apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

N°90

Note

JUIN 2015

Atelier Parisien d'Urbanisme – 17, boulevard Morland 75004 Paris – 01 42 76 22 58 – http://www.apur.org

Les chiffres du logement social à Paris, début 2015

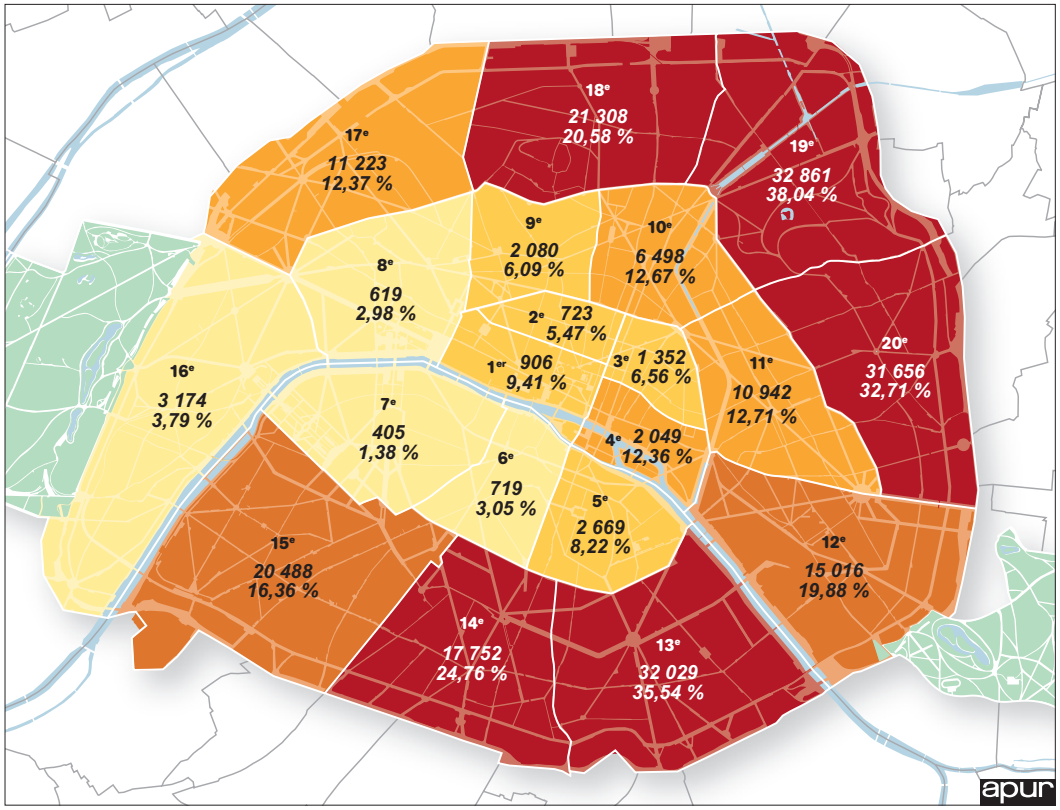
Cette note présente les principaux chiffres sur le logement social à Paris. Elle fait le point sur le parc de logement social et son développement ainsi que sur la demande de logement.

Paris compte 214 469 logements sociaux SRU au 1er janvier 2014, soit 18,5 % des résidences principales parisiennes. Le nombre officiel de logements sociaux au 1er janvier 2015 n'est pas encore connu, mais il devrait être voisin de 221 337 logements (19,1 % des résidences principales) en considérant les 6 868 logements sociaux livrés en 2014. Et, si l'on ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 20,5 % de logements sociaux.

En 2014, 7 166 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris. Ce chiffre est le plus élevé depuis 2001. Le nombre de logements financés annuellement s'est progressivement accru au cours de la dernière décennie et depuis 2007, plus de 6 000 logements ont été financés chaque année.

Face à cette offre de logements, le nombre de demandeurs de logements sociaux est particulièrement important et en progression par rapport aux années précédentes : 194 221 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2014 auprès des services de la Ville de Paris ou d'un autre service instructeur en Ile-de-France, dont 117 240 ménages parisiens. La forte croissance de ce nombre constatée en 2014 s'explique par l'évolution du dispositif de gestion de la demande de logement, qui facilite le dépôt de demande.

Autre nouveauté 2014 : depuis le 3 octobre 2014, la Ville de Paris utilise pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation, la « cotation ». Très précisément, la commission de désignation de la Maire de Paris, ainsi que les commissions des 2e, 10e, 12e, 13e et 18e arrondissements utilisent dorénavant l'information « cotation » pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour relocation.



Les logements sociaux SRU en 2014

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

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- Plus de 20 %

214 469 logements SRU soit 18,46 %

Source : Préfecture de Paris, Inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2014, DGI RP 2014

214 469 : le nombre de logements sociaux

Les logements sociaux comptabilisés comme tels par la loi[1] sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris.

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Le Prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif actuel le plus fréquemment mobilisé pour financer de nouveaux logements sociaux depuis sa création en 1999 en remplacement de plusieurs dispositifs antérieurs, notamment le PLA. Deux autres dispositifs de financement existent aussi aujourd'hui : le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, et le prêt locatif social (PLS) pour des ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu. Cependant, une grande partie des logements constituant le parc de logements sociaux SRU a été financée tout au long du XXe siècle, sous d'autres dénominations correspondant à des modalités de financement variées : HLM, ILM, etc.

Au total, l'administration décompte officiellement 214 469 logements sociaux en service à Paris au 1er janvier 2014 (18,5 % des résidences principales). Le nombre officiel de logements sociaux au 1er janvier 2015 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2014 (6 868 logements), à un chiffre voisin de 221 337, (19,1 % des résidences principales[2]).

Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 20,5 % de logements sociaux environ.

L'objectif SRU 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 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, en mixant les financements. 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 13e, 19e et 20e arrondissements.

7 166 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris en 2014

Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé[3] par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur[4].

Les logements pouvant être financés aujourd'hui relèvent des 3 catégories PLAI, PLUS et PLS, qui se distinguent selon le niveau des plafonds de loyers applicables aux logements produits[5] et selon le niveau des plafonds de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre.

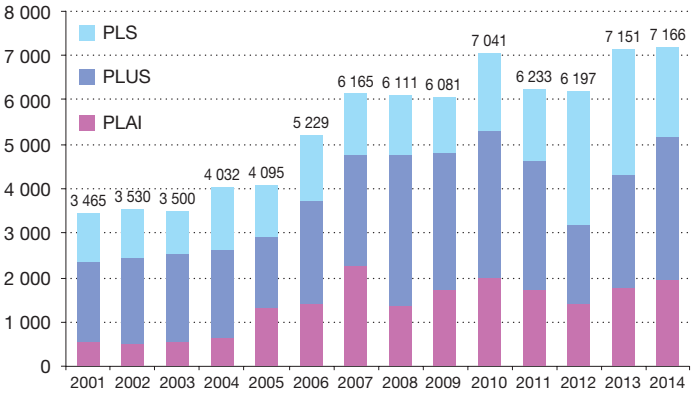
À Paris, de 2001 à 2014, 75 996 logements sociaux ont été agréés : 19 037 logements PLAI (25,1 %), 34 462 logements PLUS (45,3 %) et 22 497 logements PLS (29,6 %).

Au cours de la période, le nombre de logements agréés annuellement s'est progressivement accru : en 2013 et 2014, plus de 7 100 logements ont été agréés chaque année.

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 2014 se répartissent en 37 910 logements en construction neuve (49,9 %), 14 693 logements en acquisition-réhabilitation (19,3 %) et 23 393 logements en acquisition-conventionnement (30,8 %).

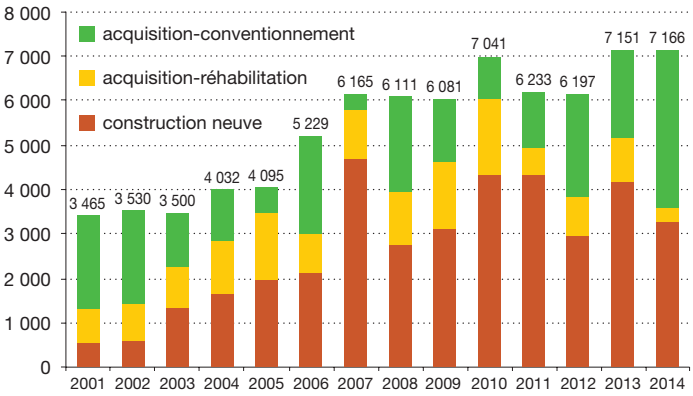
Parmi les logements agréés de 2001 à 2014, on peut distinguer deux catégories : 50 319 logements familiaux (66,2 %) et 25 677 logements spécifiques (38,8 %), tels que des résidences sociales, des maisons relais, etc. Plus de 52 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2014 ont 3 pièces ou plus.

Nombre de logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2014 selon le type de financement



Source : Ville de Paris, 2014

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2014 selon le mode de production



Source : Ville de Paris, 2014

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 2014 à 2015.

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

5 – Loyer maximum de zone au 1er janvier 2015 : 5,94 €/m² pour les PLAI, 6,66 €/m² pour les PLUS et 13,00 €/m² pour les PLS. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.

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 75996 logements sociaux agréés de 2001 à 2014, 52361 étaient livrés fin 2014 (68,9 %). Plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2014 concerne les arrondissements du centre et de l'ouest.

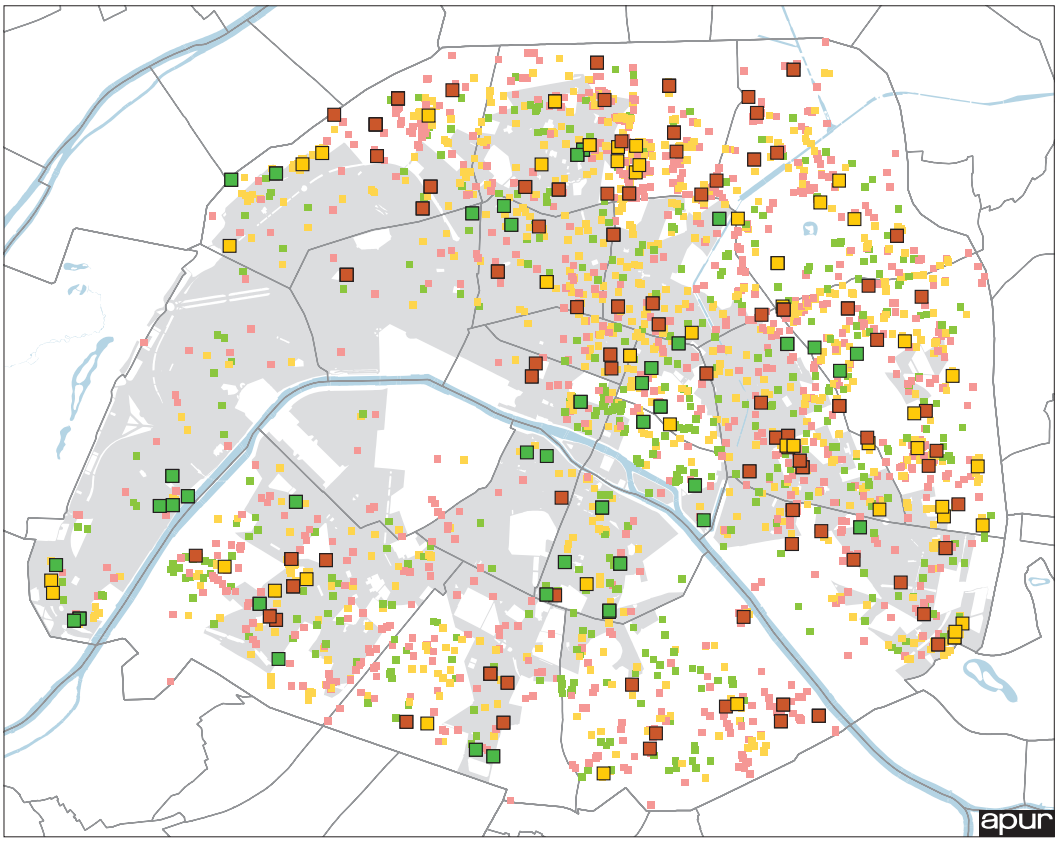
194221 : le nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris au 31 décembre 2014, dont 117240 ménages parisiens

Les modalités de la demande de logement social ont évolué au cours de l'année 2011, en particulier en Ile-de-France : l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional et le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national[6]. En Ile-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'usager peut solliciter jusqu'à 8 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. Il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande.

Au 31 décembre 2014, 194221 ménages sont inscrits au fichier des demandeurs de logements sociaux tenu par la Ville de Paris, dont 117240 ménages parisiens (10,1 % du total des ménages parisiens). Le nombre de parisiens demandeurs a nettement augmenté entre 2013 et 2014 (+ 8,8 %, 9506 dossiers supplémentaires). En ce qui concerne le nombre de ménages non parisiens inscrits au 31 décembre 2014, il a 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 : les ménages n'ont notamment plus besoin de venir dans les locaux de la Ville de Paris pour s'inscrire comme demandeurs, ils peuvent dorénavant déposer leur demande dans n'importe quel guichet d'enregistrement francilien, et celle-ci est remontée dans le fichier parisien. La remontée de ces dossiers dans le fichier parisien ne fonctionnait pas parfaitement jusqu'à fin 2013, et de ce fait, le nombre de demandeurs non parisiens a été sous-évalué en 2013. Les dossiers déposés auprès d'autres sites d'enregistrements ont été progressivement versés dans l'application parisienne au cours de l'année 2014. Le mécanisme est maintenant parfaitement opérationnel.

La croissance de la demande est donc particulièrement importante en 2014. Si elle s'explique pour une part par les raisons techniques évoquées précédemment, elle est aussi le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris, et qui font face au niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien. Les annonces politiques de produire un grand nombre de logements à Paris, notamment sociaux, et les autres 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.

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2014, 71,1 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds de ressources les plus bas du logement



Mode de production des logements sociaux financés sur la période du 01/01/2001 au 01/01/2015

Avant 2014 / 2014

- Acquisition-conventionnement
- Acquisition-réhabilitation
- Construction neuve

Périmètre de déficit en logement social

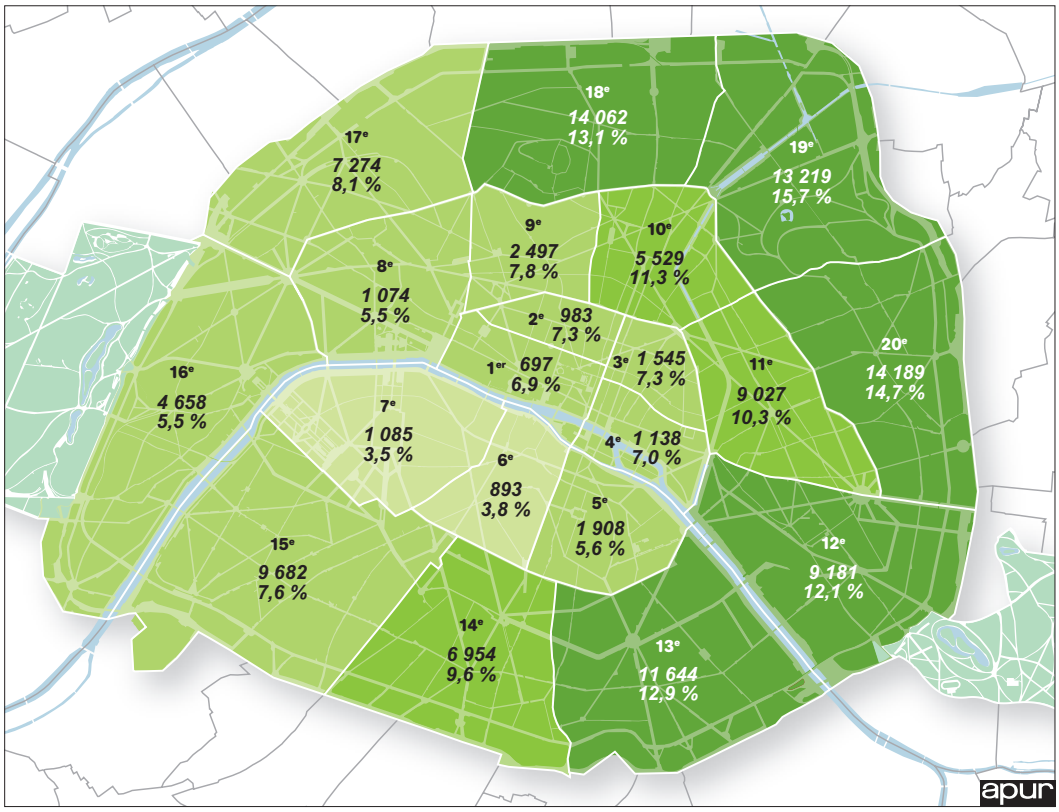
Source : Ville de Paris, 2015

6 – Le formulaire CERFA 14069*02

social) valables en 2015, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 29618 euros pour un ménage de quatre personnes. Seuls 8,7 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal de référence de 53845 euros pour un ménage de quatre personnes[7].

Plus d'un demandeur de logement sur 5 (22,6 %) est déjà locataire d'un logement social et souhaite échanger son logement actuel contre un autre logement plus grand ou parfois plus petit, localisé, pour ceux qui sont déjà parisiens, dans son arrondissement actuel ou ailleurs dans Paris.

7 – Calcul réalisé sur la base des 182 891 dossiers pour lesquels l'information est disponible.



Les ménages parisiens inscrits à Paris comme demandeur de logement, par arrondissement en 2014

Part des demandeurs de logement social dans le total des ménages de l'arrondissement

- Moins de 5 %
- De 5 à 9 %
- De 9 à 12 %
- Plus de 12 %

117 240 logements soit 10,1 %

Source : Ville de Paris, 2015
Insee, RP 2011

Depuis le 3 octobre 2014, la Ville de Paris utilise la « cotation » pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation

La cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de demande de chaque ménage demandeur: chaque demandeur de logement se voit attribuer dans l'application informatique de gestion de la demande gérée par la Ville de Paris, un nombre de points fonction de sa situation. Plus de 25 critères sont pris en compte dans le calcul de la cotation. Ils sont consultables et explicités sur un site internet dédié.

La commission de désignation de la Maire de Paris, ainsi que les commissions des 2e, 10e, 12e, 13e et 18e arrondissements utilisent depuis le 3 octobre 2014 l'approche cotation pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour être reloués. Après application de filtres pour trouver des ménages demandeurs ayant des caractéristiques « compatibles » avec le logement à attribuer, les dossiers sont analysés par les agents de la Ville de Paris par ordre décroissant de cotation afin d'écarter les dossiers comportant erreurs ou omissions qui induiraient un mauvais calcul de la cotation, et de ce fait un classement inadéquat car non conforme à la situation réelle du ménage. La commission retient 3 candidats parmi les 5 proposés par les services et les désigne classés par ordre de priorité au bailleur social qui a mis le logement à disposition. Le bailleur social examinera ces 3 demandes lors de sa commission d'attribution et attribuera le logement à l'un d'entre eux.

La Ville de Paris encourage le développement de l'utilisation de l'approche cotation pour la désignation des demandeurs de logement social sur son territoire.

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (DRIEA, Insee, Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris), la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, l'AFTRP, Paris Habitat, la Société du Grand Paris, le Syctom et SNCF Immobilier.

Directrice de la publication
Dominique ALBA

Note réalisée par
Jean-François ARÈNES

Sous la direction de
Audry JEAN-MARIE

Cartographie
Christine DELAHAYE

Mise en page
Apur

www.apur.org