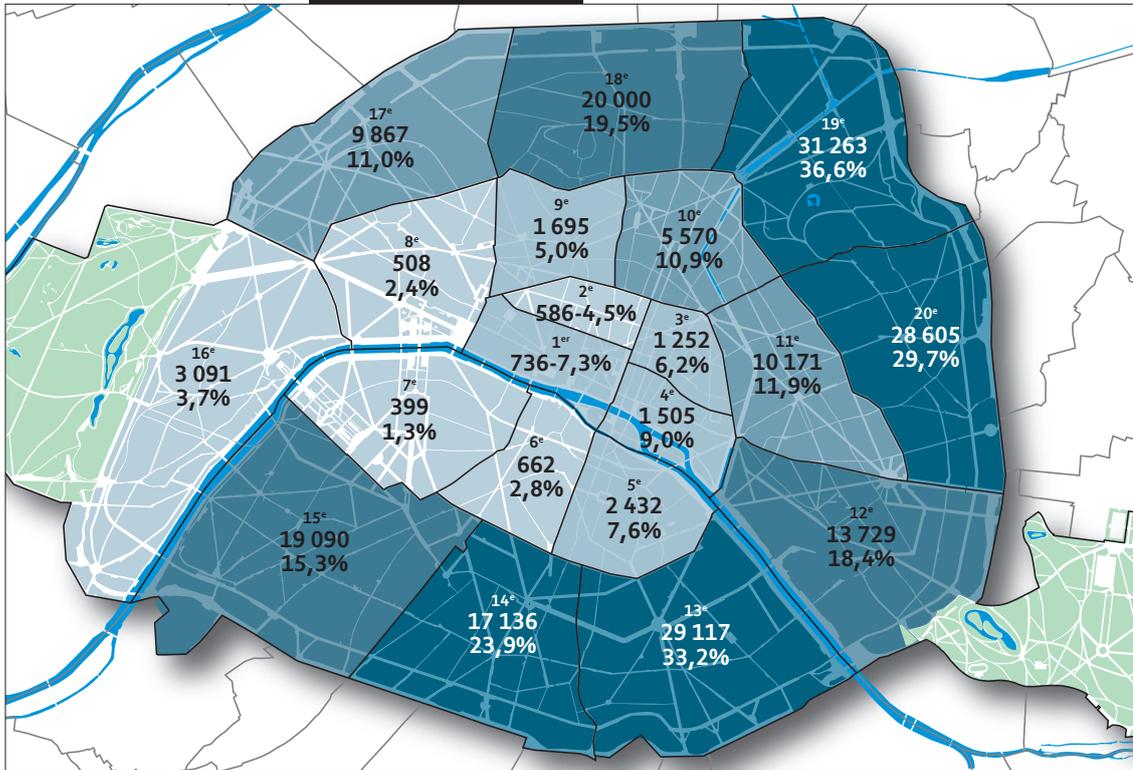


Les chiffres du logement social à Paris

Début 2012

JUIN 2012

NOTE DE 4 PAGES N° 55



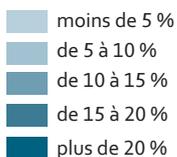
197 414
logements sociaux
en service

55 482
logements sociaux
financés entre
2001 et 2011
(6 233 en 2011)

96 086 parisiens
demandeurs
d'un logement
social

Logements sociaux SRU – 2011

Rapport entre le nombre de logements sociaux SRU et le nombre de résidences principales



Moyenne Paris : 17,1 %

Source : DRIHL de Paris, 2012

Cette note présente les principaux chiffres sur le logement social à Paris. Elle fait le point sur le parc de logement social et son développement ainsi que sur la demande de logement.

197 414 : le nombre de logements sociaux

Les logements sociaux au sens strict et qui seuls sont comptabilisés comme tels par la loi¹ sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris. On distingue aujourd'hui trois catégories² :

- 1. les logements Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, dont le loyer plafond³ s'établit à 5,74 €/m² ;
- 2. les logements Prêt locatif à usage social (PLUS), les plus nombreux, dont le loyer plafond s'établit à 6,44 €/m² ;
- 3. les logements Prêt locatif social (PLS), pour les ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu, dont le loyer plafond s'élève à 12,57 €/m².

À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.

À ces trois catégories actuelles s'ajoutent tous les logements sociaux réalisés antérieurement sous d'autres dénominations : HLM, ILM, etc.

Au total, l'administration décompte officiellement 197 414 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2011. Ils représentent 17,1 % des résidences principales contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2011 (4 838 logements), à un chiffre voisin de 202 214, soit 17,5 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2012⁴. Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 19,5 % de logements sociaux environ. Compte tenu des objectifs fixés par la municipalité, Paris devrait atteindre le seuil des 20 % de logements sociaux financés très prochainement, bien avant l'échéance fixée par la loi.

Paris poursuit un quadruple objectif : accroître le nombre de ses logements sociaux, mieux les répartir sur son territoire, produire des logements familiaux plus en rapport avec la demande parisienne et diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale, en mixant les financements.

1 – Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), articles 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
2 – Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions (1^{er} février 2012).
3 – Loyer maximum de zone au 1^{er} janvier 2012.
4 – Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2010 à 2011.

Des besoins existent en effet dans tous les arrondissements et la mixité sociale contribue à la qualité de vie des quartiers. Or aujourd'hui les logements sociaux sont concentrés à près de 50 % dans trois arrondissements : les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.

5 – L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.

6 – Cette convention permet entre autres au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL)

7 – En 2010, certains opérations agréées au cours des années précédentes mais qui étaient bloquées pour différentes raisons, ont fait l'objet d'un renouvellement d'agrément avec parfois une légère correction (à la hausse ou à la baisse) du nombre de logements prévus. Le solde de ces « ré-agrément » est positif (+23 logements) : en tenant compte de cette correction, sur l'ensemble de la période 2001-2010, au total 49 272 logements auront été agréés.

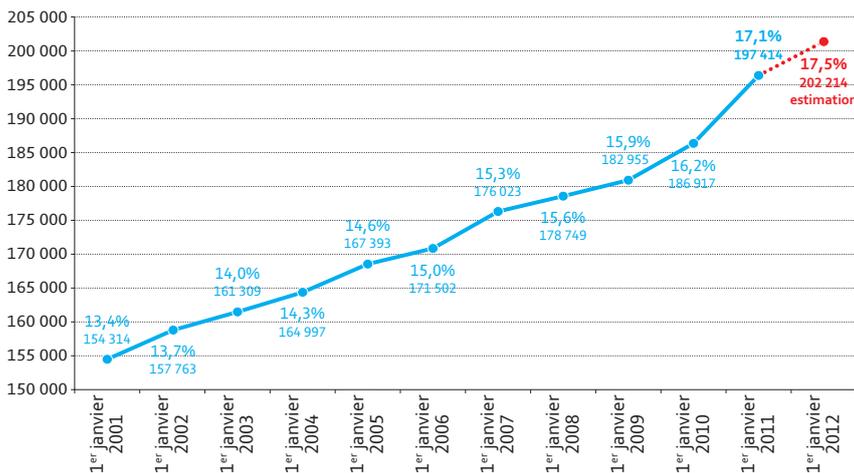
8 – Le formulaire Cerfa n°14069*01.

55 482 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2011

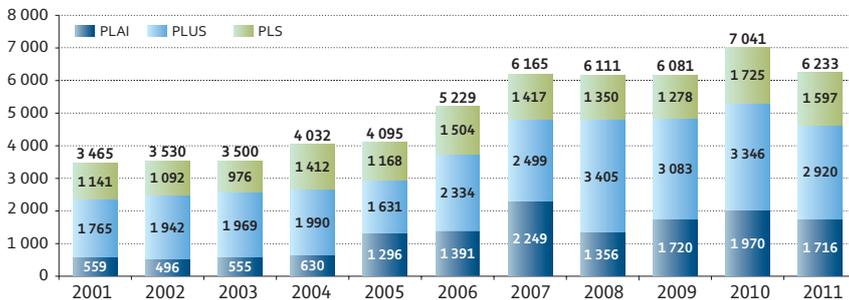
Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé⁵ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur⁶.

À Paris, de 2001 à 2011, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé un total de 55 482 logements sociaux : 13 938 logements PLAI (25,1 %), 26 884 logements PLUS (48,5 %) et 14 660 logements PLS (26,4 %). Plus d'une opération sur deux financée de 2001 à 2011 comporte des logements appartenant à au moins deux catégories de financement différentes (PLAI et PLUS, PLUS et PLS...).

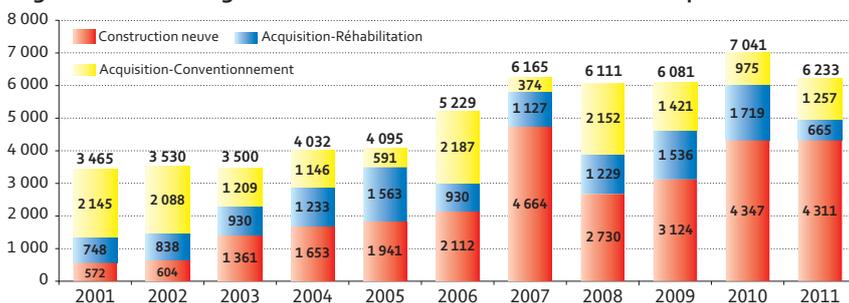
Nombre de logements sociaux SRU à Paris



Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2011 selon le type de financement



Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2011 selon le mode de production



Au cours de la période, le nombre de logements agréés annuellement s'est progressivement accru : depuis 2007, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année ; en 2010, la barre des 7 000 a été franchie⁷.

Les logements sociaux nouveaux proviennent de trois sources : 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 agréés de 2001 à 2011 se répartissent en 27 419 logements à construire (49,4 %), 12 518 logements à réhabiliter (22,6 %) et 15 545 logements à conventionner sans travaux (28,0 %).

Les logements financés depuis 2001 se répartissent entre 36 401 logements familiaux (65,6 %) et 19 081 logements spécifiques (34,4 %). Plus de 52 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2011 ont 3 pièces ou plus.

Le délai entre le moment où un programme est agréé 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 55 482 logements sociaux agréés de 2001 à 2011, 33 064 étaient livrés fin 2011 (59,6 %). Comme on le voit sur la carte ci-contre, plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2011 concerne les arrondissements du centre et de l'ouest.

La demande de logement social : un dispositif devenu francilien depuis mars 2011

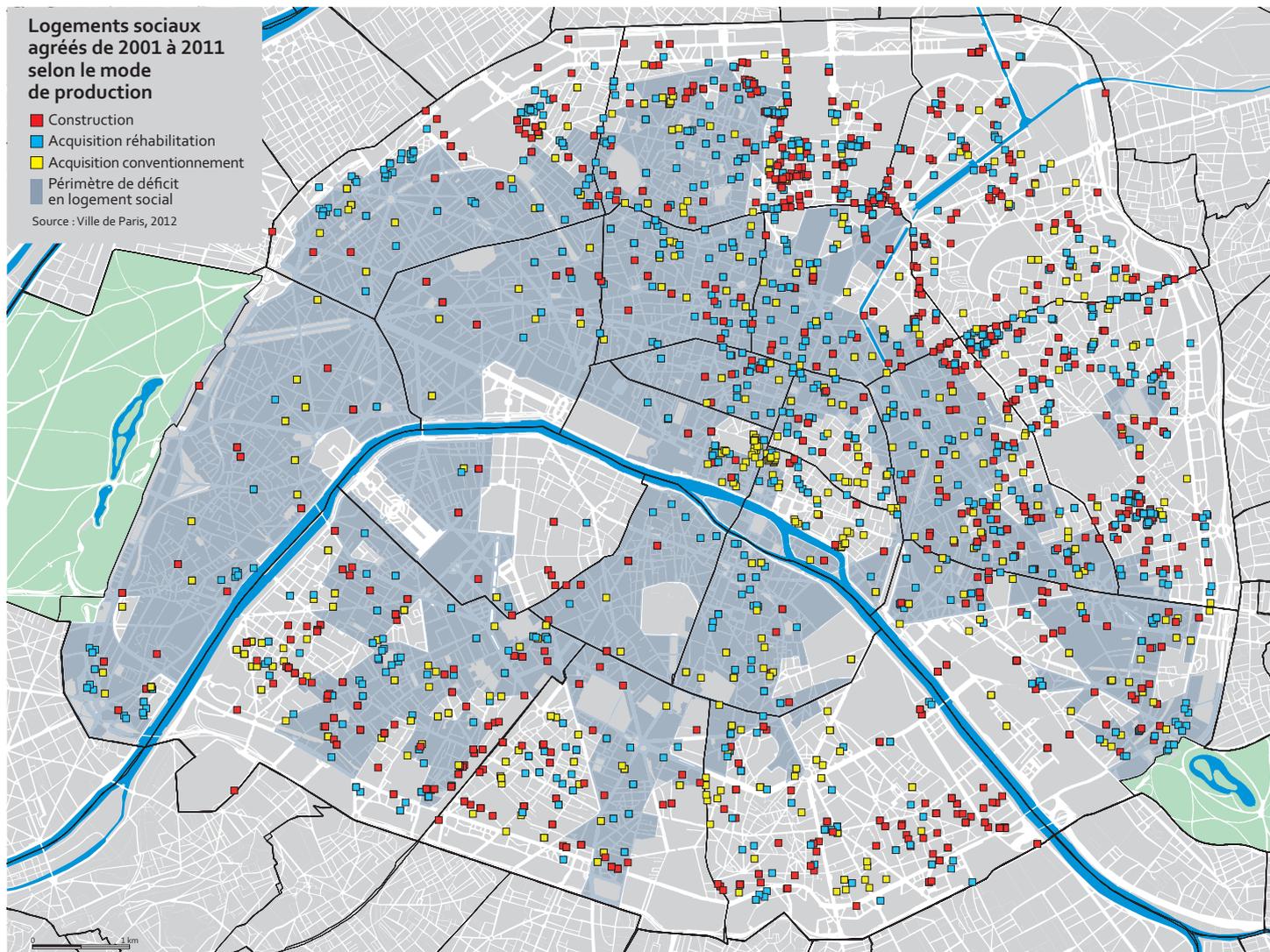
L'évolution du dispositif de gestion des demandes de logement en Île-de-France en 2011...

Les modalités de la demande de logement social ont évolué au cours de l'année 2011, en particulier en Île-de-France : depuis fin mars 2011, l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional. Le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national⁸. En Île-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'utilisateur peut solliciter jusqu'à 5 communes situées dans la région. Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional de demandeur de logement.

Les conditions à remplir pour être inscrit au fichier des demandeurs demeurent : il s'agit d'une part d'être majeur, d'autre part de séjourner régulièrement en France. Il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande.

En Île-de-France, le formulaire de demande complet accompagné d'une pièce d'identité, peut être déposé auprès d'un des guichets enregistreurs recensés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en Île-de-France (DRIHL Île-de-France) :

- un organisme HLM francilien ;
- la mairie de sa résidence actuelle⁹.



9 – Il est également possible de déposer sa demande auprès du service social de son administration, si le demandeur est fonctionnaire ; ou auprès de son employeur, si le demandeur est salarié d'une entreprise du secteur privé (autre qu'agricole) de plus de 20 personnes. Toutefois, en Île-de-France, ces services n'enregistrent pas directement les demandes. Ils les transmettent aux bailleurs pour enregistrement. Il est donc recommandé par la DRIHL de déposer directement sa demande auprès de la commune à laquelle le ménage est rattaché.

10 – L'attestation comporte les informations suivantes :

- Les nom, prénom, et adresse du demandeur ;
- Les nom et adresse de l'organisme qui a procédé à l'enregistrement ;
- Un numéro régional unique, même lorsque le candidat a fait plusieurs demandes à plusieurs endroits dans la région ;
- La liste des organismes disposant de logements sociaux sur les communes demandées ;
- La date du dépôt de la première demande ou du renouvellement de cette demande ;
- Le délai à partir duquel le candidat peut saisir une commission de médiation au titre de son droit à un logement opposable (Dalo) ainsi que l'adresse, et les modalités de saisine ;
- La durée de validité, les modalités de renouvellement et conditions de radiation de la demande.

Toute première demande de logement HLM en Île-de-France fait l'objet d'un enregistrement et donne lieu à la délivrance d'une attestation¹⁰, envoyée dans le délai de 1 mois à compter du dépôt du dossier. L'obtention d'un numéro unique régional garantit l'enregistrement de la demande, qui peut donner lieu à une instruction (demande de pièces justificative) mais n'assure pas une priorité pour son traitement. Les demandes de logements ont une durée de validité d'un an et doivent être renouvelées à ce terme.

...a un impact sur les statistiques disponibles en 2012

Les changements qui affectent le dispositif de gestion des demandes de logement en Ile-de-France ont un impact important sur les statistiques de la demande de logement.

Les nouvelles modalités de dépôt des demandes de logement (formulaire unique national, possibilité de s'inscrire auprès de multiples organismes franciliens) et l'extension des choix possibles en matière de localisation pour les demandeurs (5 communes à l'échelle francilienne, et non plus seulement à l'échelle départementale) font que l'analyse de la demande de logement à Paris ne peut plus se limiter aux seuls demandeurs qui ont fait la démarche de s'inscrire auprès des services de la Ville de Paris.

La délicate mise en place opérationnelle du dispositif et notamment le calage des modalités de transmission des informations entre les différents organismes qui peuvent procéder aux enregistrements, fait qu'il n'est pas possible d'élaborer en 2012 des statistiques pertinentes à l'échelle du nouveau dispositif. Il n'est notamment pas possible de quantifier précisément le nombre de demandeurs franciliens de logement qui ont indiqué Paris parmi leur choix de commune.

On peut cependant sans trop de risque d'erreur considérer que la demande de logement à Paris émanant de ménages parisiens est quantifiable par le seul fichier parisien des demandeurs de logement gérés par la Ville de Paris. Il y a en effet peu de chance qu'un demandeur parisien qui souhaite un logement à Paris, fasse sa demande de logement auprès d'un autre organisme que la Ville de Paris ou un bailleur parisien.

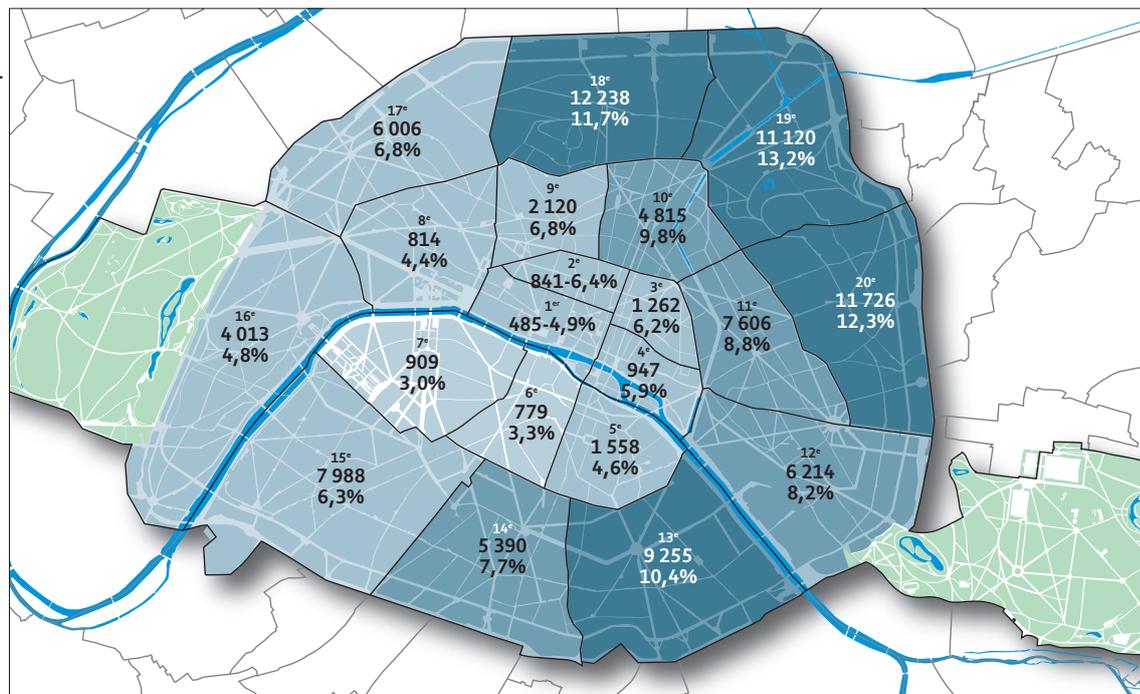
Seul le chiffre des parisiens demandeurs de logement au 31/12/2011 est donc aujourd'hui connu avec certitude.

Part des parisiens demandeurs de logement social inscrits à Paris en 2011 dans le total des ménages de l'arrondissement

Part des parisiens demandeurs de logement social dans les ménages de l'arrondissement



Source : Ville de Paris, 2012
Insee, Recensement 2008



96 086 : le nombre de parisiens demandeurs d'un logement social à Paris au 31/12/2011

Au 31 décembre 2011, 96 086 ménages parisiens sont inscrits comme demandeurs d'un logement social à Paris. Environ 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris.

Parmi les demandeurs parisiens, figurent 20 498 ménages qui habitent un logement social à Paris et souhaitent échanger leur logement contre un autre logement plus grand ou parfois plus petit, localisé dans le même arrondissement ou ailleurs dans Paris. Ils représentent 21,3 % des demandeurs parisiens et plus de 10 % des ménages parisiens locataires du parc social.

En 2011, plus de 12 000 demandes ont abouti à l'attribution d'un logement¹¹, tous bailleurs et tous réservataires confondus.

11 – Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012.
12 – Source Enquête sur le parc locatif social au 1^{er} janvier 2011, DRIEA Ile-de-France.

En 2011, la croissance de la demande émanant de ménages parisiens est plus forte (+3,6 %) qu'au cours des années précédentes. En volume, le nombre de demandeurs parisiens a augmenté de 3 374 candidats contre seulement 1 264 candidats supplémentaires en 2010.

En raison du coût des logements sur le marché privé, la rotation des locataires dans le logement social est faible à Paris, et le nombre de logements libérés chaque année peu élevé. Le taux de mobilité dans le parc social est de 6,8 % en Ile-de-France et de 5,4 % à Paris au 1^{er} janvier 2011¹².

Nombre de demandeurs parisiens de logement social

