

Les chiffres du logement social à Paris en 2013

RÉSUMÉ

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

Paris compte 200 993 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2012, soit 17,4 % des résidences principales parisiennes. Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2013 n'est pas encore connu, cependant vu les programmes de logements sociaux livrés en

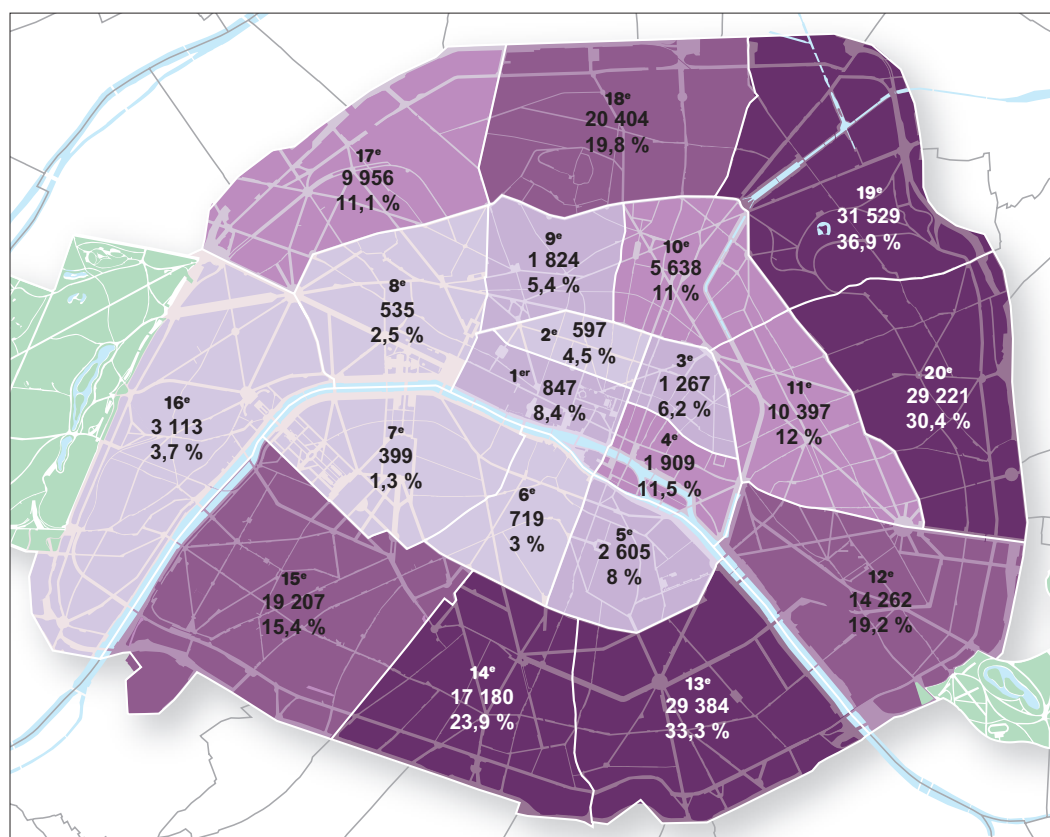
2012 (4 765 logements), le nombre de 205 758 logements sociaux SRU devrait être atteint, soit 17,8 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2013.

En 2012, 6 092 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris. Le nombre de logements financés annuellement s'est progressivement accru au cours de la dernière décennie et depuis 2007, plus de 6 000 logements ont été financés chaque année. Face à cette offre de logements, le nombre

de demandeurs de logements sociaux est particulièrement important et en progression par rapport aux années précédentes : 139 985 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2012 auprès des services de la Ville de Paris, dont 105 750 ménages parisiens. L'effectif des demandeurs inscrits a augmenté (+ 10,6 % par rapport à 2011).

Près de 12 000 ménages ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2012. Près du

tiers de ces attributions ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (33,2 %), et près d'une attribution sur cinq est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris dans le cadre des réservations 25 % social et 5 % fonctionnaires (19,1 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des collecteurs du 1 %, des entreprises en direct et de l'État réservataire pour les fonctionnaires hors réservation 5 %.



Les logements sociaux SRU en 2012

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

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- 20 % et plus

200 993 logements soit 17,38 %

Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2012, DRIHL de Paris, 2013

1/ 200 993 : le nombre de logements sociaux

Les logements sociaux au sens strict et qui seuls sont comptabilisés comme tels par la loi¹ sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris. On distingue aujourd'hui trois catégories²:

1. les logements Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, dont le loyer plafond³ s'établit à 5,87 €/m²;
2. les logements Prêt locatif à usage social (PLUS), les plus nombreux, dont le loyer plafond s'établit à 6,58 €/m²;
3. les logements Prêt locatif social (PLS), pour les ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu, dont le loyer plafond s'élève à 12,85 €/m².

À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements. À ces trois catégories actuelles s'ajoutent tous les logements sociaux réalisés antérieurement sous d'autres dénominations: HLM, ILM, etc. Au total, l'administration décompte officiellement 200 993 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2012 (17,4 % des résidences principales). Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2013 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2012 (4 765

logements), à un chiffre voisin de 205 758, (17,8 % des résidences principales⁴). Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 19,9 % de logements sociaux environ. Paris devrait très prochainement atteindre le seuil des 20 % de logements sociaux financés ce qui correspond à l'objectif inscrit à l'article 55 de la loi SRU. Rappelons que l'objectif a été porté à 25 % à l'horizon 2025 par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Paris poursuit un quadruple objectif: accroître le nombre de ses logements sociaux pour atteindre le seuil légal avant l'échéance fixée par la loi, mieux les répartir sur son territoire, produire des logements familiaux en rapport avec la demande parisienne et diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale, en mixant les financements.

Des besoins existent en effet dans tous les arrondissements et la mixité sociale contribue à la qualité de vie des quartiers. Or aujourd'hui les logements sociaux sont concentrés à près de 50 % dans trois arrondissements: les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.

2/ 61 679 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2012

Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé⁵ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur⁶.

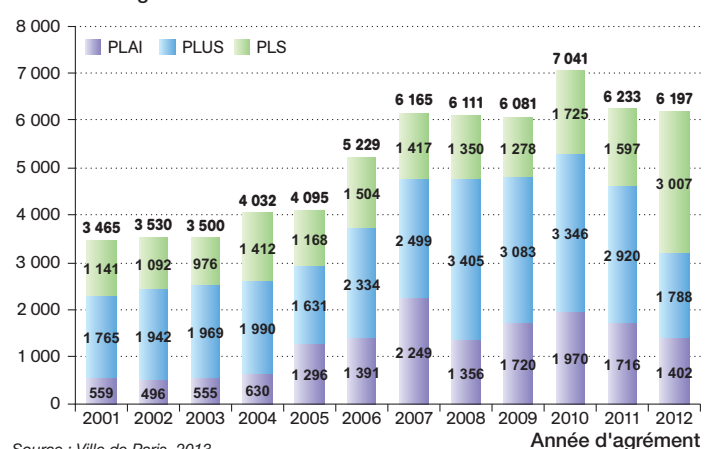
À Paris, de 2001 à 2012, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé un total de 61 679 logements sociaux: 15 340 logements PLAÍ (24,9 %), 28 672 logements PLUS (46,5 %) et 17 667 logements PLS (28,6 %). Plus d'une opération sur deux financée de 2001 à 2012 comportent des logements appartenant à

au moins deux catégories de financement différentes (PLAI et PLUS, PLUS et PLS...).

Au cours de la période, le nombre de logements agréés annuellement s'est progressivement accru: depuis 2007, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année. Les logements sociaux nouveaux proviennent de trois sources: la construction de nouveaux immeubles; la réhabilitation complète d'immeubles vétustes préalablement libérés; l'achat d'immeubles de logements vendus sur le marché immobilier. Ainsi les logements

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2012 selon le type de financement

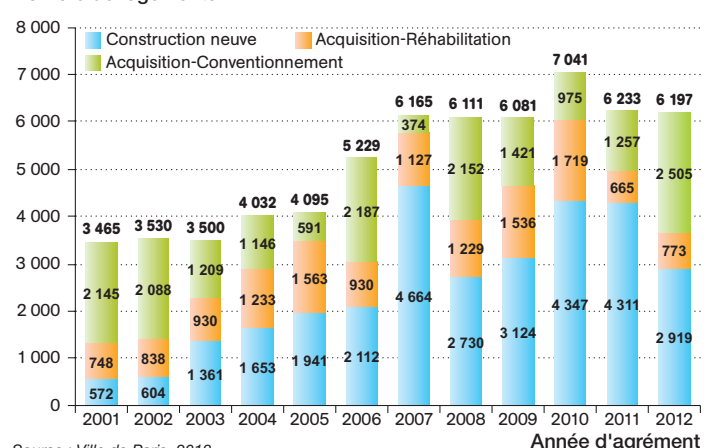
Nombre de logements



Source : Ville de Paris, 2013

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2012 selon le mode de production

Nombre de logements



Source : Ville de Paris, 2013

1 – Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
2 – Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions (24 janvier 2013).
3 – Loyer maximum de zone au 1^{er} janvier 2013.
4 – Le nombre de résidences principales

est supposé constant de 2012 à 2013.
5 – L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.
6 – Cette convention permet entre autres au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

sociaux agréés de 2001 à 2012 se répartissent en 30 338 logements en construction neuve (49,2 %), 13 291 logements en acquisition-réhabilitation (21,5 %) et 18 050 logements en acquisition-conventionnement (29,3 %). Les logements financés depuis 2001 se répartissent entre 40 501 logements

familiaux (65,7 %) et 21 178 logements spécifiques (34,3 %). Plus de 53 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2012 ont 3 pièces ou plus. Le délai entre le moment où un programme est agréé et celui où il est offert à la location peut aller de quelques mois à plusieurs années, en fonction de la durée

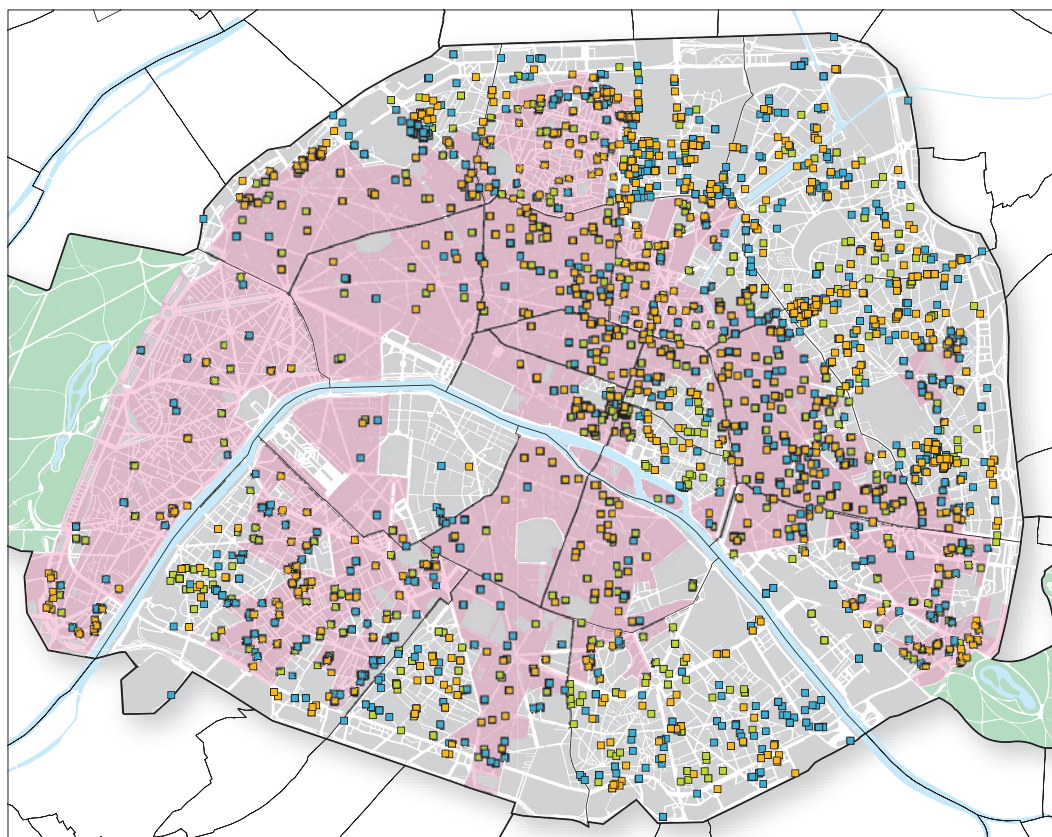
des chantiers. En moyenne, 3 à 4 années sont nécessaires pour un programme neuf. Sur les 61 679 logements sociaux agréés de 2001 à 2012, 37 829 étaient livrés fin 2012 (61,3 %). Plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2012 concerne les arrondissements du centre et de l'ouest.

Logements sociaux agréés de 2001 à 2012 selon le mode de production et zone de déficit en logement social

- Construction
- Acquisition réhabilitation
- Acquisition conventionnement
- Périmètre de déficit en logement social

Source : Ville de Paris, 2013

apur



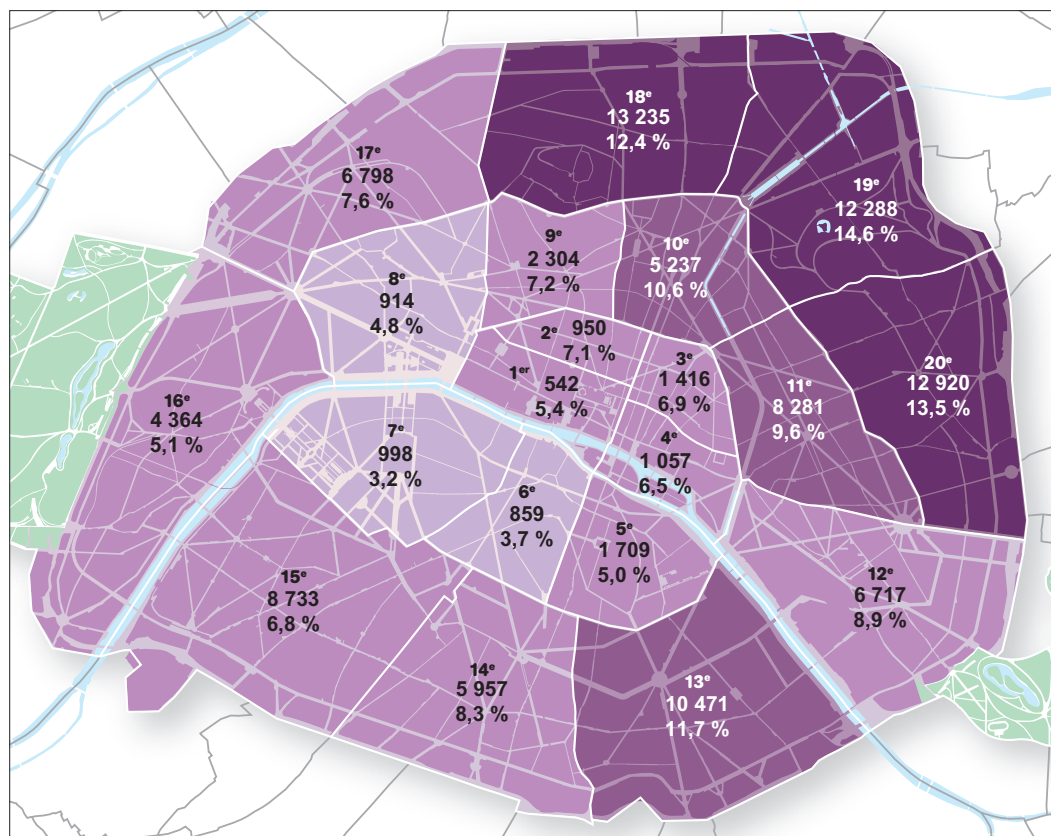
3/ 139 985 : le nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris au 31 décembre 2012, dont 105 750 ménages parisiens

7 – Le formulaire CERFA 14069*01.
8 – La délicate mise en place opérationnelle du dispositif régional et notamment le calage des modalités de transmission des informations entre les différents organismes franciliens qui peuvent procéder aux enregistrements, fait qu'il est délicat d'élaborer en 2013 des statistiques pertinentes à l'échelle du nouveau dispositif. Aux ménages qui ont fait l'effort de s'inscrire directement auprès des services de la Ville de Paris, il faudrait ajouter les ménages qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme francilien pouvant procéder à l'enregistrement d'une demande et qui ont indiqué Paris dans leur choix de communes, mais il n'est pas encore possible de quantifier précisément ce nombre.

Les modalités de la demande de logement social ont évolué au cours de l'année 2011, en particulier en Ile-de-France : l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional et le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national⁷. En Ile-de-France, une seule demande doit être déposée, dans

laquelle l'utilisateur peut solliciter jusqu'à 5 communes situées dans la région. Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional de demandeur de logement. Il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande. Au 31 décembre 2012, 139 985 ménages sont inscrits au fichier des deman-

deurs de logements sociaux tenu par la Ville de Paris⁸. L'analyse de cette demande fait apparaître que 105 750 demandes émanent de ménages parisiens (9 % des ménages parisiens), et que 34 235 demandeurs émanent de demandeurs non parisiens. En 2012, la croissance du nombre de demandes inscrites dans le fichier parisien est particulièrement vive (+ 10,6 %), soit



Les ménages parisiens inscrits à Paris comme demandeur de logement, par arrondissement - 2012

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



Sources : Ville de Paris, 2013 ; RP 2009, Insee

apur

13446 dossiers supplémentaires. À titre de comparaison, les taux annuel de croissance étaient compris entre 2 % et 4 % au cours des 5 années précédentes. Cette forte croissance des effectifs affectent tout autant la demande parisienne (+ 10,6 %), et la demande non parisienne (+ 12,4 %). La forte croissance constatée en 2012 s'explique par des causes techniques¹⁰, mais elle est aussi le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris, et qui font face à la hausse soutenue du coût du logement parisien. La demande de logement social est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2012, 69,8 % des demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds

PLA I (plafonds de ressources les plus bas du logement social) valables en 2012, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 28736 euros pour un ménage de quatre personnes. Seuls 9,1 % des demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal de référence de 52242 euros pour un ménage de quatre personnes. Plus d'un demandeur de logement sur 5 (20,9 %) est déjà locataire d'un logement social et souhaite échanger son logement actuel contre un autre logement. En 2012, environ 12000 demandes ont abouti à l'attribution d'un logement¹¹, tous bailleurs et tous réservataires confondus. Près du tiers de ces attributions ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris

(33,2 %), et près d'une attribution sur cinq est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris dans le cadre des réservations 25 % social et 5 % fonctionnaires (19,1 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des collecteurs du 1 %, des entreprises en direct et de l'État réservataire pour les fonctionnaires hors réservation 5 % fonctionnaires (30,7 % de l'ensemble des attributions), mais aussi sur le contingent propre des bailleurs sociaux (15,4 %). En raison du coût des logements sur le marché privé, la rotation des locataires dans le logement social est faible à Paris, et le nombre de logements libérés chaque année peu élevé. Le taux de mobilité dans le parc social est de 7,2 % en Ile-de-France et de 4,9 % à Paris au 1^{er} janvier 2012¹².

10 – Depuis 2011, évolution du dispositif de gestion des demandes de logement et nouvelles modalités d'enregistrement de la demande appliquées à certains publics.

11 – Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2013 et les attributions au cours de l'année 2012, Apur 2013.

12 – Source : Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2012, DRIEA 2013.

Directrice de la publication

Dominique ALBA

Note réalisée par

Jean-François ARÈNES

Sous la direction de

Audry JEAN-MARIE

Cartographie

Christine DELAHAYE

Mise en page

Apur

www.apur.org