

L'accès au logement social à Paris

Analyse de la demande de logement social et bilan des propositions et des attributions de logements sociaux à Paris en 2007

Synthèse

Juillet 2008

Comme chaque année, un rapport a été réalisé pour établir les principaux résultats concernant le logement social à Paris. Il fait le point sur l'offre de logements sociaux (leur nombre, l'offre créée en 2007), analyse les caractéristiques des demandeurs de logement (leur effectif en 2007, leur profil sociodémographique, leurs conditions de logement) et dresse un bilan des attributions de logements sur les contingents respectifs de la Préfecture et de la Ville de Paris.

En complément, un éclairage particulier est porté cette année sur les demandeurs « prioritaires » au sens de la loi sur le Droit au logement opposable (loi DALO du 5 mars 2007).

Le parc social parisien

176 023 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2007

Paris compte 176 023 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2007, ce qui représente 15,4 % des résidences principales de la capitale. Ce chiffre marque une nouvelle progression : Paris comptait 14,9 % de logements SRU au 1^{er} janvier 2006 et 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

En incluant les logements gérés par les bailleurs sociaux qui n'entrent pas dans la définition SRU, le nombre total de logements sociaux – SRU ou non – dépasse désormais les 230 000 unités.

Plus encore que les années précédentes, ce parc est marqué en 2006 et 2007 par un taux de rotation faible (5,4 % en 2006, 4,2 % en 2007 selon l'enquête nationale sur le parc locatif social - EPLS), ce qui limite considérablement le nombre de logements à attribuer.

L'offre nouvelle : 6 165 logements sociaux financés en 2007

En 2007, 6 165 logements sociaux ont été agréés et financés. Cette offre nouvelle porte à 30 016 le nombre total de logements sociaux financés du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2007 qui se répartissent entre les différentes catégories du logement social définies par la loi SRU : 47 % de logements PLUS, 24 % de PLA I, et 29 % de logements intermédiaires PLS.

Géographiquement, plus du tiers de ces logements ont été créés dans les arrondissements du centre et de l'ouest, les plus mal dotés en logements sociaux (du 1^{er} au 9^e et du 14^e au 17^e).

De 2001 à 2004, la Ville de Paris, en accord avec l'État, s'était fixé un objectif annuel de 3 500 logements sociaux financés. La convention de délégation de compétence signée le 20 avril 2005 entre l'Etat et le Département affichait un nouvel objectif plus élevé, avec 4 000 nouveaux logements sociaux à financer chaque année de 2005 à 2010. Un avenant ajouté à la convention en 2007 a porté cet objectif à 6 000 logements par an. Les objectifs ainsi rehaussés à deux reprises, ont été atteints jusqu'à présent. En conservant le rythme des années 2006-2007, Paris devrait atteindre le seuil des 20 % avant l'échéance fixée par la loi, avec une meilleure répartition sur son territoire.

Les demandeurs de logement

112 935 demandeurs d'un logement social à Paris en 2007

Le nombre de demandeurs de logement progresse depuis plusieurs années : 112 935 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2007, contre 109 397 en 2006 (+3,2 %).

La croissance de la demande ralentit après la forte hausse constatée en 2006. L'accroissement de la demande observé en 2007 est autant le fait de l'inscription de ménages parisiens (+ 1 845 demandeurs) que de ménages non parisiens (+ 1 693 demandeurs). Le nombre de demandeurs non parisiens progresse de 8 % tandis que celui des demandeurs parisiens progresse de 2 %.

Les évolutions du profil des demandeurs constatées depuis une dizaine d'années se poursuivent :

- la composition familiale des ménages demandeurs demeure stable avec une proportion élevée de ménages de 3 personnes et plus (37 %) alors que ceux-ci constituent seulement 22 % des ménages parisiens ;
- les ménages demandeurs ayant des ressources inférieures aux plafonds PLA I constituent le principal contingent de demandeurs et voient leur part augmenter : ils représentent 75 % des demandeurs en 2007 contre 73 % en 2005 et 70 % en 2003 ;
- 54 % des demandeurs souhaitent un logement plus grand ; 66 % des demandes se portent sur des logements de deux ou trois pièces. Les souhaits des demandeurs en matière de taille de logements restent inchangés depuis 2005 ;
- 44 % des demandeurs souhaitent rester dans leur arrondissement de résidence. Ils étaient 47 % en 2006 et 54 % en 2005.

Les demandeurs de logement et la loi DALO

La loi du 5 mars 2007, dite loi « DALO », institue le droit au logement opposable et porte diverses mesures en faveur de la cohésion sociale : l'Etat garantit le droit au logement « pour toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ».

Pour assurer la mise en œuvre de la loi à Paris, la commission de médiation du droit au logement opposable de Paris a été officiellement mise en place en novembre 2007. Elle a pour mission d'examiner les demandes qui lui sont faites au titre de la loi et de désigner à l'Etat les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels, en urgence, doit être attribué, selon le cas, un logement ou une place en structure d'hébergement.

A partir du fichier des demandeurs au 31 décembre 2007, un comptage a été fait des ménages correspondant aux différentes situations examinées par la commission et susceptibles d'être désignés comme prioritaires. Selon les estimations, il y aurait entre 30 000 et 34 000 ménages demandeurs dont la situation correspond aux critères retenus par la loi DALO (dont 26 000 à 29 000 parisiens).

Les attributions de logements sociaux

12 500 attributions de logements sociaux à Paris en 2007

Environ 12 500 logements sociaux ont été attribués à Paris en 2007, dont plus de 1 000 sur le contingent de l'Etat et plus de 4 000 sur celui de la Ville. Les 7 500 logements restants ont, pour l'essentiel, été attribués via le 1 % patronal ou par les bailleurs sur leur contingent propre. Le nombre d'attributions en 2007 se situe à peu près au même niveau qu'en 2006.

La faiblesse du nombre d'attributions ces deux dernières années se relie principalement au maintien à un niveau très bas du taux de rotation des ménages. Ce phénomène très marqué à Paris est également observé au niveau régional et au niveau national. La hausse des prix des logements a eu pour effet de réduire le nombre de départs de locataires pour des motifs d'accession à la propriété.

Dans le cadre de l'accord collectif départemental, malgré le contexte difficile, les différents partenaires (Etat, Ville, bailleurs) ont continué en 2007 à privilégier le relogement des personnes défavorisées. Le nombre de logements mis à disposition dans le cadre de l'accord a été maintenu (1 106 logements mis en à disposition en 2007), et 1 085 demandeurs ont été relogés au cours de l'année au titre de ce dispositif partenarial. A titre de comparaison, 965 demandeurs avaient été relogés en 2006 au titre de l'accord.

90 % des ménages relogés en dessous des plafonds PLA I

Une grande partie des ménages relogés en 2007 sur le contingent de l'Etat et de la Ville ont un statut locatif précaire (hébergement, logement temporaire, occupation irrégulière ou sans domicile fixe), et ils se situent largement en dessous des plafonds de ressources applicables aux logements proposés : environ 90 % des ménages relogés disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources PLUS.