

10 ans d'approvisionnement des organismes HLM en foncier et biens bâtis

USH / Cerema

décembre 2023



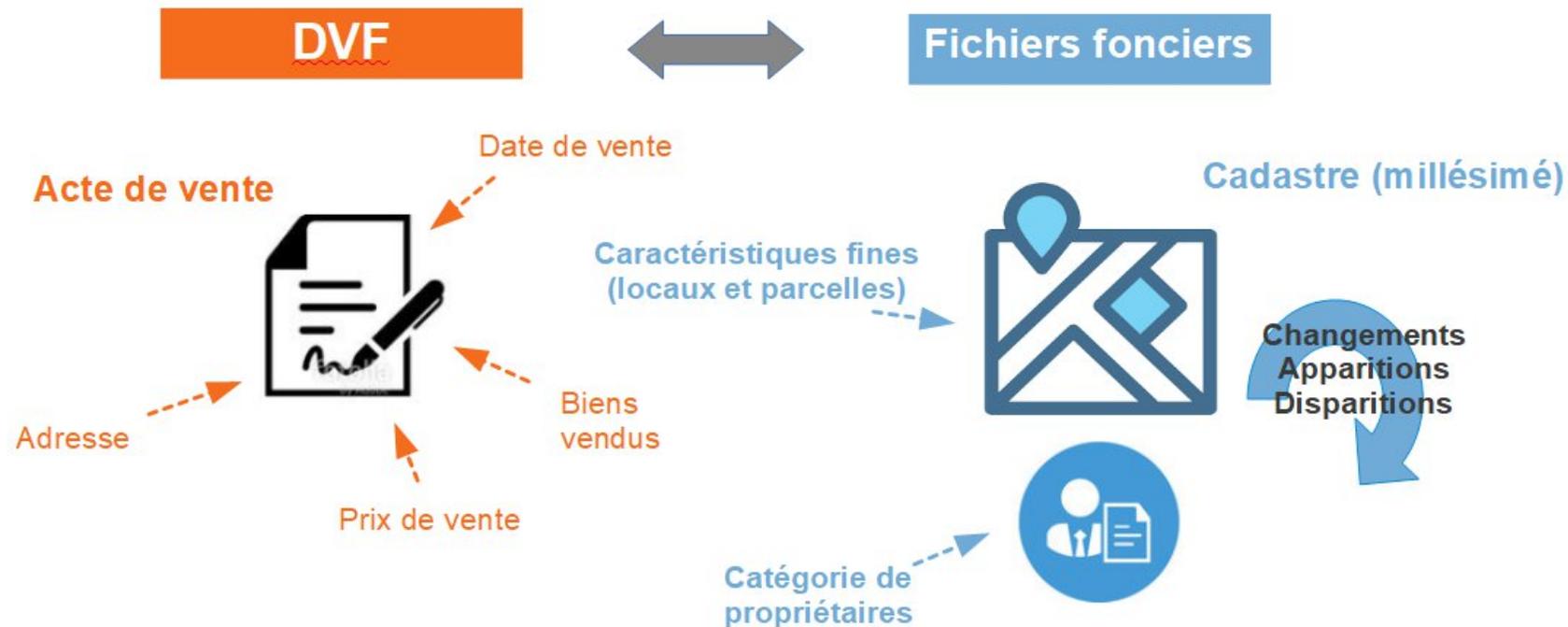
OBJECTIFS DE L'ETUDE

Une étude exploratoire sur les marchés fonciers et immobiliers

- **Qualifier et quantifier l'approvisionnement en foncier des OLS**
- **Mieux évaluer le positionnement des OLS dans la chaîne de transformation urbaine**
- **Évaluer le potentiel de la base de données DV3F sur ces questions**

UNE MÉTHODOLOGIE BASÉE SUR DV3F

Un outil d'analyse des marchés fonciers et immobiliers



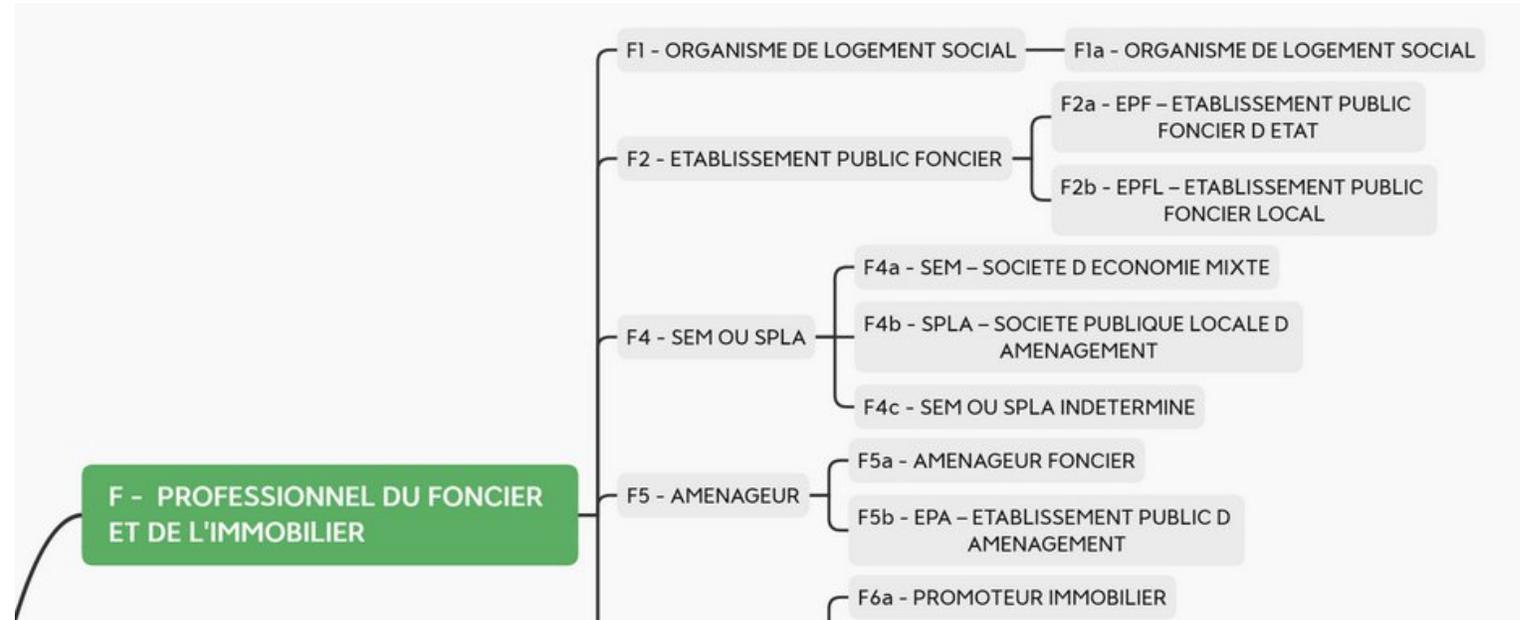
Base de données nationale issue du rapprochement de **Demande de Valeurs foncières** et des **Fichiers fonciers** contenant les informations sur les **mutations réalisées à titre onéreux**.

Méthodologie

1 - Travail de consolidation de la donnée DV3F (1/2)

L'USH a fourni les SIRET de l'ensemble des Organisme du logement social (OLS) pour **consolider la catégorie « Organisme du logement social »** pour les acheteurs et vendeurs dans DV3F

Codtyppro(v/a) = « F1 »



Méthodologie

1 - Travail de consolidation de la donnée DV3F (2/2)

Caractérisation fine des codtypprov et codtypproa classés en « F1 »

selon 3 grandes familles :

- Offices publics pour l'habitat (OPH) - 32,7 % des OLS répertoriés
- Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) - 45,6 %
- Coopératives HLM - 21,8 %

Méthodologie

2 - Définition d'une typologie / segmentation adaptée

Choix d'une typologie qui permette d'identifier les segments sur lesquels les OLS sont très présents :

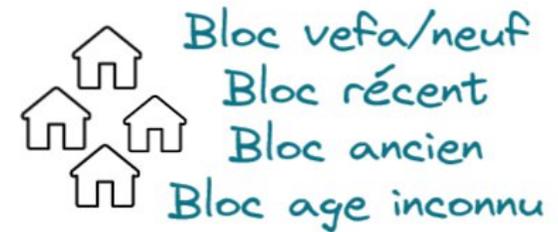
- En tant qu'acheteur
- En tant que vendeur

La typologie de bien proposée dans DV3F n'étant pas adaptée, construction empirique à partir des principaux volumes de ventes impliquant les OLS.

Méthodologie

2 - Définition d'une typologie / segmentation adaptée

16 catégories
suffisamment
robustes retenues



Méthodologie

3 - Production des indicateurs

- Echelles géographique : Régions / principales métropoles / Zone ABC / Zonage 123 / Zonage Urbain-rural
- Familles : Tout OLS / ESH / OPH / Coopératives
- Période 2010 - 2020
- Pour chaque typologie :
 - Nombre et volume financier de transactions en achat et en vente
 - Surfaces de terrain ou de bâti achetées/vendues
 - Poids des OLS sur le segment par rapport à l'ensemble des acteurs
 - Flux d'échange entre les grands groupes d'acteurs et les OLS

Quelques exemples de données produites

Poids des OLS dans le total des ventes

Les organismes du logement social sont très présents sur certains marchés de niche comme l'achat de logements en bloc.

-> ex: en fonction des régions, les OLS achètent entre 39% et 66% du bloc VEFA/Neuf (volumes financiers)

Types d'achats et de ventes des OLS

ex: les catégories de biens les plus conséquentes en Île-de-France

	ACHATS	
	En nbre de transactions	En volumes financiers
FONCIER NU	27%	15%
MIXTE ACTIVITE / LOGEMENT	15%	35%
VENTE EN BLOC	20%	19%

	VENTES	
	En nbre de transactions	En volumes financiers
FONCIER NU	9%	6%
MIXTE ACTIVITE / LOGEMENT	2%	37%
LOGEMENT ANCIEN A L'UNITE	57%	13%

Quelques exemples de données produites

Analyse des transactions inter-organismes

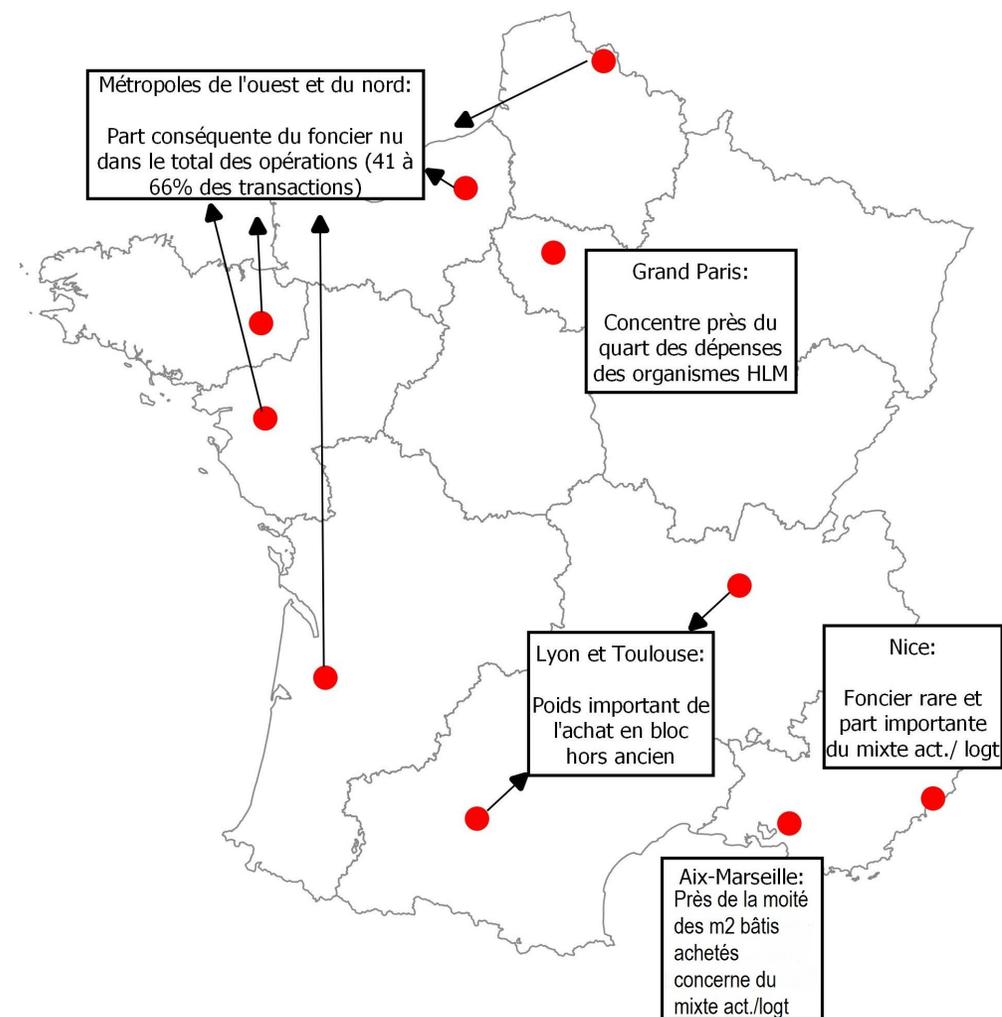
Les transactions entre organismes du logement social représentent un poids non négligeable et très contrasté selon les catégories de biens

-> ex: en Auvergne-Rhône-Alpes, 39% du montant des ventes des OLS concernaient des acquisitions par d'autres organismes HLM



Certaines transactions entre OLS correspondent probablement à des regroupements prévus par la loi ELAN

Des spécificités selon les territoires



Quelques exemples de données produites

Outil générant des diagrammes de Sankey quantifiant les flux de transactions

Principaux flux de transactions entre acteurs

2010-2020

Exemple: le foncier nu pour la famille des ESH en Nouvelle-Aquitaine



Enseignements de ces travaux et perspectives

- DV3F a permis une analyse par segments de marchés et selon des catégories de territoires différentes:
 - Poids conséquent des OLS sur certains marchés tels que le bloc, les volumes et le mixte activité/logement.
 - Le plus gros poste de dépense des OLS reste le foncier nu, pour lequel il a pu être identifié les types d'opérations réalisés suite à leur acquisition par un bailleur.
 - Les investissements des OLS se concentrent à plus de 75 % dans les zones urbaines mais, en fonction des métropoles, les logiques d'acquisitions sont différentes.
- Cette vue d'ensemble mériterait d'être approfondie à des échelles plus fines, éventuellement en s'appuyant sur d'autres sources, afin de mieux cerner certains mécanismes et les jeux d'acteurs locaux