

L'ACTIVITÉ DES OFFICES : PREMIERS RÉSULTATS POUR 2019

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2020



SOMMAIRE

1. Les offices : un fort ancrage territorial	3
2. Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH	5
3. Près de 234 060 logements mis en location cette année	9
4. La vacance totale reste stable	10
5. La mobilité résidentielle diminue	11

1. Les offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2019, on compte 233 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 :

- 86 offices sont rattachés à des conseils départementaux
- 147 autres sont rattachés, pour la plus large proportion, 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 2019.

PATRIMOINE LOCATIF DES 233 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2019 taille du patrimoine
233 OPH	1 959 460	306 080	141 320	2 406 860	7 600
dont 86 départementaux	909 140	233 680	82 090	1 224 910	11 400

Les offices possèdent près de 2 265 540 logements locatifs et 141 320 équivalent-logements en foyer soit un patrimoine total de 2 406 860 logements.

RÉPARTITION DES OFFICES SUIVANT LA TAILLE DU PATRIMOINE

Taille du patrimoine (en logements)*	Nombre d'offices	Nombre de logements*
Moins de 3 000	38	69 290
3 001 à 6 000	54	243 240
6 001 à 9 000	42	307 420
9 001 à 12 000	34	357 290
12 001 à 15 000	19	253 040
15 001 à 20 000	23	391 300
20 001 et plus	23	785 280
	233	2 406 860

*équivalent-logements compris

Les 65 offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 429 620 logements soit 59 % du patrimoine. Parmi eux, les 23 offices de plus de 20 000 logements représentent le tiers du patrimoine des OPH.

RÉPARTITION RÉGIONALE DES OPH

Région	Nombre d'offices	Nombre de logements *
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	30	329 250
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	14	138 190
BRETAGNE	15	139 560
CENTRE-VAL DE LOIRE	12	117 790
CORSE	2	5 450
GRAND EST	26	214 980
HAUTS-DE-FRANCE	13	226 580
ÎLE-DE-FRANCE	45	470 130
NORMANDIE	9	148 870
NOUVELLE-AQUITAINE	25	182 180
OCCITANIE	21	162 290
PAYS DE LA LOIRE	11	138 300
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	10	133 290
France entière	233	2 406 860

*équivalent-logements compris



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

La production en maîtrise d'ouvrage en 2019

Logements familiaux : 19 870 mises en chantier

19 870 logements familiaux ont été mis en chantier par les offices :

- 18 140 en construction neuve (-10,2 % par rapport à 2018),
- 1 730 en acquisition à améliorer hors HLM (+38,7 % par rapport à 2018).

Selon les politiques publiques :

- 18 550 logements hors PNRU,
- 1 320 logements dans le cadre du PNRU.

La part des logements individuels dans les mises en chantier est de 13,5 %, identique à leur proportion dans le patrimoine total.

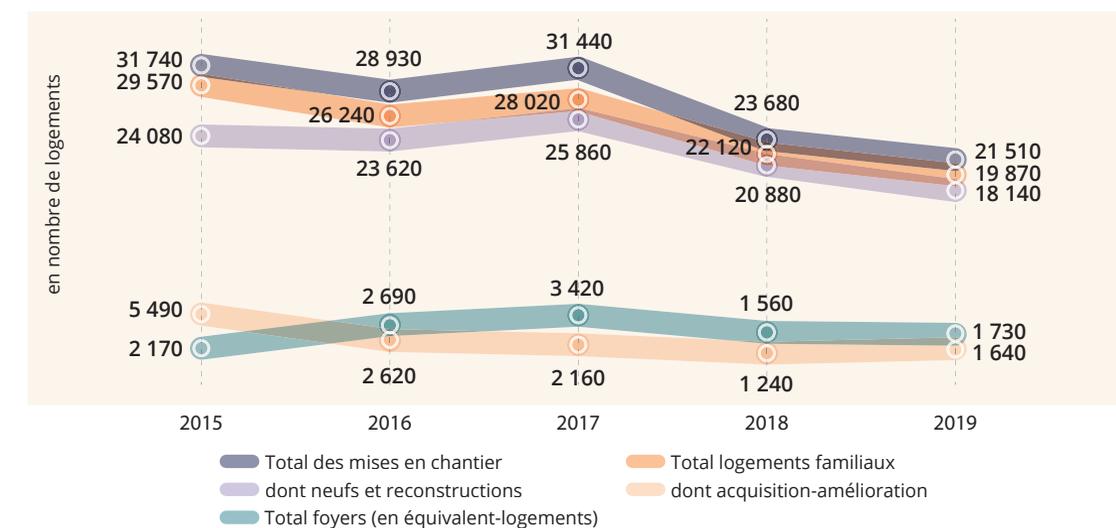
44 % des logements neufs ont été réalisés en VEFA.

Foyers : 1 900 nouveaux lits mis en chantier

Les offices ont mis en chantier 1 640 équivalent-logements en foyer (+5,1 % par rapport à 2018), représentant une capacité d'accueil de 1 900 lits.

Au total, 21 510 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier en 2019. Cette production en maîtrise d'ouvrage est en baisse de -9,2 % par rapport à 2018.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS)



Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

En 2019, 235 650 logements locatifs et 17 320 équivalent-logements en foyer ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2019)

Montant moyen TTC des travaux par logement ou équivalent-logement	Nombre de logements familiaux	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Total	Travaux > 5 K€ / logt
Supérieur à 50 000 €/logement	5 420	270	5 690	43 850
30 000 à 50 000 €/logement	9 050	190	9 240	
15 000 à 30 000 €/logement	10 630	240	10 870	
5000 à 15000 €/logement	16 340	1 710	18 050	
Inférieur à 5 000 €/logement	194 210	14 910	209 120	
TOTAL	235 650	17 320	252 970	

Parmi ces 252 970 logements, 43 850 ont été réhabilités pour des montants supérieurs à 5 000 € par logement.

ORDRES DE SERVICE DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION SUPÉRIEURS À 5 000 €/LOGEMENT



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. On peut constater sur l'année 2019, une diminution de -1,4 % de la part de patrimoine classé préalablement en D, E, F ou

G qui se reporte au profit des plus économes classés en A, B ou C.

Parmi les plus énergivores, 45 % des logements classés en F et G sont chauffés électriquement.

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

Logement économe en kWh/m²/an en énergie primaire	2018		2019		Variation entre 2018 et 2019 sur les %	
	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements		
≤ 50 A	53 360	2,6	63 180	2,9	0,3	1,4
50 à 90 B	185 290	8,9	199 880	9,3	0,4	
91 à 150 C	645 970	31,1	686 130	31,8	0,7	
151 à 230 D	809 260	39,0	824 430	38,3	-0,7	-1,4
231 à 330 E	294 750	14,2	294 460	13,7	-0,5	
331 à 450 F	72 000	3,5	70 510	3,3	-0,2	
> 450 G	15 020	0,7	15 830	0,7	0,0	
Total	2 075 650		2 154 420			

Logement énergivore

Des émissions de gaz à effet de serre maîtrisées

28 % 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.

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

En kg eq CO ₂ par m ² et par an	Ensemble des logements classés	en % du nombre total de logements
≤ 5 A	77 410	3,9 %
6 à 10 B	138 540	6,9 %
11 à 20 C	344 280	17,2 %
21 à 35 D	664 390	33,2 %
36 à 55 E	563 580	28,2 %
56 à 80 F	178 700	8,9 %
> 80 G	32 170	1,6 %
TOTAL	1 999 070	100 %

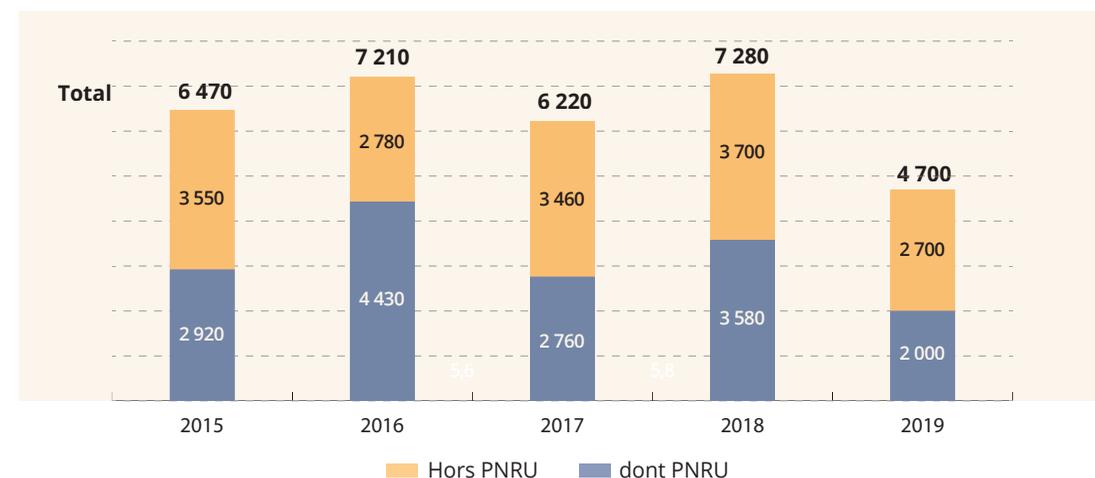
Forte émission de GES

Faible émission de GES

Les démolitions

4 700 logements ont été démolis en 2019. Parmi ces démolitions, 2 000 ont bénéficié d'un financement de l'ANRU. Ces démolitions sont en baisse en 2019 par rapport aux années précédentes. Il est à noter que le nombre de démolitions devrait augmenter dans les prochaines années compte tenu d'une part, du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et d'autre part, du déploiement, par Action Logement, d'un dispositif d'aides à la démolition hors ANRU sous forme de subventions.

DÉMOLITIONS EN NOMBRE DE LOGEMENTS



Les ventes aux personnes physiques

En 2019, 3 250 logements ont été vendus à des personnes physiques, soit + 8 % par rapport à 2018. 52 % de ces acquéreurs étaient locataires.

Il s'agit de 1 920 maisons individuelles (59 %) et de 1 330 logements collectifs (41 %), vendus pour un prix moyen de cession de 106 K€.

VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA)



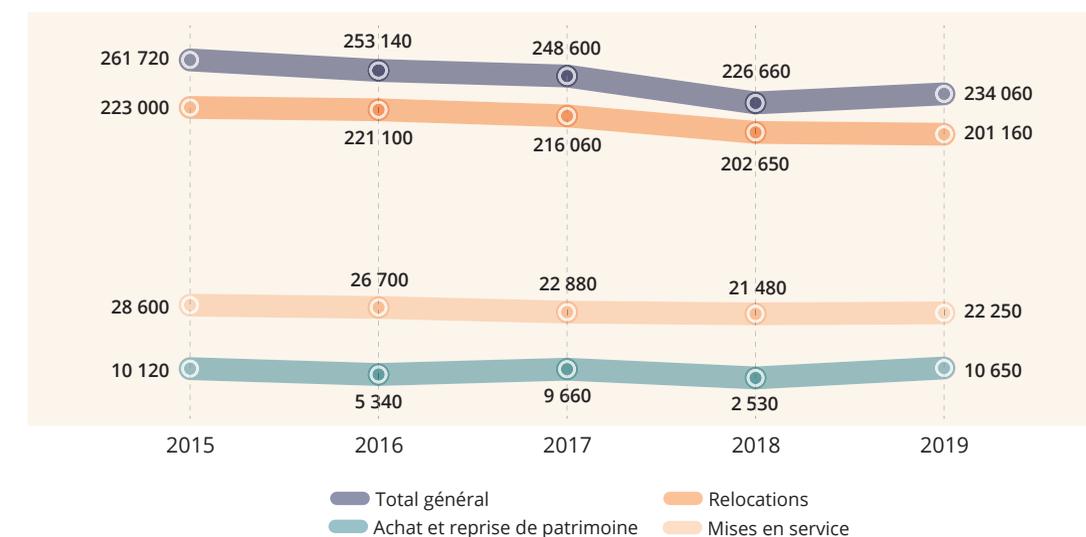
3. Près de 234 060 logements mis en location cette année

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.

234 060 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- 201 160 suite à un changement de locataire.
L'offre issue de la mobilité locative représente 8,9 % du parc locatif en 2019.
- 22 250 par mise en service de logements nouvellement construits.
Cette offre est en augmentation sur un an (+770 logements).
- 10 650 logements ont été repris ou acquis en 2019 :
 - 9 330 à des SEM ou des organismes d'HLM.
 - 1 320 à d'autres acteurs.

L'OFFRE ANNUELLE DE LOGEMENTS



4. La vacance totale reste stable

La vacance totale reste stable à 5,4 %.

La moitié des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

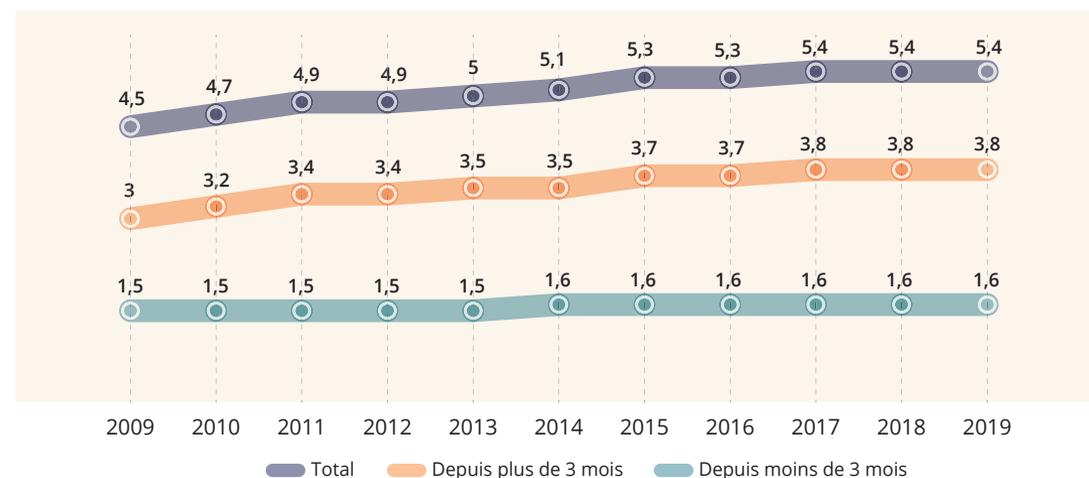
- **1,3 % des logements du patrimoine** sont ou vont être en travaux de réhabilitation (Désamiantage, amélioration énergétique, rénovation).

- **1,2 % 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 représente 2,7 % du patrimoine total en 2019.

TAUX DE VACANCE AU 31 DÉCEMBRE EN % DU PATRIMOINE



Le taux de logements vacants depuis plus de 3 mois hors vacance volontaire pour raisons techniques diminue à 1,5 % (-0,1 point par rapport à 2018).

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 0,8 % pour le 1^{er} décile et de 9,2 % pour le 9^e décile.

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, 55 % des offices représentant 54 % du patrimoine connaissent une

augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5,3 % à 6,0 %, entre 2018 et 2019. Le mouvement est inversé pour les autres offices (45 %) où la vacance moyenne diminue de 5,4 % à 4,5 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance reste stable à 7,1 % des logements. La vacance de plus de 3 mois est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 5,5 % en QPV contre 3,8 %). En revanche, la vacance de moins de trois mois, avec 1,6 %, est au même niveau que dans le reste du patrimoine hors QPV.

5. La mobilité résidentielle diminue

La mobilité résidentielle diminue sur toutes les zones de financement. Le taux de rotation national baisse à 8,9 % en 2019 (-0,3 point par rapport à 2018). Toutefois, les taux de rotation ne sont pas uniformes et reflètent la tension des marchés locatifs.

Dans les QPV, le taux de rotation moyen est de 8,6 %.

Taux de rotation en %	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zone 1	5,3	5,4	5,5	5,5	5,1	4,6
Zone 2	10,2	10,3	10,1	9,9	9,5	9,2
Zone 3	12,7	12,4	12,2	12,1	11,6	11,5
France entière	9,7	9,8	9,7	9,6	9,2	8,9

Note technique :

Les résultats présentés dans ce document sont issus de l'analyse des enquêtes annuelles d'activité 2019 de 211 OPH (91 %) représentant 96 % du patrimoine. Les données manquantes ont été estimées par redressement statistique des réponses de l'année précédente.



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
Conception / exécution : obe - Crédit Illustration : Gavrinis