



BANQUE des
TERRITOIRES



Résumé exécutif

Éclairages n°37

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



Introduction

Les loyers du parc social sont encadrés par des règles de conventionnement qui définissent des montants plafond selon le type de financement (PLAI¹, PLUS², PLS³). Les bailleurs sociaux ont également la possibilité de moduler leurs loyers en fonction de la **zone de tension locative** et de la **superficie**.

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.

Principaux enseignements

- › L'étude révèle que les loyers du parc social sont globalement plus bas (concessifs) que ceux du parc privé, avec des écarts particulièrement marqués dans les zones tendues et pour les petites surfaces.
- › Dans les zones tendues, les loyers du parc social sont de 2 à 3 inférieurs à ceux du parc privé. Dans les zones détendues, les écarts se réduisent, voire s'inversent pour les PLS.
- › Les économies brutes générées par cet écart par rapport aux loyers du marché privé sont estimées à 17 milliards d'euros par an. Ce montant est à atténuer par des effets à la baisse sur les aides personnalisées au logement.
- › Les loyers du parc social atteignent en moyenne 95 % de leur plafond réglementaire. Les écarts par rapport au plafond sont plus importants dans les zones peu tendues, où les bailleurs appliquent des loyers inférieurs pour rester compétitifs face au marché privé.

Méthodologie

L'étude utilise les données du **Répertoire des Logements Locatifs Sociaux** (RPLS) pour analyser les loyers du parc social. Nous sommes repartis des données brutes du RPLS (en € mensuels bruts), sans prise en compte de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

S'agissant des loyers du parc privé, les données proviennent de la **Carte des loyers**, un projet lancé en 2018 par la Direction générale de l'aménagement et du logement (DGALN) et repris en 2020 par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

¹ Prêt Locatif Aidé d'Intégration, correspondant à des logements attribués aux locataires en situation de grande précarité (logements très sociaux).

² Prêt Locatif à Usage Social, correspondant aux logements sociaux standards.

³ Prêt Locatif Social, correspondant à des logements attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

01

Les mécanismes de fixation des loyers dans le parc social

Les loyers du parc social sont déterminés en plusieurs étapes. Le calcul s'effectue tout d'abord à partir du **plafond de loyer** (ou loyer maximal) désignant le loyer réglementaire que les organismes de logement social ne peuvent dépasser compte tenu de la convention APL du logement (PLAI, PLUS ou PLS). Le loyer effectif (ou loyer pratiqué) peut être inférieur ou égal à ce plafond de loyer.

En intégrant à ce plafond de loyer les effets-prix liés à la localisation du logement, c'est-à-dire liés à la **tension du marché immobilier** (zonages 1 bis, 1, 2 ou 3 pour les PLAIs et PLUS ; et A bis, A, B1, B2 ou C pour les PLS), les bailleurs sociaux aboutissent à un **loyer maximal de zone**.

Le loyer maximal de zone est ensuite ajusté par :

- Le **coefficient de structure**, prenant en compte d'autres caractéristiques comme la superficie des logements ou la configuration immobilière de l'opération globale (nombre de logements, superficie des parties communes) ;
- Les **marges locales** (pour les PLAIs et PLUS) négociées entre les services déconcentrés de l'État et les bailleurs ;
- Et le **coefficient propre au logement**, qui décline le plafond de loyer de l'opération globale à l'échelle de chaque logement, en tenant compte de leurs qualités intrinsèques (exposition, qualité).

02

L'impact sur le revenu locatif des bailleurs sociaux

La localisation géographique des logements et le zonage de tension associé influencent fortement les loyers par m² du parc social.

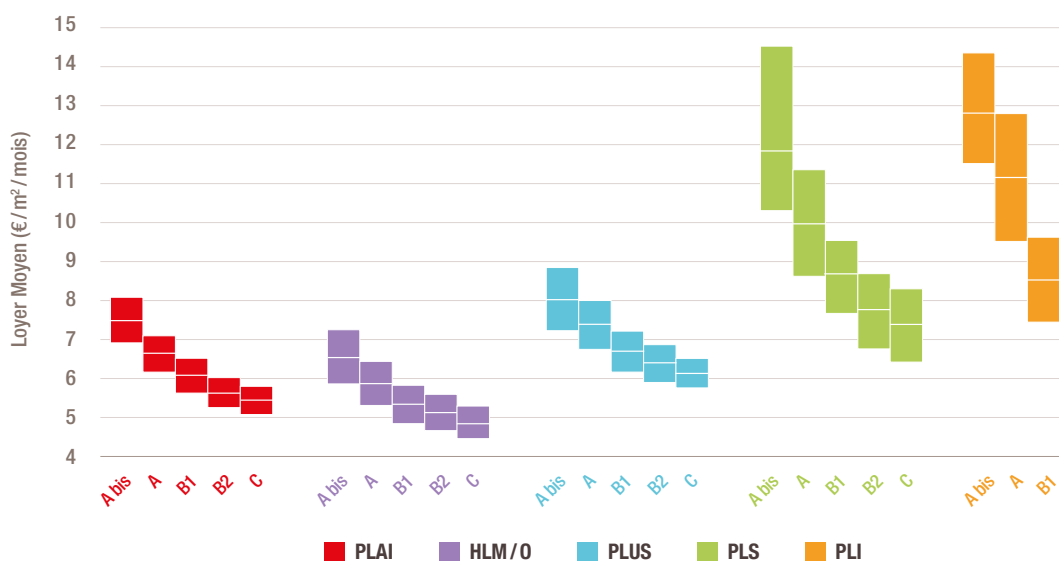
Les loyers au m² les plus élevés apparaissent dans les territoires où la tension locative est la plus importante : des montants de loyers au m² peuvent ainsi être **plus élevés parmi des logements financés par un PLAIs (respectivement un PLUS) comparativement**

à des logements financés par un PLUS (respectivement un PLS).

Les opportunités de développement des logements en PLI se limitent principalement aux zones les plus tendues : dans les zones A bis et A, plus de la moitié des logements en PLI ont des loyers au m² supérieurs à ceux des PLS. Ce n'est pas le cas en zone B1, où le loyer au m² des logements en PLI est équivalent au loyer au m² moyen des logements en PLS de la même zone.

• Graphique 1

→ Répartition des combustibles utilisés pour le chauffage selon les classes énergétiques



📌 **Note de lecture** : les logements en PLS, localisés dans la zone B2, ont un loyer médian de près de 8€/m².

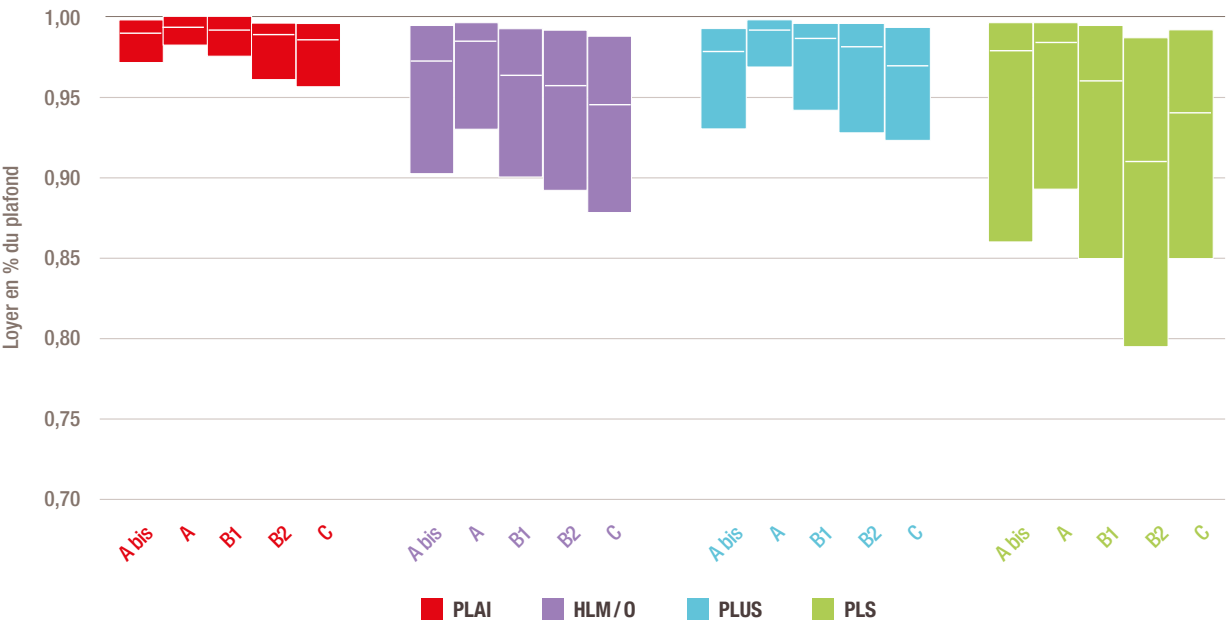
- Remarque : nous avons exclu du champ les logements en PLI localisés dans les zones B2 et C car leur volume trop faible ne permet pas d'inférer un raisonnement statistique.
- Champ : logements détenus par les bailleurs sociaux et dont les loyers sont renseignés dans le RPLS à l'exclusion des valeurs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

L'étude montre également que les bailleurs sociaux n'appliquent pas l'entièreté de leur potentiel de revenu dans les zones les moins tendues du fait de l'état du marché locatif privé. Certes, dans la plupart des logements sociaux, les loyers atteignent une valeur

proche de leur montant plafond – cependant **en moyenne, les loyers du parc social équivalent à 95 % des plafonds de loyer** et cet écart augmente dans les zones détendues pour aboutir à des valeurs médianes jusqu'à 90 %.

• Graphique 2

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



📖 **Note de lecture :** au 1^{er} 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 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^{er} janvier 2024.

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**.

03

Positionnement de marché du parc social par rapport au parc privé

Face à des marchés locatifs locaux peu onéreux car peu tendus, les loyers au m² du parc social sont comparativement les moins concessifs dans les zones peu tendues. **De façon générale, plus la tension locative est**

élevée, plus les loyers du parc social sont concessifs.

Un autre constat établi est que **les loyers au m² du parc social sont plus concessifs que le parc privé lorsqu'ils portent sur de petites surfaces**, quelle que soit la zone tension.

• Graphique 3

➔ **Probabilité que le loyer au m² 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^{er} 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 m² 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 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^{er} janvier 2024.



banquedesterritoires.fr

   | @BanqueDesTerr