

**L'ACTIVITÉ DES OFFICES**  
PREMIERS RÉSULTATS

**2022**

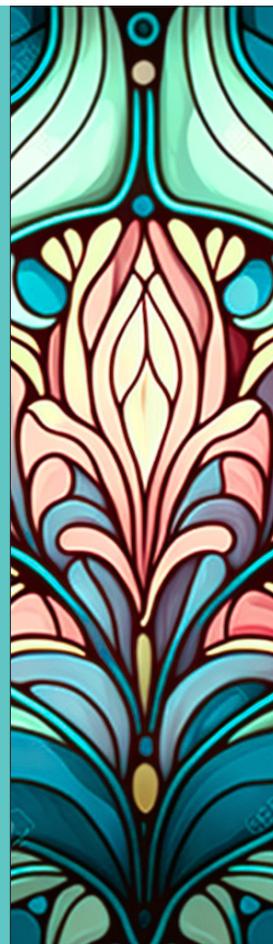
CONVENTION - NANCY 2023



# SOMMAIRE

<b>1. LES OFFICES : UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
<b>2. CONSTRUIRE ET AMÉLIORER : DEUX MISSIONS ESSENTIELLES POUR LES OPH</b>	<b>8</b>
2.1 La production en maîtrise d'ouvrage en 2022	9
2.2 Un patrimoine géré, entretenu et amélioré	11
<b>3. PRÈS DE 187 000 LOGEMENTS MIS EN LOCATION CETTE ANNÉE</b>	<b>16</b>
<b>4. LA VACANCE COMMERCIALE TOUJOURS EN DIMINUTION</b>	<b>18</b>
<b>5. UNE BAISSÉ DE LA MOBILITÉ RÉSIDÉNTIELLE</b>	<b>21</b>





**LES OFFICES**  
UN FORT ANCRAGE  
TERRITORIAL

## 1. Les Offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2022, on compte 184 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 :

- 78 Offices sont rattachés à des conseils départementaux ;
- 106 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 restant encore rattachés à des communes en 2022.

### PATRIMOINE LOCATIF DES 184 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2022 Taille du patrimoine
<b>184 OPH</b>	<b>1 824 300</b>	<b>295 180</b>	<b>134 270</b>	<b>2 253 750</b>	<b>9 550</b>
dont 78 départementaux	889 190	216 820	76 860	1 182 870	11 940

Au 31 décembre 2022, les Offices possèdent près de 2 119 480 logements familiaux et 134 270 équivalent-logements en foyer soit un patrimoine total, en propriété, de 2 253 750 logements.

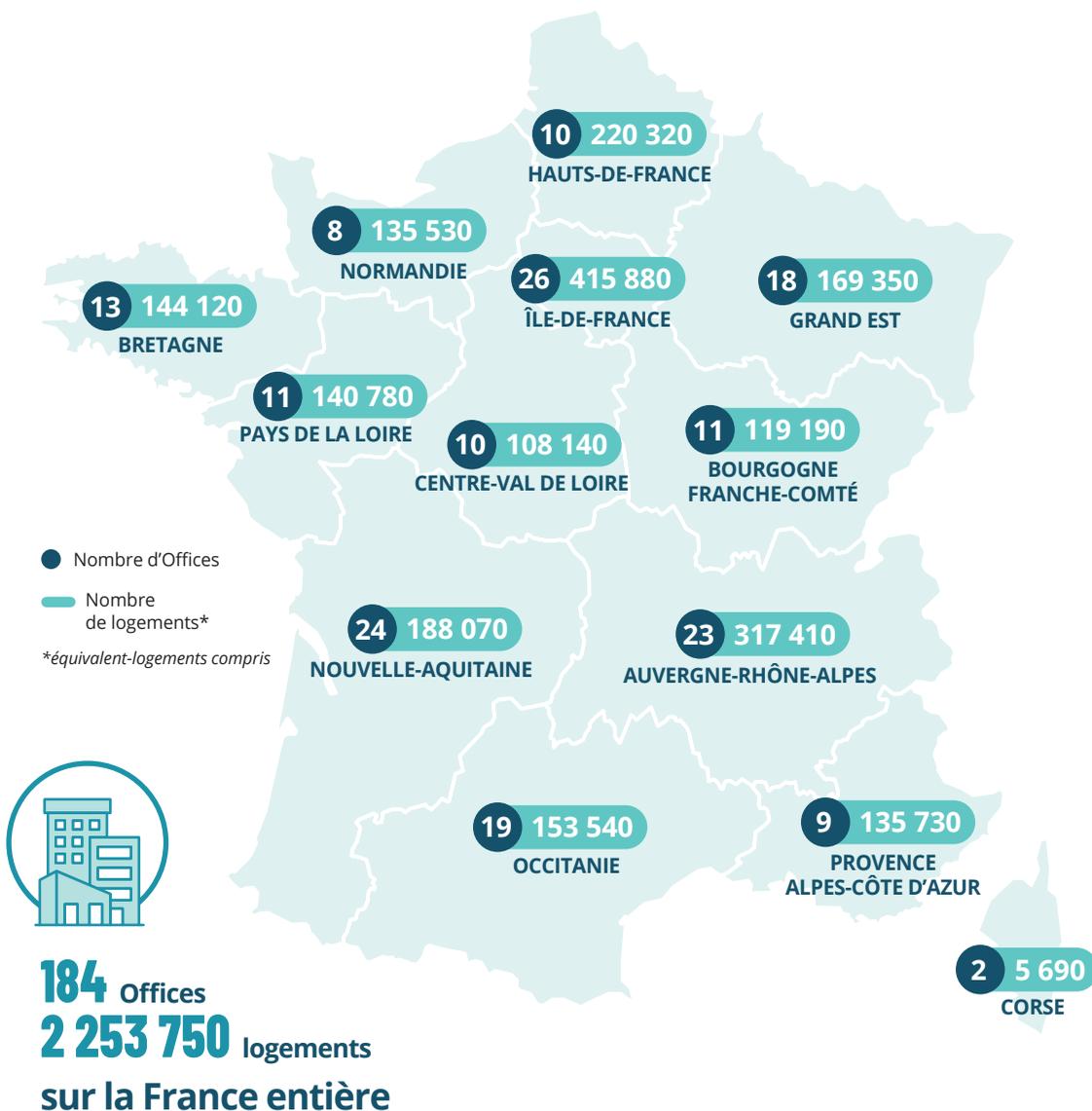
### RÉPARTITION DES OFFICES SUIVANT LA TAILLE DU PATRIMOINE

Offices possédant (en logements)*	Nombre d'Offices	Nombre de logements*
Moins de 3 000	19	33 040
3 001 à 6 000	39	171 570
6 001 à 9 000	31	228 790
9 001 à 12 000	27	288 030
12 001 à 15 000	17	227 550
15 001 à 20 000	24	416 680
20 001 et plus	27	888 090
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>2 253 750</b>

\*équivalent-logements compris

Les 68 Offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 532 320 logements soit 68 % du patrimoine. Parmi eux, les 27 Offices de plus de 20 000 logements représentent plus du tiers du patrimoine des OPH (39 %).

### RÉPARTITION RÉGIONALE DES OPH

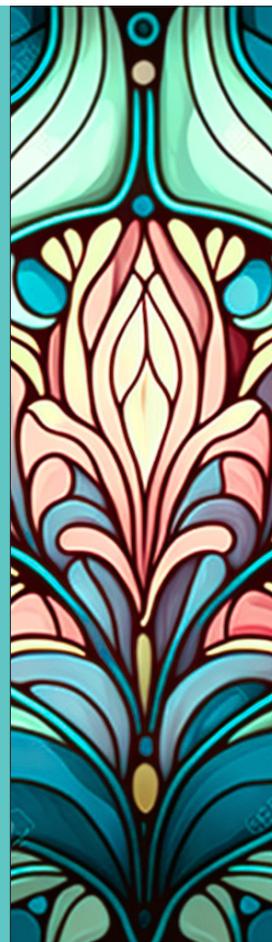


### Le développement de sociétés de coordination

Au 1<sup>er</sup> mars 2023, 113 OPH, c'est-à-dire 2 Offices sur 3 représentant au total 1 million de logements, sont actionnaires ou associés au sein de sociétés de coordination, catégorie d'organismes de logement social créée par la loi Elan du 23 novembre 2018.

54 sociétés de coordination avec au moins un OPH sont répertoriées (47 agréées et 7 en cours d'agrément, et hors 3 sociétés en cours de dissolution), regroupant au total 207 organismes de logement social pour 1,82 million de logements totaux. Les OPH représentent 54 % des actionnaires ou associés et 55 % du parc de logements de ces sociétés.

2



**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 2022

---

#### LOGEMENTS FAMILIAUX : 16 500 MISES EN CHANTIER

 **16 500** logements familiaux ont été mis en chantier par les Offices :

- **14 900** en construction neuve ;
- **1 600** en acquisition à améliorer hors HLM.

#### Selon les politiques publiques :

- **14 000** logements hors ANRU ;
- **2 500** logements financés par l'ANRU.

La part des logements individuels dans les mises en chantier est comparable à celle du patrimoine total (14 %).

**47 % des logements neufs ont été réalisés en VEFA** (42 % en 2021).

#### FOYERS : 1 500 NOUVEAUX LITS MIS EN CHANTIER

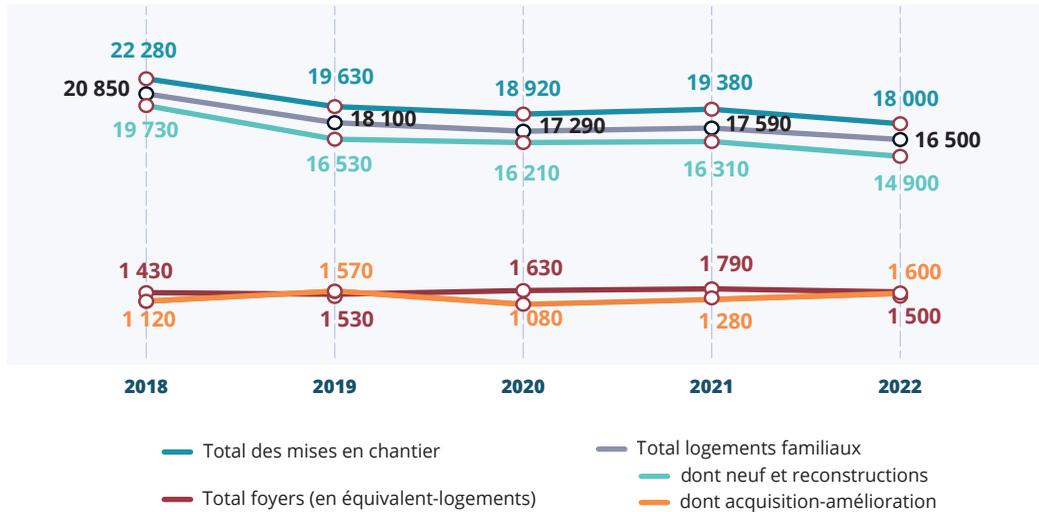
 **1 500** équivalent-logements en foyer

Les Offices ont mis en chantier 1 500 équivalent-logements en foyer, représentant une capacité d'accueil de 1 500 lits.

#### Au total,

 **18 000** logements et équivalent-logements ont été mis en chantier en 2022.

**ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS)**



Graphique isopérimètre sur les 184 OPH de 2022 - valeurs pro forma pour l'historique

La production en maîtrise d’ouvrage est en diminution de - 9,3 % par rapport à 2021, la reprise de l’inflation et des coûts de construction ayant conduit certains Offices à déprogrammer des opérations faute de trouver des entreprises en réponse à leurs appels d’offres.

La forte augmentation des agréments accordés en 2022 traduit toutefois une nouvelle dynamique de croissance après des années en demi-teinte suite à la crise sanitaire.

**AGRÉMENTS ACCORDÉS (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS - Y COMPRIS ANRU)**



Graphique isopérimètre sur les 184 OPH de 2022 - valeurs pro forma pour l'historique

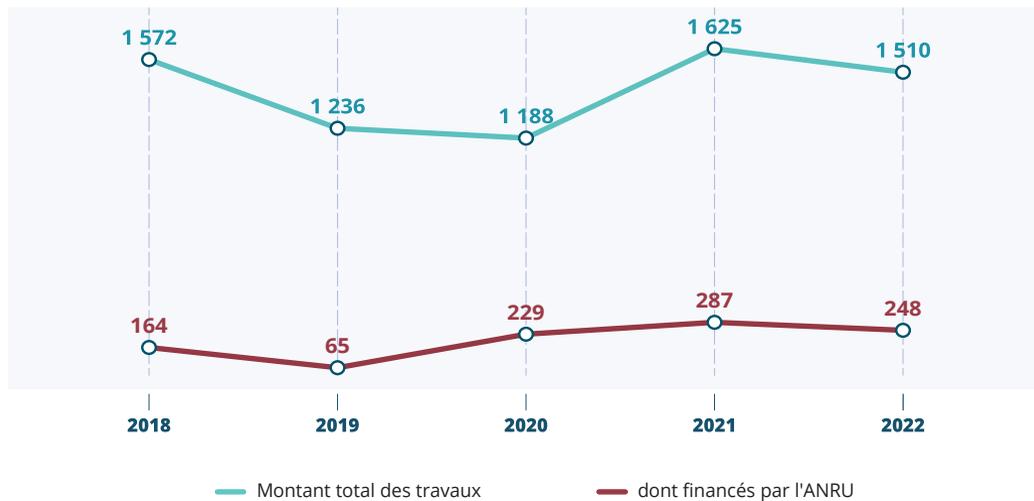
## 2.2 Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2022, 227 510 logements locatifs et 16 420 équivalent-logements en foyer ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

### LE COÛT DES TRAVAUX

Les ordres de service représentent un investissement de plus de 1,5 milliard d'euros de travaux engagés sur l'exercice 2022, dont 248 millions ont bénéficié d'une aide de l'ANRU. Ce niveau d'investissements en travaux engagés en 2022 correspond à 670 euros par logement géré.

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



Graphique isopérimètre sur les 184 OPH de 2022 - valeurs pro forma pour l'historique

Certaines opérations de réhabilitations, notamment les rénovations énergétiques, atteignent des montants significatifs au logement. Près de 10 000 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 plus de 9 000 autres logements.

## TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2022)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logements	Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total	Travaux > 5 000 €/logt
Supérieur à 50 000 € / logement	9 050	190	9 240	44 960
30 000 à 50 000 € / logement	10 060	60	10 120	
15 000 à 30 000 € / logement	8 180	220	8 400	
5 000 à 15 000 € / logement	16 110	1 090	17 200	
Inférieur à 5 000 € / logement	184 310	14 860	199 170	
<b>Total</b>	<b>227 710</b>	<b>16 420</b>	<b>244 130</b>	

Au total, parmi les 244 130 logements améliorés en 2022, 44 960 ont été réhabilités pour des montants supérieurs à 5 000 euros par logement, en ligne avec le niveau moyen constaté sur les 3 années précédentes post RLS.

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



Graphique isopérimètre sur les 184 OPH de 2022 - valeurs pro forma pour l'historique

## UN PATRIMOINE DE PLUS EN PLUS PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT ET DES ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

Le classement énergétique du patrimoine des Offices porte, à fin 2022, sur 90 % de l'ensemble du patrimoine, soit 1 778 720 logements classés sur la base de l'ancien DPE et 130 760 logements classés sur le nouveau DPE Logements mis en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

**CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE DES OFFICES EN KWH PAR M<sup>2</sup> PAR AN EN ÉNERGIE PRIMAIRE**

	2010		2021		2022	
	Ensemble des logements classés 2010	En % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2021	En % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2022	En % du nombre total de logements
<i>Logements économes</i>						
≤ 50 <b>A</b>	2 730	0,2 %	73 200	3,7 %	70 700	4,0 %
50 à 90 <b>B</b>	39 060	2,7 %	204 130	10,3 %	186 860	10,5 %
91 à 150 <b>C</b>	364 520	25,1 %	647 650	32,7 %	576 830	32,4 %
151 à 230 <b>D</b>	695 230	47,8 %	743 200	37,6 %	667 890	37,5 %
231 à 330 <b>E</b>	270 330	18,6 %	241 450	12,2 %	218 210	12,3 %
331 à 450 <b>F</b>	68 460	4,7 %	56 430	2,9 %	47 990	2,7 %
> 450 <b>G</b>	13 270	0,9 %	11 950	0,6 %	10 240	0,6 %
<i>Logements énergivores</i>						
<b>Total</b>	<b>1 453 600</b>	<b>100 %</b>	<b>1 978 010</b>	<b>100 %</b>	<b>1 778 720</b>	<b>100 %</b>
	dont E/F/G	24,2 %	dont E/F/G	15,7 %	dont E/F/G	15,5%

46,9 % du parc des Offices est constitué de logements économes classés A, B ou C (ancien DPE) donc très peu énergivore. Par comparaison, en 2010, seulement 28 % avaient ces étiquettes. Sur la période 2010-2022, la proportion des logements plus énergivores classés D à G (ancien DPE) a diminué de 18,9 points en 12 ans. Parmi ceux-ci, la proportion des passoires énergétiques, F et G (ancien DPE), a aussi diminué et ne représente plus que 3,3 % des logements en 2022.

**ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN KG EQ CO<sub>2</sub> PAR M<sup>2</sup> ET PAR AN**

	2010		2021		2022	
	Ensemble des logements classés	En % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	En % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	En % du nombre total de logements
<i>Faible émission de GES</i>						
≤ 5 <b>A</b>	18 330	1,8 %	88 450	4,8 %	87 700	5,1 %
6 à 10 <b>B</b>	35 930	3,5 %	136 670	7,4 %	139 450	8,1 %
11 à 20 <b>C</b>	124 860	12,3 %	362 230	19,6 %	340 110	19,7 %
21 à 35 <b>D</b>	309 730	30,6 %	628 630	34,0 %	570 670	33,1 %
36 à 55 <b>E</b>	379 160	37,4 %	472 010	25,5 %	440 590	25,6 %
56 à 80 <b>F</b>	119 030	11,8 %	136 760	7,4 %	123 330	7,2 %
> 80 <b>G</b>	25 590	2,5 %	23 220	1,3 %	21 370	1,2 %
<i>Forte émission de GES</i>						
<b>Total</b>	<b>1 012 630</b>	<b>100 %</b>	<b>1 847 970</b>	<b>100 %</b>	<b>1 723 220</b>	<b>100 %</b>
	dont E/F/G	51,7 %	dont E/F/G	34,2 %	dont E/F/G	34 %

32,9 % du parc des Offices est classé en étiquettes A, B ou C, c'est-à-dire produisant peu de gaz à effet de serre, soit une amélioration de 15,2 points par rapport à 2010.

## DPE RÉALISÉS À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021

Le DPE réalisé à l'échelle des bâtiments d'habitation (maison individuelle, appartement, immeuble collectif), dit « DPE logement » a fait l'objet d'une refonte qui permet de mieux tenir compte des enjeux climatiques. Cette nouvelle version du DPE logement est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021. La nouvelle méthode de calcul du DPE basée sur une double évaluation (consommation énergétique et émission de gaz à effet de serre) permet de déterminer la classe énergétique et climatique globale du bien. Les classes A à G correspondent à des double-seuils.

Les logements classés A et B sont considérés comme des constructions basse consommation. Ce sont les plus économes en énergie, les plus performants et les plus écologiques. A contrario, les logements classés F et G sont dits « passoires thermiques ».

### CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS DIAGNOSTIQUÉS PAR LES OFFICES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021 (DPE LOGEMENT)

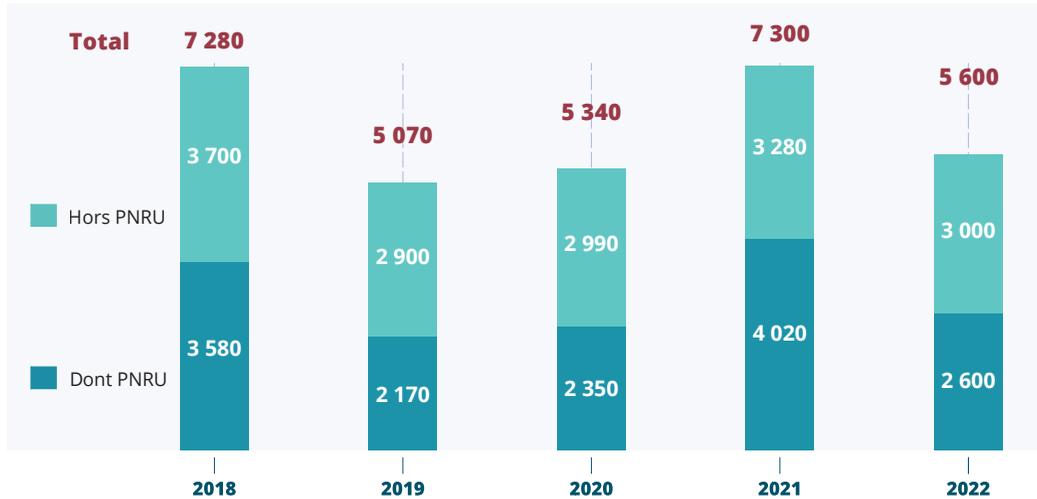
Classement nouveau DPE		2022		
		Ensemble des logements classés 2022	En % du nombre total de logements	
70 KWh/m <sup>2</sup> .an	6 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>A</b>	2 420	1,9 %
110 KWh/m <sup>2</sup> .an	11 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>B</b>	7 500	5,7 %
180 KWh/m <sup>2</sup> .an	30 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>C</b>	45 850	35,1 %
250 KWh/m <sup>2</sup> .an	50 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>D</b>	47 500	36,3 %
330 KWh/m <sup>2</sup> .an	70 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>E</b>	21 900	16,7 %
420 KWh/m <sup>2</sup> .an	100 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>F</b>	4 630	3,5 %
		<b>G</b>	960	0,7 %
<b>Total</b>			<b>130 760</b>	<b>100 %</b>

Attention, le faible nombre de logements classés suivant le nouveau DPE ne peut pas permettre d'extrapolation, sachant que les organismes y intègrent les nouvelles mises en service, les logements neufs étant construits en A et B, et les logements récemment réhabilités anciennement classés F et G.

## LES DÉMOLITIONS

**5 600 logements ont été démolis.** Parmi ces démolitions, 2 600 ont bénéficié d'un financement de l'ANRU.

### DÉMOLITIONS EN NOMBRE DE LOGEMENTS



## LES VENTES AUX PERSONNES PHYSIQUES

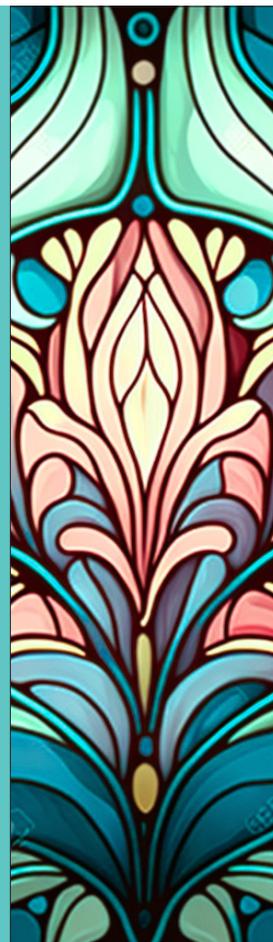
En 2022, **3 400 logements ont été vendus à des personnes physiques**, stable par rapport à 2021. 47 % de ces acquéreurs étaient locataires.

Il s'agit de 1 900 maisons individuelles (56 %) et de 1 500 logements collectifs (44 %), vendus pour un prix moyen de cession de 112 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 167 K€ en zone A-Abis contre 81 K€ en zone C.

### VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA)



# 3



**PRÈS DE**  
**187 000 LOGEMENTS**  
MIS EN LOCATION  
CETTE ANNÉE

### 3. Près de 187 000 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.

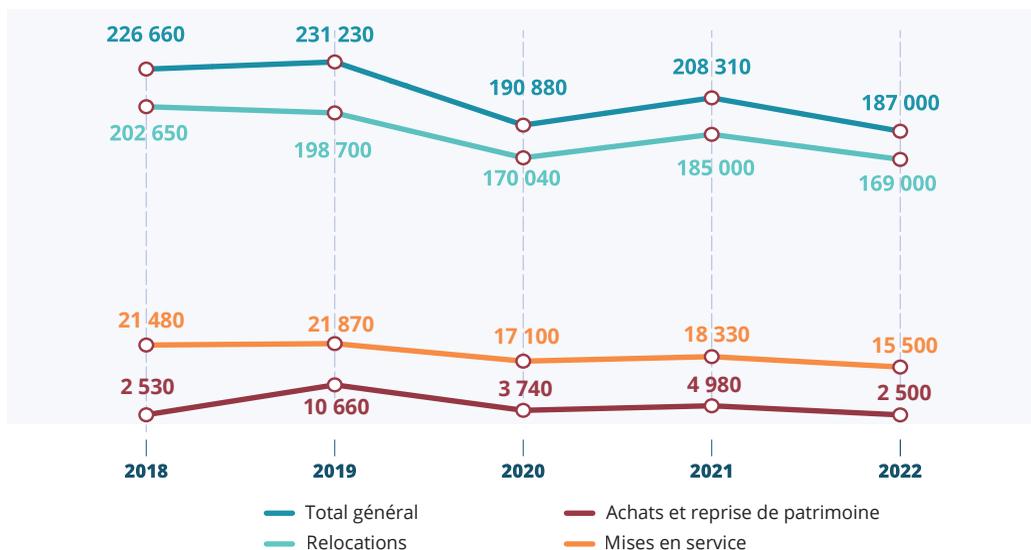


**187 000**

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

- **169 000** suite à un changement de locataire.  
L'offre due à la mobilité locative représente 8,1 % du parc locatif en 2022.
- **15 500** par la mise en service de logements nouvellement construits.
- **2 500** logements ont été acquis en 2022 :
  - 1 500 à des SEM ou des organismes d'HLM.
  - 1 000 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS



4

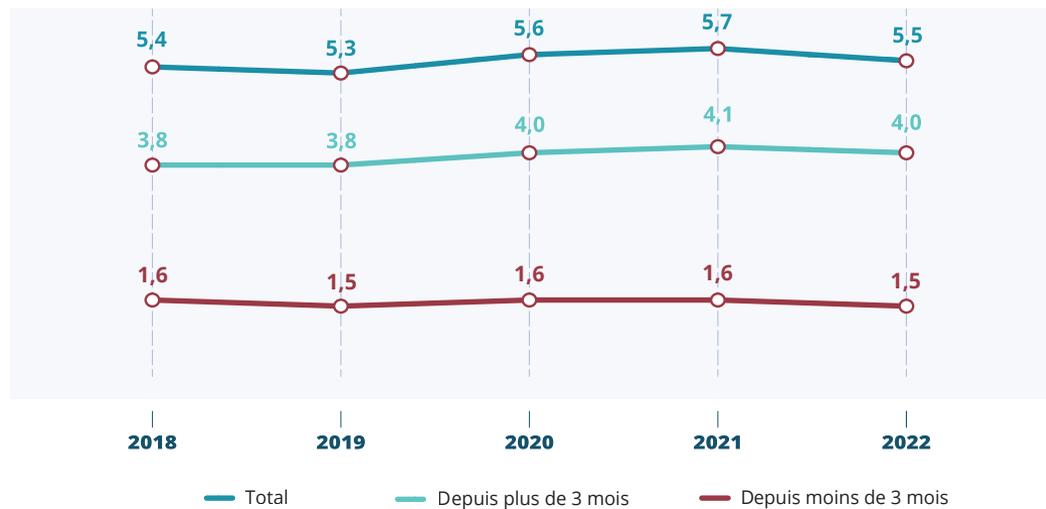


# LA VACANCE COMMERCIALE TOUJOURS EN DIMINUTION

## 4. La vacance commerciale toujours en diminution

Si la vacance volontaire pour raisons techniques augmente à 3,3 % en 2022 (+0,1 point par rapport à 2021), la forte diminution de la vacance commerciale de -0,3 point passant à 2,2 % en 2022 (-0,5 point depuis 2018) améliore le taux de la vacance totale qui baisse à 5,5 % (-0,2 point par rapport à 2021). La vacance commerciale de + de 3 mois représente 1,2 % du patrimoine, celle de - de 3 mois est à 1 % du parc.

TAUX DE VACANCE AU 31/12 EN % DU PATRIMOINE

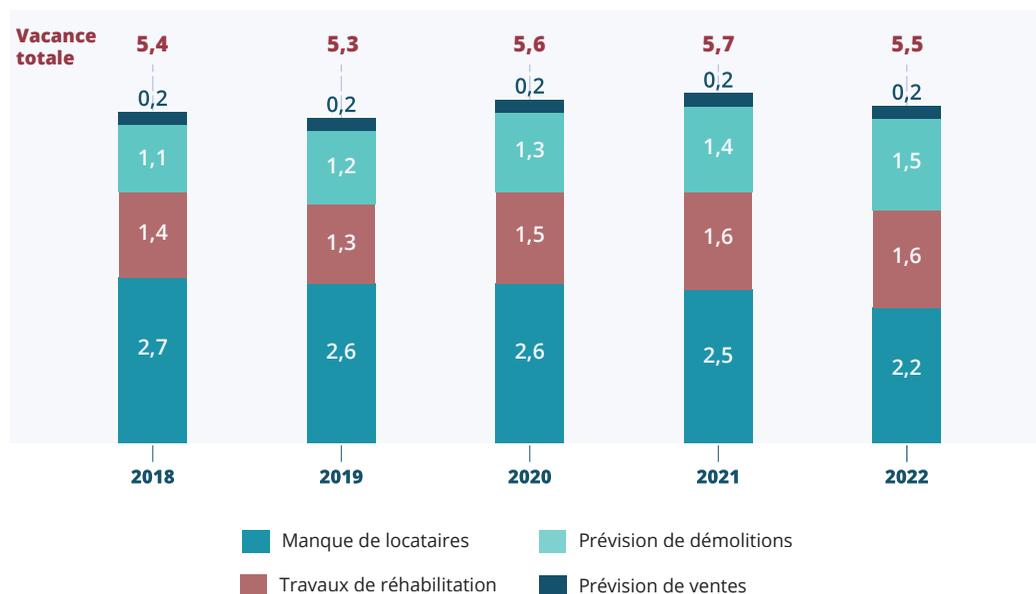


60 % des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

- **1,6 % des logements du patrimoine** sont ou vont être en travaux de réhabilitation (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation).
- **1,5 % 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 3,3 % du patrimoine** total en 2022.

## RÉPARTITION DE LA VACANCE TOTALE EN % DU PATRIMOINE

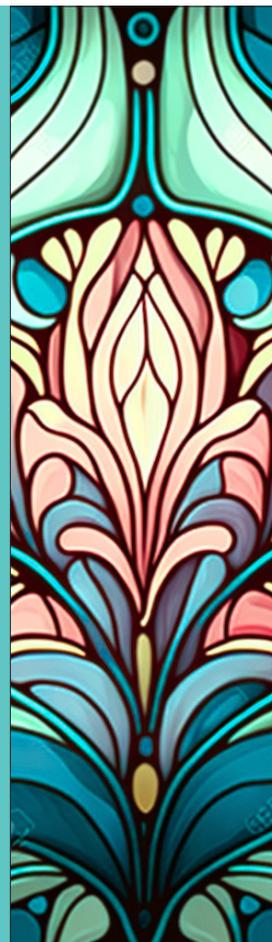


Les situations sont différentes suivant les Offices. La dispersion des taux de vacance de plus de 3 mois est forte : ainsi la vacance est de 1,1 % pour le 1<sup>er</sup> décile et de 8,8 % pour le 9<sup>e</sup> décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, 52 % des Offices, représentant 54 % du patrimoine, connaissent une baisse de la vacance totale qui passe en moyenne de 6 % à 5,2 %, entre 2021 et 2022. Le mouvement est inversé pour l'autre moitié des Offices où la moyenne de la vacance totale augmente de 5,2 % à 5,8 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance totale reste stable à 7,8 % des logements. Une proportion plus importante de logements vacants en attente de démolition entraîne une vacance de plus de 3 mois bien supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 6,3 % en QPV contre 4 % sur la totalité du parc). En revanche, la vacance de moins de 3 mois, avec 1,5 %, est au même niveau que celle sur la totalité du territoire. La vacance commerciale en QPV est à 2,4 % juste supérieure de +0,2 point à celle de l'ensemble du patrimoine.

5



UNE BAISSÉ DE LA  
**MOBILITÉ RÉSIDÉNTIELLE**

## 5. Une baisse de la mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle diminue sur toutes les zones de financement. Le taux de rotation national baisse à 8 % en 2022 (-0,6 point par rapport à 2021). 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 aussi diminué à 7,9 % (-0,2 point par rapport à 2021).

**TAUX DE ROTATION PAR ZONE DE FINANCEMENT EN % DU PATRIMOINE**

Taux de rotation en %	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Zone 1</b>	5,4	4,6	4,2	5,2	4,8
<b>Zone 2</b>	9,6	9,1	8,1	8,9	8,2
<b>Zone 3</b>	11,6	11,4	10,1	10,5	10,0
<b>France entière</b>	<b>9,3</b>	<b>8,9</b>	<b>7,9</b>	<b>8,6</b>	<b>8,0</b>

### Note technique :

Les résultats présentés dans ce document sont issus de l'analyse de l'enquête annuelle d'activité 2022 sur 170 OPH (92 %) ayant répondu à date, soit 96 % 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 184 OPH adhérents à la Fédération des Offices Publics de l'Habitat au 31 décembre 2022. L'ensemble des valeurs historiques illustrant les années 2018 à 2021 sont calculées sur la totalité des OPH adhérents à chaque fin d'exercice, hormis sur les graphiques où est présente la mention valeurs pro forma pour l'historique.





Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat  
14 rue Lord Byron • 75008 Paris

[www.foph.fr](http://www.foph.fr)



Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat - Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon - Mai 2023

Conception/exécution : Obea - Crédits photos couverture : ©Grube, ©Majorelle et ©Obea