

L'ACTIVITÉ DES OFFICES : PREMIERS RÉSULTATS POUR 2017

Assemblée générale - Grenoble 2018



Note technique :

Les résultats présentés dans ce document sont issus de l'analyse des enquêtes annuelles d'activité de 225 OPH (89 %) représentant 94,3 % du patrimoine. Les données 2017 manquantes ont été estimées par redressement statistique des réponses de l'année précédente.

Les offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2017, on compte 253 Offices Publics de l'Habitat (OPH), des établissements publics locaux ayant le statut d'EPIC (établissements publics à caractère industriel et commercial). La particularité des OPH est d'être rattaché obligatoirement, de par leur statut, à une collectivité territoriale. Ainsi, on compte :

- **120 offices rattachés à des EPCI** : 19 à des métropoles, 12 à des communautés urbaines, 73 à des communautés d'agglomérations, 13 à des communautés de communes et 3 à des syndicats mixtes (taille moyenne 7 585 logements),
- **88 offices rattachés à des conseils départementaux** (taille moyenne 13 530 logements),
- **45 offices rattachés à des communes** (taille moyenne 6 760 logements).

PATRIMOINE LOCATIFS DES 253 OPH AU 31 DECEMBRE 2017 (Rattachement des OPH au 1^{er} janvier 2017)

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent- logements en foyers	Nombre total de logements
120 rattachés à un EPCI	783 310	70 630	56 280	910 220
dont : - 19 en métropole	280 800	15 410	21 710	317 920
- 12 en CU	97 760	8 690	8 440	114 890
- 73 en CA	367 190	40 780	24 070	432 040
- 13 en CC	18 530	2 480	1 520	22 530
- 3 intercommunaux	19 030	3 270	540	22 840
88 départementaux	884 340	224 680	81 400	1 190 420
45 communaux	295 780	3 060	5 470	304 310
256 Offices Publics de l'Habitat	1 963 430	298 370	143 150	2 404 950

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

CU : communauté urbaine

CA : communauté d'agglomération

CC : communauté de communes

Les Offices possèdent près de 2 261 800 logements locatifs et 143 150 équivalent-logements en foyers soit un patrimoine total proche de 2 405 000 logements.

Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH

LA PRODUCTION EN MAÎTRISE D'OUVRAGE EN 2017

Logements familiaux : 27 400 mises en chantier

27 400 logements familiaux ont été mis en chantier par les Offices :

- 25 400 en construction neuve (+ 1 780 par rapport à 2016),
- 2 000 en acquisition à améliorer hors HLM (- 620 par rapport à 2016).

Selon les politiques publiques :

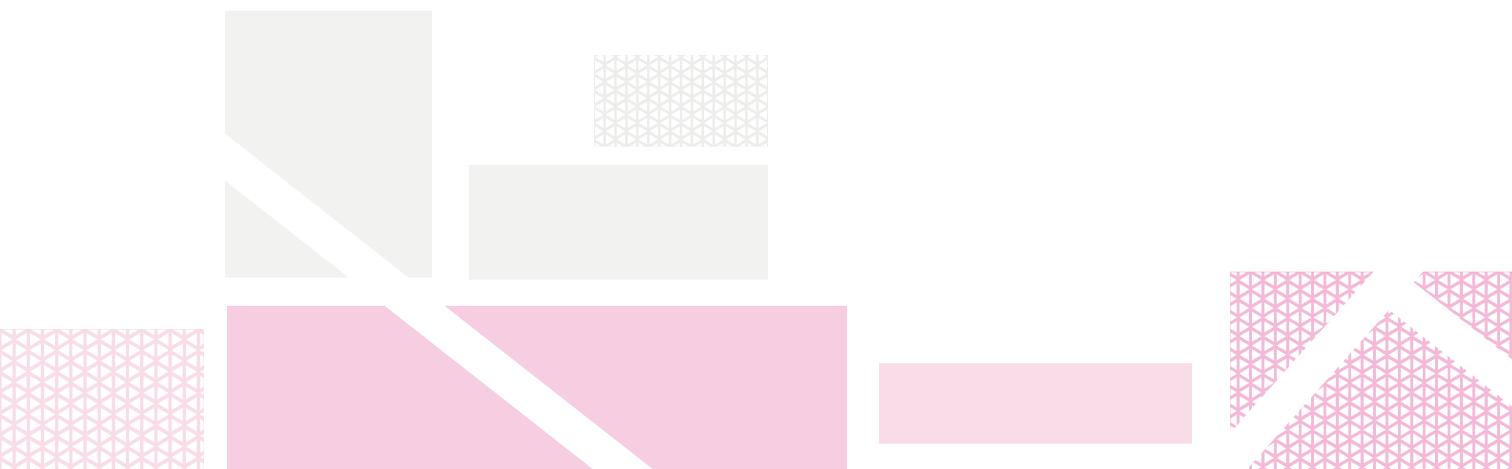
- 24 400 logements hors PNRU,
- 3 000 logements dans le cadre du PNRU.

La part des logements individuels dans les mises en chantier est de 13 % identique à celle du patrimoine total. Comme en 2016, 48 % des logements neufs, ont été réalisés en VEFA.

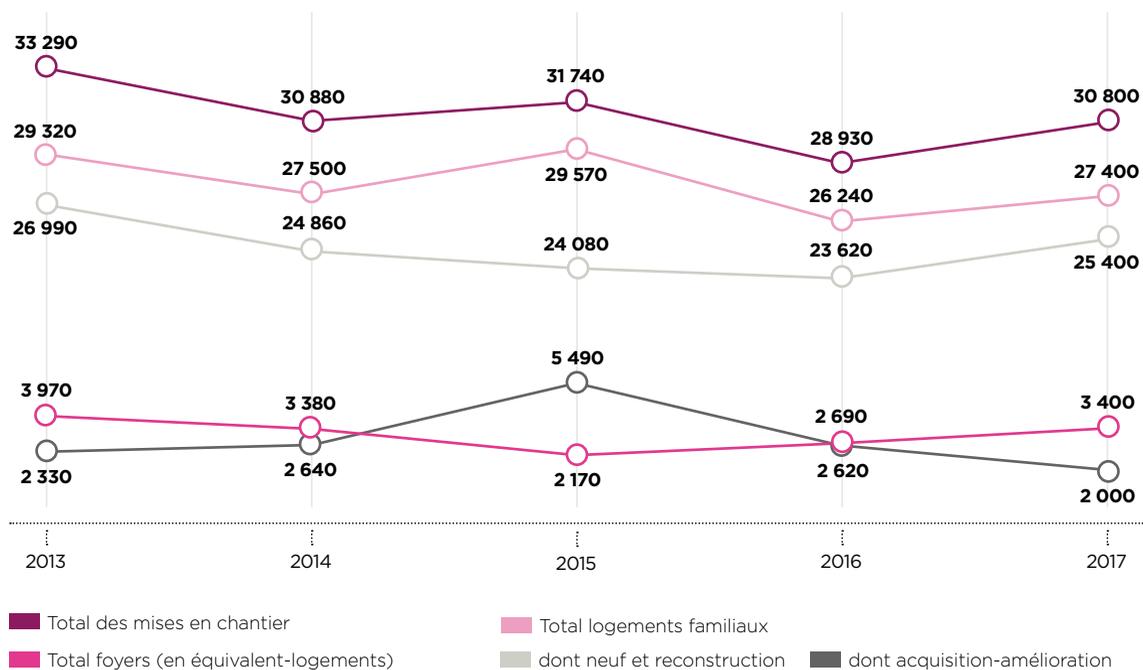
Foyers : 3 500 nouveaux lits mis en chantier

Les offices ont mis en chantier 3 400 équivalent-logements en foyers, représentant une capacité d'accueil de 3 500 lits.

Au total, 30 800 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier en 2017 (+ 1 870 par rapport à 2016).



Évolution des mises en chantier (logement familiaux et foyers) en nombre de logements



UN PATRIMOINE GÉRÉ, ENTRETENU ET AMÉLIORÉ

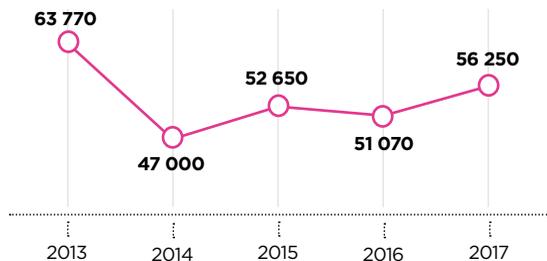
En 2017, 287 000 logements locatifs et 13 000 équivalent-logements en foyers ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ordres de service lancés en 2017)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logements	Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total	Travaux > 5 K€/logement
Supérieur à 50 000 €/logement	5 400	250	5 650	56 250
30 000 à 50 000 €/logement	7 450	300	7 750	
15 000 à 30 000 €/logement	14 950	750	15 700	
5 000 à 15 000 €/logement	26 200	950	27 150	
Inférieur à 5 000 €/logement	233 000	10 750	243 750	
Total	287 000	13 000	300 000	

Parmi ces 300 000 logements, 56 250 ont été réhabilités pour des montants supérieurs à 5 000 euros par logement

Les ordres de service de travaux d'améliorations supérieurs à 5 000 euros/logement



Amélioration thermique du patrimoine

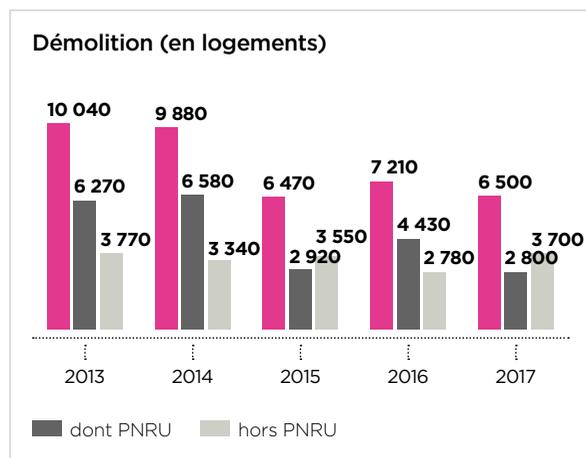
En 2017, la mise en service d'opérations neuves et le niveau d'effort d'amélioration sur le patrimoine existant ont permis de rendre le parc de moins en moins énergivore. + 1,5 % du patrimoine préalablement classé en D, E, F ou G, se retrouve désormais en étiquette A, B ou C dans le classement énergétique.

Classement énergétique du patrimoine des offices en kWh par m² et par an en énergie primaire

	2016		2017		Variation entre 2016 et 2017	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements		
≤ 50 A	39 200	1,9	46 440	2,2	0,3 %	+ 1,5 %
51 à 90 B	140 920	6,8	154 500	7,5	0,7 %	
91 à 150 C	612 110	29,5	618 700	30,0	0,5 %	
151 à 230 D	849 640	41,0	846 520	41,0	0,0 %	- 1,5 %
231 à 330 E	326 970	15,8	306 610	14,8	- 1,0 %	
331 à 450 F	85 830	4,2	76 290	3,7	- 0,5 %	
≥ 450 G	17 540	0,8	16 270	0,8	0,0 %	
	2 072 210		2 065 330			

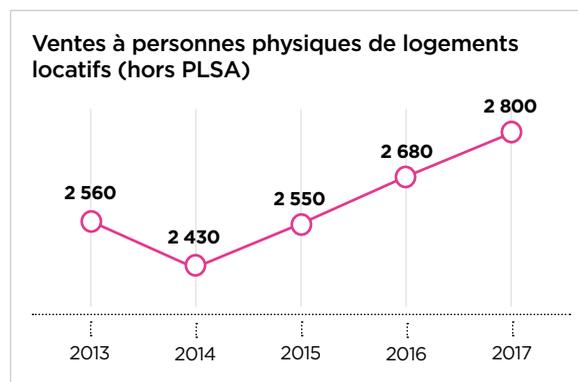
Les démolitions

6 500 logements ont été démolis, dont 3 700 hors cadre du PNRU.



Les ventes aux personnes physiques

En 2017, 2 800 logements ont été vendus à des personnes physiques parmi lesquelles 55 % étaient locataires. Il s'agit de 1 700 maisons individuelles (60 %) et de 1 100 logements collectifs (40 %), vendus pour un prix moyen de cession de 98 K€.



Les autres ventes

En 2017, les offices ont vendu 1 600 logements à d'autres organismes HLM, SEM ou autres.

Près de 249 000 logements mis en location cette année

L'offre annuelle de logements est constituée de l'offre résultant de la mobilité locative, des mises en service de logements nouvellement construits, des logements repris à la suite d'une fusion et des logements achetés à des SEM, organismes d'HLM ou autres acteurs publics ou privés.

249 200 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- **217 000 suite à un changement de locataire.**

L'offre due à la mobilité locative représente 9,6 % du parc locatif en 2017.

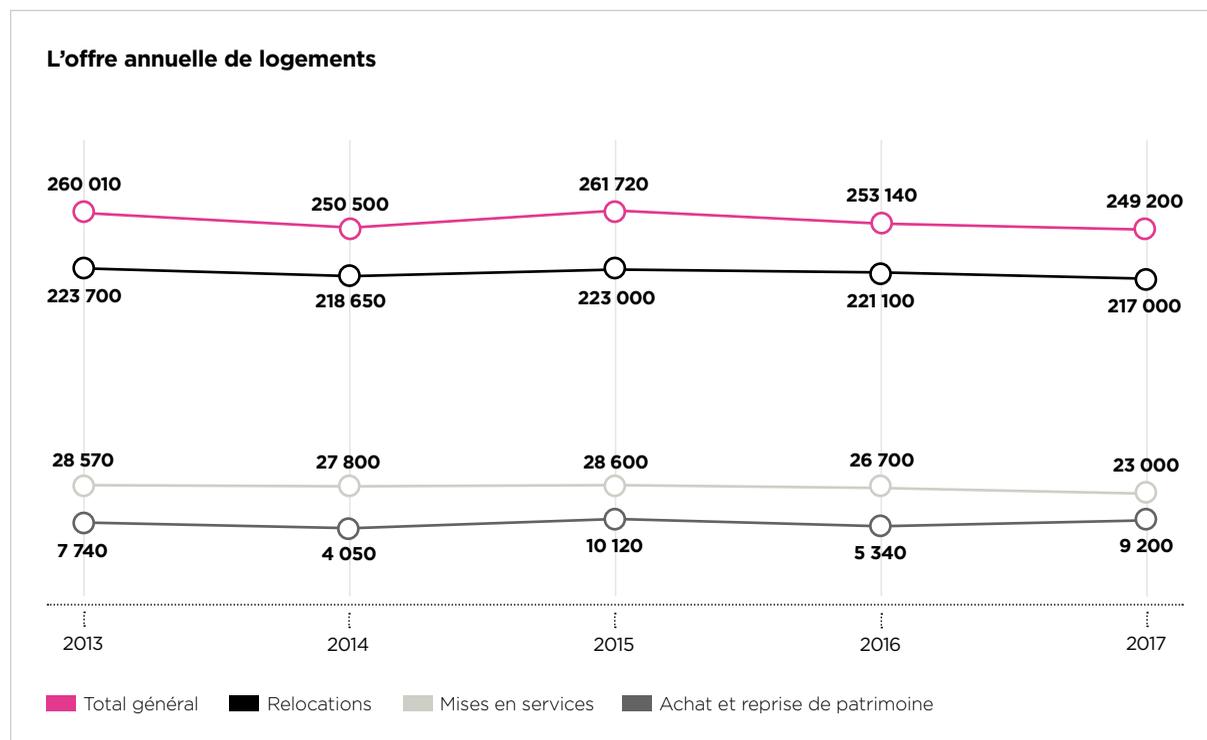
- **23 000 par mises en service de logements nouvellement construits.**

Cette offre est en diminution sur un an (- 1 450 logements).

- **9 200 logements ont été repris ou acquis en 2017 :**

8 000 à des SEM ou des organismes d'HLM,

1 200 à d'autres acteurs.



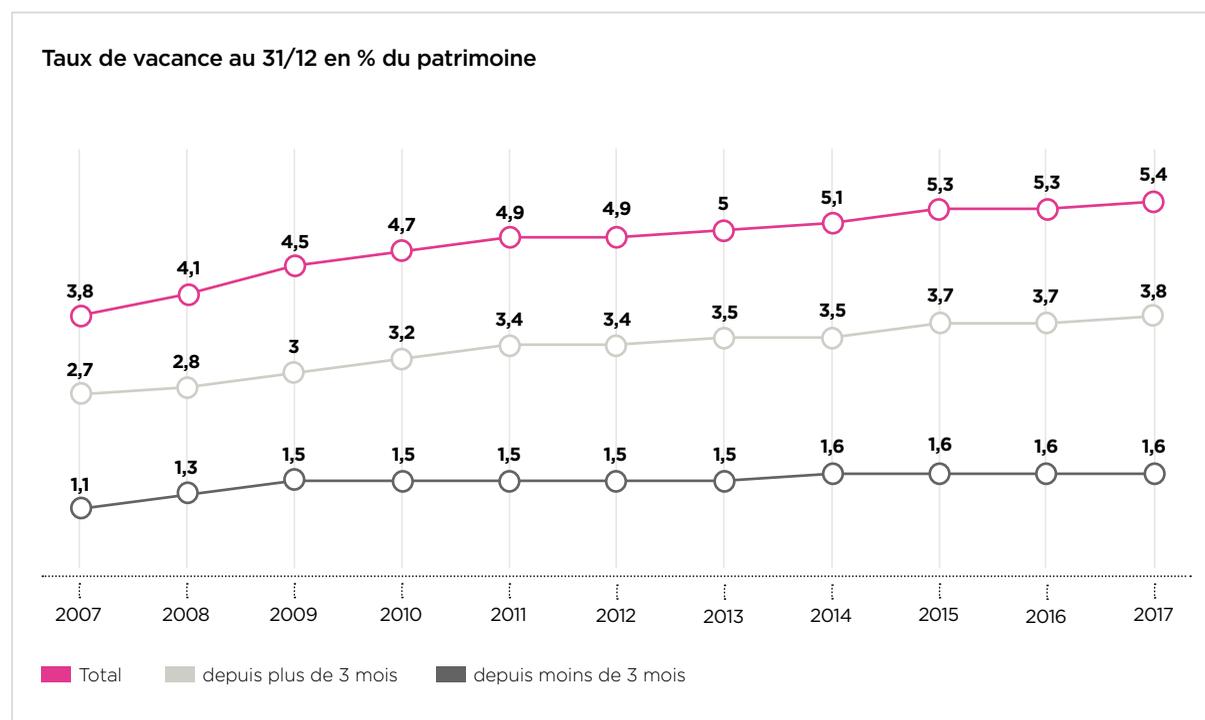
LA VACANCE TOTALE AUGMENTE POUR RAISONS TECHNIQUES

La vacance totale augmente de + 0,1 % par rapport à 2016 en raison d'une hausse de la vacance de longue durée (+ de 3 mois) et représente 5,3 % du patrimoine. Celle de moins de 3 mois reste stable à 1,6 % depuis plusieurs années.

Près de la moitié (47 %) des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

- **1,2 % du patrimoine sont ou vont être en travaux de réhabilitation** (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation).
- **1,1 % du patrimoine est en attente de démolition.**
- **0,2 % de patrimoine est laissé vacant en prévision de vente.**

Au total, cette vacance pour raisons techniques augmente de + 0,1 % en 2017, et représente 2,5 % du patrimoine total.



Le taux de logements vacants depuis plus de 3 mois hors vacance volontaire pour raisons techniques reste stable à 1,6 %.

Les situations sont différentes suivant les offices. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 0,9 % pour le 1^{er} décile et de 9,7 % pour le 9^e décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, une majorité d'offices (54 %) représentant 53 % du patrimoine connaît une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,1 % à 5,8 %, entre 2016 et 2017. Le mouvement est inversé pour 45 % des offices où la

vacance moyenne diminue de 5,5 % à 4,9 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance touche au total, 6,9 % des logements (en augmentation de + 0,3 % par rapport à 2016). La vacance de plus de 3 mois est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 5,2 % en QPV contre 3,8 %). En revanche, la vacance de moins de trois mois est à 1,7 %, niveau proche de celui du patrimoine hors QPV.



UNE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE... QUI DIMINUE REFLÉTANT LA TENSION DU MARCHÉ LOCATIF

La mobilité résidentielle diminue à 9,6 % en 2017 (- 0,1 % par rapport à 2016).

Elle n'est pas uniforme et reflète la tension des marchés locatifs. Si le taux de rotation se maintient en zone 3 (12,2 %), il continue à diminuer sur les zones 2 (- 0,1 %) et 3 (- 0,2 %).

Taux de rotation en %	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zone 1	5,9	5,4	5,3	5,4	5,5	5,4
Zone 2	10,3	10,3	10,2	10,3	10,1	9,9
Zone 3	12,7	12,8	12,7	12,4	12,2	12,2
France entière	10,1	9,9	9,7	9,8	9,7	9,6

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08

Tél : 01 40 75 78 00 - www.foph.fr

Restez connecté(e) avec la Fédération avec l'application FOPH



Imprimé dans le respect du label Print Environnement avec des encres végétales sur papier certifié PEFC vierge de chlore.