

LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS, EN 2024



14 logements sociaux et crèche Paris XX^e, maître d'ouvrage : Elogie Siemp © NZI architectes - photo : Simon Guesdon

271 906

logements sociaux
SRU à Paris
au 1^{er} janvier 2024

Depuis 2001, 126 544 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris. Paris compte désormais 271 906 logements sociaux au sens de la loi SRU. Pour autant la pression sur le parc social n'a jamais été aussi forte, avec 292 000 ménages inscrits comme demandeurs de logement, dont la moitié n'habitent pas Paris.

23,1 % de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2024

L'État et la Ville de Paris décomptent officiellement 271 906 logements sociaux SRU en service à Paris au 1^{er} janvier 2024 : cela représente 23,1 % des résidences principales¹.

Il faut noter que depuis cette année le taux SRU est affecté par un changement méthodologique. En effet jusqu'en 2023, le nombre de résidences principales auquel sont rapportés les logements

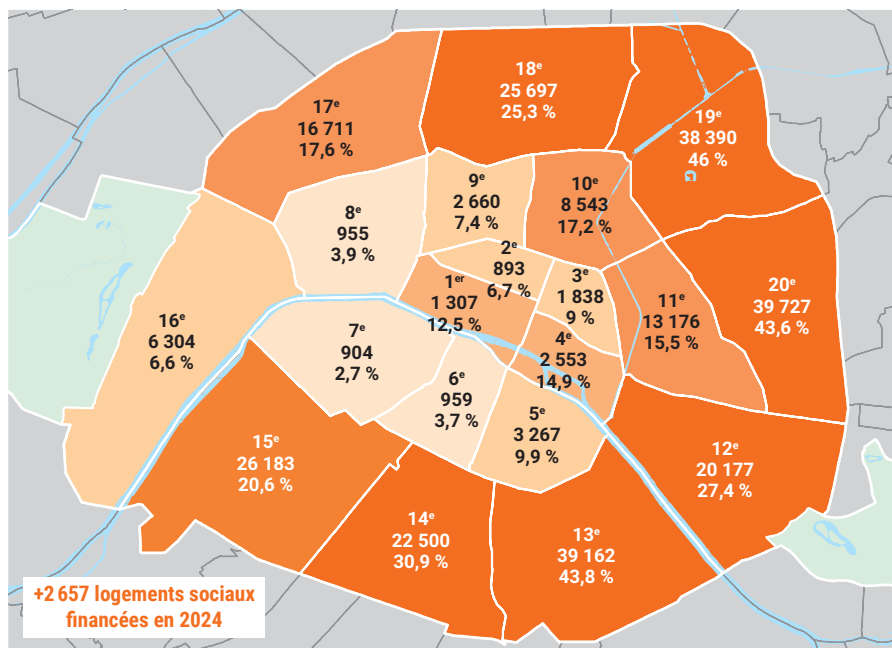
sociaux était établi à partir du fichier de la taxe d'habitation. La taxe d'habitation sur les résidences principales ayant disparu, le calcul est désormais fait à partir de la source fiscale Gérer mes biens immobiliers (GMBI), par laquelle les propriétaires décrivent l'usage de leur(s) logement(s). En 2024, selon GMBI, ce nombre de résidences principales a augmenté de 42 000 unités par rapport à 2022 (en 2023 le nombre de résidences principales avait été estimé constant).

¹ - Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Cela entraîne un léger recul du taux SRU calculé pour 2024 par rapport à celui de l'année précédente et, ce, malgré la croissance du parc social. Si le nombre de résidences principales estimé en 2024 était resté égal au nombre de résidences principales estimées en 2023, le taux SRU au 1^{er} janvier 2024 aurait été de 23,9 %, le pourcentage estimé au 1^{er} janvier 2025 aurait atteint 24,2 % et en ajoutant les logements financés, en cours de construction ou en travaux, le taux de logements sociaux de 25,6 % aurait été atteint.

Le pourcentage officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2025 n'est pas encore connu mais, au vu des programmes de logements sociaux livrés au cours de l'année 2024, il devrait atteindre 23,3 % des résidences principales (en prenant les données GMBI). Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, ce taux de logements sociaux atteint 24,7 %.

Au-delà des 25 % inscrits à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif que vise la Ville de Paris dans sa stratégie de « développement et amélioration de l'offre de logement 2035 » est de 40 % de logements publics, dont 30 % de logements locatifs sociaux, à l'horizon 2035², adopté en Conseil de Paris en novembre 2022. Paris poursuit donc un quadruple objectif : accroître le nombre de logements sociaux, mieux les répartir sur son territoire, produire des logements familiaux en rapport avec la demande parisienne et diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale. Les 271 906 logements locatifs sociaux existants se répartissent dans tous les



arrondissements. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements accueillent le plus grand nombre de logements sociaux : plus de 38 000 logements sociaux chacun. Viennent ensuite les 12^e, 14^e, 15^e et 18^e arrondissement avec plus de 20 000 logements sociaux chacun.

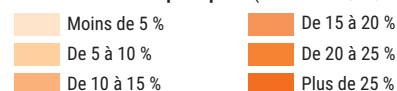
126 544 logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2024

Les logements financés entre 2001 et 2024 relèvent de 3 catégories distinctes³, selon le niveau des plafonds de loyers applicables aux logements produits et de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre :

- 1 - les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), dont le loyer plafond⁴ s'établit à 6,71 €/m², sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales ;

LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS, EN 2024

Part des logements sociaux (SRU au 1^{er} janvier 2024) dans les résidences principales (DGFIP au 01/01/2024)



Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2024), DGI au 1^{er} janvier 2024



2 - La stratégie « développement et amélioration de l'offre de logement 2035 » adoptée en 2022 :

<https://cdn.paris.fr/paris/2023/01/23/developpement-et-amelioration-de-l-offre-de-logement-2035-x3AJ.PDF>

3 - Avis du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

4 - Loyer maximal de Zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.

Un changement en 2024 dans la méthode de calcul du taux SRU

Jusqu'en 2023, le nombre de résidences principales utilisé comme dénominateur dans le calcul du taux SRU était établi à partir du fichier de la taxe d'habitation. Celle-ci ayant progressivement disparu entre 2022 et 2023 à Paris, le nombre de résidences principales est désormais issu d'une nouvelle source fiscale : Gérer mes biens immobiliers (GMBI), plateforme sur laquelle les propriétaires doivent déclarer l'usage de leur(s) logement(s) et qui peut être affectée par les choix de stratégie fiscale de la part de ces mêmes propriétaires. Ce changement méthodologique affecte la fiabilité du dénombrement des résidences principales, générant de fortes variations, qui ne sont pas confirmées par les autres sources statistiques comme le recensement de la population de l'Insee (qui par construction lisse les évolutions), et sont le reflet de la mise en place en rupture de cette nouvelle méthodologie. Dès lors, les nombres de résidences principales retenus pour 2023 et 2024 et les taux SRU qui en découlent sont à considérer avec précaution. En revanche, le dénombrement des logements SRU (numérateur dans le calcul du taux SRU) n'est pas affecté par ces difficultés méthodologiques et montre la poursuite de la croissance du parc social à Paris de 269 080 en 2023 à 271 906 en 2024.

- ② les logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), dont le loyer plafond s'établit à 7,52 €/m², sont les plus nombreux ;
- ③ les logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS), dont le loyer plafond s'élève à 14,68 €/m² sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires.

De 2001 à 2024, 126 544 logements sociaux ont été financés à Paris : 34 616 logements PLAI (27 %), 52 958 logements PLUS (42 %) et 38 970 logements PLS (31 %).

6 000 logements ont été financés en moyenne chaque année de 2007 à 2012, et plus de 7 000 logements entre 2013 et 2017. Depuis 2018, le nombre de logements financés chaque année décroît en lien avec la raréfaction des opérations d'aménagement et de moindres possibilités de conventionnement d'immeubles existants. En 2020, près de 3 000 logements ont pu être financés malgré les blocages induits par la crise sanitaire de la Covid-19. Après un rebond en 2021, le nombre de logements financés annuellement tend à diminuer. 2 657 logements

ont été financés au cours de l'année 2024, soit 957 PLAI (36 %), 949 PLUS (36 %) et 751 PLUS (28 %).

Les logements sociaux créés depuis 2001 sont produits de 3 manières différentes : la construction de nouveaux immeubles, la réhabilitation complète d'immeubles vétustes préalablement libérés, l'achat d'immeubles de logements vendus sur le marché immobilier.

Ainsi, les logements sociaux financés de 2001 à 2024 se répartissent en 55 641 logements en construction neuve (44 %), 24 260 logements en acquisition-réhabilitation (18 %) et 46 643 logements en acquisition-conventionnement (38 %). En 2024, plus de 1 900 logements sont financés en acquisition-réhabilitation (acquisitions réalisées par la Ville de Paris ou les bailleurs sociaux), soit le plus grand nombre de logements produits de cette manière depuis 2001. Ils représentent 74 % de l'ensemble des logements sociaux financés en 2024. Les deux autres modes de production sont moins représentés en particulier les acquisition-conventionnement alors même qu'ils avaient été majoritaires les années précédentes.

Sur les 126 544 logements sociaux financés de 2001 à 2024, 109 493 étaient livrés fin 2024 (87,2 %).

71 % des logements financés de 2001 à 2024 sont des logements familiaux (89 280 logements). S'y ajoutent 37 264 logements spécifiques (29 %), tels que des résidences sociales, des maisons relais... En 2024, 65 % des logements financés sont des logements familiaux et 35 % sont des logements spécifiques. Près de 50 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2024 se composent de 3 pièces ou plus. En 2024, 49 % des logements familiaux financés sont des logements de 3 pièces et plus.

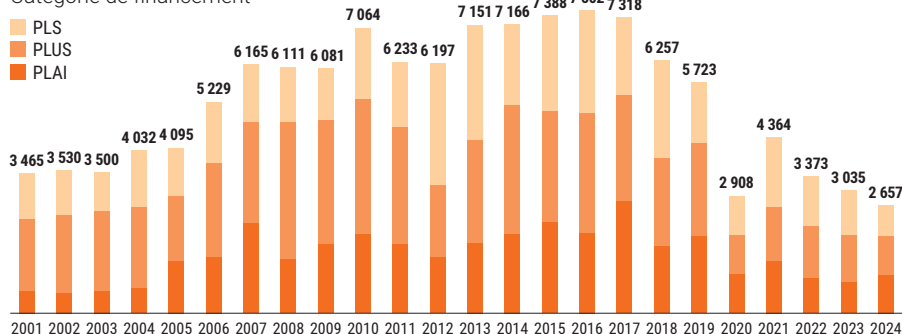
En termes de répartition géographique, près du tiers (29 %, 36 955 logements) des logements sociaux financés de 2001 à 2024 est situé dans les arrondissements du centre et de l'ouest (1^{er} au 8^e et 15^e au 17^e), participant ainsi progressivement à un rééquilibrage de l'offre historiquement concentrée dans les arrondissements périphériques, en particulier dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements (34 %, 42 706 logements). La géographie de la production depuis 20 ans est néanmoins fortement dépendante de celle des grandes opérations d'urbanisme récentes, 9 arrondissements ont ainsi accueilli entre 9 000 et 16 000 nouveaux logements sociaux chacun (12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements) au cours de cette période.

292 000 ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris fin 2024, dont 146 000 ménages parisiens

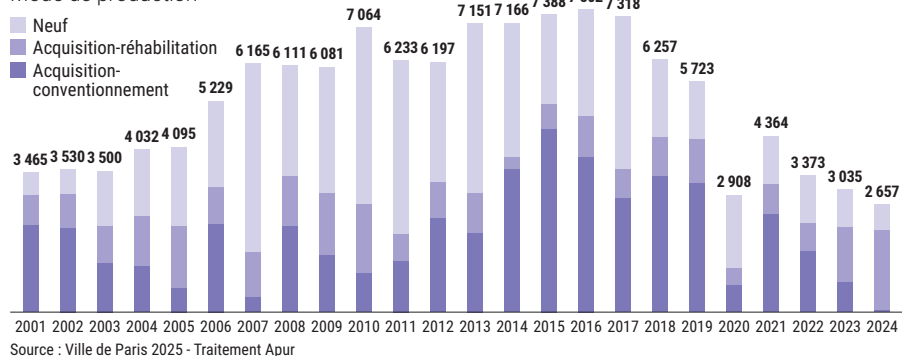
Le nombre de demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris n'a jamais été aussi élevé : **292 285 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2024** (auprès des services de la Ville de Paris ou d'un autre service instructeur en Île-de-France) en indiquant Paris parmi leurs choix de localisation. Cela représente une hausse de 5,6 % en 2024. Cette hausse est principalement le fait de ménages qui ne résident pas à Paris. 146 468 demandes émanent de ménages qui résident à Paris (12 % des ménages parisiens).

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2001 À 2024

Catégorie de financement



Mode de production



Source : Ville de Paris 2025 - Traitement Apur

Le nombre de demandeurs qui avait baissé en 2020 et 2021 après une augmentation régulière depuis les années 2000, est reparti à la hausse depuis 2022 en lien avec la crise du logement abordable et la baisse du pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de demandeurs déjà Parisiens a progressé de 4,2 % en 2024 (après +5,5 % en 2023). Quant au nombre de ménages non Parisiens qui souhaitent un logement à Paris, il avait été multiplié par 3 au cours de l'année 2014 (en lien avec l'évolution du dispositif de gestion des demandes en Île-de-France), et il a augmenté ensuite de +5 % par an en moyenne jusqu'en 2019 avant de ralentir. En 2024, la hausse est consécutive : +7 %, après +8,9 % en 2023.

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2024, 65 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un **niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI⁵**, ce qui correspond à un revenu fiscal annuel de référence de 33 511 € pour un ménage de 4 personnes, par exemple. **Seuls 11 % des demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS**, soit un revenu fiscal annuel de référence de 60 921 € pour un ménage de 4 personnes, par exemple.

Près d'un demandeur de logement sur 4 (24 %) est déjà locataire d'un logement social et souhaite échanger son logement actuel contre un autre logement, plus grand le plus souvent.

Le taux de rotation du parc locatif social à Paris est très bas : 5,1 % en 2024, (contre 5,5 % en Île-de-France et 7,5 % en France métropolitaine). Il a atteint son point le plus bas en 2020, est remonté à 5 % l'année suivante et se maintient à ce niveau depuis lors.

Près de 12 000 logements gérés par les bailleurs sociaux attribués en 2024

Selon les données issues du Système national d'enregistrement (SNE), 10 046 logements sociaux parisiens ont été attribués⁶ au cours de l'année 2023, tous réservataires confondus.

2 609 demandeurs étaient déjà locataires du parc social (26 % des attributions 2023). Le nombre d'attributions s'avèrent en légère baisse comparativement à l'année précédente (10 935 en 2022).

À ces attributions de logements sociaux stricto sensu, s'ajoutent près de 2 000 attributions qui portent sur des logements non conventionnés des SEM parisiennes (RIVP, Elogie-Siemp) et d'autres bailleurs sociaux (ESH).

5 - Calcul réalisé sur la base des 254 878 dossiers pour lesquels l'information est disponible.

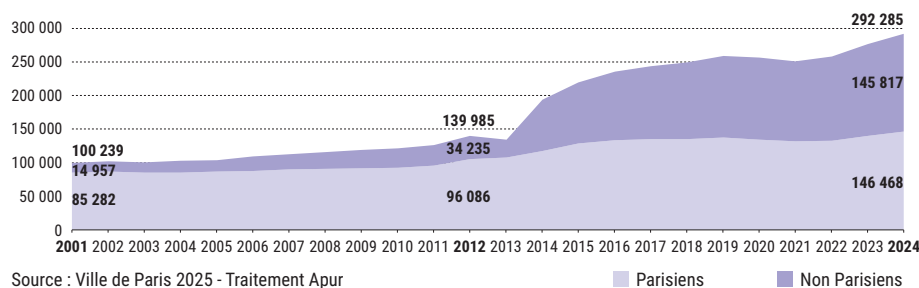
6 - Demandes de logement social radiées pour bail signé au cours de l'année 2023 (personnes physiques) dans le SNE au 2 avril 2024.

Source : Socle de données 2023 « Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France », DRIHL IdF, 2024 - Traitement Apur.

Des informations supplémentaires sur la demande de logement ciblant Paris sont disponibles sur la page web : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/accés-logement-social-paris>



NOMBRE DE MÉNAGES INSCRITS COMME DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL À PARIS



Source : Ville de Paris 2025 - Traitement Apur

Directeur et directrice de la publication :

Alexandre LABASSE
Patricia PELLOUX

Note réalisée par :

Jean-François ARÈNES

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie : **Anne SERVAIS**

Photos et illustrations :

Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

