



# Commissariat général au développement durable

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

NOVEMBRE 2019

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif social compte 5 089 800 logements, en progression de 1,7 % sur un an (86 300 logements supplémentaires).

En 2018, 80 400 logements ont été mis en service. 88 % d'entre eux étaient neufs. Dans le même temps, 11 300 logements ont été démolis, 10 800 ont été vendus et 700 ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 2,9 % des logements sont vacants ; ce taux était de 2,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le taux de vacance de plus de trois mois, de 1,4 %, varie lui aussi très peu (- 0,1 point par rapport à l'année précédente). Par ailleurs, 9,3 % de l'ensemble des logements sociaux (hors nouvelles mises en service) ont fait l'objet d'un emménagement.

### LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 1,7 % AU COURS DE L'ANNÉE 2018

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 5 176 100 logements, dont 5 089 800 au titre du logement social (*tableau 1*). L'ensemble de l'analyse portera uniquement sur ces derniers (*voir définitions*).

Parmi ces logements, 84 % sont des logements collectifs et 16 % des logements individuels (*tableau 2*). À Mayotte et en Martinique, l'ensemble des logements sociaux sont collectifs. En Île-de-France, seulement 3 % des logements sociaux sont des logements individuels.

Dans le parc locatif social, 4 809 500 logements sont présents sur le marché de la location (loués ou vacants),

Tableau 1 : le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, répartition régionale par mode

	Offerts à la location		Autres			Totaux		
	Loués	Vacants	Vides	Pris en charge par une association	Occupés avec ou sans contrepartie financière	Ensemble du parc social	Parc non conventionné des SEM	Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux
Guadeloupe	32 600	1 900	2 000	100	400	37 000	0	37 000
Guyane	16 300	1 300	500	0	100	18 200	0	18 200
La Réunion	72 500	1 300	1 500	200	0	75 700	0	75 700
Martinique	30 900	1 500	600	0	200	33 200	0	33 200
Mayotte	300	0	0	0	0	300	0	300
Auvergne-Rhône-Alpes	521 600	17 000	16 000	4 600	11 100	570 400	9 200	579 600
Bourgogne-Franche-Comté	170 700	9 400	5 500	1 400	2 800	189 800	1 800	191 600
Bretagne	168 700	4 500	2 300	2 100	1 600	179 200	2 600	181 700
Centre-Val de Loire	176 700	7 700	5 200	1 700	1 900	193 300	2 400	195 700
Corse	13 600	300	300	200	100	14 500	100	14 600
Grand Est	383 100	16 900	12 500	3 400	13 300	429 300	5 900	435 200
Hauts-de-France	531 600	10 400	15 800	4 500	17 600	580 000	1 000	581 000
Île-de-France	1 205 200	26 200	18 100	14 200	48 000	1 311 700	41 600	1 353 300
Normandie	280 500	10 300	7 100	2 700	7 300	307 800	2 300	310 200
Nouvelle-Aquitaine	283 000	7 700	4 900	5 100	3 900	304 500	5 600	310 200
Occitanie	274 200	8 400	6 200	2 000	7 600	298 300	1 800	300 200
Pays de la Loire	217 300	5 600	3 800	3 800	2 200	232 600	600	233 200
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	292 400	7 700	5 200	3 900	4 700	314 000	11 300	325 300
<b>Totaux</b>	<b>4 671 300</b>	<b>138 200</b>	<b>107 500</b>	<b>49 900</b>	<b>122 900</b>	<b>5 089 800</b>	<b>86 300</b>	<b>5 176 100</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

107 500 sont vides (en attente de travaux, de vente ou de démolition), 49 900 sont gérés par des associations et les 122 900 autres sont des logements à destination de publics spécifiques (étudiants, gardiens d'immeubles...) ou occupés sans contrepartie financière.

En 2018, le parc locatif social a progressé de 1,7 % (tableau 3). Cette évolution reflète de fortes disparités régionales. Le parc se développe toujours fortement dans les

régions d'outre-mer (DROM), avec une évolution de + 2,5 % contre + 1,7 % en métropole. En France métropolitaine, les régions les plus dynamiques sont l'Occitanie (+ 3,3 %), la Normandie (+ 2,3 %) et la Nouvelle-Aquitaine (+ 2,3 %). À l'inverse, le parc locatif social diminue en Bourgogne-Franche-Comté (- 0,5 %). Dans le même temps, 11 300 logements ont été démolis, 10 800 ont été vendus et 700 ont changé d'usage ou ont été restructurés (tableau 4).

**Tableau 2 : répartition du parc par type de logements**

Région	Type de construction		Ensemble du parc social
	Collectifs	Individuels	
Guadeloupe	78 %	22 %	37 000
Guyane	79 %	21 %	18 200
La Réunion	86 %	14 %	75 700
Martinique	100 %	0 %	33 200
Mayotte	100 %	0 %	300
Auvergne-Rhône-Alpes	91 %	9 %	570 400
Bourgogne-Franche-Comté	86 %	14 %	189 800
Bretagne	78 %	22 %	179 200
Centre-Val de Loire	74 %	26 %	193 300
Corse	91 %	9 %	14 500
Grand Est	87 %	13 %	429 300
Hauts-de-France	62 %	38 %	580 000
Île-de-France	97 %	3 %	1 311 700
Normandie	76 %	24 %	307 800
Nouvelle-Aquitaine	76 %	24 %	304 500
Occitanie	83 %	17 %	298 300
Pays de la Loire	73 %	27 %	232 600
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	93 %	7 %	314 000
<b>Total DROM</b>	<b>86 %</b>	<b>14 %</b>	<b>164 400</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>84 %</b>	<b>16 %</b>	<b>4 925 500</b>
<b>Total France entière</b>	<b>84 %</b>	<b>16 %</b>	<b>5 089 800</b>

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Tableau 3 : le parc locatif social, évolutions et localisations régionales au 1<sup>er</sup> janvier 2019**

Région	Ensemble du parc social	Évolution 2018-2019	Part des logements en QPV*
Guadeloupe	37 000	2,2 %	21,1 %
Guyane	18 200	4,3 %	47,0 %
La Réunion	75 700	2,7 %	49,1 %
Martinique	33 200	1,6 %	11,3 %
Mayotte	300	1,9 %	40,4 %
Auvergne-Rhône-Alpes	570 400	2,1 %	23,4 %
Bourgogne-Franche-Comté	189 800	- 0,5 %	31,4 %
Bretagne	179 200	2,1 %	20,3 %
Centre-Val de Loire	193 300	0,7 %	32,0 %
Corse	14 500	0,5 %	32,1 %
Grand Est	429 300	0,5 %	31,9 %
Hauts-de-France	580 000	0,7 %	35,2 %
Île-de-France	1 311 700	2,1 %	31,8 %
Normandie	307 800	2,3 %	26,0 %
Nouvelle-Aquitaine	304 500	2,3 %	24,0 %
Occitanie	298 300	3,3 %	28,9 %
Pays de la Loire	232 600	1,5 %	27,4 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	314 000	1,9 %	36,6 %
<b>Total DROM</b>	<b>164 400</b>	<b>2,5 %</b>	<b>34,9 %</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>4 925 500</b>	<b>1,7 %</b>	<b>29,9 %</b>
<b>Total France entière</b>	<b>5 089 800</b>	<b>1,7 %</b>	<b>30,1 %</b>

\* QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Tableau 4 : mouvements de parc en 2018**

Région	Ensemble du parc social en 2018	Ensemble du parc social en 2019	Démolitions*	Sorties de champ*	Modifications structurelles	Ventes*	Mises en service au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Rattrapages, erreurs et omissions*
Guadeloupe	36 200	37 000	0	0	0	0	700	100
Guyane	17 500	18 200	0	0	0	0	800	- 100
La Réunion	73 700	75 700	0	0	0	0	2 100	- 100
Martinique	32 700	33 200	0	0	0	0	600	- 100
Mayotte	300	300	0	0	0	0	ns**	0
Auvergne-Rhône-Alpes	558 400	570 400	900	300	0	1 500	12 200	2 500
Bourgogne-Franche-Comté	190 700	189 800	1 700	100	0	400	1 300	0
Bretagne	175 400	179 200	400	100	0	300	3 200	1 400
Centre-Val de Loire	192 000	193 300	600	100	0	400	1 800	600
Corse	14 500	14 500	0	0	0	0	100	- 100
Grand Est	426 900	429 300	1 700	0	200	1 300	4 400	1 200
Hauts-de-France	576 000	580 000	1 400	300	100	1 900	6 100	1 600
Île-de-France	1 284 400	1 311 700	1 300	300	200	1 400	18 700	11 800
Normandie	300 800	307 800	800	100	0	600	2 900	5 600
Nouvelle-Aquitaine	297 800	304 500	900	200	0	800	6 400	2 200
Occitanie	288 900	298 300	800	200	0	700	8 100	3 000
Pays de la Loire	229 200	232 600	300	100	0	800	4 100	500
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	308 200	314 000	500	100	0	500	7 000	- 100
<b>Total France entière</b>	<b>5 003 500</b>	<b>5 089 800</b>	<b>11 300</b>	<b>1 800</b>	<b>700</b>	<b>10 800</b>	<b>80 400</b>	<b>30 500</b>

\* voir définitions

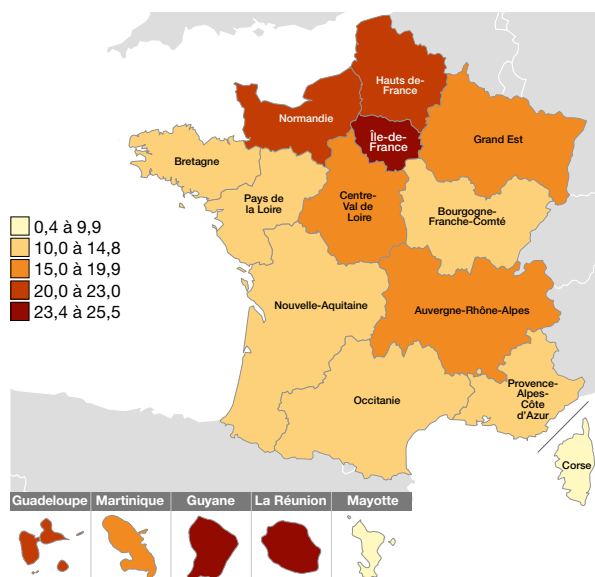
\*\* ns : non significatif

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Carte 1 : taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 parmi les résidences principales**

En %



Sources : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## LES LOGEMENTS DE TROIS ET QUATRE PIÈCES REPRÉSENTENT LES DEUX TIERS DU PARC LOCATIF SOCIAL

La répartition du nombre de pièces des logements du parc locatif social est stable depuis 2012. Les logements de trois ou quatre pièces regroupent 66 % des logements du parc locatif social. Les logements de deux pièces en représentent 19 %. Les studios et les logements de cinq pièces et plus sont minoritaires et représentent respectivement 7 % et 8 % du parc social (tableau 5).

Cette structure du parc social est différente de celle du parc complet de logements (graphique 1). Dans le parc complet, selon le recensement de population (Insee), les logements de 3 ou 4 pièces regroupent 46 % de l'ensemble, tandis que les studios en représentent 5 % et les logements de 5 pièces ou plus 35 %. Cela s'explique par la nette prépondérance de l'habitat collectif dans le parc social (84 % contre 43 % dans le parc complet), à laquelle s'ajoute une part des logements collectifs de 3 ou 4 pièces plus élevée dans le parc social que dans le reste du parc. De plus, dans l'individuel, les logements sont plus fréquemment des 4 pièces dans le parc social, alors que dans le parc complet, les 5 pièces sont majoritaires.

**Tableau 5 : répartition des logements sociaux en fonction du nombre de pièces**

Région	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Effectif
Guadeloupe	4 %	13 %	48 %	30 %	4 %	37 000
Guyane	3 %	20 %	36 %	32 %	10 %	18 200
La Réunion	7 %	21 %	38 %	26 %	8 %	75 700
Martinique	3 %	12 %	38 %	33 %	14 %	33 200
Mayotte	0 %	21 %	37 %	29 %	13 %	300
Auvergne-Rhône-Alpes	6 %	20 %	37 %	29 %	8 %	570 400
Bourgogne-Franche-Comté	5 %	18 %	37 %	31 %	8 %	189 800
Bretagne	6 %	24 %	38 %	25 %	7 %	179 200
Centre-Val de Loire	5 %	19 %	38 %	30 %	8 %	193 300
Corse	2 %	12 %	40 %	38 %	8 %	14 500
Grand Est	6 %	17 %	35 %	30 %	12 %	429 300
Hauts-de-France	4 %	19 %	35 %	31 %	11 %	580 000
Île-de-France	11 %	22 %	36 %	25 %	7 %	1 311 700
Normandie	5 %	16 %	37 %	33 %	9 %	307 800
Nouvelle-Aquitaine	6 %	19 %	39 %	30 %	7 %	304 500
Occitanie	7 %	17 %	38 %	31 %	8 %	298 300
Pays de la Loire	6 %	20 %	40 %	27 %	7 %	232 600
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	5 %	17 %	38 %	32 %	8 %	314 000
<b>Total DROM</b>	<b>5 %</b>	<b>17 %</b>	<b>40 %</b>	<b>29 %</b>	<b>8 %</b>	<b>164 400</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>7 %</b>	<b>19 %</b>	<b>37 %</b>	<b>29 %</b>	<b>8 %</b>	<b>4 925 500</b>
<b>Total France entière</b>	<b>7 %</b>	<b>19 %</b>	<b>37 %</b>	<b>29 %</b>	<b>8 %</b>	<b>5 089 800</b>

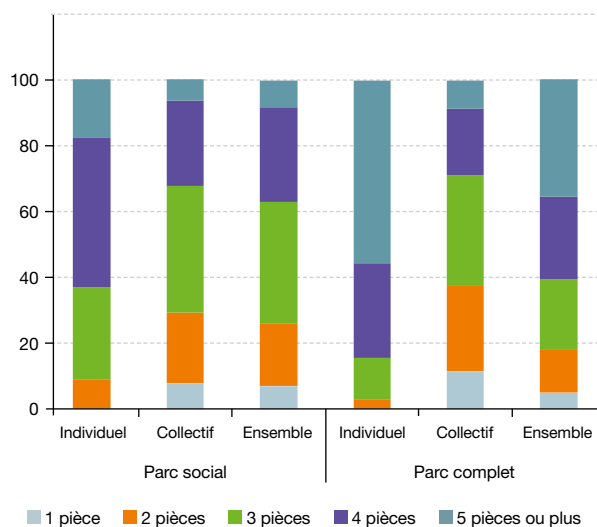
Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Graphique 1 : répartition de la typologie du parc social et du parc complet**

En %



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### EN 2018, 80 400 LOGEMENTS SOCIAUX ONT ÉTÉ MIS EN SERVICE

Entre le 2 janvier 2018 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019, 80 400 logements sociaux ont été mis en service (voir définitions) – (tableau 6). Près de la moitié des mises en service sont concentrées dans 3 régions : Île-de-France (23 %), Auvergne-Rhône-Alpes (15 %) et Occitanie (10 %).

Les nouvelles mises en service représentent 1,6 % du parc locatif social. C'est en Guyane, à La Réunion et en Occitanie que leur part est la plus élevée (respectivement 4,2 %, 2,8 % et 2,7 %). Les trois autres régions ultramarines dépassent légèrement le taux moyen national, la moyenne des DROM s'établissant à 2,5 %. En France métropolitaine, outre l'Occitanie, le taux de mise en service est supérieur à la moyenne nationale dans cinq régions : Provence-Alpes-Côte-d'Azur (2,2 %), Nouvelle-Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes (2,1 %) ainsi que les Pays de la Loire (1,8 %) et la Bretagne (1,8 %).

En 2018, 88,4 % des nouvelles mises en service sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (55,6 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (32,8 %). À La Réunion, en Martinique et en Guyane, les logements entrant dans le parc locatif social sont tous neufs. À l'opposé, les plus faibles taux de mises en service de logements neufs sont observés en Auvergne-Rhône-Alpes (76,6 %), Bourgogne-Franche-Comté (82,9 %) et en Île-de-France (83,7 %). Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis en dehors du parc social. Ainsi, les acquisitions dans le parc privé représentent 11,6 % des mises en service en 2018 ; un peu moins de la moitié d'entre elles se font avec des travaux de réhabilitation (graphique 2).

En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS) (voir définitions), reste le plus courant (55,1 % des logements mis en service). La part des logements financés

en PLUS est néanmoins en baisse de près de 3 points par rapport à l'année précédente, en partie au profit des logements financés avec un prêt locatif social (PLS) (voir définitions). Les dispositifs les plus sociaux, financés en PLAI, représentent 23 % des mises en service (graphique 3). Leur part reste stable par rapport à l'année précédente.

Les mises en service concernent majoritairement (60 %) des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) (graphique 4) devant les organismes publics pour l'habitat (OPH), (29 %). Ces deux catégories de propriétaires ont un parc social de taille similaire.

À côté des nouvelles mises en service, l'augmentation du parc s'explique aussi en partie par l'intégration de logements plus anciens, notamment étudiants, non répertoriés lors des collectes précédentes.

**Tableau 6 : nouvelles mises en service au titre de 2018**

Région	Mises en service au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Mises en services neuves
Guadeloupe	700	88,1 %
Guyane	800	100 %
La Réunion	2 100	100 %
Martinique	600	100 %
Mayotte	ns*	ns*
Auvergne-Rhône-Alpes	12 200	76,6 %
Bourgogne-Franche-Comté	1 300	82,9 %
Bretagne	3 200	95,0 %
Centre-Val de Loire	1 800	91,3 %
Corse	100	95,5 %
Grand Est	4 400	85,6 %
Hauts-de-France	6 100	96,7 %
Île-de-France	18 700	83,7 %
Normandie	2 900	86,4 %
Nouvelle-Aquitaine	6 400	95,2 %
Occitanie	8 100	90,7 %
Pays de la Loire	4 100	96,5 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	7 000	94,5 %
<b>Total DROM</b>	<b>4 100</b>	<b>98,0 %</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>76 300</b>	<b>87,8 %</b>
<b>Total France entière</b>	<b>80 400</b>	<b>88,4 %</b>

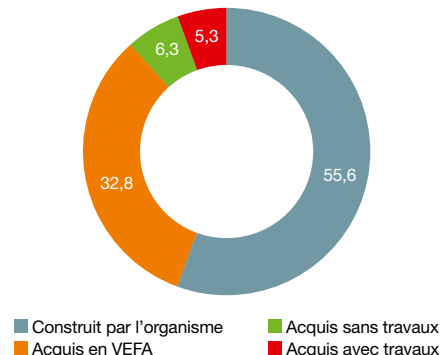
\* ns : non significatif

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Graphique 2 : répartition des logements mis en service par mode d'entrée dans le patrimoine du bailleur**

En %

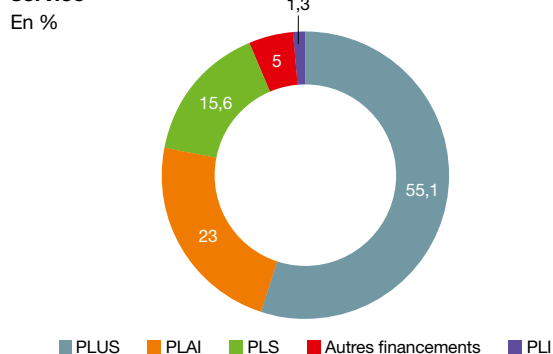


Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

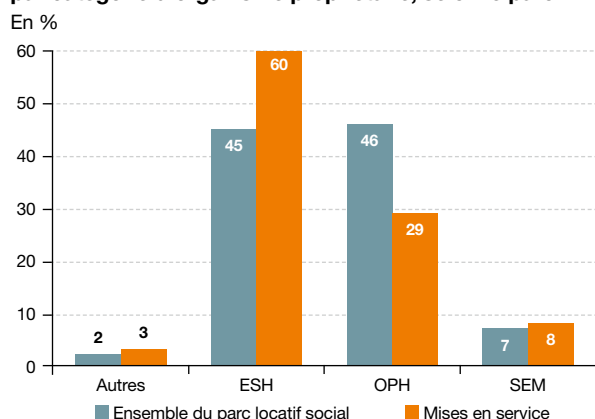
## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Graphique 3 : financement initial des nouvelles mises en service**



Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Graphique 4 : répartition des nouvelles mises en service, par catégorie d'organisme propriétaire, selon le parc**



Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Tableau 7 : taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et taux de mobilité en 2018, par région**

Région	Nombre de loués ou proposés à la location	Vacance				Mobilité	
		Taux de vacance au 01/01/2019	Taux de vacance au 01/01/2018	Taux de vacance structurelle au 01/01/2019	Taux de vacance structurelle au 01/01/2018	Taux de mobilité au 01/01/2019	Taux de mobilité au 01/01/2018
Guadeloupe	34 500	5,5 %	5,4 %	3,6 %	3,2 %	9,2 %	9,1 %
Guyane	17 600	7,4 %	7,5 %	4,8 %	4,1 %	10,8 %	9,2 %
La Réunion	73 800	1,8 %	1,6 %	0,5 %	0,5 %	7,5 %	9,1 %
Martinique	32 400	4,5 %	3,5 %	2,9 %	2,0 %	5,5 %	5,9 %
Mayotte	300	0,0 %	3,0 %	0,0 %	3,0 %	13,1 %	5,5 %
Auvergne-Rhône-Alpes	538 700	3,2 %	3,4 %	1,6 %	1,8 %	10,1 %	10,3 %
Bourgogne-Franche-Comté	180 100	5,2 %	5,1 %	3,5 %	3,5 %	12,2 %	12,4 %
Bretagne	173 100	2,6 %	2,5 %	1,2 %	1,0 %	11,1 %	11,6 %
Centre-Val de Loire	184 400	4,2 %	4,5 %	2,3 %	2,6 %	11,6 %	12,2 %
Hauts-de-France	542 000	1,9 %	2,1 %	0,9 %	0,9 %	10 %	9,7 %
Grand Est	400 000	4,2 %	4,1 %	2,4 %	2,3 %	10,5 %	11,1 %
Pays de la Loire	222 900	2,5 %	3,1 %	1,1 %	1,5 %	10,8 %	11,5 %
Bretagne	173 100	2,6 %	2,5 %	1,2 %	1 %	11,1 %	11,6 %
Nouvelle-Aquitaine	290 700	2,6 %	2,9 %	1,3 %	1,4 %	10,4 %	10,8 %
Occitanie	282 600	3 %	3,5 %	1,4 %	1,7 %	11,4 %	10,9 %
Auvergne-Rhône-Alpes	538 700	3,2 %	3,4 %	1,6 %	1,8 %	10,1 %	10,3 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	300 200	2,6 %	2,4 %	1,1 %	1,1 %	7,1 %	7,5 %
Corse	13 900	2,3 %	1,5 %	1,1 %	0,6 %	5,2 %	6,9 %
<b>Total DROM</b>	<b>158 700</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>2,2 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>8,5 %</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>4 650 800</b>	<b>2,8 %</b>	<b>3 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>9,5 %</b>
<b>Total France entière</b>	<b>4 809 500</b>	<b>2,9 %</b>	<b>3 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>9,4 %</b>

Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## LE TAUX DE VACANCE DE PLUS DE TROIS MOIS BAISSE TRÈS LÉGÈREMENT

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 2,9 % des logements sociaux sont vacants (tableau 7). Le taux de vacance est très variable selon les régions : il est relativement élevé (supérieur ou égal à 5 %) en Guyane, en Guadeloupe et en Bourgogne-Franche-Comté alors qu'il est plus faible (inférieur à 2 %) dans les Hauts-de-France et à La Réunion. Aucun logement n'est déclaré vacant à Mayotte. Les taux de vacance régionaux sont restés stables entre 2017 et 2018. Aucune variation n'excède 0,5 point ; hormis en Martinique (+ 1 point), en Corse (+ 0,8 point) et dans les Pays de la Loire (- 0,6 point).

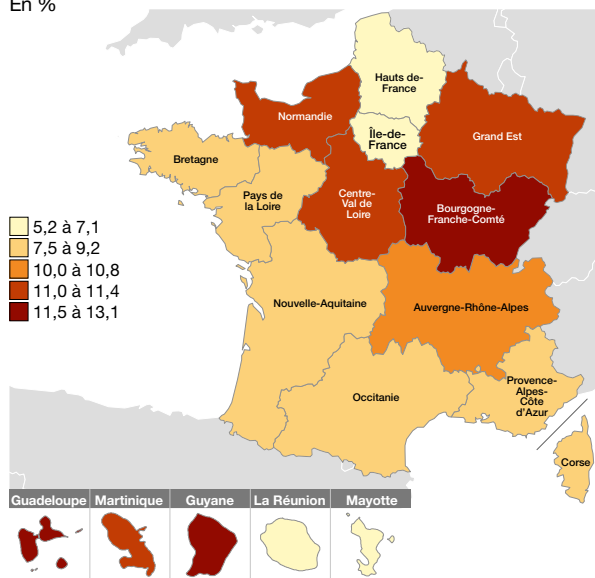
La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle », est de 1,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (1,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018). Elle représente environ la moitié de la vacance totale. En Bourgogne-Franche-Comté, en Guadeloupe, en Guyane ainsi qu'en Martinique, la part de la vacance structurelle dans la vacance totale est particulièrement élevée (supérieure à 60 %). *A contrario*, cette part est particulièrement faible (inférieure à 40 %) à La Réunion et en Île-de-France (tableau 7 et carte 2).

En 2018, le taux de mobilité (voir définitions) s'est encore légèrement réduit ; il s'élève à 9,3 %, après 9,4 % en 2017 et 9,8 % en 2016. Ce taux est le plus bas observé depuis 2014. La mobilité est inférieure à 7 % en Corse, en Martinique et en Île-de-France. Elle est supérieure à 12 % en Bourgogne-Franche-Comté ainsi qu'à Mayotte. Les taux de mobilité au niveau régional ont peu varié en 2018 par rapport à 2017. Hors Mayotte, trois régions enregistrent un écart de plus d'un point : la Corse (- 1,8 point), La Réunion (- 1,6 point) et la Guyane (+ 1,6 point) (tableau 7 et carte 3).

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### Carte 2 : taux de vacance de plus de trois mois au 1<sup>er</sup> janvier 2019

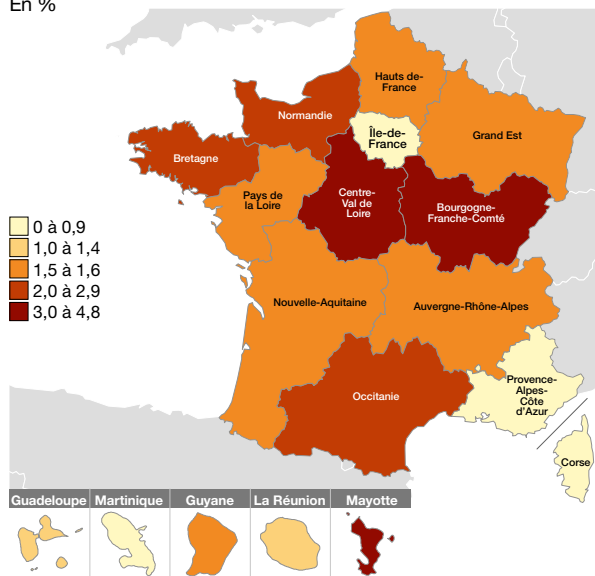
En %



Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### Carte 3 : taux de mobilité en 2018

En %



Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### EN 2018, LE LOYER MOYEN AUGMENTE DE 1,4 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, dans le parc locatif social, le loyer s'élève en moyenne à 5,83 € par m<sup>2</sup> de surface habitable (tableau 8). En un an, la progression est en moyenne de 1,4 %. Cette augmentation est plus forte d'un point par rapport à celle de l'année précédente. Un quart des loyers sont inférieurs à 4,94 €/m<sup>2</sup> et près d'un quart sont supérieurs à 6,65 €/m<sup>2</sup>.

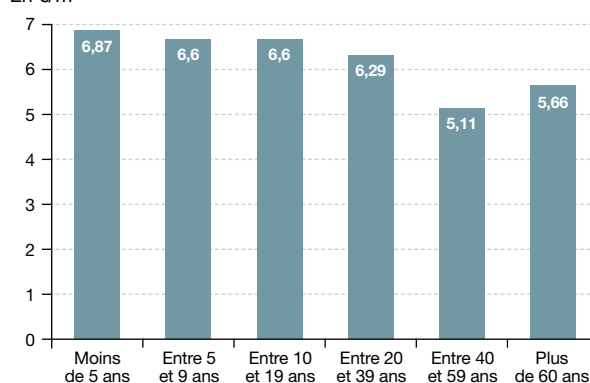
Les loyers les plus élevés sont en Île-de-France (6,84 €/m<sup>2</sup>), Provence-Alpes-Côte d'Azur (5,83 €/m<sup>2</sup>), ainsi que dans la plupart des DROM, notamment, en Guadeloupe et en Guyane, où le loyer moyen est légèrement supérieur à 6 €/m<sup>2</sup>.

En Île-de-France, le loyer moyen par m<sup>2</sup> est supérieur de 1,34 € à la moyenne des autres régions. Entre l'Île-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté, la région ayant le loyer moyen au m<sup>2</sup> le plus bas, l'écart s'élève à 1,70 €/m<sup>2</sup>.

Outre la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer comme son ancienneté de construction (graphique 5), ou son mode de financement initial (graphique 6). Ainsi, les logements construits depuis 40 à 59 ans ont le loyer moyen le plus faible (5,11 €/m<sup>2</sup>) du parc social. Pour les logements mis en service après 1977, l'écart de loyer entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS et PLI) est en moyenne de 2,82 €/m<sup>2</sup>. Cet écart est stable par rapport à l'année précédente.

### Graphique 5 : loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable par tranche d'ancienneté\* du logement

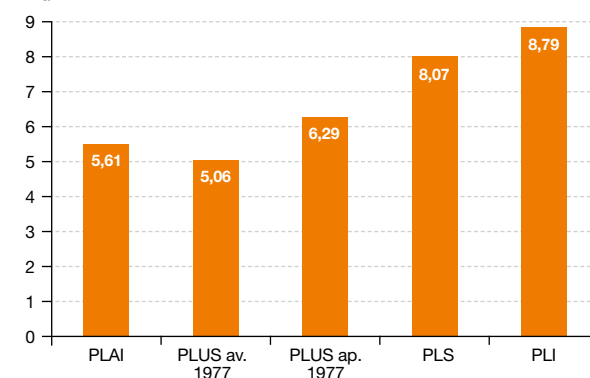
En €/m<sup>2</sup>



\*L'ancienneté est calculée à partir de son année de construction.  
Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### Graphique 6 : loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du financement\*

En €/m<sup>2</sup>



\* Pour tous les logements dont le financement n'est plus en vigueur actuellement, il s'agit d'un financement équivalent.  
Champ : parc locatif social  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Tableau 8 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

Région	Nombre de logements loués	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable		Proportion de logements dont le loyer moyen est :	
		Loyer moyen du parc locatif social, 2019	Évolution 2018-2019	< 1 <sup>er</sup> quartile moyen (4,94 €/m <sup>2</sup> )*	> 3 <sup>e</sup> quartile moyen (6,65 €/m <sup>2</sup> )*
Guadeloupe	32 600	6,18	1,1 %	9 %	26 %
Guyane	16 300	6,16	1,0 %	16 %	27 %
La Réunion	72 500	5,97	1,0 %	14 %	24 %
Martinique	30 900	5,47	1,9 %	31 %	22 %
Mayotte	300	5,31	- 3,5 %	29 %	0 %
Auvergne-Rhône-Alpes	521 600	5,65	0,9 %	27 %	21 %
Bourgogne-Franche-Comté	170 700	5,14	-0,6 %	43 %	9 %
Bretagne	168 700	5,33	- 1,9 %	32 %	10 %
Centre-Val de Loire	176 700	5,26	1,4 %	39 %	12 %
Corse	13 600	5,63	0,3 %	27 %	18 %
Grand Est	383 100	5,36	1,5 %	36 %	13 %
Hauts-de-France	531 600	5,51	1,1 %	26 %	13 %
Île-de-France	1 205 200	6,84	1,6 %	9 %	50 %
Normandie	280 500	5,31	1,5 %	36 %	10 %
Nouvelle-Aquitaine	283 000	5,47	1,9 %	31 %	15 %
Occitanie	274 200	5,61	1,5 %	27 %	20 %
Pays de la Loire	217 300	5,35	1,8 %	34 %	13 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	292 400	5,83	0,9 %	27 %	28 %
<b>Total France entière</b>	<b>4 671 300</b>	<b>5,83</b>	<b>1,4 %</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>
France entière hors Ile de France	3 466 000	5,5	1,2 %	30 %	16 %

\* Ces valeurs sont les premier et troisième quartiles de la répartition nationale des loyers en €/m<sup>2</sup>.

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## EN FRANCE MÉTROPOLITAINE, PLUS DE HUIT LOGEMENTS SOCIAUX SUR DIX ONT FAIT L'OBJET D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le diagnostic de performance énergétique (DPE) (voir définitions) a été réalisé dans 82 % des logements du parc locatif social (tableau 9), part stable par rapport à l'année précédente. La Bretagne, la Normandie, le Centre-Val de Loire et les Pays de la Loire sont les régions qui comptent la plus grande part de DPE réalisés (plus de 9 logements sur 10 ont un DPE réalisé). À l'inverse, en Bourgogne-Franche-Comté et en Occitanie, la part de DPE réalisés est parmi les plus basses (un peu moins de trois logements sur quatre).

Lorsque le DPE a été réalisé, plus des deux tiers des logements se situent en classe C ou D en termes de consommation d'énergie (graphique 7). Concernant l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 59 % des logements se trouvent en classe D ou E (graphique 8).

Globalement, les logements du parc des bailleurs sociaux sont légèrement plus performants pour l'étiquette « énergie » que pour celle « effet de serre ». Dans le premier, 79 % des logements ont une note entre A et D alors qu'ils sont seulement 59 % dans le second. La part des logements classés de A à D pour l'étiquette « énergie » est restée stable par rapport à l'année précédente. Elle a progressé de trois points en un an pour l'étiquette « effet de serre ».

Tableau 9 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2019, par région

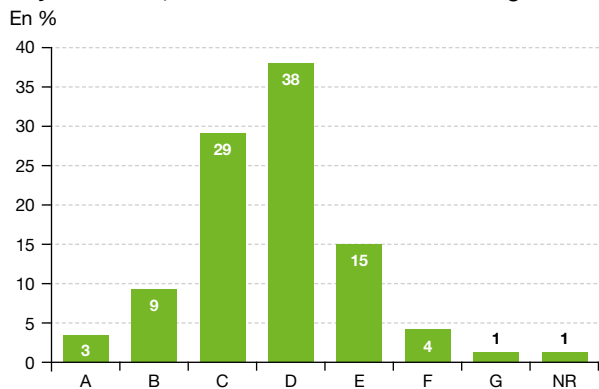
Région	Nombre de logements dont le DPE a été réalisé	Pourcentage de logements dont le DPE a été réalisé
Auvergne-Rhône-Alpes	459 600	81 %
Bourgogne-Franche-Comté	141 900	75 %
Bretagne	167 900	94 %
Centre-Val de Loire	180 000	93 %
Corse	12 300	85 %
Grand Est	362 000	84 %
Hauts-de-France	463 300	80 %
Île-de-France	1 025 200	78 %
Normandie	290 300	94 %
Nouvelle-Aquitaine	243 700	80 %
Occitanie	216 100	72 %
Pays de la Loire	213 900	92 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	256 100	82 %
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>4 032 500</b>	<b>82 %</b>

Champ : parc locatif social en France métropolitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

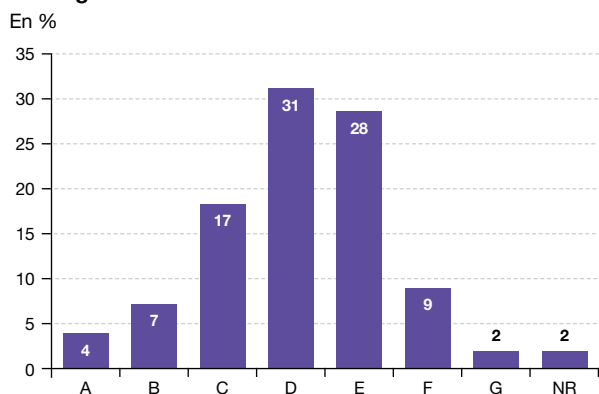
## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Graphique 7 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2019, classe de consommation d'énergie**



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**Graphique 8 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2019, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre**



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### MAILLAGE HABITAT ET LOGEMENT SOCIAL

Le maillage habitat<sup>1</sup> est une partition du territoire métropolitain en 777 regroupements de communes d'un seul tenant, caractérisés par des marchés locaux du logement spécifiques. Neuf indicateurs ont été retenus pour la construction des mailles : le pouvoir d'achat immobilier, le nombre de personnes par ménage, la part des résidences secondaires, la jeunesse du parc de logements, la part des logements vacants, la part des logements sociaux, la part des logements en situation de sur-occupation, la durée d'occupation médiane des logements et le taux de transactions dans le marché de l'ancien. Une maille est composée de communes contiguës et homogènes sur ces

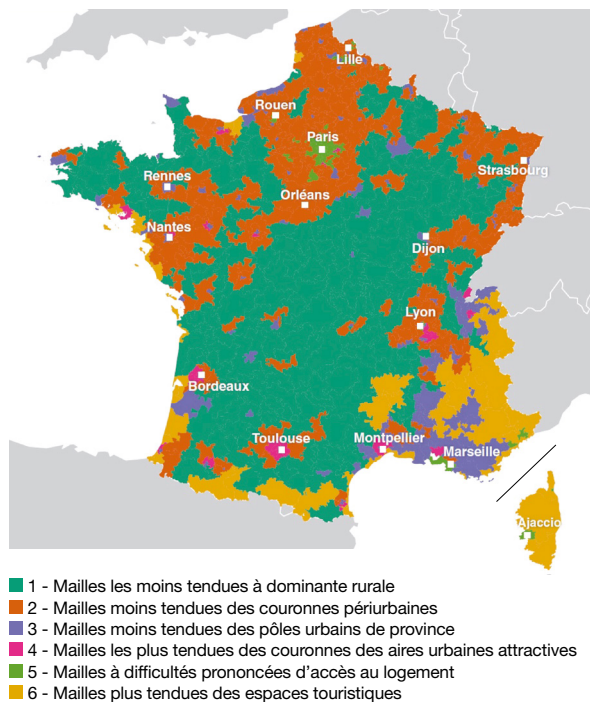
neufs indicateurs. Les mailles ont été regroupées en six grandes classes, ou types, retraçant essentiellement des disparités en termes de tension, de taille des ménages, d'ancienneté et de composition du parc. Ces classes recouvrent des réalités territoriales bien définies (carte 4).

Le maillage habitat n'est pas un zonage d'étude spécifique au logement social, mais met en parallèle quelques caractéristiques de chacune des classes de mailles avec des indicateurs propres au logement social apporte un nouvel éclairage au maillage habitat et complète la lecture du territoire qu'il propose. Différents indicateurs du parc locatif social ont ainsi été calculés globalement pour chacune des six classes du maillage habitat (tableau 10).

La première classe du maillage habitat contient l'ensemble des mailles peu tendues à dominante rurale. Ces mailles sont caractérisées par une vacance forte et un parc de logements vieillissant. La durée d'occupation des logements y est aussi plus élevée que la moyenne. Dans le parc social, les taux de vacance et de vacance de plus de trois mois, ainsi que le taux de mobilité des logements sociaux, sont les plus élevés dans cette classe. On y trouve aussi les loyers les plus faibles, avec un loyer moyen inférieur de 1,30 €/m<sup>2</sup> par rapport à la moyenne nationale.

La deuxième classe du maillage habitat regroupe des mailles principalement situées en périphérie des aires urbaines ; le marché du logement y est peu tendu. Elle est

**Carte 4 : les différentes classes du maillage habitat**



Champ : parc locatif social, France métropolitaine.  
Source : SDES

<sup>1</sup> Une nouvelle grille de lecture des territoires pour le logement, la maille habitat. CGDD/SDES. S. Colin, V. Roussez. Juillet 2019.



## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Tableau 10 : les indicateurs du logement social dans le maillage habitat

Type de maille	Recensement de la population	Indicateurs relatifs au parc social							
	Pourcentage de population	Répartition des mises en service	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	Pourcentage de logements en QPV	Âge moyen des logements	Densité de logements sociaux	Taux de vacance au 01/01/2019	Taux de vacance > 3 mois au 01/01/2019	Taux de mobilité au 01/01/2019
1	22 %	9 %	4,5	21 %	38,6	21	5,3 %	3,3 %	12 %
2	26 %	22 %	5,2	12 %	32,6	21	2,4 %	1 %	10,4 %
3	23 %	31 %	5,1	39 %	39,1	29	3 %	1,5 %	10,3 %
4	4 %	9 %	5,8	15 %	24,2	22	1,7 %	0,6 %	10,3 %
5	20 %	22 %	6	39 %	41,2	37	2,1 %	0,8 %	7,2 %
6	5 %	7 %	5,5	13 %	30,2	14	2,4 %	1 %	8 %

Champ : parc locatif social, France métropolitaine.

Sources : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2016

définie par des indicateurs situés dans la moyenne, mis à part une sur-occupation et un taux de vacance global plus faibles que la moyenne nationale. Dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, comparés à la moyenne nationale, les taux de vacance et de vacance de plus de trois mois de la classe 2 sont plus faibles, avec un écart de respectivement - 0,5 point et - 0,4 point. Les logements y sont aussi plus récents de 5 ans. Le taux de mobilité y est légèrement plus élevé.

La troisième classe du maillage habitat est définie par des mailles assez tendues, principalement situées dans les pôles urbains de province. La durée d'occupation des logements et la taille des ménages y sont plus faibles qu'en moyenne, la densité de logements sociaux y est plus forte. Dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, cette zone présente le plus fort taux de logements sociaux en QPV. Près d'un tiers des mises en service de l'année 2018 sont situées dans cette classe, soit plus que dans les zones une, quatre et six réunies. Les taux de vacance et de vacance de plus de trois mois sont proches de la moyenne nationale.

Ces trois premières zones sont les moins tendues des marchés du logement en général, mais aussi du logement social. Toutes ont des taux de vacance et mobilité supérieurs ou égaux à la moyenne nationale, des loyers relativement bas ainsi qu'un parc de logements ancien. Un peu moins des deux tiers des mises en service sont situés dans ces trois zones qui regroupent près de 59 % des logements sociaux.

La quatrième classe du maillage habitat correspond à la périphérie des métropoles et aires urbaines attractives ; le marché du logement y est tendu. Ses mailles sont caractérisées par un parc de logements récent et en forte augmentation, des prix en forte croissance ainsi qu'une sur-occupation plus faible que la moyenne. Dans le parc

social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le loyer moyen de cette classe est proche de la moyenne nationale ; la moyenne d'âge des logements sociaux ainsi que le taux de vacance sont plus faibles que dans les autres classes. Le taux de mises en service y est faible. Cependant, ce chiffre est à relativiser par rapport au pourcentage de population et à la surface occupée par cette zone.

La cinquième classe du maillage habitat regroupe les territoires où l'accès au logement est le plus difficile. La sur-occupation des logements y est très élevée tout comme la densité de logements sociaux. Dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, cette zone présente effectivement une vacance et une mobilité faibles, supposant un accès difficile au logement. Le pourcentage de mises en service dans cette zone y est le même que pour les mailles de la deuxième classe peu tendues. La moyenne d'âge des logements ainsi que le loyer moyen y sont plus élevés que dans les autres classes. Le taux de logements situés dans des QPV y est aussi le plus élevé.

La sixième et dernière classe du maillage habitat correspond aux zones touristiques où l'accès au logement est difficile. Les prix et la sur-occupation des logements y sont élevés. Dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, cette classe a le pourcentage de mises en service le plus faible (7 %), un parc de logements sociaux plus récent que la moyenne nationale, un pourcentage de logements en QPV, une densité de logements sociaux ainsi qu'un taux de mobilité bas.

Ces trois dernières classes sont les zones les plus tendues du marché du logement. Ce constat est aussi valable pour le logement social : la moyenne des taux de mobilité sur ces trois classes est plus basse que la moyenne nationale, la vacance y est faible et les loyers plus élevés.

## DÉFINITIONS

**Parc locatif social :** le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, des bailleurs des catégories suivantes : OPH, ESH ou associations agréées. Le parc social comprend également les logements conventionnés des SEM agréées. 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 DROM, 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) en 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.

**Nouvelles mises en service :** ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2018 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Taux de vacance :** nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

**Taux de mobilité :** emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de 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 2019 et a pris effet dans le courant de l'année 2018.

**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 utilisée jusqu'en 2011.

**Loyer moyen :** somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**DPE :** le diagnostic de performance énergétique 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, excepté 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 kW/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kW/m<sup>2</sup>), et une **étiquette « effet de serre »** 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 kg d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

**Ventes :** ventes à l'occupant ou autres ventes.

**Rattrapages, erreurs et omissions :** écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2018 et 2019, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social. Ce peut être des rattrapages de collecte (logements non déclarés à tort dans les collectes précédentes mais réintégrés en 2019), des erreurs ou des omissions non repérées dans les déclarations des bailleurs sociaux.

**Modifications structurelles :** changement d'usage du logement, logements disparus lors d'une fusion ou scission de logements.

**Sortie de champ :** bâtiments hors champ déclarés à tort lors d'une collecte précédente (logements-foyers, commerce, parkings...).

### 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.

Marouane ZELLOU, SDES

Dépôt légal : novembre 2019  
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directeur de publication : Sylvain Moreau  
Coordination éditoriale : Florence Patin  
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

# Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques  
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction  
Tour Séquoia  
92055 La Défense cedex  
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

