

## Le parc locatif social public

### Les bailleurs sociaux



#### QUI SONT LES BAILLEURS SOCIAUX ET QUEL EST LEUR MODÈLE ÉCONOMIQUE ?

Les organismes de logement social (communément appelés bailleurs sociaux) sont des organismes agréés et investis d'une mission d'intérêt général. Ils sont principalement en charge de la construction et de la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés, destinés à des publics modestes (conditions de ressources).

Afin de remplir leurs missions, les bailleurs sociaux bénéficient d'aides directes et indirectes, notamment : des subventions publiques (aides à la pierre), des prêts à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignation et des aides ou exonérations fiscales.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

#### LES GRANDES FAMILLES DE BAILLEURS SOCIAUX

En PACA, 60 bailleurs sociaux se partagent un parc d'environ 300 000 logements locatifs sociaux. Parmi eux, on compte 22 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), 21 sociétés d'économie mixte (SEM), 11 offices publics de l'habitat (OPH) et 6 autres structures, dont 4 coopératives.

Les ESH et les OPH se partagent la majeure partie du parc de logement social. Les ESH portent 47 % du parc de logement social en PACA, les OPH 42 %, les SEM 4 % et les coopératives 5 %.

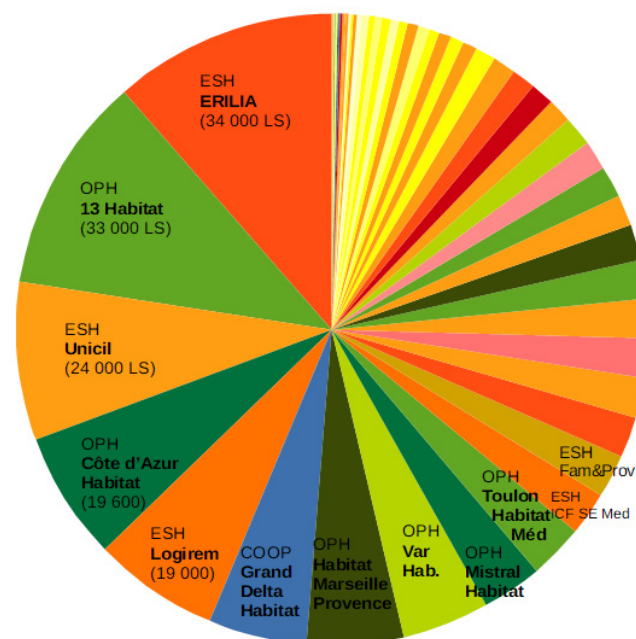
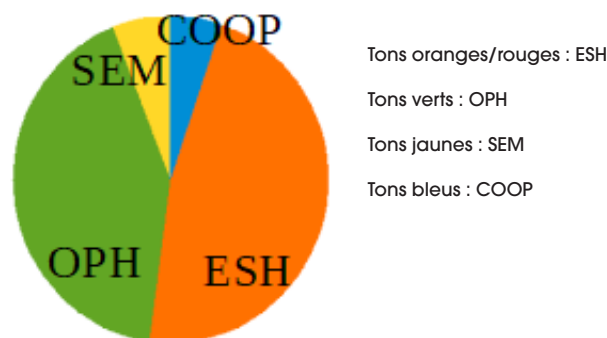
#### UN PARC QUI FAIT INTERVENIR UNE GRANDE DIVERSITÉ DE BAILLEURS SOCIAUX

Il n'existe pas d'opérateur dominant à l'échelle de la région. La répartition du parc par organismes met néanmoins en avant quelques bailleurs importants : 8 organismes de plus de 10 000 logements locatifs sociaux (4 OPH, 3 ESH et une COOP) représentent à eux seuls 68 % du parc total.

À l'échelle des départements, les organismes sont souvent moins diversifiés. Dans la plupart des cas, entre 1 et 3 bailleurs sociaux détiennent plus de la moitié du parc. On voit cependant que la production ne reflète pas forcément la répartition entre bailleurs constatée sur le parc, et présente notamment une plus grande diversité d'organismes.

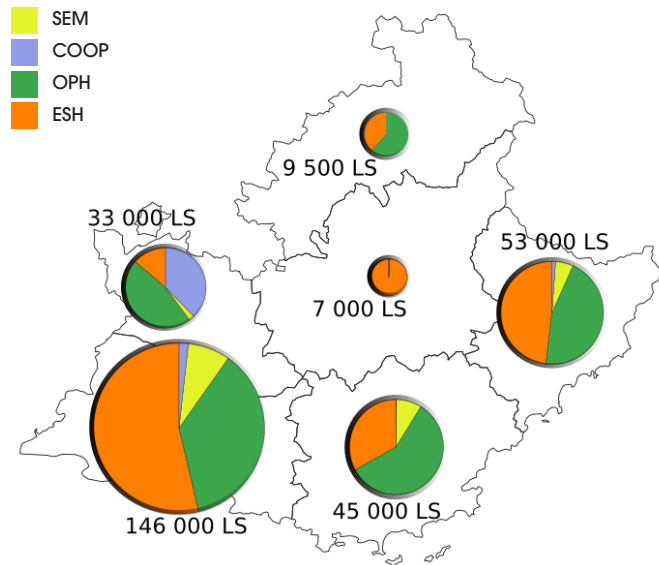
#### Répartition du parc de logement social de PACA par type d'organismes

Données : RPLS 2017



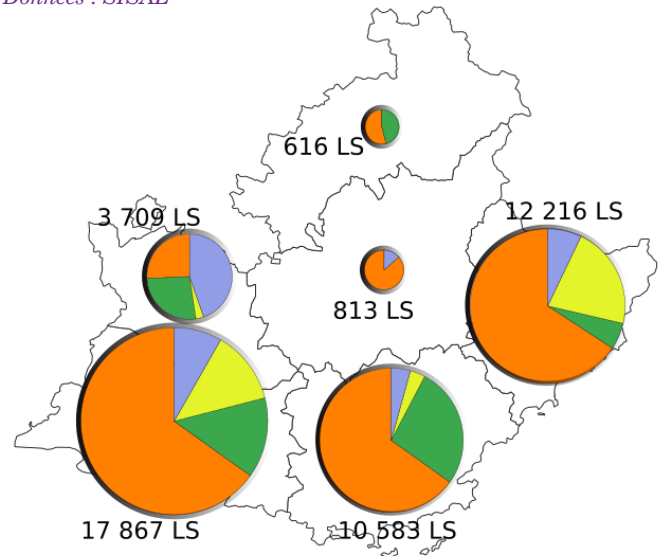
## Répartition du parc locatif social par bailleur et par département

Données : RPLS 2017



## Répartition de la production des 5 dernières années (logements sociaux financés 2013-2017) par bailleur et par département

Données : SISAL



## LES GRANDS GROUPES DE BAILLEURS SOCIAUX

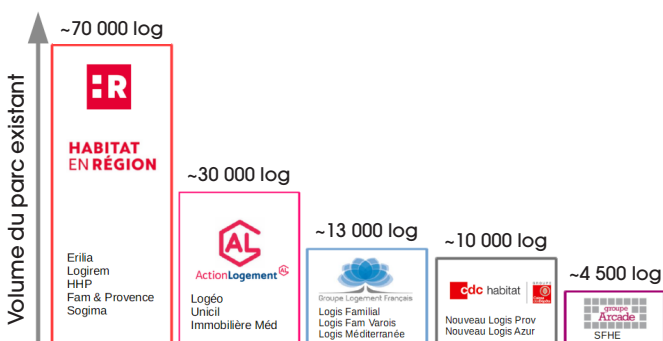
Les ESH qui ont leur siège en PACA sont quasiment tous adossés à des grands groupes, parmi lesquels : Habitat en Région, Action Logement, Groupe Logement Français (devenue en 2018 le groupe 1001 VIES), CDC Habitat, groupe Arcade.

## DYNAMISME DE PRODUCTION

L'analyse de la production des bailleurs sur les 5 dernières années mise en perspective avec l'ampleur de leur parc, montre différents dynamismes de production selon les bailleurs. Les ESH et les coopératives apparaissent comme celles qui se montrent les plus dynamiques. Exception faite de Var Habitat, les OPH de la région produisent relativement peu par rapport à la taille de leur parc, par comparaison aux autres bailleurs sociaux.

## Répartition par groupe des ESH qui ont leur siège social en PACA (indication du poids en terme de parc régional de LS)

Données : RPLS 2017 (volume du parc)



## DÉFINITIONS

Ces définitions sont extraites de l'encyclopédie en ligne Wikipédia.

**ESH** : une *Entreprise Sociale pour l'Habitat* est un organisme privé de gestion de logement social. Les ESH étaient auparavant désignées sous le terme de Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SAHLM).

**SEM** : une *Société d'Économie Mixte* est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une collectivité territoriale, ou tout autre établissement public).

**OPH** : un *Office Public de l'Habitat* est un établissement public compétent en matière de logement social. Ce nouveau cadre institutionnel, en grande partie inspiré du statut des OPAC, permet aux offices d'HLM de s'adapter au contexte nouveau créé par le renforcement de compétences des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat, tout en prenant une part active à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.

**COOP** : une *coopérative d'HLM* est une société anonyme régie à la fois par le statut de la coopération et la législation HLM.