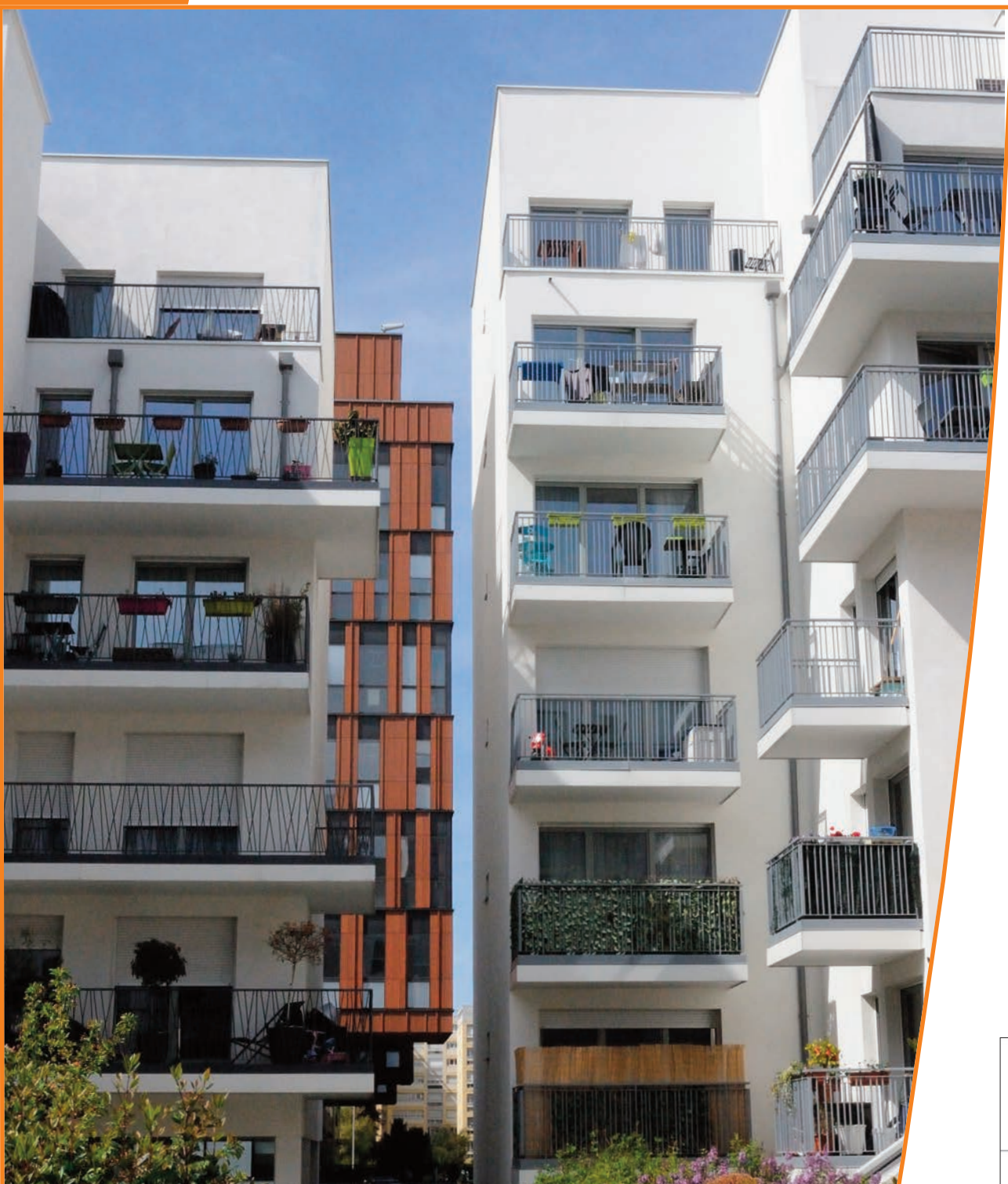


Le parc locatif social en Île-de-France au 1^{er} janvier 2016

Février 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
www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif francilien des bailleurs sociaux¹ compte 1 245 000 logements, soit plus du quart du parc de France métropolitaine.

Entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016, le nombre de logements sociaux a augmenté en Île-de-France de 23 800 logements (soit une évolution de + 2 % contre + 1,5 % en moyenne dans les autres régions métropolitaines). Les taux d'évolution moyens des départements franciliens sont compris entre + 0,8 % dans les Hauts-de-Seine et + 3,5% à Paris et l'augmentation atteint 2 % en moyenne sur la Métropole du Grand Paris (MGP).

En 2015, 22 300 logements sociaux ont été mis en service (quatre de ces logements sur cinq sont des logements neufs) ; dans le même temps, 3 300 logements ont été démolis (dont trois sur dix dans le seul département de Seine-Saint-Denis) et 1 300 ont été vendus à l'occupant ou à d'autres personnes². En Île-de-France, 14,1% des logements sociaux ont été construits depuis 2000. À l'échelle de la région, la part des logements récents augmente avec la distance à Paris ; la capitale concentre ainsi les logements les plus anciens : 32,2 % des logements parisiens ont été construits avant 1950, contre 6,6 % en moyenne dans les autres départements franciliens (9 % en petite couronne et 3,4 % en grande couronne). Le parc sur la MGP comporte 15,2 % de logements datant d'avant 1950.

Près d'un logement francilien sur cinq est situé à Paris ; les départements de petite couronne concentrent 44 % du parc et les départements de grande couronne 39 %. Deux-tiers du parc francilien est situé sur le territoire de la MGP.

La taille des logements – en nombre de pièces – est très différente selon leur localisation : faible à Paris où 45 % d'entre eux disposent au maximum de deux pièces, elle s'accroît en petite couronne où le « trois pièces » est le type de logement le plus fréquent (39 %) ; elle atteint un maximum en grande couronne où les « quatre pièces et plus » sont le type de logement le plus courant (39 %). De ce point de vue, le logement social n'est pas différent du logement privé, même si – en surface – le logement social est relativement plus grand que le logement privé. À noter que 6,2 % des logements sociaux situés en grande couronne sont des logements individuels, et 1,4 % sur le territoire de la MGP.

Bien qu'en augmentation par rapport à 2015 (2,5 % contre 2,1 %), le taux de vacance au 1^{er} janvier 2016 du parc francilien demeure parmi les taux régionaux les plus faibles (il s'établit à 3,2 % en moyenne métropolitaine) ; ceci est à rapprocher de la faible mobilité des occupants en Île-de-France, avec un taux de mobilité qui atteint 6,4 % (variant de 4,5 % à Paris à 8,1 % dans l'Essonne) contre 9,7 % en moyenne métropolitaine. Les taux de vacance et de mobilité sur le territoire de la MGP s'établissent respectivement à 2,5 % et 5,8 %. La région se caractérise aussi par le niveau du loyer moyen au m², le plus élevé de France métropolitaine : à 6,7 euros/m², le loyer francilien moyen est supérieur de 1 euro à la moyenne nationale ; Paris s'affiche même à 7,8 euros/m² tandis que le loyer moyen s'établit à 7 euros/m² sur le territoire de la MGP, 6,7 euros/m² en petite couronne et 6,2 euros/m² en grande couronne.

Le parc locatif social francilien est géré pour moitié (50,9 %) par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et pour 40 % par des offices publics de HLM (OPHLM) ; les autres types de gestionnaires, essentiellement sociétés d'économie mixte (SEM) gèrent 9,1 % du parc. Cependant la gestion du parc locatif social est très variable selon les départements : dans les départements de grande couronne, ce sont les ESH qui détiennent très majoritairement le parc (72,9 %) ; en petite couronne, ESH et OPHLM se partagent 94,4 % du parc (respectivement 44,4 % et 50 %) ; c'est à Paris que l'on trouve la part la plus importante de logements gérés par des SEM (24 %), soit à peine moins que la part des ESH (24,3 %).

¹ Les résultats présentés dans cette publication portent - conformément à la publication nationale - sur un champ restreint du parc locatif social : les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte en sont exclus. Pour information, les sociétés d'économie mixte comptent 43 200 logements non conventionnés au 1^{er} janvier 2016.

² Par ailleurs, 30 100 logements sociaux ont été agréés en 2015 ; les logements agréés sont intégrés au RPLS à leur date d'entrée dans le parc des bailleurs sociaux (cf. Méthodologie - Le champ du RPLS).

Figures

Tableau 1 : Répartition du parc locatif des bailleurs sociaux par département et évolution 2015-2016.....	4
Tableau 2 : Répartition du parc locatif social par département selon le nombre de pièces principales.....	4
Tableau 3 : Répartition du parc locatif social par département et date de construction.....	5
Tableau 4 : Répartition du parc locatif social par département et catégorie du déclarant.....	5
Tableau 5 : Répartition des nouvelles mises en service par département.....	6
Tableau 6 : Répartition du parc locatif social par département et financement.....	6
Tableau 7 : Loyer moyen par m ² de surface habitable - Taux de vacance et de mobilité par département.....	7
Tableau 8 : Sorties du parc locatif social en 2015 par département.....	7
Graphique 1 : Répartition du parc locatif social dans les départements d'Île-de-France au 1 ^{er} janvier 2016.....	4
Graphique 2 : Répartition du parc locatif social par département et nombre de pièces principales au 1 ^{er} janvier 2016.....	4
Graphique 3 : Répartition du parc locatif social par département et date de construction au 1 ^{er} janvier 2016.....	5
Graphique 4 : Répartition du parc locatif social par département et catégorie du déclarant au 1 ^{er} janvier 2016.....	5
Graphique 5 : Répartition des nouvelles mises en services par département au 1 ^{er} janvier 2016.....	6
Graphique 6 : Répartition du parc locatif social par financement au 1 ^{er} janvier 2016.....	6
Graphique 7 : Loyer moyen par m ² de surface habitable par département au 1 ^{er} janvier 2016 (en €/m ² surf. hab.).....	7
Graphique 8 : Taux de vacance et de mobilité par département (%).....	7
Graphique 9 : Sorties du parc locatif social en 2015 par département.....	7

Méthodologie

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux - RPLS

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'est accompagnée d'un changement de champ des organismes et des logements limitant la publication de séries longues (voir, sur le site de la DRIEA-IF : "[De l'enquête sur le parc locatif social au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux](#)").

Le champ du RPLS

Le champ géographique du répertoire au 1^{er} janvier 2016 est la France entière. Les bailleurs sociaux interrogés sont définis par l'article L. 411-10 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Il s'agit des organismes HLM, des SEM visées à l'article L. 481-1 du CCH, de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, de la SA Sainte-Barbe, de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH et des SCI dont les parts sont détenues à 99 %, au moins, par cette association et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH. En Île-de-France, le répertoire recense près de 180 bailleurs.

Ces bailleurs doivent déclarer avant le 1^{er} mars l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1^{er} janvier de l'année de la collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de jeunes travailleurs et les résidences sociales. Seuls les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Résultats nationaux :

Voir la publication [Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2016 – Datalab essentiel n°65 \(*\)](#)

Définition de quelques termes, sigles et ratios

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.

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 depuis 2012 celle de surface corrigée.

Loyer moyen (€/m²) = loyer principal mensuel rapporté à la surface habitable du logement.

Taux de vacance = rapport entre le nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location (hors logements vides pour raison technique) et le nombre de logements proposés à la location.

Taux de mobilité = rapport entre le nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis au moins un an et le nombre de logements proposés à la location depuis au moins un an (un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1^{er} janvier 2016 a pris effet dans le courant de l'année 2015).

Logements mis en service = logements locatifs sociaux mis en location entre le 2 janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016 (il s'agit soit de logements neufs, soit de logements remis en location après travaux). L'année de première mise en service correspond à l'année d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Financement :

HLM/O : habitation à loyer modéré ordinaire

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLA : prêt locatif aidé (ordinaire)

PLUS : prêt locatif à usage social

PLS : prêt locatif social

Diffusion : La diffusion des données du répertoire du parc locatif social est régie par la loi n° 2009-323 et le décret n° 2009-1485, qui définissent les destinataires et la liste des données diffusables.

(voir, sur le site de la DRIEA-IF : "[Le parc locatif social, accès et modalités de diffusion des données](#)").

Contacts : philippe.monier@developpement-durable.gouv.fr ou manon-1.risoul@developpement-durable.gouv.fr

* Le délai de mise à disposition des informations correspond à la gestion de la collecte (relances) et au contrôle qualité des données collectées.

Tableau 1 : Répartition du parc locatif des bailleurs sociaux par département et évolution 2015-2016

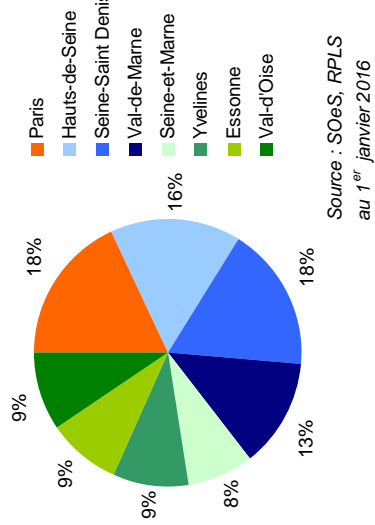
Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Département	Parc locatif social des bailleurs* au 01/01/2016	Individuel (%)	Collectif (%)	Évolution 2015-2016 (%)	Logements conventionnés (%)	Logements en Quartier Politique de la Ville (QPV) (%)	Logements non conventionnés SEM au 01/01/2016**
75 Paris	223 470	0,1	99,9	+ 3,5	84,7	19,1	22 645
92 Hauts-de-Seine	196 805	1,8	98,2	+ 0,8	87,8	18,2	3 211
93 Seine-Saint Denis	217 918	1,9	98,1	+ 2,1	96,1	63,3	2 931
94 Val-de-Marne	165 569	1,5	98,5	+ 1,3	91,4	27,0	7 247
Petite couronne	580 292	1,7	98,3	+ 1,4	91,9	37,7	13 389
Seine-et-Marne	97 906	8,7	91,3	+ 1,2	96,4	28,1	432
Yvelines	115 151	5,3	94,7	+ 2,0	95,5	27,2	4 030
Essonne	111 068	4,5	95,5	+ 3,1	96,0	35,9	2 326
95 Val-d'Oise	116 898	6,8	93,2	+ 1,1	95,4	43,8	347
Grande couronne	441 023	6,2	93,8	+ 1,8	95,8	34,0	7 135
Île-de-France	1 244 785	3,0	97,0	+ 2,0	92,6	33,0	43 169
dt Métropole Grand Paris	831 265	1,4	98,6	+ 2,0	90,1	33,0	37 253

*hors logements non conventionnés des SEM

**pour information

Graphique 1 : Répartition du parc locatif social dans les départements d'Île-de-France au 1^{er} janvier 2016



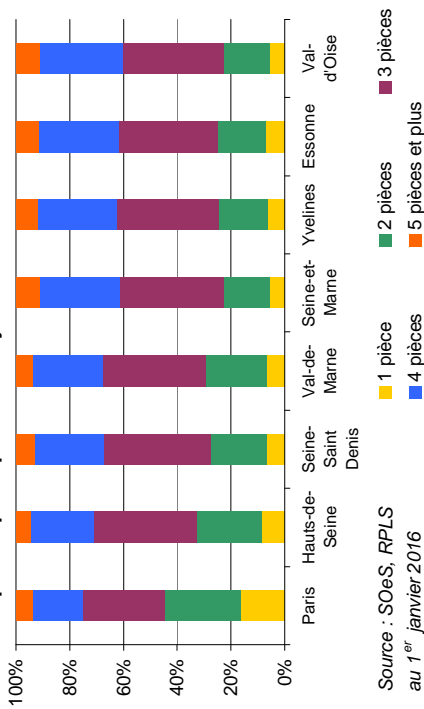
Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Tableau 2 : Répartition du parc locatif social par département selon le nombre de pièces principales

Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Département	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	en %
75 Paris	16,7	27,9	30,7	18,4	6,2	
92 Hauts-de-Seine	8,4	24,5	38,4	23,1	5,6	
93 Seine-Saint Denis	6,6	21,1	39,6	25,8	6,9	
94 Val-de-Marne	6,9	22,6	38,4	25,9	6,3	
Petite couronne	7,3	22,7	38,8	24,9	6,3	
Seine-et-Marne	5,4	17,4	38,3	30,1	8,8	
Yvelines	6,4	18,2	37,9	29,4	8,1	
Essonne	7,0	18,0	36,9	29,5	8,6	
95 Val-d'Oise	5,5	17,2	37,3	31,1	8,8	
Grande couronne	6,1	17,7	37,6	30,0	8,6	
Île-de-France	8,6	21,9	36,9	25,6	7,1	
dt Métropole Grand Paris	9,7	23,9	36,8	23,3	6,3	

Graphique 2 : Répartition du parc locatif social par département et nombre de pièces principales au 1^{er} janvier 2016



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Tableau 3 : Répartition du parc locatif social par département et date de construction
 Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Département	Avant 1950	Entre 1950 et 1969	Entre 1970 et 1989	Entre 1990 et 1999	Entre 2000 et 2009	Depuis 2010
75 Paris	32,2	17,7	27,9	11,2	6,7	4,3
92 Hauts-de-Seine	10,7	36,3	28,5	12,0	6,7	5,7
93 Seine-Saint Denis	7,5	34,1	34,0	10,8	5,7	7,9
94 Val-de-Marne	9,0	38,3	26,5	11,3	7,3	7,6
Petite couronne	9,0	36,0	30,0	11,4	6,5	7,1
77 Seine-et-Marne	3,0	26,6	39,8	13,4	8,5	8,7
78 Yvelines	5,0	33,0	36,6	10,7	7,1	7,6
91 Essonne	2,3	38,9	30,4	8,7	8,5	11,2
95 Val-d'Oise	3,2	34,9	39,0	8,8	6,3	7,7
Grande couronne	3,4	33,6	36,4	10,3	7,5	8,8
Ile-de-France	11,2	31,9	31,9	11,0	6,9	7,2
dt Métropole Grand Paris	15,2	31,3	29,2	11,2	6,6	6,4

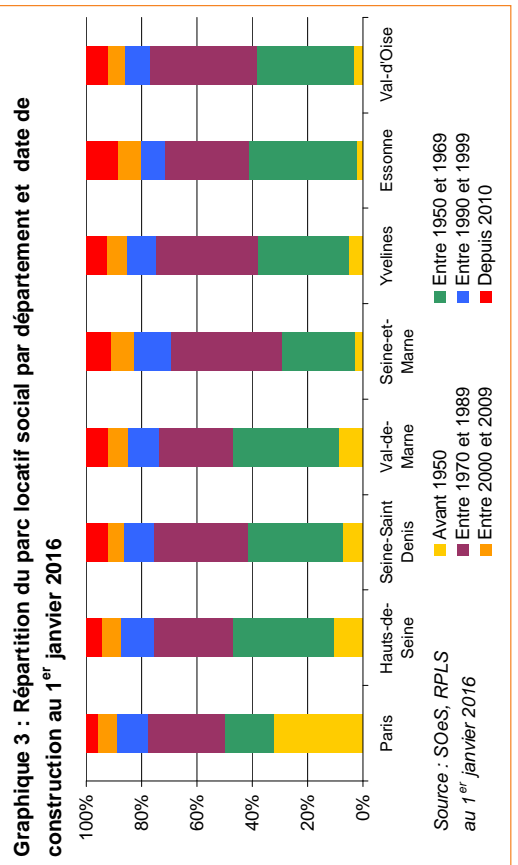


Tableau 4 : Répartition du parc locatif social par département et type de bailleur
 Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Département	Offices publics d'HLM	Ent. sociales pour l'habitat	Sociétés d'économie mixte	Autres
75 Paris	51,1	24,3	24,0	0,6
92 Hauts-de-Seine	54,0	41,5	3,8	0,8
93 Seine-Saint Denis	48,5	47,4	2,8	1,2
94 Val-de-Marne	47,2	44,1	7,7	1,1
Petite couronne	50,0	44,4	4,5	1,1
77 Seine-et-Marne	35,6	60,2	1,6	2,5
78 Yvelines	20,5	77,0	1,2	1,3
91 Essonne	12,3	82,0	4,0	1,7
95 Val-d'Oise	18,3	70,8	9,6	1,3
Grande couronne	21,2	72,9	4,2	1,7
Ile-de-France	40,0	50,9	7,9	1,2
dt Métropole Grand Paris	49,0	39,3	10,7	1,0

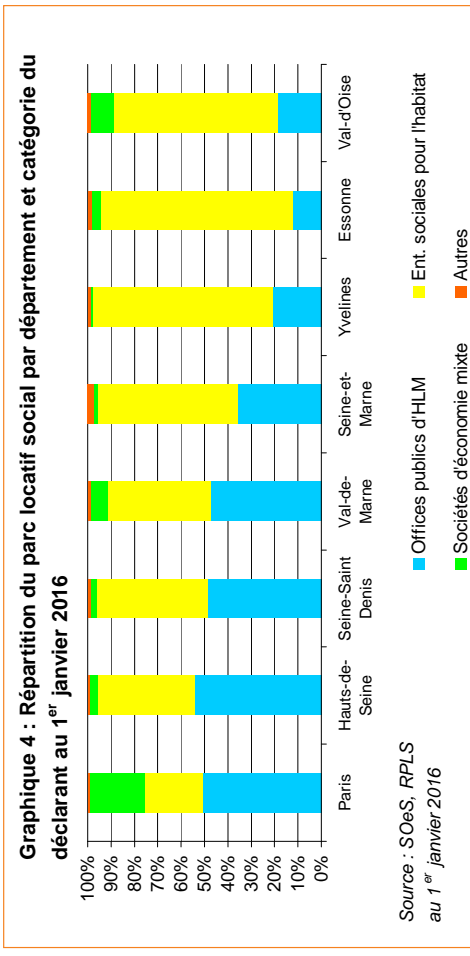


Tableau 5 : Répartition des nouvelles mises en service par département

Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016.

Département	Nombre de nouvelles mises en service au 01/01/2016	Neuves (%)	Offices publics d'HLM (%) ¹	Entreprises sociales pour l'habitat (%)	Sociétés d'économie mixte (%)	Autres (%)
75 Paris	3 645	73,6	31,9	32,3	34,5	1,3
92 Hauts-de-Seine	2 537	83,0	43,1	48,1	1,7	7,1
93 Seine-Saint Denis	4 032	88,2	20,2	77,5	0,1	2,1
94 Val-de-Marne	3 232	72,8	29,9	58,6	10,6	1,0
Petite couronne	9 801	81,8	29,3	63,6	4,0	3,0
77 Seine-et-Marne	1 753	80,0	23,3	74,2	0,2	2,3
78 Yvelines	2 559	91,5	14,6	84,7	0,4	0,3
91 Essonne	2 428	87,6	6,9	88,7	2,1	2,3
95 Val-d'Oise	2 106	89,4	10,4	89,6	0,0	0,0
Grande couronne	8 846	87,6	13,2	84,9	0,8	1,2
Ile-de-France	22 292	82,8	23,4	66,9	7,7	2,0
dt Métropole Grand Paris	13 738	79,5	29,6	55,6	12,3	2,5

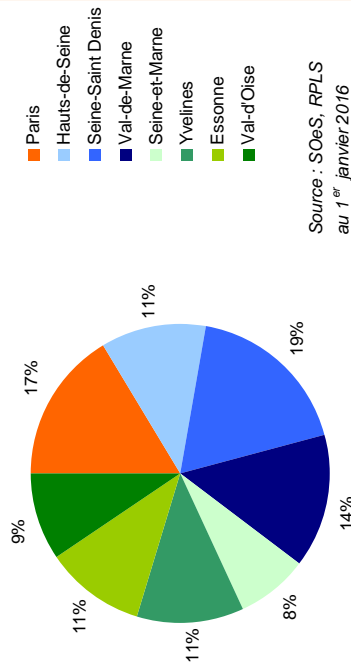
¹ Pourcentage calculé sur le nombre total de nouvelles mises en service au 01/01/2016Graphique 5 : Répartition des nouvelles mises en service par département au 1^{er} janvier 2016Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Tableau 6 : Répartition du parc locatif social par département et par type de financement

Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Département	HLM/O	PLA Intégration	PLA ou PLUS	PLS	en nombre de logements	
					Autre financement antérieur à 1977	Autre financement à partir de 1977
75 Paris	47 527	8 230	73 082	16 771	62 265	15 595
92 Hauts-de-Seine	68 756	4 564	65 942	15 944	23 558	18 041
93 Seine-Saint Denis	89 061	9 782	67 177	12 456	33 098	6 344
94 Val-de-Marne	56 209	4 018	54 463	13 801	29 912	7 166
Petite couronne	214 026	18 364	187 582	42 201	86 568	31 551
77 Seine-et-Marne	42 279	4 520	39 714	3 749	4 507	3 137
78 Yvelines	48 199	3 924	37 793	8 582	12 753	3 900
91 Essonne	46 588	5 109	35 773	6 989	11 815	4 794
95 Val-d'Oise	45 870	4 482	42 225	5 579	13 248	5 494
Grande couronne	182 936	18 035	155 505	24 899	42 323	17 325
Ile-de-France	444 489	44 629	416 169	83 871	191 156	64 471
dt Métropole Grand Paris	272 989	27 573	267 035	59 910	154 606	49 152

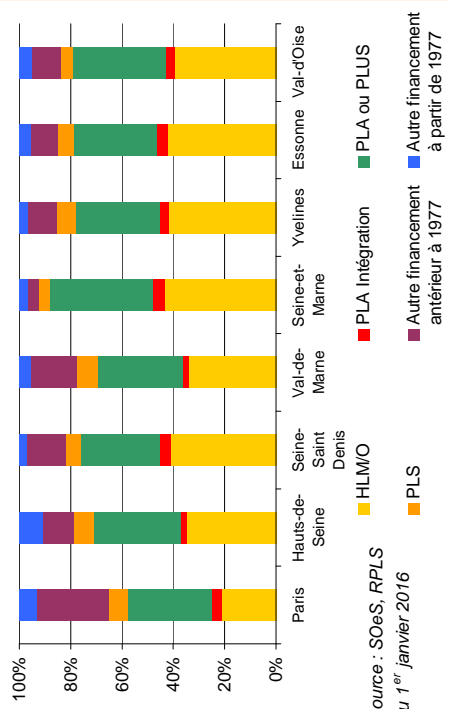
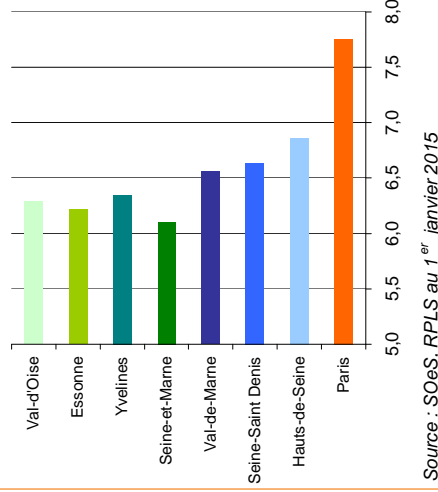
Graphique 6 : Répartition du parc locatif social par financement au 1^{er} janvier 2016Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Tableau 7 : Loyer moyen par m² de surface habitable et taux de vacance et de mobilité par département Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

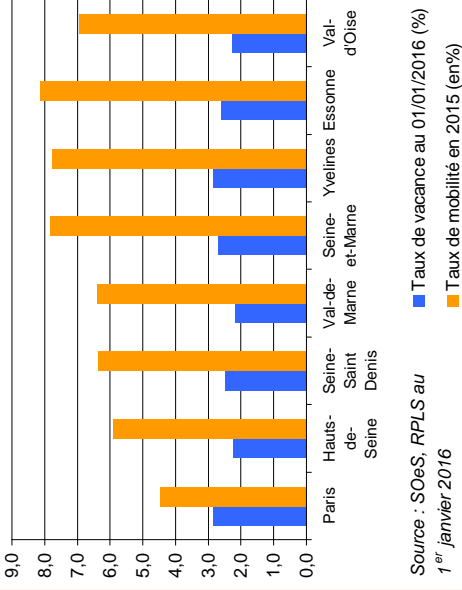
Département	Loyer moyen au 01/01/2016 (€/m ² surf. hab.)	Taux de vacance au 01/01/2016 (%)	Taux de mobilité en 2015 (en%)
75 Paris	7,8	2,8	4,5
92 Hauts-de-Seine	6,9	2,2	5,9
93 Seine-Saint Denis	6,6	2,5	6,4
94 Val-de-Marne	6,6	2,2	6,4
Petite couronne	6,7	2,3	6,2
77 Seine-et-Marne	6,1	2,7	7,8
78 Yvelines	6,3	2,8	7,8
91 Essonne	6,2	2,6	8,1
95 Val-d'Oise	6,3	2,3	6,9
Grande couronne	6,2	2,6	7,6
Ile-de-France	6,7	2,5	6,4
dt Métropole Grand Paris	7,0	2,5	5,8

Graphique 7 : Loyer moyen par m² de surface habitable par département au 1^{er} janvier 2016
(en €/m² surf. hab.)



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Graphique 8 : Taux de vacance et de mobilité par département (%)



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

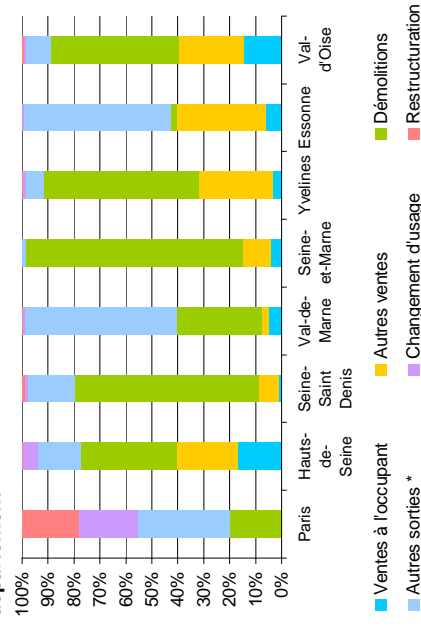
Tableau 8 : Sorties du parc locatif social en 2015 par département

Source : DRIEA selon SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Département	Ventes à l'occupant	Autres ventes	Démolitions	Changement d'usage	Restructuration	Autres sorties *
75 Paris	0	0	77	87	84	136
92 Hauts-de-Seine	108	152	235	37	1	108
93 Seine-Saint Denis	18	101	986	14	14	255
94 Val-de-Marne	81	44	538	13	3	962
Petite couronne	207	297	1 759	64	18	1 325
77 Seine-et-Marne	41	113	854	0	0	15
78 Yvelines	18	154	323	6	1	37
91 Essonne	28	166	12	3	0	271
95 Val-d'Oise	86	150	293	5	4	55
Grande couronne	173	583	1 482	14	5	378
Ile-de-France	380	880	3 318	165	107	1 839
dt Métropole Grand Paris	213	314	1 836	151	102	1 461

* Autres sorties = Sorties pour autre motif ou motif non identifié

Graphique 9 : Sorties du parc locatif social en 2014 par département



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France
Service de la connaissance des études et de la prospective
Cellule Statistique
21/23 rue Miollis
75732 PARIS cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France
Service des observatoires, des études et évaluations
Ponant - 5 rue Leblanc
75911 Paris cedex 15
Tél. 01 82 52 40 00.

