

# Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Mai 2018



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)

**A**u 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif social\* francilien compte 1 263 700 logements, soit 25,7 % du parc locatif social français. Il est en progression de 1,5 % sur un an (moyenne nationale : + 1,6 %). Le nombre de logements loués augmente quant à lui de 3,2 %.

Le parc locatif social représente en Île-de-France 25 % des résidences principales contre 15,2 % en moyenne dans les autres régions françaises

En 2016, 18 400 logements ont été mis en service en Île-de-France, dont 88 % sont neufs. Dans le même temps, 2 800 logements ont été démolis, 1 400 ont été vendus et 400 ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la proportion de logements vacants est de 2,1 %, en légère baisse par rapport à l'année dernière (2,5 %) ; le taux de vacance de plus de trois mois s'élève à 0,8 %, contre 1,0 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En 2016, 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 1,5 % au cours de l'année 2016

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 1 305 800 logements dont 1 263 700 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 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 2017

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2017
Proposés à la location :	loués	1 179 800
	vacants	25 100
Vides		14 400
Pris en charge par une association		10 300
Occupés avec ou sans contrepartie financière		34 100
Ensemble du parc locatif social*		1 263 700
Parc non conventionné des SEM*		42 100
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux		1 305 800

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

\*Voir définition.

Parmi ces logements sociaux, 1 205 000 sont présents sur le marché de la location, 34 100 sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités, 10 300 sont pris en charge par des associations et 14 400 sont en attente de travaux ou de démolition

En 2016, le parc locatif social a progressé de 1,5 % en Île-de-France (figure 2). Cette évolution moyenne s'accompagne de fortes disparités territoriales. Le parc se développe fortement dans l'Essonne, en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, qui affichent des progressions respectivement de 2,5, 2,2 et 2,2 %. L'évolution du nombre de logements sociaux sur le territoire de la Métropole du Grand Paris est de + 1,2 %, légèrement inférieure à celle de l'Île-de-France (+ 1,5 %), 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 26 %, plus élevée que l'Île-de-France (25 %) qui est elle-même la région française où cette proportion est la plus élevée. On compte en moyenne - France entière - 17 logements sociaux pour 100 résidences principales.

Un tiers (32,9 %) des logements sociaux sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV – définitions), 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 (31,2 %) 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 2017**

Territoire	Nombre de logements du parc social au 01/01/2017	Nombre de logements du parc social au 01/01/2016	Évolution 2016-2017	% de logements en QPV*
75	225 600	223 500	1,5 %	19,1 %
77	100 000	97 900	2,2 %	28,1 %
78	117 700	115 200	2,2 %	26,9 %
91	113 800	111 100	2,5 %	35,4 %
92	198 400	196 800	0,8 %	18,1 %
93	221 100	217 900	1,5 %	63,8 %
94	168 500	165 600	1,8 %	25,7 %
95	118 500	116 900	1,4 %	44,0 %
Métropole du Grand Paris	841 400	831 300	1,2 %	32,9 %
<b>Île-de-France</b>	<b>1 263 700</b>	<b>1 244 800</b>	<b>1,5 %</b>	<b>32,9 %</b>

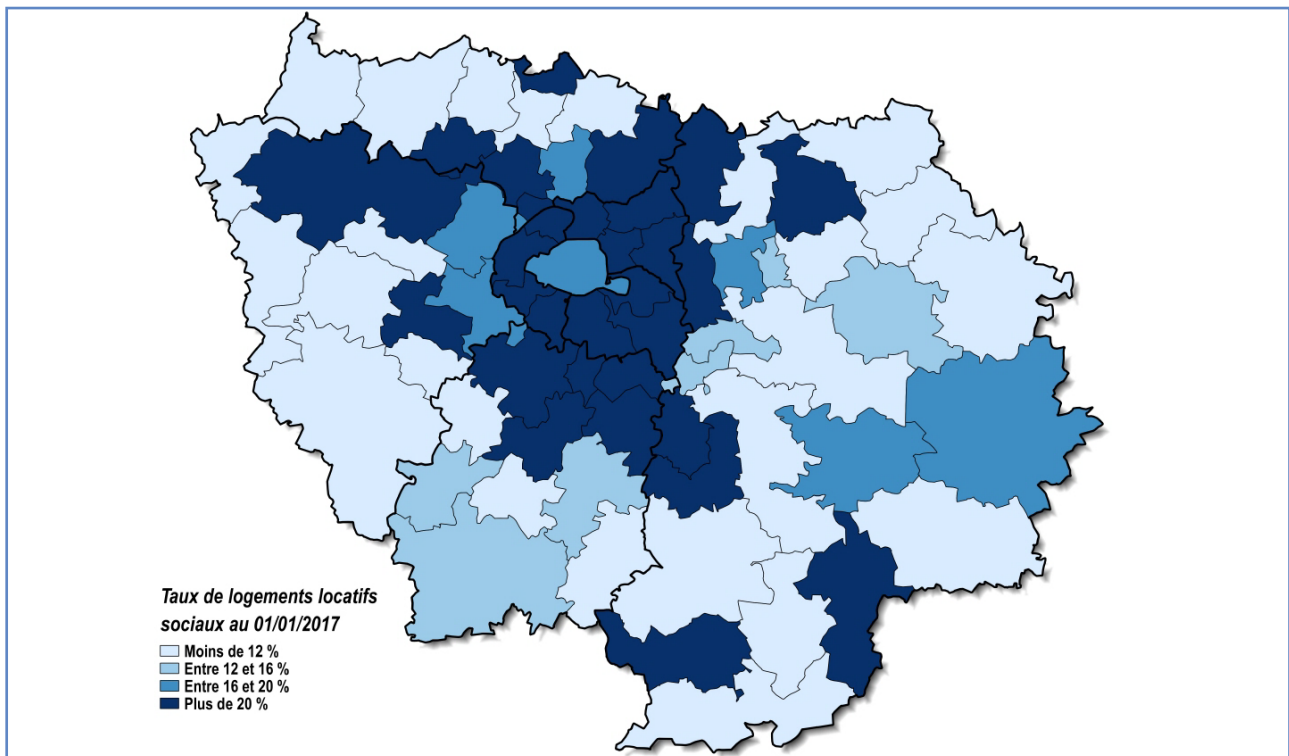
\*QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville.

Champ : Parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<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 2017 parmi les résidences principales, par EPCI et EPT



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## 18 400 logements locatifs sociaux mis en service en 2016

Entre le 2 janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 18 400 logements locatifs sociaux ont été mis en service\* en Île-de-France. Les logements mis en service se situent principalement dans l'Essonne, dans le Val-de-Marne et à Paris, trois départements qui comptabilisent chacun 16 % des mises en service totales.

Figure 4 : nouvelles mises en service au titre de 2016

Territoire	Nouvelles mises en service au 01/01/2017	Dont logements neufs (%)
75	2 900	72,9
77	1 900	93,3
78	2 300	92,1
91	3 000	95,1
92	1 300	88,8
93	2 300	93,2
94	3 000	78,0
95	1 700	97,9
Métropole du Grand Paris	9 800	81,3
<b>Île-de-France</b>	<b>18 400</b>	<b>87,8</b>

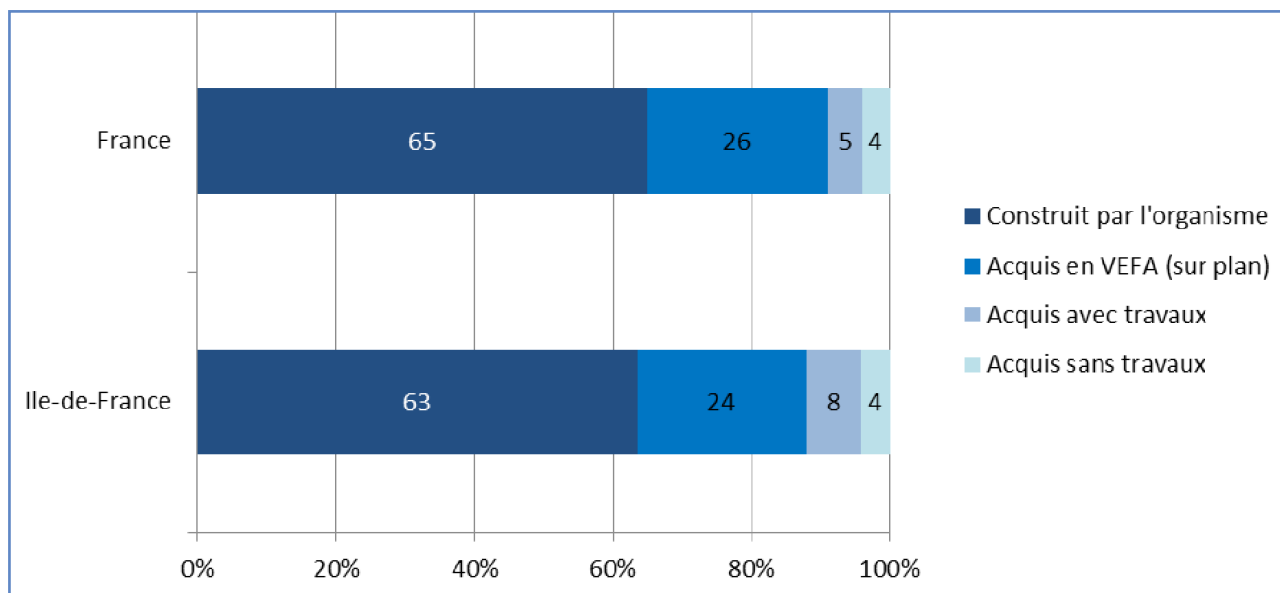
Champ : Parc locatif social  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les nouvelles mises en service représentent 1,5 % du parc locatif social francilien. À noter qu’entre le 2 janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nombre de logements loués augmente plus fortement (+ 3,2 %), du fait de la diminution du nombre de logements vides et du nombre de logements vacants.

En 2016, 88 % des nouvelles mises en service en Île-de-France sont des logements neufs, c’est-à-dire construits par l’organisme (63 %) 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 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 97,9 % et 95,0 %). À l’inverse, Paris (72,9 %) et le Val-de-Marne (78,0 %) 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 2016, les acquisitions dans le parc privé francilien représentent 12 % des mises en service, contre 9 % à l’échelle nationale ; les deux tiers d’entre elles s’effectuent avec des travaux de réhabilitation (figure 5).

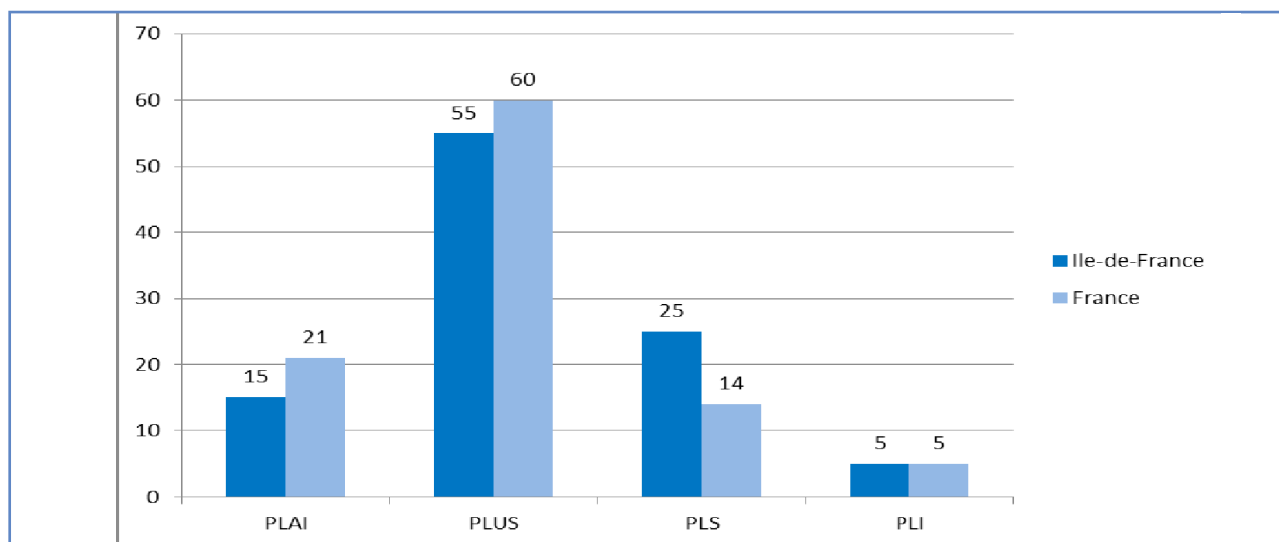
**Figure 5 : origine des mises en service (en %)**



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.

En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS) (définitions) reste le mode privilégié en Île-de-France comme sur l'ensemble de la France, avec respectivement 55 % et 60 % des logements mis en service. La part des logements financés en PLUS est néanmoins en baisse de 4 points par rapport à l'année précédente, notamment au profit des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI, + 3 points). Les logements financés en PLAI représentent 15 % des mises en service 2016 en Île-de-France, contre 21 % sur l'ensemble du territoire national (figure 6).

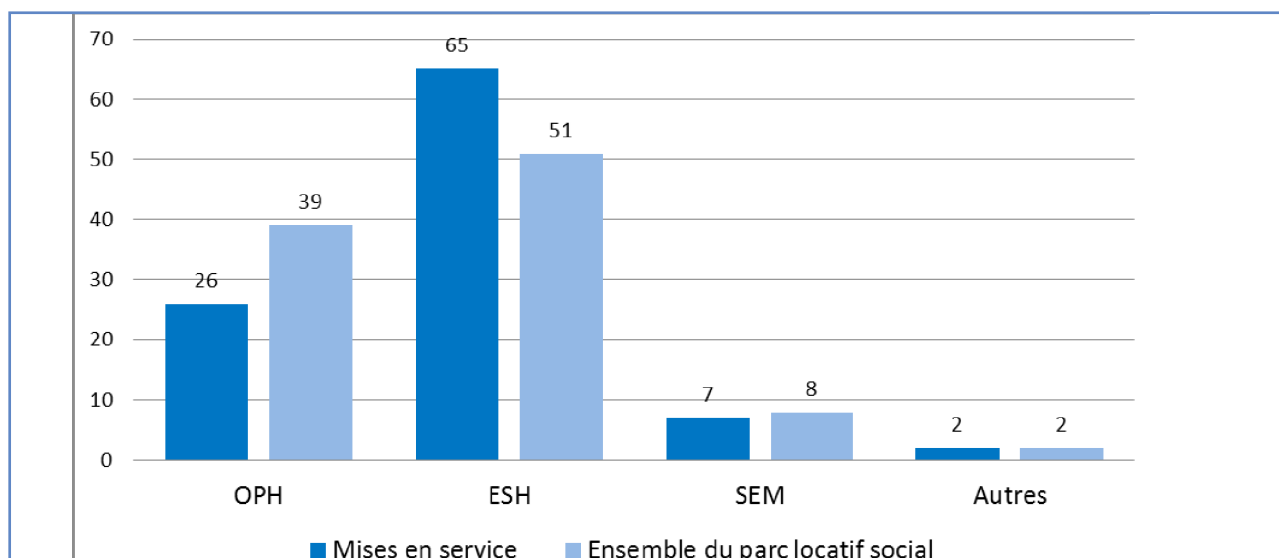
Figure 6 : financement initial des nouvelles mises en service (en %)



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.

Les mises en service sont majoritairement des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) – (65 %, figure 7), devant les offices publics pour l'habitat (OPH) – (26 %). 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 39 %. 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.

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



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.

## Le taux de vacance de plus de trois mois s'établit à 0,8 %, en légère diminution en 2017

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 %). En Île-de-France, le taux de vacance varie peu suivant les départements : il est plus élevé en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, et plus faible à Paris et dans le Val-de-Marne.

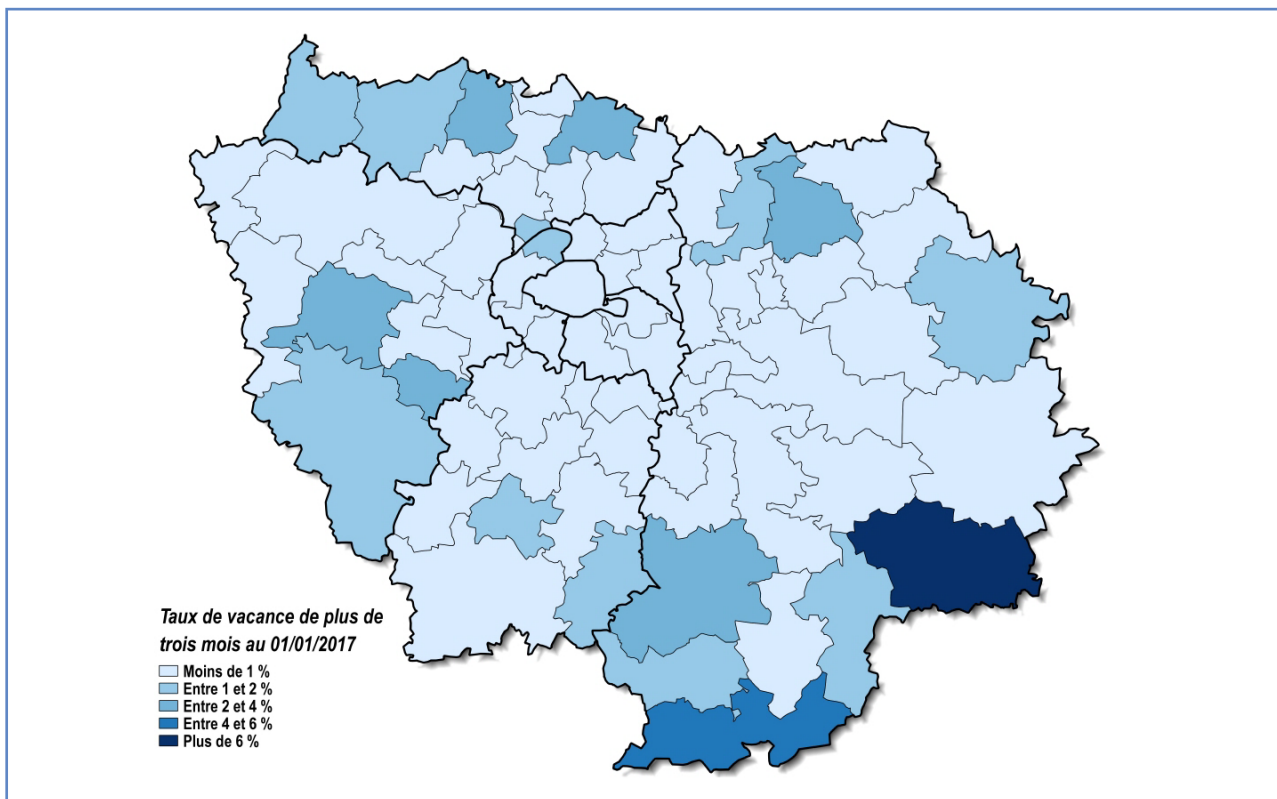
La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle », est de 0,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (contre 1,6 % pour la France entière). Elle était de 1,0 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle représente 38 % de la vacance totale. La vacance de plus de trois mois est particulièrement faible à Paris et dans le Val d'Oise, et plus élevée en Seine-et-Marne et dans les Hauts-de-Seine. 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 2016, le taux de mobilité s'élève à 6,8 %, ce qui fait de l'Île-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 (4,9 %) par rapport à celle de l'Essonne (8,5 %). Elle est plus élevée en grande couronne (comprise entre 7,3 % et 8,5 % selon les départements) qu'à Paris et en petite couronne ; le taux de mobilité en 2016 sur le territoire de la Métropole du Grand Paris est de 6,2 %. De manière générale, les territoires 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 01/01/2017 et taux de mobilité en 2016

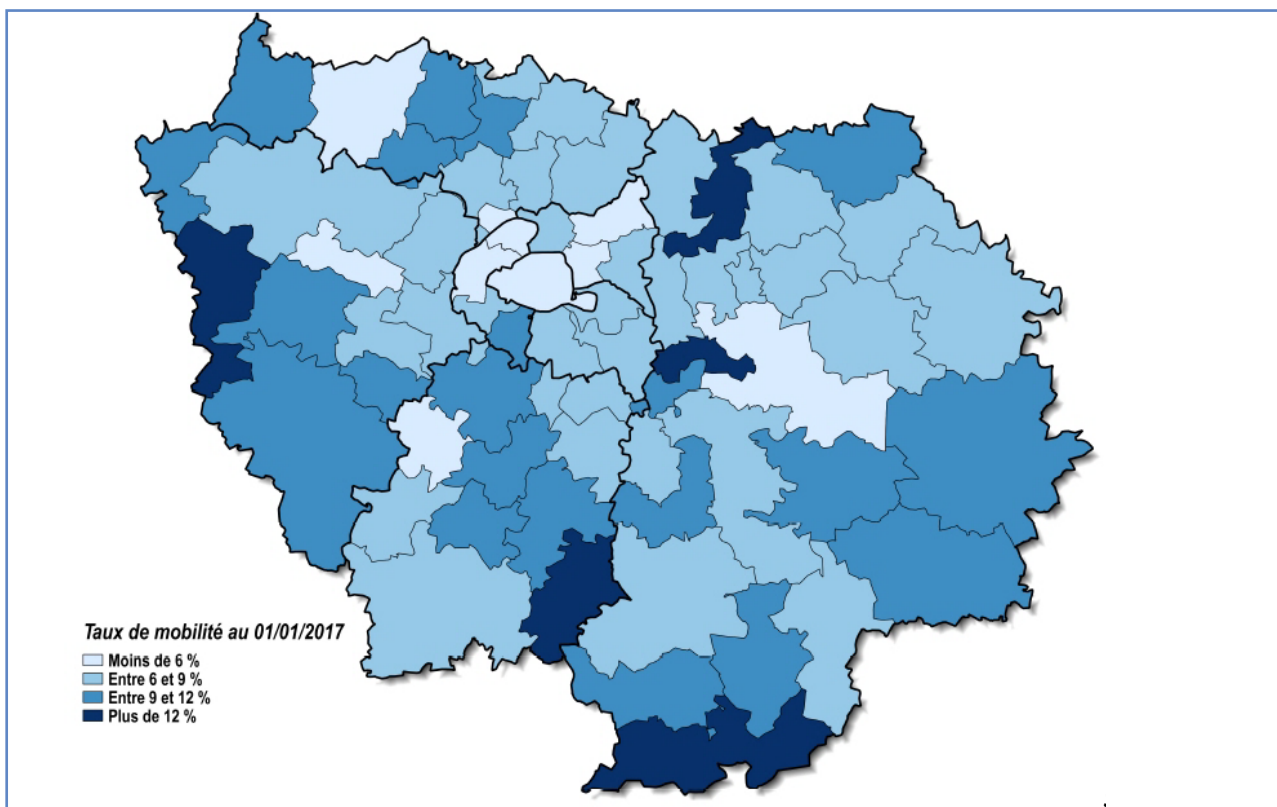
Territoire	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants) au 01/01/2017	Taux de vacance totale (%) au 01/01/2017	Taux de vacance totale (%) au 01/01/2016	Taux de vacance de plus de trois mois (%) au 01/01/2017	Taux de vacance de plus de trois mois (%) au 01/01/2016	Taux de mobilité en 2016 (%)
75	212 700	1,7	2,9	0,6	1,7	4,9
77	94 700	2,6	2,7	2,7	1,0	8,2
78	111 000	2,9	2,4	1,0	0,9	7,8
91	106 800	2,4	2,6	0,8	0,7	8,5
92	190 800	2,1	2,3	1,0	0,9	6,2
93	212 000	2,0	2,5	0,7	0,8	6,8
94	159 600	2,2	2,0	0,8	0,7	6,4
95	113 800	2,0	2,3	0,6	0,7	7,3
Métropole du Grand Paris	803 700	1,9	2,5	0,8	1,1	6,2
<b>Île-de-France</b>	<b>1 205 000</b>	<b>2,1</b>	<b>2,5</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>6,8</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.

Figure 9 : taux de vacance de plus de trois mois au 1<sup>er</sup> janvier 2017, par EPCI et EPT

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.

Figure 10 : taux de mobilité en 2016, par EPCI et EPT



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.



## En 2016, stabilité du loyer médian

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le loyer médian dans le parc locatif social francilien s'élève à 6,5 €/m<sup>2</sup> habitable (figure 11). Entre 2016 et 2017, le loyer médian reste stable en Île-de-France. 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 1,1 €/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 €/m<sup>2</sup>.

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

Territoire	Nombre de logements loués au 01/01/2017	Loyers médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2017	Loyers médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2016	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	209 100	7,4	7,4	11	45
77	92 200	6,2	6,0	36	15
78	110 000	6,2	6,1	29	18
91	104 300	6,1	6,1	30	15
92	186 800	6,5	6,4	27	28
93	207 800	6,3	6,4	25	19
94	158 300	6,5	6,4	24	23
95	111 400	6,1	6,1	29	14
Métropole du Grand Paris	788 200	6,7	6,7	22	29
<b>Île-de-France</b>	<b>1 179 800</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

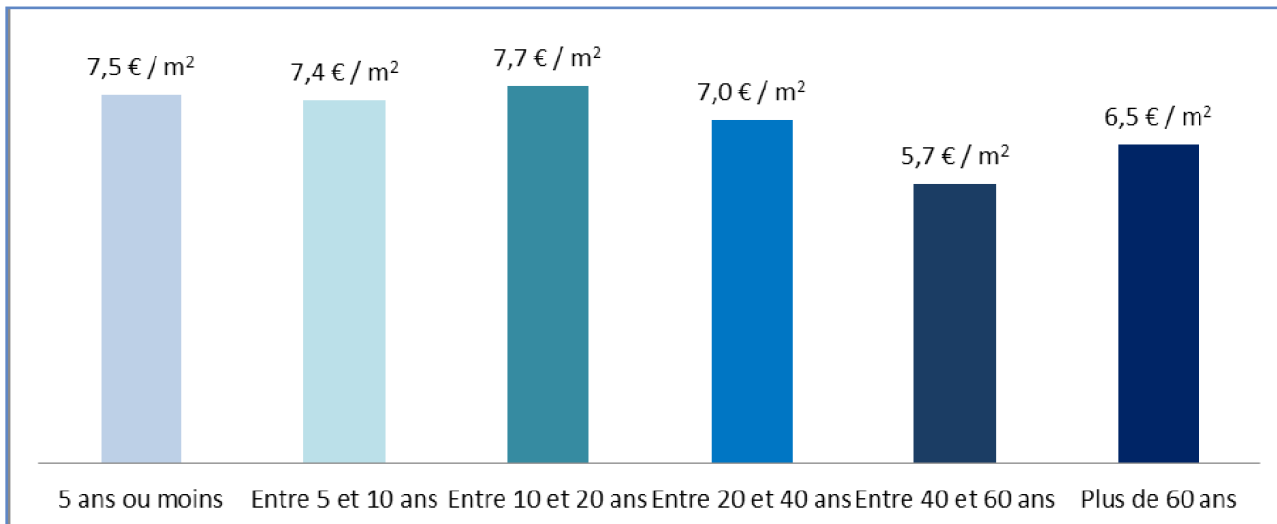
(\*) Ces valeurs sont les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> quartiles de la répartition des loyers en €/m<sup>2</sup>.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 il y a 40 à 60 ans (entre 1957 et 1976) 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 (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\* du logement

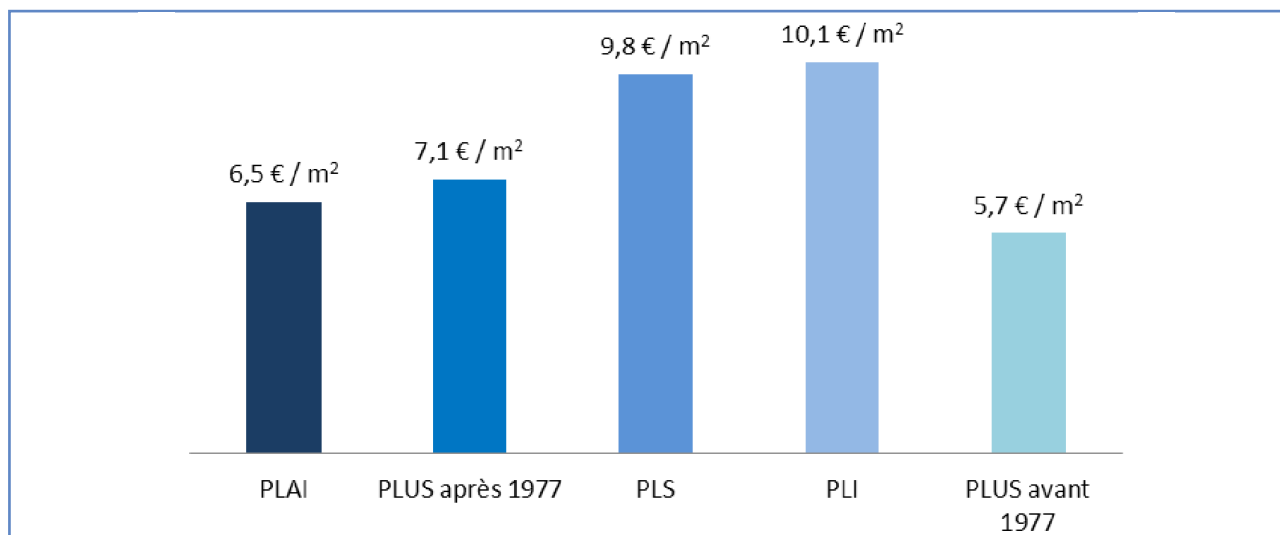


Période de construction du logement	Tranche d'ancienneté (*) du logement	Nombre de logements loués au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Loyer médian en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2017
2012 - 2017	5 ans ou moins	67 600	7,5
2007 - 2011	Entre 5 et 10 ans	55 500	7,4
1997 - 2006	Entre 10 et 20 ans	82 400	7,7
1977 - 1996	Entre 20 et 40 ans	283 700	7,0
1957 - 1976	Entre 40 et 60 ans	455 700	5,7
Avant 1956	Plus de 60 ans	178 900	6,5

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

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 2017, parc locatif social.

Territoire	Loyers médian des PLAI en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2017	Loyers médian des PLUS après 1977 en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2017	Loyers médian des PLS en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2017	Loyers médian des PLI en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2017	Loyers médian des PLUS avant 1977 en €/m <sup>2</sup> au 01/01/2017
75	7,1	7,6	10,5	10,7	6,5
77	6,2	6,9	9,1	8,5	5,2
78	6,3	7,0	9,1	8,9	5,5
91	6,2	6,8	9,5	8,1	5,5
92	6,5	7,0	10,3	10,6	5,7
93	6,7	7,0	9,6	9,0	5,8
94	6,6	7,3	9,1	9,1	5,7
95	6,1	6,8	9,3	8,4	5,6
Métropole du Grand Paris	6,7	7,1	9,8	10,4	5,7
Île-de-France	6,5	7,1	9,8	10,1	5,7

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, parc locatif social.

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le diagnostic de performance énergétique (DPE) (définitions) a été réalisé dans 915 400 logements sociaux en Ile-de-France, soit 72 % du parc locatif social francilien (figure 14). Cette proportion est plus faible que celle de la France métropolitaine (79 %). Paris et la Seine-et-Marne sont les départements qui comptent la plus grande part de DPE réalisés (84 %). Paris est passé de 34 à 84 % de DPE réalisés. À l'inverse, la Seine-Saint-Denis est le département où la part de DPE réalisés est la plus faible.

Figures 14 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Territoire	Nombre de logements ayant eu un DPE réalisé	Part de logements concernés (%)
75	190 200	84
77	84 200	84
78	87 800	75
91	76 200	67
92	127 000	64
93	130 200	59
94	132 000	78
95	87 900	74
Métropole du Grand Paris	600 700	71
<b>Île-de-France</b>	<b>915 400</b>	<b>72</b>

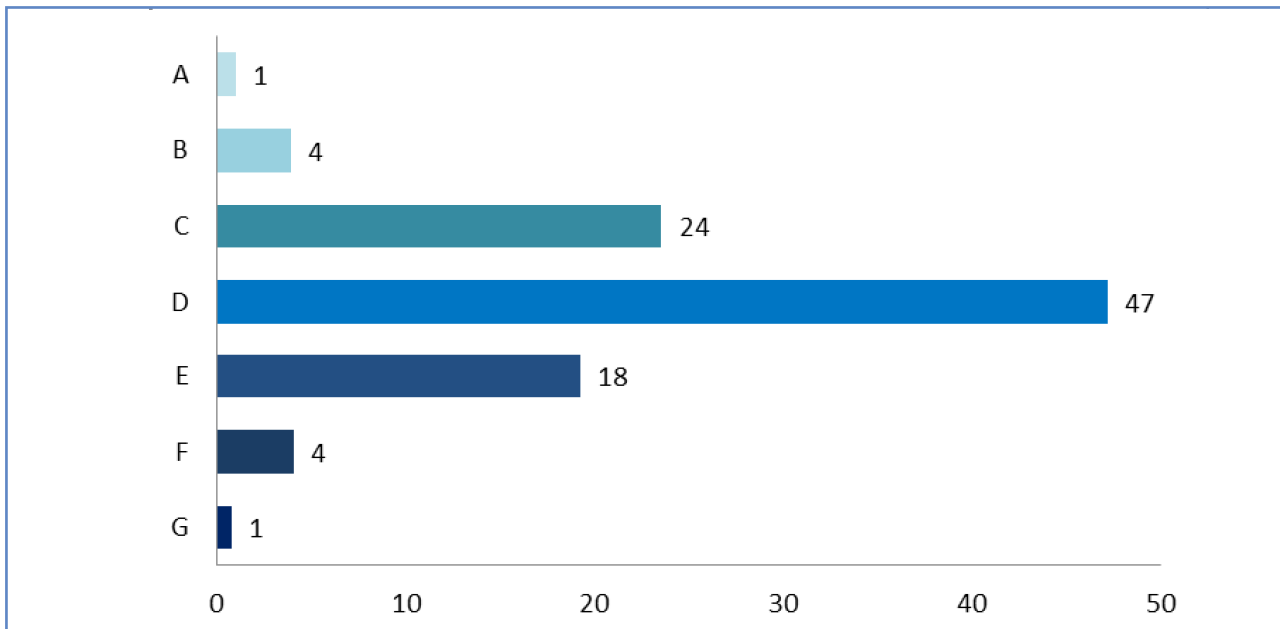
Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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 D ou E (figure 16).

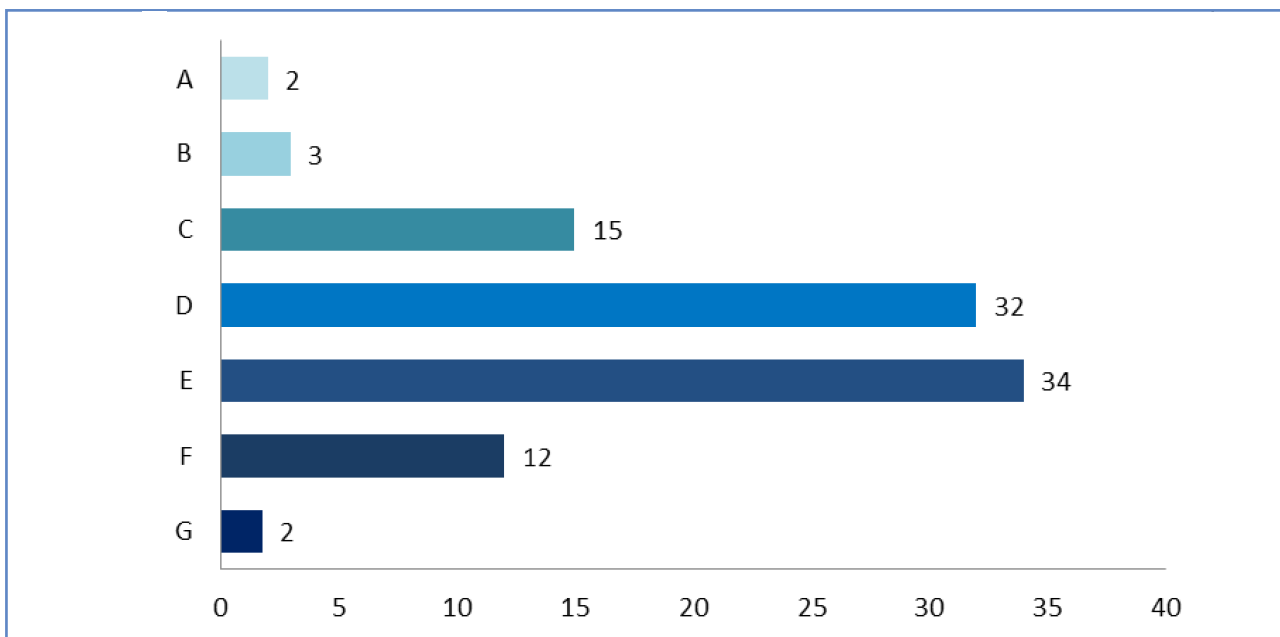
Figures 15 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2017, classe de consommation d'énergie (en %)



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

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Figures 16 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 2017.

## 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 2012 inclus). Il compte 100 900 logements, soit 8,0 % du parc total (figure 17). Cette proportion varie d'un département à l'autre ; le parc récent représente 11,5 % 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)

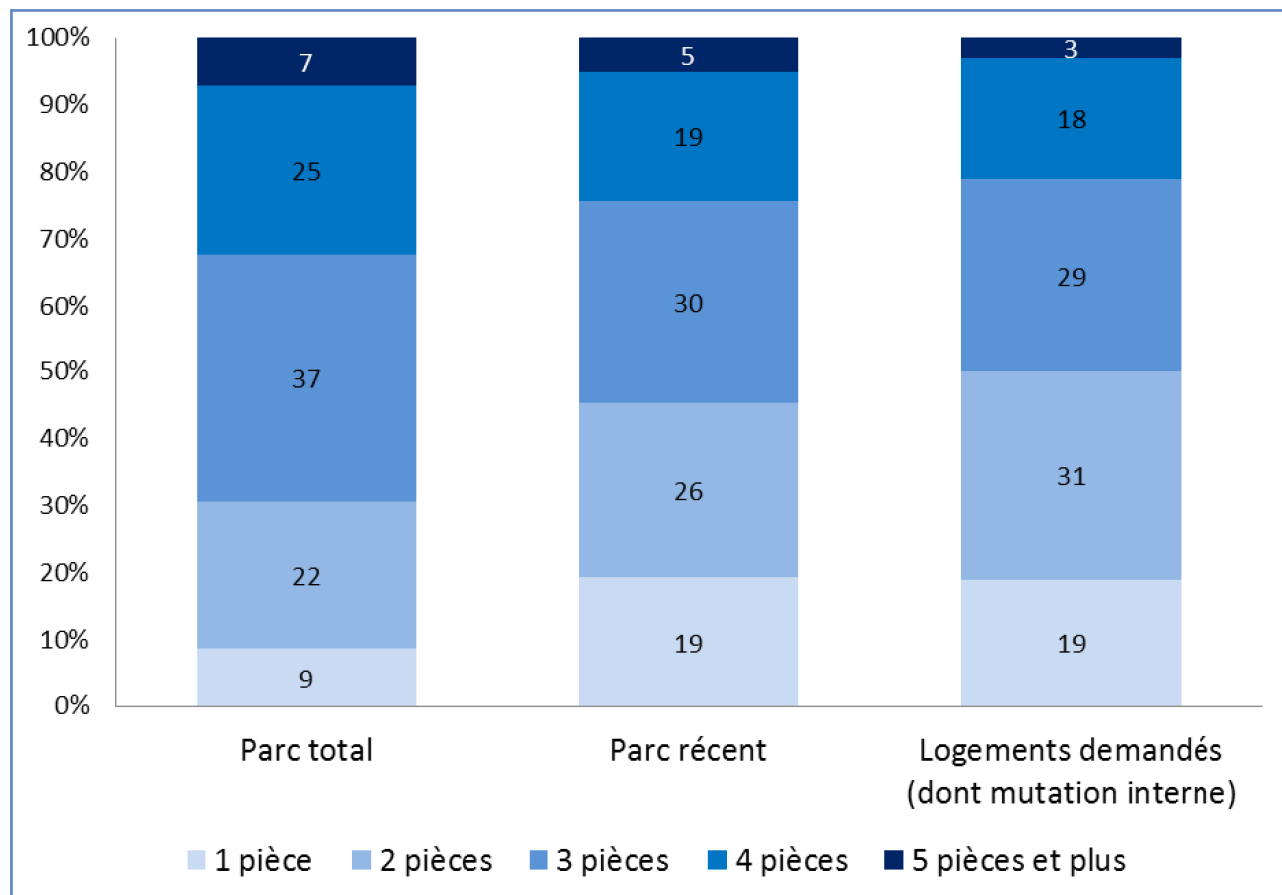
Territoire	Parc récent	Part du parc récent dans le parc total (%)
75	17 500	7,8
77	7 900	7,9
78	9 800	8,3
91	13 100	11,5
92	11 100	5,6
93	18 800	8,5
94	14 500	8,6
95	8 200	6,9
Métropole du Grand Paris	64 100	7,6
<b>Île-de-France</b>	<b>100 900</b>	<b>8,0</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 9 % 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 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 la moitié des logements demandés en Île-de-France au 31 décembre 2016. De plus, la transformation du parc est lente, les logements du parc récent ne représentant que 8,0 % du parc existant et il subsiste des écarts importants entre la demande et l'offre : ainsi, par exemple, les logements de quatre pièces et plus représentent 32 % du parc total, alors qu'ils représentent seulement 21 % des logements demandés.

Figures 18 : 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 1er janvier 2017 et DHUP, SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social) au 31 décembre 2016.

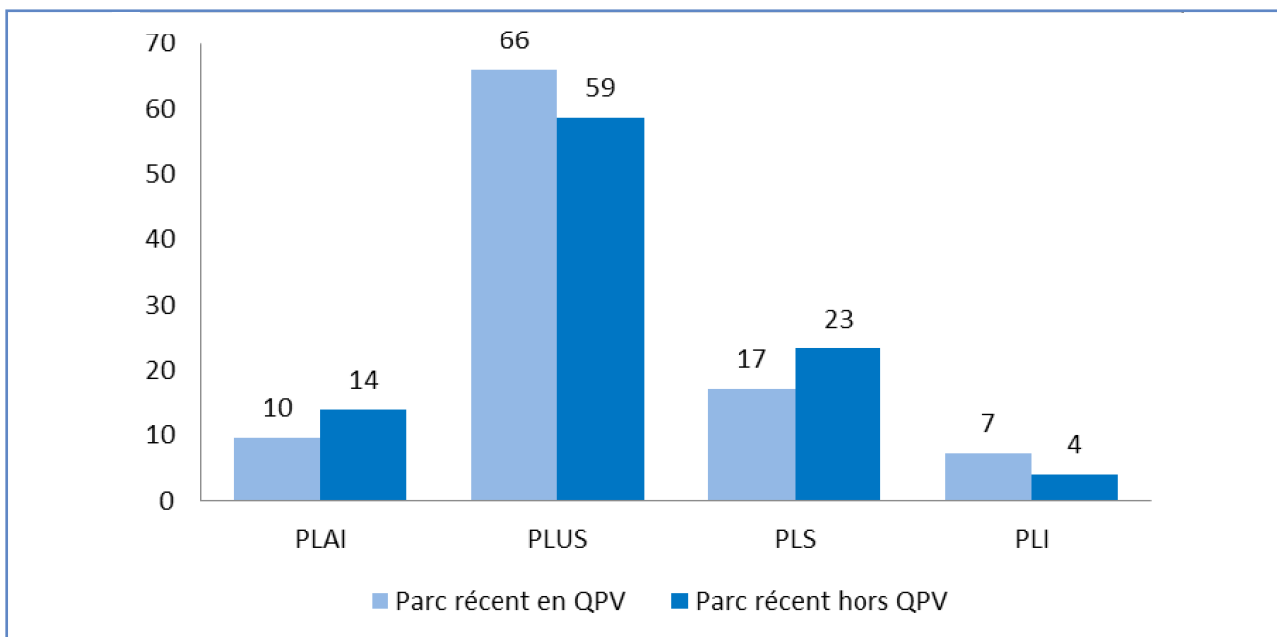
Le parc social récent se caractérise par une bien meilleure performance énergétique, pour les logements dont l'étiquette DPE de consommation d'énergie est renseignée. A noter que la part de logements du parc récent qui ont fait l'objet d'un DPE n'est pas très élevée : 47 % ce qui correspond à 47 100 logements. Parmi ces derniers, 59 % 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 (7,50 €/m<sup>2</sup>).

Les logements mis en service depuis 2012 se situent moins souvent en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) que le reste du parc. En effet, 15,9 % du parc récent se situe dans les QPV, alors que les logements en QPV représentent 32,9 % 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 19).

Figures 19 : 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 2017.



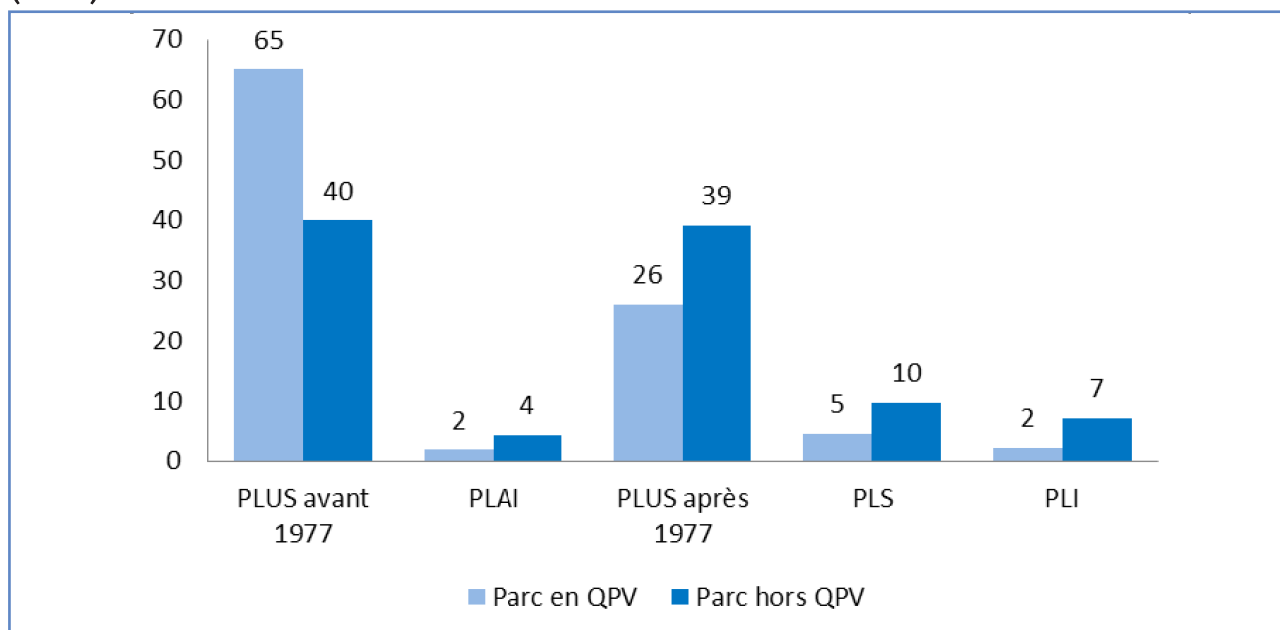
## Les logements sociaux dans les quartiers prioritaires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 415 900 logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit 32,9 % 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 (63,8 %) ; les Hauts-de-Seine et Paris sont les départements où la part des logements situés en QPV est la plus basse (respectivement 18,1 % et 19,1 %).

65 % des logements en QPV ont été financés par un PLUS datant d'avant 1977 (figure 20). En conséquence, 62 % des logements situés en quartier prioritaire ont un âge de construction situé entre 40 et 60 ans (figure 21) contre 34 % en dehors.

Les loyers dans les quartiers prioritaires sont plus faibles que sur le reste du parc : la moitié des logements sociaux situés en QPV ont un loyer inférieur à 5,9 €/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>).

**Figures 20 : répartition par type de financement\* suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en %)**

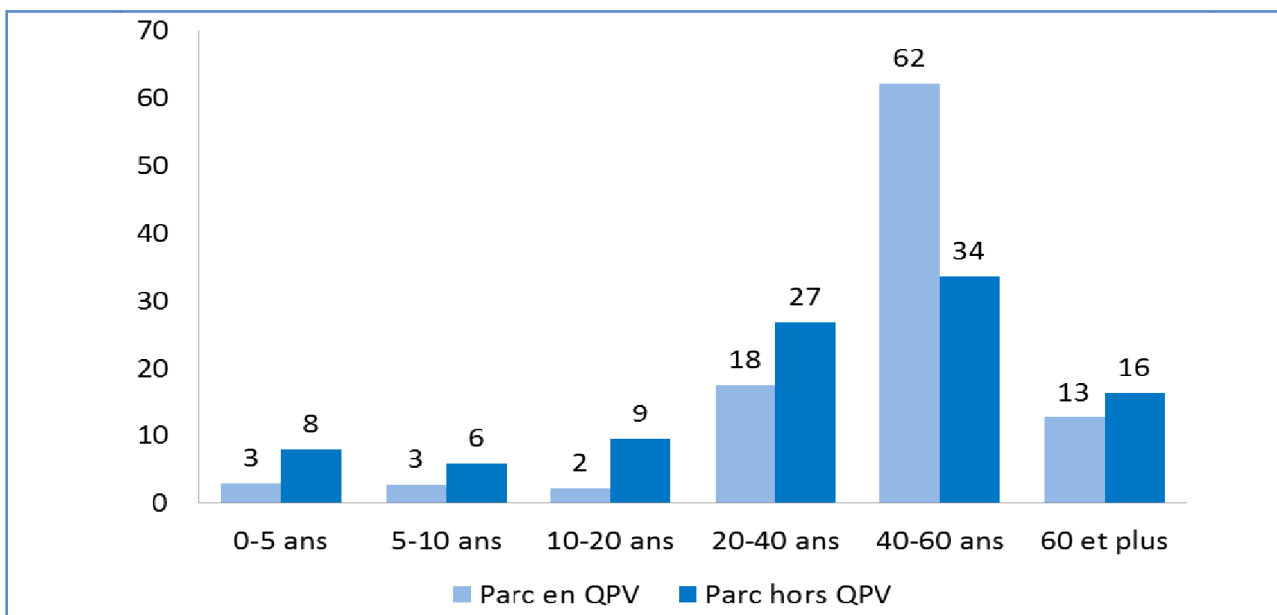


\* Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement. La classification utilisée est la classification des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Champ : logements du parc social récent.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Figures 21 : 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 2017.

À la différence de ce que l'on observe sur l'ensemble du territoire français, le taux de vacance dans les quartiers prioritaires est similaire à celui dans le reste du parc social francilien (2,0 % et 2,1 % - figure 22).

La Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine sont les deux départements où le taux de vacance en QPV est supérieur à celui hors QPV. Ailleurs, la vacance dans les quartiers prioritaires est inférieure à celle du parc situé en dehors.

Figures 22 : 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	1,4	1,8
77	3,1	2,4
78	2,5	2,6
91	2,1	2,6
92	2,7	1,9
93	1,9	2,3
94	1,8	1,9
95	1,6	2,3
Métropole du Grand Paris	1,9	1,9
Île-de-France	2,0	2,1

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## 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.

**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.

**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 :

- 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.

La publication "*Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2017*" est téléchargeable sur le site de la DRIEA : [http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/parc\\_locatif-2018-1.pdf](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/parc_locatif-2018-1.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)  
Alice Genty (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

