



# Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels

JUIN 2023

La location d'un logement social, à un prix plus bas que celui du marché, confère un avantage moyen évalué, en 2020 et en métropole, à 225 euros par mois. Cet avantage est mesuré comme la différence entre le loyer demandé par le bailleur social et la valeur de marché correspondante dans le parc locatif privé, à caractéristiques du logement et date d'entrée dans les lieux comparables. L'avantage conféré par l'occupation d'un logement social est plus important, toutes choses égales par ailleurs, pour les ménages modestes et dans les territoires où le coût du logement est le plus élevé.

Alors que l'avantage monétaire procuré à l'occupant d'un logement par les aides à la personne (APL) correspond à un flux directement mesurable, il n'en est pas de même des aides à la pierre. Plus particulièrement, pour celles à destination des bailleurs sociaux (qui représentent, en 2020, 5,8 milliards d'euros, soit près de 40 % du total des aides à la pierre), l'avantage procuré à l'occupant au travers de loyers réduits provient des investissements aidés réalisés au fil du temps par les bailleurs. Cet avantage peut être évalué en comparant le loyer effectif des ménages logés dans le parc social à celui hypothétique qui serait le leur s'ils louaient le même logement sur le marché locatif privé. L'enquête logement (voir sources) fournit les données nécessaires à cette estimation.

## LES LOYERS DU PARC SOCIAL SONT 31 % MOINS ÉLEVÉS QUE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

En 2020, les logements sociaux composent 42 % du parc locatif, dans le champ de l'étude<sup>1</sup>. Ils sont constitués à 82 % de logements collectifs, contre 69 % dans le parc locatif privé.

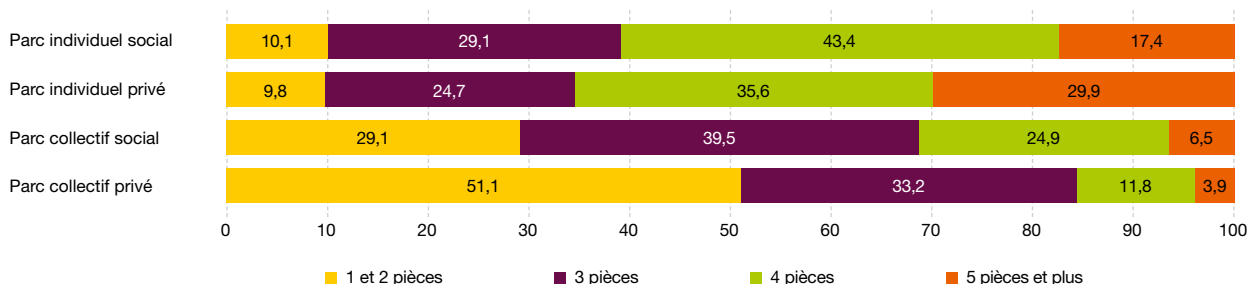
Le loyer mensuel moyen (hors charges) s'élève à 418 € dans le parc social, soit 31 % de moins que dans le parc locatif privé, où il s'établit à 607 €. Cet écart est plus élevé pour les logements collectifs (409 € dans le parc locatif social, contre 596 € dans celui du privé) que pour les logements individuels (462 € et 632 € respectivement).

La durée d'occupation des logements sociaux est plus longue que dans le parc locatif privé : 54 % des locataires du parc social occupent leur logement depuis plus de 8 ans, contre 29 % dans le privé. Les logements sont globalement plus grands (67,2 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 65,9 m<sup>2</sup> dans le locatif privé). Les appartements comportent un nombre moyen de pièces plus élevé (3,0 contre 2,5), au contraire de la situation dans l'habitat individuel (3,7 contre 4,0) – (graphique 1).

1. Après exclusion des logements meublés, logements de fonction, ceux comportant des pièces à usage professionnel, et des logés gratuits et sous-locations, le champ de cette étude couvre 91,7 % du parc locatif (privé et social) et 96,2 % du parc social.

**Graphique 1 : répartition des logements du parc locatif privé et social en fonction de leur taille et leur nature**

En %



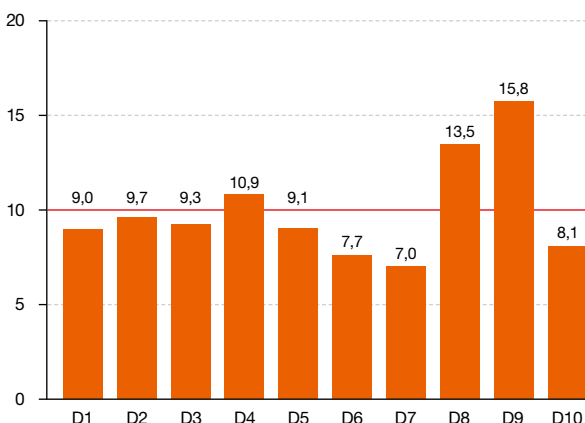
Note de lecture : 51 % des logements collectifs du parc locatif privé comportent une ou deux pièces principales, contre 29 % des logements collectifs du parc social.  
Champ : France métropolitaine.  
Source : enquête logement 2020

## Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels

### LE PARC SOCIAL EST GLOBALEMENT PLUS PRÉSENT DANS LES COMMUNES AUX LOYERS ÉLEVÉS

La répartition géographique du parc social diffère également de celle du parc locatif privé. En classant les communes par niveau croissant de loyer du parc collectif privé (*graphique 2*), les logements collectifs sociaux se situent plus fréquemment dans les communes des déciles 8 et 9 (loyers assez élevés), qui recouvrent une grande partie de la banlieue parisienne ainsi que plusieurs communes-centre des grandes agglomérations de province, dont Marseille, Lyon et Nice (*cartes en annexe*). Près de 30 % du parc collectif social s'y trouve contre, par construction des déciles, 20 % du parc collectif privé. En revanche, seul 8 % du parc collectif social (contre 10 % du parc locatif privé) se situe dans les communes du dernier décile correspondant aux loyers les plus élevés (principalement Paris et les communes de sa proche banlieue sud et ouest). Au niveau infra-communal, les quartiers prioritaires de la politique de la ville concentrent 30 % des logements sociaux, contre seulement 6 % des autres logements loués.

**Graphique 2 : répartition des logements collectifs sociaux selon le niveau local de loyers dans le parc privé**  
En %



Note de lecture : dans le parc social, 8,1 % des logements collectifs se situent dans des communes appartenant au dixième décile de loyers/m<sup>2</sup> (les plus chers) du parc collectif privé. La droite rouge indique l'équipartition, soit celle prévalant, par construction, dans le parc locatif privé.  
Champ : France métropolitaine.

Sources : enquête logement 2020 et carte des loyers 2018

### L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT SOCIAL CONFÈRE UN AVANTAGE MONÉTAIRE MOYEN DE 225 EUROS PAR MOIS

Dans le parc locatif privé, les caractéristiques des logements (localisation, surface, date de construction, équipements...), ainsi que leur durée d'occupation, jouent sur le niveau des loyers. Compte tenu des différences de caractéristiques entre les logements du parc social et du parc locatif privé, il convient, pour comparer leurs loyers, de neutraliser ces différences. Pour cela, le prix des loyers/m<sup>2</sup> du parc privé est modélisé en fonction des propriétés des logements et de leur ancienneté d'occupation, et le modèle appliqué aux logements du parc social. Les loyers ainsi calculés fournissent un contrefactuel de ce que seraient les loyers

des logements sociaux sur le marché locatif privé (*annexe méthodologique*).

À titre d'exemple, le loyer/m<sup>2</sup> moyen dans le parc collectif est plus faible au sein du parc social (6,7 €/m<sup>2</sup> mensuels) que du parc locatif privé (11,8 €/m<sup>2</sup>) – (*tableau 1*). Une partie de cet écart peut être liée au fait que les logements n'ont pas les mêmes attributs. Lorsque l'on valorise les caractéristiques des logements du parc social au prix de marché du parc privé (situation contrefactuelle), le loyer de marché attribuable au parc collectif social est estimé à 10,5 €/m<sup>2</sup> mensuels. Un écart significatif de loyer entre le parc locatif social et privé subsiste, mais il est de moindre amplitude.

Maisons et appartements confondus, le loyer moyen des logements sociaux au prix de marché est évalué à 642 € mensuels. Par rapport à ce loyer contrefactuel, le loyer effectivement payé par les occupants du parc social leur confère un avantage monétaire de 225 €, soit 35 % de moins que le loyer de marché.

Cumulé sur l'ensemble des ménages du parc social, cet avantage de loyer est estimé à 13,1 milliards d'euros annuels. À titre de comparaison, les loyers de l'ensemble du parc social (départements d'outre-mer compris) totalisent 24,8 milliards d'euros en 2020, dont 7,8 milliards financés par les aides personnelles au logement.

**Tableau 1 : loyers mensuels et surface moyenne du parc locatif privé et social**

	Logements collectifs	Logements individuels	Ensemble
<b>Loyer mensuel moyen (en euros)</b>			
Parc locatif privé	596	632	607
Parc social	409	462	418
Parc social (loyer de marché)	647	614	642
<b>Loyer par mètre carré moyen (en euros/m<sup>2</sup>)</b>			
Parc locatif privé	11,8	7,5	10,5
Parc social	6,7	5,9	6,5
Parc social (loyer de marché)	10,5	7,9	10,0
<b>Surface moyenne (en m<sup>2</sup>)</b>			
Parc locatif privé	55,8	88,7	65,9
Parc social	64,5	79,7	67,2

Note de lecture : le loyer mensuel moyen des logements collectifs est de 596 € dans le parc locatif privé, 409 € dans le parc social et est évalué à 647 € pour le parc social si les caractéristiques des logements étaient valorisées comme dans le parc privé.

Champ : France métropolitaine.

Source : enquête logement 2020

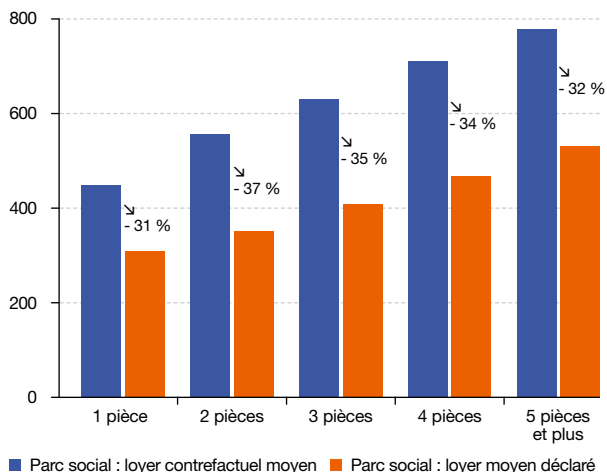
### UN AVANTAGE PLUS GRAND POUR LES LOCATAIRES D'APPARTEMENTS

L'avantage de loyer est fonction du type de logement social habité. Il est plus élevé pour les appartements (238 € mensuels, soit 37 % du loyer de marché, contre 152 € et 25 % pour les maisons) – (*tableau 1*). L'avantage augmente avec la taille du logement (collectif et individuel confondus), allant de 139 € pour les logements d'une pièce à 248 € pour les logements de cinq pièces et plus. Rapporté aux loyers de marché, l'avantage est plus stable et sans progressivité nette (de 31 % à 37 % selon le nombre de pièces) – (*graphique 3*).

## Les loyers réduits du parc social procurent un avantage monétaire estimé à 225 euros mensuels

**Graphique 3 : loyer effectif et loyer de marché des logements du parc social selon le nombre de pièces**

En euros mensuels



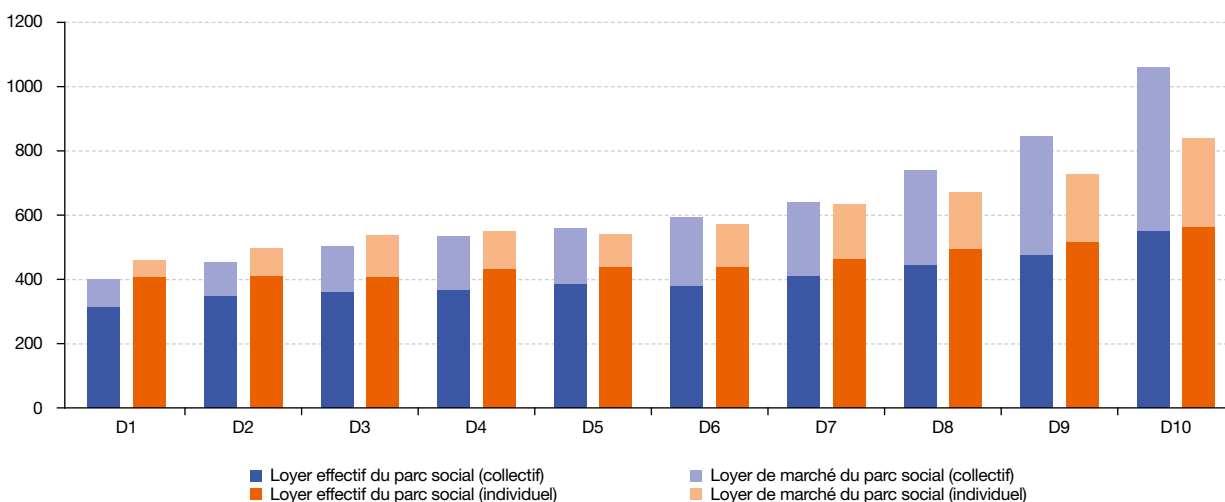
Note de lecture : pour les logements de 5 pièces et plus, le loyer mensuel moyen est de 530 € dans le parc social, celui évalué au prix de marché de 778 €. L'occupation d'un tel logement confère un avantage de 32 % par rapport au prix de marché.  
Champ : France métropolitaine.  
Source : enquête logement 2020

### UN AVANTAGE PLUS ÉLEVÉ DANS LES COMMUNES LES MOINS ABORDABLES

L'avantage croît sensiblement avec le niveau local des loyers du parc privé, que ce soit en montant ou relativement au loyer de marché (graphique 4). Il atteint près de 50 % pour les logements collectifs situés dans les communes les plus chères.

**Graphique 4 : loyer effectif et loyer de marché des logements du parc social selon le niveau local de loyer dans le parc privé**

En euros mensuels



Note de lecture : dans les communes appartenant au dixième décile de loyer/m<sup>2</sup> du parc collectif privé, le loyer mensuel moyen pour les logements collectifs du parc social est de 550 €. Au prix de marché, il est évalué à 1 060 €.  
Champ : France métropolitaine.

Sources : enquête logement 2020 et carte des loyers 2018

La fixation des plafonds de loyer dans le parc social, fonction des zonages « 1, 2, 3 » et « ABC » (voir *détermination des loyers sociaux en annexe*), contribue à ces écarts. L'avantage est le plus prononcé (47 %) dans les communes de la zone 1bis (Paris, petite couronne) du zonage 1, 2, 3, et le plus faible (26 %) en zone 3 (la moins tendue). En cela, le calibrage des loyers du parc social permet bien de fournir une aide plus élevée dans les communes où les loyers de marché sont moins abordables.

### UN AVANTAGE DONT BÉNÉFICIE PRINCIPALEMENT LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS

L'avantage est, en moyenne, légèrement plus élevé pour les ménages dont la personne de référence est cadre, que pour les autres catégories socio-professionnelles. Pour ces ménages (qui représentent 7 % des occupants du parc social, contre 19 % dans le privé), l'avantage moyen s'élève à 253 € mensuels, contre 235 € pour les employés et 200 € pour les ouvriers (qui représentent respectivement 37,5 % et 34,9 % des locataires sociaux, contre 26,6 % et 24,9 % de ceux du privé). Cet avantage plus élevé reflète notamment la surreprésentation des cadres dans les communes les plus chères. À localisation et autres caractéristiques des logements et des ménages comparables (*tableaux en annexe*), l'avantage conféré aux cadres est inférieur de près de 90 € mensuels à celui des ouvriers et employés. La segmentation du parc entre différents niveaux de revenus et de loyers (PLS, PLUS, PLAI, voir *annexe*), ainsi que l'existence de surloyers pour les ménages dépassant les plafonds de ressources, permet ainsi le ciblage de l'avantage monétaire sur les ménages plus modestes. Sur les 13,1 milliards d'euros que représente l'ensemble de l'avantage annuel lié à l'occupation d'un logement social, 1 milliard bénéficie aux cadres, 2,2 milliards aux professions intermédiaires et 9 milliards aux employés et ouvriers.

## UN AVANTAGE SUPÉRIEUR POUR LES MÉNAGES AVEC ENFANTS, EN LIEN AVEC LA TAILLE DES LOGEMENTS OCCUPÉS

Les ménages avec enfants sont surreprésentés dans le parc social (39 %, contre 28 % dans le parc locatif privé). L'occupation d'un logement social leur confère un avantage plus élevé en valeur absolue (respectivement 245 et 260 € mensuels pour les familles monoparentales et les couples avec enfants, contre 187 € en moyenne pour les personnes seules), en lien avec la taille des logements occupés. À caractéristiques comparables, les différents types de ménages bénéficient d'un avantage monétaire comparable.

## UN AVANTAGE CROISSANT AVEC LA DURÉE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le niveau de l'avantage augmente globalement avec la durée d'occupation, passant de 190 € mensuels pour une ancienneté dans le logement inférieure à un an, à 241 € pour une durée comprise entre 8 et 12 ans. Cette augmentation est principalement attribuable à des durées d'occupation plus longues dans les communes plus chères. Les locataires du parc collectif social installés depuis 8 à 12 ans sont 44 % à résider dans les communes du 8<sup>e</sup> décile et au-delà, contre 22 % pour ceux ayant emménagé depuis moins d'un an. À caractéristiques comparables, dont la localisation, l'avantage moyen est relativement stable pour ces durées.

## SOURCE

L'enquête logement mesure, depuis 1955, les conditions de logement des ménages et les dépenses qu'ils consacrent au logement au regard de leur revenu. Le millésime 2020 a été produit par le SDES en recueillant la réponse de plus de 37 000 ménages en France métropolitaine, échantillonnés de manière représentative et interrogés entre novembre 2019 et avril 2021.

## MÉTHODOLOGIE

La modélisation des loyers du parc privé est détaillée en annexe. Elle fait appel à un riche ensemble de variables décrivant les caractéristiques des logements, de leur environnement et de leur occupation, permettant d'expliquer à hauteur de 76 % la variabilité des niveaux de loyers/m<sup>2</sup> pour les logements collectifs privés et de 65 % pour les logements individuels. Outre les données de l'enquête logement, la modélisation mobilise les indicateurs de la « carte des loyers » qui renseignent sur le niveau de loyer au niveau communal. L'exploitation de cette source additionnelle d'information implique, entre autres, que la méthodologie diffère des études antérieures de l'avantage monétaire, et que la comparaison avec les résultats de ces études ne peut être interprétée directement comme une évolution temporelle.

- Le Blanc, Laferrère, Pigois (1999), « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Économie et statistique*.
- SOeS (2012) « Économie, en termes de loyers, des locataires du parc social à travers la mesure du service de logement du parc social au prix de marché », *Compte du Logement 2011, Premiers résultats 2012*.
- Trevien (2014), « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? », *Économie et statistique*.

Pour plus d'informations, voir la note méthodologique complète sur le [site internet du SDES](#).

Louise CARROTTE, SDES\*

\* En poste au SDES au moment de la rédaction de l'étude.

Dépôt légal : juin 2023  
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot  
Rédacteur en chef : Hugues Cahen  
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret  
Maquettage et réalisation : Agence Citizen Press

## Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques  
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction  
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex  
Courriel : [diffusion.cgdd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:diffusion.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

  
**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

  
STATISTIQUE  
PUBLIQUE