

Les chiffres du logement social à Paris, début 2016

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

221917 : le nombre de logements sociaux

Les logements sociaux comptabilisés comme tels par la loi¹ sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris.

L'administration décompte officiellement 221917 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2015 (19,1 % des résidences principales).

ments sociaux au 1^{er} janvier 2016 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2015 (8615 logements), à un chiffre voisin de 230532, (19,8 % des résidences principales²).

Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, on obtient un taux de 21,5 % de logements sociaux environ.

L'objectif SRU inscrit à l'article 55 de la loi SRU était de 20 % pour Paris, il a été porté à 25 % à l'horizon 2025 par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier

public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

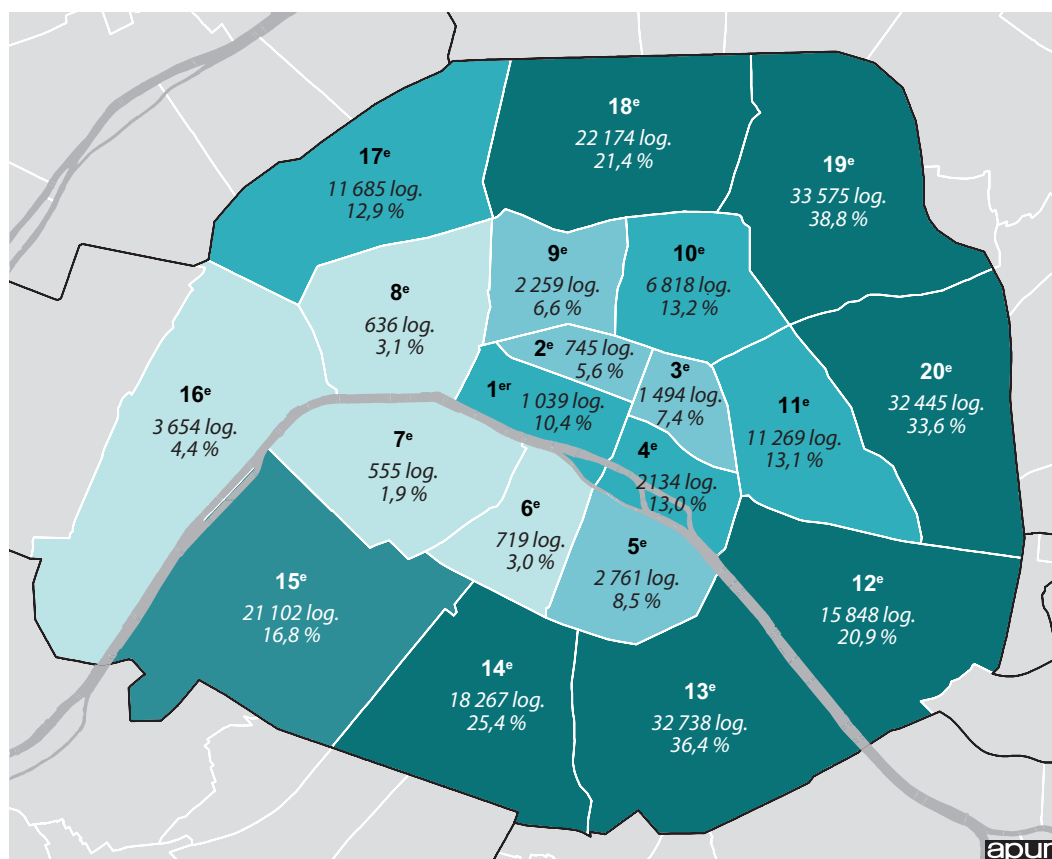
Paris poursuit un quadruple objectif : accroître le nombre de ses logements sociaux pour atteindre le seuil légal avant l'échéance fixée par la loi, mieux les répartir sur son territoire, produire des logements familiaux en rapport avec la demande parisienne et diversifier l'offre locative au sein d'un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

qualité de vie des quartiers. En effet, aujourd'hui les logements sociaux sont concentrés à près de 50 % dans trois arrondissements : les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.

83 384 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2015

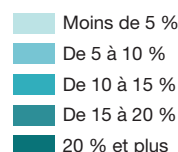
Pour qu'un logement soit un logement social, il doit être agréé³ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur⁴.

Les logements pouvant être financés au cours de cette période relèvent de 3 catégories distinctes⁵, selon le niveau des plafonds de loyers appli-



Les logements sociaux SRU à Paris, en 2015

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



221 917 logements SRU soit 19,1 %

Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2015), DGI RP 2015

- 1 – Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- 2 – Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2015 à 2016.
- 3 – L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.
- 4 – Cette convention permet entre autres au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).
- 5 – Avis du 10 février 2015 relatif 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.

cables aux logements produits et selon le niveau des plafonds de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre :

1. les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) dont le loyer plafond⁶ s'établit à 5,94 €/m², sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales ;
2. les logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), dont le loyer plafond s'établit à 6,66 €/m², sont les plus nombreux ;
3. les logements Prêt Locatif Social (PLS) dont le loyer plafond s'élève à 13,00 €/m² sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Les logements PLAI, PLUS et PLS constituent la fraction récente des logements sociaux. Mais une grande partie des logements constituant le parc de logements sociaux SRU a été financée tout au long du xx^e siècle et

ces logements portent d'autres dénominations correspondant à des modalités de financement variées : HLM, ILM, etc.

De 2001 à 2015, la Préfecture puis le Département de Paris ont agréé un total de 83384 logements sociaux : 21315 logements PLAI (25,6 %), 37195 logements PLUS (44,6 %) et 24874 logements PLS (29,8 %).

En 2015, 7 388 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris. Ce chiffre est le plus élevé depuis 2001.

Au cours de la période, le nombre de logements agréés annuellement s'est progressivement accru : de 2007 à 2013, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année, et depuis 2013, plus de 7 000 logements ont été agréés chaque année. Les logements sociaux nouveaux proviennent de trois sources : la construction de nouveaux immeubles ; la réhabilitation complète d'immeubles vétustes préalablement libérés ; l'achat d'immeubles de logements vendus sur le marché immobilier. Ainsi, les logements sociaux agréés de 2001 à 2015 se répartissent en

40143 logements en construction neuve (48,1 %), 15317 logements en acquisition-réhabilitation (18,4 %) et 27924 logements en acquisition-conventionnement (33,5 %).

Les logements agréés de 2001 à 2015 se répartissent en deux catégories : 56912 logements familiaux (68,3 %) et 26472 logements spécifiques (31,7 %), tels que des résidences sociales, des maisons relais, etc.

Plus de 53 % des logements familiaux financés entre 2001 et 2015 ont 3 pièces ou plus.

Plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2015 concernent les arrondissements du centre et de l'ouest.

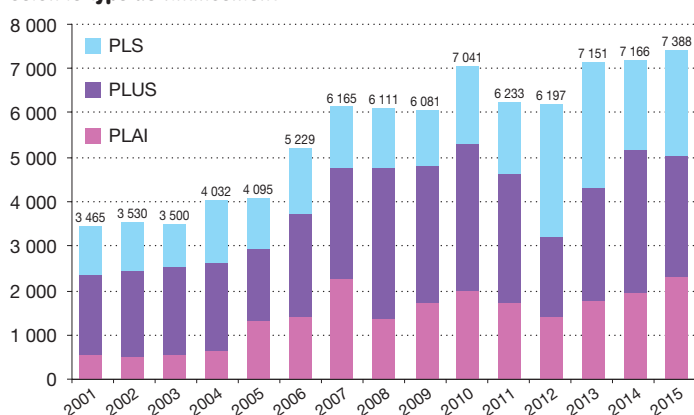
Le délai entre le moment où un programme est agréé et celui où il est offert à la location peut aller de quelques mois à plusieurs années, en fonction de la durée des chantiers. En moyenne, 3 à 4 années sont nécessaires pour un programme neuf. Sur les 83384 logements sociaux agréés de 2001 à 2015, 60748 étaient livrés fin 2015 (72,8 %).

219 532 ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris au 31 décembre 2015, dont 128 536 ménages parisiens

Face à l'offre de logements sociaux, le nombre de demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris est particulièrement important et en progression par rapport aux années précédentes : 219532 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2015 auprès des services de la Ville de Paris ou d'un autre service instructeur en Ile-de-France, dont 128520 ménages parisiens.

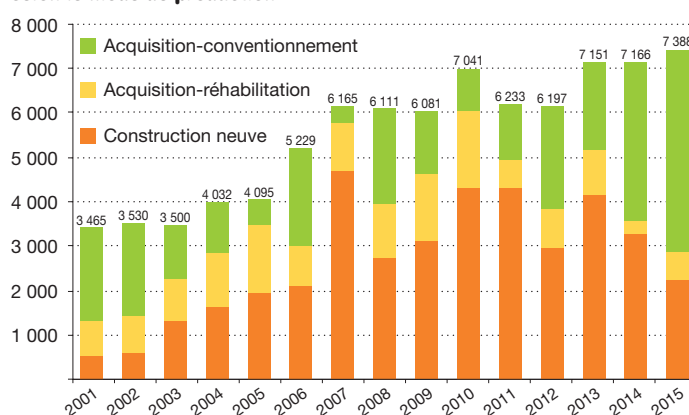
Le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) a été créé par la loi du 25 mars 2009 et est opérationnel depuis 2011. Les modalités de la demande de logement social ont aussi évolué au cours de l'année 2011 en particulier en Ile-de-France : l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional et le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national⁷. En Ile-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'utilisateur

Nombre de logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2015 selon le type de financement



Source : Ville de Paris, 2015

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2015 selon le mode de production



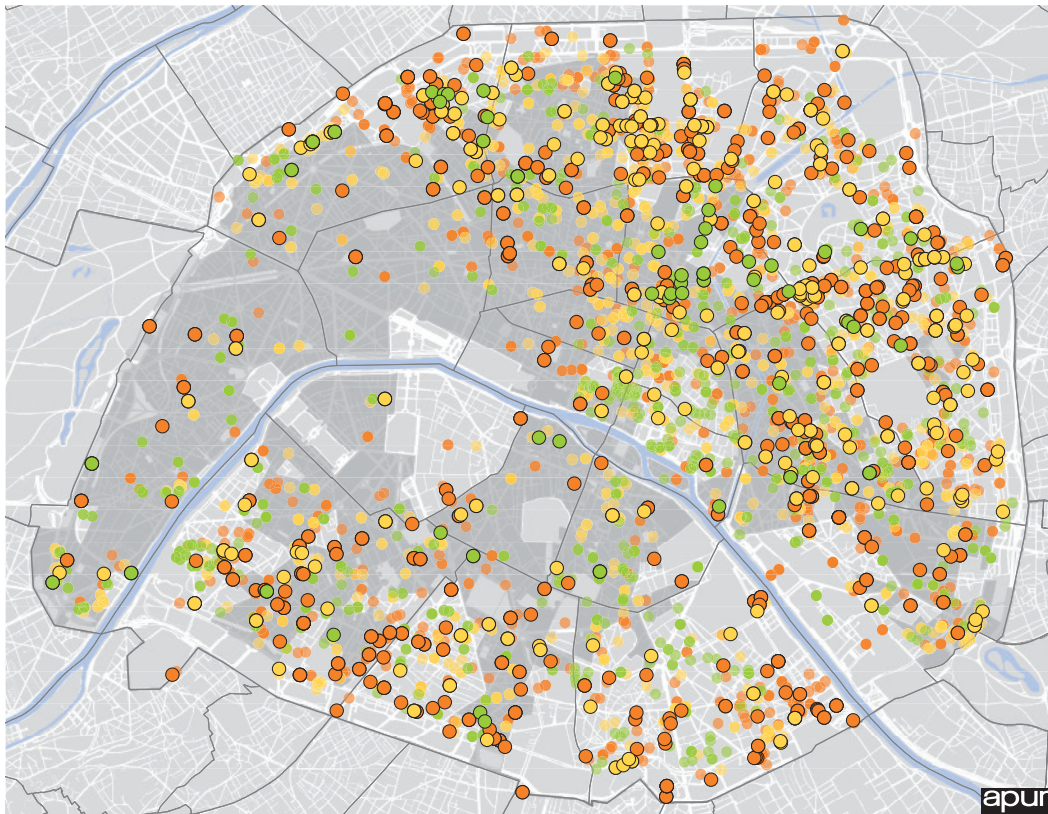
Source : Ville de Paris, 2015

6 – Loyer maximum de zone au 1^{er} janvier 2015. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des

logements. En pratique, selon les données du répertoire du parc locatif 2015, les logements loués à un nouvel occupant au cours de l'année 2014 avaient un loyer

principal de 6,87 €/m² habitable quand il s'agissait de PLA I, de 8,10 €/m² habitable quand il s'agissait de PLUS et de 11,92 €/m² habitable quand il s'agissait de PLS.

7 – Le formulaire CERFA 14069*02.
8 – Calcul réalisé sur la base des 210526 dossiers pour lesquels l'information est disponible.



**Mode de production
des logements sociaux financés
sur la période du 1^{er} janvier 2001
au 1^{er} janvier 2016**

Logements livrés au 1^{er} janvier 2016

- Acquisition-conventionnement
- Acquisition-réhabilitation
- Construction neuve

**Logements restant à livrer
au 1^{er} janvier 2016**

- Acquisition-conventionnement
- Acquisition-réhabilitation
- Construction neuve

■ Zone de déficit en logement social

Source : Ville de Paris, 2016

peut solliciter jusqu'à 8 communes situées dans la région. Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional de demandeur de logement. Il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande.

Au 31 décembre 2015, 219 532 ménages inscrits au fichier des demandeurs de logements en Ile-de-France ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation. L'analyse de cette demande fait apparaître que 128 536 demandes émanent de ménages qui résident à Paris (11,1 % des ménages parisiens). Le nombre de parisiens demandeurs a nettement augmenté entre 2014 et 2015 (+9,6 %, 11 296 dossiers supplémentaires). En ce qui concerne le nombre de ménages non parisiens qui souhaitent un logement à Paris, après avoir été multiplié par 3 au cours de l'an-

née 2014 en lien avec l'évolution en cours du dispositif de gestion des demandes en Ile-de-France, il augmente en 2015 de 18,2 %. Les ménages non parisiens n'ont plus besoin de venir dans les locaux de la Ville de Paris pour s'inscrire, ils peuvent dorénavant déposer leur demande dans n'importe quel guichet d'enregistrement francilien, et celle-ci est remontée dans le fichier parisien. La remontée de ces dossiers dans le fichier parisien ne fonctionnait pas jusqu'à fin 2013 mais le mécanisme est parfaitement opérationnel depuis 2014.

La croissance de la demande est particulièrement importante en 2015. Elle est le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris, et qui font face au niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien. Les annonces politiques de produire un grand nombre de logements

à Paris, notamment sociaux, la mise en place de LOC'annonces en avril 2015 et les évolutions du dispositif de gestion de la demande, notamment les facilités offertes pour le renouvellement de la demande sur internet, ont aussi contribué à la croissance du nombre de demandeurs.

L'intensité de la demande pesant sur Paris varie cependant selon l'origine géographique du demandeur : parmi les demandeurs déjà parisiens, 95,7 % ont indiqué Paris (dans son ensemble ou un arrondissement en particulier) comme premier choix de localisation dans leur demande. Le pourcentage de demandeurs indiquant Paris en 1^{er} choix de localisation n'est en revanche que de 43,5 % parmi les demandeurs non parisiens. Au total, 162 561 demandeurs ont indiqué Paris en premier choix dont 122 954 parisiens et 39 607 non parisiens.

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2015, 70,3 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds de ressources les plus bas du logement social) valables en 2015, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 29 757 € pour un ménage de quatre personnes. Ce taux est légèrement plus faible (68,5 %) quand il est calculé sur la seule sous population des demandeurs ayant indiqué Paris comme 1^{er} choix. Seuls 9,4 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal de référence de 54 098 € pour un ménage de quatre personnes⁸. Ce taux est de 10,5 % quand il est calculé sur la seule sous population des

demandeurs ayant indiqué Paris comme 1^{er} choix.

Plus d'un demandeur de logement sur 5 (22,1 %) est déjà locataire d'un logement social et souhaite échanger son logement actuel contre un autre logement plus grand ou parfois plus petit. Les demandeurs déjà locataires du parc social représentent le même pourcentage (22,1 %) dans la sous population des demandeurs parisiens et non parisiens qui ont indiqué Paris en premier choix.

Les attributions de logement au cours de l'année 2015

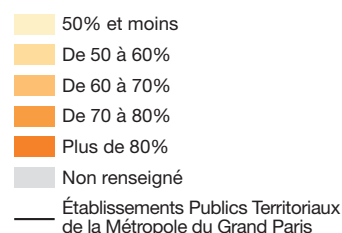
Des données statistiques sur les attributions de logement localisées à la commune sont disponibles depuis début avril 2016 sur le site web <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>.

Selon cette source, 10637 logements sociaux parisiens ont été attribués au cours de l'année 2015. Les 10637 logements sont à compléter par les attributions faites sur le parc de logements non conventionnés des SEM telles que la RIVP, ELOGIE ou la SIEMP.

Les ménages demandeurs qui ont obtenu un logement

social à Paris en 2015 avaient des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI dans 58,1 % des cas, et supérieures aux plafonds de ressources PLUS dans 11,2 % des cas.

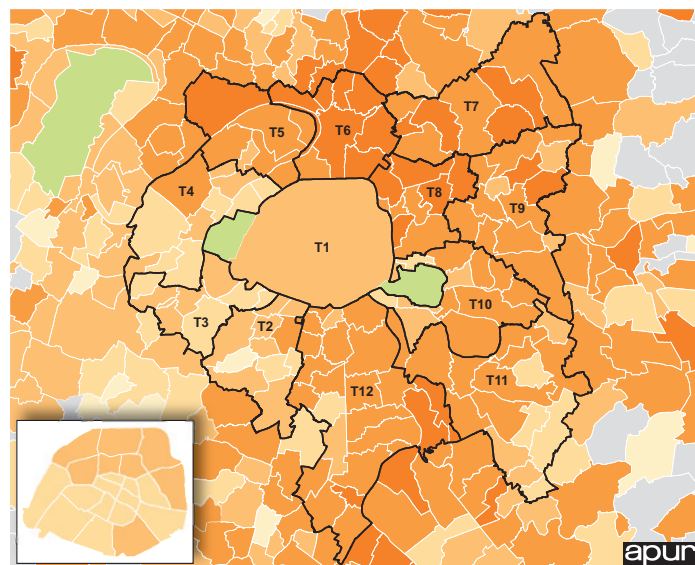
Les mutations (attribution d'un logement social à un ménage qui était dans un logement social) représentent 22,3 % des situations. Les ménages bénéficiaires ont ainsi échangé leur logement précédent contre un autre logement plus grand ou parfois plus petit, localisé, pour ceux qui étaient déjà parisiens, dans leur arrondissement actuel ou ailleurs dans Paris.



Source : données SNE (au 04/03/2016)

Demandeurs PLAI

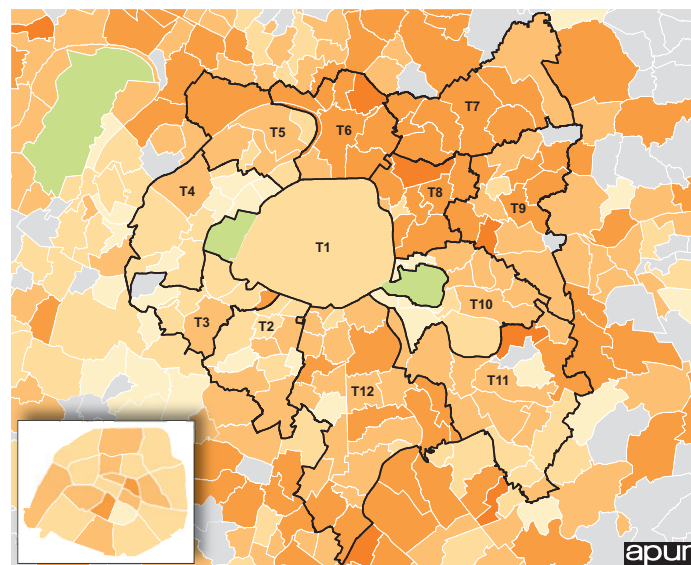
% de demandeurs dont les ressources sont < aux plafonds PLAI, dans l'ensemble des demandes actives fin 2015 (demande de mutation inclus)



Les demandeurs sont localisés dans la commune constituant leur 1^{er} choix de localisation souhaitée. Parmi les demandeurs qui souhaitent Paris en premier choix, 37,4% sont indifférents entre tous les arrondissements et 62,6% ont ciblé des arrondissements précis. La situation de cette seule sous population est décrite dans le médaillon.

Demandeurs PLAI qui ont obtenu un logement social en 2015

% de demandeurs dont les ressources sont < aux plafonds PLAI, dans l'ensemble des demandes satisfaites en 2015 (demande de mutation inclus)



Les demandeurs bénéficiaires d'un logement en 2015 sont localisés dans la commune (ou dans l'arrondissement pour Paris) dans laquelle ils ont obtenu le logement.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (la DRIEA, l'Insee), la Métropole du Grand Paris, Paris Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, Eau de Paris, l'Épaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIFUREP, le SIPPEREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom, le territoire Est Ensemble (T8), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3).



Directrice de la publication

Dominique ALBA

Note réalisée par

Jean-François ARÈNES

Sous la direction de

Audry JEAN-MARIE

Cartographie

Christine DELAHAYE

Jennifer POITOU

Mise en page

Apur

www.apur.org