



Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

NOVEMBRE 2020

Au 1^{er} janvier 2020, le parc locatif social compte 5 153 600 logements, en progression de 1,3 % sur un an (63 800 logements supplémentaires). En 2019, 76 000 logements ont été mis en service (*voir définitions*) dans le parc social. 93 % d'entre eux étaient neufs et 7 % étaient des logements existants acquis en dehors du parc social. Dans le même temps, 9 500 logements ont été démolis, 13 100 ont été vendus et 700 ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1^{er} janvier 2020, 2,8 % des logements sont vacants ; ce taux était de 2,9 % au 1^{er} janvier 2019. Le taux de vacance de plus de trois mois, de 1,3 %, varie aussi très peu (- 0,1 point par rapport à l'année précédente). 9 % des logements sociaux (hors logements entrés dans l'année dans le parc) ont fait l'objet d'un emménagement.

LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 1,3 % AU COURS DE L'ANNÉE 2019

Au 1^{er} janvier 2020, le parc locatif social (*voir définitions*) compte 5 153 600 logements, ce qui représente 98 % de l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux (5 245 100 logements) – (*tableau 1*). Parmi ces logements, 85 % sont des logements collectifs et 15 % des logements individuels (*tableau 2*). Les logements individuels sont très peu fréquents dans le parc social des Antilles (0 % en Martinique et 6 % en Guadeloupe) ainsi qu'en Île-de-France (3 %) et, dans une moindre mesure, en Provence-Alpes-Côte d'Azur (7 %).

Dans le parc locatif social, 94,1 % des logements sont présents sur le marché de la location (loués ou vacants),

Tableau 1 : le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020, 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	Occupés temporairement pour de l'hébergement	Ensemble du parc social	Parc non conventionné des SEM	Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux
Guadeloupe	32 500	1 900	1 700	100	1 000	0	37 200	0	37 200
Guyane	17 200	1 200	400	0	100	0	18 900	0	18 900
La Réunion	74 800	1 100	1 200	100	0	0	77 200	0	77 200
Martinique	31 500	1 300	500	0	700	0	34 000	0	34 000
Mayotte	1 900	100	0	0	0	0	2 000	0	2 000
Auvergne-Rhône-Alpes	526 100	16 600	16 400	4 600	13 100	0	576 700	8 800	585 500
Bourgogne-Franche-Comté	170 800	9 600	5 800	1 800	3 300	100	191 300	1 900	193 200
Bretagne	169 900	4 400	2 800	2 500	2 600	0	182 200	2 600	184 800
Centre-Val de Loire	176 600	7 100	6 100	1 700	2 600	0	194 200	6 700	200 900
Corse	13 600	300	400	400	100	0	14 900	100	15 000
Grand Est	382 900	17 200	12 600	4 500	13 800	100	431 100	6 500	437 500
Hauts-de-France	535 700	10 300	15 500	4 200	17 400	100	583 100	1 000	584 200
Île-de-France	1 217 900	26 200	20 500	7 300	57 400	0	1 329 300	42 300	1 371 600
Normandie	281 800	8 300	7 600	2 200	8 300	100	308 300	1 900	310 200
Nouvelle-Aquitaine	286 200	8 000	6 100	6 100	4 700	0	311 100	5 700	316 700
Occitanie	279 700	8 700	5 800	2 700	7 600	0	304 400	2 100	306 500
Pays de la Loire	219 800	5 200	4 300	3 800	3 600	0	236 900	400	237 300
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	298 000	7 300	5 300	4 900	5 200	0	320 600	11 600	332 200
Totaux	4 716 900	134 900	113 000	46 900	141 500	400	5 153 600	91 500	5 245 100

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

2,2 % sont vides (en attente de travaux, de vente ou de démolition), 0,9 % sont gérés par des associations et les 2,8 % autres sont des logements à destination de publics spécifiques (étudiants, gardiens d'immeubles ...), occupés sans contrepartie financière ou pour de l'hébergement temporaire.

En 2019, le parc locatif social a progressé de 1,3 % avec de fortes disparités régionales (carte 1). Le parc se développe toujours fortement dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) : + 3 % contre + 1,2 % en métropole. En France métropolitaine, les régions les plus

dynamiques sont la Corse (+ 2,5 %), Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 2,1 %) et la Nouvelle-Aquitaine (+ 2,1 %). À l'inverse, le parc locatif social augmente très peu en Normandie (+ 0,2 %).

Les 63 800 logements supplémentaires présents dans le parc social au 1^{er} janvier 2020 résultent de divers mouvements d'entrées/sorties du parc. Ainsi, 76 000 logements ont été nouvellement mis en service en 2019. Dans le même temps, 9 500 logements ont été démolis, 13 100 ont été vendus et 700 ont changé d'usage ou ont été restructurés (tableau 4).

Tableau 2 : répartition du parc social par type de logements

Région	Type de construction	
	Collectif en %	Individuel en %
Guadeloupe	94	6
Guyane	75	25
La Réunion	86	14
Martinique	100	0
Mayotte	51	49
Auvergne-Rhône-Alpes	91	9
Bourgogne-Franche-Comté	86	14
Bretagne	78	22
Centre-Val de Loire	75	25
Corse	90	10
Grand Est	87	13
Hauts-de-France	62	38
Île-de-France	97	3
Normandie	77	23
Nouvelle-Aquitaine	76	24
Occitanie	83	17
Pays de la Loire	74	26
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	93	7
Total DROM	89	11
Total France métropolitaine	85	15
Total France entière	85	15

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Tableau 3 : évolutions et localisations régionales du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Région	Part des logements en QPV* en %
Guadeloupe	36,3
Guyane	60,8
La Réunion	49,3
Martinique	12,4
Mayotte	11,6
Auvergne-Rhône-Alpes	22,8
Bourgogne-Franche-Comté	30,4
Bretagne	20
Centre-Val de Loire	31,9
Corse	31,9
Grand Est	31,4
Hauts-de-France	35,8
Île-de-France	30,8
Normandie	25,4
Nouvelle-Aquitaine	23,4
Occitanie	28,5
Pays de la Loire	26,5
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	36,3
Total DROM	39,9
Total France métropolitaine	29,4
Total France entière	29,7

* QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Tableau 4 : mouvements de parc en 2019

Région	Évolution 2020-2019 en %	Ventes ⁽¹⁾	Démolitions ⁽¹⁾	Sorties de champ ⁽¹⁾	Modifications de structure ⁽¹⁾	Mises en service 2019	Rattrapages, erreurs et omissions ⁽¹⁾
Guadeloupe	+ 0,6	- 100	0	0	0	+ 100	+ 200
Guyane	+ 3,7	0	0	- 200	0	+ 900	0
La Réunion	+ 2,1	- 100	0	- 100	0	+ 1 600	+ 200
Martinique	+ 2,3	0	0	0	0	+ 700	+ 200
Mayotte	ns*	0	0	0	0	ns*	+ 1 600
Auvergne-Rhône-Alpes	+ 1,1	- 1 600	- 1 800	- 700	- 100	+ 9 200	+ 1 400
Bourgogne-Franche-Comté	+ 0,8	- 500	- 1 000	- 100	0	+ 1 600	+ 1 600
Bretagne	+ 1,7	- 300	- 200	- 200	0	+ 3 000	+ 800
Centre-Val de Loire	+ 0,5	- 500	- 500	- 100	0	+ 1 800	+ 300
Corse	+ 2,5	0	0	0	0	+ 200	+ 100
Grand Est	+ 0,4	- 1 600	- 1 200	- 400	- 100	+ 4 900	+ 200
Hauts-de-France	+ 0,6	- 1 700	- 1 000	- 200	- 100	+ 5 200	+ 1 000
Île-de-France	+ 1,3	- 2 200	- 1 100	- 800	- 200	+ 19 200	+ 2 700
Normandie	+ 0,2	- 1 200	- 700	- 300	0	+ 1 800	+ 900
Nouvelle-Aquitaine	+ 2,1	- 800	- 400	- 300	0	+ 6 500	+ 1 600
Occitanie	+ 2	- 700	- 900	- 300	0	+ 8 000	0
Pays de la Loire	+ 1,8	- 800	- 200	- 100	0	+ 4 100	+ 1 300
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	+ 2,1	- 600	- 400	- 300	0	+ 6 900	+ 1 000
Total France entière	+ 1,3	- 13 100	- 9 500	- 4 100	- 700	+ 76 000	+ 15 000

(1) Voir définitions

*ns : non significatif

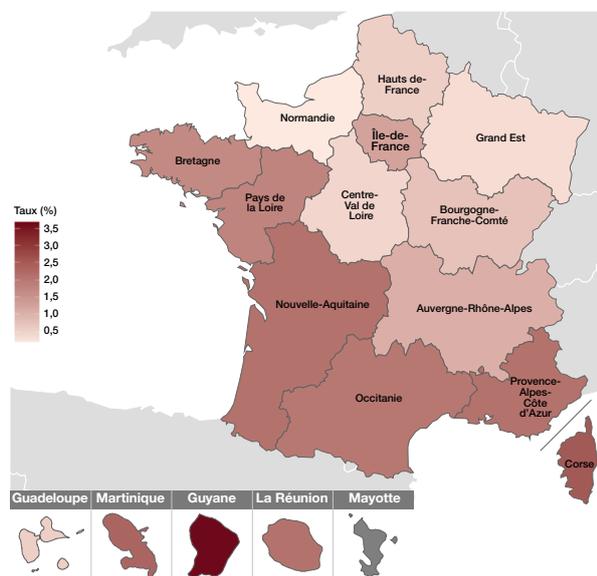
Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Carte 1 : évolution du nombre de logements sociaux

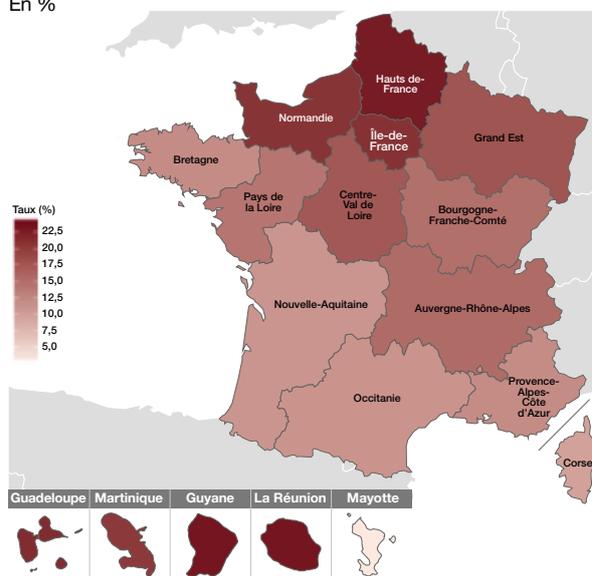
En %



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Carte 2 : taux de logements sociaux parmi les résidences principales au 1^{er} janvier 2020

En %



Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020 ; Insee, recensement de la population au 1^{er} janvier 2017

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 (tableau 5). Les logements de trois ou quatre pièces représentent 66 % du parc et les logements de deux pièces 19 %. Les studios et les logements de cinq pièces et plus sont minoritaires (respectivement 7 % et 8 % du parc).

La structure du parc social en termes de nombre de pièces est très différente de celle de l'ensemble du parc de logements.

Selon le recensement de population (Insee), en 2017, les logements de trois ou quatre pièces représentent 46 % de l'ensemble des logements et les logements de cinq pièces ou plus 35 %. À l'inverse, les logements de deux pièces ne représentent que 13 % du parc et les studios 6 %. Ces écarts s'expliquent par la nette prépondérance de l'habitat collectif dans le parc social (85 % contre 43 % dans l'ensemble du parc), 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 de 4 pièces dans le parc social, alors que dans l'ensemble du parc, les 5 pièces sont majoritaires.

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

Région	Nombre de pièces					Effectif
	1 pièce en %	2 pièces en %	3 pièces en %	4 pièces en %	5 pièces et plus en %	
Guadeloupe	4	13	48	30	4	37 200
Guyane	3	20	36	32	10	18 900
La Réunion	7	21	38	26	8	77 200
Martinique	3	12	38	33	13	34 000
Mayotte	1	16	29	41	13	2 000
Auvergne-Rhône-Alpes	6	20	37	29	8	576 700
Bourgogne-Franche-Comté	6	18	37	31	8	191 300
Bretagne	6	24	38	25	7	182 200
Centre-Val de Loire	6	19	38	30	8	194 200
Corse	4	12	39	37	8	14 900
Grand Est	6	17	35	30	12	431 100
Hauts-de-France	5	19	35	30	10	583 100
Île-de-France	11	22	36	25	7	1 329 300
Normandie	5	16	37	32	9	308 300
Nouvelle-Aquitaine	6	19	39	29	7	311 100
Occitanie	7	18	38	30	7	304 400
Pays de la Loire	6	20	40	27	7	236 900
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	17	38	31	8	320 600
Total DROM	5	17	40	29	8	169 300
Total France métropolitaine	7	19	37	29	8	4 984 200
Total France entière	7	19	37	29	8	5 153 600

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.
Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

EN 2019, 76 000 LOGEMENTS SOCIAUX SONT ENTRÉS DANS LE PARC SOCIAL

Entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2020, 76 000 logements sociaux ont été mis en service dans le parc social (tableau 6). Près de la moitié des mises en service sont concentrées dans 3 régions : Île-de-France (25 %), Auvergne-Rhône-Alpes (12 %) et Occitanie (10 %).

Les mises en service représentent 1,5 % du parc locatif social. C'est à Mayotte, en Guyane et en Occitanie que leur part est la plus élevée (respectivement 9,2 %, 5 % et 2,6 %). La Réunion et la Martinique dépassent légèrement le taux moyen national, la moyenne des DROM s'établissant à 2,1 %. En France métropolitaine, outre l'Occitanie, le taux de mises en service est supérieur à la moyenne nationale dans cinq régions : Provence-Alpes-Côte d'Azur (2,2 %), Nouvelle-Aquitaine (2,1 %), Pays de la Loire (1,7 %), Bretagne (1,7 %), Auvergne-Rhône-Alpes (1,6 %) et la Corse (1,6 %).

Les logements entrés au cours de l'année dans le parc social peuvent être des logements neufs ou des logements existants acquis en dehors du parc social. En 2019, 92,8 % des mises en service sont des logements neufs, construits par l'organisme (55,3 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (37,6 %) - (voir définitions). À La Réunion, en Martinique, en Guadeloupe, à Mayotte et en Corse, tous les logements entrant dans le parc locatif social sont neufs. À l'opposé, les plus faibles taux de mises en service neuves sont observés en Bourgogne-Franche-Comté (85,7 %), Centre-Val de Loire (86,6 %) et Grand Est (89,5 %). Les acquisitions dans le parc privé représentent 7,1 % des mises en service en 2019 ; un peu moins de la moitié d'entre elles se font avec des travaux de réhabilitation (graphique 1).

Tableau 6 : mises en service de logements dans le parc social au cours de l'année 2019

Région	Mises en service au 1 ^{er} janvier 2020	Mises en services neuves en %	Taux de mises en service au 1 ^{er} janvier 2020 en %
Guadeloupe	100	100	0,4
Guyane	900	97,2	5
La Réunion	1 600	100	2,1
Martinique	700	100	1,9
Mayotte	200	100	9,2
Auvergne-Rhône-Alpes	9 200	91	1,6
Bourgogne-Franche-Comté	1 600	85,7	0,8
Bretagne	3 000	98,3	1,7
Centre-Val de Loire	1 800	86,6	0,9
Corse	200	100	1,6
Grand Est	4 900	89,5	1,1
Hauts-de-France	5 200	96,8	0,9
Île-de-France	19 200	89,9	1,4
Normandie	1 800	94,7	0,6
Nouvelle-Aquitaine	6 500	95,7	2,1
Occitanie	8 000	93,9	2,6
Pays de la Loire	4 100	96,8	1,7
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	6 900	93,5	2,2
Total DROM	3 600	99,3	2,1
Total France métropolitaine	72 500	92,5	1,5
Total France entière	76 000	92,8	1,5

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

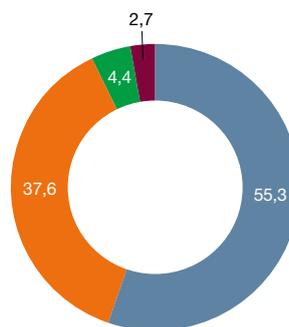
En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le plus courant (54 % des logements mis en service). La part des logements financés en PLUS est néanmoins en baisse de près de 1 point par rapport à l'année précédente, en partie au profit des logements financés avec un prêt locatif social (PLS). Les dispositifs les plus sociaux, financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), représentent 23,4 % des mises en service (graphique 2). Leur part reste stable par rapport à l'année précédente.

Les mises en service sont majoritairement des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) - (58 %) devant les organismes publics pour l'habitat (OPH) - (31 %). Ces deux catégories de propriétaires ont un parc social de taille similaire (graphique 3).

Au-delà des 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.

Graphique 1 : répartition des logements mis en service en 2019 par mode d'entrée dans le patrimoine du bailleur

En %



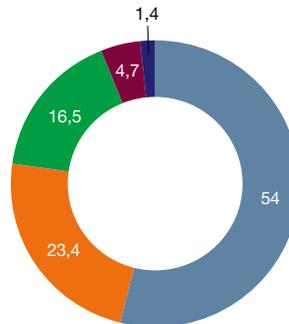
■ Construit par l'organisme
■ Acquis en VEFA
■ Acquis avec travaux
■ Acquis sans travaux

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 2 : financement initial des mises en service en 2019

En %



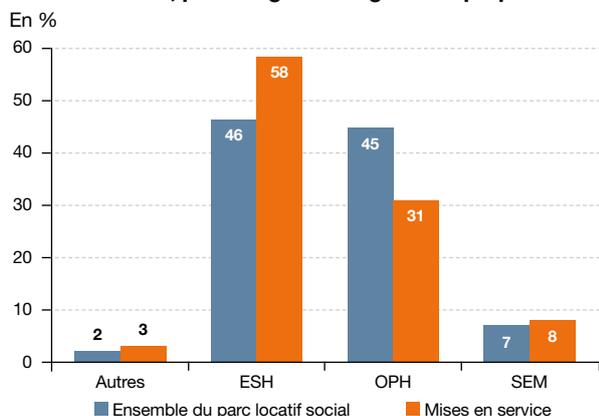
■ PLUS
■ PLAII
■ PLS
■ Autres financements
■ PLI

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Graphique 3 : répartition du parc social et des mises en service en 2019, par catégorie d'organisme propriétaire



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

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

Au 1^{er} janvier 2020, 2,8 % 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 faible (inférieur à 2 %) dans les Hauts-de-France et à La Réunion. Les taux de vacance régionaux sont restés stables entre 2019 et 2020. Aucune variation n'excède 0,5 point ; hormis en Guyane (- 0,9 point), en Normandie (- 0,7 point) et en Martinique (- 0,6 point).

La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 1,3 % au 1^{er} janvier 2020 (1,4 % au 1^{er} janvier 2019). Elle représente environ la moitié de la vacance totale. En Bourgogne-Franche-Comté, en Guadeloupe, ainsi qu'en Guyane, 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 à Mayotte (tableau 7 et carte 3).

En 2019, le taux de mobilité (voir définitions) s'est encore légèrement réduit ; il s'élève à 9 %, après 9,3 % en 2018 et 9,4 % en 2017. Ce taux est le plus bas observé depuis 2012. La mobilité est inférieure à 7 % en Guadeloupe, en Martinique, en Île-de-France et en Corse, alors qu'elle est supérieure à 19 % à Mayotte. Les taux de mobilité au niveau régional ont peu varié en 2019 par rapport à 2018. Quatre régions enregistrent un écart de plus d'un point : la Guadeloupe (- 3,5 points), l'Occitanie (- 1,3 point), La Réunion (+ 1,9 point) et Mayotte (+ 6,2 points) (tableau 7 et carte 4).

Tableau 7 : taux de vacance au 1^{er} janvier 2020 et taux de mobilité en 2019, par région

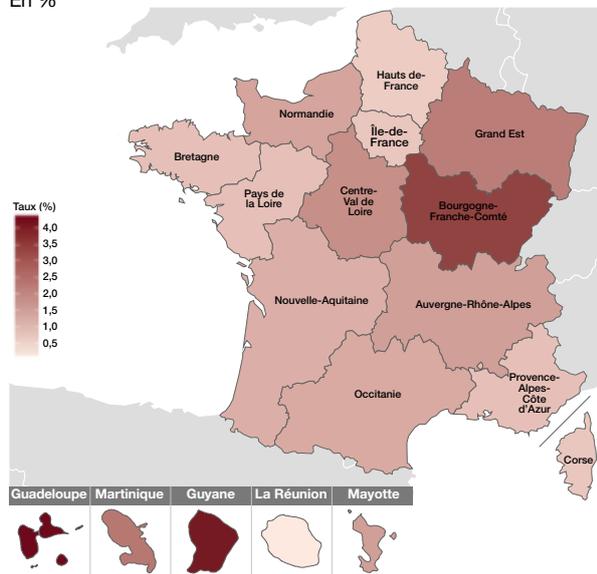
Région	Nombre de loués ou proposés à la location	Vacance en %				Mobilité en %	
		Taux de vacance au 01/01/2020	Taux de vacance au 01/01/2019	Taux de vacance structurelle au 01/01/2020	Taux de vacance structurelle au 01/01/2019	Taux de mobilité au 01/01/2020	Taux de mobilité au 01/01/2019
Guadeloupe	34 500	5,6	5,5	4,2	3,6	5,7	9,2
Guyane	18 400	6,5	7,4	4	4,8	10,7	10,8
La Réunion	75 900	1,4	1,8	0,3	0,5	9,4	7,5
Martinique	32 800	3,9	4,5	2,3	2,9	6	5,5
Mayotte	2 000	4,7	0	1,6	0	19,3	13,1
Auvergne-Rhône-Alpes	542 700	3,1	3,2	1,5	1,6	10,1	10,1
Bourgogne-Franche-Comté	180 300	5,3	5,2	3,3	3,5	11,6	12,2
Bretagne	174 300	2,6	2,6	1	1,2	10,2	11,1
Centre-Val de Loire	183 700	3,9	4,2	1,9	2,3	11,3	11,6
Corse	13 900	2	2,3	0,9	1,1	6,1	5,2
Grand Est	400 200	4,3	4,2	2,2	2,4	10,5	10,5
Hauts-de-France	546 000	1,9	1,9	0,8	0,9	9,2	10
Île-de-France	1 244 100	2,1	2,1	0,9	0,7	6,3	6,6
Normandie	290 200	2,9	3,6	1,5	2	11,1	11
Nouvelle-Aquitaine	294 200	2,7	2,6	1,3	1,3	10,4	10,4
Occitanie	288 300	3	3	1,4	1,4	10,1	11,4
Pays de la Loire	225 100	2,3	2,5	1	1,1	11	10,8
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	305 300	2,4	2,6	1	1,1	7,1	7,1
Total DROM	163 600	3,4	3,8	1,9	2,2	8,3	7,8
Total France métropolitaine	4 688 200	2,7	2,8	1,3	1,4	9	9,3
Total France entière	4 851 800	2,8	2,9	1,3	1,4	9	9,3

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Carte 3 : taux de vacance de plus de trois mois au 1^{er} janvier 2020

En %

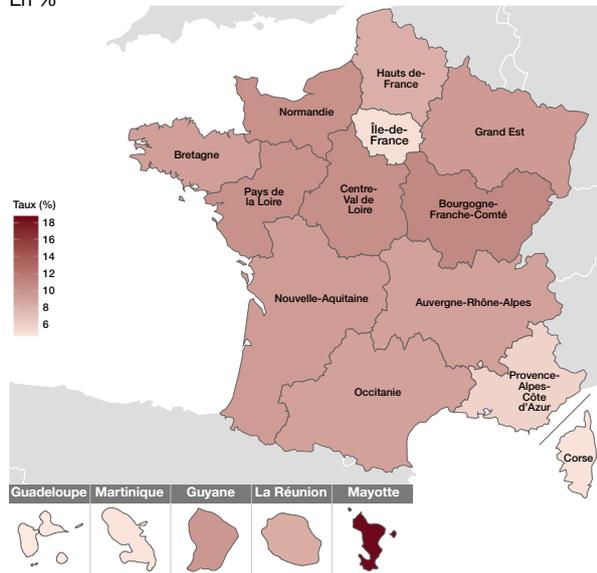


Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Carte 4 : taux de mobilité en 2019

En %



Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

EN 2019, LE LOYER MOYEN AUGMENTE DE 1,5 %

Au 1^{er} janvier 2020, dans le parc locatif social, le loyer moyen national s'élève à 5,91 euros par mètre carré (€/m²) de surface habitable (tableau 8). En un an, la progression est en moyenne de 1,5 %, après une augmentation de 1,4 % en 2018. Un quart des loyers sont inférieurs à 5,03 €/m² et près d'un quart sont supérieurs à 6,71 €/m².

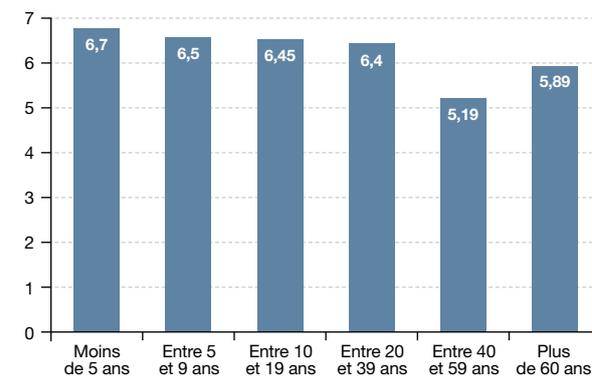
Les loyers sont les plus élevés en Île-de-France (6,84 €/m²), Provence-Alpes-Côte d'Azur (5,94 €/m²), ainsi que dans la plupart des DROM, notamment en Guadeloupe, en Guyane et à La Réunion, où le loyer moyen est légèrement supérieur à 6 €/m².

En Île-de-France, le loyer moyen par m² est supérieur de 1,23 € à la moyenne des autres régions. Entre l'Île-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté, région où le loyer moyen au m² est le plus bas, l'écart s'élève à 1,52 € par m² de surface habitable.

Outre la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer comme son ancienneté de construction (graphique 4), ou son mode de financement initial (graphique 5). Ainsi, en 2019, les logements construits depuis 40 à 59 ans ont le loyer moyen le plus faible (5,19 €/m²) 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 3,38 €/m². Cet écart était du même ordre en 2018.

Graphique 4 : loyer moyen en €/m² de surface habitable par tranche d'ancienneté* du logement

En €/m²



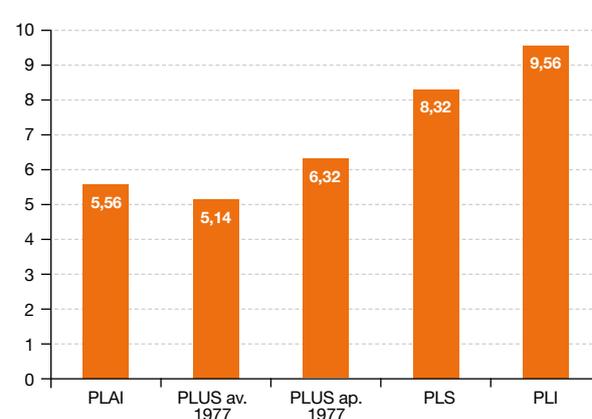
*L'ancienneté d'un logement est calculée à partir de son année de construction.

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 5 : loyer moyen en €/m² de surface habitable en fonction du financement*

En €/m²



*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^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Tableau 8 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable dans le parc social

Région	Loués	Loyer moyen en €/m ² de surface habitable		Proportion de logements dont le loyer moyen est :	
		Loyer moyen 2019	Évolution 2020-2019 en %	< 1 ^{er} quartile des loyers moyens (€/m ²) en %	> 3 ^e quartile des loyers moyens (€/m ²) en %
Guadeloupe	32 500	6,15	- 0,5	10	21
Guyane	17 200	6,28	2	15	28
La Réunion	74 800	6,07	1,7	14	24
Martinique	31 500	5,59	2,3	30	23
Mayotte	1 900	ns**	ns**	3	78
Auvergne-Rhône-Alpes	526 100	5,8	2,7	26	22
Bourgogne-Franche-Comté	170 800	5,32	3,5	39	11
Bretagne	169 900	5,4	1,4	32	9
Centre-Val de Loire	176 600	5,35	1,6	39	12
Corse	13 600	5,76	2,3	25	18
Grand Est	382 900	5,45	1,8	36	14
Hauts-de-France	535 700	5,63	2,1	25	14
Île-de-France	1 217 900	6,84	0	11	49
Normandie	281 800	5,39	1,5	36	10
Nouvelle-Aquitaine	286 200	5,56	1,7	31	15
Occitanie	279 700	5,73	2,1	27	20
Pays de la Loire	219 800	5,44	1,8	34	13
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	298 000	5,94	1,8	26	29
Total France entière	4 716 900	5,91	1,5	25	25
France entière hors Ile de France	3 499 000	5,61	2,1	30	17

*Ces valeurs sont les premiers et troisièmes quartiles de la répartition nationale des loyers en €/m².

**ns : non significatif.

Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

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

Au 1^{er} janvier 2020, en France métropolitaine, 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 Île-de-France et en Corse 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 6). Concernant l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 58 % des logements se trouvent en classe D ou E (graphique 7).

Globalement, les logements du parc social sont légèrement plus performants pour l'étiquette « consommation d'énergie » que pour l'étiquette « effet de serre ». 81 % des logements ont ainsi une étiquette « consommation d'énergie » entre A et D (proportion stable par rapport à 2018), alors qu'ils ne sont que 62 % pour l'étiquette « effet de serre » (+ 3 points par rapport à 2018).

Tableau 9 : diagnostic de performance énergétique du parc social au 1^{er} janvier 2020, par région

Région	Nombre de logements dont le DPE a été réalisé	Pourcentage de logements dont le DPE a été réalisé en %
Auvergne-Rhône-Alpes	493 200	86
Bourgogne-Franche-Comté	147 200	77
Bretagne	177 800	98
Centre-Val de Loire	184 100	95
Corse	8 900	60
Grand Est	362 900	84
Hauts-de-France	467 700	80
Île-de-France	959 700	72
Normandie	297 400	96
Nouvelle-Aquitaine	239 300	77
Occitanie	253 300	83
Pays de la Loire	223 800	94
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	247 600	77
Total France métropolitaine	4 063 000	82

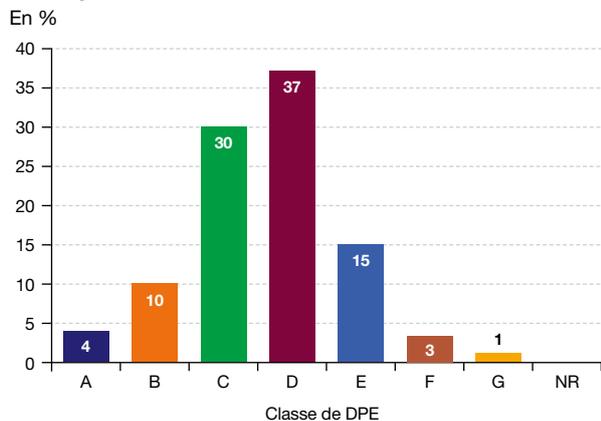
Note : les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine. L'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Graphique 6 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2020, selon la classe de consommation d'énergie



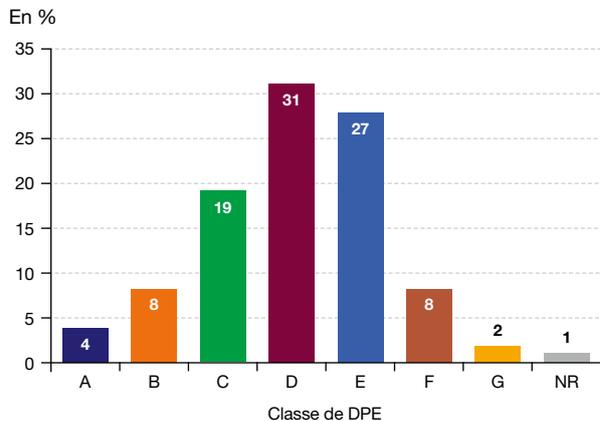
Champ : parc locatif social ayant un DPE réalisé.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Au 1^{er} janvier 2020, 86,6 % des logements du parc social de France métropolitaine, construits il y a moins de 5 ans et ayant fait l'objet d'un DPE, ont une étiquette « consommation d'énergie » de type A ou B (graphique 8). Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté des logements atteignant 3 % pour les logements de plus de 60 ans.

La part des DPE énergivores (types D, E, F et G) augmente avec l'ancienneté des constructions. Elle est de 75,2 % pour les logements de plus de 60 ans, contre 2,8 % pour les logements de moins de 5 ans. Il est probable que les logements de plus de 60 ans peu énergivores (étiquettes A à C) aient été réhabilités.

En France métropolitaine, 91,2 % des logements construits VEFA sont très peu énergivores (classes A ou B). C'est également le cas de 85 % des logements construits par un organisme bailleur en 2019. Pour les logements

Graphique 7 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2020, selon la classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre

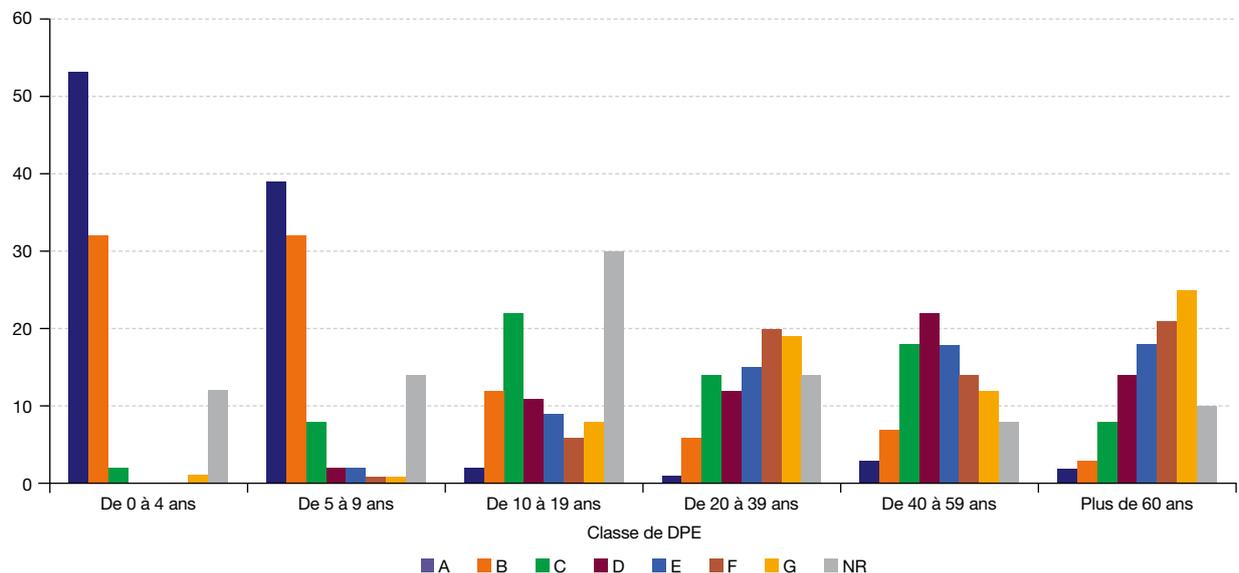


Champ : parc locatif social ayant un DPE réalisé.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

acquis sans travaux, la part des DPE de type A ou B est de 43,6 % contre seulement 20,3 % pour les logements acquis avec travaux (graphique 9).

Les logements financés en PLAI ont de meilleures étiquettes « consommation d'énergie » que les autres logements : 40 % d'entre eux sont de classe A ou B contre 21,1 % des logements financés PLUS après 1977 ou financés en PLS ou PLI et 4,3 % des logements financés PLUS avant 1977 (graphique 10). Ces écarts s'expliquent en partie par un effet d'âge. Les logements récents sont de bonne qualité en termes de DPE. Or, les logements financés en PLAI ont augmenté ces dernières années : entre 2001 et 2009, seulement 35 600 logements ont été mis en service financés en PLAI contre 150 100 entre 2010 et 2019 (graphique 11).

Graphique 8 : répartition des logements du parc social par classe de DPE « consommation d'énergie » selon l'ancienneté du logement en 2019

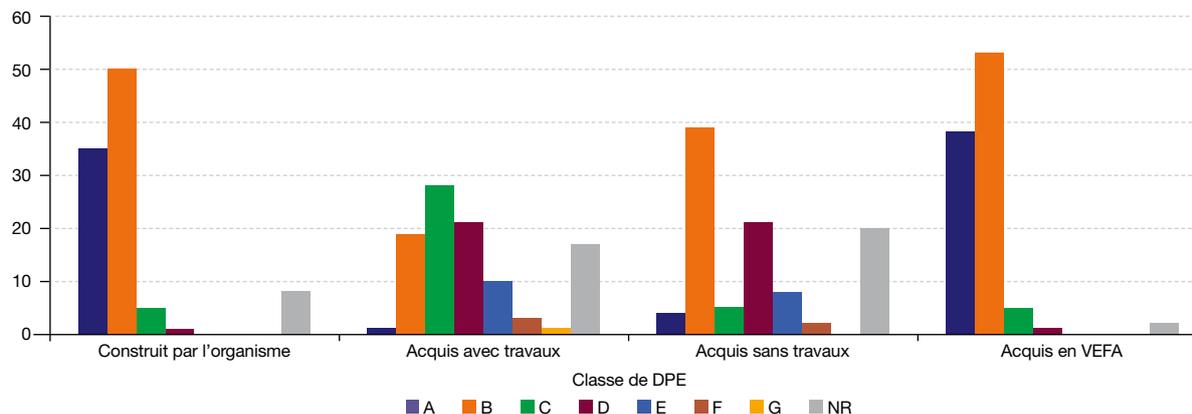


Champ : parc locatif social.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Graphique 9 : répartition des logements du parc social par classe de DPE « consommation d'énergie » selon l'origine de la mise en service du logement dans le patrimoine du bailleur

En %

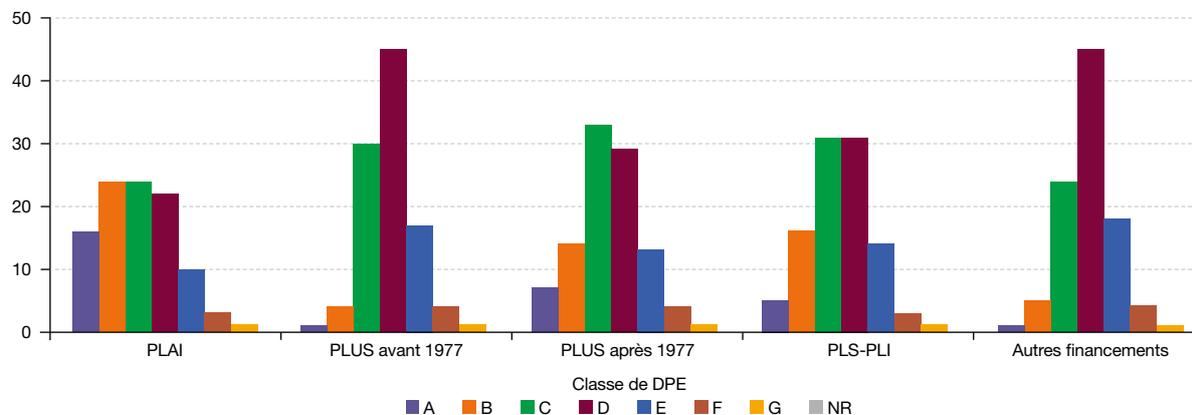


Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 10 : répartition des logements du parc social par classe de DPE « consommation d'énergie » selon le financement initial du logement

En %

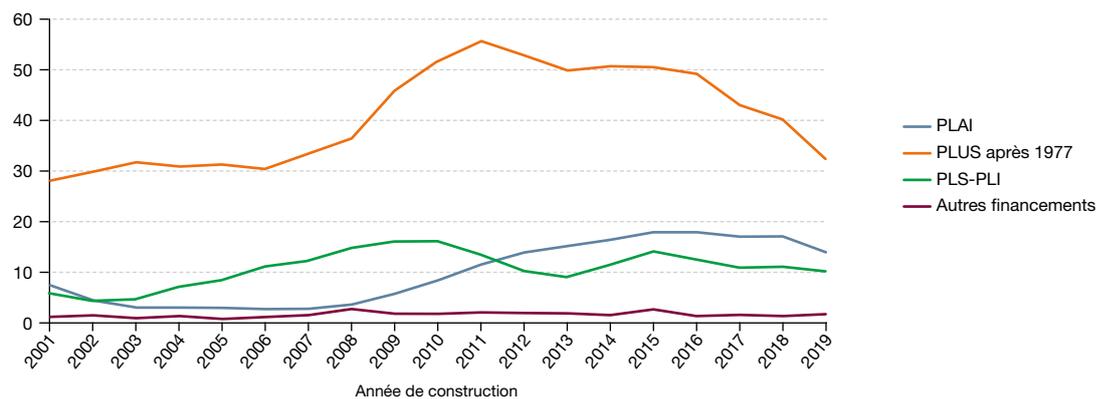


Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 11 : répartition des logements par financement initial et par année de construction

En milliers de logements



Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

ENCADRÉ 1

La vacance structurelle dans le parc social

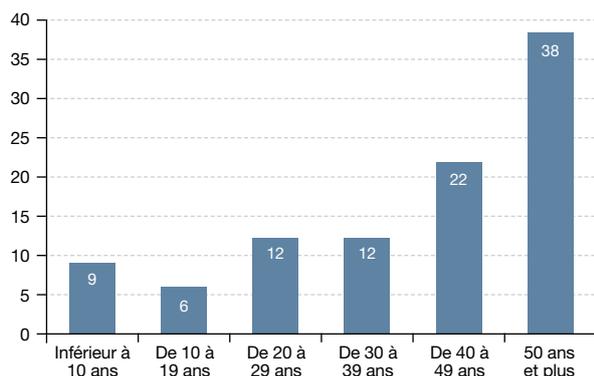
Au 1^{er} janvier 2020, 65 000 logements sont vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location, soit 1,3 % du parc social. Parmi ces logements, 37 % sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), contre 30 % pour l'ensemble des logements du parc social (*graphiques 12 et 13*).

Les logements vacants depuis plus de trois mois sont en général plus anciens que dans le reste du parc social (*graphique 12*). Seuls 9 % ont moins de 10 ans, alors que 60 % ont 40 ans ou plus. Les logements vacants ont aussi en moyenne une moins bonne performance énergétique que les autres logements du parc social : seuls 25 % des logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location sont de classe de consommation d'énergie A, B ou C contre 48 % de classe D, E ou F. Le constat est similaire pour l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre (*graphiques 14 et 15*).

Les logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location sont moins souvent financés à l'aide d'un PLAI (- 2 points) ou d'un PLUS conclu après 1977 (- 9 points) et plus souvent financés à l'aide d'un PLUS conclu avant 1977 (+ 6 points), ce qui s'explique par leur ancienneté supérieure (*graphique 16*).

Graphique 12 : logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location selon l'ancienneté

En %

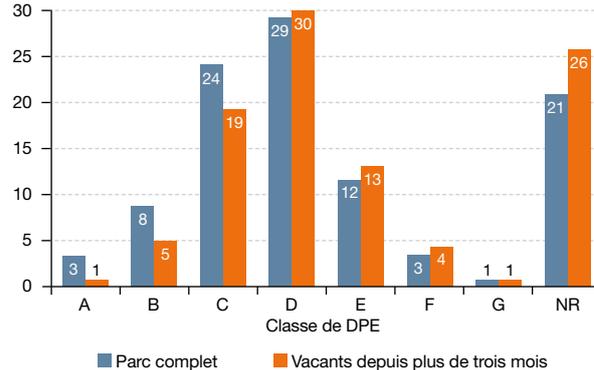


Champ : parc locatif social proposé à la location mais vacant depuis plus de trois mois.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 14 : logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location selon la classe de consommation d'énergie

En %

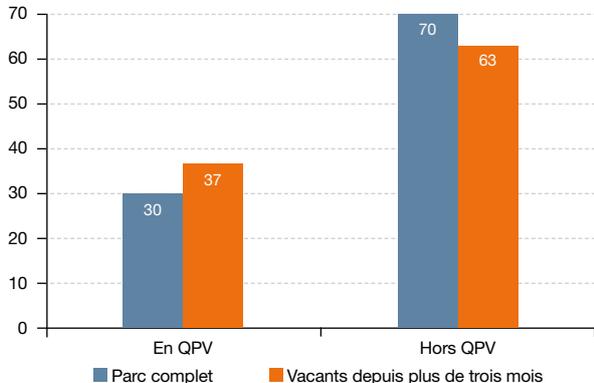


Champ : parc locatif social proposé à la location mais vacant depuis plus de trois mois ayant un DPE réalisé.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 13 : logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location selon la localisation

En %

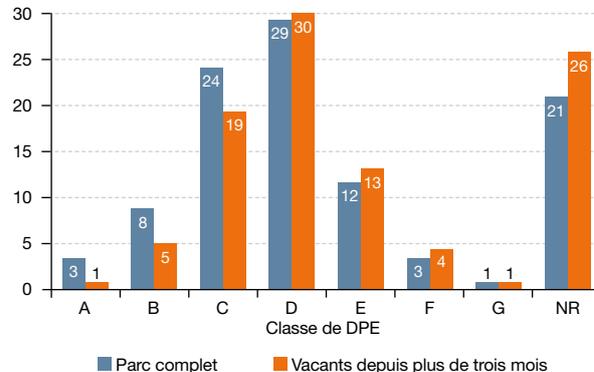


Champ : parc locatif social proposé à la location mais vacant depuis plus de trois mois.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Graphique 15 : logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location selon la classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre

En %

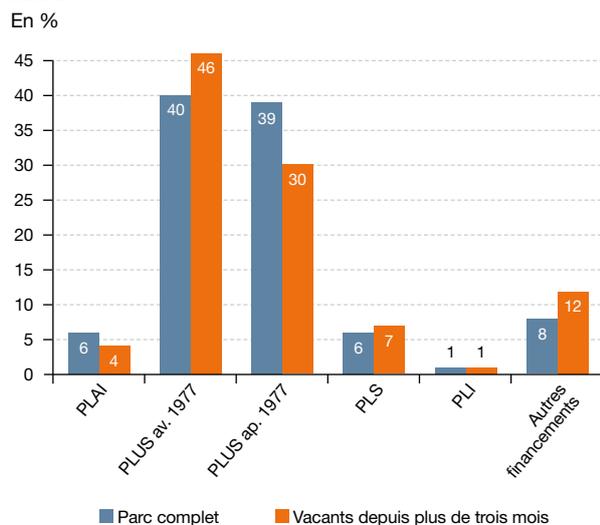


Champ : parc locatif social proposé à la location mais vacant depuis plus de trois mois ayant un DPE réalisé.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

Graphique 16 : logements vacants depuis plus de trois mois et proposés à la location selon le financement initial



Champ : parc locatif social proposé à la location mais vacant depuis plus de trois mois.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2020

DÉFINITIONS

Parc locatif social : le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux 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 : organisme public de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH) ou associations agréées. Le parc social comprend également les logements conventionnés des sociétés d'économie mixte (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 DOM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1^{er} janvier 2016.

Mises en service : ensemble des logements entrés dans le parc social entre le 2 janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2020. 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 : pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les emménagements dans logements mis en service au cours de l'année ne sont pas intégrés dans le calcul de ce taux de mobilité. Les baux en cours au 1^{er} janvier 2020 et ayant pris effet dans le courant de l'année 2019 ne sont pas considérés comme des emménagements.

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^{er} janvier 2020.

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 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²), 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 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

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.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ([article 1601-3 du Code civil](#)).

Marouane ZELLOU, SDES

Dépôt légal : novembre 2020
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

Commissariat général au développement durable

Service des données et 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

