

Les chiffres du logement social à Paris en 2014

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.

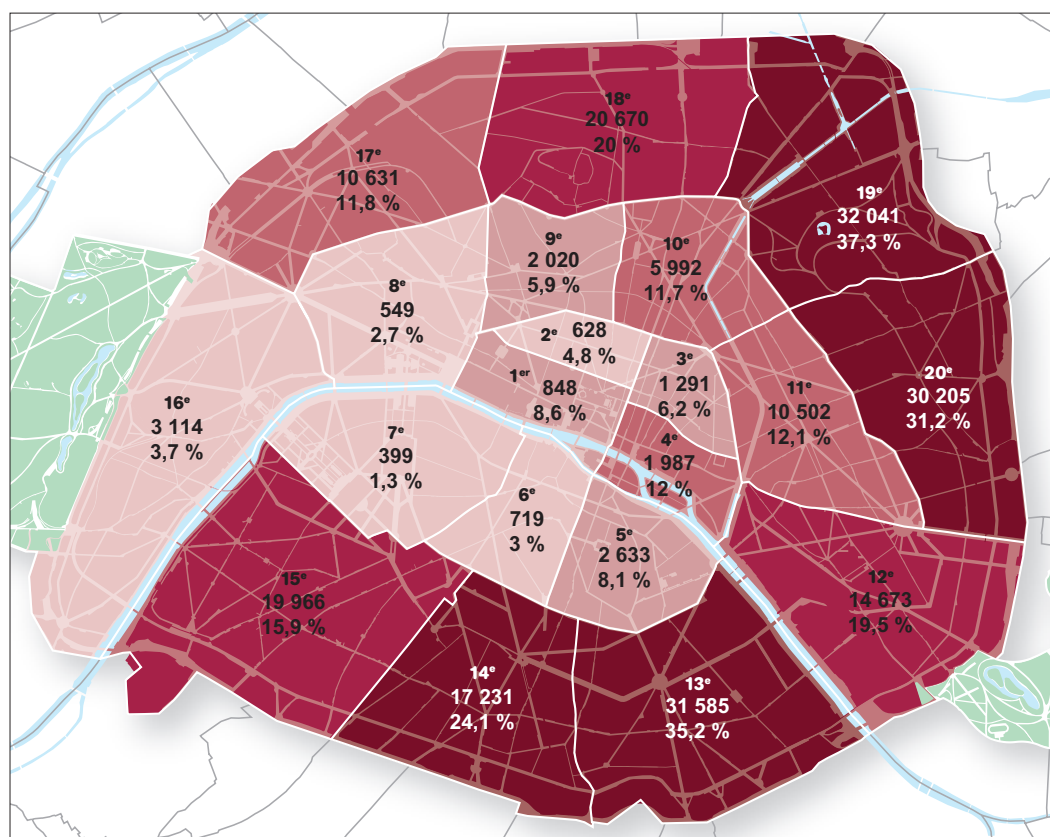
Paris compte 207 684 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2013, soit 17,9 % des résidences principales parisiennes. Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2014 n'est pas encore connu, mais il devrait être

voisin de 214 847 logements (18,5 % des résidences principales) en considérant les 7 163 logements sociaux livrés en 2013. Et, si l'on ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 20,5 % de logements sociaux.

En 2013, 7 151 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris. Ce chiffre est le plus élevé depuis 2001. Le nombre de logements financés annuel-

lement 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 : 134 475 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2013 auprès des services de la Ville de Paris, dont 107 734 ménages parisiens.

Près de 12 000 ménages ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2013. Plus du tiers de ces attributions ont été faites sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (35,2 %), et près d'une attribution sur cinq est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris (19,1 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des collecteurs du 1 %, des entreprises en direct et de l'État.



Les logements sociaux SRU en 2013

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

207 684 logements soit 17,9 %

Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2013, DRIHL de Paris, 2014

1/ 207 684 : 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 5,94 €/m²;
2. les logements Prêt locatif à usage social (PLUS), les plus nombreux, dont le loyer plafond s'établit à 6,66 €/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 13,00 €/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 207 684 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2013 (17,9 % des résidences principales). Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2014 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2013 (7 163

logements), à un chiffre voisin de 214 847, (18,5 % 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 20,5 % de logements sociaux environ. Paris a ainsi atteint le seuil des 20 % de logements sociaux agréés et financés ce qui correspondait à l'objectif inscrit à l'article 55 de la loi SRU. Cet 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

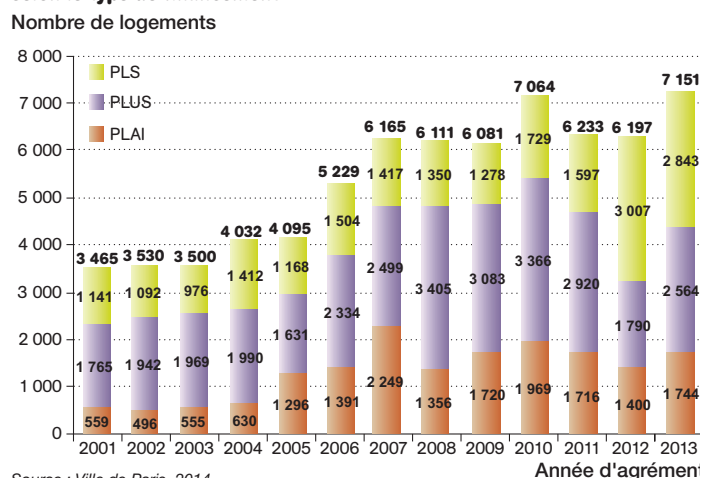
Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé⁵ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur⁶.

À Paris, de 2001 à 2013, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé un total de 68 853 logements sociaux: 17 081 logements PLAÎ (24,8 %), 31 258 logements PLUS (45,4 %) et 20 514 logements PLS (29,8 %).

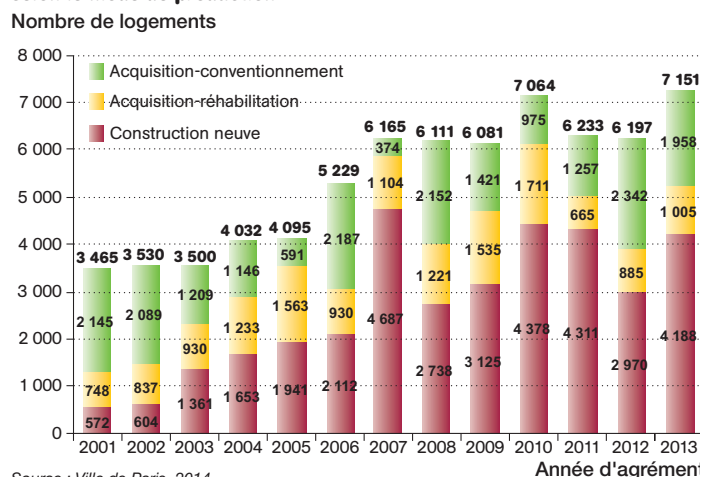
Au cours de la période, le nombre de logements agréés

annuellement s'est progressivement accru: de 2007 à 2013, 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 sociaux agréés de 2001 à 2013 se répartissent en 34 640 logements en construction neuve (50,3 %), 14 367 logements en acquisition-réhabilitation

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2013 selon le type de financement



Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2013 selon le mode de production



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 (18 mars 2014).
 3 – Loyer maximum de zone au 1^{er} janvier 2014.
 4 – Le nombre de résidences principales

est supposé constant de 2013 à 2014.
 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).

(20,9 %) et 19846 logements en acquisition-conventionnement (28,8 %). Parmi les logements agréés de 2001 à 2013, on peut distinguer deux catégories : 44 935 logements familiaux (65,3 %) et 23 918 logements spécifiques (34,7 %), tels que des résidences sociales, des maisons relais, etc. Plus de

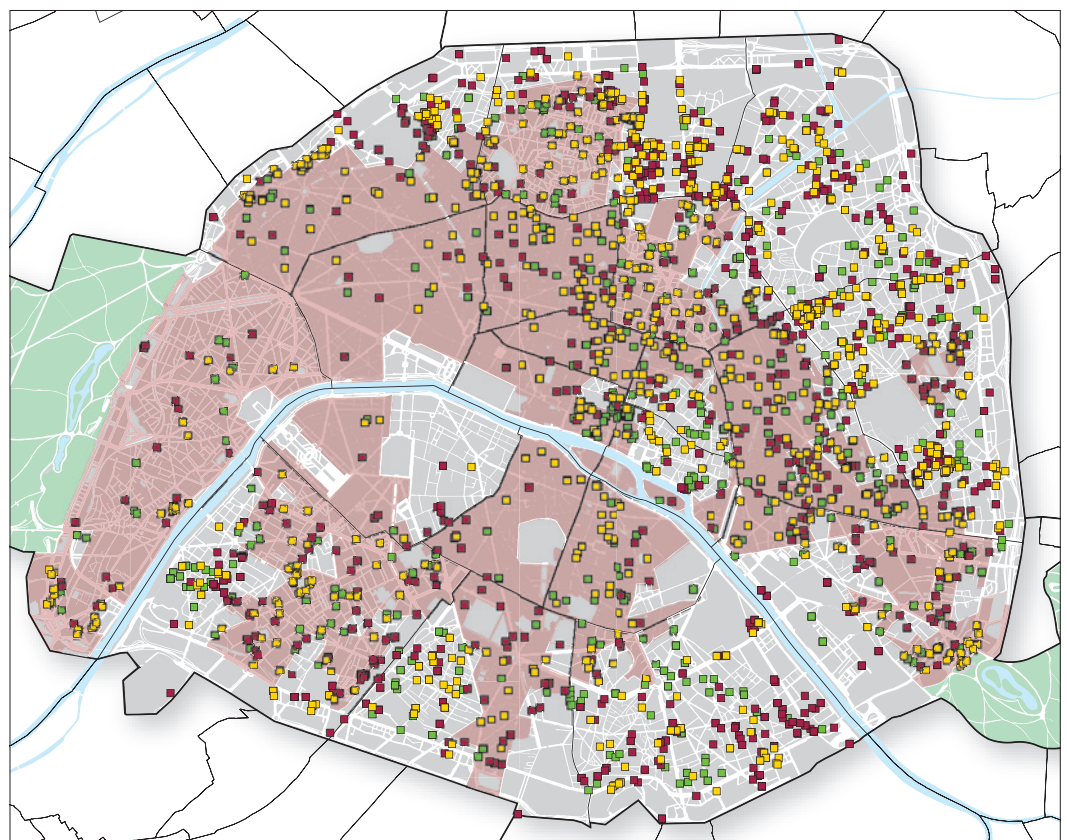
54 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2013 ont 3 pièces ou plus. Le délai entre le moment où un programme est agréé et celui où il est offert à la location peut aller de quelques mois à plusieurs années, en fonction de la durée des chantiers. En moyenne, 3 à 4 années sont nécessaires

pour un programme neuf. Sur les 68 853 logements sociaux agréés de 2001 à 2013, 45 063 étaient livrés fin 2013 (65,4 %). Plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2013 concerne les arrondissements du centre et de l'ouest.

Logements sociaux agréés de 2001 à 2013 selon le mode de production et zone de déficit en logement social

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

Source : Ville de Paris, 2014



3/ 134 475 : le nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris au 31 décembre 2013, dont 107 734 ménages parisiens

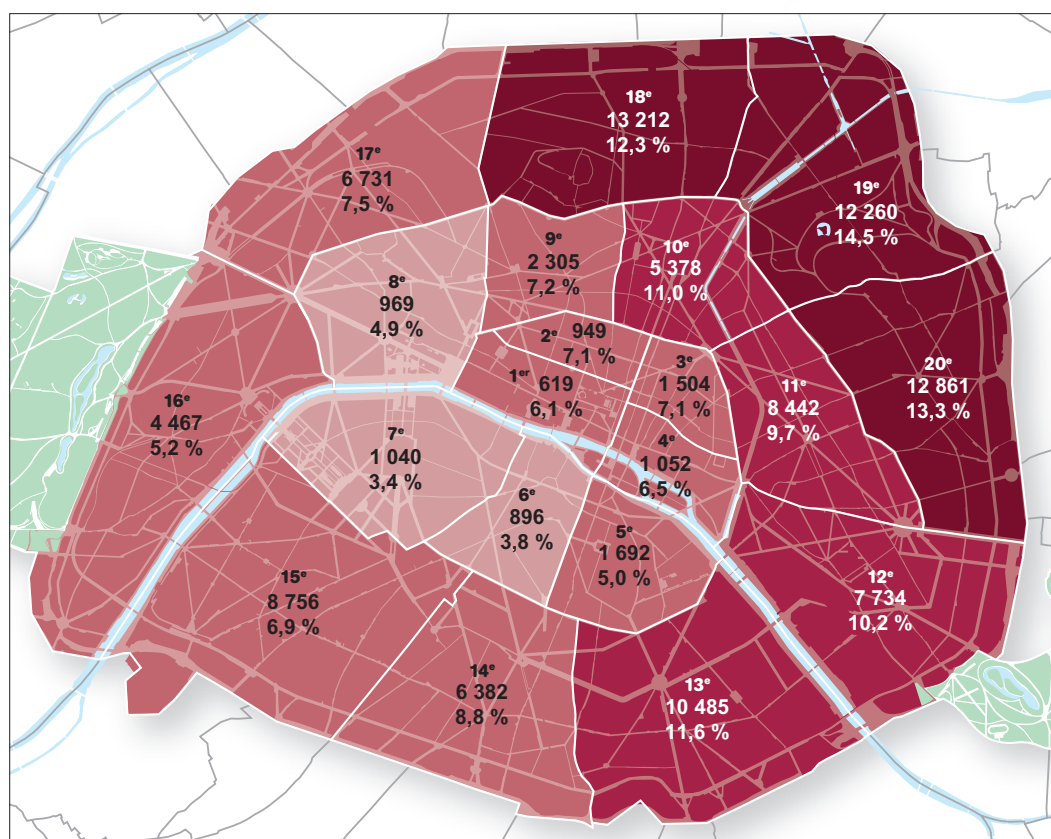
Les modalités de la demande de logement social ont évolué au cours de l'année 2011, en particulier en Ile-de-France : l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional et le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national⁷. En Ile-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'usager peut solliciter jusqu'à 5 communes situées dans la ré-

gion. 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 2013, 134 475 ménages sont inscrits au fichier des demandeurs de logements sociaux tenu par la Ville de Paris⁸. L'analyse de cette demande fait apparaître que 107 734 demandes émanent

de ménages qui résident à Paris (9 % des ménages parisiens).

Le nombre de parisiens demandeurs a légèrement augmenté entre 2012 et 2013 (+ 1,8%, 1 984 dossiers supplémentaires). En ce qui concerne le nombre de ménages non parisiens inscrits au 1^{er} janvier 2014, il est inférieur au même nombre au 1^{er} janvier de l'année précédente, mais c'est une situation temporaire qui s'explique par

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 ménages parisiens inscrits à Paris comme demandeur de logement, par arrondissement - 2013

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



Sources : Ville de Paris, 2014 ; RP 2010, Insee

apur

l'évolution en cours du dispositif de gestion des demandes en Ile-de-France. Le nombre de non parisiens qui souhaitent un logement à Paris n'a pas cessé de croître, mais ces ménages n'ont plus besoin de venir dans les locaux de la Ville de Paris pour s'inscrire. Les dossiers déposés auprès d'autres sites d'enregistrements sont progressivement versés dans l'application parisienne depuis début 2014. Pour information, le nombre de demandeurs de logements inscrits à Paris au 1^{er} juillet 2014 était de 166 392 dont 110 982 ménages parisiens et 55 410 non parisiens !

Le niveau soutenu de la demande est le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris, et qui font face à la hausse du coût du logement parisien. En outre, les annonces politiques de produire plus de logements à Paris, les évolutions du dispositif de gestion de la demande et les facilités

données pour le renouvellement contribuent à faire croître le nombre de demandeurs.

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2013, 68,2 % des ménages inscrits comme 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 2013, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 29 354 euros pour un ménage de quatre personnes. Seuls 9,6 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal de référence de 53 365 euros pour un ménage de quatre personnes.

Plus d'un demandeur de logement sur 5 (21,1 %) est déjà locataire d'un logement social et souhaite échanger son loge-

ment actuel contre un autre logement plus grand ou parfois plus petit, localisé dans son arrondissement actuel (pour ceux qui sont déjà parisiens) ou ailleurs dans Paris.

En 2013, environ 12 000 demandes ont abouti à l'attribution d'un logement⁹, 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 (34,9 %), 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 (19,3 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des collecteurs du 1 %, des entreprises en direct et de l'Etat réservataire pour les fonctionnaires hors réservation 5 % fonctionnaires (30,7 % de l'ensemble des attributions), mais aussi sur le contingent propre des bailleurs sociaux (15,1 %).

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. Selon le Répertoire du parc locatif social, au 1^{er} janvier 2013, le taux de mobilité dans le parc social est particulièrement bas : 6,7 % en Ile-de-France en 2012 (7,2 % en 2011) et 4,6 % à Paris au cours de la même année (4,9 % en 2011)¹⁰.

9 – Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2014 et les attributions au cours de l'année 2013, Apur 2014.

10 – Source : Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2013, DRIEA 2014.

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