



# Commissariat général au développement durable

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018

NOVEMBRE 2018

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif social compte 5 003 500 logements, en progression de 1,8 % sur un an, soit 89 000 logements supplémentaires.**

**En 2017, 78 200 logements ont été mis en service. 91 % d'entre eux sont neufs. Dans le même temps, 10 200 logements ont été démolis, 10 400 ont été vendus et 700 ont changé d'usage ou ont été restructurés. Par ailleurs, 9,4 % de l'ensemble des logements sociaux (hors nouvelles mises en service) ont fait l'objet d'un emménagement.**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la proportion de logements vacants est restée stable à 3,0 %. Le taux de vacance de plus de trois mois varie très peu ; il s'élève à 1,5 %, soit 0,1 point de moins par rapport aux trois années précédentes.**

### LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 1,8 % AU COURS DE L'ANNÉE 2017

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 5 089 100 logements, dont 5 003 500 forment le parc locatif social (figure 1). L'ensemble de l'analyse portera uniquement sur le parc locatif social (voir définitions).

Parmi ces logements sociaux, 4 752 300 sont présents sur le marché de la location (loués ou vacants), 101 500 sont vides (en attente de travaux, de vente ou de démolition), 46 900 sont gérés par des associations et les 102 800 autres sont des logements fonctionnels (à destination des gardiens d'immeubles ou autres) ou occupés sans contrepartie financière.

En 2017, le parc locatif social a progressé de 1,8 % (figure 2). Cette évolution reflète de fortes disparités régionales. Le parc se développe toujours fortement dans les départements d'outre-mer (DOM), avec une évolution de + 3,6 % contre + 1,8 % en métropole. En France métropolitaine, les régions les plus dynamiques sont la Corse (+ 2,4 %), l'Occitanie (+ 2,8 %), la Nouvelle-Aquitaine (+ 2,9 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 3 %).

Le taux de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est stable par rapport à l'année précédente (31 %). Ce taux est plus élevé dans les DOM (38 %) qu'en France métropolitaine (31 %).

Le taux de logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales est en moyenne de 16,3 %. L'Île-de-France est la région métropolitaine avec la proportion la plus élevée (25 % - figure 3). À l'inverse, le poids des logements sociaux est plus faible (inférieur à 12 %) en Corse, en Nouvelle-Aquitaine, en Occitanie et en Bretagne.

Figure 1 : le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Mode d'occupation		Nombre de logements	Pourcentage de logements
Offerts à la location	loués	4 611 000	91 %
	vacants	141 300	3 %
Vides*		101 500	2 %
Pris en charge par une association		46 900	1 %
Occupés (non loués) avec ou sans contrepartie financière		102 800	2 %
<b>Ensemble du parc social</b>		<b>5 003 500</b>	<b>98 %</b>
<b>Parc non conventionnés des SEM</b>		<b>85 600</b>	<b>2 %</b>
<b>Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux</b>		<b>5 089 100</b>	<b>100 %</b>

\* Voir définitions.

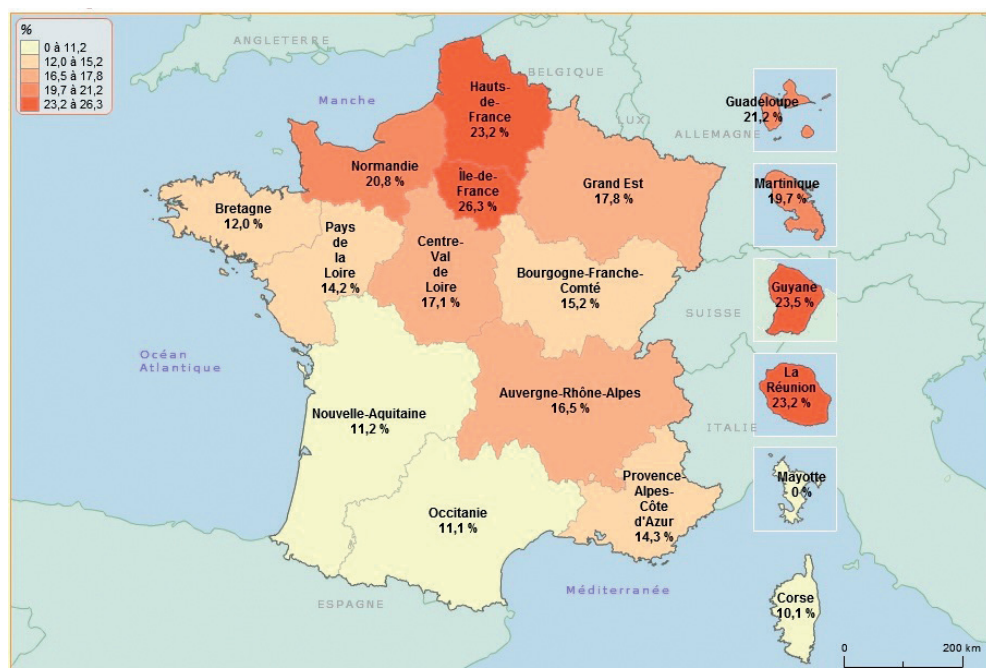
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 2 : le parc locatif social, évolutions et localisations régionales au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Région	Nombre de logements du parc social	Évolution 2017-2018 (%)	Part des logements en QPV (%)*
Auvergne-Rhône-Alpes	558 400	+ 2,3	24,2
Bourgogne-Franche-Comté	190 700	+ 0,2	32,0
Bretagne	175 400	+ 2,0	20,9
Centre-Val de Loire	192 000	+ 0,4	32,4
Corse	14 500	+ 2,4	32,3
Grand Est	426 900	+ 1,4	32,2
Hauts-de-France	576 000	+ 1,4	35,9
Île-de-France	1 284 400	+ 1,6	32,3
Normandie	300 800	+ 0,6	26,7
Nouvelle-Aquitaine	297 800	+ 2,9	24,4
Occitanie	288 900	+ 2,8	29,7
Pays de la Loire	229 200	+ 2,1	27,4
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	308 200	+ 3,0	37,3
Guadeloupe	36 200	+ 1,9	33,0
Martinique	32 700	+ 2,7	11,3
Guyane	17 500	+ 3,9	47,9
La Réunion	73 700	+ 4,7	50,1
Mayotte	300	+ 14,4	39,6
<b>Total DOM</b>	<b>160 300</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>38,1</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>4 843 200</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>30,5</b>
<b>Total France entière</b>	<b>5 003 500</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>30,7</b>

\* QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville.  
 Champ : parc locatif social.  
 Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 3 : taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018 parmi les résidences principales



Sources : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2014

## LES LOGEMENTS DE TROIS ET QUATRE PIÈCES REPRÉSENTENT 66 % DU PARC LOCATIF SOCIAL

La répartition du nombre de pièces des logements du parc locatif social est stable depuis 2012. Ce sont les logements de trois ou quatre pièces qui sont les plus représentés, regroupant

66 % des logements du parc locatif social. Les logements de deux pièces représentent 19 % des logements du parc locatif social. Les studios et les logements de cinq pièces et plus sont minoritaires et représentent respectivement 6 % et 8 % du parc social.

Figure 4 : répartition du nombre de pièces

Région	Nombre de pièces (en effectif)					Effectif
	1	2	3	4	5 et plus	
Auvergne-Rhône-Alpes	6 %	20 %	37 %	30 %	8 %	558 400
Bourgogne-Franche-Comté	5 %	18 %	37 %	31 %	8 %	190 600
Bretagne	6 %	24 %	38 %	25 %	7 %	175 400
Centre-Val de Loire	5 %	19 %	38 %	30 %	8 %	191 900
Corse	2 %	12 %	40 %	38 %	8 %	14 400
Grand-Est	6 %	17 %	35 %	30 %	12 %	426 900
Hauts-de-France	4 %	19 %	35 %	31 %	11 %	576 100
Île-de-France	10 %	22 %	36 %	25 %	7 %	1 284 400
Normandie	4 %	16 %	38 %	33 %	9 %	300 700
Nouvelle-Aquitaine	6 %	18 %	39 %	30 %	7 %	297 900
Occitanie	6 %	17 %	38 %	31 %	8 %	288 800
Pays de la Loire	6 %	20 %	40 %	27 %	7 %	229 200
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	5 %	17 %	38 %	32 %	8 %	308 200
Guadeloupe	5 %	13 %	48 %	30 %	4 %	36 100
Martinique	3 %	12 %	37 %	33 %	14 %	32 600
Guyane	3 %	21 %	35 %	31 %	10 %	17 500
La Réunion	7 %	21 %	38 %	26 %	8 %	73 800
Mayotte	0 %	33 %	33 %	33 %	0 %	300
<b>Ensemble DOM</b>	<b>5 %</b>	<b>17 %</b>	<b>40 %</b>	<b>29 %</b>	<b>8 %</b>	<b>160 400</b>
<b>Ensemble France métropolitaine</b>	<b>6 %</b>	<b>19 %</b>	<b>37 %</b>	<b>29 %</b>	<b>8 %</b>	<b>4 843 200</b>
<b>Ensemble France entière</b>	<b>6 %</b>	<b>19 %</b>	<b>37 %</b>	<b>29 %</b>	<b>8 %</b>	<b>5 003 400</b>

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

## EN 2017, 78 200 LOGEMENTS SOCIAUX ONT ÉTÉ MIS EN SERVICE

Entre le 2 janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018, 78 200 logements ont été mis en service (voir définitions – figure 5). Ils se situent principalement en Île-de-France (20 %), en Auvergne-Rhône-Alpes (14 %) et en Occitanie (11 %).

Les nouvelles mises en service représentent 1,6 % du parc locatif social. C'est en Corse, en Guyane et à La Réunion que leur part est la plus élevée (supérieure à 4 %). En France métropolitaine, ce taux est inférieur à 3 % dans l'ensemble des régions avec une moyenne à 1,5 % contre 3 % dans les DOM.

En 2017, 91 % des nouvelles mises en service sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (64 %) ou acquis en vente en l'état de futur achèvement (26 %). À La Réunion, en Guadeloupe, en Guyane et en Corse, les logements entrant dans le parc locatif social sont tous neufs. À l'opposé, le plus faible taux de mises en service neuves est observé en Provence-Alpes-Côte-d'Azur (82 %). 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 9 % des

mises en service en 2017 ; un peu plus de la moitié d'entre elles se font avec des travaux de réhabilitation (figure 6).

En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS) (voir définitions), reste le plus courant avec 58 % des logements mis en service. La part des logements financés en PLUS est néanmoins en baisse de 2 points par rapport à l'année précédente. Les dispositifs les plus sociaux, financés en PLAI, représentent 23 % des mises en service (figure 7).

Les mises en service sont majoritairement des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) (54 % - figure 8) devant les organismes publics pour l'habitat (OPH), (32 %). Si les ESH effectuent la majorité des mises en service, les OPH restent la catégorie de propriétaires la plus répandue dans le parc social.

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, obtenus après consolidation des collectes précédentes.

Figure 5 : nouvelles mises en service au titre de 2017

Région	Nouvelles mises en service en 2017	Dont logements neufs (%)
Auvergne-Rhône-Alpes	10 700	85
Bourgogne-Franche-Comté	1 800	89
Bretagne	2 900	95
Centre-Val de Loire	1 800	96
Corse	200	100
Grand-Est	4 200	89
Hauts-de-France	6 900	96
Île-de-France	15 900	87
Normandie	3 000	94
Nouvelle-Aquitaine	5 700	96
Occitanie	8 500	96
Pays de la Loire	4 600	95
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7 300	82
Guadeloupe	700	100
Guyane	700	91
Martinique	500	100
Mayotte	0	0
La Réunion	2 900	97
<b>Total DOM</b>	<b>4800</b>	<b>97</b>
<b>Total France métropolitaine</b>	<b>73 400</b>	<b>90</b>
<b>Total France entière</b>	<b>78 200</b>	<b>91</b>

Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 6 : origine des mises en service

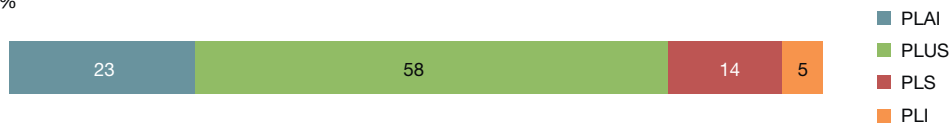
En %



Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 7 : financement initial des nouvelles mises en service

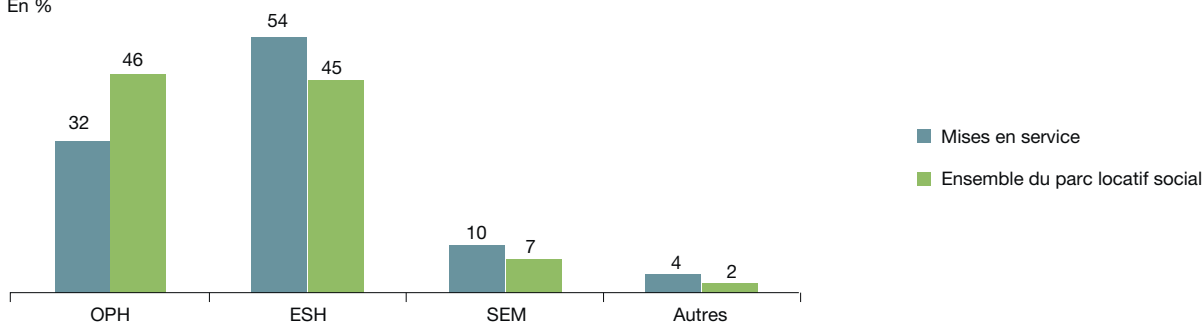
En %



Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 8 : nouvelles mises en service par catégorie d'organisme propriétaire

En %



Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 3,0 % des logements sociaux sont vacants (*figure 9*). 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 %) en Corse et à La Réunion. Les taux de vacance régionaux sont restés stables entre 2017 et 2018 ; hormis la Martinique dont le taux de vacance baisse de 0,9 point, aucune variation n'excède 0,5 point.

La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 1,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2018, perdant 0,1 point par rapport aux années précédentes. Elle représente

environ la moitié de la vacance totale. En Guyane, en Guadeloupe, en Bourgogne-Franche-Comté ainsi qu'en Centre-Val de Loire, la part de la vacance structurelle dans la vacance totale est particulièrement élevée. A contrario, cette part est particulièrement faible à Mayotte et en Corse (*figures 9 et 10*).

En 2017, le taux de mobilité (*voir définitions*) s'élève à 9,4 %, plus bas que l'année précédente (- 0,4 point). La mobilité est inférieure à 7 % en Corse, en Martinique, à Mayotte et en Île-de-France. Elle est supérieure à 12 % en Bourgogne-Franche-Comté et en région Centre-Val de Loire. Les taux de mobilité au niveau régional ont peu varié en 2017 par rapport à 2016 ; la variation la plus forte (hors Mayotte) étant de - 1,2 point en Corse (*figures 9 et 11*).

Figure 9 : taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et taux de mobilité en 2017<sup>(1)</sup>

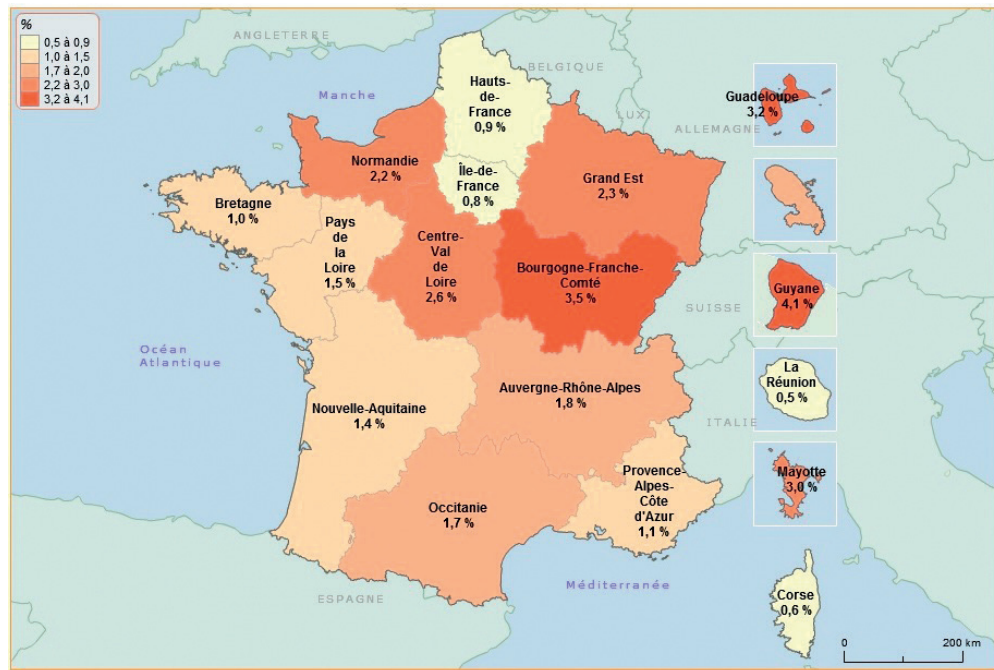
Région	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	Taux de vacance (%)				Taux de mobilité (%)	
		totale		supérieure à 3 mois		en 2017	en 2016
		au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	au 1 <sup>er</sup> janvier 2017		
Auvergne-Rhône-Alpes	530 700	3,4	3,4	1,8	1,8	10,3	10,5
Bourgogne-Franche-Comté	179 900	5,1	5	3,5	3,2	12,4	12,8
Bretagne	169 800	2,5	2,7	1	1,1	11,6	12,4
Centre-Val de Loire	183 900	4,5	4,8	2,6	2,9	12,2	12,3
Corse	13 900	1,5	1,8	0,6	0,5	6,9	5,7
Grand Est	398 100	4,1	4,1	2,3	2,3	11,1	11,3
Hauts-de-France	536 800	2,1	2,3	0,9	1,1	9,7	10,2
Île-de-France	1 216 000	2,1	2,1	0,8	0,8	6,4	6,8
Normandie	288 700	3,7	3,9	2,2	2,3	11,5	11,4
Nouvelle-Aquitaine	285 300	2,9	3,3	1,4	1,8	10,8	11,2
Occitanie	278 400	3,5	3,2	1,7	1,6	10,9	11,4
Pays de la Loire	221 000	3,1	3,4	1,5	1,7	11,5	11,9
Provence-Alpes-Côte d'Azur	294 700	2,4	2,5	1,1	1,1	7,5	7,6
Guadeloupe	34 000	5,4	5,3	3,2	3,9	9,1	8,6
Martinique	31 700	3,5	2,4	2	1,4	5,9	5,9
Guyane	17 000	7,5	7	4,1	5,1	9,2	9,8
La Réunion	72 300	1,6	1,7	0,5	0,7	9,1	8,9
Mayotte	200	3	3	3	0,4	5,5	N.S.*
<b>Ensemble DOM</b>	<b>155 200</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>1,8</b>	<b>2</b>	<b>8,5</b>	<b>8,3</b>
<b>Ensemble France métropolitaine</b>	<b>4 597 100</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>9,5</b>	<b>9,8</b>
<b>Ensemble France entière</b>	<b>4 752 300</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>9,4</b>	<b>9,8</b>

\* Non significatif

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

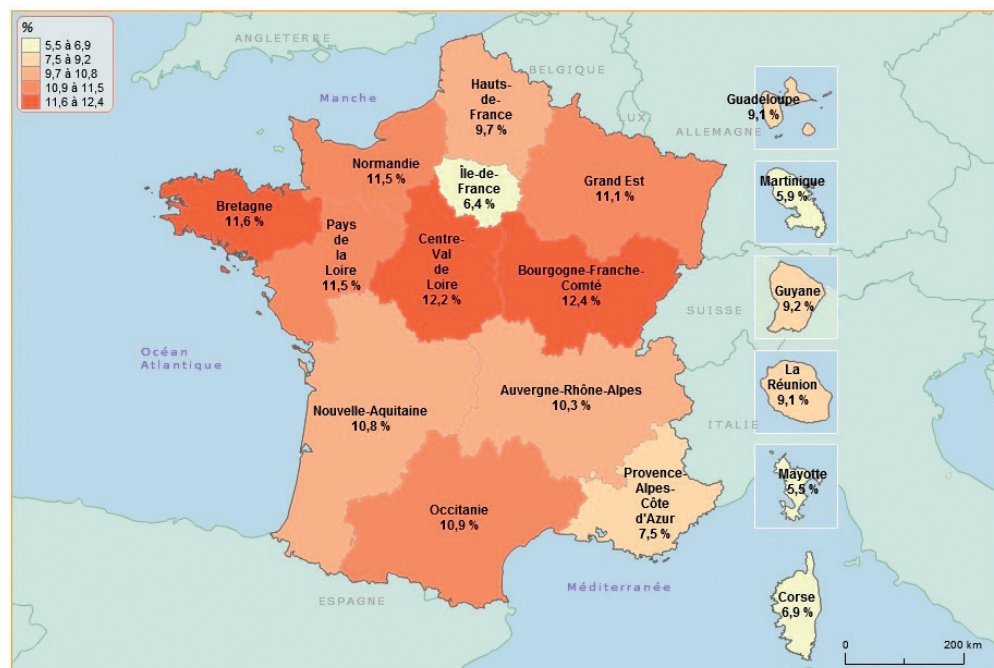
Figure 10 : taux de vacance de plus de trois mois au 1<sup>er</sup> janvier 2018



Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 11 : taux de mobilité en 2017



Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

## EN 2017, UNE AUGMENTATION DE 0,4 % DES LOYERS MOYENS EST OBSERVÉE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, dans le parc locatif social, le loyer s'élève en moyenne à 5,74 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (figure 12). En un an, ces loyers ont progressé en moyenne de 0,4 %. Cette augmentation est légèrement plus faible que celle constatée entre 2016 et 2017 (+ 0,5 %). Un quart des loyers sont inférieurs à 4,90 €/m<sup>2</sup> et près d'un quart sont supérieurs à 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Les loyers sont les plus élevés en Île-de-France (6,73 €/m<sup>2</sup>), Provence-Alpes-Côte d'Azur (5,78 €/m<sup>2</sup>), ainsi que dans la plupart des DOM. Notamment, la Guadeloupe et la Guyane ont un loyer moyen légèrement supérieur à 6 €/m<sup>2</sup>.

En Île-de-France, le loyer moyen est supérieur de 1,32 €/m<sup>2</sup> à la moyenne des autres régions. Entre l'Île-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté, la région ayant le loyer le plus bas, l'écart s'élève à 1,54 €/m<sup>2</sup>.

Outre la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer comme son ancienneté (figure 13), ou son mode de financement initial (figure 14). Ainsi, les logements construits depuis plus de 40 ans et moins de 60 ans ont le loyer moyen le plus faible (5,06 €/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 2,8 €/m<sup>2</sup>. Cet écart est stable par rapport à l'année précédente.

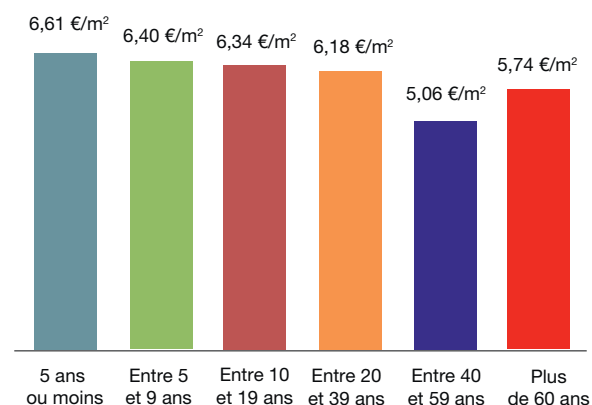
Figure 12 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

Région	Nombre de logements loué	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable		Proportion de logements (%) dont le loyer moyen est :	
		Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Évolution 2017-2018 (%)	supérieur à 4,90 €/m <sup>2</sup> (*)	supérieur à 6,50 €/m <sup>2</sup> (*)
Auvergne-Rhône-Alpes	512 400	5,6	+ 0,5	26	21
Bourgogne-Franche-Comté	170 700	5,17	+ 0,2	39	10
Bretagne	165 500	5,23	+ 0,4	32	9
Centre-Val de Loire	175 700	5,19	+ 0,3	39	11
Corse	13 700	5,61	+ 0,4	24	18
Grand Est	381 800	5,28	+ 0,4	36	13
Hauts-de-France	525 300	5,45	+ 0,4	25	13
Île-de-France	1 190 700	6,73	+ 0,5	9	49
Normandie	277 900	5,23	+ 0,4	35	10
Nouvelle-Aquitaine	277 000	5,37	+ 0,6	32	14
Occitanie	268 600	5,53	+ 0,4	27	19
Pays de la Loire	214 200	5,25	+ 0,3	34	12
Provence-Alpes-Côte d'Azur	287 500	5,78	+ 0,5	25	28
Guadeloupe	32 200	6,11	+ 1,2	9	24
Guyane	15 700	6,1	+ 0,6	16	27
Martinique	30 600	5,37	+ 0,5	31	22
Mayotte	200	5,48	+ 1,0	7	3
La Réunion	71 100	5,91	+ 0,7	14	25
<b>Hors Île-de-France</b>	<b>3 420 300</b>	<b>5,41</b>	<b>+ 0,0</b>	<b>30</b>	<b>16</b>
<b>Ensemble France entière</b>	<b>4 611 000</b>	<b>5,74</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>25</b>	<b>24</b>

(\*) 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 2018

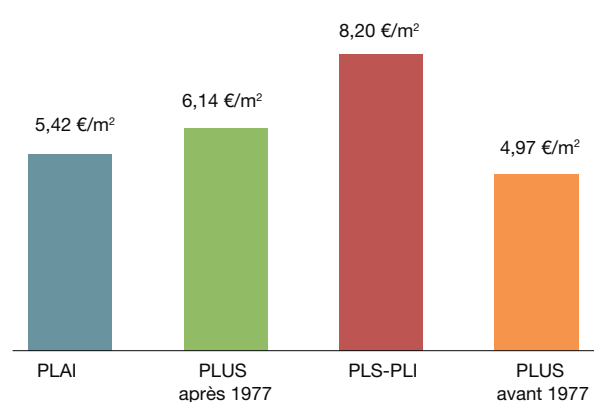
Figure 13 : loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable par tranche d'ancienneté (\*) du logement



(\*) L'ancienneté est calculée à partir de son année de construction.  
Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 14 : loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du financement (\*)



(\*) 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 2018

## 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 2018, le diagnostic de performance énergétique (DPE) (voir définitions) a été réalisé dans 82 % des logements du parc locatif social (figure 15), en hausse de 3 points 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 Hauts-de-France, Occitanie, et Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part de DPE réalisés est parmi les plus basses (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 (figure 16). Concernant l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 61 % des logements se trouvent en classe D ou E (figure 17).

Globalement, les logements du parc des bailleurs sociaux sont 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 56 % dans le second. La part des logements classés de A à D pour l'étiquette « énergie » a progressé de deux points en un an. Elle est restée stable pour l'étiquette « effet de serre ».

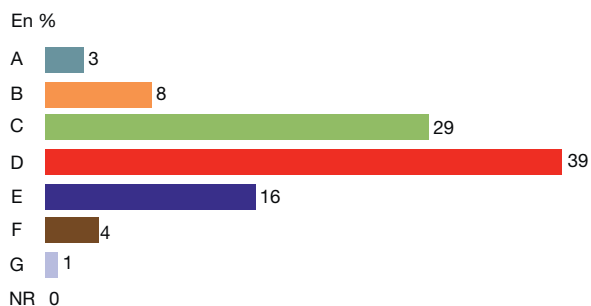
Figure 15 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Région	Nombre de logements ayant eu un DPE réalisé	Part de logements concernés (%)
Auvergne-Rhône-Alpes	473 800	85
Bourgogne-Franche-Comté	152 500	80
Bretagne	169 900	97
Centre-Val de Loire	172 400	90
Corse	11 500	80
Grand Est	365 500	86
Hauts-de-France	437 000	76
Île-de-France	1 009 400	79
Normandie	285 900	95
Nouvelle-Aquitaine	235 200	79
Occitanie	215 300	75
Pays de la Loire	219 300	96
Provence-Alpes-Côte d'Azur	230 400	75
<b>Ensemble France métropolitaine</b>	<b>3 978 100</b>	<b>82</b>

Champ : parc locatif social.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

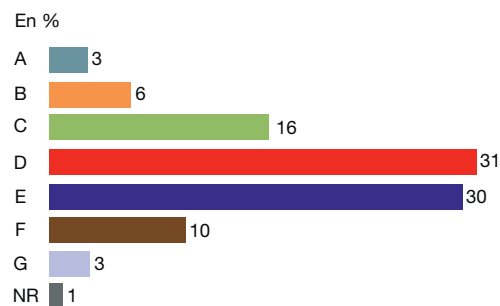
Figure 16 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2018, classe de consommation d'énergie



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé.

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 17 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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 2018



## ZOOM SUR LES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 88 % des logements de France métropolitaine, construits il y a moins de 5 ans et ayant fait l'objet d'un DPE, ont une étiquette « énergie » de type A ou B (figure 18). Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté des logements atteignant moins de 3 % pour les logements de plus de 60 ans. La part des DPE de type D, E, F et G (DPE de mauvaise qualité) augmente avec l'ancienneté des constructions. Pour les logements de plus de 60 ans, 80,4 % des logements ont un DPE de mauvaise qualité contre moins de 4 % pour les logements de moins de 5 ans. Il est probable que les logements de plus de 60 ans ayant un DPE de bonne qualité aient été réhabilités.

En France métropolitaine, 50 % des logements construits en VEFA sont de type A ou B. Cette part décroît avec la qualité du DPE : 21,5 % des DPE sont de type C, 14,4 % de type D et moins de 4 % de type E. Concernant les autres origines des mises en service des logements dans le patrimoine du bailleur, la part majoritaire des DPE est occupée par les DPE de type C ou D représentant environ les deux tiers de l'effectif total. La part des DPE de type A ou B pour les logements hors VEFA varie entre 4,6 % pour les acquisitions sans travaux et 10 % pour les logements construits par l'organisme (figure 19).

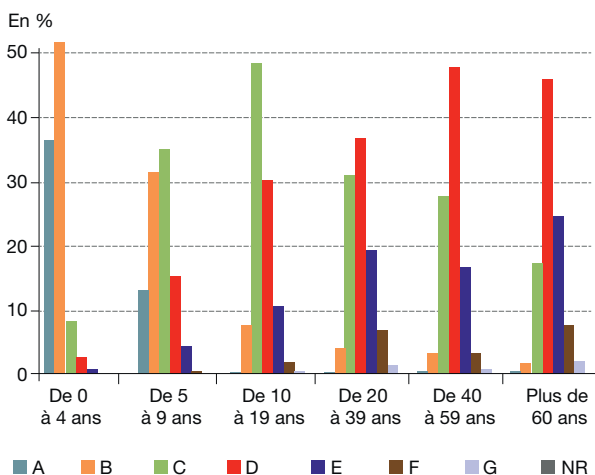
Les loyers des logements de France métropolitaine ne sont

pas significativement corrélés avec le type de DPE. Les loyers des logements récents ayant un DPE de type A ou B sont moins élevés que les loyers moyens de l'ensemble des logements ayant réalisé un DPE. À l'inverse, les loyers des logements plus anciens ayant un DPE de type A ou B sont plus élevés que les loyers moyens des logements ayant réalisé un DPE. Cependant, les loyers des logements sociaux étant réglementés, ces différences sont minimes (figure 22).

Le type de DPE est influencé par le type de financement initial du logement. 71 % des logements PLUS avant 1977 ont un DPE de mauvaise qualité alors que seulement 3 % ont un DPE de type A ou B. Les logements financés après 1977, PLS ou PLI, ont des niveaux de qualité de DPE homogènement répartis : entre 14,8 % et 16,7 % des logements ont un DPE de type A ou B, entre 64,8 % et 66,8 % ont un DPE de type C ou D et entre 19,9 % et 20,4 % des logements ont un DPE de type E, F ou G. Les logements financés en PLAI sont ceux ayant la meilleure étiquette « énergie » : 32,3% de ces logements ont un DPE de type A ou B (figure 20).

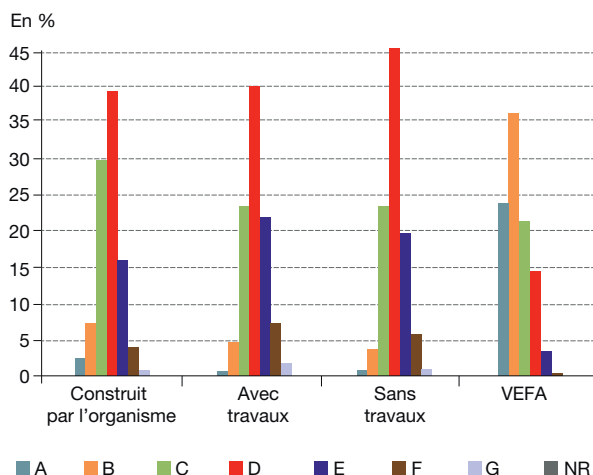
La bonne qualité des DPE pour les logements financés en PLAI s'explique en partie par l'augmentation de leur effectif ces dernières années et la bonne qualité en termes de DPE des logements récents. Entre 2001 et 2007, seulement 36 500 logements ont été mis en service financés en PLAI contre 114 900 entre 2008 et 2017 (figure 21).

Figure 18 : répartition des logements par type de DPE(\*) et par tranche d'ancienneté



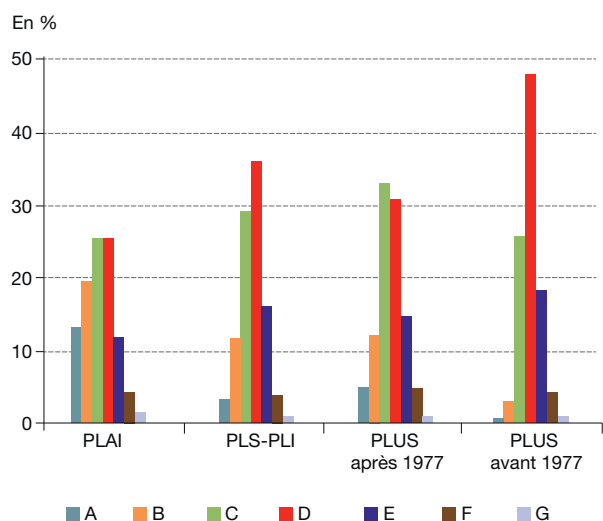
(\*) Étiquette « énergie » uniquement.  
Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Figure 19 : répartition des types de DPE (\*) par origine de mise en service du logement dans le patrimoine du bailleur



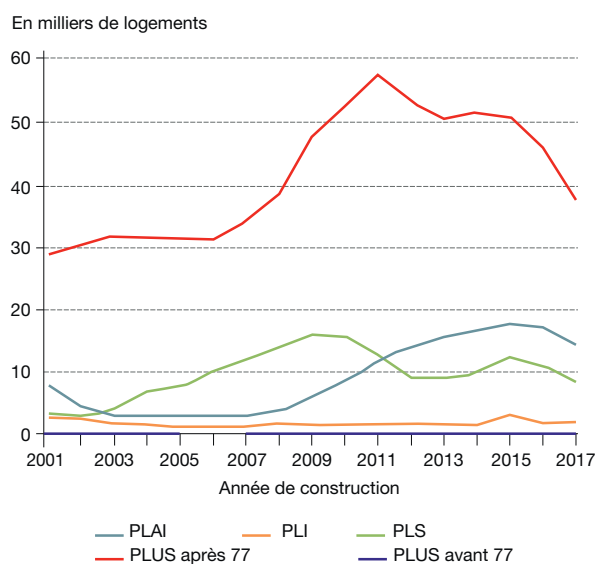
(\*) Étiquette « énergie » uniquement.  
Champ : parc locatif social.  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

**Figure 20 : répartition des types de DPE (\*) par financement initial du logement**



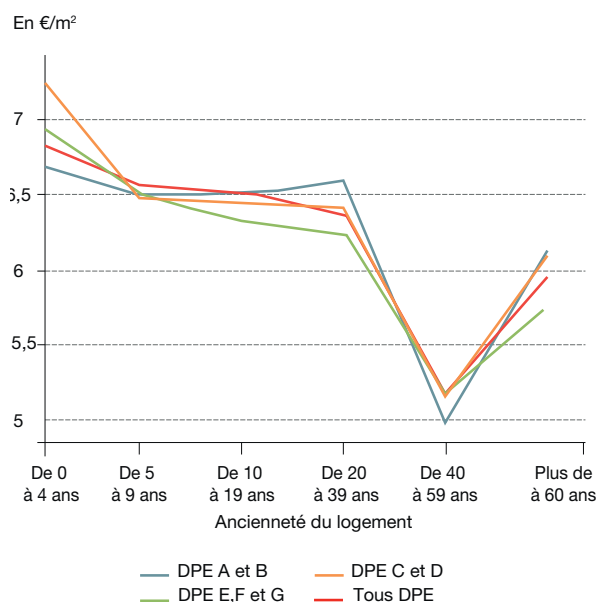
(\*) Étiquette « énergie » uniquement.  
 Champ : parc locatif social.  
 Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

**Figure 21 : répartition des logements par financement initial et par année de construction (\*)**



Champ : parc locatif social.  
 Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

**Figure 22 : loyer des logements par tranche d'âge et par type de DPE**



(\*) Étiquette « énergie » uniquement.  
 Champ : parc locatif social.  
 Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

## DÉFINITIONS

**Parc locatif social** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur détermine son activité (OPH, ESH, associations agréées), auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM, etc.). 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<sup>er</sup> janvier 2016.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018. 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 baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et ayant pris effet dans le courant de l'année 2016 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<sup>er</sup> janvier 2018.

**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/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/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 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

### Financements :

- **PLAI** = Prêt locatif aidé d'intégration ;
- **PLUS** = Prêt locatif à usage social. Les logements financés en Prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie ;
- **PLS** = Prêt locatif social ;
- **PLI** = Prêt locatif intermédiaire.

### Organismes bailleurs :

- **OPH** = Organisme public de l'habitat ;
- **ESH** = Entreprise sociale pour l'habitat ;
- **SEM** = Société d'économie mixte.

Marouane ZELLOU, SDES

Dépôt légal : novembre 2018  
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directeur de publication : Sylvain Moreau  
Coordination éditoriale : Florence Patin  
Maquettage et réalisation : Chromatiques, Paris

# 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)

