apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Le parc de logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux à Paris

Exploitation du fichier RPLS au 1er janvier 2012

© Apur, David Boureau - Paris 12e

© Apur, Hanna Darabi - Paris 14e

© Apur, David Boureau - Paris 17e

© Apur, David Boureau - Paris 9e

SEPTEMBRE 2013

Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Jean-François Arènes, avec le concours de Jonathan Boetsch
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie : Christine Delahaye
Maquette : Jean-Christophe Bonijol
Photographies : © Apur, sauf mention contraire
www.apur.org

2013V3.5

Sommaire

Préambule 5

Plus de 1 195 000 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux en Ile-de-France, dont près de 230 000 à Paris 7

Les bailleurs sociaux présents à Paris 7

La typologie des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux à Paris 8

Plus de 20 % des baux des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux ont moins de 5 ans 9

Les catégories de financement des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux à Paris 10

Selon la catégorie de financement et la typologie, des surfaces habitables moyennes hétérogènes 12

Loyer moyen (€/m²) par catégorie de financement 13

Loyer moyen (€/m²) par catégorie de financement et par typologie 15

Loyer moyen (€/m²) par catégorie de financement et par ancienneté du bail en cours 16

Synthèse 17

Préambule

La présente note vise à décrire le parc de logements familiaux gérés [1] par des bailleurs sociaux à Paris. Les données sont issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2012 [2]. Ce répertoire a été créé au 1er janvier 2011 par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La première partie de l'étude décrit le parc de logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux en termes d'effectifs de logement. Quelques points de comparaisons régionaux sont donnés. Les logements sont répartis par bailleur, par catégorie de financement, par typologie et par ancienneté.

L'ancienneté de la construction est également étudiée et les surfaces habitables moyennes des logements sont déclinées par typologie et par catégorie de financement.

Enfin, une analyse des loyers moyens par mètre carré de surface habitable est réalisée suivant la catégorie de financement et la typologie ainsi que la catégorie de financement et l'ancienneté du bail en cours.

Les logements ici décrits sont précisément les logements familiaux parisiens sur lesquels les bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers, au sens du répertoire du parc locatif social. Une partie de ces logements sont comptabilisés au titre de la loi SRU [3] mais le fichier RPLS comporte aussi des logements « intermédiaires » et à loyer libres.

Il est à noter qu'il n'est pas possible de calculer le taux de logement social au sens de la loi SRU pour une commune identifiée à partir des seules données du RPLS. En effet, des logements non familiaux (logements temporaires, résidences sociales, maisons relais, et autres dispositifs d'hébergement [4]...) sont également considérés au titre de la loi SRU et intégrés à l'inventaire. Ces logements non familiaux ne sont pas suivis dans le RPLS.

Il n'est pas possible de communiquer des résultats agrégés issus de RPLS portant sur un effectif inférieur à onze logements, sauf s'ils portent sur l'ensemble d'une commune. Quand la situation se présente, les informations correspondantes sont masquées par la mention « *ss* ». La mention « *ss* » est également inscrite dans les cases vides du tableau dans les lignes et colonnes associées, pour rendre impossible un re-calcul des informations masquées à partir des autres informations apparaissant dans le tableau.

1 - Les logements ici considérés ne sont pas exactement l'ensemble des logements « gérés » au sens strict. Ce sont très précisément les logements familiaux sur lesquels les bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers.

2- Le lecteur averti notera que les résultats chiffres ici présentés ne sont pas exactement identiques aux quelques résultats chiffrés qui ont pu être diffusés par les services de l'État. Il y a en effet une différence entre le fichier diffusé au titre de la loi (et que l'État utilise pour ses exploitations statistiques) et celui diffusé relativement largement au titre de l'arrêté d'application de la loi. Une partie des logements a été explicitement exclue de la diffusion dans l'article R411-4 pour une raison obscure alors que le fichier est diffusé dans son intégralité dans le cadre de la loi (L411-10).
Art. R. 411-4. – Toute personne qui en fait la demande auprès du service statistique ministériel du logement peut obtenir communication, par voie électronique et gratuitement, des informations mentionnées aux d, e, f, g et j de l'article R. 411-3, pour tout logement locatif figurant dans le répertoire, à l'exclusion des logements des sociétés d'économie mixte qui ne donnent pas lieu au versement de la cotisation prévue à l'article L. 452-4.
Le fichier analysé dans la présente étude est constitué du fichier complet relevant de la loi pour Paris et du fichier relevant du décret pour les autres départements franciliens.

3- À l'exception des logements familiaux communaux pouvant rentrer dans la définition SRU et gérés par des bailleurs sociaux mais sur lesquels ces derniers n'ont pas de réel droit immobilier. Ce type de situation n'existe pas à Paris mais concerne certaines communes franciliennes.

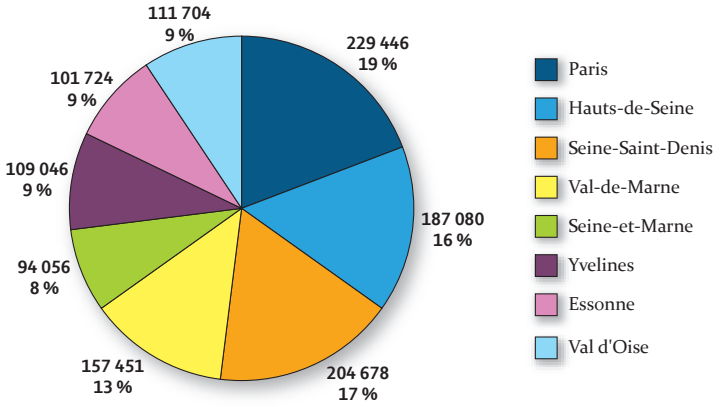
4- Ces dispositifs sont parfois constitués de places et c'est un équivalent en nombre de logements qui est comptabilisé au titre de la loi SRU. Le plus souvent, 3 places correspondent à un équivalent logement.

Plus de 1 195 000 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux en Ile-de-France, dont près de 230 000 à Paris

L'Ile-de-France compte 1 195 185 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux au 1er janvier 2012.

Plus de 19 % de ces logements sont situés à Paris, qui est le premier département francilien en nombre de logements familiaux gérés par des bailleurs sociaux. Les départements de grande couronne regroupent chacun moins de 10 % du parc francilien.

Répartition des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux, par département francilien

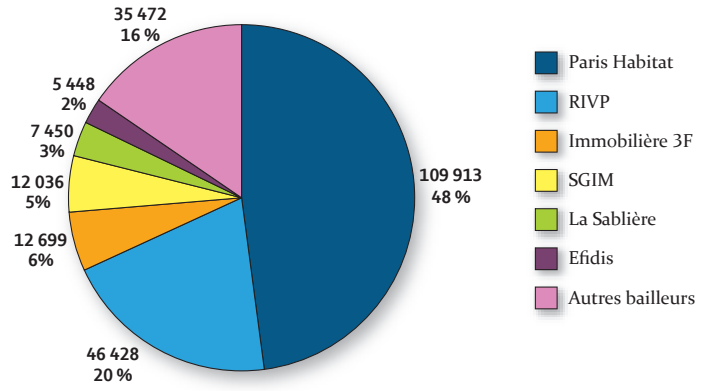


Source : RPLS 2012

Les bailleurs sociaux présents à Paris

Dans Paris intra-muros, Paris Habitat et la RIVP gèrent à eux seuls plus des deux tiers des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux (68 %). Cette prédominance locale ne se retrouve pas ailleurs en Ile-de-France. À l'échelle de chaque département, aucun bailleur ne représente plus de 20 % du parc de logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux ; le plus gros bailleur local hors Paris est l'OPH du Val-de-Marne qui gère 19 % des logements familiaux gérés par un bailleur social du département.

Répartition des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux, par bailleur



Source : RPLS 2012

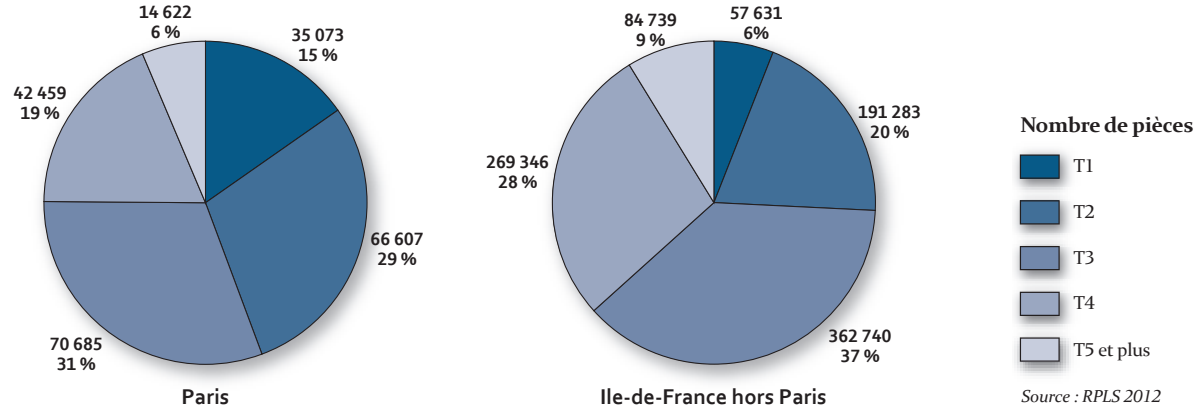
La typologie des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux à Paris

Les appartements de 3 pièces sont les plus fréquents dans le parc de logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux en Ile-de-France (36 % du nombre total de logements). Ce constat est également valable pour le seul parc parisien. Les plus petits logements (T1 et T2) y sont cependant nettement plus nombreux en proportion que les T4 et plus, comparativement au reste de la Région.

À titre de comparaison, il est intéressant de rapprocher ces informations des résultats du Recensement 2009. Selon l'INSEE, le parc de logements franciliens est constitué de 5 417 279 unités, dont 1 353 036 logements à Paris.

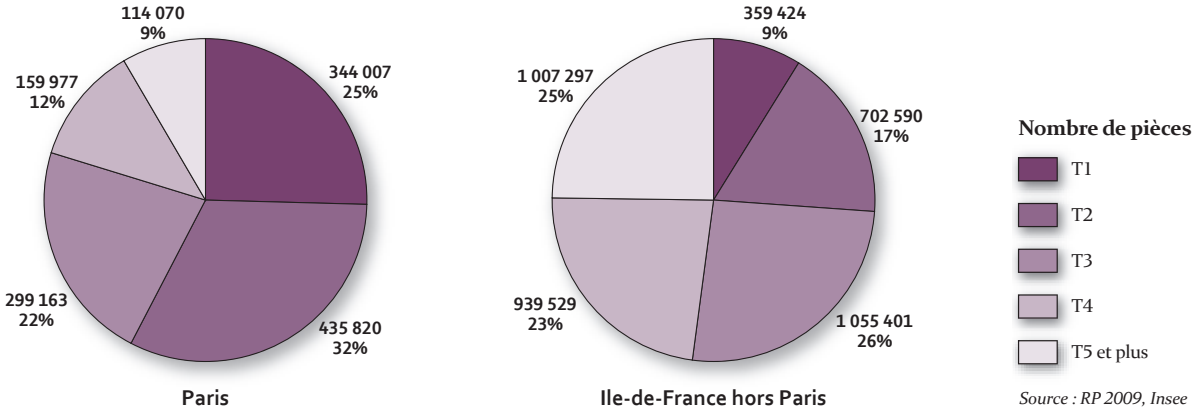
Le parc de logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux parisiens se distingue sensiblement du parc global des logements parisiens : la proportion de T1 est plus faible (15 % « seulement » contre 25 %), la proportion des T3 et T4 est en revanche nettement plus importante (50 % contre 34 %).

Répartition des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux, par nombre de pièces



Source : RPLS 2012

Répartition des logements recensés par l'INSEE, par nombre de pièces



Source : RP 2009, Insee

Typologie des logements gérés par les bailleurs sociaux sur la Région

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble
Paris	35 073	66 607	70 685	42 459	14 622	229 446
	15 %	29 %	31 %	19 %	6 %	100 %
Petite couronne	36 476	123 224	211 486	140 645	37 378	549 209
	7 %	22 %	39 %	26 %	7 %	100 %
Grande couronne	21 155	68 059	151 254	128 701	47 361	416 530
	5 %	16 %	36 %	31 %	11 %	100 %
Ile-de-France	92 704	257 890	433 425	311 805	99 361	1 195 185
	8 %	22 %	36 %	26 %	8 %	100 %

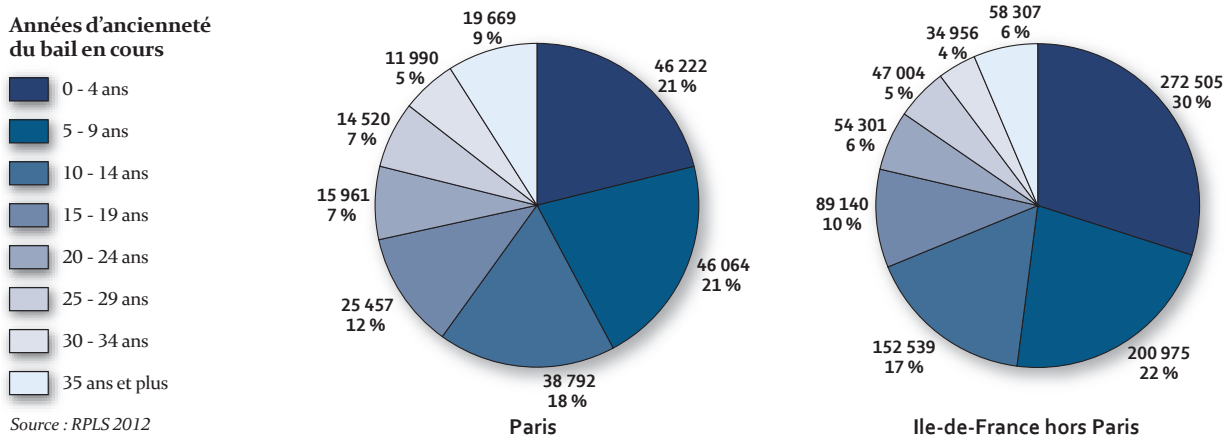
Source : RPLS 2012

Plus de 20 % des baux des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux ont moins de 5 ans

L'ancienneté des baux est calculée par rapport au 1er janvier de l'année 2012 et se base sur la date de prise d'effet du bail en cours. Cette information est renseignée pour 1 128 402 logements au niveau francilien (soit 94 % des logements familiaux répertoriés dans RPLS 2012) et 218 675 logements parisiens (95 % des logements familiaux répertoriés).

Paris se distingue du reste de l'Ile-de-France par une ancienneté moyenne plus importante des baux du parc locatif gérés par les bailleurs sociaux. En outre, la répartition de l'ancienneté des baux est plus homogène à Paris qu'ailleurs en Ile-de-France : les baux de moins de 5 ans et les baux de 5 à 9 ans représentent chacun 21 % des locations du parc parisien géré par les bailleurs sociaux (respectivement 30 % et 22 % pour le reste de l'Ile-de-France). Les baux de 10 à 14 ans représentent 18 % des locations contre 17 % ailleurs en Ile-de-France. Enfin, les baux les plus anciens (20 ans et plus) représentent une part du parc plus importante à Paris (28 %) qu'ailleurs en Ile-de-France (21 %).

Répartition des logements franciliens et parisiens gérés par les bailleurs sociaux par ancienneté du bail en cours



Source : RPLS 2012

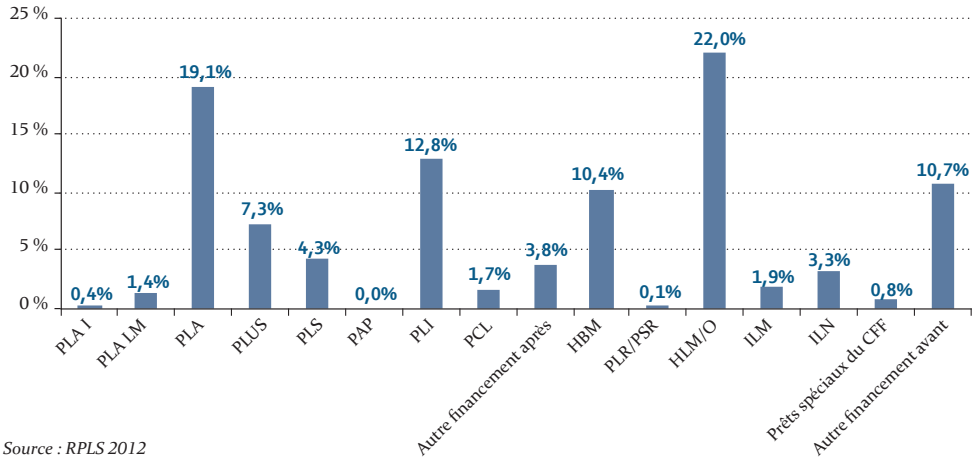
Les catégories de financement des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux à Paris

Il est d'usage de désigner les logements gérés par les bailleurs sociaux par le nom du prêt qui a permis de les financer. Dans le RPLS, les logements sont ainsi répartis en 15 catégories selon les financements qui ont été mobilisés pour les produire.

Les catégories historiques HLM/O, PLA et HBM représentent plus de la moitié (51,5 %) du parc de logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux. Les logements PLI représentent également une part importante de ce parc (12,8 %). Les logements PLUS et PLS représentent respectivement moins de 10 % du parc et les logements PLAI moins de 1 % de ce même parc de logements.

Les prêts PLAI, PLUS et PLS ont été créés respectivement par la Circulaire UC nº 94-55 du 4 juillet 1994, la Circulaire UC/FB/DH/21 nº 99-71 du 14 octobre 1999 et la Circulaire UHC/DH 2/3 nº 2001-14 du 6 mars 2001. Le prêt PLUS remplace depuis le 14 octobre 1999 le PLA ordinaire et le PLA LM qui existaient auparavant et le prêt PLS remplace notamment les prêts antérieurement distribués par le Crédit Foncier de France (depuis le 6 mars 2001).

Répartition des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux, par catégorie de financement détaillée



Source : RPLS 2012

Pour faciliter une lecture actuelle des informations, les logements sont regroupés dans le reste du présent document en 4 grandes catégories calées sur les financements existant aujourd'hui : PLAI, PLUS, PLS, et PLI [5]. Le regroupement est réalisé en fonction du plafond de ressources de référence considéré pour attribuer un logement qui serait aujourd'hui mis à disposition pour accueillir un nouveau locataire [6].

Les logements familiaux PLUS* et PLI* représentent la majeure partie du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris. Les logements familiaux PLAI* représentent moins de 2 % du parc et les logements familiaux PLS* moins de 6 % du parc.

5- Chacune des 4 catégories parentes est suivie d'un astérisque pour indiquer qu'elle regroupe plusieurs catégories de financement (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*).

6- C'est l'approche a priori retenue dans la circulaire CUS du ministère en charge du logement. On notera qu'un regroupement qui serait fait sur la base du niveau de loyer par m² habitable actuel conduirait à un résultat sensiblement différent : les logements de certaines catégories anciennes ont en effet des niveaux de loyers particulièrement bas, même si aujourd'hui le plafond de ressources à considérer lors d'un relogement est le plafond PLUS. Cet aspect est analysé plus loin dans la présente étude.

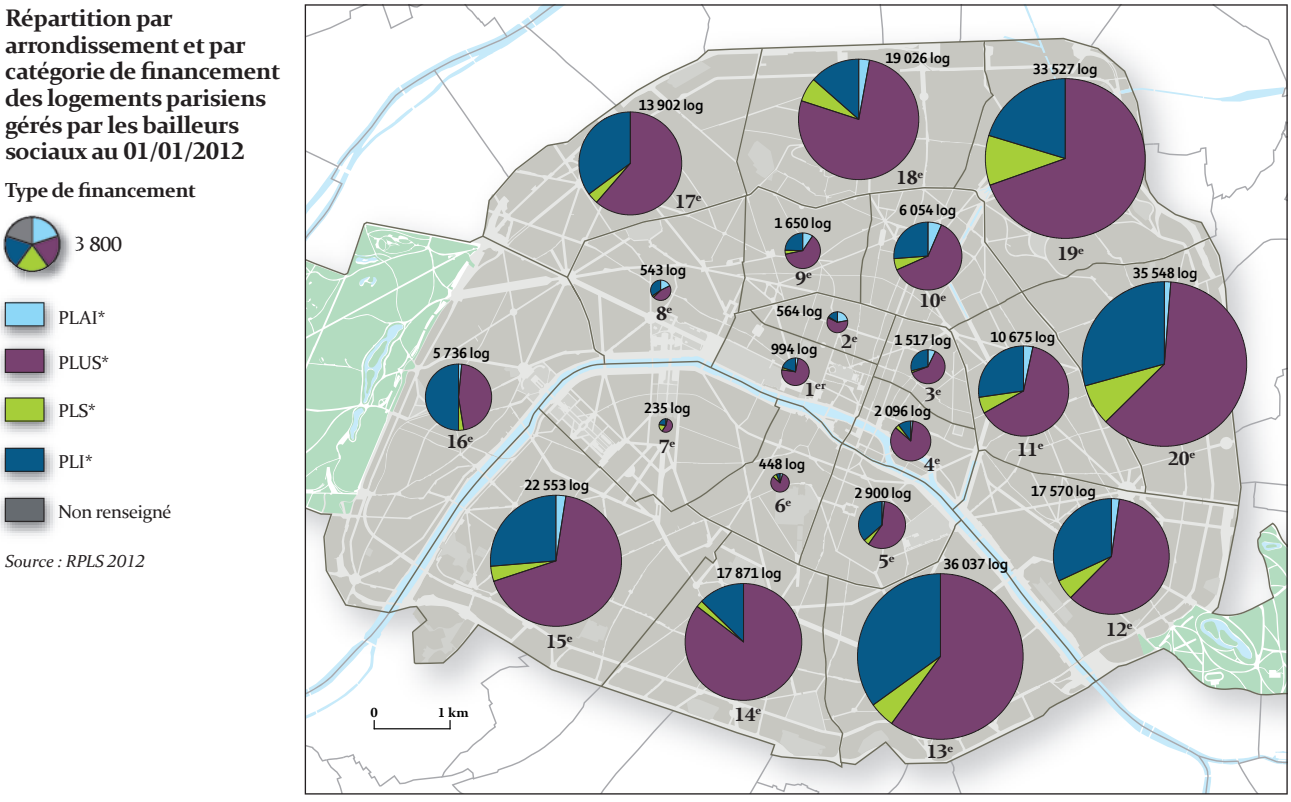
7- Le caractère « non conventionné » de certains logements appartenant à des catégories de financement actuelles (PLAI, PLUS, PLS) habituellement conventionnés, est à relier à la pratique du conventionnement sans travaux, qui conduit à ce que certains logements occupés préalablement au conventionnement sans travaux ne basculent effectivement en logements conventionnés qu'au changement de locataire. Cela a également un impact sur les loyers moyens de ces catégories. Certains de ces logements conservent leur précédent niveau de loyer. Pour les catégories de financement plus anciennes et habituellement conventionnées (HBM, HLM, PLA...), ces situations correspondent pour partie à des conventions arrivées à échéance et qui sont tacitement reconduites, ou qui le seront formellement.

Catégories de financement historiques regroupées en 4 catégories actuelles « équivalentes »

Catégorie *	Catégorie de financement	Conventionnement (7)	Nombre de logements	%
PLAI*	PLA d'intégration	Non conventionné	29	0,0 %
	PLA d'intégration	Conventionné	704	0,3 %
	PLA LM/PLATS/PLAI	Non conventionné	128	0,1 %
	PLA LM/PLATS/PLAI	Conventionné	3126	1,4 %
	Sous total		**3987**	**1,7 %**
PLUS*	Autre financement à partir de 1977	Conventionné	675	0,3 %
	Autre financement avant 1977	Conventionné	10497	4,6 %
	HBM	Non conventionné	378	0,2 %
	HBM	Conventionné	23412	10,2 %
	HLM/O	Non conventionné	1189	0,5 %
	HLM/O	Conventionné	49489	21,6 %
	ILM	Non conventionné	2483	1,1 %
	ILM	Conventionné	1872	0,8 %
	PLA social / PLA ordinaire	Non conventionné	1261	0,5 %
	PLA social / PLA ordinaire	Conventionné	42600	18,6 %
	PLR/PSR	Non conventionné	79	0,0 %
	PLR/PSR	Conventionné	241	0,1 %
	PLUS	Non conventionné	685	0,3 %
	PLUS	Conventionné	15982	7,0 %
	Prêts spéciaux du CFF	Conventionné	144	0,1 %
	Sous total		**150987**	**65,8 %**
PLS*	PCL (conventionné ou non) / PCLS	Conventionné	3635	1,6 %
	PLS/PPLS/PLA CFF	Non conventionné	269	0,1 %
	PLS/PPLS/PLA CFF	Conventionné	9533	4,2 %
	Sous total		**13437**	**5,9 %**
PLI*	Autre financement à partir de 1977	Non conventionné	7875	3,4 %
	Autre financement avant 1977	Non conventionné	14152	6,2 %
	ILN	Non conventionné	7626	3,3 %
	PCL (conventionné ou non) / PCLS	Non conventionné	297	0,1 %
	PLI	Non conventionné	29409	12,8 %
	Prêts spéciaux du CFF	Non conventionné	1611	0,7 %
	Sous total		**60970**	**26,6 %**
Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	65	0,0 %
Ensemble			**229446**	**100 %**

Source : RPLS 2012, regroupement par catégorie, Apur 2013

Répartition par arrondissement et par catégorie de financement des logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux au 01/01/2012



Source : RPLS 2012

Selon la catégorie de financement et la typologie, des surfaces habitables moyennes hétérogènes

À Paris, la surface habitable moyenne des logements varie selon leur catégorie de financement, pour tous les types de logements. Les logements PLS* et PLI* (à l'exception des T1) ont une surface habitable moyenne plus importante que les logements PLUS* ou PLAI* ; la surface habitable moyenne des T1 PLAI* est la plus faible.

Les logements PLS* ont une surface moyenne proche de celle des logements PLI* pour les T2 et logements plus grands. Les logements PLUS* ont la surface moyenne la plus faible toute catégorie confondue à partir de 3 pièces.

Surface habitable moyenne (m²) des logements parisiens par typologie et par catégorie de financement

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble
PLAI*	26,0	42,9	61,6	80,4	103,4	52,0
PLUS*	29,5	45,3	60,7	78,1	97,0	58,0
PLS*	29,1	47,1	65,3	82,8	101,2	62,2
PLI*	27,7	47,4	64,3	82,6	103,8	56,7
Non renseigné	27,2	40,9	63,2	81,0	87,0	51,5
Ensemble	**28,8**	**46,0**	**61,7**	**79,5**	**99,2**	**57,8**

Source : RPLS 2012

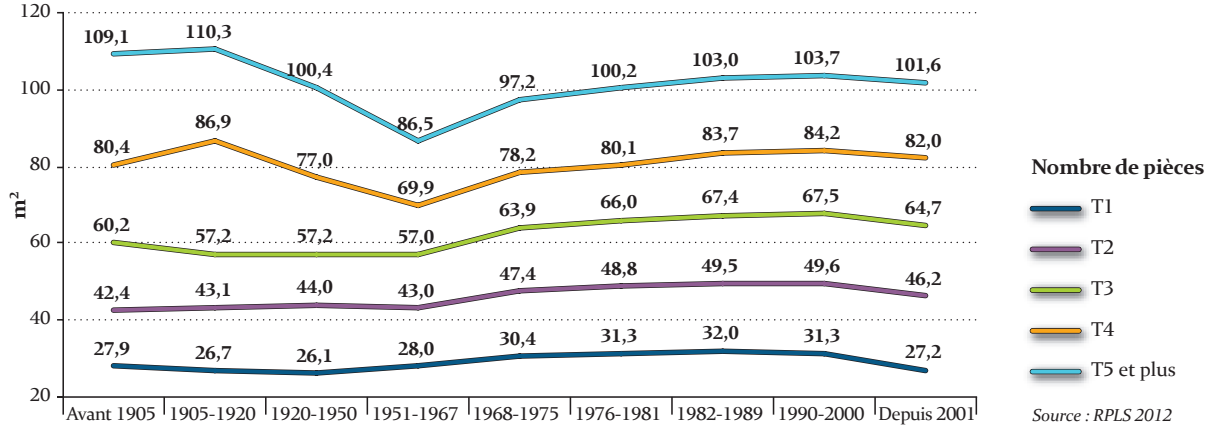
Nombre de logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux pour lesquels une surface moyenne est calculable

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble
PLAI*	913	1339	952	582	201	3987
PLUS*	20084	41054	51228	29085	9536	150987
PLS*	1708	3563	4447	2656	1063	13437
PLI*	12356	20630	14033	10132	3819	60970
Non renseigné	12	21	25	4	3	65
Ensemble	**35073**	**66607**	**70685**	**42459**	**14622**	**229446**

Source : RPLS 2012

Il est intéressant de constater que la surface moyenne des différents types de logement a varié au cours du temps. Pour les logements de type T1, T2 et T3, ce sont les logements construits dans les années 80 et 90 qui ont les surfaces moyennes les plus importantes. Pour les logements de type T4, T5 et plus, les logements les plus grands en moyenne sont en revanche les plus anciennement construits (avant 1920), puis ceux des années 90. Depuis 2001, la taille moyenne des logements construits diminue quel que soit le type de logement – un logement est plus petit d'environ 3 m² comparativement à un logement de même typologie construit au cours de la décennie précédente.

Surface habitable moyenne des logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux par année d'achèvement de la construction et par typologie



Source : RPLS 2012

Loyer moyen (€/m²) par catégorie de financement

Les loyers moyens en €m² habitable des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux varient sensiblement selon la catégorie de financement et la situation en matière de conventionnement. Les logements relevant des catégories de financement les plus anciennes ont souvent un loyer plus faible que les autres. L'information loyer n'est pas disponible pour 10771 logements, soit 4,7 % du fichier.

Toutes catégories confondues, le loyer moyen par m² de surface habitable des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux est de 7,40 €m². Près du tiers (31,2 %) de logements gérés à Paris par des bailleurs sociaux appartiennent à des catégories de financement dont le niveau de loyer moyen est inférieur à 6 €m². Plus du quart (27,1 %) appartiennent à des catégories dont le loyer est compris entre 6 €m² et 8 €m², et 21,4 % sont dans des catégories dont le loyer moyen est compris entre 8 €m² et 10 €m². Enfin, 15,6 % des logements gérés sont dans des catégories dont le loyer moyen est supérieur à 10 €m².

Le tableau fait apparaître que la situation du logement vis-à-vis du conventionnement a un impact important sur le niveau du loyer. Les catégories sociales anciennes non conventionnées ont des niveaux de loyer particulièrement bas. Pour autant, pour simplifier la présentation des résultats, le conventionnement n'est plus considéré dans les tableaux ultérieurs.

Loyer moyen en €m² de surface habitable des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux, selon la catégorie de financement et le conventionnement

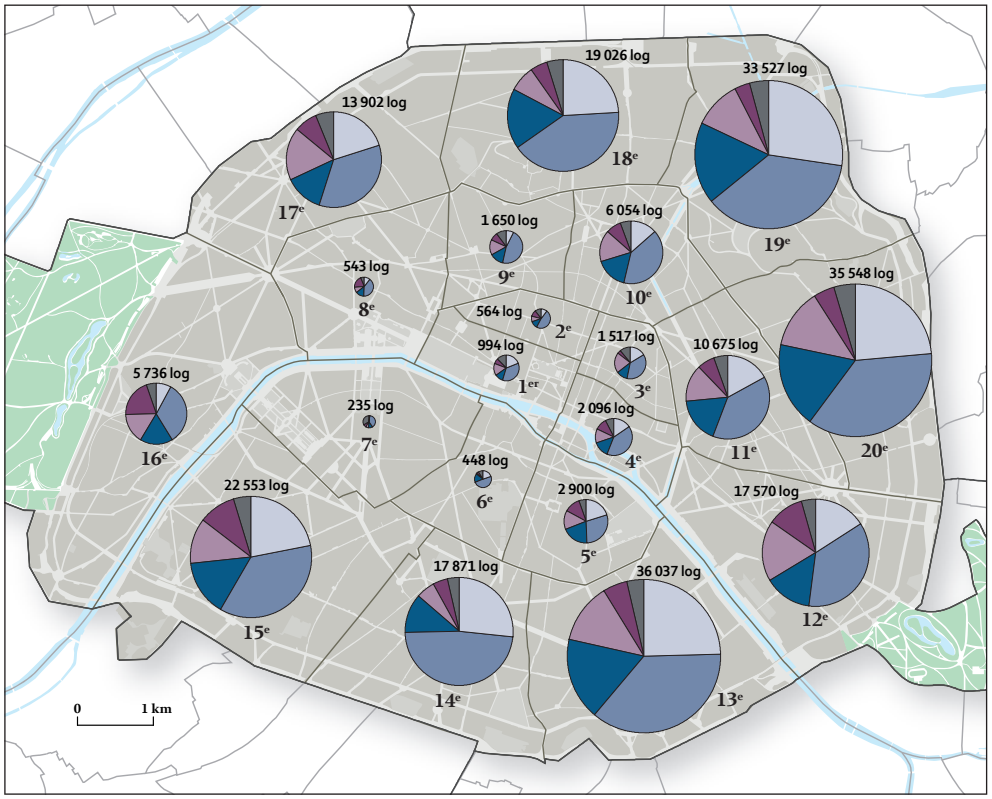
Catégorie de financement*	Catégorie de financement	Conventionnement	Loyer moyen en € par m² habitable	Nombre de logements	%
PLUS*	PLR/PSR	Non conventionné	3,9	68	0,0 %
PLUS*	PLR/PSR	Conventionné	4,2	237	0,1 %
PLUS*	HBM	Non conventionné	4,3	39	0,0 %
PLUS*	HLM/O	Non conventionné	4,9	912	0,4 %
PLUS*	HLM/O	Conventionné	5,6	47776	20,8 %
PLUS*	HBM	Conventionné	5,9	22668	9,9 %
PLUS*	ILM	Conventionné	6,7	1815	0,8 %
PLUS*	Autre financement avant 1977	Conventionné	6,7	10306	4,5 %
PLUS*	ILM	Non conventionné	6,7	2029	0,9 %
PLAI*	PLA LM/PLATS/PLAI	Conventionné	6,8	2956	1,3 %
Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	6,8	54	0,0 %
PLUS*	PLA social / PLA ordinaire	Conventionné	7,2	41702	18,2 %
PLAI*	PLA d'intégration	Conventionné	7,4	666	0,3 %
PLUS*	PLA social / PLA ordinaire	Non conventionné	7,4	1215	0,5 %
PLI*	Prêts spéciaux du CFF	Non conventionné	7,7	1551	0,7 %
PLUS*	Prêts spéciaux du CFF	Conventionné	8,3	141	0,1 %
PLUS*	PLUS	Conventionné	8,3	15320	6,7 %
PLAI*	PLA LM/PLATS/PLAI	Non conventionné	8,4	49	0,0 %
PLUS*	PLUS	Non conventionné	8,5	522	0,2 %
PLUS*	Autre financement à partir de 1977	Conventionné	8,5	635	0,3 %
PLI*	Autre financement avant 1977	Non conventionné	9,1	12300	5,4 %
PLI*	ILN	Non conventionné	9,2	7346	3,2 %
PLS*	PLS/PPLS/PLA CFF	Conventionné	9,7	9135	4,0 %
PLS*	PCL (conventionné ou non) / PCLS	Conventionné	9,9	3548	1,5 %
PLS*	PLS/PPLS/PLA CFF	Non conventionné	10,4	160	0,1 %
PLI*	PLI	Non conventionné	10,6	28112	12,2 %
PLI*	PCL (conventionné ou non) / PCLS	Non conventionné	10,6	289	0,1 %
PLI*	Autre financement à partir de 1977	Non conventionné	11,1	7120	3,1 %
Divers	Divers	Divers	Loyer non renseigné	10775	4,7 %
Ensemble			**7,4**	**229446**	**100 %**

Source : RPLS 2012

Le tableau fait également apparaître que le regroupement des catégories de financement en 4 catégories * assimilées aux catégories de financement existant actuellement, et basé sur le niveau des plafonds de ressources à considérer lors d'une attribution, n'est pas absolument cohérent avec les niveaux de loyers actuels des logements occupés. Le loyer moyen des logements PLUS* (6,30 €m²) est inférieur au loyer moyen des logements PLAI* (6,50 €m²) ! Les loyers moyens du PLS* et du PLI* sont très proches : respectivement 9,40 €m² et 9,50 €m².

Le pourcentage des logements dont les loyers sont les moins chers (inférieurs à 6 €m²) varie selon l'arrondissement : ce pourcentage dépasse 20 % dans les 13e, 14e, 15e, 17e, 18e, 19e et 20e arrondissements.

Les logements dont le loyer est compris entre 6 €m² et 8 €m² représentent toujours plus du tiers des logements gérés par les bailleurs sociaux dans les différents arrondissements



Répartition des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux, par niveau de loyer en € par m² habitable

Loyer en € par m² habitable

3 800

Inférieur à 6 €/ m²

De 6 € à 8 €/ m²

De 8 € à 10 €/ m²

De 10 € à 12 €/ m²

12 € / m² et plus

Loyer non renseigné

Source : RPLS 2012

Loyer moyen (€/m²) par catégorie de financement et par typologie

Le loyer par m² d'un logement varie habituellement avec la taille du logement. Le loyer au m² est souvent d'autant plus faible que la taille du logement est importante.

Ce n'est pas le cas pour les loyers des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux : les logements dont le loyer moyen par m² est le plus élevés (9,30 €m²) sont effectivement les plus petits (T1), mais ceux dont le loyer moyen par m² est le plus bas sont les T3 (7,20 €m²). Les loyers moyens par m² des T4 et des T5 sont plus élevés que celui des T3 (respectivement 7,30 €m² et 7,50 €m²).

Le loyer moyen par m² le plus élevé (surligné en jaune) est systématiquement celui des T1 pour la majorité des catégories à l'exception des PLI et « Autres financements à partir de 1977 » où ce sont les T5 et plus !

Loyer moyen (€/m²) des logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris, par typologie et catégorie de financement [8]

Loyer par m²	Type de logement					Ensemble
Catégorie de financement	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	
PLR/PSR	6,4	5,1	3,9	3,5	3,5	**4,2**
HLM/O	7,6	6,4	5,5	5,0	4,8	**5,6**
HBM	7,9	6,4	5,6	5,2	4,7	**5,9**
ILM	9,0	7,4	6,7	6,2	5,9	**6,7**
PLA LM/PLATS/PLAI	7,6	7,2	6,7	6,3	6,4	**6,8**
Vide	9,0	8,4	6,1	5,6	6,5	**6,8**
PLA social / PLA ordinaire	9,3	7,8	6,9	6,7	6,6	**7,2**
PLA d'intégration	8,5	7,6	6,9	7,1	7,4	**7,4**
Prêts spéciaux du CFF	9,4	8,3	7,5	7,3	6,7	**7,8**
Autre financement avant 1977	9,5	9,1	7,4	7,0	6,9	**7,8**
PLUS	9,3	8,6	8,1	8,0	8,4	**8,3**
ILN	12,4	10,4	9,1	8,7	8,5	**9,2**
PLS/PPLS/PLA CFF	11,3	9,9	9,4	9,7	9,9	**9,7**
PCL (conventionné ou non) / PCLS	12,7	10,8	9,7	9,5	9,4	**9,9**
PLI	10,5	10,6	10,4	10,8	11,1	**10,6**
Autre financement à partir de 1977	11,3	10,9	10,5	11,1	11,6	**11,0**
Total général	**9,3**	**8,3**	**7,2**	**7,3**	**7,5**	**7,7**

Source : RPLS, 2012

Les loyers des logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris sont sensiblement moins élevés que ceux des logements du parc locatif privé. L'écart est du simple au double même pour les logements gérés par les bailleurs sociaux les plus chers.

Loyer moyen (€/m²) des logements du parc locatif privé parisien, par typologie

Loyer par m²	Type de logement					Ensemble
Logements du parc privé	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	
Emménagés en 2011	26,0	23,1	22,5	21,9	23,5	23,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans	20,1	17,0	16,1	15,7	16,6	16,8
Ensemble des logements	**23,8**	**20,6**	**20,2**	**19,8**	**20,3**	**20,8**

Source : OLAP, 2012

8- Seuls les logements dont le loyer était renseigné dans le fichier sont utilisés pour faire ces calculs.

Loyer moyen (€/m²) par catégorie de financement et par ancienneté du bail en cours

Le loyer moyen au mètre carré de surface habitable diminue lorsque l'ancienneté du bail (par rapport au 1er janvier 2012) augmente, c'est-à-dire que le locataire d'un logement parisien géré par un bailleur social dont le bail est ancien payera en moyenne un loyer moindre que le locataire d'un logement similaire dont le bail est récent. Si les logements avec les baux les plus anciens étaient aujourd'hui remis sur le marché, ils pourraient être *a priori* reloués à des niveaux de loyer sensiblement plus élevés, notamment ceux dans des catégories non conventionnées.

9- Ces tableaux comportent quelques secrets statistiques (mention « *ss* »).

10- Certains logements ont une ancienneté d'occupation importante alors que le type de financement est récent. C'est à relier au conventionnement sans travaux. On se reportera à la note n° 7 pour plus de détails.

Loyer moyen (€/m²) des logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux par catégorie de financement et par ancienneté du bail (9)

Loyer par m²	Ancienneté du bail								Ensemble
Catégorie de financement	<5 ans	5 ans <=X <10 ans	10 ans <=X <15 ans	15 ans <=X <20 ans	20 ans <=X <25 ans	25 ans <=X <30 ans	30 ans <=X <35 ans	35 ans <=X	
PLR/PSR	6,6	5,6	5,1	4,8	3,6	3,3	2,8	3,0	4,2
HLM/O	6,6	6,5	6,1	5,8	5,4	4,8	4,6	4,6	5,6
HBM	6,7	6,6	6,1	5,8	5,5	5,3	5,2	5,0	5,9
ILM	7,3	7,2	7,0	6,6	6,4	6,3	6,2	5,9	6,7
PLA LM/PLATS/PLAI	6,8	6,8	6,6	6,7	ss	ss	ss	ss	6,8
PLA social / PLA ordinaire	7,9	7,5	7,3	6,9	6,8	6,4	6,4	7,3	7,2
PLA d'intégration (10)	6,6	7,7	7,0	9,5	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	7,4
Prêts spéciaux du CFF	9,0	8,6	7,3	7,8	7,3	5,0	5,2	5,5	7,8
Autre financement avant 1977	9,3	8,7	8,2	7,9	7,2	6,5	6,5	6,3	7,8
PLUS (10)	8,4	8,0	9,3	10,2	9,5	8,0	7,8	6,7	8,3
ILN	11,2	10,7	9,6	9,1	9,2	7,6	7,6	7,7	9,2
PLS/PPLS/PLA CFF	10,4	9,5	9,6	9,1	8,9	8,5	8,2	6,9	9,7
PCL (conventionné ou non) / PCLS	10,7	10,3	9,7	9,5	9,6	9,0	7,6	-	9,9
PLI	11,1	10,8	10,8	11,1	10,3	8,7	7,9	7,0	10,6
Autre financement à partir de 1977	12,2	11,0	11,6	10,8	10,3	9,1	7,5	6,3	11,0
Catégorie de financement non renseignée	9,9	5,5	6,0	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	6,8
Ensemble	**8,9**	**8,4**	**8,1**	**7,6**	**7,0**	**6,3**	**5,8**	**5,5**	**7,4**

Nombre de logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux par catégorie de financement et par ancienneté du bail (9)

Effectifs	Type de logement								Ensemble
Catégorie de financement	<5 ans	5 ans <=X <10 ans	10 ans <=X <15 ans	15 ans <=X <20 ans	20 ans <=X <25 ans	25 ans <=X <30 ans	30 ans <=X <35 ans	35 ans <=X	
PLR/PSR	28	39	47	36	29	28	40	58	305
HLM/O	7051	7913	7182	5193	3456	3445	5113	9335	48688
HBM	3801	3830	4026	3005	1887	1646	1540	2972	22707
ILM	643	653	574	483	316	333	274	568	3844
PLA LM/PLATS/PLAI	1093	871	768	245	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	3005
PLA social / PLA ordinaire	7219	8101	9787	7142	5357	4227	979	105	42917
PLA d'intégration	261	273	77	39	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	670
Prêts spéciaux du CFF	332	278	491	343	106	78	16	48	1692
Autre financement avant 1977	4484	4258	3461	2350	1789	2012	1381	2871	22606
PLUS	6592	5724	1384	470	283	463	394	532	15842
ILN	1162	1203	1055	755	408	535	949	1279	7346
PLS/PPLS/PLA CFF	4201	2935	996	405	175	212	112	259	9295
PCL (conventionné ou non) / PCLS	798	834	806	533	539	302	25		3837
PLI	6428	7316	6775	3562	1046	786	774	1425	28112
Autre financement à partir de 1977	2114	1823	1346	887	558	440	381	206	7755
Catégorie de financement non renseignée	15	13	17	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	*ss*	54
Ancienneté non renseignée									10771
Ensemble	**46222**	**46064**	**38792**	**25457**	**15961**	**14520**	**11990**	**19669**	**229446**

Source : RPLS 2012

Synthèse

Paris compte 229 446 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux sur son territoire. Paris Habitat et la Régie Immobilière de la Ville de Paris gèrent plus de 60 % du parc de logements sur Paris intra-muros.

Les HLM/O, PLA et HBM représentent plus de la moitié des logements du parc social familial parisien (51,5 %). Ainsi, la catégorie PLUS et assimilés (PLUS*) regroupe plus de 65 %. La catégorie PLI et assimilés (PLI*) concentre plus de 25 % des logements gérés par les bailleurs sociaux sur Paris.

Paris concentre une majorité de logements T2 et T3 dans le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux. Les T2 sont plus nombreux que les T4 à Paris dans le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux, contrairement à la répartition ailleurs en Ile-de-France.

Près d'un cinquième du parc social parisien est occupé par un locataire dont le bail date de moins de 5 ans (par rapport au 1er janvier 2012). Les baux de moins de 15 ans représentent plus de 57 % des locations dans le parc.

Les logements PLS* et PLI* ont une surface habitable moyenne plus importante que celle des logements PLAI* et PLUS*. Les logements PLS* et PLI* ont une surface habitable moyenne comparable, pour les T2 et typologies supérieures.

Le loyer moyen par mètre carré de surface habitable diminue lorsque la taille du logement augmente, pour les catégories PLAI*, PLUS* et PLS*. Le loyer par mètre carré de surface habitable des logements PLI* est quasi stable pour les T3 et typologies supérieures.

Le loyer diminue lorsque l'ancienneté du bail en cours augmente. 15 ans d'ancienneté signifie environ un écart de loyer de 1 € /m².

Le parc de logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux à Paris

Exploitation du fichier RPLS au 1er janvier 2012

Paris compte 229 446 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux sur son territoire. Paris Habitat et la Régie Immobilière de la Ville de Paris gèrent plus de 60 % du parc de logements sur Paris intra-muros.

Les HLM/O, PLA et HBM représentent plus de la moitié des logements du parc social familial parisien (51,5 %). Ainsi, la catégorie PLUS et assimilés (PLUS*) regroupe plus de 65 %. La catégorie PLI et assimilés (PLI*) concentre plus de 25 % des logements gérés par les bailleurs sociaux sur Paris.

Paris concentre une majorité de logements T2 et T3 dans le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux. Les T2 sont plus nombreux que les T4 à Paris dans le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux, contrairement à la répartition ailleurs en Ile-de-France.

Près d'un cinquième du parc social parisien est occupé par un locataire dont le bail date de moins de 5 ans (par rapport au 1er janvier 2012). Les baux de moins de 15 ans représentent plus de 57 % des locations dans le parc.

Les logements PLS* et PLI* ont une surface habitable moyenne plus importante que celle des logements PLAI* et PLUS*. Les logements PLS* et PLI* ont une surface habitable moyenne comparable, pour les T2 et typologies supérieures.

Le loyer moyen par mètre carré de surface habitable diminue lorsque la taille du logement augmente, pour les catégories PLAI*, PLUS* et PLS*. Le loyer par mètre carré de surface habitable des logements PLI* est quasi stable pour les T3 et typologies supérieures.

Le loyer diminue lorsque l'ancienneté du bail en cours augmente. 15 ans d'ancienneté signifie environ un écart de loyer de 1 € /m².