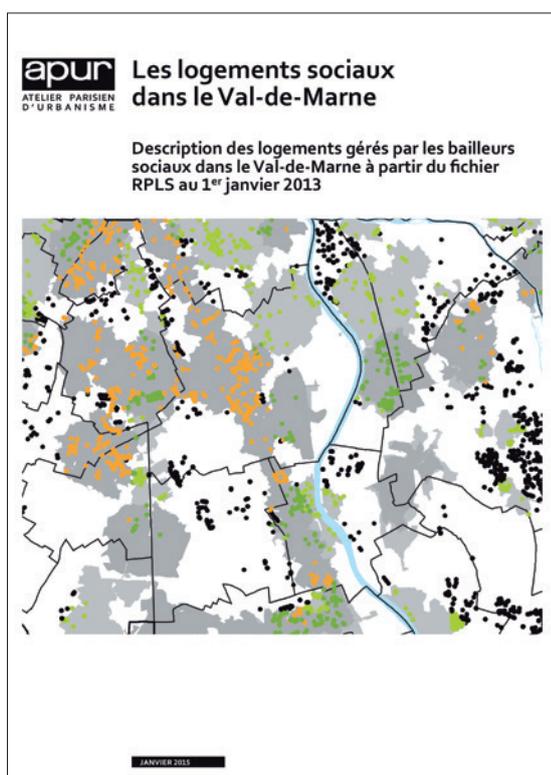


## Les logements sociaux dans le Val-de-Marne



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 gérés par les bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le Val-de-Marne compte 153 412 logements sociaux, ce qui représente 26 % des résidences principales du département. Mais la part des logements sociaux dans les résidences principales s'échelonne de 1,8 % à Ormesson à 66,9 % à Valenton.

L'étude met en évidence 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 par les transports en communs et niveaux des loyers pratiqués... Pour caractériser cette diversité de situations une typologie du département est proposée en fonction des caractéristiques du parc social.

### 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 1<sup>er</sup> 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 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).**

Souvent la taille du parc social est corrélée avec celle 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 familiaux 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 %). Le plus souvent mal isolés, ils constituent un parc énergivore et devront être réhabilités à court ou moyen terme.

Plus de 10 600 logements 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 SEM 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 géré par un bailleur social dans le Val-de-Marne est de 63 m<sup>2</sup>. Elle varie de 31 m<sup>2</sup> pour un T1 à 94 m<sup>2</sup> pour un T5 ou plus. Les données qui distinguent les logements sociaux par époque de construction montrent que la

### 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
	9 999	34 430	58 915	40 590	9 478		

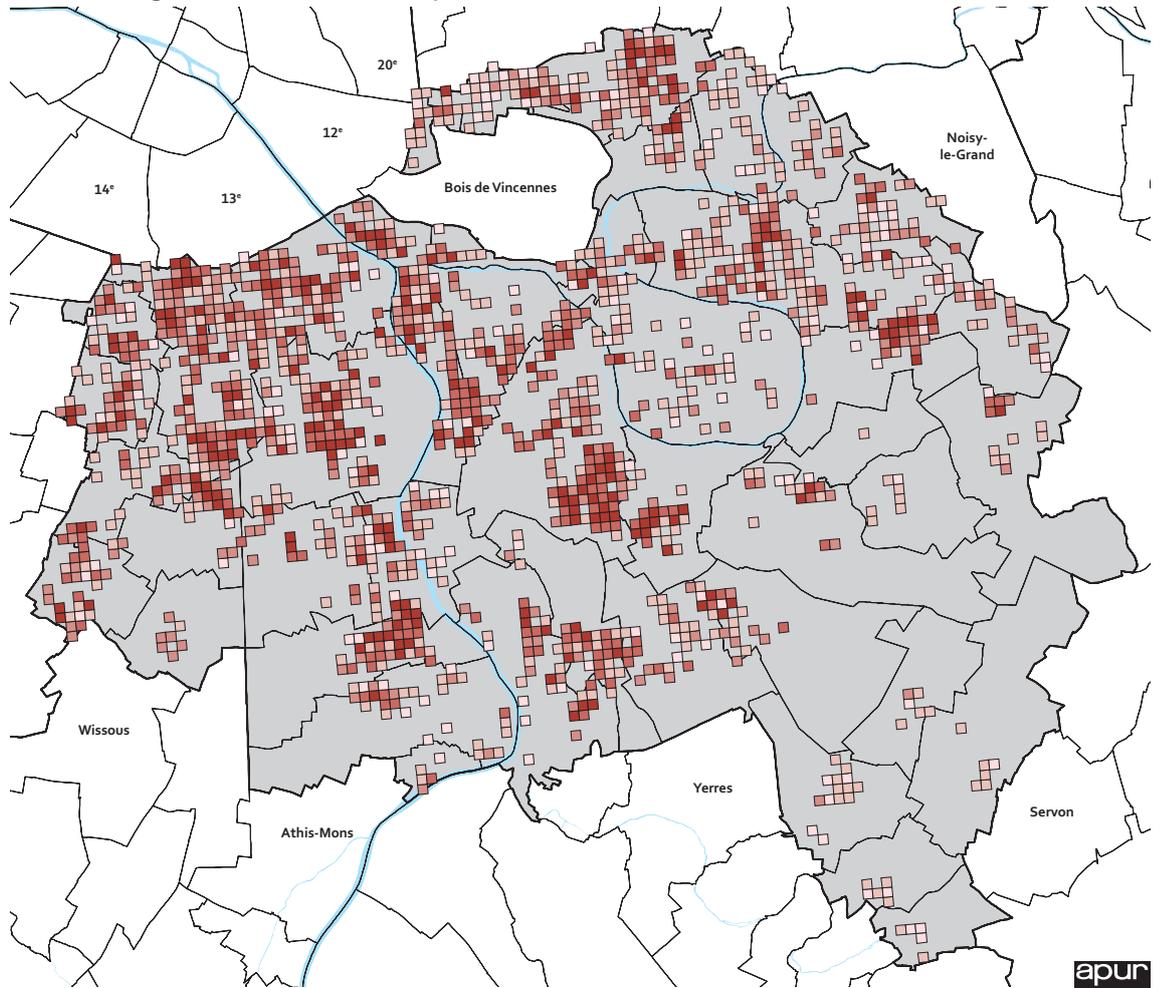
Source : Insee RP 2010, RPLS 2013

## Nombre de logements sociaux familiaux par commune aux carreaux (200 mx 200 m)

### Nombre de logements sociaux



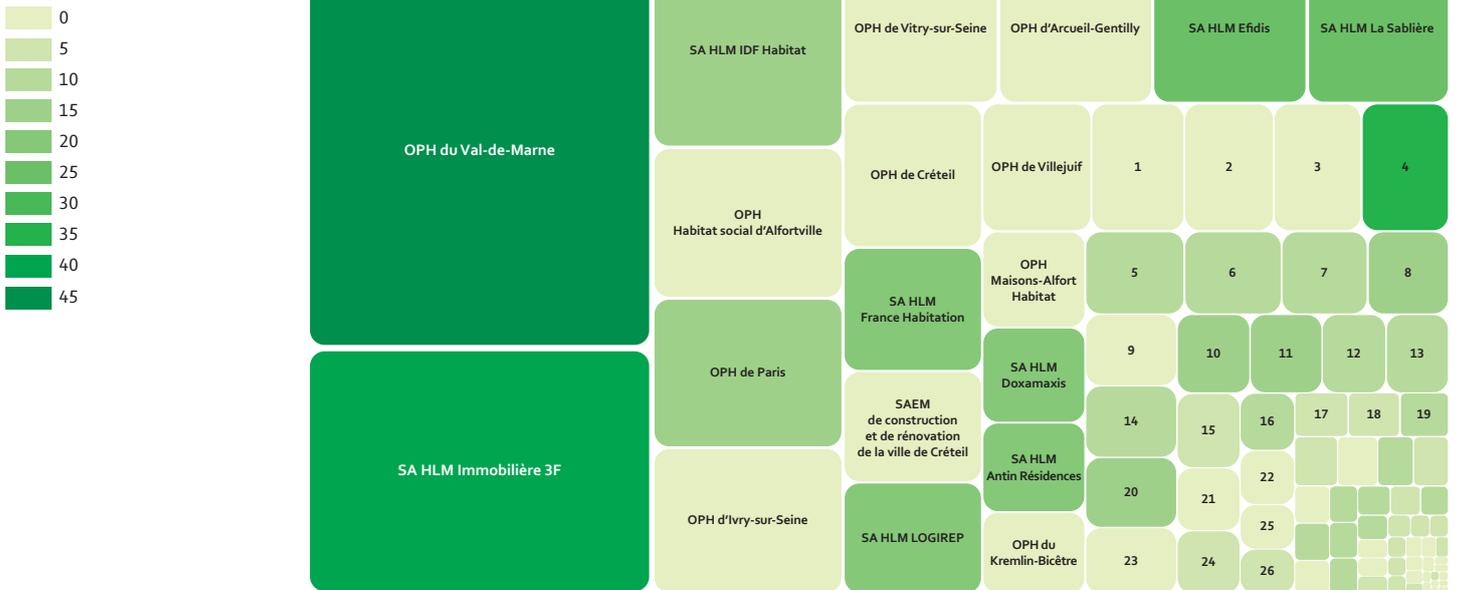
Source : RPLS 2013



apur

## 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



- 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 fonction.
- 21 - OPAH de Vincennes
- 22 - OPH de Thiais
- 23 - OPH de Cachan
- 24 - Société de gestion des immeubles municipaux
- 25 - SA HLM Le Foyer Moderne
- 26 - SA HLM Pierres et Lumières

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 m<sup>2</sup> 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).

## Un loyer médian dans le parc social du Val-de-Marne dépasse à peine 6 € par m<sup>2</sup>

Le loyer médian dans le parc social du Val-de-Marne, toutes tailles de logement confondues, est de 6,10 € (loyer principal) par m<sup>2</sup> de surface habitable. Il varie de 8,00 €/m<sup>2</sup> pour les logements d'une pièce à 5,40 €/m<sup>2</sup> pour un logement de 5 pièces ou plus, le loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> en moyenne. Plusieurs communes du centre et du sud du département se trouvent dans ce cas : Bonneuil-sur-Marne, Chevilly-Larue, Limeil-Brevannes, 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 m<sup>2</sup> 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 ;

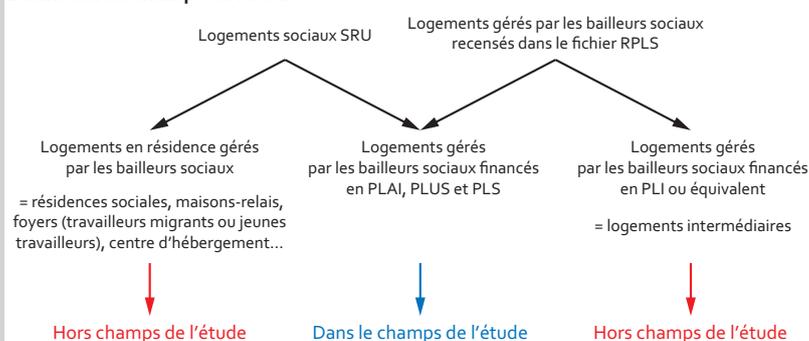
## Sources, définitions et méthode

Les données exploitées dans cette étude sont issues du Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le répertoire RPLS, créé au 1<sup>er</sup> 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.

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. De même les logements sociaux SRU en résidence, qui ne sont pas répertoriés dans RPLS, ne sont pas pris en compte.

Dans cette étude, les logements sociaux récents sont systématiquement définis comme ayant été mis en service depuis le 1<sup>er</sup> 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 2000 logements.

### Définition du champs de l'étude



- 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.

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.