

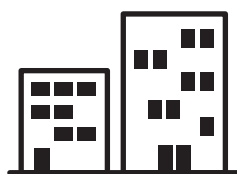
# LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS, EN 2021

NOTE n° 226

MARS 2023



Caserne de Reuilly, Paris 12<sup>e</sup> - Maître d'ouvrage : Paris Habitat © Émilie Chaix - Ville de Paris



## 260 563

logements sociaux  
SRU à Paris  
au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Le parc social continue de se développer à Paris, atteignant un taux de 24,5 % en 2022 en intégrant les logements financés non livrés. Dans le même temps, la pression de la demande ne faiblit pas. Près de 250 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement à Paris, dont 132 000 ménages parisiens.

### 22,4 % de logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Cette note regroupe les principaux chiffres sur le logement social à Paris : le nombre de logements sociaux, le développement du parc depuis 2001 en application de la loi SRU, la demande de logement social et les attributions de l'année. L'État et la Ville de Paris décomptent officiellement **260 563 logements sociaux SRU** en service à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : cela représente

22,4 % des résidences principales<sup>1</sup>. Le nombre officiel de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 n'est pas encore connu mais, au vu des programmes de logements sociaux livrés au cours de l'année 2021 (2 120 logements), il devrait atteindre 262 683 (22,6 % des résidences principales<sup>2</sup>). **Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, ce taux de logements sociaux atteint environ 24,5 %.**

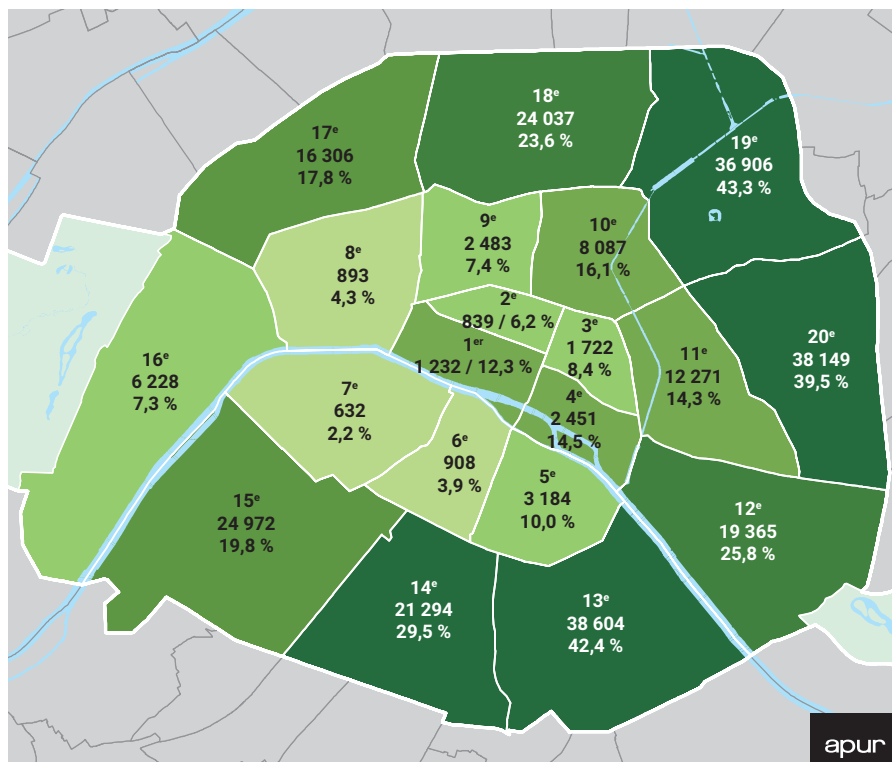
1 - Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.  
2 - Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2020 à 2021.

À Paris, l'objectif inscrit à l'article 55 de la loi SRU est d'atteindre 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales<sup>3</sup>. En complément, la stratégie de « développement et amélioration de l'offre de logement 2035 » adoptée par la Ville de Paris mi 2022 cible comme horizon d'atteindre 40 % de logements publics, dont 30 % de logements locatifs sociaux, à échéance de 2035. **Dans ce but, Paris poursuit un quadruple objectif : accroître le nombre de logements sociaux pour atteindre le seuil fixé par la loi SRU, 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.** Des besoins existent en effet dans tous les arrondissements. Et si le rééquilibrage géographique progresse, 40 % des logements sociaux sont concentrés dans trois arrondissements seulement : les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, qui accueillent plus de 35 000 logements sociaux chacun.

### 117 479 logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2021

Les logements qui ont été financés entre 2001 et 2021 relèvent de 3 catégories distinctes<sup>4</sup>, selon le niveau des plafonds de loyers applicables aux logements produits et selon le niveau des plafonds de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre :

- ❶ les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), dont le loyer plafond<sup>5</sup> s'établit à 6,22 €/m<sup>2</sup>, sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales ;
- ❷ les logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), dont le loyer plafond s'établit à 6,99 €/m<sup>2</sup>, sont les plus nombreux ;
- ❸ les logements Prêt Locatif Social (PLS), dont le loyer plafond s'élève à 13,63 €/m<sup>2</sup> sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu.



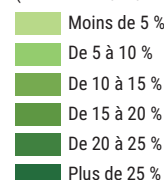
**De 2001 à 2021, 117 479 logements sociaux ont été financés : 31 997 logements PLAI (27 %), 49 570 logements PLUS (42 %) et 35 912 logements PLS (31 %).**

Depuis près de 20 ans, de nombreux logements ont été financés annuellement : plus de 6 000 logements ont été financés chaque année de 2007 à 2012, plus de 7 000 logements entre 2013 et 2017. Depuis 2018, le nombre de logements financés annuellement décroît régulièrement. En 2020, près de 3 000 logements ont pu être financés malgré les blocages induits par la crise sanitaire de la Covid-19. En 2021, plus de 4 300 logements ont été financés.

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 2021 se répartissent en 52 931 logements en construction neuve (45 %), 20 246 logements**

### LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS, EN 2021

**Part des logements sociaux (logements SRU au 01/01/2021) dans les résidences principales (DGFIP au 01/01/2021)**



260 563 logements SRU soit 22,4 %

Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2021), DGI au 01/01/2021

**3** - La loi « 4D » adoptée en février 2022 a fait disparaître l'échéance de 2025, mais a maintenu l'injonction à l'effort de production de logement social par période triennale.

**4** - Avis du 12 février 2021 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<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2021.

**5** - Loyer maximal de Zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2021. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.

**en acquisition-réhabilitation (17 %) et 44302 logements en acquisition-conventionnement (38 %).** En 2021, plus de 2400 logements parmi les logements financés (56 %) sont des logements en acquisition-conventionnement. Les deux autres modes de production sont moins représentés. La répartition entre les modes de production est comparable à celle observée en 2018 et 2019.

Le délai entre le moment où un programme est financé et celui où il est offert à la location peut aller de quelques mois à plusieurs années, en fonction de la durée des chantiers. En moyenne, 3 à 4 années sont nécessaires pour un programme neuf. Sur les 117479 logements sociaux financés de 2001 à 2021, 89631 étaient livrés fin 2021 (76 %).

70 % des logements financés de 2001 à 2021 sont des logements familiaux (82440 logements). S'y ajoutent 35039 logements spécifiques (30 %), tels que des

résidences sociales, des maisons relais... Près de 50 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2021 se composent de 3 pièces ou plus. **Les logements financés en 2021 se distinguent de ceux financés les années précédentes : les logements familiaux représentent plus de 87 % des logements financés et plus de 53 % d'entre eux sont des logements de 3 pièces et plus.**

En termes de répartition géographique, plus du tiers (34 %, 40000 logements) des logements sociaux financés de 2001 à 2021 est situé dans les arrondissements du centre et de l'ouest, participant ainsi progressivement à un rééquilibrage de l'offre historiquement concentrée dans les arrondissements périphériques, en particulier dans les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. La géographie de la production depuis 20 ans reste néanmoins fortement dépendante de celle des grandes opérations d'urbanisme récentes, 9 arrondissements ont ainsi accueilli entre 8000 et 15000 nou-

veaux logements sociaux chacun (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements) au cours de cette période.

### Près de 250 000 ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris fin 2021, dont 132 000 ménages parisiens

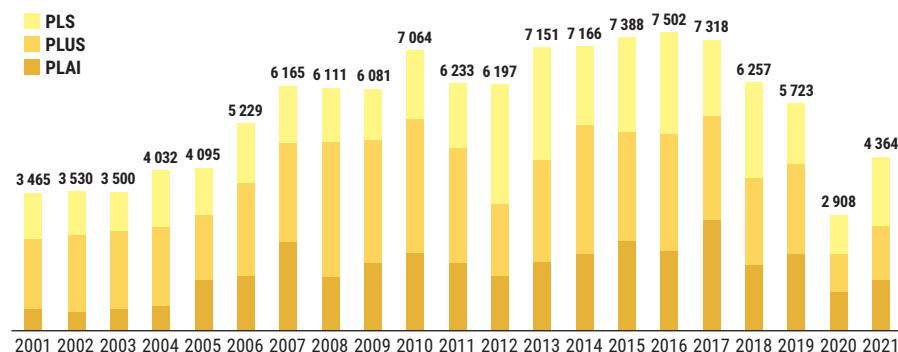
**Le nombre de demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris est particulièrement important et s'est stabilisé par rapport aux années précédentes : 251 555 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2021 (auprès des services de la Ville de Paris ou d'un autre service instructeur en Île-de-France) en indiquant Paris parmi leurs choix de localisation.**

**132259 demandes émanent de ménages qui résident à Paris (12 % des ménages parisiens).**

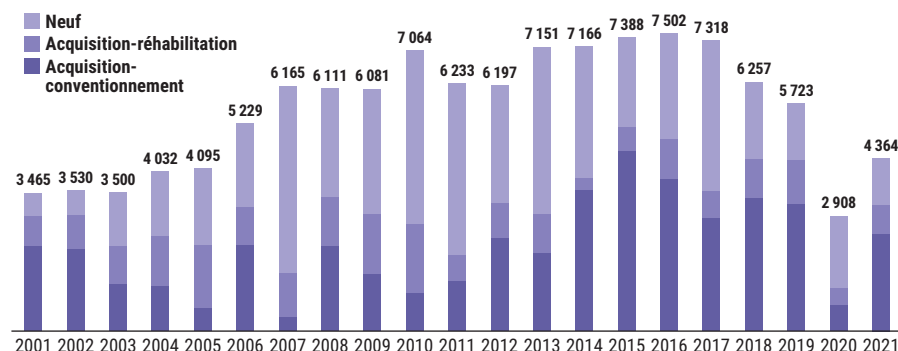
Le nombre de demandeurs baisse depuis 2 ans, alors qu'il avait augmenté régulièrement depuis les années 2000. En ce qui concerne les demandeurs Parisiens la hausse a été régulière mais modérée, avant 2 années de baisse (-2,4 % en 2020 et -1,8 % en 2021). En ce qui concerne le nombre de ménages non Parisiens qui souhaitent un logement à Paris, après avoir 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), il augmentait de +5 % par an en moyenne depuis 2016. En 2020, sa croissance n'a été cependant que de +0,5 %, avant une baisse en 2021 de -2,4 %.

## NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2001 À 2021

CATÉGORIE DE FINANCEMENT



MODE DE PRODUCTION



Source : Ville de Paris 2022 - Traitement Apur

Si le nombre total de demandeurs de logement à Paris est en léger recul en 2021, il est toujours très important. Le haut niveau de demande est le point de rencontre entre la situation sociale et économique fragile des ménages qui souhaitent se loger à Paris et le niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien.

Les efforts pour développer le parc social, et les évolutions du dispositif de gestion de la demande, notamment les facilités

offertes pour le renouvellement de la demande sur internet, ont aussi contribué à la croissance du nombre de demandeurs au milieu des années 2010. Les ménages non Parisiens n'ont notamment plus besoin de venir dans les locaux de la Ville de Paris pour s'inscrire, ils peuvent déposer leur demande dans n'importe quel guichet d'enregistrement francilien ou sur le portail de l'État.

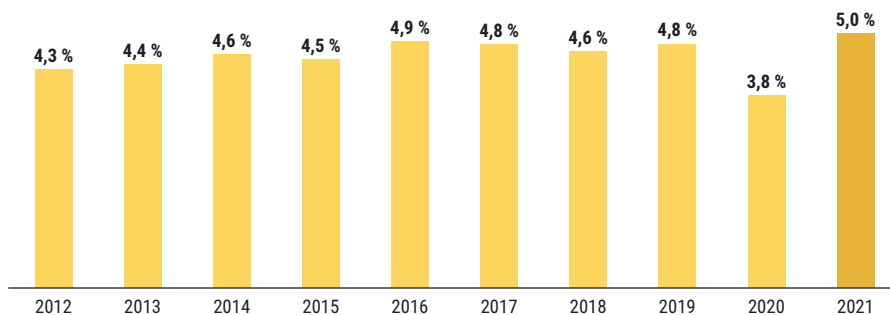
<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index>

Parmi les demandeurs déjà Parisiens, 94 % ont indiqué Paris (dans son ensemble ou un arrondissement en particulier) comme premier choix de localisation dans leur demande. Le pourcentage de demandeurs indiquant Paris en premier choix de localisation n'est en revanche que de 40 % parmi les demandeurs non Parisiens. **Au total, 169 563 demandeurs ont indiqué Paris en premier choix, dont 123 705 Parisiens et 45 858 non Parisiens.**

**La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles :** au 31 décembre 2021, 71 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un **niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI<sup>6</sup>**, ce qui correspond à un revenu fiscal annuel de référence de 31 029 € pour un ménage de quatre personnes. **Moins de 9 %** des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des **ressources supérieures aux plafonds PLUS**, soit un revenu fiscal annuel de référence de 56 410 € pour un ménage de quatre personnes.

**Plus d'un demandeur de logement sur 5 (24 %) est déjà locataire d'un logement social** et souhaite échanger son logement actuel contre un autre logement, plus grand le plus souvent.

## TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL PARISIEN



Source : RPLS version décret, 2012-2021

Note de lecture : le taux de rotation mesure la mobilité des ménages du parc social existant. Il est calculé en rapportant le nombre d'emménagements dans l'année (hors 1<sup>ère</sup> mise en service) à l'ensemble des logements existants.

## Près de 11 000 logements attribués en 2021

Selon les données issues du Système national d'enregistrement (SNE), 10 772 logements sociaux parisiens ont été attribués<sup>7</sup> au cours de l'année 2021. 2 964 demandeurs étaient déjà locataires du parc social (28 % des attributions 2021). La crise sanitaire de la Covid-19 avait sensiblement réduit le nombre d'attributions en 2020 (moins de 7 800), mais les attributions sont revenues aux niveaux habituels en 2021.

À ces attributions de logements sociaux stricto sensu, on peut ajouter environ 2 000 attributions qui portent sur des logements non conventionnés des SEM parisiennes (RVP, Elogie-Siemp).

Le taux de rotation du parc locatif social au cours de l'année 2021 est remonté à 5,0 % à Paris selon les données du RPLS 2022. Après le creux de 2020, c'est le plus fort taux de rotation annuel observé au cours des 10 dernières années. Il demeure cependant faible, et correspond pour une bonne part en réalité à la réalisation en 2021 de déménagements initialement prévus en 2020, mais bloqués par la crise sanitaire de la Covid-19.

**6** - Calcul réalisé sur la base des 246 220 dossiers pour lesquels l'information est disponible.

**7** - Demandes de logement social radiées pour bail signé au cours de l'année 2021 (personnes physiques) dans le SNE au 4 avril 2022.

Source : Socle de données 2021 « Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France », DRIHL IdF, 2022 - 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/acces-logement-social-paris>



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](http://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 :

