

# Le parc locatif social francilien au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Juillet 2019



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France  
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

**A**u 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif social francilien compte 1 284 400 logements, soit 25,7 % du parc locatif social français. Il est en progression de 1,6 % sur un an (moyenne nationale : + 1,8 %). Le nombre de logements sociaux loués (1 190 700) n'augmente que de 0,9 % (moyenne nationale : 1,2 %).

Le parc locatif social représente en Île-de-France 25 % des résidences principales contre près de 16 % en moyenne dans les autres régions françaises.

En 2017, 15 900 logements ont été mis en service en Île-de-France, dont 87 % sont neufs. Dans le même temps, 900 logements ont été démolis, 1 400 ont été vendus et 100 ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la proportion de logements vacants est de 2,1 %, le taux de vacance de plus de trois mois s'élève à 0,8 % ; ces chiffres sont identiques à ceux au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

En 2017, un peu moins d'un logement sur quinze a fait l'objet d'un emménagement (hors emménagement dans les nouvelles mises en service).

## Le parc locatif social francilien s'accroît de 1,6 % au cours de l'année 2017

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 1 326 500 logements dont 1 284 400 forment le parc locatif social (figure 1). L'ensemble de l'analyse portera uniquement sur le parc locatif social<sup>●</sup>.

### Le périmètre du logement social retenu dans ce document

À noter que selon la définition retenue dans ce document, des logements :

- non conventionnés dont des logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire ;
  - non proposés à la location ou occupés sans contrepartie financière,
- sont comptabilisés dans le parc locatif social. Par contre, les logements-foyers, CHRS et CADA, faisant partie du logement social au sens de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), ne sont pas comptabilisés.

Figure 1 : le parc locatif des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2018
Proposés à la location : 1 216 000	loués	1 190 700
	vacants	25 300
Vides		16 400
Pris en charge par une association		12 800
Occupés avec ou sans contrepartie financière		39 200
Ensemble du parc locatif social*		1 284 400
Parc non conventionné des SEM*		42 200
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux		1 326 500

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

**● Dans ce document, la présence d'un point vert renvoie systématiquement aux définitions (page 19).**

Parmi ces logements sociaux, 1 216 000 sont présents sur le marché de la location, 39 200 sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités, 12 800 sont pris en charge par des associations et 16 400 sont en attente de travaux ou de démolition.

En 2017, le parc locatif social a progressé de 1,6 % en Île-de-France (figure 2). Cette évolution régionale, légèrement inférieure à la moyenne nationale, résulte d'évolutions territoriales différentes. Le parc s'est développé plus fortement dans le Val-de-Marne et le Val d'Oise (+2,6%) ainsi que dans l'Essonne et les Yvelines, qui affichent des progressions respectivement de 2,3 % et 2,2 %. L'évolution du nombre de logements sociaux sur le territoire de la Métropole du Grand Paris est de + 1,4 %, légèrement inférieure à celle de l'Île-de-France (+ 1,6 %), mais ce territoire se caractérise par une proportion de logements sociaux parmi les résidences principales déjà élevée (figure 3). La Métropole du Grand Paris présente en effet une proportion de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales de 28,4 %, plus élevée que l'Île-de-France (25,2 %) qui est elle-même la région française où cette proportion est la plus élevée.

Près du tiers (32,3 %) des logements sociaux sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV<sup>1</sup>), où l'on recense 13 % de la population francilienne<sup>1</sup>. La part de logements sociaux en QPV en Île-de-France est légèrement supérieure à celle observée sur la France entière (30,7 %) tandis que la part de la population francilienne vivant en QPV est nettement supérieure à la moyenne nationale (8 %).

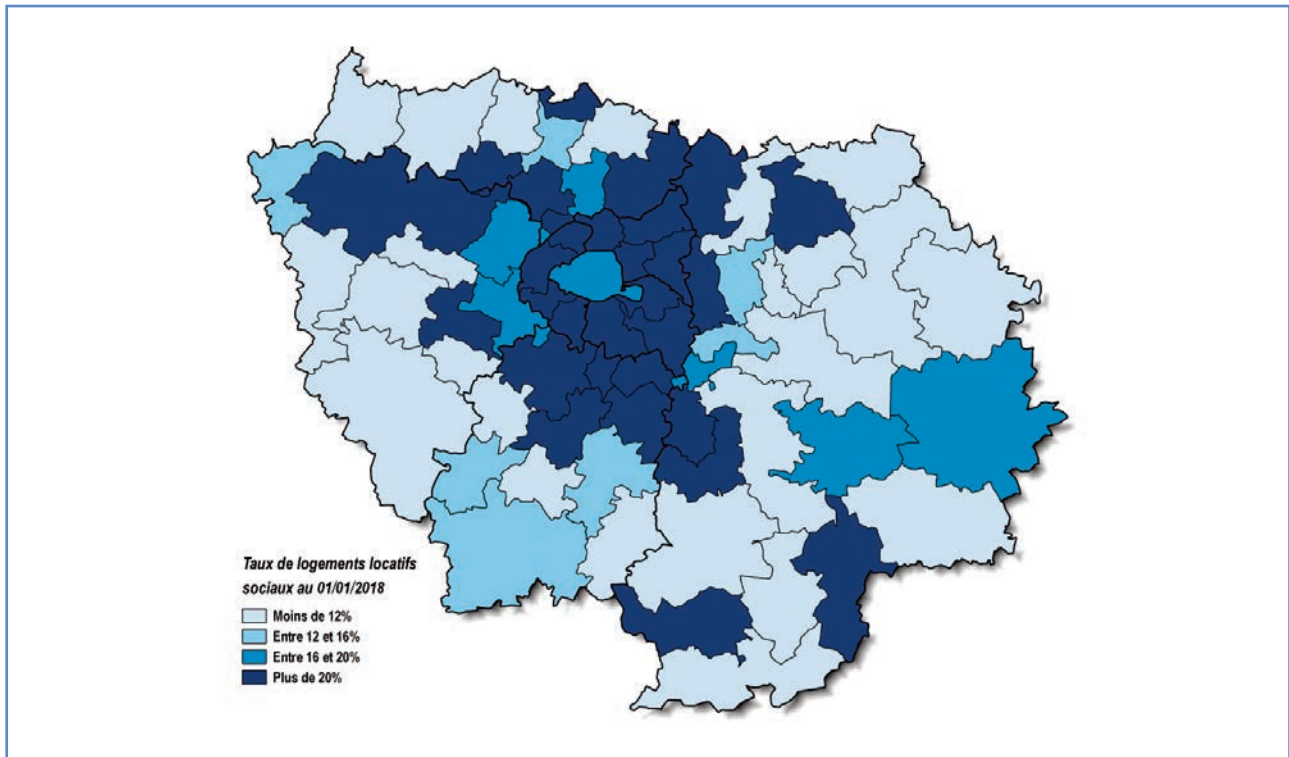
**Figure 2 : le parc locatif social, évolutions et localisations territoriales au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

Territoire	Nombre de logements du parc social au 01/01/2018	Nombre de logements du parc social au 01/01/2017	Évolution 2017-2018	% de logements en Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)
75	228 500	225 600	1,3 %	18,8 %
77	100 700	100 000	0,6 %	27,8 %
78	120 300	117 700	2,2 %	26,4 %
91	116 500	113 800	2,3 %	34,4 %
92	200 000	198 400	0,8 %	17,9 %
93	223 900	221 100	1,3 %	62,8 %
94	172 900	168 500	2,6 %	24,8 %
95	121 600	118 500	2,6 %	42,9 %
Métropole du Grand Paris	853 200	841 400	1,4 %	32,3 %
<b>Île-de-France</b>	<b>1 284 400</b>	<b>1 263 700</b>	<b>1,6 %</b>	<b>32,3 %</b>

Champ : Parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

<sup>1</sup> Source : INSEE, 13 % de la population francilienne vit dans un quartier de la politique de la ville.

Figure 3 : taux de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018 parmi les résidences principales, par EPCI et EPT



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Carte des EPT au 1/1/2018

## 15 900 logements locatifs sociaux mis en service en 2017

Entre le 2 janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018, 15 900 logements locatifs sociaux ont été mis en service en Île-de-France. Avec 16 % des mises en service régionales, la Seine-Saint-Denis est le premier département francilien en volume de logements sociaux mis en service, devant les Yvelines (14%) et Paris (13%).

Figure 4 : nouvelles mises en service au titre de 2017

Territoire	Nouvelles mises en service au 01/01/2018	Dont logements neufs (%)
75	2 100	63,8
77	1 500	91,7
78	2 200	92,8
91	1 800	97,4
92	1 700	78,3
93	2 600	91,4
94	2 000	81,1
95	2 200	98,2
Métropole du Grand Paris	8 600	79,7
<b>Île-de-France</b>	<b>15 900</b>	<b>86,8</b>

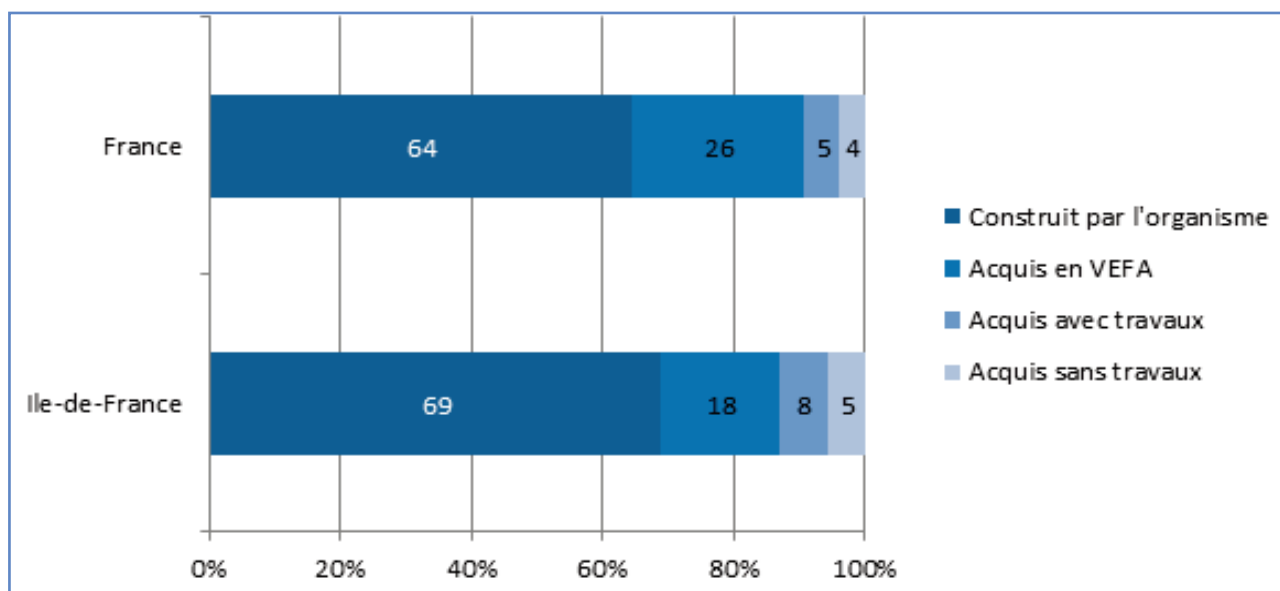
Champ : Parc locatif social  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les nouvelles mises en service représentent 1,2 % du parc locatif social francilien. À noter qu'entre le 2 janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le nombre de logements loués n'augmente que de 0,9%.

En 2017, 87 % des nouvelles mises en service en Île-de-France sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (69 %) ou acquis en ventes en l'état futur d'achèvement - Vefa (18 %). Cette part est légèrement plus faible que celle observée à l'échelle nationale (91 %). C'est dans le Val d'Oise et dans l'Essonne que la part de logements neufs entrant dans le parc locatif social est la plus importante (respectivement 98 % et 97 %). À l'inverse, Paris (64 %) et les Hauts-de-Seine (78 %) ont les taux de mises en service neuves les plus faibles.

Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis en-dehors du parc social. En 2017, les acquisitions dans le parc privé francilien représentent 13 % des mises en service, contre 9 % à l'échelle nationale ; 58 % d'entre elles s'effectuent avec des travaux de réhabilitation (figure 5).

**Figure 5 : origine des mises en service (en %)**

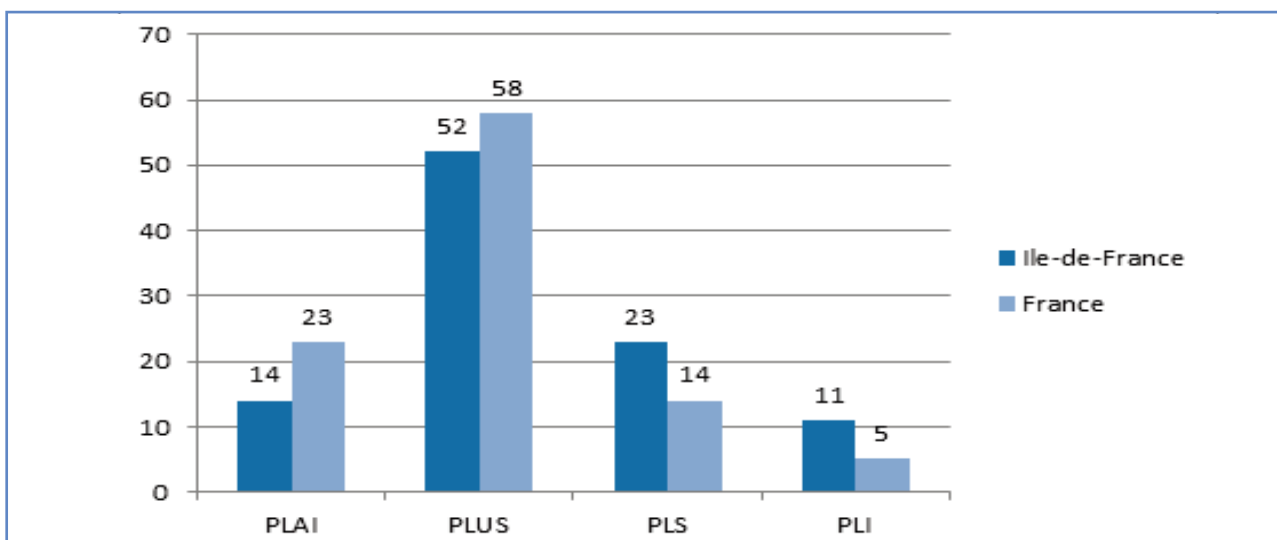


Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.



En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS<sup>●</sup>) reste le mode privilégié en Île-de-France comme sur l'ensemble de la France, avec respectivement 52 % et 58 % des logements mis en service. La part des logements financés en PLUS est néanmoins à nouveau en baisse par rapport à l'année précédente (- 3 points en Île-de-France). On note un fort accroissement des prêts locatifs intermédiaires (PLI, + 6 points en Île-de-France avec 11 % des logements mis en service, contre 5 % France entière). Les parts des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et des prêts locatifs sociaux (PLS) baissent respectivement de 1 et 2 points en Île-de-France : les logements financés en PLAI représentent 14 % des mises en service 2016 en Île-de-France, contre 23 % sur l'ensemble du territoire national ; les proportions sont inverses pour les PLI (figure 6).

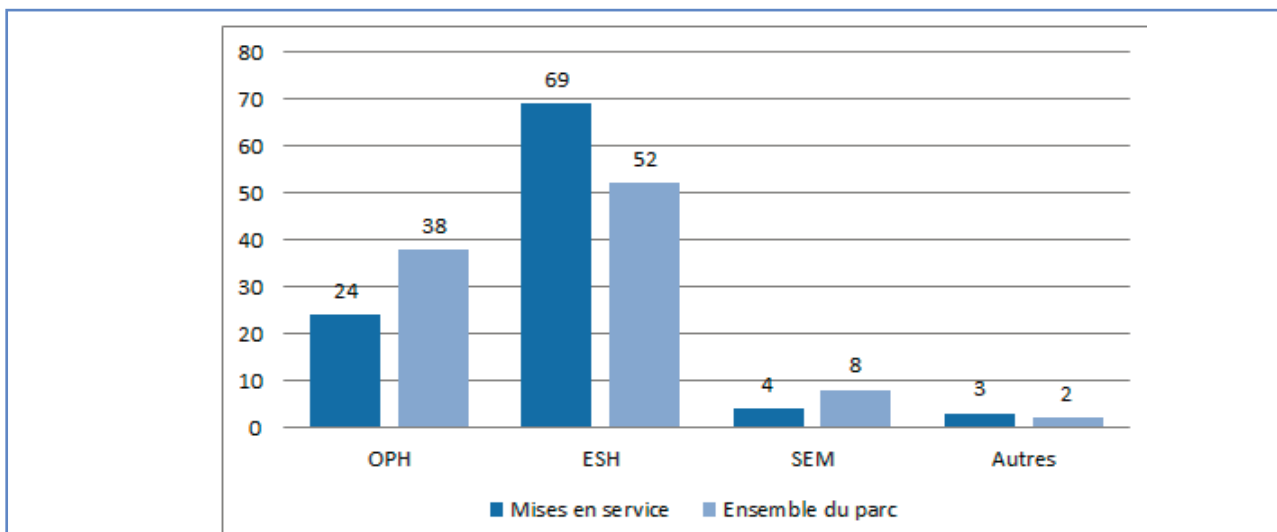
Figure 6 : financement initial des nouvelles mises en service (en %)



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

Les mises en service sont majoritairement des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH<sup>●</sup>) – (69 %, figure 7), devant les offices publics pour l'habitat (OPH<sup>●</sup>) – (24 %). La part des ESH dans les mises en service est plus importante que leur part dans l'ensemble du parc locatif social (52 %), à l'inverse des OPH dont la part dans le parc social francilien s'élève à 38 %. L'augmentation de la part des ESH dans les mises en service s'observe également à l'échelle nationale. Toutefois, à la différence de l'Île-de-France, les OPH restent encore la catégorie de propriétaires la plus répandue dans le parc social français (46 % contre 45 % pour les ESH).

Figure 7 : nouvelles mises en service par catégorie d'organisme (en %)



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

## La mobilité diminue légèrement à 6,4 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 2,1 % des logements sociaux sont vacants (figure 8). Ce taux de vacance est plus faible que celui du parc locatif social français (3,0 %). Le taux de vacance varie suivant les départements : il est plus élevé en Seine-et-Marne et dans les Yvelines (respectivement 3,1 % et 2,7 %), et plus faible à Paris (1,4 %).

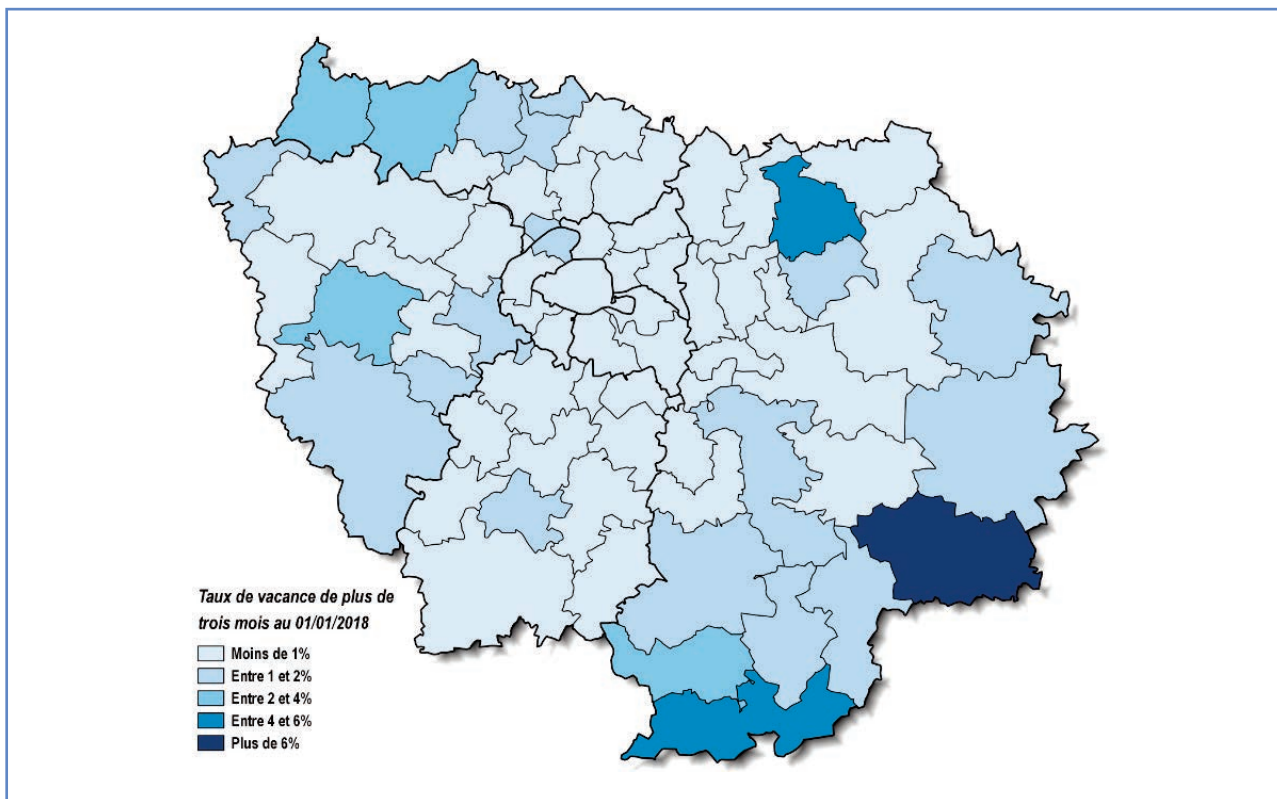
La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle », est de 0,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (contre 1,5 % pour la France entière). Elle était également de 0,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle représente 37 % de la vacance totale. La vacance de plus de trois mois est particulièrement faible à Paris (0,4 %) et dans le Val-de-Marne (0,6 %), et plus élevée en Seine-et-Marne (1,3 %). Dans la majorité des intercommunalités d'Île-de-France, le taux de vacance de plus de trois mois dans le parc locatif social est inférieur à 1,0 % (figure 9). Seuls certains EPCI situés au Sud-Est et sur les franges Nord et Ouest de l'Île-de-France présentent des taux de vacance de plus de trois mois importants.

En 2017, le taux de mobilité s'élève à 6,4 %, ce qui fait de l'Île-de-France la région métropolitaine dont le taux de mobilité est le plus faible, devant la Corse et Provence-Alpes-Côte d'Azur. La mobilité est près de deux fois plus faible à Paris (4,8 %) que dans l'Essonne (8,4 %). Elle est plus élevée en grande couronne (comprise entre 6,5 % et 8,4 % selon les départements) qu'à Paris et en petite couronne ; le taux de mobilité en 2017 sur le territoire de la Métropole du Grand Paris est de 5,7 %. De manière générale, les territoires (EPT ou EPCI) où la mobilité dans le parc locatif social est la plus élevée se situent à la périphérie de la région (figure 10).

Figure 8 : taux de vacance au 01/01/2018 et taux de mobilité en 2017

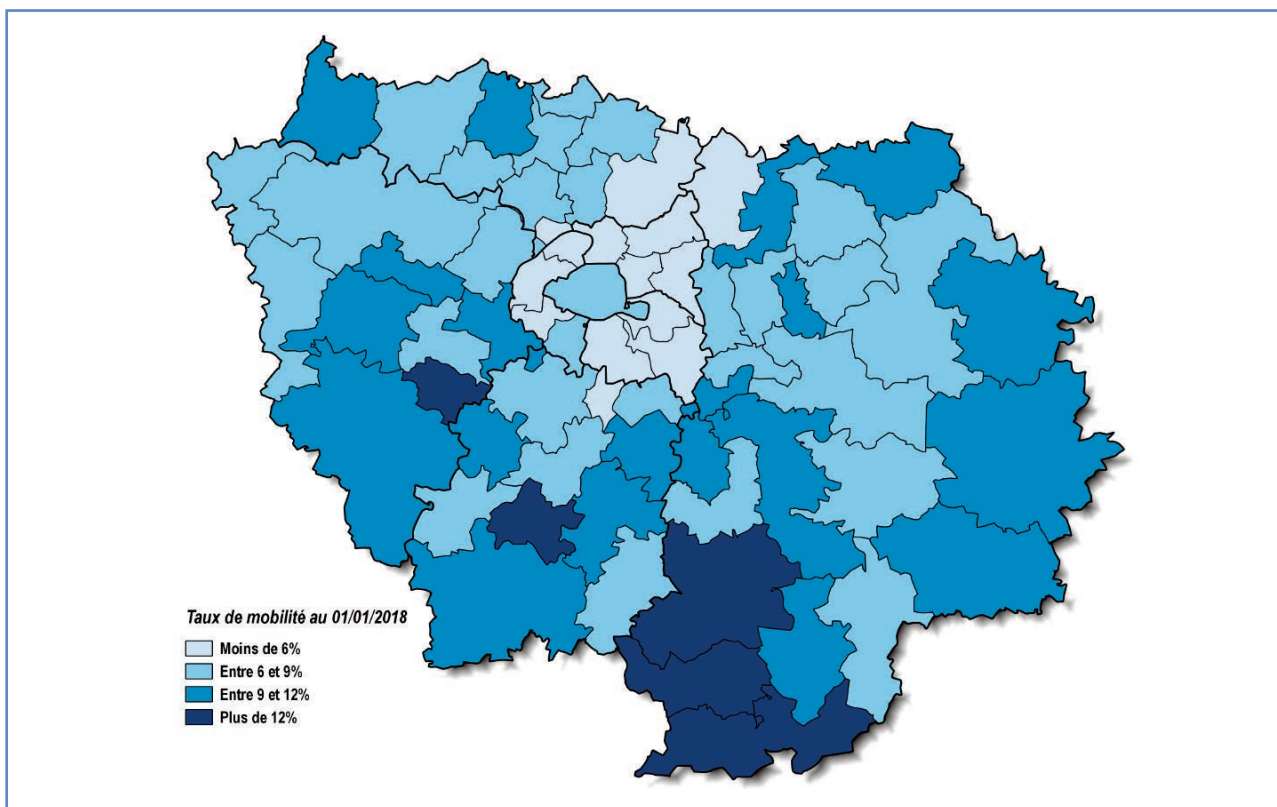
Territoire	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants) au 01/01/2018	Taux de vacance totale (%) au 01/01/2018	Taux de vacance totale (%) au 01/01/2017	Taux de vacance de plus de trois mois (%) au 01/01/2018	Taux de vacance de plus de trois mois (%) au 01/01/2017	Taux de mobilité en 2017 (%)
75	213 600	1,4	1,7	0,4	0,6	4,8
77	95 200	3,1	2,6	1,3	1,0	7,7
78	114 700	2,7	2,6	1,0	0,9	8,3
91	108 100	2,2	2,4	0,7	0,8	8,4
92	191 000	2,0	2,1	0,8	1,0	5,7
93	215 500	2,1	2,0	0,9	0,9	5,9
94	163 500	1,9	1,9	0,6	0,7	6,2
95	114 400	2,1	2,0	0,8	0,6	6,5
Métropole du Grand Paris	810 600	1,8	1,9	0,7	0,8	5,7
<b>Île-de-France</b>	<b>1 216 000</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>6,4</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

Figure 9 : taux de vacance de plus de trois mois au 1<sup>er</sup> janvier 2018, par EPCI et EPT

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

Figure 10 : taux de mobilité en 2017, par EPCI et EPT



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.



## En 2017, stabilité du loyer médian

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le loyer médian dans le parc locatif social francilien s'élève à 6,5 € / m<sup>2</sup> habitable (figure 11). Entre 2017 et 2018, le loyer médian reste stable en Île-de-France. Et, comme en 2017, un quart des loyers sont inférieurs à 5,6 € / m<sup>2</sup> et un quart sont supérieurs à 7,6 € / m<sup>2</sup>.

D'un département à l'autre, les loyers varient. Paris est le département dont le loyer médian (7,4 €/m<sup>2</sup>) est le plus élevé : il est supérieur de 0,9 € / m<sup>2</sup> au loyer médian des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne, et de 1 € / m<sup>2</sup> à celui de la Seine-Saint-Denis. Les départements de grande couronne ont le loyer médian le plus faible, aux alentours de 6,2 € / m<sup>2</sup>.

Figure 11 : loyer médian en euros par mètre carré de surface habitable

Territoire	Nombre de logements loués au 01/01/2018	Loyers médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2018	Loyers médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2017	Proportion de logements (%) dont le loyer est < 5,60 €/m <sup>2</sup> (*)	Proportion de logements (%) dont le loyer est > 7,60 €/m <sup>2</sup> (*)
75	210 500	7,4	7,4	11	45
77	923 200	6,1	6,2	35	15
78	110 500	6,2	6,2	28	19
91	105 700	6,2	6,1	29	15
92	187 200	6,5	6,5	26	28
93	211 000	6,4	6,3	24	20
94	160 500	6,5	6,5	24	24
95	111 900	6,2	6,1	28	15
Métropole du Grand Paris	795 600	6,7	6,7	21	29
<b>Île-de-France</b>	<b>1 190 700</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	<b>24</b>	<b>25</b>

(\*) Ces valeurs sont les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> quartiles de la répartition des loyers en €/m<sup>2</sup> en Île-de-France.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

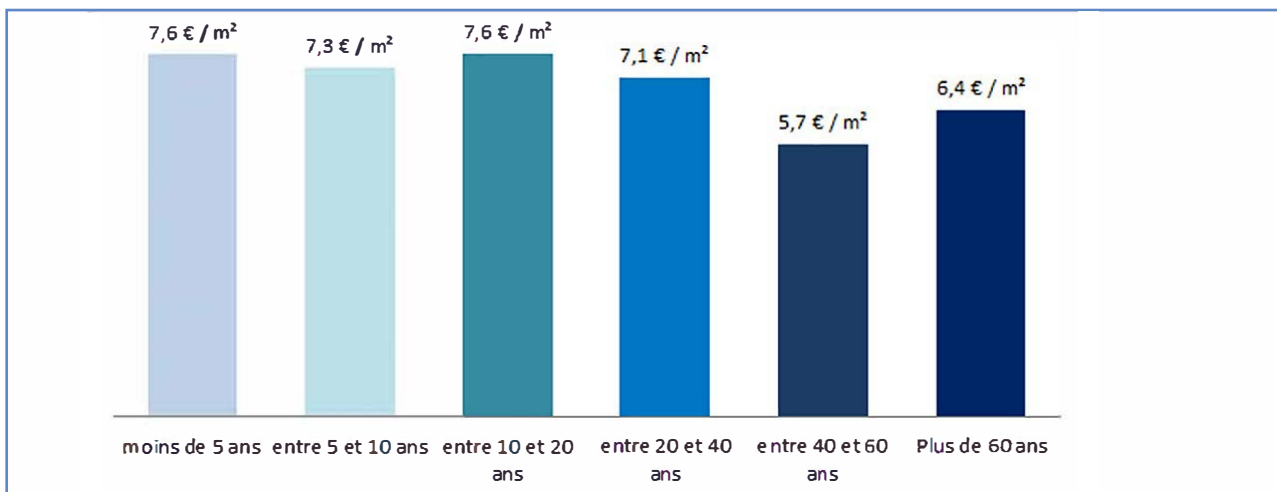
Les différences géographiques constatées sur les loyers médians tiennent bien sûr à la localisation des logements mais résultent aussi de nombreux facteurs propres aux logements dont leur ancienneté ou leur mode de financement initial<sup>2</sup>.

Ainsi, les logements construits il y a 40 à 60 ans (entre 1958 et 1977) ont le loyer médian le plus faible (5,7 € / m<sup>2</sup>) du parc social (figure 12) . L'écart de loyer médian entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS) avoisine 3,5 € / m<sup>2</sup> (figure 13).

Les loyers indiqués ici correspondent au montant du loyer principal. Ils n'incluent pas les charges, qui ne sont pas renseignées dans RPLS mais qui peuvent représenter une part importante du montant à la charge du ménage pour son logement. Selon les résultats de la dernière enquête nationale logement (ENL) de 2013, pour l'ensemble des logements loués, le montant mensuel des charges atteignait 147 € en moyenne dans le parc social, contre 92 € dans le secteur libre (cf *Les conditions de logement en Île-de-France, édition 2017, DRIHL-DRIEA-Insee-APUR-IAU*). Il convient également d'être vigilant en interprétant ces données sur les loyers, en particulier pour le repérage du parc à bas loyer en association avec le besoin de loger les ménages aux revenus les plus modestes. Les logements à bas loyer ne sont pas nécessairement occupés par les ménages aux plus faibles ressources : ils peuvent par exemple l'être par des ménages qui sont depuis longtemps dans le logement et dont la situation financière s'est améliorée, et réciproquement .

<sup>2</sup>NB : Les résultats présentés selon ces trois facteurs ne cherchent pas à identifier l'effet propre (« toutes choses égales par ailleurs ») de chacun de ces facteurs.

Figures 12 : loyer médian en euros par mètre carré de surface habitable par tranche d'ancienneté \* du logement

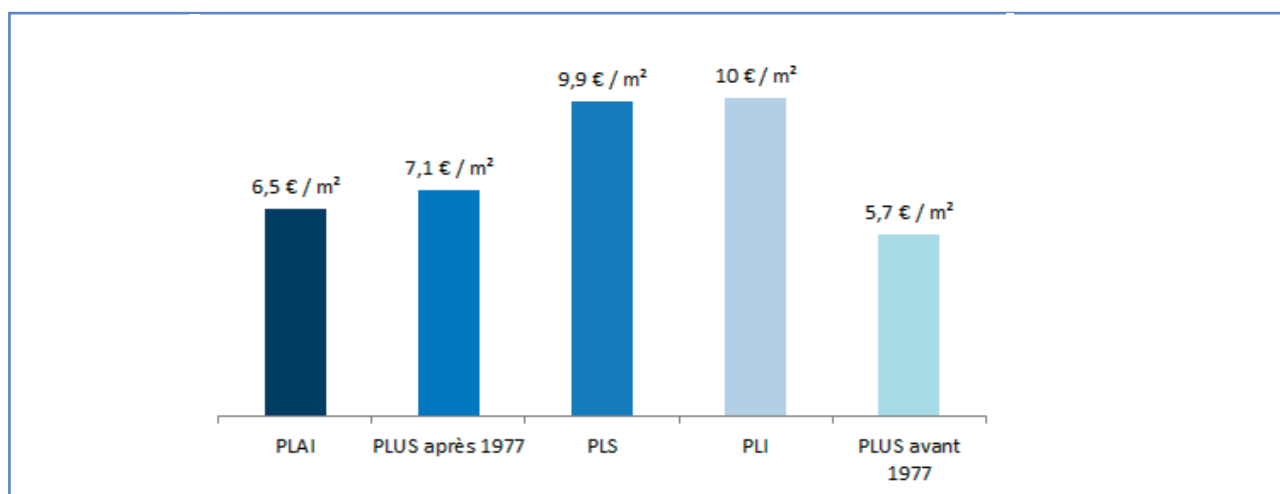


Période de construction du logement	Tranche d'ancienneté (*) du logement	Nombre de logements loués au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Loyer médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2018
2013 - 2017	5 ans ou moins	53 200	7,6
2008 - 2012	Entre 5 et 10 ans	65 700	7,3
1998 - 2007	Entre 10 et 20 ans	76 100	7,6
1978 - 1997	Entre 20 et 40 ans	273 600	7,1
1958 - 1977	Entre 40 et 60 ans	507 800	5,7
Avant 1957	Plus de 60 ans	214 300	6,4

\* L'ancienneté du logement est calculée à partir de son année de construction.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

Figures 13 : loyer médian en euros par mètre carré de surface habitable en fonction du financement\* du logement



\* Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement. La classification utilisée est la classification des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

Territoire	Loyers médian des PLAI en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2018	Loyers médian des PLUS après 1977 en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2018	Loyers médian des PLS en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2018	Loyers médian des PLI en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2018	Loyers médian des PLUS avant 1977 en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2018
75	7,1	7,7	10,5	10,8	6,5
77	6,2	6,9	9,2	8,5	5,2
78	6,3	7,0	9,2	8,8	5,5
91	6,2	6,9	9,5	8,4	5,6
92	6,5	7,1	10,3	10,6	5,7
93	6,7	7,0	9,6	8,4	5,8
94	6,6	7,3	9,3	8,8	5,7
95	6,1	6,8	9,4	9,0	5,5
Métropole du Grand Paris	6,7	7,3	101,1	10,3	5,9
Île-de-France	6,5	7,1	9,9	10	5,7

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

## 90 % des logements locatifs sociaux ont une étiquette DPE C, D ou E

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 1 009 400 logements sociaux en Île-de-France, soit 79 % du parc locatif social francilien (figure 14). Cette proportion a fortement augmenté et tend à rattraper celle de la France métropolitaine (80 %). Paris (qui a réalisé un rattrapage important en 2016) et la Seine-et-Marne sont les départements qui comptent la plus grande part de DPE réalisés (respectivement 86 % et 89 %). À l'inverse, la Seine-Saint-Denis est le département où la part de DPE réalisés est la plus faible (65%).

Figure 14 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Territoire	Nombre de logements ayant eu un DPE réalisé	Part de logements concernés (%)
75	196 100	86
77	89 800	89
78	100 600	84
91	84 700	73
92	145 600	73
93	145 200	65
94	139 500	81
95	103 200	85
Métropole du Grand Paris	646 300	76
<b>Île-de-France</b>	<b>1 009 400</b>	<b>79</b>

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

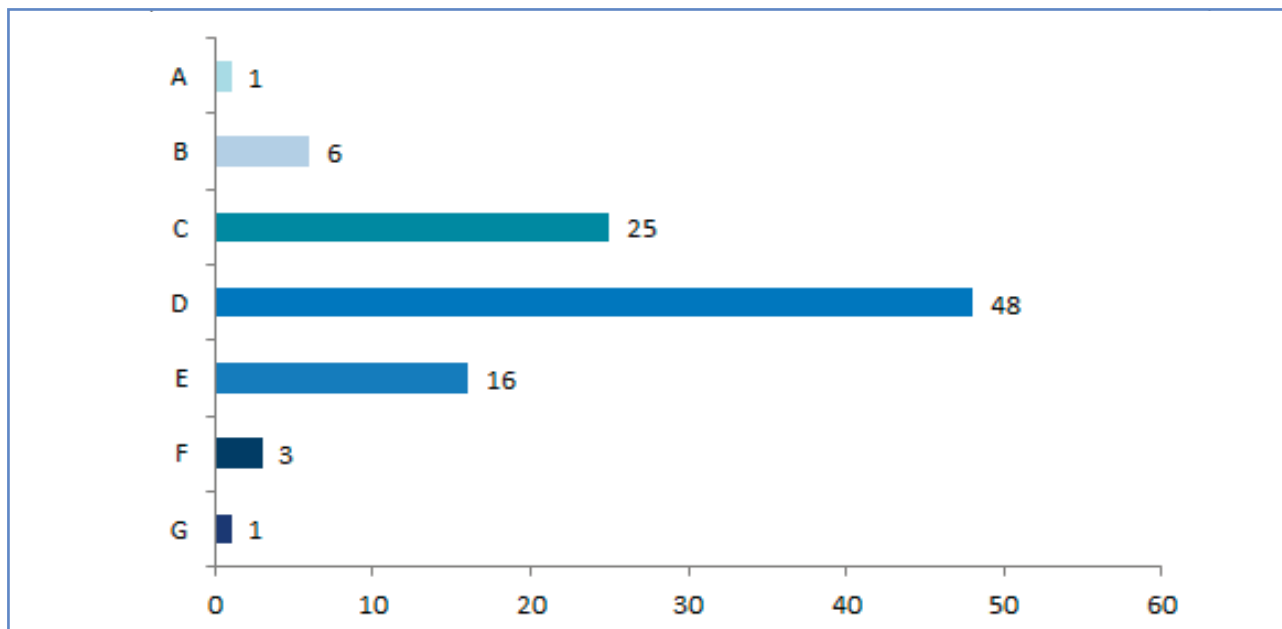
La réalisation des diagnostics ne relève pas d'une démarche programmée suivant des critères (type de logement – collectif ou individuel – type et ancienneté de la construction, taille, etc.), qui pourrait garantir la représentativité des observations réalisées. Il convient donc d'être prudent quant à l'analyse des résultats ci-après, qui ne peuvent être considérés comme représentatifs de l'ensemble du parc francilien.

Seuls 7 % des logements sociaux diagnostiqués présentent une performance énergétique conforme aux objectifs de réduction d'énergie à l'horizon 2050 fixés par la loi LTECV (label « BBC », étiquettes A ou B) mais 73 % des logements sociaux répondent à la norme RTF 2005 (étiquette C ou D) ; à l'inverse, 20 % des logements sociaux sont considérés comme énergivores (étiquette E, 16 %) voire très énergivores (étiquette F ou G, 4 %), (figure 15).

Les logements sociaux diagnostiqués présentent une bien meilleure performance que l'ensemble du parc de résidences principales franciliennes : pour mémoire, en 2015 près de 63 % des résidences principales franciliennes sont considérées comme énergivores (étiquette E, 29 %) voire très énergivores (étiquette F ou G, 34 %).

Source « *Se chauffer en Île-de-France: la petite taille des logements atténue le coût d'une performance énergétique médiocre* »

Figure 15 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2018, classe de consommation d'énergie (en %)



Champ : logements du parc social ayant un DPE « Consommation d'énergie » réalisé.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.



## Les logements récents, mieux adaptés à la demande et moins souvent situés dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville que le parc plus ancien

Le parc récent correspond ici aux logements mis en service il y a moins de cinq ans (depuis 2013 inclus). Il compte 102 500 logements, soit 8,0 % du parc total (figure 16). Cette proportion varie d'un département à l'autre ; le parc récent représente 10,6 % du parc total dans l'Essonne, alors qu'il représente 6,8 % du parc dans les Hauts-de-Seine.

Figure 16 : répartition par département du parc récent (mis en service depuis 2012 inclus)

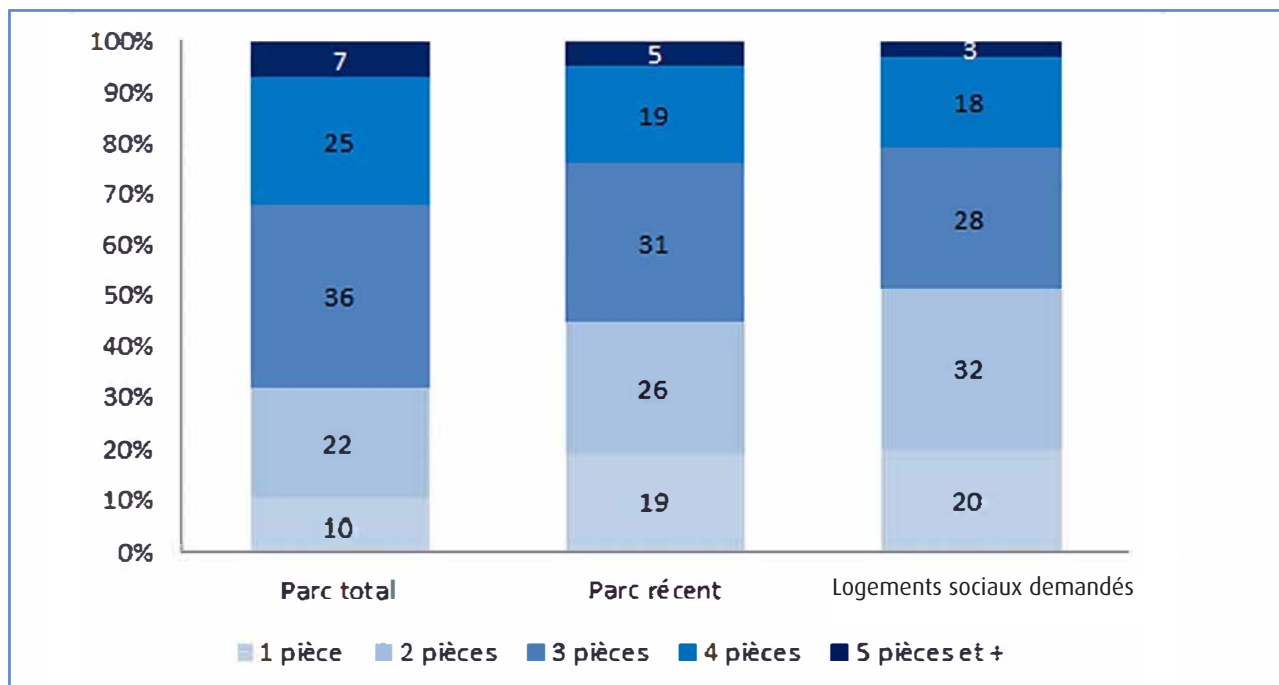
Territoire	Parc récent	Part du parc récent dans le parc total (%)
75	16 400	7,2
77	8 100	8,0
78	11 100	9,3
91	12 400	10,6
92	13 600	6,8
93	17 800	7,9
94	14 100	8,1
95	9 000	7,4
Métropole du Grand Paris	63 600	7,5
<b>Île-de-France</b>	<b>102 500</b>	<b>8,0</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parc locatif social.

La part des une ou deux pièces est plus importante dans le parc récent que dans le parc complet du logement social (respectivement 19 % et 26 % dans le parc récent, contre 10 % et 22 % dans le parc total). Cette forte proportion de petits logements dans le parc récent est plus marquée qu'à l'échelle nationale, où les une pièce et les deux pièces représentent respectivement 8,5 % et 25 % du parc récent.

Les logements du parc récent sont donc de plus en plus proches des besoins en logements sociaux actuels, mais les mises en service de petits logements demeurent inférieures aux besoins puisque les logements d'une ou deux pièces représentent plus de la moitié des logements demandés en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2019. De plus, la transformation du parc est lente, les logements du parc récent ne représentant que 8 % du parc existant. Il subsiste des écarts importants entre la demande et l'offre potentielle, considérant que l'offre devrait se mesurer aux logements mis en location (yc parmi les anciens logements qui se libèrent) et qu'il serait intéressant de voir la mobilité en fonction du nombre de pièces des logements : peut-être les petits logements se libèrent-ils plus vite, auquel cas le différentiel est moins important. Ainsi, par exemple, les logements de quatre pièces et plus représentent 32 % du parc total, alors qu'ils représentent un peu moins de 21% des logements demandés (figure 17).

Figures 17 : répartition par nombre de pièces principales dans le parc total, le parc récent et parmi la demande de logement social (en %)



Les chiffres calculés à partir du SNE comptabilisent les chambres comme des « 1 pièce ».

Sources : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et DHUP, SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social) au 31 décembre 2017.

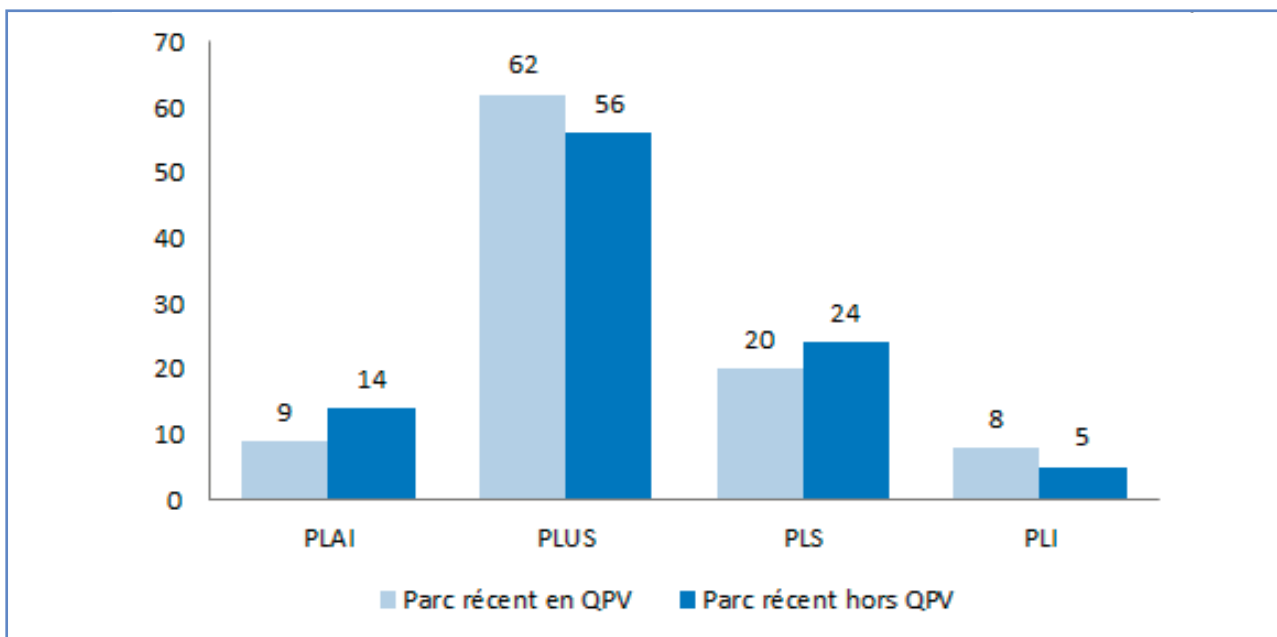
Le parc social récent se caractérise par une bien meilleure performance énergétique, pour les logements dont l'étiquette DPE de consommation d'énergie est renseignée. À noter que la part de logements du parc récent qui ont fait l'objet d'un DPE n'est pas très élevée : 48 % ce qui correspond à 49 700 logements. Parmi ces derniers, 70 % des logements sont classés A ou B, contre 7 % dans le parc complet ayant fait l'objet d'un DPE.

Le loyer médian du parc récent est par contre plus élevé (7,60 € / m<sup>2</sup> contre 6,50 € / m<sup>2</sup>).

Les logements mis en service depuis 2013 se situent moins souvent en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) que le reste du parc. En effet, 15,6 % du parc récent se situe dans les QPV, alors que les logements en QPV représentent 32,3 % du parc total.

Comme sur la France entière, parmi les logements du parc récent, les financements utilisés sont un peu moins diversifiés à l'intérieur des QPV que sur le reste du territoire : les parts des financements très sociaux (PLAI) et peu sociaux (PLS) sont tous les deux plus faibles en QPV qu'en dehors, tandis que celles des PLI sont plus élevées (figure 18).

Figure 18 : répartition du parc récent par type de financement\* du parc récent (en %)



\* Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement. La classification utilisée est la classification des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Champ : logements du parc social récent.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

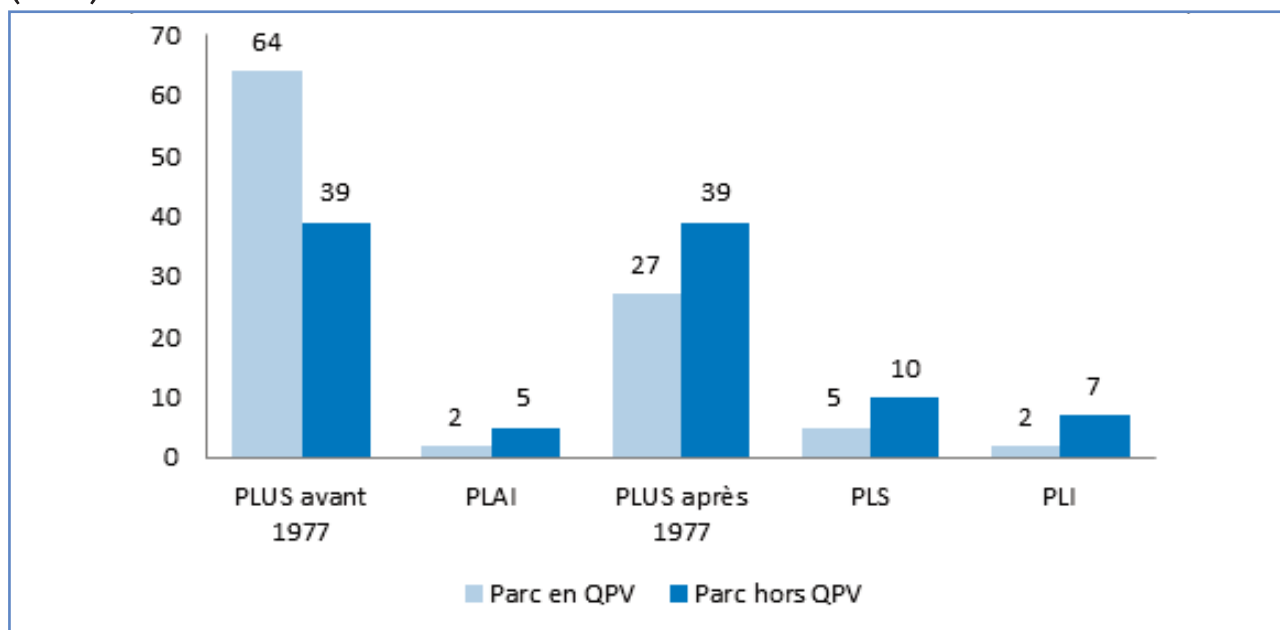
## Les logements sociaux dans les quartiers prioritaires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 414 400 logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit 32,3 % des logements du parc social. La répartition est cependant très disparate en fonction des territoires. La part de logements sociaux situés en QPV est la plus élevée en Seine-Saint-Denis (62,8 %) ; les Hauts-de Seine et Paris sont les départements où la part des logements situés en QPV est la plus basse (respectivement 17,9 % et 18,8 %).

64 % des logements en QPV ont été financés par un PLUS datant d'avant 1977 (figure 19). En conséquence, 61 % des logements situés en quartier prioritaire ont un âge de construction situé entre 40 et 60 ans (figure 20) contre 33 % en dehors.

Les loyers dans les quartiers prioritaires sont plus faibles que sur le reste du parc : le loyer médian s'établit à 6 €/m<sup>2</sup> contre 6,8 €/m<sup>2</sup> en dehors. La dispersion des loyers est plus faible dans les quartiers prioritaires également : la moitié des loyers se situe entre 5,3 et 6,8 €/m<sup>2</sup> (écart interquartile de 1,5 €/m<sup>2</sup>) alors qu'elle se situe entre 5,8 et 8,0 €/m<sup>2</sup> hors QPV (écart interquartile de 2,2 €/m<sup>2</sup>).

**Figure 19 : répartition par type de financement\* suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en %)**

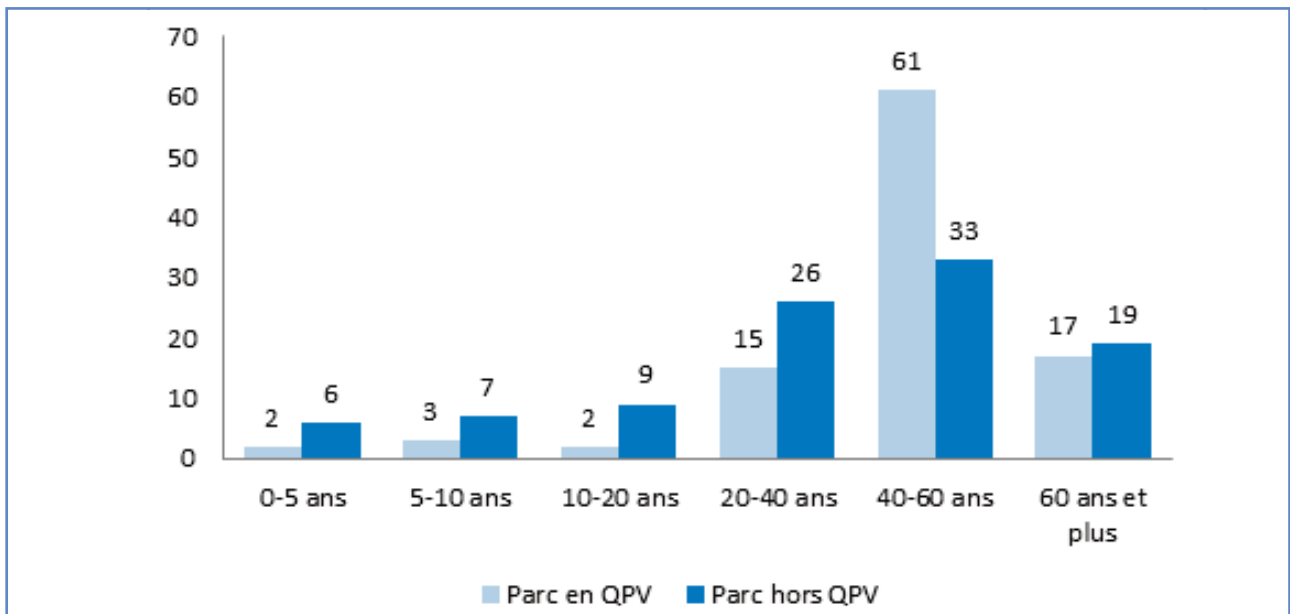


\* Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement. La classification utilisée est la classification des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Champ : logements du parc social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Figure 20 : répartition par tranche d'âge suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en %)



Champ : logements du parc social récent.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le taux de vacance dans les quartiers prioritaires est similaire à celui enregistré dans le reste du parc social francilien (2,2 % et 2 % - figure 21).

La Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine sont les deux départements où le taux de vacance en QPV diffère significativement de celui hors QPV ; la vacance en quartiers prioritaires y est supérieure à celle du parc situé en dehors.

Figure 21 : répartition par département du parc récent (mis en service depuis 2011 inclus)

Territoire	Taux de vacance en QPV (en %)	Taux de vacance hors QPV (en %)
75	1,2	1,5
77	4,1	2,7
78	2,7	2,7
91	2,0	2,3
92	2,7	1,9
93	1,9	2,3
94	1,9	1,8
95	2,0	2,3
Métropole du Grand Paris	1,9	1,8
Île-de-France	2,2	2,0

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.



## Définitions (●)

**Parc locatif social** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne ici l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH, associations agréées) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

**Logement conventionné** : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DOM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

**Mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier de l'année N-1 et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)** : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette variable, pour laquelle la première déclaration par les bailleurs en 2016 est incomplète, a fait l'objet d'un redressement à l'aide de l'information obtenue via la géolocalisation du répertoire en France métropolitaine hors Corse et à la Réunion, la géolocalisation n'étant pas disponible dans les autres DOM et en Corse.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Taux de vacance** : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique/logements proposés à la location.

**Taux de mobilité** : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et a pris effet dans le courant de l'année 2016.

**Logements vides** : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

**Surface habitable** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée et utilisée jusqu'en 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

**DPE** : le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :

- une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m<sup>2</sup>),
- une étiquette « climat » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

**Financements**. Il existe plusieurs dispositifs de financement du logement social, dont découlent le niveau d'aide publique et les plafonds de ressources des ménages à qui le logement sera attribué ; les prêts sont listés ci-après par ordre croissant de plafonds de ressources et de loyer :

- PLAI= prêt locatif aidé d'intégration.
- PLUS= prêt locatif à usage social. Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie.
- PLS= prêt locatif social.
- PLI= prêt locatif intermédiaire.

**Organismes bailleurs** :

- OPH= organisme public de l'habitat. (établissement public à caractère industriel et commercial rattaché à une collectivité locale).
- ESH= entreprise sociale pour l'habitat. (sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré).
- SEM= société d'économie mixte. (sociétés anonymes, dont la collectivité possède la majorité du capital).

La publication "*Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2018*" est téléchargeable sur le site de la DRIEA : [http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/parc\\_locatif-2019-1.pdf](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/parc_locatif-2019-1.pdf)  
et sur le site de la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-etudes-en-partenariat-r838.html>

Des bases de données sont téléchargeables sur les sites Internet de la DRIEA : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-sur-le-parc-locatif-social-rpls-r1772.html>  
et du SDES : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/i/logement-social.html>

Pour toute information complémentaire, s'adresser par mel aux auteurs de la note : [prenom.nom@developpement-durable.gouv.fr](mailto:prenom.nom@developpement-durable.gouv.fr)

## Publication DRIHL (SOEE) - DRIEA (SCEP/CS)

Emmanuelle Pagès (DRIHL - SOEE)  
Henry Ciesielski (DRIHL - SOEE)  
Paul Blanchard (DRIHL - SOEE)  
Philippe Monier (DRIEA - SCEP/CS)  
Manon Risoul (DRIEA - SCEP/CS)

Direction régionale et interdépartementale  
de l'hébergement et du logement en Île-de-France  
Le Ponant - 5, rue Leblanc 75911 Paris Cedex 15  
Tél. 01 82 52 40 00

Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France  
21/23 rue Miollis  
75732 PARIS cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80

