



D A T A **Essentiel** L A B



Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

DÉCEMBRE 2022

Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,3 millions de logements sociaux. 75 900 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social au cours de l'année 2021. Dans le même temps, 14 700 logements ont été démolis et 13 900 ont été vendus. Ainsi le parc locatif social croît de 1,1 % entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022. Après une augmentation de 1,4 % en 2020, les loyers ralentissent en 2021 dans le parc social. Le loyer moyen au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 6,05 euros/m², soit une augmentation de 0,9 % par rapport à l'année précédente. Depuis cinq ans, les mises en service de logements sociaux baissent tendanciellement, avec une diminution marquée des logements construits sous maîtrise d'ouvrage du bailleur.

LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 1,1 % AU COURS DE L'ANNÉE 2021

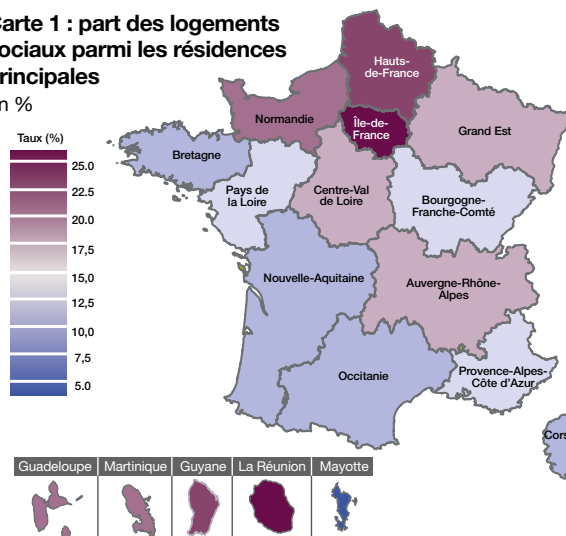
Au 1^{er} janvier 2022, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 5 370 000 logements et est composé à 98 % de logements locatifs sociaux (voir définitions). Rapportés au nombre total de logements, estimé à partir du recensement de la population, les logements occupés et conventionnés des bailleurs sociaux représentent 15,9 % de l'ensemble du parc des résidences principales en France (carte 1).

Au cours de l'année 2021, 75 900 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social. Ce chiffre est en nette progression par rapport à l'année précédente. Au cours de cette même année 2021, 13 900 logements ont été vendus et 14 700 démolis. Ainsi, entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, le parc social s'est accru de 1,1 % (tableau 1). Cette croissance est de même niveau que celle observée sur l'année 2020, alors qu'elle était plus élevée avant la crise sanitaire (entre 1,3 et 1,8 % sur les cinq dernières années).

Les logements mis en location pour la première fois dans le parc social au cours de l'année 2021 sont pour moitié construits par l'organisme bailleur (50,0 %) et pour 40,4 % acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) - (graphique 1).

Carte 1 : part des logements sociaux parmi les résidences principales

En %



Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022 ; Insee, recensement de la population au 1^{er} janvier 2019, recensement de la population au 1^{er} janvier 2017 pour Mayotte

Tableau 1 : mouvements du parc locatif social au 1^{er} janvier 2022

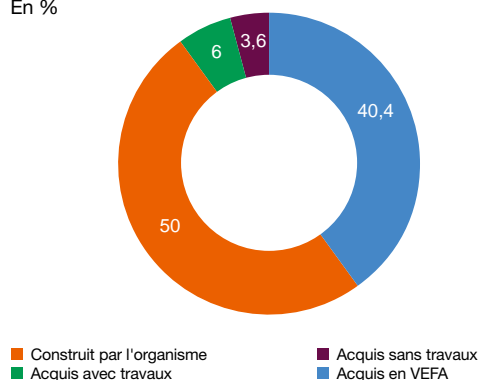
Mouvement	Nombre de logements	Évolution par rapport au 1 ^{er} janvier 2021 (en %)
Ventes	13 900	- 0,3
Démolitions	14 700	- 0,3
Sorties de champ	7 200	- 0,1
Modifications de structure	600	0,0
Mises en service 2021	75 900	+ 1,5
Déconventionnés	0	0,0
Rattrapages, erreurs et omissions	19 900	+ 0,4
Parc au 1^{er} janvier 2022	5 267 900	+ 1,1
Parc au 1 ^{er} janvier 2021*	5 208 400	-

*Version du répertoire à septembre 2022.
Note : voir définitions des différents termes.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022

Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

Graphique 1 : logements mis en service en 2021 selon leur type de construction

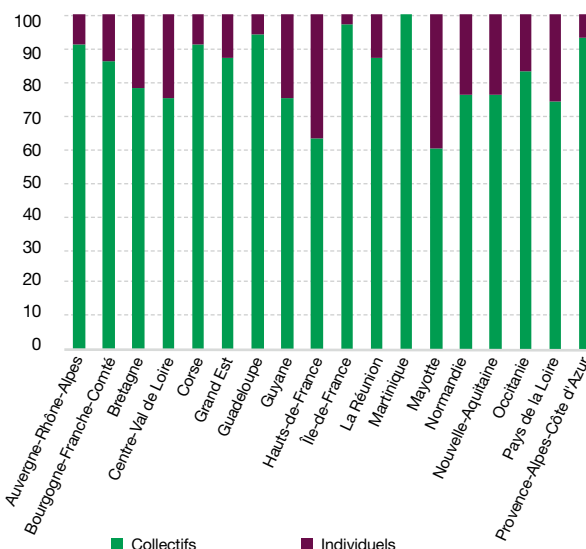
En %



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022

Graphique 2 : répartition des logements sociaux par type d'habitation au 1^{er} janvier 2022

En %



Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022

L'HABITAT COLLECTIF MAJORITAIRE, AVEC DES LOGEMENTS RÉCENTS DE PLUS PETITE TAILLE

Les logements locatifs sociaux sont très majoritairement de l'habitat collectif (85 %). Le logement individuel compte pour 15 % du parc. La part de logements sociaux individuels est plus élevée dans les Hauts-de-France (38 %) et à Mayotte (45 %). En comparaison le logement collectif (parcs privé et social réunis) compte pour 44 % de l'ensemble des résidences principales en France (hors Mayotte) selon les estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2022 de l'Insee (*graphique 2*).

Les deux tiers des logements locatifs sociaux sont composés de trois ou quatre pièces alors que ce type de logements représente 46 % des résidences principales (*tableau 2*).

Les logements récents sont en général plus petits que les logements anciens. Ainsi 39 % des logements locatifs sociaux mis en service depuis moins de cinq ans sont des logements d'une ou deux pièces, contre 27 % pour l'ensemble du parc locatif social. A contrario, les logements récents ont moins souvent quatre pièces ou plus (24 %, contre 36 %).

LE TAUX DE VACANCE DIMINUE LÉGÈREMENT

Parmi les logements sociaux proposés à la location au 1^{er} janvier 2022, 2,7 % sont vacants dont 1,4 % depuis plus de trois mois (*tableau 3*). À titre de comparaison, 8,3 % de l'ensemble du parc de logements de France (hors Mayotte) étaient inoccupés au 1^{er} janvier 2022 (source : EAPL-estimation annuelle du parc de logement). La vacance est en légère baisse par rapport au 1^{er} janvier 2021 (3,0 %).

Le taux de mobilité augmente de 1 point en un an : 8,5 % des logements déjà en service au 1^{er} janvier 2021 ont changé d'occupants entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, un niveau proche de ceux atteints avant la crise sanitaire.

Tableau 2 : répartition des logements sociaux selon leur nombre de pièces au 1^{er} janvier 2022

En %

Nombre de pièces	Logements du parc locatif social	dont mis en service depuis 2017
1 pièce	7,4	10,8
2 pièces	19,7	27,8
3 pièces	36,8	37,3
4 pièces	28,2	20,6
5 pièces ou plus	7,9	3,5

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022

Tableau 3 : taux de vacance et de mobilité du parc social au 1^{er} janvier 2022

	Nombre de logements proposés à la location	Taux de vacance (en %)	Dont taux de vacance structurelle (en %)	Taux de mobilité (en %)
Parc au 1 ^{er} janvier 2021	4 869 700	3,0	1,6	7,5
Parc au 1 ^{er} janvier 2022	4 907 500	2,7	1,4	8,5

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2021, RPLS au 1^{er} janvier 2022

LE LOYER MOYEN PROGRESSE DE 0,9 %

Au 1^{er} janvier 2022, le loyer moyen dans le parc social conventionné est de 6,05 euros/m². Il s'élève à 5,71 euros/m² en province et à 7,09 euros/m² en Île-de-France. Le loyer moyen du parc locatif social a progressé de 0,9 % entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, soit une hausse plus faible que sur l'année 2020 (+ 1,4 %). La hausse des loyers a été un peu plus marquée en Île-de-France (+ 1,1 %) - (*tableau 4*).

Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

Tableau 4 : loyer moyen dans le parc social au 1^{er} janvier 2022

Région	Nombre de logements loués	Loyer moyen (en euros/m ²)	Évolution 2022-2021 (en %)
France entière	4 773 100	6,05	0,9
Dont Île-de-France	1 232 700	7,09	1,1
Dont Province	3 540 400	5,71	0,8

Champ : logements dont le bail est en cours au 1^{er} janvier 2022.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022

Les loyers varient selon le type de financement initial qui détermine le loyer maximal. Le loyer moyen des logements sous statut PLAI est de 5,68 euros/m² : il est relativement stable par rapport à l'an dernier (5,65 euros/m² au 1^{er} janvier 2021, soit + 0,71 % sur un an). Ceux des logements intermédiaires financés sous les statuts PLS ou PLI s'établissent à 8,70 euros/m² (+ 2,23 %) et 8,49 euros/m² (+ 1,38 %) respectivement (tableau 5).

Tableau 5 : loyer moyen selon le type de financement au 1^{er} janvier 2022

Financement	Loyer moyen (en euros/m ²)	Évolution 2022-2021 (en %)
PLAI	5,68	+ 0,71
PLUS avant 1977	5,19	+ 0,78
PLUS à partir de 1977	6,32	+ 0,64
PLI	8,49	+ 1,38
PLS	8,70	+ 2,23

Champ : logements dont le bail est en cours au 1^{er} janvier 2022.
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2022

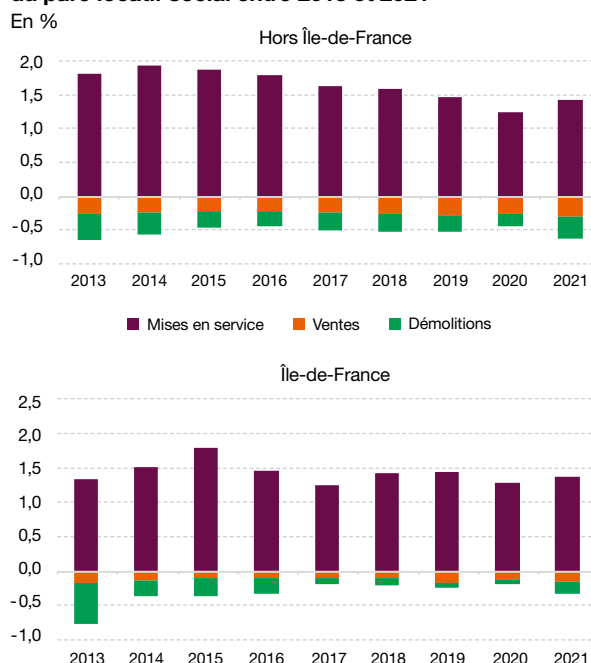
MALGRÉ UN REBOND EN 2021, LES MISES EN SERVICE DE LOGEMENT BAISSENT TENDANCIELLEMENT

Au cours des cinq dernières années, la dynamique du parc est essentiellement liée à celle des mises en service en dehors de l'Île-de-France, dans un contexte de relative stabilité des ventes et des démolitions de logements locatifs sociaux. Les mises en service baissent tendanciellement en dehors de l'Île-de-France, alors qu'elles restent globalement stables en Île-de-France (graphique 3). La baisse des mises en service hors Île-de-France s'explique essentiellement par la diminution des constructions de logements par les bailleurs sociaux, que la hausse des logements vendus en l'état de futur achèvement (VEFA) ne suffit pas à compenser (graphique 4).

En Île-de-France, on observe également un ralentissement de la construction de logements par les bailleurs sociaux, cependant l'accélération des acquisitions de logements en VEFA permet de maintenir les mises en service à un niveau relativement stable.

La baisse tendancielle des mises en service concerne particulièrement les zones B et C du zonage ABC (graphique 5). Entre 2015 et 2021, les mises en service sont restées quasi stables en zone A et Abis. Elles ont baissé de 3 % par an en moyenne en zone B et de 2 % par an en zone C. En 2020, la crise sanitaire a eu un fort impact sur

Graphique 3 : contributions à l'évolution annuelle du parc locatif social entre 2013 et 2021

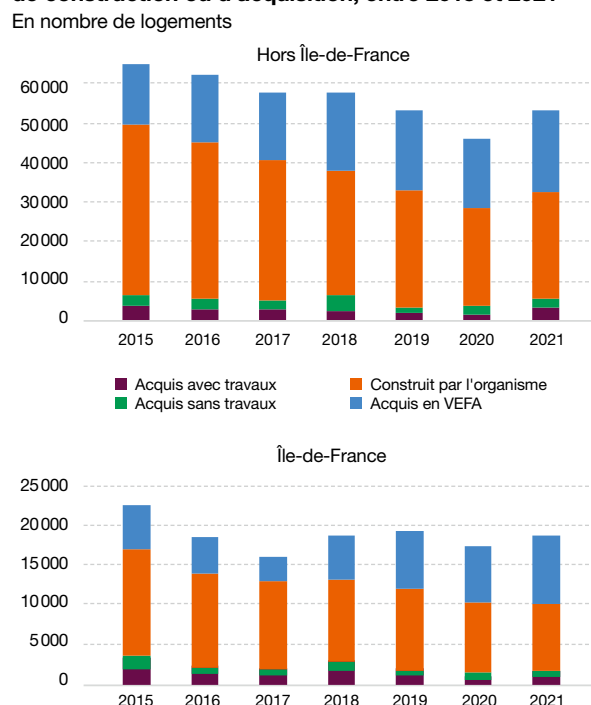


Note de lecture : les contributions pour l'année 2013 sont obtenues à partir du RPLS au 1^{er} janvier 2014.

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier, de 2014 à 2022

Graphique 4 : nombre de mises en service par type de construction ou d'acquisition, entre 2015 et 2021



Champ : France métropolitaine.

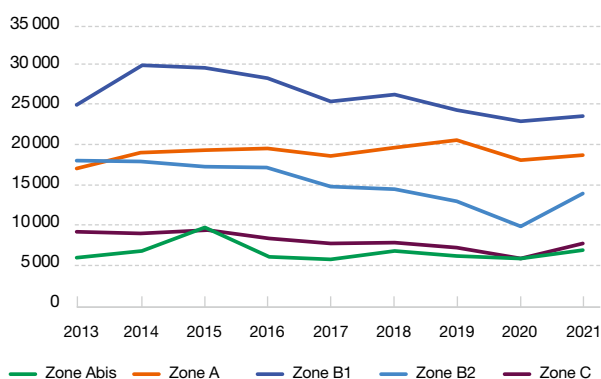
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier, de 2016 à 2022

Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

l'ensemble du marché de la construction, notamment sur celui du logement (SDES, 2022). Pour le parc social, cela s'est notamment traduit par une baisse accrue du nombre de mises en service sur l'ensemble de l'année. Leur reprise en 2021 n'a pas permis de compenser la baisse observée pendant la crise sanitaire, ni d'inverser la tendance baissière amorcée en 2016. L'ensemble des zones ont été concernées par une baisse des mises en service en 2020, pendant la crise sanitaire, avec des rebonds plus ou moins marqués en 2021.

Graphique 5 : nombre de mises en service par zone ABC, de 2013 à 2021

En nombre de logements



Champ : France métropolitaine.

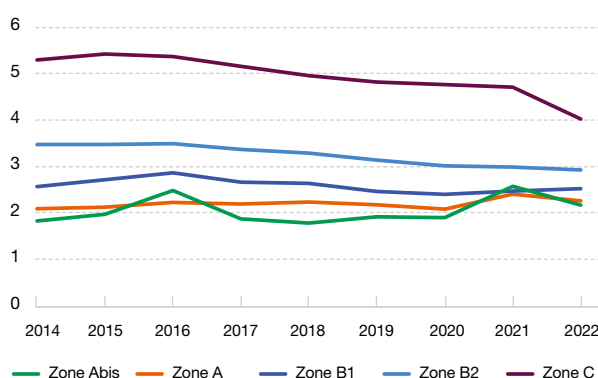
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier, de 2014 à 2022

LA VACANCE ET LA MOBILITÉ : DES NIVEAUX ET DES ÉVOLUTIONS VARIABLES SELON LES ZONES

La vacance dans le parc social est plus importante dans les territoires détendus (zone C) caractérisés par une plus faible demande de logements sociaux et une moins bonne adéquation du parc aux besoins des demandeurs. En zones tendues, la vacance s'explique principalement par la longueur des délais de remise en état et les refus d'attribution (Beck, mars 2022). Pendant la crise sanitaire, la vacance a augmenté dans les zones les plus tendues (A) alors qu'elle est restée globalement stable dans les autres zones. En 2021, elle est en baisse dans l'ensemble des zones (graphique 6). La mobilité dans le parc social est d'autant plus faible que la zone est tendue. Elle baisse tendanciellement dans toutes les zones depuis le milieu des années 2010 et le rebond de 2021, après la forte baisse de 2020, n'infléchit pas la tendance (graphique 7). Cette dernière s'explique en partie par la baisse du nombre de logements remis à la location et l'allongement de la durée des baux.

Graphique 6 : vacance au 1^{er} janvier dans le parc social de 2014 à 2022, par zone ABC

En %

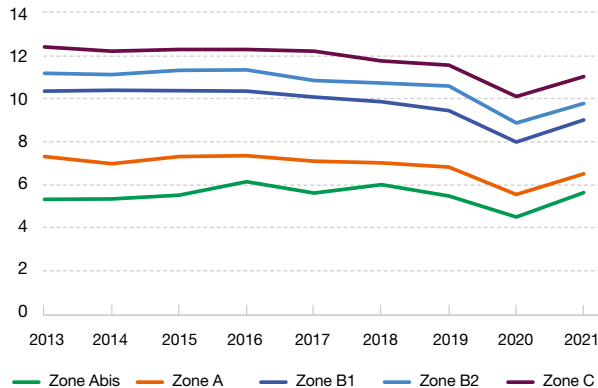


Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier de 2014 à 2022

Graphique 7 : mobilité dans le parc social de 2013 à 2021, par zone ABC

En %



Champ : France métropolitaine.

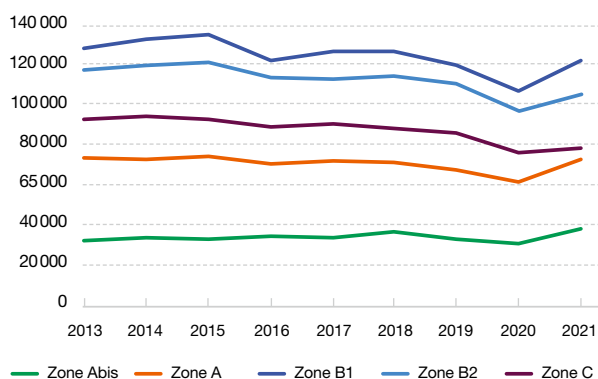
Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier, de 2014 à 2022

Dans les zones les moins tendues, le nombre de logements remis à la location tend à diminuer depuis le milieu des années 2010 (graphique 8). Ainsi, en zone C, ce nombre a baissé en moyenne annuelle de 2,5 % par an, et de 1,7 % en zone B entre 2015 et 2021, alors que les remises en location sont restées stables en zone A. Entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2022 la durée moyenne des baux a augmenté de plus de huit mois, passant de dix ans et six mois à onze ans et deux mois. C'est également dans les zones les plus tendues que cette tendance est la plus marquée (graphique 9). Cet allongement de la durée moyenne de bail peut s'expliquer par l'avantage financier à rester dans le parc social et les temps d'attente pour retrouver un logement dans le parc social, particulièrement dans les zones tendues (Donzeau & Lardeux, 2017).

Au 1^{er} janvier 2022, 15,9 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

Graphique 8 : nombre de logements remis en location par année, de 2013 à 2021, par zone ABC

En nombre de logements

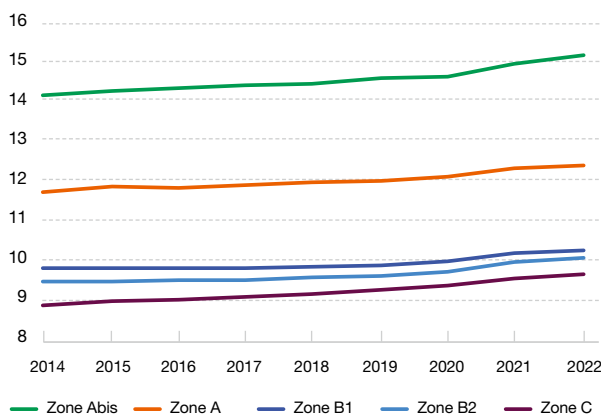


Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier, de 2014 à 2022

Graphique 9 : durée moyenne d'un bail pour les baux actifs au 1^{er} janvier, de 2014 à 2022, par zone ABC

En années



Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier, de 2014 à 2022

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 départements et régions d'outre-mer (DROM), le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Mises en service : ensemble des logements entrés dans le parc social entre le 2 janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022. 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 vacance structurelle : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, dont la dernière date

de remise en location est antérieure à octobre de l'année précédant la collecte, 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 les logements mis en service au cours de l'année ainsi que les baux en cours au 1^{er} janvier 2022 et ayant pris effet dans le courant de l'année 2021 ne sont pas considérés comme des emménagements.

Logement vide : logement non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Logement remis à la location : logement occupé ou vacant au 1^{er} janvier 2022 ayant été proposé à la location au cours de l'année 2021.

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 2022.

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.

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).

Ventes : ventes à l'occupant ou autres ventes.

Rattrapages, erreurs et omissions : écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2022 et 2021, 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 2022), des erreurs ou des omissions non repérées dans les déclarations des bailleurs sociaux.

Modifications de structure : changements d'usage du logement, logements disparus lors d'une fusion ou scission de logements.

Zonage ABC : défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ».

- **Zone A :** agglomération de Paris (dont la zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés.

- **Zone A bis :** comprend Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.
- **Zone B1 :** comprend certaines grandes agglomérations et certaines communes où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer.
- **Zone B2 :** villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zones Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1.
- **Zone C :** reste du territoire.

RÉFÉRENCES

- Beck, P. (mars 2022). *Des outils organisationnels et commerciaux pour lutter contre la vacance aussi bien en zone tendue qu'en zone détendue.*
- Donzeau, N. & Lardeux, R. (2017), Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre, dans *Les conditions de logement en France.*
- SDES (2022). *Rapport du compte du logement 2021.*

Jean-Bernard SALOMOND, SDES
Delphine TAILLEUR, SDES

Dépôt légal : décembre 2022
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Maquettage et réalisation : Agence Citizen Press

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.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

