

Un parc HLM francilien très social

Tableau 1 - Le parc social francilien au 1^{er} janvier 2012 selon les catégories de financement (circulaire Cus) et le département

	Logements relevant des plafonds de ressources PLAI		Logements relevant des plafonds de ressources Plus		Logements relevant des plafonds de ressources PLS		Logements relevant des plafonds de ressources PLI		Total	
	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne
75	4 011	2,0	150 021	74,9	13 369	6,7	32 918	16,4	200 319	100
92	3 462	1,9	151 176	80,8	14 088	7,5	18 346	9,8	187 072	100
93	6 767	3,3	179 222	87,6	9 990	4,9	8 687	4,2	204 666	100
94	4 239	2,7	132 978	84,5	12 158	7,7	8 071	5,1	157 446	100
Petite couronne	14 468	2,6	463 376	84,4	36 236	6,6	35 104	6,4	549 184	100
77	3 235	3,4	84 544	89,9	3 322	3,5	2 954	3,1	94 055	100
78	2 680	2,5	94 475	86,6	6 794	6,2	5 102	4,7	109 051	100
91	4 687	4,6	87 565	86,1	5 753	5,7	3 719	3,7	101 724	100
95	3 259	2,9	98 476	88,2	5 261	4,7	4 707	4,2	111 703	100
Grande couronne	13 861	3,3	365 060	87,6	21 130	5,1	16 482	4,0	416 533	100
Île-de-France	32 340	2,8	978 457	83,9	70 735	6,1	84 504	7,2	1 166 036	100

Tableau 2 - Le parc social francilien au 1^{er} janvier 2012* selon les loyers au m² de surface habitable (SH) et le département*

	Loyers ≤ 6 €/m ² /SH (assimilés PLAI)		Loyers entre + 6 et 7,5 €/m ² /SH (assimilés Plus)		Loyers entre + 7,5 et 10,5 €/m ² /SH (assimilés PLS)		Loyers supérieurs à 10,5 €/m ² /SH (assimilés PLI)		Total	
	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne
75	49 405	25,7	68 283	35,6	52 164	27,2	22 086	11,5	191 938	100
92	83 748	47,0	50 366	28,3	33 063	18,6	10 962	6,2	178 139	100
93	103 762	53,7	60 883	31,5	22 440	11,6	6 128	3,2	193 213	100
94	75 248	50,5	45 040	30,2	22 690	15,2	5 964	4,0	148 942	100
Petite couronne	262 758	50,5	156 289	30,0	78 193	15,0	23 054	4,4	520 294	100
77	51 548	59,1	24 557	28,1	8 552	9,8	2 592	3,0	87 249	100
78	57 118	56,0	29 021	28,5	11 579	11,4	4 219	4,1	101 937	100
91	55 062	58,0	26 768	28,2	10 421	11,0	2 742	2,9	94 993	100
95	59 346	56,8	31 706	30,3	10 486	10,0	2 989	2,9	104 527	100
Grande couronne	223 074	57,4	112 052	28,8	41 038	10,6	12 542	3,2	388 706	100
Île-de-France	535 237	48,6	336 624	30,6	171 395	15,6	57 682	5,2	1 100 938	100

Source : répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2012, DRIEA.

*Il s'agit des logements sociaux occupés et loués avec un contrat de location hors bail professionnel, dont la surface est renseignée et le loyer supérieur à 100€/mois, soit 94,4% du parc total (1 100 938 / 1 166 036).

Le calcul des bornes de l'indicateur de l'Observatoire du logement social en Île-de-France (OLS)

Le calcul des différentes fourchettes de loyers mensuels (il s'agit du loyer hors charges) au m² de surface habitable (SH) s'est appuyé sur les loyers mensuels plafonds en vigueur au 1^{er} janvier 2012 de la zone géographique « 1 » pour les PLAI et Plus, des zones « A » et « B » pour les PLS et PLI, et augmentés de 10%.

Ce correctif de 10% a été appliqué :

- d'une part, pour faire correspondre les prix mensuels au m² de surface utile⁽¹⁾ utilisés pour le calcul des loyers plafonds, avec les prix mensuels au m² de surface habitable, qui sont plus fréquemment utilisés par les acteurs du logement et par le répertoire du parc locatif social (RPLS) ;
- d'autre part, pour tenir compte des majorations de loyers autorisées par le coefficient de structure⁽²⁾, ou des surcoûts induits par des travaux d'isolation coûteux (comme la norme BBC2005, par exemple), ou encore par un foncier plus cher lorsque le logement est bien localisé⁽³⁾.

Enfin, pour la catégorie Plus, une hausse de 10% a été ajoutée pour tenir compte des majorations possibles à hauteur de 20% (marges locales). Faut de connaître précisément le nombre de logements majorés, cette hausse a été limitée à 10%.

Selon l'indicateur de l'OLS :

- les loyers mensuels pratiqués **inférieurs ou égaux à 6,0 €/m²/SH** sont assimilables aux « **loyers PLAI** », correspondant aux loyers destinés aux ménages les plus modestes (éligibles au PLAI) ;
- les loyers mensuels pratiqués compris **entre + de 6,0 et 7,5 €/m²/SH** sont assimilables aux « **loyers Plus** », correspondant aux loyers destinés aux ménages un peu moins modestes (éligibles au Plus) ;
- les loyers mensuels pratiqués **entre + de 7,5 et 10,5 €/m²/SH** sont assimilables aux « **loyers PLS** », correspondant aux loyers destinés aux ménages à revenus moyens (éligibles au PLS) ;
- et les loyers mensuels pratiqués **de + de 10,5 €/m²/SH** sont assimilables aux « **loyers PLI** », correspondant aux loyers destinés aux ménages à revenus moyens supérieurs (éligibles au PLI).

(1) La surface utile correspond à la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes comme les loggias, balcons, etc. Selon les données RPLS 2012, la surface utile est en moyenne supérieure de 8,6% par rapport à la surface habitable.

(2) Ce coefficient permet de mieux amortir le coût incompressible des équipements dans les petits logements, comme les toilettes, la salle de bains, etc.

(3) Cette majoration liée aux surcoûts n'est possible que pour les financements Plus ou PLAI.

L'étendue des loyers au 1^{er} janvier 2012 selon le financement initial (en €/m²/SH)

(Ce tableau détaille les valeurs utilisées dans le graphique de la Note rapide n° 685, p.5)

Logements assimilés selon la circulaire Cus aux :	Financements initiaux	Percentiles												Moyenne	Effectif	% colonne	
		p5	p10	p20	p25	p30	p40	p50	p60	p70	p75	p80	p90				p95
PLUS	HLMO (1950)	3,9	4,3	4,7	4,8	4,9	5,1	5,3	5,5	5,8	5,9	6,1	6,7	7,3	5,3	454 388	41,3
	Autres social*	3,7	4,3	4,8	5,0	5,1	5,4	5,7	6,0	6,3	6,5	6,7	7,5	8,4	5,7	138 474	12,6
	PLA (1977)	5,2	5,6	6,0	6,1	6,3	6,5	6,8	7,1	7,4	7,6	7,9	8,8	10,6	7,0	252 180	22,9
	PLUS (1999)	4,8	5,4	6,0	6,2	6,4	6,7	6,9	7,1	7,4	7,6	7,9	9,4	12,2	7,1	81 278	7,4
	Ensemble	4,1	4,5	4,9	5,1	5,2	5,5	5,9	6,2	6,6	6,8	7,1	7,8	8,8	6,0	926 320	84,1
PLAI	PLALM, PLATS, PLA I (1990 à 1998)	4,3	4,9	5,4	5,5	5,7	5,9	6,1	6,4	6,7	6,9	7,1	7,9	9,4	6,2	30 479	2,8
PLS	PLS, PLLS, PLA CFF, PCL (1995 à 2001)	5,5	5,9	6,6	6,9	7,3	8,3	8,9	9,3	9,8	10,0	10,2	11,1	12,6	8,6	66 216	6,0
PLI	Autres intermédiaires**	4,4	5,1	5,9	6,2	6,5	7,1	7,7	8,5	9,4	9,9	10,5	12,5	14,3	8,2	34 461	3,1
	PLI (1987)	5,7	6,7	8,1	8,5	8,9	9,5	9,9	10,4	11,0	11,3	11,7	12,4	13,5	9,7	43 462	3,9
	Ensemble	4,8	5,6	6,7	7,1	7,6	8,4	9,3	9,8	10,5	10,9	11,4	12,5	13,8	9,0	77 923	7,1
TOTAL Île-de-France		4,1	4,6	5,0	5,2	5,4	5,7	6,1	6,5	6,9	7,2	7,6	9,1	10,6	6,4	1 100 938	100

Source : répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2012, DRIEA, traitement IAU idF

Il s'agit des logements sociaux occupés et loués avec un contrat de location hors bail professionnel, dont la surface est renseignée et le loyer supérieur à 100€/mois, soit 94,4% du parc total (1 100 938 / 1 166 036).

* Hors concours des financements publics (État, collectivités territoriales, 1%) ayant bénéficié d'un conventionnement.

** Hors concours des financements publics (État, collectivités territoriales, 1%) n'ayant pas bénéficié d'un conventionnement.

Lecture : 3,9 : 5% des logements HLMO ont un loyer ≤ à 3,9 €/m²/SH ; 6,1 : 20% des HLMO ont un loyer supérieur ou égal à 6,1 €/m²/SH.

loyer dans les prix attendus PLAI (loyer ≤ 6€/m²)

loyer dans les prix attendus PLUS (6€/m² < loyer ≤ 7,5€/m²)

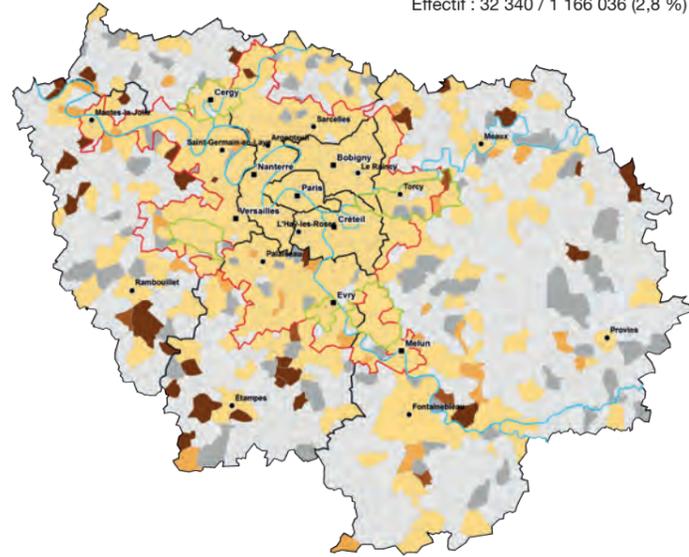
loyer dans les prix attendus PLS (7,5€/m² < loyer ≤ 10,5€/m²)

loyer dans les prix attendus PLI (loyer > 10,5€/m²)

Le parc social francilien selon le classement « Cus » en 2012

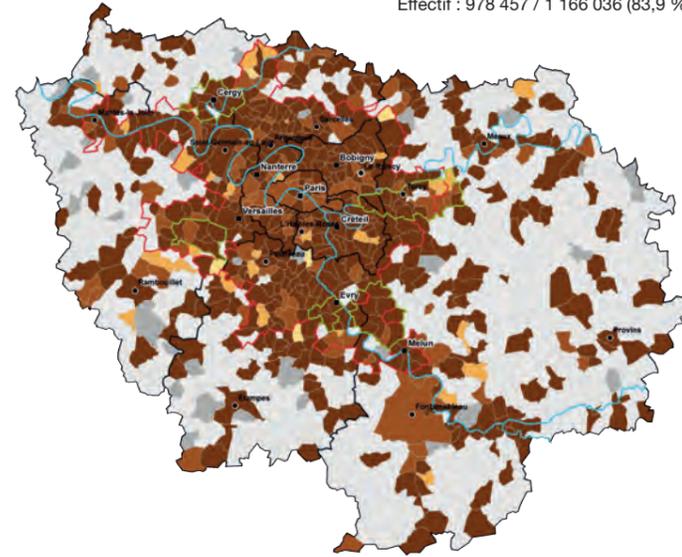
Proportion de logements assimilés au PLAI selon la circulaire « Cus » du 12 avril 2010

Effectif : 32 340 / 1 166 036 (2,8 %)



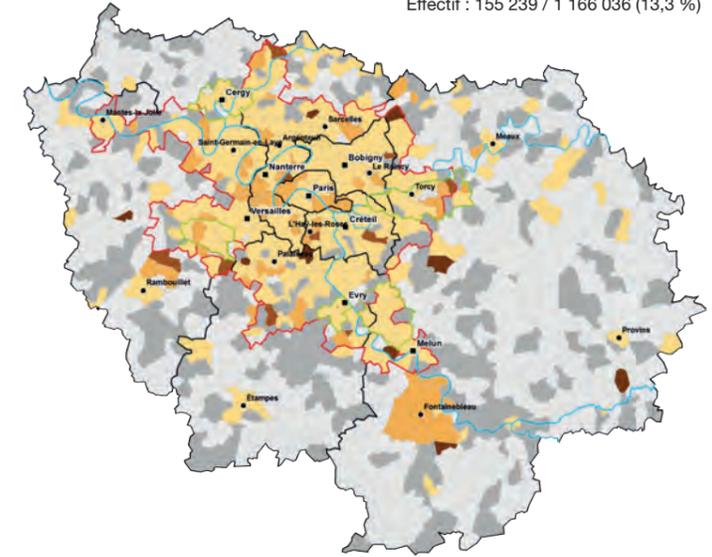
Proportion de logements assimilés au Plus selon la circulaire « Cus » du 12 avril 2010

Effectif : 978 457 / 1 166 036 (83,9 %)



Proportion de logements assimilés aux PLS-PLI selon la circulaire « Cus » du 12 avril 2010

Effectif : 155 239 / 1 166 036 (13,3 %)



Selon le classement Cus, le parc très social (PLAI) représente moins de 3 % de l'ensemble du parc francilien...

Proportion selon les trois catégories de financement ou le niveau de loyers pratiqués

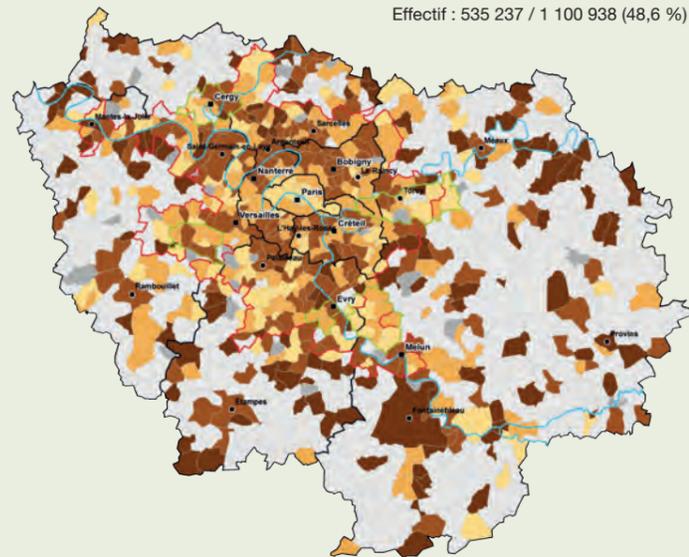
- 0,1 à 25 %
- 25,1 à 50 %
- 50,1 à 75 %
- 75,1 à 100 %

Le parc social francilien selon le loyer au m² pratiqué en 2012

Les loyers pratiqués les moins chers sont très présents dans le parc le plus ancien.

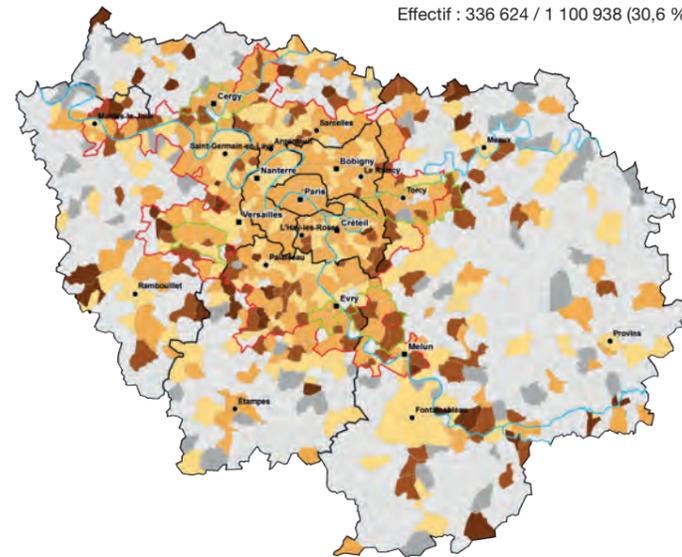
Proportion* de logements avec un loyer ≤ 6 €/m²/SH (assimilés au PLAI)

Effectif : 535 237 / 1 100 938 (48,6 %)



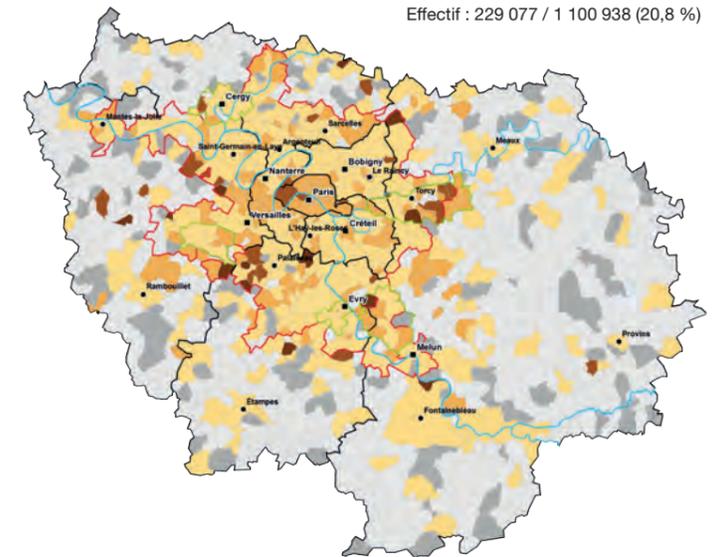
Proportion* de logements avec un loyer entre + 6 et 7,5 €/m²/SH (assimilés au Plus)

Effectif : 336 624 / 1 100 938 (30,6 %)



Proportion* de logements avec un loyer > 7,5 €/m²/SH (assimilés aux PLS-PLI)

Effectif : 229 077 / 1 100 938 (20,8 %)



... alors que selon le nouveau classement des loyers au m² pratiqués, le parc très social (loyer ≤ 6 €/m²/SH) atteint près de 50 %.

Limites administratives

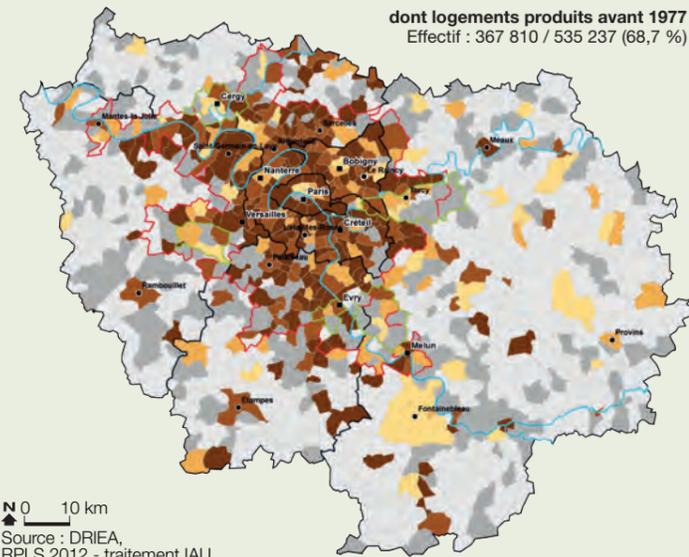
- préfecture
- sous-préfecture de la grande couronne
- ville nouvelle
- agglomération parisienne
- département
- aucun logement produit
- pas de logement dans la modalité considérée

Proportion selon les trois catégories de l'époque de production

- 0,1 à 25 %
- 25,1 à 50 %
- 50,1 à 75 %
- 75,1 à 100 %

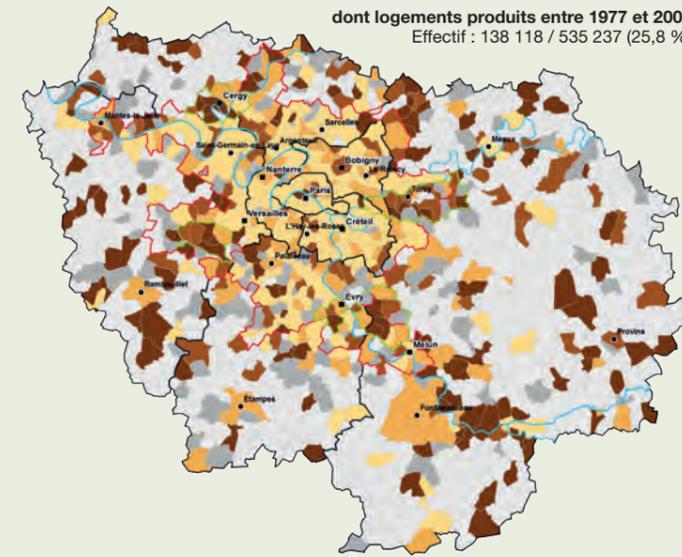
dont logements produits avant 1977

Effectif : 367 810 / 535 237 (68,7 %)



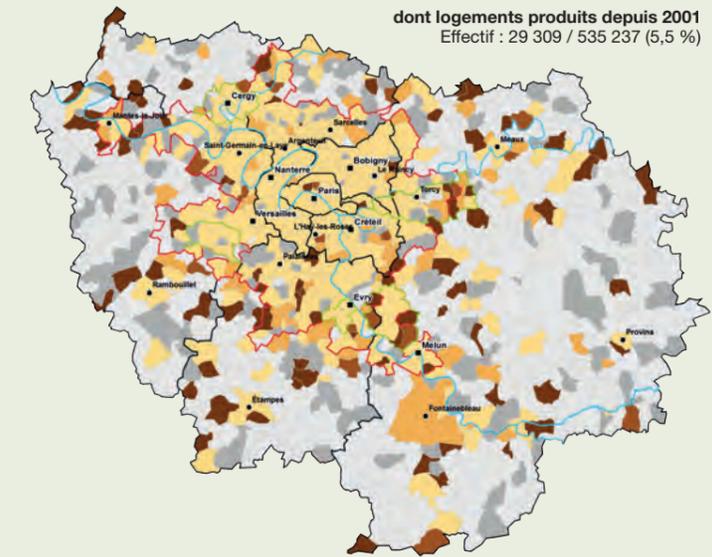
dont logements produits entre 1977 et 2000

Effectif : 138 118 / 535 237 (25,8 %)



dont logements produits depuis 2001

Effectif : 29 309 / 535 237 (5,5 %)



* Il s'agit des logements sociaux occupés et loués avec un contrat de location hors bail professionnel, dont la surface est renseignée et le loyer supérieur à 100 €/mois, soit 94,4 % du parc total (1 100 938 / 1 166 036).