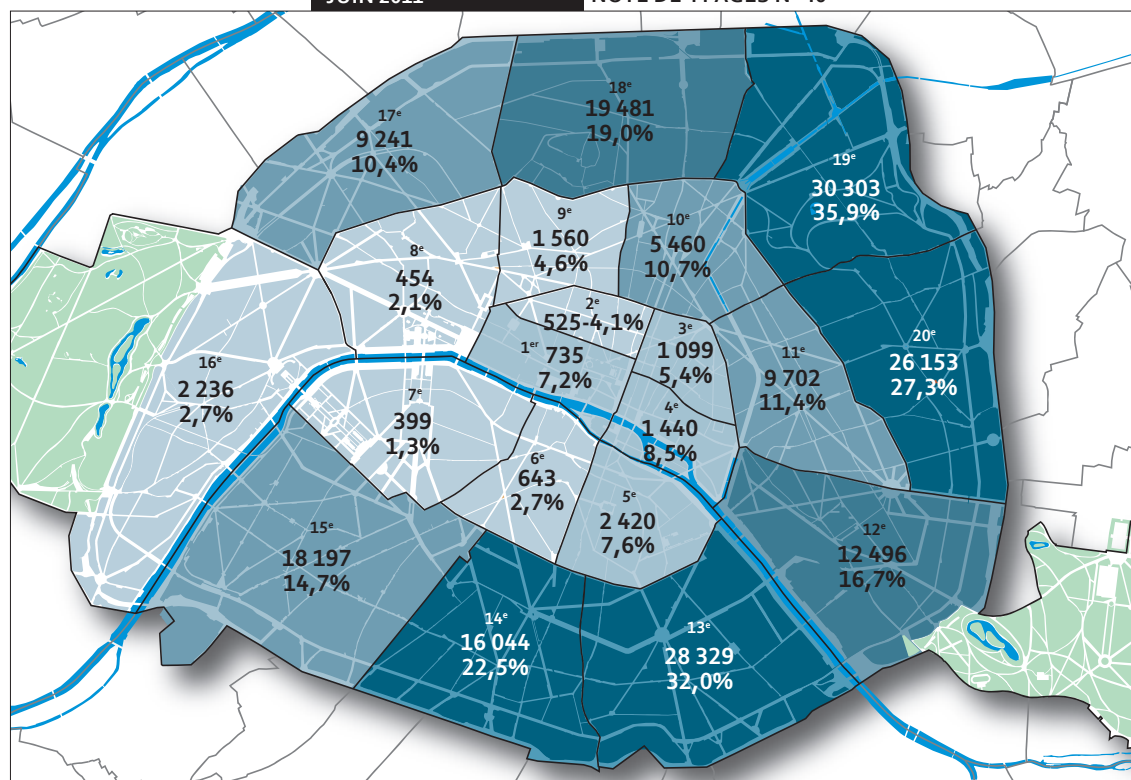


Les chiffres du logement social à Paris

Début 2011

JUIN 2011

NOTE DE 4 PAGES N° 46



186 917
logements sociaux
en service

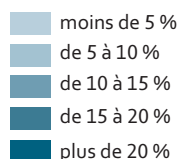
49 249
logements sociaux
financés entre
2001 et 2010
(7 041 en 2010)

121 937
demandeurs
d'un logement
social

35 748
dossiers
de recours DALO

Logements sociaux SRU – 2010

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



Moyenne Paris : 16,2%

Source : Préfecture de Paris 2011,
DGI 2008

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.

186 917 : 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 catégories de financement² :

- 1° les logements Prêt locatif aidé d'intégration (PLA I), pour des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, dont le loyer plafond³ s'établit à 5,68 €/m² ;
- 2° les logements Prêt locatif à usage social (PLUS), les plus nombreux, dont le loyer plafond s'établit à 6,38 €/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 12,45 €/m².

À ces catégories s'ajoutent tous les logements sociaux réalisés antérieurement sous d'autres dénominations : HLM, ILM, etc.

Au total, l'administration décompte officiellement 186 917 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2010. Ils représentent 16,2 % des résidences principales contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2011 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2010, auxquels s'ajoutent 7 603 logements ILM-28 de la RIVP qui ont été conventionnés en logement social SRU fin 2010, à un chiffre voisin de 197 359, soit 17,2 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2011⁴. Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 19,0 % de logements sociaux environ. Compte tenu des objectifs fixés par la municipalité, Paris devrait atteindre le seuil des 20 % de logements sociaux financés en 2014 soit 6 ans avant l'échéance fixée par la loi.

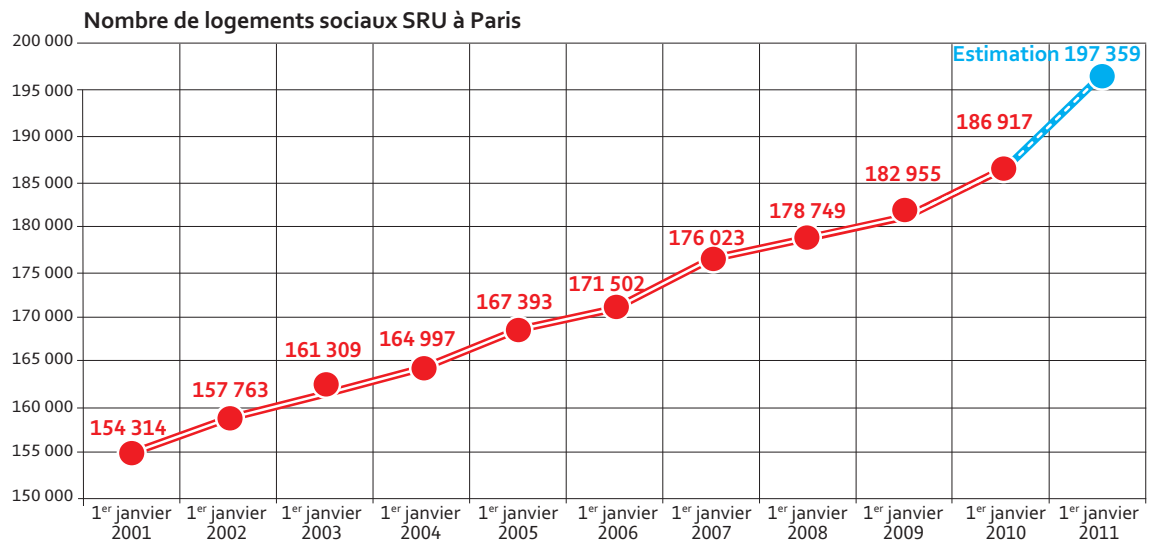
Paris poursuit un double objectif : accroître le nombre de ses logements sociaux mais aussi mieux les répartir sur son territoire. Des besoins existent en effet dans tous les arrondissements et la mixité sociale contribue à la qualité de vie des quartiers. Or aujourd'hui les logements sociaux sont concentrés à près de 50 % dans trois arrondissements : les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.

1 – Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), articles 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

2 – Circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions (8 février 2011).

3 – Loyer maximum de zone au 1^{er} janvier 2011. A ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.

4 – Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2009 à 2010.



49 249 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2010

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)

7 – En 2010, certains opérations agréées au cours des années précédentes mais qui étaient bloquées pour différentes raisons, ont fait l'objet d'un renouvellement d'agréments avec parfois une légère correction (à la hausse ou à la baisse) du nombre de logements prévus. Le solde de ces « ré-agréments » est positif (+23 logements) : en tenant compte de cette correction, sur l'ensemble de la période 2001-2010, au total 49 272 logements auront été agréés.

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 2010, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé 12 222 logements PLA I, 23 964 logements PLUS et 13 063 logements PLS, soit un total de 49 249 logements sociaux. 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 ; en 2010, la barre des 7 000 a été franchie⁷.

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 2010 se répartissent en 23 108

logements à construire, 11 853 logements à réhabiliter et 14 288 logements à conventionner sans travaux.

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 49 249 logements sociaux agréés de 2001 à 2010, 28 264 étaient livrés fin 2010 (57 %). Comme on le voit sur la carte ci-contre, plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2010 concerne les arrondissements du centre et de l'ouest.

Les engagements du nouveau Programme local de l'habitat (PLH) de Paris

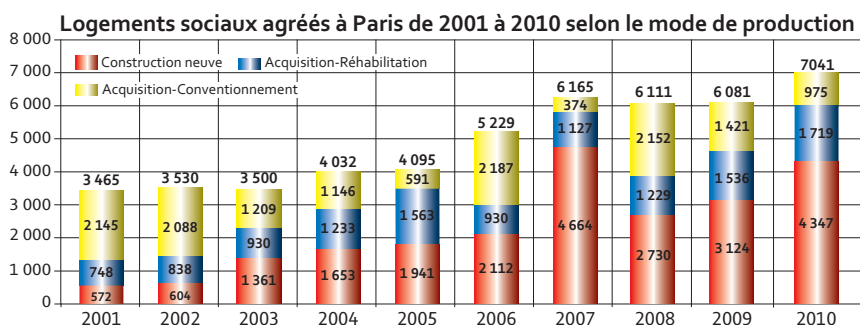
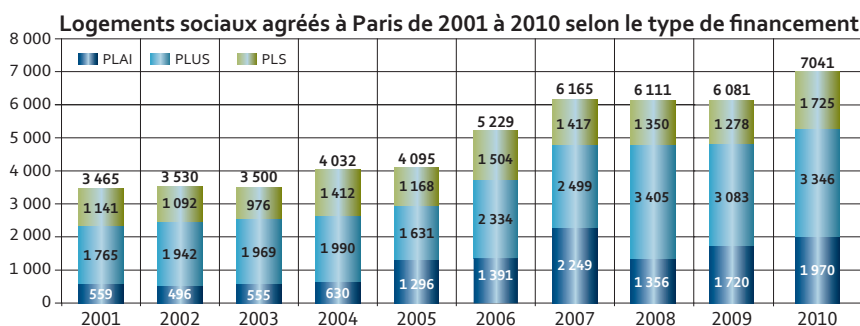
Le nouveau PLH de Paris a été adopté par le Conseil de Paris en mars 2011 et est entré en vigueur en juin 2011. Le PLH s'appuie sur un diagnostic général de la situation du logement à Paris et dans son bassin d'habitat. Il fixe les grandes orientations du nouveau programme, et présente un programme d'action général qui se décline aussi par arrondissement.

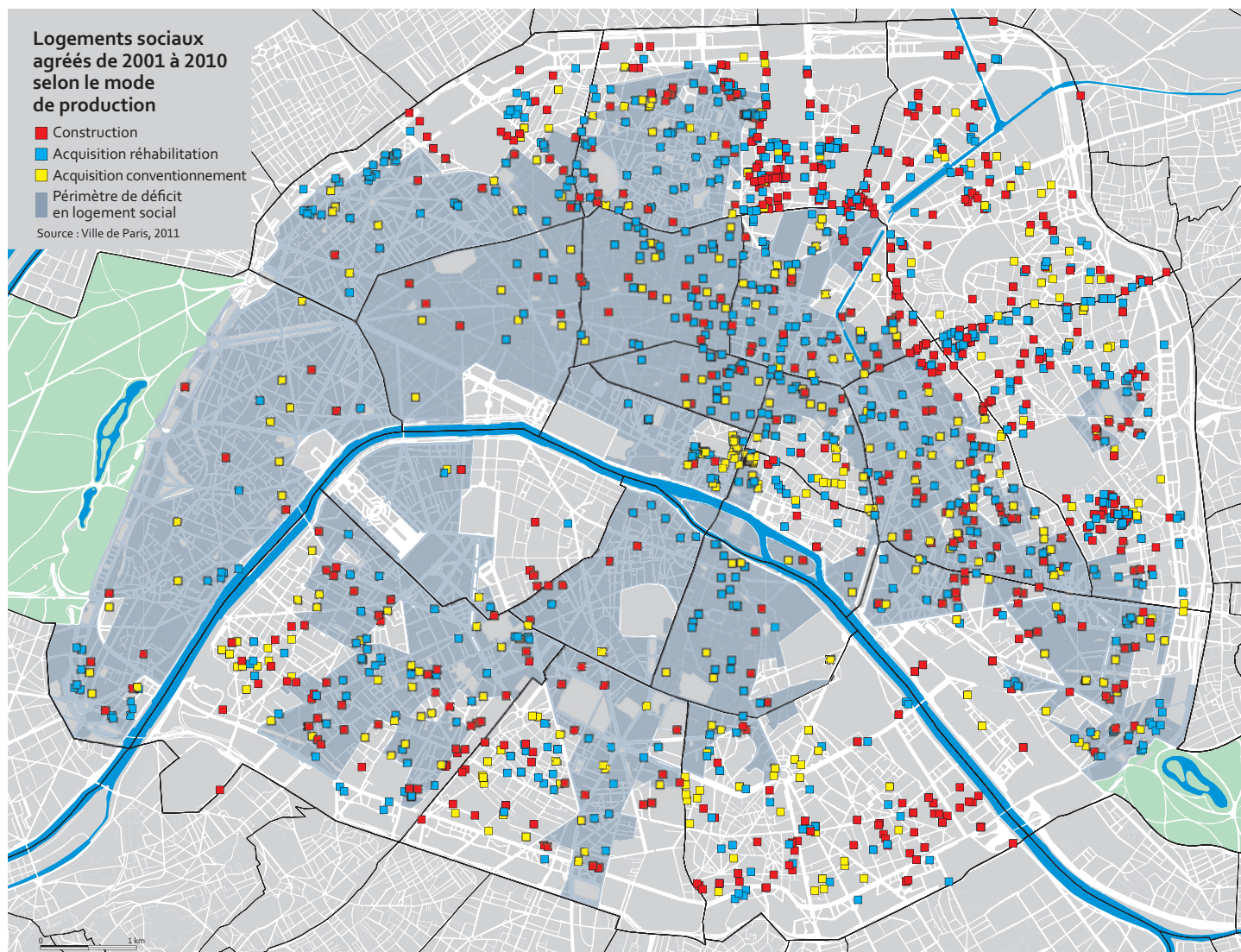
Ce document d'orientation réaffirme les ambitions municipales en faveur du logement social et décline les moyens à mettre en œuvre au cours des prochaines années dans le domaine du logement.

Les dispositions en faveur de la construction de logements sociaux

La construction de logements sociaux est fortement encouragée à Paris, au sein des opérations publiques d'aménagement et dans le cadre du Plan local d'urbanisme (PLU). Le nouveau Programme local de l'habitat reprend cette orientation.

Pour la période 2011-2016, il prévoit le développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans toute sa diversité de produits, de manière à défendre la mixité sociale au cœur de l'agglomération et atteindre 20 % de logements locatifs sociaux dès 2014.





Plus précisément, il est prévu de :

- utiliser les possibilités de dépassement de COS offertes par le PLU dans les cas de construction de logements locatifs sociaux ou de respect des critères de performances énergétiques⁸ ;
- consacrer la moitié des surfaces programmées dans les ZAC et opérations d'aménagement à la production de logements locatifs sociaux ;
- mobiliser les emplacements réservés à la création de logements locatifs sociaux inscrits au PLU. Suite à l'approbation de la modification du PLU de 2009, ce sont 197 emplacements qui sont dorénavant réservés au bénéfice du logement et du logement social ;
- renforcer la production de logements locatifs sociaux en élargissant la zone de déficit en logement social, soumise à la règle dite des « 25 % », qui prévoit que lors d'opérations de construction ou de réhabilitation de logements de plus de 800 m², les opérateurs privés sont tenus de réserver dans les quartiers déficitaires en logements sociaux (voir la carte) un quart de la surface hors œuvre nette de leur projet à des logements sociaux ;
- poursuivre l'acquisition d'immeubles privés.

En outre, le développement de l'offre de logement social étant une priorité, la Ville donnera un avis défavorable à toute vente de logement social aux locataires.

En 2008, 2009 et 2010, la mobilisation des réserves du PLU et l'application de la règle du PLU dite des « 25 % » ont permis le financement de plus de 1 650 logements sociaux neufs (dont 440 en 2010).

121 937 : le nombre de demandeurs d'un logement social inscrits à Paris au 31 décembre 2010

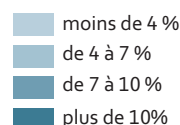
Chaque année la Mairie de Paris publie conjointement avec les services de l'État un rapport détaillé sur les demandes de logement déposées à Paris au cours des 12 derniers mois⁹. Au 31 décembre 2010, leur nombre s'élevait à 121 937, dont 92 712 émanent de demandeurs domiciliés à Paris et 29 225 de demandeurs non parisiens. Environ 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social. La demande de logements sociaux à Paris s'est accrue ces dernières années. Elle est ainsi passée de 100 239 demandeurs en 2001 à 121 937 demandeurs en 2010. Si le nombre de demandeurs parisiens a augmenté (+ 9 % depuis 2001), celui des non parisiens a quasiment doublé (+ 95 % depuis

8 – A Paris, cette dernière disposition est surtout utilisée au profit du logement social et du logement à loyer maîtrisé.

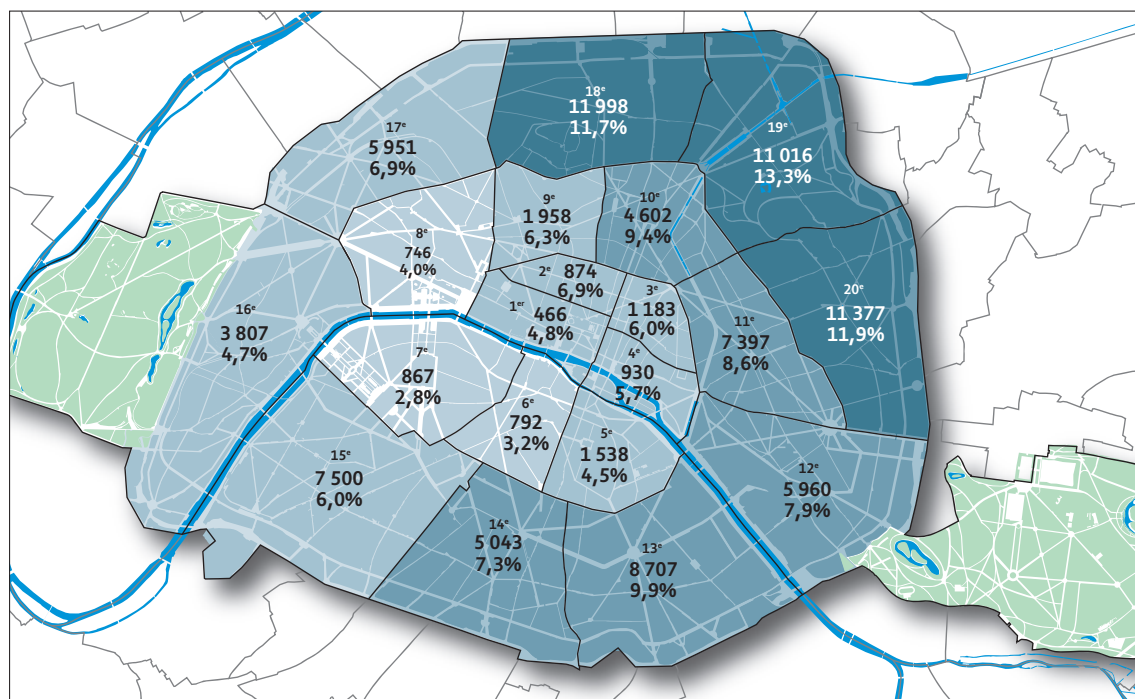
9 – En 2011, le traitement des demandes de logement social évolue en Ile-de-France : de départemental, il devient régional. Le ménage qui dépose une demande de logement social en Ile-de-France dispose dorénavant d'un numéro unique régional qui lui permet de déposer une demande dans au maximum 5 communes franciliennes, en remplissant un unique formulaire.

Part des demandeurs de logement social inscrits à Paris en 2010 dans le total des ménages de l'arrondissement

Part des demandeurs de logement social dans les ménages de l'arrondissement



Source : Ville de Paris, 2011
Insee, REcensement 2007



2001). Ces derniers représentent 24 % des demandeurs en 2010 au lieu de 15 % en 2001.

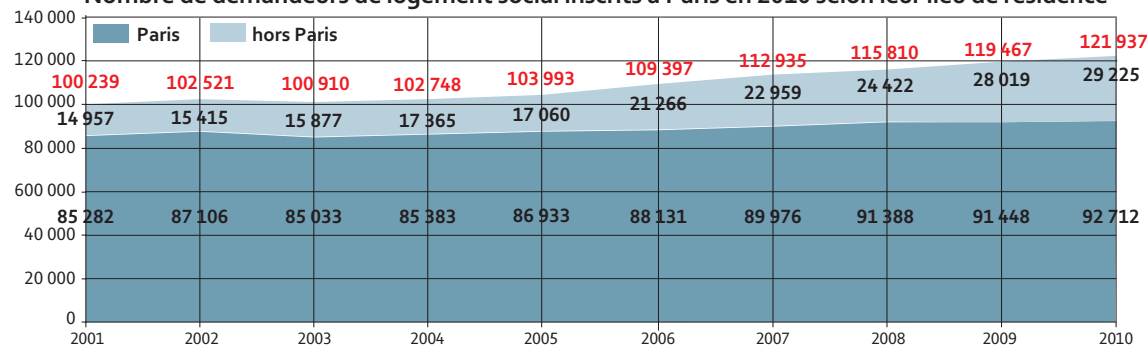
Il convient de noter que 21 % des demandeurs parisiens sont déjà logés dans le parc social mais désirent un autre logement, de taille différente ou localisé ailleurs dans Paris.

Chaque année, plus de 12 000 demandes aboutissent à l'attribution d'un logement, tandis que 35 000

demandes sortent du fichier du fait de l'attribution d'un logement ou d'une non-réinscription.

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. Pour une moyenne nationale de 9,7 %, le taux de mobilité dans le parc social est de 6,5 % en Ile-de-France et de 5,5 % à Paris au 1^{er} janvier 2010¹⁰.

Nombre de demandeurs de logement social inscrits à Paris en 2010 selon leur lieu de résidence



La mise en œuvre du droit au logement opposable

2010 est la troisième année de mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable, dite loi Dallo. La commission de médiation du droit au logement opposable de Paris, officiellement installée en novembre 2007, assure la mise en œuvre de la loi. Elle examine la situation des ménages qui la sollicitent et désigne à l'État ceux qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels, en urgence, doit être attribué selon le cas, un logement ou une place dans une structure d'hébergement. Depuis la mise en place

de la loi Dallo, fin décembre 2010¹¹, 35 748 dossiers de recours ont été reçus à la Préfecture de Paris en vue de l'obtention d'un logement. Après examen de ces recours, la commission de médiation a pris 31 593 décisions : 18 027 recours ont fait l'objet d'une décision favorable et 13 176 ont été rejetés.

Depuis la mise en place de la loi Dallo, fin décembre 2010¹², 3 459 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement dans le cadre de la procédure Dallo.

10 – Source Enquête sur le parc locatif social au 1^{er} janvier 2010, DRIEA Ile-de-France.

11 – Source Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, tableau de bord à fin décembre 2010.

12 – Source DRIHL de Paris, juillet 2011.

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy

Directrice de la rédaction : Dominique Alba

Étude réalisée par : Jean-François Arènes

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie : Christine Delahaye

et maquette : Apur

www.apur.org