



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Éclairages

**Loyers du parc social :  
comment sont-ils déterminés  
et quel est leur positionnement  
par rapport aux loyers  
du parc privé ?**

n°37 - Juillet 2026

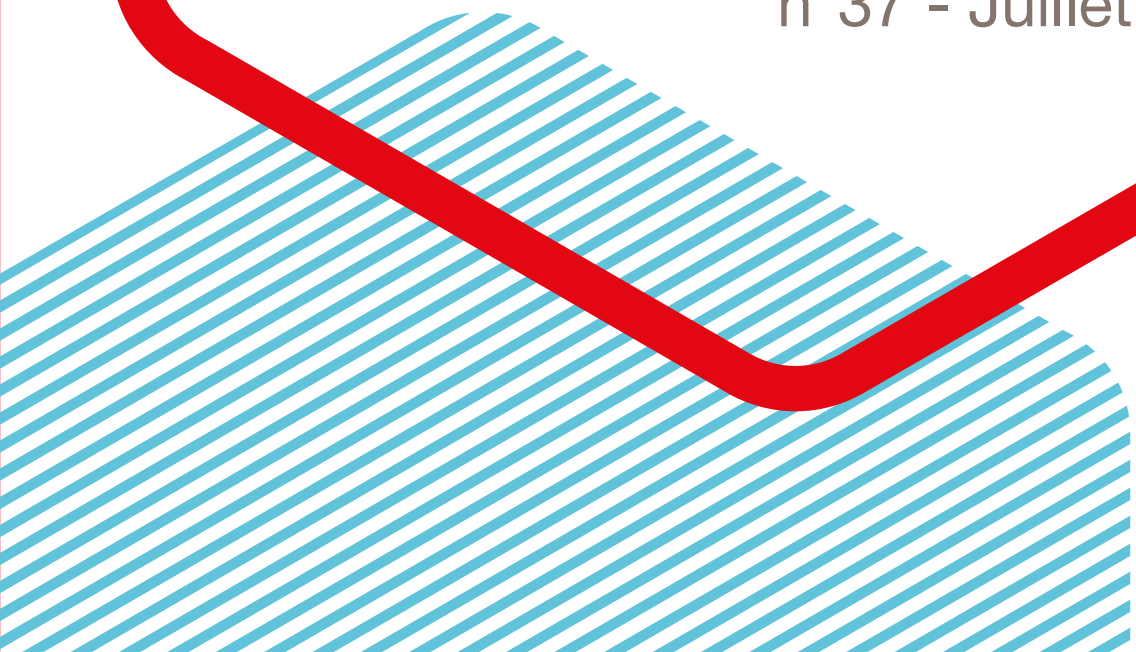


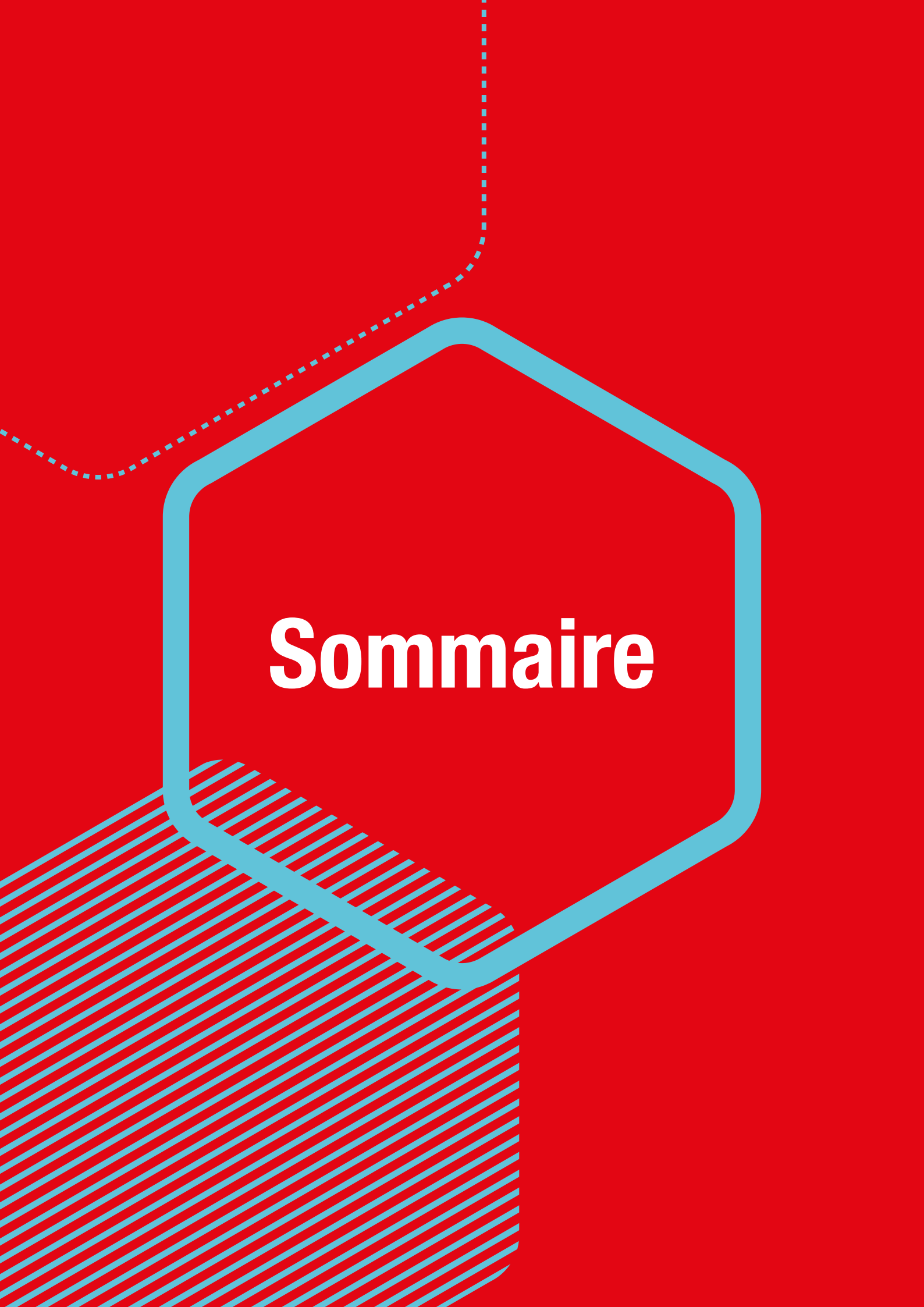
A thick red outline of a house shape, with a pointed roof and a wide base, framing the central text.

# Éclairages

Loyers du parc social :  
comment sont-ils déterminés  
et quel est leur positionnement  
par rapport aux loyers  
du parc privé ?

n°37 - Juillet 2026

A decorative graphic in the bottom left corner consisting of several overlapping shapes filled with parallel blue diagonal lines.



# Sommaire

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    | <b>Introduction</b> .....                                                                                                                                                                                                                                          | <b>6</b>  |
|    | <b>Réglementation sur l'encadrement des loyers dans le parc social : comment les plafonds de loyer sont-ils définis ? .....</b>                                                                                                                                    | <b>8</b>  |
| 1.1                                                                                 | Le plafond de loyer au m <sup>2</sup> est défini au niveau de l'opération globale avant d'être décliné à l'échelle de chaque logement .....                                                                                                                        | 9         |
| 1.2                                                                                 | Le <i>loyer maximal de zone</i> : intégrer dans le calcul du plafond de loyer de l'opération globale l'effet-prix lié à la tension locative et au type de financement.....                                                                                         | 11        |
| 1.3                                                                                 | Le <i>coefficient de structure</i> : ajuster le loyer maximal de zone de l'opération globale en intégrant l'effet-prix lié à la superficie et à la quantité de logements.....                                                                                      | 14        |
| 1.4                                                                                 | Les <i>marges locales</i> : moduler le calcul du plafond de loyer de l'opération globale en tenant compte des besoins territoriaux .....                                                                                                                           | 15        |
| 1.5                                                                                 | Le <i>coefficient propre au logement</i> : décliner le plafond de loyer de l'opération globale à l'échelle de chaque logement en tenant compte de leurs qualités intrinsèques.....                                                                                 | 16        |
|    | <b>Effets de la superficie, de la zone de tension et du type de financement sur les loyers du parc social : quel impact sur le revenu locatif ? .....</b>                                                                                                          | <b>18</b> |
| 2.1                                                                                 | L'effet prix lié à la zone de tension : dans les zones A bis et A, les PLAI et les PLUS ont des loyers au m <sup>2</sup> équivalent aux loyers des PLS localisés en zones B2 et C.....                                                                             | 19        |
| 2.2                                                                                 | L'effet prix lié à la superficie : à zone de tension et à type de financement donnés, le loyer au m <sup>2</sup> des logements de plus de 100m <sup>2</sup> est inférieur de 15 à 20 % au loyer au m <sup>2</sup> des logements de moins de 40m <sup>2</sup> ..... | 21        |
| 2.3                                                                                 | En moyenne, les loyers atteignent 95 % des plafonds de loyer, ce qui représente pour les locataires du parc social une minoration théorique potentielle de loyer de 1,7 milliard d'euros par an .....                                                              | 26        |
|  | <b>Positionnement de marché par rapport au parc privé : où et dans quelles proportions les loyers du parc social sont-ils les plus concessifs ? .....</b>                                                                                                          | <b>30</b> |
| 3.1                                                                                 | Les PLS sont modérément concessifs dans les zones B1, B2 et C, tandis que les PLAI et les PLUS en A bis, A et B1 ont des loyers presque deux fois inférieurs au privé .....                                                                                        | 31        |
| 3.2                                                                                 | Quelle que soit la zone de tension, les loyers du parc social sont d'autant plus concessifs qu'ils portent sur des logements de petite superficie .....                                                                                                            | 33        |
| 3.3                                                                                 | Les loyers accessoires tendent à être moins élevés dans les zones tendues, où l'habitat est plutôt collectif, et ne compensent donc pas les écarts de loyers avec le privé .....                                                                                   | 36        |
| 3.4                                                                                 | Par rapport aux locataires du parc privé, près de 17 milliards d'euros annuels d'économies brutes en loyers pour les locataires du parc social .....                                                                                                               | 39        |
|  | <b>Conclusion</b> .....                                                                                                                                                                                                                                            | <b>40</b> |
|  | <b>Bibliographie</b> .....                                                                                                                                                                                                                                         | <b>41</b> |
|  | <b>Glossaire</b> .....                                                                                                                                                                                                                                             | <b>42</b> |

# Introduction

Les loyers du parc social sont encadrés par des règles de conventionnement qui définissent des montants plafond selon le type de financement (PLAI, PLUS, PLS). Les bailleurs sociaux ont également la possibilité de moduler leurs loyers en fonction de la zone de tension et de la superficie. Ainsi, un logement financé par un PLUS peut avoir un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé qu'un logement financé par un PLS s'il est localisé dans une zone où le marché locatif est plus tendu et s'il a une superficie plus petite.

**Cet Éclairages se propose d'estimer les effets de la zone de tension, du type de financement et de la superficie des logements sur les loyers du parc social et d'étudier le positionnement de marché de ces loyers par rapport à ceux du parc privé.**

## **Encadré 1 • Éléments de méthodologie**

Dans cette étude, nous exploitons les données du RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) pour étudier les loyers du parc social. Les loyers indiqués dans le RPLS sont exprimés en euros mensuels par m<sup>2</sup> et ils sont bruts de réduction de loyer de solidarité (RLS). La RLS, introduite par la loi de finances de 2018, est une remise sur le loyer, appliquée au locataire et à la charge du bailleur, qui est généralement couplée à une baisse de l'APL perçue par le locataire. Pour connaître le loyer maximal qui peut être effectivement encaissé par le bailleur social ainsi que les loyers réellement perçus, il faut donc retrancher aux loyers renseignés dans le RPLS, cette réduction de loyer qui est acquittée par le locataire. **Nous n'avons pas effectué cette opération : les loyers du parc social présentés dans cette étude, que ce soient les loyers plafond ou les loyers effectifs, n'ont donc pas été minorés par le montant de la RLS qui s'y applique.**

Les données qui sont exploitées dans cette étude pour étudier les loyers du parc locatif privé proviennent quant à elles de la carte des loyers. Le projet de cette carte a été lancé en 2018 par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), qui s'est associé à une équipe de recherche en économie formée de chercheurs de l'AgroSup Dijon et de l'Institut national de la recherche en agronomie (INRAE) ainsi que des groupes SeLogger et Leboncoin. Ce projet a été repris par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) en 2020.

La carte des loyers s'appuie sur une base de données composée de 9,1 millions d'annonces locatives, à partir de laquelle des indicateurs ont été construits pour estimer, à l'échelle communale, le niveau de loyer (charges comprises) par m<sup>2</sup>. Ces indicateurs ont pu être conçus en réalisant un algorithme de clustering spatial avec contrainte de contiguïté géographique. Pour chacune des mailles du territoire national, et pour chaque type de bien, le modèle hédonique qui a été estimé a permis d'attribuer une valeur à chacune des caractéristiques déterminant les loyers.

La carte des loyers intègre dans le calcul des loyers, les charges qui sont payées par les locataires, ce qui n'est pas le cas des données du RPLS où les loyers sont exprimés hors charges. Afin de faciliter les comparaisons de loyers entre ces deux parcs de logement, nous avons soustrait au montant des loyers renseignés dans la carte des loyers, un montant de 3 euros par m<sup>2</sup> qui représente le niveau de charges moyen que les locataires paient mensuellement (énergie, parties communes, etc.).

Nous avons défini ce montant de charges en nous référant à une étude de l'AncoIs qui a cherché à quantifier, à partir des données de l'enquête nationale sur le logement (ENL) de l'Insee en 2013, le coût total des charges mensuelles qui sont payées par les locataires en France (AncoIs, 2020). Selon cette étude, le montant des charges payées par les locataires du parc social est en moyenne égal à 3,1 euros par m<sup>2</sup> en euros 2020, ce qui représente 0,4 euro par m<sup>2</sup> de plus que le total des charges payées par les locataires du parc privé. Cet écart tient au poids des charges locatives quittancées par les bailleurs, celles-ci étant plus importantes dans le parc social (ascenseur, parties communes, conciergerie, etc.).

Compte tenu du fait que les données de loyer issues de la carte des loyers sont moyennées au niveau communal, les comparaisons qui ont été effectuées dans cette étude entre les loyers du parc privé et du parc social ont été réalisées après avoir moyenné à l'échelle communale les données de loyer qui proviennent du RPLS. Cette approche peut cependant masquer dans certains cas l'hétérogénéité des valorisations immobilières infra-communales liées à la localisation des logements au sein même des communes, à leur superficie ou à leurs caractéristiques intrinsèques.



01

**Réglementation sur  
l'encadrement des loyers  
dans le parc social :  
comment les plafonds  
de loyer sont-ils définis ?**

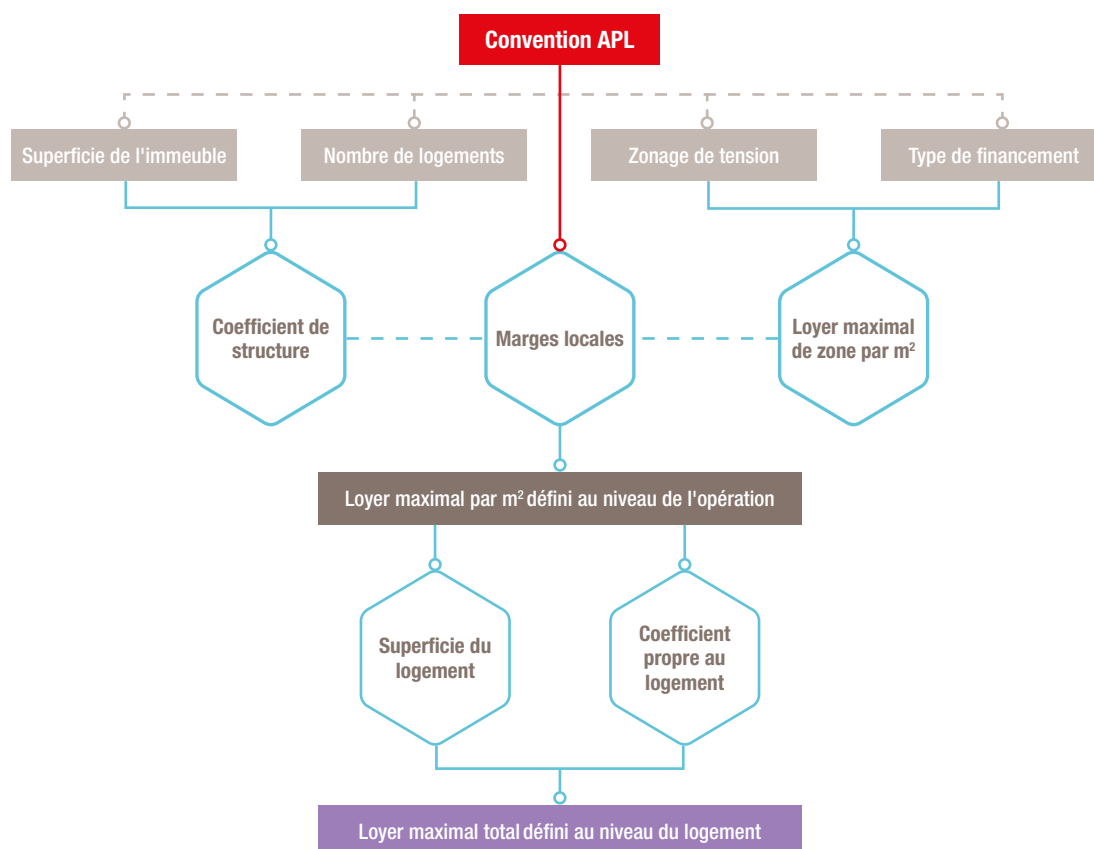
## 1.1 Le plafond de loyer au m<sup>2</sup> est défini au niveau de l'opération globale avant d'être décliné à l'échelle de chaque logement

Selon l'article L. 352-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le plafond de loyer (ou loyer maximal<sup>1</sup>) applicable à un logement social est défini dans le cadre d'une convention à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le loyer des logements dont la convention a été réalisée avant le 1<sup>er</sup> juillet 1996 est calculé en fonction de la *surface corrigée* (article R. 353-16 du CCH). Concernant les logements qui ont été conventionnés après cette date, leur loyer est exprimé par m<sup>2</sup> de *surface utile*.

Lorsque le calcul du loyer est réalisé en fonction de la surface utile, le loyer maximal au m<sup>2</sup> par logement ne doit pas dépasser un loyer maximal au m<sup>2</sup> correspondant à l'opération globale tel que défini dans la convention à l'APL. Le calcul du plafond de loyer d'un logement nécessite donc au préalable de déterminer le plafond de loyer maximal au niveau de l'opération globale (Schéma 1, ci-dessous).

### • Schéma 1

#### → Comment les plafonds de loyers du parc social sont-ils définis ?



• Source : réalisation à partir des éléments identifiés dans l'article R. 353-16 du CCH.

<sup>1</sup> Dans cette étude, les notions de plafond de loyer et de *loyer maximal* désignent le loyer réglementaire que les bailleurs sociaux ne doivent pas dépasser compte tenu de la convention APL du logement. Le loyer pratiqué (ou loyer effectif) peut donc être inférieur ou égal à ce loyer réglementaire. Si le loyer effectif est inférieur à ce loyer réglementaire, on qualifie cette différence d'*écart de loyer par rapport au plafond de loyer*.

## → Encadré 2 • Anciennes et nouvelles catégories du logement social

Dans cette étude, les catégories historiques du logement social (PLA à loyer Minoré, Très Social, HBM, ILM...) ont été regroupées en suivant l'arborescence des modes de financement du Répertoire Locatif des Logements Sociaux (RPLS). Ce regroupement permet d'associer les anciennes catégories de financement du parc social aux modes de financement qui ont été élaborés dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Cette loi a notamment permis la création du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), du Prêt locatif à Usage Social (PLUS) et du Prêt Locatif Social (PLS). Nous n'avons cependant pas fusionné les HLM/O<sup>2</sup> avec les PLUS, conformément à l'arborescence des modes de financement du RPLS (*Tableau 1, ci-dessous*).

### • Tableau 1

#### → Arborescence des modes de financement dans le RPLS

| Période                                 | Ancienne catégorie de logement social              | Type de prêt      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Avant 1977<br>(1983 dans les DOM)       | HBM                                                | PLUS              |
|                                         | PLR / PSR                                          |                   |
|                                         | ILM                                                |                   |
|                                         | HLM / O                                            | HLM / O           |
|                                         | ILN                                                | Autre financement |
|                                         | Prêts spéciaux du CFF                              |                   |
|                                         | Autre financement                                  |                   |
| À partir de 1977<br>(1983 dans les DOM) | PLA d'intégration (LLTS dans les DOM)              | PLAI              |
|                                         | PLA Loyer Minoré / PLA Très Social / PLA Insertion | PLUS              |
|                                         | PLA ordinaire                                      |                   |
|                                         | PLUS (LLS dans les DOM)                            |                   |
|                                         | PLS / PPLS / PCLS / PLA CFF                        | PLS               |
|                                         | PCL conventionné ou non                            |                   |
|                                         | PAP locatif et autres                              | Autre financement |
|                                         | PLI                                                | PLI               |

• Remarque : voir le glossaire des modes de financement en fin de document.

• Source : dictionnaire des variables du RPLS au 1<sup>er</sup> Janvier 2024.

Les correspondances entre les anciens et les nouveaux modes de financement ont été réalisées sur la base des plafonds de loyer qui leur sont associés. Concernant en particulier les logements qui ont été bâtis avant la mise en place du conventionnement en 1977, les bailleurs sont disposés réglementairement à conventionner leur logement durant leur phase d'exploitation et à aligner le plafond de loyer au niveau du plafond de loyer des PLUS. Comme le RPLS renseigne uniquement les logements détenus par les bailleurs sociaux, les logements en PLI pris en compte dans cette étude sont donc ceux qui sont directement répertoriés dans le patrimoine des bailleurs sociaux. Les logements en PLI détenus par les filiales de bailleurs sociaux (ils forment 2/3 des logements en PLI) sont donc exclus.

<sup>2</sup> Les HLM/O (habitation à loyer modéré ordinaire) constituent l'offre standard de logements sociaux d'avant 1977.

## 1.2 Le *loyer maximal de zone* : intégrer dans le calcul du plafond de loyer de l'opération globale l'effet-prix lié à la tension locative et au type de financement

En ce qui concerne, d'abord, la détermination du loyer maximal au niveau de l'opération globale, la convention à l'APL définit un plafond de loyer en opérant le calcul suivant pour les opérations dont la convention a été réalisée après le 1<sup>er</sup> juillet 1996 (*article R. 353-16 2° b du CCH*) :

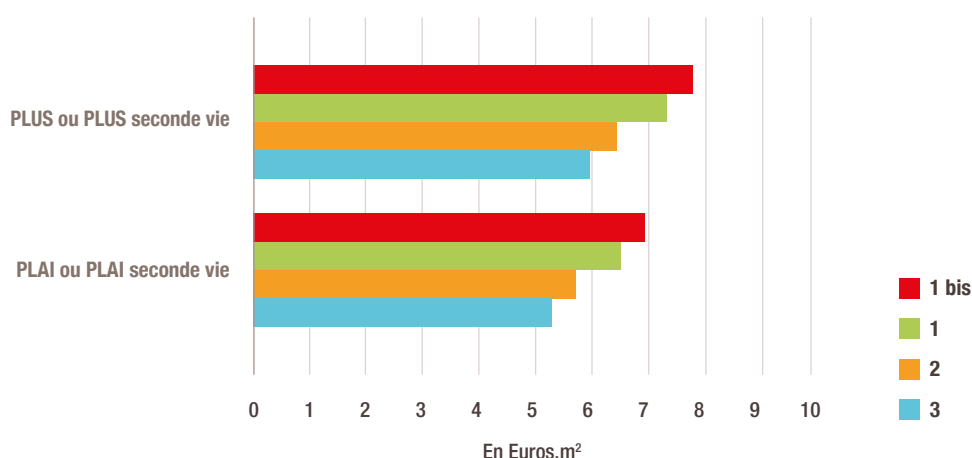
$$\begin{aligned} & \text{Loyer maximal par m}^2 \text{ de l'opération} \\ & = \\ & \text{Loyer maximal de zone} \times \text{Coefficient de} \\ & \quad \text{structure + marges locales} \end{aligned}$$

Le loyer maximal de zone est défini en tenant compte de deux critères. D'une part, il s'agit

de prendre en compte le type de financement (principalement PLAI, PLUS, PLS). D'autre part, il s'agit de prendre en compte la localisation géographique, c'est-à-dire le plafond de loyer (ou loyer maximal) que le bailleur social peut appliquer dans sa zone géographique compte tenu de son type de financement. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour un type de financement donné (*Encadré 2, ci-dessus*), le loyer maximal de zone pouvait ainsi varier d'un facteur allant de 1 à 1,3 selon la zone géographique (*Graphique 1, ci-dessous*).

### • Graphique 1

#### ➔ Loyer mensuel maximal de zone hors PLS en euros par m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2025



**👁 Note de lecture :** le loyer maximal de zone des logements sociaux financés au moyen d'un PLAI est de 6,93 euros par m<sup>2</sup> dans la zone 1 bis.

• Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (2025).

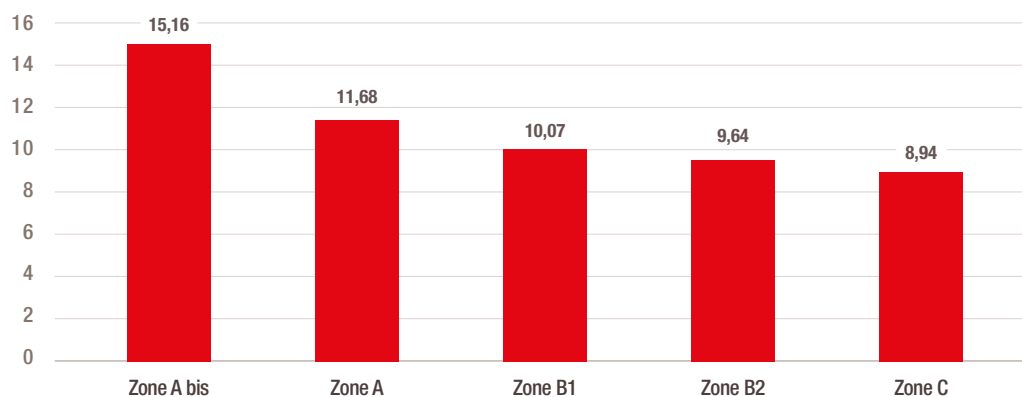
Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le loyer maximal de zone du PLAI (respectivement du PLUS) est compris entre 5,28 euros par m<sup>2</sup> (respectivement 5,95 euros par m<sup>2</sup>) dans la zone 3 et 6,93 euros par m<sup>2</sup> (respectivement 7,77 euros par m<sup>2</sup>) dans la zone 1 bis. Un logement financé au moyen d'un PLAI

peut donc être caractérisé par un loyer maximal de zone plus élevé qu'un logement financé au moyen d'un PLUS s'il est localisé dans une zone plus tendue. Le loyer maximal de zone d'un logement financé par un PLS est quant à lui défini à partir du zonage de tension (*Graphique 2, ci-dessous*).

## • Graphique 2

### → Loyer mensuel maximal de zone du logement social en PLS

En euros par m<sup>2</sup>



👁 **Note de lecture :** le loyer maximal de zone des logements en PLS est de 15,16 euros par m<sup>2</sup> dans la zone A bis.

• Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (2025).

Selon la zone de tension (A bis, A, B1, B2, C), le loyer maximal de zone qui s'applique aux logements en PLS varie ainsi d'un facteur allant de 1 à 1,7. Il est plus particulièrement compris entre 8,94 euros par m<sup>2</sup> pour les logements localisés en zone C et 15,16 euros par m<sup>2</sup>

pour les logements situés en zone A bis. La réglementation sur l'encadrement des loyers offre ainsi plus d'amplitude dans la modulation des loyers des logements en PLS, ce qui permet d'adapter l'offre de ces logements sociaux à la tension locative.



### Encadré 3 • Zonage de tension et Zonage 1 bis, 1, 2, 3

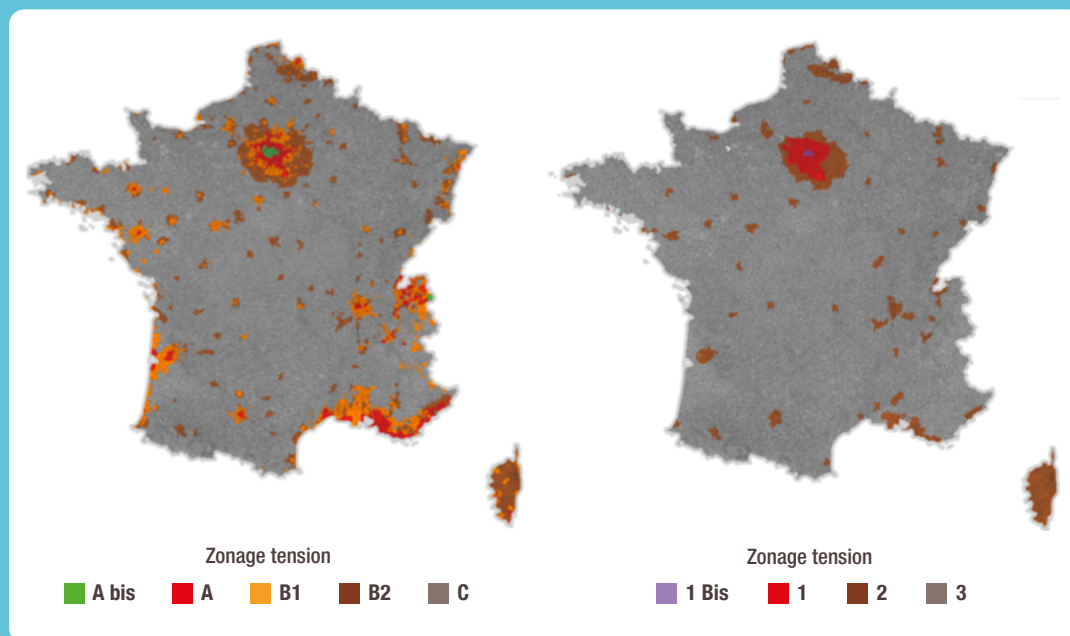
Le zonage utilisé pour établir les plafonds de loyers dans le parc social se recoupe avec le zonage de tension. À l'instar des zones de tension A bis et A, les zones 1 bis et 1 correspondent dans la majorité des cas à des zones tendues, à la différence de la zone 3 qui est en majorité détendue. La différence majeure entre ces deux zonages tient à la façon dont les littoraux, espaces périurbains, métropoles et zones frontalières sont pris en compte. Alors que le zonage A/B/C identifie ces trois zones dans trois catégories différentes (A bis, A et B1), le zonage 1/2/3 les associe à deux catégories (1 bis et 1).





### • Carte 1

➔ Zonage de tension (à gauche) et zonage 1, 2, 3 (à droite)



• Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (2025).

Respectivement  $\frac{1}{4}$  et  $\frac{3}{4}$  des logements sociaux localisés en zone 1 appartiennent aux zones de tension A bis et A et la totalité des logements sociaux en zone 1 bis sont dans la zone A bis. De même, respectivement  $\frac{1}{3}$  et une grande moitié des logements en zone 2 sont dans la zone A et B1 tandis que les logements sociaux en zone 3 se répartissent tous dans les zones B1, B2 et C (Tableau 2 et 3, ci-dessous).

### • Tableau 2

➔ Répartition des logements sociaux par zonage A B C et 1 2 3

En % (colonne)

| Zone  | 1 bis | 1     | 2     | 3     |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| A bis | 100 % | 26 %  | 0 %   | 0 %   |
| A     | 0 %   | 74 %  | 33 %  | 3 %   |
| B1    | 0 %   | 0 %   | 57 %  | 42 %  |
| B2    | 0 %   | 0 %   | 9 %   | 28 %  |
| C     | 0 %   | 0 %   | 0 %   | 26 %  |
| TOTAL | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |





### • Tableau 3

## ➔ Répartition des logements sociaux par zonage A B C et 1 2 3

En % (Ligne)

| Zone  | 1 bis | 1   | 2   | 3    | TOTAL |
|-------|-------|-----|-----|------|-------|
| A bis | 79%   | 21% | 0%  | 0%   | 100%  |
| A     | 0%    | 67% | 30% | 3%   | 100%  |
| B1    | 0%    | 0%  | 58% | 42%  | 100%  |
| B2    | 0%    | 0%  | 24% | 76%  | 100%  |
| C     | 0%    | 0%  | 0%  | 100% | 100%  |

👁 **Note de lecture :** 79 % des communes situées dans la zone A bis composent également la zone 1 bis.

• Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (2025), calculs internes

## 1.3

## Le coefficient de structure : ajuster le loyer maximal de zone de l'opération globale en intégrant l'effet-prix lié à la superficie et à la quantité de logements

Le *plafond de loyer* applicable à un logement social ne se limite pas au loyer maximal de zone. Ces deux notions sont en effet différentes : pour parvenir à un plafond de loyer, le *loyer maximal de zone* est ajusté en prenant en compte à travers le *coefficient de structure* d'autres caractéristiques, comme la superficie des logements ou la configuration immobilière de l'opération globale (nombre de logements, superficie des parties communes...).

Le but du *coefficient de structure* est de permettre aux bailleurs sociaux de compenser les écarts de prix de revient liés à la construction ou à l'acquisition de petits et de grands immeubles. Lorsqu'il est appliqué à l'échelle de l'opération globale (le loyer maximal par m<sup>2</sup> qui est appliqué à l'échelle de l'opération globale est celui qui est utilisé pour définir ensuite le loyer maximal de chaque logement composant l'immeuble), le

*coefficient de structure* est défini à partir de la formule suivante :

$$\text{Coefficient de structure} = 0,77 \times \left[ 1 + \frac{(\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2)}{(\text{Surface utile totale de l'opération})} \right]$$

Selon le dénominateur de cette formule de calcul, pour un nombre de logements donné, plus la surface de l'opération est élevée, moins le *coefficient de structure* prend une valeur importante. Le loyer maximal par m<sup>2</sup> est alors minoré par la valeur plus faible de ce coefficient. Autrement dit, pour un nombre de logements donné, le plafond de loyer au m<sup>2</sup> est d'autant plus faible (respectivement élevé) que la surface de l'immeuble est élevée (respectivement faible) (*Tableau 4, ci-contre*).

• **Tableau 4**

➔ **Exemple théorique montrant l'effet de la hausse de la surface sur le coefficient de structure**

| Surface utile par logement | Nombre logements | Surface de l'immeuble | Coefficient de structure |
|----------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| 20 m <sup>2</sup>          | 50               | 1 000 m <sup>2</sup>  | 1,54                     |
| 50 m <sup>2</sup>          | 50               | 2 500 m <sup>2</sup>  | 1,16                     |
| 100 m <sup>2</sup>         | 50               | 5 000 m <sup>2</sup>  | 1,00                     |

👁 **Note de lecture :** dans un immeuble composé de 50 logements sociaux de 20m<sup>2</sup> de surface utile chacun et dont la surface utile totale est de 1000m<sup>2</sup>, le coefficient de structure est de 1,54.

Le numérateur permet quant à lui de prendre en compte dans la modulation des loyers le nombre de logements qui composent l'immeuble et les contraintes que cela implique dans la gestion des parties communes : à surface utile totale de l'opération donnée, plus il y a de logements, plus le *coefficient de structure* est élevé. Le *coef-*

*ficient de structure* est donc plus élevé pour la construction ou l'acquisition d'un immeuble de taille standard et formé de nombreux logements, que pour la construction ou l'acquisition d'un immeuble de même taille composé de moins de logements sociaux (*Tableau 5, ci-dessous*).

• **Tableau 5**

➔ **Exemples théoriques montrant l'effet de la baisse de la surface habitable moyenne par logement sur le coefficient de structure**

| Surface utile par logement | Nombre logements | Surface de l'immeuble | Coefficient de structure |
|----------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| 20 m <sup>2</sup>          | 50               | 1 000 m <sup>2</sup>  | 1,54                     |
| 50 m <sup>2</sup>          | 20               | 1 000 m <sup>2</sup>  | 1,08                     |
| 100 m <sup>2</sup>         | 10               | 1 000 m <sup>2</sup>  | 0,92                     |

👁 **Note de lecture :** dans un immeuble composé de 20 logements sociaux de 50 m<sup>2</sup> de surface utile chacun et dont la surface utile totale est de 1000 m<sup>2</sup>, le coefficient de structure est de 1,08.

## 1.4 Les *marges locales* : moduler le calcul du plafond de loyer de l'opération globale en tenant compte des besoins territoriaux

L'ajustement du plafond de loyer au niveau de l'opération globale est complété le cas échéant par l'ajout de marges locales, ces dernières étant négociées entre les services décon-

trés de l'État et les bailleurs sociaux. Les marges locales peuvent atteindre au plus 15% du produit constitué du *loyer maximal de zone* et du *coefficient de structure*. Seuls les logements





financés par un PLAI ou un PLUS sont concernés par l'application de ces marges (sauf cas exceptionnels). L'enjeu des marges locales est celui de favoriser la construction de logements sociaux dont les services sont adaptés aux besoins du territoire.

L'attribution de ces marges dépend de la contribution de l'opération à la transition énergétique et environnementale, à la maîtrise des dépenses des ménages et à l'amélioration de la qualité de service des logements.

Seul le critère de la contribution à la transition énergétique et environnementale n'est pas encadré par un barème local. Parmi les opérations ayant des annexes importantes (depuis 1996, le calcul du loyer est réalisé sur la base de la surface utile, celle-ci intégrant les annexes), le *produit locatif maximum* ne doit pas dépasser de 18 % le niveau qui aurait été le sien si aucune annexe ou majoration n'avait été appliquée (ce plafond atteint 25 % pour les logements dotés d'un ascenseur non obligatoire).

1.5

## Le coefficient propre au logement : décliner le plafond de loyer de l'opération globale à l'échelle de chaque logement en tenant compte de leurs qualités intrinsèques

Ainsi calculé, le loyer maximal par m<sup>2</sup> de surface utile au niveau de l'opération globale est ensuite modulé à partir d'autres critères pour déterminer un loyer maximal au m<sup>2</sup> appliqué spécifiquement à chaque logement de l'immeuble. Plus particulièrement, selon l'article R. 353-16 2° du CCH, le plafond de loyer au m<sup>2</sup> du logement se définit comme le produit entre le loyer maximal au m<sup>2</sup> de l'opération globale, la surface utile du logement et un coefficient propre à ce dernier :

*Loyer maximal du logement*

=

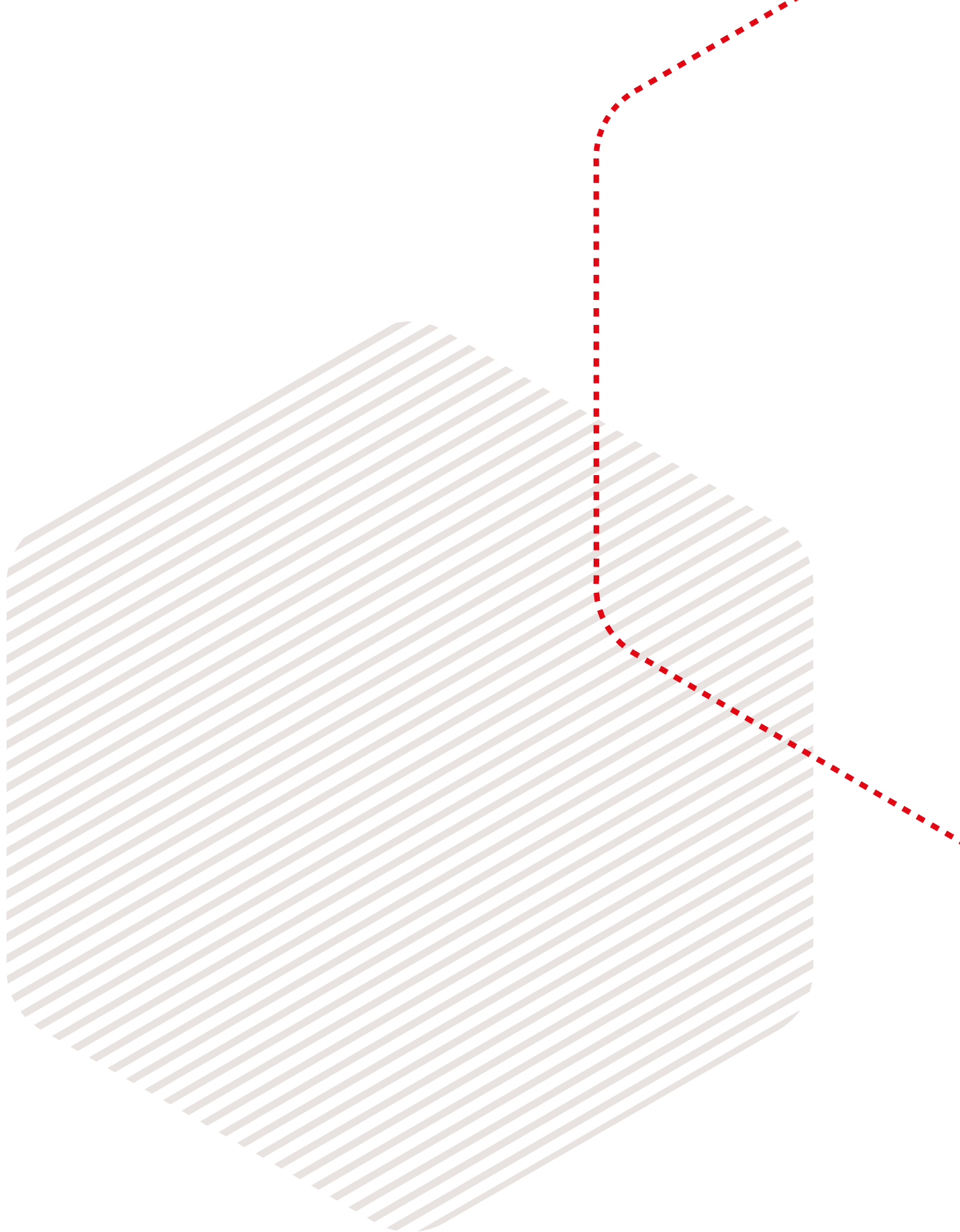
*Loyer maximal par m<sup>2</sup> x Surface utile du logement  
x coefficient propre au logement*

Le *coefficient propre au logement* permet d'ajuster le loyer du logement en fonction des spécificités qu'il offre en termes d'aménités (exposition, qualité...) par rapport aux autres logements de l'immeuble. L'enjeu de ce coefficient, à la discrétion du bailleur social, est celui d'intégrer des critères autres que la taille du logement dans la modulation des loyers. Selon l'article R. 353-16

du CCH, cet ajustement ne doit pas conduire à un loyer maximal dont le produit locatif avec l'ensemble des logements qui compose l'immeuble dépasserait le maximum du produit locatif total défini à l'échelle de l'immeuble.

**S'ils peuvent être ajustés en fonction de la qualité des logements, les plafonds de loyer par logement restent donc malgré tout principalement sensibles aux paramètres qui déterminent le loyer au niveau de l'opération globale, c'est-à-dire le type de financement, la superficie et la localisation géographique.**

Ceci s'explique par le fait que le *coefficient propre au logement* est utilisé pour moduler (et non pas pour déterminer) les plafonds de loyer entre des logements répartis au sein d'un immeuble. Autrement dit, ce sont principalement ces trois paramètres qui déterminent la capacité des bailleurs sociaux à générer des revenus locatifs et donc à équilibrer leurs opérations.





**02**

**Effets de la superficie,  
de la zone de tension  
et du type de financement  
sur les loyers du parc  
social : quel impact  
sur le revenu locatif ?**

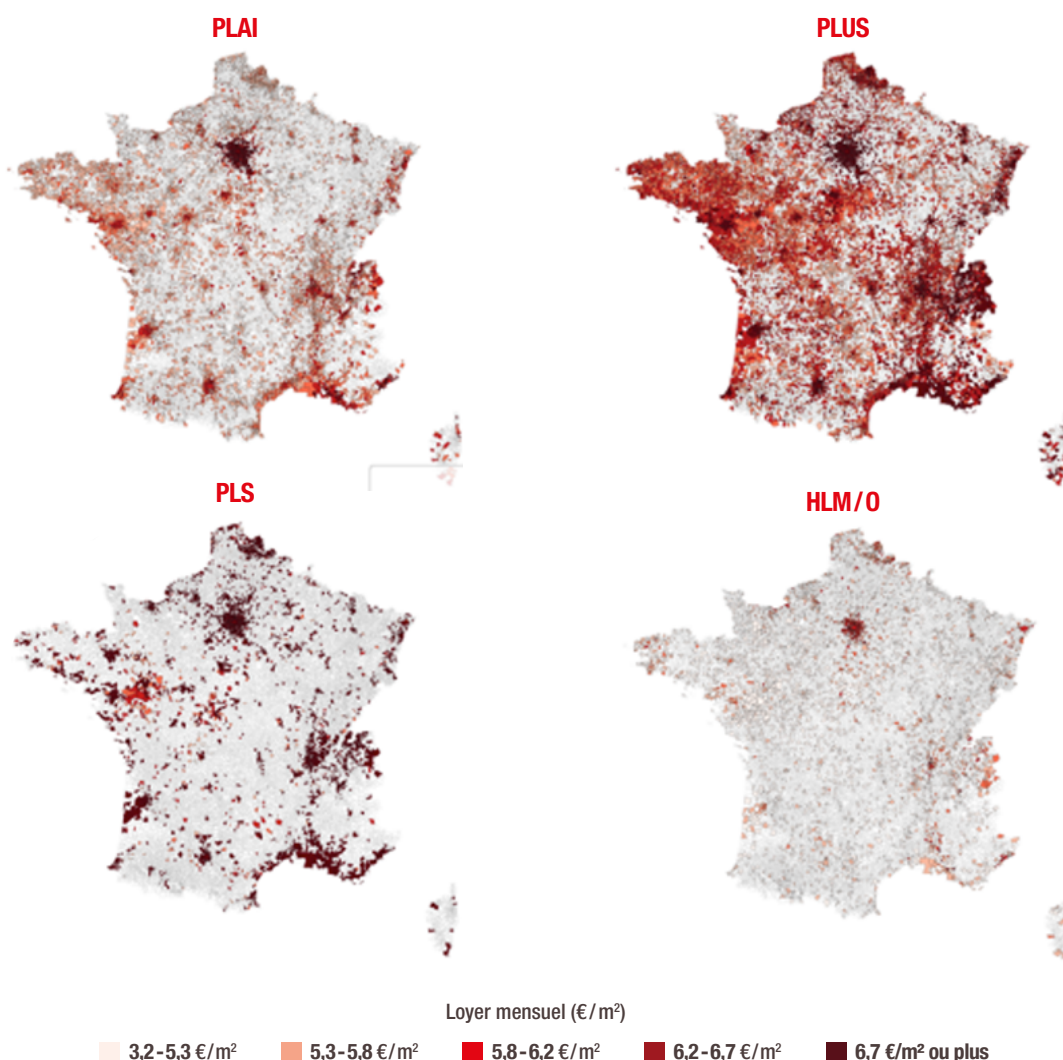
## 2.1 L'effet prix lié à la zone de tension : dans les zones A bis et A, les PLAI et les PLUS ont des loyers au m<sup>2</sup> équivalent aux loyers des PLS localisés en zones B2 et C

Compte tenu de la réglementation sur l'encadrement des loyers du parc social, qui définit un loyer maximal de zone en fonction de la localisation géographique des logements, **les loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés apparaissent**

**dans les territoires où la tension locative est la plus importante, à savoir dans les métropoles, les Alpes, le long de la frontière avec l'Allemagne et de la méditerranée** (Carte 2, ci-dessous).

### • Carte 2

#### → Loyers mensuels par m<sup>2</sup> des logements sociaux, par quantile



**Note de lecture :** les logements financés au moyen d'un PLAI et qui sont situés dans les communes de la métropole parisienne ont un loyer au m<sup>2</sup> mensuel au moins égal à 6,7 euros par m<sup>2</sup>.

• Champ : logements sociaux dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes, France hexagonale.

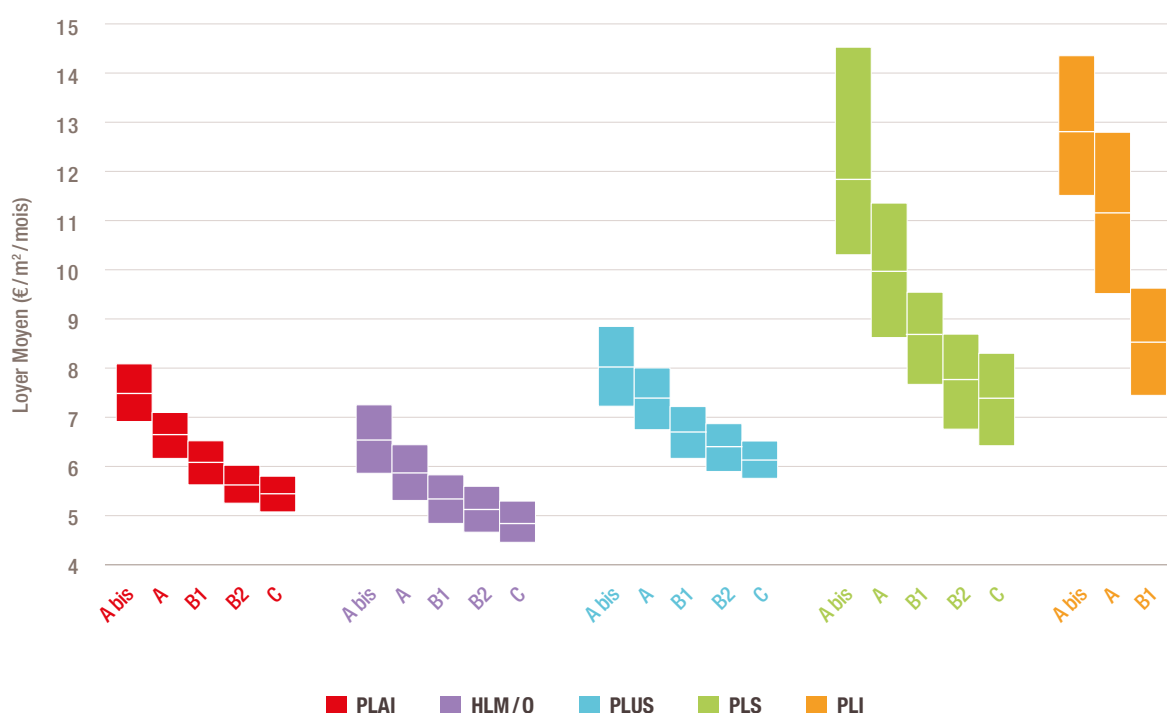
• Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Admin express.

Ce lien entre la zone de tension et le niveau de loyer est observable dans chaque filière de financement. Il peut être exprimé ainsi : compte tenu du type de financement, plus la tension locative est forte, plus les loyers au m<sup>2</sup> sont hauts. C'est entre autres ce qui explique que les montants de loyer au m<sup>2</sup> peuvent être plus élevés parmi des logements financés par un

PLAI comparativement à des logements financés par un PLUS. Par exemple, presque tous les logements en PLAI localisés dans la zone A bis ou A ont un loyer au m<sup>2</sup> qui est au moins égal au loyer au m<sup>2</sup> des logements en PLUS localisés dans la zone B1 ou des logements en PLS implantés dans la zone C (*Graphique 3, ci-dessous*).

### • Graphique 3

#### ➔ Distribution des loyers au m<sup>2</sup> du parc social et des logements intermédiaires détenus par les bailleurs sociaux (PLI), par type de financement et zone de tension



👁 **Note de lecture :** les logements en PLS, localisés dans la zone B2, ont un loyer médian de près de 8€ par m<sup>2</sup>.

- Remarque : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans les zones B2 et C car leur volume trop faible (*voir graphique 5, ci-dessous*) ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
- Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux et dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes et des PLI pour les zones B2 et C, France hexagonale.
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

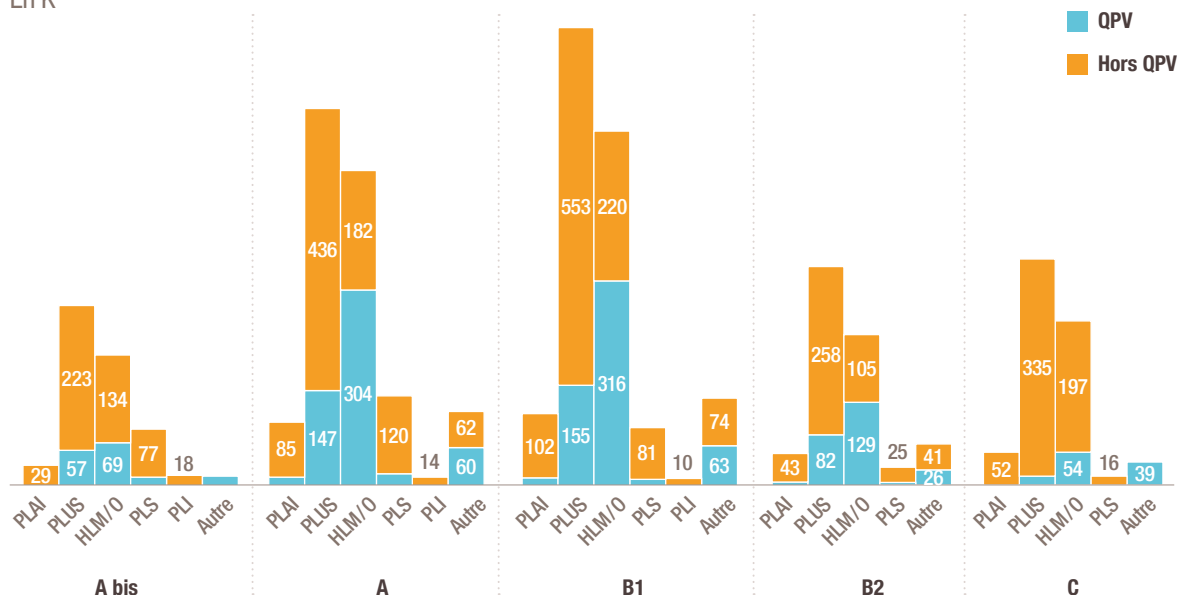
**Dans les zones les plus tendues (A bis et A), les loyers au m<sup>2</sup> se démarquent assez nettement des loyers qui sont pratiqués dans les autres zones de tension.** Ainsi, comme l'illustre le graphique ci-dessus, parmi les logements en PLAI situés en zone B1 (respectivement en PLUS), il y en a assez peu dont les niveaux de loyers atteignent les loyers au m<sup>2</sup> des

logements en PLAI implantés en zone A bis et A (respectivement en PLUS). Ce n'est pas le cas des autres zones de tension, où l'effet zonage est moins marqué : respectivement la moitié et ¾ des logements en PLAI et en PLUS implantés en zone B1 ont des loyers correspondant aux loyers au m<sup>2</sup> des logements ayant mobilisé le même type de financement dans la zone B2.

#### • Graphique 4

### ➔ Nombre de logements détenus par les bailleurs sociaux par type et zone de tension

En K



👁 **Note de lecture :** 436 000 logements en PLUS sont situés dans la zone A et hors QPV.

• Champ : France hexagonale, hors PLI détenus par les filiales de bailleurs sociaux.

• Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Les opportunités de développement des logements en PLI semblent par ailleurs se cantonner principalement aux zones les plus tendues.** En effet, le loyer au m<sup>2</sup> des logements en PLI de la zone B1 est en moyenne équivalent au loyer au m<sup>2</sup> moyen des logements en PLS localisés dans la même zone, alors que dans

les zones A bis et A, plus de la moitié des logements en PLI ont des loyers au m<sup>2</sup> supérieurs à ceux des PLS. Ce constat est renforcé par le fait que les PLS situés en A bis et A ont des loyers au m<sup>2</sup> nettement supérieurs aux logements en PLUS, ce qui est moins le cas dans les autres zones de tension.

## 2.2

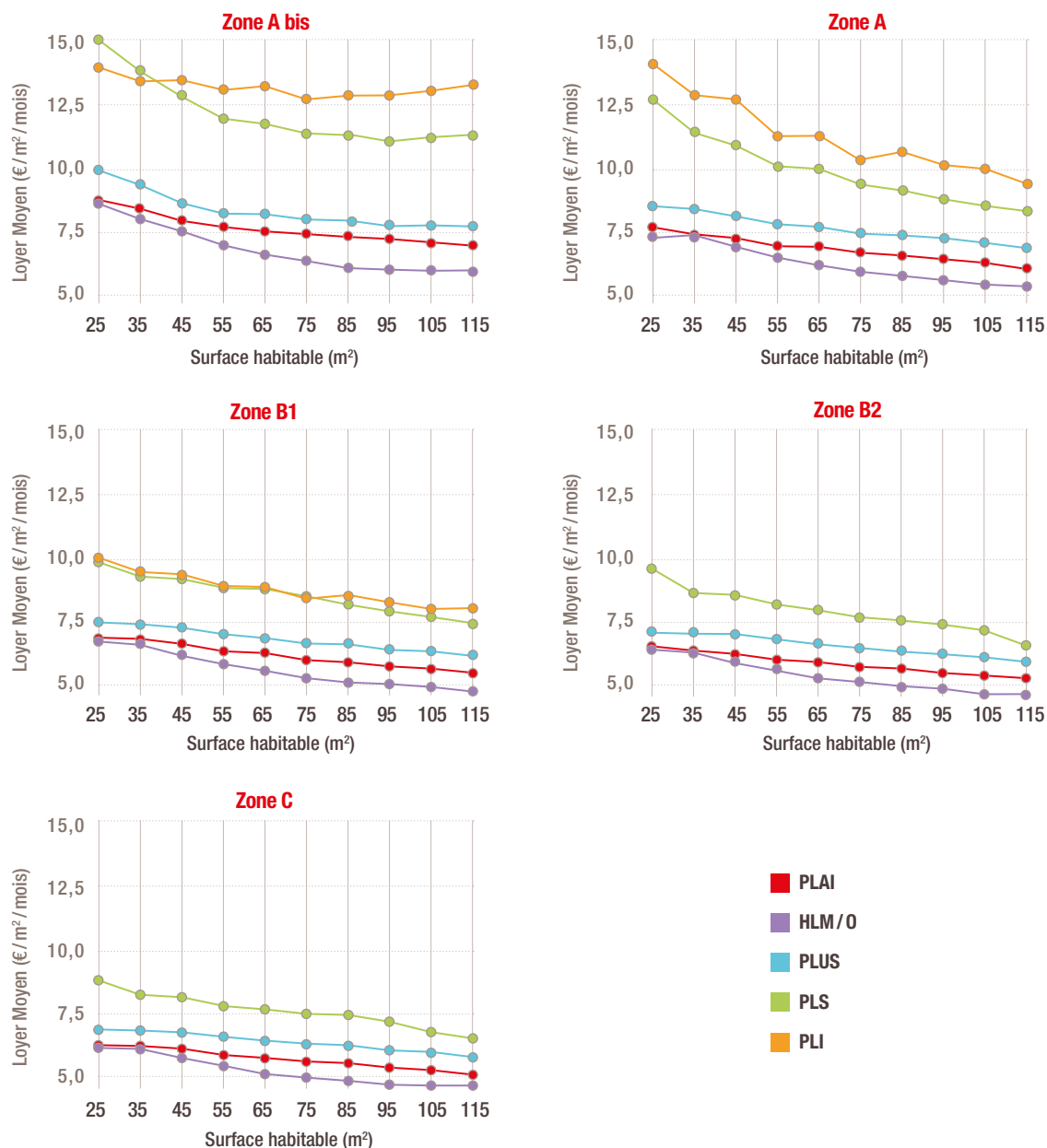
### L'effet prix lié à la superficie : à zone de tension et à type de financement donnés, le loyer au m<sup>2</sup> des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> est inférieur de 15 à 20 % au loyer au m<sup>2</sup> des logements de moins de 40 m<sup>2</sup>

Alors que la zone de tension a un effet direct sur le niveau de loyer, on note parallèlement que les loyers par mode de financement peuvent être assez différents dans une même zone de tension. Par exemple, comme on l'observe dans le *Graphique 4 ci-dessus*, les logements en PLUS localisés en zone B2 ont des

loyers compris entre 6 et 7 euros par m<sup>2</sup>. Ces écarts de loyer par mode de financement sont du même ordre dans les autres zones de tension. Cela est lié à la superficie des logements : à type de financement donné, plus les logements sont grands, moins leur loyer au m<sup>2</sup> est élevé. (*Graphique 5, ci-dessous*).

## • Graphique 5

### → Loyers au m<sup>2</sup> selon la surface habitable des logements détenus par les bailleurs sociaux, par zone de tension et type de financement



**Note de lecture :** en moyenne, les logements financés par un PLS qui ont une surface de 45 m<sup>2</sup> et qui sont localisés dans la zone A bis ont un loyer mensuel de 12,5 euros par m<sup>2</sup>.

- Remarque : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans les zones B2 et C car leur volume trop faible (voir graphique 5, ci-dessus) ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
- Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux et dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes et des PLI pour les zones B2 et C, France hexagonale.
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

La réglementation sur l'encadrement des loyers intègre dans le calcul du loyer l'effet-prix lié à la superficie à travers un *coefficient de structure* dégressif selon la surface, ce qui explique ces écarts de loyer. En moyenne, les logements en PLS et les HLM/O d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>,

implantés en zone A bis, ont un loyer au m<sup>2</sup> qui est de 25% à 30% inférieur aux loyers au m<sup>2</sup> des logements ayant des caractéristiques équivalentes mais qui ont une surface de 25 m<sup>2</sup> (Tableau 6, ci-contre).

• **Tableau 6**

➔ **Loyer au m<sup>2</sup> d'un logement abordable de 25 m<sup>2</sup> par rapport à un logement abordable de 85 m<sup>2</sup>**

|       | Surface           | A bis | A    | B1   | B2  | C   |
|-------|-------------------|-------|------|------|-----|-----|
| HLM/O | 25 m <sup>2</sup> | 8,4   | 7,0  | 6,7  | 6,4 | 5,9 |
|       | 85 m <sup>2</sup> | 5,8   | 5,5  | 5,0  | 4,8 | 4,6 |
| PLAI  | 25 m <sup>2</sup> | 8,5   | 7,3  | 6,8  | 6,4 | 6,1 |
|       | 85 m <sup>2</sup> | 7,0   | 6,3  | 5,8  | 5,5 | 5,3 |
| PLUS  | 25 m <sup>2</sup> | 9,7   | 8,3  | 7,5  | 6,9 | 6,7 |
|       | 85 m <sup>2</sup> | 7,6   | 7,1  | 6,5  | 6,2 | 6,0 |
| PLS   | 25 m <sup>2</sup> | 15,0  | 12,7 | 9,8  | 9,6 | 8,7 |
|       | 85 m <sup>2</sup> | 11,1  | 8,9  | 8,1  | 7,4 | 7,3 |
| PLI   | 25 m <sup>2</sup> | 13,9  | 14,2 | 10,1 | -   | -   |
|       | 85 m <sup>2</sup> | 12,8  | 10,4 | 8,5  | -   | -   |

👁 **Note de lecture :** les logements financés par un PLS, d'une surface de 85 m<sup>2</sup> et situés dans la zone B1, ont un loyer mensuel de 8,1 euros le m<sup>2</sup>.

• Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux et dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes et des PLI pour les zones B2 et C, France hexagonale.

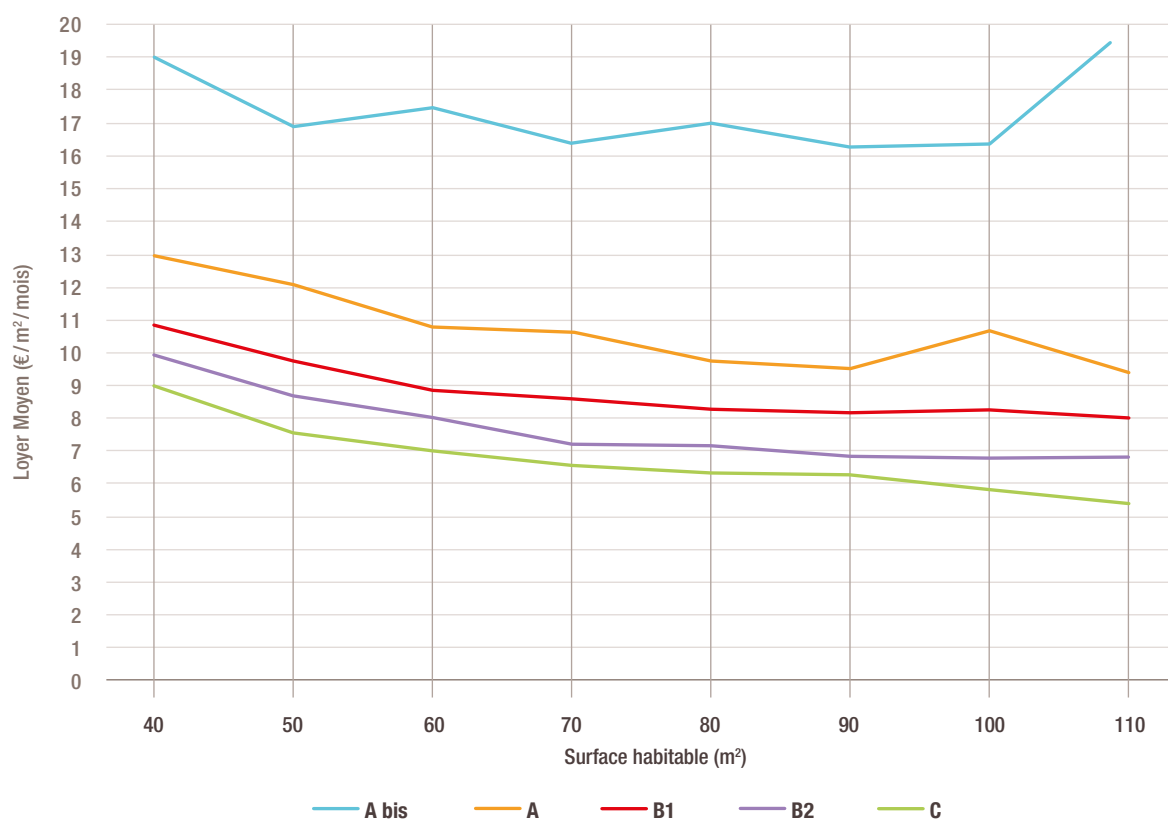
• Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Les loyers au m<sup>2</sup> du parc locatif privé augmentent quant à eux plus sensiblement que ceux du parc social à mesure que la superficie baisse : il y a plus d'écart de loyer entre un petit et un grand logement dans le parc privé que dans le parc social.**

Ainsi, on observe qu'à zone de tension donnée, le loyer au m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé est de 3 à 4 euros plus faibles s'il porte sur un logement de 100 m<sup>2</sup> plutôt que de 40 m<sup>2</sup> contre un écart de 1 à 2 euros.m<sup>2</sup> dans le parc social (*Graphique 6, ci-dessous*).

• Graphique 6

➔ Loyer au m<sup>2</sup> en fonction de la surface habitable par zone de tension dans le parc privé



👁 **Note de lecture :** les logements du parc privé en zone C de 40 m<sup>2</sup> ont un loyer au m<sup>2</sup> de 9 euros par mois.

• Champ : France hexagonale.

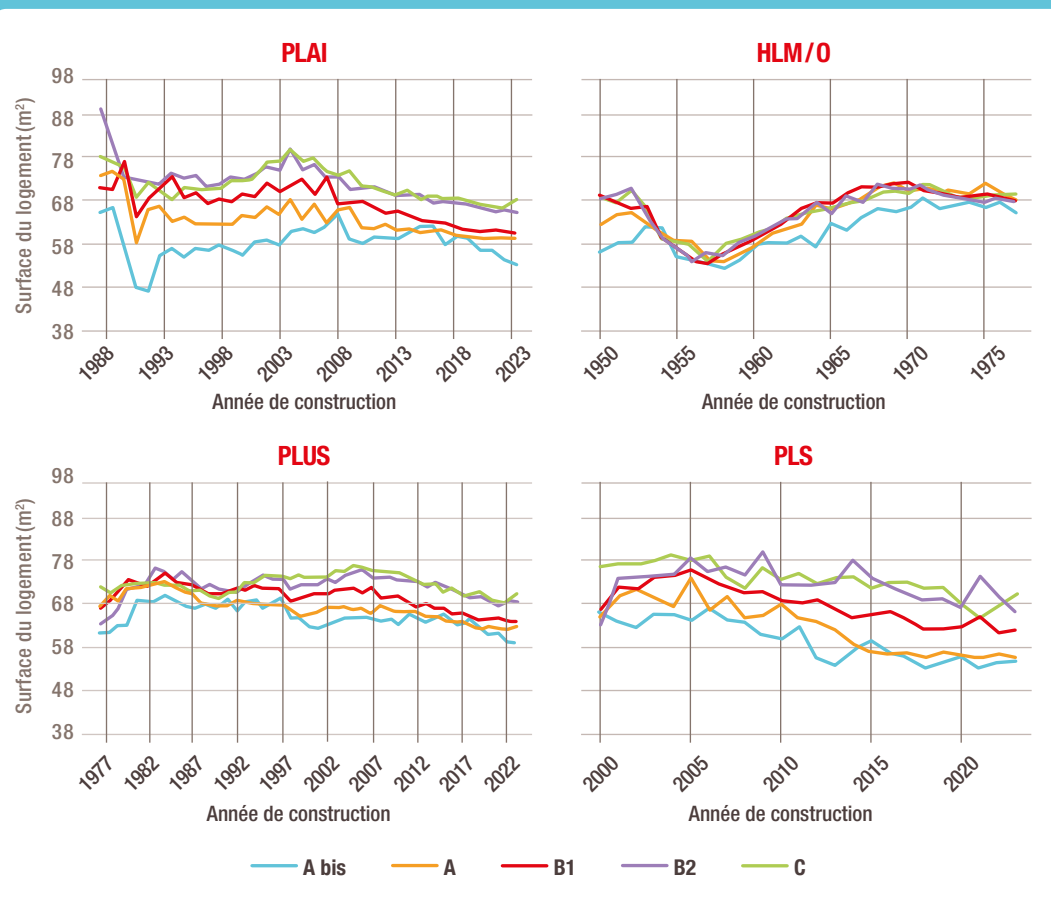
• Source : Enquête National Logement (ENL) 2023, Insee.

## → Encadré 4 • Évolution de la superficie moyenne des logements sociaux

Depuis le milieu des années 2000, on observe une diminution assez légère mais continue de la superficie des logements sociaux, à l'exception des HLM/O qui sont plus anciens et dont la production a été arrêtée dans les années 1970. On observe aussi que les zones les moins tendues sont composées de logements sociaux légèrement plus grands que dans les zones les plus tendues (entre 5 à 10 m<sup>2</sup> en plus) (Graphique 7, ci-après).

### • Graphique 7

#### → Évolution de la superficie moyenne des logements sociaux



**Note de lecture :** les logements conventionnés en 2020 et situés en zone B2 ont une superficie moyenne de 70m<sup>2</sup> contre une superficie moyenne de 100m<sup>2</sup> pour les logements conventionnés en 1990.

- Champ : logements sociaux dont les loyers sont connus à l'exclusion des valeurs aberrantes, en surface corrigée et en surface utile, France hexagonale.
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> Janvier 2024.

Les communes dont les logements sociaux ont les surfaces moyennes les plus basses sont plutôt implantées dans les zones les plus tendues, ce qui est assez logique compte tenu du fait que ce sont des zones au sein desquelles il y a une progression plus dynamique de la construction de nouveaux logements sociaux, dont la particularité est d'être plus petits. Dans ces zones où la superficie moyenne des logements sociaux est plus basse (Bretagne, littoraux, Alpes...), le parc social est parallèlement moins ancien (Carte 3, ci-dessous).

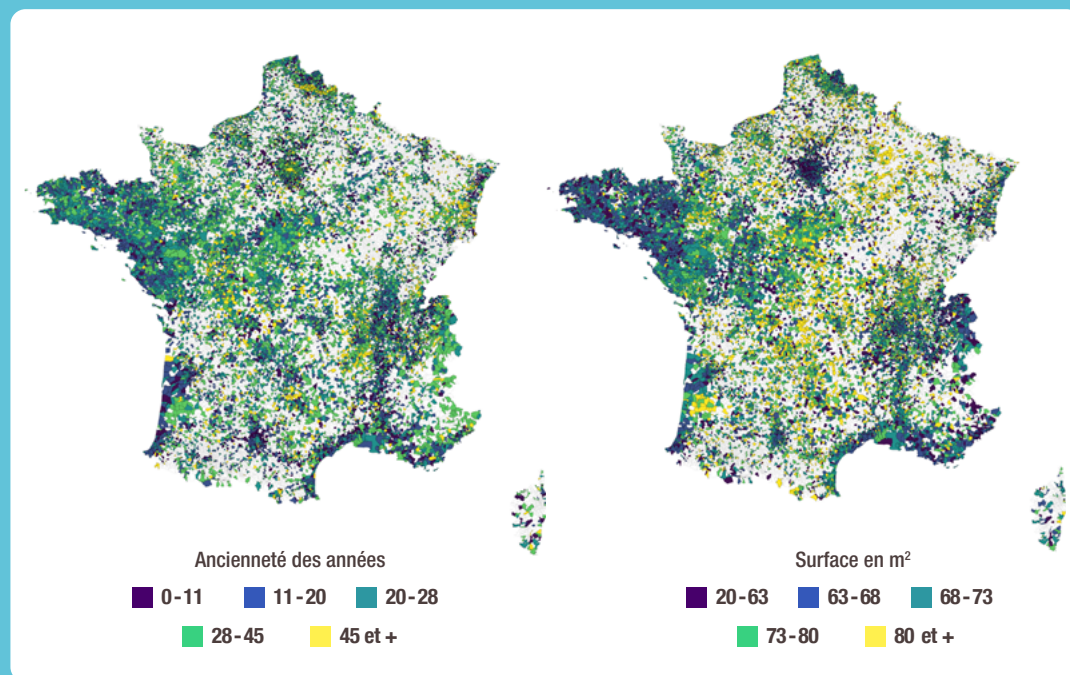




• **Carte 3**

➔ **Âge moyen du parc social  
par commune**

➔ **Surface habitable moyenne  
du parc social par commune**



👁 **Note de lecture :** à Paris, les logements sociaux ont une surface moyenne qui est inférieure à 63 m².

• **Champ :** logements sociaux dont l'ancienneté de construction et la surface habitable sont connues à l'exclusion des valeurs aberrantes, France hexagonale.

• **Source :** RPLS au 1<sup>er</sup> Janvier 2024.

**2.3**

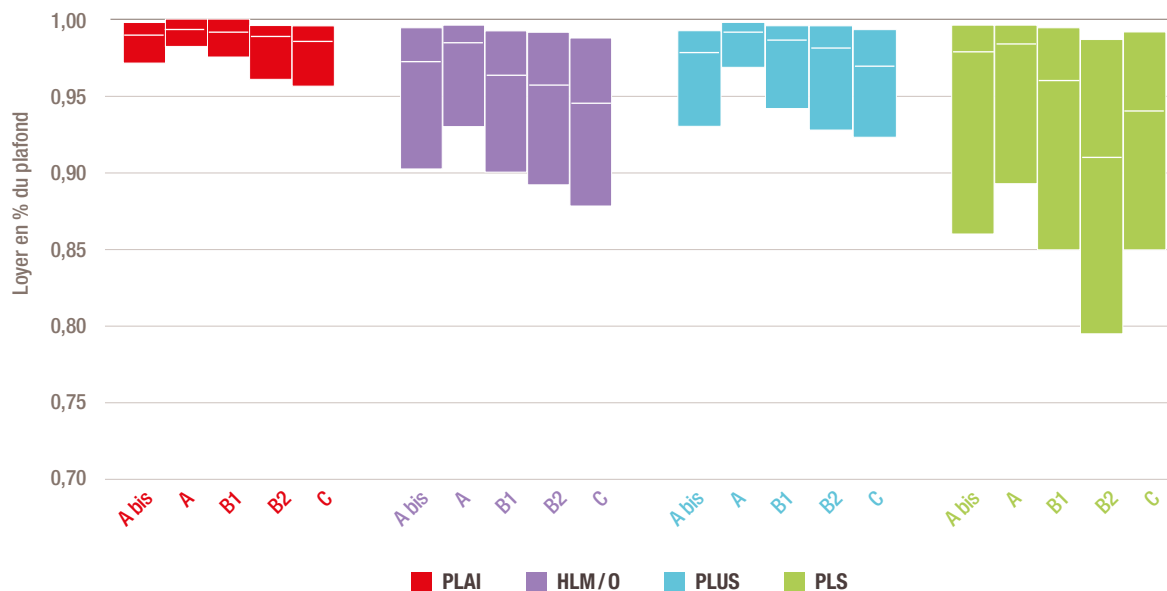
**En moyenne, les loyers atteignent 95 % des plafonds de loyer, ce qui représente pour les locataires du parc social une minoration théorique potentielle de loyer de 1,7 milliard d'euros par an**

**La capacité des bailleurs sociaux à pratiquer des loyers au niveau de leur montant plafond dépend du niveau d'attractivité des territoires sur le plan de la demande locative.** Certes, dans la plupart des logements sociaux, les loyers atteignent une valeur proche de leur montant

plafond – en moyenne, les loyers du parc social équivalent à 95 % des plafonds de loyer. Mais lorsque la tension locative baisse, la valeur médiane des écarts de loyer par rapport à leur valeur plafond tend à s'accroître (*Graphique 8, ci-contre*).

• Graphique 8

➔ Écart de loyer par rapport au plafond APL des logements sociaux par zone de tension et type de financement



👁 **Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les logements qui ont été financés par un PLS et qui sont situés dans la zone de tension C ont des niveaux de loyer qui atteignent entre 85 % et 100 % des plafonds de loyer.

- Remarque : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans les zones B2 et C car leur volume trop faible (voir graphique 5, ci-dessus) ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
- Champ : logements sociaux dont les loyers sont donnés dans le RPLS hors valeurs aberrantes, France hexagonale.
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Autrement dit, les bailleurs sociaux n'appliquent pas l'entièreté de leur potentiel dans les zones les moins tendues du fait notamment de l'état du marché locatif privé local.** C'est notamment le cas des logements en PLS, qui présentent des écarts de loyer par rapport à leur valeur plafond plus élevés.

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, alors que la médiane des loyers des logements en PLS situés dans les zones A bis et A est proche du plafond réglementaire, elle atteint 90 % à 95 % du montant plafond dans les zones B2 et

C. De même, parmi les HLM/O, la médiane des loyers atteint 98 % du plafond réglementaire en zone A et moins de 95 % en zone C.

**Au total, ces écarts de loyers par rapport à leur montant plafond représentent pour les locataires du parc social une minoration théorique de loyer annuel d'un peu plus de 1,7 milliard d'euros (Tableau 7, ci-dessous),** soit près de 5 % des revenus locatifs totaux qui sont perçus par les bailleurs sociaux chaque année – ceux-ci sont estimés à plus de 25 milliards d'euros annuels.

• **Tableau 7**

➔ **Somme des écarts de loyer par rapport au plafond APL des logements sociaux, par zone de tension et type de financement**

En millions d'euros

|       | Abis | A   | B1  | B2  | C   | TOTAL |
|-------|------|-----|-----|-----|-----|-------|
| PLAI  | 5    | 9   | 12  | 8   | 9   | 43    |
| PLUS  | 89   | 90  | 171 | 112 | 107 | 568   |
| PLS   | 90   | 92  | 58  | 29  | 11  | 279   |
| HLM/O | 80   | 120 | 175 | 83  | 90  | 549   |
| Autre | 25   | 154 | 81  | 34  | 27  | 320   |
| TOTAL | 290  | 465 | 496 | 265 | 244 | 1 760 |

👁 **Note de lecture :** au total, parmi les logements financés par un PLAI, la somme des écarts de loyer par rapport au montant plafond représente 45 millions d'euros.

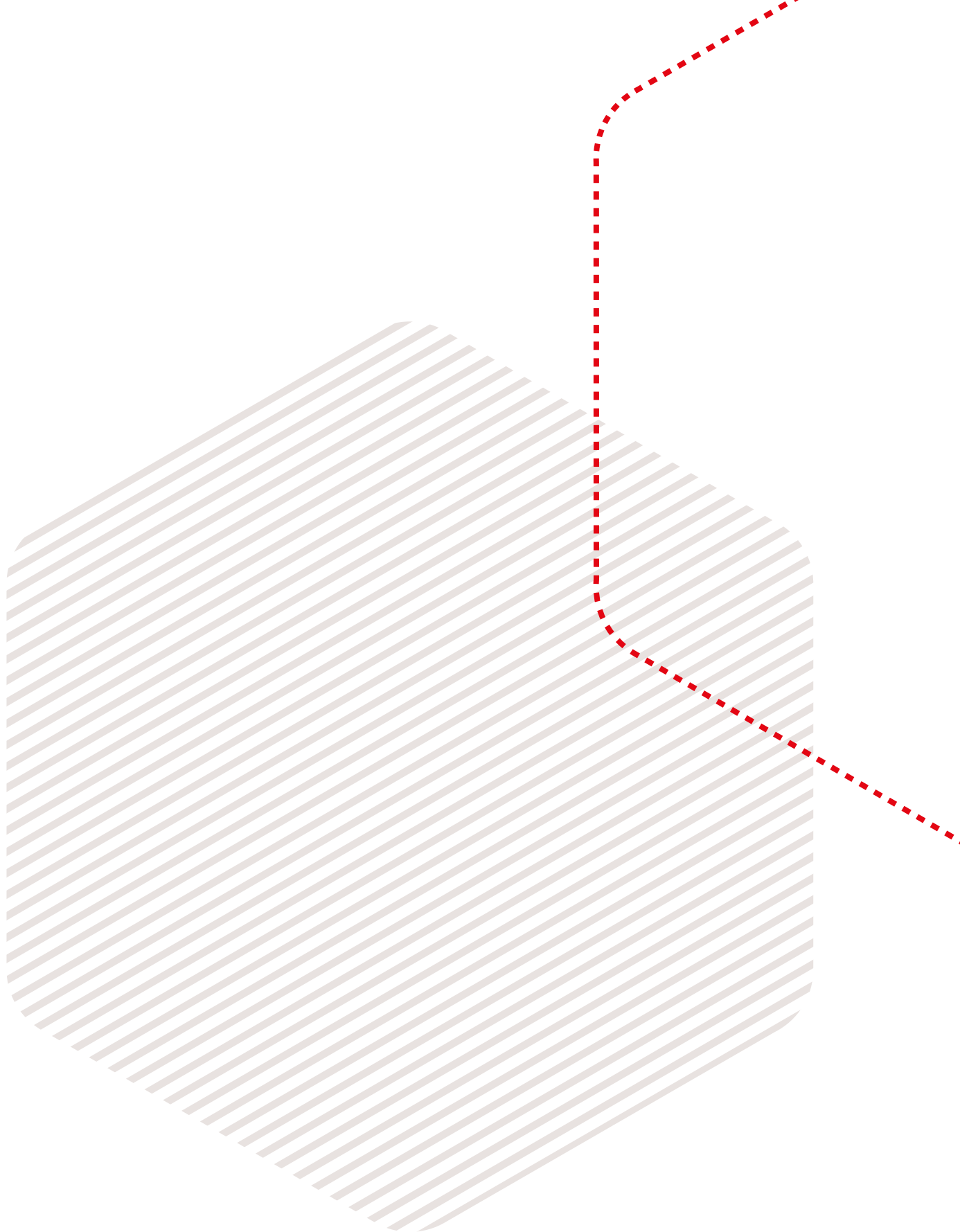
- Champ : logements sociaux dont les loyers sont donnés dans le RPLS hors valeurs aberrantes, France hexagonale.
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Parmi les logements en PLUS, le montant agrégé des écarts de loyer par rapport à leur montant plafond représente une minoration de loyer pour les locataires du parc social de 568 millions d'euros annuel, soit un montant un peu plus élevé que pour les logements en HLM/O (549 millions d'euros). Ces deux types de financement représentent plus de 80 % du parc social, ce qui explique ces montants plus élevés.

Bien que les logements en PLS pèsent un peu plus de 5 % du parc social, leurs écarts de loyer par rapport à leur montant plafond au niveau agrégé représentent une minoration de loyer

pour les locataires du parc social de 320 millions d'euros annuels, soit plus de 15 % du gain de pouvoir d'achat total (tous types de financement confondus).

S'il y a des écarts entre les loyers effectifs et les montants plafond dans les zones détendues, cela peut s'expliquer par le fait que les loyers du parc social par rapport aux loyers du parc locatif privé sont moins concessifs dans ces zones géographiques que dans les zones tendues ; il peut donc être plus difficile d'appliquer tout le potentiel de loyers dans ces territoires





**03**

**Positionnement de marché  
par rapport au parc privé :  
où et dans quelles proportions  
les loyers du parc social  
sont-ils les plus concessifs ?**

### 3.1

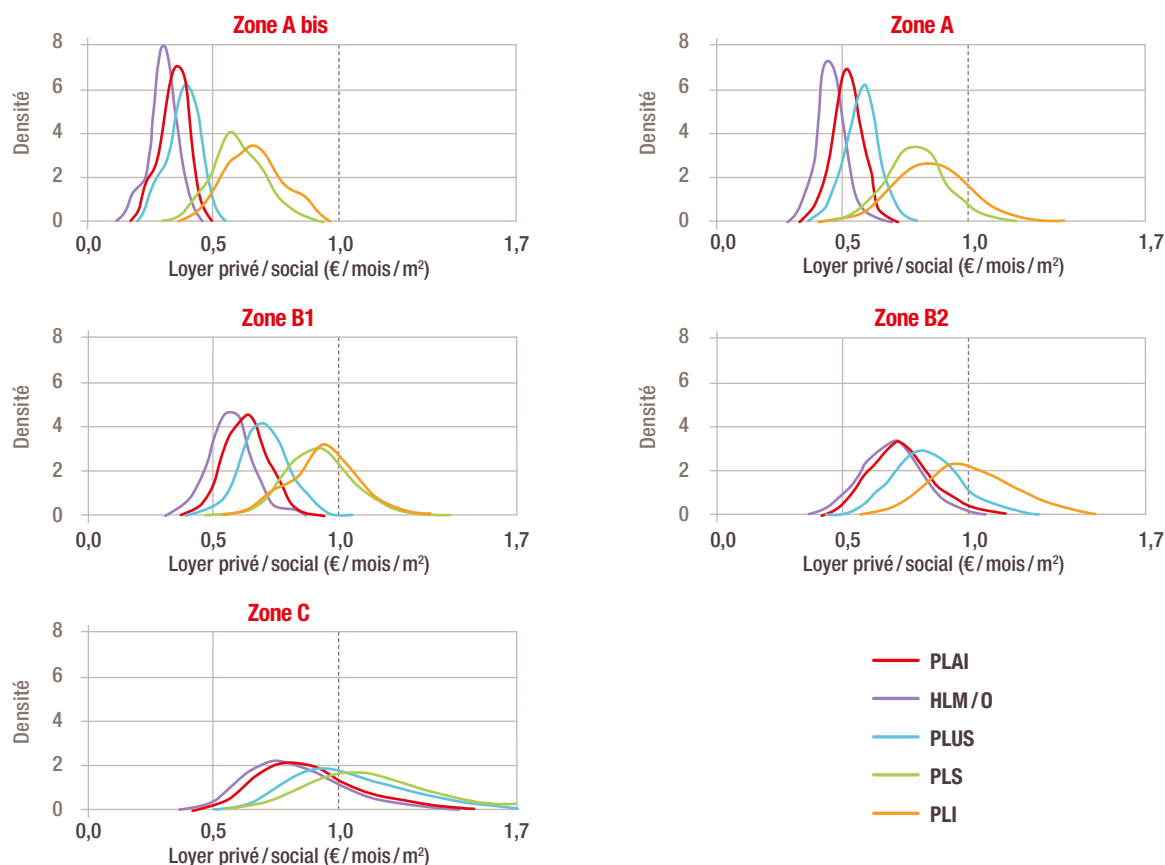
## Les PLS sont modérément concessifs dans les zones B1, B2 et C tandis que les PLAI et les PLUS en A bis, A et B1 ont des loyers presque deux fois inférieurs au privé

Dans les zones les moins tendues, les bailleurs sociaux pratiquent des niveaux de loyers un peu plus éloignés de leur montant plafond. Face à des marchés locatifs locaux peu onéreux, car tendancielle-ment peu tendus, les loyers au m<sup>2</sup> du parc social sont compara-

tivement les moins concessifs. La part des communes dont le niveau de loyer au m<sup>2</sup> moyen est plus élevé que dans le parc privé varie en effet fortement en fonction de la tension locative : plus la tension locative est élevée, plus les loyers au m<sup>2</sup> du parc social sont concessifs (Graphique 9, ci-dessous).

#### • Graphique 9

#### → Loyers du logement abordable comparés aux loyers du logement privé



**Note de lecture :** l'axe vertical en pointillés représente le niveau de loyer moyen au m<sup>2</sup> dans le parc privé. Lorsque les courbes sont situées à gauche (respectivement à droite) cela signifie que les loyers du parc social sont concessifs (respectivement non concessifs). Le PLI ne relève pas du champ social et n'est fourni qu'à titre de complément.

- Remarque 1 : les ratios de loyers calculés dans ce graphique l'ont été au niveau communal, en faisant la moyenne des loyers par commune et par type de financement. Cette moyenne a ensuite été divisée par les niveaux de loyers moyens du parc privé par commune renseignés dans la base de données SeLoger-Leboncoin. Ces ratios masquent néanmoins l'hétérogénéité des valorisations immobilières infracommunales qui résultent de la localisation, de la surface des logements et de leurs caractéristiques. Par exemple, nous mettons en évidence dans ce graphique que dans la zone A, presque toutes les communes concentrent des logements en PLI caractérisés par un loyer au m<sup>2</sup> moyen supérieur au loyer au m<sup>2</sup> du parc locatif privé. Cependant, il est possible que ces écarts de loyers tiennent à l'emplacement des logements et à leur superficie : les logements financés par un PLI peuvent être mieux localisés que les logements du parc privé ou être d'une plus petite superficie, et donc, dans ce cas, ils sont plus chers au m<sup>2</sup>.
- Remarque 2 : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans les zones B2 et C car leur volume trop faible (voir graphique 4, ci-dessus) ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
- Champ : logements sociaux dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes; logements locatifs privés dont les loyers ont été agrégés au niveau communal ; France hexagonale.
- Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Étant donné que les ratios ainsi calculés masquent l'hétérogénéité des valorisations immobilières infra-communales liées à la localisation des logements, à leur superficie ou à leurs caractéristiques propres<sup>3</sup>, on observe que les logements en PLS localisés dans la zone B2 ont un niveau de loyer au m<sup>2</sup> qui est

en moyenne au niveau de loyers au m<sup>2</sup> moyen du parc privé localisé dans la même zone. À l'inverse, les HLM/O et les logements en PLAI dans les zones A bis et A ont en moyenne un niveau de loyer au m<sup>2</sup> plus de deux à trois fois inférieur au loyer au m<sup>2</sup> moyen du parc privé (*Tableau 8, ci-dessous*).

• **Tableau 8**

➔ **Combien vaut le loyer du logement abordable par rapport au loyer du parc privé hors zones tendues ?**

|       | HLM/O | PLAI | PLUS | PLS   | PLI  |
|-------|-------|------|------|-------|------|
| A bis | 36 %  | 40 % | 44 % | 66 %  | 72 % |
| A     | 45 %  | 51 % | 57 % | 79 %  | 85 % |
| B1    | 57 %  | 63 % | 71 % | 92 %  | 94 % |
| B2    | 70 %  | 74 % | 84 % | 102 % | -    |

- 👁 **Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, dans les communes qui sont localisées dans la zone A, le loyer au m<sup>2</sup> moyen des logements financés par un PLS correspond à 79 % du loyer au m<sup>2</sup> moyen communal du parc locatif privé.
- Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes ; logements locatifs privés dont les loyers ont été agrégés au niveau communal et estimation économétrique pour les communes dont les loyers du parc locatif ne sont pas connus ; France hexagonale.
  - Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

• **Graphique 10**

➔ **Probabilité que le loyer au m<sup>2</sup> du logement abordable soit inférieur au loyer au m<sup>2</sup> du parc privé hors zones détendues**

|       |       |        |       |       |      |
|-------|-------|--------|-------|-------|------|
| A bis | 100 % | 100 %  | 100 % | 100 % | 98 % |
| A     | 100 % | 100 %  | 100 % | 93 %  | 77 % |
| B1    | 100 % | 100 %  | 99 %  | 69 %  | 67 % |
| B2    | 96 %  | 98 %   | 86 %  | 46 %  |      |
|       | PLAI  | HLM0/O | PLUS  | PLS   | PLI  |

- 👁 **Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, parmi les logements financés par un PLS, 69 % des communes localisées dans la zone B1 présentent un niveau de loyer au m<sup>2</sup> qui est plus faible que dans le parc privé.
- Remarque : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans la zone B2 car leur volume trop faible (*voir graphique 5, ci-dessus*) ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
  - Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes ; logements locatifs privés dont les loyers ont été agrégés au niveau communal et estimation économétrique pour les communes dont les loyers du parc locatif ne sont pas connus ; France hexagonale.
  - Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

<sup>3</sup> Pour mesurer un écart éliminant les biais de localisation, confort, surface, il faudrait construire un modèle basé sur des micro données afin de prévoir le niveau de loyer en se basant sur les caractéristiques du logement. De telles données ne sont pas disponibles et il est délicat de faire des chiffres plus précis que ceux présentés ici.

## 3.2

## Quelle que soit la zone de tension, les loyers du parc social sont d'autant plus concessifs qu'ils portent sur des logements de petite superficie

Les loyers au m<sup>2</sup> du parc social sont plus concessifs lorsqu'ils portent sur de petites surfaces. Comme l'illustre le graphique ci-dessous, à l'exception de la zone A bis, les logements en PLAI et les HLM/O de deux pièces ou moins ont dans presque toutes les communes

des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> qui sont plus faibles que dans le parc privé. Ce n'est pas le cas des logements sociaux de 3 pièces ou plus, où les loyers au m<sup>2</sup> du parc social sont moins concessifs (*Graphique 11, ci-dessous*).

### • Graphique 11

→ Probabilité que le loyer au m<sup>2</sup> du logement abordable soit plus faible que dans le parc privé (appartement de 2 pièces ou moins en haut et de 3 pièces ou plus en bas) hors zones détendues

|       |       |        |       |       |       |
|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| A bis | 100 % | 100 %  | 100 % | 100 % | 100 % |
| A     | 100 % | 100 %  | 100 % | 99 %  | 93 %  |
| B1    | 100 % | 100 %  | 100 % | 94 %  | 90 %  |
| B2    | 100 % | 100 %  | 98 %  | 78 %  |       |
| A bis | 100 % | 100 %  | 100 % | 100 % | 98 %  |
| A     | 100 % | 100 %  | 100 % | 85 %  | 70 %  |
| B1    | 97 %  | 99 %   | 92 %  | 45 %  | 49 %  |
| B2    | 77 %  | 88 %   | 56 %  | 24 %  |       |
|       | PLAI  | HLM0/0 | PLUS  | PLS   | PLI   |

👁 **Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, parmi les appartements de deux pièces ou moins financés par un PLAI, 77 % des communes localisées dans la zone B2 présentent un niveau de loyer au m<sup>2</sup> plus faible que dans le parc privé.

- Remarque : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans la zone B2 car leur volume trop faible (*voir graphique 5, ci-dessus*) ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
- Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes ; logements locatifs privés dont les loyers ont été agrégés au niveau communal et estimation économétrique pour les communes dont les loyers du parc locatif ne sont pas connus ; France hexagonale.
- Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Ainsi, comme l'illustre le graphique ci-dessus, parmi les appartements d'au moins 3 pièces, ceux qui ont été financés par un PLAI ont un loyer au m<sup>2</sup> plus bas que dans le parc privé des appartements d'au moins 3 pièces dans 77 % des communes de la zone B2. Parmi les appartements en PLUS de 3 pièces ou plus, de la zone B2, 56 % des communes ont des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> plus bas que dans le parc privé des appartements de 3 pièces ou plus.

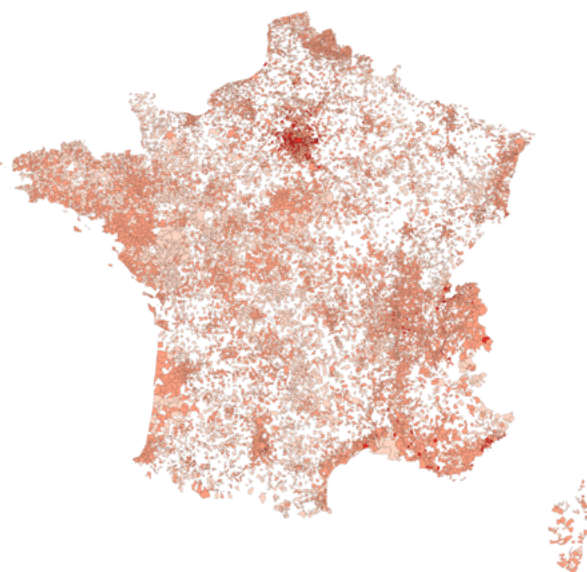
Les loyers au m<sup>2</sup> des logements en PLS ou en PLI de 3 pièces ou plus sont également moins concessifs : à l'exception des zones Abis et A, au maximum 45 % des communes présentent des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> plus bas que dans le parc privé des 3 pièces ou plus, alors que parmi

les logements en PLS ou PLI de deux pièces ou moins, ce sont au minimum 60 % des communes qui ont un loyer au m<sup>2</sup> plus concessifs.

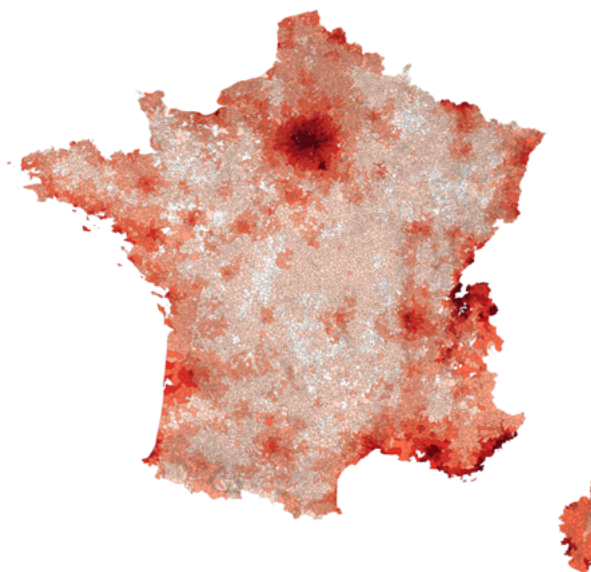
**Ces résultats montrent que les loyers du logement social sont d'autant plus concessifs qu'ils portent sur des logements ayant de petites surfaces et de surcroît localisés dans une zone plus tendue, où les loyers au m<sup>2</sup> du parc privé sont les plus élevés.** C'est notamment le cas des métropoles parisiennes, bordelaises, lyonnaises et strasbourgeoises, du littoral méditerranéen, du bassin d'Arcachon, du littoral atlantique ainsi que de la frontière avec le Luxembourg et l'Allemagne (*Cartes 4 et 5, ci-dessous*).

#### • Carte 4

##### → Loyers mensuels du parc social par commune



##### → Loyers mensuels du parc privé par commune



Loyer mensuel (€/m<sup>2</sup>)

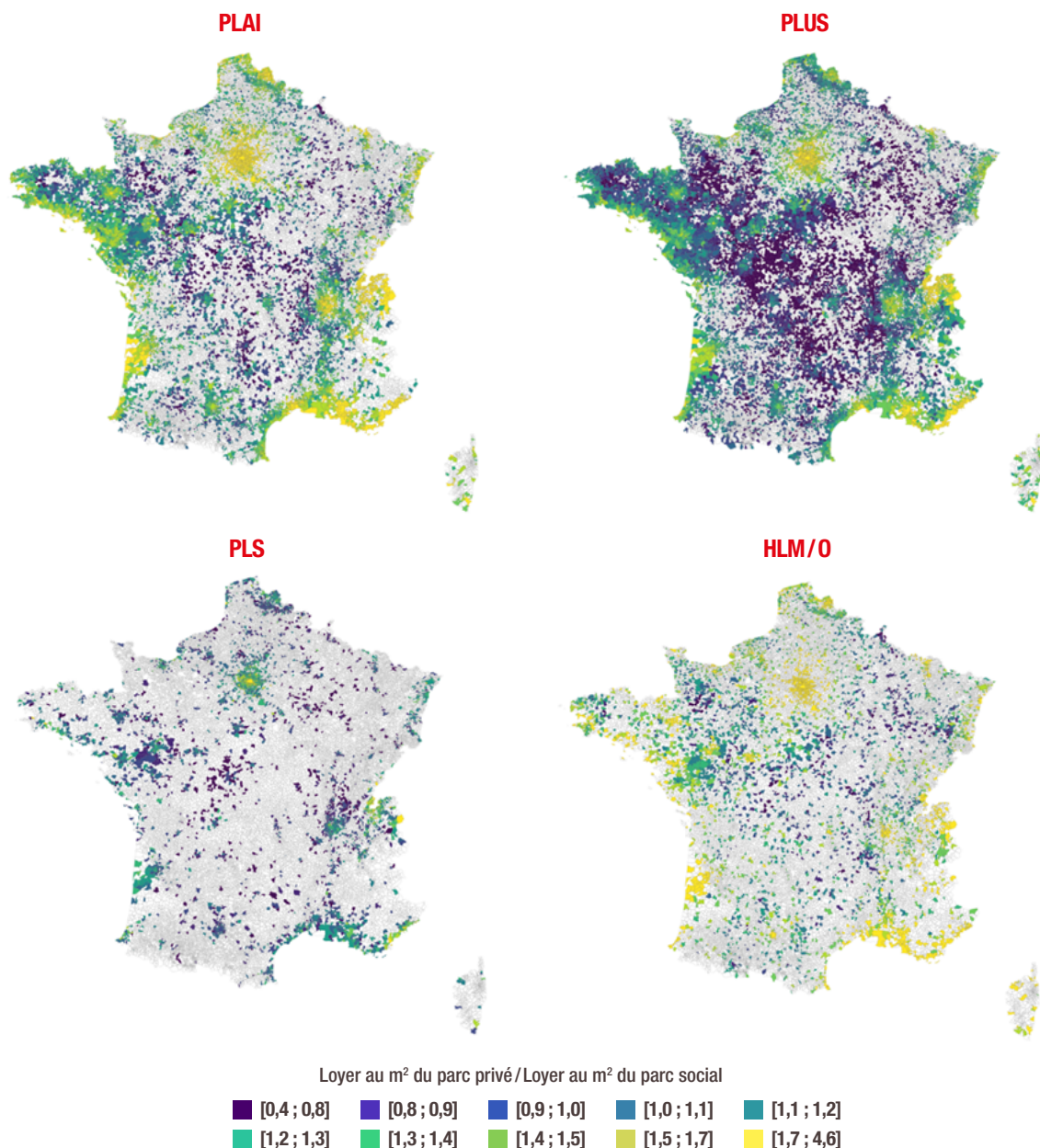
4-6 €/m<sup>2</sup> 2-4 €/m<sup>2</sup> 6-8 €/m<sup>2</sup> 8-10 €/m<sup>2</sup> 10-12 €/m<sup>2</sup> 12-14 €/m<sup>2</sup> 14-30 €/m<sup>2</sup>

• Champ : logements sociaux dont les loyers sont connus à l'exclusion des valeurs aberrantes ; logements locatifs privés dont les loyers ont été agrégés au niveau communal ; France hexagonale.

• Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Admin express.

• Carte 5

→ Écarts de loyers des logements sociaux par rapport au parc privé par type de financement



• Champ : logements sociaux hors valeurs aberrantes, surface corrigée ; France hexagonale.

• Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, Admin express.

Dans les communes situées en zone tendue, les loyers du parc privé sont jusqu'à plus de trois fois supérieurs aux loyers du parc social. À l'inverse, les loyers les moins concessifs du parc social apparaissent dans les zones où ils sont les plus faibles, c'est-à-dire dans les espaces

ruraux ou des petits bourgs qui sont localisés en dehors des aires urbaines et de leurs zones périurbaines. Dans ces zones, certains loyers du parc social peuvent être plus élevés que ceux du parc privé, quel que soit le type de financement.

### 3.3

## Les loyers accessoires tendent à être moins élevés dans les zones tendues, où l'habitat est plutôt collectif, et ne compensent donc pas les écarts de loyers avec le privé

Les loyers accessoires ne compensent pas les écarts de loyers entre le parc social et le parc privé : les logements sociaux dont les loyers accessoires sont les plus importants ne sont pas ceux où les loyers du parc social sont les plus concessifs par rapport

aux loyers du parc privé. On constate plutôt l'inverse : excepté les logements financés par un PLS, ce sont les logements sociaux situés dans les zones détendues qui bénéficient des loyers accessoires parmi les plus élevés (*Graphique 13, ci-dessous*).



### Encadré 5 • Loyer principal et loyers accessoires

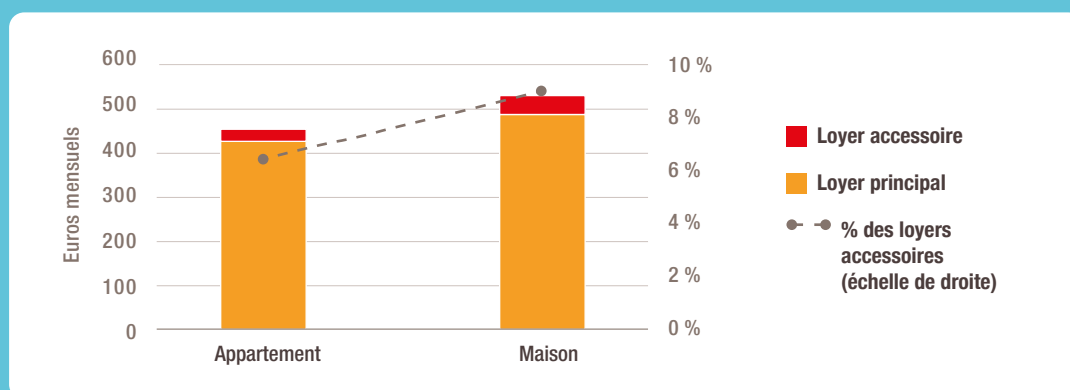
Le loyer réglementaire d'un logement social peut être complété par l'ajout de loyers accessoires, ceux-ci s'appliquant aux annexes d'un logement qui n'entrent pas dans le calcul du loyer principal. Les loyers accessoires se distinguent des marges locales, celles-ci étant réalisées lorsque le logement remplit un ensemble de critères définis par les pouvoirs publics.

Lorsque le calcul du loyer principal a été réalisé à partir de la surface corrigée, le loyer accessoire porte alors sur l'ensemble des annexes du logement. Pour les logements dont le loyer principal total a été calculé par la surface utile, seules les annexes dont l'usage est exclusif entrent dans le calcul des loyers accessoires (cave, jardin, parking, etc.). À la différence du loyer principal, les loyers accessoires ne sont pas définis par une réglementation nationale : ils sont établis en fonction de barèmes locaux.

Dans le parc social, les loyers accessoires pèsent une part non négligeable des loyers. En moyenne, dans les appartements, le loyer principal atteint 425 euros et les loyers accessoires se montent à 27 euros, soit 6 % du loyer principal. Dans les maisons, la part des loyers accessoires augmente : elle atteint 9 % des niveaux de loyers, ce qui représente un montant de loyers accessoires de 43 euros en moyenne pour un loyer principal qui équivaut à près de 485 euros (*Graphique 12, ci-dessous*).

#### • Graphique 12

#### → Poids des loyers accessoires selon le type d'habitat

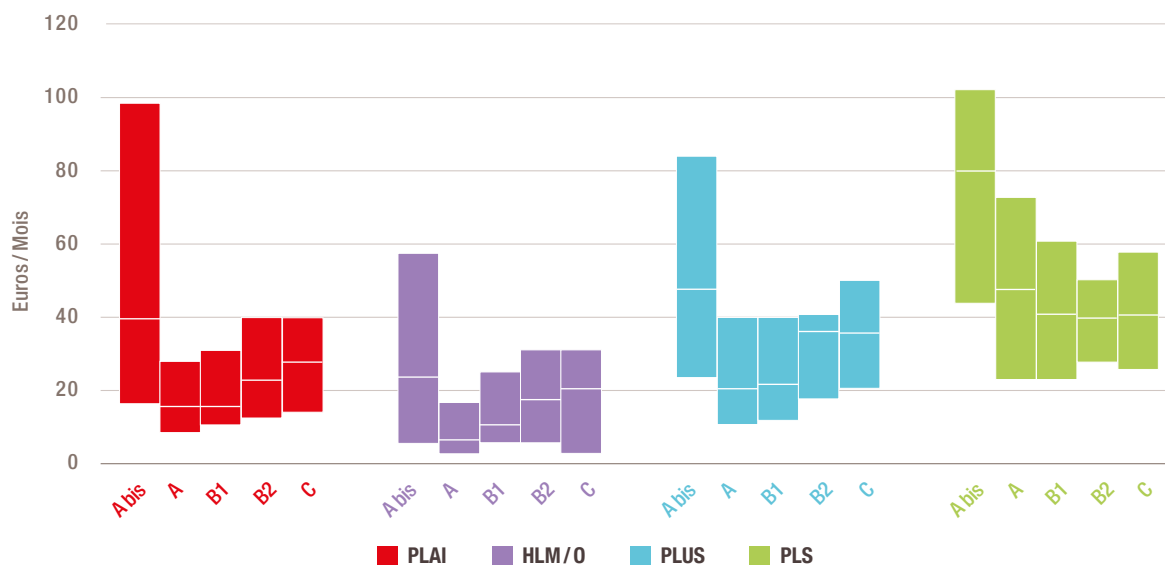


**Note de lecture :** les loyers principaux et accessoires des appartements du parc social atteignent en moyenne un peu plus de 450 euros mensuels au total. Les loyers accessoires pèsent respectivement 6 % et 8 % des loyers des appartements et des maisons du parc social.

- Champ : logements sociaux hors valeurs aberrantes, en surface corrigée et en surface utile, France hexagonale
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> Janvier 2024.

### • Graphique 13

#### ➔ Dispersion des loyers accessoires par type de financement et zone de tension



**Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les logements qui ont été financés par un PLS et qui sont situés dans la zone de tension B1 ont en valeur médiane un niveau de loyers accessoires de près de 40 euros par mois.

• Champ : logements sociaux hors valeurs aberrantes dont les loyers accessoires sont renseignés dans le RPLS, France hexagonale.

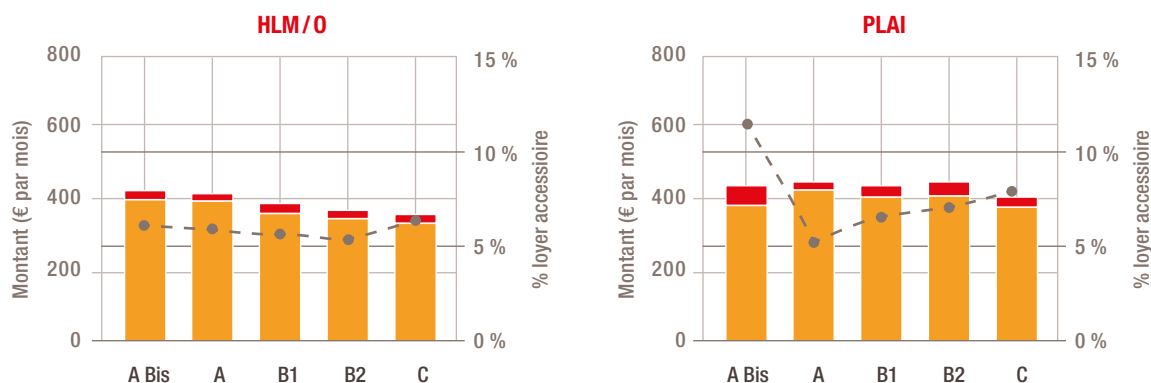
• Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

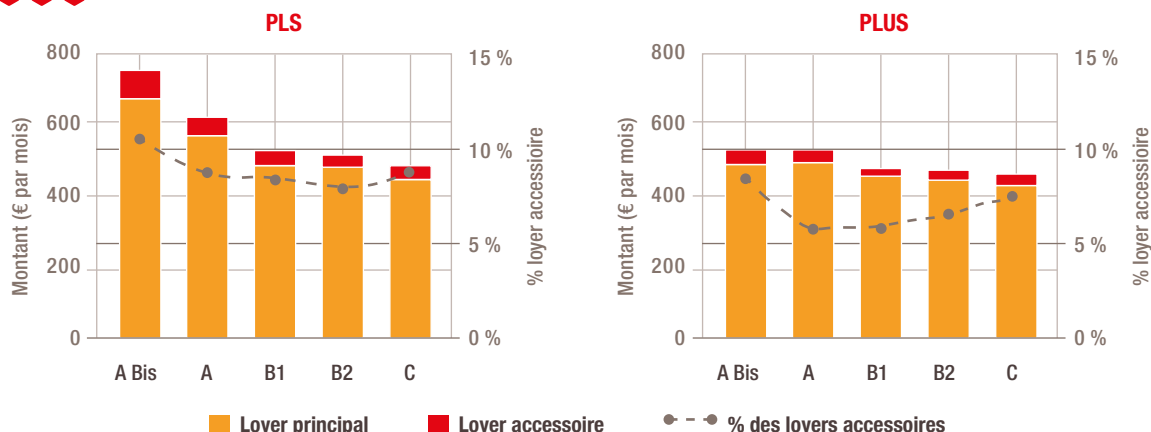
Autrement dit, à l'exception de la zone A bis où les loyers accessoires sont nettement plus importants, on note que moins la zone est tendue, plus les logements sociaux bénéficient de loyers accessoires qui sont en volume plus élevés. C'est ce qui peut expliquer que les loyers au m<sup>2</sup> du parc social tendent à être d'autant plus éloignés de leur montant plafond qu'ils portent sur des logements localisés dans une zone peu tendue (Graphique 8, ci-dessus).

Une des explications à cette tendance tient au type d'habitat : dans les zones rurales, l'habitat est plus fréquemment individuel et il est donc composé d'un plus grand nombre d'annexes, si bien que ce sont des logements où sont appliqués un volume plus élevé de loyers accessoires. Seuls les logements en PLS font exception : en zone A, la moitié d'entre eux ont un loyer accessoire mensuel d'au moins 60 euros contre 40 euros par mois dans la zone C (Graphique 14, ci-dessous).

### • Graphique 14

#### ➔ Dispersion des loyers accessoires par type de financement et zone de tension





**Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les logements financés par un PLAI et situés en zone A bis ont en moyenne un loyer principal d'environ 400 euros par mois et un loyer accessoire qui représente 10 % du total des loyers.

- Champ : logements sociaux dont les loyers sont connus hors valeurs aberrantes en surface utile, France hexagonale.
- Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### 3.4 Par rapport aux locataires du parc privé, près de 17 milliards d'euros annuels d'économies brutes en loyers<sup>4</sup> pour les locataires du parc social

Au total, par rapport au parc locatif privé, le parc social procure à ses locataires une économie brute en loyers, qui est néanmoins en partie atténuée par des effets à la baisse

sur les APL, d'environ 17 milliards d'euros annuels, soit 2/3 du revenu locatif des bailleurs sociaux (Tableau 9, ci-dessous).

#### • Tableau 9

#### → Économies annuelles brutes en loyers pour les locataires du parc social hors zones détendues, agrégés au niveau de la zone de tension

En millions d'euros

|              | PLAI         | PLUS         | HLM/O        | PLS        | Autre        | TOTAL         |
|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| A bis        | 320          | 2 710        | 2 170        | 635        | 690          | 6 525         |
| A            | 465          | 2 545        | 2 625        | 260        | 555          | 6 450         |
| B1           | 275          | 1 290        | 1 435        | 30         | 290          | 3 320         |
| B2           | 55           | 105          | 280          | -20        | 15           | 435           |
| <b>TOTAL</b> | <b>1 115</b> | <b>6 650</b> | <b>6 510</b> | <b>905</b> | <b>1 550</b> | <b>16 730</b> |

**Note de lecture :** si les loyers des logements sociaux financés par un PLAI et localisés dans la zone A bis étaient équivalents à ceux du parc privé, les locataires paieraient au total 320 millions d'euros de loyers supplémentaires.

- Remarque : les économies brutes en loyers ne constituent pas un gain de pouvoir d'achat, car à ressources données, les APL dépendent du montant du loyer : à ressources données, plus le loyer est faible, moins les APL sont élevées.
- Champ : logements sociaux dont les loyers sont renseignés dans le RPLS, hors valeurs aberrantes et hors logements situés en zone C ; France hexagonale.
- Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, Admin express.

<sup>4</sup> Nous qualifions d'économies « brutes » en loyers la différence de loyers entre le parc social et le parc privé, sans tenir compte des APL. En effet, les APL sont conditionnées par un ensemble de critères, tels que les ressources des occupants ou le montant des loyers. À conditions de ressources données, lorsque le loyer est plus faible, les APL sont plus faibles. Par conséquent, pour calculer les économies nettes en loyers dans le parc social, il faudrait déduire le manque à gagner en APL liées au fait que dans le parc social les loyers sont plus faibles.

En particulier, les logements financés au moyen d'un HLM/O procurent aux locataires du parc social le plus d'économies brutes en loyers, soit près de 6,6 milliards d'euros annuels, avant les PLUS (6,5 milliards d'euros). Assez logiquement, ce sont dans les zones tendues (A bis et A) où

cet avantage économique brute est le plus élevé (environ 13 milliards d'euros). **Ces économies brutes en loyers sont, proportionnellement à la taille des logements, plus élevées pour les petites surfaces** (Tableau 10, ci-après).

• **Tableau 10**

➔ **Économies mensuelles brutes en loyers pour les locataires du parc social vivant dans un appartement de 30 m<sup>2</sup> de 2 pièces ou - par rapport au parc privé des appartements de 2 pièces ou - hors zones détendues**

|       | PLAI | PLUS | HLM/O | PLS |
|-------|------|------|-------|-----|
| A bis | 450  | 420  | 460   | 295 |
| A     | 280  | 255  | 300   | 160 |
| B1    | 175  | 155  | 180   | 85  |
| B2    | 120  | 95   | 115   | 50  |

👁 **Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, dans les communes de la zone A, les niveaux de loyer des appartements de 30 m<sup>2</sup> et de moins de 3 pièces financés par un PLS sont inférieurs de près de 160 euros au loyer moyen des appartements du même type dans le parc privé.

- Remarque : les économies brutes en loyers ne constituent pas un gain de pouvoir d'achat, car à ressources données les APL dépendent du montant du loyer : à ressources données, plus le loyer est faible, moins les APL sont élevées.
- Champ : appartement de 2 pièces ou moins dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes et des logements situés en zone C ; France hexagonale.
- Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les appartements en HLM/O de 2 pièces ou moins situés dans la zone A bis permettent aux locataires du parc social d'économiser près de 460 euros par mois de loyers bruts. Dans cette zone, les loyers bruts mensuels des logements en PLS représentent par rapport aux loyers du parc privé une économie mensuelle de loyer brut de 295 euros environ. À titre de comparaison,

les appartements en PLAI d'au moins 3 pièces, situés dans la zone A bis et dont la superficie est de 70 m<sup>2</sup>, génèrent une économie mensuelle brute en loyers de 835 euros, soit un montant qui est 1,8 fois plus élevé qu'un appartement ayant les mêmes caractéristiques mais dont la surface est de 30 m<sup>2</sup> et dont le nombre de pièces est inférieur à 2 (Tableau 11, ci-dessous).

• **Tableau 11**

➔ **Économies mensuelles brutes en loyers pour les locataires du parc social vivant dans un appartement de 70 m<sup>2</sup> de 3 pièces ou + par rapport au parc privé des appartements de 3 pièces ou + hors zones détendues**

|       | PLAI | PLUS | HLM/O | PLS |
|-------|------|------|-------|-----|
| A bis | 835  | 790  | 900   | 540 |
| A     | 410  | 365  | 465   | 175 |
| B1    | 195  | 150  | 225   | 5   |
| B2    | 75   | 85   | 90    | -70 |

👁 **Note de lecture :** au 1<sup>er</sup> janvier 2024, dans les communes de la zone A bis, les niveaux de loyer des appartements de 70 m<sup>2</sup> et de 3 pièces ou plus financés par un PLS sont inférieurs de 540 euros au loyer moyen du parc privé.

- Remarque : les économies brutes en loyers ne constituent pas un gain de pouvoir d'achat, car à ressources données, les APL dépendent du montant du loyer : toutes choses étant égales par ailleurs, plus le loyer est faible, moins les APL sont élevées.
- Champ : appartement de 3 pièces ou plus dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs aberrantes et des logements situés en zone C ; France hexagonale.
- Source : RPLS 2025 et estimations ANIL à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

# Conclusion

Les loyers du parc social sont distribués de façon plus homogène que les loyers du parc privé parce qu'ils sont encadrés par des règles de conventionnement qui définissent au niveau d'une opération globale des montants plafond selon le type de financement, la localisation ainsi que la superficie.

Ainsi, pour un type de financement et une superficie donnés, le loyer au m<sup>2</sup> d'un logement social localisé par exemple en zone A plutôt qu'en zone B1 est près de 10 % plus élevé. Si ce logement mesure près de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires, son loyer au m<sup>2</sup> diminue d'environ 10 %.

Corollairement, deux logements financés par deux prêts différents peuvent avoir le même loyer au m<sup>2</sup> s'ils ne sont pas implantés dans la même zone et/ou s'ils n'ont pas la même superficie. Par exemple, un logement en PLAI situé en zone A a un loyer au m<sup>2</sup> égal à celui d'un logement en PLUS en zone B1.

Les loyers du parc social sont par ailleurs plus concessifs dans les zones tendues car, dans le parc privé, le loyer au m<sup>2</sup> croît plus vite lorsque la tension locative augmente. Les loyers accessoires ne compensent pas ces écarts avec le parc privé : ils tendent à être d'autant plus élevés que la tension locative est faible.

Parmi les autres enseignements de cette étude figure le fait que les loyers du parc social sont d'autant plus concessifs qu'ils portent sur de petites surfaces. Cela s'explique par le fait que les loyers du parc privé augmentent plus sensiblement lorsque la surface baisse.

Par rapport aux loyers du parc privé, on estime que le parc HLM permet une économie brute en loyers, pour partie compensée par des effets associés aux APL, estimée à 17 milliards d'euros. Ces 17 milliards d'euros comprennent une minoration de loyer « potentiellement applicable » de près de 1,7 milliards d'euros. Ces économies brutes en loyers tiennent à un ensemble de raisons, dont les caractéristiques du parc associé ou encore l'état du marché locatif local, sur lesquelles ne se penche pas cette étude.

## Bibliographie

Décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel modifié

- **Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.** (2025). *Annexe – Valeurs maximales des loyers et redevances de zone applicables aux conventions APL*. Bulletin officiel du développement durable.
- **Ministère de la Transition écologique, DHUP.** (s.d.). *Guide de calcul de la surface utile*. [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DHUP\\_guide\\_surface\\_utile.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DHUP_guide_surface_utile.pdf)

## Glossaire

**APL** : Aide Personnalisée au Logement

**HBM** : Habitations à Bon Marché

**HLM/O** : Habitations à Loyer Modéré ordinaire

**ILM** : Immeubles à Loyer Modérés

**ILN** : Immeubles à Loyer Normal

**PALULOS** :

**PAM** :

**PAP locatif** : Prêt d'Accession à la Propriété Locatif

**PCL** : Prêt Conventionné Locatif

**PCLS** : Prêt Conventionné Locatif Social

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'intégration

**PLA Insertion** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

**PLA Loyer Minoré** : Prêt Locatif Aidé au loyer minoré

**PLA ordinaire** : Prêt Locatif Aidé Ordinaire

**PLA Très Social** : Prêt Locatif Aidé très social

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire

**PLR** : Programmes à Loyer Réduit

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

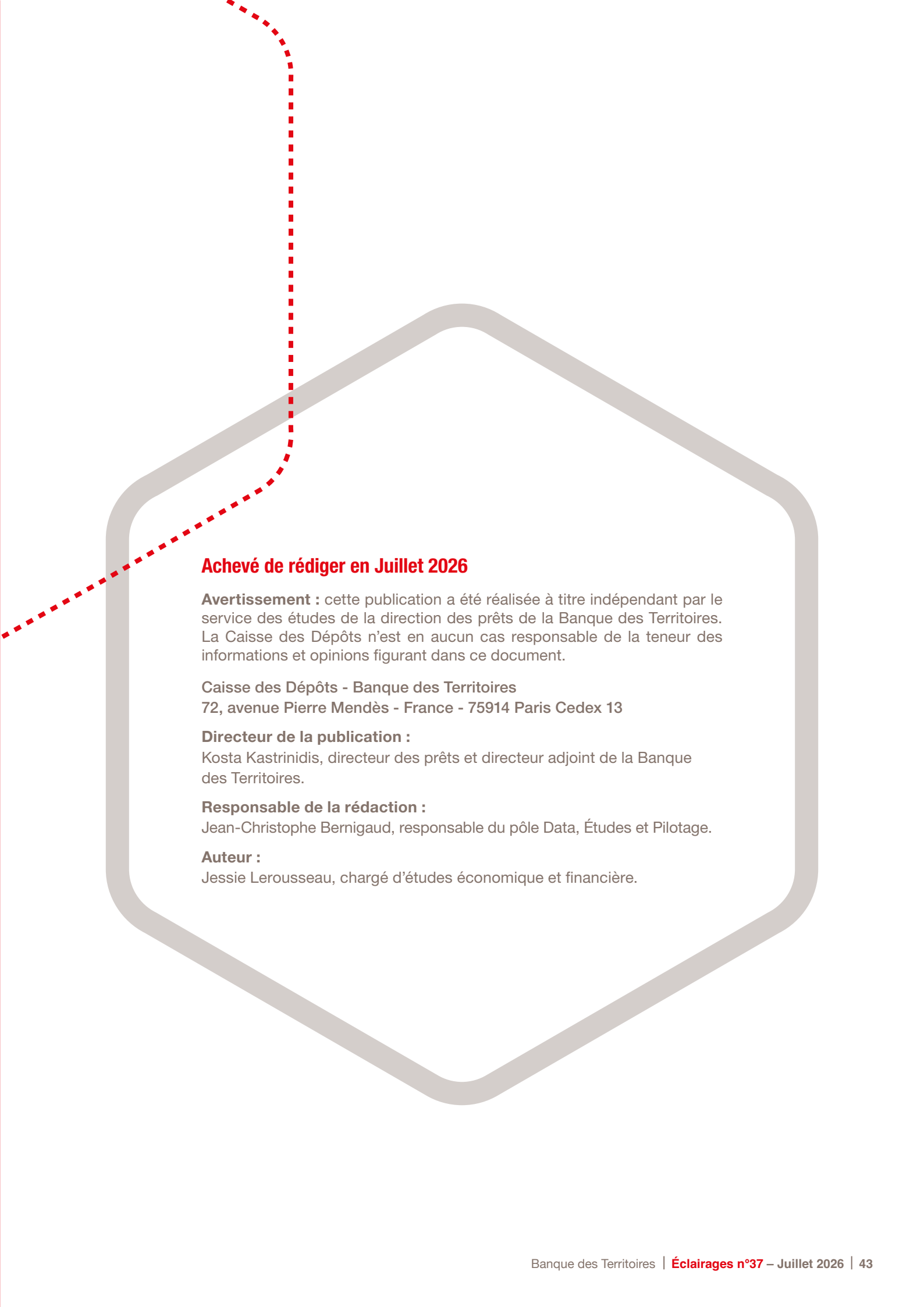
**PPLS** : Prêt Locatif Social Particulier

**Prêts spéciaux du CFF** : prêt locatif social dont l'établissement prêteur est le Crédit Foncier de France

**PSR** : Programmes Sociaux de Relogement

**LLS** : Logement Locatif Social dans les DROM-TOM

**LLTS** : Logement Locatif Très Social dans les DROM-TOM



### **Achevé de rédiger en Juillet 2026**

**Avertissement :** cette publication a été réalisée à titre indépendant par le service des études de la direction des prêts de la Banque des Territoires. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions figurant dans ce document.

**Caisse des Dépôts - Banque des Territoires**  
72, avenue Pierre Mendès - France - 75914 Paris Cedex 13

**Directeur de la publication :**

Kosta Kastrinidis, directeur des prêts et directeur adjoint de la Banque des Territoires.

**Responsable de la rédaction :**

Jean-Christophe Bernigaud, responsable du pôle Data, Études et Pilotage.

**Auteur :**

Jessie Lerousseau, chargé d'études économique et financière.



[banquedesterritoires.fr](https://banquedesterritoires.fr)

[in](#) [X](#) [@](#) | @BanqueDesTerr