

### UNE FORTE PRESSION SUR LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL

**DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS** 

## NOTE n°140 DÉCEMBRE 2018





La Métropole du Grand Paris se caractérise par un haut niveau de demande de logement social, lié à son attractivité économique, aux prix et aux loyers élevés des logements dans le parc privé.

## 1 pour 10

1 attribution de logement social pour 10 demandes dans la MGP Sur les 680000 demandes actives de logement social recensées fin 2016 en Ilede-France, 491000 ciblaient en premier choix une commune de la Métropole, soit 72 % de la demande francilienne alors que le parc locatif social de la Métropole représente 67 % du parc francilien.

La pression de la demande s'élève en moyenne dans la Métropole à 10 demandes pour 1 logement attribué. Paris subit une pression beaucoup plus élevée que les autres territoires avec 16 demandes pour une attribution. 8 autres communes ont un taux de pression supérieur à 15:

Le Bourget, Neuilly-sur-Seine, Vincennes, Saint-Mandé, Les Lilas, Bry-sur-Marne, Le Raincy et Gournay-sur-Marne. Cette pression élevée ne signifie pas nécessairement que ces communes cumulent le plus grand nombre de demandes mais parfois aussi qu'il y a peu d'attributions.

La pression qui pèse sur le parc social tient aussi à son occupation caractérisée par un faible taux de rotation et l'importance des souhaits de mutations (28 % des demandeurs métropolitains sont déjà logés dans le parc social et souhaitent changer de logement).

ATELIER PARISIEN D'URBANISME apur.org

# Une demande de logement social en hausse dans la Métropole

### Plus de 490 000 demandeurs en 2016, dont 28 % sont logés dans le parc social

Sur les 680118 demandes actives de logement social recensées fin 2016 en Ile-de-France, 491462 ciblaient en premier choix une commune de la Métropole<sup>1</sup>.

Au sein du territoire métropolitain, certaines communes font l'objet d'un nombre de demandes plus élevé que les autres. C'est le cas de Paris (T1) qui concentre 37 % des demandes métropolitaines, soit 182 304 demandes. Les communes qui sont ciblées par le plus grand nombre de demandes sont ensuite Nanterre, Créteil, Montreuil et Saint-Denis, avec environ 9 000 demandes chacune.

Parmi les demandes ciblant en premier choix une commune de la Métropole en 2016, 28 % étaient des demandes de mutation, c'est-à-dire qu'elles provenaient de ménages déjà locataires d'un logement social qui souhaitaient changer de logement. Selon une étude de l'ADIL 75 et 942, le motif invoqué par la grande majorité des ménages (40 %) qui fait une demande de mutation est le fait que leur logement est trop petit. Les autres motifs les plus répandus sont notamment des problèmes d'environnement et/ou de voisinage, dans 10 % des cas, parce que le logement est trop cher, dans 8 % des cas, et pour des raisons de santé dans 7 % des cas.

Au cours de l'année 2016, 49539 logements locatifs sociaux ont été attribués dans la Métropole du Grand Paris<sup>3</sup>. Parmi eux, 11052 logements locatifs sociaux ont été attribués dans Paris (T1), 7218 dans Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et 3996 dans Plaine Commune (T6). Paris (T1) concentre 37,1 % des demandes actives de la Métropole, et seulement 22,3 % des demandes satisfaites. Les autres territoires, en revanche, ont une part d'attribution supérieure ou égale à celle des demandes actives.

### Les caractéristiques des ménages demandeurs

Toujours selon l'étude de l'ADIL 75 et 94, 58 % des demandeurs sont inscrits dans le fichier des demandeurs depuis moins de 2 ans. Les demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté représentent 4 % des inscrits.

Les ménages inscrits comme demandeurs de logement dans la Métropole sont plutôt jeunes et ont de faibles revenus: 57 % d'entre eux ont moins de 40 ans, et 5 % ont plus de 65 ans.

En ce qui concerne leurs ressources, 46 % des demandeurs ont des revenus mensuels inférieurs à 1500 €, alors même qu'une proportion équivalente occupe un emploi stable (51 % des demandeurs ont un emploi en CDI). 11 % des demandeurs ont déclaré être hébergés en structure, en hôtel ou être sans domicile fixe.

Le fichier de la demande de logement social visant une commune de la Métropole du Grand Paris se renouvelle beaucoup d'une année sur l'autre: seules 65 % des demandes actives au 1<sup>er</sup> janvier 2015 étaient encore actives au 31 décembre 2015. En revanche, 41 % des demandes actives au 31 décembre 2015 sont des demandes nouvelles de l'année 2015.

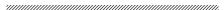
49539

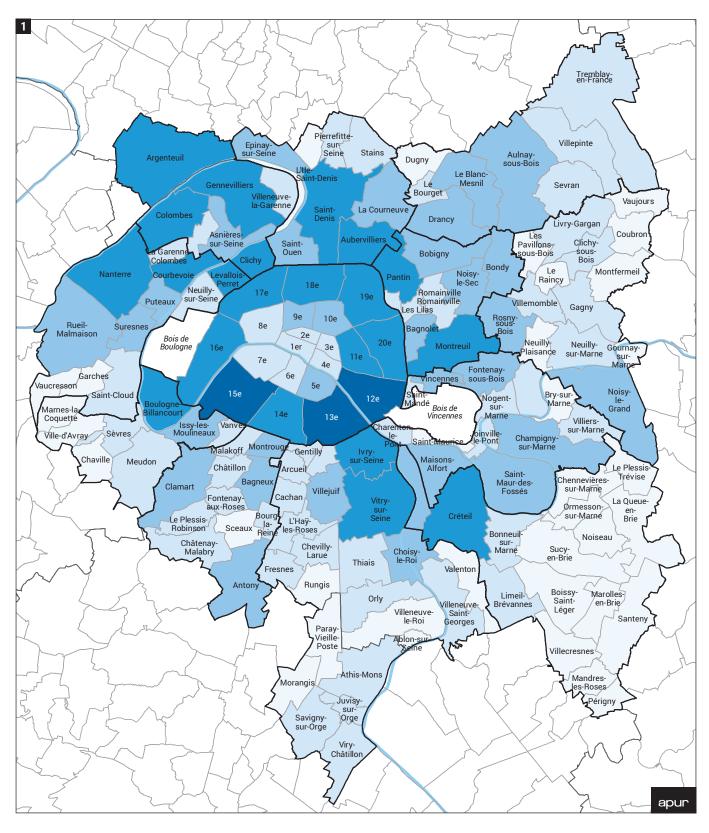
logements sont attribués en 2016 dans la MGP

des attributions réalisées en 2015 dans la MGP », Apur d'avril 2017 pour plus de détails.

<sup>1 –</sup> La demande est systématiquement décrite à partir du 1er choix géographique exprimé par le ménage pour éviter les doubles-comptes.
2 – ADIL 75 et 94, « Métropole et logement social: État des lieux de la demande et des attributions », janvier 2017, p19.
3 – On se reportera à l'étude « Cartographie comparée de la demande logement social et

### **LES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX - 2016**



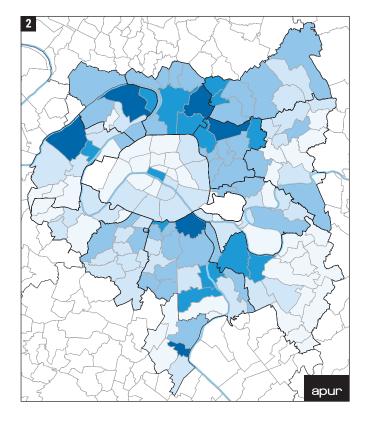




Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

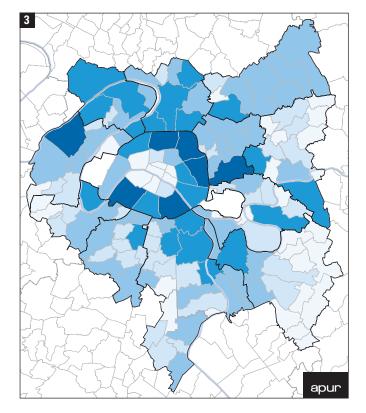
### LES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX - 2016





# Part des demandes de logements sociaux (commune souhaitée en 1er choix) dans le total des résidences principales Plus de 25 % De 15 à 20 % Moins de 10 % De 20 à 25 % De 10 à 15 % Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017





Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

L'étude des caractéristiques des ménages inscrits comme demandeurs de logements et des ménages qui se sont vus attribuer un logement en 2015 montre que certains critères semblent favoriser l'obtention d'un logement locatif social. Les personnes de moins de 30 ans représentent par exemple 27 % des demandes satisfaites alors que leur part n'est que de 22 % parmi les demandeurs. De même, les personnes en CDI sont surreprésentées dans les attributions par rapport à leur proportion dans les demandes : elles représentent 51 % des demandes et 68 % des attributions.

À l'inverse, les personnes âgées de 65 ans ou plus sont sous-représentées dans les attributions par rapport à leur proportion dans les demandes et il en est de même pour les demandeurs ayant des revenus mensuels inférieurs à 1500 €. Cette dernière observation est à mettre en relation avec la structure du parc social de la Métropole qui est limitée en nombre de logements dont les loyers sont suffisamment bas pour accueillir des populations avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

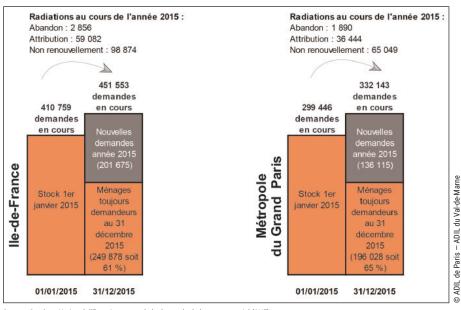
### Une croissance de la demande entre 2015 et 2016

Entre 2015 et 2016, le nombre de demandeurs de logements a augmenté de 7 % dans la Métropole du Grand Paris<sup>4</sup>, passant de 459 331 demandes actives en 2015 à 491 462 en 2016: les demandes ont particulièrement augmenté dans Grand Paris Grand Est (T9) (9,6 %), Paris Ouest La Défense (T4) (8,7 %), Plaine Commune (T6) (8,9 %), et Paris Terres d'Envol (T7) (8,3 %).

Dans le même temps, les attributions de logement dans la Métropole n'ont augmenté que de 1,6 %, passant de 48 748 en 2015 à 49 539 en 2016.

Les attributions ont même diminué dans plusieurs territoires: c'est ainsi le cas à Grand Paris Seine Ouest (T3) (- 18,2 %), Est Ensemble (T8) (- 11,7 %), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (-4,4 %), Plaine Commune (T6) (- 1,2 %) et Boucle Nord de Seine (T5) (- 0,8 %).

### FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DU FICHIER DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL, EN 2015, EN ILE-DE-FRANCE ET DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS (HORS DEMANDES DE MUTATION)



4 — ADIL 75 et 94, « Métropole et logement social: État des lieux de la demande et des attributions », janvier 2017, p16.

Source : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)

### **Une faible mobilité** dans le parc social

### Un taux de rotation de 5,4 %

Le taux de rotation<sup>5</sup> mesure la part de logements qui changent d'occupants au cours d'une année (hors premières mises en service).

Le taux de rotation dans le parc locatif social (PLA I, PLUS, PLS et assimilés) est faible. Il s'élève à environ 5,4 % pour l'ensemble de la Métropole. Il varie peu selon les territoires: Grand Paris Grand Est (T9) est le territoire qui a le taux de rotation le plus élevé, avec environ 7,0 %, tandis que Paris (T1) a le taux le moins élevé, 4,3 %.

Le taux de rotation est en moyenne plus élevé pour les logements sociaux PLS et assimilés que pour les logements PLA I, PLUS et assimilés. Les écarts sont notamment importants pour Plaine Commune (T6), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Est Ensemble (T8), qui ont chacun des taux moyens de rotation de leurs logements PLS supérieurs à 10 %.

Le taux de rotation des logements PLI et assimilés est souvent plus élevé que celui des logements PLAI, PLUS et assimilés, sans pour autant être aussi élevé que celui des PLS dans la majorité des territoires.

### Plus de 50 % des baux signés il y a plus de 10 ans

Dans le parc social de la Métropole du Grand Paris, 35 % des baux en cours ont été signés il y a 15 ans ou plus et près de la moitié depuis 10 ans ou plus, ce qui témoigne d'une occupation de long terme.

La part de baux signés il y a moins de 5 ans représente 23 % des baux en cours dans la Métropole, ce qui est inférieur de 6 points à la moyenne du reste de l'Île-de-France.

Les 12 territoires s'écartent peu de cette répartition moyenne entre baux récents et baux plus anciens.

En lien avec un taux de rotation plus faible, Paris (T1) a tout de même une

Un taux de rotation de 5,4 % parmi les ménages du parc social de la MGP.

**5** — Calculé à partir du fichier RPLS Loi au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

PHa

#### TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL

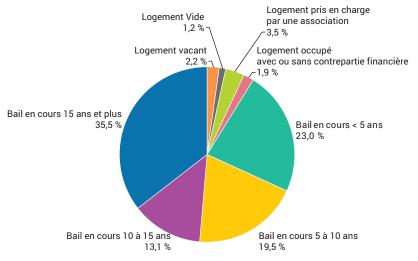
	PLAIa	PLUS a	PLS a	Ensemble	Nombre de baux signés en 2015 *
T1 - Paris	5,3 %	4,0 %	6,7 %	4,3 %	7 792
T2 – Vallée Sud Grand Paris	6,3 %	5,3 %	6,0 %	5,4 %	2 695
T3 - Grand Paris Seine Ouest	6,9 %	5,3 %	11,0 %	6,0 %	1 475
T4 - Paris Ouest La Défense	7,1 %	5,6 %	8,1 %	5,8 %	3 271
T5 - Boucle Nord de Seine	5,2 %	4,1 %	8,3 %	4,4 %	2 501
T6 - Plaine Commune	8,1 %	5,7 %	13,0 %	6,3 %	3 497
T7 - Paris Terres d'Envol	5,8 %	6,3 %	5,1 %	6,2 %	2 333
T8 - Est Ensemble	5,5 %	5,8 %	10,2 %	6,0 %	3 510
T9 - Grand Paris Grand Est	6,3 %	6,8 %	9,7 %	7,0 %	2 101
T10 - Paris Est Marne&Bois	6,4 %	5,5 %	9,7 %	5,9 %	2 413
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	6,6 %	6,3 %	7,4 %	6,4 %	2 233
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	4,9 %	5,4 %	7,6 %	5,6 %	4 738
MGP	5,8 %	5,2 %	8,0 %	5,4 %	38 559

PLIA	signés en 2015*		
5,7%	2 799		
10,5%	367		
7,5%	301		
8,7%	541		
7,4%	190		
6,4%	183		
22,2%	55		
6,3%	128		
9,6%	155		
8,0%	257		
6,6%	218		
7,0%	618		
6,6%	5 812		

Nombre de baux PLI

<sup>\*</sup> Nombre de baux signés en 2015 sur l'ensemble du parc existant au 1er janvier 2015. Source : RPLS au 1er janvier 2016, version Loi, traitement de données Apur.

#### ANCIENNETÉ DES BAUX EN COURS DANS LE PARC SOCIAL DE LA MGP



Source : RPLS au 1er janvier 2016, version Loi, traitement de données Apur.



20 %

des logements sociaux de la MGP sont sous-occupés proportion de baux de moins de 5 ans moins élevée que dans les autres territoires (18,0 %), et à l'inverse une proportion de baux de plus de 35 ans supérieure à la moyenne (42,4 %).

Il existe de fortes variations entre les communes au sein de ces territoires. Par exemple, la part des baux signés il y a 15 ans ou plus s'élève respectivement à 3 % et 9 % pour les communes de Montfermeil et de Stains, alors que la moyenne métropolitaine atteint 35 %. À l'inverse, à Levallois-Perret, Sèvres, Maisons-Alfort, Bagnolet, Malakoff ou encore à Paris, plus de 42 % des baux en cours dans le parc social ont été signés il y a 15 ans ou plus.

Par ailleurs, environ 2 % des logements locatifs sociaux dans la Métropole sont vacants, c'est-à-dire qu'ils n'avaient pas de bail en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

C'est particulièrement faible considérant qu'un taux de vacance jusqu'à 4 % correspond à une vacance dite frictionnelle: c'est la vacance « normale » liée

aux mouvements de déménagements et emménagements de locataires dans le parc. Les communes qui dépassent ce taux font vraisemblablement face à des formes de vacance de plus longue durée, qui peuvent être liées à des raisons techniques, comme la mise en œuvre de travaux, ou plus largement de programmes de rénovation urbaine, ou à des raisons commerciales.

### Des situations de sousoccupation fréquentes

L'occupation d'un logement par un même ménage sur une longue période conduit à des situations relativement fréquentes de sous-occupation. En considérant comme situation de sous occupation, le fait qu'un logement compte au moins 2 pièces de plus que le nombre d'occupants, une analyse des résultats du recensement de la population Insee 2013 fait apparaître que près de 20 % des logements locatifs sociaux métropolitains loués vides sont en situation de sous-occupation au sein de la Métropole.

Si certains territoires se caractérisent par des taux de sous-occupation légèrement moins élevés, comme Paris (T1) et Plaine Commune (T6), aucun territoire ne descend en-dessous de 18 % de logements locatifs sociaux sous-occupés.

Environ 5 % de logements locatifs sociaux au sens du RP 2013, soit 42 000 logements, sont en situation de sous-occupation prononcée, ce qui signifie que les logements comptent en moyenne 3 pièces de plus que le nombre d'occupants. Les situations de logements sous-occupés de manière prononcée existent dans tous les territoires de façon quasiment égale. Elles ne concernent par définition que les grands logements, de quatre pièces ou plus.

Depuis la loi Molle (la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009, la sous-occupation d'un logement social est une situation pouvant conduire à la déchéance du droit au maintien dans les lieux. Les situations de sous-occupation de logements sociaux sont cependant difficiles à enrayer, d'une part parce que pour récupérer un logement dans cette situation, il faut proposer un nouveau logement (plus petit) au ménage occupant avec un loyer inférieur ou égal à celui du bail actuel ainsi que des aménités satisfaisantes, et d'autre part parce qu'il existe des

exceptions légales pour certains locataires qui peuvent se maintenir dans des lieux sous-occupés6. C'est le cas des personnes âgées de plus de 65 ans, des personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne handicapée et des personnes présentant une perte d'autonomie ou ayant à charge une personne ayant une perte d'autonomie. C'est aussi le cas pour les ménages qui occupent un logement situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et pour les locataires présents dans un logement avant le 31 décembre 2014 situé dans une ancienne zone urbaine sensible non transformée en OPV.

À l'inverse, environ 8 % des logements locatifs sociaux loués vides de la Métropole sont en situation de sur-occupation. Ces logements sont habités par au moins deux occupants de plus que le nombre de pièces.

Les cas de sur-occupation prononcée, c'est-à-dire trois occupants ou plus de plus que le nombre de pièces, touchent environ 2 % des logements locatifs sociaux loués vides.

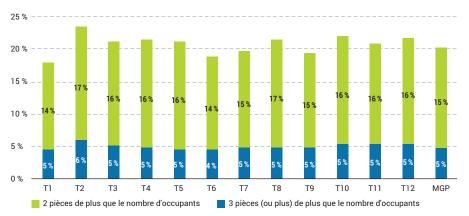
Dans le parc privé, les situations de sur-occupation sont moins fréquentes. Environ 5 % des logements en location sont en situation de sur-occupation dans la Métropole du Grand Paris, dont 2 % en situation de sur-occupation prononcées.



8 %

des logements sociaux de la MGP sont sur-occupés

#### PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOUS-OCCUPÉS DANS LE PARC SOCIAL



Source : Insee, RP 2013

**6** — Les modalités légales sont précisées dans l'article L442-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, RÉSIDENCES PRINCIPALES, DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL « EN COURS » FIN 2016 ET DEMANDES SATISFAITES EN COURS DE L'ANNÉE 2016, SELON LES TERRITOIRES DE LA MGP

	Logements locatifs des bailleurs sociaux	Nombre de résidences	Part des logements RPLS dans le total	Demandes en cours (31 décembre 2016)		Demandes satisfaites en 2016	
	RPLS au 1er janvier 2016 (Loi)	principales (RP 2013)	des résidences principales*	Effectifs	% MGP	Effectifs	% MGP
T1 - Paris	192 668	1 153 812	16,7%**	182304	37,1 %	11 052	22,3 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	52 766	171 493	30,8%	22746	4,6 %	3214	6,5 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	26 359	143 392	18,4%	16771	3,4 %	1732	3,5 %
T4 - Paris Ouest La Défense	58 409	248 330	23,5%	36753	7,5 %	3 925	7,9 %
T5 - Boucle Nord de Seine	59 373	177 908	33,4%	31 438	6,4 %	3 641	7,3 %
T6 - Plaine Commune	67 722	156 989	43,1%	33 040	6,7 %	3 996	8,1 %
T7 - Paris Terres d'Envol	43 630	123 592	35,3%	21 040	4,3 %	2832	5,7 %
T8 - Est Ensemble	67 523	162 840	41,5%	34251	7,0 %	3 8 0 2	7,7 %
T9 - Grand Paris Grand Est	34 546	150 155	23,0%	18 541	3,8 %	2747	5,5 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	43 264	221 458	19,5%	27785	5,7 %	2764	5,6 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	37 606	121 557	30,9%	18953	3,9 %	2616	5,3 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	89 825	278 929	32,2%	47 840	9,7 %	7218	14,6 %
MGP	773 691	3 110 456	24,9%	491 462	100%	49 539	100 %
Ile-de-France	1 180 314 ***	5 041 712	23,4%	680118		84 302	

<sup>\*</sup> Ce taux est calculé en rapportant le nombre de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) au nombre de résidences principales (Insee - 2013). Il ne s'agit pas du taux SRU, qui est établi en rapportant le nombre \*\*Le taux SRU pour Paris est de 19,9 % au 1er janvier 2016.

\*\*\*RPLS au 1er janvier 2016, logements locatifs du parc social hors « autre financement » à partir de 1977.

Source: RPLS au 1er janvier 2016, version Loi



Place de la République, Saint-Ouen

# Une forte pression de la demande par rapport aux attributions

## Plus de 68 % de la population métropolitaine est éligible au logement social

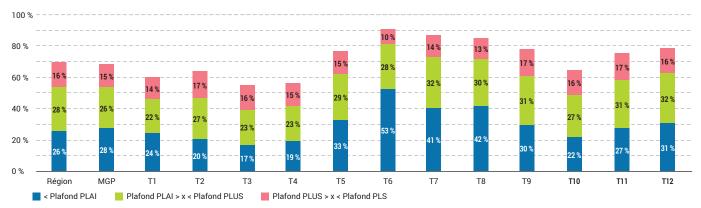
Les données FILOCOM permettent de déterminer la proportion des ménages éligibles au logement social, en fonction de leur composition et de leurs revenus. Si l'on considère les plafonds les plus hauts du logement locatif social actuel (PLS), il apparaît que 68 %

des ménages métropolitains sont éligibles au logement social.

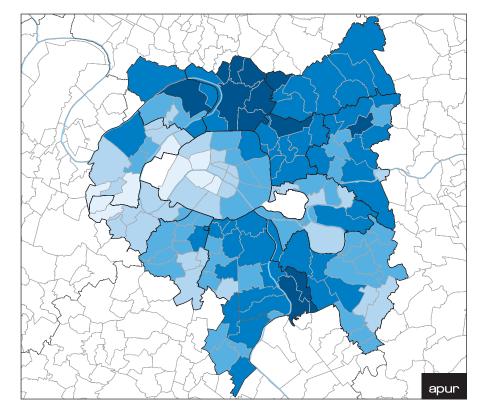
Ce pourcentage atteint 55 % pour Grand Paris Seine Ouest (T3) et est compris entre 55 % et 65 % à Paris (T1), Vallée Sud Grand Paris (T2), Paris Ouest La Défense (T4) et Paris Est Marne&Bois (T10). En revanche, la part des ménages éligibles au logement social atteint 90 % à Plaine Commune (T6) et plus de 85 % des ménages de Paris Terres d'Envol (T7) et Est Ensemble (T8).

En moyenne dans la Métropole du Grand Paris 28 % des ménages ont des revenus qui les placent en dessous des plafonds PLAI. À Plaine Commune (T6), c'est plus d'un ménage sur deux (53 %) qui est dans cette situation.

### PART DES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL \*



\* Ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources des logements de type PLS Source : FILOCOM 2015 — Traitement de données : Apur



### LES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

Part des ménages dont les revenus sont sous les plafonds PLS dans le total des ménages

Plus de 90%

De 75 à 90%

De 60 à 75%

De 45 à 60%

Moins de 45%

Limite EPT
Source : Filocom 2015

**12** 

demandes pour 1 attribution concernant les logements sociaux de 1 ou 2 pièces

26 % des ménages métropolitains ont des revenus compris entre les plafonds PLAI et PLUS. Et la part des ménages dont les revenus correspondent aux plafonds PLS (mais au-dessus des plafonds PLUS) est égale à 15 % et reste comprise entre 10 % et 17 % à l'échelle des différents territoires.

### 10 demandes pour 1 attribution en moyenne

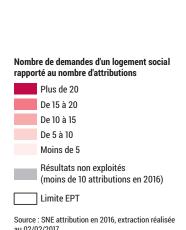
La pression de la demande est calculée en rapportant le nombre de demandes de logements sociaux exprimées dans une commune et le nombre d'attributions qui y sont réalisées au cours d'une année. Pour l'année 2016, les tensions les plus fortes portent sur les arrondissements du centre de Paris, Neuilly-sur-Seine et Le Bourget. La tension est particulièrement soutenue dans les communes situées au Nord, au Nord-Est et au Nord-Ouest de la Métropole du Grand Paris, notamment pour les communes du Paris Ouest La Défense (T4), Paris Terres d'Envol (T7), Est Ensemble (T8), Grand Paris Grand Est (T9), et Paris Est Marne & Bois (T10).

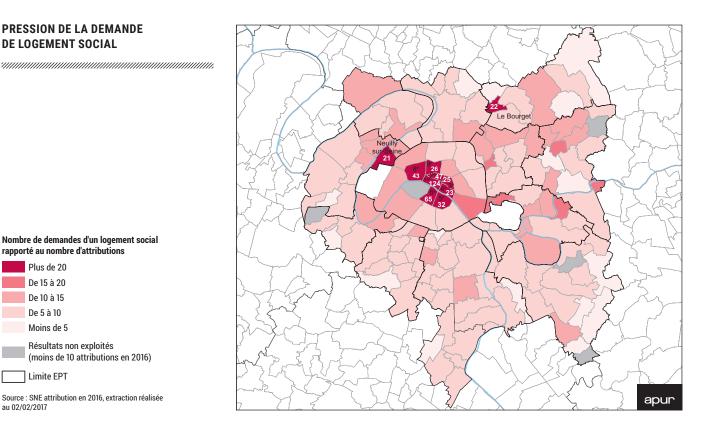
Le taux de pression de la demande de logements sociaux dans la Métropole du Grand Paris, est d'environ 10 demandes de logements pour 1 attribution en 2016.

34 communes et 14 arrondissements parisiens ont un taux de pression supérieur à 10. Parmi eux, 7 ont un taux de pression entre 15 et 20 (Paris 12e arrondissement, Vincennes, Saint-Mandé, Les Lilas, Bry-sur-Marne, Le Raincy, Gournay-sur-Marne), et 10 ont un taux de pression supérieur à 20 (dont les 7 arrondissements du centre de Paris, Le Bourget et Neuilly-sur-Seine).

Cette pression élevée ne signifie pas nécessairement que ces communes cumulent le plus grand nombre de demandes (moins de 3000 demandes de logements en 2016 en moyenne pour les communes dont le taux de pression est supérieur à 20), mais plutôt qu'il y a peu d'attributions (en moyenne 64 attributions de logements en 2016 pour les communes dont le taux de pression de la demande est supérieur à 20).

### **PRESSION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL**





Les demandes de petits logements sociaux (T1, T2) sont particulièrement élevées dans la Métropole du Grand Paris: le taux de pression pour cette typologie de logements est d'environ 12 demandes de logements pour 1 attribution, lorsque pour les grands logements (T5 et +), il est d'environ 6 demandes pour 1 attribution.

L'indice de déséquilibre par typologie de logement est le rapport entre le taux de pression d'une typologie sur le taux de pression global: plus les indices de déséquilibre par typologie sont proches de 1, plus l'accessibilité au logement est équivalente quelle que soit la typologie ciblée. Cet indicateur permet ainsi de comparer les déséquilibres de pression selon la typologie de logement.

### Dans la Métropole du Grand Paris, la pression la plus forte s'exerce sur les petits logements.

L'indice de déséquilibre est de 1,2 pour les petits logements (T1+T2) et de 1,0

pour les grands logements (T5 et plus): les grands logements du parc social de la Métropole sont donc légèrement plus accessibles que les petits.

Cette situation se retrouve à l'échelle des communes: sur les 130 communes de la Métropole et les 20 arrondissements parisiens, 93 communes de la Métropole et 8 arrondissements parisiens ont un indice de déséquilibre sur les petits logements supérieur à 1.

Parmi ces communes et arrondissements, 45 ont un indice de déséquilibre sur les petits logements, supérieur au taux métropolitain (1,2), et pour 15 d'entre elles cet indice est compris entre 1,4 et 1,8. 4 communes ont un indice de déséquilibre supérieur à 1,8, ce qui montre l'intensité de la pression qui s'exerce sur les petits logements: Aulnay-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Sucyen-Brie et Noiseau.

En revanche, 103 communes et 12 arrondissements ont un indice de désé-

quilibre sur les grands logements inférieur ou égal à 1, dont 48 ont un indice de déséquilibre sur les grands logements inférieur à 0,6. Cela signifie que la pression dans ces communes ou arrondissements est moins intense sur les grands logements du parc social.

Lorsque l'on croise ces données avec les données du fichier RPLS sur la taille du parc de logements sociaux, par typologie et par commune, on constate que les plus fortes pressions sont liées à un volume de logements existant plus faible. En effet, parmi les 45 communes, dont l'indice de déséquilibre sur les petits logements est au-dessus de l'indice de déséquilibre métropolitain, 43 ont un taux de petits logements sociaux inférieur au taux moyen de la Métropole (33,7 % de petits logements dans le parc social). De même, pour les grands logements, parmi les 27 communes ayant un indice de déséquilibre supérieur à 1, 16 communes ont un taux de grands logements inférieur aux taux moyen métropolitain de 6,3 %.

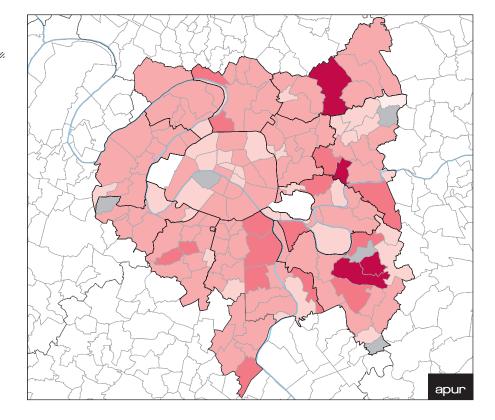
#### PRESSION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN 2016

	Demandes en cours fin 2016	Demandes satisfaites en 2016	Pression de la demande *
T1 - Paris	182304	11 052	16,5
T2 - Vallée Sud Grand Paris	22746	3214	7,1
T3 - Grand Paris Seine Ouest	16771	1732	9,7
T4 - Paris Ouest la Défense	36753	3 925	9,4
T5 - Boucle Nord de Seine	31 438	3 641	8,6
T6 - Plaine Commune	33 040	3 996	8,3
T7 - Paris Terres d'Envol	21 040	2832	7,4
T8 - Est Ensemble	34251	3 802	9,0
T9 - Grand Paris Grand Est	18 541	2747	6,7
T10 - Paris Est Marne&Bois	27 785	2764	10,1
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	18 9 5 3	2616	7,2
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	47 840	7218	6,6
MGP	491 462	49 539	9,9

<sup>\*</sup> Pression de la demande: rapport entre le nombre de demandes de logement social en cours et le nombre de demandes satisfaites Source: SNE 2017

Traitement de données : Apur

### INDICE DE DÉSÉQUILIBRE POUR LES PETITS LOGEMENTS



Rapport entre la pression de la demande de petits logements (T1 + T2) sur la pression de la demande globale

Plus de 1,8

De 1,4 à 1,8

De 1 à 1,4

De 0,6 à 1 Moins de 0,6

Résultats non exploités (moins de 10 attributions en 2016)

Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

### INDICE DE DÉSÉQUILIBRE POUR LES GRANDS LOGEMENTS

Rapport entre la pression de la demande de grands logements (T5 ou +) sur la pression de la demande globale



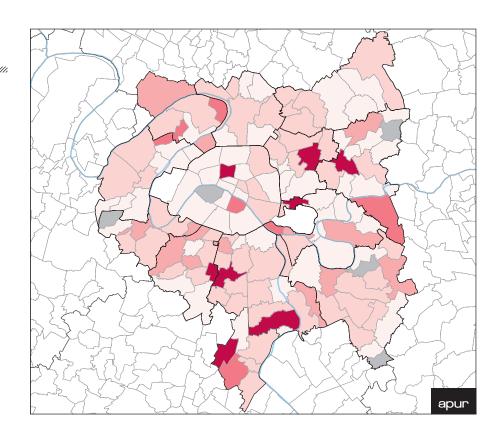
De 1 à 1,4

De 0,6 à 1 Moins de 0,6

Résultats non exploités (moins de 10 attributions en 2016)

Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017



### Les publics prioritaires de la MGP

Quels sont les premiers éléments d'évaluation des obligations fixées par la loi Égalité – Citoyenneté en termes d'attributions dans et hors QPV?

La loi Égalité Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 réglemente les attributions des logements sociaux aux ménages les plus pauvres, ceux du 1<sup>er</sup> quartile<sup>7</sup> afin de favoriser la mixité sociale.

En termes d'attributions des logements sociaux, la loi fixe deux obligations particulières à l'échelle de la commune de Paris et des EPT de la Métropole du Grand Paris<sup>8</sup>:

- 1 Dans le périmètre des QPV, la loi oblige à ce que 50 % des attributions annuelles, suivies de signature de baux, soient consacrées à des demandeurs dont les ressources par UC sont supérieures à cette valeur de référence.
- 2 Hors du périmètre des QPV, elle oblige à ce que 25 % des attributions annuelles, suivies de signature de baux, soient consacrées à des demandeurs dont les ressources par UC sont inférieures à cette valeur de référence, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans la Métropole du Grand Paris, 69 communes ont un QPV dans leur territoire et 62 n'en ont pas. La répartition de ces QPV entre territoires est très hétérogène: par exemple, Grand Paris Seine Ouest (T3) n'a aucun QPV sur son territoire, tandis que, dans le territoire de Paris Terres d'Envol (T7), toutes les communes ont sur leur territoire la présence d'un QPV. Grand Paris Seine Ouest (T3) doit donc prendre en compte la seconde obligation concernant les attributions hors des QPV.

Selon les premières données transmises par l'État à la MGP sur les attributions de logements pour les ménages du premier quartile et en

fonction de la localisation des logements sociaux attribués, dans ou hors d'un OPV. Toutefois l'exploitation de ces données est rendue difficile par le fait que, pour 23 % des baux signés en 2016, il n'est pas possible de déterminer si le logement social attribué se situe dans un périmètre de QPV. Ces incertitudes de données, qui atteignent par exemple 45 % des baux signés en 2016 dans Est Ensemble (T8), ne permettent pas d'estimer le respect des obligations nouvelles fixées par la loi. De plus, ces données ne permettent pas non plus de connaître le nombre d'attributions à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Ces analyses pourront être réalisées plus tard une fois le PMHH adopté.

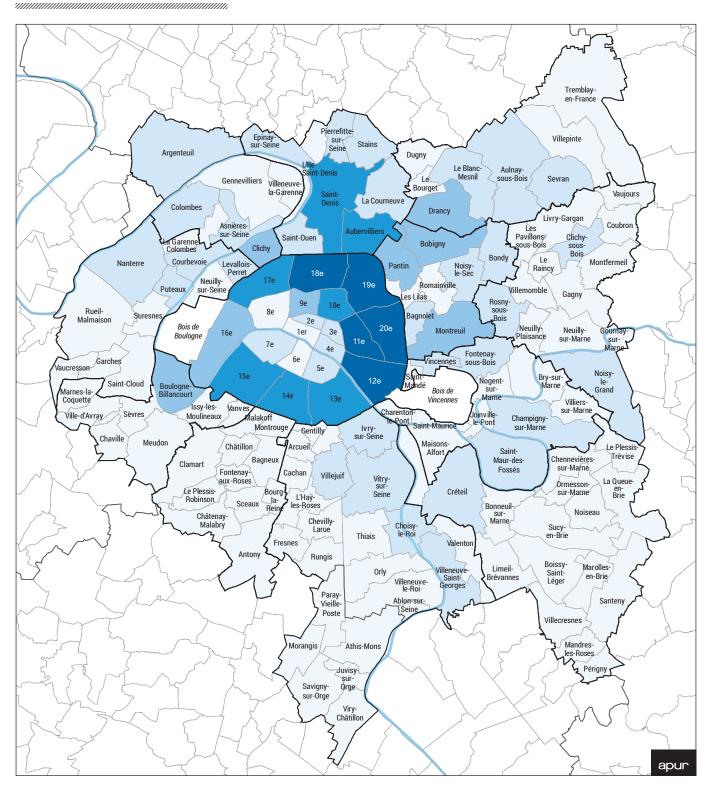
Néanmoins, en excluant les baux dont la localisation n'est pas déterminée, l'analyse des baux attribués en 2016 permet d'observer que la première obligation de la loi Égalité Citoyenneté est remplie pour tous les EPT de la Métropole (ayant au moins un QPV sur leur territoire). Les attributions faites à des demandeurs appartenant au « 1er quartile » de revenus représentent en moyenne 17 % des attributions faites dans le périmètre d'un des QPV de la Métropole, avec une valeur maximale de 23 % dans les QPV de Plaine Commune (T6), alors que la loi fixe un taux maximal autorisé de 50 %.

À l'inverse, aucun EPT de la Métropole ne remplit les conditions de la seconde obligation de la loi Égalité Citoyenneté. En moyenne dans la Métropole, les attributions à des demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de revenus représentent 7 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV alors que la loi fixe un taux minimum de 25 %. Plaine Commune (T6) et Est Ensemble 7 %

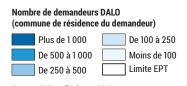
des attributions de logements sociaux situés hors QPV bénéficient aux ménages du « 1<sup>er</sup> quartile » dans la MGP

- 7 La loi prévoit que le préfet fixe par arrêté une valeur de référence, égale au 1er quartile de revenu par unité de consommation des demandeurs de logements sociaux inscrits en Ile-de-France. Dans l'arrêté en date du 7 mars 2017, le préfet a fixé la valeur du 1er quartile de ressources annuelles par UC à 9126 €.
- 8 Sont donc concernés par ces mesures tous les EPT de la Métropole du Grand Paris
  9 Une personne qui dépose un dossier au titre de la DALO doit satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social mais n'est pas forcément inscrite à ce moment-là comme demandeur de logement et munie d'un numéro unique régional de demandeur de logement.
- 10 En outre, si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques définies dans la liste de situations..

### **LES DEMANDES DALO**



### **LES DEMANDES DALO, 2016**



Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

(T8) ont les taux les plus élevés, avec respectivement 17 % et 14 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de revenus en 2016. Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4) sont les EPT ayant les taux les plus faibles, respectivement 5 % et 6 %.

### Plus de 23 000 ménages demandeurs prioritaires au titre du DALO

La loi instituant le droit au logement opposable (DALO) est mise en œuvre depuis 2008 en France, via des commissions départementales de médiation du droit au logement opposable. Elles examinent la situation des ménages qui les sollicitent et désignent à l'État ceux qu'elles reconnaissent prioritaires et auxquels, en urgence, doit être attribué, selon le cas, un logement ou une place dans une structure d'hébergement. Plus de 23 000 personnes habitant dans la Métropole sont inscrites comme demandeurs de logement au 31 décembre 2016 et ont été reconnues prioritaires au titre du « DALO ». Plus de la moitié des demandeurs DALO recensés dans la Métropole sont parisiens (12283, soit 52,4 %). Ils sont également particulièrement nombreux à Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8).

Au total les 23461 demandeurs DALO représentent 4,8 % des demandeurs inscrits dans la Métropole.

Plus de 8 400 demandeurs DALO se sont vus attribuer un logement dans la Métropole au cours de l'année 2016, dont 27,8 % à Paris (T1), 13,3 % à Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et plus de 10 % à Est Ensemble (T8) et Plaine Commune (T6).

En 2016, les ménages DALO ont bénéficié de 17,0 % des attributions de logements sociaux au cours de l'année 2016 alors qu'ils représentent 5 % des demandeurs.

Ils représentent 23,5 % des attributions réalisées dans les communes d'Est Ensemble (T8) et plus de 21 % des attributions réalisées dans Paris et à Plaine Commune (T6). En revanche, ils ne constituent que 10,5 % des attributions réalisées dans la Vallée Sud Grand Paris (T2) et 11,3 % des attributions à Grand Paris Seine Ouest (T3).

### Les logements dans la MGP Chiffres clés

7 M habitants et 3,5 M logements

39 % de propriétaires, 33 % de locataires du parc privé, 24 % de locataires du parc social et 4 % de logés gratuit

**127 000** logements potentiellement indignes

**51 200** logements autorisés à la construction en 2017

773 700 logements sociaux au sens de la loi SRU

**491 500** demandeurs d'un logement social, dont 28 % déjà logés dans le parc social

**49 500** attributions de logements sociaux en 2016

114 400 places d'hébergement, y compris les nuitées hôtelières

8400

ménages DALO ont bénéficié d'un logement social en 2016 dans la MGP Cette note est extraite du diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) réalisé par l'Apur pour la Métropole du Grand Paris:

https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnosticplan-metropolitain-habitat-hebergementmetropole-grand-paris



Directrice de la publication:

**Dominique ALBA** 

Note réalisée par:

Jean-François ARENES

Sous la direction de : Stéphanie JANKEL

Avec le concours de:

Élise BOURDON, Jeanne RICHON

Cartographie et traitement statistique:

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 :























































