

LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 2018

 **NOTE n°164**

OCTOBRE 2019



© Jean-Baptiste Guriat / Ville de Paris



Cette note présente les principaux chiffres sur le logement social à Paris : le nombre de logements sociaux, le développement du parc depuis 2001 (application de la loi SRU), la demande de logement social et les attributions.

245 210

logements sociaux
SRU à Paris
au 1^{er} janvier 2018

21,1 % de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2018

L'État et la Ville de Paris décomptent officiellement 245 210 logements sociaux SRU en service à Paris au 1^{er} janvier 2018 : cela représente 21,1 % des résidences principales¹.

Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2019 n'est pas encore connu mais au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2018 (5 087 logements), il devrait atteindre 250 297 (21,5 % des résidences principales²).

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

tion ou en travaux, ce taux de logements sociaux atteint environ 23,6 %.

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.

Au-delà du respect des obligations fixées par la loi SRU, 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 logements familiaux en rapport avec la demande parisienne et diversifier l'offre locative au sein d'un

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 2017 à 2018.

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.

104 484 logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2018

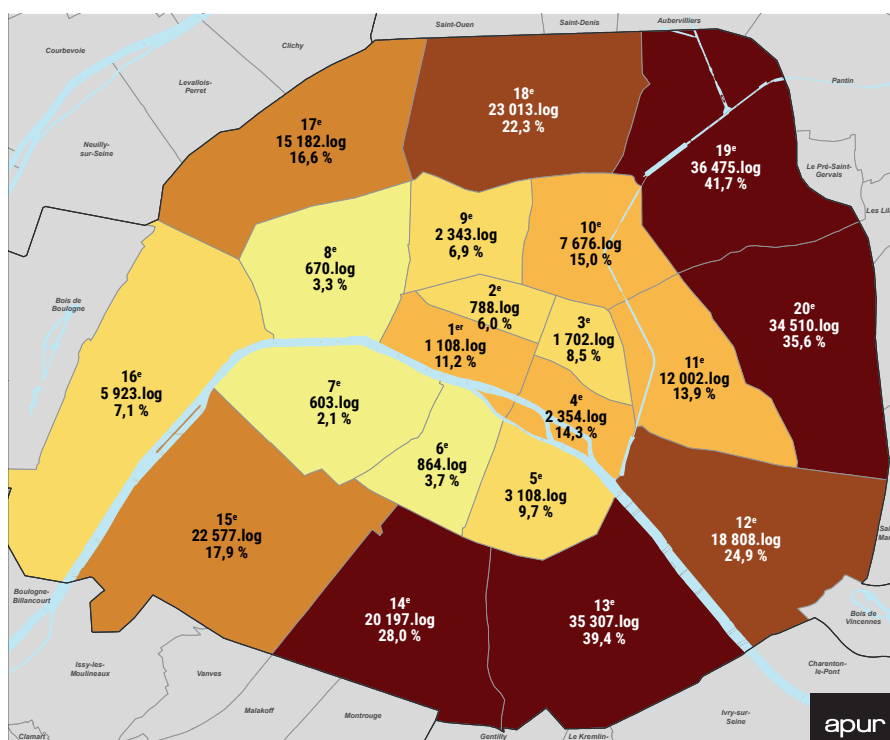
Les logements qui ont été financés entre 2001 et 2018 relèvent de 3 catégories distinctes³, selon le niveau des plafonds de loyers applicables aux logements produits et selon le niveau des plafonds de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre :

- ❶ les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), dont le loyer plafond⁴ s'établit à 6,01 €/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 6,76 €/m², sont les plus nombreux ;
- ❸ les logements Prêt Locatif Social (PLS), dont le loyer plafond s'élève à 13,18 €/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 PLAI, 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.

De 2001 à 2018, 104 484 logements sociaux ont été financés : 27 786 logements PLAI (27 %), 44 980 logements PLUS (43 %) et 31 718 logements PLS (30 %).

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. La décision d'agrément est le plus souvent concomitante à la décision de fi-



nancement. Il peut arriver cependant qu'elle soit prise en différé pour tenir compte des situations de logements déjà occupés conventionnés.

En 2018, 6 257 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris.

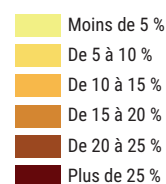
Au cours de la période, le nombre de logements financés annuellement s'est progressivement accru : de 2007 à 2013, plus de 6 000 logements ont été financés chaque année, et depuis 2013, plus de 7 000 logements ont été financés chaque année. En 2018, le nombre de logements financés annuellement se stabilise, puis revient au niveau du début de la décennie.

3 — Avis du 8 janvier 2018 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 2018.

4 — Loyer maximal des logements conventionnés en surface utile entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018. 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

LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS, EN 2018

Part des logements sociaux
(logements SRU au 1^{er} janvier 2018)
dans les résidences principales
(DGI au 1^{er} janvier 2018)



245 210 logements SRU soit 21,1 %

Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2008), DGI au 1^{er} janvier 2018

locatif 2017, les logements loués à un nouvel occupant au cours de l'année 2017 avaient un loyer principal de 7,43 €/m² habitable quand il s'agissait de PLA I, de 8,30 €/m² habitable quand il s'agissait de PLUS et de 12,52 €/m² habitable quand il s'agissait de PLS.

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 au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

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 financés de 2001 à 2018 se répartissent en 48 524 logements en construction neuve (47 %), 17 980 logements en acquisition-réhabilitation (17 %) et 37 980 logements en acquisition-conventionnement (36 %).

Les logements financés de 2001 à 2018 se répartissent aussi entre 72 418 logements familiaux (69 %) et 32 066 loge-

ments spécifiques (31 %), tels que des résidences sociales, des maisons relais... Près de 50 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2018 ont 3 pièces ou plus.

Près du tiers des logements sociaux financés de 2001 à 2018 concernent les arrondissements du centre et de l'ouest.

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 104 484 logements sociaux financés de 2001 à 2018, 80 104 étaient livrés fin 2017 (77 %).

Près de 250 000 ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris fin 2018, dont 135 000 ménages parisiens

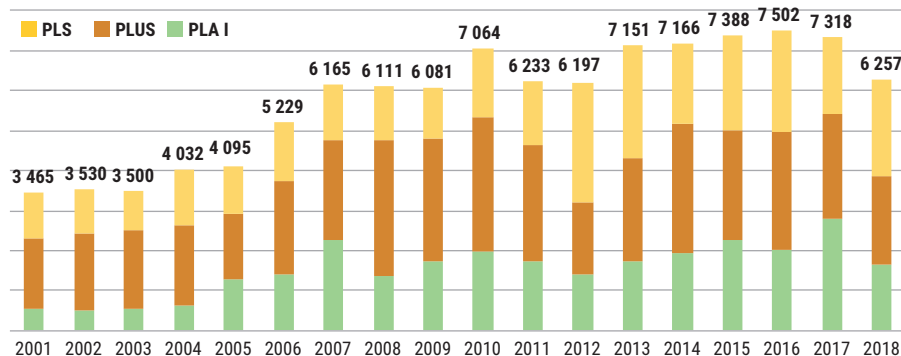
Le nombre de demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris est particulièrement important et en progression par rapport aux années précédentes : 249 671 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2018 auprès des services de la Ville de Paris ou d'un autre service instructeur en Île-de-France en indiquant Paris parmi leurs choix de localisation.

L'analyse de cette demande fait apparaître que 135 169 demandes émanent de ménages qui résident à Paris (12 % des ménages parisiens). La croissance annuelle du nombre de parisiens demandeurs s'est ralentie depuis 2016 (+0,9 % de 2016 à 2017 et +0,2 % de 2017 à 2018), 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 Île-de-France), leur croissance annuelle ralentie également : + 6,7 % de 2016 à 2017 et + 4,6 % de 2017 à 2018.

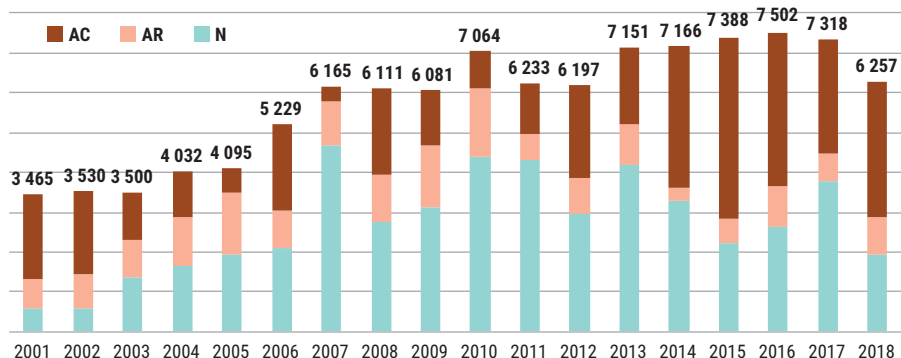
Le nombre important de demandeurs est le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris et du niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien. Les efforts pour développer le parc social, la mise en place de LOC'annonces en avril 2015 mais surtout les 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. En effet, 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 ou sur le portail de l'État demande-logement-social.gouv.fr.

LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2001 À 2018

TYPE DE FINANCEMENT



MODE DE PRODUCTION



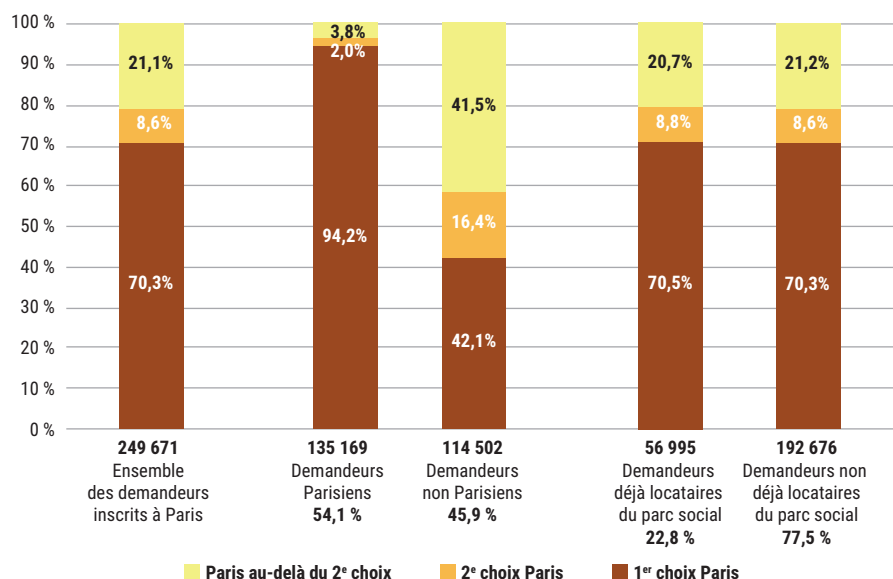
Source : Ville de Paris 2019 - Traitement Apur

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 41 % parmi les demandeurs non parisiens. **Au total, 175 571 demandeurs ont indiqué Paris en premier choix, dont 127 378 Parisiens et 48 222 non Parisiens.**

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2018, 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 30 050 € 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 54 628 € 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 le plus souvent. Les demandeurs déjà locataires du parc social représentent le même pourcentage (23 %) dans la sous-population des demandeurs Parisiens et non Parisiens qui ont indiqué Paris en premier choix.

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



Source : Ville de Paris 2019 - Traitement Apur

Près de 11 000 logements attribués au cours de l'année 2018

Selon les données issues du Système national d'enregistrement (SNE), 10 112 logements sociaux parisiens ont été attribués⁸ au cours de l'année 2018, notamment à 2 593 demandeurs qui étaient déjà locataires du parc social (26 % des attributions 2018). À ces attributions de logements sociaux *stricto sensu*, on peut ajouter environ 1 000 attributions qui portent sur des logements non conventionnés des SEM parisiennes (RIVP, Elogie-Siemp).

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

8 — Demandes de logement social radiées pour bail signé au cours de l'année 2018 (personnes physiques) dans le SNE au 1^{er} mars 2019.

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 :

