites du logements 2024
> Page du site Service-public.fr détaillant les conditions d'accès des différentes aides au logement et l'APL en particulier : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12006

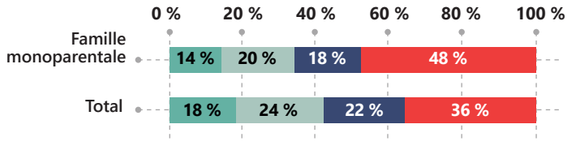
Montants de l'APL (1er quartile, médiane, 3ème quartile et moyenne) parmi l'ensemble des ménages bénéficiaires de la prestation (hors foyers)

	Montant APL 1er quartile (25 %)	Montant APL 2ème quartile (50 %)	Montant APL 3ème quartile (75 %)	Montant moyen de l'APL
Total	120 €	227 €	295 €	219 €

Sources : Données CNAF provenant de la base allocataires définitives de décembre 2024 (allstat.fr6_1224) - CASD

Note : le montant de l'APL présenté ici correspond à celui après réduction de la RLS

Le poids que représente l'APL dans le loyer hors charges des ménages locataires



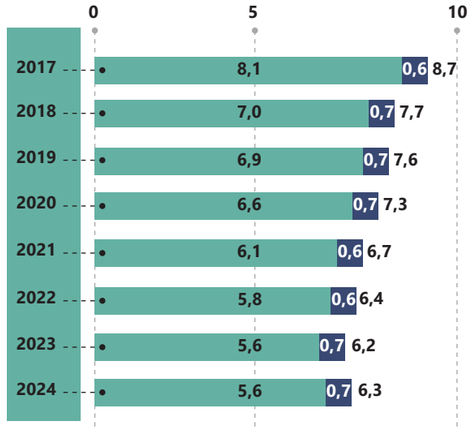
Sources : données CNAF provenant de la base allocataires définitive de décembre 2024 (allstat.fr6_0623) via le via le CASD**
**voir page 69

< 25 % du loyer
de 25 % à 49 % du loyer
de 50 % à 74 % du loyer
75 % et plus du loyer

Les aides au logement couvrent ainsi près de 30 % de l'ensemble des loyers quittancés

Près de 6,9 Md€ ont été versés au titre de l'APL en 2024, dont 5,6 Md€ pour les locataires d'un logement ordinaire du parc social, 700 M€ pour les résidents en foyers ou en résidences sociales, un peu plus de 450 M€ destinés à des locataires de logements conventionnés détenus par des propriétaires privés (essentiellement des personnes physiques) et 70 M€ pour les propriétaires en accessions (source : données CNAF via le CASD et de l'open data : cafdata).
Le montant des APL versées à destination des locataires hors foyers du parc social est passé de 8,1 Md€ en 2017 à 5,6 Md€ en 2024 (en euros constants de 2024), d'une part en raison de la mise en place de la RLS et d'autre part, à la suite de la réforme de 2021 sur la contemporanéité des ressources des ménages. Ainsi, **si l'APL représente 28 % des loyers quittancés des logements conventionnés en 2024 (RLS déduite), cette part était de 42 % en 2017.**
D'autres aides au logement à destination des ménages existent (voir encadré) et certaines bénéficient à des ménages vivant dans le parc social. Ainsi, aux 5,6 Md€ d'APL (locataires de logements ordinaires), s'ajoutent pour les bailleurs sociaux près de 230 M€ au titre de l'ALS et près de 450 M€ au titre de l'ALF (pour les logements non conventionnés), pour un total de 6,3 Md€. Les aides au logement représentent ainsi 28 % du chiffre d'affaires locatifs des bailleurs, hors foyers.

Montant total de l'aide au logement versé pour les ménages du parc social hors foyers (en Md€ de 2024)



Sources : Bases définitives des allocataires 2024 (allstat.fr6_ de janvier à décembre via le CASD)

Quelles sont les différentes aides au logement ?

3 aides au logement à destination des ménages existent :
→ l'APL (Aide Personnalisée au Logement) réservée aux logements conventionnés du parc social (voir la fiche *Comment finance-t-on un logement social ?* pages 32-33),
→ l'ALF (Allocation de Logement Familiale), à destination des ménages avec personne(s) à charge ou mariés depuis moins de 5 ans,
→ l'ALS (Allocation de Logement Sociale), à destination des ménages sans personne à charge.

Au total, en décembre 2024, plus de 5,6 millions de ménages, qu'ils soient locataires du parc social ou du parc privé, qu'ils résident en hébergements collectifs, ou qu'ils soient propriétaires accédants (soit 18 % de l'ensemble des ménages) percevaient une aide au logement (APL, ALS, ALF), pour un total de 15,4 Md€ en 2024 (source : open data : cafdata)

Comment est calculée l'APL ?

L'APL dépend de la composition du ménage, de la localisation du logement (zonage 1-2-3, voir la dernière page 71 les différentes cartes), des revenus et du loyer hors charges.
(voir la fiche *Quelles sont les aides dont bénéficie le secteur HLM ?* pages 58-59)

À noter que l'APL est dégressive à mesure que les revenus augmentent et qu'un montant forfaitaire est inclus pour les charges.

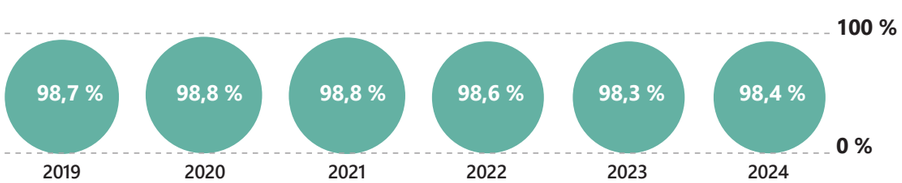
Quelle est la part des impayés dans le parc social ?

Les impayés non recouvrés représentent 1,6 % des loyers en 2024…

En cas d'impayés (loyer et/ou charges), le bailleur va s'efforcer de les recouvrer et une partie sera finalement payée, les APL pouvant d'ailleurs continuer à être versées au bailleur sous certaines conditions en cas d'impayés. Néanmoins, certaines créances vont être considérées après un certain temps comme irrécouvrables, soit en raison du départ inopiné de l'ancien locataire, soit par décision de l'organisme, ou bien encore par décision de justice. Elles seront alors traitées comptablement comme des pertes.

En 2024, ce taux de non-recouvrement représente 1,6 % des loyers et des charges récupérables (à savoir celles qui sont facturées aux locataires). Même si une hausse par rapport à 2021 est constatée, il n'en demeure pas moins que le montant des impayés non recouvrés est très limité dans le parc social. Opérationnellement, cela veut dire que 98,4 % des loyers et charges quittancés sont tôt ou tard perçus par les bailleurs.

Taux de recouvrement (2019-2024)



Source : Harmonia

… mais 13 % des locataires déclarent être ou avoir été en situation d'impayés de loyer dans les douze derniers mois

En 2024, dans le cadre de l'enquête annuelle auprès des locataires du parc social, un locataire sur quatre déclare avoir rencontré des difficultés pour le paiement du loyer ou des charges au cours des douze derniers mois, et 13 % déclarent connaître ou avoir connu une situation d'impayés de loyer sur la même période. Ces résultats sont stables par rapport à 2023. Pour plus de la moitié d'entre eux, il s'agit d'une situation d'impayés de loyer multiples.

Pourquoi un tel écart entre les données comptables et celles déclarées par les locataires ?

D'une part, si un ménage a été en situation d'impayés un seul mois, cela ne représente qu'1/12ème de ses loyers sur l'année. D'autre part, certains ménages ayant déclaré avoir été dans cette situation, n'y sont plus. En outre, les impayés irrécouvrables ne recouvrent qu'une partie des impayés, à savoir ceux pour lesquels il a été décidé que le recouvrement ne serait pas possible. Enfin, comme mentionné précédemment, les APL peuvent dans certains cas continuer à être versées couvrant ainsi une partie du loyer quittancé.

Pour la moitié des locataires interrogés ayant déclaré une situation d'impayés en 2023, une solution leur a été proposée, le plus souvent un échelonnement de la dette locative sur plusieurs mois.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a publié en 2024 une étude sur les « Impayés et préventions des expulsions », dont les chiffres sont cohérents avec ceux du baromètre, même si les indicateurs suivis sont différents, conduisant à des écarts entre les deux publications.

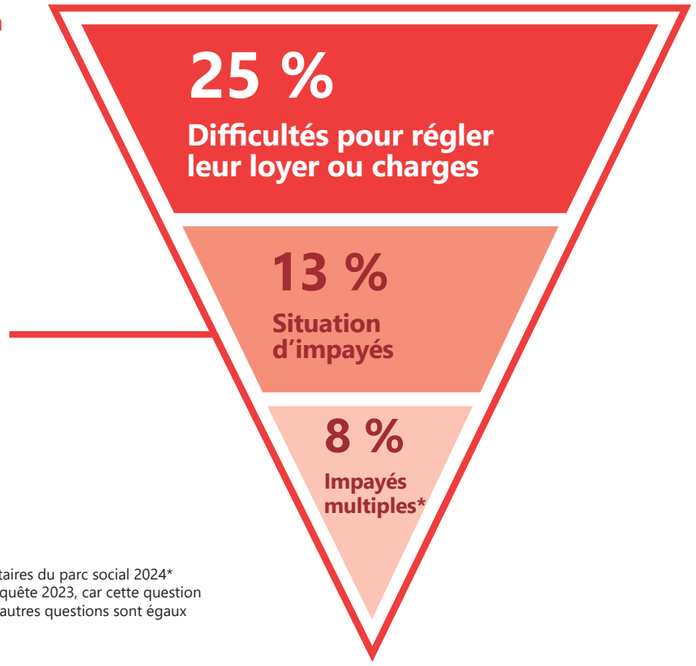
Pour aller plus loin

> USH (2024), Enquête 2022 sur la prévention des impayés et des expulsions
> ANCOLS (2023-2024), Enquête annuelle des locataires du parc social — millésime 2023-2024

Part des ménages ayant déclaré être en difficultés pour régler leur loyer, en situations d'impayés et en situations d'impayés multiples au cours des 12 derniers mois



Difficultés pour régler leur loyer ou charges



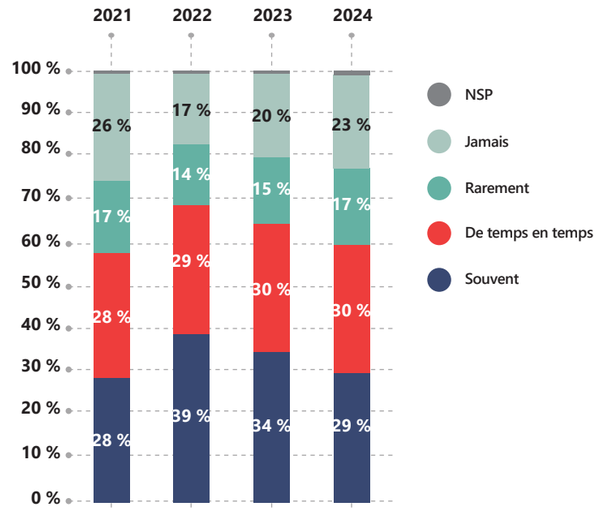
Source : ANCOLS, Enquête annuelle auprès des locataires du parc social 2024*
pour les impayés multiples, il s'agit de la donnée de l'enquête 2023, car cette question n'a pas été posée en 2024 (mais les résultats pour les autres questions sont égaux entre 2023 et 2024).

Plus généralement, un tiers des locataires disent rencontrer souvent des difficultés à boucler leurs fins de mois

Au-delà des seules difficultés à payer le loyer, se pose la question plus générale de la difficulté pour les ménages à « boucler leurs fins de mois ».

Si la situation continue de s'améliorer par rapport à 2023 et retrouve un niveau comparable à 2021, près de 30 % des locataires ont néanmoins évoqué en 2024 connaître « souvent » des difficultés à boucler leurs fins de mois (29 % contre 34 % en 2023). Si pour l'ensemble des ménages, la situation s'améliore, les familles monoparentales demeurent particulièrement confrontées à cette situation, puisque 39 % des familles monoparentales interrogées en 2024, ont déclaré être souvent dans cette situation. Il en est de même pour 38 % des ménages au chômage (ou autre inactif).

Répartition des ménages selon la fréquence à laquelle ils ont déclaré avoir des difficultés à boucler les fins de mois

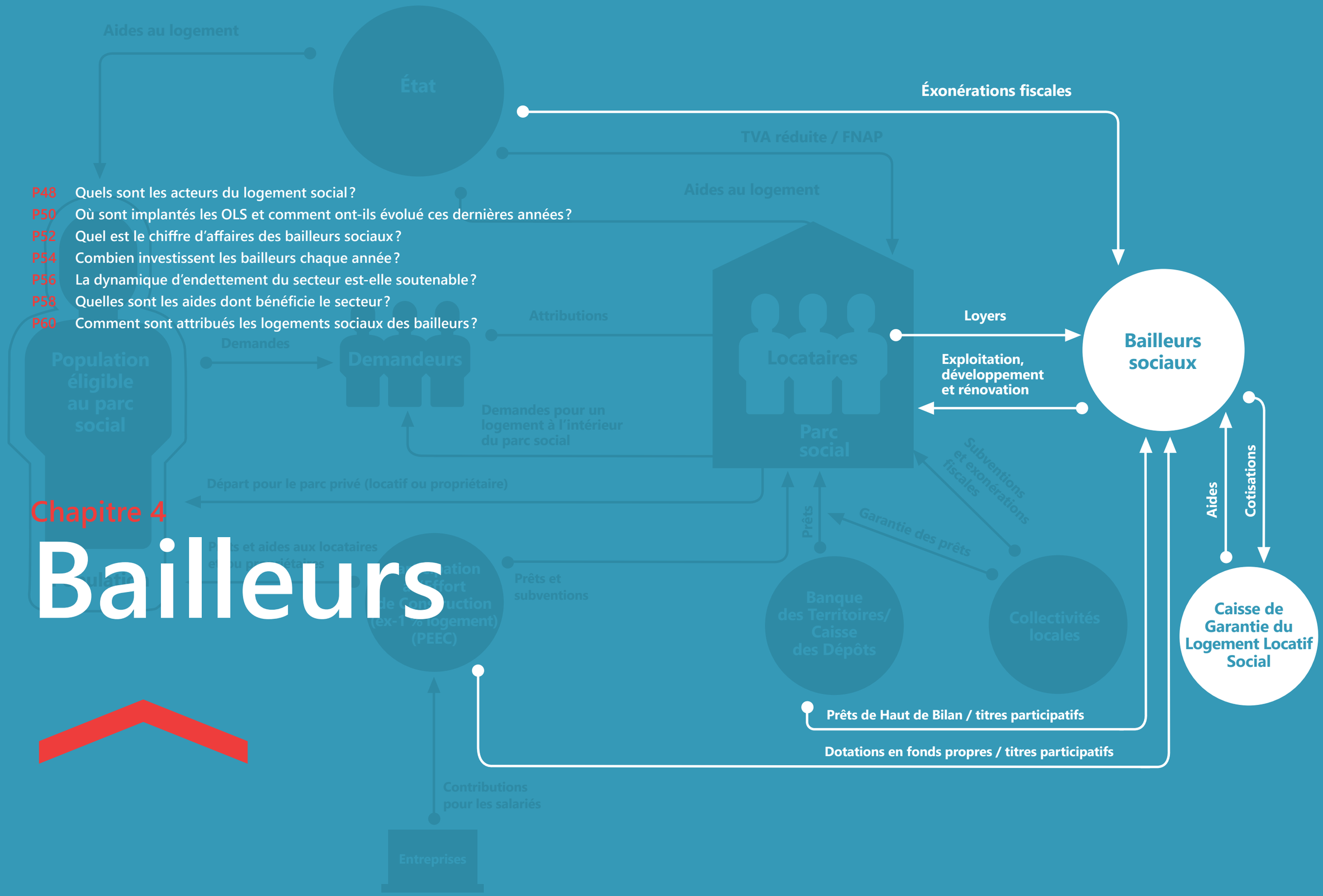


Source : ANCOLS, Enquête annuelle auprès des locataires du parc social (2021-2024)

Chapitre 4

Bailleurs

P48 Quels sont les acteurs du logement social ?
P50 Où sont implantés les OLS et comment ont-ils évolué ces dernières années ?
P52 Quel est le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux ?
P54 Combien investissent les bailleurs chaque année ?
P56 La dynamique d'endettement du secteur est-elle soutenable ?
P58 Quelles sont les aides dont bénéficie le secteur ?
P60 Comment sont attribués les logements sociaux des bailleurs ?



Quels sont les acteurs du logement social ?

6 000 organismes intervenant dans le logement social…

Les acteurs du logement social sont constitués :

→ des Organismes de Logement Social (OLS) qui regroupent :

- les Organismes d'Habitations à Loyer Modéré (OHLM), à savoir :
  - les Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré (SA d'HLM) couramment dénommées Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH),
  - les Offices Publics de l'Habitat (OPH),
  - les Sociétés Coopératives d'Habitations à Loyer Modéré (Coop HLM),
  - les Sociétés de Coordination sous forme Anonyme (SAC) ou Coopérative (SCC),
- et les Sociétés d'Économie Mixte de logements sociaux (SEM) ;

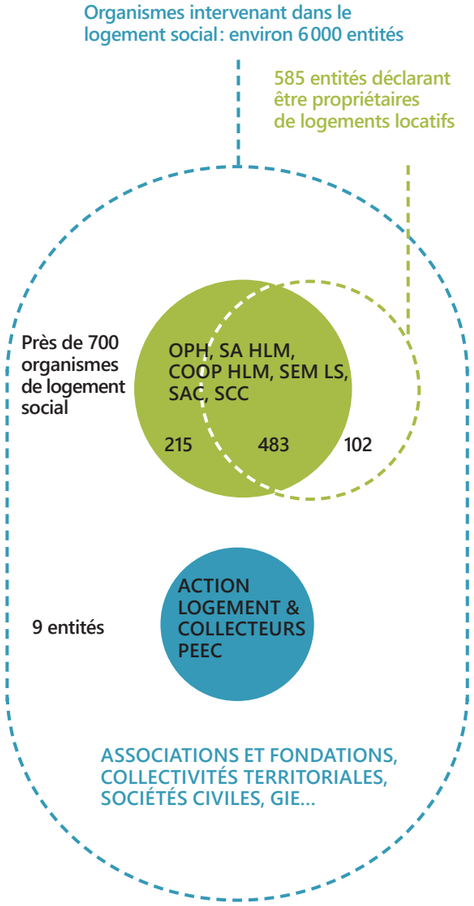
→ les collecteurs de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) : Action Logement et la Société Immobilière des Chemins de Fer Français (SICF), le collecteur de la PEEC du groupe SNCF ;

→ et d'autres organismes, qui détiennent ou gèrent des logements locatifs sociaux et/ou des résidences sociales ou des foyers.

Fin 2024, l'Ancols dénombre près de 6 000 acteurs du logement social, parmi lesquels, 700 OLS et 9 entités intervenant dans le champ de la PEEC.

Les autres organismes sont au nombre de plusieurs milliers, parmi lesquels une centaine déclare au Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS) être propriétaire de logement locatifs sociaux. Ces organismes sont essentiellement des associations et des fondations, des collectivités territoriales, ainsi que quelques sociétés non HLM et non SEM (sociétés anonymes et civiles immobilières notamment), ainsi que des collectivités territoriales.

Les acteurs du logement social fin 2024



Source : suivi Ancols au 31/12/2024, RPLS au 01/01/2024 – Traitements ANCOLS

Pour aller plus loin

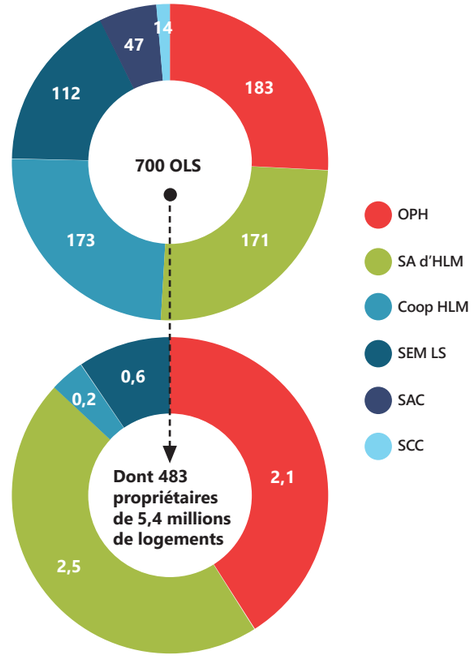
> ANCOLS (2025), Rapport Public Annuel de Contrôle 2024

…dont 700 Organismes de Logement Social parmi lesquels près de 490 sont propriétaires de logements locatifs…

Parmi les 700 Organismes de Logement Social (OLS) actifs fin 2024, près de 490 déclare un parc locatif social au RPLS. Ces OLS sont majoritairement des OPH (environ 170 organismes détenant 2,1 millions de logements locatifs au 1er janvier 2024) et des SA d'HLM (160 organismes détenant 2,5 millions de logements locatifs). 47 coopératives d'HLM détiennent près de 195 000 logements, auxquelles s'ajoutent près de 130 autres coopératives d'HLM sans logement locatif, l'activité principale de cette famille d'OLS étant l'accession sociale à la propriété. Un peu plus de 110 SEM de logements sociaux déclarent quant à elles être propriétaires de près de 580 000 logements locatifs, sociaux et non sociaux.

Les sociétés de coordination ne détiennent pas de logements Ces sociétés, créées par la loi Elan du 23 novembre 2018 et agréées par le ministre chargé du logement, forment un groupe de logement social avec leurs membres. Elles ont pour objet social d'élaborer le cadre stratégique du groupe, de définir les politiques qui en découlent, de développer une unité identitaire des entités associées et de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe. Elles peuvent être des Sociétés Anonymes Classiques (SAC) ou de forme coopérative (SCC).

Répartition des organismes de logement social par catégorie en 2024 et de leurs logements

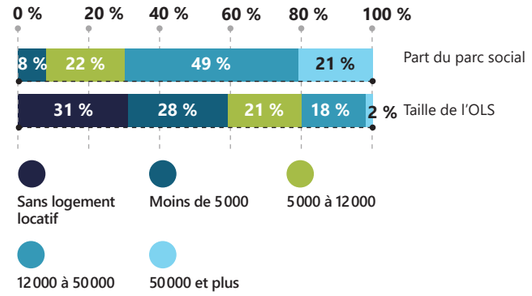


Sources : suivi Ancols au 31/12/2024, RPLS au 01/01/2024 – Traitements ANCOLS
Champ : ensemble des logements détenus par les OLS

…dont 140 détiennent 70 % du parc locatif social

Les OLS avec un parc locatif ont des tailles différenciées selon les catégories. Une quinzaine de bailleurs avec plus de 50 000 logements locatifs détiennent 21 % du parc social et 140 organismes avec au moins 12 000 logements locatifs possèdent 70 % du parc. Les coopératives d'HLM sont majoritaires parmi les OLS sans logement locatif (59 %) et les SEM sont davantage présentes parmi les OLS de moins de 1 500 logements. La répartition entre OPH et SA d'HLM est globalement similaire, exception faite des bailleurs de plus de 50 000 logements qui sont très majoritairement des SA d'HLM.

Répartition des organismes de logement social selon leur taille et la part du parc social qu'ils détiennent au 1er janvier 2024



Source : suivi Ancols au 31 décembre 2024, RPLS au 1er janvier 2024 – Traitements ANCOLS

Quel est le champ de contrôle de l'Ancols ?

Le champ de contrôle de l'Ancols porte légalement (article L. 342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)) sur :

→ les organismes HLM : SA d'HLM, les OPH, les coopératives d'HLM et les sociétés de coordination ;
→ les SEM de logements sociaux ;
→ les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ;
→ les personnes morales ou physiques propriétaires de logements locatifs conventionnés à l'APL ;
→ les organismes collectant et bénéficiant de la PEEC et les entités juridiquement contrôlée par ces organismes, en particulier l'ensemble du groupe Action Logement ;
→ les groupements d'intérêt économique et les structures de coopération comprenant au moins un organisme d'une catégorie mentionnée ci-dessus.

Où sont implantés les OLS et comment ont-ils évolué ces dernières années?

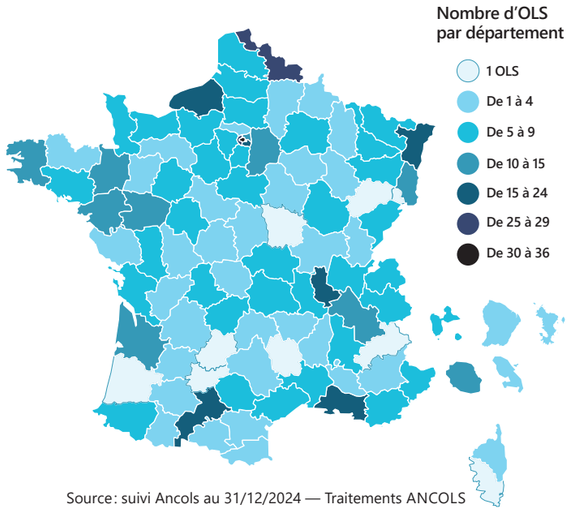
Des organismes présents sur tout le territoire mais de manière hétérogène

Les 700 organismes de logement social actifs fin 2024 sont implantés sur tout le territoire, avec une densité d'implantation des sièges sociaux différente selon les départements. Paris est le département accueillant le plus grand nombre de sièges d'organismes (36 entités) avec majoritairement des SA d'HLM (19 entités), suivi des départements des Hauts-de-Seine, du Nord et des Bouches-du-Rhône.

66 % des bailleurs n'interviennent que dans un seul département (entendu comme ayant au moins 50 logements dans un département), 24 % entre 2 et 5 départements et 10 % sur plus de 5 départements.

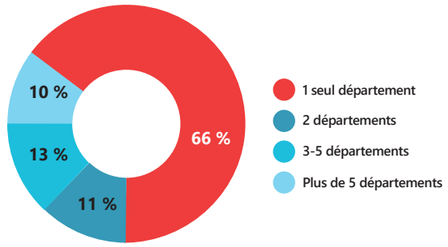
À l'exception de Mayotte, tous les départements comptent au moins 2 organismes présents sur leur territoire, la valeur médiane étant de 9 OLS. Les départements franciliens se distinguent particulièrement, avec plus de 30 bailleurs intervenant dans chacun d'eux.

Répartition des 700 OLS (selon la localisation de leur siège social) par département en 2024



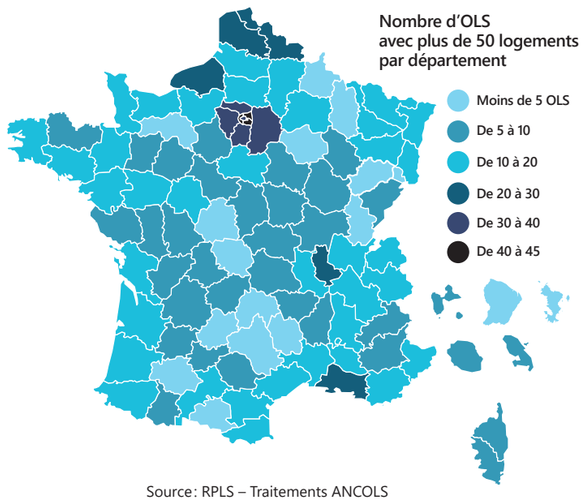
Source: suivi Ancols au 31/12/2024 — Traitements ANCOLS

Nombre de départements dans lesquels les OLS ont plus de 50 logements au 1er janvier 2024



Source: RPLS – Traitements ANCOLS

Nombre d'OLS présents par département au 1er janvier 2024 (avec plus de 50 logements dans le département)



Source: RPLS – Traitements ANCOLS

Une accélération de la dynamique de concentration des OLS depuis 2018

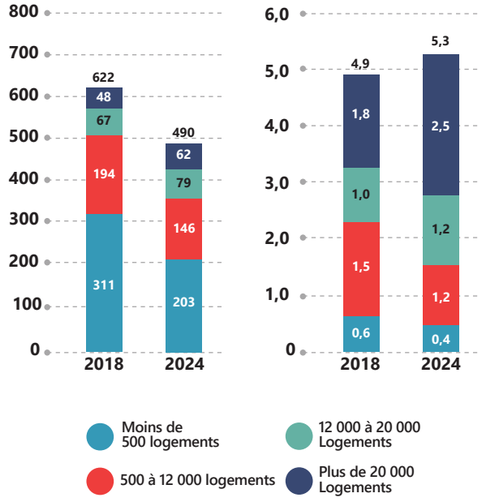
Le secteur des organismes de logement social est dans une dynamique de concentration depuis plusieurs années, avec une accélération observée depuis 2018. Adoptée en novembre 2018, la loi Elan a instauré à l'échelle des organismes et des groupes une obligation au 1er janvier 2021 de regroupement et de seuil de parc géré (12 000 logements et équivalents) ou de niveau d'activité (40 millions d'euros de chiffre d'affaires moyen sur 3 ans), avec des exemptions. Il s'en est suivi une intensification des opérations de regroupement se traduisant par :

→ une diminution du nombre d'OLS, qui passe, hors sociétés de coordination, de 730 entités en 2018 à près de 639 entités en 2024 (respectivement environ 620 à 485 pour les OLS propriétaires de logements locatifs) ;

→ et une augmentation de leur taille moyenne, le nombre moyen de logements détenus passant d'un peu plus de 8 000 en 2018 à plus de 11 000 en 2024.

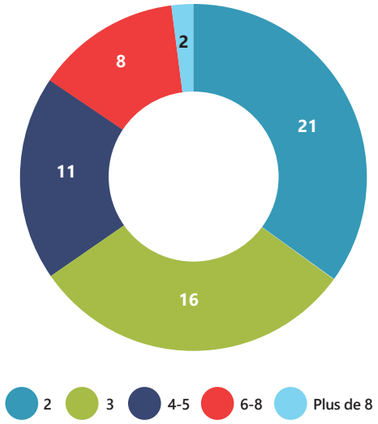
La dynamique de restructuration la plus importante depuis 2018 concerne la famille des OPH, près de 70 entités ayant cessé leur activité ont été dissoutes sur cette période, suivi des SA d'HLM. Il est à noter que plus de 60 sociétés de coordination ont été créées en parallèle sur cette période.

Répartition des bailleurs sociaux (à gauche) et du parc social (à droite) en fonction de la taille des bailleurs entre 2018 et 2024



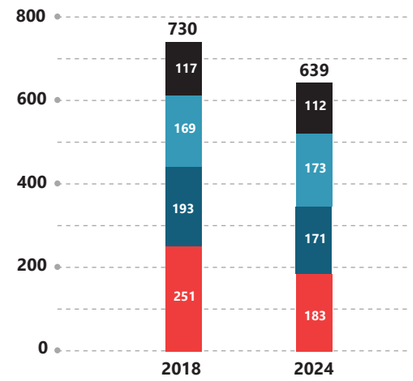
Source: RPLS au 1er janvier 2018 et au 1er janvier 2024 — Traitements ANCOLS

Répartition des sociétés de coordination en fonction du nombre de membres



Source: Suivi ANCOLS au 31 décembre 2024 — Traitements ANCOLS

Évolution des Organismes de Logement Social entre 2018 et 2024



Source : suivi Ancols au 31/12/2024 — Traitements ANCOLS

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2023), Rapport Public Annuel de Contrôle 2022
> ANCOLS (2023), Contrôle thématique sur les regroupements d'OLS

Quel est le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux ?

Un chiffre d'affaires de 32 Md€ en 2024…

Le chiffre d'affaires (CA) total des Organismes de Logements Sociaux (OLS) s'élève en 2024 à 31,6 Md€, en hausse de 3,5 % en valeur nominale par rapport à 2023. Une fois pris en compte les effets de l'inflation, le CA des OLS connaît une augmentation en termes réels de 1,4 %.

Cette évolution s'explique très largement par l'augmentation du CA locatif (+ 2,7 % en euros constants à 26,7 Md€), elle-même liée à l'accroissement de la taille du parc et aux revalorisations des loyers. Celles-ci sont proches de l'inflation sur longue période, mais un effet peut être observé à court terme, en raison du décalage temporel entre l'inflation observée et les revalorisations (l'inflation constatée au 2e trimestre de l'année N-1 servant de base aux revalorisations de l'année N). C'est le cas en 2024 : la hausse maximale des loyers était de 3,5 %, un taux supérieur à l'inflation annuelle (2,0 %).

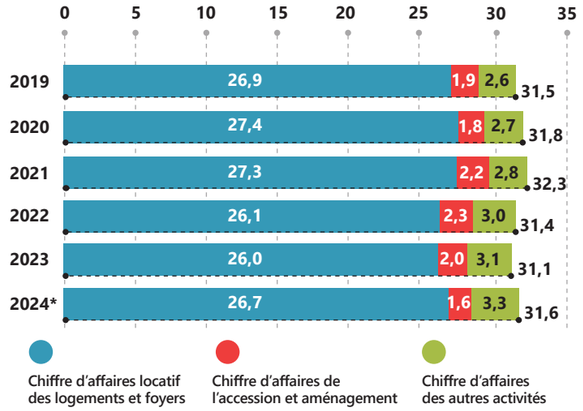
Sur longue période, il aura fallu 4 ans (2017-2021) au secteur pour que le CA revienne à un niveau équivalent à celui antérieur à la mise en place de la RLS, en euros constants.

L'activité locative des logements et foyers représente 84 % du chiffre d'affaires total, l'activité d'accession et d'aménagement 5 %, et les 11 % restants correspondent aux autres activités (principalement la location des locaux commerciaux, des garages ou des parkings, ainsi que des activités liées aux prestations de services diverses).

Enfin, concernant l'activité d'accession, en 2024, au moins 6 600 ventes ont été réalisées (ventilées entre 3 600 PSLA, 1600 BRS et 1400 VEFA), ces chiffres étant issus de la Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm (SAG HLM), entité qui couvre 60 % des organismes HLM mais n'inclut pas les SEM.

Pour rappel, ces ventes n'incluent pas la vente HLM, c'est-à-dire la vente de logements initialement destinés à la location".

Chiffres d'affaires des OLS entre 2019 et 2024 (en Md€, en euros de 2024)



Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS *chiffres provisoires

…auxquels sont soustraits 18 Md€ de coûts liés à l'activité…

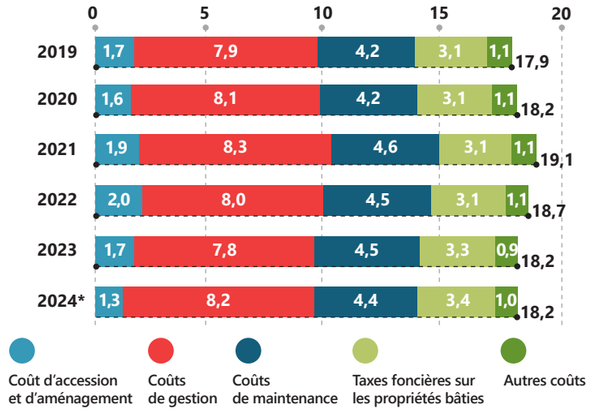
Les coûts liés à l'activité s'élèvent à 18,2 Md€ en 2024. Ils progressent de 2,0 % en euros courants, mais demeurent à un niveau similaire à l'année précédente en euros constants (c'est-à-dire après avoir pris en compte l'inflation). Par rapport à 2019, les coûts liés à l'activité ont augmenté de 1,3 % en euros constants.

Les coûts liés à l'activité représentent près de 60 % du chiffre d'affaires en 2024, en baisse de 0,8 point entre 2023 et 2024, passant de 58,3 % à 57,5 %.

Les coûts de gestion en représentent 45 %, les coûts de maintenance 24 % et les taxes foncières 19 %.

Les dépenses de maintenance ne peuvent être analysées seules et doivent *a minima* être regardées en y intégrant les dépenses de réhabilitations, les deux constituant le coût global d'intervention sur le parc, plus pertinent. En outre, elles doivent être mises en regard des interventions réalisées.

Coûts liés à l'activité des OLS entre 2019 et 2024 (en Md€, en euros de 2024)



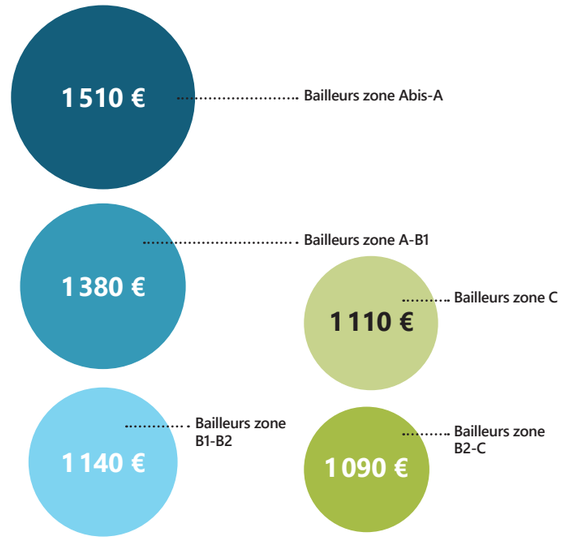
Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS *données provisoires

…dont 8,2 Md€ de coûts de gestion, soit environ 1 400 € au logement, …

Les coûts de gestion s'élèvent à 8,2 Md€ en 2024 (+ 0,4 Md€ en euros constants, soit + 3,2 % depuis 2019). Les coûts de gestion rapportés au logement et équivalent logement s'élèvent à près de 1400 euros (-1,6 % en euros constants depuis 2019). L'écart entre l'évolution globale et l'évolution au logement (+ 3,2 % vs -1,6 %) s'explique par l'accroissement du parc.

Ces coûts comprennent les coûts de personnel des fonction supports (notamment DRH, DSI, Services juridiques et financiers) et des coûts de fonctionnement interne. En revanche, les coûts de personnel affectés à l'activité de construction ou aux opérations de réhabilitation n'y sont pas inclus (sauf le personnel d'encadrement et de direction). De même, une partie des coûts liés au personnel de proximité ne sont pas inclus, étant récupérés auprès des locataires au titre des charges locatives.

Coûts de gestion médians au logement selon le territoire d'implantation des bailleurs en 2024*



Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS * données provisoires

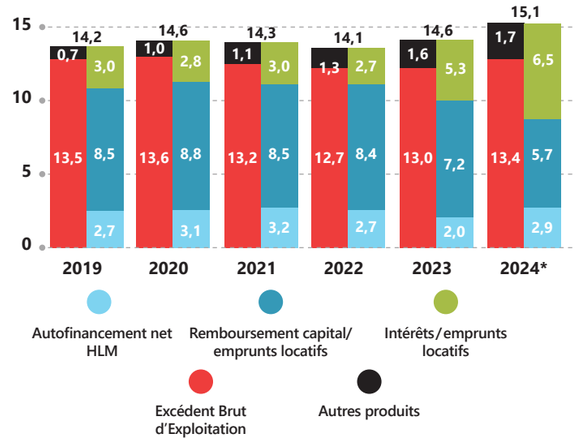
… conduisant à un Excédent Brut d'Exploitation de 13 Md€ en 2024

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE), correspond à ce qu'il reste une fois déduit du chiffre d'affaires l'ensemble des coûts liés à l'exploitation de son activité. Ainsi, en 2024, des 31,6 Md€ de CA, sont retranchés 18,2 Md€ de coûts liés à l'activité, aboutissant à un EBE de 13,4 Md€. Il est relativement stable en euros constants depuis 2019.

À l'EBE, s'ajoutent d'autres produits pour un montant de 1,7 Md€ en 2024 (ventes de CEE, subventions d'investissement, dégrèvements de TFPB, etc.) dont 0,5 Md€ de produits financiers en raison entre autres de couverture visant à amortir la hausse des taux d'intérêt, soit un total de 15,1 Md€ en 2024.

En 2024, les intérêts des emprunts locatifs ont représenté 6,5 Md€, en hausse de 1,2 Md€ en un an, soit + 23 %, en lien avec le maintien tout au long de l'année du taux du Livret A à 3 %. Une partie de l'augmentation de la charge d'intérêt a été compensée par une réduction des remboursements en capital (-1,6 Md€), entre autres *via* le mécanisme de « double révisabilité » (voir aussi la fiche *Comment finance-t-on un logement social ?* pages 32-33). L'autofinancement net HLM (+ 0,9 Md€, à 2,9 Md€ en 2024) correspond, enfin, à ce dont disposent les organismes en fin d'exercice une fois payées les dépenses liées à l'activité et celles liées aux emprunts contractés.

Répartition de l'excédent brut d'exploitation entre 2019 et 2024 (en Md€, en euros de 2024)



Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS *chiffres provisoires

Pour aller plus loin

> SAG HLM (2025), Point de conjoncture du 4e trimestre et bilan 2024
> DHUP (2024), Bilan 2022 des logements aidés
> ANCOLS (2023), Rapport public annuel de contrôle 2022

Combien investissent les bailleurs chaque année ?

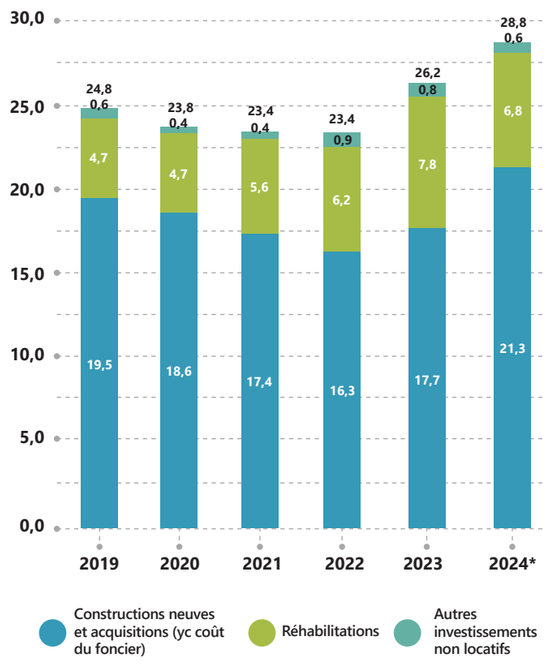
29 Md€ investis en 2024, un chiffre en hausse

Les investissements s'élèvent en 2024 à 28,8 Md€, en hausse nominalement de 3,1 Md€ en un an, soit + 11,9 %. Déflatée de l'inflation, la hausse demeure de 2,6 Md€, soit + 9,7 %. L'année 2024 confirme ainsi l'inversion de tendance observée en 2023.

Dans le détail, après une année record en 2023 avec un total de 7,8 Md€, les investissements consacrés à la réhabilitation baissent de 1,0 Md€ en euros constants en 2024 par rapport à l'année précédente (-12,5 %). La réhabilitation représente néanmoins toujours près du quart de l'ensemble des investissements du secteur et reste bien supérieur à ce qui était observé avant 2023. L'investissement dans la construction neuve et les acquisitions affiche quant à lui une hausse en euros constants de + 3,6 Md€ sur un an pour atteindre 21,3 Md€ et constitue le plus haut niveau depuis 2019.

Les montants présentés ici intègrent à la fois les logements ordinaires et les foyers. Pour les seuls logements ordinaires, l'ensemble des investissements réalisés auront permis la mise en service de quelque 400 000 logements sur 6 ans (voir la fiche sur *Quelle est l'évolution du nombre de logements sociaux ?* pages 28-29), même s'il faut noter un décalage entre les investissements réalisés au fur et à mesure de la réalisation des travaux, et les mises en service effectives.

Investissements des OLS entre 2019 et 2024 (en Md€, en euros de 2024)



* données provisoires pour 2024
Source : Harmonia – Traitements ANCOLS

1/4

DE L'INVESTISSEMENT **CONSACRÉ À LA RÉHABILITATION**

Pour aller plus loin

- > ANCOLS (2026), Le sous-investissement de bailleurs sociaux en bonne santé financière : état des lieux, enjeux et perspectives
- > ANCOLS (2023), Étude relative aux coûts de production des logements sociaux- Comparaison des modes constructifs MOD / VEFA
- > ANCOLS (2022), Étude sur la rénovation thermique des logements du parc social
- > ANCOLS (2022), Étude sur la production de logement social par Acquisition-Amélioration
- > Banque des Territoires, Perspectives — millésimes 2019 à 2025

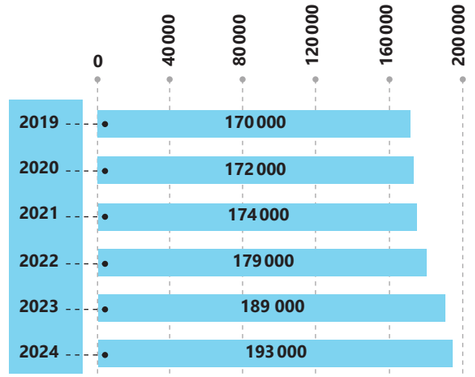
Un peu moins de 200 000 € par nouveau logement, en hausse continue depuis plusieurs années

Entre 2019 et 2024, le coût réel du logement ordinaire neuf — une fois corrigé de l'inflation — a augmenté de 14 % avec une pointe de 6 % entre 2022 et 2023.

Si les coûts des opérations neuves restent comparables entre les zones B1, B2 et C, ils atteignent en revanche des niveaux supérieurs de près de 74 % en zone Abis. Cette différence s'explique notamment par un poids plus important des acquisitions-améliorations, en particulier à Paris.

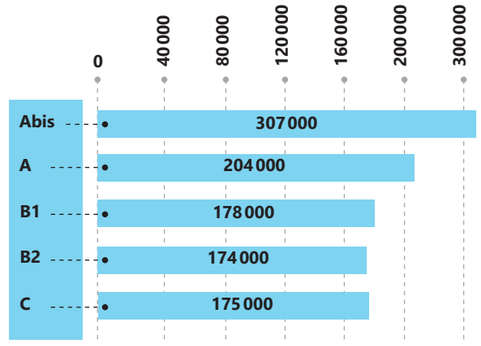
L'analyse des coûts de rénovation est plus complexe, en raison de la très forte disparité des situations et de la hausse des ambitions des rénovations. Néanmoins, à titre d'information, sur la période 2016 à 2023, la Banque des Territoires a estimé que le coût au logement d'une réhabilitation thermique est passée en moyenne de 35 000 à 57 000 € (en euros de 2023).

Coûts TTC par logement ordinaire neuf et par an (en euros de 2024)



Sources : SISAL/SIAP

Coûts TTC par logement pour les opérations de 2024, par zone



Source : SIAP

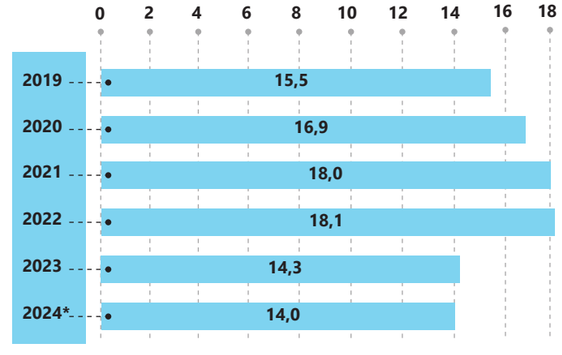
Une trésorerie de 14 Md€ à fin 2024

En 2024, la trésorerie globale du secteur s'est établie à 14,0 Md€, un niveau comparable à celui de 2023 (14,3 Md€). Ce repli intervient après quatre années de hausse continue (2019-2022), période durant laquelle la trésorerie était passée de 15,5 Md€ à 18,1 Md€.

La diminution de 2023 s'expliquait principalement par l'accroissement des investissements, couplé à une hausse de la part des fonds propres injectés dans les opérations (passée de 16 % à 18 % en un an). Cette raison expliquait environ 60 % de l'évolution de la trésorerie entre 2022 et 2023. À l'inverse, l'accroissement de l'investissement entre 2023 et 2024 ne s'est pas fait en mobilisant davantage la trésorerie du secteur.

Ces données agrégées, qui reflètent une tendance moyenne pour l'ensemble du secteur, masquent cependant des situations très disparates entre les bailleurs sociaux.

Trésorerie des OLS entre 2020 et 2024 (en Md€, en euros de 2024)



Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS
* données provisoires

La dynamique d'endettement du secteur est-elle soutenable ?

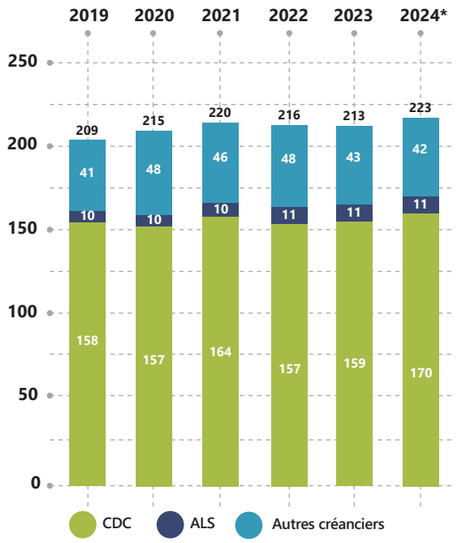
Un endettement de plus de 220 Md€ en 2024…

L'endettement du secteur s'élève en 2024 à 223 Md€. Il croît, nominalement, de près de 14 Md€ en un an, passant de 209 à 223 Md€, et d'environ 10 Md€ en euros constants (après avoir pris en compte l'inflation).

170 Md€ correspondent à des emprunts auprès de la Banque des Territoires et 11 Md€ auprès d'Action Logement Services, soit respectivement 76 % et 5 % de l'encours total.

À noter que les montants indiqués ici n'incluent pas les emprunts liés à l'activité d'accession et d'aménagement, mais ils ne totalisent que 2,1 Md€ en 2024, soit moins de 1 % de la dette du secteur.

Endettement des OLS entre 2019 et 2024 (en Md€, en euros de 2024)



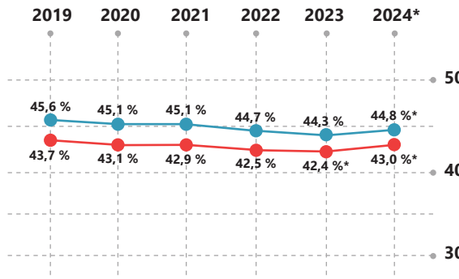
Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS
*chiffres provisoires

…conduisant à un poids de l'endettement en légère augmentation

Après plusieurs années de baisse, le poids relatif de la dette des OLS augmente. Ainsi, le ratio d'endettement s'accroît de 0,6 point en 2024, après avoir diminué de manière continue depuis 2019.

Le ratio d'endettement correspond à la part de la dette dans l'ensemble des ressources stables des organismes. Une approximation simplifiée de celui-ci peut être faite en regardant la part de la dette dans l'ensemble du patrimoine des bailleurs (le patrimoine correspondant ici aux immobilisations d'exploitations brutes). Ce ratio augmente également de 0,6 point en 2024. Malgré les hausses constatées en 2024, les deux ratios demeurent inférieurs à leur niveau de 2019, traduisant sur cette période une hausse de l'indépendance financière des bailleurs.

Ratio d'endettement des OLS (2019-2024)



Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS
*chiffres provisoires

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2026), Le sous-investissement de bailleurs sociaux en bonne santé financière : état des lieux, enjeux et perspectives
> ANCOLS (2023) Rapport Public Annuel de Contrôle 2022

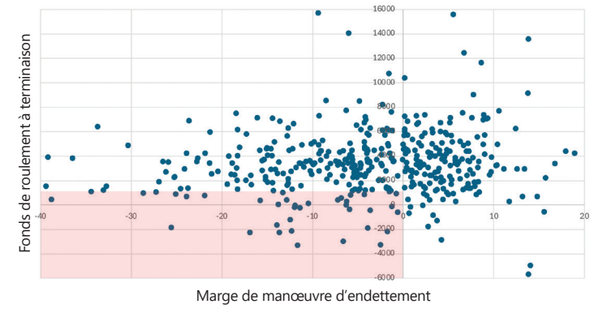
92 % des bailleurs dans une situation favorable à fin 2024

Si la situation du secteur pris dans son ensemble est bonne, il en est de même dans l'écrasante majorité des cas en analysant les bailleurs pris individuellement. 92 % des bailleurs ont une santé financière solide dans la mesure où ils disposent d'une marge de manœuvre confortable pour investir en mobilisant l'endettement et/ou leurs fonds propres. À l'opposé, 40 organismes (contre 34 l'année précédente) sont simultanément en dessous des deux seuils de vigilance définis à partir des deux critères suivants :

→ le fonds de roulement à terminaison : il permet d'évaluer les fonds qui seront disponibles au terme des opérations d'investissement en cours de réalisation. Il correspond schématiquement à la trésorerie à laquelle serait ajouté l'ensemble des recettes attendues à court terme ainsi que les subventions et emprunts non encaissés des opérations en cours ; et à laquelle serait déduit l'ensemble des dépenses attendues à court terme ainsi que les dépenses non encore réalisées des opérations d'investissement en cours. Le seuil d'alerte est fixé à 750 euros par logement et équivalent logement. 12 % des bailleurs sont sous ce seuil à fin 2024.

→ la marge de manœuvre d'endettement : elle est définie comme l'écart entre la durée théorique d'amortissement du parc (définie comme le rapport entre la valeur nette comptable du par cet les dotations aux amortissements), et la durée théorique de remboursement de la dette actuelle (définie comme le rapport entre la dette totale et la CAFC, cette dernière correspondant à la CAF une fois déduites les activités exceptionnelles). Le seuil de vigilance est fixé à 0. À fin 2024, 57 % des bailleurs étaient sous le seuil, contre 54 % et 28 % respectivement en 2023 et 2022, une situation attendue dans la mesure où la hausse des taux a réduit la CAFC (voir encadré).

Fonds de roulement à terminaison et marge de manœuvre en 2024



Sources : Harmonia – Traitements ANCOLS

Note : un point correspond à un bailleur

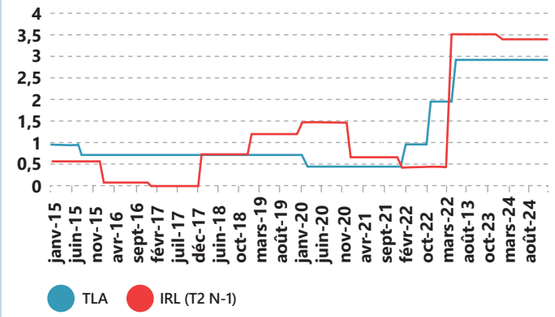
Une détérioration des marges de manœuvre d'endettement préoccupante ?

La détérioration des marges de manœuvre d'endettement observée depuis fin 2022 n'est pas due à une hausse de la durée théorique d'amortissement (la VNC/amortissement est à peu près stable au cours du temps, passant de 24,2 années en 2019 à 24,1 en 2024), mais bien à l'augmentation des taux d'intérêt, obligeant les bailleurs à payer des intérêts plus élevés, réduisant leur CAFC (pour rappel, cette dernière correspond à l'EBE – donc aux marges générées par l'activité locative – auquel sont soustraits les intérêts d'emprunt), et par la même, leur capacité à rembourser leurs emprunts.

Cette hausse est liée à celle du taux du Livret A (TLA), puisqu'une très large part de l'encours des bailleurs est adossé sur le TLA, en particulier une grande partie des emprunts octroyés par la Banque des Territoires/Caisse des Dépôts. Or la hausse du TLA est elle-même la résultante d'un contexte inflationniste, conduisant aussi à une hausse des loyers plus importante que dans un contexte de faible inflation (voir l'encadré sur l'évolution des loyers pages 38-39).

En cas de baisse de l'inflation et donc des taux d'intérêt, le surcroît de loyer obtenu pendant cette période sera pérenne pour les bailleurs, permettant à terme de neutraliser l'impact transitoire qu'aura eu la hausse des taux. Si l'inflation demeurait, les augmentations de loyers seraient cumulatives, alors que les taux d'intérêt, même plus élevés que dans les années 2015-2020, resteraient proches des taux de l'inflation mais ne se cumuleraient pas. Dans ce cas-là aussi, à terme, les augmentations de loyers permettraient de neutraliser l'impact de la hausse pérenne des taux. *In fine*, la détérioration observée est donc transitoire.

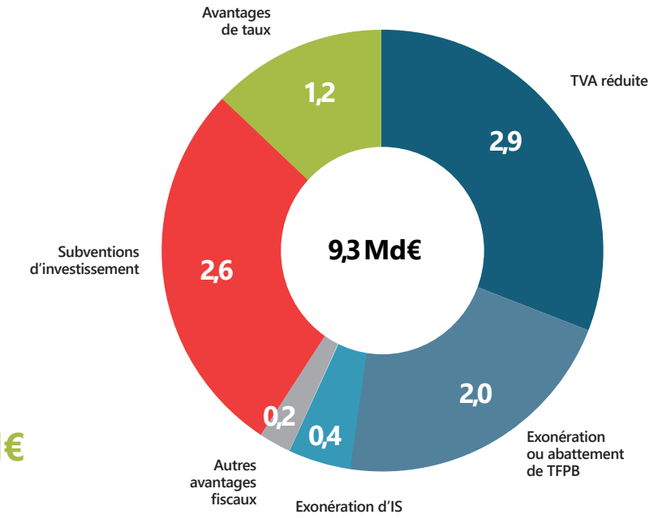
Taux du livret A (TLA) et de l'IRL du T2 de l'année précédente, de 2015 à 2024



Quelles sont les aides dont bénéficie le secteur ?

L'équivalent de 9,3 Md€ d'aides publiques aux bailleurs sociaux en 2024…

Répartition des aides publiques dont ont bénéficié les bailleurs sociaux en 2024 (en Md€).



Source : Compte satellite du logement 2024 – SDES.

En 2024, d'après les Comptes du Logement 2024, près de 9,3 Md€ d'aides publiques ont bénéficié aux bailleurs sociaux. Ce montant est en augmentation depuis plusieurs années (7,7 Md€ en 2019 et 8,8 Md€ en 2023, en euros constants).

Près de 60 % de ce montant correspondent à des avantages fiscaux parmi lesquels les taux réduits de TVA dont bénéficient les OLS et qui constituent le premier poste des avantages fiscaux (2,9 Md€ soit 31 %) : taux à 5,5 % pour les PLAI, les PLUS dans le cas d'une acquisition-amélioration et dans le cadre des projets de renouvellement urbain ainsi que les travaux liés à l'amélioration de la performance thermique et énergétique des logements et taux à 10 % dans les autres cas. S'y ajoutent, entre autres, les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), principalement supportées par les collectivités locales (2,0 Md€), et l'exonération d'impôt sur les sociétés (IS, 400 M€).

2,6 Md€ proviennent de subventions d'investissements, principalement portées par les collectivités locales, Action Logement et l'ANRU.

Enfin, 1,2 Md€ correspondent à des avantages de taux. Il s'agit de la différence entre les taux pratiqués sur le marché bancaire et ceux auxquels empruntent réellement les bailleurs sociaux, une grande partie de la dette des bailleurs étant octroyée par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) à des taux favorables (Voir les fiches *La dynamique d'endettement du secteur est-elle soutenable ?* pages 56-57 et *Comment finance-t-on un logement social ?* pages 32-33). Le maintien des taux d'intérêt du marché à un niveau relativement élevé en 2024 explique la hausse de cet avantage de taux (+ 24 % en un an et + 96 % en cinq ans à isopérimètre). Figure également dans les avantages de taux le fait que les collectivités locales assurent la quasi-totalité des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la CDC sans que cette garantie ne suppose de frais financiers pour eux. Cependant, ces garanties ne sont pas totalement gratuites puisque des droits de réservation sont obtenus par les collectivités locales en contrepartie.

À noter que ce total n'inclut pas les APL et autres aides au logement à destination des ménages, soit pour rappel 7,1 Md€ en 2024 (voir la fiche *Quelle est la part des loyers prise en charge par la solidarité nationale ?* pages 42-43), auxquelles s'ajoutent 700 M€ d'autres prestations sociales en lien avec le logement (dont le chèque énergie).

Pour aller plus loin

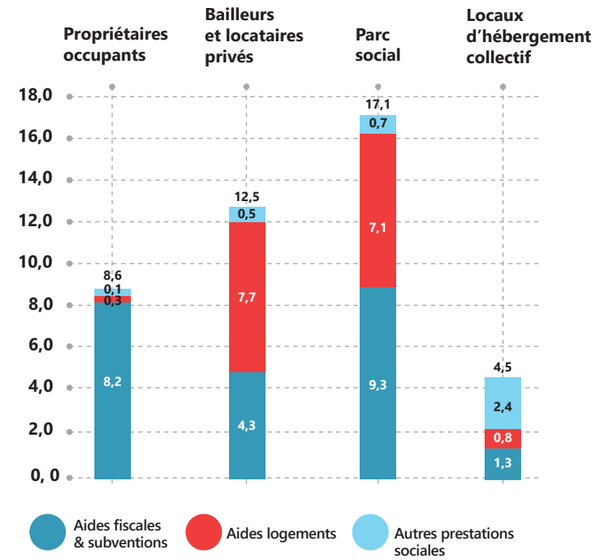
> SDES (2025), Compte satellite du logement 2024 (dont le dataviz)
> CGLLS (2025), Rapport d'activité 2024

… soit 40 % de l'ensemble des aides publiques au logement

Hors aides au logement et prestations sociales liées au logement, les aides publiques à destination du logement s'élèvent à 23,5 Md€. Le montant destiné au secteur HLM représente donc de 40 % de ce montant.

En y ajoutant les 16,0 Md€ d'aides au logement (APL, ALS, ALF) et les 3,7 Md€ de prestations à destination du logement (dont le chèque énergie), le total s'élève à 43,1 Md€, soit 1,5 % du PIB.
La part consacrée au secteur HLM et aux locataires de ces logements représente 40 % de ce montant.

Ventilation des aides et autres prestations sociales (en Md€) en lien avec le logement en fonction du statut d'occupation.



EN 2024, LA CONTRIBUTION DES EMPLOYEURS DANS LES AIDES AU LOGEMENT, NOTAMMENT *VIA* ACTION LOGEMENT, REPRÉSENTE

11 %

Source : Compte satellite du logement 2024 – SDES.

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), c'est quoi ?

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLSS) est régie par les articles L. 452-1 à L. 452-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Dotée de ressources d'environ 445 M€ en 2024 (dont près de 350 M€ de cotisations des bailleurs eux-mêmes), elle a pour principales missions :

→ **d'aider les organismes de logement social en difficulté financière :** 26 bailleurs (représentant un peu plus de 240 000 logements) étaient en 2024 dans une procédure de ce type.

→ **d'accompagner la réorganisation du secteur et fournir un soutien au renouvellement urbain :** 10 projets ont été validés en 2024 pour un montant de 4 M€.

→ **de garantir les emprunts** en se substituant aux collectivités locales qui refusent d'apporter leur concours (en particulier pour les prêts de haut de bilan qui ne sont pas fléchés vers un territoire donné en amont) ou lorsque leur garantie ne couvre pas la totalité du prêt. En 2024, la CGLLS a garanti un peu plus de 300 M€ de nouveaux emprunts, soit 2,8 % des prêts accordés par la CDC cette année-là. À fin 2024, le total des encours garantis par la CGLLS était de 4,4 Md€, soit 2,0 % de l'endettement total du secteur (et 3,0 % des seuls prêts CDC).

Elle participe aussi à la péréquation de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) entre les bailleurs, mécanisme qui consiste, *via* une modulation de la cotisation principale des bailleurs, à « unifier le taux d'effort des organismes au regard de la réduction du loyer de solidarité » (source : CGLLS, rapport d'activité 2024).

Comment sont attribués les logements sociaux des bailleurs ?

Qu'est-ce qu'un droit de réservation ?

Le droit de proposer des candidats (appelés droits de réservation) porte dans le cadre de la « gestion en stock » sur des logements identifiés dans les conventions de réservation entre un bailleur et un réservataire. Dans ce cas, l'attribution est conditionnée à la rotation du logement.

La « gestion en flux » consiste dans la contractualisation annuelle d'un pourcentage d'attributions au bénéfice d'un réservataire.

Depuis la loi 3DS et sa mise en œuvre depuis fin 2023, la gestion en flux s'applique en dehors de quelques exceptions.

Qui est réservataire ?

Un réservataire est un organisme qui bénéficie de droits à proposer des candidats pour l'attribution d'un logement en contrepartie d'aides au financement de logements (prêts, subventions, garanties, etc.). Les principaux réservataires sont :

> **l'État,** qui possède au plus 30 % des droits dont 5 % aux agents de l'État

> **les Collectivités territoriales** dont une partie des droits correspond à la contrepartie à la garantie des prêts de Caisse des Dépôts,

> **Action Logement Services** (ALS)

Quelles sont les obligations des réservataires et des bailleurs ?

> 25 % des attributions aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou à défaut prioritaire au titre de l'article L. 441-1 du CCH

- Particularité de l'État, l'ensemble de ses attributions, hors attributions aux agents de l'État, sont fléchées sur le ménages prioritaires

> Au moins 25 % des attributions hors QPV à des ménages dont les ressources sont inférieures au seuil séparant les 25 % des demandeurs les plus modestes des autres demandeurs (1er quartile des ressources des demandeurs)

> Au moins 50 % des attributions en QPV à des ménages dont les ressources sont supérieures au 1er quartile des ressources des demandeurs

Ces obligations s'imposent aussi aux bailleurs qui doivent s'assurer qu'elles sont bien respectées.

Enfin, la **cotation de la demande,** outil consistant à attribuer des points à chaque demande selon un certain nombre de critères afin de les classer (les points attribués à chaque critère relevant des territoires), est progressivement mise en place, comme aide à la décision pour la sélection des 3 candidats. Elle s'inscrit dans un objectif de plus grande transparence du processus d'attributions.

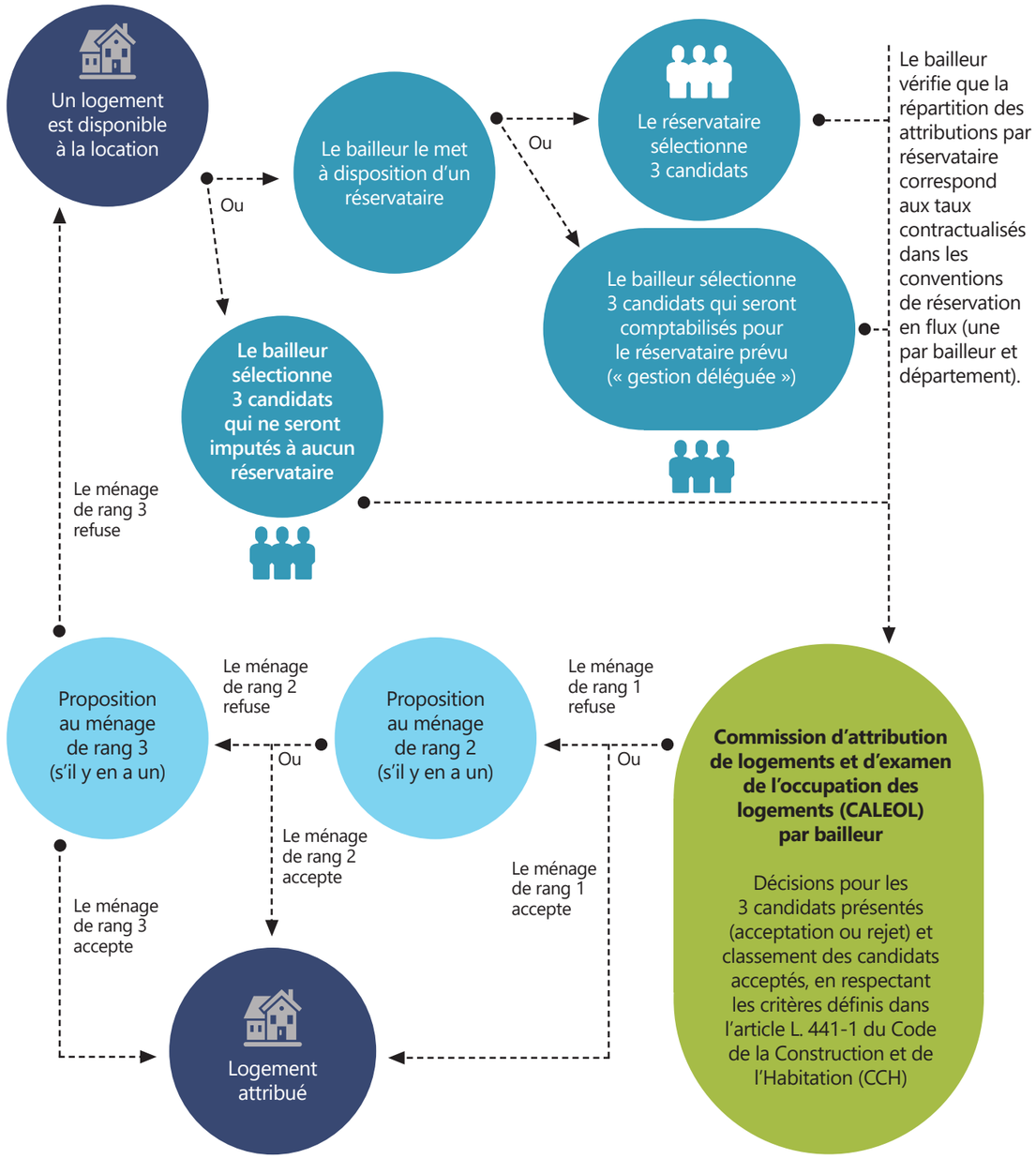
26 %

DES ATTRIBUTIONS POUR ACTION LOGEMENT SERVICES

** Estimation à partir des déclarations d'ALS et de l'infocentre SNE, résultat des droits obtenus par ALS dans le cadre des différents financements accordés aux bailleurs (à l'opération ou à l'opérateur).



Comment sont attribués les logements sociaux des bailleurs ?



Pour aller plus loin

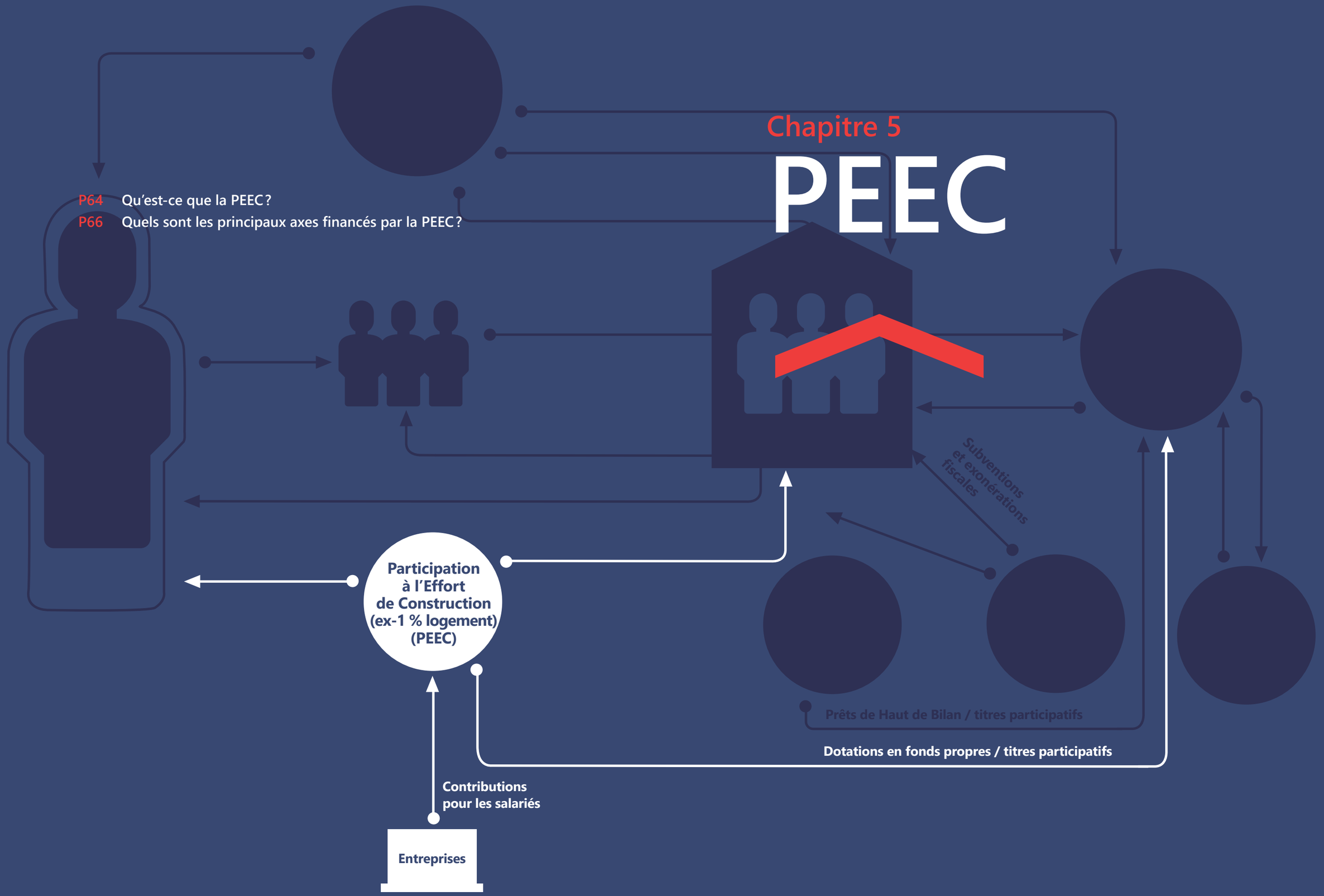
> ANCOLS (2024), Droits de réservation PEEC 2022
> ANCOLS (2024), Note relative à l'obligation dite DALO du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction sur l'exercice 2022

Chapitre 5

PEEC

P64 Qu'est-ce que la PEEC ?

P66 Quels sont les principaux axes financés par la PEEC ?



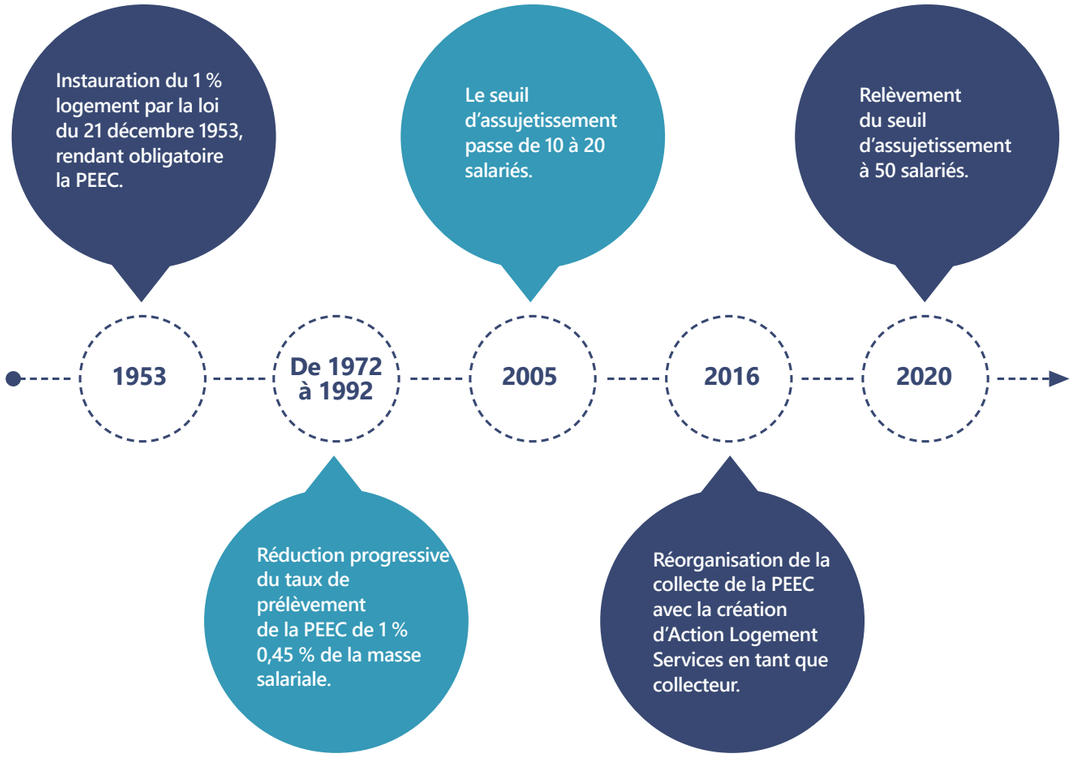
Qu'est-ce que la PEEC ?

Le dispositif paritaire du « 1 % logement » a été institué en 1943, à l'initiative d'Albert Prouvost, afin de répondre aux besoins de logement des salariés dans un contexte de forte pénurie liée à la Seconde Guerre mondiale. Ce mécanisme a été rendu obligatoire en 1953 avec la création de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), qui impose aux entreprises de contribuer financièrement au logement de leurs salariés.

Histoire et fonctionnement de la PEEC

Dans ce cadre, les entreprises ont la possibilité soit d'investir directement dans des opérations de construction ou de réhabilitation de logements, soit de s'acquitter de leur obligation *via* un organisme collecteur agréé. Initialement nombreux, ces organismes ont été progressivement regroupés, conduisant aujourd'hui à la coexistence de deux acteurs principaux : Action Logement Services (ALS), qui concentre l'essentiel des volumes, et la SICF, dont le périmètre est limité à la SNCF. L'action d'Action Logement est encadrée par des conventions quinquennales conclues avec l'État, fixant les objectifs et priorités d'intervention. ALS est chargé de la mise en œuvre des objectifs de la convention quinquennale. La convention actuellement en vigueur, signée en juillet 2023, couvre la période 2023-2027 et vise à structurer l'effort de financement en faveur du logement.

Évolution de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) : histoire et réformes



Les ressources de la PEEC : 3,5 Md€ en 2024

Le financement de la PEEC repose sur différents types de ressources : la collecte auprès des entreprise, les retours de prêts et les emprunts obligataires.

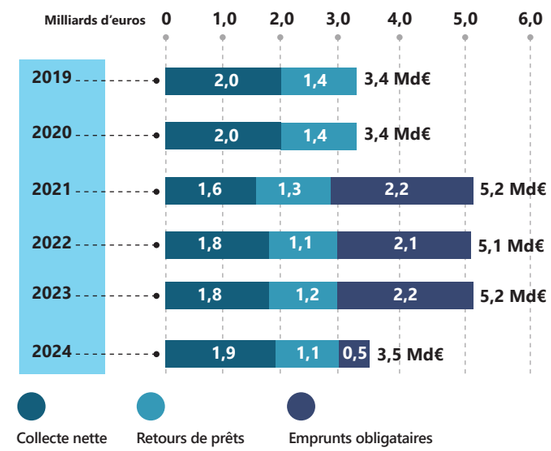
La collecte auprès des entreprises prend majoritairement la forme de subventions, 78 % sur la période 2020-2024, mais s'effectue aussi sous forme de prêts qu'ALS devra rembourser. La collecte en 2024 s'élève à 1,9 Md€ contre 1,8 Md€ l'année précédente.

Les retours de prêts de la PEEC correspondent aux remboursements des prêts précédemment accordés par ALS aux personnes morales comme physiques. Les prêts aux bailleurs sociaux peuvent être accordés pour une durée allant jusqu'à 40 ans, avec des différés de remboursement pouvant aller jusqu'à 15 ans. Ceux-ci, pour l'année 2024, s'élèvent à 1,1 Md€.

Enfin, **les emprunts obligataires** constituent la troisième source majeure de financement pour la PEEC, avec un montant de 7,7 Md€ levés sur la période 2019-2024 dont 0,5 Md€ en 2024.

À noter que si les retours de prêts et la collecte auprès des entreprises est à peu près stable et prévisible à court et moyen terme, les ressources liées aux emprunts obligataires sont plus volatiles et correspondent à des montants qui devront être remboursés à terme. Ainsi, les ressources pérennes de la PEEC en 2024 s'élèvent à environ 3,0 Md€.

Ressources de la PEEC (2019-2024, en Md€ de 2024)



Source : Données RASF 2024 retraitées en euros constants

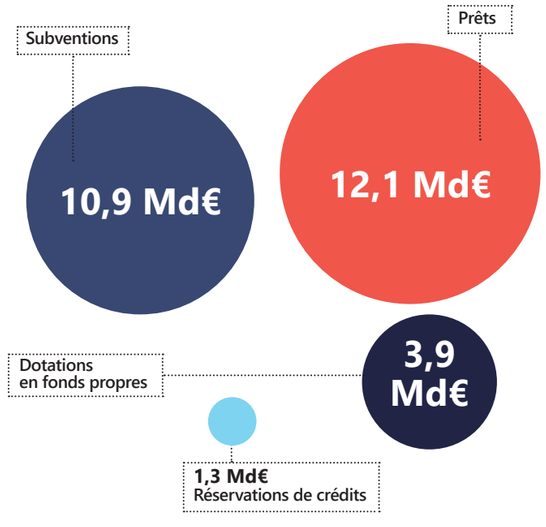
Les emplois de la PEEC par ALS

Sur la période 2019-2024, les emplois engagés totalisent 28 Md€ et se décomposent entre prêts (43 %), subventions (39 %), dotations en fonds propres (14 %) et réservations de crédits (5 %). Les dotations en fonds propres correspondent à des apports en capital, qui ne peuvent avoir lieu que pour les bailleurs ayant un capital social, comme les SA d'HLM. À l'inverse, les OPH en sont exclus (Voir la fiche *Quels sont les acteurs du logement social ?* pages 48-49). Pour ces derniers, il existe les titres participatifs (prêts à taux bas et dont le remboursement est décidé par l'emprunteur).

Contrairement aux prêts qui sont destinés à être remboursés à terme, les financements sous forme de subventions et de dotations en fonds propres ne génèrent pas de ressources futures qui pourraient être mobilisées pour de nouveaux engagements.

Enfin, les réservations de crédits correspondent à des financements affectés à destination de l'AFL et d'Action Cœur de Ville.

Répartition des financements par forme de financements (2019-2024, en Md€ de 2024)



Source : Données de gestion ALG 2024 – Reporting de la Convention Quinquennale

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2025), Rapport Annuel Statistique et Financier 2023

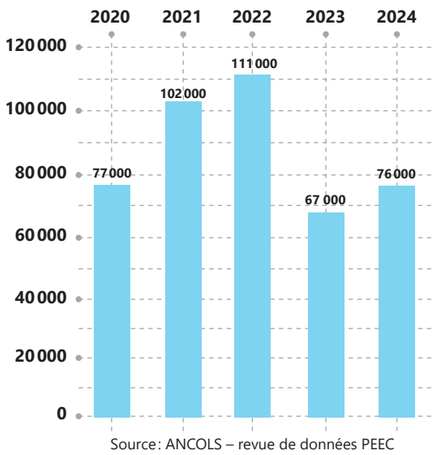
Quels sont les principaux axes financés par la PEEC ?

Logement social : 76 000 nouveaux logements financés en 2024

Le soutien d'Action Logement sous forme de prêt à la production s'établit à 790 M€ en 2024 contre 460 M€ en 2023. Ce soutien contribue à financer 76 00 logements en 2024. Cet apport correspond à un montant de près de 12 000 € par logement avec de fortes variations selon les territoires (DROM/Métropole) et les types de prêts (PLS, PLUS et PLAI).

Pour rappel, les montants engagés et le nombre de logements indiqués concernent des opérations à venir, et ne correspondent donc pas aux mises en services observées ces années-là (voir la fiche *Quelle est l'évolution du nombre de logements sociaux ?* pages 28-29).

Nombre de logements financés par ALS (2020-2024)



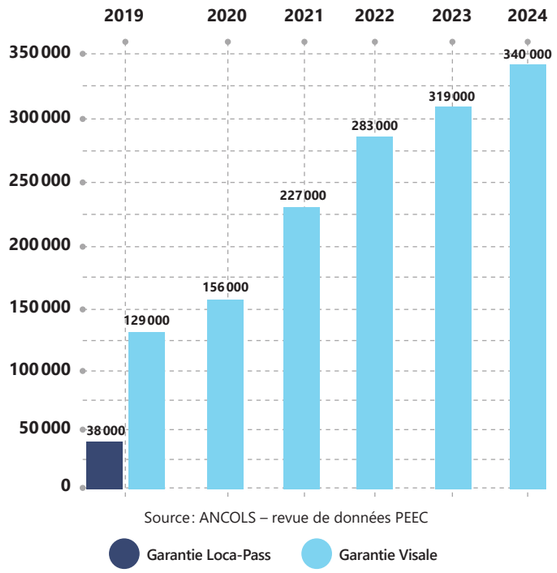
Source : ANCOLS – revue de données PEEC

Locataires du parc privé : 340 000 contrats garantie locative signés en 2024

La garantie Visale est une caution locative accordée par Action Logement et entièrement gratuite, qui garantit le paiement au bailleur du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire. Près de 340 000 nouveaux locataires ont bénéficié de cette aide en 2024. Elle est réservée aux locataires du parc privé, les étudiants et alternants pouvant néanmoins en bénéficier y compris dans le parc social. Jusqu'en 2019, existait un précédent dispositif de caution locative, appelé Garantie Loca-Pass.

Il existe par ailleurs l'Avance Loca-Pass (prêt sans intérêts, ni frais de dossier) accordé par Action Logement aux futurs locataires de moins de 30 ans ou salariés du secteur privé ou étudiants, pour les aider à verser le dépôt de garantie à leur propriétaire. 37 600 locataires ont bénéficié de cette aide en 2024. Cette dernière est ouverte aussi aux locataires du parc social.

Nombre de cautions accordées Loca-Pass et Visale (2019-2024)



Source : ANCOLS – revue de données PEEC

Pour aller plus loin

> ANCOLS (2025), Rapport Annuel Statistique et Financier 2023
> ANCOLS (2024), Droits de réservation PEEC 2022

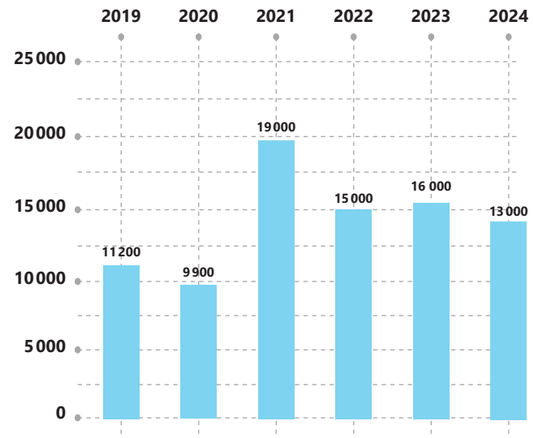
Propriétaires accédants : 13 000 ménages ont bénéficié d'un prêt accession en 2024

La PEEC contribue au financement d'aides et services visant à faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes. Entre 2019 et 2024, près de 84 000 prêts Accession ont été accordés par Action Logement, pour un montant total de 3,1 Md€.

Le prêt Accession constitue la principale aide destinée aux personnes physiques, représentant à lui seul 67 % des dispositifs en leur faveur, et s'impose ainsi comme le produit phare d'Action Logement. Toutefois, ce dispositif présente certaines limites, notamment liées à un effet d'aubaine significatif : son impact apparaît déterminant dans l'accès à la propriété dans seulement 8 % des cas. Par ailleurs, son utilité sociale demeure perfectible, dans la mesure où près d'un quart des prêts ont été attribués à des ménages appartenant aux 30 % les plus aisés[1].

1. RASF 2023 – ANCOLS- Évaluation du prêt Accession

Nombre de prêts accession accordés (2019-2024)



Source : RASF 2024

La rénovation : consacrée à travers une pluralité de dispositifs au cours de la période 2023-2024

La PEEC finance la rénovation à travers plusieurs dispositifs dont les plus connus sont :

ANRU – 1,7 Md€

La PEEC participe au financement de l'Agence Nationale du renouvellement Urbain (ANRU). Cette dernière a pour mission de financer et d'accompagner les collectivités et les bailleurs sociaux dans la transformation de quartiers en profondeur, en intervenant notamment sur l'habitat.

Action Cœur de Ville – 390 M€

Il s'agit d'un dispositif mis en place en 2018 afin de développer des projets de renouvellement urbain en centre-ville, avec à la clé, la production d'une offre renouvelée de logements accessibles grâce notamment à des réhabilitations.
Le programme Action Cœur de Ville repose sur la contribution de 4 partenaires principaux : la Banque des Territoires, Action Logement, l'Anah et l'État via son opérateur l'ANCT.
ALS a contribué à hauteur de 390 M€ au programme ACV au cours de la période 2023-2024 et une enveloppe de financement d'1 Md€ est prévue sur la période 2023-2027.
À noter que cette contribution ne tient pas compte des financements accordés par Action Logement dans le cadre de ce programme. Depuis 2018, le groupe a contribué à hauteur de 23 % sur le total des engagements financiers au titre de ce dispositif.

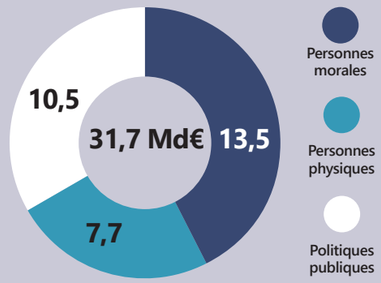
FNAP – 450 M€

Le Fond National des Aides à la Pierre (FNAP) subventionne un certain nombre d'opérations lancées par les bailleurs sociaux, sous le pilotage d'un conseil d'administration paritaire (État, bailleurs sociaux, parlementaires, collectivités locales). Instance de discussion et de décision, il fixe chaque année le montant des crédits pour les opérations engagées et détermine celui des nouvelles opérations. Doté de 680 M€ entre 2023- 2024, 450 M€ provenaient de la PEEC, soit 66 % des recettes du FNAP. L'exercice 2024 constitue le dernier exercice de financement du FNAP via la PEEC.

Quel est l'octroi des financements PEEC par catégorie de bénéficiaires ?

Les emplois de la PEEC se sont élevés à près de 32 Md€ en euros constants de 2024 sur la période 2019-2024, avec une baisse constatée de l'ordre de 15 % entre 2023 (3,8 Md€) et 2024 (3,2Md€).
Les ménages auront été directement bénéficiaires, pour près du quart du financement mobilisé. Parmi les personnes morales, les bailleurs sociaux sont les principaux bénéficiaires des financements qui leurs sont destinés. S'agissant des financements destinés aux bailleurs sociaux, les organismes appartenant au groupe Action Logement sont majoritairement bénéficiaires de ces financements.

Cumul des emplois de la PEEC par catégorie de bénéficiaires 2019-2024 (en Md€ de 2024)



Panorama 2026 Glossaire et compléments sur les sources

A

ALS > Action Logement Services

ANCOLS > Agence Nationale de Contrôle du Logement Social

ANRU > Agence Nationale du Renouvellement Urbain

B

BRS > Bail Réel Solidaire

C

CA > Chiffre d'affaires

CAF > Capacité d'autofinancement

CAFC > Capacité d'autofinancement courante

CCH > Code de la Construction et de l'Habitation

CGLLS > Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

CUS > Convention d'Utilité Sociale

D

DALO > Droit au Logement Opposable

DPE > Diagnostic de Performance Énergétique

DROM > Département et Région d'Outre-Mer

E

EBE > Excédent Brut d'Exploitation

ELAN > Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN)

EPCI > Établissement Public de Coopération Intercommunale

G

GES > Gaz à effet de serre

H

HLM > Habitation à Loyer Modéré

HLMO > Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

I

IRL > Indice de Référence des Loyers

O

OFS > Office Foncier Solidaire

OLS > Organisme de Logement Social

ONRE > Observatoire National de la Rénovation Énergétique

OPH > Office Public de l'Habitat

P

PEEC > Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

PIB > Produit intérieur brut

PLAI > Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS > Prêt Locatif Social

PLUS > Prêt Locatif à Usage Social

PSLA > Prêt Social Location Accession

PSEEC > Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction

Q

QPV > Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

R

RFR > Revenu Fiscal de Référence

RPLS > Répertoire du Parc Locatif Social

S

SA d'HLM > Société Anonyme d'HLM

SEM > Société d'Économie Mixte

SICF > Société Immobilière des Chemins de Fer Français

SNBC > Stratégie Nationale Bas-Carbone

SNE > Système National d'Enregistrement

U

UC > Unité de Consommation

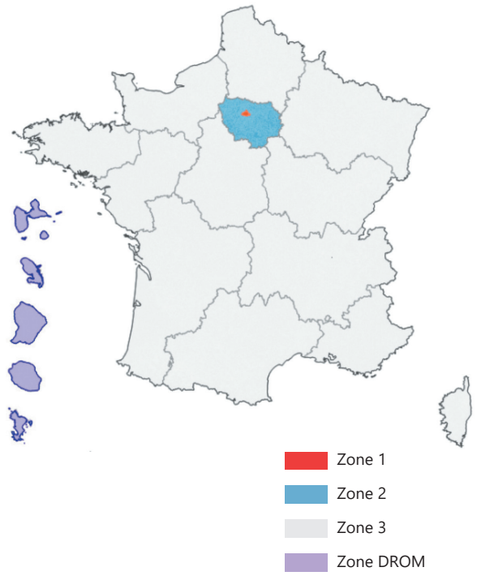
Informations complémentaires sur les données utilisées

L'ANCOLS a entre autres utilisé des données issues de Fidéli et de la CAF : l'accès à certaines données utilisées dans le cadre de ce travail a été réalisé au sein d'environnements sécurisés du Centre d'accès sécurisé aux données – CASD (Réf. 10.34724/CASD)
Les DOI (Digital Object Identifier) de ces deux bases sont les suivantes :
> Fidéli 2022 (DOI : https://doi.org/10.34724/CASD.295.5169.V1)
> Données CNAF provenant de la base allocataires définitive de décembre 2024 (allstat.fr6_1224) (DOI : https://doi.org/10.34724/CASD.335.6210.V1)

Cartes des différents zonages

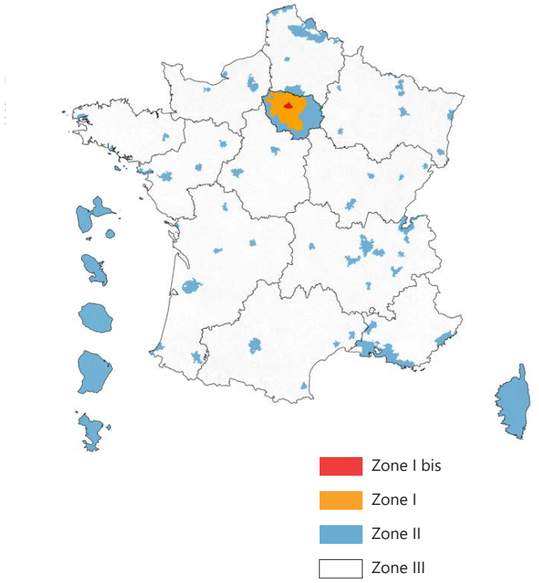
Plafonds ressources
du logement social

Zonage sans nom



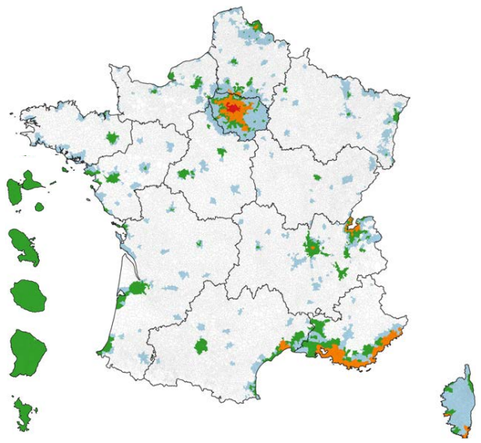
Plafonds loyers PLAI et PLUS
et zonage APL

Zonage I-II-III

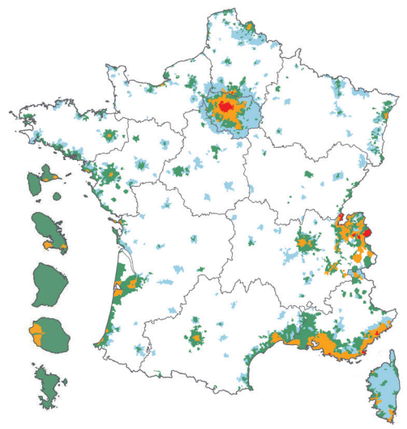


Plafonds loyers PLS (et plafonds du logement intermédiaire)

Zonage ABC avant juillet 2024



Zonage ABC depuis septembre 2025



Le rédécoupage de juillet 2024 n'ayant été en vigueur qu'un an alors que celui antérieur à cette date avait duré près de 10 ans (avec néanmoins quelques ajustements), il a décidé de présenter ici le second.

Panorama du logement social 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

ancols.fr