

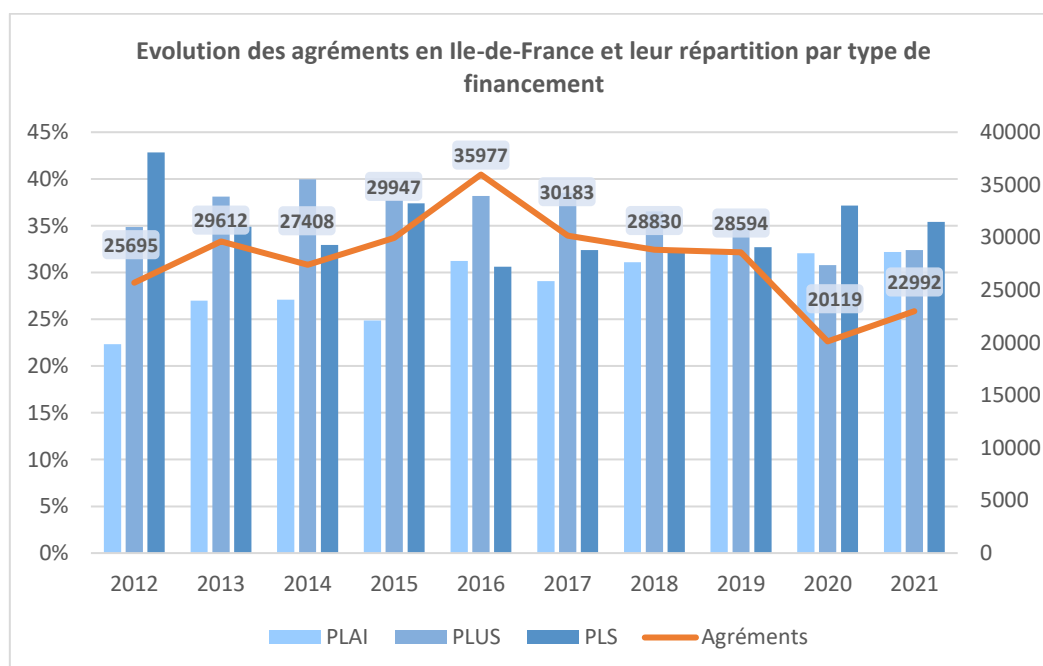
## ANNEXE au communiqué de presse AORIF du 12/05/2022

En 2021, le nombre de logements sociaux de droit commun ayant obtenu un agrément (22 992 logements agréés, hors ANRU) a augmenté de 14% par rapport à l'année précédente, une progression supérieure à celle constatée au niveau national (8%) mais restant largement en deçà de l'objectif de 31 713 logements sociaux fixé par le FNAP pour 2021 (73 % de l'objectif de programmation atteint).

### Un niveau d'agrément en hausse par rapport à 2020 mais qui reste très insuffisant face aux besoins de logements sociaux des Franciliens

La production de logement social, en baisse continue depuis 2017, s'opère dans un contexte de hausse des coûts de construction, lié notamment à l'évolution des prix des matériaux, du foncier et d'une demande croissante de logements sociaux.

En 2021, 22 992 agréments (hors ANRU) ont été délivrés, soit une hausse de 14 % par rapport à 2020. Cependant, le nombre de logements agréés reste bien inférieur au niveau moyen constaté ces cinq dernières années, s'élevant à 28 000 logements, et en deçà des objectifs de production du FNAP (31 713 logements) et du SRHH (37 000 logements).



Source : Infocentre SISAL, agréments 2012-2021 (hors ANRU), traitements AORIF

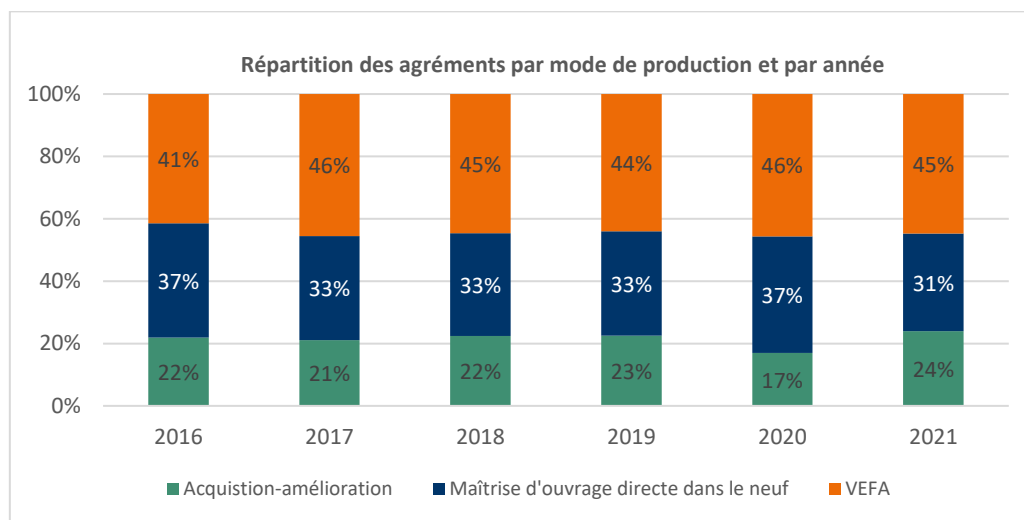
## La répartition par types de financement

Parmi ces 22 992 agréments, en 2021 on dénombre 32 % de logements en PLAI, 36 % en PLS et 33 % en PLUS. A noter que la proportion de PLAI est similaire aux tendances observées sur les cinq dernières années, mais reste en deçà des objectifs des 37 %. Parmi ces logements, on dénombre 764 logements en PLAI adapté, soit une atteinte de 67 % des objectifs de production sur ce produit spécifique. L'Île-de-France enregistre des résultats meilleurs que la moyenne française dont l'atteinte de l'objectif sur ce produit était de 62 %.

On observe d'autre part une légère augmentation de la part des PLS en 2020 et 2021 par rapport aux années précédentes (+3 points en 2021 par rapport à la tendance observée sur 2016-2020), qui peut s'expliquer par un besoin d'équilibrer les opérations pour les organismes de logement social. A noter également une forte progression en 2021 des agréments concernant les pensions de famille, structures dédiées aux publics les plus fragiles (605 logements programmés pour un objectif initial de 380 logements).

## Une part significative de logements agréés en acquisition-amélioration

Concernant les modes de production, en 2021 on retrouve 45% des logements agréés portant sur de la VEFA, 31% sur des opérations de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe Hlm, et 24 % sur de l'acquisition-amélioration. A noter une progression des opérations en acquisition-amélioration en 2021, dont la proportion est supérieure de 2 points à la moyenne constatée sur la période 2016-2020.



Source : Infocentre SISAL, agréments 2012-2021 (hors ANRU), traitements AORIF

## Construction neuve : une baisse de la maîtrise d'ouvrage directe au profit de la VEFA

Pour la programmation des logements en construction neuve (hors acquisition-amélioration donc), sur la période 2016-2021, la VEFA est le mode de production qui est le plus mobilisé : la VEFA représente 56% des logements agréés contre 44% pour la maîtrise d'ouvrage directe. A noter qu'en 2021, le recours à la maîtrise d'ouvrage directe dans le neuf est en recul en représentant 41% de la programmation dans le neuf contre 59% pour la VEFA. Cette tendance illustre la très forte concurrence sur le foncier, impactant à la hausse son coût d'acquisition et d'exploitation.

## Une programmation portant à moitié sur des petites typologies (T1 et T2) pour répondre aux enjeux liés au desserrement de la taille des ménages en Île-de-France

La répartition des agréments des logements sociaux ordinaires délivrés en 2021 selon le nombre de pièces met en évidence l'adaptation des typologies qui a été réalisée afin de répondre à l'évolution de la taille et de la structure des ménages. En effet, 51% des logements (familiaux et étudiants) agréés en 2021 portent sur des petites typologies de logements avec 22% de T1 et 29 % de T2 contre réciproquement 11% et 22% pour l'ensemble du parc locatif social francilien. Cette orientation de la programmation vers davantage de petites typologies s'observe sur les dix dernières années où ces types de logements représentent plus de la moitié des logements ordinaires (54%) agréés sur cette période.

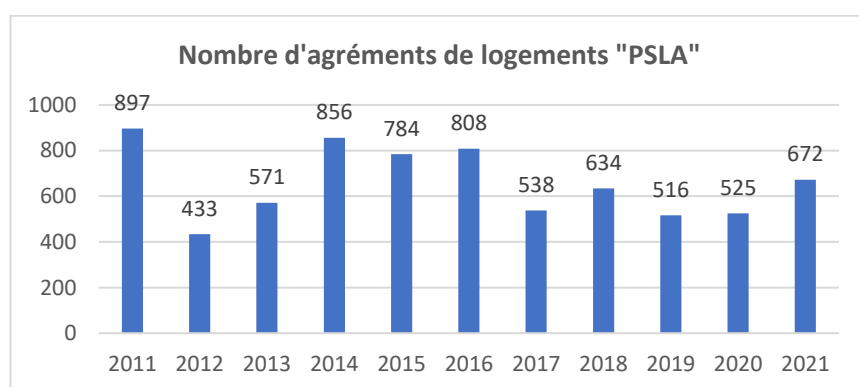
### Répartition par nombre de pièces des agréments de logements et de l'ensemble du parc locatif social en 2021

Nombre de pièces	Logements ordinaires agréés en 2021	Ensemble du parc locatif social au 01/2021
T1	22%	11%
T2	29%	22%
T3	30%	36%
T4	16%	25%
T5	4%	7%

Source : Infocentre SISAL, agréments (hors ANRU) et SDES-RPLS 2021, hors logements non conventionnés des SEM, traitements AORIF

### La programmation en accession sociale

Depuis 2011, en moyenne, on recense en Ile-de-France 658 logements agréés annuellement dans le cadre d'opérations d'accession en PSLA, qui sont des dispositifs de location-accession permettant aux acquéreurs de devenir propriétaires de façon progressive, en comprenant une première phase locative.



Source : Infocentre SISAL, traitements AORIF, hors périmètre ANRU

Dans le champ de l'accession sociale, les opérations de dissociation du bâti et du foncier sont amenées à se développer sur les marchés immobiliers très tendus. Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet ainsi à l'acquéreur de bénéficier d'un logement à un prix d'acquisition encadré et réduit de celui du terrain, ce qui représente en

moyenne une baisse de 15 % à 30 % du prix d'achat constaté. Selon une enquête menée par la DRIHL lors du premier semestre 2020, ce sont 1635 logements en BRS qui sont programmés par les 7 Offices fonciers solidaires (OFS) intervenant en Ile-de-France.

Enfin, selon les données mises à disposition par la Société de garantie de l'accèsion des organismes Hlm (SGA), 1 380 logements en accession sociale sont mis en chantier par des organismes Hlm en moyenne chaque année sur la période 2013-2019.

### **Un investissement fort des organismes pour améliorer la performance énergétique du parc locatif social**

Les bailleurs sociaux franciliens se sont fortement engagés pour augmenter la performance énergétique de leur parc : entre 2010 et 2021, la part du parc social classée en E/F/G a sensiblement diminué (passant de 30% à 17%) et la part classée en A/B/C a augmenté (de 17% à 39%). La production neuve est très performante énergétiquement : 46% des logements sociaux neufs livrés depuis 2010 sont classés en A ou B, 25% en C.

#### **Répartition du parc locatif au 01/01/2010 et au 01/01/2021 selon les étiquettes énergétiques du DPE**

Etiquettes énergétiques du DPE	01/01/2010	01/01/2021
A/B/C	17 %	39 %
D	53 %	44 %
E/F/G	30 %	17 %

Source : SDES, DRIEA, RPLS 2021 (hors logements non conventionnés des SEM), traitements AORIF, Enquête AORIF 2010

Sur la période 2009-2020, 121 096 logements<sup>1</sup> ont notamment pu bénéficier de travaux de rénovation énergétique financés à l'aide d'un éco-prêt logement social. En 2021, ce sont 16 547 logements qui ont obtenu l'octroi de ce prêt pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. Selon une étude de la DRIHL en 2019, les travaux réalisés pour ces opérations ont permis un gain énergétique moyen de 55 %, et 75 % des logements rénovés ont connu un saut d'au moins 2 étiquettes énergétiques, mettant en évidence l'efficacité des travaux en matière de performance énergétique.

<sup>1</sup> Données mises à disposition par la Banque des Territoires