

# Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Analyse complémentaire

Novembre 2017



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

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

Cette publication complète la publication "Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2016" parue en février 2017 ; elle propose une analyse approfondie de quelques thématiques.

**A**u 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc locatif social francilien compte 1 244 800 logements, soit 25,7 % du parc locatif social français. Il est en progression de 2 % sur un an (moyenne nationale : + 1,7 %). En 2015, 22 300 logements ont été mis en service en Ile-de-France, dont 83 % sont neufs. Dans le même temps, 3 300 logements ont été démolis, 1 300 ont été vendus et 300 ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la proportion de logements vacants est de 2,5 %, en légère hausse par rapport à l'année dernière (2,1 %) ; le taux de vacance de plus de trois mois s'élève à 1 %, contre 0,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

En 2015, 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 2 % au cours de l'année 2015

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 1 288 000 logements dont 1 244 800 forment le parc locatif social (figure 1). L'ensemble de l'analyse portera uniquement sur le parc locatif social\*.

### La définition du périmètre du logement social a plusieurs acceptions

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 contreparties financières, sont comptabilisés dans le parc locatif social. Par contre, les logements-foyers, CHRS et CADA, faisant partie du logement social au sens de SRU, ne sont pas comptabilisés.

Figure 1 : le parc locatif des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2016
Proposés à la location :	loués	1 142 600
	vacants	29 400
Vides		15 300
Pris en charge par une association		29 500
Occupés avec ou sans contrepartie financière		27 900
Ensemble du parc locatif social*		1 244 800
Parc non conventionné des SEM*		43 200
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux		1 288 000

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

\*Voir glossaire page 17 ; par la suite, l'astérisque renvoie toujours au glossaire.

Parmi ces logements sociaux, 1 172 000 sont présents sur le marché de la location, 15 300 sont en attente de travaux ou de démolition, 29 500 sont pris en charge par des associations et les 27 900 autres sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités.

En 2015, le parc locatif social a progressé de 2,0 % en Ile-de-France (figure 2). Cette évolution, supérieure à la moyenne nationale, reflète de fortes disparités territoriales. Le parc se développe fortement à Paris et dans l'Essonne, qui affichent des progressions respectivement de 3,5 et 3,1 %. L'évolution du nombre de logements sociaux sur le territoire de la Métropole du Grand Paris est similaire à celle de l'Ile-de-France (+ 2 %). Les Hauts-de-Seine (+ 0,8 %), le Val de Marne (+ 1,3 %) et dans une moindre mesure la Seine-Saint-Denis (+ 2,1 %) affichent en effet des progressions du nombre de logements sociaux moins élevées que Paris, mais ces départements se caractérisent par une proportion de logements sociaux parmi les résidences principales déjà élevée (figure 3).

Un tiers (33,0 %) des logements sociaux sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville \*, où l'on recense 13 % de la population francilienne<sup>1</sup>. La part de logements sociaux en QPV en Ile-de-France est légèrement supérieure à celle observée sur la France entière (31,3 %) tandis que la part de la population francilienne vivant en QPV est nettement supérieure à la moyenne nationale (8 %).

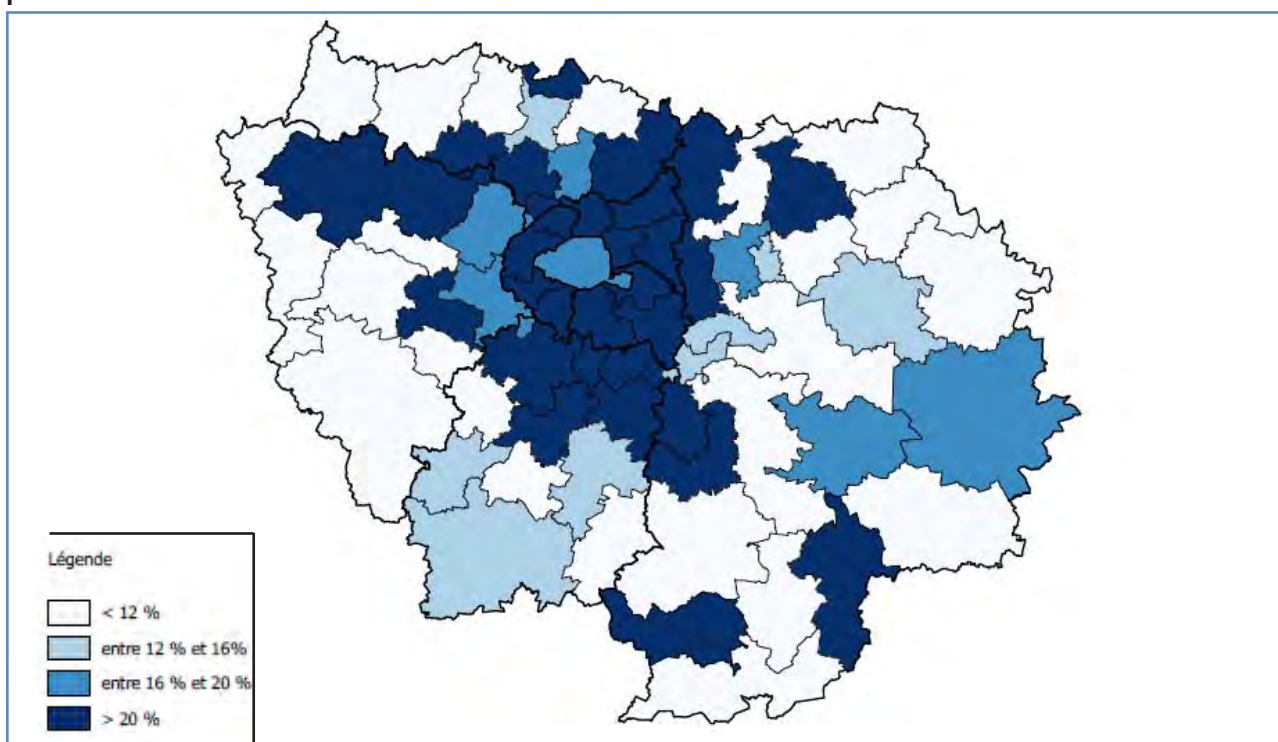
Figure 2 : le parc locatif social, évolutions et localisations territoriales au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Territoire	Nombre de logements du parc social au 01/01/2016	Nombre de logements du parc social au 01/01/2015	Évolution 2015-2016	% de logements en QPV*
75	223 500	215 900	+ 3,5 %	19,1 %
77	97 900	96 800	+ 1,2 %	28,1 %
78	115 200	112 900	+ 2,0 %	27,2 %
91	111 100	107 700	+ 3,1 %	35,9 %
92	196 800	195 200	+ 0,8 %	18,2 %
93	217 900	213 500	+ 2,1 %	63,3 %
94	165 600	163 400	+ 1,3 %	27,0 %
95	116 900	115 600	+ 1,1 %	43,8 %
Métropole du Grand Paris	831 300	814 700	+ 2,0 %	33,0 %
Petite couronne	580 300	572 100	+ 1,4 %	37,7 %
Grande couronne	441 000	433 000	+ 1,8 %	34,0 %
<b>Ile-de-France</b>	<b>1 244 800</b>	<b>1 221 000</b>	<b>+ 2,0 %</b>	<b>33,0 %</b>

Champ : Parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

<sup>1</sup> Source : INSEE, recensement de la population 2013.

Figure 3 : taux de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016 parmi les résidences principales, par EPCI et EPT



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## 22 300 logements locatifs sociaux mis en service en 2015

Entre le 2 janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 22 300 logements locatifs sociaux ont été mis en service \* en Ile-de-France. Cet effectif est le plus élevé depuis 2012 (premier millésime de RPLS sur un champ complet), en progression de 20 % par rapport à 2014 où 18 500 mises en services étaient recensées. Les logements mis en service se situent principalement en Seine-Saint-Denis (18 %), à Paris (16 %) et dans le Val-de-Marne (14 %).

Figure 4 : nouvelles mises en service au titre de 2015

Territoire	Nouvelles mises en service au 01/01/2016	Dont logements neufs (%)
75	3 600	73,6
77	1 800	80,0
78	2 600	91,5
91	2 400	87,6
92	2 500	83,0
93	4 000	88,2
94	3 200	72,8
95	2 100	89,4
Métropole du Grand Paris	13 800	79,5
<b>Ile-de-France</b>	<b>22 300</b>	<b>82,8</b>

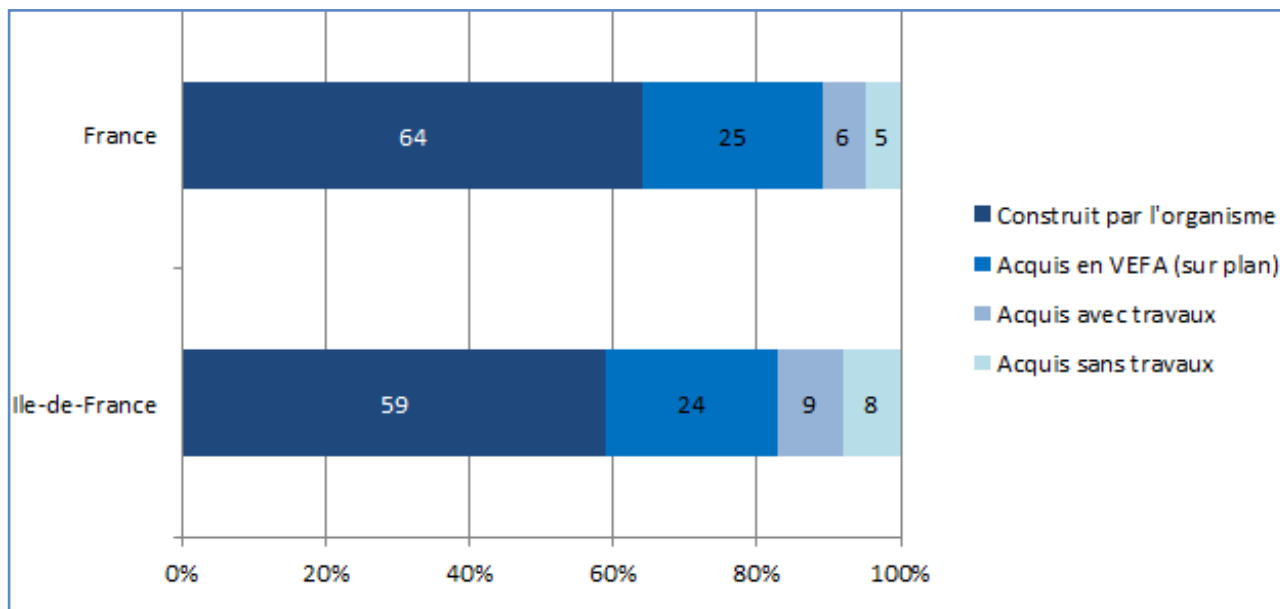
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les nouvelles mises en service représentent 1,8 % du parc locatif social francilien.

En 2015, 83 % des nouvelles mises en service en Ile-de-France sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (59 %) ou acquis en ventes en l'état futur d'achèvement - Vefa (24 %). Cette part est légèrement plus faible que celle observée à l'échelle nationale (89 %). C'est dans les Yvelines et dans le Val d'Oise que la part de logements neufs entrant dans le parc locatif social est la plus importante (respectivement 91,5 % et 89,4 %). À l'inverse, le Val-de-Marne (72,8 %) et Paris (73,6 %) 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 2015, les acquisitions dans le parc privé francilien représentent 17 % des mises en service, contre 11 % à l'échelle nationale ; un peu plus de la moitié d'entre elles s'effectuent avec des travaux de réhabilitation (figure 5).

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

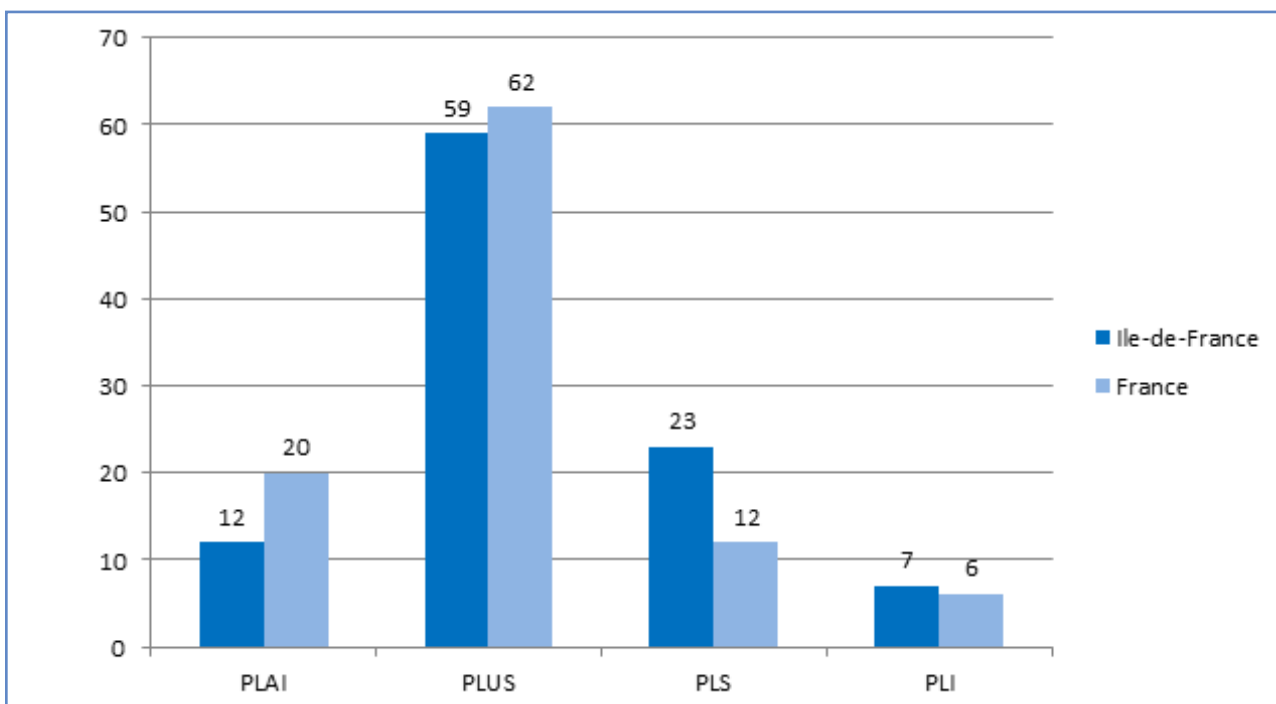


Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, parc locatif social.

En termes de financement\*, le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le mode privilégié en Ile-de-France comme sur l'ensemble de la France, avec respectivement 59 % et 62 % des logements mis en service. Les dispositifs les plus sociaux, financés en PLAI, représentent 12 % des mises en service en Ile-de-France, contre 20 % sur l'ensemble du territoire national (figure 6).



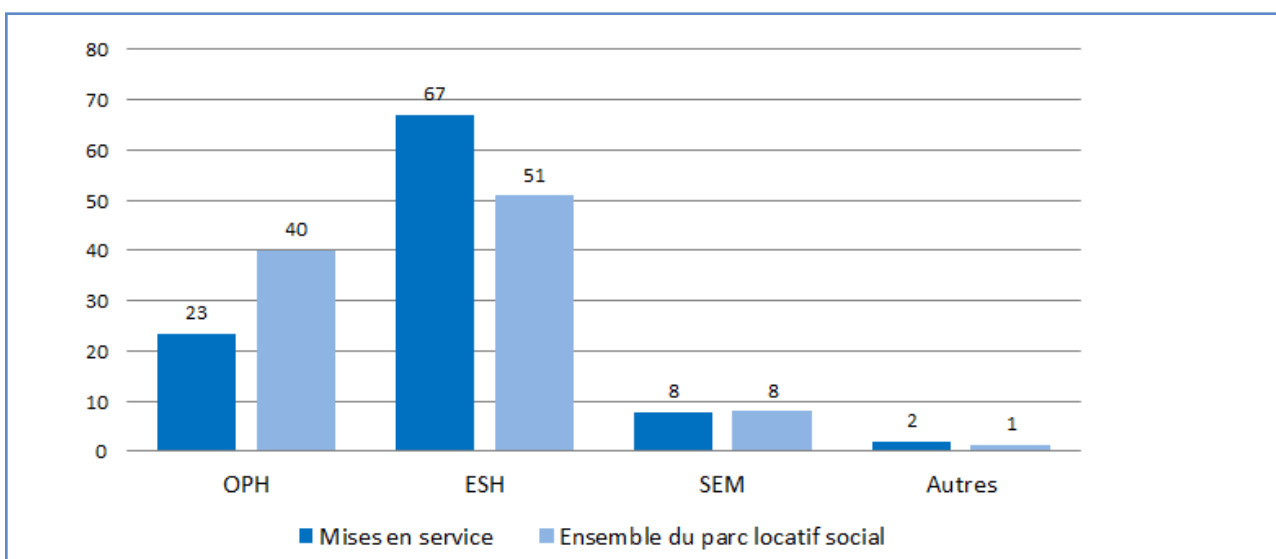
Figure 6 : financement initial des nouvelles mises en service (en %)



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

Les mises en service sont majoritairement des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) – (67 %, figure 7), devant les offices publics pour l'habitat (OPH) – (23 %). La part des ESH dans les mises en service est plus importante que leur part dans l'ensemble du parc locatif social (51 %), à l'inverse des OPH dont la part dans le parc social francilien s'élève à 40 %. 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'Ile-de-France, les OPH restent encore la catégorie de propriétaires la plus répandue dans le parc social français (47 %).

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



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

## Le taux de vacance de plus de trois mois augmente très légèrement à 1,0 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 2,5 % des logements sociaux sont vacants (figure 8). Ce taux de vacance est plus faible que celui du parc locatif social français (3,3 %). En Ile-de-France, le taux de vacance varie peu suivant les départements : il est légèrement plus élevé à Paris et dans les Yvelines, et légèrement plus faible dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine et de Val d'Oise.

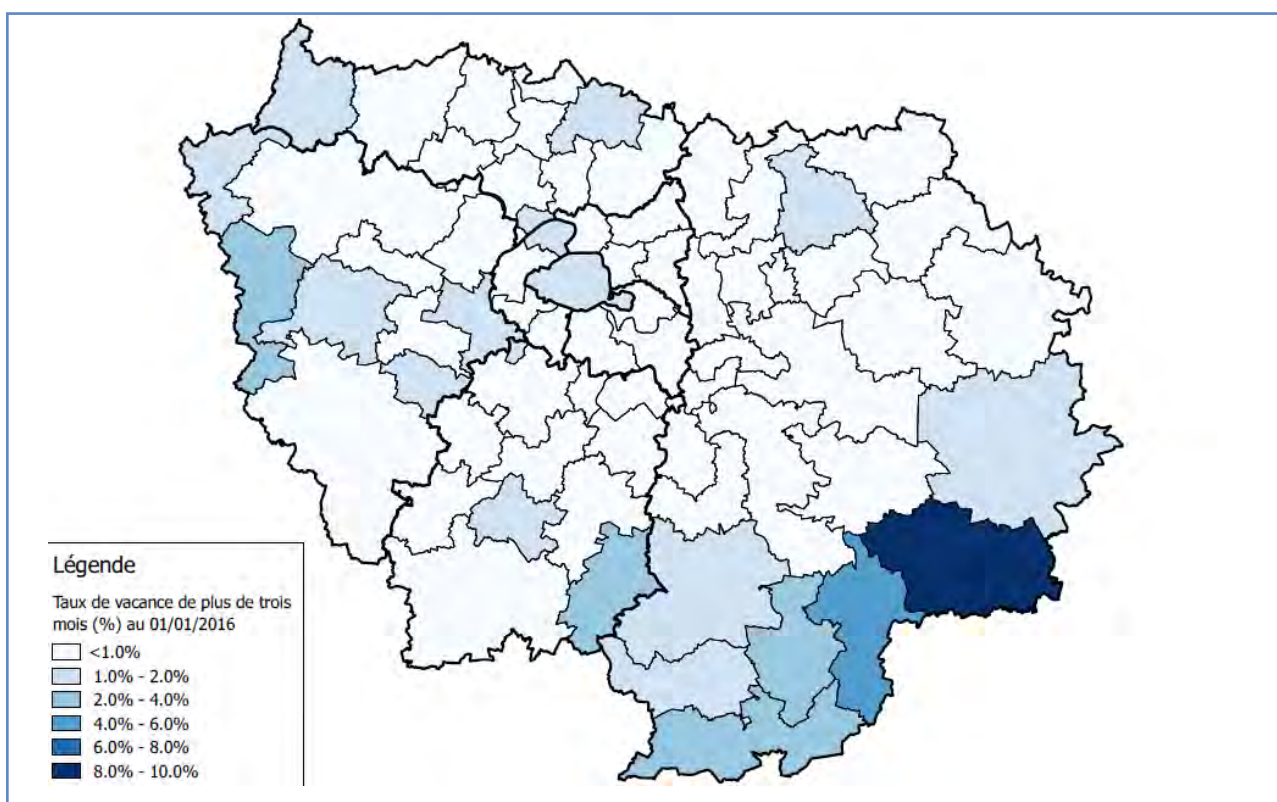
La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle », est de 1,0 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (contre 1,6 % pour la France entière). Elle était de 0,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elle représente 40 % de la vacance totale. On distingue la vacance structurelle de la vacance de moins de 3 mois qui correspond souvent au délai normal nécessaire entre deux locations (assurer la sortie puis l'entrée des locataires, réaliser des travaux ou des démarches administratives, etc.). La vacance structurelle peut être symptomatique d'une inadéquation de l'offre et de la demande. La vacance de plus de trois mois est particulièrement faible dans l'Essonne et dans le Val d'Oise, et plus élevée à Paris. Dans la majorité des intercommunalités d'Ile-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 au Nord-Ouest de l'Île-de-France présentent des taux de vacance de plus de trois mois importants.

En 2015, le taux de mobilité s'élève à 6,4 %, ce qui fait de l'Ile-de-France avec la Corse et Provence-Alpes-Côte d'Azur l'une des trois régions métropolitaines dont le taux de mobilité est inférieur à 10 %. La mobilité est près de deux fois plus faible à Paris (4,5 %) par rapport à celle de l'Essonne (8,2 %). Elle est plus élevée en grande couronne (comprise entre 7,1 % et 8,2 % selon les départements) qu'à Paris et en petite couronne ; le taux de mobilité en 2015 sur le territoire de la Métropole du Grand Paris est de 5,8 %. 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 01/01/2016 et taux de mobilité en 2015

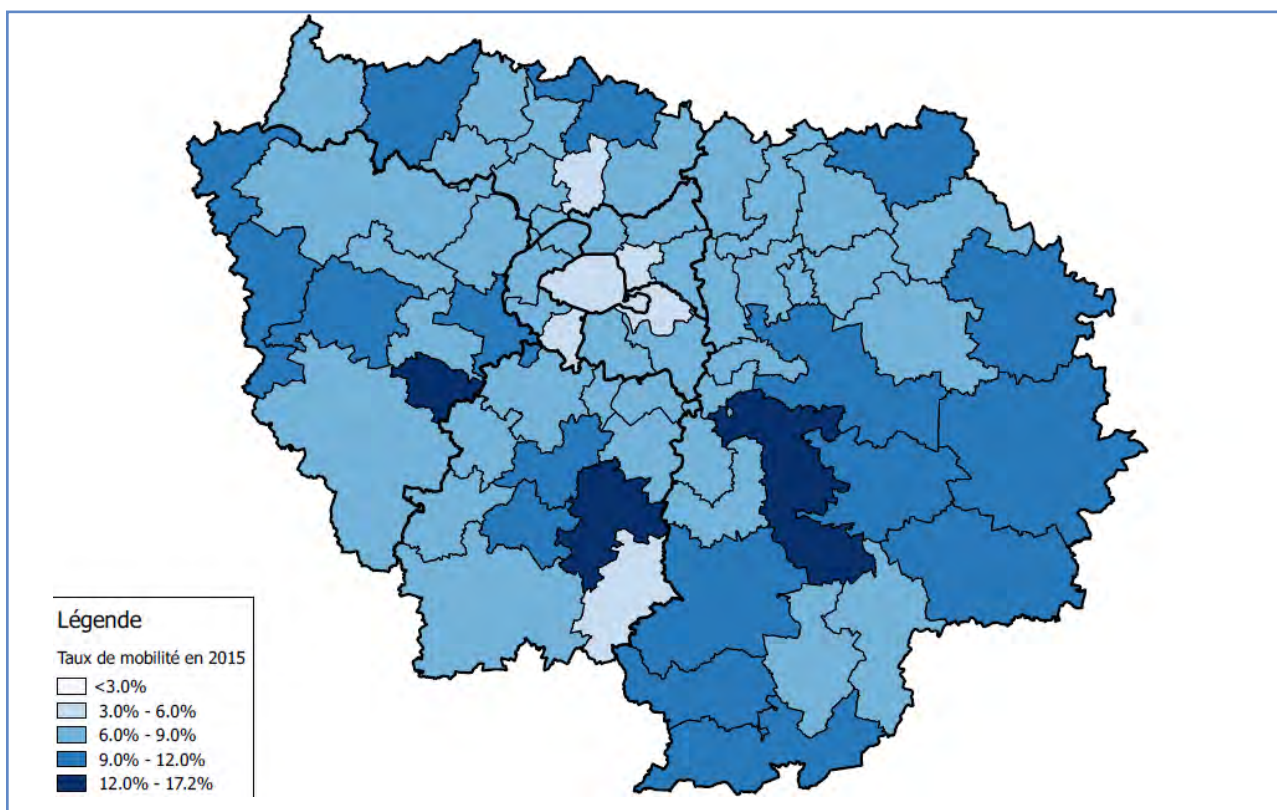
Territoire	Nombre de logements proposés 01/01/2016 (loués ou vacants) au 01/01/2016	Taux de vacance totale (%) au 01/01/2016	Taux de vacance totale (%) au 01/01/2015	Taux de vacance de plus de trois mois (%) au 01/01/2016	Taux de vacance de plus de trois mois (%) au 01/01/2015	Taux de mobilité en 2015 (%)
75	213 000	2,9	1,7	1,7	0,6	4,5
77	93 500	2,7	2,3	1,0	0,9	7,8
78	111 000	2,9	2,4	1,0	0,9	7,8
91	104 500	2,6	2,4	0,7	0,8	8,2
92	189 800	2,3	2,0	0,9	0,9	6,0
93	189 200	2,5	2,3	0,9	1,0	6,4
94	159 600	2,2	2,0	0,8	0,7	6,4
95	112 100	2,3	1,9	0,7	0,7	7,1
Métropole du Grand Paris	777 900	2,5	2,1	1,1	0,8	5,8
<b>Ile-de-France</b>	<b>1 172 100</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>6,4</b>

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

Figure 9 : taux de vacance de plus de trois mois au 1<sup>er</sup> janvier 2016, par EPCI et EPT

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

Figure 10 : taux de mobilité en 2015, par EPCI et EPT



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



## En 2015, augmentation de 1,6 % du loyer médian

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer médian dans le parc locatif social francilien s'élève à 6,5 € / m<sup>2</sup> habitable (figure 11). Entre 2015 et 2016, le loyer médian progresse de 1,6 % en Ile-de-France. Cette augmentation est plus faible que celle constatée entre 2014 et 2015. Un quart des loyers sont inférieurs à 5,5 € / 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 d'1 € / m<sup>2</sup> à ceux des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Les départements de grande couronne ont le loyer médian le plus faible, aux alentours de 6 € / m<sup>2</sup>.

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

Territoire	Nombre de logements loués au 01/01/2016	Loyers médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2016	Loyers médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2015	Proportion de logements (%) dont le loyer est < 5,50 € /m <sup>2</sup> (1)	Proportion de logements (%) dont le loyer est > 7,60 € /m <sup>2</sup> (1)
75	206 900	7,4	7,3	12	44
77	91 000	6,0	6,0	35	14
78	107 800	6,1	6,1	27	17
91	101 700	6,1	6,0	27	15
92	185 500	6,4	6,4	24	27
93	184 500	6,4	6,2	20	22
94	156 500	6,4	6,3	23	22
95	109 500	6,1	6,1	26	14
Métropole du Grand Paris	758 600	6,7	6,6	20	29
<b>Ile-de-France</b>	<b>1 143 000</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

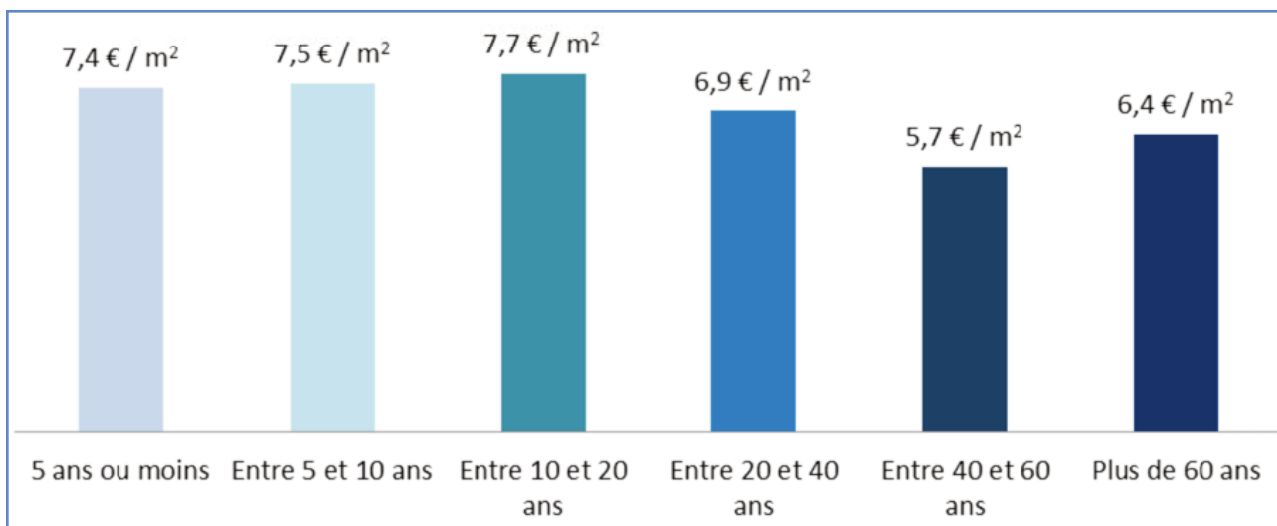
(1) Ces valeurs sont les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> quartiles de la répartition des loyers en €/m<sup>2</sup>.

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

Outre la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer comme son ancienneté (figure 12) ou son mode de financement initial (figure 13). Ainsi, les logements construits entre 1956 et 1975 ont le loyer médian le plus faible (5,7 € / m<sup>2</sup>) du parc social. L'écart de loyer médian entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS et PLI) est de 3,6 € / m<sup>2</sup>.

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. 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.

Figures 12 : loyer médian en euros par mètre carré de surface habitable par tranche d'ancienneté (1) du logement

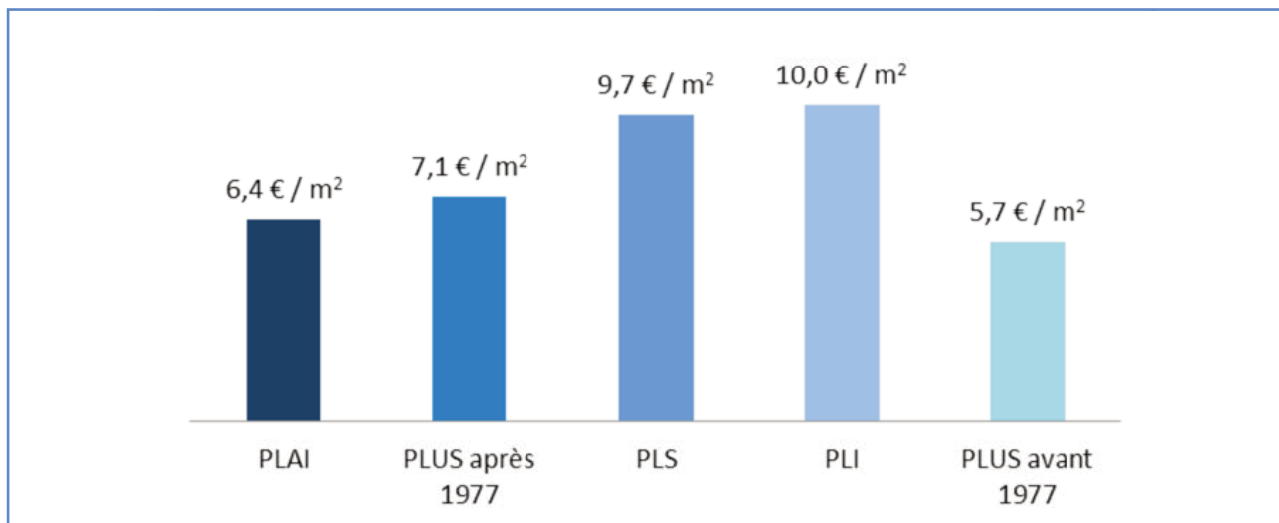


Période de construction du logement	Tranche d'ancienneté (1) du logement	Nombre de logements loués au 1 <sup>er</sup> janvier 2015	Loyer médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2016
2011 - 2016	5 ans ou moins	63 900	7,4
2006 - 2010	Entre 5 et 10 ans	48 500	7,5
1996 - 2005	Entre 10 et 20 ans	88 600	7,7
1976 - 1995	Entre 20 et 40 ans	290 700	6,9
1956 - 1975	Entre 40 et 60 ans	493 900	5,7
Avant 1955	Plus de 60 ans	157 400	6,4

(1) L'ancienneté du logement est calculée à partir de son année de construction.

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

Figures 13 : loyer médian en euros par mètre carré de surface habitable en fonction du financement (1) du logement



(1) 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 2016, parc locatif social.

Territoire	Loyers médian des PLAI en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2016	Loyers médian des PLUS après 1977 en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2016	Loyers médian des PLS en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2016	Loyers médian des PLI en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2016	Loyers médian des PLUS avant 1977 en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2016
75	6,9	7,6	10,4	10,6	6,4
77	6,1	6,9	9,1	8,5	5,2
78	6,2	7	8,5	8,7	5,5
91	6,1	6,8	8,8	8,1	5,5
92	6,5	7	10,1	10,6	5,7
93	6,6	7,1	9,4	9	5,8
94	6,5	7,2	8,9	9	5,7
95	6	6,8	9,1	8,3	5,5
Métropole du Grand Paris	6,6	7,2	9,9	10,3	5,8
<b>Ile-de-France</b>	<b>6,4</b>	<b>7,1</b>	<b>9,7</b>	<b>10</b>	<b>5,7</b>

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

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le diagnostic de performance énergétique (DPE)\* a été réalisé dans 755 300 logements sociaux en Ile-de-France, soit 61 % du parc locatif social francilien (figure 14). Cette proportion est plus faible que celle de la France métropolitaine (73 %). Les Yvelines et le Val-de-Marne sont les départements qui comptent la plus grande part de DPE réalisés (75 %). A l'inverse, à Paris, seuls 34 % des logements ont un DPE réalisé, soit près de deux fois moins que la moyenne francilienne.

Figures 14 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Territoire	Nombre de logements ayant eu un DPE réalisé	Part de logements concernés (%)
75	76 400	34
77	67 400	69
78	86 900	75
91	74 400	67
92	110 800	56
93	132 900	61
94	124 400	75
95	82 000	70
Métropole du Grand Paris	462 400	56
<b>Ile-de-France</b>	<b>755 300</b>	<b>61</b>

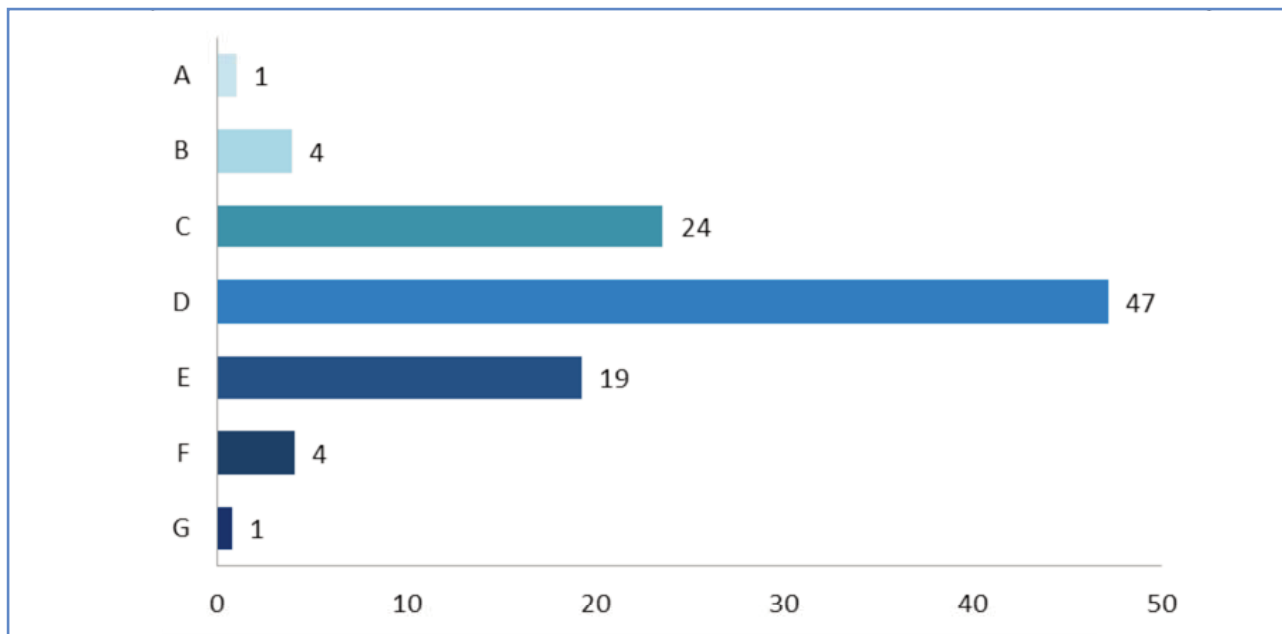
Champ : parc locatif social.

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

Depuis 2011, les bailleurs ont l'obligation de réaliser un DPE dès la remise en location. Cette obligation est inscrite dans la Convention d'Utilité Sociale. Le DPE a une validité de 10 ans. Ainsi, 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.

Lorsque le DPE a été réalisé, les logements se situent principalement dans la classe C, D ou E en termes de consommation d'énergie (figure 15). Quant à l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, la plupart des logements se trouvent en classe C ou D (figure 16).

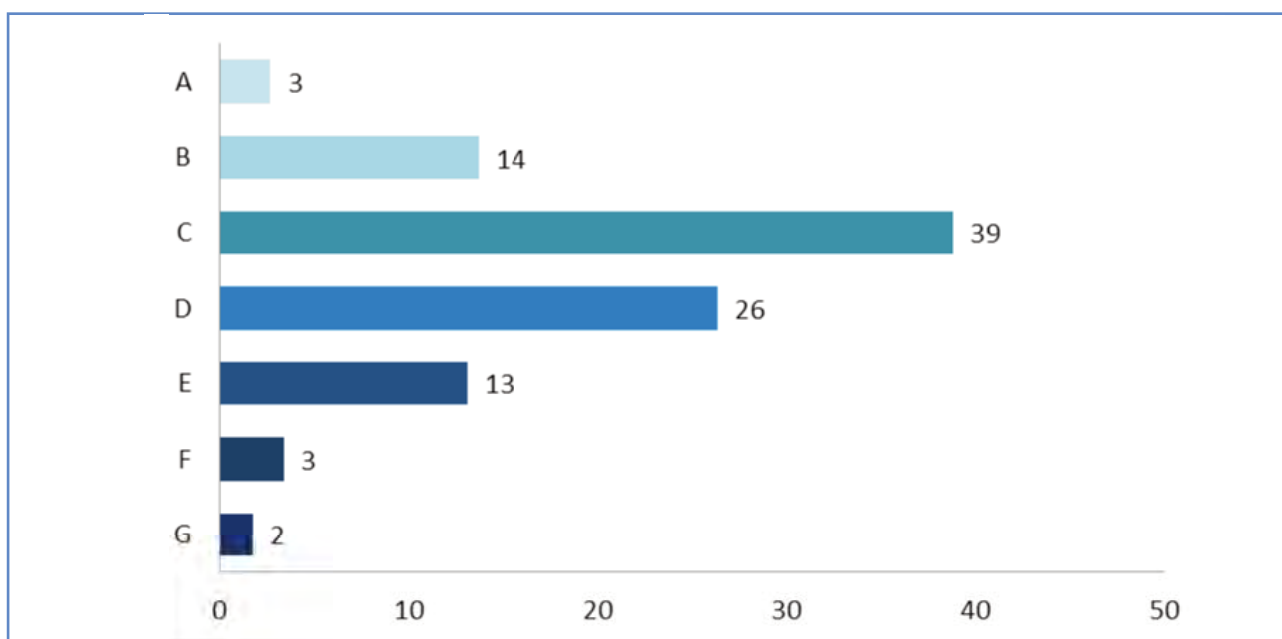
Figures 15 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2016, classe de consommation d'énergie (en %)



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

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

Figures 16 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2016, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre (en %)



Champ : logements du parc social ayant un DPE « Impact sur l'effet de serre » réalisé.

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



## 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 2011 inclus). Il compte 95 000 logements, soit 7,6 % du parc total (figure 17). Cette proportion varie d'un département à l'autre ; le parc récent représente 11,0 % du parc total dans l'Essonne, alors qu'il représente 5,9 % du parc dans les Hauts-de-Seine.

Figures 17 : répartition par département du parc récent (mis en service depuis 2011 inclus)

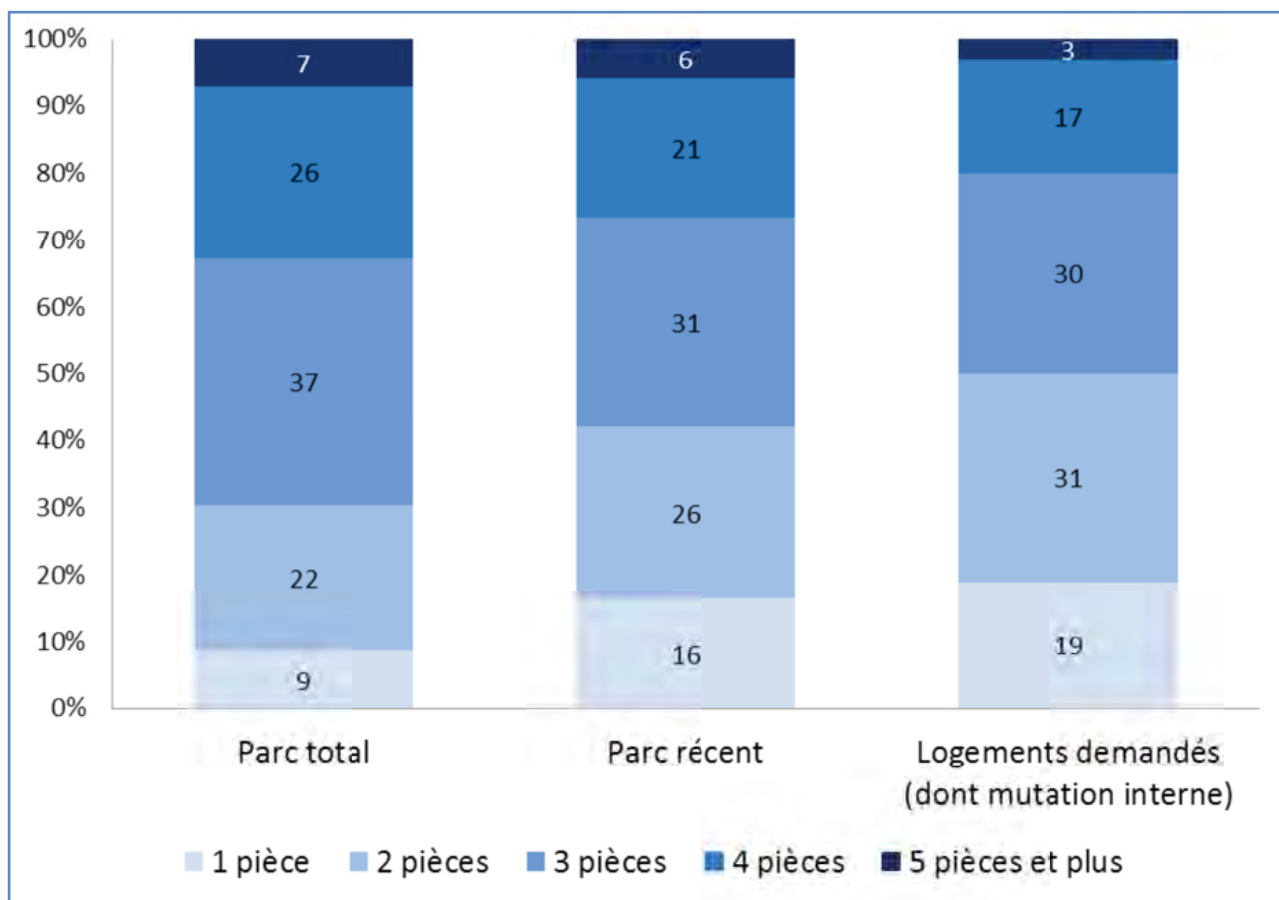
Territoire	Parc récent	Part du parc récent dans le parc total (%)
75	14 800	6,6
77	8 200	8,3
78	8 900	7,8
91	12 200	11
92	11 700	5,9
93	18 100	8,3
94	12 900	7,8
95	8 300	7,1
Métropole du Grand Paris	59 900	7,2
<b>Ile-de-France</b>	<b>95 000</b>	<b>7,6</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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 16 % et 26 % dans le parc récent, contre 8 % 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 7 % et 24 % du parc récent.

Les logements de une ou deux pièces représentant la moitié des logements demandés en Ile-de-France au 31 décembre 2015 ; les logements du parc récent sont donc plus proches des besoins en logements sociaux actuels, mais les mises en service de petits logements demeurent inférieures aux besoins ; de plus, la transformation du parc est lente, les mises en service annuelles ne représentant en moyenne que 1,5 % du parc existant et il subsiste ainsi des écarts importants entre la demande et l'offre : ainsi, par exemple, les logements de quatre pièces et plus représentent le tiers du parc total, alors qu'ils représentent seulement 21 % des logements demandés.

Figures 18 : répartition par taille des logements (en % des parcs et de la demande)



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

Sources : SDES, RPLS au 1er janvier 2016 et DHUP, SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social) au 31 décembre 2015.

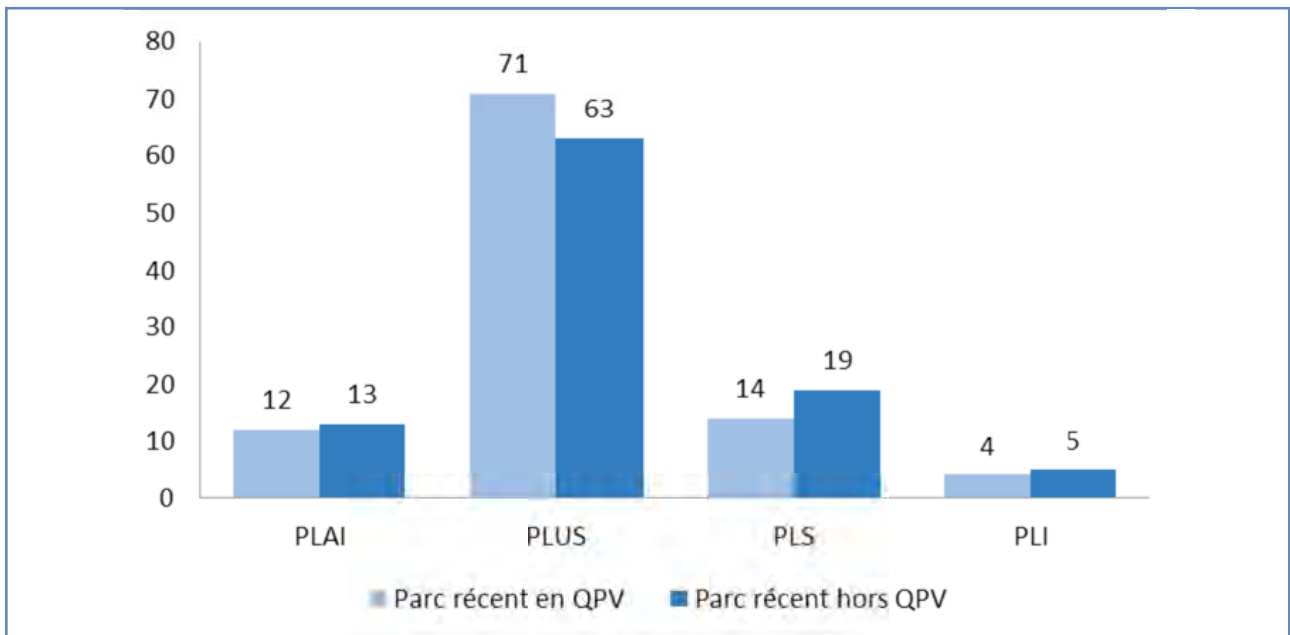
Le parc social récent se caractérise par une bien meilleure performance énergétique, pour les logements dont l'étiquette DPE de consommation d'énergie est renseignée. À noter que la part de logements du parc récent qui ont fait l'objet d'un DPE n'est pas très élevée : 55 % ce qui correspond à 33 900 logements. Parmi ces derniers, 65 % des logements sont classés A ou B, contre 5 % dans le parc complet ayant fait l'objet d'un DPE.

Le loyer médian du parc récent est par contre plus élevé (7,4 € / m<sup>2</sup>).

Les logements mis en service depuis 2011 se situent moins souvent en QPV que le reste du parc. En effet, 16 % du parc récent se situe dans les QPV, alors que les logements en QPV représentent 33 % 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 (figure 19).

Figures 19 : répartition du parc récent par type de financement (%)



Champ : logements du parc social récent.

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

La publication "Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2016" est téléchargeable sur le site de la DRIEA : [http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/parc\\_locatif-2017-1.pdf](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/parc_locatif-2017-1.pdf)

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)  
 Mathieu Anglard (DRIHL - SOEE)  
 Alice Genty (DRIHL - SOEE)  
 Philippe Monier (DRIEA - SCEP/CS)

## Définitions

**Parc locatif social** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux définis par l'article L411-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. 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) aux quels 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.

**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 1er janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1er 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.

**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 1er janvier 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

**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 :

- 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.
- ESH= entreprise sociale pour l'habitat.
- SEM= société d'économie mixte.

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

