

Analyse sur les loyers du parc locatif social en Bretagne

**Rencontre régionale sur
l'observation des Loyers**

Jeudi 7 février 2019

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
de BRETAGNE



Comité Régional de l'Habitat
de BRETAGNE



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne

Les modes de financement du logement social

NB : Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

Présentation des financements du + au – social :

- **Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** : finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.
- **Le prêt locatif à usage social (PLUS)** : Dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- **Le prêt locatif social (PLS)** : finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu (ménages à revenus moins contraints)



PLAFONDS DE LOYERS PLAI – PLUS – PLS au 1^{er} janvier 2019

- Avis du 17 janvier 2019 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

TYPES DE LOGEMENTS	ZONE I	ZONE I BIS	ZONE II	ZONE III	
Logements financés en PLAI	5,72 €	6,09 €	5,02 €	4,65 €	
Logements financés en PLUS	6,44 €	6,84 €	5,65 €	5,24 €	
Logements financés en PLS	ZONE A	ZONE A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
	10,28 €	13,34 €	8,85 €	8,48 €	7,88 €

- **Zonage A/B/C** : utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, au PLI et à la fixation des plafonds de loyers PLS (arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application R.304-1 du CCH)
- **Zonage I-II-III** : zonage du logement locatif social utilisé pour les barèmes applicables aux aides personnelles au logement (APL), ainsi que pour la fixation des plafonds de loyers PLAI – PLUS (arrêté du 28 novembre 2005 modifiant l'arrêté du 17 mars 1978)

Modalités de fixation des loyers plafonds des conventions APL

Avis du 17 janvier 2019 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

- Surface Utile / Surface Corrigée (avant 1^{er} juillet 1996)

L'article R.353-16 du CCH précise que le loyer maximal de chaque logement conventionné à l'APL est le produit de trois éléments :

- **La surface utile du logement** (surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes) ;
- Le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention établi **en tenant compte des caractéristiques** de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa **construction** et de la taille moyenne des logements (soit le prix du loyer maximum de l'opération par mètre carré de surface utile) :
 - ✓ *Prise en compte d'un **coefficient de structure** (permettant de prendre en compte la taille moyenne des logements de l'opération)*
 - ✓ *Prise en compte d'une **marge locale** (permettant de prendre en compte la qualité environnementale et de service des logements)*
- **Le coefficient propre au logement** (permettant une modulation des loyers pour prendre en compte la spécificité de chaque logement à raison de sa taille, de sa situation et de sa qualité)



PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI – PLUS – PLS au 1^{er} janvier 2019

- *Arrêté du 28 décembre 2018 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif*

Catégorie de ménages	Plafonds de ressources hors Ile de France		
	PLAI	PLUS	PLS (+30%)
1 - Une personne seule	11 342 €	20 623 €	26 810 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16 525 €	27 540 €	35 802 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	19 872 €	33 119 €	43 055 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	22 111 €	39 982 €	51 977 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	25 870 €	47 035 €	61 146 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	29 155 €	53 008 €	68 910 €
Personne supplémentaire	3 252 €	5 912 €	7 686 €



Les différents financements existants

Avant 1977 :

- **HBM** (Habitations Bon Marché)
- **PLR / PSR** (programme à loyer réduit et programme social de relogement)
- **HLM / O** (habitation à loyer modéré ordinaire)
- **ILM** (immeuble à loyer moyen)
- **ILN** (immeuble à loyer normal)
- **prêts spéciaux du CFF**
- **autre financement** d'avant 1977

A partir de 1977 :

- **PLA d'intégration**
- **PLA Loyer Minoré / PLA Très Social** (prêt locatif aidé très social) / **PLA Insertion**
- **PLA ordinaire**
- **PLUS**
- **PLS/PPLS/PCLS / PLA CFF** (prêt locatif social dont l'établissement prêteur est le Crédit Foncier de France)
- **PAP locatif** (prêt d'accession à la propriété)
- **PLI** (prêt locatif intermédiaire)
- **PCL** (conventionné ou non) (prêt conventionné locatif)



Méthodologie d'exploitation des données relatives aux loyers

- **Base de données : RPLS au 1^{er} janvier 2017**
 - *Fondements législatifs et réglementaires :*
 - L.411-10 CCH
 - R.411-3 à 5 CCH
 - Arrêté du 4 janvier 2016 (contenu du RPLS)
- **Données prises en compte pour l'exploitation RPLS relative aux « loyers » :**
 - *Surface habitable des logements (item 25) ;*
 - *mode de financement initial des logements (item 32) ;*
 - *montant du loyer en principal quittancé au titre du mois de janvier de l'année en cours (item 44)*
- **Ventilation des logements par typologie de financement :**
 - surface habitable moyenne, loyer en €/m² moyen
 - Choix d'une analyse fondée sur le loyer moyen des logements (SH moyenne * loyer en €/m² moyen) pour pondérer les écarts de loyers (en €/m²) par les écarts de surface habitable constatés entre typologies de logement
- **Fiabilité des données :**
 - Répertoire qui repose sur des données déclaratives
 - Qualité des données relatives aux loyers « pratiqués » (identification de seulement 77 logements aux surfaces habitables et aux loyers non renseignés sur les 1 248 logements relevant de la catégorie de financement « autre financement après 1977 » et les 171 939 logements déclarés dans la base...)
 - Qualité moindre sur la notion de loyers « accessoires » et de loyers plafonds des conventions APL (détection d'anomalies pour environ 10 % des logements)



Cartographie du parc locatif social

- La loi ELAN du 23 novembre 2018 (articles 114 et 115) confie au GIP SNE l'exploitation des données du répertoire. Le GIP SNE assurera la diffusion des résultats d'exploitation devant nécessairement rendre l'identification des personnes impossible

NB : la communication des données RPLS « au logement » est de droit pour les départements et les EPCI ayant conclu une convention de délégation des aides à la pierre. Les 23 EPCI concernés par la réforme des attributions (PLH « obligatoires » - L.441-1) en sont également destinataires. A leur demande, ces différents partenaires peuvent obtenir des informations rendues anonymisées relatives « aux occupants des logements sur leur territoire ».

- **Données RPLS utilisées** : localisation, taille et typologie des logements, loyer, financement, vacance
- **Inscription (à venir) au Portail cartographique**
www.cartographie.gip-sne.fr
- **Problématique de fiabilisation des données cartographiques**
(notamment géolocalisation des logements) préalablement au déploiement de l'outil



Les différents types de financement LLS - Loyers et surfaces moyennes

PLAI / PLUS / PLS	Nombre de Logements	SH moyenne (/m ²)	Loyer (€/m ²)	Loyer moyen
PLA d'intégration	4 445	61,4	5,06 €	310 €
PLA Loyer Minoré / PLA Très Social / PLA Insertion	7 327	60,6	4,93 €	298 €
PLA ordinaire	48 557	62,8	5,66 €	356 €
PLUS	34 574	65,3	5,64 €	368 €
PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF	5 192	55,2	7,31 €	404 €
PAP locatif	52	85,5	6,13 €	523 €
PLI	410	68,9	7,32 €	504 €
<i>PCL (conventionné ou non)</i>	461	43,3	6,61 €	286 €
Autre financement à partir de 1977	1 248	39,7	7,17 €	285 €
HBM	14	73,0	4,62 €	337 €
PLR/PSR	7 618	57,0	4,33 €	247 €
HLM/O	58 726	61,7	4,47 €	276 €
ILM	1 601	64,6	5,48 €	354 €
ILN	972	72,6	5,61 €	407 €
Prêts spéciaux du CFF	94	59,3	5,95 €	353 €
Autre financement avant 1977	648	50,5	4,87 €	246 €
Ensemble des financements	171 939	62,1	5,21 €	323 €

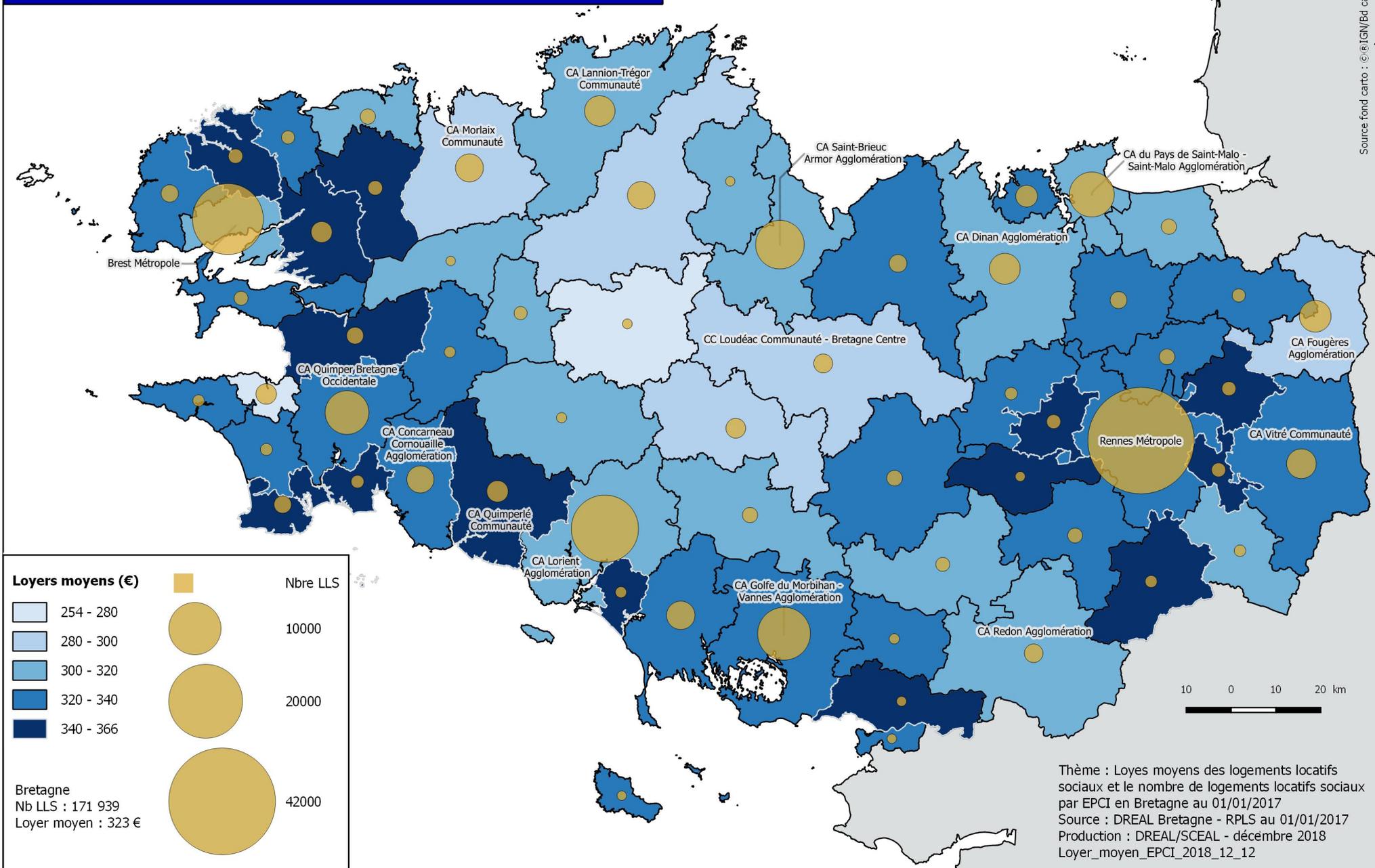
Les loyers du parc locatif social

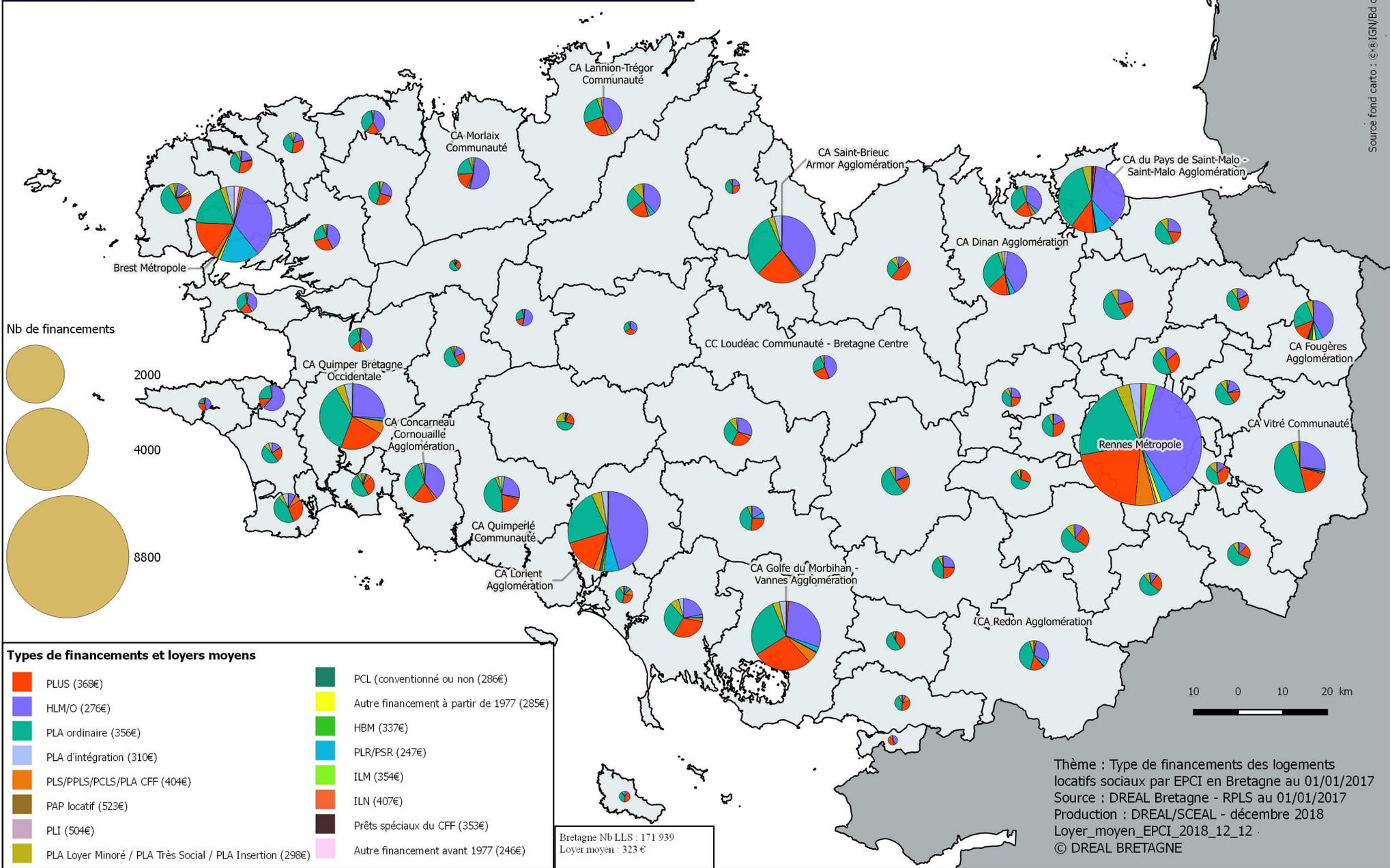
Jeudi 7 février 2019

Données départementales relatives aux loyers dans le parc locatif social (RPLS 2017)

	Côtes-d'Armor	Finistère	Ille-et-Vilaine	Morbihan	Total Bzh
Nb total lgt du parc	22 035	46 329	67 391	36 184	171 939
<i>Loyer (en €/m2)</i>	4,9 €	5,2 €	5,3 €	5,2 €	5,2 €
Dont localisé en QPV	5 290	9 399	14 241	7 756	36 686
<i>%</i>	24%	20%	21%	21%	21%
Autre financement antérieur à 1977	451	4 411	4 430	1 655	10 947
<i>Loyer (en €/m2)</i>	4,4 €	4,3 €	5,2 €	4,3 €	4,7 €
Autre financement à partir de 1977	202	490	1 121	358	2 171
<i>Loyer (en €/m2)</i>	5,6 €	6,3 €	7,3 €	8,5 €	7,1 €
HLM/O	8 202	15 407	22 876	12 241	58 726
<i>Loyer (en €/m2)</i>	4,1 €	4,6 €	4,6 €	4,4 €	4,5 €
PLA Intégration	601	1 451	1 384	1 009	4 445
<i>Loyer (en €/m2)</i>	5,0 €	5,0 €	5,1 €	5,1 €	5,1 €
PLA ou PLUS	12 300	23 327	35 169	19 662	90 458
<i>Loyer (en €/m2)</i>	5,4 €	5,6 €	5,7 €	5,6 €	5,6 €
PLS	279	1 243	2 411	1 259	5 192
<i>Loyer (en €/m2)</i>	6,3 €	7,3 €	7,7 €	6,9 €	7,3 €

Loyers moyens (€) des logements locatifs sociaux et nombre de logements locatifs sociaux par EPCI en Bretagne au 01/01/2017



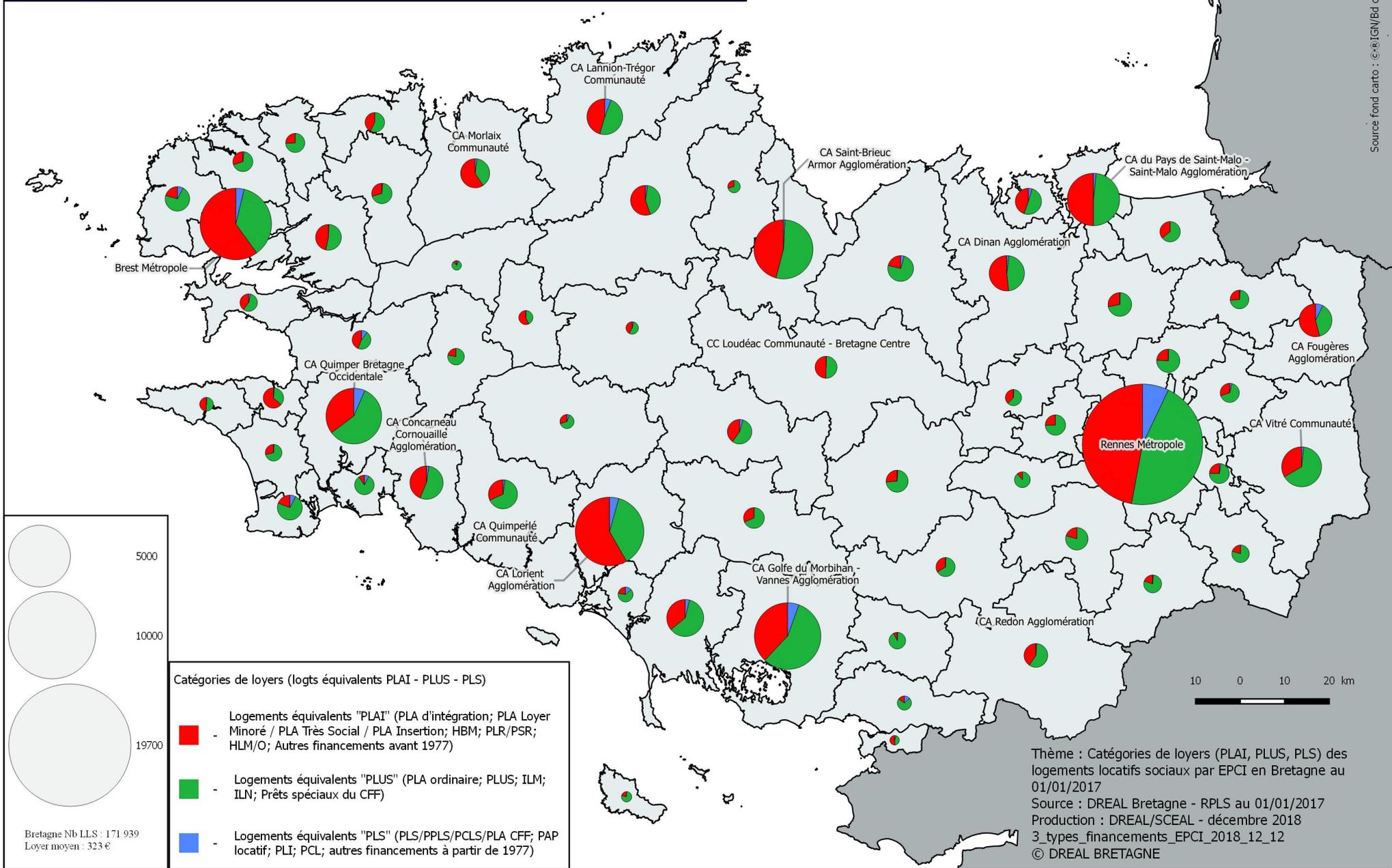


Le regroupement des typologies de financement en 3 catégories de loyers

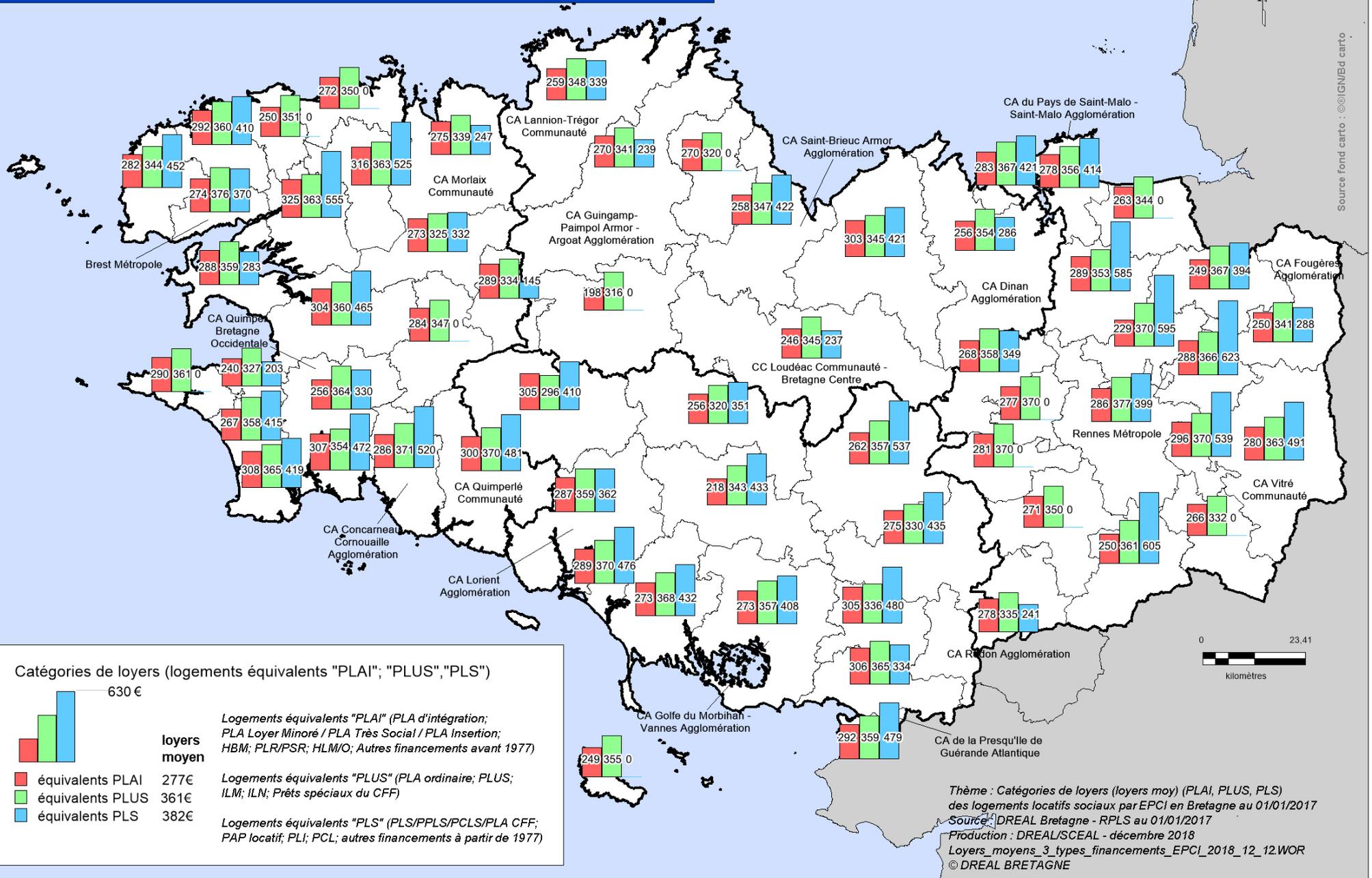
Logements équivalents "PLAI" (PLA d'intégration; PLA Loyer Minoré / PLA Très Social / PLA Insertion; HBM; PLR/PSR; HLM/O; Autres financements avant 1977)	Nbre de Logements	78 778	45,8%
	SH moyenne	61,0	-1,8%
	Loyer (€/m2 de surface habitable)	4,53 €	-12,9%
	Loyer moyen	277 €	-14,5%
Logements équivalents "PLUS" (PLA ordinaire; PLUS; ILM; ILN; Prêts spéciaux du CFF)	Nbre de Logements	85 798	49,9%
	SH moyenne	63,9	2,9%
	Loyer (€/m2 de surface habitable)	5,65 €	8,5%
	Loyer moyen	361 €	11,7%
Logements équivalents "PLS" (PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF; PAP locatif; PLI; PCL; autres financements à partir de 1977)	Nbre de Logements	7 363	4,3%
	SH moyenne	52,8	-15,0%
	Loyer (€/m2 de surface habitable)	7,24 €	39,1%
	Loyer moyen	382 €	18,3%
Ensemble des logements	Nbre de Logements	171 939	
	SH moyenne	62,1	
	Loyer (€/m2 de surface habitable)	5,21 €	
	Loyer moyen	323 €	

- **Logements équivalents « PLAI »** : financements aux loyers Inf ou = à 5,06€ /m² de SH
- **Logements équivalents « PLUS »** : financements aux loyers compris entre 5,48€ /m² et 5,66€ /m² de SH
- **Logements équivalents « PLS »** : financements aux loyers Sup ou = à 6,13 € /m² de SH

Ventilation des logements locatifs sociaux par catégories de loyers (logements équivalents "PLAI", "PLUS", "PLS") par EPCI en Bretagne au 01/01/2017



Loyers moyens (€) par catégories de loyers (équivalents "PLAI", "PLUS", "PLS") des logements locatifs sociaux par EPCI en Bretagne au 01/01/2017



Éléments de conclusion (1)

- Notion de « logement abordable » à définir
- Prise en compte des obligations LEC d'attributions de logements Hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile dans les 23 EPCI concernés par la réforme des attributions (15 % en 2017 et 2018)
- Objectifs d'attribution à ventiler dans les Conférences Intercommunales du Logement et les Conventions Intercommunales d'attribution
- Analyses à réaliser relatives à la structure des loyers hors QPV, aux typologies recherchées par les ménages du 1^{er} quartile et à la disponibilité de logements permettant de satisfaire ces attributions aux ménages du 1^{er} quartile



Éléments de conclusion (2)

- **Des loyers dépendants:**
 - De l'équilibre économique des opérations (coûts de revient des opérations, modalités de financement, etc...)
 - Des modes de financements (et des plafonds de loyer) en vigueur au fil des exercices
- **Une analyse nécessitant des approfondissements**
 - *Profils socio-économiques des occupants et des demandeurs ; localisation du parc en QPV / hors QPV ; distinction loyers « pratiqués » / loyers « plafonds » ; prise en compte des loyers « accessoires » et des charges ; notions de taux d'effort et/ou de reste à vivre ; définition de la notion de loyers abordables....*
- **Une politique des loyers**
 - D'une remise en ordre des loyers maximaux (ROLM) fondée sur la notion de service rendu à la définition d'**une politique des loyers au service de la diversification des profils d'occupation sur les différentes parties du territoire** (notamment QPV / Hors QPV)
 - Des modalités qui devront tenir compte de l'équilibre financier global pour les organismes Hlm (*raisonnement à « masse constante »*)
 - Article 88 de la loi Elan du 23 novembre 2018 qui prévoit des mesures permettant la mise en œuvre, à titre expérimental, d'une politique des loyers prenant en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants dans le parc social...