

OPH

LA FÉDÉRATION



L'ACTIVITÉ DES OFFICES

PREMIERS
RÉSULTATS

2021

SOMMAIRE

1.	Les Offices : un fort ancrage territorial	3
2.	Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH	6
	2.1 La production en maîtrise d'ouvrage en 2021	7
	2.2 Un patrimoine géré, entretenu et amélioré	8
3.	Plus de 204 000 logements mis en location cette année	13
4.	La vacance totale augmente pour des raisons techniques	15
5.	La mobilité résidentielle augmente	18



LES OFFICES UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL

1. Les Offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2021, on compte 197 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 :

- 79 Offices sont rattachés à des conseils départementaux.
- 118 autres sont rattachés très majoritairement à des EPCI (métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, communautés de communes, établissements publics territoriaux, syndicats mixtes), seuls quelques-uns restants encore rattachés à des communes en 2021.

PATRIMOINE LOCATIF DES 197 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2021 Taille du patrimoine
197 OPH	1 855 040	298 070	137 290	2 290 400	8 790
dont 79 départementaux	888 460	216 740	77 020	1 182 220	11 760

Les Offices possèdent près de 2 153 110 logements familiaux et 137 290 équivalent-logements en foyer soit un patrimoine total, en propriété, de 2 290 400 logements.

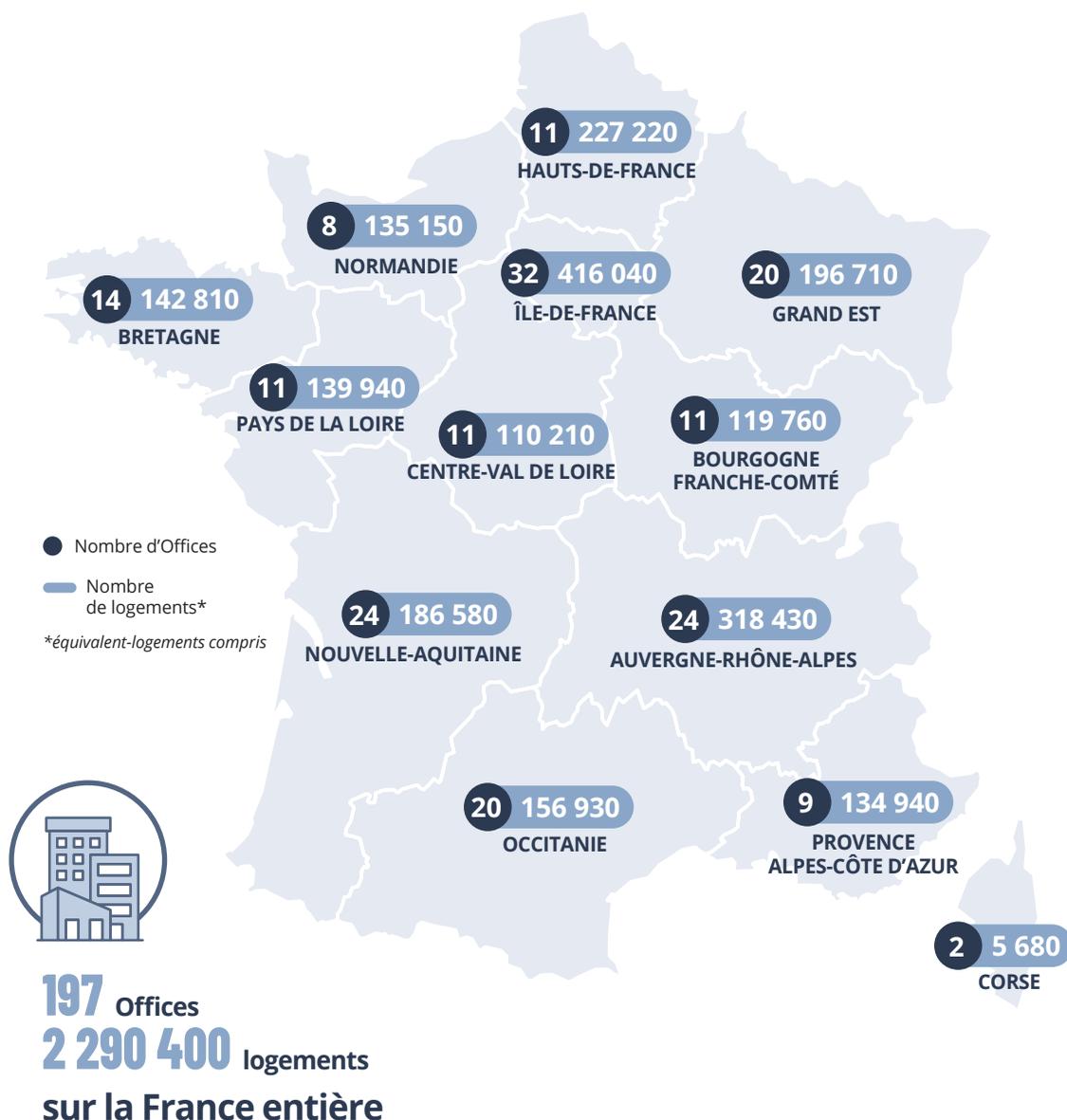
RÉPARTITION DES OFFICES SUIVANT LA TAILLE DU PATRIMOINE

Offices possédant (en logements)*	Nombre d'Offices	Nombre de logements*
Moins de 3 000	24	42 430
3 001 à 6 000	45	198 910
6 001 à 9 000	32	234 820
9 001 à 12 000	28	296 040
12 001 à 15 000	18	240 080
15 001 à 20 000	22	373 890
20 001 et plus	28	904 230
Total	197	2 290 400

*équivalent-logements compris

Les 68 Offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 518 200 logements soit 66,3 % du patrimoine. Parmi eux, les 28 Offices de plus de 20 000 logements représentent plus du tiers du patrimoine des OPH (39 %).

RÉPARTITION RÉGIONALE DES OPH



En 2021, 118 Offices représentant 910 000 logements ont rejoint des sociétés de coordination agréées ou en cours d'agrément. D'autre part, 24 Offices Publics de l'Habitat (OPH), deux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et deux sociétés d'économie mixte (SEM) ont été absorbés par d'autres OPH pour un total de 380 000 logements.



**CONSTRUIRE
ET AMÉLIORER**
DEUX MISSIONS ESSENTIELLES
POUR LES OPH

2. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH

2.1 La production en maîtrise d'ouvrage en 2021

LOGEMENTS FAMILIAUX : 18 000 MISES EN CHANTIER

 **18 000** logements familiaux ont été mis en chantier par les Offices :

- **16 500** en construction neuve
- **1 500** en acquisition à améliorer hors HLM

Selon les politiques publiques :

- **15 700** logements hors ANRU,
- **2 300** logements financés par l'ANRU.

La part des logements individuels dans **les mises en chantier est de 15 %**, légèrement supérieure à celle du patrimoine total (14 %).

40 % des logements neufs ont été réalisés en VEFA (47 % en 2017).

FOYERS : 1 800 NOUVEAUX LITS MIS EN CHANTIER

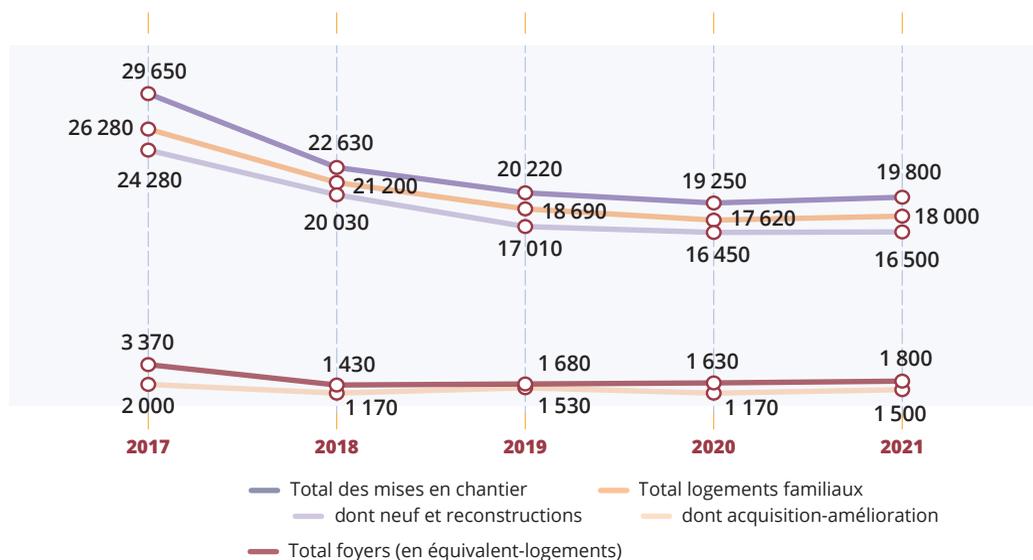
 **1 800** équivalent-logements en foyer

Les Offices ont mis en chantier 1 800 équivalent-logements en foyer (+ **10,5 %** par rapport à 2020), représentant une capacité d'accueil de 1 800 lits.

Au total, 19 800 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier en 2021.

Cette production en maîtrise d'ouvrage augmente en 2021 de **+ 2,9 %** par rapport à 2020 après une chute constatée depuis 2018 principalement due à la mise en place de la RLS (réduction de loyer de solidarité).

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS)



2.2 Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2021, 241 700 logements locatifs et 16 300 équivalent-logements en foyer ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

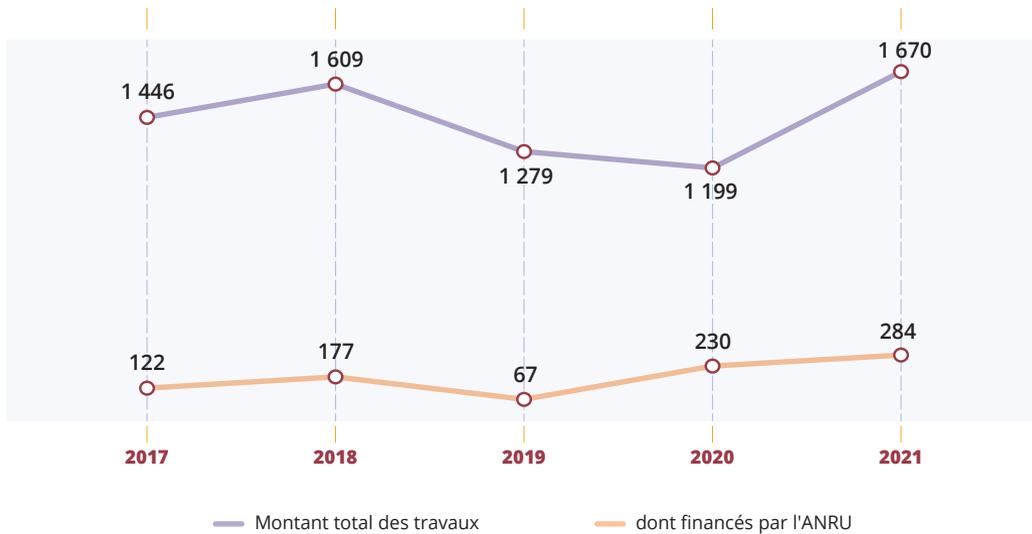
TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2021)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logements	Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total	Travaux > 5 K€/logt
Supérieur à 50 000 € / logement	7 200	400	7 600	52 800
30 000 à 50 000 € / logement	12 600	400	13 000	
15 000 à 30 000 € / logement	11 500	1 000	12 500	
5 000 à 15 000 € / logement	18 900	800	19 700	
Inférieur à 5 000 € / logement	191 500	13 700	205 200	
TOTAL	241 700	16 300	258 000	

LE COÛT DES TRAVAUX

Les ordres de service représentent un investissement de près de 1,7 milliard d'euros de travaux engagés sur l'exercice 2021, dont 284 millions ont bénéficié d'une aide de l'ANRU. **Les engagements de travaux** sont en forte augmentation en 2021, à hauteur de 671 millions, soit **une hausse de 39 %** par rapport à 2020 ; pour mémoire, la crise sanitaire de 2020 avait engendré des suspensions de chantier. Le niveau d'investissements en travaux engagé en 2021 est le plus important parmi les cinq dernières années.

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ORDRES DE SERVICE LANCÉS DANS L'ANNÉE)



Certaines opérations de réhabilitations, notamment les rénovations énergétiques, atteignent des montants significatifs au logement :

13 000 logements ont fait l'objet de travaux d'un montant compris entre 30 000 et 50 000 euros, les coûts ont même dépassé 50 000 euros au logement pour 7 600 autres.

Au total, parmi les 258 000 logements améliorés en 2021, 52 800 ont été réhabilités pour des montants supérieurs à 5 000 euros par logement, retrouvant des niveaux équivalents en nombre aux années 2017 et 2018.

ORDRES DE SERVICE DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION SUPÉRIEURS À 5 000 EUROS/LOGT



L'AMÉLIORATION THERMIQUE DU PATRIMOINE

La mise en service d'opérations neuves et le niveau d'effort d'amélioration sur le patrimoine existant ont permis de rendre le parc encore moins énergivore et de porter, sur l'année 2021, 1,1 % du patrimoine classé préalablement en D, E, F ou G au moins en étiquette C dans le classement énergétique.

50 % des logements classés en F et G sont chauffés électriquement.

CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES EN KWH PAR M² PAR AN EN ÉNERGIE PRIMAIRE

	2010		2020		2021	
	Ensemble des logements classés 2010	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2020	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2021	en % du nombre total de logements
Logements économes						
≤ 50 A	2 730	0,2 %	68 580	3,3 %	72 300	3,5 %
50 à 90 B	39 060	2,7 %	204 080	9,9 %	208 700	10,2 %
91 à 150 C	364 520	25,1 %	654 880	31,9 %	668 800	32,6 %
151 à 230 D	695 230	47,8 %	793 290	38,6 %	781 100	38 %
231 à 330 E	270 330	18,6 %	260 030	12,7 %	254 800	12,4 %
331 à 450 F	68 460	4,7 %	59 840	2,9 %	57 000	2,8 %
> 450 G	13 270	0,9 %	14 220	0,7 %	11 900	0,6 %
Logements énergivores	1 453 600	100 %	2 054 920	100 %	2 054 600	100 %
	dont E/F/G	24,2 %	dont E/F/G	16,3 %	dont E/F/G	15,8 %

Il est à noter que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, promulguée le 22 août 2021, a modifié la méthodologie de calcul des DPE. Par ailleurs, elle prévoit d'interdire à terme la location des logements considérés comme non décents :

- les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1^{er} janvier 2023 ;
- les logements classés G à compter de 2025 ;
- les logements classés F à compter de 2028 ;
- les logements classés E à compter de 2034.

La poursuite de l'éradication des E, F, G des Offices constituera donc un enjeu d'investissement majeur pour les années à venir.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

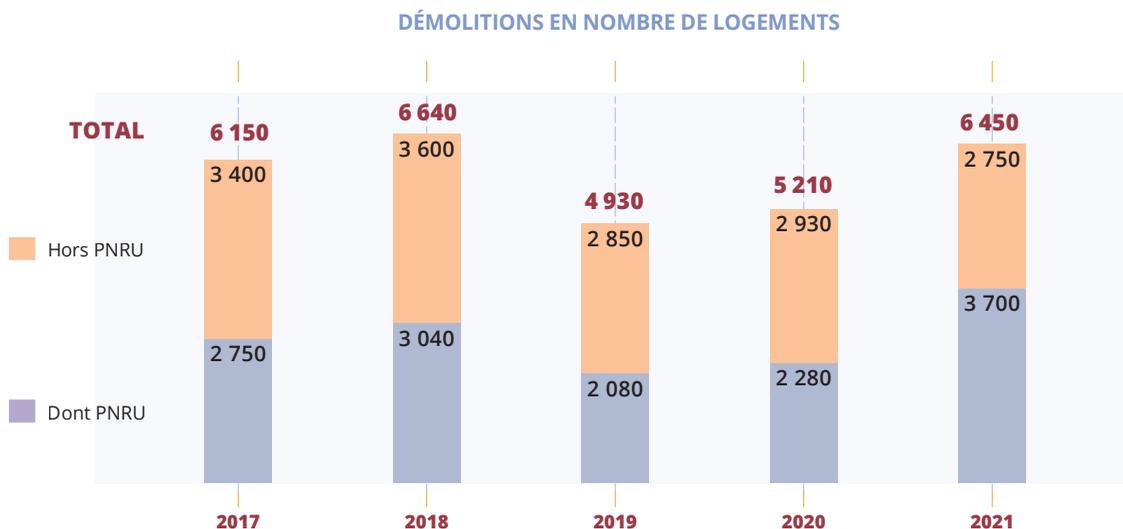
31 % des logements du parc des Offices sont classés en étiquettes A, B ou C, c'est-à-dire produisant peu d'émission de gaz à effet de serre. L'engagement des Offices dans la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre se traduit par la diminution de la proportion du patrimoine classé en E/F/G de 51,7 % en 2010 à 35 % en 2021 (- 16,7 points en 11 ans).

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN KG EQ CO₂ PAR M² ET PAR AN

	2010		2020		2021	
	Ensemble des logements classés 2010	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2020	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2021	en % du nombre total de logements
<i>Faible émission de GES</i>						
≤ 5 A	18 330	1,8 %	84 950	4,4 %	87 700	4,6 %
6 à 10 B	35 930	3,5 %	138 420	7,2 %	138 800	7,2 %
11 à 20 C	124 860	12,3 %	365 580	19,1 %	368 000	19,2 %
21 à 35 D	309 730	30,6 %	638 430	33,3 %	652 900	34 %
36 à 55 E	379 160	37,4 %	508 040	26,5 %	504 900	26,3 %
56 à 80 F	119 030	11,8 %	155 910	8,1 %	144 600	7,5 %
> 80 G	25 590	2,5 %	26 010	1,4 %	23 500	1,2 %
<i>Forte émission de GES</i>	1 012 630	100 %	1 917 340	100 %	1 920 400	100 %
	dont E/F/G	51,7 %	dont E/F/G	36 %	dont E/F/G	35 %

LES DÉMOLITIONS

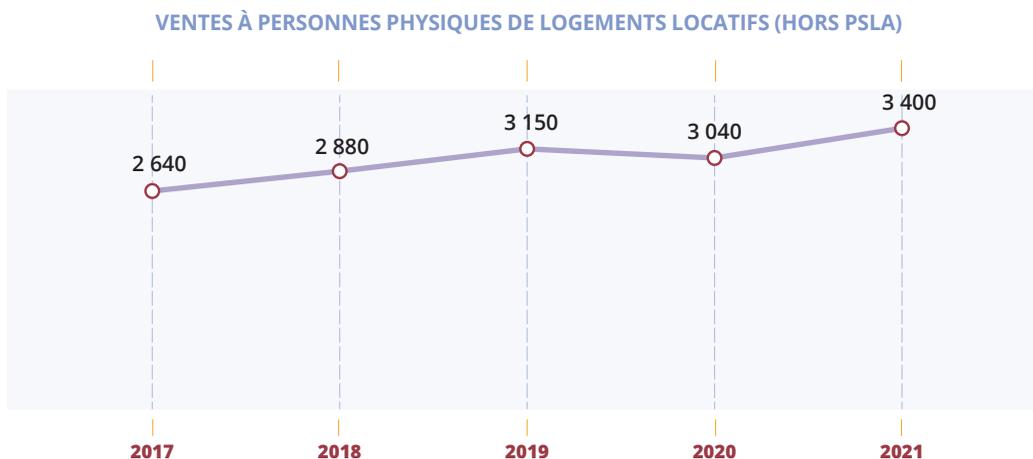
6 450 logements ont été démolis. Parmi ces démolitions, 3 700 ont bénéficié d'un financement de l'ANRU (+ 1 420 par rapport à 2020). Ces démolitions sont en hausse par rapport à 2019 et 2020. Cette augmentation devrait se poursuivre dans les prochaines années compte tenu d'une part, du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain et d'autre part, du déploiement, par Action Logement, d'un dispositif d'aides à la démolition hors ANRU sous forme de subventions.



LES VENTES AUX PERSONNES PHYSIQUES

En 2021, **3 400 logements ont été vendus à des personnes physiques**, soit + 12 % par rapport à 2020. 47 % de ces acquéreurs étaient locataires.

Il s'agit de 1 950 maisons individuelles (57 %) et de 1 450 logements collectifs (43 %), vendus pour un prix moyen de cession de 107 K€. La zone de tension du patrimoine vendu impacte évidemment significativement le prix de vente moyen. À titre d'exemple, le prix de vente moyen est de 169 K€ en zone A-Abis contre 78 K€ en zone C.



B



**PLUS DE
204 000 LOGEMENTS**
MIS EN LOCATION
CETTE ANNÉE

3. Plus de 204 000 logements mis en location cette année

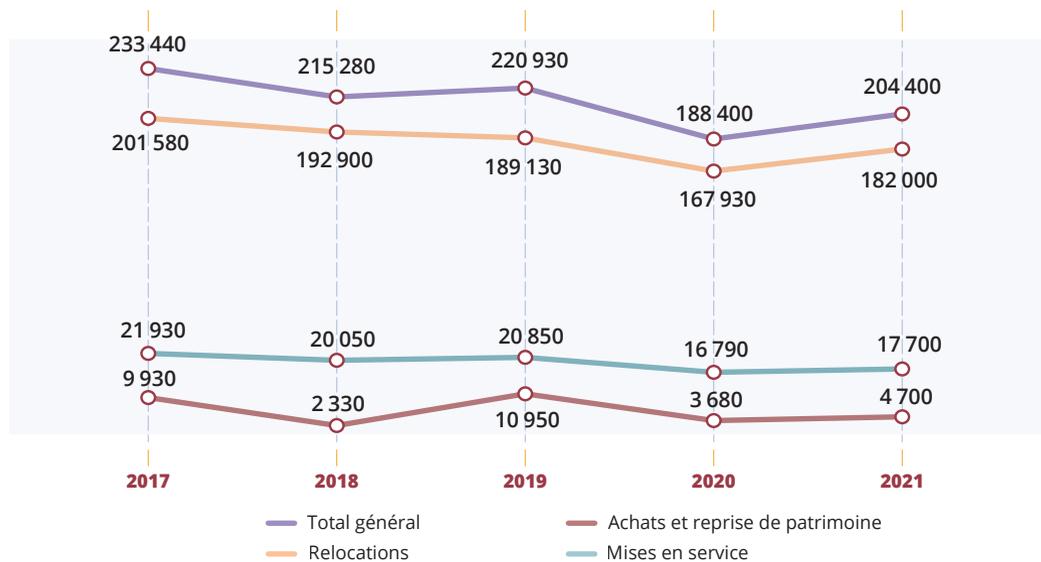
L'offre annuelle de logements est constituée de l'offre résultant de la mobilité locative, des mises en service de logements nouvellement construits, des logements repris à la suite d'une fusion et des logements achetés à des SEM, organismes d'HLM, ou autres acteurs publics ou privés.



204 400 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- **182 000** suite à un changement de locataire.
L'offre due à la mobilité locative représente 8,6 % du parc locatif en 2021.
- **17 700** par la mise en service de logements nouvellement construits.
- **4 700** logements ont été acquis en 2021 :
 - 3 600 à des SEM ou des organismes d'HLM.
 - 1 100 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS

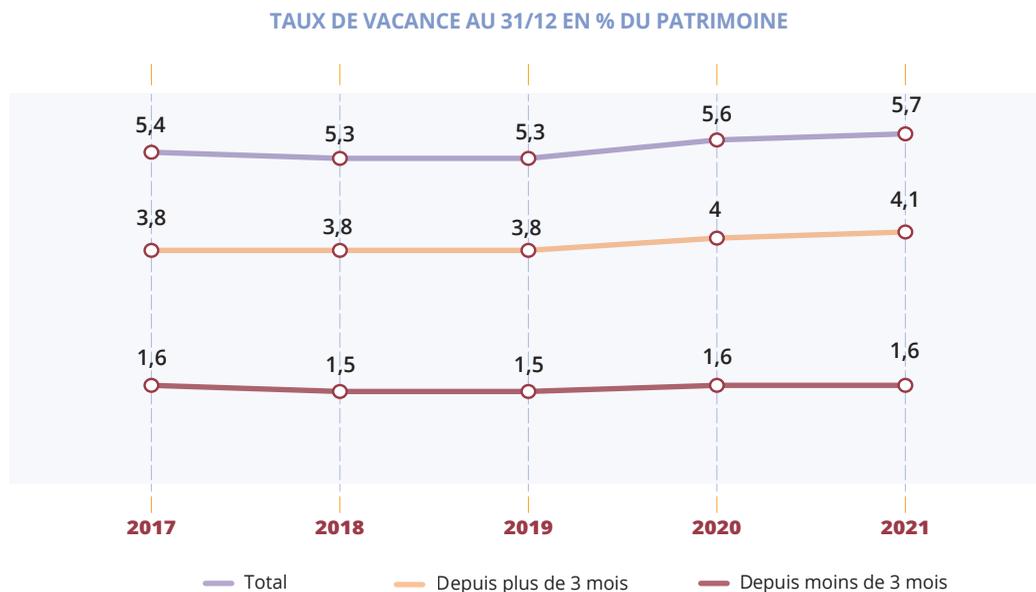




**LA VACANCE TOTALE
AUGMENTE
POUR DES RAISONS
TECHNIQUES**

4. La vacance totale augmente pour des raisons techniques

La vacance totale augmente à 5,7 %. Cette hausse (+ 0,1 point par rapport à 2020) est essentiellement due à des interventions sur le patrimoine.

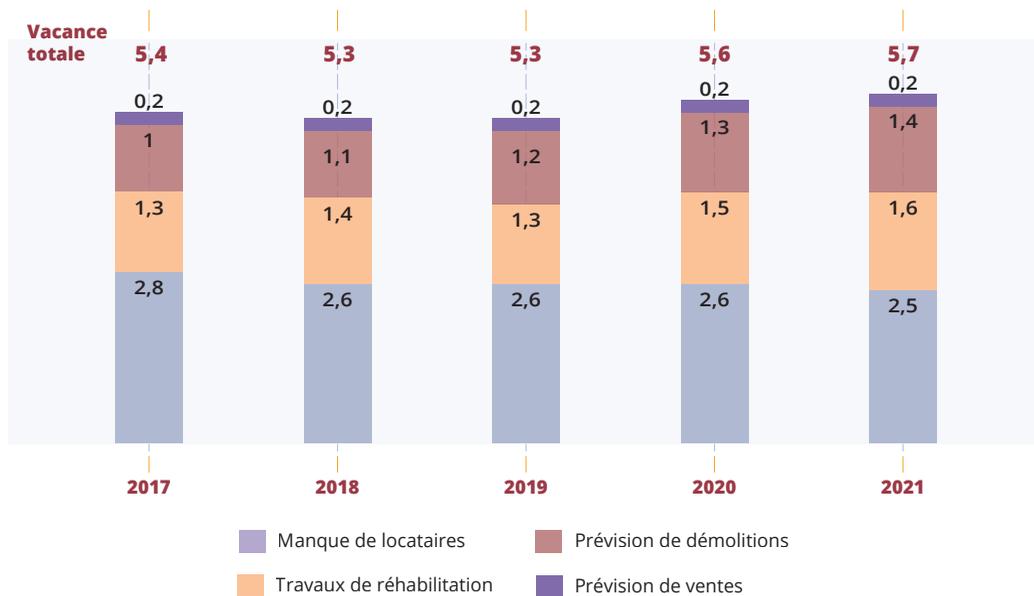


Plus de la moitié des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

- **1,6 %** des logements du patrimoine sont ou vont être **en travaux de réhabilitation** (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation). Ce taux augmente de +0,1 point par rapport à 2020.
- **1,4 %** du patrimoine est en **attente de démolition**.
- **0,2 %** du patrimoine est laissé **vacant en prévision de vente**.

Au total, cette vacance pour raisons techniques représente 3,2 % du patrimoine total en 2021. La vacance due au manque de locataires baisse en 2021 à 2,5 % (- 0,3 point depuis 2017).

RÉPARTITION DE LA VACANCE TOTALE EN % DU PATRIMOINE



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 1,1 % pour le 1^{er} décile et de 8,5 % pour le 9^e décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, 50 % des Offices, représentant 61 % du patrimoine, connaissent une augmentation de la vacance totale qui passe en moyenne de 5,3 % à 6,2 %, entre 2020 et 2021. Le mouvement est inversé pour l'autre moitié des Offices où la moyenne de la vacance totale diminue de 5,9 % à 5,1 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance totale augmente à 7,8 % des logements (+ 0,4 point par rapport à 2020). Une proportion plus importante de logements vacants en attente de démolition entraîne une vacance de plus de trois mois bien supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 6,1 % en QPV contre 4,1 %). En revanche, la vacance de moins de trois mois, avec 1,7 %, est quasiment au même niveau que celle sur la totalité du territoire.

5



LA MOBILITÉ RÉSIDEN AUGMENTE

5. La mobilité résidentielle augmente

La mobilité résidentielle reprend sur toutes les zones de financement après une année 2020 impactée par la crise sanitaire. Le taux de rotation national croit à 8,6 % en 2021 (+ 0,7 point par rapport à 2020). Les taux de rotation ne sont pas uniformes et reflètent toujours la tension des marchés locatifs.

Dans les QPV, le taux de rotation moyen a augmenté à 8,4 % (+ 1 point par rapport à 2020).

TAUX DE ROTATION PAR ZONE DE FINANCEMENT EN % DU PATRIMOINE

Taux de rotation en %	2017	2018	2019	2020	2021
Zone 1	5,5	5,1	4,7	4,2	5,2
Zone 2	9,9	9,5	9,2	8,1	8,8
Zone 3	12,1	11,6	11,5	10,1	10,5
France entière	9,6	9,3	9	7,9	8,6

Note technique :

Les résultats présentés dans ce document sont issus de l'analyse de l'enquête annuelle d'activité 2021 de 177 OPH (90 %) représentant 95,8 % du patrimoine. Les données manquantes ont été estimées par redressement statistique des réponses de l'année précédente. Ce document présente les estimations pour la totalité des 197 OPH adhérents à la Fédération des Offices Publics de l'Habitat au 31 décembre 2021. L'ensemble des valeurs historiques illustrant les années 2017 à 2020, sont calculées sur les mêmes 197 OPH.



Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

14 rue Lord Byron • 75008 Paris

www.foph.fr



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat - Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon - Juin 2022

Conception/exécution : [obe](#) - Crédits photos couverture : ©Musée de Bretagne / Les Champs Libres, ©Odorico et ©Archipel Habitat