



📖 ÉTUDE

# CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

SITUATION AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019

MAI 2021





Directrices de la publication : **Dominique ALBA**  
**Patricia PELLOUX**

Étude réalisée par : **Jean-François ARENES avec le concours de Gabriella TANVE**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique : **Christine DELAHAYE, Anne SERVAIS**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

21P020304

# Sommaire

INTRODUCTION .....	4
<b>1.   250 000 logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019</b> .....	<b>6</b>
21,4 % des résidences principales .....	6
250 000 logements sociaux SRU .....	9
Un patrimoine de logements sociaux SRU constitué tout au long du XXe siècle et dont le développement se poursuit .....	11
40 % des logements sociaux SRU se trouvent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville .....	13
21,4 % de logements sociaux SRU parmi les résidences principales .....	15
Une cinquantaine de bailleurs sociaux différents interviennent à Paris mais 3 bailleurs prédominent .....	17
Un parc existant avec 10 % de PLAI, 78 % de PLUS et 12 % de PLS ou assimilés .....	19
Depuis 2001 une majorité d'opérations mixtes .....	21
Un cinquième des logements sociaux SRU sont des logements dans des structures de type « résidences » .....	23
<b>2.   Le parc locatif social des bailleurs sociaux (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2019</b> .....	<b>24</b>
Un fichier pour connaître les caractéristiques de chaque logement .....	24
254 000 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux .....	24
Ensemble des parcelles de logements sociaux SRU ou RPLS .....	27
Près de 60 % de logements sociaux familiaux sont des 2 ou 3 pièces .....	28
3 logements familiaux sur 4 sont loués à moins de 9 € par m <sup>2</sup> .....	28
Un taux de rotation inférieur à 5 % .....	28
<b>3.   La production de logement social depuis 2001</b> .....	<b>30</b>
Un taux SRU passé de 13,4 % à 21,4 % en moins de 20 ans .....	30
Les outils utilisés pour développer le parc social parisien .....	34
Plus de 100 000 logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2019 .....	40
En 20 ans, une évolution du profil des occupants du parc social parisien .....	46
Une pression sur le logement social qui ne faiblit pas malgré le développement du parc .....	47
<b>4.   Le parc social dans la Métropole du Grand Paris</b> .....	<b>48</b>
Une Métropole créée pour réduire les inégalités socio-spatiales .....	48
26 % de logements sociaux dans la MGP inégalement répartis .....	49
800 000 logements sociaux familiaux de type SRU dans la Métropole du Grand Paris .....	51

---

# INTRODUCTION

---

**La présente étude dresse un état des lieux cartographique du parc locatif social parisien et de son évolution au cours des 20 dernières années.** Paris compte au 1<sup>er</sup> janvier 2019 un peu plus de 250 000 logements locatifs sociaux. Plus de 21 % des résidences principales font ainsi partie du parc social et accueillent des ménages modestes ou de la classe moyenne qui ne peuvent accéder au parc privé parisien en raison de prix de vente ou de loyers élevés.

Le parc social parisien a été constitué progressivement au cours du 20<sup>e</sup> siècle, notamment avec la création en 1914 de l'Office public d'habitations à bon marché pour la ville de Paris (OPHBM.VP). À ces immeubles le plus souvent construits en briques rouges, dont beaucoup sont concentrés le long des boulevards des Maréchaux, se sont ajoutés les grands ensembles de la Reconstruction dans les années 1950 quand les HBM sont devenus les Habitations à loyer modéré (HLM). La loi SRU adoptée en 2000 a marqué le début d'une nouvelle vague de construction et de développement du parc social parisien. Plus de 100 000 logements locatifs sociaux ont été produits à Paris en presque 20 ans. Le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU est ainsi passé de 13 % à 21 % entre 2001 et 2019. Pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales en 2025 comme l'exige la loi, environ 7 000 logements sociaux doivent encore être financés chaque année.

**Cet état des lieux cartographique intervient presque 20 ans après le premier inventaire SRU en 2001, au moment où est lancée une nouvelle révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Paris** et par là même une réflexion sur les éventuelles évolutions

des dispositions réglementaires favorisant la production de logements sociaux sur le territoire parisien.

Il a été réalisé à partir de données fines, à la parcelle ou à l'adresse, sous forme de cartes et de tableaux statistiques par arrondissement. Trois sources de données ont été mobilisées : l'inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (fichier à l'opération), le Répertoire du parc locatif social 2019 (fichier au logement), et les agréments de logement social accordés depuis 2001 (fichier à l'opération). Ces trois fichiers se recouvrent partiellement les uns les autres et sont exploités en fonction des apports de chaque source.

**Le fichier des logements sociaux SRU**, nourri par des échanges entre la ville de Paris et l'État chaque année, est exploité pour décrire le nombre et la progression du parc social depuis le premier inventaire en 2001 mais aussi pour renseigner sur le bailleur social, la catégorie de financement et la nature des logements (logements familiaux, résidences, foyer).

**Le Répertoire du parc locatif social**, source statistique apparue sous cette forme en 2011, ne porte que les logements familiaux mais renseigne sur la typologie des logements (1 pièce, 2 pièces...), le niveau de loyer principal actuel et le niveau de loyer des logements récemment attribués.

Enfin, **les logements sociaux financés depuis 2001** détaillent le mode de production des logements (construction ou acquisition de logements existant) et la catégorie de financement des logements sociaux produits au cours des deux dernières décennies.



Immeubles HBM - Rue Emile Blemont, Paris 18°

© Apur - David Boureau



Paris Habitat - Rue Villiot, Paris 12°

© Apur - David Boureau



Elogie-Siemp - Passage des Patriarches, Paris 5°

© Apur - David Boureau



RIVP - Hôtel Cromot du Bourg, Rue Cadet, Paris 9°

© Christophe Demonfaucon

# 1.

## 250 000 logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### 21,4 % des résidences principales

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a fixé aux communes d'une certaine taille, un objectif à atteindre de pourcentage de logements locatifs sociaux dans leur total de résidences principales. En Île-de-France, sont concernées toutes les communes comptant au moins 1500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de

50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. À Paris, l'objectif s'applique aussi à l'échelle de la commune (et non à celle des arrondissements).

Paris compte 1 382 779 logements en 2017, selon le recensement de l'INSEE, dont 82,6 % de résidences principales. La difficulté de l'objectif SRU s'est accrue depuis 2001, parce que le nombre de résidences principales parisiennes a augmenté : Paris compte 1 172 169 résidences principales selon la Direction générale des Finances publiques (DGFIP)

### NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ARRONDISSEMENT AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019, NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES, ET TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

	Nb. de logements	Nb. de résidences principales	%
1 <sup>er</sup>	1 126	10 015	11,2
2 <sup>e</sup>	808	13 650	5,9
3 <sup>e</sup>	1 706	20 635	8,3
4 <sup>e</sup>	2 446	16 864	14,5
5 <sup>e</sup>	3 126	32 647	9,6
6 <sup>e</sup>	880	23 716	3,7
7 <sup>e</sup>	622	29 240	2,1
8 <sup>e</sup>	697	20 718	3,4
9 <sup>e</sup>	2 406	34 558	7,0
10 <sup>e</sup>	7 860	51 612	15,2
11 <sup>e</sup>	12 172	86 105	14,1
12 <sup>e</sup>	18 828	76 285	24,7
13 <sup>e</sup>	35 583	90 124	39,5
14 <sup>e</sup>	21 085	73 025	28,9
15 <sup>e</sup>	23 800	126 805	18,8
16 <sup>e</sup>	6 177	85 102	7,2
17 <sup>e</sup>	16 040	92 601	17,3
18 <sup>e</sup>	23 290	103 835	22,4
19 <sup>e</sup>	36 584	86 960	42,1
20 <sup>e</sup>	35 382	97 672	36,2
<b>Paris</b>	<b>250 618</b>	<b>1 172 169</b>	<b>21,4</b>

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019

au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et ce nombre a augmenté de 2 % depuis 2001.

L'objectif à atteindre était de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales, jusqu'à la loi du 18 janvier 2013 qui a porté cet objectif à 25 % et a fixé comme échéance ultime pour l'atteindre la fin de l'année 2025<sup>1</sup>.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, selon l'inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU, Paris compte 250 618 logements sociaux qui représentent 21,4 % des résidences principales à cette même date (1 172 169 principales au 1<sup>er</sup> janvier 2019, source DGFIP).**

En 2001, première année de mise en œuvre de la loi SRU, selon le 1<sup>er</sup> inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU réalisé, Paris comptait 154 314 logements sociaux qui représentaient 13,4 % des résidences principales à cette même date (1 148 557 résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2001, source DGFIP).

Les logements sociaux au sens de la loi SRU constituent seulement une fraction des logements gérés par les bailleurs sociaux parisiens. Les logements locatifs sociaux à comptabiliser au titre de la loi SRU sont précisément listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation<sup>2</sup>.

Les logements sociaux au sens de la loi SRU sont majoritairement des logements « familiaux » (80 %) mais il y a également une partie importante de logements en « résidence » avec un fonctionnement collectif : résidences sociales, CHRS, foyers.

Cependant, seuls certains logements temporaires, adaptés, spécifiques et certaines places d'hébergement sont considérés comme des logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU. Paris compte pourtant près de 12 000 places pérennes en hébergement d'urgence (CHU, CHRS, HUAS, CPH, HUDA, CADA), et 5 400 recours à des nuitées hôtelières ont lieu chaque nuit dans la

Capitale. Par ailleurs, Paris compte plus de 20 000 places d'hébergement dans des logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM) au 31/12/2018 et près de 3 700 places en intermédiation locative (dispositif Louez-Solidaire).

Certaines de ces places intègrent le décompte SRU à l'occasion de travaux de réhabilitation, parce que leur nature et leur statut juridique évoluent à cette occasion.

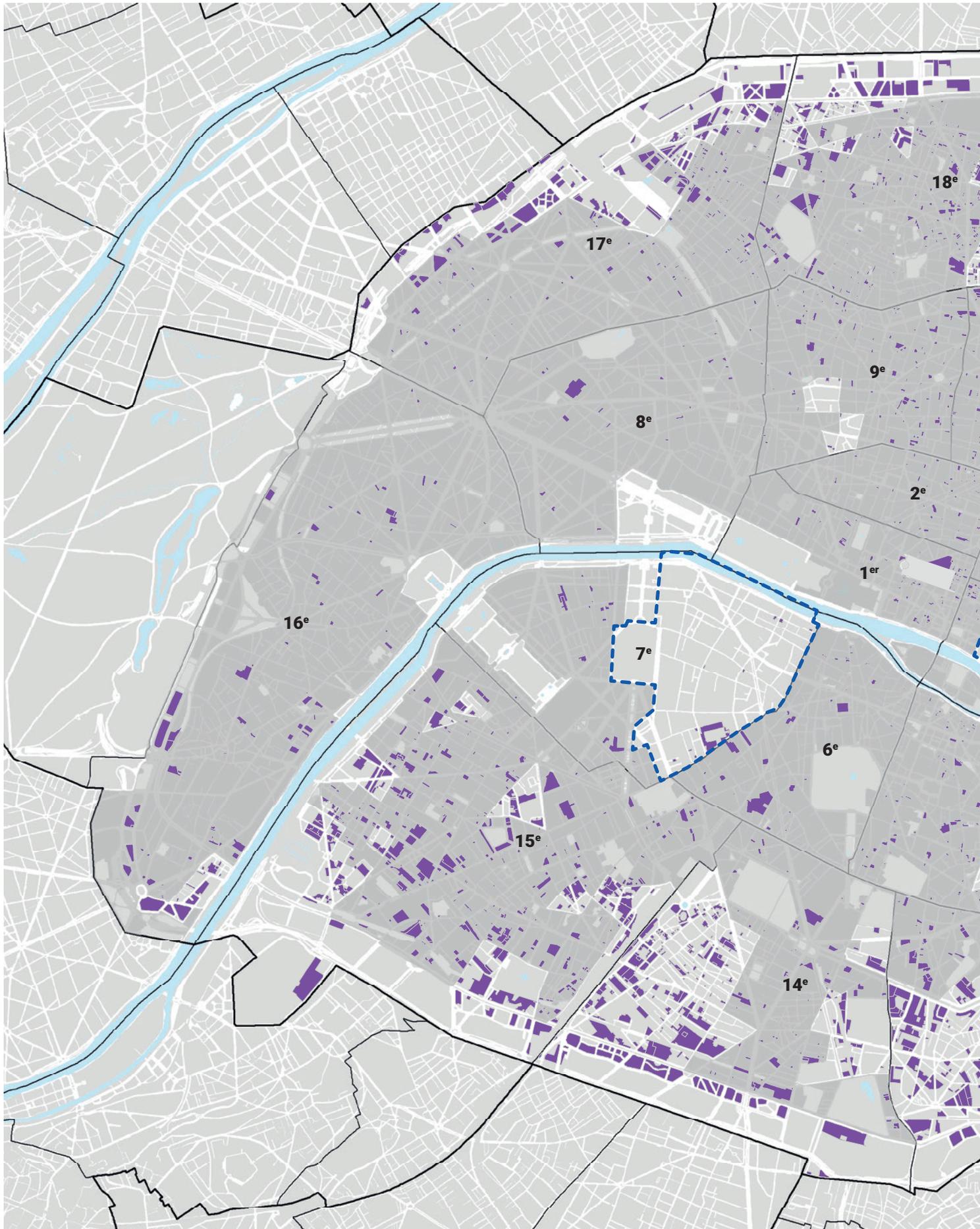
La très grande majorité des logements sociaux au sens de la loi SRU sont conventionnés, ce qui signifie que les ménages qui les occupent, peuvent bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) si leurs ressources sont trop faibles. L'attribution des logements conventionnés est encadrée par la loi.

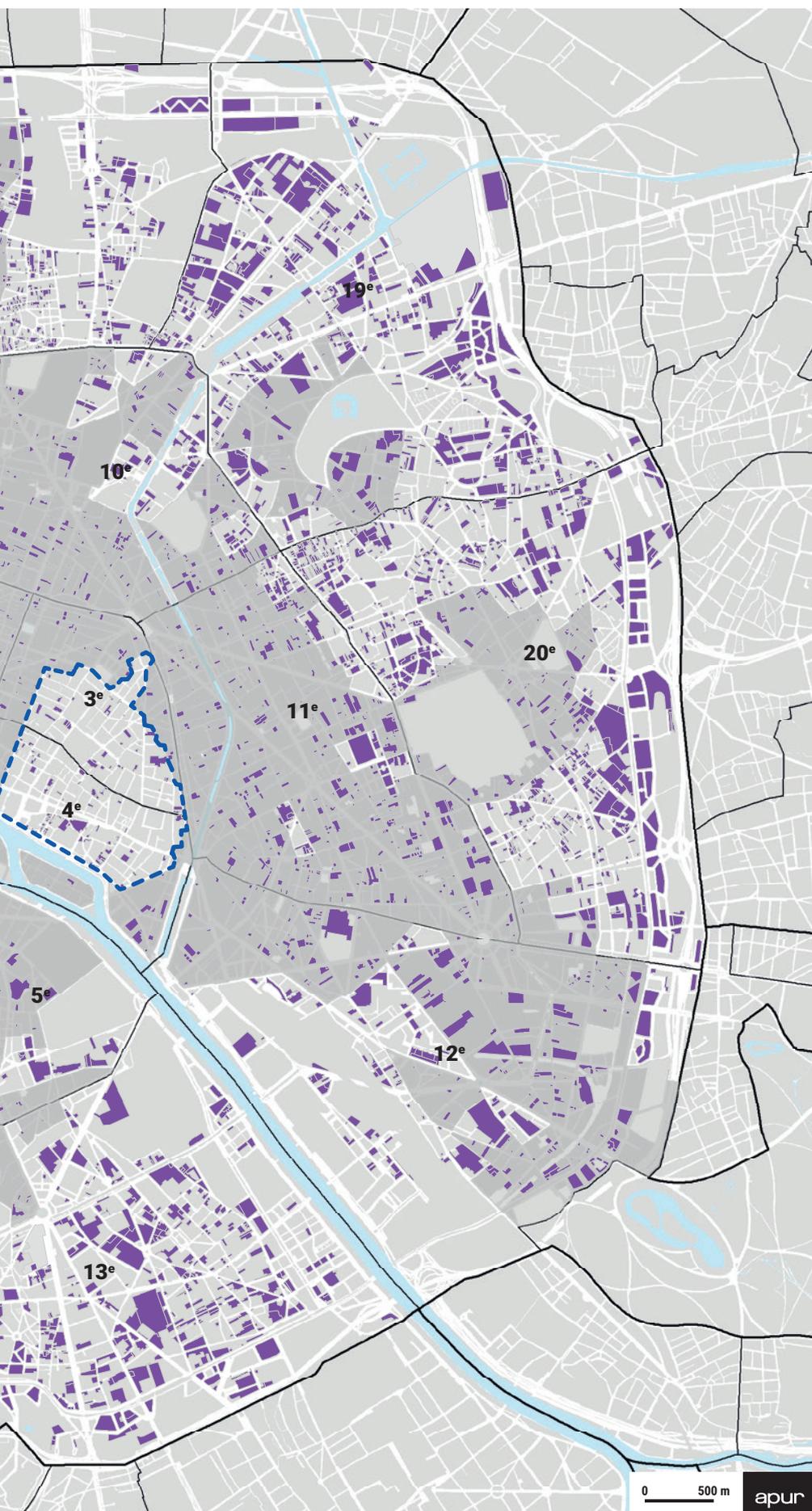
On notera cependant à ce stade que tous les logements gérés par les bailleurs sociaux ne sont donc pas des logements sociaux au sens de la loi SRU, même si ces logements non SRU ont souvent des caractéristiques proches des logements sociaux au sens de la loi SRU (gestion et attribution par un bailleur social, niveau de loyers nettement plus bas que ceux du marché locatif privé, droit au maintien dans les lieux), sans les contraintes associées pour les occupants (pas d'enquête ressources ou de surloyers notamment).

Les logements sociaux « au sens de la loi SRU » sont ainsi dénommés car ils ont été définis précisément dans l'article 55 de la loi SRU. Le IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation qui reprend l'article 55, liste les « logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article » et il précise également que « les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ». La définition a légèrement évolué depuis 2001, avec notamment de nouvelles catégories de logements qui ont été intégrées, parfois pour des durées précises.

1 - Loi n° 2013-61 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.

2 - Il est à noter que l'article L.302-5 du CCH ne donne pas une définition légale du logement locatif social, mais liste seulement les logements locatifs sociaux retenus pour son application. En fait, la loi française ne définit pas le logement locatif social, même si il y est fait référence dans de nombreux textes. L'article L. 302-5 laisse entendre que les logements locatifs sociaux représentent un ensemble non défini plus large que les seuls logements sociaux retenus au sens de la loi SRU. Les articles L.441 et suivants du CCH détaillent les modalités d'attribution des logements locatifs sociaux, sans plus les définir. Enfin, l'article L. 351-2 du CCH liste les logements permettant de bénéficier de l'APL, dont une majorité de logements locatifs, sans pour autant dire que ces derniers sont des logements locatifs sociaux.





## 250 000 logements sociaux SRU

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Paris compte 250 618 logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, soit 21,4 % des résidences principales. Ces logements, localisés dans 4675 parcelles, sont assez inégalement répartis au sein du territoire parisien et entre les arrondissements.

3 arrondissements concentrent 43 % de l'offre en logement social au sens de la loi SRU (le 19<sup>e</sup>, le 13<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup>) alors que 8 arrondissements représentent 11 % de l'offre et comptent chacun moins de 10000 logements : le 10<sup>e</sup> (7860 logements sociaux), le 16<sup>e</sup> (6177), Paris Centre (6086), le 5<sup>e</sup> (3126), le 9<sup>e</sup> (2406), le 6<sup>e</sup> (880), le 8<sup>e</sup> (697) et le 7<sup>e</sup> (622). Ces derniers arrondissements constituent l'essentiel de la zone de déficit en logement social, qui intègre aussi les parties centrales des 11<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements.

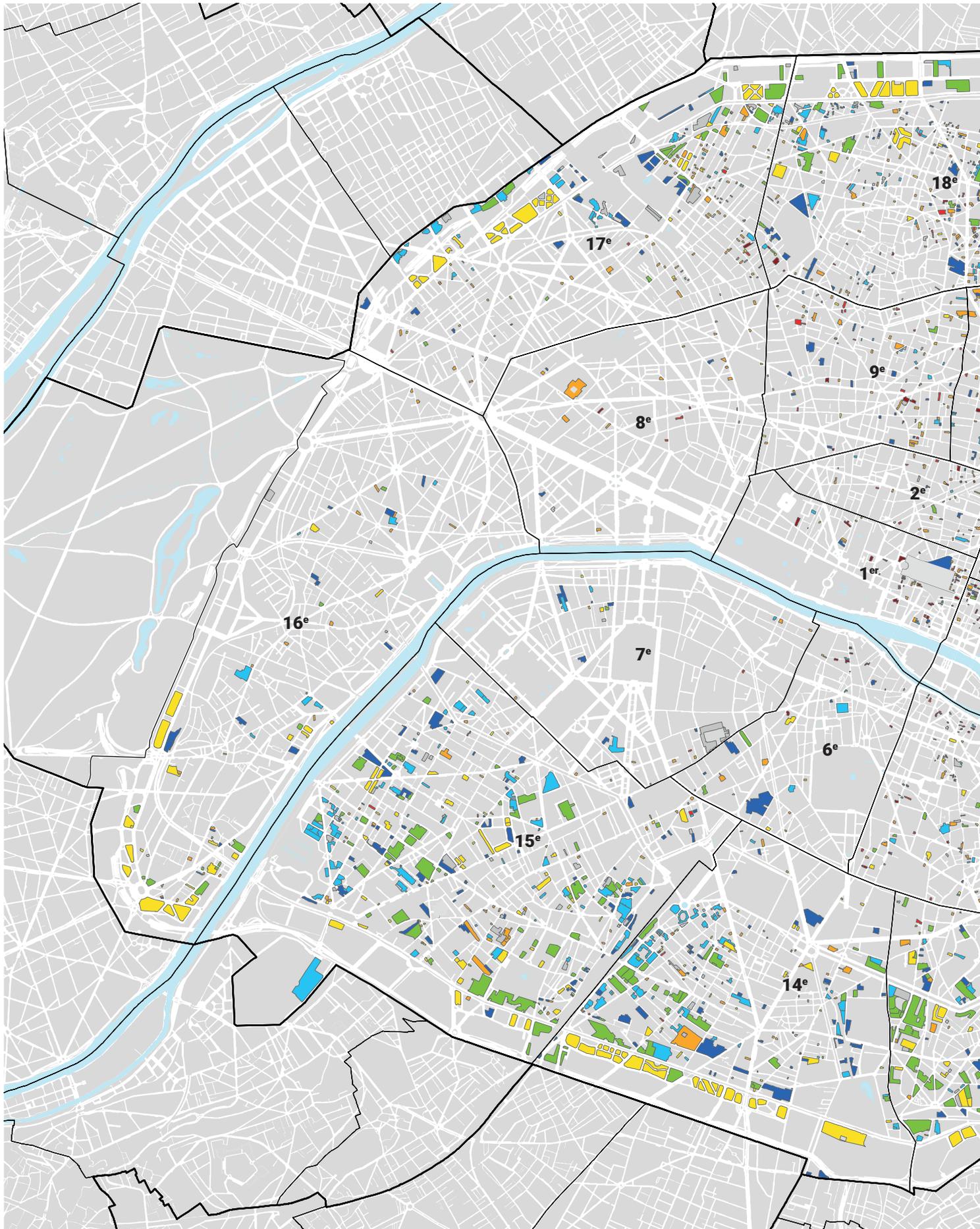
9 arrondissements, tous situés en périphérie à l'exception du 11<sup>e</sup>, comptent plus de 10000 logements sociaux : le 19<sup>e</sup> (36 600 logements), le 13<sup>e</sup> (35 600), le 20<sup>e</sup> (35 400), le 15<sup>e</sup> (23 800), le 18<sup>e</sup> (23 300), le 14<sup>e</sup> (21 100), le 12<sup>e</sup> (18 800), le 17<sup>e</sup> (16 000) et le 11<sup>e</sup> (12 200).

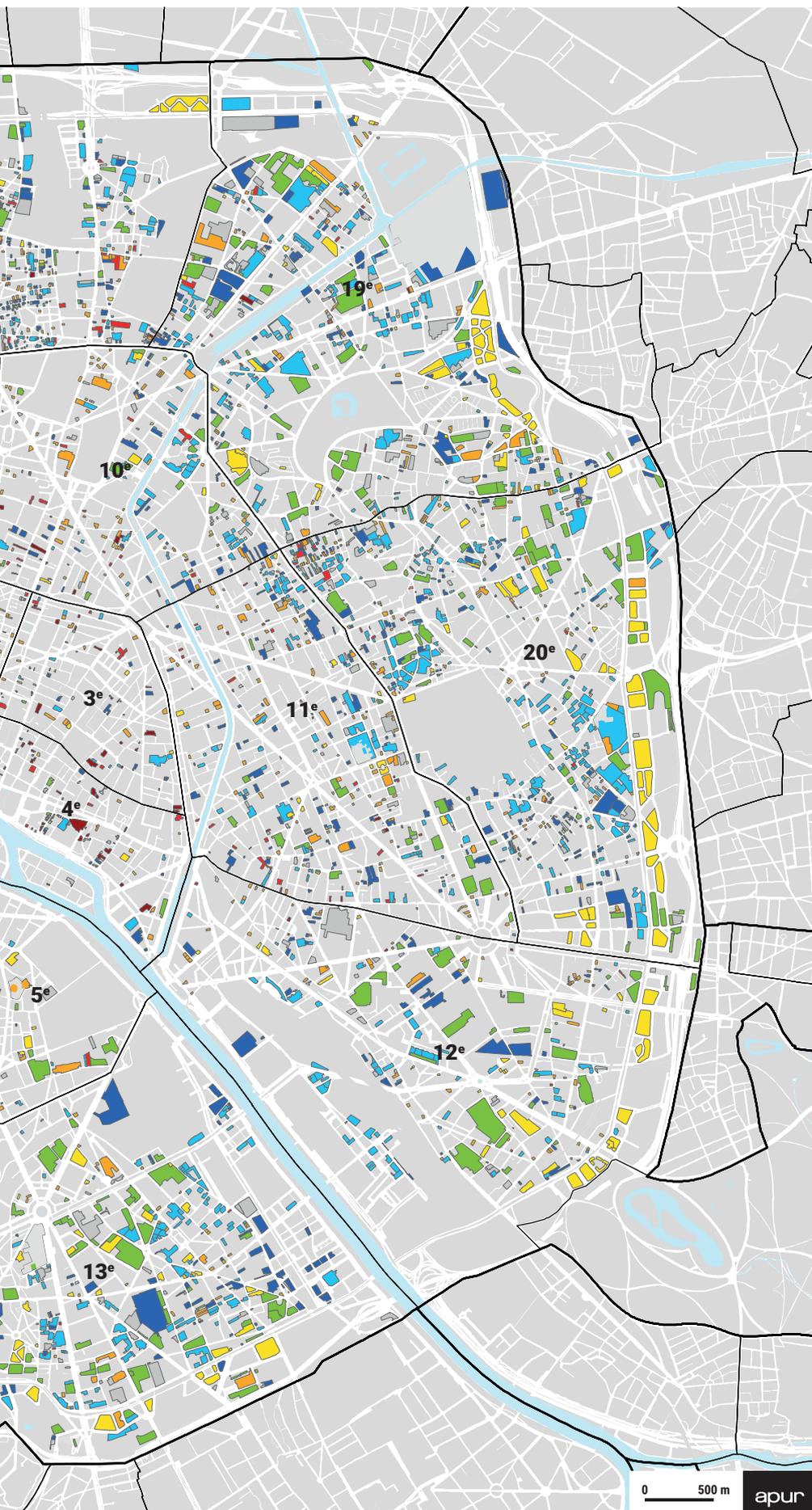
### LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU

-  Parcelle comportant des logements sociaux SRU
-  Zone de déficit en logement social (PLU 2016)
-  Périmètre des PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arr. et du Marais)

Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019

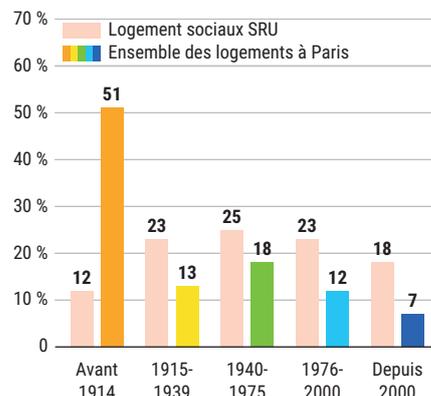




## Un patrimoine de logements sociaux SRU constitué tout au long du XX<sup>e</sup> siècle et dont le développement se poursuit

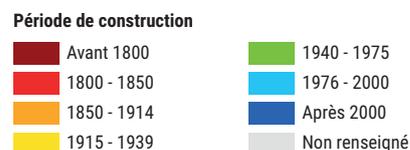
La répartition des logements sociaux à Paris est l'héritage de trois grandes périodes de production : l'entre-deux-guerres avec la construction des ensembles HBM notamment le long du boulevard des Maréchaux, la reconstruction des années 1960 et 1970, avec de plus grands ensembles de barres et de tours édifiés aux portes de Paris, puis les opérations d'aménagement récentes qui ont suivi la loi SRU de 2000 comme par exemple les ZAC Paris Rive Gauche, Claude Bernard, Porte des Lilas, Macdonald ou bien encore Clichy-Batignolles. Il convient de noter que l'époque de construction des immeubles de logements aujourd'hui sociaux n'a pas forcément de lien avec l'année d'intégration des logements dans la catégorie du logement social. Il y a eu en effet des préemptions d'immeubles anciens au fil du temps pour en faire des logements sociaux.

### ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX PARISIENS

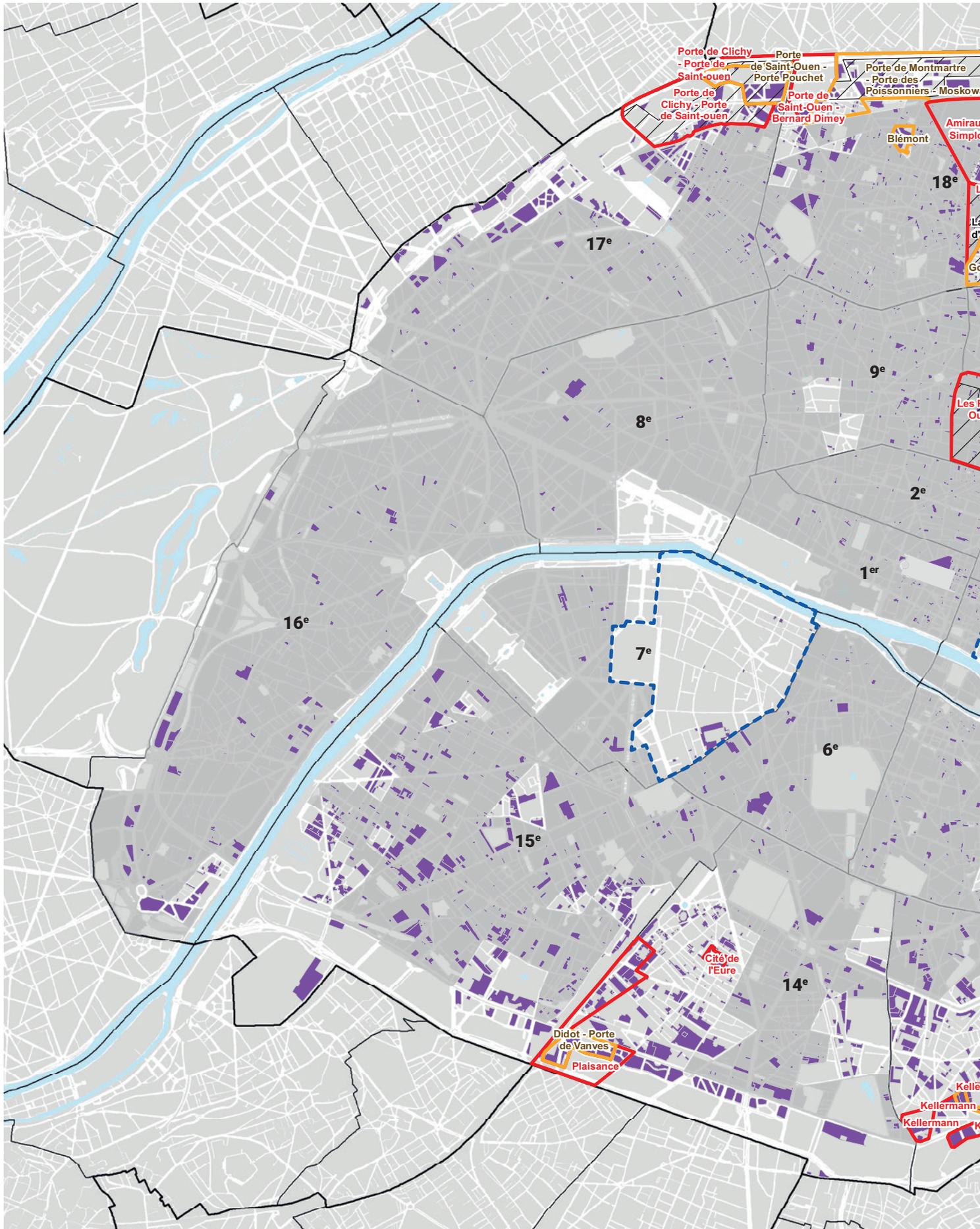


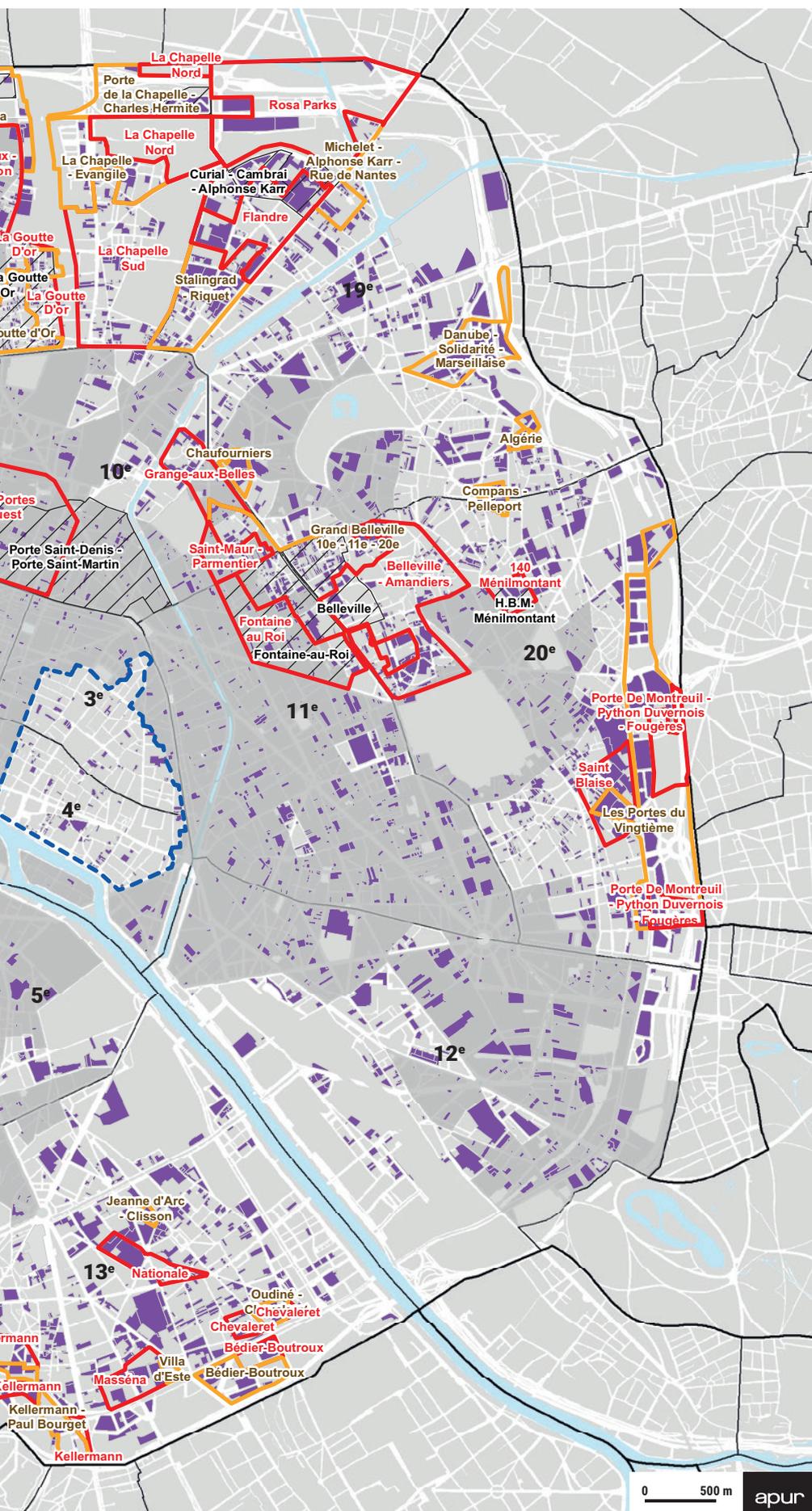
Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Ville de Paris 2020 - Traitement de données Apur

### LA DATATION DU BÂTI DES LOGEMENTS SOCIAUX SRU 2019



Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Ville de Paris 2020 - Traitement de données Apur





## 40 % des logements sociaux SRU se trouvent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Les quartiers prioritaire de la politique de la ville regroupent près de 100000 logements sociaux au sens de la loi SRU, soit environ 40 % des logements sociaux situés à Paris (18 % en QPV, 13 % en QVA et 9 % dans les ex-ZUS qui n'ont pas été reprises en QPV ou QVA).

La géographie prioritaire de la politique de la ville a été redéfinie en 2014 pour concentrer les moyens vers les territoires les plus en difficultés qui ont été identifiés sur la base d'un critère unique : la part de la population ayant un revenu inférieur à 11250 euros par an. Pour cette raison, les nouveaux quartiers identifiés à Paris (QPV, QVA) sont des secteurs concentrant de nombreux logements sociaux : dans les 20 QPV parisiens, 60 % des ménages sont locataires du parc social, alors que seuls 18 % des ménages parisiens sont locataires du parc social. Ces proportions varient néanmoins selon les quartiers. Alors que certains QPV sont constitués de plus de 90 % de logements locatifs sociaux tels que notamment « Porte de Saint-Ouen - Porte Pouchet » (17<sup>e</sup>), « Didot - Porte de Vanves » (14<sup>e</sup>), les parties du « Grand Belleville » des 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements et le quartier « Villa d'Este » (13<sup>e</sup>) comptent seulement 25 % de logements de bailleurs sociaux chacun.

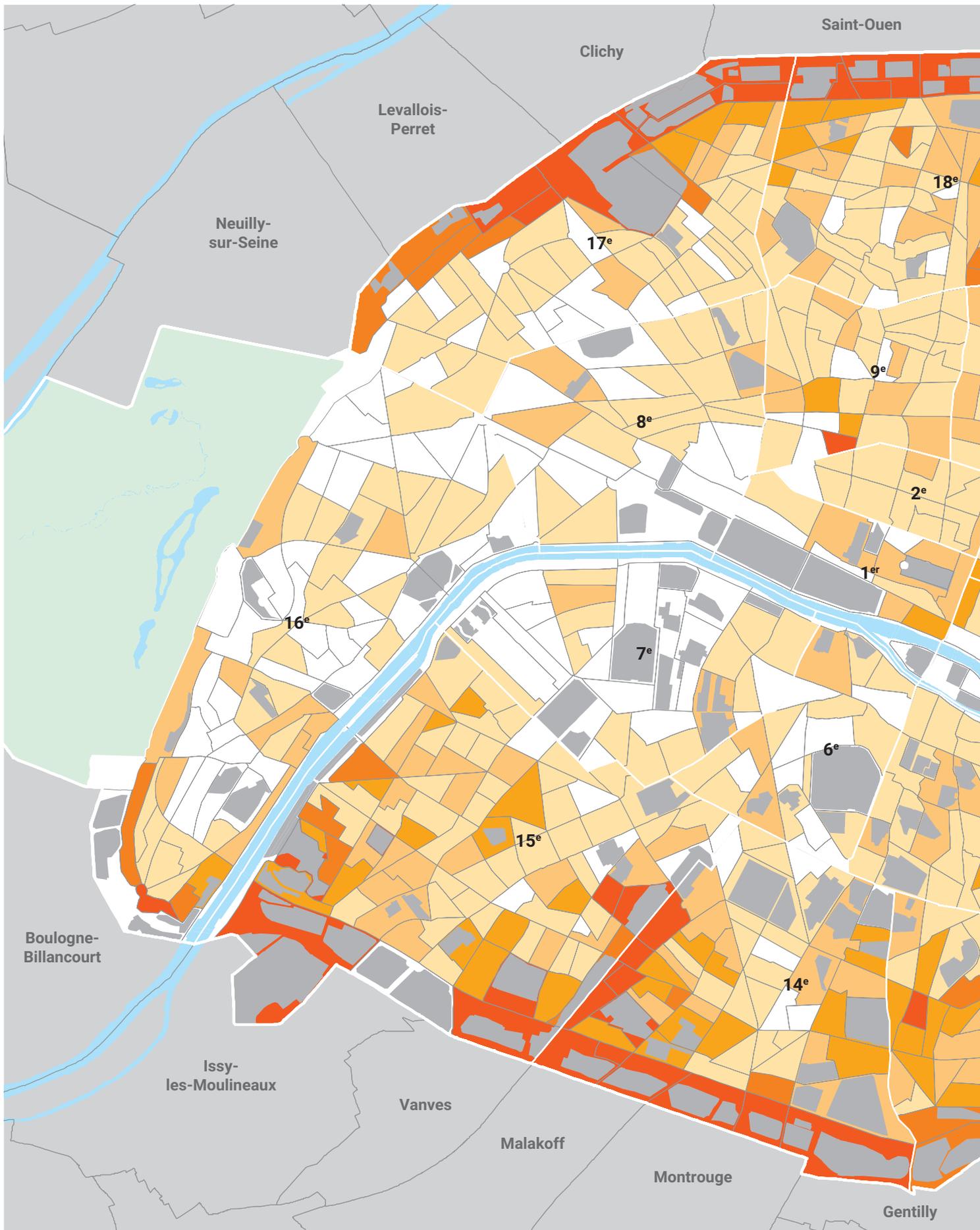
Les ménages locataires du parc social sont moins représentés au sein des 21 QVA que dans les QPV mais restent plus nombreux qu'à Paris (27 % contre 18 %).

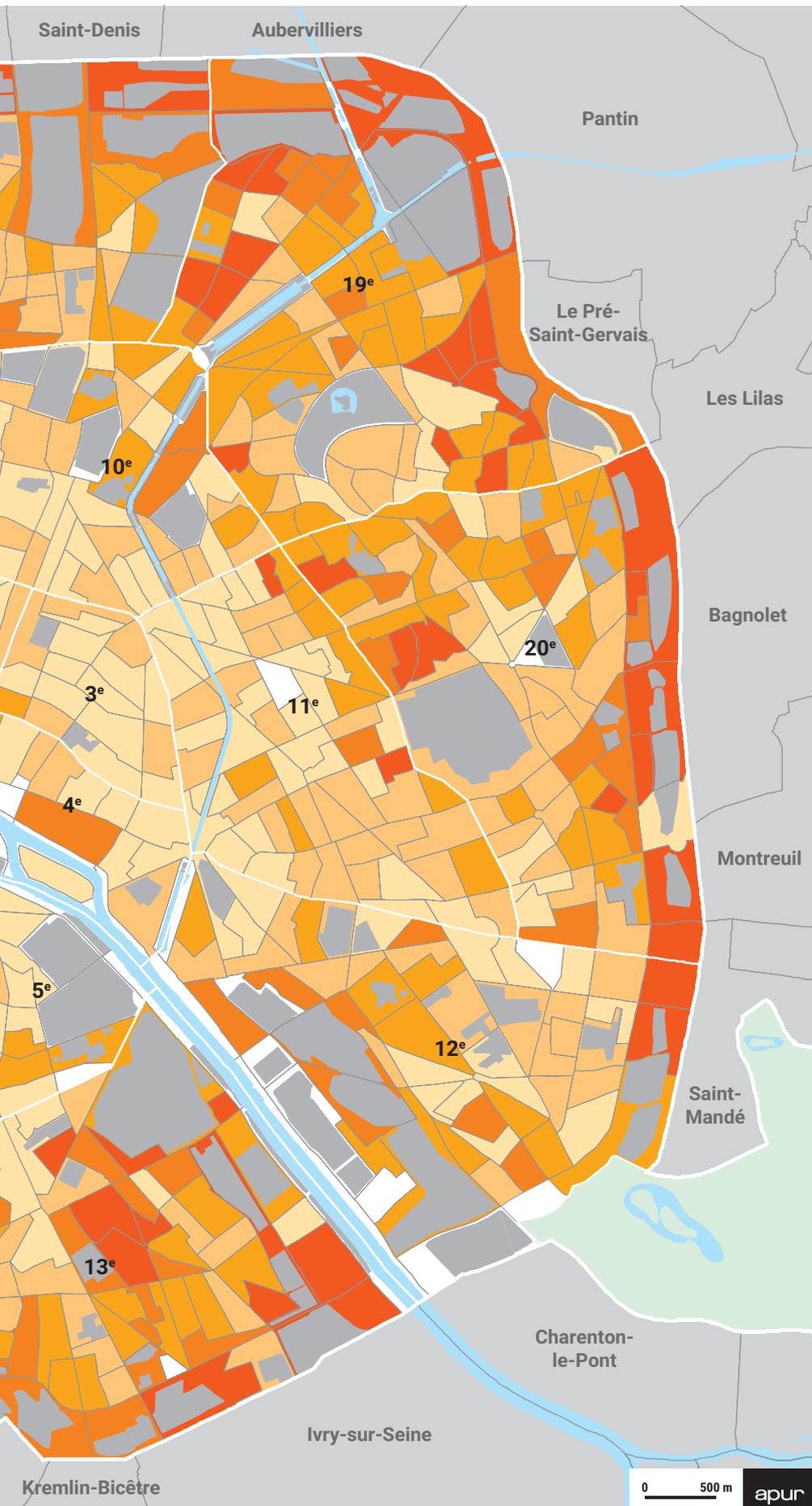
### LOGEMENTS SOCIAUX SRU ET POLITIQUE DE LA VILLE

- Quartier de la Politique de la Ville (QPV)
- Quartier de Veille Active (QVA)
- Zone urbaine sensible (ZUS)
- Parcelle comportant des logements sociaux SRU
- Zone de déficit en logement social (PLU 2016)
- Périmètre des PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arr. et du Marais)

Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Mairie de Paris





## 21,4 % de logements sociaux SRU parmi les résidences principales

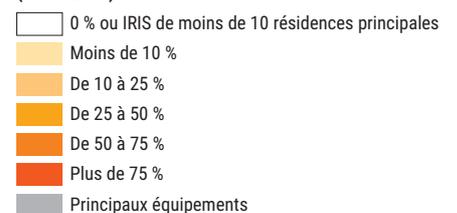
La loi SRU fixe un objectif de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales à atteindre d'ici 2025. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Paris compte 21,4 % de logements sociaux au sens de la loi SRU.

Les secteurs avec une majorité de logements sociaux (plus de 50 %) correspondent notamment aux IRIS limitrophes avec les communes voisines. En plus de cette concentration des logements sociaux en périphérie de la ville, la carte fait ressortir la différence entre les arrondissements du centre et de l'ouest d'une part et les arrondissements de l'est parisien d'autre part, où le parc social est beaucoup plus développé malgré les efforts de la puissance publique pour un meilleur équilibre géographique ces dernières années.

Au total, 5 arrondissements comptent dans leur périmètre plus d'un quart de logements sociaux au sens de la loi SRU : le 19<sup>e</sup> (42 %), le 13<sup>e</sup> (40 %), le 20<sup>e</sup> (36 %), le 14<sup>e</sup> (29 %) et le 12<sup>e</sup> (25 %). 3 arrondissements se rapprochent de cet objectif : le 18<sup>e</sup> (22 %), le 15<sup>e</sup> (19 %), le 17<sup>e</sup> (17 %). Ces grands arrondissements concentrent un nombre de logements sociaux élevé. À l'inverse certains arrondissements ont à la fois un nombre et une faible proportion de logements sociaux : le 6<sup>e</sup> (4 %), le 8<sup>e</sup> (3 %) et le 7<sup>e</sup> (2 %).

### LOGEMENTS SOCIAUX SRU À L'IRIS EN 2019

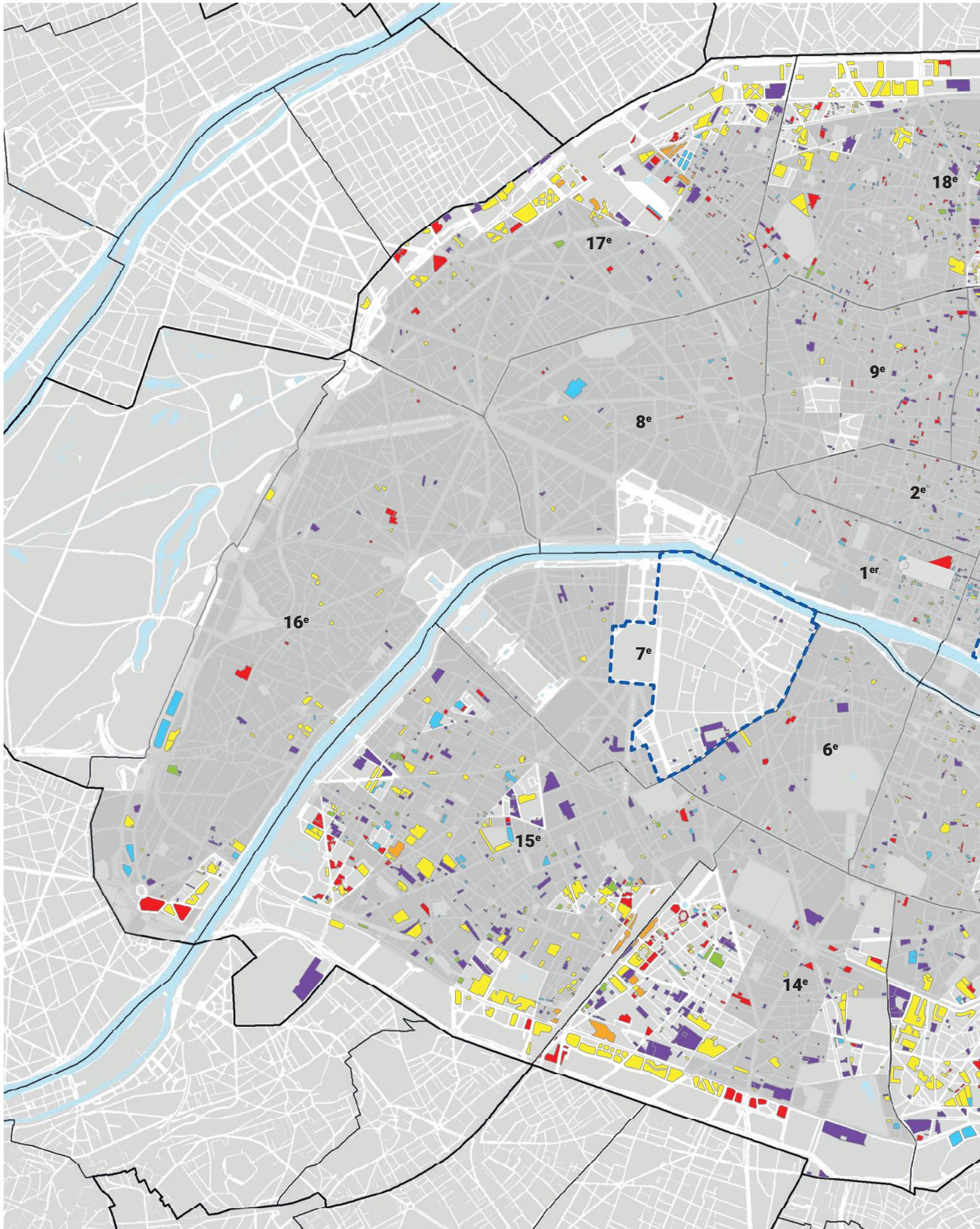
Part des logements sociaux (logements SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019) dans les résidences principales (RP en 2016)

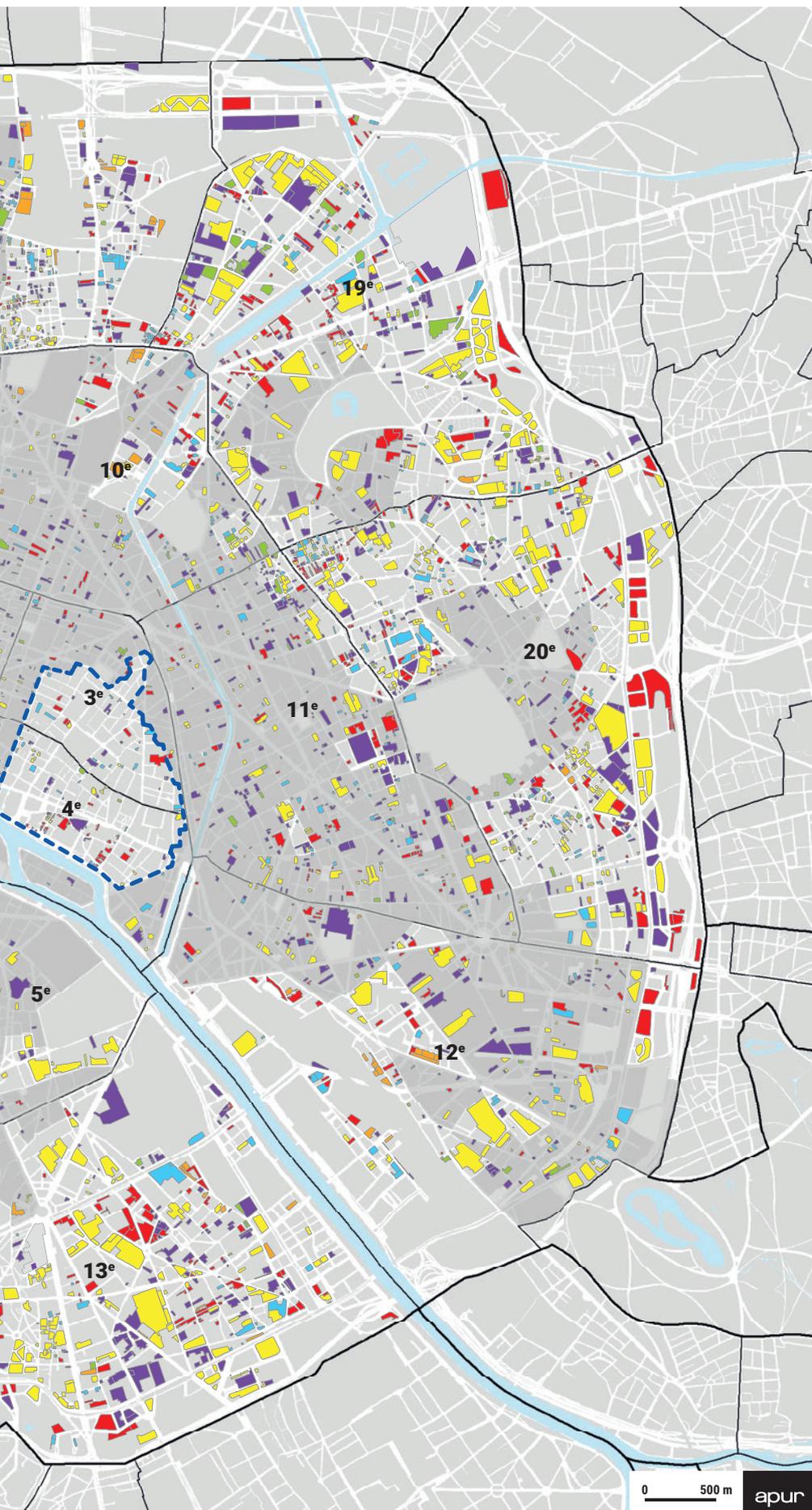


Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU soit 21,4 %

Les iris de moins de 10 résidences principales ne sont pas signalés

Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Insee 2016





### Une cinquantaine de bailleurs sociaux différents interviennent à Paris mais 3 bailleurs prédominent

Plus de 100 bailleurs sociaux sont présents à Paris, mais Paris Habitat, la RIVP et Elogie-Siemp sont les trois principaux : ils gèrent à eux trois 68 % du parc de logements sociaux parisiens.

Le patrimoine de Paris Habitat (Office public de l'habitat) est constitué de 109 425 logements sociaux au sens de la loi SRU, soit 44 % des logements sociaux de Paris. Au total 9 % des ménages parisiens sont locataires de Paris Habitat.

La RIVP et Elogie-Siemp (SEM) gèrent respectivement près de 45 000 et 15 000 logements sociaux au sens de la loi SRU.

Immobilière 3F est le premier bailleur privé parisien et son patrimoine de logements sociaux SRU est constitué de près de 12 000 logements.

À noter, une fraction des logements dont disposent les bailleurs sociaux ne sont pas des logements sociaux au sens de la loi SRU. Ces logements sont absents de l'inventaire SRU. Ils sont en revanche considérés dans le champ du répertoire du parc locatif social (RPLS) (cf. pages 26-27).

### PROPRIÉTAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX

#### Les logements sociaux SRU par catégorie de propriétaire

- Paris Habitat (109 425 logements)
- RIVP (45 008 logements)
- Élogie-Siemp (15 046 logements)
- Immobilière 3F (11 627 logements)
- Sablière (9 800 logements)
- Autres bailleurs et plusieurs bailleurs présents sur une même parcelle (59 712 logements)
- Zone de déficit
- Périmètre des PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arr. et du Marais)

Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019



RIVP - Rue Doudeauville / Rue des Poissonniers , Paris 18<sup>e</sup>

© Apur - David Bourreau



Paris Habitat - 27-35 Rue Bréguet, Paris 11<sup>e</sup>

© Sergio Grazia

### Un parc existant avec 10 % de PLAI, 78 % de PLUS et 12 % de PLS ou assimilés

Les logements inventoriés au titre de la loi SRU ont été financés tout au long du 20<sup>e</sup> siècle. Les logements sociaux sont habituellement dénommés en fonction du prêt qui a permis de les financer. Ce prêt a été obtenu, dans la grande majorité des cas, en contrepartie de la signature d'une convention avec l'État qui encadre au minimum d'une part, le loyer des logements financés et d'autre part, le niveau de ressources des ménages qui peuvent en bénéficier<sup>3</sup>.

Les dispositifs de financement disponibles aujourd'hui pour produire du logement social au sens de la loi SRU sont le PLAI, le PLUS et le PLS, mais la majorité des logements sociaux au sens de la loi SRU constituant aujourd'hui le parc sont des PLA, des HLMO, des PLATS, des PLALM, des PCL, des ILM, des ILN, etc. Les mécanismes de financement correspon-

dant n'existent plus aujourd'hui, mais les conventions associées demeurent actives dans un très grand nombre de cas.

Il n'existe pas de règle légale pour assimiler les catégories de financement historiques aux catégories actuelles (PLAI, PLUS, PLS). Pour autant, afin de faciliter la lecture des informations sur la catégorie de financement des logements sociaux au sens de la loi SRU, les logements sont répartis en 3 catégories « \* » calées sur les dispositifs actuels de financement du logement social au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS). Le regroupement ici réalisé est fait en référence à la grille de plafonds de ressources utilisée lors d'une éventuelle relocation en 2019 (Plafonds PLAI, plafonds PLUS ou plafonds PLS)<sup>4</sup>. Par ailleurs, la production parisienne de logement social depuis les 20 dernières années est fréquemment mixte, c'est-à-dire qu'une même opération est le plus souvent constituée de logements de différentes catégories.

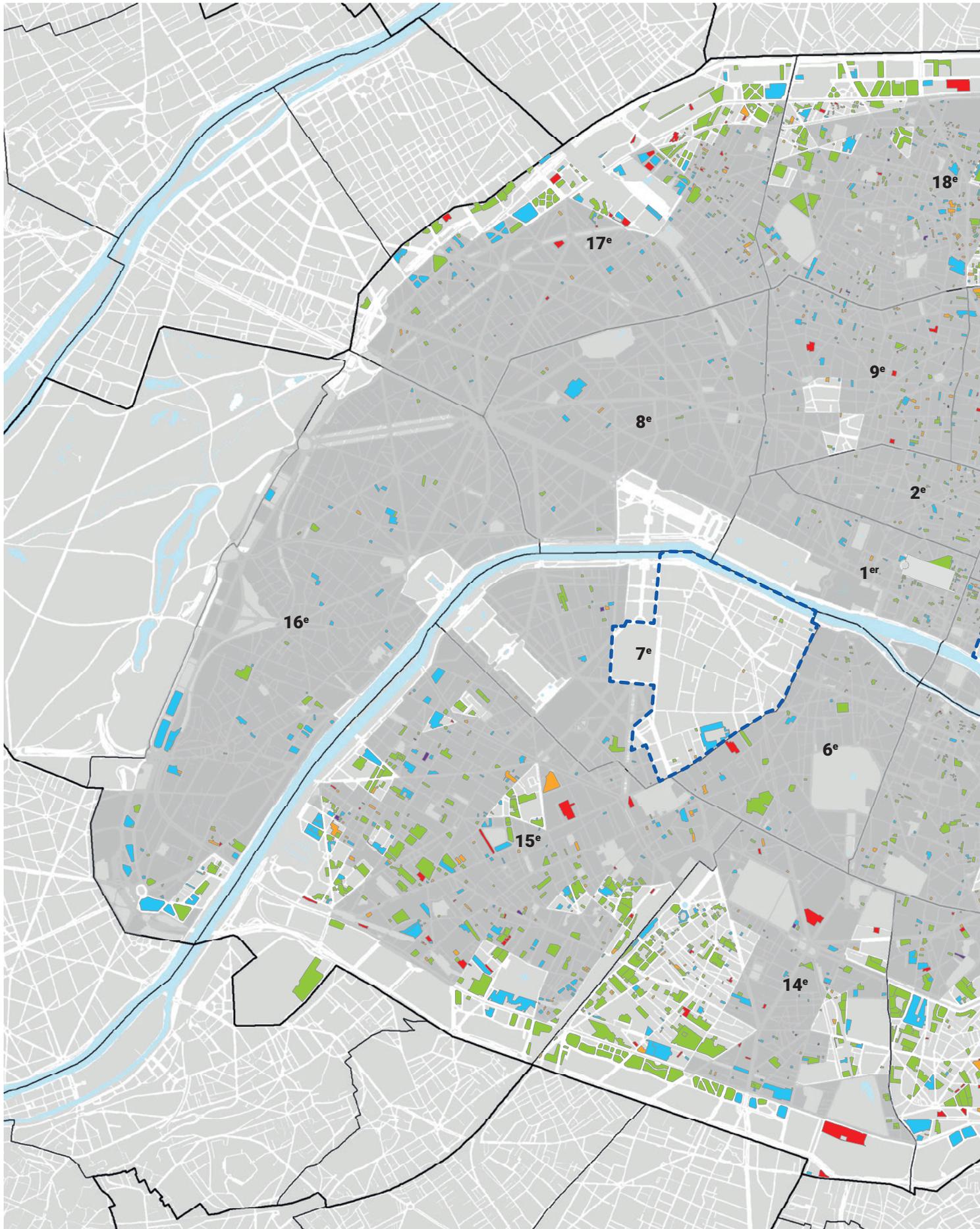
**3** - Dans la majorité des cas, la convention prévoit également une répartition des logements entre les organismes dits « réservataires », c'est-à-dire qui peut désigner au bailleur un candidat locataire, quand le logement se libère : dans la grande majorité des cas, l'État a droit à 30 % des logements financés (dont 5 % pour loger des fonctionnaires). Les autres logements sont répartis entre les autres organismes financeurs. Il arrive qu'une fraction des logements demeurent non réservés, notamment quand le bailleur social a mobilisé une partie de ses fonds propres pour financer leur érection, ils constituent alors le contingent propre du bailleur. On notera que le réservataire peut donc désigner un candidat locataire au bailleur quand le logement est libre. Toutefois, c'est le bailleur qui décide de l'attribution réelle du logement par le biais de sa commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Une CALEOL est indépendante, et est en droit de refuser un logement à un ménage désigné par un réservataire. On se reportera aux différents travaux de l'Apur sur l'Accès au logement social à Paris, pour plus de détails sur ce sujet. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris>

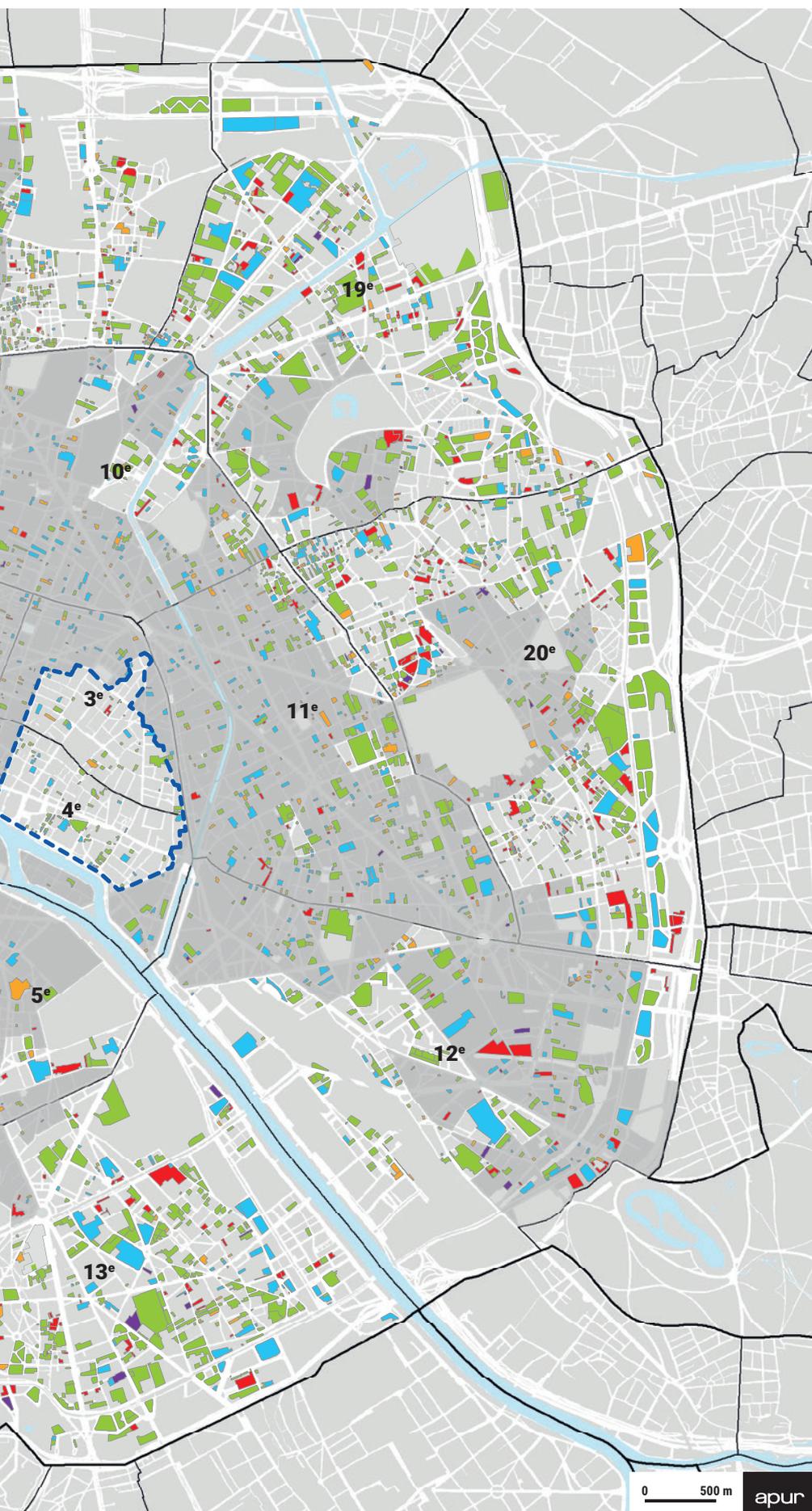
**4** - On notera qu'un regroupement qui serait fait sur la base des niveaux de loyers par m<sup>2</sup> des logements aboutirait à des groupes assez différents. Toutefois, il n'est pas possible de faire un tel regroupement à partir des informations disponibles dans l'inventaire SRU, car les références de loyer sont propres à chaque logement et à chaque convention, or l'inventaire SRU contient des données à l'échelle du groupe immobilier.

#### REGROUPEMENT DES CATÉGORIES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX SRU EN CATÉGORIE ASSIMILÉE\*

Catégorie assimilée	Catégorie de financement	Nombre de logements concernés
PLAI*	PLAI	21 149
	PLATS	1 637
	PLALM	523
Total PLAI*		23 309
PLUS*	PALULOS	61 723
	PLA	52 162
	PLUS	37 373
	ACST	30 372
	AUTRES	11 167
	ILM	1 961
	HLM	1 838
	ANAH	789
	PAP	94
	PLR	16
	PAM ECOPRET	14
	PLA CDC	12
Total PLUS*		197 521
PLS*	PLS	25 260
	PCL	2 311
	ILN	1 233
	PLA-CFF	984
Total PLS*		29 788
<b>Total Paris</b>		<b>250 618</b>

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 – Regroupement PLAI\*, PLUS\* et PLS\*, Apur





### Depuis 2001 une majorité d'opérations mixtes

Les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou assimilés, sont les plus nombreux à Paris (78 % du parc de logement social). Ils sont répartis dans l'ensemble des arrondissements. Seuls 5 arrondissements ont une proportion de logements PLUS inférieure à 70 % : le 9<sup>e</sup>, le 10<sup>e</sup> et 3 arrondissements (le 16<sup>e</sup> et le 7<sup>e</sup> et le 8<sup>e</sup>) où le nombre absolu de logements sociaux est très faible.

Les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales, ils sont surreprésentés dans les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> (respectivement 26 % et 24 % du parc social, contre 10 % en moyenne à Paris). En nombre, le 20<sup>e</sup> est l'arrondissement comptant le plus de logements PLAI (3 136 logements, soit 9 % de son parc social), suivi du 15<sup>e</sup> (2 399 logements, 10 % du parc social). Le loyer moyen des baux PLAI signés au cours de l'année 2018 était de 7,66 € par m<sup>2</sup>.

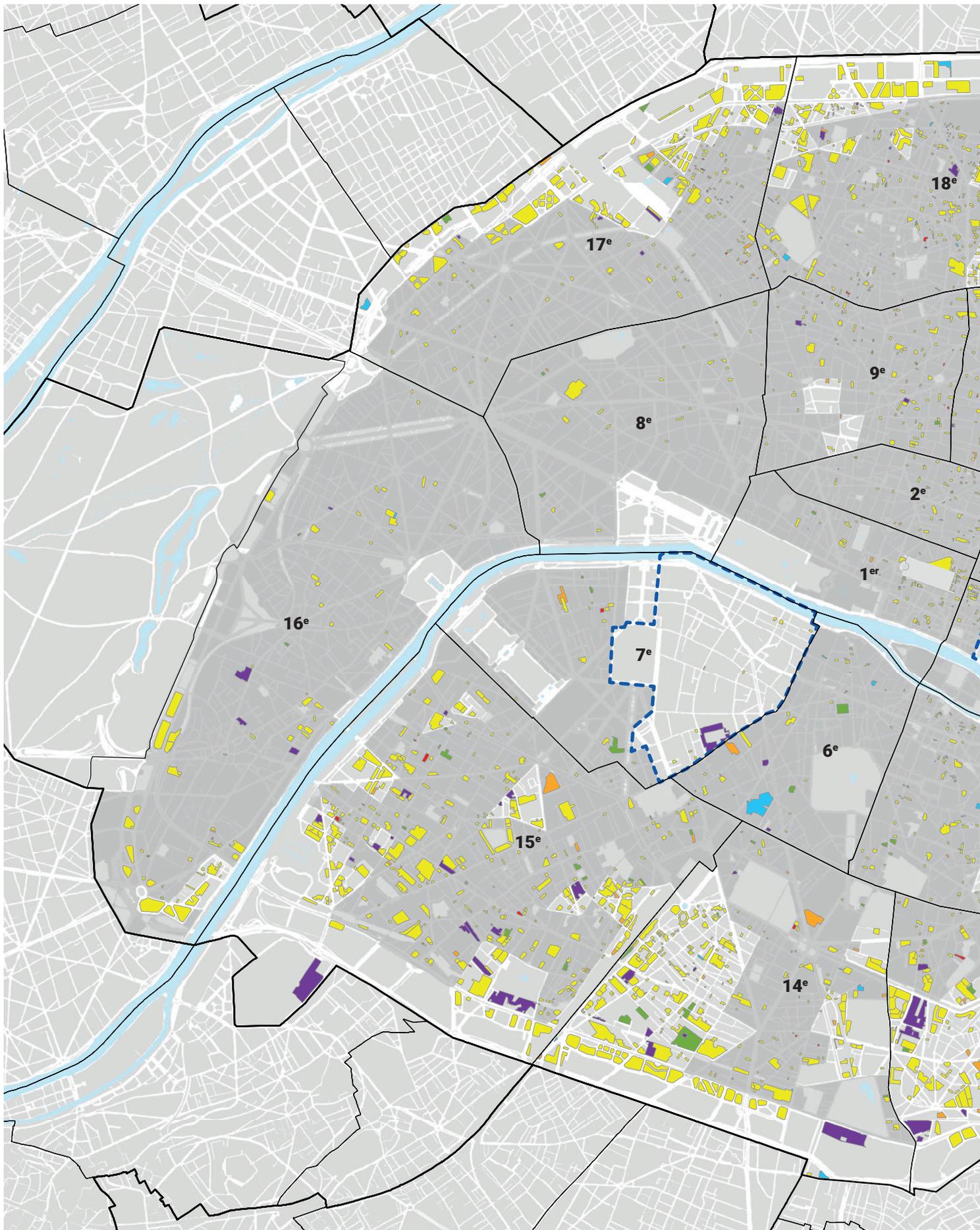
Les logements PLS (Prêt Locatif Social) ou assimilés sont à l'inverse destinés aux ménages des classes moyennes. Ils constituent 12 % du parc social parisien, avec une proportion légèrement plus forte dans le 16<sup>e</sup> (17 % du parc social, soit 1 078 logements) et le 20<sup>e</sup> (16 % du parc social, soit 5 735 logements). En nombre de logements, les 20<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> sont les arrondissements avec le plus de logements PLS. Le loyer moyen des baux PLS signés au cours de l'année 2018 était de 12,56 € par m<sup>2</sup>.

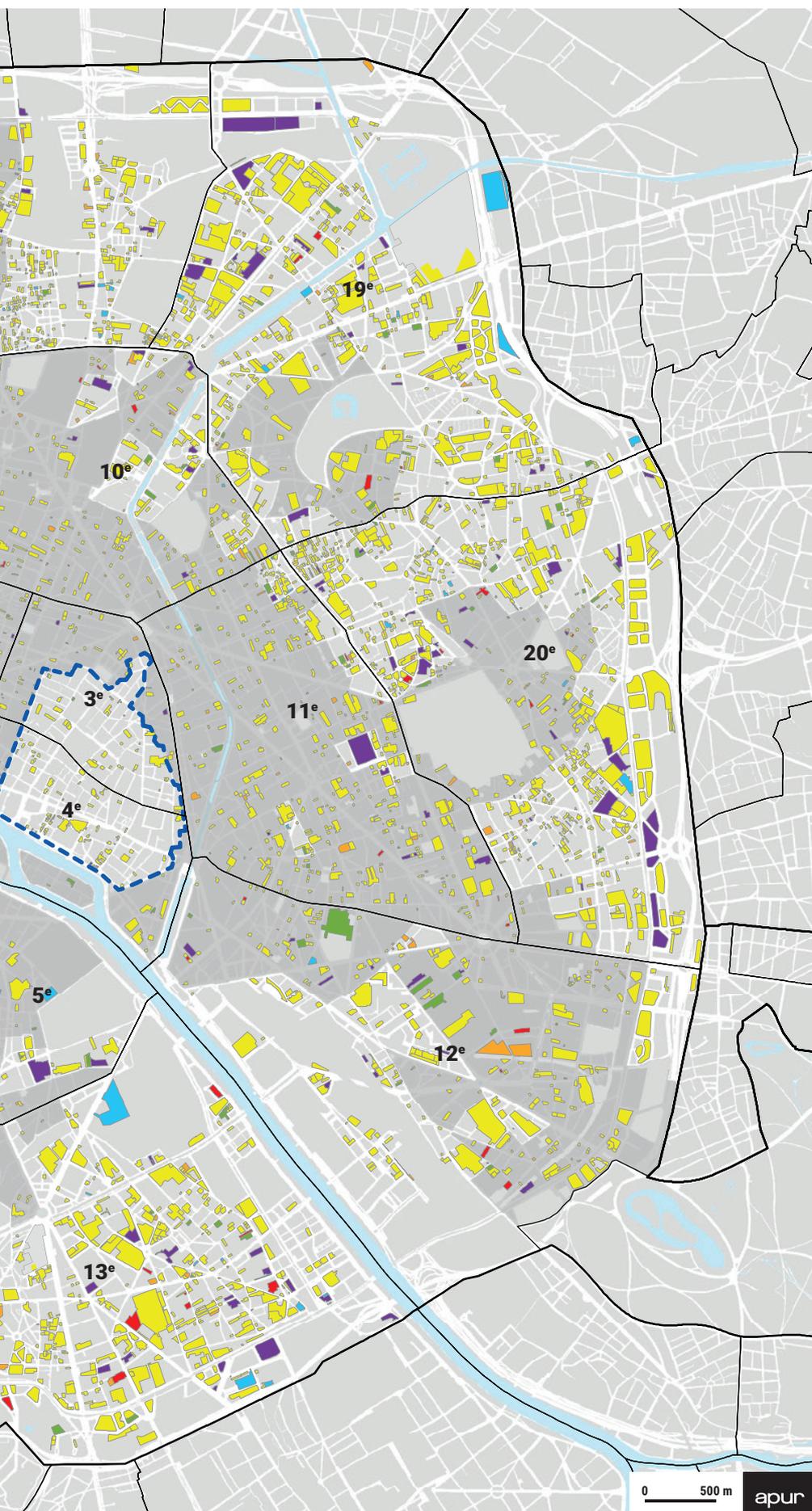
### CATÉGORIES DE FINANCEMENT ASSIMILÉES (PLAI\*, PLUS\*, PLS\*) DES LOGEMENTS SOCIAUX SRU

- PLAI\* (11 600 logements)
- PLUS\* (154 284 logements)
- PLS\* (15 167 logements)
- Hors financement LLS classique (969 logements)
- Mixte (68 598 logements - opérations comportant des logements d'au moins 2 catégories distinctes)
- Zone de déficit en logement social (PLU 2016)
- Périmètre des PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arr. et du Marais)

Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019





### Un cinquième des logements sociaux SRU sont des logements dans des structures de type « résidences »

Certains logements sociaux au sens de la loi SRU ne sont pas des logements familiaux mais sont des places dans des structures collectives de type « résidences » qui constituent une réponse pour des publics spécifiques : étudiants ou jeunes travailleurs ou personnes rencontrant des difficultés sociales ou encore personnes âgées ou handicapées. Ces logements sont des résidences étudiantes, des résidences sociales, des foyers de travailleurs migrants ou bien encore des centres d'hébergement d'urgence et de réinsertion. Chaque dispositif vise à répondre à une problématique d'hébergement spécifique et fonctionne de manière collective.

Ces logements de type « résidences » correspondent à 50 140 des 250 600 logements sociaux SRU de Paris (20 %).

À noter que les structures de type « résidences » peuvent aussi bien être des structures indépendantes qu'être intégrées à des opérations de logements sociaux familiaux. Les parcelles comportant structures de type « résidences » et logements sociaux familiaux, ont été identifiées sur la carte comme des parcelles « Mixtes ». Elles sont nombreuses dans les 19<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>.

### RÉSIDENCES SOCIALES, FOYERS, CENTRES D'HÉBERGEMENT ET LOGEMENTS ÉTUDIANTS PARMIS LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU

- Logements familiaux (199 482 logements)
- Résidence sociale (10 632 logements)
- Foyer (6 633 logements)
- Logement étudiant (5 407 logements)
- Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) (1 155 logements)
- Mixte (27 309 logements)
- Zone de déficit en logement social (PLU 2016)
- Périmètre des PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arr. et du Marais)

Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## 2.

# Le parc locatif social des bailleurs sociaux (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### Un fichier pour connaître les caractéristiques de chaque logement

Pour connaître et décrire le parc locatif des bailleurs sociaux au delà de l'inventaire SRU, la loi du 25 mars 2009<sup>5</sup> a prévu que « *aux fins de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, le ministère chargé du logement tient un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux [...] sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers* » : c'est le répertoire du parc locatif social (RPLS). Il contient des informations précises logement par logement (par exemple : niveau de loyer, date de signature du bail en cours, etc.) alors que l'inventaire SRU est seulement une liste d'adresses avec un nombre de logements associé.

Le fichier RPLS apparaissant plus détaillé et plus complet que l'inventaire SRU, on peut s'interroger sur la pertinence de continuer à décrire le parc de logement des bailleurs sociaux en utilisant simultanément les deux bases. Il y a deux raisons à cela.

D'une part, l'inventaire SRU demeure une référence importante pour les communes parce qu'elles ont une obligation légale de produire des logements sociaux pour atteindre un objectif de pourcentage fixé sur la base de cet inventaire. D'autre part, une fraction des logements sociaux au sens de la loi SRU n'est en fait pas considérée dans le RPLS : les logements et lits mentionnés au 4<sup>o</sup> de l'article L.302-5 ne sont pas considérés dans le RPLS. Très précie-

sément, il s'agit des logements ou des lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 ainsi que des places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles<sup>6</sup>. Les logements considérés dans le RPLS sont uniquement les logements familiaux et les logements étudiants des bailleurs sociaux. Il n'est pas possible d'estimer le taux de logement social au sens de la loi SRU sur la seule base des données du RPLS.

### 254 000 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux

L'identification des logements constituant le parc locatif social ici considérés dans le Répertoire du parc locatif social est réalisée d'une manière un peu différente de celle habituellement retenue par les services de l'État : seuls sont ici considérés les logements dont la catégorie de financement est assimilée aux catégories PLAI, PLUS ou PLS, quel que soit le bailleur (organisme public de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH), associations agréées et sociétés d'économie mixte (SEM) agréées). Les logements des SEM ne font pas l'objet d'un regard particulier, et les logements non conventionnés des OPH et ESH ne sont pas considérés ici comme faisant partie du parc locatif social. Les logements ont en effet été distingués

<sup>5</sup> - Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

<sup>6</sup> - Quelques logements comptabilisés au titre de la loi SRU sont également absents du RPLS, mais leur nombre est marginal à Paris (logements vendus en accession sociale à la propriété notamment).

selon le caractère réglementaire de leur attribution<sup>7</sup> car les logements dont l'attribution est réglementée constituent une bonne approximation de la fraction « logements familiaux et étudiants » des logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU. Ils représentent 214 054 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit 84% du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux, référencés dans le RPLS.

Ces logements sont de natures variées : certains, anciens, ont un niveau de loyer libre mais celui-ci est particulièrement bas (inférieur aux loyers PLAI/PLUS parfois), d'autres sont dits logements « intermédiaires » (PLI pour les plus anciens ou LLI pour ceux financés plus récemment) avec des niveaux de loyer équivalents aux loyers PLS, et d'autres encore sont à loyer libre mais avec des niveaux de loyer comparables aux logements intermédiaires voire plus élevés. L'attribution de ces logements n'est pas légalement autant encadrée que celle des logements sociaux au sens de la loi SRU (plafonds de ressources, plafonds de loyers, etc.). Selon le RPLS, les bailleurs sociaux parisiens disposent d'environ 40 000 logements de cette nature, soit environ 16 % du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux parisiens, référencés dans le RPLS.

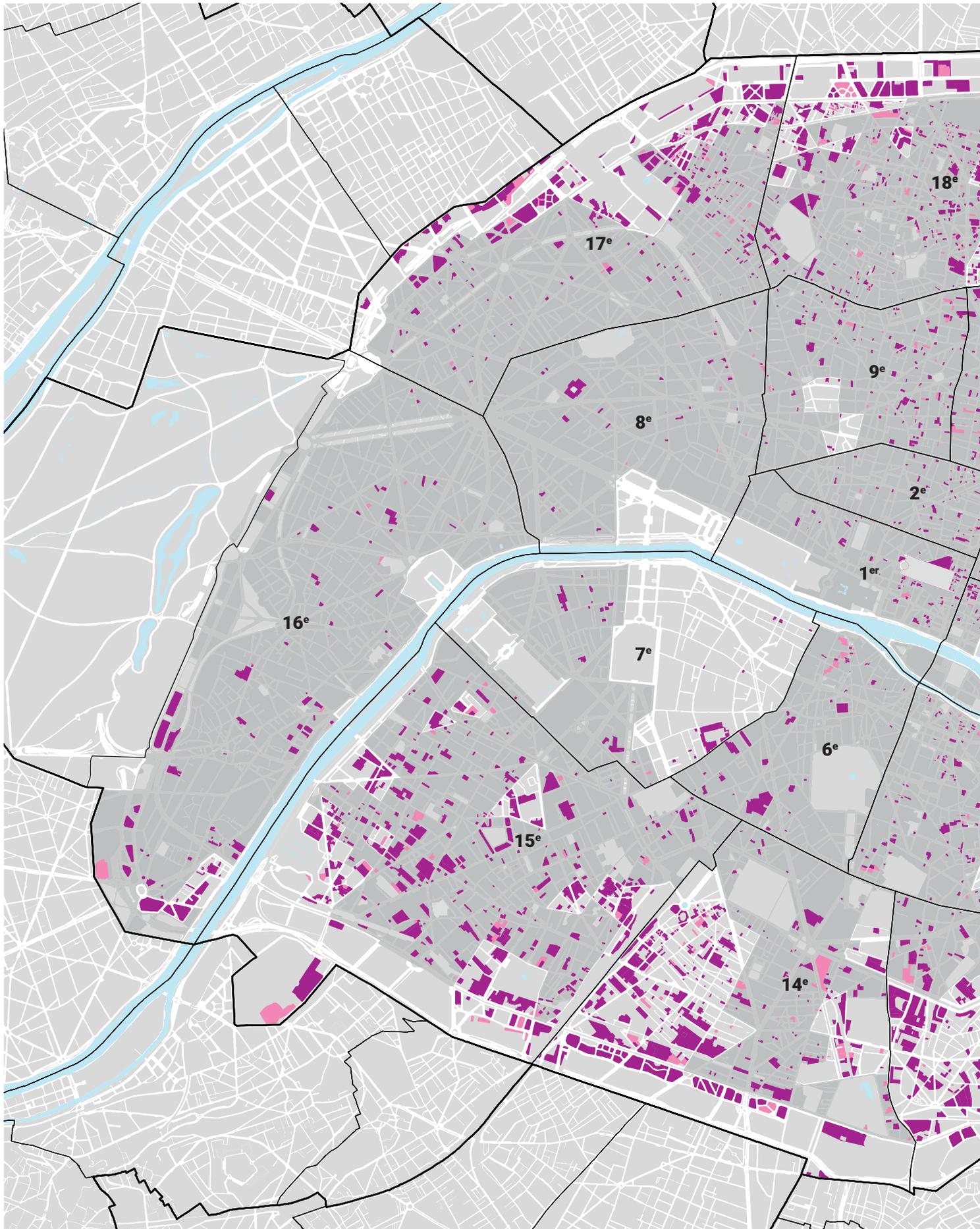
7 - La distinction entre les logements sur les conditions réglementaires de leur attribution est réalisée en référence au guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié en février 2020 par la DRIHL Île-de-France : *Repères - Système d'enregistrement de la demande de logement social en Île-de-France, Guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE*, DRIHL, SALPE, février 2020. [http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/--191003\\_guide\\_des\\_bonnes\\_pratiques\\_radiation\\_-\\_v5-1.pdf](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/--191003_guide_des_bonnes_pratiques_radiation_-_v5-1.pdf)

En ce qui concerne les logements dont l'attribution n'est pas réglementée, et qui ne sont pas comptabilisés au titre de la loi SRU, il s'avère qu'à Paris, certains bailleurs sociaux disposent de parc de logements conséquents de cette catégorie. Les loyers de ces logements sont le plus souvent inférieurs aux loyers de marché, sans pour autant avoir toutes les caractéristiques et obligations des logements sociaux au sens de la loi SRU.

#### NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX (RPLS) PAR ARRONDISSEMENT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019

Arr.	Nombre de logements familiaux (yc logements étudiants) à attribution réglementée (fraction « SRU » au sein du RPLS)	Nombre de logements familiaux (yc logements étudiants) à attribution non réglementée (fraction non SRU au sein du RPLS)	Ensemble des logements familiaux (yc logements étudiants)
1 <sup>er</sup>	992	116	1 108
2 <sup>e</sup>	639	106	745
3 <sup>e</sup>	1 488	204	1 692
4 <sup>e</sup>	2 202	155	2 357
5 <sup>e</sup>	2 566	480	3 046
6 <sup>e</sup>	609	74	683
7 <sup>e</sup>	421	39	460
8 <sup>e</sup>	519	173	692
9 <sup>e</sup>	1 822	383	2 205
10 <sup>e</sup>	6 060	1 384	7 444
11 <sup>e</sup>	9 428	2 114	11 542
12 <sup>e</sup>	15 761	3 056	18 817
13 <sup>e</sup>	30 133	9 081	39 214
14 <sup>e</sup>	18 236	1 405	19 641
15 <sup>e</sup>	20 692	4 141	24 833
16 <sup>e</sup>	5 030	1 329	6 359
17 <sup>e</sup>	14 145	1 904	16 049
18 <sup>e</sup>	19 999	2 551	22 550
19 <sup>e</sup>	32 465	4 542	37 007
20 <sup>e</sup>	30 847	6 738	37 585
<b>Paris</b>	<b>214 054</b>	<b>39 975</b>	<b>254 029</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur





### Ensemble des parcelles de logements sociaux SRU ou RPLS

La compilation cartographique des fichiers SRU et RPLS fait ressortir qu'une partie du parc de logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux répertoriés dans le RPLS n'est pas constituée, à ce jour, de logements sociaux au sens de la loi SRU. Près de 40000 logements sont dans cette situation. Ils prennent place sur des parcelles représentées en rose clair sur la carte ci-contre.

Ces logements correspondent principalement à des programmes anciens ciblant à l'origine des classes moyennes, ayant fait l'objet d'une convention de financement spécifique précisant que les conditions d'attribution de ces logements n'étaient pas encadrées par les règles du logement social ; ce qui signifie que potentiellement les ménages occupants ne satisfont généralement pas aux plafonds de ressources utilisés pour gérer le parc social (même si une grande partie des logements non SRU des bailleurs parisiens est soumise à des plafonds de ressource PLS au moment de l'attribution depuis la fin des années 2000). La répartition géographique de ces logements non SRU gérés par les bailleurs sociaux n'obéit pas à une règle particulière. On les retrouve dans tout Paris.

Toutefois à l'image de la répartition du parc social en général, ces logements sont particulièrement nombreux dans les arrondissements qui bordent le périphérique. Ainsi 9000 logements se situent dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, 6700 dans le 20<sup>e</sup>, plus de 4000 dans les 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup>, 3000 dans le 12<sup>e</sup> et près de 2000 dans les 11<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements.

### LES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

- Parcelle comportant des logements sociaux SRU
- Parcelle comportant des logements RPLS qui ne figurent pas dans le fichier SRU
- Zone de déficit en logement social (PLU 2016)
- Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (7<sup>e</sup> arrondissement et du Marais)

Sources : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## Près de 60 % de logements sociaux familiaux sont des 2 ou 3 pièces

Les logements de 2 ou 3 pièces constituent la majorité des logements du parc locatif social situés à Paris des bailleurs sociaux parisiens. La proportion de petits logements (T1) est plus importante dans les arrondissements centraux, alors que les grands logements sont plus fréquents dans les arrondissements périphériques.

À titre de comparaison, les logements privés sont plutôt plus petits que les logements sociaux existants. Les studios sont un peu plus représentés que les 2 et trois dans l'ensemble des résidences principales parisiennes (23 % T1, 32 % de T2 et 23 % de T3 à Paris en 2017 selon les données du recensement).

## 3 logements familiaux sur 4 sont loués à moins de 9 € par m<sup>2</sup>

Le loyer médian des logements constituant le parc de logement social des bail-

leurs sociaux parisiens est d'environ 7 €/m<sup>2</sup>. Seul 1 logement de ce parc sur 4 a un loyer supérieur à 9 €/m<sup>2</sup>. Cela revient à dire que les logements sociaux sont quasiment 2,5 fois moins chers que les logements privés. Les logements de 2 ou 3 pièces (typologies les plus fréquentes dans le parc social parisien) sont loués respectivement 25,40 € par m<sup>2</sup> et 24,70 € par m<sup>2</sup> (loyers médians pour les ménages ayant emménagé en 2019).

À noter : le changement de locataire est l'occasion pour le bailleur de remettre à niveau le loyer du logement, tel que le prévoit la convention de financement initiale. Le loyer moyen des logements attribués chaque année est plus élevé que le loyer moyen du parc. Le loyer médian des logements dont le bail a été signé au cours de la dernière année est supérieur à 8 €/m<sup>2</sup>. En moyenne, les logements PLAI et assimilés ont été loués au cours de l'année 2018 à 7,66 €/m<sup>2</sup>, les logements PLUS et assimilés à 7,81 €/m<sup>2</sup> et les logements PLS et assimilés à 12,56 €/m<sup>2</sup>.

La répartition des logements sociaux en fonction des niveaux de loyer varie assez peu d'un arrondissement à l'autre. Ce niveau de loyer dépend étroitement de l'âge du parc social. Ce sont les logements les plus anciens qui présentent les loyers les plus faibles. En lien avec l'ancienneté du parc, la fraction du parc très bon marché, loué moins de 5 euros du m<sup>2</sup> représente jusqu'à 10 % des logements sociaux dans certains arrondissements, tels que le 3<sup>e</sup> ou le 13<sup>e</sup> mais est absent dans d'autres où le parc a été développé plus récemment (2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements).

## Un taux de rotation inférieur à 5 %

Le taux de rotation du parc locatif social au cours de l'année 2020 est de 4,8 % à Paris selon les données du RPLS 2020. Au cours des 10 dernières années, ce taux de rotation parisien est resté historiquement bas, sous la barre des 5 %. Et la crise de la COVID-19, et ses conséquences économiques et sociales, devrait contribuer à faire encore baisser ce taux de rotation.

### LE PARC LOCATIF SOCIAL (RPLS) AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019, SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS (T1, T2, T3, T4, T5 ET PLUS)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total	Effectif total
1 <sup>er</sup>	34 %	21 %	27 %	13 %	5 %	100 %	992
2 <sup>e</sup>	29 %	27 %	24 %	16 %	4 %	100 %	639
3 <sup>e</sup>	29 %	31 %	23 %	12 %	5 %	100 %	1 488
4 <sup>e</sup>	28 %	28 %	25 %	14 %	5 %	100 %	2 202
5 <sup>e</sup>	27 %	27 %	27 %	14 %	6 %	100 %	2 566
6 <sup>e</sup>	40 %	28 %	16 %	11 %	6 %	100 %	609
7 <sup>e</sup>	47 %	30 %	14 %	6 %	2 %	100 %	421
8 <sup>e</sup>	17 %	26 %	24 %	21 %	11 %	100 %	519
9 <sup>e</sup>	28 %	24 %	24 %	17 %	7 %	100 %	1 822
10 <sup>e</sup>	22 %	25 %	29 %	18 %	6 %	100 %	6 060
11 <sup>e</sup>	21 %	26 %	28 %	19 %	6 %	100 %	9 428
12 <sup>e</sup>	18 %	27 %	29 %	20 %	7 %	100 %	15 761
13 <sup>e</sup>	18 %	23 %	32 %	20 %	7 %	100 %	30 133
14 <sup>e</sup>	14 %	25 %	38 %	17 %	6 %	100 %	18 236
15 <sup>e</sup>	17 %	30 %	27 %	20 %	7 %	100 %	20 692
16 <sup>e</sup>	14 %	36 %	27 %	17 %	7 %	100 %	5 030
17 <sup>e</sup>	15 %	29 %	28 %	20 %	7 %	100 %	14 145
18 <sup>e</sup>	22 %	24 %	35 %	15 %	5 %	100 %	19 999
19 <sup>e</sup>	17 %	24 %	32 %	20 %	6 %	100 %	32 465
20 <sup>e</sup>	16 %	25 %	34 %	19 %	6 %	100 %	30 847
<b>Paris</b>	<b>18 %</b>	<b>26 %</b>	<b>31 %</b>	<b>19 %</b>	<b>6 %</b>	<b>100 %</b>	<b>214 054</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement de données Apur

**NIVEAU DE LOYER ACTUEL DES LOGEMENTS SOCIAUX (RPLS) AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019**

	< 5 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup> <= X < 7 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup> <= X < 9 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup> <= X < 11 €/m <sup>2</sup>	>= 11 €/m <sup>2</sup>	Total	Effectif total
1 <sup>er</sup>	3 %	36 %	36 %	13 %	12 %	100 %	949
2 <sup>e</sup>	0 %	31 %	54 %	8 %	7 %	100 %	611
3 <sup>e</sup>	10 %	23 %	46 %	10 %	11 %	100 %	1 368
4 <sup>e</sup>	5 %	27 %	44 %	12 %	13 %	100 %	2 068
5 <sup>e</sup>	12 %	19 %	38 %	16 %	15 %	100 %	2 389
6 <sup>e</sup>	5 %	31 %	44 %	16 %	4 %	100 %	414
7 <sup>e</sup>	0 %	12 %	49 %	20 %	19 %	100 %	282
8 <sup>e</sup>	1 %	26 %	56 %	7 %	10 %	100 %	474
9 <sup>e</sup>	0 %	22 %	54 %	14 %	10 %	100 %	1 756
10 <sup>e</sup>	3 %	29 %	42 %	15 %	11 %	100 %	5 768
11 <sup>e</sup>	5 %	26 %	45 %	15 %	9 %	100 %	8 934
12 <sup>e</sup>	6 %	26 %	37 %	15 %	17 %	100 %	14 407
13 <sup>e</sup>	10 %	33 %	35 %	13 %	10 %	100 %	27 220
14 <sup>e</sup>	5 %	42 %	37 %	8 %	7 %	100 %	17 050
15 <sup>e</sup>	7 %	31 %	38 %	11 %	13 %	100 %	19 617
16 <sup>e</sup>	1 %	17 %	48 %	14 %	19 %	100 %	4 676
17 <sup>e</sup>	4 %	30 %	39 %	12 %	16 %	100 %	12 893
18 <sup>e</sup>	4 %	36 %	40 %	15 %	6 %	100 %	17 722
19 <sup>e</sup>	8 %	35 %	31 %	16 %	10 %	100 %	29 720
20 <sup>e</sup>	9 %	35 %	32 %	14 %	11 %	100 %	28 687
<b>Paris</b>	<b>7 %</b>	<b>32 %</b>	<b>37 %</b>	<b>13 %</b>	<b>11 %</b>	<b>100 %</b>	<b>197 005</b>

L'information « loyer » n'est renseignée que pour 197 005 logements parmi les 250 054 logements du fichier RPLS.  
 Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement de données Apur

**NIVEAU DE LOYER DES LOGEMENTS RELOUÉS DE MOINS DE 1 AN PARMI LES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF SOCIAL (RPLS) AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019**

	< 5 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup> <= X < 7 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup> <= X < 9 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup> <= X < 11 €/m <sup>2</sup>	>= 11 €/m <sup>2</sup>	Total	Effectif total
1 <sup>er</sup>	4 %	19 %	50 %	23 %	4 %	100 %	26
2 <sup>e</sup>	3 %	5 %	63 %	16 %	13 %	100 %	38
3 <sup>e</sup>	3 %	13 %	51 %	23 %	10 %	100 %	39
4 <sup>e</sup>	2 %	22 %	56 %	11 %	8 %	100 %	85
5 <sup>e</sup>	1 %	11 %	44 %	26 %	19 %	100 %	140
6 <sup>e</sup>	0 %	24 %	53 %	18 %	6 %	100 %	17
7 <sup>e</sup>	0 %	15 %	38 %	15 %	31 %	100 %	13
8 <sup>e</sup>	3 %	25 %	56 %	6 %	9 %	100 %	32
9 <sup>e</sup>	0 %	9 %	55 %	19 %	17 %	100 %	176
10 <sup>e</sup>	0 %	18 %	45 %	21 %	15 %	100 %	253
11 <sup>e</sup>	1 %	18 %	46 %	20 %	16 %	100 %	378
12 <sup>e</sup>	1 %	14 %	35 %	17 %	33 %	100 %	583
13 <sup>e</sup>	0 %	21 %	39 %	16 %	24 %	100 %	1 281
14 <sup>e</sup>	0 %	19 %	43 %	10 %	27 %	100 %	1 245
15 <sup>e</sup>	3 %	18 %	43 %	15 %	21 %	100 %	979
16 <sup>e</sup>	1 %	7 %	43 %	22 %	27 %	100 %	296
17 <sup>e</sup>	1 %	16 %	48 %	14 %	21 %	100 %	1 004
18 <sup>e</sup>	0 %	22 %	45 %	19 %	15 %	100 %	1 012
19 <sup>e</sup>	1 %	20 %	32 %	21 %	25 %	100 %	1 314
20 <sup>e</sup>	2 %	20 %	37 %	16 %	26 %	100 %	1 256
<b>Paris</b>	<b>1 %</b>	<b>18 %</b>	<b>41 %</b>	<b>17 %</b>	<b>23 %</b>	<b>100 %</b>	<b>10 167</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement de données Apur

# 3.

## La production de logement social depuis 2001

### Un taux SRU passé de 13,4 % à 21,4 % en moins de 20 ans

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, selon l'inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU, Paris compte 250 618 logements sociaux qui représentent 21,4 % des résidences principales à cette même date (1 172 169 principales au 1<sup>er</sup> janvier 2019, source DGI). Au vu des programmes de logements sociaux SRU livrés en 2019, le nombre de logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est estimé à 257 230, soit 21,9 % des résidences principales<sup>8</sup>. En ajoutant les logements sociaux financés mais non encore livrés (22 359 logements), le taux de 23,9 % de logements sociaux est atteint.

La loi SRU incite les communes à soutenir les projets de logements sociaux sur leur territoire. En effet, les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire avec les communes concernées pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux, en regard des résidences principales. Les communes qui n'atteignent pas leur taux légal font l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre leur taux légal en 2025. Il leur est cependant possible de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. Par ailleurs, les communes qui n'atteignent pas le taux légal sont aussi

sanctionnables par l'État si elles ne font pas suffisamment d'effort (apprécié à intervalle triennal) pour développer le parc de logement social sur leur territoire.

En 2001, selon le 1<sup>er</sup> inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU réalisé, Paris comptait 154 314 logements sociaux qui représentaient 13,4 % des résidences principales à cette même date (1 148 557 résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2001, source DGI). Ainsi, il apparaît qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Paris compte 62 % de logements sociaux en plus comparativement à 2001. Plus de 38 % du parc de logement social parisien de 2019 a été produit depuis 2001, soit 96 304 logements. Avec la création des HBM et la période de reconstruction après la 2<sup>e</sup> guerre mondiale, la période 2000-2020 est le 3<sup>e</sup> temps fort du développement du parc social dans Paris.

En 2001, 134 bailleurs sociaux distincts se partageaient le parc de logements sociaux au sens de la loi SRU, dont 17 bailleurs avec un patrimoine de plus de 1 000 logements, en particulier Paris Habitat (nommé à l'époque office public d'aménagement et de construction de Paris, OPAC de Paris) qui disposait alors de 84 032 logements (54,5 % de l'ensemble des logements sociaux SRU).

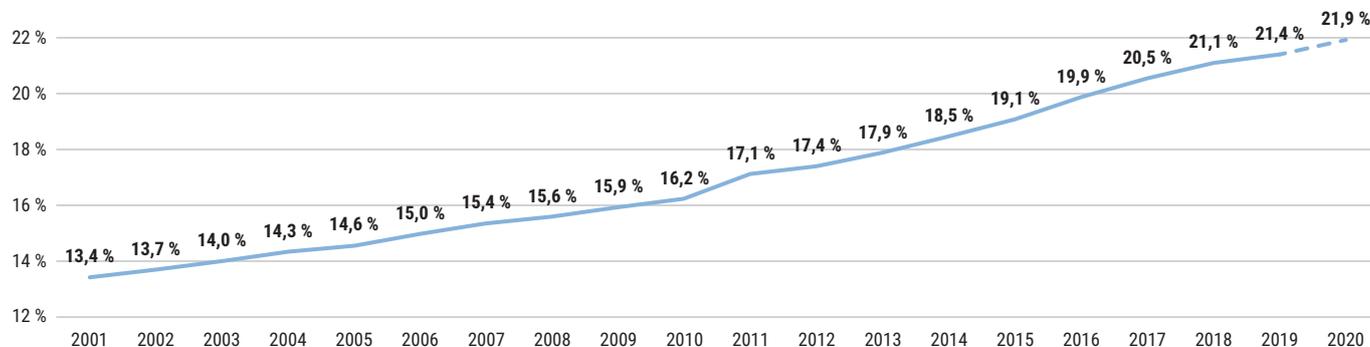
En 2019, Paris Habitat est toujours le premier bailleur social parisien avec 109 425

<sup>8</sup> - Le taux de logement social au sens de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2020 officiel est finalement disponible à la date de publication de la présente note : 21,8 % de logements sociaux SRU (255 355 logements sociaux parmi 1 172 541 résidences principales).

**NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ARRONDISSEMENT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019, NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES AU SENS DE LA DGI, ET TAUX DE LOGEMENT SOCIAUX PAR ARRONDISSEMENT**

	2001			2019			Évolution 2001 - 2019	
	Nb. de logements sociaux SRU	Nb. de résidences principales	%	Nb. de logements sociaux SRU	Nb. de résidences principales	%	Nb. de logements supplémentaires	Évolution du taux SRU en points
1 <sup>er</sup>	446	10 498	4,2	1 126	10 015	11,2	680	+ 7
2 <sup>e</sup>	207	13 214	1,6	808	13 650	5,9	601	+ 4
3 <sup>e</sup>	588	21 334	2,8	1 706	20 635	8,3	1 118	+ 6
4 <sup>e</sup>	1 100	18 637	5,9	2 446	16 864	14,5	1 346	+ 9
5 <sup>e</sup>	1 984	32 040	6,2	3 126	32 647	9,6	1 142	+ 3
6 <sup>e</sup>	480	26 413	1,8	880	23 716	3,7	400	+ 2
7 <sup>e</sup>	244	31 338	0,8	622	29 240	2,1	378	+ 1
8 <sup>e</sup>	127	20 888	0,6	697	20 718	3,4	570	+ 3
9 <sup>e</sup>	676	33 527	2,0	2 406	34 558	7,0	1 730	+ 5
10 <sup>e</sup>	3 743	48 598	7,7	7 860	51 612	15,2	4 117	+ 8
11 <sup>e</sup>	6 945	85 222	8,1	12 172	86 105	14,1	5 227	+ 6
12 <sup>e</sup>	9 684	73 899	13,1	18 828	76 285	24,7	9 144	+ 12
13 <sup>e</sup>	25 762	86 487	29,8	35 583	90 124	39,5	9 821	+ 10
14 <sup>e</sup>	14 022	71 422	19,6	21 085	73 025	28,9	7 063	+ 9
15 <sup>e</sup>	13 918	125 203	11,1	23 800	126 805	18,8	9 882	+ 8
16 <sup>e</sup>	1 473	84 851	1,7	6 177	85 102	7,2	4 704	+ 6
17 <sup>e</sup>	7 684	87 251	8,8	16 040	92 601	17,3	8 356	+ 9
18 <sup>e</sup>	15 710	103 415	15,2	23 290	103 835	22,4	7 580	+ 7
19 <sup>e</sup>	26 330	82 374	32,0	36 584	86 960	42,1	10 254	+ 10
20 <sup>e</sup>	23 191	91 946	25,2	35 382	97 672	36,2	12 191	+ 11
<b>Paris</b>	<b>154 314</b>	<b>1 148 557</b>	<b>13,4</b>	<b>250 618</b>	<b>1 172 169</b>	<b>21,4</b>	<b>96 304</b>	<b>+ 8</b>

Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2019, DRIHL-Paris - Traitement des données Apur

**ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL AU SENS DE LA LOI SRU À PARIS, DE 2001 À 2020**


Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2019, DRIHL-Paris - Traitement des données Apur. Le taux au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est une estimation sur la base de l'enquête « Livraison » réalisée annuellement par la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, auprès des bailleurs sociaux.

logements sociaux SRU gérés (44 % de l'ensemble des logements sociaux SRU), mais ce sont dorénavant plus de 250 bailleurs sociaux distincts qui interviennent sur le territoire parisien, dont une vingtaine avec un patrimoine de plus de 1000 logements.

**La problématique du rééquilibrage sur le territoire**

Ces logements sociaux historiques ont été en majorité construits à la faveur des

opportunités foncières qui ont existées à Paris tout au long du 20<sup>e</sup> siècle, notamment en 1919 le déclassement des fortifications qui entouraient Paris. La Ville de Paris est devenue à cette occasion propriétaire des terrains des anciennes fortifications, ce qui lui a permis de disposer des moyens de développer un parc de logement social conséquent constitué d'ensembles de logements aux formes nouvelles (HBM, ILM, HLM de la loi Lafay, etc.). Pour cette raison, les logements sociaux sont majoritairement implantés



dans les arrondissements périphériques de Paris, en particulier dans l'Est de la Capitale : en 2001, 32,0 % des résidences principales du 19<sup>e</sup> arrondissement, 29,8 % des résidences principales du 13<sup>e</sup> arrondissement et 25,2 % des résidences principales du 20<sup>e</sup> arrondissement sont ainsi des logements sociaux, tandis que moins de 2 % des résidences principales des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements sont des logements sociaux à la même date.

Conformément à l'esprit de la loi SRU qui vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire, les équipes municipales successives se sont efforcées de rééquilibrer l'offre de logement social à l'échelle de Paris : en 2019, plus de 8,6 % des logements sociaux de la capitale sont ainsi situés dans les 10 premiers arrondissements, alors que ces arrondissements ne comptaient que 6,2 % des logements

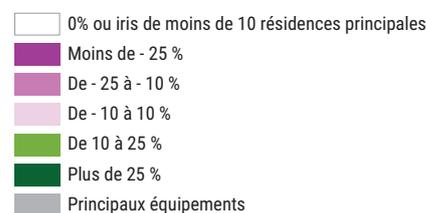
sociaux en 2001. À l'inverse, en 2019, le poids relatif des 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements a légèrement reculé : 42,9 % des logements sociaux, contre 48,8 % des logements sociaux parisiens en 2001.

Le parc social des arrondissements centraux a plus que doublé entre 2001 et 2019 passant de 9595 logements sociaux en 2001 à 21677 en 2019. Celui des 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements a augmenté de 43 % sur la même période et celui des autres arrondissements de 75 %.

Ce sont dans les 13<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements que le plus grand nombre de logements sociaux ont été financés depuis 2001, notamment en lien avec la géographie des dernières grandes opérations d'aménagement et les conventionnements dans le parc de logements existant.

## LOGEMENTS SOCIAUX SRU À L'IRIS À PARIS EN 2001 ET 2019

### Évolution du taux de logements SRU à l'IRIS entre 2001 et 2019



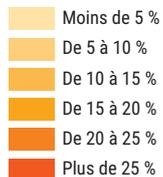
Les iris de moins de 10 résidences principales ne sont pas signalés

Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2001 et 2019 ; Insee 1999 et 2016

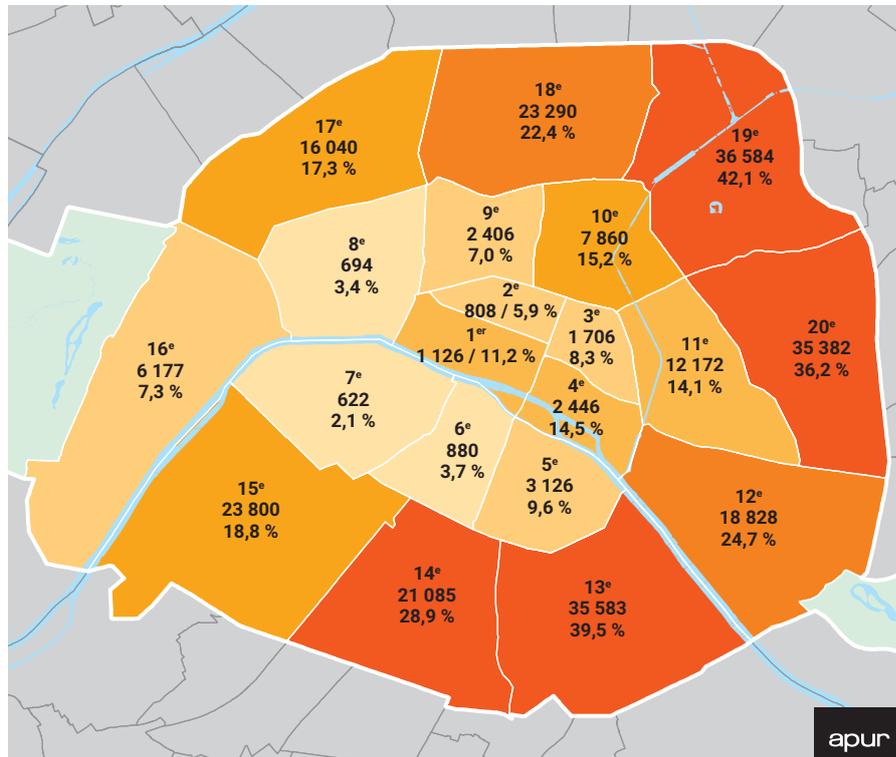
**LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019 : 250 618 SOIT 21,4 %**



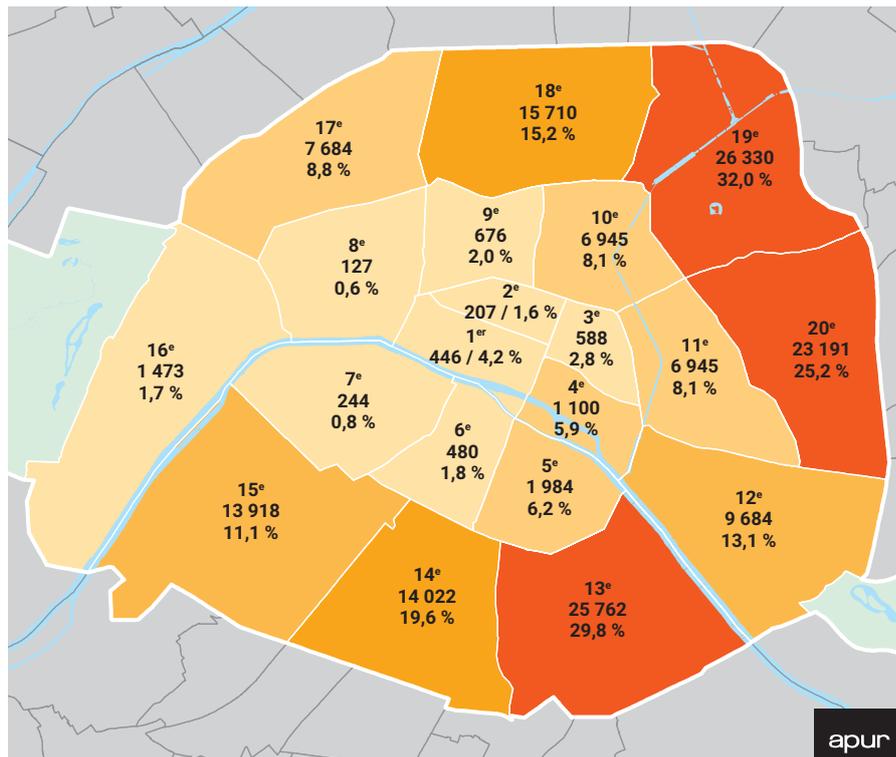
**Part des logements sociaux dans les résidences principales**



Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2001 et 2019 ; DGI 2001 et 2019



**LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2001 : 154 314 SOIT 13,4 %**



# Les outils utilisés pour développer le parc social parisien

## En 2000, la loi SRU un outil décisif pour le développement du parc social

Le développement du parc social parisien au cours des deux dernières décennies est le résultat des évolutions de la loi favorables à un tel développement et d'une politique volontariste à Paris, ce qui s'est traduit notamment dans le Plan local d'urbanisme adopté en 2006 et dans les PLH qui se sont succédé depuis 2001.

L'adoption de la loi SRU à la fin de l'année 2000 et l'obligation de la mettre en œuvre dès 2001 sont les premiers facteurs qui ont conduit à développer massivement de nouvelles opérations de logement social à Paris.

La loi SRU a bouleversé la conception du droit de l'urbanisme, en privilégiant une nouvelle vision de la ville, désormais basée sur une approche globale et cohérente au niveau des territoires, et sur un renforcement de l'interactivité des différentes politiques.

La loi SRU a en particulier créé le plan local d'urbanisme (PLU), qui se substitue au plan d'occupation des sols (POS) et aux différents autres documents d'urbanisme qui régissaient l'aménagement urbain des territoires. Le PLU est un document stratégique qui couvre l'intégralité du territoire communal<sup>9</sup> et dépasse largement le champ qui était couvert par le POS : il comporte un diagnostic, un règlement d'urbanisme et un véritable « projet d'aménagement et de développement durable ».

## Des outils innovants dans le PLU adopté en 2006

L'élaboration du PLU de Paris a été engagé par les élus parisiens dès 2001 : il s'agissait pour eux de l'adapter « aux besoins actuels » et de le mettre « en har-

monie avec la politique d'urbanisme que [les élus souhaitaient] mener ». Au final, il faudra 5 ans avant l'adoption du premier PLU, les 12 et 13 juin 2006, pour une mise en œuvre à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2006.

Le PLU comporte 4 grandes dispositions/actions permettant le développement du logement social sur le territoire parisien :

- **les opérations d'aménagement dans lesquelles 50 % des surfaces de logement sont réservées au logement social (cf. carte page 36) ;**
- **un mécanisme de bonus de coefficient d'occupation des sols (COS) pour autoriser une plus grande constructibilité sur une parcelle en cas de construction de logement ou de logement social : après la suppression du COS par loi ALUR de 2014, le Code de l'urbanisme a réintroduit des mécanismes de ce type qui s'appliquent à Paris comme dans le reste du territoire.**
- **la zone de déficit en logement social (ZDLS) dans laquelle est fixée une quotité minimale de logements sociaux à produire dans tous les programmes privés neufs de plus de 800 m<sup>2</sup> (cf. carte pages 38-39) : le périmètre de la ZDLS de 2006 correspondait à la partie du territoire parisien dans laquelle le pourcentage de logements sociaux était inférieur à 20 %. La modification du PLU en 2016 a été l'occasion d'élargir la zone pour tenir compte du renforcement de la loi SRU, dont l'objectif est passé de 20 à 25 %. De plus, dans le périmètre de la nouvelle ZDLS, ce sont dorénavant 30 % de surface de plancher d'habitation qui sont à réaliser en logement social. Enfin, sur le modèle de la règle favorisant le logement social dans la ZDLS, le PLU 2016 introduit aussi une règle favorisant le logement intermédiaire hors de la ZDLS.**
- **les emplacements réservés** pour

créer des logements, des logements sociaux et, plus récemment des logements intermédiaires :

- le PLU liste des emplacements réservés pour créer des logements et une part minimale de logements sociaux, qui varie de 25 à 100 %. 107 servitudes pour le logement et le logement social étaient inscrites dans le PLU de 2006. Cette liste a été augmentée en 2009 avec 94 nouveaux emplacements ;
- le PLU de 2016 a été l'occasion d'ajouter 241 emplacements réservés et de renforcer la part minimale de logement social attendue sur certaines parcelles. Enfin la modification de 2016 a marqué l'introduction d'une servitude nouvelle visant le développement du logement intermédiaire ;
- le PLU en vigueur (2016) compte 417 emplacements réservés pour le logement : 382 pour logement et logement social et 35 pour logement et logement intermédiaire.

## Des outils renforcés et détaillés dans les PLH successifs depuis 2001

Le PLU doit être compatible avec le PLH. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d'atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace doivent être rendus possibles par le PLU (s'ils ne sont pas à l'origine). Le Programme local de l'habitat (PLH) est le document qui définit (pour 6 ans) les contours de la politique locale du logement, notamment social en prévoyant des orientations et des actions.

En 2001, le PLH en vigueur sur le territoire parisien, est encore celui qui a été adopté en 1996. Mais dès 2001, les élus parisiens annoncent qu'ils souhaitent faire « une révision profonde de ce document afin qu'il exprime [leurs] orientations en matière de politique de l'habi-

tat ». Un nouveau PLH est ainsi adopté en 2003, prévoyant des actions pour la période 2003-2007.

À partir de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les communes isolées comme Paris ne sont plus tenues de disposer d'un PLH et seules les intercommunalités sont dorénavant concernées. Et il faut attendre la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) qui, dans son article 28, oblige de nouveau Paris et les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas en intercommunalités à adopter un PLH.

C'est ainsi en 2011 qu'un nouveau PLH est adopté à Paris, valable pour la période 2011-2016.

En février 2015, le PLH de Paris est modifié pour tenir compte de différentes évolutions législatives, notamment la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

**En plus de reprendre les outils définis dans le PLU, le PLH fixe les grands équilibres à maintenir ou vers lesquels tendre en donnant :**

- **un objectif quantitatif de production de logement social annuel** (3 500 dans le PLH de 2003, puis 4 500 dans le PLH de 2010, puis 6 000 logements et enfin 7 500 logements sociaux par an à partir du PLH révisé en février 2015) avec une répartition globale de 30 % de PLAI, 40 % de PLUS et 30 % de PLS ;
- **des objectifs en matière de typologies** (grands logements, petits logements, logements adaptés) : 3 logements produits sur 4 sont des logements familiaux, 1 logement sur 4 sera un logement spécifique (résidences, foyer...);
- **un programme d'actions détaillé par arrondissement.**

Enfin le traitement de l'insalubrité, engagé en 2002 (plan qui aura porté sur

près de 2 200 immeubles entre 2001 et 2018) et repris dans les PLH successifs, a contribué au développement du logement social. Les 450 immeubles les plus dégradés ont été démolis (ou lourdement réhabilités) pour créer des logements sociaux (5 300 au total) <sup>9</sup>.

### **En 2016, la naissance de la Métropole du Grand Paris compétente en matière de politique locale de l'habitat**

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRE) a doté la Métropole du Grand Paris de la compétence en matière de politique locale de l'habitat, en lieu et place de ses communes membres, dont la Ville de Paris. Dans ce cadre, la Métropole du Grand Paris doit élaborer son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui tiendra lieu de PLH intercommunal à l'échelle des 131 communes qui forment la Métropole du Grand Paris.

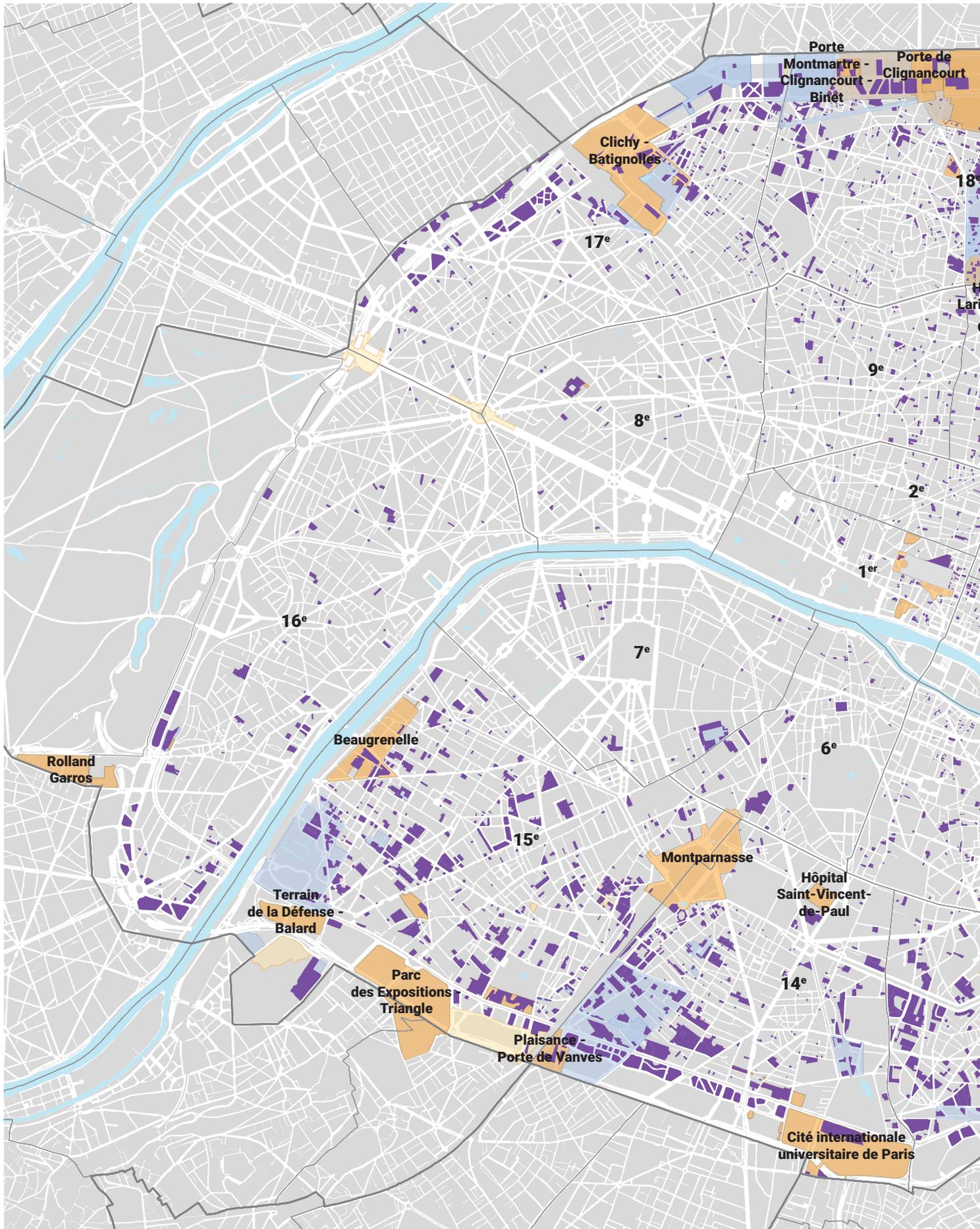
Le PLH de Paris doit donc disparaître puisque le PMHH en tiendra lieu. Le PMHH comprend 4 volets distincts : un document de diagnostic, un document d'orientation stratégique, un programme d'actions pour 6 ans comprenant une déclinaison à la commune des objectifs de construction de logements, de création de logements sociaux et de places d'hébergement. Il comporte également la définition d'outils de suivi de la mise en œuvre des actions qui sont programmées.

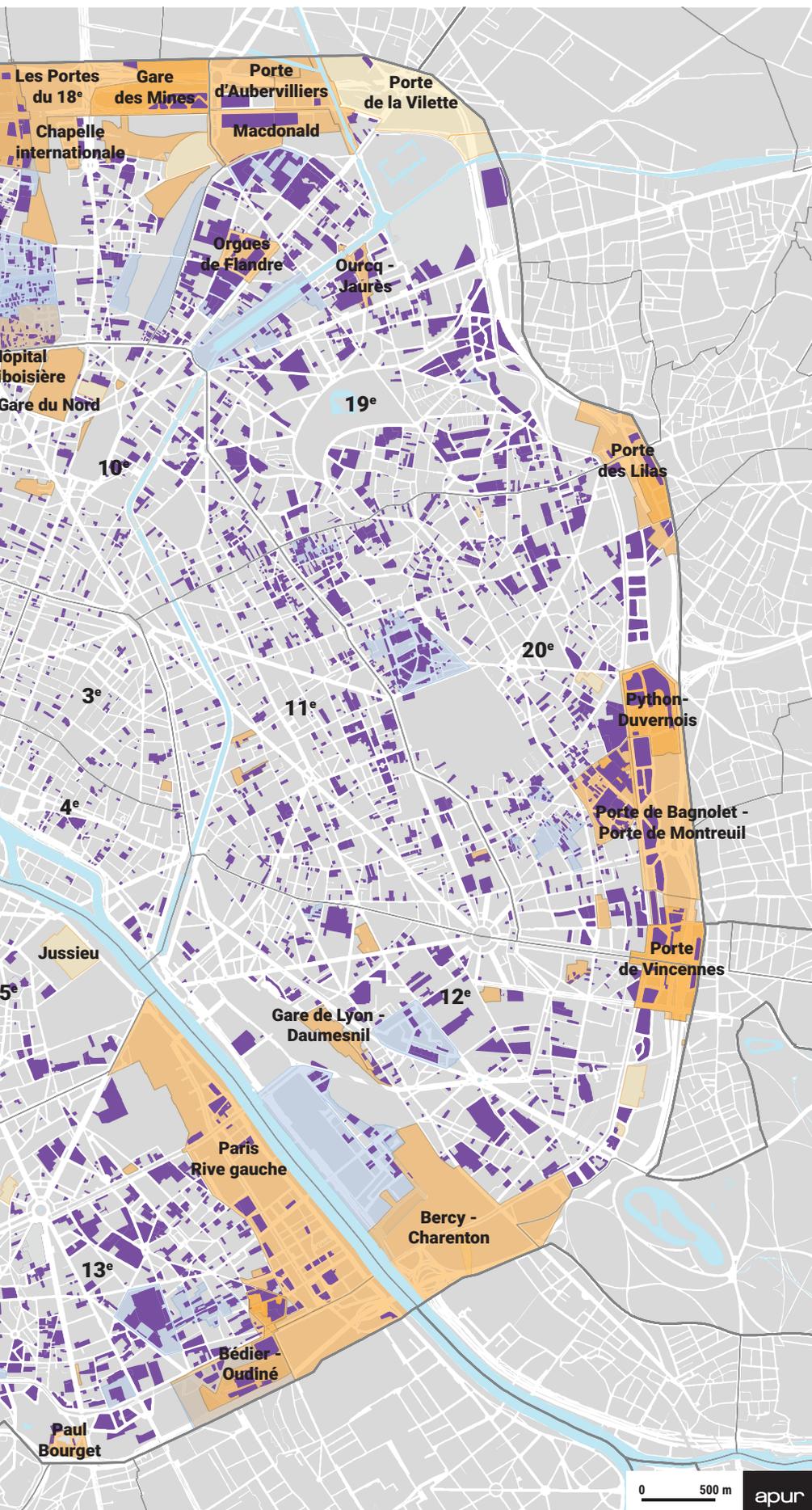
En janvier 2021, le projet de PMHH arrêté en juin 2018 n'a pas été repropo- sé au vote du Conseil Métropolitain et n'est donc pas adopté à ce jour. Les travaux pour adopter le PMHH devraient reprendre dans le courant de l'année 2021 et notamment donner lieu à des échanges avec les équipes municipales des 131 communes élues en juin 2020. Il s'agit aussi d'articuler le PMHH au futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) que la Métropole du Grand Paris doit adopter en 2021. Ce document d'ur-

banisme, qui n'existait pas jusque-là en Île-de-France, définit les orientations en matière d'aménagement ainsi que les grands équilibres habitat / activités / espaces naturels pour les prochaines 15 ou 20 années.

En pratique, l'avènement métropolitain n'a donc eu pour l'instant que peu d'impact sur le développement du parc locatif social à l'échelle de Paris, la Ville de Paris en lien avec l'État demeurant totalement maîtresse de la production de logement social sur son territoire. Le PLH adopté en 2011 et modifié en 2015, de même que le PLU de 2016 restent donc les documents qui font référence pour la production de logements sociaux à Paris jusqu'à nouvel ordre.

<sup>9</sup> - Logement insalubre Paris - Bilan des actions menées à Paris (apur.org)





### Les opérations d'aménagements

Près de 100 ZAC et autres opérations d'aménagement sont mises en œuvre (ou l'ont été) à Paris depuis 2001. Elles recouvrent 13 % du territoire. Elles ont permis la production de plus de 27 000 logements sociaux (entre 2001 et 2020), soit 25 % des logements sociaux financés au cours de la période 2001-2019.

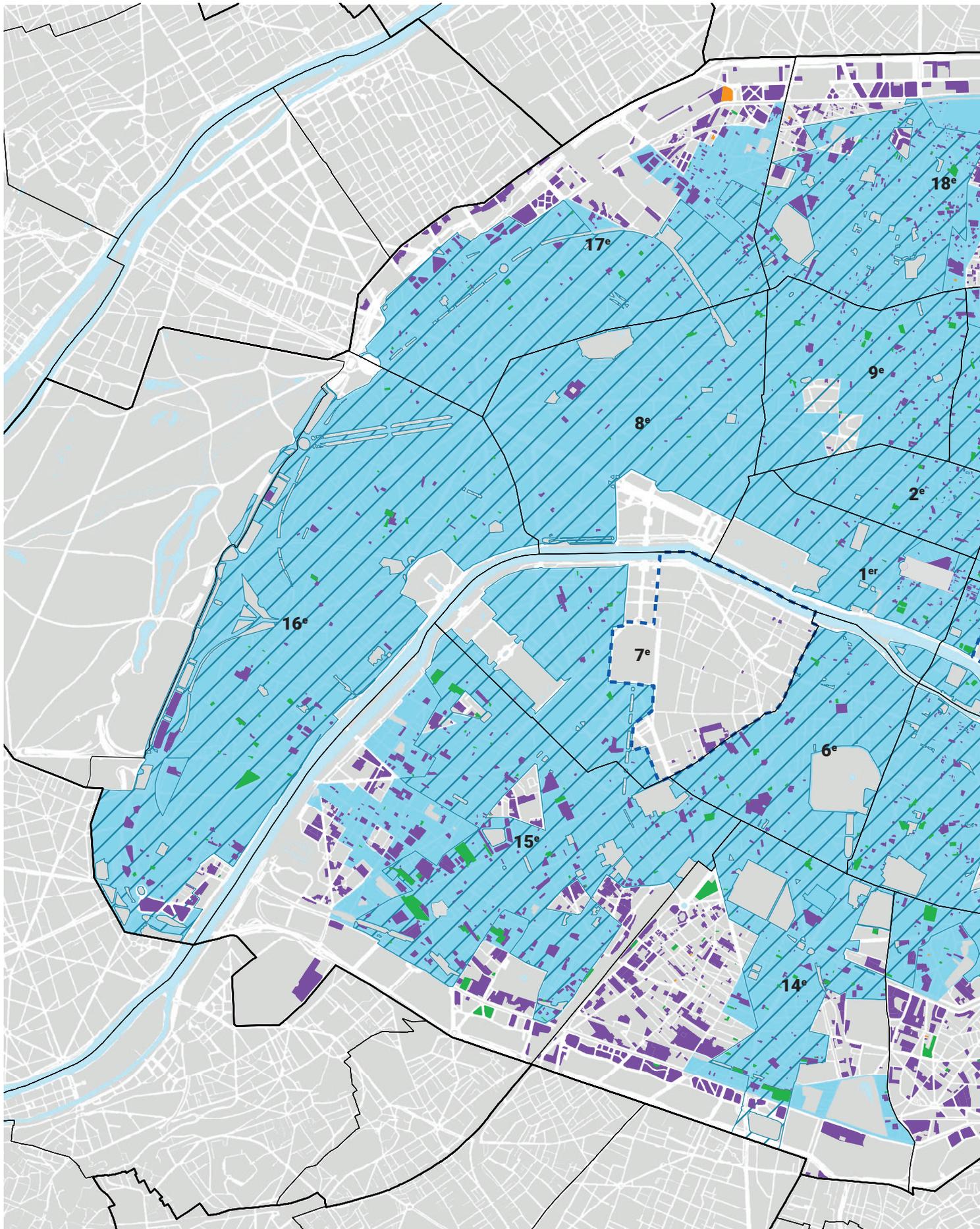
Le taux de logements sociaux attendu dans les zones d'aménagement a évolué au cours du temps depuis le PLU 2006. Ces dernières années, il s'agit d'affecter au logement social en moyenne 60 % des surfaces dédiées au logement des opérations d'aménagement, ce pourcentage étant cependant défini site par site en fonction du contexte local et notamment du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement concerné, avec un plancher de 50 % hors quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU. S'agissant des quartiers politiques de la ville, l'implantation des logements sociaux SRU est examinée en prenant en compte l'impératif de mixité sociale.

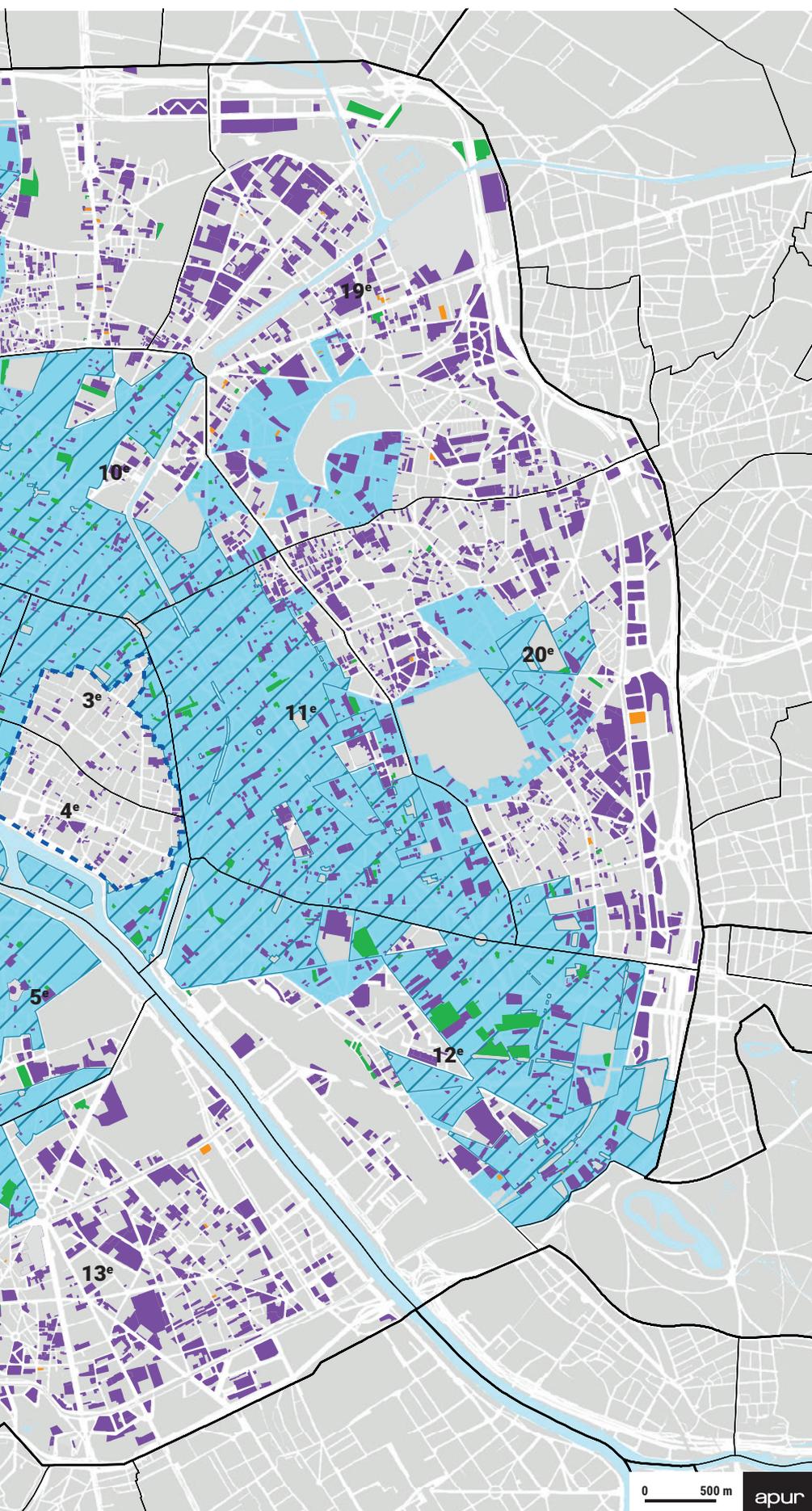
### ZAC ET AUTRES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT AYANT PERMIS DE PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2001 ET 2019

- Parcelle comportant des logements sociaux SRU
- ZAC et autres opérations d'aménagement**
- En cours
- À l'étude
- Achevé

Total Paris = 250 618 logements

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Ville de Paris 2020 - Traitement de données Apur





### La zone de déficit en logement social et les emplacements réservés

Depuis son approbation en 2006, le PLU de Paris prescrit que toute opération privée entrant dans le champ du permis de construire (construction neuve, restructuration lourde, changement de destination), située à l'intérieur de la « zone de déficit en logement social » (ZDLS) et présentant plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP de logement, doit consacrer au moins 25 % de cette surface au logement social, portée à 30 % depuis 2016. À noter que depuis leur révision, respectivement en 2013 et en 2016, les Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Marais et du 7<sup>e</sup> arrondissement sont soumis à une règle similaire à celle qui s'applique dans la ZDLS, soit une exigence 30 % de logements sociaux dans les programmes neufs de plus de 800 m<sup>2</sup>. La zone de déficit en logement social couvre une large partie de Paris et concerne tous les arrondissements à des degrés divers. Les 11 premiers arrondissements ainsi que les 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> font pratiquement entièrement partie de cette zone. Dans le cas des 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et surtout 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>, la part de l'arrondissement située dans la zone de déficit est plus limitée.

Figurent aussi sur la carte les 417 emplacements réservés pour créer des logements : 382 pour logement et logement social et 35 pour logement et logement intermédiaire.

#### ZONE DE DÉFICIT EN LOGEMENT SOCIAL

- Parcelle comportant des logements sociaux SRU
- Zone de déficit en logement social du PLU 2006 (objectif SRU 20 %)
- Zone de déficit en logement social du PLU 2016 (objectif SRU 25 %)
- Périmètre des PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7<sup>e</sup> arr. et du Marais)
- Réserve pour logement et logement locatif social
- Réserve pour logement et logement locatif intermédiaire

Total Paris = 250 618 logements sociaux SRU

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Mairie de Paris

# Plus de 100 000 logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2019

## Un rythme de financement qui est passé de 3 500 à 7 000 logements sociaux par an en moyenne

De 2001 à 2019, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé un total de 110 207 logements locatifs sociaux. L'agrément, dont il est ici question, est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social. Par ailleurs, ces logements font l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur qui permet au locataire de bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (APL).

Au cours de la période, le nombre de logements financés annuellement s'est progressivement accru : de 2001 à 2003, 3 500 logements ont été financés chaque année. La barre des 4 000 logements financés annuellement est franchie à partir de 2004. Un peu plus de 5 000 logements sont financés en 2006. De 2007 à 2012, ce sont plus de 6 000 logements qui sont ainsi financés chaque année, avec un pic en 2010 (> 7 000 logements). À partir de 2013, la barre des 7 000 logements financés annuellement est franchie, avec un plus haut atteint en 2016 (7 502 logements). À partir de 2018, la production repasse en dessous de la barre des 7 000 logements, et « seulement » 5 723 logements sont financés en 2019.

Comme cela a déjà été évoqué en page 31, le taux de logement social est ainsi passé de 13,4 % en 2001 à 15 % en 2005, puis 20 % au cours de l'année 2016, 10 ans plus tard. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Paris compte 21,4 % de logements sociaux SRU parmi ses résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, plus de 22 400 logements parmi ceux financés au cours de la période 2001-2019 restent en

core à livrer. En les intégrant dans les calculs d'un taux SRU futur estimé, ce taux atteindrait de 23,9 %. Il reste donc environ l'équivalent d'1 point de pourcentage de taux SRU en nombre de logements sociaux à financer pour atteindre la barre légale des 25 % à Paris. À noter que l'objectif SRU étant un taux, il dépend du nombre de résidences principales, or ces dernières augmentent à nouveau depuis 2018, accroissant par là même le nombre de logements sociaux à produire.

Les mandatures successives ont vu augmenter le nombre de logements produits annuellement, en lien avec l'évolution à la hausse de l'objectif légal (20 % à 25 % en 2013) et le rapprochement de l'échéance fixée par la loi SRU pour atteindre l'objectif légal, l'année 2025. La production est cependant de plus en plus difficile alors que l'échéance se rapproche<sup>10</sup>.

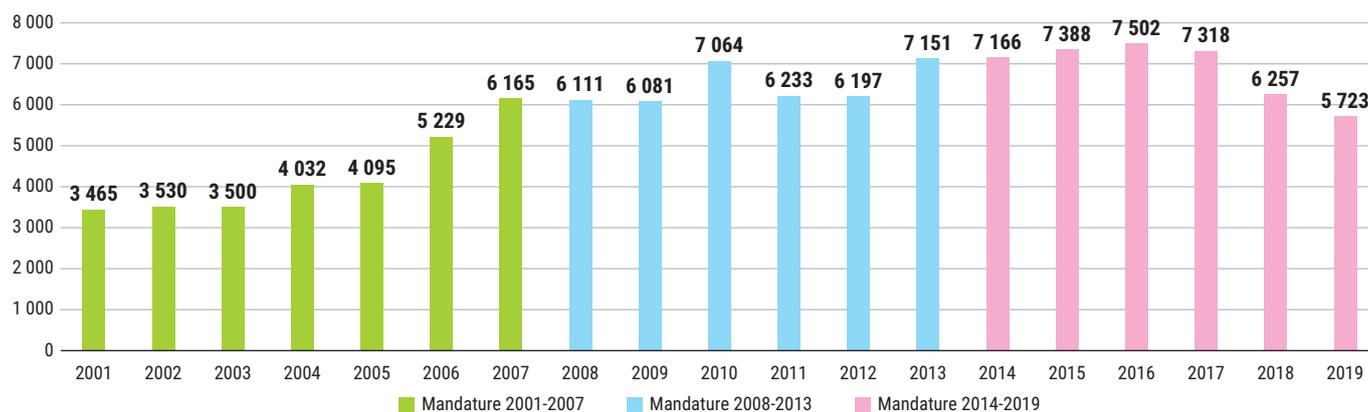
## Une délégation des aides à la pierre de l'État à la Ville de Paris depuis 2005

Depuis 2004, avec la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 61), l'État peut déléguer aux EPCI compétents en matière d'habitat et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah). Et c'est le 20 avril 2005 qu'une (première) convention de délégation de compétence en matière d'aides au logement a été signée entre l'État et le Département de Paris pour les six années 2005 à 2010. La délégation des aides à la pierre (DAP) a été renouvelée pour 2011-2016 et 2017-2022.

Depuis 2005, la collectivité parisienne s'est donc vue déléguer les compétences de l'État pour l'attribution des aides publiques en faveur du logement social et

<sup>10</sup> - L'échéance de 2025 approchant, la question de la poursuite du dispositif de la loi SRU au-delà de 2025 se pose. Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, a missionné en 2020 Thierry Repentin, président de la commission SRU pour qu'il formule des propositions sur ce sujet. Il s'agit en effet pour l'exécutif national de pouvoir prolonger au-delà de 2025 les obligations de rattrapage du déficit de logement social, de définir une trajectoire spécifique pour les communes les plus éloignées de leur objectif, conciliant soutenabilité du rythme de rattrapage et ambition, et enfin de clarifier le statut de certaines communes au regard de la loi, en particulier celles susceptibles de bénéficier d'exemption. Le rapport a été remis à la ministre le 27 janvier 2021. Deux options sont notamment envisagées : la fixation d'un objectif glissant (33 %), inspirée de la loi SRU originelle, permettant de maintenir un objectif de production ambitieux dans la durée, ou une nouvelle échéance fixe, prolongement du dispositif actuel, qui pourrait être 2037, ce qui conduit à ajouter 4 périodes triennales supplémentaires. Le rapport est consultable ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-repentin-et-nogal-poursuivre-efforts-construction-des-logements-sociaux>

## NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS, SELON L'ANNÉE DE GESTION



Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

de l'habitat privé, et elle a apporté en complément des aides provenant de son budget propre, nécessaires à l'équilibre financier des opérations de logement et de rénovation et à l'atteinte des objectifs ambitieux qu'elle s'est fixés. Le volume de logements sociaux produits à Paris a sensiblement augmenté à partir de 2005, avec la signature de la première délégation des aides à la pierre.

Les 3 conventions de délégation des aides à la pierre successives prévoyaient notamment l'agrément d'un nombre important de logements sociaux sur l'ensemble de la période de convention (notamment 37 000 logements sur la période 2017-2022), fixaient un objectif de programmation équilibrée entre les différents types de financement (30 % de PLAI, 40 % de PLUS, 30 % de PLS sur 2017-2022), et affirmaient une logique de mixité sociale et de rééquilibrage territorial, favorisant l'implantation de PLAI et de PLUS dans les arrondissements déficitaires en logement social. Elles prévoyaient également un équilibre dans la production entre logements familiaux et logements spécifiques (logements foyers, résidences étudiantes...) et la mobilisation de tous les leviers d'action permettant la construction de nouveaux logements sociaux (règles PLU, mobilisation de foncier public, optimisation foncière, transformation de bureau en logement). En effet, le développement du logement

social à Paris passe par de la construction mais aussi par la mobilisation et/ou la transformation de logements existants du parc privé en logements locatifs sociaux.

### 45 % des logements sociaux en construction neuve

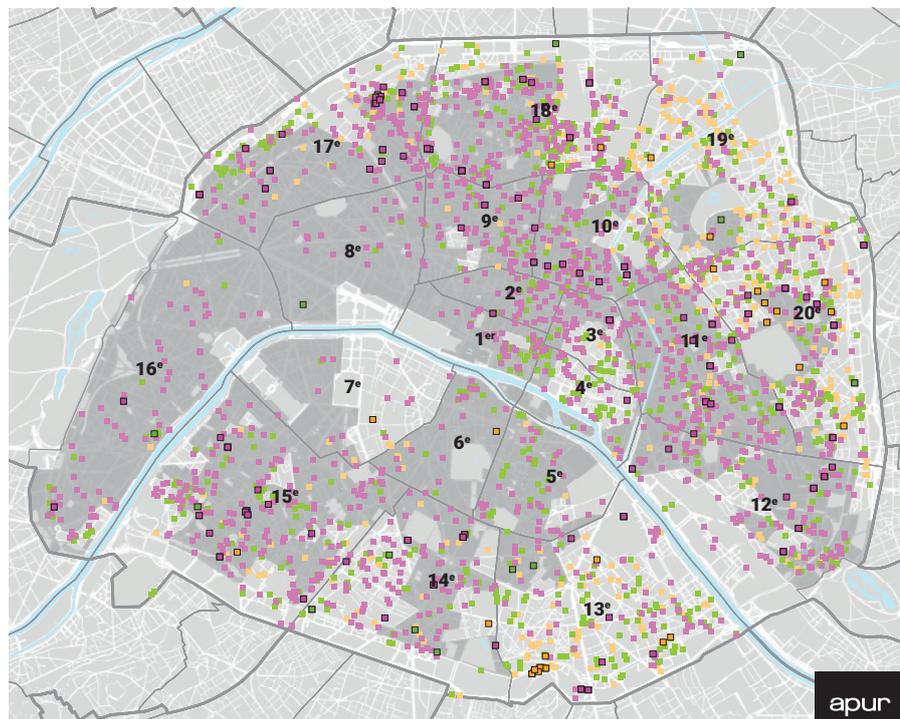
Les 110 207 logements sociaux financés entre 2001 et 2019 se répartissent entre 49 945 logements neufs (45 %), 19 071 logements produits par acquisition-réhabilitation (17 %) et 41 191 logements produits en acquisition conventionnement (37 %).

L'équilibre entre ces différentes modes de production a évolué de 2001 à 2019, en lien avec les opportunités foncières et la mise en œuvre des grandes opérations d'aménagement.

De 2001 à 2006, il y a un relatif équilibre entre les différents modes de production.

À partir de 2007 et jusqu'en 2013, la construction neuve est le principal mode de production, mais la raréfaction des opportunités foncières présentes sur le territoire parisien, font que les opérations d'acquisition conventionnement deviennent majoritaires à partir de 2014, même s'il faut noter que les volumes annuels de construction neuve de logements sociaux restent sensiblement supérieurs à ceux observés avant 2007.

## CATÉGORIE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS ENTRE 2001 ET 2020



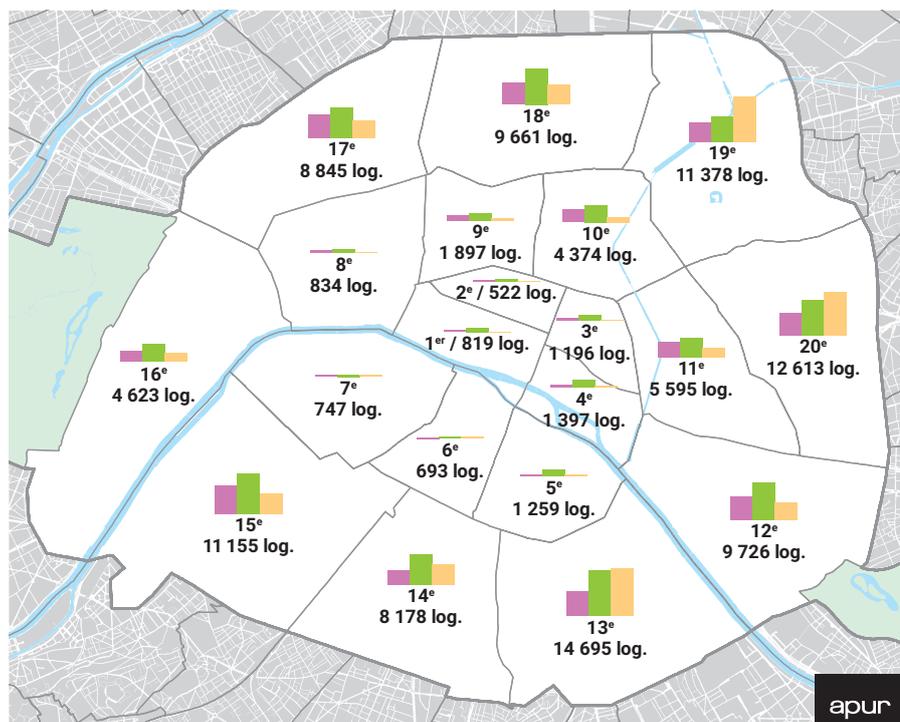
Avant 2019 / depuis 2019

- PLAI
- PLUS
- PLS
- Zone de déficit en logement social (PLU 2016)

Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

**Note de lecture :** Chaque carré correspond à une opération de production de logements sociaux distincte. Quand plusieurs opérations ayant des catégories de financement différentes ont porté sur un même endroit à des dates successives ou à la même date, c'est d'abord l'opération la plus récente qui est visible sur la carte, et le cas échéant c'est l'opération « PLAI », à défaut l'opération « PLUS » qui est visible sur la carte.

## CATÉGORIE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS ENTRE 2001 ET 2020, PAR ARRONDISSEMENT



Nombre de logements

- 4 000
- PLAI
- PLUS
- PLS

Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

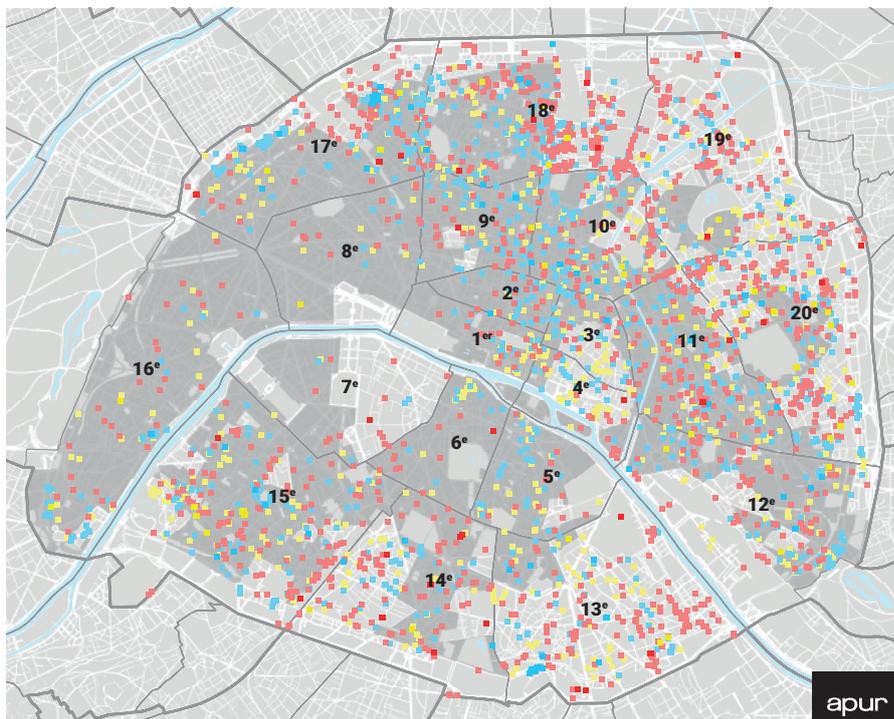
### MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS ENTRE 2001 ET 2020

Avant 2019 / en 2019

- Construction neuve
- Acquisition-réhabilitation
- Acquisition-conventionnement
- Zone de déficit en logement social (PLU 2016)

Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

**Note de lecture :** Chaque carré correspond à une opération de production de logements sociaux distincte. Quand plusieurs opérations de natures différentes ont porté sur un même endroit à des dates successives ou à la même date, c'est d'abord l'opération la plus récente qui est visible sur la carte, et le cas échéant c'est l'opération « Construction-neuve », à défaut l'opération « Acquisition-réhabilitation » qui est visible sur la carte.

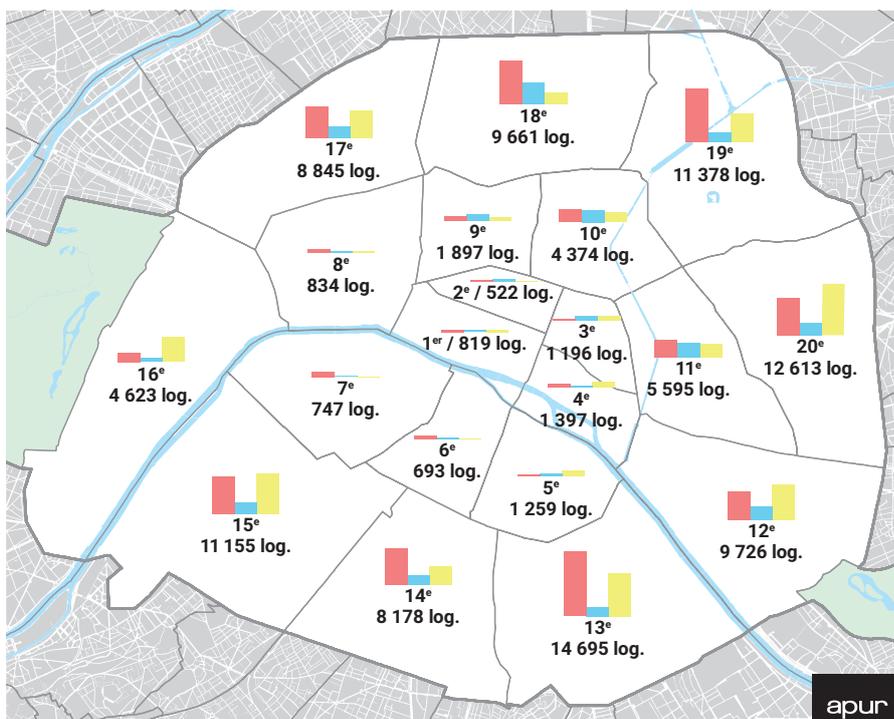


### MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS ENTRE 2001 ET 2020, PAR ARRONDISSEMENT

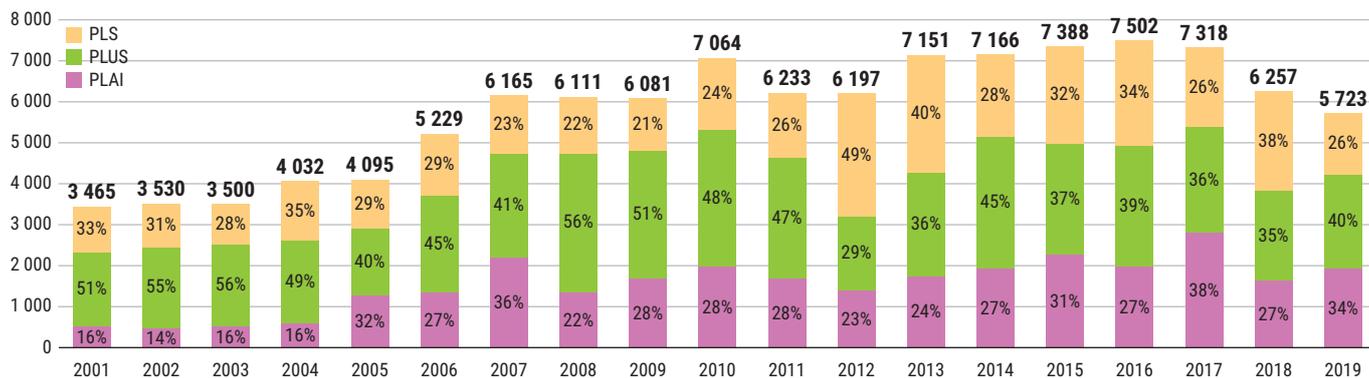
Nombre de logements

- ■ ■ 4 000
- Construction neuve
- Acquisition-réhabilitation
- Acquisition-conventionnement

Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur



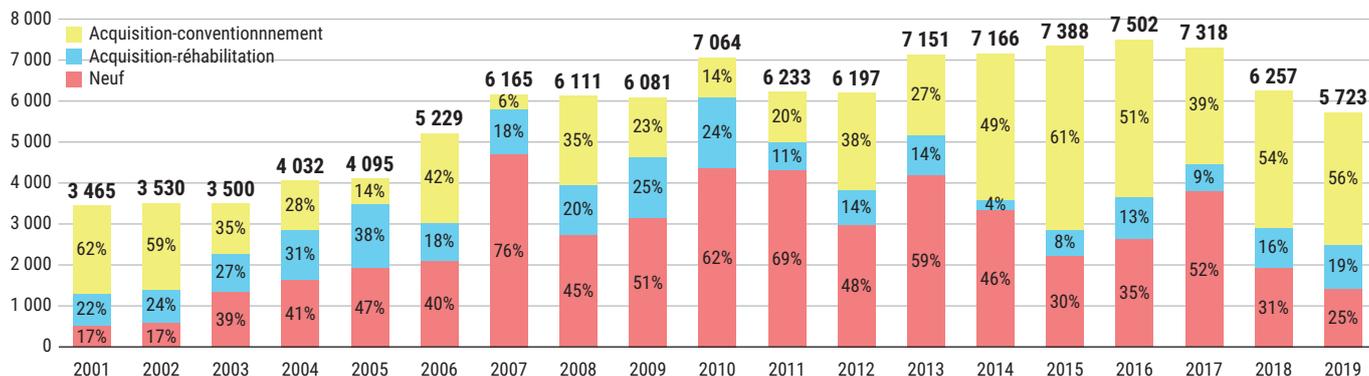
## NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS PAR CATÉGORIE DE FINANCEMENT



Note de lecture : 7 502 logements locatifs sociaux SRU ont été financés à Paris au cours de l'année 2016. Il se répartissent en 27 % de PLAI, 39 % de PLUS et 34 % de PLS.

Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

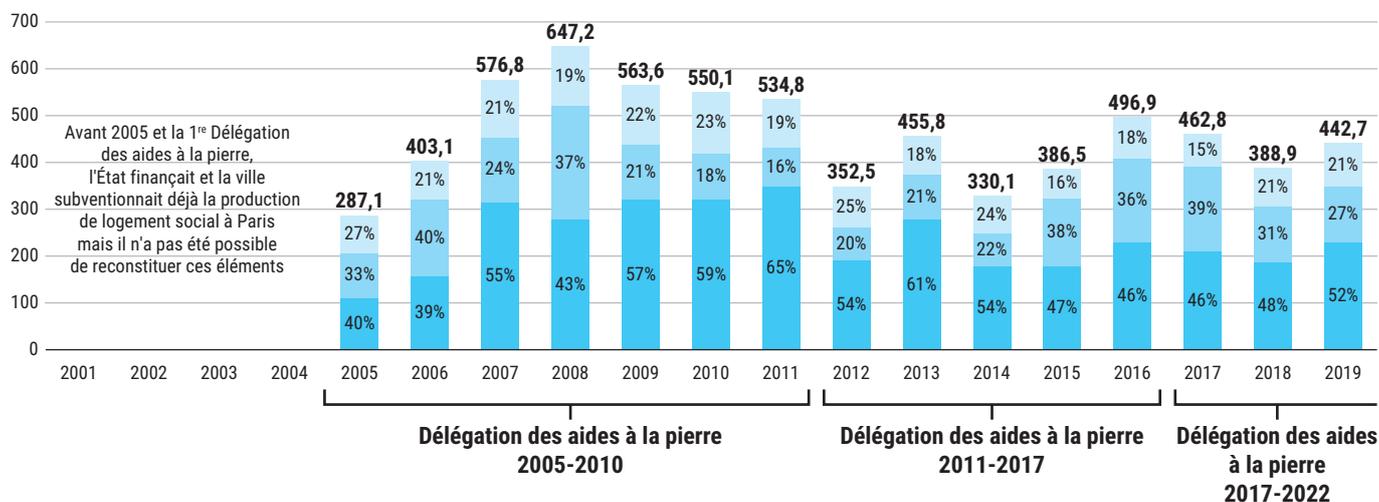
## NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS PAR MODE DE PRODUCTION



Note de lecture : 7 502 logements locatifs sociaux SRU ont été financés à Paris au cours de l'année 2016. Il se répartissent en 35 % de neufs, 13 % d'acquisition-réhabilitation et 51 % d'acquisition-conventionnement.

Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

## MONTANT DES CRÉDITS ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT SOCIAL À PARIS, EN MILLIONS D'EUROS ANNUEL



Note de lecture : 496,9 millions d'euros, c'est le montant des crédits engagés pour le logement social à Paris au cours de l'année 2016. Cette somme est constituée de 46 % de subventions Ville et département de Paris, 36 % de dépenses issues du compte foncier de la Ville de Paris et 18 % de crédits délégués par l'État au département de Paris.

Source : Ville de Paris, bleus budgétaires logement 2001-2019

## Un effort financier considérable

Les logements sociaux ainsi produits entre 2001 et 2019 relèvent de 3 catégories distinctes, selon le niveau des plafonds de loyers qui leur sont applicables, selon le niveau des plafonds de ressources qui sont applicables aux ménages demandeurs de logement qui pourront y prétendre et selon les modalités des aides financières directes et indirectes (notamment le prêt) qui sont octroyées au propriétaire bailleur pour la production. Les logements locatifs sociaux étant communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement, les logements produits sont ainsi dénommés PLAI, PLUS ou PLS :

1. Les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), dont le loyer plafond<sup>11</sup> s'établissait à 4,38 €/m<sup>2</sup> en 2001 (28,70 francs) et s'établit à 6,09 €/m<sup>2</sup> en 2019, sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales<sup>12</sup>.
2. Les logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), dont le loyer plafond s'établissait à 4,92 €/m<sup>2</sup> en 2001 (32,25 francs) et s'établit à 6,84 €/m<sup>2</sup> en 2019, sont les plus nombreux.
3. Les logements Prêt Locatif Social (PLS), dont le loyer plafond s'élevait à 5,47 €/m<sup>2</sup> en 2001 (35,85 francs) et s'élève à 13,34 €/m<sup>2</sup> en 2019 sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu.

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. À celles-ci peut s'ajouter une subvention de la Ville de Paris pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans).

Le PLAI est la catégorie pour laquelle le montant de subvention de la puissance publique est le plus fort et le taux du prêt est le plus faible. À l'inverse, le PLS est la catégorie de logement social qui reçoit le moins d'aides directes et indirectes de la part de la puissance pu-

blique. La Ville de Paris publie chaque année une circulaire de financement à destination des bailleurs sociaux qui précise les conditions dans lesquelles la production de nouveaux logements sociaux peut être financée à Paris.

Les 110 207 logements sociaux financés entre 2001 et 2019 à Paris se répartissent entre 29 716 logements PLAI (27 %), 47 273 logements PLUS (43 %) et 33 218 logements PLS (30 %).

Sur la période 2005-2016 qui correspond aux deux premières délégations des aides à la pierre (DAP), plus de 465 millions d'euros ont été consacrés en moyenne annuellement au développement du parc de logement social et d'hébergement à Paris : ce montant annuel se répartit en 240 millions d'euros subventions directes de la Ville et du Département de Paris, 125 millions d'euros correspondant à la mobilisation du « compte foncier » de la Ville de Paris qui permet de réaliser les acquisitions immobilières pour le logement et enfin 97 millions d'euros de crédits délégués par l'État au département de Paris.

Cela signifie que près de 5,5 milliards d'euros ont été consacrés sur la période 2005-2016 au développement du logement social et de l'hébergement, dont 2,9 milliards d'euros provenant de subvention de la Ville de Paris, 1,5 milliard d'euros provenant du « compte foncier » du département de Paris et 1,2 milliard d'euros de crédits délégués par l'État.

La nouvelle délégation des aides à la pierre 2017-2022 reprend des engagements comparables. Depuis 2017, chaque année, plus de 430 millions d'euros ont été consacrés au développement du parc de logement social et d'hébergement à Paris, dont 210 millions d'euros de subventions directe de la Ville de Paris, 140 millions d'euros issus du « compte foncier » et 82 millions d'euros de crédits délégués par l'État.

**11** - Il s'agit des loyers plafonds apparaissant dans les décrets et avis publiés annuellement relatifs à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

**12** - Les plafonds de ressources applicables aux ménages souhaitant accéder à ces logements sont publiés chaque année. Pour un ménage constitué de 4 personnes, le plafonds de ressources annuelles (RFR n-2) pour être éligible à un logement PLAI est de 30 887 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Il est de 56 152 € pour les logements PLUS et de 72 998 € pour les logements PLS.

# En 20 ans, une évolution du profil des occupants du parc social parisien

Plus de 21 % des parisiens sont aujourd'hui logés dans un logement social. L'analyse croisée des pyramides des âges des habitants des logements locatifs sociaux en 1999 et en 2017 fait apparaître plusieurs phénomènes :

- un vieillissement sensible de la population des ménages occupant : le « ventre » de la pyramide s'est en effet « déplacé » de 35 ans en 1999 à 55 ans en 2017 ;
- ce vieillissement de la population est à l'origine de situations de sous-occupation dans les logements sociaux : les

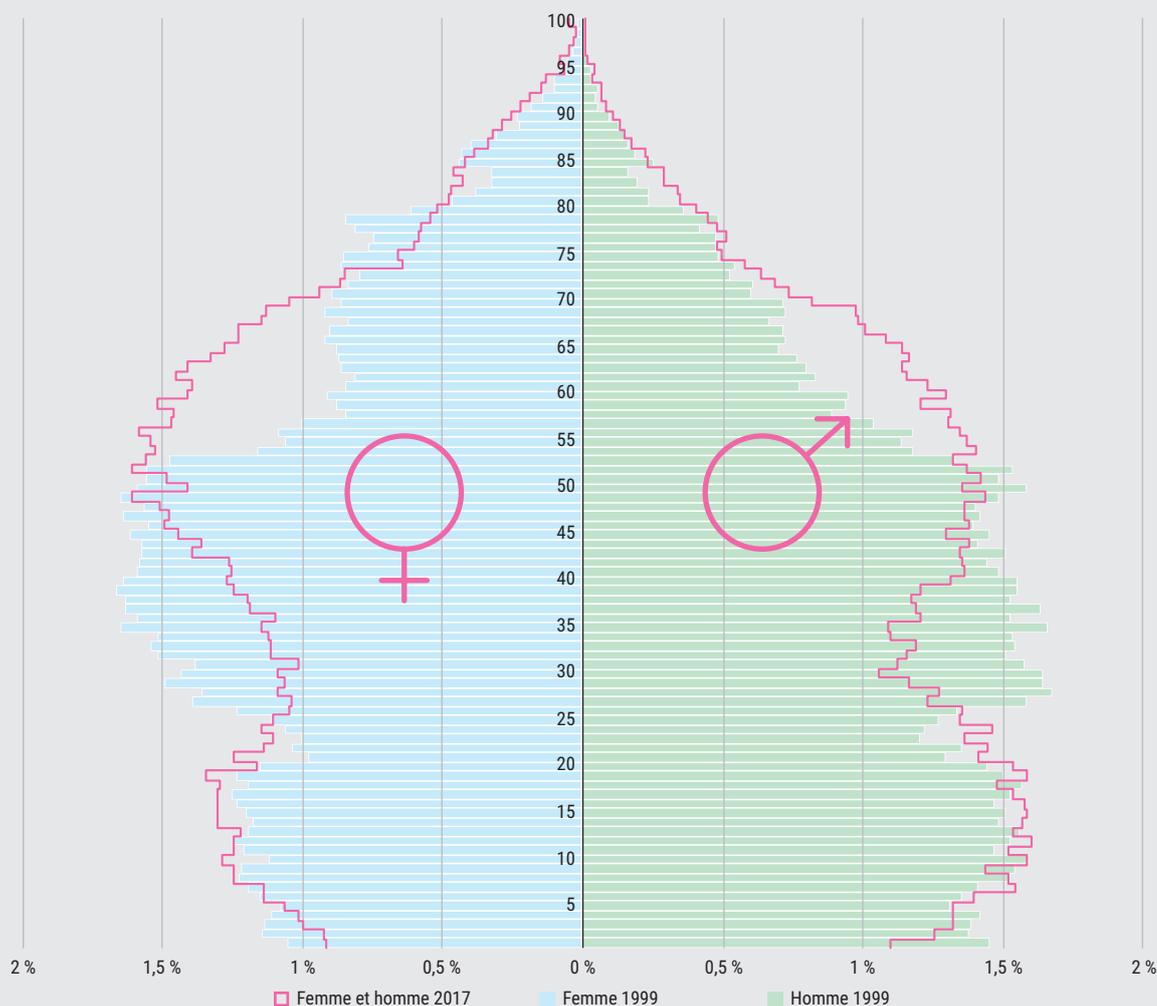
personnes âgées sont le plus souvent en couple ou seules mais occupent des logements familiaux obtenus quand elles étaient plus jeunes et en charge d'enfants ;

- un rééquilibrage de la forme de la pyramide dans les âges élevés : les hommes âgés sont plus nombreux en proportion qu'ils ne l'étaient auparavant même si à partir de 80 ans, les femmes demeurent en proportion les plus nombreuses ;
- une forte baisse de la part des jeunes ménages (les habitants ayant autour de

35 ans) et concomitamment une baisse notable de la part des enfants en bas âge (moins de 5 ans) : cela semble indiquer que les jeunes ménages fondant une famille rentrent de plus en plus difficilement dans le logement social ;

- une croissance de la part des enfants de plus de 5 ans et de moins de 25 ans, notamment des 18-25 ans, signe de l'accroissement de la difficulté de décohabiter pour les jeunes habitants du parc social au cours des deux dernières décennies.

PYRAMIDE DES ÂGES DES PARISIENS LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EN 1999 ET EN 2017 (EN %)



# Une pression sur le logement social qui ne faiblit pas malgré le développement du parc

Au 31 décembre 2020, **256 986 ménages** inscrits comme demandeurs de logement social en Île-de-France ont indiqué souhaiter un logement à Paris. L'analyse de cette demande fait apparaître que 134 703 demandes émanent de ménages parisiens (52,4 % des demandeurs), et que 122 283 demandes émanent de ménages non parisiens (47,6 % des demandeurs). Près de 12 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris.

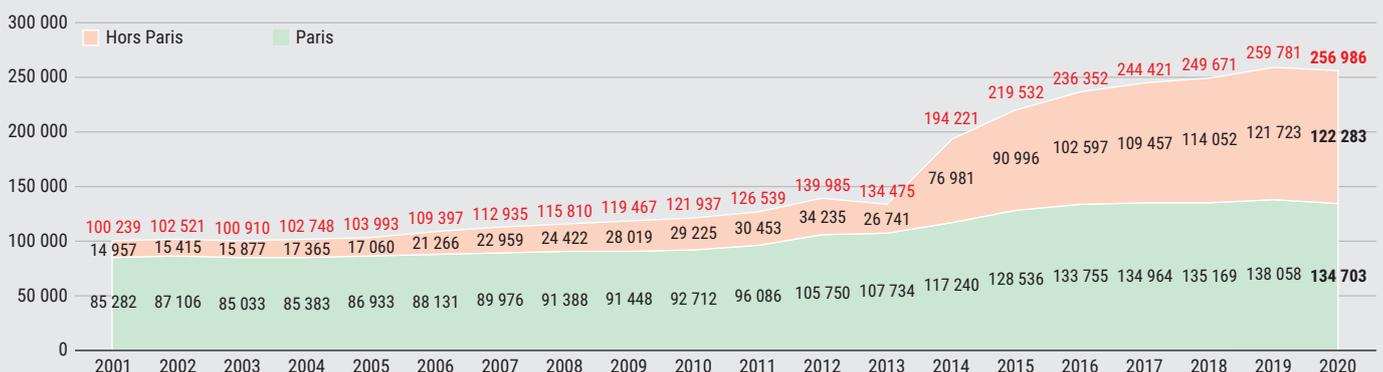
**Depuis la fin des années 1990**, le nombre de demandes inscrites dans le fichier tenu par la Ville de Paris **a augmenté régulièrement**, année après année, en particulier pour ce qui est de la fraction des demandes émanant de ménages non parisiens. Sur la période récente, les années 2014 et 2015 ont été des années de forte croissance du nombre de demandeurs souhaitant un logement à Paris. L'année 2016 marque un léger ralentissement de la tendance à la hausse, notamment pour les demandes émanant de ménages parisiens, dont le nombre est quasiment stable en 2018 par rapport à 2017.

Malgré la forte croissance de l'offre de logement social à Paris sur la même période, la demande n'a pas faibli (même si cette croissance est surtout le fait d'une demande émanant de non parisiens) et la pression demeure forte.

Face à cette demande, selon les données de la DRIHL Île-de-France, 10 211 logements sociaux (au sens de la loi SRU) parisiens ont été attribués au cours de l'année 2019 (baux signés), dont à 2 788 demandeurs qui étaient déjà locataires du parc social (27 % des attributions 2019). Cela correspond à environ une attribution pour plus de 20 demandes actives. Le nombre annuel d'attributions stagne depuis de nombreuses années et reste limité par un taux de rotation très faible dans le parc social (entre 4 et 5 % par an selon les années).

On se reportera aux travaux de l'Apur sur l'accès au logement social à Paris pour plus de détail sur la demande de logement social à Paris et les attributions de logement (<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris>).

**NOMBRE DE MÉNAGES INSCRITS COMME DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL À PARIS, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE - ÉVOLUTION 2001-2020**



Source : Ville de Paris 2021 - Traitement des données Apur

# 4.

## Le parc social dans la Métropole du Grand Paris

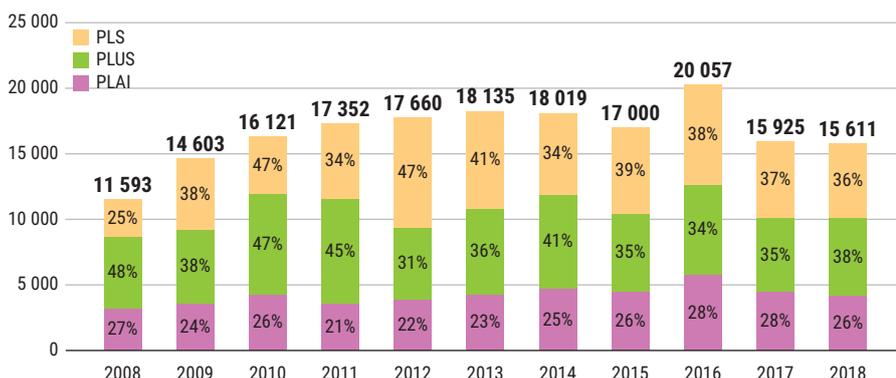
### Une Métropole créée pour réduire les inégalités socio-spatiales

La Métropole du Grand Paris (MGP), née le 1<sup>er</sup> janvier 2016, regroupe 131 communes du cœur de l'agglomération (réparties en 12 établissements publics territoriaux, dont Paris). Cette nouvelle institution, en lien avec les territoires, doit permettre d'augmenter l'attractivité de la Métropole tout en réduisant les inégalités sociales et spatiales qui la caractérisent aujourd'hui. L'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat sont les deux premières compétences exercées par la métropole. Afin de résoudre une situation caractérisée notamment par des déséquilibres importants en matière de logements et d'emplois, des inégalités de situations sociales marquées entre les territoires et les communes, une tension générale

sur les différents marchés du logement, la mise en œuvre de ses compétences est en cours d'organisation, notamment au travers de l'élaboration des documents de planification stratégiques tels que le SCOT et le PMHH.

En premier lieu, la Métropole du Grand Paris doit élaborer son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui tient lieu de PLH intercommunal à l'échelle des 131 communes qui forment la Métropole du Grand Paris. Et dans le PMHH, la Métropole doit en particulier se doter d'un objectif de production de logements et de logements sociaux, à son échelle et le décliner à l'échelle communale. Il s'agit en effet par le développement d'une offre locative diversifiée et équilibrée de faciliter le logement des ménages aux revenus modestes et moyens sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le rééquilibrage de la Métropole en matière de logements accessibles et la réduction qui en découle des inégalités sociales territorialisées, doit permettre d'accroître l'attractivité nationale et internationale de la Métropole du Grand Paris. Une première phase d'élaboration du PMHH s'est déroulée de 2016 à 2019 et a conduit à un premier arrêt du PMHH sans approbation. Après une pause liée aux élections municipales et à la crise sanitaire de la COVID-19, les travaux du PMHH devraient reprendre en vue d'une adoption début 2022.

**LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS DANS LA MGP (HORS ANRU), SELON LA CATÉGORIE DE FINANCEMENT**



Source : Bilan 2018 du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - MGP assimilé à cumul des départements 75, 92, 93, 94

## 26 % de logements sociaux dans la MGP inégalement répartis

La Métropole du Grand Paris regroupe plus de 899 000 logements gérés par les bailleurs sociaux (y compris les logements étudiants), dont plus de 819 000 entrent dans le champ d'attributions réglementées et correspondent alors aux logements sociaux familiaux tels que définis et comptabilisés dans le cadre de l'application de la loi SRU. À ces logements, pour avoir une idée complète du parc de logements sociaux et d'hébergement à caractère social dans la MGP, il convient d'ajouter plus de 110 000 places dans les dispositifs d'hébergement, de logements adaptés et d'intermédiation locative dont une fraction fait partie du champ de la loi SRU. Ces éléments sont présentés en détail dans le diagnostic du PMHH<sup>13</sup>.

La répartition des logements sociaux sur le territoire métropolitain est cependant particulièrement déséquilibrée, certains territoires (Plaine Commune, Est Ensemble) ont chacun plus de 40 %

de logements sociaux parmi leurs résidences principales, tandis que d'autres territoires ont des taux bien inférieurs à 20 %. Et ce déséquilibre est encore accentué quand la situation est examinée à l'échelle communale.

Les cartes des pages 54 et 55 montrent que la dernière période triennale 2017-2019 n'a que peu permis de réduire ces déséquilibres de répartition puisque seule la moitié des communes ont rempli l'objectif qui leur était fixé pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025.

Paris concentre à lui seul plus du tiers des logements locatifs sociaux et des places d'hébergement de la métropole.

De 2008 à 2018, plus de 16 000 logements sociaux nouveaux ont été agréés chaque année dans le périmètre de la métropole, dont 40 % à Paris. 25 % de ces logements ont été financés en PLAI, 38 % en PLUS et 36 % en PLS.

13 - <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-plan-metropolitain-habitat-hebergement-metropole-grand-paris>

### NOMBRE ET PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LOGEMENTS RPLS ENTRANT DANS LE CHAMP DES ATTRIBUTIONS RÉGLEMENTÉES) PAR RAPPORT AU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES, PAR EPT

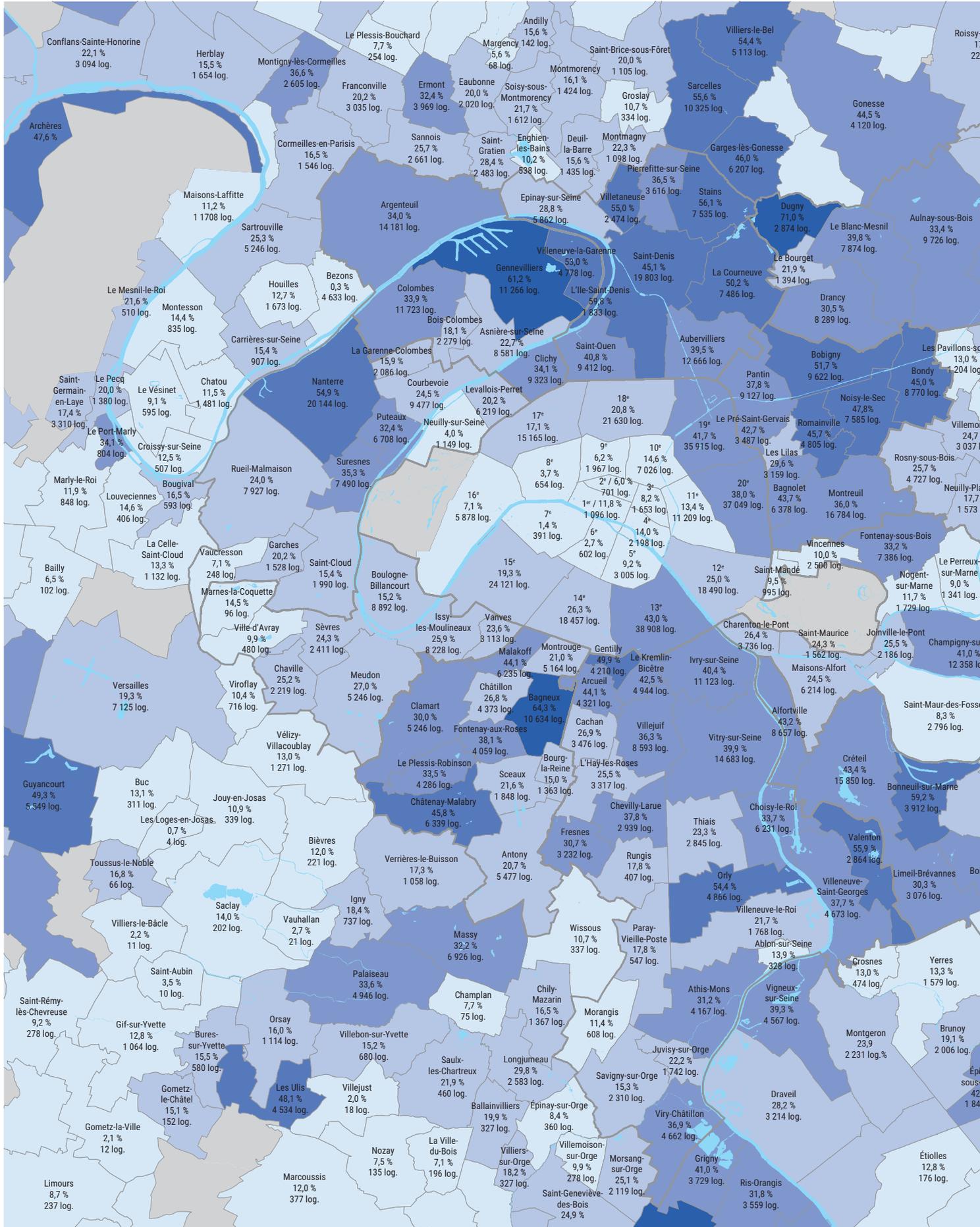
	Nombre de logements locatifs sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 (RPLS loi)*	Nombre de résidences principales (RP 2016 Insee)	% de logements locatifs sociaux* parmi les résidences principales**	% de logements locatifs sociaux* dans l'ensemble du parc locatif social de la MGP	Nombre de logements PLI et assimilés au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 (RPLS loi)
T1 - Paris	214 054	1 140 127	18,8 %***	26,1 %	39 975
T2 - Vallée Sud Grand Paris	54 367	175 041	31,1 %	6,6 %	2 876
T3 - Grand Paris Seine Ouest	27 469	147 139	18,7 %	3,4 %	3 494
T4 - Paris Ouest la Défense	61 415	247 097	24,9 %	7,5 %	5 374
T5 - Boucle Nord de Seine	61 334	181 530	33,8 %	7,5 %	2 637
T6 - Plaine Commune	69 470	165 173	42,1 %	8,5 %	5 015
T7 - Paris Terres d'envol	44 175	128 188	34,5 %	5,4 %	341
T8 - Est Ensemble	70 722	169 363	41,8 %	8,6 %	2 589
T9 - Grand Paris Grand Est	36 020	155 202	23,2 %	4,4 %	1 922
T10 - Paris Est Marne & Bois	45 420	223 965	20,3 %	5,5 %	3 182
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	38 724	125 041	31,0 %	4,7 %	3 706
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	96 696	289 450	33,4 %	11,8 %	8 511
<b>MGP</b>	<b>819 866</b>	<b>3 147 317</b>	<b>26,0 %</b>	<b>100 %</b>	<b>79 622</b>

\* Sont ici considérés au sein du RPLS 2019 version Loi comme logements locatifs sociaux, les logements (y compris logements étudiants) entrant dans le champ des attributions réglementées au sens de l'article R441-2-8 du CCH, en référence à l'annexe 1 du Guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié par la DRIHL IDF en février 2020. Les autres logements du RPLS 2019 version Loi n'entrent pas dans le champ des attributions réglementées (notamment des logements PLI, à loyer libre et d'autres logements non conventionnés), et ne sont pas ici considérés comme des logements locatifs sociaux.

\*\* Ce taux est calculé en rapportant le nombre de logements locatifs sociaux (RPLS Loi 2019) au nombre de résidences principales (Insee 2016). Il ne s'agit pas du taux SRU, qui est établi en rapportant le nombre de logements sociaux de l'inventaire SRU au nombre de résidences principales issu du fichier de la taxe d'habitation.

\*\*\* Le taux SRU pour Paris est de 21,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Sources : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019, version Loi – Insee, recensement 2016



# 800 000 logements sociaux familiaux de type SRU dans la Métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris regroupe 791 514 logements sociaux familiaux au sens de la loi SRU. Ce nombre, issu du RPLS, n'intègre cependant pas les logements compris dans des structures collectives. Sur la base des données RPLS, les logements locatifs sociaux représentent 25,1 % du parc de résidences principales dans la Métropole du Grand Paris.

Les territoires avec les taux les plus élevés de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales sont Est Ensemble (T8) et Plaine Commune (T6), où plus de 40 % des résidences principales sont des logements sociaux. À l'inverse, Paris (T1), malgré son grand nombre de logements locatifs sociaux, Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Est Marne & Bois (T10), ont les parts de logements locatifs sociaux familiaux plus faibles, inférieure à 20 % des résidences principales.

Le poids de Paris (T1) en matière de logement social est toutefois considérable. Avec plus de 200 000 logements locatifs sociaux familiaux, la ville de Paris comptabilise à elle seule 28 % du parc de la MGP. Vient ensuite Grand-Orly Seine Bièvre (T12) où se trouvent plus de 90 000 logements sociaux.

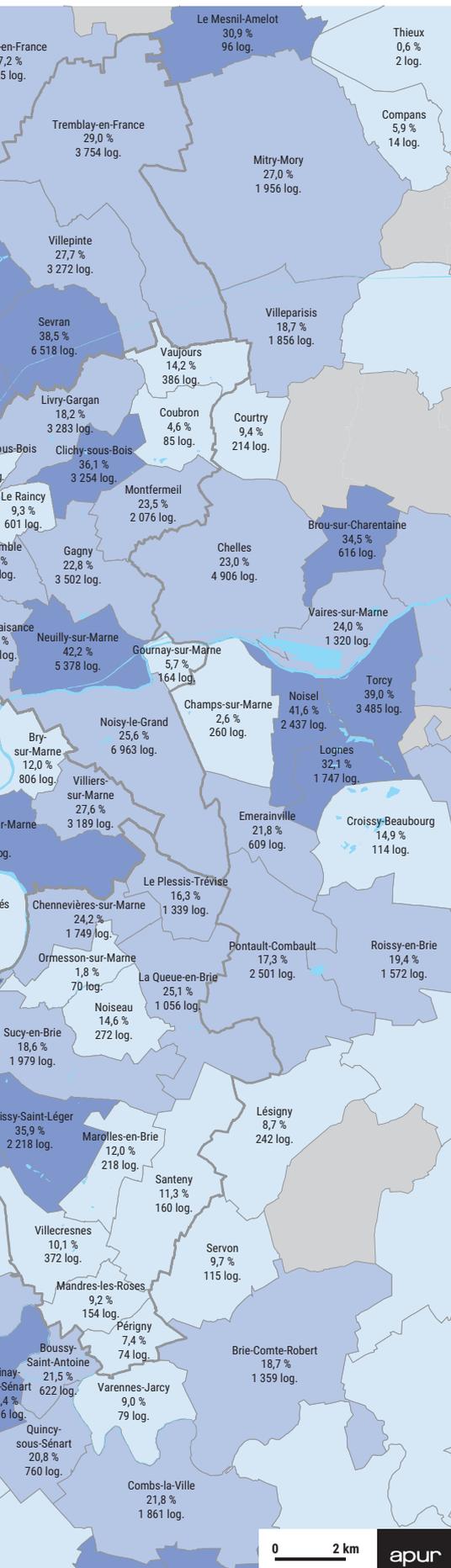
L'échelle des territoires cache toutefois de fortes disparités entre communes,

qui se lisent sur la carte. À Boucle Nord de Seine (T5), la commune de Gennevilliers se distingue par exemple avec 68 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, alors que la commune voisine d'Asnières-sur-Seine en compte 23 %.

Il y a en effet à Gennevilliers, 11 266 logements sociaux au sens de la loi SRU, soit quasiment le même nombre que dans la commune de Colombes (11 783 logements sociaux au sens de la loi SRU) située dans le même territoire. Mais les logements sociaux au sens de la loi SRU situés à Colombes ne représentent « que » 33,9 % des résidences principales.

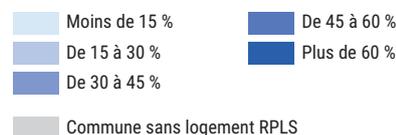
L'examen du taux de logements sociaux au sens de la loi SRU en pourcentage peut ainsi masquer l'ampleur de l'offre qui peut exister localement, quand cette offre est effectivement limitée en proportion du nombre de résidences principales de la commune concernée.

Le territoire de Paris Ouest La Défense (T4) est un des territoires les plus déséquilibrés. Nanterre compte plus de 20 000 logements sociaux au sens de la loi SRU (54,9 % des résidences principales), tandis que plusieurs autres communes du territoire ont des pourcentages de logement sociaux particulièrement faibles (4,0 % à Neuilly-sur-Seine, 7,1 % à Vaucresson).

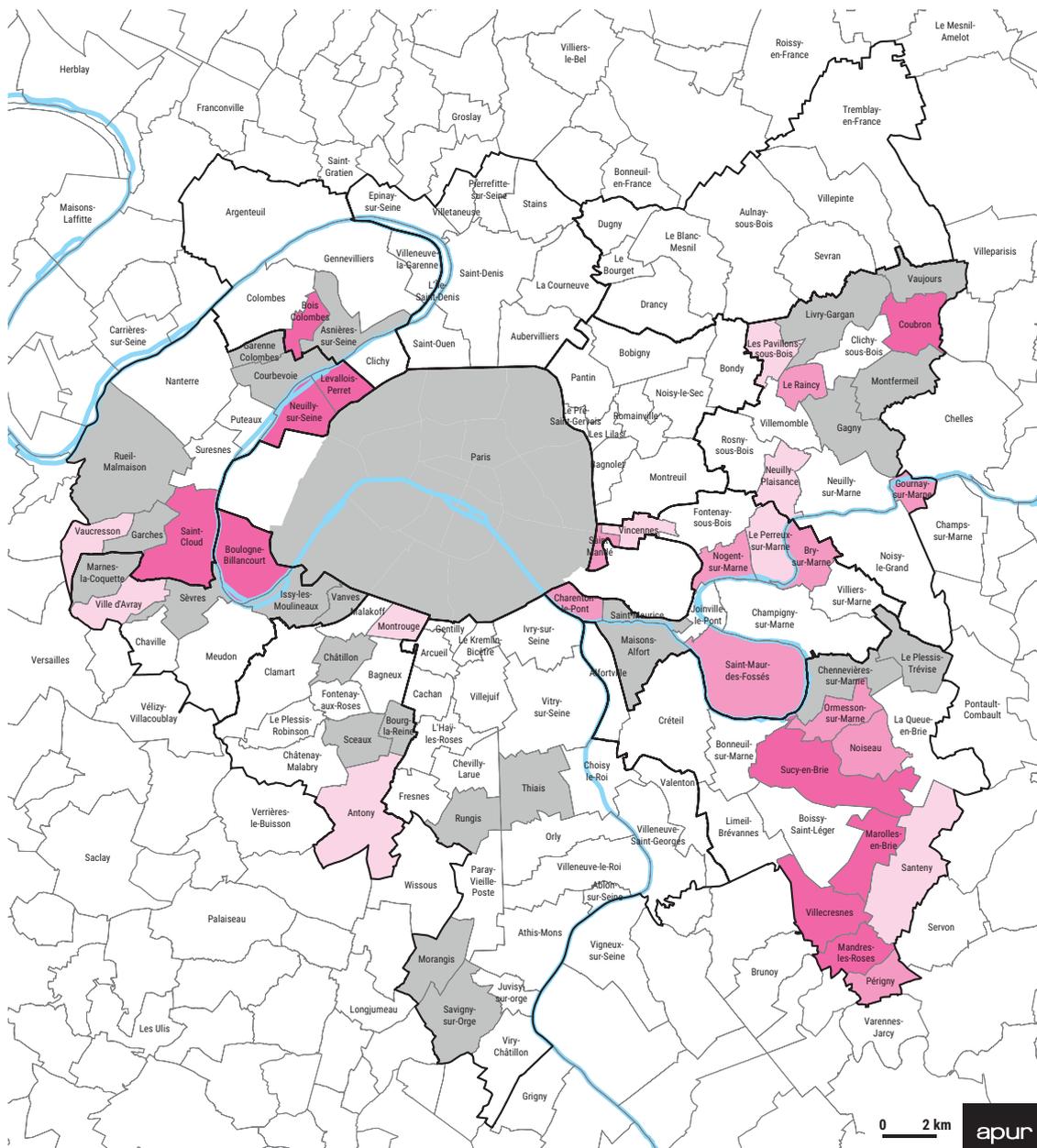


## LE PARC LOCATIF SOCIAL À LA COMMUNE

Ratio du nombre de logements RPLS 2019 sur le nombre de résidences principales du recensement 2016



Sources : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; Insee RP 2016



### En 2019, 54 communes sur 131 comptent moins de 25 % de logements sociaux

Sur les 131 communes de la Métropole du Grand Paris, 129 sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent par conséquent atteindre, d'ici 2025, au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales (Ablon-sur-Seine et Paray-Vieille-Poste sont exemptées à cause de contraintes d'inconstructibilité sur leur territoire).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 54 communes de la Métropole n'ont pas encore atteint ce

seuil de 25 %. Elles sont réparties dans tous les territoires de la Métropole hormis dans Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Est Ensemble (T8), dont toutes les communes respectent leurs obligations légales en termes de logements locatifs sociaux.

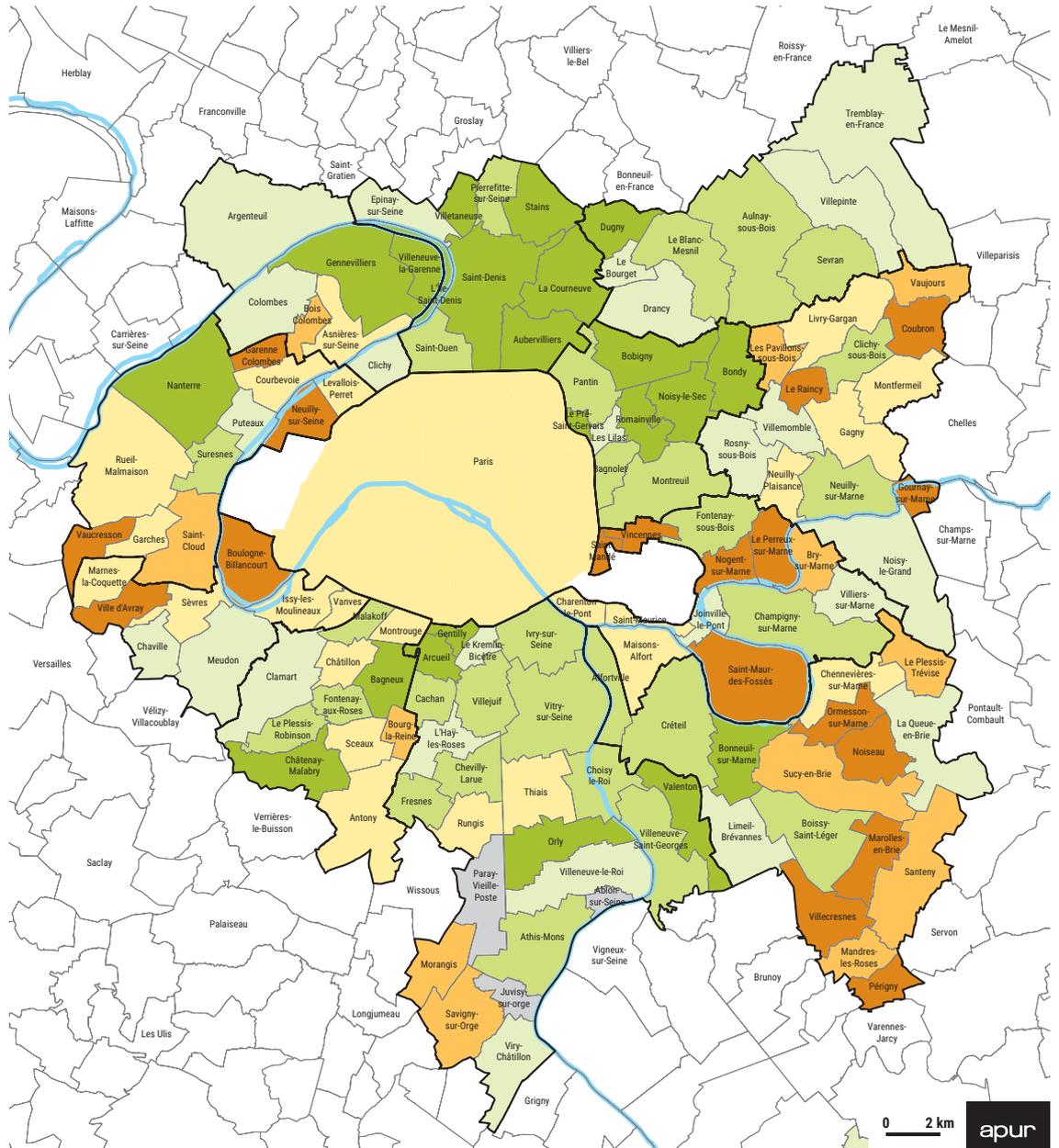
Parmi ces 54 communes, une dizaine de communes sont assez loin de l'objectif et comptent moins de 10 % de logements sociaux : Neuilly-sur-Seine et Vauresson à Paris Ouest La Défense (T4), Coubron, Gournay-sur-Marne et Le Raincy à Paris Terres d'Envol (T9)

### TAUX DE RÉALISATION DES OBJECTIFS SRU (PÉRIODE TRIENNALE 2017-2019)

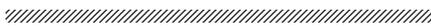
Taux de réalisation de l'objectif quantitatif sur la période triennale 2017-2019

- De 50 à 100 %
- De 25 à 50 %
- Moins de 25 %
- Objectif atteint ou dépassé
- Non concerné
- Limite EPT

Source : DRIHL - 01/01/2019



**LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU**



Part des logements locatifs sociaux, dans le total des résidences principales

- De 20 à 25 %
- De 15 à 20 %
- Moins de 15 %
- Plus de 45 %
- De 35 à 45 %
- Moins de 35 %

- Non concerné
- Limite EPT

Source : DRIHL - 01/01/2019

ainsi qu’Ormesson-sur-Marne et Péri-gny à Grand Paris Sud Est avenir (T11) et Saint-Maur-des-Fossés à Paris Est Marne et Bois (T10).

22 communes comptent entre 10 et 20 % de logements locatifs sociaux, parmi celles-ci 5 ont un nombre de logements sociaux restant à créer particulièrement important : Boulogne-Billancourt (1 000 logements sociaux à créer chaque année pour la période 2020-2021-2022), La Garenne-Colombes (300), Le Perreux-sur-Marne (365), Nogent-sur-Marne (280), Vincennes (580).

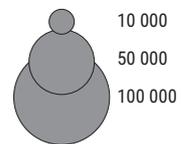
Et 24 communes se rapprochent de l’objectif avec un taux supérieur à 20 %, dont Paris qui doit produire encore produire 7 000 logements sociaux par an.

Sur les 54 communes de la Métropole qui étaient soumises à un objectif triennal de rattrapage pour la période 2017-2019, 25 communes ont respecté leur objectif de production de logements locatifs sociaux. À l’inverse, 29 communes n’ont pas atteint leur objectif triennal : 9 communes ont rempli plus de la moitié de leur objectif tandis que 20 communes n’atteignent pas la moitié de leur objectif.

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ENTRE LES DIFFÉRENTS TERRITOIRES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS\*

////////////////////

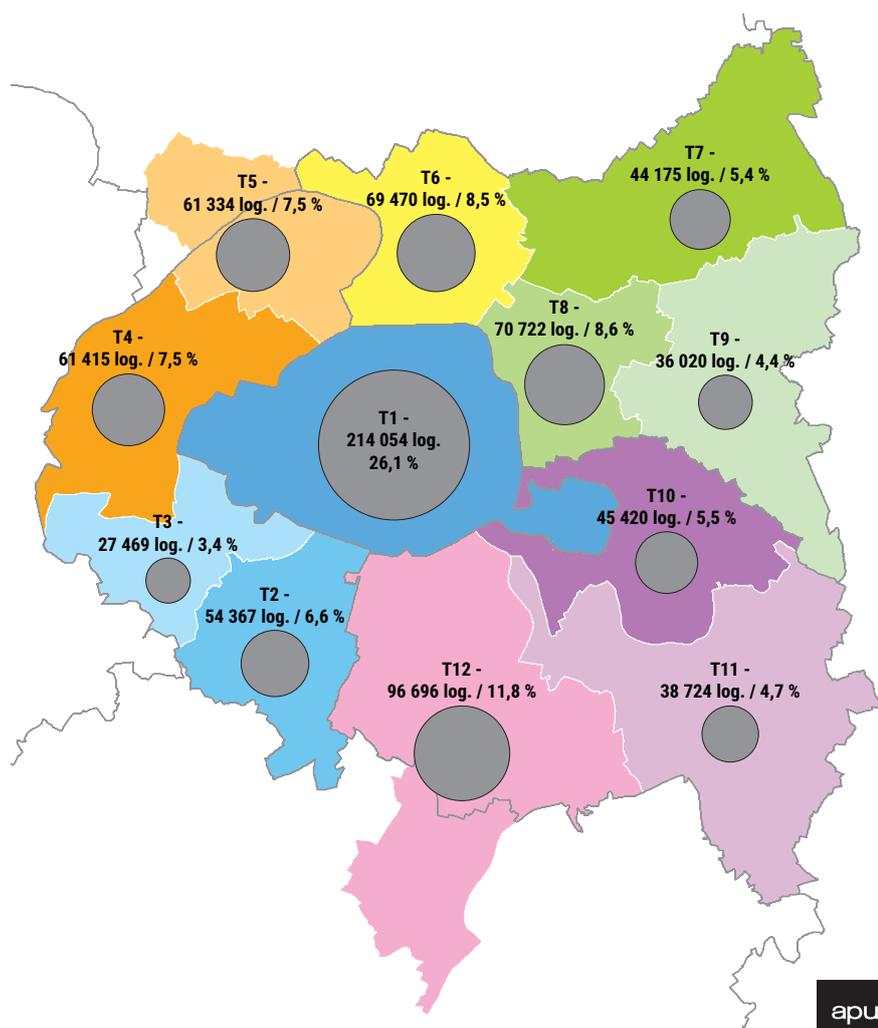
Nombre de logements



Territoire -  
Nb. logements / Part du territoire dans l'ensemble de la MGP

\* Logements à attribution réglementée des bailleurs sociaux, logements familiaux et résidences étudiantes  
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement de données Apur

**Note de lecture :** Paris Terre d'envol (T7) compte 44 175 logements à attribution réglementée de bailleurs sociaux (logements familiaux et résidences étudiantes) sur son territoire, soit 5,4 % des logements de ce type présents dans la Métropole du Grand Paris.



## RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ENTRE LES DIFFÉRENTS TERRITOIRES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS\*



\* Logements à attribution réglementée des bailleurs sociaux, logements familiaux et résidences étudiantes  
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Traitement de données Apur

## Principaux chiffres clés sur le logement social à Paris



**250 618**  
LOGEMENTS SOCIAUX SRU

**1 382 779**  
logements dont 1 172 169  
résidences principales

**21,4 %**  
de logements locatifs  
sociaux SRU  
au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**41 100**  
places d'hébergement,  
de logement adapté et  
d'intermédiation locative  
(au 1<sup>er</sup> janvier 2019)



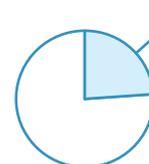
**110 000**

logements locatifs sociaux  
financés de 2001 à 2019



**6,9 milliards**

d'euros consacrés  
au financement du logement social  
de 2005 à 2019



**23,9 %**

de logements locatifs sociaux  
SRU en intégrant les logements  
financés non encore livrés  
au 1<sup>er</sup> janvier 2019

### Niveau de loyer moyen des logements sociaux SRU loués en 2018

**7,66 €/m<sup>2</sup>**

pour les PLAI et assimilés

**12,56 €/m<sup>2</sup>**

pour les PLS et assimilés

**7,81 €/m<sup>2</sup>**

pour les PLUS et assimilés



**135 000**

parisiens demandeurs  
d'un logement social  
sur les 257 000 ménages  
souhaitant un logement  
à Paris



**899 000**

logements gérés  
par les bailleurs sociaux,  
dont 819 000 logements  
sociaux familiaux  
de type SRU



**110 000**

places d'hébergement,  
de logement adapté  
et d'intermédiation locative

# Cartographie du logement social à Paris

SITUATION AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2019

L'étude dresse un état des lieux cartographique du parc locatif social parisien et de son évolution au cours des 20 dernières années. Paris compte au 1<sup>er</sup> janvier 2019 un peu plus de 250 000 logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, soit 21,4 % des résidences principales. Ce pourcentage était de 13,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2001 : le nombre de logements SRU est ainsi passé de 154 314 à 250 618, soit une augmentation de près de 100 000 unités en moins de 20 ans (+ 62 % de logements en 2019 par rapport à 2001).

Plusieurs sources de données sont mobilisées dans l'étude et cartographiées : l'inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (un inventaire à l'immeuble), le Répertoire du parc locatif social 2019 (un fichier au logement), et les agréments de logement social accordés depuis 2001 (un fichier à l'opération financée).

Cet état des lieux cartographique intervient presque 20 ans après le premier inventaire SRU en 2001, au moment où est lancée une nouvelle révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Paris mais aussi la reprise de l'élaboration du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) et par là même une réflexion sur les dispositions réglementaires favorisant la production de logements sociaux sur le territoire parisien et métropolitain.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

