

2020

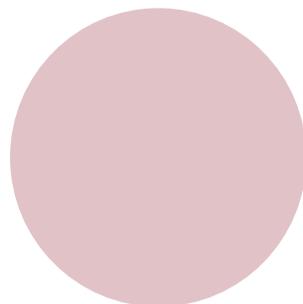


**L'ACTIVITÉ
DES OFFICES :**
PREMIERS
RÉSULTATS
POUR 2020



SOMMAIRE

1. LES OFFICES : UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL	3
2. CONSTRUIRE ET AMÉLIORER : DEUX MISSIONS ESSENTIELLES POUR LES OPH	6
1. La production en maîtrise d'ouvrage en 2020	7
2. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré	8
3. PRÈS DE 196 000 LOGEMENTS MIS EN LOCATION CETTE ANNÉE	12
4. LA VACANCE TOTALE AUGMENTE POUR DES RAISONS TECHNIQUES	14
5. LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DIMINUE	17



1

LES OFFICES : UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL



1 Les offices : un fort ancrage territorial

Au 31 décembre 2020, on compte 220 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 à une collectivité territoriale :

- 83 offices sont rattachés à des conseils départementaux,
- 137 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 2020).

PATRIMOINE LOCATIF DES 220 OPH AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements	Médiane 2020 Taille du patrimoine
220 Offices Publics de l'Habitat	1 928 740	305 470	141 260	2 375 470	8 250
dont 83 départementaux	906 630	229 900	81 590	1 218 120	11 870

Les offices possèdent près de 2 234 210 logements familiaux et 141 260 équivalent-logements en foyer soit un patrimoine total de 2 375 470 logements.

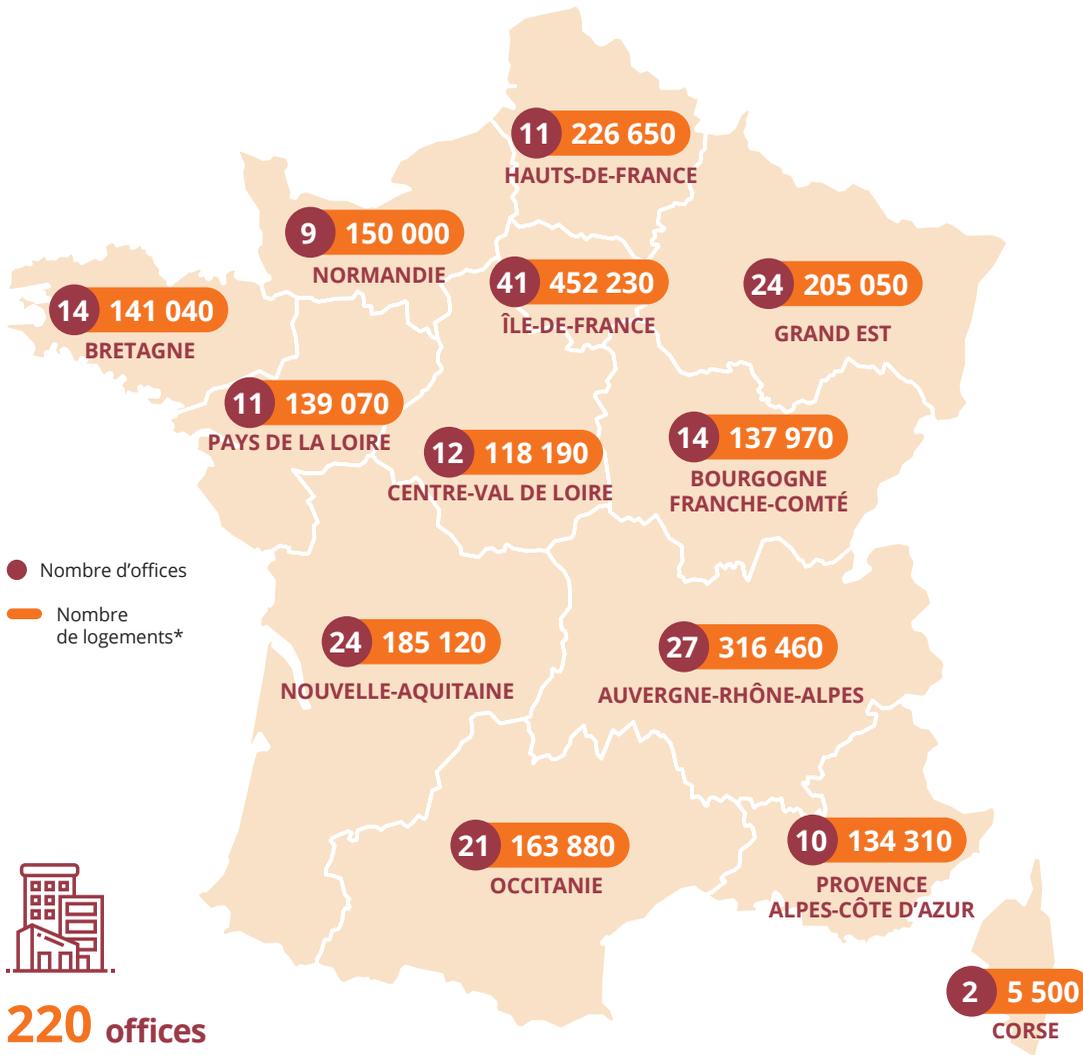
RÉPARTITION DES OFFICES SUIVANT LA TAILLE DU PATRIMOINE

Taille du patrimoine (en logements)*	Nombre d'offices	Nombre de logements*
Moins de 3 000	33	62 220
3 001 à 6 000	49	217 540
6 001 à 9 000	40	293 120
9 001 à 12 000	33	349 660
12 001 à 15 000	18	239 660
15 001 à 20 000	21	358 090
20 001 et plus	26	855 180
	220	2 375 470

*équivalent-logements compris

Les 65 offices de plus de 12 000 logements possèdent 1 452 930 logements soit 61 % du patrimoine. Parmi eux, les 26 offices de plus de 20 000 logements représentent plus du tiers du patrimoine des OPH (36 %).

RÉPARTITION RÉGIONALE DES OPH



● Nombre d'offices
 — Nombre de logements*



220 offices
2 375 470 logements
 sur la France entière

* équivalent-logements compris

2

CONSTRUIRE ET AMÉLIORER : DEUX MISSIONS ESSENTIELLES POUR LES OPH

1. La production en maîtrise d'ouvrage en 2020
2. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

2 Construire et améliorer : deux missions essentielles pour les OPH

1. La production en maîtrise d'ouvrage en 2020

LOGEMENTS FAMILIAUX : 20 000 MISES EN CHANTIER

20 000 logements familiaux ont été mis en chantier par les offices :

- 18 700 en construction neuve en progression de 340 logements (+1,9 % par rapport à 2019),
- 1 300 en acquisition à améliorer hors HLM en fléchissement de 250 logements (-27,8 % par rapport à 2019).

Selon les politiques publiques :

- 18 200 logements hors PNRU,
- 1 800 logements dans le cadre du PNRU.

La part des logements individuels dans les mises en chantier est de 14 %, légèrement supérieure à celle du patrimoine total (13,7 %).

44 % des logements neufs ont été réalisés en VEFA. Ce niveau, équivalent à celui de l'année précédente, est en augmentation de 12 points par rapport à celui d'il y a 6 ans (32 % en 2014).

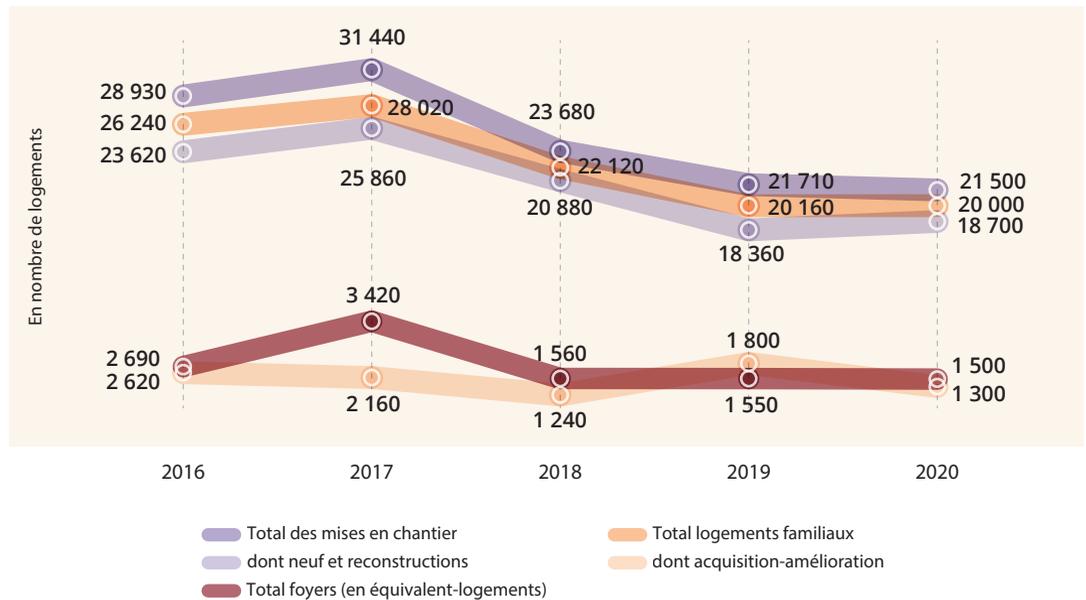
FOYERS : 1 650 NOUVEAUX LITS MIS EN CHANTIER

Les offices ont mis en chantier 1 500 équivalent-logements en foyer (-3,2 % par rapport à 2019), représentant une capacité d'accueil de 1 650 lits.

Au total, 21 500 logements et équivalent-logements ont été mis en chantier en 2019. Cette production en maîtrise d'ouvrage est en baisse de -1 % par rapport à 2019.

L'impact de la RLS et l'attente du lancement du deuxième plan ANRU expliquent en grande partie la baisse des mises en chantiers constatée depuis 2017.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER (LOGEMENTS FAMILIAUX ET FOYERS)



2. Un patrimoine géré, entretenu et amélioré

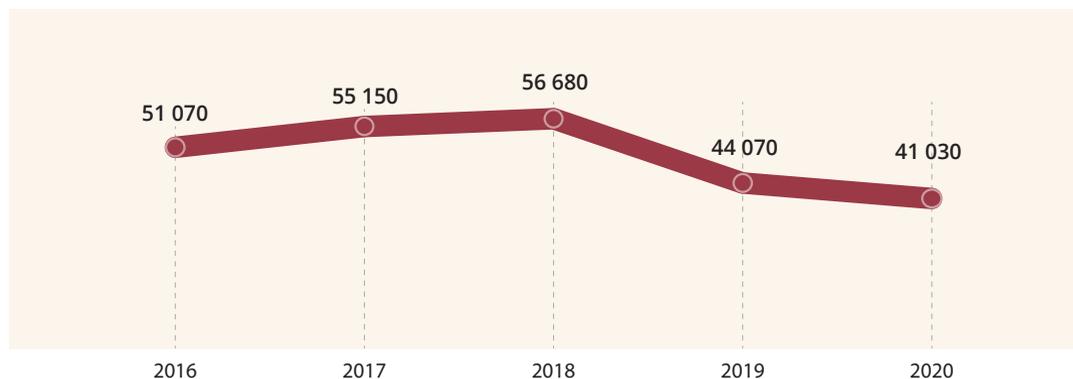
En 2020, 213 740 logements familiaux et 11 920 équivalent-logements en foyer ont fait l'objet de travaux d'amélioration.

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	3 940	120	4 060	41 030
30 000 à 50 000 €/logement	8 320	80	8 400	
15 000 à 30 000 €/logement	10 960	280	11 240	
5 000 à 15 000 €/logement	16 590	740	17 330	
Inférieur à 5 000 €/logement	173 930	10 700	184 630	
TOTAL	213 740	11 920	225 660	

Parmi ces 225 660 logements, 41 030 ont été réhabilités pour des montants supérieurs à 5 000 euros par logement, soit une baisse régulière depuis la mise en place de la RLS en 2018.

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



Les ordres de service représentent un investissement de 1 229 millions d'euros comptabilisés sur l'exercice 2019 dont 249 millions de travaux ont bénéficié d'une aide de l'ANRU.

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS (ORDRES DE SERVICE LANCÉS EN 2020)

	Logements familiaux	Foyers	Total
TOTAL	1 190	39	1 229
dont PNRU	246	3	249

L'AMÉLIORATION THERMIQUE DU PATRIMOINE

La mise en service d'opérations neuves, le niveau d'effort d'amélioration sur le patrimoine existant et les démolitions ont permis de rendre le parc encore moins énergivore. À noter une diminution de la proportion de patrimoine classé en F et G (dont 48 % sont chauffés électriquement) au bénéfice des autres étiquettes. La proportion de logements économes classés A, B, C a augmenté de +1,2 point en 2019.

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

En kWh/m ² /an en énergie primaire Logements économes	2019		2020	
	Ensemble des logements classés 2019	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2020	en % du nombre total de logements
≤ 50 A	63 140	3,0 %	69 740	3,3 %
50 à 90 B	201 610	9,4 %	212 510	10,1 %
91 à 150 C	676 130	31,7 %	672 970	31,9 %
151 à 230 D	821 390	38,5 %	809 360	38,4 %
231 à 330 E	287 370	13,5 %	266 360	12,6 %
331 à 450 F	69 910	3,3 %	62 780	3,0 %
> 450 G	15 750	0,7 %	15 060	0,7 %
Logements économes	2 135 300	100,0 %	2 108 780	100,0 %
Logements énergivores	2 135 300	100,0 %	2 108 780	100,0 %
	dont D/E/F/G	55,9 %	dont D/E/F/G	54,7 %

DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE MAÎTRISÉES

29,3 % 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 37,3 % en 2020 (-14,4 points en 10 ans).

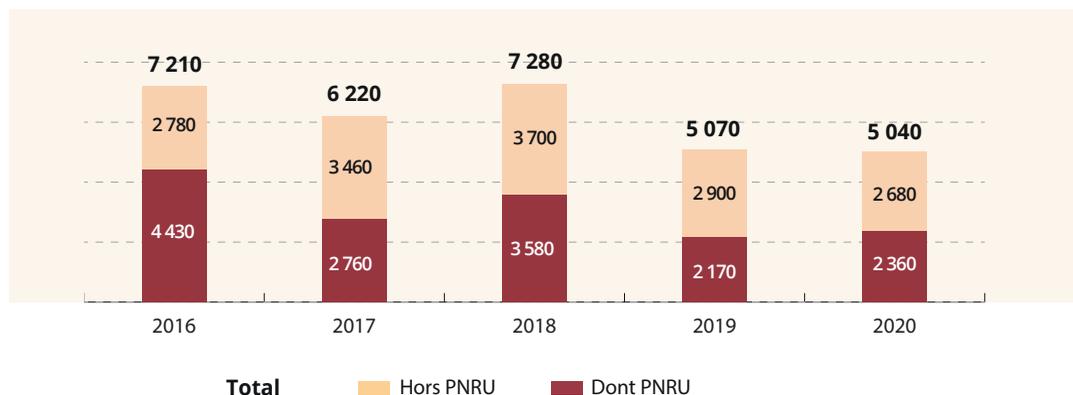
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN KG EQ CO₂ PAR M² ET PAR AN

En kg eq CO ₂ par m ² et par an Faible émission de GES	2010		2019		2020	
	Ensemble des logements classés 2010	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2019	en % du nombre total de logements	Ensemble des logements classés 2020	en % du nombre total de logements
≤ 5 A	18 330	1,8 %	75 600	3,9 %	85 460	4,4 %
6 à 10 B	35 930	3,5 %	132 200	6,8 %	138 210	7,0 %
11 à 20 C	124 860	12,3 %	342 460	17,7 %	351 420	17,9 %
21 à 35 D	309 730	30,6 %	645 300	33,3 %	655 640	33,4 %
36 à 55 E	379 160	37,4 %	538 700	27,8 %	543 290	27,7 %
56 à 80 F	119 030	11,8 %	172 130	8,9 %	161 670	8,2 %
> 80 G	25 590	2,5 %	32 480	1,7 %	27 530	1,4 %
Forte émission de GES	1 012 630	100,0 %	1 938 870	100,0 %	1 963 220	100,0 %
	dont E/F/G	51,7 %	dont E/F/G	38,3 %	dont E/F/G	37,3 %

LES DÉMOLITIONS

5 040 logements ont été démolis. Parmi ces démolitions, 2 360 ont bénéficié d'un financement de l'ANRU. Ces démolitions, au même niveau qu'en 2019, sont en baisse 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

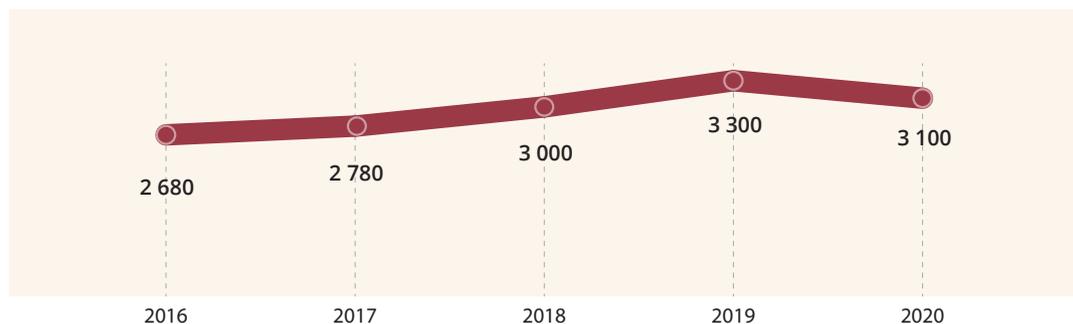


LES VENTES AUX PERSONNES PHYSIQUES

En 2020, 3 100 logements ont été vendus à des personnes physiques, soit -6 % par rapport à 2019. 46 % de ces acquéreurs étaient locataires.

Il s'agit de 1 770 maisons individuelles (57 %) et de 1 330 logements collectifs (43 %), vendus pour un prix moyen de cession de 104 K€. Le prix de vente du patrimoine présente de grandes disparités selon les zones de tension : en moyenne 167 K€ par logement en zone A Abis, *versus* 100 K€ en zone C.

VENTES À PERSONNES PHYSIQUES DE LOGEMENTS LOCATIFS (HORS PSLA)





3

**PRÈS DE
196 000 LOGEMENTS
MIS EN LOCATION
CETTE ANNÉE**

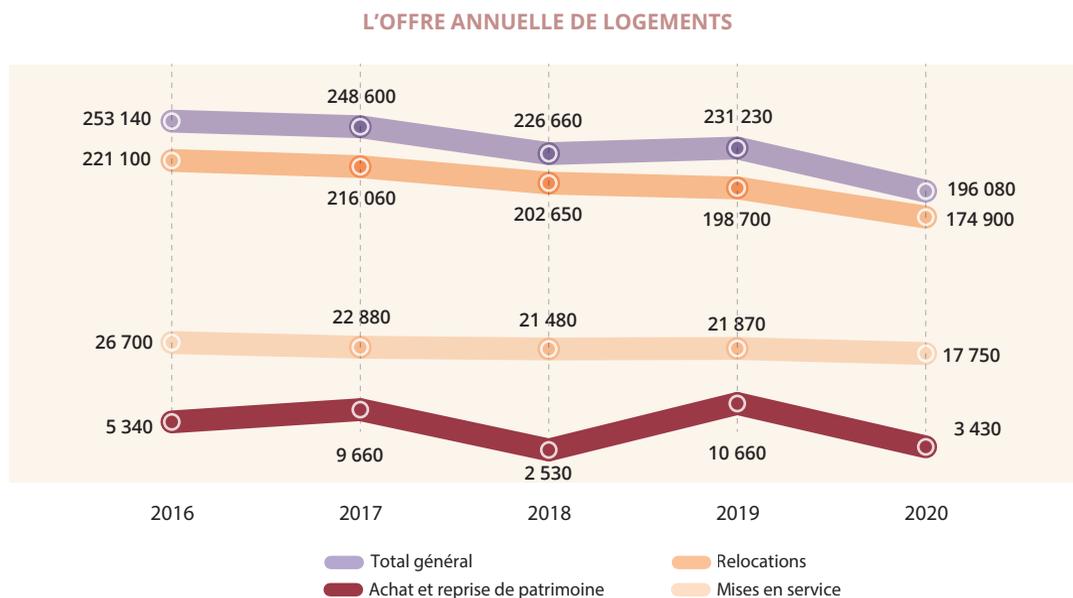
3 Près de 196 000 logements mis en location cette année

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.

196 080 logements ont été mis en location dans l'année, soit :

- 174 900 suite à un changement de locataire.
L'offre due à la mobilité locative représente 7,8 % du parc locatif en 2020.
- 17 750 par mise en service de logements nouvellement construits.
- 3 430 logements ont été acquis en 2020 :
 - 1 390 à des SEM ou des organismes d'HLM.
 - 2 040 à d'autres acteurs.

Le total d'offre annuelle de logements est fortement impacté par la baisse des relocations en 2020, liée à la crise sanitaire ; le confinement et la crise économique ont freiné la rotation des locataires.



4

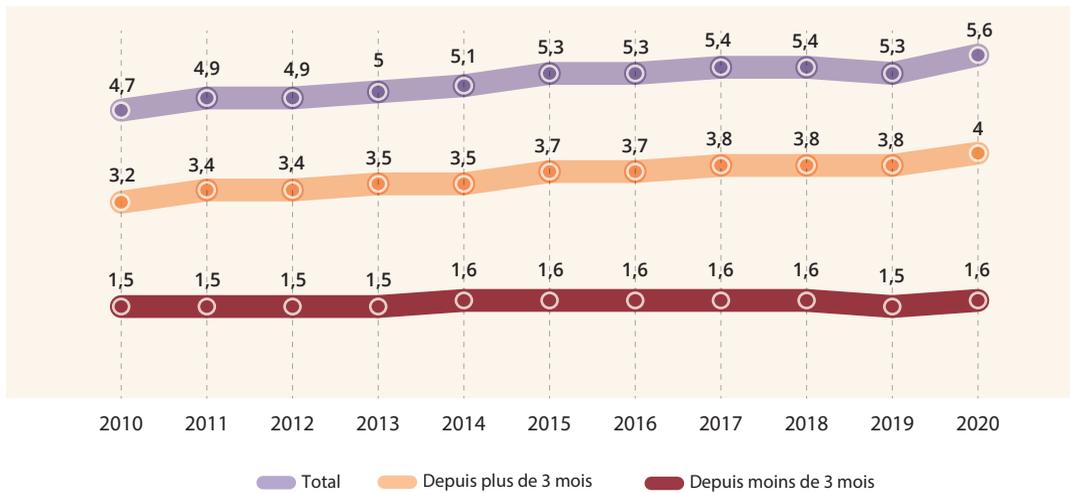
**LA VACANCE TOTALE
AUGMENTE
POUR DES RAISONS
TECHNIQUES**



4 La vacance totale augmente pour des raisons techniques

La vacance totale augmente à 5,6 %, notamment du fait de la vacance technique, augmentée par les retards et reports de chantier (réhabilitations lourdes, démolitions), conséquence directe de la crise sanitaire.

TAUX DE VACANCE AU 31/12 EN % DU PATRIMOINE

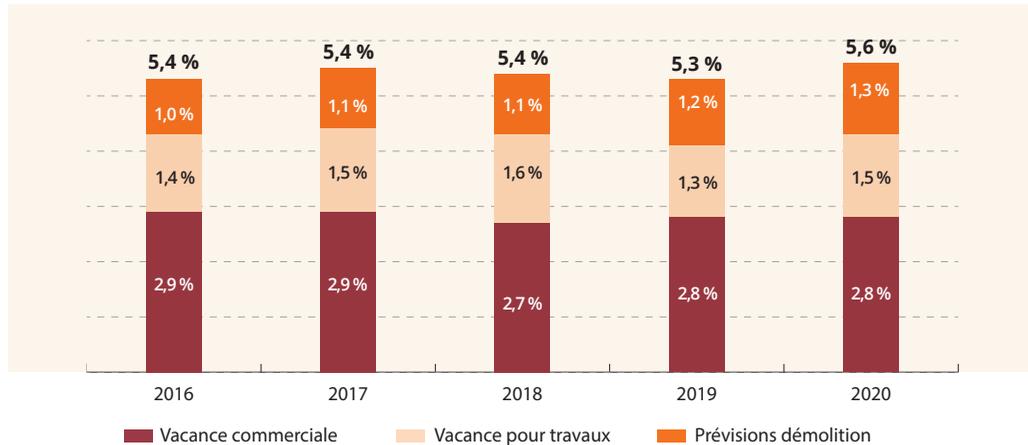


Cette hausse (+0,3 % par rapport à 2019) est essentiellement due à des interventions sur le patrimoine. La moitié des logements non loués sont laissés volontairement vacants pour des raisons techniques :

- 1,5 % des logements du patrimoine sont ou vont être en travaux de réhabilitation (désamiantage, amélioration énergétique, rénovation). Ce taux augmente de +0,2 % par rapport à 2019.
- 1,3 % du patrimoine est en attente de démolition (+0,1 % par rapport à 2019).
- 0,2 % de patrimoine est laissé vacant en prévision de vente.

Au total, cette vacance pour raisons techniques représente 3 % du patrimoine total en 2020.

RÉPARTITION DE LA VACANCE TOTALE EN % DU PATRIMOINE



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

Les évolutions annuelles ne sont pas homogènes. En effet, 61 % des offices représentant 75 % du patrimoine connaissent une augmentation de la vacance qui passe en moyenne de 5 % à 5,6 %, entre 2019 et 2020. Le mouvement est inversé pour les autres offices (31 %) où la vacance moyenne diminue de 6,3 % à 5,6 % entre les deux années.

Dans les QPV, la vacance reste stable à 7,4 % des logements. La vacance de plus de 3 mois est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du patrimoine (en moyenne 5,8 % en QPV contre 4 %). En revanche, la vacance de moins de 3 mois, avec 1,6 %, est au même niveau que dans le reste du patrimoine hors QPV.

5

**LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE
DIMINUE**



5 La mobilité résidentielle diminue

La mobilité résidentielle diminue sur toutes les zones de financement, conséquence directe de la crise sanitaire et du confinement. Le taux de rotation national baisse à 7,8 % en 2020 (-1,1 % par rapport à 2019). Toutefois, les taux de rotation ne sont pas uniformes et reflètent la tension des marchés locatifs.

Dans les QPV, le taux de rotation moyen a diminué à 7,4 % (-1,2 % par rapport à 2019).

TAUX DE ROTATION PAR ZONE DE FINANCEMENT EN % DU PATRIMOINE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zone 1	5,4	5,5	5,5	5,4	4,6	4,4
Zone 2	10,3	10,1	9,9	9,6	9,1	8,1
Zone 3	12,4	12,2	12,1	11,6	11,4	10,1
France entière	9,8	9,7	9,6	9,3	8,9	7,8

Note technique :

Les résultats présentés dans ce document sont issus de l'analyse des enquêtes annuelles d'activité 2020 de 200 OPH (91 %) représentant 96 % du patrimoine. Les données manquantes ont été estimées par redressement statistique des réponses issues de l'année précédente.

Crédits photos

P. 3- Émeraude Habitation - Hameau de la Vallée

P. 6- OPH d'Orléans Métropole - Résidence Châteaudun - Architecte L'Heudé & L'Heudé

P. 12- Habitat 17 - La Flotte

P. 14- Hauts-de-Seine Habitat OPH @ Adeline Bommart

P. 17- Néotoa @ Caroline Ablan



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](#)