

LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 2017

 **NOTE n°146**

AVRIL 2019



© Apur - Arnaud Dubois Fresney



Cette note présente les principaux chiffres sur le logement social à Paris : le nombre de logements sociaux SRU, le développement du parc depuis 15 ans, la demande de logement social et les attributions.

237 858

logements sociaux
SRU à Paris
au 1^{er} janvier 2017

20,5 % de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2017

L'État et la Ville de Paris décomptent officiellement 237 858 logements sociaux SRU en service à Paris au 1^{er} janvier 2017 : cela représente 20,5 % des résidences principales¹.

Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2018 n'est pas encore connu mais au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2017 (7 534 logements), il devrait atteindre 245 392 (21,2 % des résidences principales²).

Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction

ou en travaux, ce taux atteint 23,2 % de logements sociaux environ.

L'objectif inscrit à l'article 55 de la loi SRU était de 20 % pour Paris, il a été porté à 25 % à l'horizon 2025 par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Paris poursuit un quadruple objectif : accroître le nombre de ses logements sociaux pour atteindre le seuil légal avant l'échéance fixée par la loi, mieux les répartir sur son territoire, produire des

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

² — Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2016 à 2017.

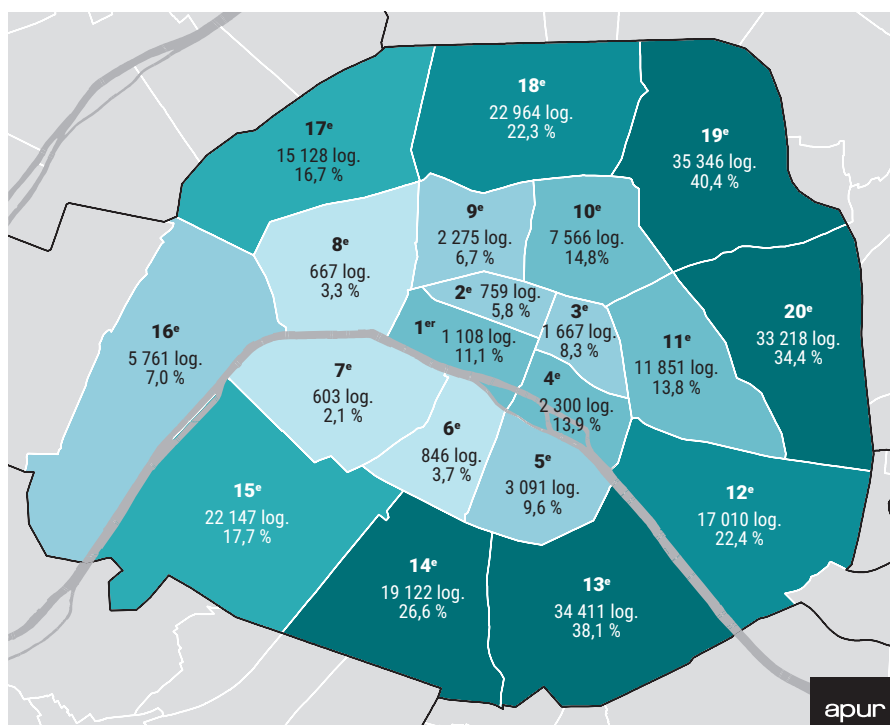
logements familiaux en rapport avec la demande parisienne et diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale. Des besoins existent en effet dans tous les arrondissements et la mixité sociale contribue à la qualité de vie des quartiers. Aujourd'hui, les logements sociaux sont concentrés à près de 50 % dans trois arrondissements seulement : les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.

98 227 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2017

Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé³ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur⁴. Les logements qui ont été financés entre 2001 et 2017 relèvent de 3 catégories distinctes⁵, 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 :

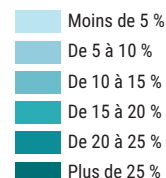
- ❶ les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), dont le loyer plafond⁶ s'établit à 5,97 €/m², sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales ;
- ❷ les logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), dont le loyer plafond s'établit à 6,71 €/m², sont les plus nombreux ;
- ❸ les logements Prêt Locatif Social (PLS), dont le loyer plafond s'élève à 13,08 €/m² sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Les logements PLAII, PLUS et PLS constituent la fraction récente des logements sociaux. Mais la majeure partie des logements constituant le parc de logements sociaux SRU à Paris a été financée tout au long du xx^e siècle et relève d'autres catégories de financement : HLM, ILM, etc.



LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS, EN 2017

Part des logements sociaux
(logements SRU au 1^{er} janvier 2017)
dans les résidences principales
(DGI au 1^{er} janvier 2017)



237 858 logements SRU soit 20,5 %

Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2017), DGI RP 2017

De 2001 à 2017, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé un total de 98 227 logements sociaux : 26 117 logements PLAII (26 %), 42 790 logements PLUS (44 %) et 29 320 logements PLS (30 %).

En 2017, 7 318 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris.

Au cours de la période, le nombre de logements agréés annuellement s'est progressivement accru : de 2007 à 2013, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année, et depuis 2013, plus de 7 000 logements ont été agréés chaque année.

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

4 — Cette convention permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

5 — Avis du 17 février 2017 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017.

6 — Loyer maximal des logements conventionnés en surface utile entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements. En pratique, selon les données du répertoire du parc locatif 2016, les logements loués à un nouvel occupant au cours de l'année 2016 avaient un loyer principal de 7,54 €/m² habitable quand il s'agissait de PLAII, de 8,40 €/m² habitable quand il s'agissait de PLUS et de 12,79 €/m² habitable quand il s'agissait de PLS.

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 2017 se répartissent en 46 601 logements en construction neuve (47 %), 17 010 logements en acquisition-réhabilitation (17 %) et 37 980 logements en acquisition-conventionnement (36 %).

Les logements agréés de 2001 à 2017 se répartissent aussi entre 62 271 logements familiaux (68 %) et 30 956 logements spécifiques (32 %), tels que des résidences sociales, des maisons relais...

Plus de 50 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2017 ont 3 pièces ou plus.

Près du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2017 concernent les arrondissements du centre et de l'ouest.

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 98 227 logements sociaux agréés de 2001 à 2017, 75 096 étaient livrés fin 2017 (74 %).

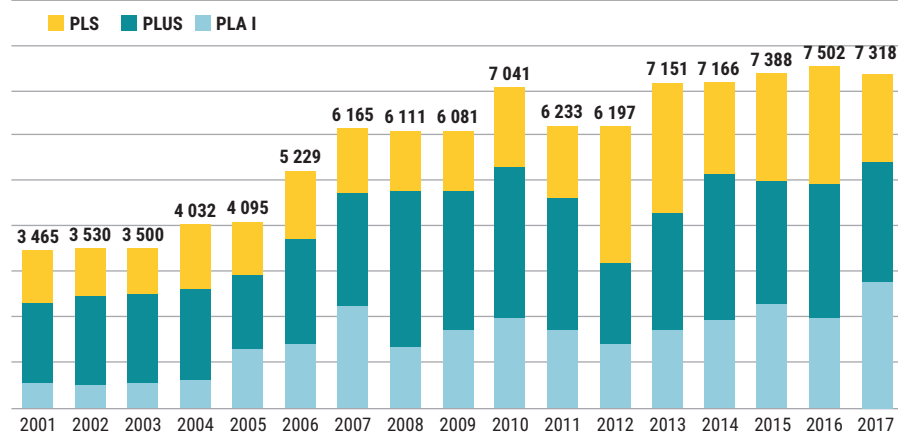
244 421 ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris fin 2017, dont 134 964 ménages parisiens

Le nombre de demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris est particulièrement important et en progression par rapport aux années précédentes : 244 421 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2017 auprès des services de la Ville de Paris ou d'un autre service instructeur en Ile-de-France en indiquant Paris parmi leurs choix de localisation.

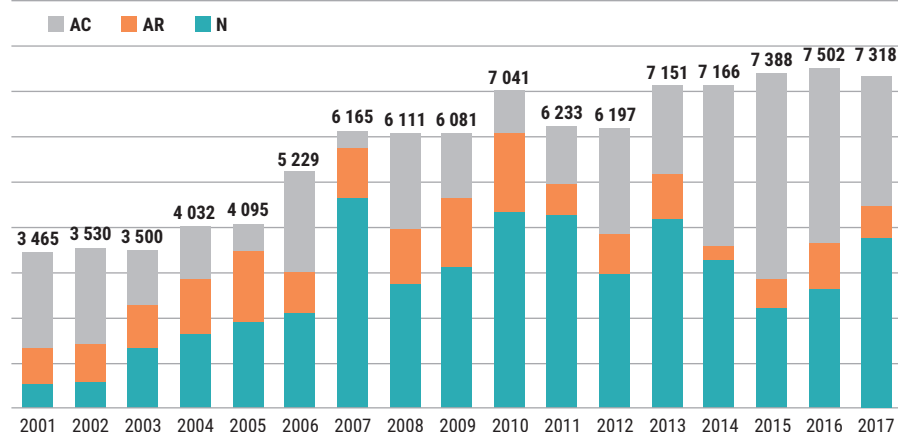
L'analyse de cette demande fait apparaître que 134 964 demandes émanent de ménages qui résident à Paris (12 % des ménages parisiens). La croissance du nombre de parisiens demandeurs s'est ralentie entre 2016 et 2017 (+4 %, 5 219 dossiers supplémentaires) par rapport aux périodes précédentes. En ce qui 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 en cours du dispositif de gestion des demandes en Ile-de-France), il augmente en 2017 de 13 %.

Le nombre important de demandeurs est le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris et du niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien. Les annonces politiques de produire un grand nombre de logements à Paris, notamment sociaux, la mise en place de LOC'annonces en avril 2015 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. Les ménages non parisiens n'ont plus besoin de venir dans les locaux de la Ville de Paris pour s'inscrire, ils peuvent dorénavant déposer leur demande dans n'importe quel guichet d'enregistrement francilien.

TYPE DE FINANCEMENT



MODE DE PRODUCTION



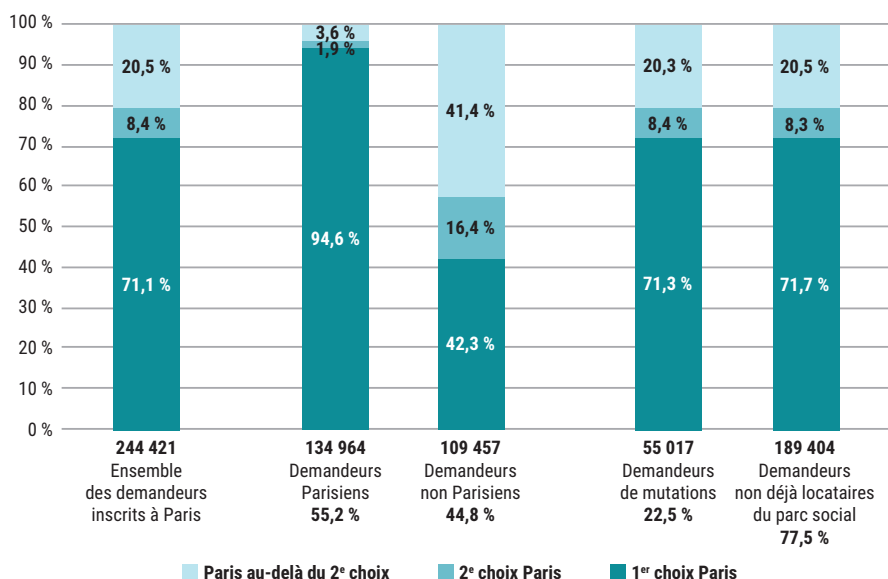
Source : Ville de Paris - Traitement Apur

L'intensité de la demande pesant sur Paris varie cependant selon l'origine géographique du demandeur : 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 42 % parmi les demandeurs non parisiens. **Au total, 173 894 demandeurs ont indiqué Paris en premier choix, dont 127 634 Parisiens et 46 260 non Parisiens.**

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2017, 67 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI⁷, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 29 763 € pour un ménage de quatre personnes. Ce taux est légèrement plus faible (65 %) quand il est calculé sur la seule sous-population des demandeurs ayant indiqué Paris comme premier choix. Seuls 11 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal de référence de 54 109 € pour un ménage de quatre personnes. Ce taux est de 12 % quand il est calculé sur la seule sous-population des demandeurs ayant indiqué Paris comme premier choix.

Plus d'un demandeur de logement sur 5 (23 %) est déjà locataire d'un logement social et souhaite échanger son logement actuel contre un autre logement plus grand ou parfois plus petit. Les demandeurs déjà locataires du parc social représentent le même

RÉPARTITION DES DEMANDEURS SELON LES PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES en matière de localisation géographique du logement souhaité



Source : Ville de Paris - Traitement Apur

pourcentage (23 %) dans la sous-population des demandeurs Parisiens et non Parisiens qui ont indiqué Paris en premier choix.

Près de 11 000 logements attribués au cours de l'année 2017

Selon les données de la DRIHL, 10 961 logements sociaux parisiens ont été attribués au cours de l'année 2017 (baux signés), 2 817 demandeurs qui ont obtenu un logement social à Paris en 2017 étaient déjà locataires du parc social (28 % des attributions 2017)⁸.

7 – Calcul réalisé sur la base des 209 103 dossiers pour lesquels l'information est disponible.

8 – Les 10 961 logements sont à compléter par les attributions faites sur le parc de logements non conventionnés des SEM parisiennes que sont la RIVP et Elogie-Siemp, soit environ 1 500 attributions supplémentaires.

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/>



Directrice de la publication :

Dominique ALBA

Note réalisée par :

Jean-François ARÈNES

Sous la direction de :

Stéphanie JANKEL

Cartographie :

Christine DELAHAYE

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 :

