

NOTE DE 4 PAGES

ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS DÉBUT 2010

185 600 logements sociaux en service ¹

42 208 logements sociaux financés entre 2001 et 2009 ² (6 081 en 2009)

119 467 demandeurs d'un logement social ³

26 874 dossiers de recours DALO⁴

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.

185 600 : le nombre de logements sociaux

Les logements sociaux au sens strict et qui seuls sont comptabilisés comme tels par la loi⁵ sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris. On distingue aujourd'hui trois catégories suivant les modalités actuelles de financement :

- 1^{re} les logements dits Prêt locatif aidé d'intégration (PLA I), pour des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales, dont le loyer plafond⁶ s'établit à 5,65 €/m² ;
- 2^e les logements Prêt locatif à usage social (PLUS), les plus nombreux, dont le loyer plafond⁶ s'établit à 6,34 €/m² ;
- 3^e les logements Prêt locatif social (PLS), pour les ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu, dont le loyer plafond⁶ s'élève à 12,38 €/m².

À ces catégories s'ajoutent tous les logements sociaux réalisés antérieurement sous d'autres dénominations : HLM, ILM, etc⁷.

Au total, l'administration a décompté officiellement 182 955⁸ logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2009. Ils représentent 15,9 % des résidences principales contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001. Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2009⁹, à un chiffre voisin de 185 600, soit environ 16,2 % des résidences principales¹⁰. Si l'on y ajoute les logements sociaux financés encore en cours de construction ou en travaux, on atteint un taux de 17,4 % 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 en effet activement un double objectif : accroître le nombre de ses logements sociaux et 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 – Estimation au 1^{er} janvier 2009.
2 – Logements sociaux agréés entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2009 (Ville de Paris).

3 – Effectif au 31 décembre 2009. Source (Ville de Paris).

4 – Décompte à fin décembre 2009, du nombre de dossiers de recours DALO reçus à la Préfecture de Paris en vue de l'obtention d'un logement (Préfecture de Paris).

5 – Loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) article L302-5 du code de la construction et de l'habitat.

6 – Loyer maximum de zone au 1^{er} juillet 2009. À ces loyers, s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.

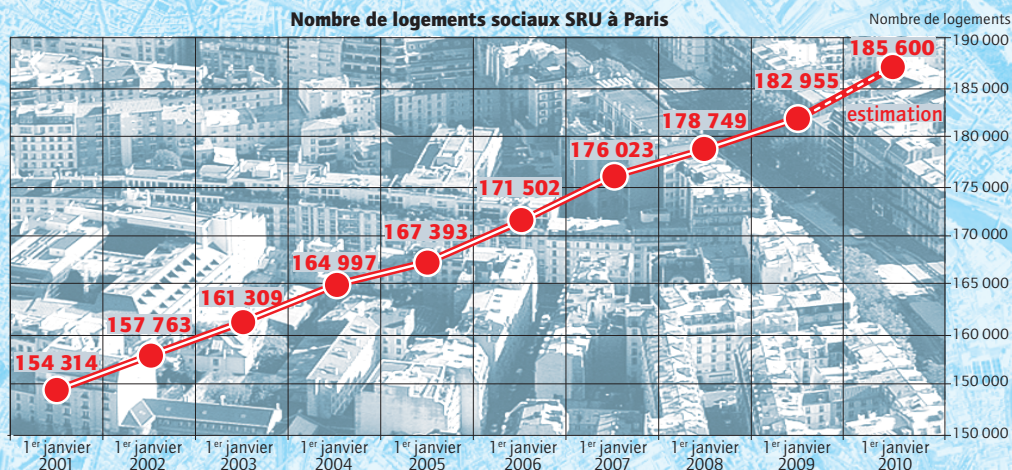
7 – La loi ne comptabilise pas comme logements sociaux les PLI, et les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte.

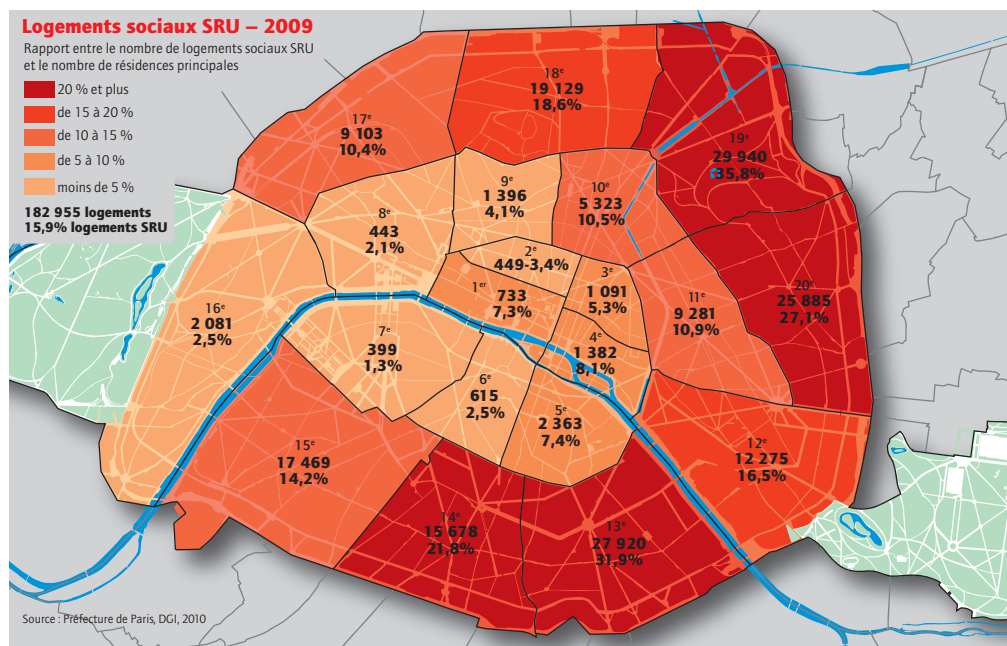
8 – Décompte au 1^{er} janvier 2009 des logements sociaux SRU (Préfecture de Paris).

9 – Estimation à partir de l'enquête sur les livraisons de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010.

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

Nombre de logements sociaux SRU à Paris





42 208 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2009

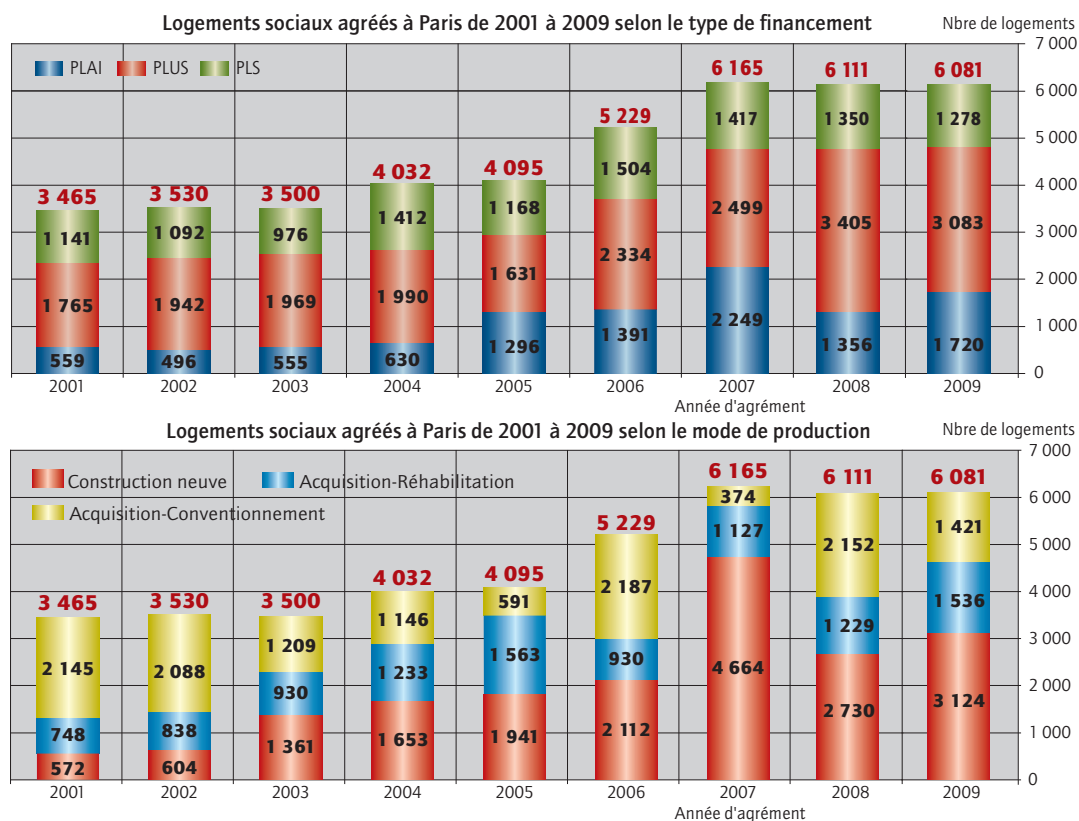
Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé ¹¹ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur ¹².

À Paris, de 2001 à 2009, la Préfecture puis le Département de Paris ¹³ ont agréé 10 252 logements PLA I, 20 618 logements PLUS et 11 338 logements PLS, soit un total de 42 208 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.

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 2009 se répartissent en 18 761 logements à construire, 10 134 logements à réhabiliter et 13 313 logements à conventionner sans travaux.

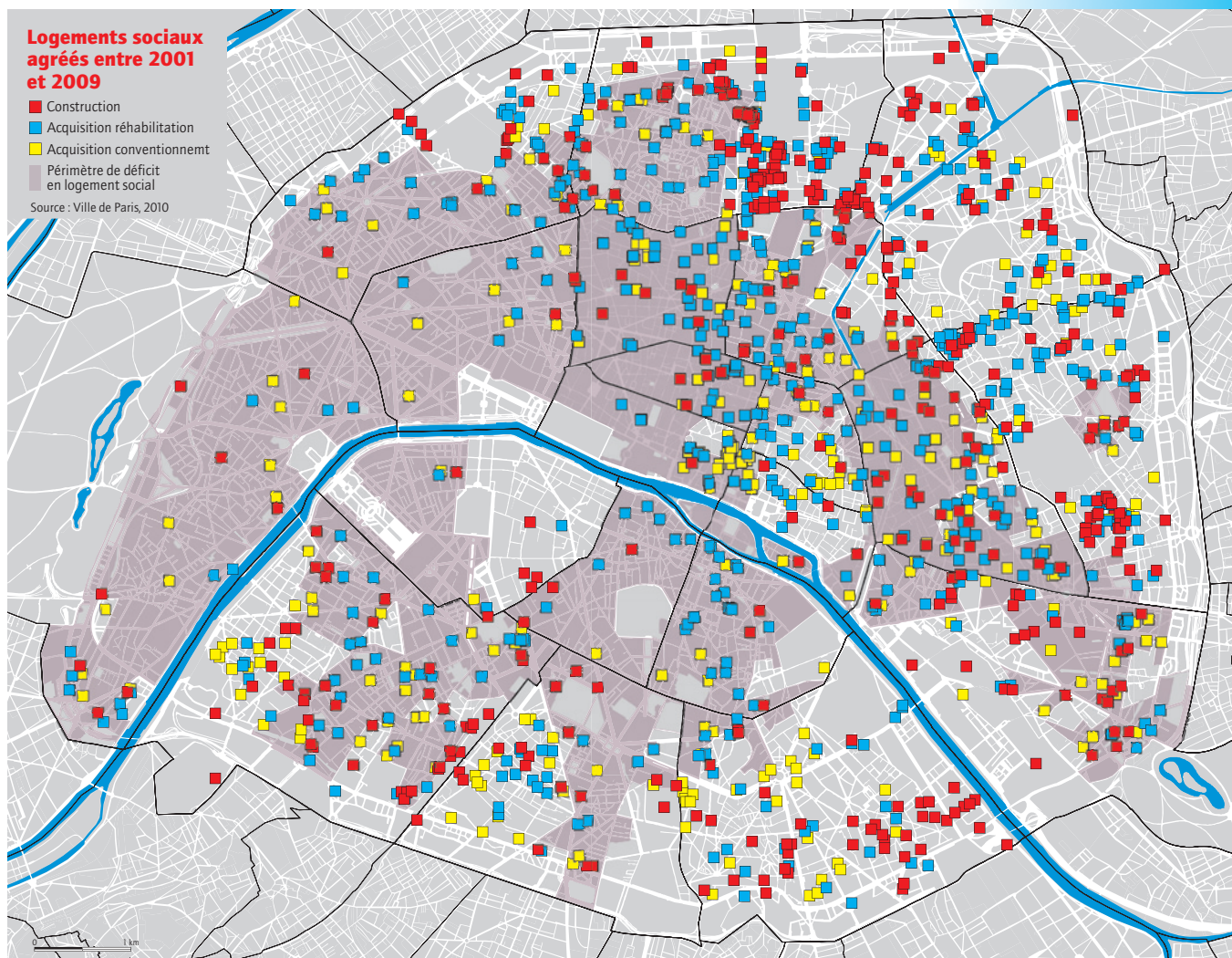
Le délai entre le moment où un programme est



11 – L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.

12 – Cette convention permet entre autres au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

13 – Dans le cadre de la délégation de compétence signée le 20 avril 2005.



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 42 208 logements sociaux agréés de 2001 à 2009, 25 317 étaient livrés fin 2009 (60 %). Comme on le voit sur la carte ci-contre, plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2009 concernent les arrondissements du centre et de l'ouest.

Les dispositions en faveur de la construction de logements sociaux

La construction de logements sociaux est fortement encouragée à Paris, à la fois au sein des opérations publiques d'aménagement et dans le cadre du Plan local d'urbanisme (PLU).

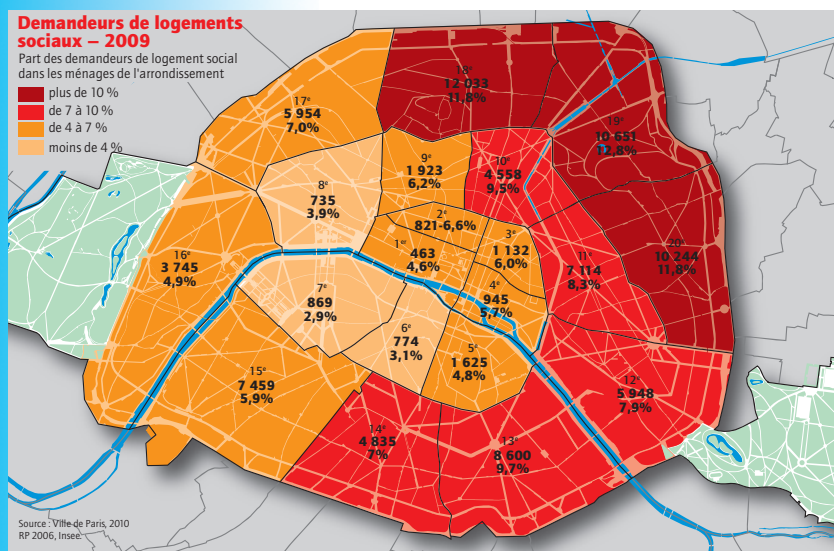
Les orientations des opérations d'aménagement ont été revues en faveur du logement et notamment du logement social. Ainsi, la construction de 1 377 logements sociaux a été autorisée en 2008 et 2009 dans ces opérations.

Dans le PLU, deux dispositions nouvelles contribuent à accroître la production de logements sociaux. D'une part la règle dite des 25 % : 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. D'autre part des emplacements ont été réservés pour la construction d'équipements, de logements et particulièrement de logements sociaux, sur des propriétés de l'État, d'institutionnels, ou privées. En 2008 et 2009, ces deux dispositions ont permis le financement de plus de 1 200 logements sociaux neufs.

En 2009, la Ville de Paris a engagé une modification du PLU visant à réserver à la construction de logements sociaux une soixantaine de terrains supplémentaires, qui viendront s'ajouter aux 107 emplacements réservés déjà inscrits pour cet objectif.

Simultanément avec le PLU, deux dispositions récentes du code de l'urbanisme offrent la possibilité d'un surcroît de densité de 20 % par dépassement du COS. L'une s'applique en cas de construction de logements sociaux (article L.127.1), l'autre en cas de construction de logements respectant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (article L.128.1). A Paris, cette dernière disposition sera surtout utilisée au profit du logement social et du logement à loyer maîtrisé.



Vers un nouveau programme local de l'habitat pour Paris

Paris a engagé l'élaboration de son nouveau programme local de l'habitat. Ce document d'orientation permettra de réaffirmer les ambitions municipales en faveur du logement social et de décliner précisément les moyens à mettre en œuvre au cours des prochaines années dans le domaine du logement.

119 467 : le nombre de demandeurs d'un logement social au 31 décembre 2009

Chaque année la Mairie de Paris publie, conjointement avec les services de l'État, un rapport détaillé sur les demandes de logement déposées au cours des 12 derniers mois. Au 31 décembre 2009, leur nombre s'élevait à 119 467, dont 91 448 émanent de demandeurs domiciliés à Paris et 28 019 de demandeurs non parisiens.

Environ 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social. La demande de logements sociaux s'est accrue ces dernières années. Elle est ainsi passée de 100 239 demandeurs en

2001 à 119 467 demandeurs en 2009. Si le nombre de demandeurs Parisiens a augmenté (+ 7 % depuis 2001), c'est surtout celui des non parisiens qui a progressé (+ 87 % depuis 2001). Ces derniers représentent 23 % des demandeurs en 2008 au lieu de 15 % en 2001.

Il convient de noter que 20 % 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. Au total, ce sont plus de 40 000 demandes qui sortent du fichier chaque année 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 de logements sociaux est faible à Paris, et le nombre de logements libérés chaque année peu élevé. Pour une moyenne nationale de 9,5 %, le taux de rotation dans le parc social est de 6,3 % en Ile-de-France et de 4,4 % à Paris au 1^{er} janvier 2009.

La mise en œuvre du droit au logement opposable

2009 est la deuxième année de mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable, dite loi DALO. 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 force de la loi Dalo, fin décembre 2009, 26 874 dossiers de recours avaient été reçus à la Préfecture de Paris en vue de l'obtention d'un logement. Parmi ces recours, 20 809 décisions ont été prises par la commission de médiation : 12 682 recours ont fait l'objet d'une décision favorable et 8 124 ont été rejetés. 795 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement dans le cadre de la procédure DALO. ■

