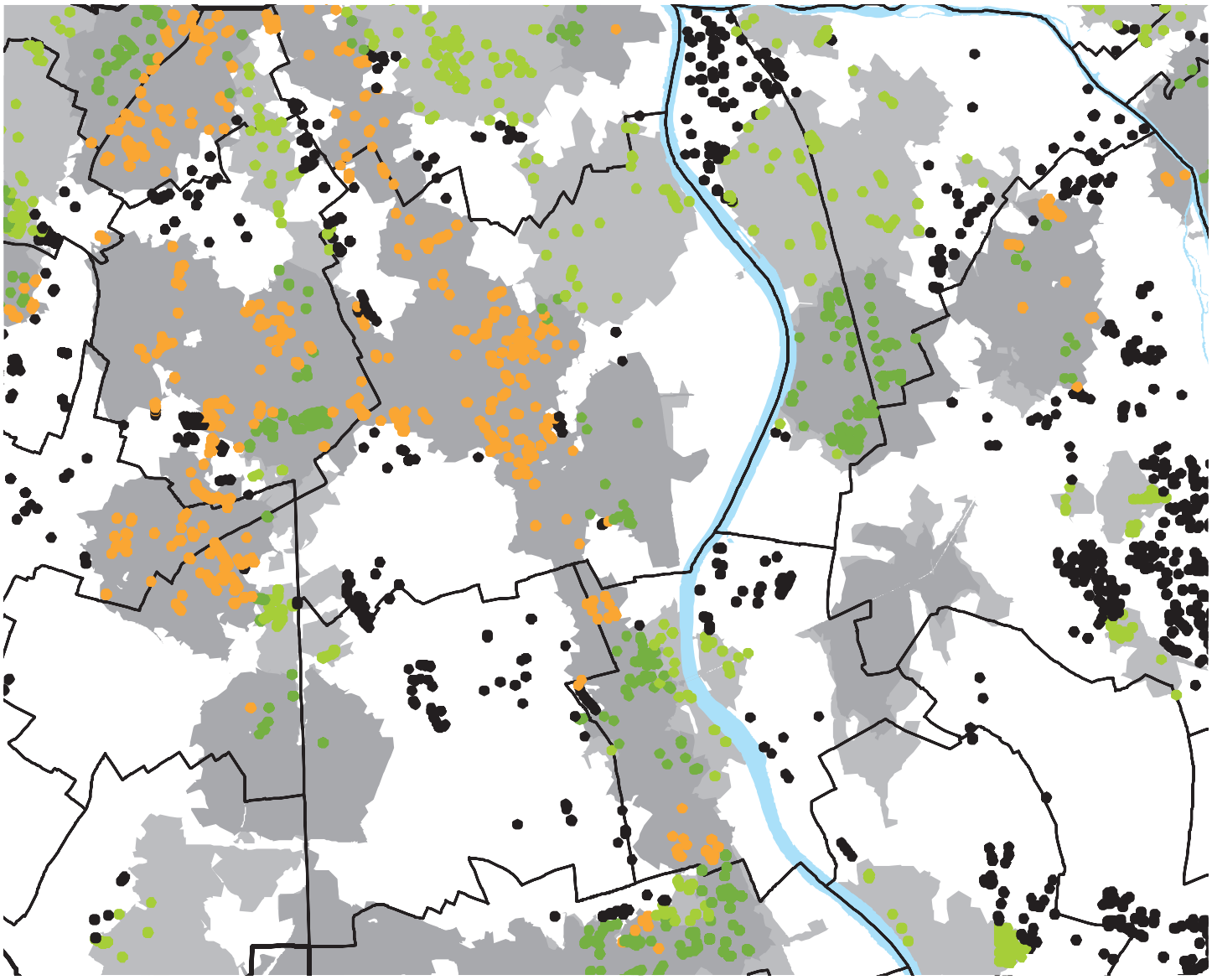
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Les logements sociaux dans le Val-de-Marne

Description des logements gérés par les bailleurs sociaux dans le Val-de-Marne à partir du fichier RPLS au 1er janvier 2013



JANVIER 2015

Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel avec le concours de Julien de Leiris et Arielle Polaillon
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie : Christine Delahaye et Sandra Roger
Photos : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

F_2014V3.12.2

Sommaire

Introduction **1**

1 - Poids des logements sociaux dans les communes **3**

Un parc de 153 000 logements sociaux inégalement répartis entre les communes du Val-de-Marne 3

La part des logements sociaux (dans les résidences principales) varie de 2 % à plus de 60 % selon les communes 3

Un quart des logements sociaux se trouvent dans un périmètre de la politique de la Ville 6

Une desserte par le réseau de transports en commun lourds inégale aujourd'hui et qui devrait fortement s'améliorer à l'horizon 2030 6

2 - Époque de construction et taille des ensembles de logements sociaux **9**

Un parc majoritairement construit pendant les Trente Glorieuses 9

Un développement récent particulièrement marqué dans certaines communes : 7 % des logements sociaux mis en service de 2008 à 2012 10

Une majorité de petits ensembles immobiliers 12

99 % des logements sociaux dans des ensembles d'habitat collectif, quelques maisons individuelles 14

3 - Une multiplicité d'acteurs : 80 bailleurs présents dans le Val-de-Marne **17**

4 - Taille des logements sociaux **23**

Sept logements sociaux sur 10 sont des logements de 3 pièces ou plus 23

Des logements sociaux de 63 m² en moyenne 25

5 - Ancienneté des baux et taux de rotation **27**

Un taux de rotation faible : 6 % des ménages du parc social du Val-de-Marne ont emménagé au cours de l'année 2012 27

48 % des baux des logements sociaux ont plus de 10 ans 28

6 - Loyer et catégorie de financement **29**

Près d'un logement social sur 5 est loué à moins de 5 euros par m² et plus d'un sur 2 à moins de 6 euros par m² 29

Les loyers des logements récents sont un peu plus élevés que ceux observés dans l'ensemble du parc social 33

7 - Proposition de typologie du territoire selon les caractéristiques du parc social **35**

8 - Synthèse **37**

Un parc de 153 000 logements sociaux, soit 26 % des résidences principales du département 37

Un parc construit pour moitié entre 1945 et 1975 d'où de forts enjeux d'amélioration des performances énergétiques 37

Des ensembles d'habitat collectifs regroupant entre 10 et 50 logements 37

Une multiplicité d'acteurs présents dans le département (80) et aucun n'occupe une position dominante 38

Sept logements sociaux sur 10 sont des logements de 3 pièces ou plus 38

Un loyer médian dans le parc social du Val-de-Marne dépasse à peine 6 euros par m² 39

Proposition de typologie du territoire selon les caractéristiques du parc social 39

9 - Annexes **41**

Introduction

La présente étude est réalisée à la demande du Conseil Général du Val-de-Marne. Son objet est d'apporter des éléments **de dénombrement et de caractérisation du parc social dans les 47 communes du Val-de-Marne :**

- Combien de logements sociaux dans chaque commune ? Quel est leur poids dans l'ensemble du parc ?
- Sur le plan spatial, à l'intérieur des communes, comment les logements sociaux sont répartis, notamment par rapport aux quartiers de la politique de la ville, quel est leur niveau de desserte ?
- Qui sont les bailleurs ? Combien sont-ils à intervenir dans le département et ont-ils des parcs aux caractéristiques différentes les uns des autres ?
- Quelle est la taille des ensembles de logements sociaux ? Quelles sont les époques de construction notamment pour estimer le poids du parc le plus énergivore construit entre les années 1950 et 1975 ?
- Quelle est la mobilité dans le parc social ? Quels sont les niveaux de loyer ?

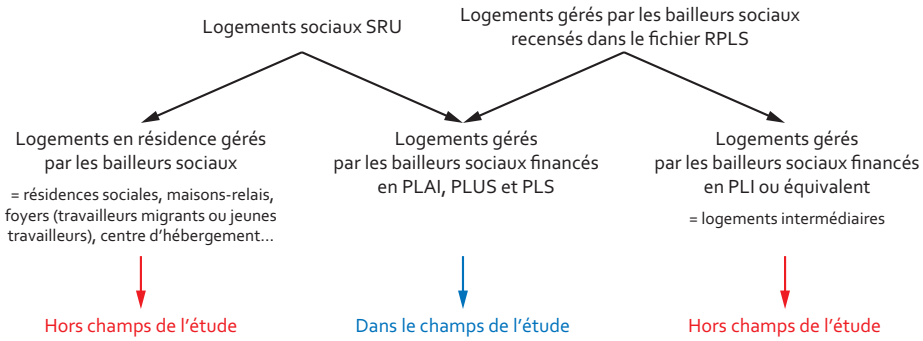
Le parc social est décrit à partir du Répertoire du parc locatif social (RPLS) qui recense les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1er janvier 2013. Cela signifie que les analyses portent sur les logements sociaux, c'est-à-dire qui ont fait l'objet d'un financement assimilable aux catégories PLAI/PLUS/PLS. Les logements intermédiaires et à loyers libres ont été sortis du champ d'analyse.

Les résultats sont présentés pour les 47 communes du Val-de-Marne et l'ensemble du département. **Plusieurs échelles de comparaison sont utilisées :** les départements de la petite couronne ou bien encore le type de bailleur.

L'objectif de ces analyses est d'apporter des éléments de réponse à la question d'une éventuelle spécialisation des territoires, faute de pouvoir répondre à la question de l'adéquation entre l'offre de logements sociaux et la demande. En raison de l'indisponibilité des données de l'enquête d'Occupation parc social au moment de l'étude. **Existe-t-il au sein du département différents types de logements sociaux selon les territoires ?** L'étude se termine ainsi par une typologie des territoires basée sur les principales caractéristiques du parc social. **De même les tendances récentes sont mises en avant dans les analyses.** Pour ce faire les caractéristiques des logements gérés par les bailleurs sociaux mis en service depuis le 1er janvier 2008 sont comparées à celles de l'ensemble du parc social.

L'étude apporte des éléments pour répondre aux grandes questions qui se posent sur le territoire : faut-il accentuer la production de logements sociaux dans les communes du département qui en ont peu créé jusqu'à présent ? À l'inverse, faut-il encourager les communes qui ont déjà beaucoup de logements sociaux à continuer d'en faire ? Peuvent-elles faire autrement puisque la demande s'exprime plus fortement là où il y a déjà beaucoup de logements sociaux ? Conviendrait-il d'inciter les communes à diversifier leur parc social en termes de taille de logements, de niveau de loyer ou de catégories de financement ?

Définition du champs de l'étude



Sources, définitions et méthode

La présente étude vise à décrire le parc de logements sociaux du Val-de-Marne. Les données sont issues du **Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2013.**

Le répertoire RPLS, créé au 1er janvier 2011 par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, comporte des renseignements sur l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux. Plus précisément les logements décrits sont les logements sur lesquels les bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers.

Pour l'essentiel il s'agit de logements dits « sociaux », comptabilisés au titre de la loi SRU mais le fichier RPLS comporte aussi des logements intermédiaires et à loyers libres.

La présente étude porte sur les logements gérés par les bailleurs sociaux, assimilables aux catégories de financement PLAI/PLUS/PLS. Les logements intermédiaires et à loyers libres ont été sortis du champ d'analyse. Pour mémoire au 1er janvier 2014 le loyer mensuel plafonds en € par m² de surface utile des PLAI était de 5,58 en zone 1 ou 5,94 en zone 1bis, pour les PLUS 6,26 en zone 1 et 6,66 en zone 1bis, pour les PLS de 13,00 en zone 1 ou 10,00 en zone 1bis.

Autre différence entre RPLS et SRU, **le fichier RPLS ne recense pas les résidences (résidences sociales, maisons-relais, foyers ou centre d'hébergement) alors que l'inventaire SRU les intègre pour la plupart. Il n'est par conséquent pas possible de calculer un taux** de logements social au sens de la loi SRU. Le taux de logements sociaux calculé en rapprochant le nombre de logements sociaux (assimilables aux catégories de financement SRU (PLI/PLUS/PLS)) au nombre de résidences principales est donc à considérer avec précaution. Il est probablement sous-estimé par rapport au taux « SRU » quand celui-ci existe, c'est-à-dire uniquement pour les communes qui sont soumises à la loi SRU parce qu'elles comptent moins de 25 % de logements sociaux.

Dans cette étude, les logements sociaux récents sont systématiquement définis comme ayant été mis en service depuis le 1er janvier 2008. Les caractéristiques des logements sociaux à l'échelle de la commune ne sont commentées que lorsqu'elles sont significatives, c'est-à-dire quand le parc social de la commune représente au moins 2 000 logements.

Tableau 1 - Population et parc de logements en Ile-de-France par département

Départements	Population *	Nb. de logements*	Nb. de résidences principales *	Nb. de logements sociaux	% logements sociaux
Paris	2 243 833	1 355 180	1 163 218	173 892	12,8
Hauts-de-Seine	1 572 490	758 971	692 244	174 030	22,9
Seine-Saint-Denis	1 522 048	618 941	581 775	199 355	32,2
Val-de-Marne	1 327 732	594 616	556 265	153 260	25,8
Ile-de-France	11 786 234	5 453 010	4 962 958	1 107 242	20,3

Source : RPLS 2013

Note de lecture : Les résultats par département ont été établis à partir du fichier RPLS Ile-de-France « version décret », alors que les données détaillées portant sur les logements du Val-de-Marne sont issues du fichier RPLS « version loi ». La différence entre les deux versions du fichier RPLS réside dans la prise en compte ou non du patrimoine des SEM communales : il est pris en compte dans la « version loi » du fichier mais pas dans la « version décret ». Ainsi le nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux de type PLAI/PLUS/PLS dans le Val-de-Marne est de 154 412 logements selon RPLS « version loi », contre 153 260 selon RPLS « version décret », soit une différence de 152 logements.

1 - Poids des logements sociaux dans les communes

153 412 logements sociaux sont répartis dans les 47 communes du département selon le fichier RPLS au 1er janvier 2013. Ces logements représentent environ 26 % des résidences principales du Val-de-Marne. Mais au 1er janvier 2014, 20 communes sur 47 n'ont pas atteint le seuil fixé par la loi SRU (objectif de 25 % de logements locatifs sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants depuis la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, chiffre du dernier inventaire SRU).

Un parc de 153 000 logements sociaux inégalement répartis entre les communes du Val-de-Marne

Parmi les 47 communes du département :

- 22 communes ont un parc de logements sociaux limité puisqu'elles comptent moins de 2 000 logements sociaux. (cf. carte 1) ;
  Parmi ces 22 communes 12 comptent même moins de 1 000 logements sociaux. Ce sont pour la plupart des communes de petite taille. C'est le cas de Périgny, Ormesson-sur-Marne, Mandres-les-Roses, Santeny, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ablon-sur-Seine, Villecresnes, Rungis par exemple ;
- 26 communes comptent entre 2 000 et 5 000 logements sociaux ;
- 9 communes ont un parc social important de plus de 5 000 logements sociaux : Créteil, Vitry-sur-Seine, Champigny-sur-Marne, Ivry-sur-Seine, Villejuif, Alfortville, Fontenay-sous-Bois, Choisy-le-Roi, Maisons-Alfort et Orly. C'est la commune de Créteil qui compte le plus grand nombre de logements sociaux avec un parc de 13 540 logements sociaux représentant 36,3 % des résidences principales (cf. carte 3).

La taille du parc social est corrélée avec la taille des communes : plus la commune est peuplée plus le parc social y est important. Plusieurs communes font figure d'exception. C'est le cas du Saint-Mandé, Vincennes, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne et Sucy-en-Brie. Ces communes comptent plus de 20 000 habitants et pour autant leur parc social reste limité en nombre de logements, inférieur à 2 000 logements sociaux.

La part des logements sociaux (dans les résidences principales) varie de 2 % à plus de 60 % selon les communes

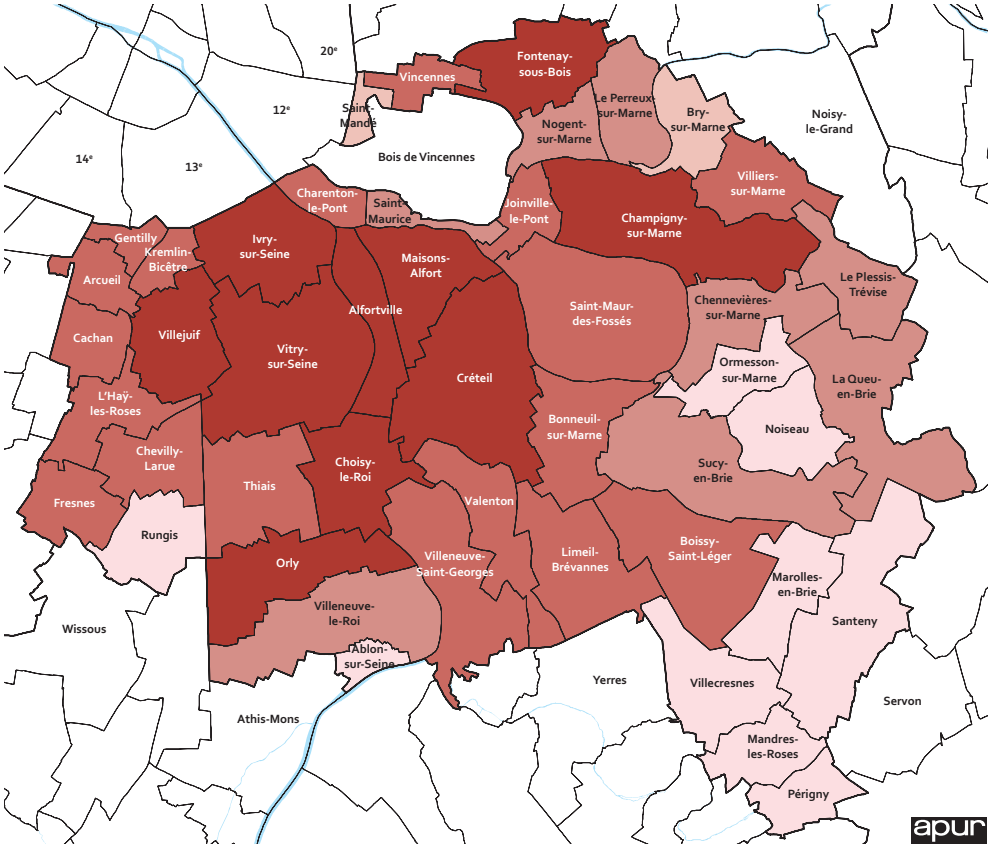
À l'échelle du département, les 153 000 logements sociaux représentent 26 % des résidences principales du Val-de-Marne. C'est 6 points de plus que le poids du parc de logement social familial en Ile-de-France. Par rapport aux départements de la future Métropole c'est plus qu'à Paris (13 % [1]) et dans les Hauts-de-Seine (23 %) et sensiblement moins qu'en Seine-Saint-Denis, département francilien où la part des logements sociaux est la plus élevée (32 %) (cf. tableau 1).

La part des logements sociaux dans les résidences principales s'échelonne de 1,8 % à Ormesson à 66,9 % à Valenton. Ces taux sont à analyser avec prudence. Ils ne correspondent pas à l'inventaire SRU mais sont calculés en rapportant le nombre de logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux assimilables aux catégories de financement PLAI, PLUS, PLS (RPLS) au nombre de résidences principales (recensement). En dépit de cette différence de définition, il est intéressant de noter que la moitié des communes du Val-de-Marne (25) comptent moins de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

- 10 communes présentent un taux de logements sociaux inférieur à 10 % : 4 communes de plus de 20 000 habitants (Saint-Maur-des-Fossés, Vincennes, Le Perreux-sur-Marne et Saint-Mandé) et 6 communes moins peuplées (Ormesson, Villecresnes, Mandres-les-Roses, Ablon-sur-Seine et Santeny et Périgny).
- À l'inverse 5 communes comptent 40 % ou plus de logements sociaux : Arcueil, Gentilly, Orly, Bonneuil-sur-Marne et Valenton (cf. tableau 2).

1 - Pour mémoire il ne s'agit pas des taux de logements sociaux SRU puisque le fichier RPLS ne comptabilise que les logements sociaux et ne tient pas compte des logements sociaux en résidence.

Carte 1 - Nombre de logements sociaux par commune

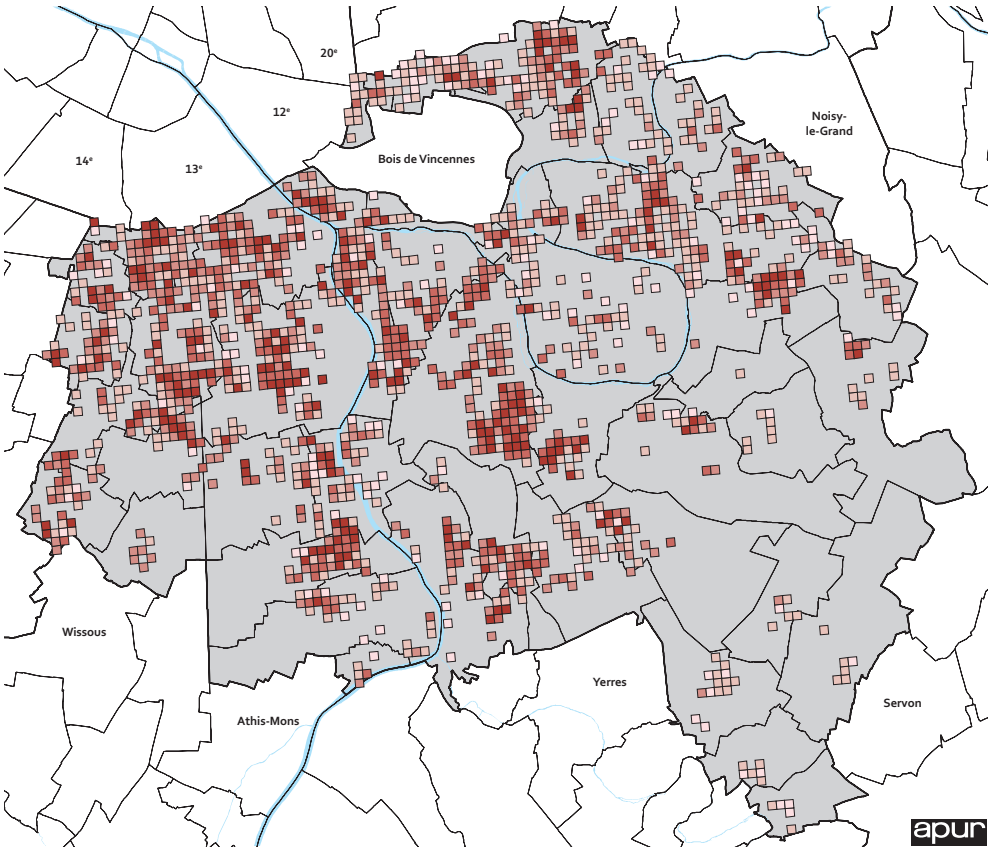


Nombre de logements sociaux

- Moins de 500
- De 500 à 1 000
- De 1 000 à 2 000
- De 2 000 à 5 000
- Plus de 5000

Source : RPLS 2013

Carte 2 - Nombre de logements sociaux par commune aux carreaux (200 mx 200 m)



Nombre de logements sociaux

- Moins de 10
- De 10 à 50
- De 50 à 100
- De 100 à 200
- Plus de 200

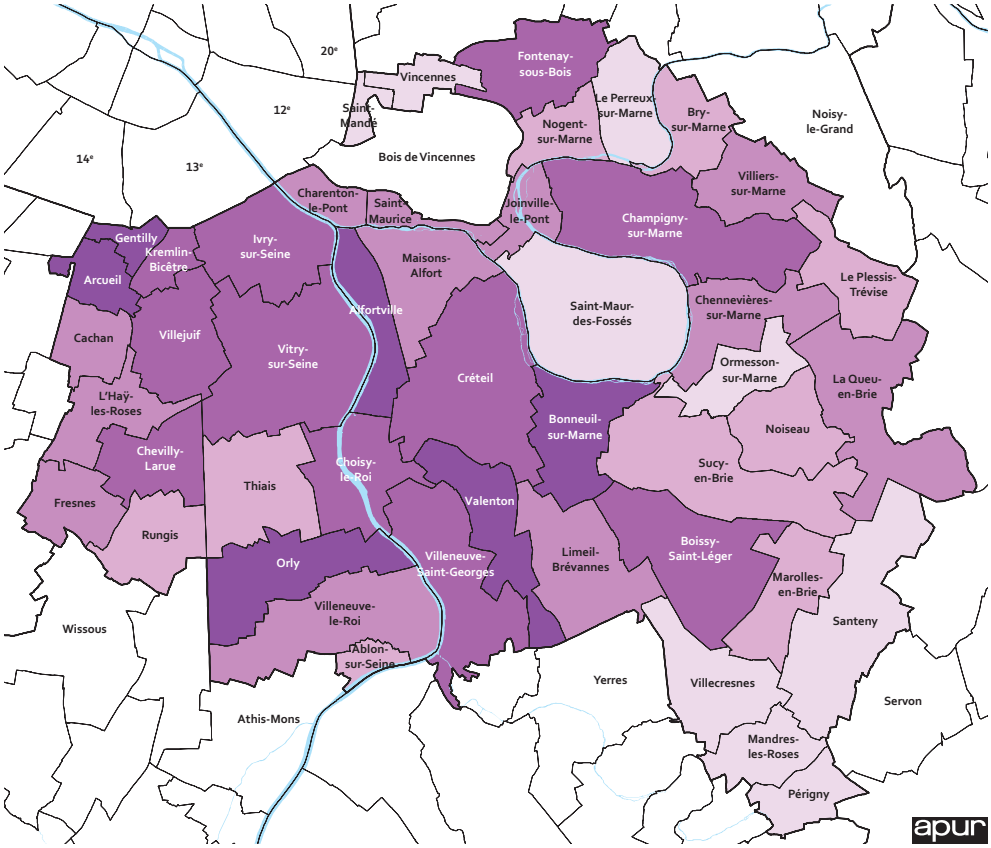
Source : RPLS 2013

Part des logements sociaux dans le total des résidences principales

- Moins de 10 %
- De 10 à 20 %
- De 20 à 30 %
- De 30 à 40 %
- Plus de 40 %

Source : RPLS 2013, RP 2010

Carte 3 - Part des logements sociaux parmi les résidences principales



La vacance dans le parc social

9 642 logements sociaux répertoriés dans le fichier RPLS n'avaient pas de bail en cours au 1er janvier 2013 et sont, par conséquent, considérés comme vacants. Ils représentent 6,3 % de l'ensemble du parc social du Val-de-Marne. Un taux de vacance inférieur à 4 % correspond à la vacance frictionnelle liée à des déménagements ; quand il est plus élevé de quelques points, s'y ajoute très probablement de la vacance de plus longue durée liée à la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine financés par l'ANRU.

Parmi les communes qui ont un parc social développé (plus de 2 000 logements sociaux), Gentilly et Bonneuil-sur-Marne présentent un taux de vacance dans leur parc social de 11 % chacune, alors que Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses, Maisons-Alfort, Thiais se caractérisent par un taux de vacance inférieur à 4 %.

Un quart des logements sociaux se trouvent dans un périmètre de la politique de la Ville

Environ 20 % des logements sociaux du Val-de-Marne est située dans un des nouveaux quartier de la politique de la Ville (redéfinis par le gouvernement en décembre 2014 sur la base d'un indicateur unique, celui de la part des ménages à bas revenus). Cela représente plus de 31 000 logements sociaux (cf. carte 4).

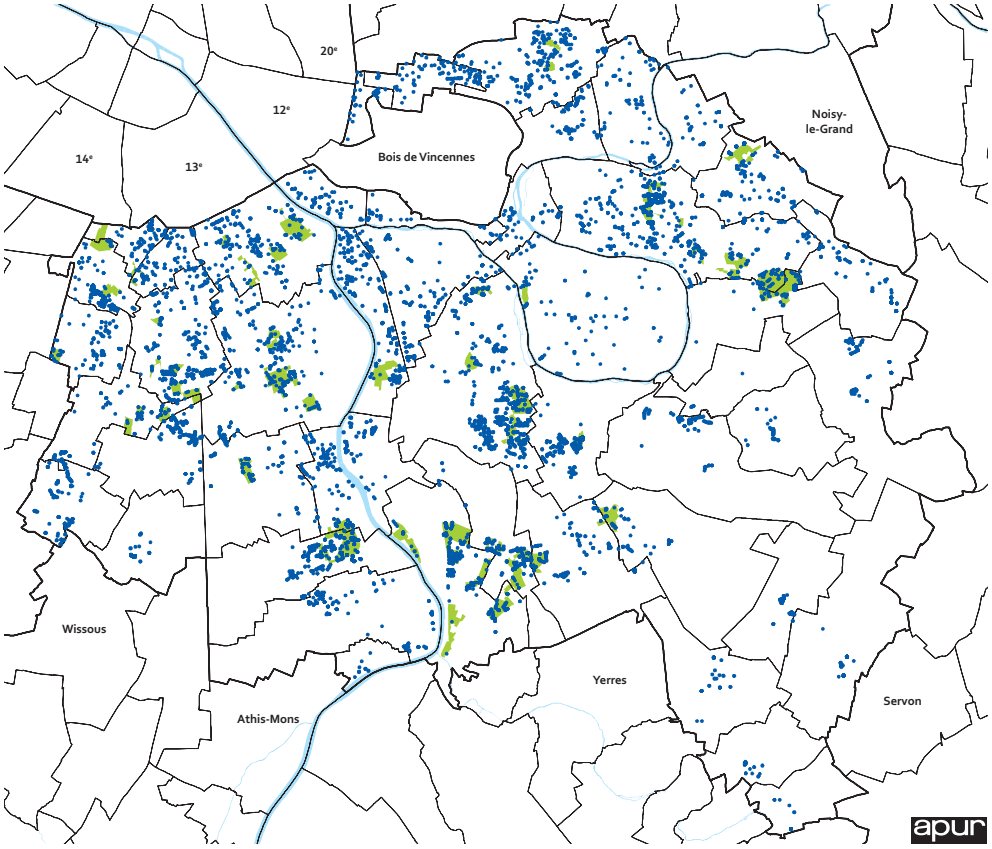
Une desserte par le réseau de transports en commun lourds inégale aujourd'hui et qui devrait fortement s'améliorer à l'horizon 2030

Seuls 20 % des logements sociaux du Val-de-Marne sont desservis par le réseau de transport en commun lourds aujourd'hui, cela signifie qu'ils se trouvent dans un rayon de 1 000 mètres [2] autour d'une gare de train ou de RER ou dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de métro ou de tramway. À titre de comparaison, 40 % de l'ensemble des logements du Val-de-Marne, qu'ils soient privés et sociaux, sont dans cette situation.

La carte n°5 montre aussi qu'un grand nombre de territoires verront leur desserte s'améliorer ou seront desservis à l'horizon 2030 grâce à la mise en service d'un transport en commun lourd. **Le nombre total de logements sociaux desservis dans le département devrait plus que doubler en 2030.** La création de la ligne 15 sud du Métro du Grand Paris permettra de desservir de vastes quartiers d'habitat social jusqu'ici non desservis par un TC lourd comme à Arcueil, Cachan, Villejuif, Vitry-sur-Seine, Créteil ou bien encore Champigny-sur-Marne. Le prolongement de la ligne 14 sud devrait transformera la desserte des quartiers sociaux du Kremlin-Bicêtre ou de L'Haÿ-les-Roses. Et le tramway, qui reliera selon un axe nord au sud les communes d'Ivry-sur-Seine et d'Orly, complètera cette nouvelle offre de transport en commun structurante.

2 - En distance réelle, parcourue à pied en utilisant la trame viaire existante, et non théorique c'est-à-dire à « vol d'oiseau ».

Carte 4 - Logements sociaux et quartiers de la politique de la ville



Territoires d'intervention de la politique de la ville

- Ensembles de logements sociaux
- Nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la Ville

Source : Apur, Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, RPLS 2013

Mais il est important de noter que, malgré cette amélioration de la desserte du territoire, environ la moitié des ensembles de logements sociaux du Val-de-Marne restera à plus de 1 000 m d'une gare de train ou de RER ou à plus de 500 m d'une station de métro ou de tramway. Dans ces quartiers qui ne sont pas desservis par le réseau de transports en commun lourds aujourd'hui et ne sont pas directement concernés non plus par les projets de nouveaux transports à l'horizon 2030 c'est autour du réseau des bus que les déplacements s'organisent. Toute la partie sud est du département se trouve dans cette situation mais ce n'est pas dans ce territoire que se concentre l'habitat social. Les plus importants quartiers d'habitat social qui sont et resteront non desservis par le réseau de TC, se trouvent principalement dans la partie sud de Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Villeneuve-Saint-Georges, Valenton et Limeil-Brévannes, mais également en bordure ouest du département dans la partie sud de Cachan et à Fresnes ou bien encore à l'est sur le plateau à Champigny-sur-Marne, Chennevières et Le Plessis-Trevise.

Carte 5 - Accessibilité des logements sociaux par le réseau de transport actuel et en projet

Desserte par le réseau de transports en commun (train, RER, métro, tramway) existant ou en projet (2030)

Ensemble de logements sociaux

- Desservi par le réseau existant
- Desservi par le réseau existant et avec une desserte améliorée par le réseau en projet
- Desservi par le réseau en projet
- Non desservi par le réseau existant et en projet

Desserte TC Existant - 500 m métro et tramway, 1 000 m RER et fer

Desserte TC Projet - 500 m métro et tramway, 1 000 m RER et fer

Source : Apur, SG-CIV, RPLS 2013, STIF 2013

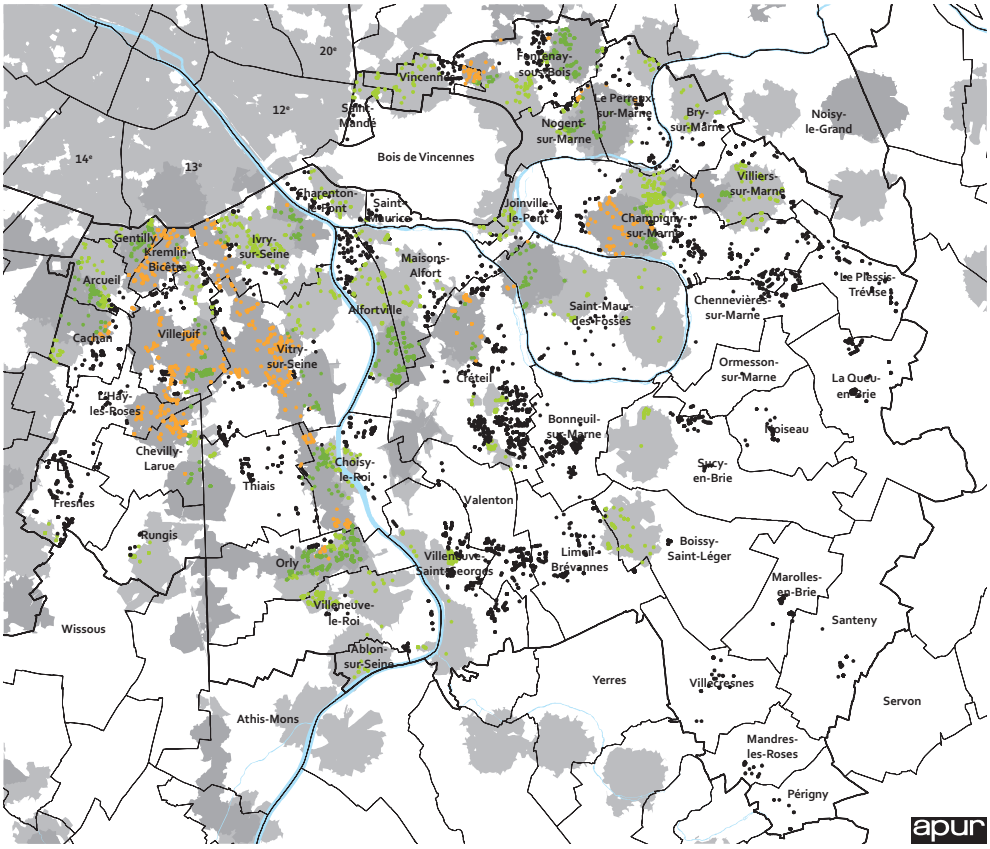


Tableau 2 - Population et parc de logements dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Population 2010	Nb. de logements 2010	Nb. de résidences principales 2010	Nb. de logements sociaux 2013	% logements sociaux/RP
Ablon-sur-Seine	5 171	2 419	2 258	230	9,5
Alfortville	44 201	21 127	19 796	8 191	38,8
Arcueil	19 775	9 463	8 942	3 783	40,0
Boissy-Saint-Léger	16 705	6 286	6 024	1 900	30,2
Bonneuil-sur-Marne	16 513	6 520	6 287	4 179	64,1
Bry-sur-Marne	15 625	7 009	6 419	773	11,0
Cachan	28 248	12 775	11 945	3 445	27,0
Champigny-sur-Marne	75 510	31 084	29 178	11 389	36,6
Charenton-le-Pont	29 348	15 135	13 707	3 082	20,4
Chennevières-sur-Marne	18 049	7 824	7 142	1 627	20,8
Chevilly-Larue	18 498	7 897	7 462	2 942	37,3
Choisy-le-Roi	40 905	18 546	17 442	5 676	30,6
Créteil	89 985	37 287	35 906	13 540	36,3
Fontenay-sous-Bois	53 145	23 409	22 333	7 083	30,3
Fresnes	26 248	10 631	9 990	2 693	25,3
Gentilly	17 097	8 481	7 579	3 997	47,1
Ivry-sur-Seine	57 732	27 604	25 508	8 726	31,6
Joinville-le-Pont	17 802	8 865	8 342	1 907	21,5
La Queue-en-Brie	11 381	4 123	4 076	1 072	26,0
Le Kremlin-Bicêtre	26 046	12 729	11 730	3 670	28,8
Le Perreux-sur-Marne	32 520	15 623	14 404	955	6,1
Le Plessis-Trévise	19 194	8 069	7 878	1 299	16,1
L'Haÿ-les-Roses	30 201	13 100	12 435	2 952	22,5
Limeil-Brévannes	19 901	8 108	7 414	2 132	26,3
Maisons-Alfort	52 943	26 761	24 743	5 416	20,2
Mandres-les-Roses	4 413	1 667	1 567	102	6,1
Marolles-en-Brie	4 968	1 743	1 695	174	10,0
Nogent-sur-Marne	31 637	16 147	14 665	1 620	10,0
Noiseau	4 669	1 806	1 747	252	14,0
Orly	21 395	8 852	8 360	4 956	56,0
Ormesson-sur-Marne	9 904	3 974	3 701	70	1,8
Périgny	2 311	898	866	48	5,3
Rungis	5 662	2 384	2 273	397	16,6
Saint-Mandé	22 396	11 412	10 399	835	7,3
Saint-Maur-des-Fossés	74 816	36 571	33 823	2 211	6,0
Saint-Maurice	14 512	7 066	6 633	1 486	21,0
Santeny	3 724	1 405	1 357	135	9,6
Sucy-en-Brie	25 820	10 539	10 002	1 854	17,6
Thiais	29 653	12 446	11 763	2 211	17,8
Valenton	12 081	4 217	4 108	2 820	66,9
Villecresnes	9 598	3 736	3 541	304	8,1
Villejuif	55 490	24 580	23 121	8 455	34,4
Villeneuve-le-Roi	18 479	7 882	7 377	1 712	21,7
Villeneuve-Saint-Georges	32 239	12 764	12 003	4 089	32,0
Villiers-sur-Marne	27 338	11 048	10 306	2 954	26,7
Vincennes	48 471	27 058	24 419	1 966	7,3
Vitry-sur-Seine	85 413	35 547	33 599	12 102	34,0
Val-de-Marne	**1 327 732**	**594 616**	**556 265**	**153 412**	**25,8**

Source : Recensement de la population 2010 et RPLS 2013

Note de lecture : les tableaux présentant des résultats à l'échelle des communes sont classés en fonction du nombre de logements sociaux.
Les commentaires ne portent que sur les communes où le nombre de logements sociaux est significatif, supérieur à 2 000 logements.

2 - Époque de construction et taille des ensembles de logements sociaux

Un parc majoritairement construit pendant les Trente Glorieuses

À l'échelle du département, la moitié des logements sociaux ont été construits pendant les Trente Glorieuses, après 1945 et avant 1975 (52 %). Ils constituent un parc potentiellement énergivore et devront être réhabilités à court ou moyen terme. Ce poids des logements construits dans les années 1950, 1960 et 1970 est identique dans les 3 départements de la petite couronne. Seule la ville de Paris se distingue par le poids des immeubles anciens, construits avant la Première Guerre Mondiale dans son parc social. Du fait de leur compacité et de la mitoyenneté, ces immeubles sociaux d'avant 1914 sont plus performants d'un point de vue thermique que les immeubles construits plus tard, au cours des décennies 1950, 1960 et 1970 (cf. tableau 3). Si les logements sociaux sont plus récents que les logements privés, ils sont aussi plus nombreux à avoir été construits avant la réglementation thermique de 1975. Il ressort de la comparaison des époques de construction du parc social et de l'ensemble des résidences principales dans le Val-de-Marne que la part des logements anciens, construits avant 1950, est 2 fois plus importante dans l'ensemble des résidences principales que dans le parc social ; **à l'inverse la part des logements construits depuis les années 2000 est 2 fois plus importante dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales.**

Tableau 3 - Répartition des logements sociaux par période de construction en Ile-de-France par département

Départements	Avant 1950	1950-1967	1968-1975	1976-1981	1982-1989	1990-2000	2001-2007	2008-2012	Total des logements sociaux
Paris	29 %	17 %	12 %	9 %	14 %	12 %	5 %	3 %	100 %
Hauts-de-Seine	11 %	37 %	14 %	8 %	9 %	12 %	4 %	4 %	100 %
Seine-Saint-Denis	6 %	30 %	22 %	7 %	12 %	13 %	4 %	5 %	100 %
Val-de-Marne	9 %	31 %	21 %	6 %	10 %	12 %	5 %	7 %	100 %
Ile-de-France	10 %	18 %	19 %	8 %	13 %	12 %	5 %	5 %	100 %

Source : RPLS 2013

Tableau 4 -Répartition des logements sociaux par période de construction et taille des logements dans le Val-de-Marne

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble des logements sociaux	
Avant 1950	11 %	12 %	9 %	6 %	4 %	9 %	13 639
1950-1967	19 %	30 %	34 %	31 %	29 %	31 %	47 703
1968-1975	20 %	16 %	19 %	26 %	26 %	21 %	31 622
1976-1981	6 %	5 %	6 %	6 %	6 %	6 %	8 604
1982-1989	13 %	9 %	9 %	9 %	11 %	10 %	14 685
1990-2000	19 %	14 %	11 %	10 %	10 %	12 %	18 264
2001-2007	7 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	8 203
2008-2012	6 %	8 %	6 %	7 %	10 %	7 %	10 692
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	153 412
	9 999	34 430	58 915	40 590	9 478		

Source : RPLS 2013

Tableau 5 - Répartition des résidences principales par période de construction en Ile-de-France par département

Départements	Av. 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-2000	2001-2008	Ensemble des résidences principales	
Paris	60 %	21 %	9 %	3 %	5 %	2 %	100 %	1 148 845
Hauts-de-Seine	27 %	39 %	10 %	6 %	12 %	5 %	100 %	685 217
Seine-Saint-Denis	22 %	43 %	13 %	8 %	8 %	6 %	100 %	575 501
Val-de-Marne	24 %	43 %	11 %	7 %	10 %	5 %	100 %	548 384
Ile-de-France	30 %	35 %	12 %	8 %	10 %	5 %	100 %	4 897 765

Source : Insee, recensement 2008

Un développement récent particulièrement marqué dans certaines communes : 7 % des logements sociaux mis en service de 2008 à 2012

10 692 logements ont été mis en service entre 2008 et 2012, soit 7 % de l'ensemble du parc de logement social du Val-de-Marne. C'est plus en proportion que dans les autres départements de la future métropole du Grand Paris (cf. tableau 6).

Dans la plupart des communes plusieurs programmes de logements sociaux ont été livrés au cours de ces 6 dernières années. Ce n'est toutefois pas le cas dans 7 communes du département dans lesquelles on ne compte aucun logement social récent : Maisons-Alfort, Gentilly, Charenton-le-Pont parmi les communes au parc social déjà développé, ou bien encore à Joinville, Chennevières-sur-Marne, Marolles-en-Brie et Ablon, communes au parc social limité (inférieur à 2 000 logements sociaux).

À l'inverse, dans 6 communes au parc social développé, **la croissance du parc a été relativement soutenue au cours de ces dernières années et le poids du parc social récent dans l'ensemble du parc social est supérieur ou égal à 10 % (cf. carte 6 et tableau 33 en annexes).** À Créteil, 3 484 logements sociaux ont été mis en service depuis 2008, soit 26 % de l'ensemble du parc social. Les logements récents représentent 23 % du parc social à Limeil Brevannes, 13 % à Choisy-le-Roi et Fresnes et 10 % à Vitry-sur-Seine et Thiais. En dehors de Choisy-le-Roi et Fresnes, ces communes ont été le lieu d'importantes opérations de rénovation urbaine financées par l'ANRU, ce qui explique en partie l'importance des logements sociaux récents.

Tableau 6 - Poids des logements récents dans l'ensemble des logements sociaux en Ile-de-France et par département

Départements	Nombre logements mis en service entre 2008 et 2012	Ensemble des logements sociaux	Poids des logements mis en service entre 2008 et 2012 dans l'ensemble du parc social
Paris	5 755	173 892	3 %
Hauts-de-Seine	7 272	174 030	4 %
Seine-Saint-Denis	10 642	199 355	5 %
Val-de-Marne	10 576	153 260	7 %
Ile-de-France	59 947	700 537	9 %

Source : RPLS 2013

Tableau 7 - Nombre de logements sociaux démolis depuis 2008 dans le cadre des programmes ANRU dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Nombre de logements
Arcueil	390
Bonneuil-sur-Marne	603
Champigny-sur-Marne	311
Choisy-le-Roi	494
Créteil	377
Limeil-Brevannes	125
Orly	1 021
Thiais	270
Villeneuve-le-Roi	240
Villiers-sur-Marne	49
Vitry-sur-Seine	660
Total des logements démolis depuis 2008 dans le cadre de programme ANRU	4 540

Source : RPLS 2013

Logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux mis en service depuis 2008

Nombre de logements

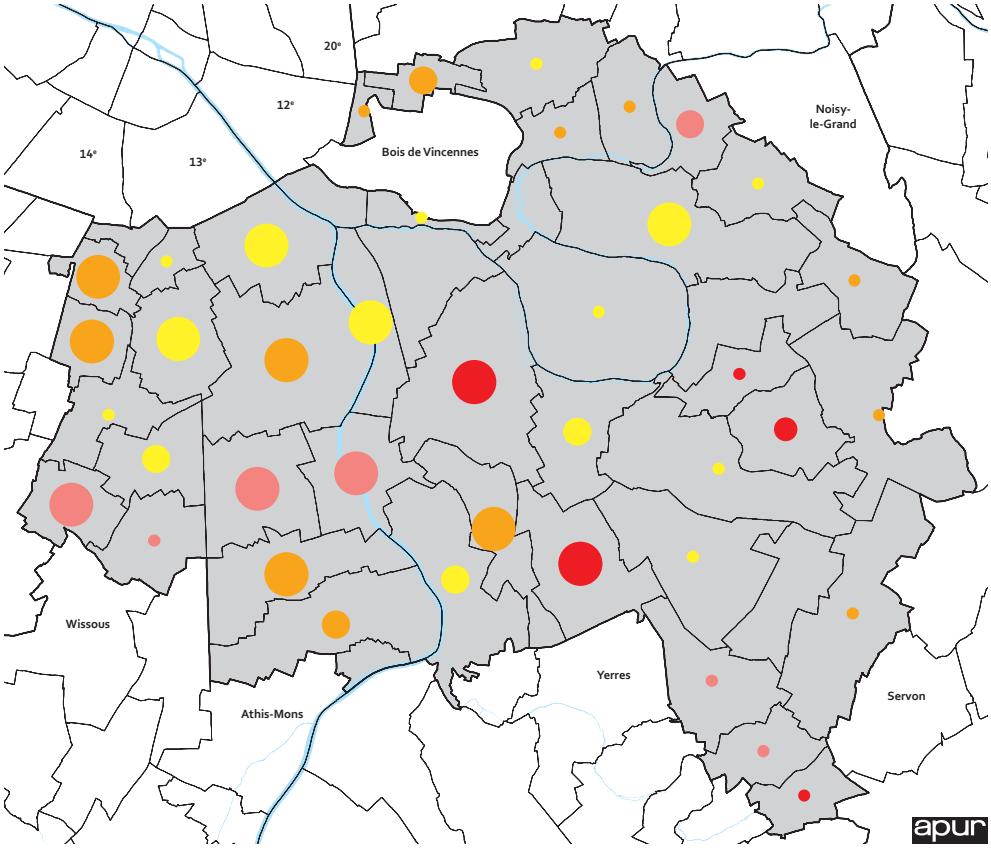
- Moins de 100
- De 100 à 200
- Plus de 200

Taux de logements construits depuis 2008

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

Source : RPLS 2013

Carte 6 - Les logements sociaux récents, mis en service depuis 2008



Le poids des logements sociaux dans la construction 2000-2012

Les observations sur le poids du parc social récent, particulièrement important dans certaines communes, sont confortées par l'analyse des statistiques sur la construction. En moyenne de 2000 à 2012, 5 670 logements ont été autorisés chaque année dans le département, dont un quart sont des logements sociaux.

Dans 11 communes les logements sociaux représentent plus de 30 % des logements autorisés, dont 6 où ils représentent plus de 500 logements sociaux : Bonneuil-sur-Marne (64 %), Champigny-sur-Marne (37 %), Chevilly-Larue (37 %), Choisy-le-Roi (30 %), Orly (57 %) et Vitry-sur-Seine (34 %). Il est aussi intéressant de noter que dans 6 de ces 11 communes les logements sociaux représentent déjà plus de 25 % des résidences principales.

À l'inverse dans 13 communes le poids des logements sociaux dans la construction est faible (inférieur à 10 %), d'autant que, dans plus de la moitié des cas, la construction dans la commune n'a pas été nulle (plus de 500 logements autorisés entre 2000 et 2012) : Le Perreux-sur-Marne (4 %), Maisons-Alfort (4 %), Nogent-sur-Marne (8 %), Sucy-en-Brie (4 %), Thiais (7 %) et Villiers-sur-Marne (0 %).

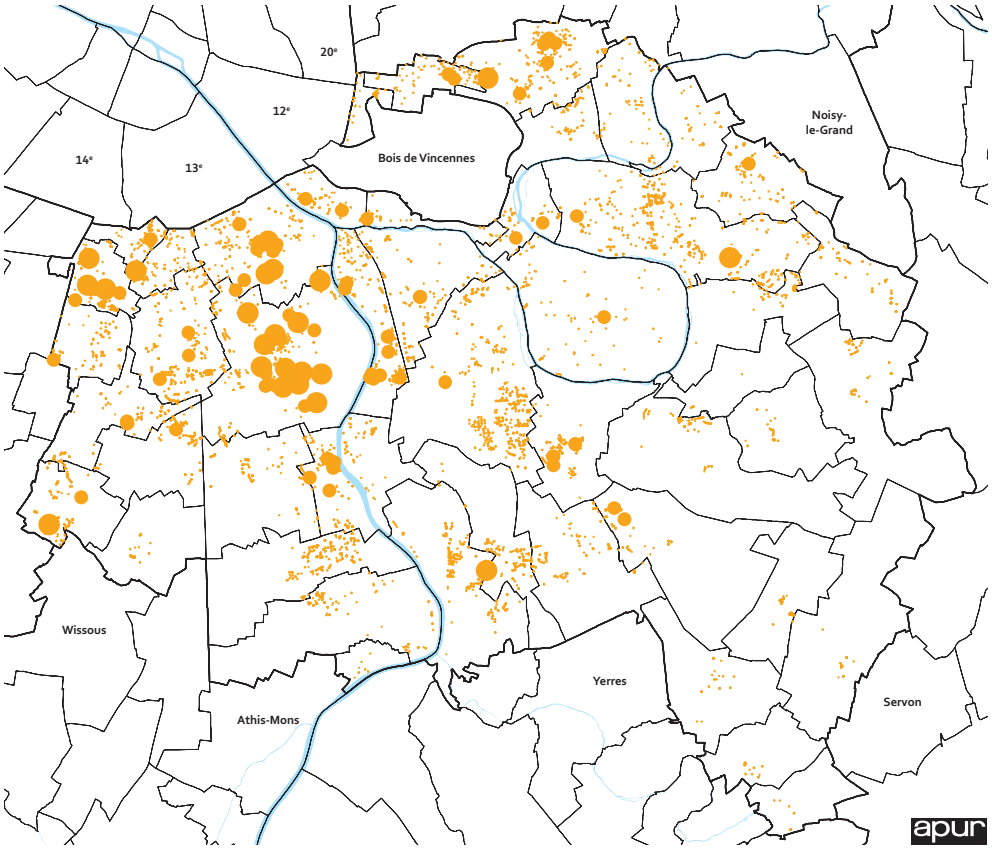
Une majorité de petits ensembles immobiliers

Deux tiers des logements sociaux du département se trouvent dans des ensembles immobiliers de taille moyenne comprenant entre 10 et 50 logements. Les logements sociaux restants se répartissent à parts égales en petits ensembles regroupant moins de 10 logements, ensembles de 50 à 100 logements et grands ensembles de plus de 200 logements. La taille moyenne d'un ensemble de logements sociaux dans le Val-de-Marne est relativement basse puisqu'elle est de 14 logements (et 12 logements si on ne considère que les ensembles récents).

Les grands ensembles de logements sociaux de plus de 200 logements sont donc peu nombreux : 24 dans le département. La moitié d'entre eux se trouve dans la commune de Vitry-sur-Seine (11), les autres se trouvent à Arcueil (3), Ivry-sur-Seine (3), Gentilly (2), Champigny-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois et Fresnes (cf. carte 7 et tableau 7).

Aucun ensemble immobilier récent ne compte plus de 100 logements dans le département. La très grande majorité de ces ensembles immobiliers compte entre 10 et 50 logements (80 %).

Carte 7 – Les ensembles de logements sociaux de grande taille dans le Val-de-Marne



Logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux

- Moins de 100
- De 100 à 200
- Plus de 200

Source : RPLS 2013

Tableau 8 - Part des logements sociaux dans les logements autorisés entre 2000 et 2012 dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Logements autorisés de 2000-2012		
	Nombre total de logements	Dont logements sociaux (*)	Part des logements sociaux dans le total des logements autorisés
Ivry-sur-Seine	6 301	730	12 %
Vitry-sur-Seine	6 137	1 936	32 %
Villejuif	4 224	780	18 %
Limeil-Brévannes	4 137	1 102	27 %
Choisy-le-Roi	3 948	1 386	35 %
Alfortville	3 644	1 000	27 %
Créteil	3 555	959	27 %
Champigny-sur-Marne	2 415	989	41 %
Fresnes	2 222	697	31 %
Maisons-Alfort	2 127	83	4 %
Cachan	1 907	520	27 %
Saint-Maur-des-Fossès	1 807	229	13 %
Le Perreux-sur-Marne	1 795	71	4 %
L'Haÿ-les-Roses	1 772	385	22 %
Orly	1 701	763	45 %
Nogent-sur-Marne	1 673	126	8 %
Villiers-sur-Marne	1 659		0 %
Plessis-Trévise	1 652	364	22 %
Vincennes	1 645	365	22 %
Arcueil	1 593	232	15 %
Villeneuve-le-Roi	1 391	148	11 %
Thiais	1 374	93	7 %
Villeneuve-Saint-Georges	1 157	336	29 %
Chevilly-Larue	1 078	509	47 %
Bry-sur-Marne	971	270	28 %
Valenton	937	269	29 %
Bonneuil-sur-Marne	924	865	94 %
Sucy-en-Brie	866	32	4 %
Fontenay-sous-Bois	801	239	30 %
Joinville-le-Pont	801	16	2 %
Gentilly	756	100	13 %
Chennevières-sur-Marne	733	38	5 %
Charenton-le-Pont	712	111	16 %
Rungis	634	176	28 %
Saint-Mandé	629	204	32 %
Kremlin-Bicêtre	583	65	11 %
Villecresnes	563	76	13 %
Boissy-Saint-Léger	544		0 %
Ormesson-sur-Marne	434	54	12 %
La Queue-en-Brie	400	64	16 %
Noiseau	324		0 %
Mandres-les-Roses	318	94	30 %
Périgny	255	61	24 %
Saint-Maurice	197	10	5 %
Santeny	183		0 %
Ablon-sur-Seine	136		0 %
Marolles-en-Brie	90	67	74 %
Total Val-de-Marne	73 705	16 614	23 %

Source : DRIEA, SITADEL

(*) Maitre d'œuvre déclaré dans les PC autorisés = bailleurs sociaux, SEM et organismes HLM

Tableau 9 - Liste des ensembles immobiliers sociaux de plus de 200 logements dans le Val-de-Marne

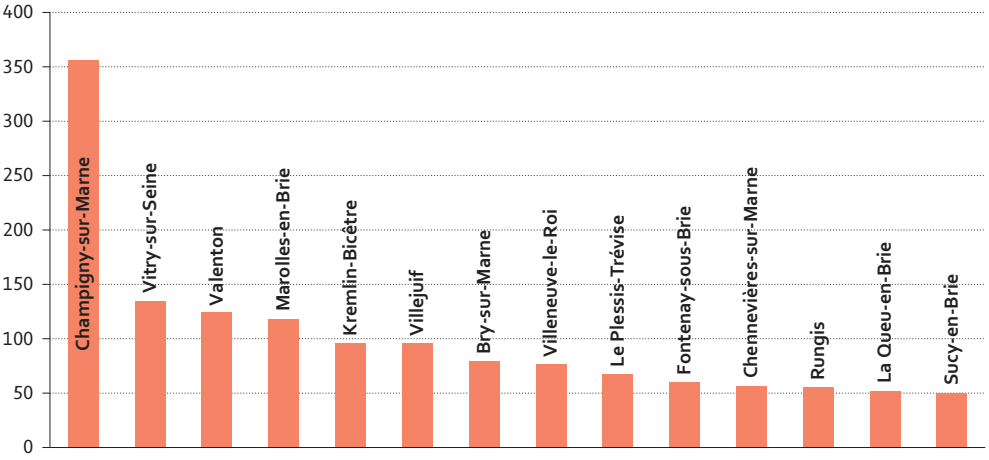
Commune	Adresse	Nombre de logements
Arcueil	Avenue Lénine	1 355
Gentilly	162 rue Gabriel Péri	418
Arcueil	Cité des Irlandais	407
Ivry-sur-Seine	70 avenue Georges Gosnat	395
Vitry-sur-Seine	27 avenue Lucien Français	388
Vitry-sur-Seine	6 avenue de la Commune de Paris	354
Ivry-sur-Seine	13 rue Robespierre	336
Vitry-sur-Seine	48 rue Germain Defresnes	317
Champigny-sur-Marne	786 avenue Maurice Thorez	293
Vitry-sur-Seine	101 rue de Choisy	287
Vitry-sur-Seine	113 rue du général Malleret Joinville	261
Ivry-sur-Seine	40 rue Marat	256
Fresnes	16 rue Auguste Daix	251
Vitry-sur-Seine	64 boulevard de Stalingrad	247
Vitry-sur-Seine	35 rue Ampère	235
Fontenay-sous-Bois	94 rue Pasteur	232
Vitry-sur-Seine	66 avenue Jean Jaurès	232
Vitry-sur-Seine	97 avenue Paul Vaillant Couturier	225
Vitry-sur-Seine	36 rue Gabriel Péri	216
Arcueil	Cité Paul Vaillant Couturier	215
Villeneuve-Saint-Georges	Avenue de la Division Leclerc	212
Vitry-sur-Seine	113 rue Camille Groult	210
Vitry-sur-Seine	13 avenue Maximilien Robespierre	208

Source : RPLS 2013

99 % des logements sociaux dans des ensembles d'habitat collectif, quelques maisons individuelles

Les logements sociaux du département se trouvent dans des immeubles d'habitat collectif (99 %). Mais 1 865 logements du Val-de-Marne sont des maisons individuelles, soit 1 % du parc social. Ces maisons se trouvent dans les communes les moins peuplées du département, qui sont aussi celles qui ont le parc social le moins développé. À Marolles-en-Brie, Périgny, Santeny, Ormesson-sur-Marne et Mandres-les-Roses ce type de logements représente une part significative du parc social (plus de 10 %). Le graphique ci-après montre les communes où ces maisons représentent au moins 50 logements sociaux (cf. figure 1).

Figure 1 - Nombre de logements sociaux correspondant à des maisons dans les communes du Val-de-Marne (dans les cas où ces logements représentent plus de 50 logements)



Source : RPLS 2013

© CG94 - Sébastien Chambert

Résidence sociale "La grande doublet", Rungis

© CG94 - Alain Bachellier

Choisy-le-Roi

© CG94 - Sébastien Chambert

Immeuble Hartmann et Colombier, Ivry-sur-Seine

© CG94 - Agnès Deschamps

Rue Antoine Thomas et Mirabeau, Ivry-sur-Seine

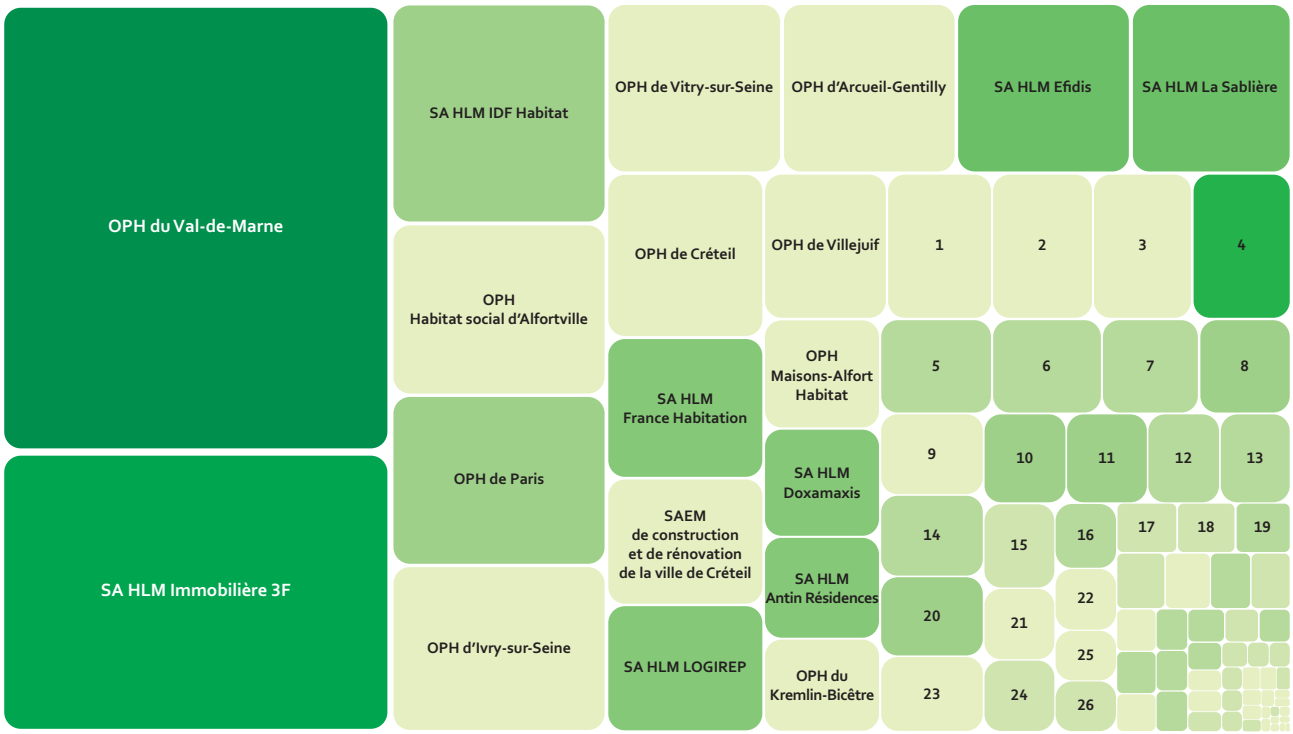
© CG94 - Agnès Deschamps

Quartier de la Vache Noire, Arcueil

© CG94

Résidence Manouchian, Ivry-sur-Seine

Figure 2 - Bailleurs sociaux* du Val-de-Marne représentés en fonction du nombre de logements gérés (et du nombre de communes où ils sont présents)



Nombre de communes où le bailleur est présent

- 0
- 5
- 10
- 15
- 20
- 25
- 30
- 35
- 40
- 45

1 - SAEM de la région parisienne-Secteur sud-est
2 - OPH de Villeneuve-Saint-Georges
3 - OPH de Bonneuil-sur-Marne
4 - SA HLM Coopération et Famille
5 - Batigère Sarel
6 - SA HLM Batigère Ile-de-France
7 - SA HLM Coopérer Pour Habitat
8 - SA HLM Logis Transports
9 - Joinville-le-Pont
10 - SA HLM OSICA
11 - SA HLM Toit et Joie
12 - SA HLM Immobilière du Moulin Vert
13 - Société Nationale Immobilière
14 - Emmaüs Habitat
15 - FIAC Société anonyme d'habitations à loyer modéré
16 - OPID HLM de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines
17 - SA HLM Espace Habitat Construction
18 - ESH DOMNIS
19 - Erigère
20 - SA HLM Résidences le logement des fonctionnaires
21 - OPAH de Vincennes
22 - OPH de Thiais
23 - OPH de Cachan
24 - Société de gérance des immeubles municipaux
25 - SA HLM Le Foyer Moderne
26 - SA HLM Pierres et Lumières

* Les noms des bailleurs sont ceux qui apparaissent dans le fichier RPLS

3 - Une multiplicité d'acteurs : 80 bailleurs présents dans le Val-de-Marne

Pas moins de 80 bailleurs sociaux sont présents dans les 47 communes du Val-de-Marne. Ces 80 bailleurs peuvent être répartis en 5 grandes catégories : l'office départemental de l'habitat, les offices publics de l'habitat communaux, les EPL communales, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les sociétés civiles immobilières (SCI). Un tiers du parc social du Val-de-Marne est géré par un office communal (il en existe dans 17 communes), 40 % par les différents ESH présents dans le département et 19 % par Valophis Habitat. Il y a donc une multiplicité d'acteurs présents dans le département et aucun n'occupe réellement de position dominante.

Le bailleur qui gère le plus grand nombre de logements sociaux est l'office du Val-de-Marne, Valophis Habitat, qui regroupe 29 571 logements. Il est présent dans 43 des 47 communes du département.

Les offices communaux regroupent 48 920 logements, soit 32 % du parc social du département. S'y ajoutent 6 EPL communales ou intercommunales regroupant 6 865 logements, soit 4 % du parc (cf. tableau 14 des principaux bailleurs et annexe 1).

Les 45 ESH présents dans le département regroupent 66 644 logements, soit 43 % du parc social du Val-de-Marne. Dans ce groupe figure tout d'abord I3F qui gère 17 124 logements sociaux (11 % du parc social du Val-de-Marne), IDF Habitat (7 995 logements) et le groupe SNI (Efidis, OSICA et SNI = 6 644 logements). Par ailleurs on retrouve dans cette catégorie quatre sociétés historiquement liées à de grandes entreprises publiques : La Sablière (4 150 logements) filiale créée pour le logement des salariés de la SNCF, Sofilogis pour les salariés de la RATP (1 422 logements), Toit et Joie pour les salariés de La Poste (1 148 logements) et les Cités Jardins de la Région parisienne pour les salariés d'EDF (407 logements).

Enfin, la Foncière Logement, financée par Action Logement, est présente à travers des SCI créées chaque année depuis 2003 pour répondre à l'objectif de production de logements locatifs pour les salariés dans les secteurs en réhabilitation ainsi que dans les quartiers où l'offre est la plus tendue. La Foncière possède 1 232 logements sociaux dans le Val-de-Marne.

À l'échelle des communes on retrouve cette présence de plusieurs bailleurs. Toutefois dans une dizaine de communes un seul bailleur est prédominant. Dans 7 communes au parc social développé, l'office communal regroupe plus de la moitié des logements sociaux : Alfortville (75 %), Arcueil (76 %), Bonneuil-sur-Marne (60 %), Gentilly (67 %), Ivry-sur-Seine (68 %), Kremlin-Bicêtre (52 %), Villeneuve-Saint-Georges (63 %) (cf. tableau 19). Et dans 3 autres la majorité des logements sociaux appartiennent à Valophis : Chevilly-Larue (75 %, Choisy-le-Roi (70 %) et Orly (89 %).

La série de tableaux présentés ci-après compare les caractéristiques des logements par grande catégorie de bailleurs :

- Il n'y a pas de différence notable dans la taille des ensembles immobiliers. Les offices communaux se distinguent toutefois par le fait qu'ils gèrent peu de très petits ensembles (moins de 10 logements) et un peu plus de logements correspondant à des ensembles regroupant entre 50 et 100 logements que les autres bailleurs. (cf. tableau 11)
- Des différences apparaissent en termes d'époque de construction des logements sociaux. Les ESH et Valophis ont les parcs les plus anciens. Presque la moitié du parc social des 4 grands ESH liés à une entreprise publique date d'avant 1950. 44 % du parc de Valophis a quant à lui été construit entre 1950 et 1967. Les deux tiers des logements sociaux gérés par les offices communaux ont été construits entre 1950 et 1975. Les SCI détiennent un parc récent et peu important puisqu'elles sont apparues dans la sphère du logement social seulement à partir des années 2000 (cf. tableau 12).
- Les différences en termes d'époque de construction des logements n'ont pas réellement d'impact sur la taille des logements que gèrent les différents types de bailleurs (cf. tableaux 14).

• Enfin, les valeurs moyennes de loyers (en € par m²) pratiqués par les 5 catégories de bailleurs sont assez proches. Elles varient de 5,60 € dans le parc des offices communaux à 6,70 € dans le parc des SEM communales qui gèrent un parc plus récent. Le loyer moyen pratiqué dans le petit nombre de logements sociaux possédés par des SCI est plus élevé (8,70 € par m²) mais il correspond à un petit nombre de logements construits dans les années 2000.

L'éclatement du parc social constaté dans le Val-de-Marne se retrouve dans les deux autres départements de petite couronne (80 bailleurs présents dans le 94, 85 dans le 92 et 77 dans le 93). Mais la taille moyenne des organismes du Val-de-Marne est un peu plus faible (1 920 logements par organisme gestionnaire) que celle des Hauts de Seine (2 050 logements par organisme gestionnaire) et surtout que celle de Seine-Saint-Denis (2 600 logements par organisme gestionnaire). Le poids de l'office départemental est deux fois plus important dans le Val-de-Marne que celui de l'office du 93 mais comparable à celui du 92. En revanche les offices communaux du Val-de-Marne regroupent une part de logements sociaux plus faible que dans les deux autres départements (cf. tab. 10).

© CG94
Le Candide, Vitry-sur-Seine

Alfortville

Avenue Lucien Français à Vitry-sur-Seine

Tableaux 10- Nombre de logements sociaux selon catégories de bailleurs sociaux

Val-de-Marne	Nombre d'organismes	Logements	
		Nombre logements	%
ESH	45	66 644	43 %
OPH communaux	17	48 920	32 %
OPH du Val-de-Marne	1	29 751	19 %
SCI	10	1 232	1 %
SEM communales	7	6 865	4 %
Total général	80	153 412	100 %

Hauts-de-Seine	Nombre d'organismes	Logements	
		Nombres logements	%
ESH	51	70 267	40 %
OPH communaux	18	70 956	41 %
OPH des Hauts-de-Seine	1	29 262	17 %
SCI	5	2 455	1 %
SEM communales	10	1 090	1 %
Total général	85	174 030	100 %

Seine-Saint-Denis	Nombre d'organismes	Logements	
		Nombre logements	%
ESH	46	90 324	45 %
OPH communaux	15	79 214	40 %
OPH de Seine-Saint-Denis	1	20 476	10 %
SCI	8	7 994	4 %
SEM communales	7	1 347	1 %
Total général	77	199 355	100 %

Source : RPLS 2013

Tableau 11 - Taille des ensembles immobiliers selon la catégorie de bailleurs dans le département Val-de-Marne

Groupes de bailleurs	Moins de 10 logements		10 à 49 logements		50 à 99 logements		100 à 199 logements		200 logements ou plus		Total	
	Nb. logts	%	Nb. logts	%	Nb. logts	%	Nb. logts	%	Nb. logts	%	Nb. logts	%
ESH	7 645	11 %	45 167	68 %	7 160	11 %	4 815	7 %	1 857	3 %	66 644	100 %
OPH communaux	3 049	6 %	28 922	59 %	7 846	16 %	3 894	8 %	5 209	11 %	48 920	100 %
Valophis	4 674	16 %	21 430	72 %	2 137	7 %	1 510	5 %		0 %	29 751	100 %
SEM communales	1 081	16 %	4 552	66 %	789	11 %		0 %	443	6 %	6 865	100 %
SCI	130	11 %	1 051	85 %	51	4 %		0 %		0 %	1 232	100 %
Total général	16 579	11 %	101 122	66 %	17 983	12 %	10 219	7 %	7 509	5 %	153 412	100 %

Source : RPLS 2013

Tableau 12 - Époque de construction des logements sociaux selon la catégorie de bailleurs dans le département Val-de-Marne

Groupes de bailleurs	Avant 1950	1950-1967	1968-1975	1976-1981	1982-1989	1990-2000	2001-2007	2008-2012	Total général	
ESH	12 %	23 %	21 %	6 %	12 %	15 %	7 %	5 %	66 644	100 %
OPH communaux	5 %	37 %	29 %	4 %	6 %	8 %	2 %	9 %	48 920	100 %
Valophis	12 %	44 %	8 %	6 %	6 %	12 %	7 %	5 %	29 751	100 %
SEM communales	0 %	14 %	14 %	8 %	27 %	19 %	6 %	11 %	6 865	100 %
SCI	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	38 %	58 %	1 232	100 %
Total général	9 %	31 %	21 %	6 %	10 %	12 %	5 %	7 %	153 412	100 %

Source : RPLS 2013

Tableaux 13 - Loyer moyen (en € par m²) et surface des logements sociaux selon le nombre de pièces et la catégorie de bailleurs dans le Val-de-Marne

ESH	Nb. logements	Surface	Loyer
T1	4 163	30,0	8,6
T2	13 412	46,9	7,3
T3	24 547	62,8	6,4
T4	17 137	77,5	6,0
T5 et plus	3 788	94,5	5,9
Total	63 047	63,1	6,4

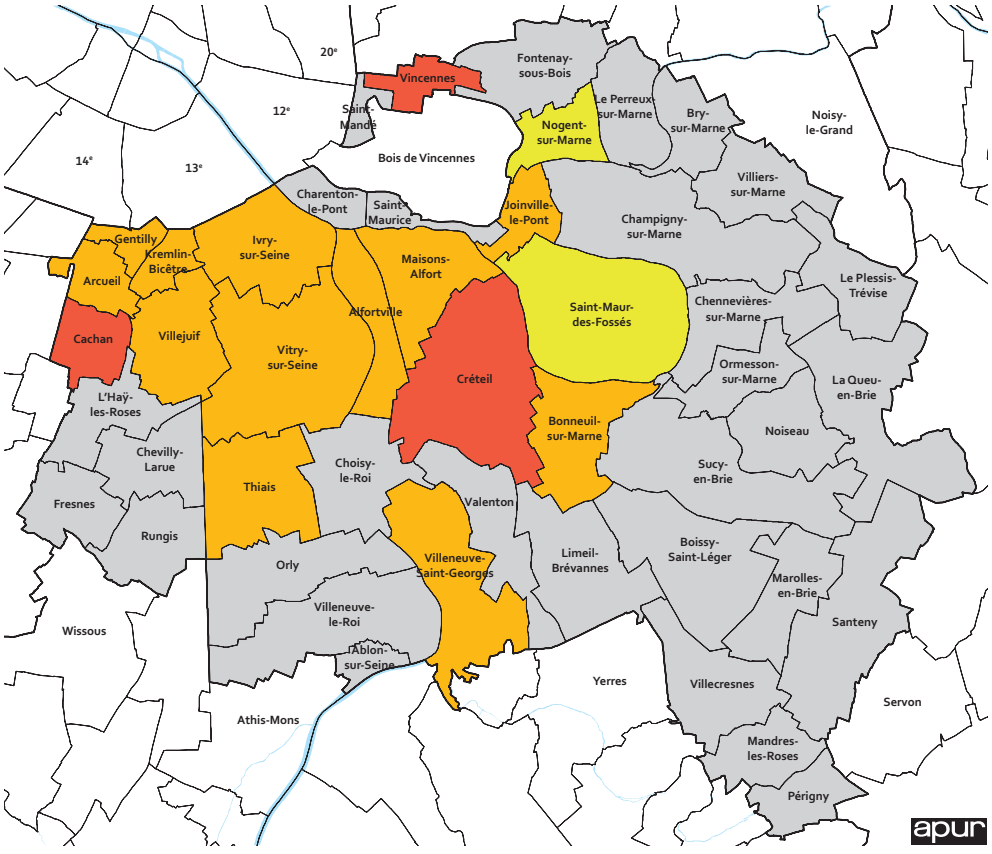
Valophis	Nb. logements	Surface	Loyer
T1	1 644	34,1	7,7
T2	6 446	48,1	6,8
T3	10 608	61,7	6,3
T4	7 207	76,3	6,0
T5 et plus	1 783	92,6	5,8
Total	27 688	62,7	6,3

SEM communales	Nb. logements	Surface	Loyer
T1	541	33,8	8,3
T2	1 407	49,8	7,3
T3	2 204	66,3	6,7
T4	1 871	80,3	6,3
T5 et plus	418	98,1	6,4
Total	6 441	66,1	6,7

OPH Communaux	Nb. logements	Surface	Loyer
T1	2 577	30,7	7,5
T2	10 550	46,2	6,2
T3	17 701	61,1	5,5
T4	11 753	76,4	5,2
T5 et plus	2 802	92,4	5,2
Total	45 383	61,8	5,6

Source : RPLS 2013

Carte 8 – Présence d'un office ou d'une SEM dans les communes du Val-de-Marne



Existance d'un office communal ou d'une SEM communale

- Office communal
- SEM Communale
- Office et SEM

Source : RPLS 2013

Tableau 14 - Principaux bailleurs sociaux dans le département Val-de-Marne

Bailleurs	Nombre de logements gérés	%
1 - Valophis Habitat OPH du Val-de-Marne	29 751	19 %
2 - Immobilière 3F	17 124	11 %
3 - IDF Habitat	7 995	5 %
4 - OPH de Alfortville (LOGIAL)	6 389	4 %
5 - OPH d'Ivry-sur-Seine	5 906	4 %
6 - OPH de Paris (Paris Habitat)	5 642	4 %
7 - OPH d'Arcueil-Gentilly (OPALY)	4 960	3 %
8 - OPH de Vitry-sur-Seine	4 947	3 %
9 - OPH de Créteil (Créteil Habitat)	4 512	3 %
10 - Efidis	4 333	3 %
11 - La Sablière	4 150	3 %
12 - France Habitation	3 684	2 %
13 - SAEM de la ville de Créteil (SEMIC)	3 595	2 %
14 - Batigère Île-de-France	3 414	2 %
15 - OPH de Villejuif	3 117	2 %
16 - LOGIREP	3 023	2 %
17 - SAEM de la région parisienne - Secteur sud-est	2 651	2 %
18 - OPH de Villeneuve-Saint-Georges	2 587	2 %
19 - OPH de Bonneuil-sur-Marne	2 513	2 %
20 - Coopération et Famille	2 242	1 %
21 - Domaxis	2 048	1 %
22 - OPH Maisons-Alfort Habitat	1 918	1 %
23 - Antin Résidences	1 907	1 %
24 - OPH du Kremlin-Bicêtre	1 867	1 %
25 - Coopérer Pour Habiter	1 578	1 %
26 - Sofilogis	1 422	1 %
27 - Emmaüs Habitat	1 334	1 %
28 - OPH de Cachan	1 331	1 %
29 - OSICA	1 248	1 %
30 - OPH de Joinville-le-Pont	1 234	1 %
31 - Résidences le logt des fonctionnaires	1 202	1 %
32 - Toit et Joie	1 148	1 %
33 - SNI	1 063	1 %
34 - FIAC	1 034	1 %
Autres bailleurs (46 bailleurs)	10 543	7 %
Total général	153 412	100 %

Source : RPLS 2013

Note de lecture : La plupart des dénominations figurant dans le tableau ci-dessus sont celles qui apparaissent dans le fichier RPLS, seuls les principaux changements de nom, déjà anciens, ont été pris en compte pour les besoins de l'étude.

Tableau 15 -Répartition des logements sociaux par catégorie de bailleurs dans les communes du Val-de-Marne

Communes	ESH	OPH communaux	Valophis	SEM communales	SCI	Total général	
Créteil	31 %	33 %	9 %	27 %	0 %	100 %	13 540
Vitry-sur-Seine	24 %	41 %	12 %	22 %	1 %	100 %	12 102
Champigny-sur-Marne	55 %	21 %	23 %	0 %	1 %	100 %	11 389
Ivry-sur-Seine	29 %	68 %	3 %	0 %	1 %	100 %	8 726
Villejuif	60 %	37 %	2 %	0 %	2 %	100 %	8 455
Alfortville	18 %	75 %	7 %	0 %	0 %	100 %	8 191
Fontenay-sous-Bois	71 %	4 %	25 %	0 %	0 %	100 %	7 083
Choisy-le-Roi	29 %	0 %	70 %	0 %	1 %	100 %	5 676
Maisons-Alfort	54 %	35 %	10 %	0 %	0 %	100 %	5 416
Orly	11 %	0 %	89 %	0 %	0 %	100 %	4 956
Bonneuil-sur-Marne	27 %	60 %	13 %	0 %	0 %	100 %	4 179
Villeneuve-Saint-Georges	34 %	63 %	3 %	0 %	0 %	100 %	4 089
Gentilly	32 %	67 %	1 %	0 %	0 %	100 %	3 997
Arcueil	14 %	76 %	10 %	0 %	0 %	100 %	3 783
Le Kremlin-Bicêtre	40 %	52 %	7 %	0 %	0 %	100 %	3 670
Cachan	27 %	41 %	27 %	3 %	1 %	100 %	3 445
Charenton-le-Pont	72 %	2 %	25 %	0 %	1 %	100 %	3 082
Villiers-sur-Marne	37 %	41 %	19 %	0 %	3 %	100 %	2 954
L'Haÿ-les-Roses	59 %	0 %	38 %	0 %	2 %	100 %	2 952
Chevilly-Larue	25 %	0 %	75 %	0 %	0 %	100 %	2 942
Valenton	82 %	6 %	12 %	0 %	0 %	100 %	2 820
Fresnes	63 %	0 %	37 %	0 %	0 %	100 %	2 693
Saint-Maur-des-Fossés	74 %	0 %	2 %	21 %	2 %	100 %	2 211
Thiais	63 %	29 %	8 %	0 %	0 %	100 %	2 211
Limeil-Brévannes	67 %	19 %	10 %	0 %	4 %	100 %	2 132
Vincennes	48 %	43 %	4 %	1 %	4 %	100 %	1 966
Joinville-le-Pont	32 %	68 %	0 %	0 %	0 %	100 %	1 907
Boissy-Saint-Léger	53 %	47 %	0 %	0 %	0 %	100 %	1 900
Sucy-en-Brie	81 %	0 %	19 %	0 %	0 %	100 %	1 854
Villeneuve-le-Roi	58 %	5 %	38 %	0 %	0 %	100 %	1 712
Chennevières-sur-Marne	89 %	8 %	0 %	0 %	3 %	100 %	1 627
Nogent-sur-Marne	33 %	0 %	65 %	1 %	1 %	100 %	1 620
Saint-Maurice	78 %	0 %	22 %	0 %	0 %	100 %	1 486
Le Plessis-Trévise	85 %	0 %	8 %	0 %	7 %	100 %	1 299
La Queue-en-Brie	95 %	0 %	5 %	0 %	0 %	100 %	1 072
Le Perreux-sur-Marne	90 %	3 %	6 %	0 %	1 %	100 %	955
Saint-Mandé	41 %	0 %	59 %	0 %	0 %	100 %	835
Bry-sur-Marne	80 %	0 %	18 %	0 %	1 %	100 %	773
Rungis	83 %	0 %	17 %	0 %	0 %	100 %	397
Villecresnes	73 %	0 %	24 %	0 %	3 %	100 %	304
Noiseau	29 %	0 %	57 %	0 %	14 %	100 %	252
Ablon-sur-Seine	77 %	2 %	20 %	0 %	0 %	100 %	230
Marolles-en-Brie	43 %	0 %	57 %	0 %	0 %	100 %	174
Santeny	56 %	0 %	44 %	0 %	0 %	100 %	135
Mandres-les-Roses	45 %	0 %	55 %	0 %	0 %	100 %	102
Ormesson-sur-Marne	77 %	0 %	0 %	0 %	23 %	100 %	70
Périgny	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	100 %	48
Val-de-Marne	43 %	32 %	19 %	4 %	1 %	100 %	153 412

Source : RPLS 2013

4 - Taille des logements sociaux

Sept logements sociaux sur 10 sont des logements de 3 pièces ou plus

À l'échelle de l'ensemble du département, les logements sociaux sont majoritairement des T3 (38 %). Viennent ensuite les T4 (26 %) et les T2 (22 %). La part des studios, tout comme celle des grands logements est limitée, respectivement à 7 % et 6 % du parc [3] (cf. figure 2).

La répartition par nombre de pièces des logements sociaux du Val-de-Marne est très proche de celle observée dans l'ensemble de l'Ile-de-France. La typologie des logements sociaux du Val-de-Marne est semblable à celle observée dans les autres départements de la future Métropole du Grand Paris, Paris excepté. La part des petits logements (T1 et T2) est légèrement plus élevée dans les Hauts-de-Seine (+ 3 points), alors qu'elle est particulièrement forte à Paris (41 %). À l'image de ce que l'on observe dans le parc privé, Paris se distingue par l'importance de son parc de petits logements sociaux et la part réduite des grands logements : 25 % de logements de 4 pièces et plus contre 33 % en Ile-de-France et 32 % dans le Val-de-Marne (cf. tableau 16 et 17).

Si l'on compare les caractéristiques du parc social et celles de l'ensemble du parc de logements du Val-de-Marne, on observe que la part des grands logements de 5 pièces et plus est plus élevée dans l'ensemble du parc que dans le seul parc social (17 % dans l'ensemble des résidences principales contre 6 % dans le parc social familial). Cela tient probablement en partie à la part importante du tissu pavillonnaire dans le département (cf. tableau 18).

Si l'on compare la répartition par nombre de pièce dans parc social récent et dans l'ensemble des logements sociaux du Val-de-Marne, on observe aussi que **la proportion de grands logements et de logements de 2 pièces est un peu supérieure dans le parc social récent.** Parmi les 10700 logements récents, la part des grands logements (T4 et T5) est supérieure de 4 points au poids de ces logements dans l'ensemble du parc social du Val-de-Marne. De même, la part des T2 est plus importante de 3 points. Cela signifie que les logements de 3 pièces sont moins nombreux en proportion (34 %) parmi les logements sociaux récents que dans l'ensemble du parc social du Val-de-Marne (cf. figure 3). Ces résultats sont à rapprocher des caractéristiques de la demande de logements sociaux en Ile-de-France en 2013 : les logements les plus demandés sont à 32 % des T2 et à 31 % des T3.

Dans certaines communes, la typologie des logements se détache du profil moyen du département (cf. tableau 36 en annexes).

Figure 2 - Répartition des logements sociaux par nombre de pièce dans le département du Val-de-Marne parmi l'ensemble des logements sociaux (153 412 logements)

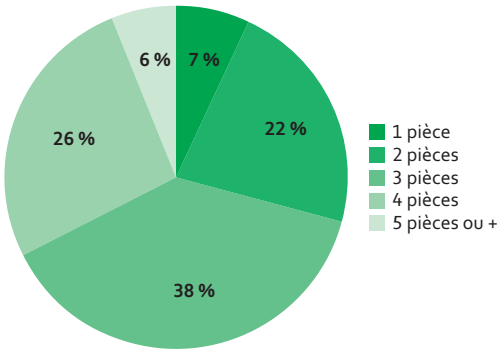
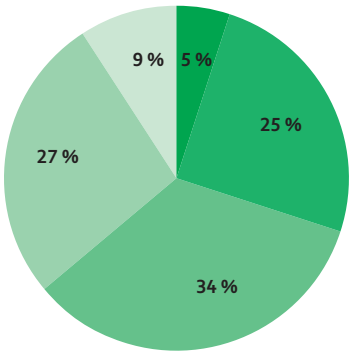


Figure 3 - Répartition des logements sociaux par nombre de pièce dans le département du Val-de-Marne parmi les logements sociaux mis en service entre 2008 et 2012 (10 700 logements)



Source : RPLS 2013

3 - À noter que RPLS sous-estime de manière structurelle le poids des petits logements puisque que le fichier ne porte que les logements sociaux et ne tient pas compte des logements en résidence.

Parmi les communes où le parc social est développé (plus de 2 000 logements sociaux), Maisons-Alfort, Chevilly-Larue, Valenton, Fresnes, Thiais et Limeil-Brévannes se distinguent par une très faible proportion de logements de 1 pièce : les T1 ne représentent que 1 % à 3 % du total des logements sociaux de la commune. À l'inverse, au Kremlin-Bicêtre et à Saint-Maur-des-Fossés la part de ces petits logements est de 13 %, soit plus du double de leur poids moyen dans l'ensemble du parc du Val-de-Marne.

Si les grands logements de 4 pièces ou plus représentent 32 % des logements gérés par les bailleurs sociaux du Val-de-Marne, ils sont sensiblement moins nombreux en proportion dans les communes de Gentilly (22 %), Arcueil (24 %), Alfortville (25 %), Charenton-le-Pont (25 %) et Saint-Maur-des-Fossés (26 %). À l'inverse la proportion de grands logements est plus élevée que la moyenne départementale dans les communes de Limeil-Brévannes (46 %) ou de Thiais (45 %).

Tableau 16- Répartition des logements sociaux par nombre de pièce en Ile-de-France par département

Départements	Logements sociaux					Ensemble	
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Nombre	%
Paris	14 %	27 %	33 %	19 %	6 %	100 %	173 892
Hauts-de-Seine	8 %	24 %	39 %	23 %	6 %	100 %	174 030
Seine-Saint-Denis	6 %	21 %	40 %	26 %	7 %	100 %	199 355
Val-de-Marne	7 %	22 %	38 %	26 %	6 %	100 %	153 260
Ile-de-France	8 %	21 %	38 %	26 %	7 %	100 %	1 107 242

Source : RPLS 2013

Tableau 17 - Répartition des résidences principales par nombre de pièce en Ile-de-France par département

Départements	Ensemble des résidences principales					Total	
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +		
Paris	23 %	32 %	23 %	13 %	9 %	100 %	1 148 845
Hauts-de-Seine	13 %	24 %	29 %	19 %	15 %	100 %	685 217
Seine-Saint-Denis	9 %	21 %	31 %	23 %	15 %	100 %	575 501
Val-de-Marne	9 %	21 %	30 %	23 %	17 %	100 %	548 384
Ile-de-France	11 %	20 %	25 %	21 %	22 %	100 %	4 897 765

Source : Insee, recensement 2008

Tableau 19 - Surface habitable moyenne (en m²) des logements sociaux par nombre de pièce en Ile-de-France par département

Départements	T1			T2			T3		
	Surface	Nb. logts	Loyer	Surface	Nb. logts	Loyer	Surface	Nb. logts	Loyer
Paris	30	21 642	8,9	46	45 029	7,5	61	55 772	6,7
Hauts-de-Seine	31	12 391	8,2	46	40 271	7,0	61	64 291	6,3
Seine-Saint-Denis	32	10 683	8,0	48	40 158	6,6	63	75 208	6,1
Val-de-Marne	31	8 949	8,1	47	32 064	6,9	62	55 490	6,2
Ile-de-France	31	72 915	8,2	47	223 780	6,9	63	396 028	6,2

Source : RPLS 2013

Des logements sociaux de 63 m² en moyenne

La taille moyenne d'un logement social dans le Val-de-Marne est 63 m². Elle varie de 31 m² pour un T1 à 94 m² pour un T5 ou plus (cf. tableau 18).

Les données qui distinguent les logements sociaux par époque de construction montrent que la taille moyenne des logements sociaux du département a progressé depuis les années 1950 de manière régulière, pour atteindre un maximum dans les années 1990. Dans le Val-de-Marne, entre 1968 et 1989, la taille moyenne des logements a progressé de 2 m² pour les T2 à 5 m² pour les T5 et plus.

Depuis les années 1990 la taille moyenne des logements sociaux a reculé de 6 m² en moyenne et le constat vaut quel que soit le type de logement considéré : par exemple, les T2 ont « perdu » 5 m² et les T3 7 m². Les logements sociaux récents, mis en service depuis 2008, ont une taille moyenne équivalente à celle des logements construits dans les années 1950-1960.

La surface moyenne des logements est semblable d'un département de l'Ile-de-France à l'autre, même si les surfaces dans le parc social parisien sont un peu plus faibles (cf. tableau 19).

Tableau 18 - Surface habitable moyenne (en m²) des logements sociaux par nombre de pièce et par époque de construction dans le département du Val-de-Marne

Période de construction	T1		T2		T3		T4		T5 et plus		Total	
	Surface	Nb. logts	Surface	Nb. logts	Surface	Nb. logts	Surface	Nb. logts	Surface	Nb. logts	Surface	Nb. logts
Avant 1950	28	1 092	42	4 209	55	5 366	71	2 562	92	410	53	13 639
1951-1967	30	1 856	43	10 427	57	20 239	71	12 466	85	2 715	58	47 703
1968-1975	31	2 007	49	5 676	65	10 970	80	10 531	96	2 438	67	31 622
1976-1981	35	635	52	1 625	68	3 573	84	2 246	101	525	69	8 604
1982-1989	33	1 299	52	3 143	69	5 475	83	3 739	101	1 029	68	14 685
1990-2000	32	1 878	51	4 780	67	6 739	83	3 942	102	925	65	18 264
2001-2007	27	678	47	1 891	63	2 900	79	2 213	96	521	63	8 203
Depuis 2008	30	554	47	2 679	63	3 653	77	2 891	93	915	64	10 692
Total	31	9 999	47	34 430	62	58 915	77	40 590	94	9 478	63	153 412

Source : RPLS 2013

Départements	T4			T5 et plus			Total		
	Surface	Nb. logts	Loyer	Surface	Nb. logts	Loyer	Surface	Nb. logts	Loyer
Paris	79	32 147	6,6	98	10 745	6,7	59	165 335	7,0
Hauts-de-Seine	75	39 181	6,0	92	9 489	5,9	60	165 623	6,3
Seine-Saint-Denis	77	49 959	5,7	94	12 870	5,5	64	188 878	6,1
Val-de-Marne	77	38 316	5,8	94	8 902	5,7	63	143 721	6,2
Ile-de-France	77	276 570	5,8	94	74 797	5,8	63	1 044 090	6,2

5 - Ancienneté des baux et taux de rotation

À l'image de l'ensemble de l'Ile-de-France, le Val-de-Marne se caractérise par un taux de rotation dans son parc social faible et des baux de longue durée.

Un taux de rotation faible : 6 % des ménages du parc social du Val-de-Marne ont emménagé au cours de l'année 2012

Seuls 6 % des baux ont été renouvelés au cours de l'année précédant l'enquête RPLS, soit en 2012 [4]. Ce niveau de mobilité dans le parc social du Val-de-Marne, s'il est plus important en proportion qu'à Paris (4 %), est très faible (cf. tableau 21).

Les résultats de l'Enquête Nationale Logement (ENL) 2006 corroboraient ces observations : seuls 6,3 % des locataires du parc social avaient déménagé l'année précédant l'enquête dans les trois départements de petite couronne en 2006, alors qu'ils étaient 10,7 % en 1996. Cette baisse de la mobilité était constatée dans tous les parcs mais était particulièrement forte dans le parc social [5].

Seules 2 communes se signalent par un taux de rotation plus élevé que la moyenne départementale parmi les communes dont le parc social dépasse 2 000 logements : Cachan (9 %) et Chevilly-Larue (11 %) (cf. tableau 38 en annexes).

Tableau 20 - Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté des baux en Ile-de-France par département

Départements	0-4 ans	5 à 9 ans	10 à 19 ans	20 ans ou plus	NR	Ensemble	
Paris	20 %	18 %	28 %	29 %	5 %	100 %	173 892
Hauts-de-Seine	26 %	20 %	25 %	23 %	5 %	100 %	174 030
Seine-Saint-Denis	26 %	20 %	27 %	21 %	5 %	100 %	199 355
Val-de-Marne	28 %	20 %	24 %	21 %	6 %	100 %	153 260
Ile-de-France	27 %	20 %	25 %	22 %	6 %	100 %	1 107 242

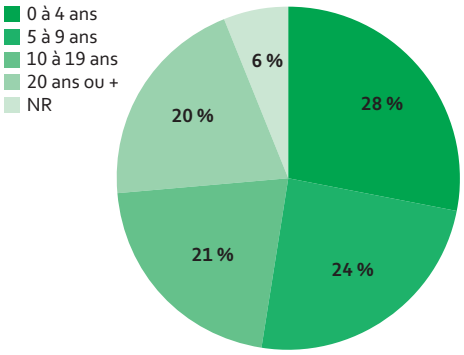
Source : RPLS 2013

Tableau 21 - Taux de rotation en 2012 dans les logements sociaux en Ile-de-France par département (hors 1ere mise en location)

Départements	Taux de rotation
Paris	4 %
Hauts-de-Seine	7 %
Seine-Saint-Denis	6 %
Val-de-Marne	6 %
Ile-de-France	6 %

Source : RPLS 2013

Figure 4 - Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté des baux dans le département du Val-de-Marne



Source : RPLS 2013

4 - Le taux de rotation a été établi en ne tenant pas compte des logements sociaux mis en location pour la première fois en 2012.
5 - 1996-2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne – Un parc de logements renouvelé et en croissance continue, 2010, Apur Insee.

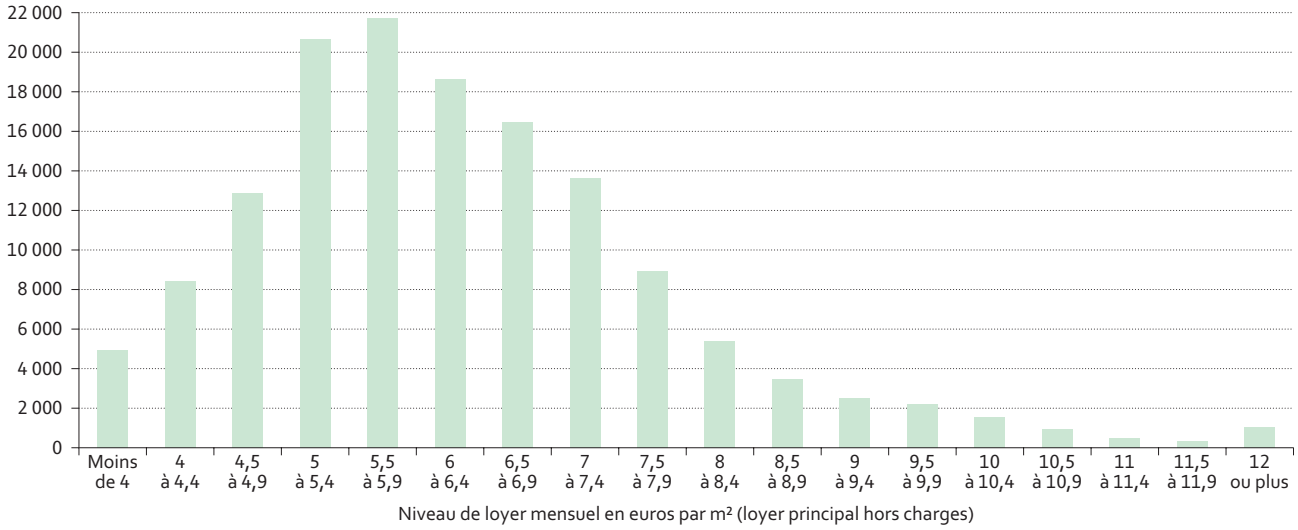
48 % des baux des logements sociaux ont plus de 10 ans

Près de la moitié des baux des logements sociaux du Val-de-Marne a moins de 10 ans (48 %) et l'autre moitié est plus ancienne (45 %), et cette variable n'est pas renseignée dans le fichier pour les 3 % de logements restant (cf. figure 4 et 5 et tableau 20).

La part des baux anciens est donc importante. **En moyenne, un logement sur 5 est occupé par un ménage qui est entré dans les lieux il y a plus de 20 ans,** dans les logements sociaux du Val-de-Marne (21 %) comme dans ceux d'Ile-de-France (22 %).

Quelques communes se distinguent par une part plus importante que la moyenne de baux anciens. La part des baux de plus de 20 ans dépasse 30 % dans 6 communes : Maisons-Alfort (41 %), Champigny-sur-Marne (38 %), Villejuif (36 %), Ivry-sur-Seine (35 %), Arcueil (31 %) et Vitry-sur-Seine (30 %) (cf. tableau 37 en annexes).

Figure 5 - Distribution des logements sociaux dans le Val-de-Marne par niveau de loyer en € par m²



Source : RPLS 2013

6 - Loyer et catégorie de financement

Le loyer médian dans le parc social du Val-de-Marne, toutes tailles de logement confondues, est de 6,10 € (loyer principal) par m² de surface habitable. Il varie de 8,00 €/m² pour les logements d'une pièce à 5,40 €/m² pour un logement de 5 pièces ou plus, le loyer au m² des petits logements étant toujours plus élevé que celui des plus grands logements.

Près d'un logement social sur 5 est loué à moins de 5 euros par m² et plus d'un sur 2 à moins de 6 euros par m²

Pour pouvoir comparer les loyers des parcs privés et social, les analyses détaillées portent sur des niveaux de loyers moyens (et non médians).

En moyenne, les écarts de loyer moyen dans le parc social entre les départements d'Ile-de-France sont faibles. Paris a le loyer le plus élevé (7,00 € par m²) et la Seine et Marne le plus faible (5,80 € par m²) mais, en dehors de ces extrêmes, le loyer moyen d'un logement social dans les 3 départements de petite couronne oscille entre 6,1 et 6,30 € par m² (cf. tableau 23).

À l'échelle des communes du Val-de-Marne, les analyses montrent une plus grande diversité de situations dans les loyers pratiqués au sein du parc social que ne le suggèrent les moyennes calculées pour le département.

Dans l'ensemble du Val-de-Marne, 17 % des logements sociaux ont des loyers au m² très bon marché, inférieurs à 5 €/m². Mais dans 4 des 25 communes ayant un parc social développé cette part est bien supérieure, puisqu'elle dépasse 30 % : Arcueil (31 %), Bonneuil-sur-Marne (30 %), Champigny-sur-Marne (32 %) et Villeneuve-Saint-Georges (52 %). Dans ces 4 communes la part des logements ayant un bail en cours depuis 10 ans ou plus est élevée, supérieure à la moyenne départementale (respectivement 51 %, 41 %, 45 % et 47 % contre 41 % dans le parc social du département).

Tableaux 22 - Surface habitable moyenne (en m²) et loyer moyen (en €/m²) des logements sociaux selon le nombre de pièce dans le Val-de-Marne

Ensemble des logements sociaux

	Nombre de logements	Surface moyenne	Loyer moyen au m²
T1	8 954	31	8,1
T2	32 071	47	6,9
T3	55 503	62	6,2
T4	38 340	77	5,8
T5 et plus	8 902	94	5,7
Total	143 770	63	6,2

Logements sociaux mis en service entre 2008 et 2012

	Nombre de logements	Surface moyenne	Loyer moyen au m²
T1	497	30	9,2
T2	2 417	47	7,9
T3	3 287	63	7,4
T4	2 605	77	7,0
T5 ou plus	846	93	6,6
Total	9 652	64	7,3

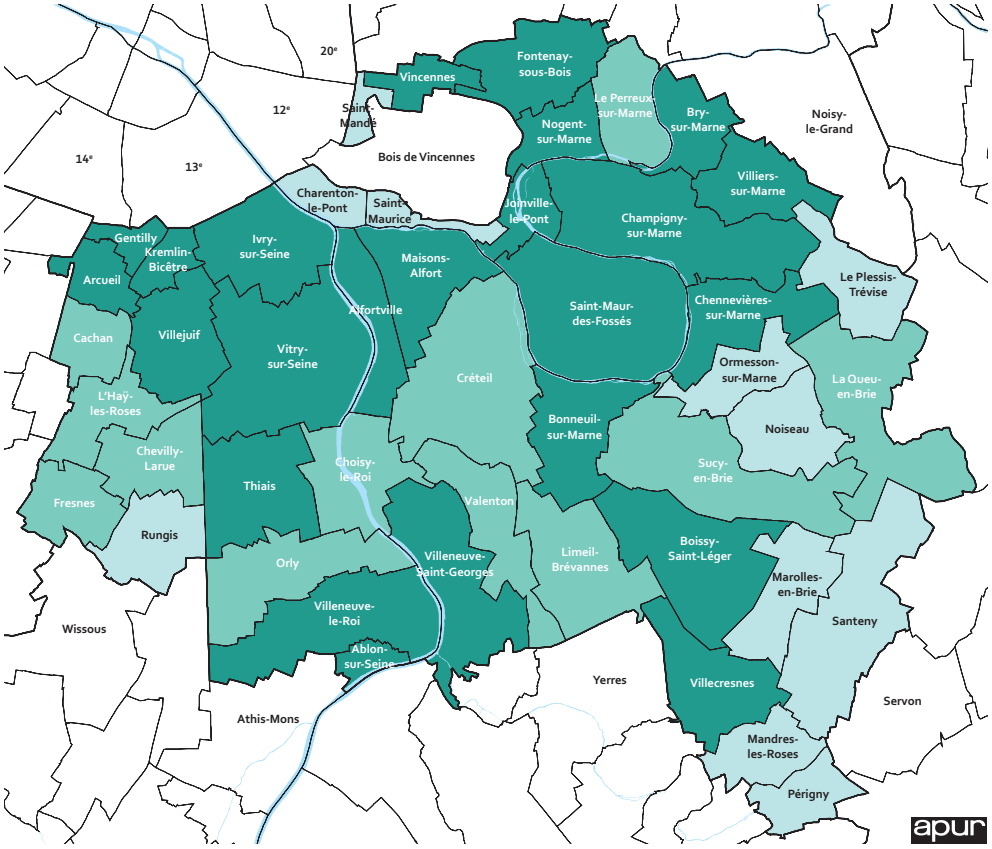
Source : RPLS 2013

Tableau 23 - Niveau de loyer moyen (en € / m² hors charges) dans le parc social en Ile-de-France par département en 2012

Départements	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total	
						Loyer	Nb. logements
Paris	8,9	7,5	6,7	6,6	6,7	7,0	165 335
Hauts-de-Seine	8,2	7,0	6,3	6,0	5,9	6,3	165 623
Seine-Saint-Denis	8,0	6,6	6,1	5,7	5,5	6,1	188 878
Val-de-Marne	8,1	6,9	6,2	5,8	5,7	6,2	143 721
Ile-de-France	8,2	6,9	6,2	5,8	5,8	6,2	1 044 090

Source : RPLS 2013

Carte 9 – Part des logements sociaux très bon marché dans l'ensemble des logements sociaux

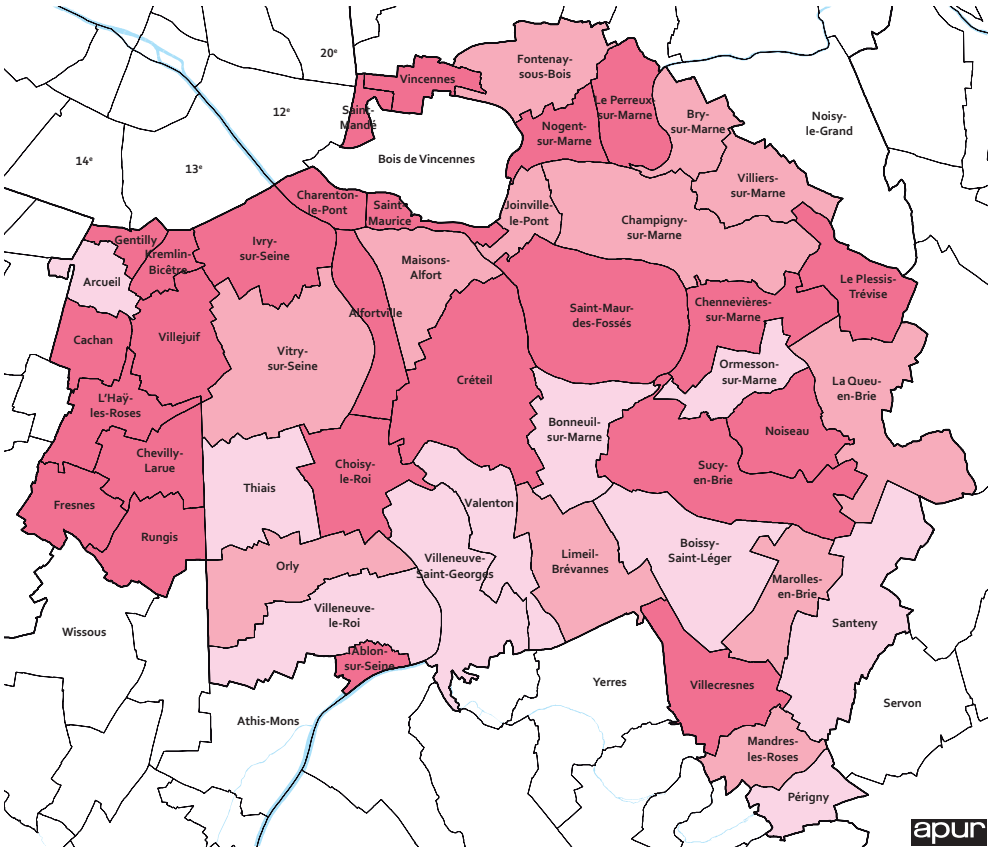


Part des logements sociaux dont le loyer est très bon marché (inférieur à 5 euros par m² de surface habitable) dans le total des logements sociaux

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- 10 % ou plus

Source : RPLS 2013

Carte 10 – Part des logements sociaux loués plus de 8 € parmi les logements sociaux



Part des logements sociaux dont le loyer est supérieur à 8 € (par m² de surface habitable) dans le total des logements sociaux

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- 10 % ou plus

Source : RPLS 2013

À l'autre extrémité de l'échelle des loyers, 12 % des logements sociaux du Val-de-Marne sont loués à plus de 8 €/m². Mais 3 communes ayant un parc social développé se distinguent par une proportion élevée de ces loyers les plus « chers » : Le Kremlin-Bicêtre (32 %), Charenton (23 %) et Chevilly Larue (20 %) (cf. tableau 39 en annexes).

L'écart entre les loyers du parc social et ceux du parc privé est difficile à mesurer compte tenu de la diversité des situations au sein du parc privé (confort, surface et qualité architecturale des logements, niveau de desserte en termes de transports, commerces...), diversité assez mal restituée par des valeurs moyennes. Néanmoins les rapprochements entre les niveaux de loyer moyen observés dans le parc privé et dans le parc social montrent que les écarts sont très importants dans une partie des communes du Val-de-Marne. **Les loyers du parc privé sont pratiquement partout deux fois plus élevés au m² que ceux du parc social.**

Pour mesurer les loyers pratiqués dans le parc privé, l'OLAP calcule des niveaux de loyers moyens des zones de prix qui regroupent plusieurs communes. En 2013 la moitié des communes du Val-de-Marne étaient dans la zone de prix 6 qui correspond à un loyer moyen 14,10 € par m² dans le parc privé contre 6,30 € par m² dans le parc social, soit un écart de 7,80 € par m² en moyenne (cf. tableau 32). Dans ces communes l'écart maximum est constaté pour les T1 (plus de 10 € par m² d'écart) et se réduit pour les grands logements (6,90 € d'écart pour les T4 et plus).

Dans les communes du Val-de-Marne où les loyers privés sont les plus chers, l'écart entre les loyers des parcs privés et social atteint pratiquement 12 € par m². C'est le cas par exemple de Fontenay-sous-Bois, Charenton-le-Pont ou Vincennes. Dans les communes du département où les loyers privés sont les moins élevés, cet écart se réduit mais reste significatif puisqu'il est de 6 € par m² en moyenne. Plusieurs communes du centre et du sud du département se trouvent dans ce cas : Bonneuil-sur-Marne, Chevilly-Larue, Limeil-Brévannes, Orly, Thiais, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine... (cf. carte 11).

Tableau 24 - Parc locatif privé - loyer moyen (en € / m² hors charges) par zone de prix en 2013 (ensemble des ménages)

Zone de prix OLAP	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
1	26,2	24,5	23,2	23,0	23,6
2	25,5	22,5	21,4	21,1	22,3
3	23,3	19,9	18,0	17,2	19,0
4	21,6	18,7	17,3	16,5	18,1
5	19,4	16,1	15,2	15,4	16,0
6	18,4	15,1	13,1	12,7	14,1
7	17,8	14,7	12,1	10,2	12,5
8	16,9	13,3	10,9	7,7	9,9
Total	21,7	18,3	16,3	15,5	17,2

Source : OLAP

Tableau 25 - Parc locatif social - loyer moyen (en € / m² surf hab) par zone de prix en 2013 (ensemble des ménages) pour les zones de prix représentées dans le Val-de-Marne

Zone de prix	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
3	10,7	7,7	7	7	7,5	7,3
4	8,1	7,2	6,4	6	5,9	6,5
5	7,8	6,8	6,1	5,7	5,9	6,2
6	8,1	6,9	6,3	5,9	5,8	6,3
7	8	6,6	5,9	5,5	5,4	5,8
Ensemble	8,1	6,9	6,2	5,8	5,7	6,2

Source : RPLS 2013

Tableau 26 - Surface habitable moyenne (en m²) et loyer moyen (en €/m²) des logements sociaux selon l'ancienneté des baux dans le Val-de-Marne

	Surface	Loyer	Nombre logements
Moins de 5 ans	60	6,8	51 076
5 à 9 ans	62	6,4	27 447
10 à 19 ans	64	6,0	34 754
20 ans ou plus	67	5,3	30 493
Total	63	6,2	143 770

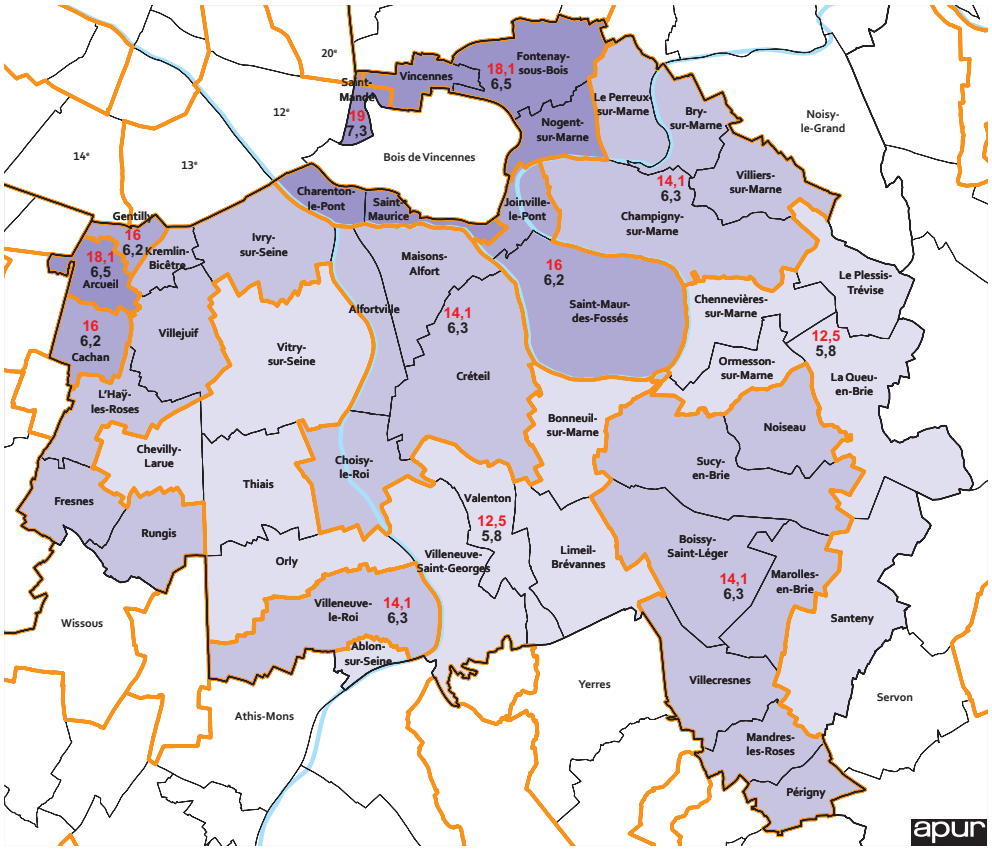
Source : RPLS 2013

Tableau 27 - Répartition des logements sociaux par niveau de loyer (en € par m² habitable) en Ile-de-France par département

Départements	Moins de 4	4	5	6	7	8-9	10-11	12-13	14 et +	Total général	
Paris	3 %	7 %	14 %	28 %	22 %	17 %	5 %	1 %	1 %	165 335	100 %
Hauts-de-Seine	4 %	14 %	28 %	24 %	14 %	11 %	4 %	1 %	0 %	165 623	100 %
Seine-Saint-Denis	3 %	13 %	34 %	26 %	15 %	7 %	2 %	0 %	0 %	188 878	100 %
Val-de-Marne	3 %	15 %	29 %	24 %	16 %	9 %	2 %	0 %	0 %	143 721	100 %
Ile-de-France	3 %	14 %	30 %	25 %	15 %	9 %	3 %	1 %	0 %	1 044 090	100 %

Source : RPLS 2013

Carte 11 – Niveaux de loyers moyen dans les parcs privé et social selon les zones de l'OLAP (2013)



Différence de prix des loyers des locataires, entre le secteur privé et social (en € / m², hors charge)

- Plus de 11 €
- De 9 à 11 €
- De 7 à 9 €
- Moins de 7 €

Prix des loyers par type de secteur

12,5 Privé

5,8 Social

Source : OLAP 2013

Les loyers des logements récents sont un peu plus élevés que ceux observés dans l'ensemble du parc social

Les loyers moyens au m² des logements sociaux les plus récents, mis en service entre 2008 et 2012, sont plus élevés que ceux calculés pour l'ensemble du parc social : la différence est en moyenne de 1,10 € par m² de plus pour les logements sociaux récents (cf. tableaux 25).

Plus le bail est ancien, plus le loyer de départ était bas et est encore aujourd'hui avantageux. À titre d'exemple, le loyer moyen au m² d'un logement social dans le Val-de-Marne s'élève à de 6,80 € par m² quand le bail a moins de 5 ans, contre 5,30 € par m² quand le bail a plus de 20 ans.

Dans le parc récent les loyers pratiqués sont conformes à leur catégorie de financement [6].

PLAI, PLUS et PLS sont les trois catégories actuelles de financement du logement social. Le PLAI correspond aux logements sociaux destinés aux plus démunis pour lesquels les plafonds de ressource des ménages sont les plus bas et le PLS vise plutôt des ménages classes moyennes avec les plafonds de ressources les plus hauts.

Parmi les logements sociaux récents, la plus grande part correspond à un financement de type PLUS ou équivalent [7] : ils représentent 66 % du parc des bailleurs du Val-de-Marne. On retrouve cette prédominance des logements financés en PLS à Paris comme dans les départements de Petite couronne. La moitié des logements financés entre 2008 et 2012.

Viennent ensuite les logements financés en PLS ou équivalent (26 %). La part des PLAI est limitée (9 %). Ce chiffre est à commenter avec prudence puisque le fichier RPLS ne recense pas les logements sociaux en résidence (logements temporaires, résidences sociales, maison relais et autres dispositifs d'hébergement), or souvent les logements sociaux financés en PLAI correspondent à des logements en résidence.

Il y a un écart de 2 € par m² entre les logements sociaux de 1 pièce financés en PLAI et ceux de même taille financés en PLS. Les logements financés en PLUS sont loués à un niveau proche des PLAI, légèrement plus élevé mais ils sont sensiblement inférieurs aux PLS. Plus le logement est grand et plus l'écart entre PLAI et PLS se réduit : il est de 3 € par m² en moyenne pour un T1 et de 2 € pour un T5 et plus.

À l'échelle des communes, et toujours en ne considérant que les logements sociaux récents, la clé de répartition entre PLAI, PLUS et PLS varie. Parmi les communes au parc social développé :

- Quelques communes ont un parc de logements très sociaux de type PLAI plus important en proportion que dans le département dans son ensemble : Chevilly-Larue (33 %), Saint-Maur-des-Fossés (30 %) et Villiers- sur-Marne (28 %), alors que la moyenne départementale est de 9 %.
- D'autres communes, plus nombreuses, se caractérisent à l'inverse par un poids des logements de type PLS important parmi les logements sociaux récents : Limeil-Brévannes (100 % soit 497 logements sociaux), Fontenay-sous-Bois (61 %), Alfortville (49 %), Fresnes (44 %), Créteil (40 %) et Valenton (39 %), alors que la moyenne départementale est de 26 % (cf. tableau 40 en annexes). Cette part élevée de PLS témoigne d'une volonté de diversification de l'offre de logement puisque toutes ces communes comptent aujourd'hui moins de 20 % de logements sociaux loués à 8 € par m² ou plus.

Cette volonté de diversifier l'offre de logements sociaux grâce aux opérations récentes n'est pourtant pas systématique. Dans 8 communes la part de ces logements sociaux loués à 8 € par m² est particulièrement faible (inférieure à 6 % de leur parc social). Or la moitié de ces communes ont fait le choix de développer une offre PLS depuis 2008 : Vitry-sur-Seine (13 % de PLS parmi les logements sociaux récents) Champigny-sur-Marne (19 %), Villeneuve-Saint-Georges (25 %) et Valenton (39 %). Les 4 autres communes n'ont pas fait ce pari de la diversification de l'offre et n'ont pas programmé de PLS (ou très peu) dans les opérations récentes : Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Orly, et Thiais.

6 - Les données sur les catégories de financement ne portent que sur les logements sociaux récents, mis en service depuis 2008, et non sur l'ensemble du parc social du département. En effet la catégorie de financement de type PLAI est une catégorie de financement récente et mesurer son poids dans l'ensemble du parc n'est pas significatif.
7 - Depuis la circulaire UC/FB/DH/21 n°99-71 du 14 octobre 1999 les prêts PLUS remplacent les PLA ordinaires.

Tableau 28 – Loyer moyen (en € par m² habitable) des logements mis en service depuis 2008 par catégorie de financement dans le Val-de-Marne

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Ensemble des logements sociaux familaux mis en service entre 2008 et 2012	
						Loyer moyen	Nb. de logements
PLAI	7,9	6,8	6,5	6,3	5,9	6,5	872
PLUS	8,9	7,4	7,0	6,8	6,5	7,0	6 247
PLS	10,9	9,5	8,8	7,9	6,9	8,5	2 533
Total	9,2	7,9	7,4	7,0	6,9	7,3	9 652

Source : RPLS 2013

Tableau 29 - Répartition des logements sociaux récents (mis en service depuis 2008) par catégorie de financement en en Ile-de-France par département

Départements	PLA I		PLS		PLUS		Total général	
Paris	776	13 %	2 078	36 %	2 901	50 %	5 755	100 %
Hauts-de-Seine	642	9 %	2 533	35 %	4 097	56 %	7 272	100 %
Seine-Saint-Denis	1 200	11 %	2 760	26 %	6 682	63 %	10 642	100 %
Val-de-Marne	962	9 %	2 645	25 %	6 969	66 %	10 576	100 %
Ile-de-France	6 963	12 %	16 281	27 %	36 703	61 %	59 947	100 %

Source : RPLS 2013

7 - Proposition de typologie du territoire selon les caractéristiques du parc social

Une typologie à l'IRIS a été construite pour montrer la diversité des territoires du Val-de-Marne par rapport au logement social. 6 situations sont distinguées.

- **Les quartiers d'habitat social dominant :** plus de 70 % des logements de l'IRIS correspondent au parc social. 62 des 472 IRIS du département ayant des logements sont dans cette situation. **Ils se trouvent souvent aux confins des communes :** Champigny-sur-Marne/Chennevières-sur-Marne, Joinville-le-Pont/Saint-Maur-des-Fossés, Maisons-Alfort/Alfortville ou bien encore Créteil/Bonneuil-sur-Marne. Ces quartiers à prédominance sociale correspondent aussi au centre-ville d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Arcueil, Gentilly, Fontenay-sous-Bois ou bien encore une grande partie de la commune de Valenton.
- À l'inverse, les quartiers d'habitat privé où les logements sociaux représentent moins de 5 % des résidences principales. 65 IRIS sont dans cette situation. Ils correspondent le plus souvent à des quartiers d'habitat pavillonnaire et sont particulièrement nombreux au Le Perreux-sur-Marne ou à Saint-Maur-des-Fossés ou bien encore dans la partie sud-est du département.

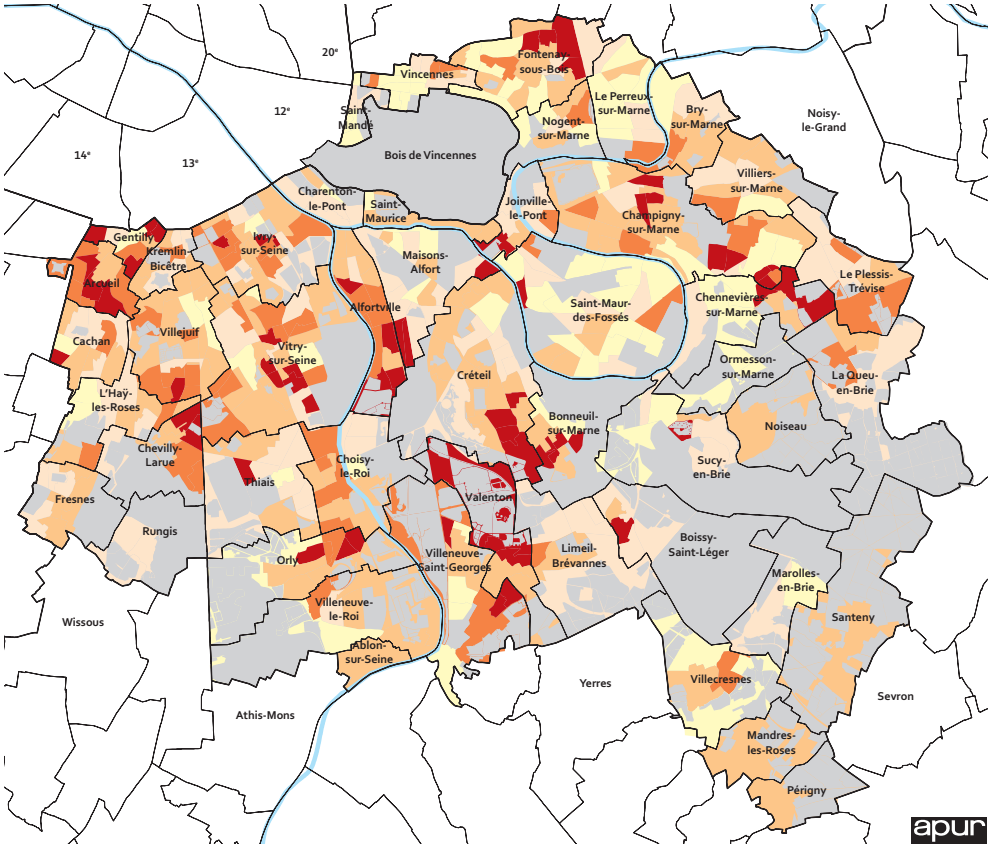
Dans la plus grande partie du département, habitat social et habitat privé sont mêlés, avec la possibilité de distinguer :

- Les quartiers les plus en difficulté caractérisés notamment par un taux de chômage sensiblement supérieur à la moyenne (plus de 15 % des actifs du parc social sont touchés par le chômage). Dans ces quartiers le taux de chômage élevé dans le parc social va de pair avec une présence plus forte des familles monoparentales. C'est aussi de ces quartiers que l'on trouve le plus de grands ensembles de logements sociaux, rassemblant plus de 100 logements. 65 des 472 IRIS comptant des logements correspondent à cette situation. Ils se trouvent principalement concentrés d'une part en limite nord-est du département à Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Le Plessis-Trévise ou La Queue-en-Brie et d'autre part à l'ouest du département dans le nord du Val-de-Bièvre (Gentilly, Arcueil, Villejuif et Chevilly-Larue) et le territoire de la Seine Amont (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Alfortville).
- Les quartiers où le taux de chômage est proche de la moyenne, entre 8 % et 15 % des actifs du parc social sont touchés par le chômage. Un tiers des IRIS sont dans cette situation. Ils sont répartis dans l'ensemble du département.
- Les quartiers où le taux de chômage est relativement bas, moins de 8 % des actifs du parc social sont touchés par le chômage.

Enfin les IRIS sans logements qu'ils correspondent à des infrastructures de déplacements (voies ferrées, autoroute…), des espaces verts ou des équipements ont été laissé de côté et figurent en gris sur la carte ci-dessous.

La carte restituant la répartition géographique de ces différentes situations ne fait pas apparaître de concentrations. Cela témoigne d'une assez grande mixité sociale dans le Val-de-Marne.

Carte 12 - Typologie proposée sur le logement social dans le Val-de-Marne en 2013



Habitat social dominant

+ de 70 % de logements sociaux, dans le total des résidences principales

Habitat mixte

+ de 15 % des actifs du parc parc social sont au chômage

de 8 à 15 % des actifs du parc social sont au chômage

- de 8 % des actifs du parc social sont au chômage

Habitat privé dominant

- de 5% de logements sociaux, dans le total des résidences principales

Pas de logements

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Traitement Apur d'après RPLS fichier loi 2013

Tableau 30 - Caractéristiques sociales des territoires distingués dans la typologie

Typologie		Desserte par le réseau de transport en commun lourd		
		Part des logements sociaux desservis aujourd'hui *	Part des logements sociaux avec desserte améliorée ou nouvelle grâce aux projets	Part des logements sociaux qui non desservis aujourd'hui et non concernés par un projet
Quartiers d'habitat social prédominant		15,8	39,6	44,5
Quartiers mixtes habitat social / habitat privé	Taux de chômage dans le parc social sup à 15%	24,9	46,0	29,1
	Taux de chômage dans le parc social compris entre 8 et 15%	20,1	28,7	51,3
	Taux de chômage dans le parc social inf à 8%	26,8	14,8	58,4
Quartier d'habitat privé prédominant		44,6	13,7	41,7
Moyenne Val-de-Marne		20,8	32,0	47,2

Source : Insee RP 2010, RPLS 2013

8 - Synthèse

Un parc de 153 000 logements sociaux, soit 26 % des résidences principales du département

Le Val-de-Marne compte 153 412 logements sociaux selon le fichier RPLS au 1er janvier 2013. Ces logements représentent environ 26 % des résidences principales du département. **Mais la part des logements sociaux dans les résidences principales s'échelonne de 1,8 % à Ormesson-sur-Marne à 66,9 % à Valenton. Et 20 communes sur 47 n'ont pas atteint le seuil fixé par la loi SRU** au 1er janvier 2014 (objectif de 25 % de logements locatifs sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants depuis la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013).
Souvent la taille du parc social est corrélée avec la taille des communes : plus la commune est peuplée plus le parc social y est important. Plusieurs communes font figure d'exception. C'est le cas du Saint-Mandé, Vincennes, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne et Sucy-en-Brie. Ces communes comptent plus de 20 000 habitants et pour autant leur parc social reste limité en nombre de logements, inférieur à 2 000 logements sociaux.

Environ 20 % des logements sociaux se trouvent dans un des nouveaux quartiers de la politique de la Ville (redéfinis par le gouvernement en décembre 2014).

La desserte des ensembles de logements sociaux par le réseau de transports en commun lourds (trains, RER, métro, tramway) est inégale aujourd'hui mais elle devrait fortement s'améliorer à l'horizon 2030. **Seuls 20 % des logements sociaux du Val-de-Marne sont desservis par le réseau de transport en communs lourds en 2013.** À titre de comparaison, 40 % de l'ensemble des logements du Val-de-Marne, qu'ils soient privés et sociaux, sont dans cette situation.

Un parc construit pour moitié entre 1945 et 1975 d'où de forts enjeux d'amélioration des performances énergétiques

À l'échelle du département, la moitié des logements sociaux ont été construits pendant les Trente Glorieuses, après 1945 et avant 1975 (52 %). Ils constituent un parc potentiellement énergivore et devront être réhabilités à court ou moyen terme. Plus de 10 600 logements sociaux ont été mis en service entre 2008 et 2012, soit 7 % de l'ensemble du parc social du Val-de-Marne. Dans les communes au parc social développé le poids de ces logements récents dépasse 15 %, ces communes ayant été le lieu d'importantes opérations de rénovation urbaine financées par l'ANRU, comme c'est le cas à Créteil ou Limeil-Brevannes par exemple. La majorité de ces logements récents ont été financés en PLUS. La volonté de diversifier l'offre sociale n'est pas systématique y compris dans les communes où les logements sociaux sont loués à des niveaux de loyers bas.

Des ensembles d'habitat collectifs regroupant entre 10 et 50 logements

Les logements sociaux du département se trouvent dans des immeubles d'habitat collectif (99 %). Mais 1 865 logements du Val-de-Marne sont des maisons individuelles, soit 1 % du parc social, essentiellement situées dans les communes les moins peuplées du département, telles que Marolles-en-Brie, Périgny, Santeny, Ormesson-sur-Marne et Mandres-les-Roses.

Deux tiers des logements sociaux du département se trouvent dans des ensembles immobiliers de taille moyenne comprenant entre 10 et 50 logements. Les grands ensembles de logements sociaux de plus de 200 logements sont donc peu nombreux : 24 dans le département. Aucun ensemble immobilier récent ne compte plus de 100 logements dans le département.

Une multiplicité d'acteurs présents dans le département (80) et aucun n'occupe une position dominante

L'office départemental, Valophis Habitat, regroupe 29 571 logements (19 % du total) et est présent dans 43 des 47 communes du département.

Les offices publics de l'habitat communaux et les EPL communales regroupent quant à elles plus du tiers du parc social, c'est moins que leur poids dans les autres départements de la petite couronne.

Les 5 premiers bailleurs du département sont dans l'ordre Valophis Habitat (29 751 logements sociaux), I3F (17 124 logements), IDF Habitat (7 995 logements), Logial (6 389 logements) et l'OPH d'Ivry-sur-Seine (5 906 logements).

Sept logements sociaux sur 10 sont des logements de 3 pièces ou plus

À l'échelle de l'ensemble du département, les logements sociaux sont majoritairement des T3 (38 %). Viennent ensuite les T4 (26 %) et les T2 (22 %). La part des studios, tout comme celle des grands logements est limitée, respectivement à 7 % et 6 % du parc. Si l'on compare la répartition par nombre de pièce dans parc social récent et dans l'ensemble des logements sociaux du Val-de-Marne, on observe que la proportion de grands logements et de logements de 2 pièces est un peu supérieure dans le parc social récent.

Dans certaines communes, la typologie des logements se détache du profil moyen du département : Maisons-Alfort, Chevilly-Larue, Valenton, Fresnes, Thiais et Limeil-Brévannes par exemple se distinguent par une très faible proportion de logements de 1 pièce. À l'inverse, la proportion de grands logements est plus élevée que la moyenne départementale dans les communes de Limeil-Brévannes ou de Thiais.

La taille moyenne d'un logement social dans le Val-de-Marne est 63 m². Elle varie de 31 m² pour un T1 à 94 m² pour un T5 ou plus. Les données qui distinguent les logements sociaux par époque de construction montrent que la taille moyenne des logements sociaux du département a progressé depuis les années 1950 de manière régulière, pour atteindre un maximum dans les années 1990. Depuis les années 1990 la taille moyenne des logements sociaux a reculé de 6 m² en moyenne et le constat vaut quel que soit le type de logement considéré.

À l'image de l'ensemble de l'Ile-de-France, le Val-de-Marne se caractérise par un taux de rotation dans son parc social faible (6 % des ménages du parc social du Val-de-Marne ont emménagé au cours de l'année 2012) **et des baux de longue durée** (48 % des baux des logements sociaux ont plus de 10 ans).

Répartition des logements sociaux par période de construction et taille des logements dans le Val-de-Marne

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble des logements sociaux	
Avant 1950	11 %	12 %	9 %	6 %	4 %	100 %	13 639
1950-1967	19 %	30 %	34 %	31 %	29 %	100 %	47 703
1968-1975	20 %	16 %	19 %	26 %	26 %	100 %	31 622
1976-1981	6 %	5 %	6 %	6 %	6 %	100 %	8 604
1982-1989	13 %	9 %	9 %	9 %	11 %	100 %	14 685
1990-2000	19 %	14 %	11 %	10 %	10 %	100 %	18 264
2001-2007	7 %	5 %	5 %	5 %	5 %	100 %	8 203
2008-2012	6 %	8 %	6 %	7 %	10 %	100 %	10 692
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	153 412

Source : Insee RP 2010, RPLS 2013

Un loyer médian dans le parc social du Val-de-Marne dépasse à peine 6 euros par m²

Le loyer médian dans le parc social du Val-de-Marne, toutes tailles de logement confondues, est de 6,10 € (loyer principal) par m² de surface habitable. **Il varie de 8,00 €/m² pour les logements d'une pièce à 5,40 €/m² pour un logement de 5 pièces ou plus,** le loyer au m² des petits logements étant toujours plus élevé que celui des plus grands logements.

À l'échelle des communes du Val-de-Marne, les analyses montrent **une plus grande diversité de situations** dans les loyers pratiqués au sein du parc social que ne le suggèrent les moyennes calculées pour le département, **en lien avec l'âge du parc.**

Dans les communes du Val-de-Marne où les loyers privés sont les plus chers, l'écart entre les loyers des parcs privés et social atteint pratiquement 12 € par m². C'est le cas par exemple de Fontenay-sous-Bois, Charenton-le-Pont ou Vincennes. Dans les communes du département où les loyers privés sont les moins élevés, cet écart se réduit mais reste significatif puisqu'il est de 6 € par m² en moyenne. Plusieurs communes du centre et du sud du département se trouvent dans ce cas : Bonneuil-sur-Marne, Chevilly-Larue, Limeil-Brévannes, Orly, Thiais, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine…

Les loyers des logements récents, mis en service entre 2008 et 2012 sont un peu plus élevés que ceux observés dans l'ensemble du parc social : la différence est en moyenne de 1,10 € par m² de plus pour les logements sociaux récents.

Proposition de typologie du territoire selon les caractéristiques du parc social

Une typologie à l'IRIS a été construite pour montrer la diversité des territoires du Val-de-Marne par rapport au logement social. 6 situations sont distinguées.

- **Les quartiers d'habitat social dominant :** plus de 70 % des logements de l'IRIS correspondent au parc social.
- **Les quartiers d'habitat privé** où les logements sociaux représentent moins de 5 % des résidences principales.

Dans la plus grande partie du département, habitat social et habitat privé sont mêlés, avec la possibilité de distinguer :

- **Les quartiers les plus en difficulté caractérisés notamment par un taux de chômage sensiblement supérieur à la moyenne** (plus de 15 % des actifs du parc social sont touchés par le chômage).
- **Les quartiers où le taux de chômage est proche de la moyenne,** entre 8 % et 15 % des actifs du parc social sont touchés par le chômage.
- **Les quartiers où le taux de chômage est relativement bas,** moins de 8 % des actifs du parc social sont touchés par le chômage.

La carte restituant la répartition géographique de ces différentes situations ne fait pas apparaître de concentrations. Cela témoigne d'une assez grande mixité sociale dans le Val-de-Marne.

9 - Annexes

Tableau 31 - Liste complète des bailleurs sociaux présents dans le Val-de-Marne

Étiquettes de lignes	Logements	Dont logements récents
ADOMA	18	
AFTAM	49	
Association des résidents, étudiants, apprentis et salariés	124	
Emmaüs Habitat	1 334	
Erigère	218	
ESH DOMNIS	491	
FIAC Société anonyme d'habitations à loyer modéré	1 034	
Fondation des petits frères des pauvres	1	
Fondation pour le logement social	5	
La Foncière	1 155	
OPH d'Arcueil-Gentilly (OPALY)	4 960	134
OPH de Bonneuil-sur-Marne	2 513	59
OPH de Cachan	1 331	70
OPH de Créteil (Créteil Habitat)	4 512	2 859
OPH de Joinville-le-Pont	1 234	
OPH de Paris (Paris Habitat)	5 642	114
OPH de Thiais	633	59
OPH de Villejuif	3 117	31
OPH de Villeneuve-Saint-Georges	2 587	
OPH de Vincennes	844	62
OPH de Vitry-sur-Seine	4 947	628
OPH d'Ivry-sur-Seine	5 906	43
OPH du Kremlin-Bicêtre	1 867	11
OPH du Val-de-Marne (Valophis Habitat)	29 751	1 589
OPH Habitat social d'Alfortville	6 389	527
OPH Maisons-Alfort Habitat	1 918	
OPID HLM de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines	520	
PROLOG-UES	37	
Régie immobilière de la ville de Paris	308	
Résideo Habitat	55	
SA HLM Aedificat	347	
SA HLM Antin Résidences	1 907	
SA HLM Aximo	204	
SA HLM Batigère Île-de-France	3 414	45
SA HLM Cités-Jardins de la région parisienne	407	121
SA HLM CODELOG	11	
SA HLM Coopération et Famille	2 242	72
SA HLM Coopérer Pour Habiter	1 578	
SA HLM Domaxis	2 048	125
SA HLM Efidis	4 333	268
SA HLM Espace Habitat Construction	520	
SA HLM Espacil Habitat	247	366
SA HLM France Habitation	3 684	
SA HLM Gestion maintenance aménagement construction	189	
SA HLM IDF Habitat	7 995	

SA HLM Immobilière 3F	17 124	1 036
SA HLM immobilière du Moulin Vert	724	121
SA HLM interprofessionnelle de la région parisienne	111	
SA HLM La Sablière	4 150	164
SA HLM L'Athégienne	70	50
SA HLM Le Foyer Moderne	543	
SA HLM Le Logement urbain pour le commerce et l'industrie	65	
SA HLM Les Maisons saines - Air et Lumière	94	
SA HLM LOGIREP	3 023	308
SA HLM Logis Transports	1 422	270
SA HLM OSICA	1 248	27
SA HLM Pierres et Lumières	537	30
SA HLM Résidences le logement des fonctionnaires	1 202	12
SA HLM Rhône Logis	12	12
SA HLM Sofilogis	266	
SA HLM Toit et Joie	1 148	
SAEM de construction et de rénovation de la ville de Créteil	3 595	506
SAEM de la région parisienne - Secteur sud-est	2 651	200
SAEM de la ville de Vincennes	19	8
SAIEM de la ville de Cachan	117	16
SAIEM de Nogent-sur-Marne	23	
SCP d'HLM La Chaumière	77	
SIEM de Saint-Maur-des-Fossés	460	
Société de gérance des immeubles municipaux	879	4
Société foncière d'habitat et d'humanisme	18	7
Sociéte Nationale Immobilière	1 063	
VILOGIA	145	20
Total général	153 412	10 692

Tableau 32 - La vacance dans le parc social des communes du Val-de-Marne

Communes	Nombre de logements sociaux	Dont vacants	Taux de vacance
Créteil	13 540	1 105	8,2
Vitry-sur-Seine	12 102	964	8,0
Champigny-sur-Marne	11 389	657	5,8
Ivry-sur-Seine	8 726	303	3,5
Villejuif	8 455	654	7,7
Alfortville	8 191	701	8,6
Fontenay-sous-Bois	7 083	275	3,9
Choisy-le-Roi	5 676	462	8,1
Maisons-Alfort	5 416	119	2,2
Orly	4 956	425	8,6
Bonneuil-sur-Marne	4 179	487	11,7
Villeneuve-Saint-Georges	4 089	205	5,0
Gentilly	3 997	421	10,5
Arcueil	3 783	266	7,0
Le Kremlin-Bicêtre	3 670	208	5,7
Cachan	3 445	94	2,7
Charenton-le-Pont	3 082	54	1,8
Villiers-sur-Marne	2 954	156	5,3
L'Haÿ-les-Roses	2 952	114	3,9
Chevilly-Larue	2 942	134	4,6
Valenton	2 820	237	8,4
Fresnes	2 693	212	7,9
Saint-Maur-des-Fossés	2 211	111	5,0
Thiais	2 211	78	3,5
Limeil-Brévannes	2 132	196	9,2
Vincennes	1 966	110	5,6
Joinville-le-Pont	1 907	54	2,8
Boissy-Saint-Léger	1 900	88	4,6
Sucy-en-Brie	1 854	104	5,6
Villeneuve-le-Roi	1 712	80	4,7
Chennevières-sur-Marne	1 627	44	2,7
Nogent-sur-Marne	1 620	89	5,5
Saint-Maurice	1 486	47	3,2
Le Plessis-Trévise	1 299	167	12,9
La Queue-en-Brie	1 072	27	2,5
Le Perreux-sur-Marne	955	52	5,4
Saint-Mandé	835	40	4,8
Bry-sur-Marne	773	16	2,1
Rungis	397	7	1,8
Villecresnes	304	5	1,6
Noiseau	252	11	4,4
Ablon-sur-Seine	230	1	0,4
Marolles-en-Brie	174	1	0,6
Santeny	135	16	11,9
Mandres-les-Roses	102	4	3,9
Ormesson-sur-Marne	70	40	57,1
Périgny	48	1	2,1
Val-de-Marne	153 412	9 642	6,3

Source : RPLS 2013

Tableau 33 - Poids des logements récents dans l'ensemble des logements sociaux en Ile-de-France dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Nombre de logements sociaux mis en service de 2008 à 2012	Ensemble des logements sociaux	% des logements ou mis en service de 2008 à 2012 / Ensemble des logements sociaux
Créteil	3 484	13 540	26 %
Vitry-sur-Seine	1 173	12 102	10 %
Champigny-sur-Marne	279	11 389	2 %
Ivry-sur-Seine	255	8 726	3 %
Villejuif	304	8 455	4 %
Alfortville	288	8 191	4 %
Fontenay-sous-Bois	88	7 083	1 %
Choisy-le-Roi	742	5 676	13 %
Maisons-Alfort	0	5 416	0 %
Orly	375	4 956	8 %
Bonneuil-sur-Marne	199	4 179	5 %
Villeneuve-Saint-Georges	178	4 089	4 %
Gentilly	0	3 997	0 %
Arcueil	238	3 783	6 %
Le Kremlin-Bicêtre	32	3 670	1 %
Cachan	226	3 445	7 %
Charenton-le-Pont	0	3 082	0 %
Villiers-sur-Marne	83	2 954	3 %
L'Haÿ-les-Roses	78	2 952	3 %
Chevilly-Larue	113	2 942	4 %
Valenton	247	2 820	9 %
Fresnes	342	2 693	13 %
Saint-Maur-des-Fossés	78	2 211	4 %
Thiais	226	2 211	10 %
Limeil-Brévannes	497	2 132	23 %
Vincennes	112	1 966	6 %
Joinville-le-Pont	0	1 907	0 %
Boissy-Saint-Léger	21	1 900	1 %
Sucy-en-Brie	62	1 854	3 %
Villeneuve-le-Roi	163	1 712	10 %
Chennevières-sur-Marne	0	1 627	0 %
Nogent-sur-Marne	97	1 620	6 %
Saint-Maurice	1	1 486	0 %
Le Plessis-Trévise	67	1 299	5 %
La Queue-en-Brie	86	1 072	8 %
Le Perreux-sur-Marne	69	955	7 %
Saint-Mandé	72	835	9 %
Bry-sur-Marne	117	773	15 %
Rungis	54	397	14 %
Villecresnes	36	304	12 %
Noiseau	108	252	43 %
Ablon-sur-Seine	0	230	0 %
Marolles-en-Brie	0	174	0 %
Santeny	12	135	9 %
Mandres-les-Roses	18	102	18 %
Ormesson-sur-Marne	54	70	77 %
Périgny	18	48	38 %
Val-de-Marne	10 692	153 412	7 %

Source : RPLS 2013

Tableau 34 - Répartition des logements sociaux par période de construction dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Avant 1950	1950-1967	1968-1975	1976-1981	1982-1989	1990-2000	2001-2007	2008-2012	Total général	
Créteil	0 %	16 %	6 %	8 %	25 %	17 %	3 %	26 %	100 %	13 540
Vitry-sur-Seine	12 %	30 %	28 %	2 %	4 %	9 %	4 %	10 %	100%	12 102
Champigny-sur-Marne	8 %	31 %	32 %	2 %	13 %	7 %	4 %	2 %	100 %	11 389
Ivry-sur-Seine	11 %	39 %	13 %	3 %	15 %	5 %	11 %	3 %	100 %	8 726
Villejuif	6 %	41 %	12 %	5 %	3 %	23 %	8 %	4 %	100 %	8 455
Alfortville	14 %	21 %	26 %	7 %	6 %	16 %	7 %	4 %	100 %	8 191
Fontenay-sous-Bois	8 %	8 %	32 %	31 %	10 %	6 %	3 %	1 %	100 %	7 083
Choisy-le-Roi	10 %	29 %	12 %	10 %	5 %	14 %	7 %	13 %	100 %	5 676
Maisons-Alfort	33 %	23 %	31 %	6 %	5 %	1 %	1 %	0 %	100 %	5 416
Orly	5 %	59 %	0 %	2 %	3 %	16 %	7 %	8 %	100 %	4 956
Bonneuil-sur-Marne	0 %	57 %	14 %	0 %	4 %	21 %	0 %	5 %	100 %	4 179
Villeneuve-Saint-Georges	2 6%	44 %	11 %	0 %	1 %	5 %	8 %	4 %	100 %	4 089
Gentilly	20 %	44 %	15 %	1 %	4 %	7 %	8 %	0 %	100 %	3 997
Arcueil	1 %	57 %	7 %	9 %	10 %	7 %	3 %	6 %	100 %	3 783
Le Kremlin-Bicêtre	1 %	33 %	14 %	2 %	12 %	34 %	3 %	1 %	100 %	3 670
Cachan	7 %	37 %	26 %	0 %	11 %	6 %	7 %	7 %	100 %	3 445
Charenton-le-Pont	17 %	21 %	26 %	7 %	4 %	16 %	8 %	0 %	100 %	3 082
Villiers-sur-Marne	8 %	10 %	49 %	6 %	11 %	14 %	0 %	3 %	100 %	2 954
L'Haÿ-les-Roses	0 %	46 %	29 %	0 %	10 %	7 %	5 %	3 %	100 %	2 952
Chevilly-Larue	0 %	62 %	0 %	0 %	9 %	23 %	2 %	4 %	100 %	2 942
Valenton	3 %	42 %	17 %	8 %	13 %	9 %	0 %	9 %	100 %	2 820
Fresnes	0 %	38 %	28 %	0 %	11 %	10 %	0 %	13 %	100 %	2 693
Saint-Maur-des-Fossés	11 %	22 %	39 %	6 %	6 %	5 %	6 %	4 %	100 %	2 211
Thiais	0 %	70 %	4 %	9 %	2 %	5 %	0 %	10 %	100 %	2 211
Limeil-Brévannes	2 %	30 %	26 %	3 %	2 %	7 %	7 %	23 %	100 %	2 132
Vincennes	41 %	9 %	13 %	10 %	5 %	7 %	11 %	6 %	100 %	1 966
Joinville-le-Pont	18 %	26 %	45 %	0 %	3 %	0 %	8 %	0 %	100 %	1 907
Boissy-Saint-Léger	0 %	15 %	51 %	4 %	18 %	11 %	0 %	1 %	100 %	1 900
Sucy-en-Brie	0 %	55 %	33 %	0 %	3 %	5 %	2 %	3 %	100 %	1 854
Villeneuve-le-Roi	4 %	62 %	0 %	0 %	11 %	10 %	3 %	10 %	100 %	1 712
Chennevières-sur-Marne	0 %	0 %	93 %	0 %	0 %	0 %	6 %	0 %	100 %	1 627
Nogent-sur-Marne	14 %	26 %	7 %	5 %	14 %	21 %	7 %	6 %	100 %	1 620
Saint-Maurice	2 %	4 %	0 %	36 %	42 %	15 %	1 %	0 %	100 %	1 486
Le Plessis-Trévise	0 %	0 %	28 %	8 %	5 %	30 %	24 %	5 %	100 %	1 299
La Queue-en-Brie	0 %	12 %	47 %	0 %	16 %	9 %	8 %	8 %	100 %	1 072
Le Perreux-sur-Marne	6 %	17 %	38 %	0 %	7 %	14 %	12 %	7 %	100 %	955
Saint-Mandé	46 %	0 %	0 %	0 %	5 %	35 %	5 %	9 %	100 %	835
Bry-sur-Marne	14 %	9 %	5 %	6 %	35 %	11 %	5 %	15 %	100 %	773
Rungis	0 %	0 %	17 %	7 %	0 %	21 %	42 %	14 %	100 %	397
Villecresnes	4 %	11 %	32 %	13 %	11 %	9 %	10 %	12 %	100 %	304
Noiseau	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	57 %	0 %	43 %	100 %	252
Ablon-sur-Seine	60 %	0 %	0 %	0 %	17 %	2 %	20 %	0 %	100 %	230
Marolles-en-Brie	0 %	0 %	0 %	0 %	66 %	0 %	34 %	0 %	100 %	174
Santeny	0 %	0 %	0 %	18 %	0 %	53 %	20 %	9 %	100 %	135
Mandres-les-Roses	2 %	0 %	0 %	0 %	20 %	19 %	42 %	18 %	100 %	102
Ormesson-sur-Marne	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	23 %	77 %	100 %	70
Périgny	63 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	38 %	100 %	48
Val-de-Marne	9 %	31 %	21 %	6 %	10 %	12 %	5 %	7 %	100 %	153 412

Source : RPLS 2013

Tableau 35 - Taille des ensembles de logements sociaux dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Moins de 10 logements		10 à 49 logements		50 à 99 logements	
	Nb. de logements	%	Nb. de logements	%	Nb. de logements	%
Créteil	1 321	10 %	10 163	75 %	1 952	14 %
Vitry-sur-Seine	886	7 %	6 160	51 %	461	4 %
Champigny-sur-Marne	2 351	21 %	7 291	64 %	1 337	12 %
Ivry-sur-Seine	543	6 %	4 967	57 %	1 100	13 %
Villejuif	1 101	13 %	5 630	67 %	1 397	17 %
Alfortville	419	5 %	5 205	64 %	1 201	15 %
Fontenay-sous-Bois	575	8 %	4 436	63 %	864	12 %
Choisy-le-Roi	488	9 %	3 784	67 %	649	11 %
Maisons-Alfort	497	9 %	3 134	58 %	1 314	24 %
Orly	575	12 %	4 003	81 %	378	8 %
Bonneuil-sur-Marne	153	4 %	2 960	71 %	541	13 %
Villeneuve-Saint-Georges	315	8 %	3 562	87 %		0 %
Gentilly	174	4 %	1 730	43 %	522	13 %
Arcueil	607	16 %	1 082	29 %	461	12 %
Le Kremlin-Bicêtre	49	1 %	3 225	88 %	396	11 %
Cachan	267	8 %	2 039	59 %	900	26 %
Charenton-le-Pont	133	4 %	2 112	69 %	624	20 %
Villiers-sur-Marne	583	20 %	2 161	73 %	50	2 %
L'Haÿ-les-Roses	448	15 %	1 713	58 %	458	16 %
Chevilly-Larue	431	15 %	2 111	72 %	292	10 %
Valenton	357	13 %	2 328	83 %	135	5 %
Fresnes	378	14 %	1 768	66 %	115	4 %
Saint-Maur-des-Fossés	226	10 %	1 695	77 %	190	9 %
Thiais	210	9 %	1 771	80 %	230	10 %
Limeil-Brévannes	317	15 %	1 627	76 %	188	9 %
Vincennes	213	11 %	1 275	65 %	214	11 %
Joinville-le-Pont	135	7 %	958	50 %	450	24 %
Boissy-Saint-Léger	39	2 %	1 454	77 %	185	10 %
Sucy-en-Brie	94	5 %	1 760	95 %		0 %
Villeneuve-le-Roi	699	41 %	899	53 %	114	7 %
Chennevières-sur-Marne	59	4 %	1 384	85 %	184	11 %
Nogent-sur-Marne	172	11 %	1 448	89 %		0 %
Saint-Maurice	48	3 %	1 037	70 %	401	27 %
Le Plessis-Trévise	359	28 %	666	51 %	274	21 %
La Queue-en-Brie	230	21 %	842	79 %		0 %
Le Perreux-sur-Marne	308	32 %	456	48 %	191	20 %
Saint-Mandé	22	3 %	754	90 %	59	7 %
Bry-sur-Marne	143	18 %	550	71 %	80	10 %
Rungis	85	21 %	312	79 %		0 %
Villecresnes	78	26 %	226	74 %		0 %
Noiseau	85	34 %	167	66 %		0 %
Ablon-sur-Seine	17	7 %	137	60 %	76	33 %
Marolles-en-Brie	174	100 %		0 %		0 %
Santeny	88	65 %	47	35 %		0 %
Mandres-les-Roses	43	42 %	59	58 %		0 %
Ormesson-sur-Marne	58	83 %	12	17 %		0 %
Périgny	26	54 %	22	46 %		0 %
Val-de-Marne	16 579	11 %	101 122	66 %	17 983	12 %

Source : RPLS 2013

100 à 199 logements		200 logements ou plus		Total	
Nb. de logements	%	Nb. de logements	%	Nb. de logements	%
104	1 %		0 %	13 540	100 %
1 662	14 %	2 933	24 %	12 102	100 %
117	1 %	293	3 %	11 389	100 %
1 129	13 %	987	11 %	8 726	100 %
121	1 %	206	2 %	8 455	100 %
1 366	17 %		0 %	8 191	100 %
976	14 %	232	3 %	7 083	100 %
755	13 %		0 %	5 676	100 %
471	9 %		0 %	5 416	100 %
	0 %		0 %	4 956	100 %
525	13 %		0 %	4 179	100 %
	0 %	212	5 %	4 089	100 %
359	9 %	1 212	30 %	3 997	100 %
450	12 %	1 183	31 %	3 783	100 %
	0 %		0 %	3 670	100 %
239	7 %		0 %	3 445	100 %
213	7 %		0 %	3 082	100 %
160	5 %		0 %	2 954	100 %
333	11 %		0 %	2 952	100 %
108	4 %		0 %	2 942	100 %
	0 %		0 %	2 820	100 %
181	7 %	251	9 %	2 693	100 %
100	5 %		0 %	2 211	100 %
	0 %		0 %	2 211	100 %
	0 %		0 %	2 132	100 %
264	13 %		0 %	1 966	100 %
364	19 %		0 %	1 907	100 %
222	12 %		0 %	1 900	100 %
	0 %		0 %	1 854	100 %
	0 %		0 %	1 712	100 %
	0 %		0 %	1 627	100 %
	0 %		0 %	1 620	100 %
	0 %		0 %	1 486	100 %
	0 %		0 %	1 299	100 %
	0 %		0 %	1 072	100 %
	0 %		0 %	955	100 %
	0 %		0 %	835	100 %
	0 %		0 %	773	100 %
	0 %		0 %	397	100 %
	0 %		0 %	304	100 %
	0 %		0 %	252	100 %
	0 %		0 %	230	100 %
	0 %		0 %	174	100 %
	0 %		0 %	135	100 %
	0 %		0 %	102	100 %
	0 %		0 %	70	100 %
	0 %		0 %	48	100 %
10 219	7 %	7 509	5 %	153 412	100 %

Tableau 36- Répartition des logements sociaux par nombre de pièce dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Nombre de logements					Ensemble	
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou plus	%	Nombre
Créteil	9 %	22 %	36 %	26 %	7 %	100 %	13 540
Vitry-sur-Seine	5 %	22 %	35 %	32 %	5 %	100 %	12 102
Champigny-sur-Marne	6 %	23 %	3 5%	30 %	6 %	100 %	11 389
Ivry-sur-Seine	5 %	27 %	40 %	21 %	7 %	100 %	8 726
Villejuif	7 %	25 %	39 %	24 %	6 %	100 %	8 455
Alfortville	9 %	24 %	41 %	21 %	4 %	100 %	8 191
Fontenay-sous-Bois	4 %	20 %	38 %	31 %	7 %	100 %	7 083
Choisy-le-Roi	7%	25 %	38 %	24 %	6 %	100 %	5 676
Maisons-Alfort	3 %	26 %	38 %	28 %	5 %	100 %	5 416
Orly	6 %	18 %	43 %	24 %	9 %	100 %	4 956
Bonneuil-sur-Marne	4 %	24 %	38 %	27 %	7 %	100 %	4 179
Villeneuve-Saint-Georges	4 %	17 %	43 %	32 %	4 %	100 %	4 089
Gentilly	7 %	26 %	45 %	19 %	3 %	100 %	3 997
Arcueil	6 %	26 %	45 %	19 %	5 %	100 %	3 783
Le Kremlin-Bicêtre	13 %	25 %	36 %	20 %	6 %	100 %	3 670
Cachan	6 %	27 %	36 %	26 %	5 %	100 %	3 445
Charenton-le-Pont	11 %	26 %	38 %	21 %	4 %	100 %	3 082
Villiers-sur-Marne	8 %	12 %	45 %	27 %	9 %	100 %	2 954
L'Haÿ-les-Roses	4 %	23 %	38 %	32 %	3 %	100 %	2 952
Chevilly-Larue	3 %	18 %	47 %	28 %	3 %	100 %	2 942
Valenton	1 %	17 %	45 %	29 %	7 %	100 %	2 820
Fresnes	3 %	20 %	40 %	30 %	6 %	100 %	2 693
Saint-Maur-des-Fossés	13 %	21 %	40 %	19 %	7 %	100 %	2 211
Thiais	3 %	18 %	34 %	39 %	6 %	100 %	2 211
Limeil-Brévannes	3 %	15 %	36 %	35 %	11 %	100 %	2 132
Vincennes	12 %	32 %	36 %	17 %	4 %	100 %	1 966
Joinville-le-Pont	12 %	25 %	35 %	23 %	5 %	100 %	1 907
Boissy-Saint-Léger	7 %	19 %	38 %	30 %	6 %	100 %	1 900
Sucy-en-Brie	3 %	14 %	36 %	35 %	13 %	100 %	1 854
Villeneuve-le-Roi	3 %	19 %	40 %	31 %	7 %	100 %	1 712
Chennevières-sur-Marne	20 %	3 %	35 %	28 %	14 %	100 %	1 627
Nogent-sur-Marne	9 %	26 %	32 %	27 %	6 %	100 %	1 620
Saint-Maurice	15 %	26 %	35 %	19 %	5 %	100 %	1 486
Le Plessis-Trévise	13 %	21 %	34 %	27 %	5 %	100 %	1 299
La Queue-en-Brie	8 %	17 %	43 %	24 %	7 %	100 %	1 072
Le Perreux-sur-Marne	4 %	26 %	40 %	22 %	8 %	100 %	955
Saint-Mandé	8 %	28 %	38 %	21 %	6 %	100 %	835
Bry-sur-Marne	5 %	16 %	38 %	31 %	10 %	100 %	773
Rungis	5 %	34 %	35 %	23 %	4 %	100 %	397
Villecresnes	16 %	20 %	26 %	31 %	8 %	100 %	304
Noiseau	6 %	24 %	36 %	21 %	13 %	100 %	252
Ablon-sur-Seine	3 %	25 %	46 %	23 %	4 %	100 %	230
Marolles-en-Brie	0 %	10 %	25 %	43 %	22 %	100 %	174
Santeny	1 %	7 %	25 %	61 %	5 %	100 %	135
Mandres-les-Roses	6 %	26 %	37 %	25 %	6 %	100 %	102
Ormesson-sur-Marne	4 %	29 %	43 %	19 %	6 %	100 %	70
Périgny	0 %	10 %	38 %	46 %	6 %	100 %	48
Val-de-Marne	7 %	22 %	38 %	26 %	6 %	100 %	153 412

Source : RPLS 2013

Tableau 37- Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté des baux dans les communes du Val-de-Marne (hors logements récents)

Communes	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 19 ans	20 ans ou +	NR	Total log	
Créteil	39 %	25 %	15 %	14 %	8 %	100 %	13 540
Vitry-sur-Seine	29 %	25 %	22 %	17 %	8 %	100 %	12 102
Champigny-sur-Marne	23 %	26 %	24 %	21 %	6 %	100 %	11 389
Ivry-sur-Seine	25 %	23 %	26 %	22 %	3 %	100 %	8 726
Villejuif	32 %	20 %	14 %	27 %	8 %	100 %	8 455
Alfortville	25 %	27 %	21 %	19 %	9 %	100 %	8 191
Fontenay-sous-Bois	23 %	25 %	28 %	20 %	4 %	100 %	7 083
Choisy-le-Roi	30 %	23 %	18 %	21 %	8 %	100 %	5 676
Maisons-Alfort	22 %	26 %	32 %	17 %	2 %	100 %	5 416
Orly	24 %	24 %	21 %	22 %	9 %	100 %	4 956
Bonneuil-sur-Marne	19 %	28 %	23 %	18 %	12 %	100 %	4 179
Villeneuve-Saint-Georges	25 %	23 %	22 %	25 %	5 %	100 %	4 089
Gentilly	17 %	24 %	27 %	21 %	11 %	100 %	3 997
Arcueil	19 %	23 %	28 %	23 %	7 %	100 %	3 783
Le Kremlin-Bicêtre	26 %	28 %	17 %	23 %	6 %	100 %	3 670
Cachan	27 %	27 %	23 %	20 %	3 %	100 %	3 445
Charenton-le-Pont	20 %	32 %	27 %	19 %	2 %	100 %	3 082
Villiers-sur-Marne	19 %	32 %	26 %	19 %	5 %	100 %	2 954
L'Haÿ-les-Roses	39 %	20 %	19 %	19 %	4 %	100 %	2 952
Chevilly-Larue	46 %	22 %	14 %	14 %	5 %	100 %	2 942
Valenton	27 %	24 %	23 %	18 %	8 %	100 %	2 820
Fresnes	40 %	17 %	19 %	17 %	8 %	100 %	2 693
Saint-Maur-des-Fossés	42 %	19 %	18 %	15 %	5 %	100 %	2 211
Thiais	30 %	26 %	26 %	15 %	4 %	100 %	2 211
Limeil-Brévannes	31 %	23 %	14 %	23 %	9 %	100 %	2 132
Vincennes	27 %	21 %	22 %	24 %	6 %	100 %	1 966
Joinville-le-Pont	22 %	22 %	32 %	21 %	3 %	100 %	1 907
Boissy-Saint-Léger	24 %	30 %	23 %	19 %	5 %	100 %	1 900
Sucy-en-Brie	47 %	13 %	13 %	21 %	6 %	100 %	1 854
Villeneuve-le-Roi	31 %	33 %	13 %	19 %	5 %	100 %	1 712
Chennevières-sur-Marne	21 %	28 %	31 %	18 %	3 %	100 %	1 627
Nogent-sur-Marne	73 %	7 %	2 %	12 %	5 %	100 %	1 620
Saint-Maurice	25 %	33 %	20 %	19 %	3 %	100 %	1 486
Le Plessis-Trévise	23 %	21 %	13 %	31 %	13 %	100 %	1 299
La Queue-en-Brie	35 %	25 %	15 %	22 %	3 %	100 %	1 072
Le Perreux-sur-Marne	28 %	24 %	22 %	21 %	5 %	100 %	955
Saint-Mandé	29 %	22 %	21 %	24 %	5 %	100 %	835
Bry-sur-Marne	26 %	27 %	19 %	25 %	2 %	100 %	773
Rungis	40 %	14 %	3 %	41 %	2 %	100 %	397
Villecresnes	33 %	23 %	19 %	23 %	2 %	100 %	304
Noiseau	49 %	27 %	4 %	15 %	4 %	100 %	252
Ablon-sur-Seine	30 %	20 %	22 %	28 %	0 %	100 %	230
Marolles-en-Brie	20 %	23 %	21 %	36 %	1 %	100 %	174
Santeny	10 %	36 %	7 %	35 %	12 %	100 %	135
Mandres-les-Roses	32 %	22 %	4 %	38 %	4 %	100 %	102
Ormesson-sur-Marne	13 %	0 %	0 %	30 %	57 %	100 %	70
Périgny	98 %	0 %	0 %	0 %	2 %	100 %	48
Val-de-Marne	28 %	24 %	21 %	20 %	6 %	100 %	153 412

Source : RPLS 2013

Tableau 38- Taux de rotation en 2012 dans les logements sociaux dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Nombre de logements reloués en 2012 (hors 1ere mise en location)	Taux de rotation
Créteil	758	6 %
Vitry-sur-Seine	906	8 %
Champigny-sur-Marne	646	6 %
Ivry-sur-Seine	504	6 %
Villejuif	486	6 %
Alfortville	548	7 %
Fontenay-sous-Bois	355	5 %
Choisy-le-Roi	393	7 %
Maisons-Alfort	295	5 %
Orly	335	7 %
Villeneuve-Saint-Georges	225	6 %
Gentilly	158	4 %
Bonneuil-sur-Marne	152	4 %
Arcueil	196	5 %
Le Kremlin-Bicêtre	301	8 %
Cachan	318	9 %
Charenton-le-Pont	187	6 %
Villiers-sur-Marne	114	4 %
L'Haÿ-les-Roses	173	6 %
Chevilly-Larue	315	11 %
Fresnes	184	7 %
Valenton	173	7 %
Saint-Maur-des-Fossés	109	5 %
Thiais	140	7 %
Limeil-Brévannes	92	4 %
Joinville-le-Pont	97	5 %
Vincennes	95	5 %
Boissy-Saint-Léger	102	5 %
Sucy-en-Brie	163	9 %
Villeneuve-le-Roi	118	7 %
Chennevières-sur-Marne	69	4 %
Nogent-sur-Marne	74	5 %
Saint-Maurice	91	6 %
Le Plessis-Trévise	69	5 %
La Queue-en-Brie	92	9 %
Le Perreux-sur-Marne	64	7 %
Saint-Mandé	42	6 %
Bry-sur-Marne	29	4 %
Rungis	19	5 %
Villecresnes	19	6 %
Ablon-sur-Seine	18	8 %
Noiseau	19	9 %
Marolles-en-Brie	6	3 %
Santeny	4	3 %
Mandres-les-Roses	12	12 %
Périgny	4	8 %
Ormesson-sur-Marne	3	11 %
Val-de-Marne	9 272	6 %

Source : RPLS 2013

Tableau 39 - Répartition des logements sociaux par niveau de loyer (en € par m² habitable) dans les communes du Val-de-Marne

Communes	Moins de 4	4	5	6	7	8-9	10 ou plus	NR	Total général	
Créteil	1 %	4 %	15 %	33 %	21 %	13 %	5 %	8 %	100 %	13 540
Vitry-sur-Seine	4 %	20 %	35 %	18 %	9 %	3 %	2 %	8 %	100 %	12 102
Champigny-sur-Marne	8 %	24 %	27 %	19 %	12 %	4 %	1 %	6 %	100 %	11 389
Ivry-sur-Seine	3 %	15 %	35 %	18 %	13 %	10 %	2 %	3 %	100 %	8 726
Villejuif	1 %	9 %	28 %	24 %	17 %	10 %	3 %	8 %	10 0%	8 455
Alfortville	4 %	14 %	24 %	22 %	17 %	8 %	3 %	9 %	100 %	8 191
Fontenay-sous-Bois	2 %	14 %	25 %	28 %	19 %	8 %	1 %	4 %	100 %	7 083
Choisy-le-Roi	0 %	7 %	30 %	23 %	1 7%	11 %	2 %	8 %	100 %	5 676
Maisons-Alfort	10 %	16 %	32 %	24 %	6 %	8 %	1 %	2 %	100 %	5 416
Orly	1 %	6 %	32 %	36 %	11 %	5 %	0 %	9 %	100 %	4 956
Bonneuil-sur-Marne	5 %	25 %	31 %	15 %	9 %	4 %	1 %	12 %	100 %	4 179
Villeneuve-Saint-Georges	11 %	41 %	22 %	11 %	8 %	1 %	0 %	5 %	100 %	4 089
Gentilly	4 %	17 %	28 %	18 %	11 %	10 %	1 %	11 %	100 %	3 997
Arcueil	0 %	31 %	28 %	20 %	9 %	3 %	1 %	7 %	100 %	3 783
Le Kremlin-Bicêtre	3 %	15 %	17 %	12 %	15 %	21 %	11 %	6 %	100 %	3 670
Cachan	0 %	6 %	38 %	26 %	12 %	12 %	2 %	3 %	100 %	3 445
Charenton-le-Pont	0 %	5 %	29 %	25 %	16 %	16 %	7 %	2 %	100 %	3 082
Villiers-sur-Marne	6 %	15 %	29 %	22 %	14 %	8 %	1 %	5 %	100 %	2 954
L'Haÿ-les-Roses	1 %	7 %	29 %	27 %	18 %	10 %	3 %	4 %	100 %	2 952
Chevilly-Larue	3 %	5 %	11 %	23 %	33 %	19 %	1 %	5 %	100 %	2 942
Valenton	0 %	9 %	44 %	31 %	6 %	1 %	0 %	8 %	100 %	2 820
Fresnes	1 %	7 %	29 %	25 %	16 %	11 %	4 %	8 %	100 %	2 693
Saint-Maur-des-Fossés	2 %	19 %	22 %	16 %	22 %	9 %	6 %	5 %	100 %	2 211
Thiais	4 %	15 %	50 %	16 %	8 %	2 %	1 %	4 %	100 %	2 211
Limeil-Brévannes	2 %	7 %	42 %	23 %	10 %	5 %	3 %	9 %	100 %	2 132
Vincennes	4 %	11 %	16 %	21 %	19 %	12 %	13 %	6 %	100 %	1 966
Joinville-le-Pont	2 %	24 %	29 %	23 %	11 %	7 %	2 %	3 %	100 %	1 907
Boissy-Saint-Léger	8 %	14 %	35 %	21 %	13 %	4 %	0 %	5 %	100 %	1 900
Sucy-en-Brie	1 %	6 %	27 %	16 %	13 %	25 %	6 %	6 %	100 %	1 854
Villeneuve-le-Roi	5 %	10 %	33 %	32 %	13 %	2 %	0 %	5 %	100 %	1 712
Chennevières-sur-Marne	13 %	18 %	40 %	5 %	6 %	14 %	1 %	3 %	100 %	1 627
Nogent-sur-Marne	0 %	16 %	26 %	17 %	12 %	13 %	11 %	5 %	100 %	1 620
Saint-Maurice	0 %	3 %	12 %	35 %	22 %	15 %	9 %	3 %	100 %	1 486
Le Plessis-Trévise	0 %	1 %	24 %	24 %	20 %	14 %	4 %	13 %	100 %	1 299
La Queue-en-Brie	1 %	5 %	23 %	39 %	20 %	8 %	1 %	3 %	100 %	1 072
Le Perreux-sur-Marne	0 %	7 %	27 %	23 %	20 %	14 %	5 %	5 %	100 %	955
Saint-Mandé	0 %	0 %	10 %	32 %	28 %	19 %	6 %	5 %	100 %	835
Bry-sur-Marne	1 %	13 %	20 %	29 %	24 %	9 %	1 %	2 %	100 %	773
Rungis	0 %	1 %	7 %	28 %	47 %	15 %	1 %	2 %	100 %	397
Villecresnes	0 %	23 %	24 %	28 %	13 %	8 %	3 %	2 %	100 %	304
Noiseau	0 %	1 %	10 %	27 %	36 %	18 %	4 %	4 %	100 %	252
Ablon-sur-Seine	0 %	32 %	15 %	20 %	20 %	11 %	1 %	0 %	100 %	230
Marolles-en-Brie	0 %	0 %	1 %	30 %	61 %	7 %	0 %	1 %	100 %	174
Santeny	0 %	1 %	23 %	47 %	16 %	2 %	0 %	12 %	100 %	135
Mandres-les-Roses	0 %	1 %	7 %	39 %	40 %	8 %	1 %	4 %	100 %	102
Ormesson-sur-Marne	0 %	0 %	0 %	27 %	13 %	3 %	0 %	57 %	100 %	70
Périgny	0 %	2 %	31 %	50 %	15 %	0 %	0 %	2 %	100 %	48
Val-de-Marne	3 %	14 %	28 %	23 %	15 %	9 %	3 %	6 %	100 %	153 412

Source : RPLS 2013

Tableau 40 - Répartition des logements sociaux récents (mis en service depuis 2008) par catégorie de financement dans les communes du Val-de-Marne

Communes	PLAI*	PLUS*	PLS*	Total général	
Créteil	8 %	52 %	40 %	100 %	3 484
Vitry-sur-Seine	4 %	83 %	13 %	100 %	1 173
Champigny-sur-Marne	7 %	75 %	19 %	100 %	279
Ivry-sur-Seine	11 %	66 %	23 %	100 %	255
Villejuif	5 %	95 %	0 %	100 %	304
Alfortville	6 %	46 %	49 %	100 %	288
Fontenay-sous-Bois	6 %	33 %	61 %	100 %	88
Choisy-le-Roi	3 %	87 %	10 %	100 %	742
Maisons-Alfort					0
Orly	16 %	84 %	0 %	100 %	375
Bonneuil-sur-Marne	13 %	87 %	0 %	100 %	199
Villeneuve-Saint-Georges	3 %	73 %	25 %	100 %	178
Gentilly					0
Arcueil	8 %	88 %	4 %	100 %	238
Le Kremlin-Bicêtre	0 %	100 %	0 %	100 %	32
Cachan	13 %	87 %	0 %	100 %	226
Charenton-le-Pont					0
Villiers-sur-Marne	28 %	63 %	9 %	100 %	83
L'Haÿ-les-Roses	11 %	89 %	0 %	100 %	78
Chevilly-Larue	33 %	50 %	17 %	100 %	113
Valenton	13 %	48 %	39 %	100 %	247
Fresnes	11 %	44 %	44 %	100 %	342
Saint-Maur-des-Fossés	30 %	70 %	0 %	100 %	78
Thiais	10 %	90 %	0 %	100 %	226
Limeil-Brévannes	0 %	0 %	100 %	100 %	497
Vincennes	6 %	71 %	23 %	100 %	112
Joinville-le-Pont					0
Boissy-Saint-Léger	35 %	65 %	0 %	100 %	21
Sucy-en-Brie	9 %	19 %	72 %	100 %	62
Villeneuve-le-Roi	13 %	43 %	43 %	100 %	163
Chennevières-sur-Marne					0
Nogent-sur-Marne	19 %	81 %	0 %	100 %	97
Saint-Maurice	20 %	80 %	0 %	100 %	1
Le Plessis-Trévise	17 %	67 %	17 %	100 %	67
La Queue-en-Brie	6 %	56 %	38 %	100 %	86
Le Perreux-sur-Marne	14 %	86 %	0 %	100 %	69
Saint-Mandé	6 %	94 %	0 %	100 %	72
Bry-sur-Marne	22 %	78 %	0 %	100 %	117
Rungis	17 %	83 %	0 %	100 %	54
Villecresnes	100 %	0 %	0 %	100 %	36
Noiseau					108
Ablon-sur-Seine					0
Marolles-en-Brie					0
Santeny					12
Mandres-les-Roses					18
Ormesson-sur-Marne					54
Périgny					18
Val-de-Marne	9%	66%	25%	100%	10 692

Source : RPLS 2013

(*) ou assimilés

Le profil des occupants du parc social du Val-de-Marne

Les éléments rassemblés dans ce court chapitre sont extraits du recensement de la population. Ils visent à décrire le profil des occupants du parc social dans le Val-de-Marne. Les caractéristiques des ménages logés dans le parc social sont systématiquement comparées à celles de l'ensemble des ménages du département et à celles des nouveaux arrivants dans le parc social quand cela est possible. Pour le Val-de-Marne le recensement indique que 27 % des ménages sont locataires d'un logement HLM, soit un total de 146 861 logements. Compte tenu des écarts de définition et de méthode entre le recensement et le RPLS, l'écart est assez peu important, de l'ordre de quelques milliers de logements, le fichier RPLS dénombrant 153 000 logements sociaux.

Presque 1 ménage du parc social sur 2 est une famille avec enfants, dont une part importante et croissante de foyers monoparentaux

Les familles avec enfant représentent 46 % des ménages du parc social du Val-de-Marne, soit 8 points de plus que leur poids dans l'ensemble des ménages du département. Parmi ces familles, 20 % sont des couples avec 1 ou 2 enfants, 9 % des couples avec 3 ou 4 enfants et 17 % des foyers monoparentaux. **Les foyers monoparentaux sont presque deux fois plus nombreux dans le parc social que dans l'ensemble des ménages du Val-de-Marne.** Le nombre et **la part des foyers monoparentaux ont progressé entre 1999 et 2008, un peu plus vite dans le parc social locatif** que dans l'ensemble du parc (respectivement de 2 et 1,5 points). À l'échelle du Val-de-Marne, les personnes seules représentent un peu moins du tiers des locataires du parc social et est en progression (+ 1,5 points entre 1999 et 2008). La part des ménages d'une seule personne a particulièrement augmenté à Champigny (+20 %), Choisy-le-Roi (+19 %) et Fontenay-sous-Bois (+25 %), en lien avec une part significative de logements de 2 pièces dans la production récente.

Parmi les ménages ayant emménagés depuis moins de 5 ans dans leur logement social, les « entrants » dans le parc social, on observe un taux similaire de foyers monoparentaux (17 %), moins de personnes isolées et davantage de familles avec 1 ou 2 enfants.

Des ménages un peu plus grands que la moyenne

La taille moyenne des ménages locataires d'un logement social dans le Val-de-Marne est de 2,6 personnes en 2008, contre 2,3 personnes pour l'ensemble des ménages du département. Cette taille des ménages est stable depuis 1999 dans le parc social, alors qu'elle a légèrement diminué dans l'ensemble des ménages. Les « entrants » dans le parc social du Val-de-Marne sont de plus grands ménages encore puisque la taille moyenne des ménages pour eux est de 2,7 personnes par ménages en 2008.

Malgré la forte présence de familles et de grands ménages, **les situations de suroccupation accentuée dans le parc social du Val-de-Marne sont peu nombreuses, concernant moins de 1 % des ménages,** à l'image de ce que l'on observe pour l'ensemble du département.

Un vieillissement modéré des locataires du parc social

Dans le parc social du Val-de-Marne l'âge moyen de la personne de référence est passé de 49 à 50 ans entre 1999 et 2008. Cette évolution traduit un vieillissement relatif des occupants moins marqué que pour l'ensemble des ménages : l'âge moyen de la personne de référence des ménages val-de-marnais est passé de 47 à 50 ans au cours de la même période. Ce vieillissement contenu est confirmé par l'âge moyen des nouveaux entrants dans le parc social : 39 ans.

Toutefois, ces chiffres soulignent la faiblesse de la rotation dans le parc locatif social et les difficultés d'accès pour les jeunes ménages.

Presque un tiers des ménages locataires d'un logement social sont immigrés

Les ménages immigrés [8] représentent en moyenne 29,2 % des ménages locataires du parc social en 2008, c'est sensiblement plus que le poids de ces ménages dans l'ensemble des résidences principales du Val-de-Marne (22,5 %). La part des ménages immigrés est plus importante encore si l'on considère les « entrants » dans le parc social (33,3 %).

Des actifs ouvriers et employés qui continuent d'être surreprésentés dans le parc social

65 % des ménages qui sont locataires d'un logement social dans le Val-de-Marne sont ouvriers ou employés. C'est 23 points de plus que leur part parmi l'ensemble des actifs du département (42 %). Cette surreprésentation des actifs ouvriers et employés dans le parc social va de pair avec une faible proportion de cadres (8 %). À l'échelle du département, comme dans le reste de la Métropole, la part des cadres augmente (+5 points entre 1999 et 2008), cette augmentation est très faible parmi les locataires du parc social du Val-de-Marne (+ 1 point).

Des ménages aux revenus sensiblement plus faibles que les autres

En 2008, le revenu médian des ménages locataires du parc social s'élève à 14 061 euros par an et par unité de consommation. Il est inférieur de plus de 7 000 € à celui de l'ensemble du parc de logements du Val-de-Marne qui s'élève à 21 437 €. À l'échelle communale, les écarts sont très importants tant pour les locataires du parc social que pour l'ensemble des ménages.

8 - La définition retenue par l'INSEE est celle adoptée par le Haut Conseil à l'Intégration : un immigré est une personne née étrangère à l'étranger et résidant en France.

Tableau 41 - Taille des ménages dans le Val-de-Marne

	Nombre de ménages 2008	Taille moyenne des ménages 2008	Nombre de ménages 1999	Taille moyenne des ménages 1999
Parc locatif social	146 861	2,6	145 760	2,6
Parc locatif social non présents dans le logement 5 ans auparavant	43 615	2,7	NR	NR
Ensemble du parc de résidences principales	548 360	2,3	499 400	2,4

Source : Insee RP 2008, 1999

Tableau 42 - Structure des ménages du Val-de-Marne

	Isolés	Famille monoparentales	Familles en couples sans enfants	Famille principale un couple sans isolé avec 1 enfant	Famille principale un couple sans isolé avec 2 enfants
Parc locatif social 2008	32,4 %	17,2 %	13,2 %	9,8 %	10,3 %
Parc locatif social non présents dans le logement 5 ans auparavant 2008	27,7 %	16,8 %	12,5 %	12,7 %	12,2 %
Ensemble du parc de résidences principales 2008	34,5 %	9,9 %	20,4 %	11,2 %	11,2 %
Parc locatif social 1999	30,9 %	14,6 %	15,6 %	12,3 %	11,5 %
Ensemble du parc de résidences principales 1999	32,4 %	9,1 %	21,4 %	13,0 %	12,3 %

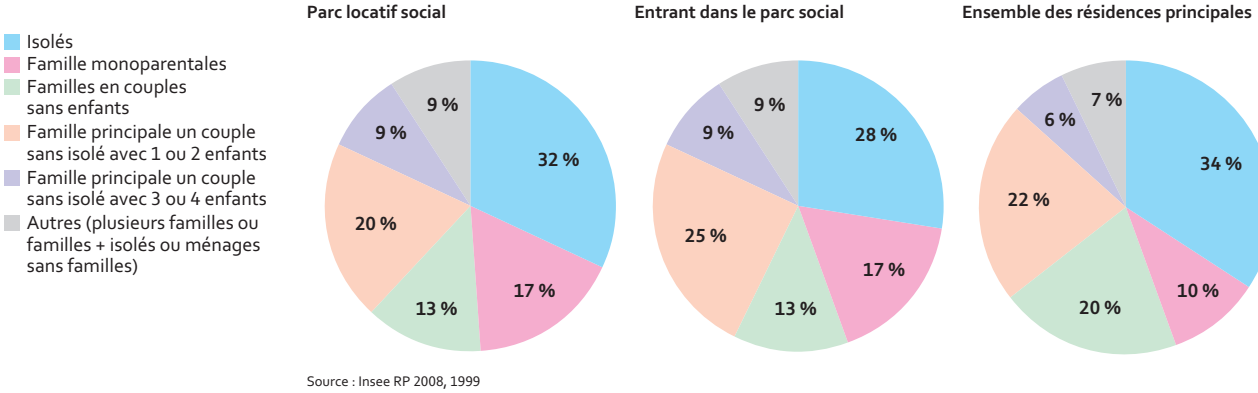
Source : Insee RP 2008, 1999

Tableau 43 - Âge moyen de la personne de référence des ménages du Val-de-Marne

	Âge moyen de la personne de référence 2008	Âge moyen de la personne de référence 1999
Parc locatif social du Val-de-Marne	50	47
Parc locatif social non présent dans le logement 5 ans auparavant	39	NR
Ensemble du parc de résidences principales du Val-de-Marne	50	49

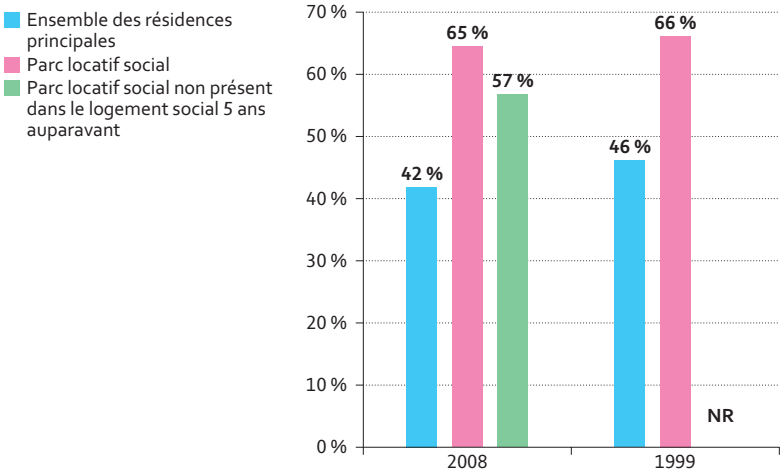
Source : Insee RP 2008, 1999

Figure 6 - Structure des ménages du Val-de-Marne en 2008



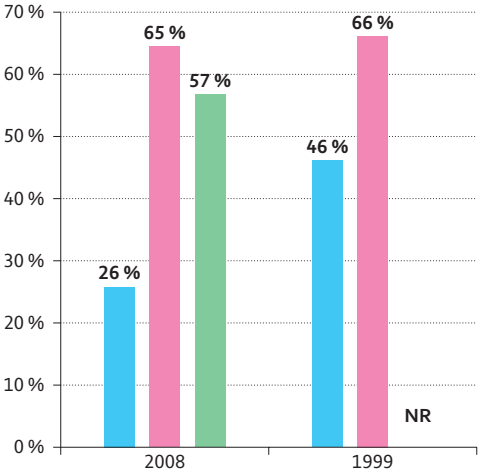
Source : Insee RP 2008, 1999

Figure 7 - Évolution de la part des employés et ouvriers entre 1999 et 2008 parmi les ménages du Val-de-Marne



Source : Insee RP 2008, 1999

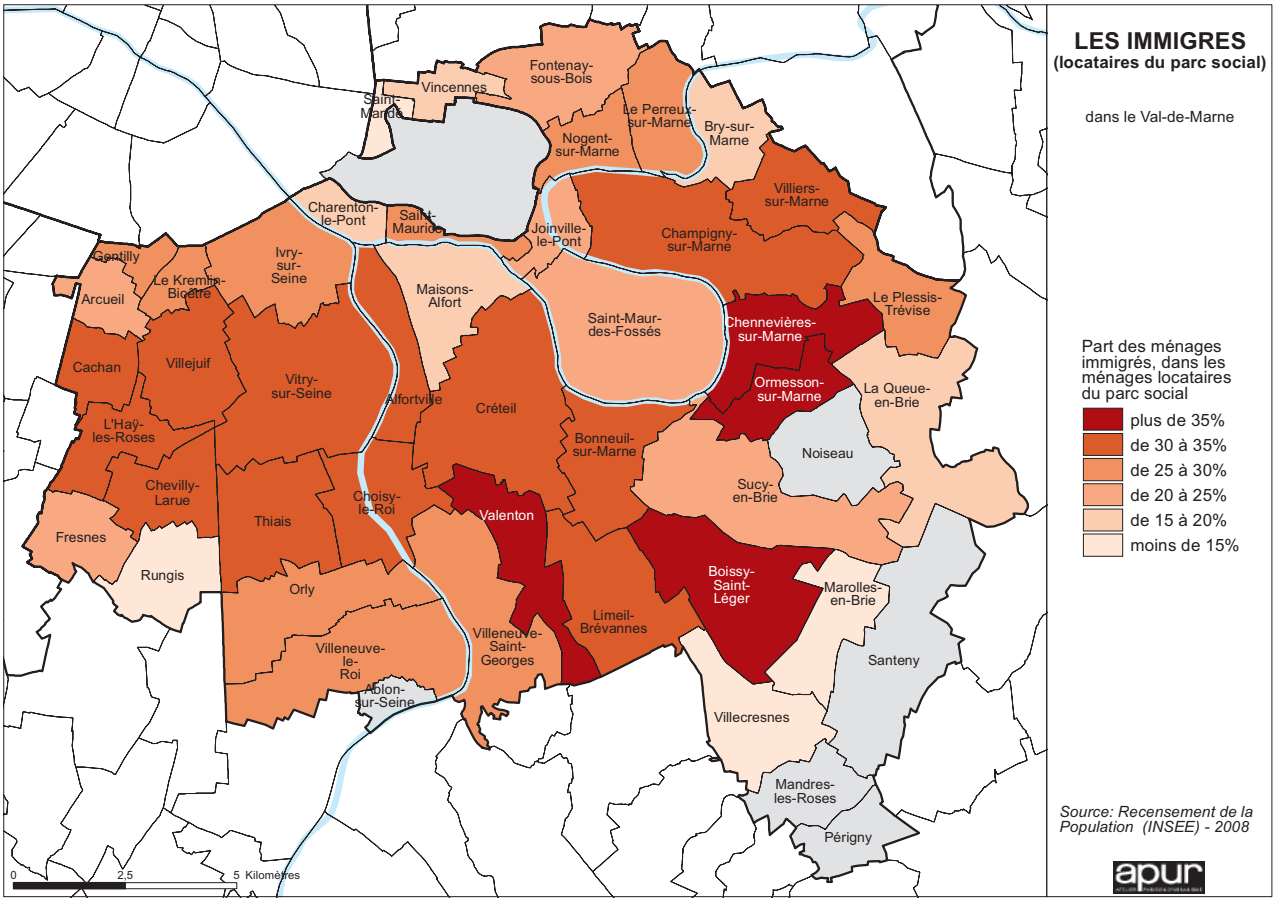
Figure 8 - Évolution de la part des cadres entre 1999 et 2008 parmi les ménages du Val-de-Marne



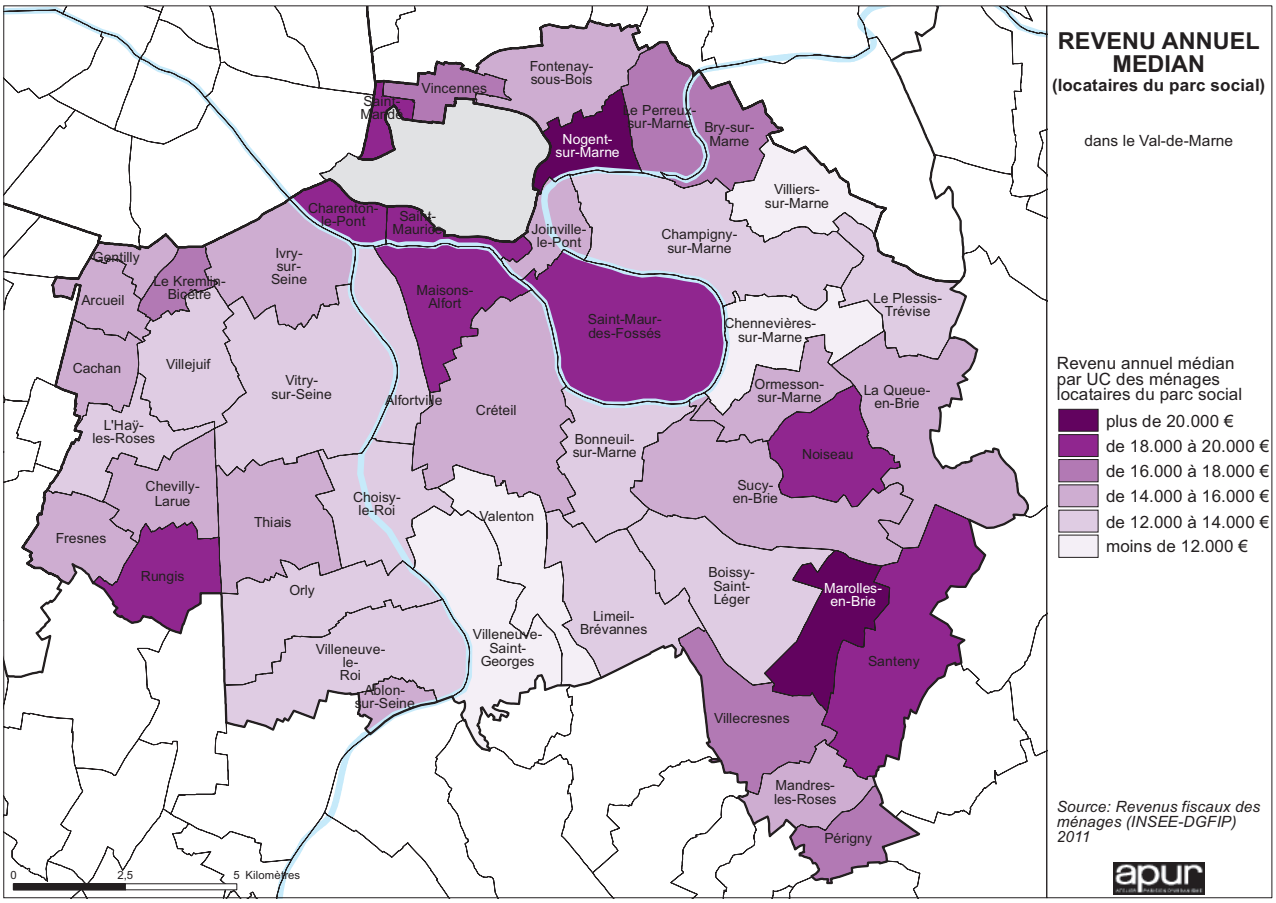
Source : Insee RP 2008, 1999

Famille principale un couple sans isolé avec 3 enfants	Famille principale un couple sans isolé avec 4 enfants	Plusieurs familles ou familles + isolés	Autre ménage sans famille	Ensemble
5,6 %	3,1 %	5,2 %	3,4 %	100,0 %
6,3 %	2,9 %	4,9 %	3,9 %	100,0 %
4,2 %	1,5 %	3,6 %	3,4 %	100,0 %
5,4 %	3,2 %	4,4 %	2,1 %	100,0 %
4,2 %	1,7 %	3,6 %	2,2 %	100,0 %

Carte 13 - Part des ménages immigrés dans l'ensemble des ménages du parc social



Carte 14 - Revenus annuels médians des ménages du parc social



Les logements sociaux en Val-de-Marne

Description des logements gérés par les bailleurs sociaux dans le Val-de-Marne à partir du fichier RPLS au 1er janvier 2013

La présente étude est réalisée à la demande du Conseil Général du Val-de-Marne. Son objet est d'apporter des éléments de dénombrement et de caractérisation du parc social dans les 47 communes du Val-de-Marne, à partir du Répertoire du parc locatif social (RPLS) qui recense les logements sociaux au 1er janvier 2013. Les résultats sont présentés pour les 47 communes du Val de Marne et l'ensemble du département.

L'objectif de ces analyses est d'apporter des éléments de réponse aux grandes questions qui se posent sur le territoire : faut-il accentuer la production de logements sociaux dans les communes du département qui en ont peu créé jusqu'à présent ? À l'inverse, faut-il encourager les communes qui ont déjà beaucoup de logements sociaux à continuer d'en faire ? Peuvent-elles faire autrement puisque la demande s'exprime plus fortement là où il y a déjà beaucoup de logements sociaux ? Conviendrait-il d'inciter les communes à diversifier leur parc social en termes de taille de logements, de niveau de loyer ou de catégories de financement ?

Le Val-de-Marne compte 153 412 logements sociaux, ce qui représente environ 26 % des résidences principales du département. La part des logements sociaux dans les résidences principales s'échelonne de 1,8 % à Ormesson à 66,9 % à Valenton. Et la moitié des communes n'ont pas atteint le seuil fixé par la loi SRU (objectif de 25 % de logements locatifs sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants depuis la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013).

L'analyse des caractéristiques du parc social met notamment en évidence le poids des logements construits pendant les Trente Glorieuses, après 1945 et avant 1975 (52 %). Le plus souvent mal isolés, ces logements constituent un parc énergivore et devront être réhabilités à court ou moyen terme.

Une autre caractéristique forte du parc social du Val-de-Marne tient dans la multiplicité des acteurs présents dans le département (80). Les 5 premiers bailleurs du département sont dans l'ordre Valophis Habitat (29 751 logements sociaux), I3F (17 124 logements), IDF Habitat (7 995 logements), Logial (6 389 logements) et l'OPH d'Ivry-sur-Seine (5 906 logements).

D'une manière générale l'étude montre la grande diversité de situations entre les communes du département en termes de nombre et poids des logements sociaux, époque de construction, taille des logements et des ensembles immobiliers, desserte et niveaux des loyers pratiqués... Pour caractériser cette diversité de situations une typologie du territoire sur la base d'un découpage par IRIS est proposée. Elle fait apparaître une assez grande mixité sociale dans le Val-de-Marne.

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont et Paris Métropole.

MAIRIE DE PARIS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

îledeFrance