

Le rapprochement des loyers vers leur plafond : un phénomène tendanciel toujours en cours

Au 1^{er} janvier 2021, en France métropolitaine, 17 % des logements loués avaient un loyer pratiqué égal au plafond réglementaire défini lors du financement de l'opération. Ce chiffre est cependant de **48 %** si est pris en compte **l'ensemble des logements dont le loyer est très proche du plafond (c'est-à-dire au-delà de 98 % du plafond du logement)**. Plus généralement, trois-quarts des locations ont un loyer au moins égal à 90 % de leur plafond. L'essentiel des loyers s'écarte donc peu des maxima autorisés.

Ce sont parmi les logements PLAI que la proportion de loyer très proche du plafond est la plus importante (61 %). Par ailleurs, la part de logements au plafond est la plus forte au sein des zones tendues, et diminue avec la détente sur le marché local de l'immobilier, à l'exception notable de la zone A bis. Enfin, dans les QPV, moins de logements ont des loyers très proches des plafonds.

Les principales évolutions proviennent des relocations et des mises en services, c'est-à-dire lorsque les bailleurs déterminent librement leur loyer, dans la limite des montants autorisés :

- **Parmi les relocations, la part des logements dont le loyer est très proche des plafonds dépasse les 60 %**, contre environ 40 % avant le départ de l'ancien ménage locataire. Néanmoins, une concurrence avec le secteur privé freine la mise au plafond des loyers. Ainsi, une forte corrélation négative entre la part des logements sociaux dont les plafonds dépassent les prix des marchés locatifs locaux et le taux de logements sociaux reloués au plafond est observée.
- **Pour les nouvelles mises en service, le taux de logements dont le loyer est très proche des plafonds dépasse les 80 %**, quelle que soit la zone de tension.

Pauline BECK
Chargée d'études statistiques
Contact : etudes@ancols.fr

Directeur de la publication :
Serge BOSSINI

Direction des statistiques et des études transversales
ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>

Tout logement conventionné est soumis à un plafond de loyer déterminé lors de la signature d'une convention entre l'organisme de logement social (OLS) et l'Etat¹. Cette convention permet à l'OLS de bénéficier de subventions, d'abattements fiscaux et de prêts bonifiés en contrepartie d'un certain nombre de conditions relatives à la location du logement, dont un loyer maximum autorisé. Cette convention ouvre aussi droit à l'APL pour ce logement.

Le montant du plafond de loyer dépend initialement de la « filière de financement principal » qui désigne le nom du prêt principal² qui est adossé à la construction d'un logement social, mais peut être revu dans le cadre de la signature de CUS (Convention d'Utilité Sociale). L'OLS est libre de fixer son loyer, tant qu'il respecte le plafond réglementaire déterminé.

Une étude sur la dynamique des loyers à la relocation de l'ANCOLS (2020)³ avait montré que, lors de la signature d'un nouveau bail, les loyers augmentaient plus fortement que les simples revalorisations annuelles (IRL), se rapprochant alors de leur plafond réglementaire. Il est apparu pertinent de mettre à jour ces résultats pour voir si la convergence progressive des loyers vers leur plafond, identifiée lors de cette étude, est encore en cours.

La présente note est structurée en plusieurs parties. Les premières présentent la situation actuelle du parc social d'une façon générale puis détaillée selon différentes variables. Puis, l'analyse se concentre sur les nouveaux baux signés et, donc, sur les évolutions et dynamiques actuelles, en distinguant les relocations et les nouvellement mis en service. Enfin, la dernière partie fait le lien entre la part des logements loués récemment au plafond ou *quasi* au plafond et la distance entre les plafonds de loyer et les marchés locaux de l'habitat privé.

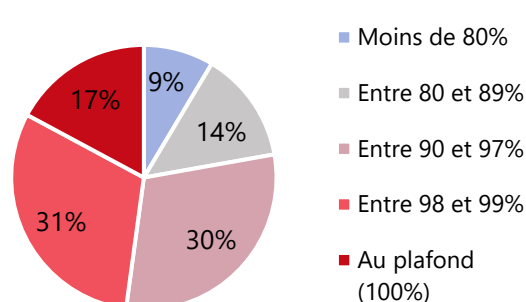
17 % DES LOGEMENTS ONT UN LOYER EGAL AU PLAFOND AU 1^{ER} JANVIER 2021, PLUS LARGEMENT, PRES DE 1 SUR 2 ONT UN LOYER TRES PROCHE DE LEUR PLAFOND

Au 1^{er} janvier 2021, en France métropolitaine, environ 4,3 millions de logements conventionnés⁴ du parc social étaient loués, dont 17 % à un loyer égal au plafond (Figure 1).

De manière plus large, 48 % des logements sont loués à un loyer très proche du plafond c'est-à-dire au moins égal à 98 % du plafond. Dans la suite de la note, sera défini « loyer très proche du plafond » tout loyer dont le montant est supérieur ou égal à 98 % du plafond.

Seuls 23 % des logements ont un loyer inférieur à 90 % de leur plafond.

Figure 1 : Pourcentage de logements loués au 1^{er} janvier 2021 en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement



Source : RPLS.

Note de lecture : 9 % des logements loués au 1^{er} janvier 2021 avaient un loyer pratiqué inférieur à 80 % du plafond de loyer du logement.

¹ Ou un éventuel EPCI délégataire des aides à la pierre.

² Prêt attribué par la Caisse des Dépôts en mobilisant l'argent centralisé du Fond d'Epargne. Pour plus de détails : cf. <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-aides-financieres-au-logement-r657.html>

³ La dynamique des loyers au moment de la relocation des logements du parc social, (ANCOLS, avril 2020).

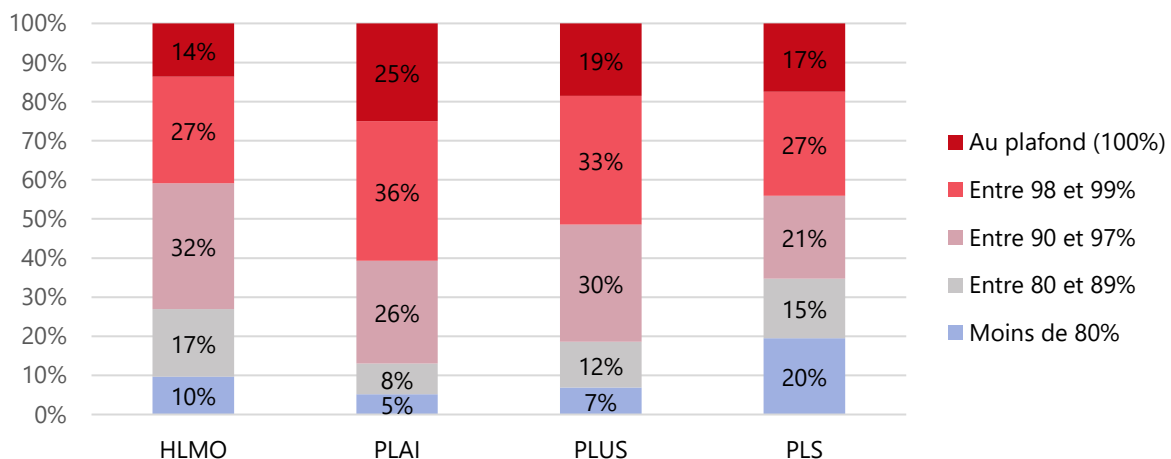
⁴ Pour plus de détail sur le périmètre de l'étude, cf. Champ de l'étude.

Des différences apparaissent en fonction des caractéristiques des logements ou de leur localisation géographique. Cependant, quelles que soient leurs particularités, à chaque fois, plus des deux tiers des logements ont un loyer au moins égal à 90 % du plafond renseigné. Les résultats détaillés sont disponibles en annexe (Annexe 3). Quelques éléments sont cependant détaillés dans les parties suivantes.

61 % DES LOGEMENTS PLAI ONT UN LOYER TRÈS PROCHE DE LEUR PLAFOND

Les plus grandes divergences s’observent entre filières de financement du logement⁵. Les logements PLAI, soit les logements aux plafonds de ressources les plus bas et avec des plafonds de loyers parmi les plus bas, sont 25 % à avoir leur loyer au plafond et 87 % à au moins 90 % du plafond (Figure 2). À l’inverse, les logements PLS, soit ceux ayant les plafonds réglementaires de loyers les plus élevés, sont au plus bas avec respectivement 17 % et 65 %. Parmi les PLS, un logement sur cinq offre un loyer inférieur à 80 % du plafond, contre 5 % pour les PLAI.

Figure 2 : Pourcentage de logements loués au 1^{er} janvier 2021 en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement et de la filière de financement



Source : RPLS.

Note de lecture : 10 % des logements HLMO loués au 1^{er} janvier 2021 avaient un loyer pratiqué inférieur à 80 % du plafond de loyer du logement, 14 % un loyer égal à 100 % du plafond.

Par ailleurs, une plus grande proportion de logements très proches du plafond est observée parmi les petites typologies (T1 et T2), contrairement aux logements avec davantage de pièces : 50 % des T1 et 53 % des T2 ont un loyer très proche du plafond contre 41 % pour un « T5 et + » (Annexe 3).

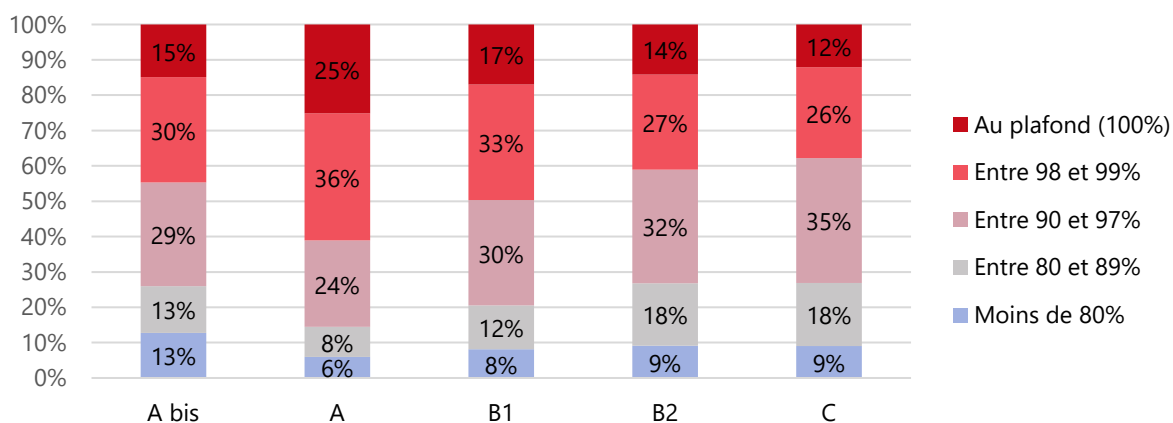
Enfin, la catégorie de bailleur influence également en ce qui concerne le pourcentage de logements dont le loyer est très proche du plafond : une différence de 15 points existe entre, d’une part, les SA d’HLM (56 %) et, d’autre part, les OPH (41 %). À noter que les coopératives sont similaires aux SA d’HLM (55 %) alors que les SEM sont dans une configuration médiane (49 %), entre les OPH et les SA d’HLM (Annexe 3).

⁵ Les HLMO (habitations à loyer modéré ordinaire) ont des plafonds de ressources équivalents au PLUS mais leurs plafonds de loyers sont très proches de ceux des PLAI. Il s’agit de logements construits dans les années 1970 et qui représentent environ 35 % des logements du parc social.

LE POURCENTAGE DE LOYERS AU PLAFOND AUGMENTE AVEC LA TENSION SUR LE MARCHÉ, A L'EXCEPTION NOTABLE DE LA ZONE A BIS

Au niveau géographique, les disparités s'observent entre zones de tension du marché local. Effectivement, à l'exception de la zone A bis, plus la tension baisse, moins les loyers sont au plafond : en zone A, 25 % des logements ont un loyer égal à 100 % du plafond et 61 % à au moins 98 % des plafonds, alors qu'en zone C, ils sont respectivement 12 % et 38 % (Figure 3). De même, la proportion de logements dont le loyer est inférieur à 90 % des plafonds est nettement plus faible dans la zone A (14 %) comparativement aux autres zones de tension (supérieur à 20 %).

Figure 3 : Pourcentage de logements loués au 1^{er} janvier 2021 en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement et de la zone de tension



Source : RPLS.

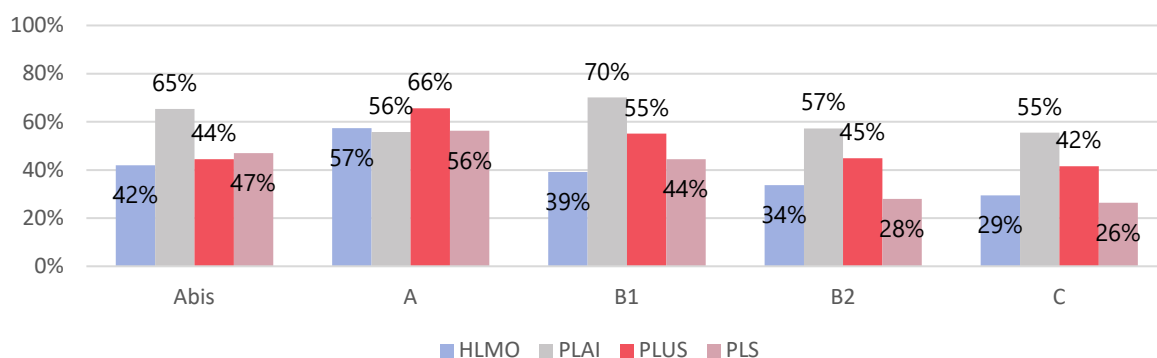
Note de lecture : 13 % des logements loués au 1^{er} janvier 2021 en zone A bis avaient un loyer pratiqué inférieur à 80 % du plafond de loyer du logement.

Par zone de tension, les logements financés par un PLAI sont toujours, à l'exception de la zone A, proportionnellement les plus nombreux à se retrouver au plafond comparativement aux autres filières de financement. Au sein de la zone A, ce sont les logements PLUS (Figure 4).

A noter que la part de logements dont le loyer est égal ou très proche du plafond varie plus fortement selon le zonage pour les PLS et HLMO, avec des taux inférieurs à 30 % en zone C contre plus de 55 % en zone A. Dans les territoires détendus, les écarts entre les logements selon leur filière de financement principal sont plus marqués. Le taux relativement faible de logements PLS avec des loyers très proches des plafonds peut s'expliquer par des prix sur les marchés locatifs privés locaux inférieurs à leur plafond réglementaire (cf. *infra*). En ce qui concerne les HLMO, leur concentration dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) peut constituer une explication de l'écart observé avec les PLUS et les PLAI.



Figure 4 : Pourcentage de logements loués au 1^{er} janvier 2021 très proche du plafond de loyer, voire égal, en fonction de la zone de tension et de la filière de financement



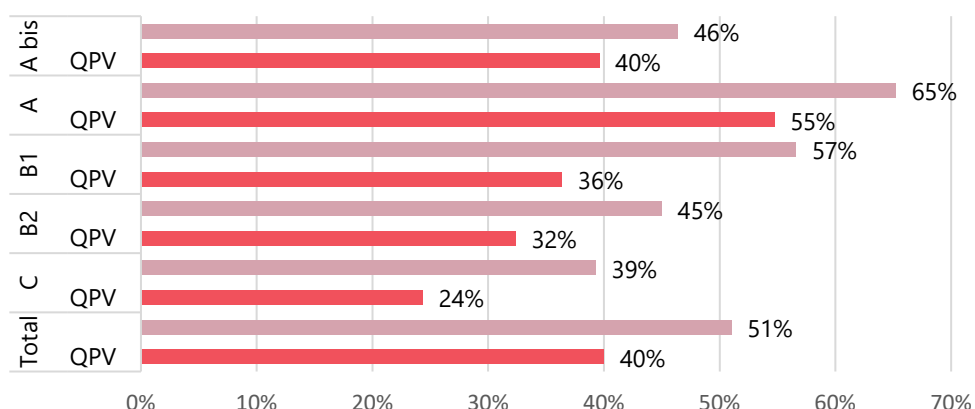
Source : RPLS.

Note de lecture : 57 % des logements HLMO loués au 1^{er} janvier 2021 en zone A avaient un loyer pratiqué au moins égal à 98 % du plafond de loyer du logement.

MOINS DE LOGEMENTS DONT LE LOYER S'APPROCHE DES PLAFONDS DANS LES QPV

Le fait d'appartenir à un quartier prioritaire de la ville (QPV) a un effet sur le niveau du loyer pratiqué par rapport au plafond : la proportion de logements ayant un loyer très proche du plafond est moindre de manière globale dans un QPV (40 %) que hors QPV (51 %). Ce phénomène s'observe quelle que soit la zone de tension (Figure 5).

Figure 5 : Pourcentage de logements loués au 1^{er} janvier 2021 très proche du plafond de loyer en fonction de la zone de tension et de l'appartenance à un QPV



Source : RPLS.

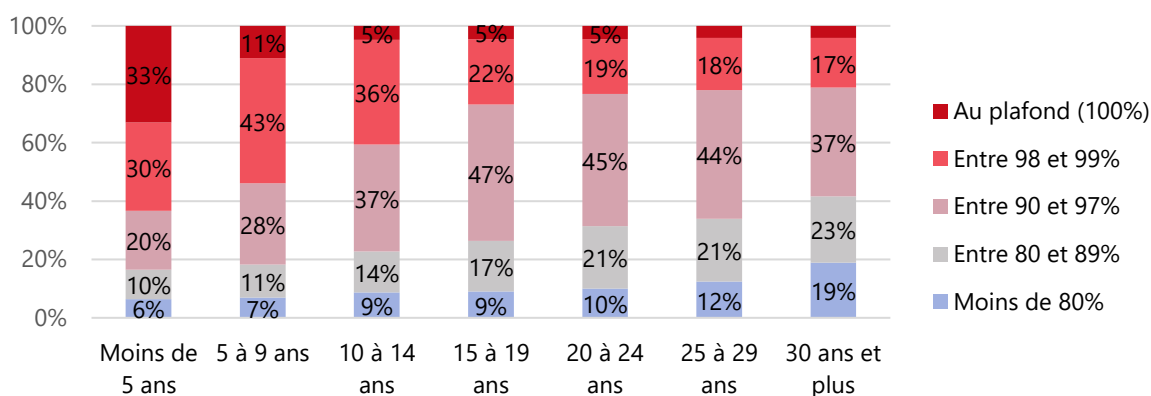
Note de lecture : 40 % des logements loués au 1^{er} janvier 2021 en zone A bis avaient un loyer pratiqué au moins égal à 98 % du plafond de loyer du logement.

LES LOYERS AU PLAFOND SONT PLUS FREQUENTS PARMIS LES BAUX RECEMMENT SIGNES

63 % des baux signés il y a moins de 5 ans ont un loyer, au 1^{er} janvier 2021, très proche du plafond alors qu'ils sont à peine 25 % parmi les baux signés il y a plus de 15 ans (Figure 6). Plus généralement, plus l'ancienneté des baux augmente, plus les loyers pratiqués actuellement s'éloignent de leur plafond. Alors

qu'un tiers des logements ayant une ancienneté de moins de 5 ans ont un loyer égal au plafond, ils ne sont que 11 % parmi les baux d'ancienneté de 5 à 9 ans et 5 % pour les baux plus anciens. Inversement, la part des logements ayant un loyer inférieur à 80 % augmente avec l'ancienneté des baux pour atteindre 19 %, pour les baux de 30 ans et plus.

Figure 6 : Pourcentage de logements loués au 1^{er} janvier 2021 en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement et de l'ancienneté de bail du logement



Source : RPLS.

Note de lecture : 6 % des logements loués au 1^{er} janvier 2021 dont le bail a été signé il y a moins de 5 ans, avaient un loyer pratiqué inférieur à 80 % du plafond de loyer du logement.

Note : les pourcentages inférieurs à 5 % ne figurent pas dans le graphique.

Ces résultats tendent à montrer que le rapprochement des loyers vers leur plafond est un phénomène relativement récent. Ainsi, au-delà de l'état des lieux du parc à un instant donné, qui regroupe des situations présentes mais aussi passées, il convient d'observer les dynamiques actuelles et donc les relocations ainsi que les nouvelles mises en services.

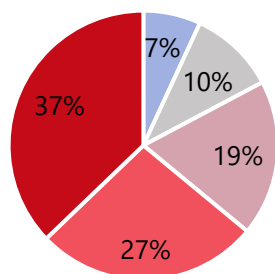
PLUS DE 60 % DES RELOCATIONS ET PLUS DE 80 % DES NOUVELLES MISES EN SERVICE ONT UN LOYER TRÈS PROCHE DES PLAFONDS

Les logements dernièrement loués sont plus susceptibles d'avoir un loyer très proche ou égal au plafond (cf. *supra*). L'étude du loyer des logements reloués et des nouvellement mis en service confirme cette tendance de mise au plafond des loyers. Pour rappel, environ 480 000 logements sont loués chaque année dont 70 000 correspondent à des nouvelles mises en services.

Un logement sur trois reloués lors de ces dernières années a un loyer au plafond, deux sur trois à un niveau très proche du plafond. Parmi les nouvelles mises en service de ces dernières années, la proportion est plus importante que celle des relocations, et sensiblement plus que celle de l'ensemble des logements loués, puisqu'un logement sur deux a un loyer au plafond et 83 % à un niveau très proche du plafond. Seuls, respectivement, 17 % et 9 % de ces logements ont un loyer inférieur à 90 % au plafond réglementaire (Figures 7 et 8).



Figure 7 : Pourcentage de logements reloués en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement

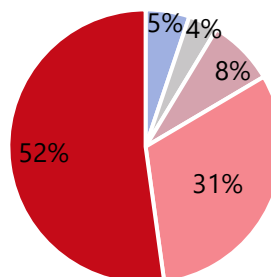


■ Moins de 80% ■ Entre 80 et 89% ■ Entre 90 et 97% ■ Entre 98 et 99% ■ Au plafond (100%)

Source : RPLS.

Champ : Ensemble des logements reloués en 2018, 2019 et 2020.

Figure 8 : Pourcentage de logements nouvellement mis en service en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement



Source : RPLS.

Champ : Ensemble des logements nouvellement mis en service loués en 2018, 2019 et 2020.

CONTRAIREMENT AUX RELOCATIONS ET A L'ENSEMBLE DU PARC, UNE CERTAINE HOMOGENEITE S'OBSERVE CHEZ LES NOUVELLES MISES EN SERVICE

L'étude de la dispersion des écarts entre les loyers et leur plafond lors des relocations en fonction des caractéristiques des logements ou de la localisation, montre les mêmes disparités que lors de l'analyse de l'ensemble des loyers des logements loués au 1^{er} janvier 2021, effectuée lors de la première partie de la présente étude (Annexe 4). En revanche, cela n'est pas le cas pour les logements nouvellement mis en service (Annexe 5).

Concernant les logements reloués ces dernières années, la part de logements dont le loyer vaut au moins 98 % du plafond est plus élevée dans les zones tendues que dans les zones détendues (respectivement 84 % en zone A et 48 % en zone C), résultat similaire à l'observation faite pour l'ensemble des logements loués (Figure 9). La zone A bis se caractérise également par une proportion plus faible de logements dont le loyer est très proche du plafond par rapport à la zone A.

Néanmoins, quelle que soit la zone de tension, la proportion de logements très proches du plafond est plus importante parmi les relocations que parmi l'ensemble des logements loués du parc social (Figure 3). Ce phénomène est d'autant plus marqué en zone A bis. Alors que le rapport entre taux de logements reloués récemment avec un loyer très proche du plafond et taux de logements loués en général avec un loyer très proche du plafond est compris entre 1,3 et 1,4 en général⁶, ce ratio est de 1,7 en zone A bis.

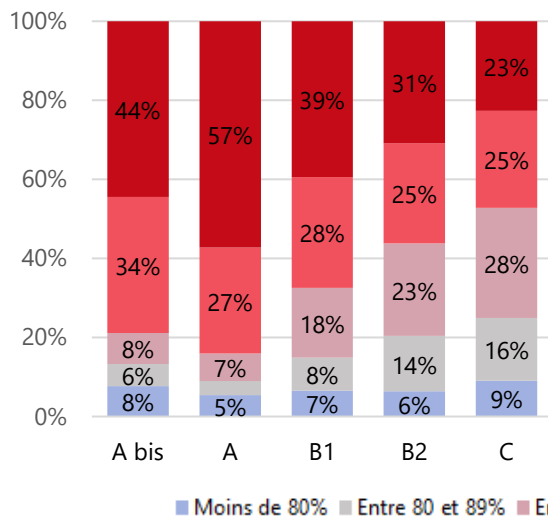
Pour les mises en service, bien que de réelles différences puissent être toujours observées selon les filières de financement des logements ou selon la catégorie des bailleurs, une certaine homogénéité géographique et par typologie des logements peut être constatée.

⁶ Ainsi, en zone B2, par exemple, 56 % des logements reloués ont un loyer très proche des plafonds contre 41 % dans l'ensemble du parc loué, soit un rapport de 1,4 (56 % / 41 %).

Au niveau de la filière de financement, les PLS se caractérisent toujours par une proportion notable de logements loués avec un loyer éloigné des plafonds : un PLS sur quatre a ainsi un loyer qui est inférieur d'au moins 10 % de son plafond respectif, contre un PLAI sur dix, pareillement pour les PLUS.

En revanche, au niveau géographique, l'appartenance à un QPV n'a plus d'effet et la distinction zones tendues/zones détendues devient mineure. Ainsi, quelle que soit la zone de tension, plus de 80 % des logements ont un loyer très proche du plafond (Figure 10). La part des logements dont le loyer est supérieur à 98 % de leur plafond oscille seulement de 4 points : de 81 % au minimum (zone A bis) à 85 % au maximum (zone B1). A noter la part plus importante dans les territoires tendus de logements loués dès leur mise en service avec un loyer inférieur d'au moins 20 % à leur plafond.

Figure 9 : Pourcentage de logements reloués en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement et de la zone de tension

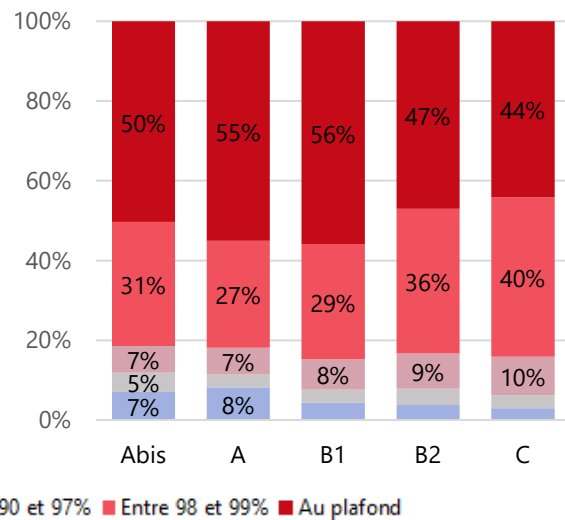


Source : RPLS.

Champ : Ensemble des logements reloués en 2018, 2019 et 2020.

Note : les pourcentages inférieurs à 5 % ne figurent pas dans les graphiques.

Figure 10 : Pourcentage de logements nouvellement mis en service en fonction de la distance entre le loyer pratiqué et le plafond de loyer du logement et de la zone de tension



Source : RPLS.

Champ : Ensemble des logements nouvellement mis en service en 2018, 2019 et 2020.

L'ensemble des ventilations pour les relocations et les nouvellement mis en service sont présentées en annexe (Annexes 4 et 5).

LA REMISE EN LOCATION, UNE OPPORTUNITE POUR RAPPROCHER LES LOYERS DES PLAFONDS

L'étude de l'ANCOLS (2020) avait souligné un rapprochement des loyers vers leur plafond lors de la relocation. Effectivement, cette dernière est l'occasion pour les OLS d'appliquer une hausse des loyers, supérieure à l'IRL, afin de les rapprocher du plafond. Pour rappel, les revalorisations annuelles des loyers sont encadrées par l'Indice de Référence des Loyers (IRL), qui lui-même dépend de la mesure de l'inflation effectuée par l'Insee⁷. Les plafonds sont eux aussi revalorisés chaque année par l'IRL. Quasi nul durant les années 2015 et 2016, celui-ci a connu des hausses supérieures à 1 % en 2018 et 2019.

⁷ Cf. Annexe 2.

En 2020, avant relocation, 45 % des logements reloués avaient un loyer très proche du plafond, dont 19 % étaient au plafond (Figure 11). Après relocation, ils étaient respectivement 65 % et 38 % (Figure 12). En 2016, avant relocation, 40 % des logements avaient un loyer très proche du plafond, et seuls 9 % des logements étaient au plafond. Après la relocation, ils étaient respectivement 61 % et 44 %. Le rapprochement des loyers vers leur plafond est donc un phénomène qui perdure.

Figure 11 : Pourcentage de logements reloués dont le loyer avant la relocation est égal ou très proche du plafond, par année de signature de bail

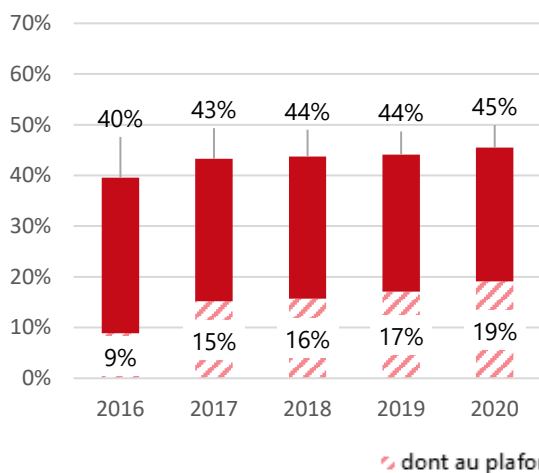
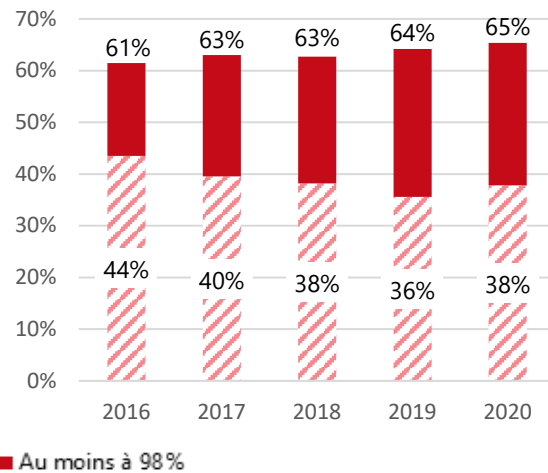


Figure 12 : Pourcentage de logements reloués dont le loyer est égal ou très proche du plafond lors de la relocation, par année de signature de bail

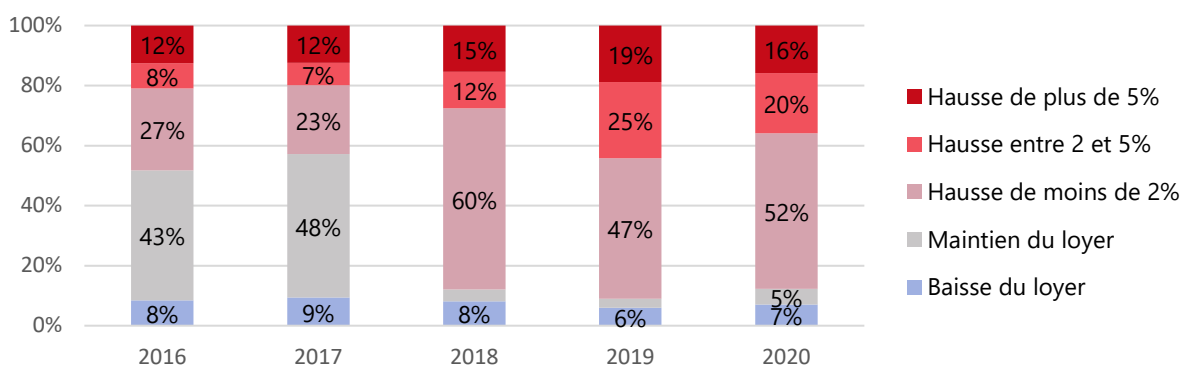


Source : RPLS.

Champ : Ensemble des logements reloués lors de l'année considérée.

La hausse des loyers au moment de la relocation est plus forte depuis 2018, année à partir de laquelle la majorité des logements reloués connaissent une augmentation de loyers. Seuls 5 % seront reloués à loyer inchangé. En 2017, quasi la moitié des logements ne voyaient pas leur loyer évoluer lors de la relocation (Figure 13).

Figure 13 : Dispersion de l'évolution des loyers avant/après relocation par année de signature de bail



Source : RPLS.

Champ : Ensemble des logements reloués lors de l'année considérée.

Note : les pourcentages inférieurs à 5 % ne figurent pas dans les graphiques.

LA CONCURRENCE AVEC LE SECTEUR PRIVE FREINE LA MISE AU PLAFOND DES LOYERS, MAIS UNIQUEMENT LORS DES RELOCATIONS

Le niveau effectif du loyer pratiqué peut être influencé par la situation du marché locatif privé. Effectivement, la concurrence possible du parc social avec le secteur privé semble freiner la mise au plafond des loyers lors de la relocation. En revanche, les écarts entre loyers pratiqués et leur plafond respectif lors des nouvelles mises en service semblent ne pas être affectées par le niveau des prix dans le secteur privé.

L'écart, constaté ces dernières années, entre le loyer moyen du secteur privé et le loyer moyen du secteur social - ou avec le plafond du parc social - lors de la signature de bail, aussi bien pour les relocations que pour les mises en service, est à son maximum en zone A bis (avec une différence d'au moins 10 points) et à son minimum en zone C. Au sein de cette dernière zone, le loyer moyen dans le parc privé est inférieur au plafond moyen, et même au loyer moyen pour les nouvelles mises en service dans le parc social (Figures 14 et 15).

Figure 14 : Comparaison du marché locatif privé avec le marché locatif social pour les relocations signées en 2018, 2019 et 2020

		A bis	A	B1	B2	C
Appartements	Loyer moyen dans le secteur privé (€/m ²) *	23,9	15,5	11,8	9,9	8,6
	Loyer moyen dans le secteur social (€/m ²) *	11,2	9,9	9,1	8,6	8,2
	Plafond moyen dans le parc social (€/m ²) *	12,5	10,3	9,5	9,0	8,9
	Part de logements sociaux dont le plafond dépasse le loyer du secteur privé	2% **	2% **	9%	23%	51%
	Part de logements sociaux dont le loyer vaut au moins 98% du plafond	80%	85%	65%	52%	42%
Maison	Loyer moyen dans le secteur privé (€/m ²) *	NS	12,9	9,8	8,0	6,9
	Loyer moyen dans le secteur social (€/m ²) *	NS	9,1	8,5	8,2	7,7
	Plafond moyen dans le parc social (€/m ²) *	NS	9,3	8,7	8,4	8,1
	Part de logements sociaux dont le plafond dépasse le loyer du secteur privé	NS	3%	25%	66%	85%
	Part de logements sociaux dont le loyer vaut au moins 98% du plafond	NS	89%	74%	64%	51%

Source : RPLS, ENL 2013, Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr dit « Carte de loyers ».

Champ : les appartements et les maisons du parc social relogés en 2018, 2019 et 2020. Les logements étudiants ont été écartés dans cette analyse. Une estimation des charges en €/m² pour les logements dans le parc social réalisée par l'ANCOLS⁸ à partir de l'ENL 2013 a été reprise pour obtenir des loyers avec charges au sein du parc social et les comparer avec les loyers avec charges du parc privé. Pour plus de détail : cf. Sources de données.

* le loyer dans le parc privé est calculé charges comprises, celui dans le parc social est calculé toutes charges comprises (il en est de même pour le plafond, calculé toutes charges comprises), ce qui intègre aussi les coûts liés au logement payé directement par le locataire (l'électricité par exemple). Les deux valeurs ne peuvent donc pas en tant que telles être comparées mais l'écart entre chaque zone peut lui être analysé.

** au-delà d'éventuelles erreurs de déclarations, un certain nombre de logements connaissent bien des plafonds de loyer supérieurs aux loyers de marché locatif local. Il s'agit majoritairement de PLS. A noter que dans ces cas-là, les loyers pratiqués sont néanmoins bien inférieurs aux plafonds.

⁸ Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ? (Roche, ANCOLS, mai 2020).

Ainsi, la part de logements sociaux dont le plafond réglementaire se trouve au-delà du loyer du parc locatif privé décroît avec la hausse de la tension sur le marché local, aussi bien pour les appartements que pour les maisons, et aussi bien pour les relocations que pour les nouvelles mises en service.

Figure 15 : Comparaison du marché locatif privé avec le marché locatif social pour les nouvelles mises en service louées en 2018, 2019 et 2020

		A bis	A	B1	B2	C
Appartements	Loyer moyen dans le secteur privé (€/m ²) *	23,9	15,5	11,8	9,9	8,6
	Loyer moyen dans le secteur social (€/m ²) *	12,9	10,2	9,7	9,2	8,9
	Plafond moyen dans le parc social (€/m ²) *	13,3	11,0	9,9	9,4	9,1
	Part de logements sociaux dont le plafond dépasse le loyer du secteur privé	2% **	4% **	9%	21%	44%
	Part de logements sociaux dont le loyer vaut au moins 98% du plafond	85%	84%	86%	85%	86%
Maison	Loyer moyen dans le secteur privé (€/m ²) *	NS	12,9	9,8	8,0	6,9
	Loyer moyen dans le secteur social (€/m ²) *	NS	9,4	8,5	8,0	7,8
	Plafond moyen dans le parc social (€/m ²) *	NS	9,6	8,6	8,1	7,9
	Part de logements sociaux dont le plafond dépasse le loyer du secteur privé	NS	6%	15%	45%	69%
	Part de logements sociaux dont le loyer vaut au moins 98% du plafond	NS	86%	88%	84%	86%

Source : RPLS, ENL 2013, Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr dit « Carte de loyers ».

Champ : les appartements et les maisons du parc social nouvellement mis en service dont le bail a été signé en 2018, 2019 et 2020. Les logements étudiants ont été écartés dans cette analyse. Une estimation des charges en €/m² pour les logements dans le parc social réalisée par l'ANCOLS⁹ à partir de l'ENL 2013 a été reprise pour obtenir des loyers avec charges au sein du parc social et les comparer avec les loyers avec charges du parc privé. Pour plus de détail : cf. Sources de données.

* le loyer dans le parc privé est calculé charges comprises, celui dans le parc social est calculé toutes charges comprises (il en est de même pour le plafond, calculé toutes charges comprises), ce qui intègre aussi les coûts liés au logement payé directement par le locataire (l'électricité par exemple). Les deux valeurs ne peuvent donc pas en tant que telles être comparées mais l'écart entre chaque zone peut lui être analysé.

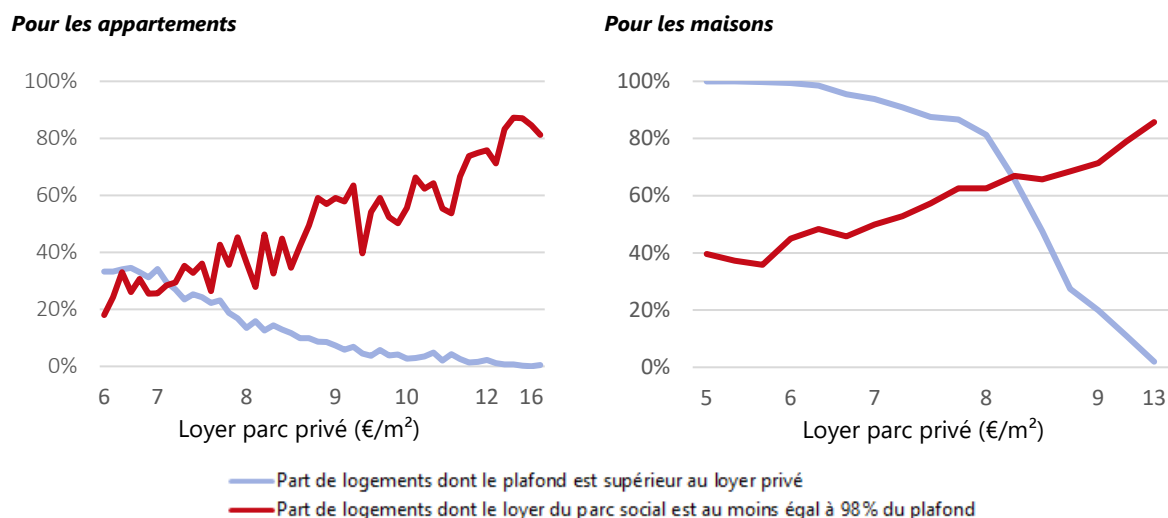
** au-delà d'éventuelles erreurs de déclarations, un certain nombre de logements connaissent bien des plafonds de loyer supérieurs aux loyers de marché locatif local. Il s'agit majoritairement de PLS. A noter que dans ces cas-là, les loyers pratiqués sont néanmoins bien inférieurs aux plafonds.

Plus généralement, la part de logements dont le plafond dépasse le marché locatif privé décroît avec le prix au mètre carré observé localement (courbe bleue, Figures 16 et 17).

Dans le même temps, la part de logements du parc social dont le loyer est au moins égal à 98 % de son plafond, augmente avec l'augmentation du loyer du parc locatif privé pour les relocations, alors qu'elle reste constante pour les nouvelles mises en service (courbe rouge, Figures 16 et 17).

Autrement dit, pour les relocations, la concurrence entre le parc social et le parc locatif privé, effective essentiellement dans les zones détendues, du fait de niveaux de loyers très proches, a pour effet de limiter la mise au plafond des loyers pratiqués, d'autant que certains plafonds réglementaires sont supérieurs aux loyers du parc privé (Figure 16). Plus l'écart entre le marché privé et le parc social se creuse, c'est-à-dire plus la tension sur le marché augmente, plus les loyers effectifs se rapprochent des plafonds, tout en restant compétitifs par rapport au marché privé. Dans cette situation, peu de plafonds dépassent le niveau des loyers du parc privé. Ceci expliquerait la plus faible proportion de logements très proches du plafond ou au plafond dans les zones détendues.

Figure 16 : Part des relocations dont le plafond réglementaire est supérieur au loyer du parc privé du territoire et part des logements dont le loyer du parc social est très proche de son plafond, en fonction du niveau du loyer du parc privé



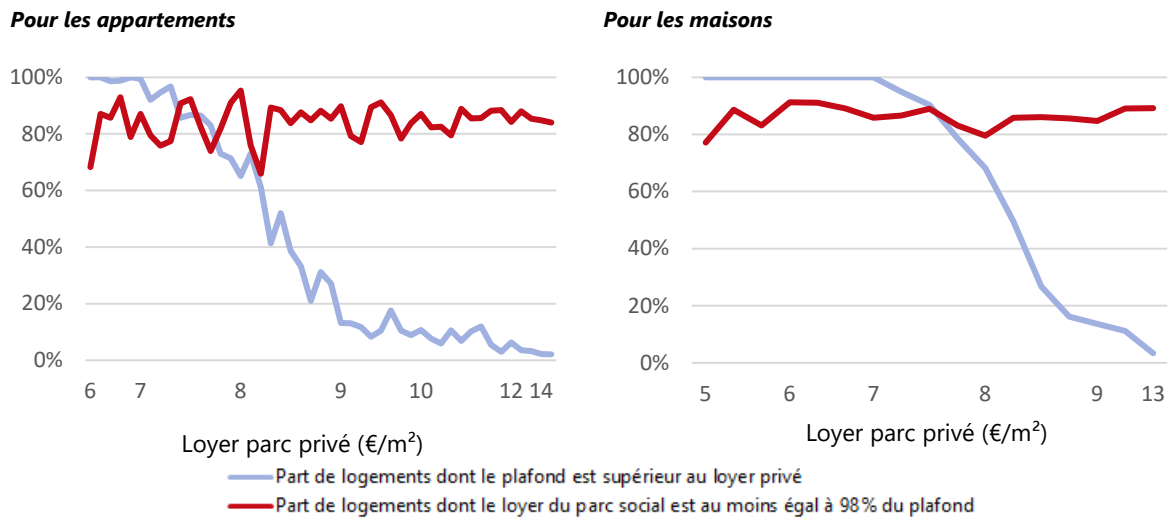
Source : RPLS – Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr dit « Carte de loyers ».

Champ : les appartements et les maisons du parc social reloués en 2018, 2019 et 2020, les mises en service sont exclues. Les logements étudiants ont été écartés dans cette analyse. Une estimation des charges en €/m² pour les logements dans le parc social réalisée par l'ANCOL⁶ à partir de l'ENL 2013 a été reprise pour obtenir des loyers avec charges au sein du parc social et les comparer avec les loyers avec charges du parc privé. Pour plus de détail : cf. Sources de données.

Note : chaque point correspond à environ 10 000 relocations (les logements d'une même commune étant regroupés au sein de la même catégorie, raison pour laquelle le nombre exact de logements reloués pour chaque point n'est pas le même). Les communes ont été ordonnées en fonction du prix du marché locatif local. Ce faisant, les relocations ont donc été ordonnées en fonction du marché locatif des communes dans lesquelles elles ont eu lieu. Chaque point a donc pour abscisse la moyenne des loyers du parc privé des communes correspondantes. En ordonnées, chaque point correspond respectivement à la part des logements reloués dont le plafond est supérieur aux loyers du parc privé et la part des logements reloués dont le loyer est au moins égal à 98 % du plafond.

Pour les nouvelles mises en service, aucune relation entre le niveau du prix dans le parc privé et le niveau des loyers n'est observée puisque, quelle que soit la zone de tension, entre 84 et 88 % des logements ont un loyer très proche de leur plafond (Figure 17). Les nouvelles mises en service répondent *a priori* à une certaine demande locale, aussi bien en ce qui concerne les caractéristiques que la localisation du logement. Aussi, les bailleurs peuvent fixer leur loyer à un niveau proche du plafond, sans craindre une perte d'attractivité ou la concurrence du secteur privé.

Figure 17 : Part des nouvelles mises en service dont le plafond réglementaire est supérieur au loyer du parc privé du territoire et part des logements dont le loyer du parc social est très proche de son plafond, en fonction du niveau du loyer du parc privé



Source : RPLS – Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr dit « Carte de loyers ».

Champ : les appartements et les maisons du parc social nouvellement mis en service en 2018, 2019 et 2020, les relocations sont exclues. Les logements étudiants ont été écartés dans cette analyse. Une estimation des charges en €/m² pour les logements dans le parc social réalisée par l'ANCOL⁶ à partir de l'ENL 2013 a été reprise pour obtenir des loyers avec charges au sein du parc social et les comparer avec les loyers avec charges du parc privé. Pour plus de détail : cf. Sources de données.

Note : le découpage des communes correspond à celui effectué dans le graphe précédent. Chaque point a donc pour abscisse la moyenne des loyers du parc privé des communes correspondantes. En ordonnées, chaque point correspond respectivement à la part des logements nouvellement mis en service dont le plafond est supérieur aux loyers du parc privé et la part des logements nouvellement mis en service dont le loyer est au moins égal à 98 % du plafond.

BIBLIOGRAPHIE

La dynamique des loyers au moment de la relocation des logements du parc social, (ANCOLS, avril 2020).

Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ? (Roche, ANCOLS, mai 2020).

La mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité dans le parc social : diminution de l'écart entre les loyers des parcs locatifs social et privé à la suite de la loi « Égalité et citoyenneté » (Gardin-Guihard, ANCOLS, mars 2021).

Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatif privé et public (ANIL, décembre 2021).

SOURCES DE DONNEES

Le **Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année donnée. Il recense l'ensemble des logements du parc locatif social appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers et les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne sont pas considérés comme des logements du parc social. Le loyer effectif sans les charges, le plafond conventionné APL et CUS, la surface habitable sont indiqués.

Les **données « carte des loyers »** sont des indicateurs de loyers d'annonces, charges comprises, à l'échelle de la commune, pour la France entière, calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur LeBonCoin, SeLoger et pap.fr. L'édition utilisée est celle publiée en décembre 2020, portant sur la période 2015-2019 et réalisée par l'UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE)⁹.

Afin de comparer les loyers du parc privé obtenus avec charges avec les plafonds de loyer du parc social, sans charges, issus de RPLS, un forfait de 3,0 €/m² pour un logement en collectif et de 2,2 €/m² pour une maison a été ajouté aux montants des plafonds, en se basant sur une précédente étude réalisée par l'ANCOLS à partir de l'ENL 2013¹⁰. A noter que ce forfait correspond à une estimation toutes charges comprises, c'est-à-dire à la fois celles que le bailleur refacture aux locataires mais aussi les coûts supportés par les locataires directement (électricité par exemple).

Ce faisant, comparer directement les données du parc privé et du parc social n'est pas approprié. Mais comparer les différences par territoires l'est : en soi, le pourcentage des logements sociaux d'un territoire donné qui ont dans cette étude un plafond de loyer toutes charges comprises supérieur au loyer moyen du parc privé charges comprises, ne peut pas être interprété. Mais la différence entre ces pourcentages peut l'être en analysant les territoires selon leur part de logements sociaux d'un territoire donné qui ont dans cette étude un plafond de loyer toutes charges comprises supérieur au loyer moyen du parc privé charges comprises, par exemple. Formulé autrement, un biais existe si on souhaite comparer les loyers du parc privé et du parc social tels que renseignés ici, mais ce biais disparaît dans des analyses comparatives, dans la mesure où il est présent dans les deux cas comparés et donc s'annule quand on les compare.

⁹ Pour plus de détail : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2022/>

¹⁰ *Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ?* (Roche, ANCOLS, mai 2020).



CHAMP DE L'ÉTUDE

Le **champ de l'étude** concerne les logements conventionnés loués au 1^{er} janvier, en France métropolitaine, pour lequel un loyer et un plafond de conventionnement APL ou CUS sont connus. Il s'agit du loyer principal, sans le loyer accessoire ou les charges. Les DROM sont de fait exclus puisqu'il n'existe pas de conventionnement à l'APL. Les logements PLI ont été également écartés.

Des hypothèses et des apurements ont dû être réalisés :

- Si le plafond APL ou CUS était inconnu à l'année N, le plafond renseigné lors de l'année N-1 ou à défaut N-2, a été récupéré. Le plafond CUS a également été utilisé si c'était le seul plafond disponible.
- Dans le cas où étaient renseignés aussi bien un plafond APL qu'un plafond CUS, le plafond le plus élevé a été retenu. Dans les autres cas, c'est le plafond disponible qui a été utilisé.
- Les PLUS majorés ont été traités. Lors d'une opération financée par PLUS, une dérogation est prévue pour majorer les loyers de 10 % des logements de l'opération, au maximum de 33 % des plafonds. Dans ce cas, afin de calculer la distance entre le loyer et le plafond, les plafonds indiqués ont été majorés de 33 %.
- Les cas aberrants, à savoir la situation où le loyer pratiqué est supérieur au plafond, ont été apurés. Toutefois ont été admises les différences d'un euro sous l'hypothèse qu'elles résultent d'erreurs d'arrondis.

Des différences sont observées avec les chiffres de la précédente étude de 2020 portant sur la relocation. Cette dernière, en se focalisant sur les relocations, n'avait pas intégré les nouveaux baux signés lors de la mise en service de nouveaux logements, soit environ 70 000 logements par an. En outre, elle nécessitait d'avoir les loyers avant et après relocation, soit les loyers en N et N-1. Cette contrainte avait eu pour conséquence de réduire le nombre d'observations, comparativement au périmètre de cette présente analyse.

Ainsi, sur les 5,2 millions de logements détenus par les organismes HLM, 172 000 sont situés dans les DROM dans lesquels le conventionnement n'existe pas (bien qu'un autre dispositif très proche existe néanmoins). A noter qu'en France métropolitaine, 295 000 sont des logements non conventionnés ou déconventionnés. Au 1^{er} janvier 2021, 4,3 millions de logements conventionnés étaient alors loués en France métropolitaine. Aucun plafond n'était disponible pour 14 000 d'entre eux, 46 000 proposaient des plafonds incohérents par rapport au montant des loyers pratiqués.

L'étude a porté, d'une part, sur l'ensemble des logements conventionnés loués au 1^{er} janvier 2021 et, d'autre part, sur les logements reloués au cours de l'année pour 2016 à 2020.

ANNEXES

Annexe 1 : Répartition des logements loués au 1^{er} janvier 2019 par filière de financement et l'ancienneté du bail

Filière de financement	Répartition au 1 ^{er} janv. 2021	Ancienneté de bail						
		Moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	30 ans et plus
HLMO	35%	32%	20%	12%	9%	8%	5%	15%
PLAI	7%	50%	25%	9%	6%	6%	2%	3%
PLUS	51%	41%	23%	12%	8%	6%	3%	6%
PLS	6%	52%	21%	11%	6%	4%	2%	5%

Source : RPLS.

Annexe 2 : Evolution de l'Indice de référence des loyers (IRL)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
IRL	0,08%	0%	0,75%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%

Source : Insee.



Annexe 3 : Répartition des logements en fonction de l'écart de leur loyer pratiqué avec le plafond de loyer – Ensemble des logements loués au 1^{er} janvier 2021

	Ensemble des logements loués au cours de l'année 2020				
	<i>Intervalle du rapport loyer pratiqué/plafond du logement</i>				
	Moins de 80%	Entre 80 et 89%	Entre 90 et 97%	Entre 98 et 99%	Au plafond (100%)
Filière de financement					
HLMO	10%	17%	32%	27%	14%
PLAI	5%	8%	26%	36%	25%
PLUS	7%	12%	30%	33%	19%
PLS	20%	15%	21%	27%	17%
Typologie du logement					
T1	11%	12%	27%	29%	21%
T2	7%	12%	28%	32%	21%
T3	8%	13%	30%	31%	18%
T4	9%	15%	31%	30%	14%
T5+	10%	16%	33%	29%	12%
Catégorie du bailleurs					
OPH	9%	17%	34%	28%	13%
SA d'HLM	7%	10%	26%	34%	22%
Coopérative	5%	11%	29%	32%	23%
SEM	16%	13%	32%	27%	12%
Année de construction					
Avant 1950	14%	17%	27%	28%	13%
Entre 1950 et 1974	12%	18%	31%	26%	14%
Entre 1975 et 1999	7%	15%	36%	28%	15%
2000 et après	4%	5%	21%	42%	27%

Source : RPLS.

Ensemble des logements loués au cours de l'année 2020
Intervalle du rapport loyer pratiqué/plafond du logement

	Moins de 80%	Entre 80 et 89%	Entre 90 et 97%	Entre 98 et 99%	Au plafond (100%)
Ancienneté de bail					
Moins de 5 ans	6%	10%	20%	30%	33%
5 à 9 ans	7%	11%	28%	43%	11%
10 à 14 ans	9%	14%	37%	36%	5%
15 à 19 ans	9%	17%	47%	22%	5%
20 à 24 ans	10%	21%	45%	19%	5%
25 à 29 ans	12%	21%	44%	18%	4%
30 ans et plus	19%	23%	37%	17%	4%
Zonage ABC					
A bis	13%	13%	29%	30%	15%
A	6%	8%	24%	36%	25%
B1	8%	12%	30%	33%	17%
B2	9%	18%	32%	27%	14%
C	9%	18%	35%	26%	12%
Présence QPV					
QPV	12%	18%	30%	26%	14%
Hors QPV	7%	12%	30%	33%	18%
Région					
Auvergne-Rhône-Alpes	12%	13%	24%	34%	18%
Bourgogne-Franche-Comté	9%	15%	27%	28%	20%
Bretagne	9%	21%	37%	22%	11%
Centre-Val de Loire	10%	17%	33%	30%	10%
Corse	6%	8%	26%	36%	24%
Grand Est	7%	15%	40%	28%	10%
Hauts-de-France	8%	15%	30%	30%	17%
Île-de-France	9%	10%	27%	32%	22%
Normandie	7%	18%	38%	27%	10%
Nouvelle-Aquitaine	9%	18%	34%	24%	14%
Occitanie	6%	11%	29%	30%	23%
Pays de la Loire	7%	16%	33%	31%	14%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8%	10%	25%	38%	19%

Source : RPLS.



Annexe 4 : Répartition des logements en fonction de l'écart de leur loyer pratiqué avec le plafond de loyer – Ensemble des logements reloués courant années 2018-2019-2020 (RPLS au 1^{er} janvier 2019, 2020, 2021

Ensemble des logements reloués au cours des années 2018, 2019 et 2020					
<i>Intervalle du rapport loyer pratiqué/plafond du logement</i>					
	Moins de 80%	Entre 80 et 89%	Entre 90 et 97%	Entre 98 et 99%	Au plafond (100%)
Filière de financement					
HLMO	7%	14%	22%	24%	33%
PLAI	4%	5%	17%	32%	41%
PLUS	6%	10%	20%	27%	36%
PLS	14%	15%	17%	22%	31%
Typologie du logement					
T1	8%	6%	8%	35%	44%
T2	5%	4%	7%	27%	58%
T3	7%	9%	19%	28%	37%
T4	7%	15%	25%	24%	29%
T5+	10%	17%	29%	23%	21%
Catégorie du bailleurs					
OPH	7%	13%	22%	29%	29%
SA d'HLM	7%	9%	18%	23%	42%
Coopérative	4%	10%	21%	24%	42%
SEM	8%	11%	18%	31%	32%
Année de construction					
Avant 1950	7%	13%	15%	32%	33%
Entre 1950 et 1974	9%	14%	21%	24%	33%
Entre 1975 et 1999	7%	12%	24%	24%	34%
2000 et après	6%	6%	16%	32%	41%

Source : RPLS.

Ensemble des logements reloués au cours des années 2018, 2019 et 2020

Intervalle du rapport loyer pratiqué/plafond du logement

	Moins de 80%	Entre 80 et 89%	Entre 90 et 97%	Entre 98 et 99%	Au plafond (100%)
Zonage ABC					
A bis	8%	6%	8%	35%	44%
A	5%	4%	7%	27%	58%
B1	7%	9%	19%	28%	37%
B2	7%	15%	25%	24%	29%
C	10%	17%	29%	23%	21%
Présence QPV					
QPV	9%	14%	20%	23%	34%
Hors QPV	7%	10%	20%	27%	36%
Région					
Auvergne-Rhône-Alpes	12%	12%	17%	29%	31%
Bourgogne-Franche-Comté	10%	16%	23%	24%	27%
Bretagne	8%	16%	33%	22%	21%
Centre-Val de Loire	8%	14%	29%	22%	26%
Corse	1%	4%	10%	18%	67%
Grand Est	6%	13%	33%	27%	20%
Hauts-de-France	4%	10%	16%	23%	46%
Île-de-France	7%	4%	7%	29%	53%
Normandie	8%	17%	31%	25%	19%
Nouvelle-Aquitaine	8%	15%	26%	24%	27%
Occitanie	5%	11%	17%	28%	40%
Pays de la Loire	6%	12%	25%	25%	31%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%	7%	8%	29%	52%

Source : RPLS.



Annexe 5 : Répartition des logements en fonction de l'écart de leur loyer pratiqué avec le plafond de loyer – Ensemble des logements nouvellement mis en service courant années 2018-2019-2020 (RPLS au 1^{er} janvier 2019, 2020, 2021

Ensemble des logements nouvellement mis en service au cours des années 2018, 2019 et 2020					
<i>Intervalle du rapport loyer pratiqué/plafond du logement</i>					
	Moins de 80%	Entre 80 et 89%	Entre 90 et 97%	Entre 98 et 99%	Au plafond (100%)
Filière de financement					
PLAI	3%	2%	7%	32%	57%
PLUS	5%	2%	8%	32%	53%
PLS	13%	13%	10%	24%	39%
Typologie du logement					
T1	13%	5%	10%	28%	44%
T2	5%	4%	6%	31%	54%
T3	5%	3%	8%	32%	52%
T4	5%	4%	9%	32%	51%
T5+	5%	5%	10%	32%	49%
Catégorie du bailleurs					
OPH	3%	3%	7%	40%	46%
SA d'HLM	6%	3%	7%	26%	57%
Coopérative	2%	9%	15%	38%	36%
SEM	3%	5%	15%	37%	39%
Année de construction					
Avant 1950	NS	NS	7%	42%	45%
Entre 1950 et 1974	25%	11%	15%	26%	23%
Entre 1975 et 1999	13%	9%	28%	27%	22%
2000 et après	5%	3%	8%	31%	53%

Source : RPLS.

Ensemble des logements nouvellement mis en service au cours des années 2018, 2019 et 2020

Intervalle du rapport loyer pratiqué/plafond du logement

	Moins de 80%	Entre 80 et 89%	Entre 90 et 97%	Entre 98 et 99%	Au plafond (100%)
Zonage ABC					
A bis	7%	5%	7%	31%	50%
A	8%	3%	7%	27%	55%
B1	4%	3%	8%	29%	56%
B2	4%	4%	9%	36%	47%
C	3%	3%	10%	40%	44%
Présence QPV					
QPV	9%	9%	8%	22%	52%
Hors QPV	5%	3%	8%	32%	52%
Région					
Auvergne-Rhône-Alpes	4%	4%	7%	35%	49%
Bourgogne-Franche-Comté	5%	3%	5%	43%	44%
Bretagne	8%	2%	10%	31%	47%
Centre-Val de Loire	6%	5%	11%	30%	48%
Corse	NS	NS	NS	38%	61%
Grand Est	3%	5%	6%	36%	50%
Hauts-de-France	5%	6%	10%	32%	47%
Île-de-France	9%	3%	7%	28%	53%
Normandie	5%	4%	11%	35%	45%
Nouvelle-Aquitaine	2%	2%	7%	34%	55%
Occitanie	5%	3%	9%	28%	55%
Pays de la Loire	2%	4%	7%	34%	53%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6%	3%	6%	24%	61%

Source : RPLS.

