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

CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS ET DANS LES 29 COMMUNES RIVERAINES

Janvier 2005

SOMMAIRE

Introduction : les termes du debat entre Paris et les communes proches ____ 5

Le contexte et le périmètre de l'étude ____ 5

Les questions en débat entre Paris et les communes proches ____ 6

1 Rapide cadrage de l'évolution démographique et du parc de logements __ 7

1.1 Evolution comparée du nombre d'habitants depuis 1975 ____ 7

1.1.1 Paris : une relative stabilisation depuis 1982 entre 2 125 000 et 2 150 000 habitants __ 7

1.1.2 Des évolutions très contrastées parmi les 29 communes riveraines : de la très forte croissance au déclin accentué ____ 8

1.1.3 Synthèse : depuis 1975, Paris a proportionnellement perdu 8 fois plus d'habitants que les 29 communes riveraines restées stables et 20 fois plus en valeur absolue ____ 9

1.2 Les mouvements résidentiels ____ 9

1.2.1 A Paris : des pertes démographiques majoritairement liées aux migrations résidentielles 10

1.2.2 Dans les 29 communes riveraines de Paris : des soldes migratoires contrastés ____ 10

1.2.3 Des migrations résidentielles dominantes dans le sens Paris - communes riveraines_ 11

1.2.4 Synthèse : l'importance des départs des parisiens vers les territoires voisins ____ 13

1.3 L'augmentation globale du nombre de ménages logés ____ 14

1.3.1 A Paris : une légère augmentation des ménages depuis 1982 (+ 22 300) ____ 14

1.3.2 Dans les 29 communes riveraines : 36 600 ménages de plus logés depuis 1982 ____ 14

1.3.3 La dissociation entre l'évolution démographique et le nombre de ménages entre 1982 et 1999 : 25 400 habitants de moins mais 58 900 ménages en plus ____ 15

1.3.4 La population hors ménage logée dans des formes d'habitat spécifique ____ 16

1.4 L'évolution du parc de logements et des rythmes de construction ____ 17

1.4.1 83 800 logements de plus à Paris depuis 1975 ____ 17

1.4.2 79 600 logements en plus dans les 29 communes riveraines de Paris depuis 1975 __ 18

1.4.3 Une production globale de logements neufs durablement insuffisante ____ 18

1.4.4 Synthèse : les limites du rapport entre l'intensité de la construction et l'intensité des évolutions démographiques ____ 20

2 Etude comparée de l'offre de logement social et de son évolution _____ 22

2.1 La répartition inégale des logements sociaux dans Paris comme dans les communes riveraines _____ 22

2.1.1 Paris : 14% de logements sociaux, dont la moitié dans trois arrondissements _____ 22

2.1.2 Le parc parisien dans les communes riveraines : environ 6 200 logements _____ 23

2.1.3 Le profil résidentiel très contrasté des 29 communes riveraines : de 3% à 52% de logements sociaux _____ 24

2.1.4 Synthèse : 45% de plus de logements sociaux par ménage dans les 29 communes qu'à Paris 25

2.2 L'implication forte des bailleurs sociaux qui dépendent des villes _____ 26

2.2.1 L'importance et la répartition du patrimoine des bailleurs parisiens _____ 26

2.2.2 Le rôle dominant des offices municipaux dans la plupart des 29 communes riveraines 27

2.2.3 Synthèse : le poids relatif des bailleurs et les perspectives de coopération _____ 28

2.3 Les caractéristiques structurelles et conjoncturelles de l'offre sociale _____ 28

2.3.1 L'âge des logements sociaux _____ 28

2.3.2 Une insuffisance de grands logements sociaux _____ 29

2.3.3 La très faible vacance _____ 30

2.3.4 La diminution du potentiel d'attribution _____ 31

2.4 Au sein d'une production de logements globalement insuffisante, la place des logements sociaux est encore trop réduite _____ 31

2.4.1 Une reprise récente de la construction de logements sociaux en Ile-de-France _____ 31

2.4.2 Les objectifs de la loi SRU très inégalement atteints selon les communes _____ 32

2.4.3 L'effet modéré des nouveaux logements locatifs sociaux pour modifier la repartition, les caractéristiques de l'offre et les capacités d'attribution _____ 34

2.5 Le rôle des logements sociaux pour limiter la ségrégation _____ 35

2.5.1 Des processus de ségrégation / agrégation contraires à la mixité sociale _____ 35

2.5.2 L'accentuation du marquage social des communes _____ 36

2.5.3 Le logement social comme levier du maintien des populations modestes et des familles au centre de l'agglomération _____ 37

3 Approche de la demande de logements sociaux _____ 39

3.1 L'augmentation rapide du nombre de demandeurs _____ 39

3.1.1 L'aggravation du contexte régional de la demande de logement social _____ 39

3.1.2 100 910 demandeurs d'un logement social à Paris en décembre 2003 _____ 39

3.1.3 33 655 demandeurs d'un logement social dans les communes riveraines en 2000 ___ 41

3.1.4 Synthèse : le décalage structurel entre le nombre d'attributions et l'ampleur de la demande de logements sociaux 42

3.2 Les principaux moteurs de la croissance de la demande 43

3.2.1 La disparition rapide d'une fraction importante du parc ancien vétuste : l'impact du renouvellement urbain 43

3.2.2 L'inadaptation des caractéristiques du parc de logements parisien aux besoins de la population et des famillles 44

3.2.3 Les effets induits par le marché immobilier parisien 45

3.2.4 Les effets induits de la mobilité résidentielle 46

3.2.5 Synthèse : l'évolution de l'offre et de la demande dans le secteur privé impacte directement l'évolution de la demande dans secteur social 47

3.3 Les caractéristiques et les motivations des demandeurs de logements sociaux à Paris 48

3.3.1 L'âge des demandeurs à Paris 48

3.3.2 La demande de logements sociaux augmente avec la taille des ménages 49

3.3.3 Une tendance à l'appauvrissement des ménages demandeurs à Paris 49

3.3.4 Les demandeurs à Paris sont majoritairement des employés et des personnes sans activité 50

3.3.5 Les motivations des demandeurs : une aspiration généralisée des ménages a davantage d'espace et de confort 51

3.3.6 Synthèse : la difficulté de répondre simultanément à toutes les aspirations 52

4 Comment mieux faire face aux besoins en logements sociaux dans le cœur de l'agglomération ? 54

4.1 Réintroduire la question dans le contexte plus général de la nécessaire relance de la construction 55

4.1.1 Construire plus pour répondre aux besoins et maintenir le dynamisme de Paris et de certaines communes riveraines 55

4.1.2 Prolonger et amplifier la construction de logements sociaux pour s'approcher des objectifs de la loi SRU 55

4.1.3 Continuer d'orienter les programmes en direction des familles 56

4.1.4 Surmonter les obstacles qui expliquent les difficultés pour construire 56

4.2 Faire admettre la nécessité d'un réinvestissement de la zone centrale 57

4.2.1 Prendre conscience de la forte chute des densités dès qu'on s'éloigne de Paris et de ses conséquences 57

4.2.2 Dissocier le concept de densité de l'idée d'une mauvaise qualité de vie 59

4.2.3 Lutter contre l'étalement urbain en privilegiant la reconquéte de la zone centrale 59

4.3 Lutter contre la pénurie du foncier 60

4.3.1 Repérer les terrains rapidement constructibles pour du logement 61

4.3.2 Se donner les moyens de réinvestir la ville 62

4.3.3 Orienter les documents d'urbanisme en faveur de la création de logements 63

4.3.4 Valoriser d'abord les emprises foncières disponibles et mutables 63

4.3.5 Définir l'échelle et les critères d'arbitrage pour l'utilisation du foncier disponible 64

4.4 Mettre en œuvre les outils pour une démarche partenariale 65

4.4.1 Prendre en compte l'émergence de nouveaux interlocuteurs et coordonner les intervenants 65

4.4.2 Coordonner les outils existants et en voie de création 66

4.4.3 Chercher à mieux anticiper les besoins 66

4.5 Surmonter les différents freins politiques 67

4.5.1 Faire agir ensemble tous les acteurs du logement social 68

4.5.2 S'entendre sur quelques mesures pratiques 68

4.5.3 La question de l'équilibre sociologique à établir à Paris comme dans les autres communes 69

Annexes : tableaux 71

ORGECO / SR_NB_SP_RM / 0040040024 / C44042

INTRODUCTION : LES TERMES DU DEBAT ENTRE PARIS ET LES COMMUNES PROCHES

LE CONTEXTE ET LE PERIMETRE DE L'ETUDE

Depuis quelques mois, tous les constats insistent sur l'écart croissant entre les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements sociaux en Ile-de-France et la faiblesse de l'offre qui se développe trop peu pour y répondre et résorber les inégalités entre communes.

D'après l'Atlas des Franciliens et l'observatoire du logement social en Ile-de-France, au sein d'un parc régional de plus de 5,1 millions de logements, dont 570 000 logements vacants (11%), le parc régional HLM se composait en 2002 de 1 062 000 logements occupés, soit 23% des résidences principales.

En Ile-de-France, la loi SRU a recensé 178 communes ne disposant pas des 20% de logements sociaux et a mis l'accent sur la répartition particulièrement inégale de ce parc. Ce segment de l'offre est spatialement très inégalement réparti bien qu'il ait régulièrement augmenté au rythme moyen de 10 000 à 20 000 logements par an.

La crise de l'offre est particulièrement visible au cœur de l'agglomération, et surtout à Paris malgré les inflexions récentes impulsées par la municipalité. C'est pourquoi, dans la perspective de la révision du SDRIF, la Ville de Paris souhaite animer une réflexion avec l'ensemble des communes riveraines et au-delà pour examiner comment elles pourraient se mobiliser collectivement pour créer davantage de logements sociaux.

Cette réflexion est fondée sur la volonté de mieux répondre aux besoins et de réduire le déficit résidentiel du cœur de l'Ile-de-France. Elle vise à compléter les travaux menés, notamment à l'occasion du PLU et du PLH, et à aboutir à une vision plus partagée des enjeux d'aménagement propres au cœur de l'agglomération. Elle devrait préparer, dans la mesure du possible, de futurs partenariats avec les collectivités territoriales voisines.

Dans un premier temps, le périmètre d'étude concerne les 3 521 000 habitants des arrondissements parisiens et des 29 communes riveraines avec lesquelles Paris entretient des rapports de voisinage privilégiés et avec lesquelles des amorces de coopération ont été engagées depuis quelques mois. Tout en regroupant le quart de la population régionale, ce périmètre ne coïncide cependant pas toujours avec les réalités des bassins d'habitat et l'échelle à laquelle les questions se posent réellement.

LES QUESTIONS EN DEBAT ENTRE PARIS ET LES COMMUNES PROCHES

- **Alors que les potentialités foncières constructibles s'amenuisent quelle solution apporter collectivement à la crise de la fonction résidentielle de l'hyper-centre qui risque de toucher de proche en proche toute la zone centrale ?**
- **Comment mettre en œuvre une qualité résidentielle qui concorde durablement avec l'évolution des modes de vie : la diversité des mobilités et des modes de transport, un accès commode aux emplois, un accès rapide aux espaces ouverts comme à la centralité, un accès aux équipements collectifs et aux commerces, des surfaces résidentielles accrues… ?**
- **Le logement étant un bien "rare" fortement soumis aux mécanismes concurrentiels, comment limiter les risques d'exclusion par l'argent si l'on ne produit pas une offre sociale en quantité suffisante, en lui réservant le support foncier indispensable ?**
- **Comment garantir à moyen et long termes la présence des catégories populaires au centre de l'agglomération alors que tous les mécanismes qui sont à l'œuvre vont à l'encontre de cet objectif ?**
- **Pour y parvenir peut on retrouver une capacité d'action politique et urbaine de caractère non autoritaire ?**

Dans la perspective du nouveau SDRIF, à quelle échelle faut-il penser et organiser les diverses facettes du rôle de capitale du "Paris élargi" et comment aborder sereinement la question du redéploiement en cours des activités et des populations ?

Quel système gagnant/gagnant inventer pour que tous les territoires trouvent leur compte dans les nouvelles coopérations ?

Il s'agit donc de nourrir le débat à partir d'informations fiables, à jour et comparables pour d'efforcer de cerner collectivement les marges d'action qui demeurent.

1 RAPIDE CADRAGE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS

Avant d'aborder la question du logement, il importe de rappeler brièvement le contexte démographique qui explique les difficultés croissantes pour répondre aux besoins exprimés, tout particulièrement quand on traite des logements sociaux.

1.1 EVOLUTION COMPAREE DU NOMBRE D'HABITANTS DEPUIS 1975

Pour bien cadrer la réflexion, rappelons que de 1954 à 1999, la région Ile-de-France a gagné 3,6 millions d'habitants tandis que Paris en perdait 760 000. Sur la période récente, les évolutions sont moins tranchées.

Après avoir frôlé 3 millions d'habitants en 1921, Paris n'en accueillait plus que 2 125 000 en 1999. Quant aux 29 communes voisines, elles comptaient 1 213 000 habitants, soit près de deux fois moins que la capitale.

1.1.1 PARIS : UNE RELATIVE STABILISATION DEPUIS 1982 ENTRE 2 125 000 ET 2 150 000 HABITANTS

Depuis les années 80, on observe une relative **stabilisation de la population de Paris** mais sur la période 1975-1999, le tableau 1 montre de très grandes disparités d'évolution entre les 20 arrondissements, opposant ceux du cœur de Paris à ceux de la périphérie :

- la plupart des arrondissements centraux : les 1er, 2ème, 4ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème arrondissements ont perdu entre le cinquième et le quart de leur population,
- les 3ème, 5ème, 14ème, 16ème, 17ème, 18ème arrondissements ont perdu de 10 à 20% de leur population,
- les 10ème, 11ème, 12ème et 15ème ont perdu moins de 10% de leurs habitants,
- **trois arrondissements seulement ont vu croître leur population : les 13ème, 19ème et 20ème où l'effort de construction, notamment sociale, a été particulièrement intense.**

Si le centre de Paris et les quartiers Ouest ont subi une perte continue de population depuis 1975 (-16 % et -10 %), les arrondissements périphériques de l'Est ont bénéficié d'une légère croissance démographique sur la période (+ 2 %).

L'histoire urbaine de la capitale et la perpétuation jusqu'à récemment de son rôle central, expliquent largement la structure démographique et la pyramide des âges si atypique de la population de Paris intra muros :

- une prééminence des jeunes adultes et une sur-représentation des personnes âgées, et plus généralement des personnes seules (52% des ménages),
- un déficit des moins de 20 ans et plus globalement des enfants et des familles (la population parisienne compte un faible nombre de familles avec enfants : 25% à comparer aux 50% en banlieue).

On mesure ici directement les impacts de la structure de l'offre d'habitat : composée en majeure partie de logements de petite taille, elle ne permet pas de répondre à tous les segments de la demande.

1.1.2 DES EVOLUTIONS TRES CONTRASTEES PARMI LES 29 COMMUNES RIVERAINES : DE LA TRES FORTE CROISSANCE AU DECLIN ACCENTUE

Toutes les communes n'ont pas subi des évolutions comparables depuis 1975 et le tableau 2 permet de distinguer :

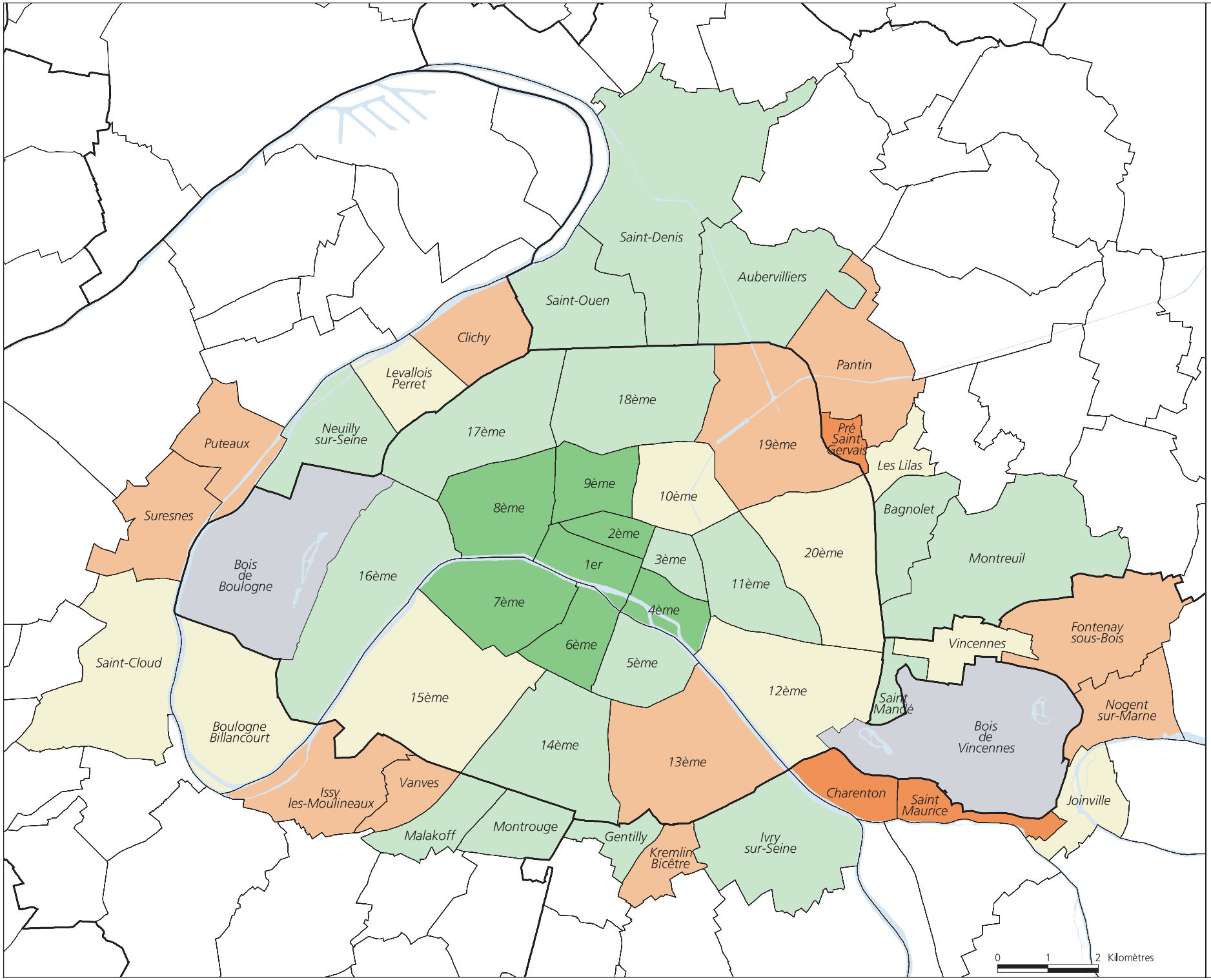
- **trois villes en très forte croissance (>20%)** : Saint-Maurice, Charenton-le-Pont et le Pré-Saint-Gervais,
- **sept communes ont connu une croissance de 10 à 20%** : Le Kremlin-Bicêtre, Pantin, Puteaux, Vanves, Issy-les-Moulineaux, Nogent-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois,
- **six communes ont connu une légère croissance, de 0 à 6%** : Suresnes, Clichy-sous-Bois, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Les Lilas, Saint-Cloud,
- **neuf communes ont subi un déclin de –2 à –9%** : Vincennes, Joinville-le-Pont, Gentilly, Saint-Mandé, Montreuil, Montrouge, Saint-Ouen, Neuilly, Bagnolet,
- **quatre communes ont subi un déclin supérieur à 10%** : Saint-Denis, Aubervilliers, Malakoff, Ivry-sur-Seine.

Globalement, ces évolutions contrastées se neutralisent depuis 1982 et aujourd'hui, malgré un bilan nettement positif pour certaines communes, l'évolution est de l'ordre de 1%.

Depuis 1990, certaines villes ont renversé la tendance à la baisse démographique qui les affectait avant 1990 et gagnent désormais des habitants : Le Kremlin-Bicêtre, Levallois-Perret, Issy-les-Moulineaux, Nogent-sur-Marne, Suresnes, Le Pré-Saint-Gervais, Boulogne-Billancourt, Clichy.

D'autres, au contraire, qui gagnaient de la population auparavant, ont perdu des habitants entre 1990 et 1999 : Gentilly, Montreuil, Saint-Ouen, Puteaux, Vanves, Fontenay-sous-Bois.

Nous chercherons plus loin à mesurer les corrélations entre politique de construction et évolution démographique.



EVOLUTION DE LA POPULATION

Paris et communes limitrophes 1975 - 1999

Evolution du nombre d'habitants entre 1975 et 1999

HAUSSE
- plus de 20%
- de 5 à 20%

STABILITE
- de -5 à +5%

BAISSE
- de 5 à 20%
- plus de 20%

Moyenne
Paris = -8,0%
29 communes = -0,7%

Source: Recensement de la Population 1999 (INSEE)

apur

1.1.3 SYNTHESE : DEPUIS 1975, PARIS A PROPORTIONNELLEMENT PERDU 8 FOIS PLUS D'HABITANTS QUE LES 29 COMMUNES RIVERAINES RESTEES STABLES ET 20 FOIS PLUS EN VALEUR ABSOLUE

Alors que Paris perd de la population depuis 1975, les 29 communes voisines tendent plutôt à compenser leurs pertes démographiques précédentes de sorte que **l'ensemble du territoire a perdu 183 000 habitants en 24 ans mais s'est stabilisé autour de 3 340 000 habitants sur la période 1990-99.**

Cependant, les évolutions sont très contrastées entre arrondissements et entre communes.

Parallèlement, la grande couronne d'Ile-de-France continue de gagner des habitants, mais à un rythme moins soutenu qu'avant 1990.

Arrondissements Communes	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES				VARIATION ABSOLUE				VARIATION RELATIVE			
	1975	1982	1990	1999	75-82	82-90	90-99	75-99	75-82	82-90	90-99	75-99
PARIS Centre	706 174	632 773	621 559	596 015	-73 401	-11 214	-25 544	-110 159	-10%	-2%	-4%	-16%
PARIS Périphérie Est	833 335	830 319	838 552	848 392	-3 016	8 233	9 840	15 057	0%	1%	1%	2%
PARIS Périphérie Ouest	760 321	713 151	692 312	680 839	-47 170	-20 839	-11 473	-79 482	-6%	-3%	-2%	-10%
BANLIEUE Est (93-94) *	705 831	680 692	687 849	688 062	-25 139	7 157	213	-17 769	-4%	1%	0%	-3%
BANLIEUE Ouest (92) **	515 552	506 722	507 599	524 933	-8 830	877	17 334	9 381	-2%	0%	3%	2%
PARIS	**2 299 830**	**2 176 243**	**2 152 423**	**2 125 246**	**-123 587**	**-23 820**	**-27 177**	**-174 584**	**-5%**	**-1%**	**-1%**	**-8%**
BANLIEUE (29 comm.)	**1 221 383**	**1 187 414**	**1 195 448**	**1 212 995**	**-33 969**	**8 034**	**17 547**	**-8 388**	**-3%**	**1%**	**1%**	**-1%**
Paris + 29 communes	***3 521 213***	***3 363 657***	***3 347 871***	***3 338 241***	***-157 556***	***-15 786***	***-9 630***	***-182 972***	***-4%***	***0%***	***0%***	***-5%***
Reste petite couronne	*2 755 387*	*2 717 581*	*2 792 945*	*2 825 997*	-37 806	75 364	33 052	70 610	*-1%*	*3%*	*1%*	*3%*
Grande couronne	*3 601 965*	*3 991 821*	*4 519 738*	*4 787 773*	389 856	527 917	268 035	1 185 808	*11%*	*13%*	*6%*	*33%*
Ile de France	***9 878 565***	***10 073 059***	***10 660 554***	***10 952 011***	**194 494**	**587 495**	**291 457**	**1 073 446**	***2%***	***6%***	***3%***	***11%***

Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990 et 1999
** 18 communes riveraines des départements 93 et 94*
*** 11 communes riveraines du département 92*

1.2 LES MOUVEMENTS RESIDENTIELS

Paris assure depuis toujours une fonction d'accueil essentielle pour les populations nouvelles qui arrivent en l'Ile-de-France, en provenance de la province, des DOM-TOM ou de pays étrangers.

Le solde migratoire, déduit de l'évolution de la population et du solde naturel calculé entre les recensements (naissances – décès), permet d'avoir une première approche quantifiée des bilans migratoires. L'analyse des origines et destinations permet de mieux évaluer le sens de ces mouvements résidentiels.

1.2.1 A PARIS : DES PERTES DEMOGRAPHIQUES MAJORITAIREMENT LIEES AUX MIGRATIONS RESIDENTIELLES

Le tableau 3 fait ressortir qu'entre 1990 et 1999, Paris a perdu l'équivalent de 6% de sa population par le jeu des mouvements résidentiels. **A part le 12ème arrondissement, l'ensemble de Paris a connu un solde migratoire négatif : les départs résidentiels ont été supérieurs au nombre des arrivées.**

Entre les deux périodes 1982-90 et 1990-99, les évolutions sont contrastées :

- le 12ème arrondissement qui avait un taux négatif est désormais le seul arrondissement d'accueil migratoire,
- le 20ème arrondissement qui était un territoire d'accueil a vu la tendance s'inverser et a désormais un taux de variation négatif du aux migrations,
- onze arrondissements ont vu leur déficit migratoire s'accentuer, notamment tous les arrondissements centraux : les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 10ème, 11ème, 14ème, 18ème arrondissements,
- les sept autres arrondissements ont vu leur taux négatif s'atténuer.

Quatre arrondissements ont perdu par le biais des migrations résidentielles l'équivalent de plus de 10% de leur population initiale (même si cette perte a pu être compensée par endroits par le solde naturel) : les 1er, 2ème, 7ème et 11ème arrondissements.

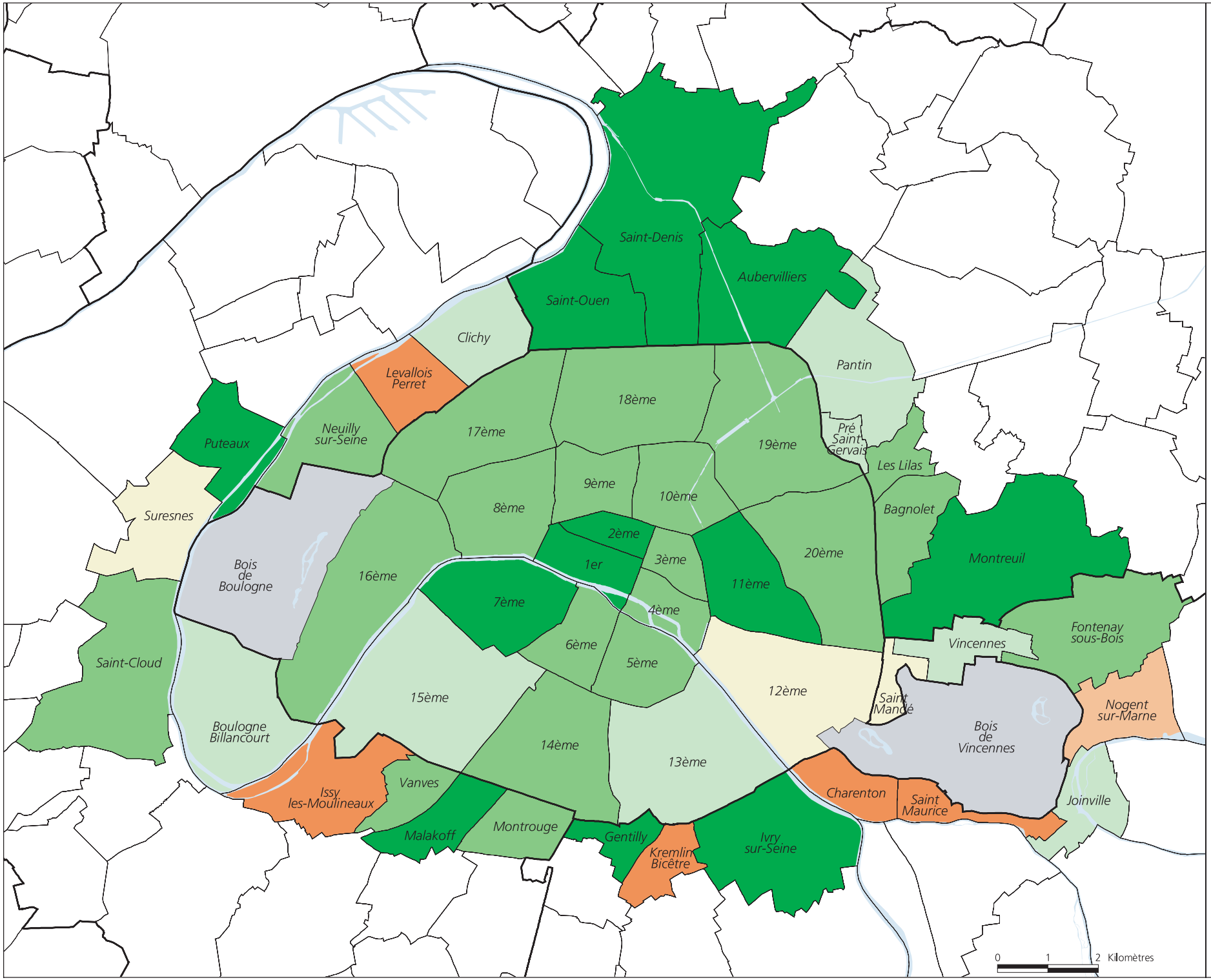
1.2.2 DANS LES 29 COMMUNES RIVERAINES DE PARIS : DES SOLDES MIGRATOIRES CONTRASTES

Le tableau 4 permet de dégager, parmi les 29 communes riveraines :

- **sept communes qui ont bénéficié d'un solde migratoire positif :** Charenton-le-Pont, le Kremlin-Bicêtre, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Saint-Maurice, Nogent-sur-Marne, Suresnes,
- **les 22 autres communes ont subi un solde migratoire négatif,** dont 7 un taux élevé supérieur à 1 : Ivry, Malakoff, Gentilly, Montreuil, Puteaux, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers.

Le classement des communes en fonction de l'évolution de leur solde migratoire entre les deux périodes 1982-90 et 1990-99 reflète l'évolution des migrations résidentielles :

- le solde migratoire a été maintenu positif entre les deux périodes dans trois communes : Charenton-le-Pont et le Kremlin-Bicêtre pour lesquelles le solde a très fortement augmenté et Saint-Maurice qui a vu son taux migratoire nettement diminuer,



SOLDE MIGRATOIRE (taux de variation annuel)

Paris et communes limitrophes 1990 - 1999

Taux de variation annuel du solde migratoire entre 1990 et 1999

- HAUSSE
  - plus de 0,5
  - de 0,15 à 0,5
- STABILITE
  - de -0,15 à +0,15
- BAISSE
  - de 0,15 à 0,5
  - de 0,5 à 1
  - plus de 1

Moyenne
Paris = -0,70
29 communes = -0,70

Source: Recensement de la Population 1999 (INSEE)

apur

- quatre communes qui perdaient des habitants par le jeu des migrations résidentielles sont désormais des communes d'accueil : Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Nogent-sur-Marne, Suresnes,
- trois communes qui étaient des communes d'accueil ont vu la tendance s'inverser et perdent désormais des habitants à cause des échanges migratoires : Le Pré-Saint-Gervais, Vanves et Puteaux,
- sept communes ont vu leur déficit migratoire s'atténuer,
- les douze autres communes ont vu leur déficit migratoire s'aggraver.

Notons que huit communes ont perdu par le biais des migrations résidentielles l'équivalent de plus de 10% de leur population initiale (même si cette perte a pu être compensée par endroits par le solde naturel) : Ivry, Malakoff, Gentilly, Montreuil, Puteaux, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers.

1.2.3 DES MIGRATIONS RESIDENTIELLES DOMINANTES DANS LE SENS PARIS - COMMUNES RIVERAINES

De manière générale, par le seul jeu des migrations résidentielles, presque toutes les communes perdent des habitants : davantage de population part vivre ailleurs qu'il n'en arrive. Ce phénomène s'explique notamment par la tendance des familles à partir vivre plus loin dans l'Ile-de-France pour occuper des surfaces plus grandes, profiter de prix immobiliers moins élevés et pour répondre à une volonté de "retour au vert"…

Le tableau 5 présente les échanges migratoires résidentiels qui se sont effectués entre Paris et ses 29 communes riveraines entre 1990 et 1999. Il en ressort que **Paris a systématiquement perdu des habitants dans ses échanges avec les communes limitrophes** (tout comme avec l'ensemble de la petite couronne et de l'Ile-de-France).

Paris a perdu des habitants, notamment au profit de :

- Boulogne-Billancourt : 14 600 personnes ont quitté Paris pour cette commune, pendant que seulement 6 600 personnes de Boulogne s'installaient à Paris,
- Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Montreuil : plus de 8 000 personnes ont quitté Paris pour venir habiter dans chacune de ces trois communes, pendant que seulement 5 700 personnes quittaient Neuilly pour Paris.

Parmi les communes riveraines, le rapport Sortants / Entrants pour Paris est :

- égal ou supérieur à 3 pour trois communes : Saint-Maurice, Charenton-le-Pont et Suresnes, c'est à dire que 3 personnes ont quitté Paris pour s'installer dans les 29 communes pour une personne de ces 29 communes venue à Paris,
- égal ou supérieur à 2 et inférieur à 3 pour 20 communes,

- entre 1 et 2 personnes pour six communes : Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, Saint-Cloud, Puteaux et Neuilly-sur-Seine.

Ainsi, le rapport est déficitaire pour Paris avec la très grande majorité des communes limitrophes.

Le tableau 6 présente les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines entre 1990 et 1999 selon la taille des ménages.
Il en ressort que **Paris a systématiquement perdu des petits ménages** (composés d'une ou deux personnes) **au profit des communes limitrophes, ce qui semble indiquer que l'accès au logement, ou plus généralement le début d'une vie de couple, se fait ailleurs qu'à Paris, au profit des communes riveraines**. Notons qu'avec l'ensemble des communes de la région parisienne, le rapport est inversé : davantage de petits ménages viennent vivre à Paris qu'il n'en part pour vivre dans une des communes de la région (à l'exception des communes limitrophes).

En ce qui concerne les grands ménages (composés de 5 personnes et plus), le déficit migratoire avec Paris s'accroît lorsque qu'on s'éloigne de la Capitale (le solde est négatif de –2 632 ménages avec les 29 communes et de –14 600 avec l'ensemble des communes de la région Ile-de-France). Ceci conforte l'hypothèse du départ des familles désireuses d'avoir plus d'espace.

Le tableau 7 présente les échanges migratoires résidentiels selon la catégorie professionnelle des ménages. **Paris a systématiquement perdu des ouvriers au profit des communes limitrophes** (-6 110 ménages) et ce déficit s'accroît lorsqu'on s'éloigne de la Capitale (-16 150 ménages avec la Petite Couronne et –21 150 avec l'ensemble de Ile-de-France).

A l'inverse, pour les cadres, le déficit migratoire diminue lorsqu'on s'éloigne de la capitale (-17 300 ménages avec la Petite Couronne, –16 350 avec l'ensemble de Ile-de-France et +24 900 avec la France métropolitaine hors Ile-de-France).
Les échanges entre Paris et ses 29 communes riveraines sont déficitaires, **plus de cadres quittent la capitale pour s'installer dans ces communes.**

1.2.4 SYNTHESE : L'IMPORTANCE DES DEPARTS DES PARISIENS VERS LES TERRITOIRES VOISINS

Paris	Entrants	Sortants	Solde	Sortants/Entrants
Petite couronne	*136 323*	*290 324*	*-154 001*	2,1
Grande couronne	*96 673*	*149 472*	*-52 799*	1,5
Ile de France	***232 996***	***439 796***	***-206 800***	1,9
Autre région métr.	*248 796*	*400 224*	*-151 428*	1,6
Total France métrop.	***481 792***	***840 020***	***-358 228***	1,7
Dom-Tom et Pays étr.	*149 688*	*NR*	*NR*	NR
Total	***2 125 851***	*NR*	*NR*	NR
Paris (non migrants)	*1 494 371*			

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

NR : non renseigné

C'est dans ses mouvements résidentiels avec les communes voisines (et la petite couronne) que Paris est le plus déficitaire, et ceci pour toutes les catégories de migrants. Il faut également rappeler l'importance des mouvements résidentiels de la 1ère vers la 2ème couronne.

Avec la Grande Couronne d'Ile-de-France et les autres régions métropolitaines, les mouvements migratoires restent équilibrés ou positifs pour les petits ménages et pour les cadres.

L'attractivité de Paris est probablement plus nette pour les DOM-TOM et les pays étrangers, même si l'absence de données sur les départs ne permet pas de faire le bilan exact des rapports avec l'extérieur de la France métropolitaine. **Paris assure bien une fonction d'accueil et de redistribution à l'échelle de l'Ile-de-France et du territoire national**.

solde des échanges entre 1990 et 1999 de Paris avec	ouvriers	cadres	petits ménages*	grands ménages**
29 communes	-6 100	-12 000	-12 000	-2 650
Petite couronne	-16 150	-17 300	-7 500	-8 500
Grande couronne	-5 000	-950	+27 100	-6 100
Ile-de-France	-21 150	-16 350	+19 600	-14 600
France métropolit., hors IDF	-8 100	+24 884	+42 600	-7 000

*1 et 2 personnes

**5 personnes et plus

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

1.3 L'AUGMENTATION GLOBALE DU NOMBRE DE MENAGES LOGES

1.3.1 A PARIS : UNE LEGERE AUGMENTATION DES MENAGES DEPUIS 1982 (+ 22 300)

La capitale comptait 1 110 912 ménages en 1999 (cf. tableau 8). Globalement, elle en a gagné 22 300 entre 1982 et 1999 pendant qu'elle perdait près de 51 000 habitants. Ceci s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages passée de 1,95 en 1982 à 1,87 en 1999.

Entre 1990 et 1999, onze arrondissements ont connu une augmentation de leur nombre de ménages tandis que neuf arrondissements, situés plutôt au centre et à l'ouest de Paris, ont perdu un nombre significatif de ménages.

1.3.2 DANS LES 29 COMMUNES RIVERAINES : 36 600 MENAGES DE PLUS LOGES DEPUIS 1982

En 1999, les communes limitrophes comptaient 546 152 ménages (cf. tableau 9), **soit deux fois moins que Paris**. Entre 1982 et 1999, le nombre de ménages y a augmenté de 36 600 unités tandis que la population n'augmentait que de 25 600 personnes. La taille moyenne des ménages a, là aussi, diminué bien qu'elle reste nettement supérieure à celle enregistrée à Paris : elle est passée de 2,28 personnes par ménage en 1982 à 2,18 personnes en 1999.

Cette tendance générale à la hausse du nombre des ménages masque cependant des évolutions contrastées puisque, entre 1990 et 1999 :

- **huit communes ont vu leur nombre de ménages baisser** : Gentilly, Montreuil, Malakoff, Neuilly-sur-Seine, Ivry, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers,
- **pour les 21 autres communes, le nombre de ménages a augmenté**, parfois de façon spectaculaire comme à Issy-les-Moulineaux, Saint-Maurice, Charenton-le-Pont, le Kremlin-Bicêtre.

Arront/Commune	MENAGES			VAR.ABSOLUE		VAR.RELATIVE	
	1982	1990	1999	82-90	90-99	82-90	90-99
PARIS Centre	325 901	327 926	326 053	2 025	-1 873	1%	-1%
PARIS Périphérie Est	404 611	411 062	425 633	6 451	14 571	2%	4%
PARIS Périphérie Ouest	358 127	356 120	359 226	-2 007	3 106	-1%	1%
BANLIEUE Est (93-94)	278 050	289 242	296 463	11 192	7 221	4%	2%
BANLIEUE Ouest (92)	231 505	236 272	249 689	4 767	13 417	2%	6%
PARIS	**1 088 639**	**1 095 108**	**1 110 912**	**6 469**	**15 804**	**1%**	**1%**
BANLIEUE (29 comm.)	**509 555**	**525 514**	**546 152**	**15 959**	**20 638**	**3%**	**4%**
Paris + 29 communes	***1 598 194***	***1 620 622***	***1 657 064***	***22 428***	***36 442***	***1%***	***2%***
Reste petite couronne	*981 892*	*1 045 566*	*1 102 565*	63 674	56 999	*6%*	*5%*
Petite couronne	*1 491 447*	*1 571 080*	*1 648 717*	79 633	77 637	*5%*	*5%*
Grande couronnne	*1 341 028*	*1 566 503*	*1 750 740*	225 475	184 237	*17%*	*12%*
Ile de France	***3 921 114***	***4 232 691***	***4 510 369***	**311 577**	**277 678**	***8%***	***7%***

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999

1.3.3 LA DISSOCIATION ENTRE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LE NOMBRE DE MENAGES ENTRE 1982 ET 1999 : 25 400 HABITANTS DE MOINS MAIS 58 900 MENAGES EN PLUS

Pour bien comprendre l'évolution des besoins en logements, et notamment leur croissance, il faut distinguer l'évolution du nombre d'habitants et l'évolution du nombre de ménages. **Avec la diminution de la taille moyenne des ménages** (passée de 2,05 personnes en 1982 à 1,97 personnes en 1999 sur le périmètre), **il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants.**

	Taille moyenne des ménages			VAR.ABSOLUE		VAR.RELATIVE	
	1982	1990	1999	82-90	90-99	82-90	90-99
PARIS	1,95	1,92	1,87	-0,03	-0,05	-2%	-3%
29 communes riveraines	2,28	2,23	2,18	-0,05	-0,05	-2%	-2%
Paris + 29 communes	*2,05*	*2,02*	*1,97*	*-0,03*	*-0,05*	*-2%*	*-2%*
Petite couronne	2,55	2,48	2,40	-0,07	-0,08	-3%	-3%
Grande couronne	2,91	2,83	2,68	-0,08	-0,15	-3%	-5%
Ile de France	**2,51**	**2,46**	**2,38**	**-0,04**	**-0,09**	**-2%**	**-3%**

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999

C'est ainsi qu'entre 1982 et 1999, Paris et ses 29 communes riveraines ont logé 58 900 ménages de plus alors que la population diminuait de 25 400 habitants sur la même période.

Entre 1990 et 1999 :

- Paris a perdu 1,3% de sa population malgré une augmentation du nombre de ménages de 1,4%,
- la population des 29 communes riveraines n'a augmenté que de 1,5% alors que les ménages ont augmenté de près de 4%.

Evolution 1990-1999	population	ménages
Paris	-1,3%	1,4%
29 communes riveraines	1,5%	3,9%
Total Paris + 29 communes riveraines	-0,3%	2,2%

L'évolution proprement démographique associée à la recherche de meilleures conditions de logement explique que le cœur de l'agglomération a tendance à stagner tout en gagnant un nombre de ménages significatif.

1.3.4 LA POPULATION HORS MENAGE LOGEE DANS DES FORMES D'HABITAT SPECIFIQUE

Les formes d'habitat telles que les foyers de travailleurs, les foyers d'étudiants, les maisons de retraite et les centres d'hébergement jouent un rôle important dans l'accueil de populations aux revenus modestes et de personnes nécessitant un hébergement spécifique.

En 1999, à Paris et dans les 29 communes, environ 54 000 personnes vivaient dans ce type de logements mais elles étaient deux fois plus nombreuses à Paris que dans les communes riveraines. Cet écart a tendance à s'accentuer car, entre 1990 et 1999, le nombre de personnes logées dans ces conditions a augmenté de 3% (+1 000 personnes) à Paris alors qu'il a diminué de 13% dans les communes limitrophes (-2 600 personnes). (cf. tableaux 10 et 11)

	Pop des foyers de travailleurs, d'étudiants, maisons de retraite et centres d'hébergement en 1999	% de la population totale en 1999
Paris	36 900	1,7%
29 communes riveraines	17 500	1,4%
Total Paris + 29 communes	54 400	1,6%

Certaines communes sont "spécialisées" dans ce type d'habitat qui joue un rôle social puisque cinq des 29 communes riveraines accueillent plus de 1 000 habitants dans ces conditions, à savoir : Aubervilliers, Montreuil, Saint-Denis, Boulogne-Billancourt et Ivry-sur-Seine.

Au sein de Paris, ce sont les 12ème, 13ème, 14ème, 15ème, 19ème et 20ème arrondissements qui logent de nombreuses personnes en habitat spécifique (de 2 300 à 7 700 personnes chacun).

A une échelle plus large, on observe que la population hors ménages (y compris celle vivant en habitations mobiles, les détenus des prisons, les étudiants et militaires sans adresse personnelle) tend à se réduire en Ile-de-France, en particulier à Paris et en Petite couronne. Sur le territoire d'étude, cette pop a diminué de 11 363 personnes entre 1982 et 1999.

	Population hors ménages			%	VAR.ABSOLUE		VAR.RELATIVE	
	1982	1990	1999	de la pop.	82-90	90-99	82-90	90-99
PARIS	55 135	50 760	47 440	2,2%	-4 375	-3 320	-8%	-7%
BANLIEUE (29 comm.)	26 412	23 903	22 744	1,9%	-2 509	-1 159	-9%	-5%
Paris + 29 communes	**81 547**	**74 663**	**70 184**	**2,1%**	**-6 884**	**-4 479**	**-8%**	**-6%**
Total petite couronne	95 090	87 241	84 893	2,1%	-7 849	-2 348	-8%	-3%
Grande couronne	92 865	93 337	94 930	2,0%	472	1 593	1%	2%
Ile de France	**243 090**	**231 338**	**227 263**	**2,1%**	**-11 752**	**-4 075**	**-5%**	**-2%**

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999

1.4 L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ET DES RYTHMES DE CONSTRUCTION

1.4.1 83 800 LOGEMENTS DE PLUS A PARIS DEPUIS 1975

Le parc parisien en 1999 était de 1 322 540 logements. Six arrondissements concentraient à eux seuls la moitié de l'offre d'habitat, à savoir : le 15ème, le 18ème, le 16ème, le 17ème, le 20ème, le 11ème (cf. tableau 12).

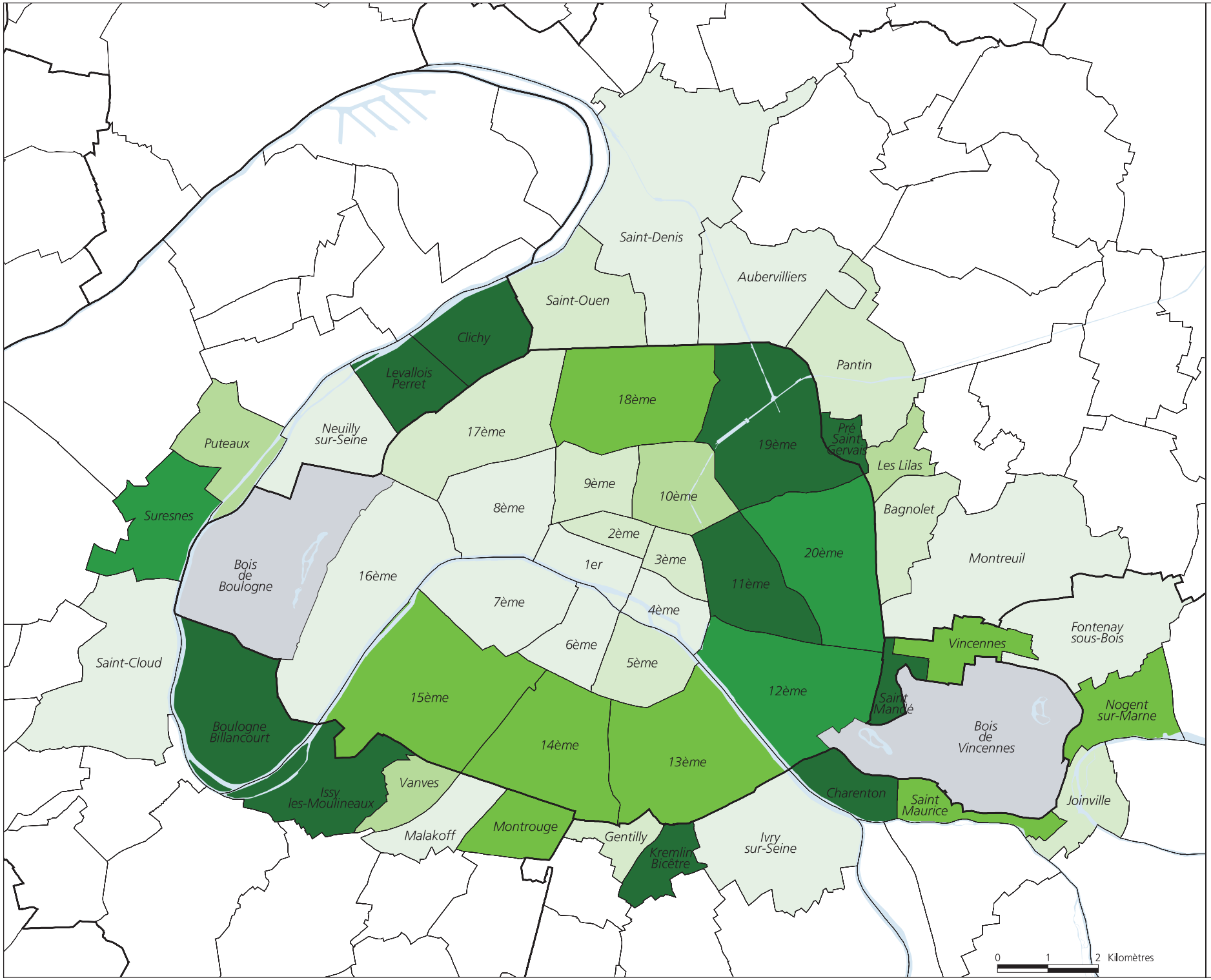
De 1975 à 1999, le parc de Paris a augmenté de 7%, soit 83 800 logements supplémentaires :

- cinq arrondissements, presque tous en périphérie de Paris, ont vu leur nombre de logements augmenter de plus de 10% : les 19ème, 13ème, 15ème, 20ème et 10ème,
- dix arrondissements ont eu une croissance plus modérée (de 0 à 10%),
- cinq arrondissements ont vu leur parc diminuer : les 18ème, 7ème, 9ème, 4ème et 8ème.

Sur période récente, Paris centre a perdu des logements et l'essentiel de la croissance du parc s'est fait dans la périphérie Est de la capitale.

Arrondissements Communes	LOGEMENTS				VARIATION ABSOLUE				VARIATION RELATIVE			
	1975	1982	1990	1999	75-82	82-90	90-99	75-99	75-82	82-90	90-99	75-99
PARIS Centre	396 288	393 847	407 264	405 338	-2 441	13 417	-1 926	9 050	-1%	3%	0%	2%
PARIS Périphérie Est	438 621	470 404	473 306	488 595	31 783	2 902	15 289	49 974	7%	1%	3%	11%
PARIS Périphérie Ouest	403 823	415 479	423 761	428 607	11 656	8 282	4 846	24 784	3%	2%	1%	6%
BANLIEUE Est (93-94)	298 957	309 280	321 277	335 521	10 323	11 997	14 244	36 564	3%	4%	4%	12%
BANLIEUE Ouest (92)	243 980	258 313	269 234	287 027	14 333	10 921	17 793	43 047	6%	4%	7%	18%
PARIS	**1 238 732**	**1 279 730**	**1 304 331**	**1 322 540**	**40 998**	**24 601**	**18 209**	**83 808**	**3%**	**2%**	**1%**	**7%**
BANLIEUE (29 comm.)	**542 937**	**567 593**	**590 511**	**622 548**	**24 656**	**22 918**	**32 037**	**79 611**	**5%**	**4%**	**5%**	**15%**
Paris + 29 communes	***1 781 669***	***1 847 323***	***1 894 842***	***1 945 088***	***65 654***	***47 519***	***50 246***	***163 419***	***4%***	***3%***	***3%***	***9%***
Reste petite couronne	*1 009 517*	*1 064 731*	*1 128 754*	*1 210 543*	*55 214*	*64 023*	*81 789*	*201 026*	*5%*	*6%*	*7%*	*20%*
Petite couronne	*1 552 454*	*1 632 324*	*1 719 265*	*1 833 091*	*79 870*	*86 941*	*113 826*	*280 637*	*5%*	*5%*	*7%*	*18%*
Grande couronne	*1 306 820*	*1 510 894*	*1 722 184*	*1 927 024*	*204 074*	*211 290*	*204 840*	*620 204*	*16%*	*14%*	*12%*	*47%*
Ile de France	***4 098 006***	***4 422 948***	***4 745 780***	***5 082 655***	***324 942***	***322 832***	***336 875***	***984 649***	***8%***	***7%***	***7%***	***24%***

Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990 et 1999



DENSITE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Paris et communes limitrophes 1990 - 1999

Nombre de logements construits entre 1990 et 1999, au km²

- plus de 1.000
- de 800 à 1.000
- de 600 à 800
- de 400 à 600
- de 200 à 400
- moins de 200

Source: DREIF, SITADEL 1990 et 1999

apur

1.4.2 79 600 LOGEMENTS EN PLUS DANS LES 29 COMMUNES RIVERAINES DE PARIS DEPUIS 1975

Comme dans les arrondissements parisiens, l'évolution des communes a été très disparate en raison des potentialités très différentes des territoires concernés et la diversité des politiques menées localement (cf. tableau 13).

De 1975 à 1999, le parc de logements a augmenté de près de 15% sur le périmètre des 29 communes riveraines, soit 79 600 logements :

- dix communes ont connu une croissance de 25% au moins, et certaines ont eu un essor particulièrement dynamique : Saint-Maurice (+81%), Charenton-le-Pont (+46%) et le Kremlin-Bicêtre (+46%),
- onze communes ont connu une croissance comprise entre 10 et 25%,
- cinq communes ont connu une croissance de moins de 10%,
- trois communes ont connu une légère diminution de leur parc de logements : Aubervilliers, Saint-Ouen et Ivry-sur-Seine.

Trois communes ont concentré à elles seules le quart de l'augmentation globale du parc des 29 communes : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Puteaux. Ceci tend à confirmer la particulière attractivité de l'ouest pour la promotion immobilière.

1.4.3 UNE PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS NEUFS DURABLEMENT INSUFFISANTE

Après un pic de 60 000 logements mis en chantier chaque année dans la région en 1988-89, la production globale a régulièrement baissé jusqu'au niveau de 31 000 logements construits en 2003 (dont 1 500 à Paris) alors que le SDRIF de 1994 en prévoyait 53 000 par an. Au terme de cette évolution, le nombre de mises en chantier rapportées à la population plaçait l'Ile-de-France en avant dernière position parmi les 22 régions françaises en 2002.
Le déficit de constructions d'environ 20 000 logements par an par rapport aux objectifs du SDRIF a provoqué un manque estimé entre 100 000 et 150 000 logements actuellement.

La tendance générale à la faible construction reflète les choix des communes qui privilégient l'activité économique et affirment une certaine réticence à l'égard du logement. La difficulté pour corriger ces rythmes de construction insuffisants de logements vient de ce qu'ils sont le reflet de la combinaison de nombreuses variables et de contraintes et opportunités diverses : caractéristiques et localisation du territoire communal, histoire politique et sociale de la commune, environnement naturel et empreinte de l'industrie, densité et ancienneté de la desserte en transports collectif, dispositif foncier, moyens financiers, types de rapports avec Paris…

A Paris, les constructions nécessaires pour répondre aux besoins démographiques étaient, selon les estimations du SDRIF, de l'ordre de 27 500 constructions entre 1999 et 2003. En réalité, ce sont environ 25 100 logements qui ont été effectivement construits. Le déficit cumulé sur la période récente est donc de l'ordre de 2 400 logements, soit un manque d'environ 500 logements construits par an (9% des besoins).

Dans les 29 communes riveraines (qui accueillent 30% de la population de la petite couronne) les constructions nécessaires selon le SDRIF étaient évaluées à 31 000 entre 1999 et 2003. En réalité, ce sont environ 26 600 logements qui ont été effectivement construits. Le déficit cumulé sur la période récente est donc de l'ordre de 4 400 logements, soit un manque d'environ 900 logements construits par an (15% des besoins).

Dans la zone dense, l'essentiel du déficit de constructions provient du déficit accumulé dans sa frange extérieure : au-delà des communes limitrophes de Paris, un tiers des besoins n'a pas été réalisé sur la période 1999-2003.

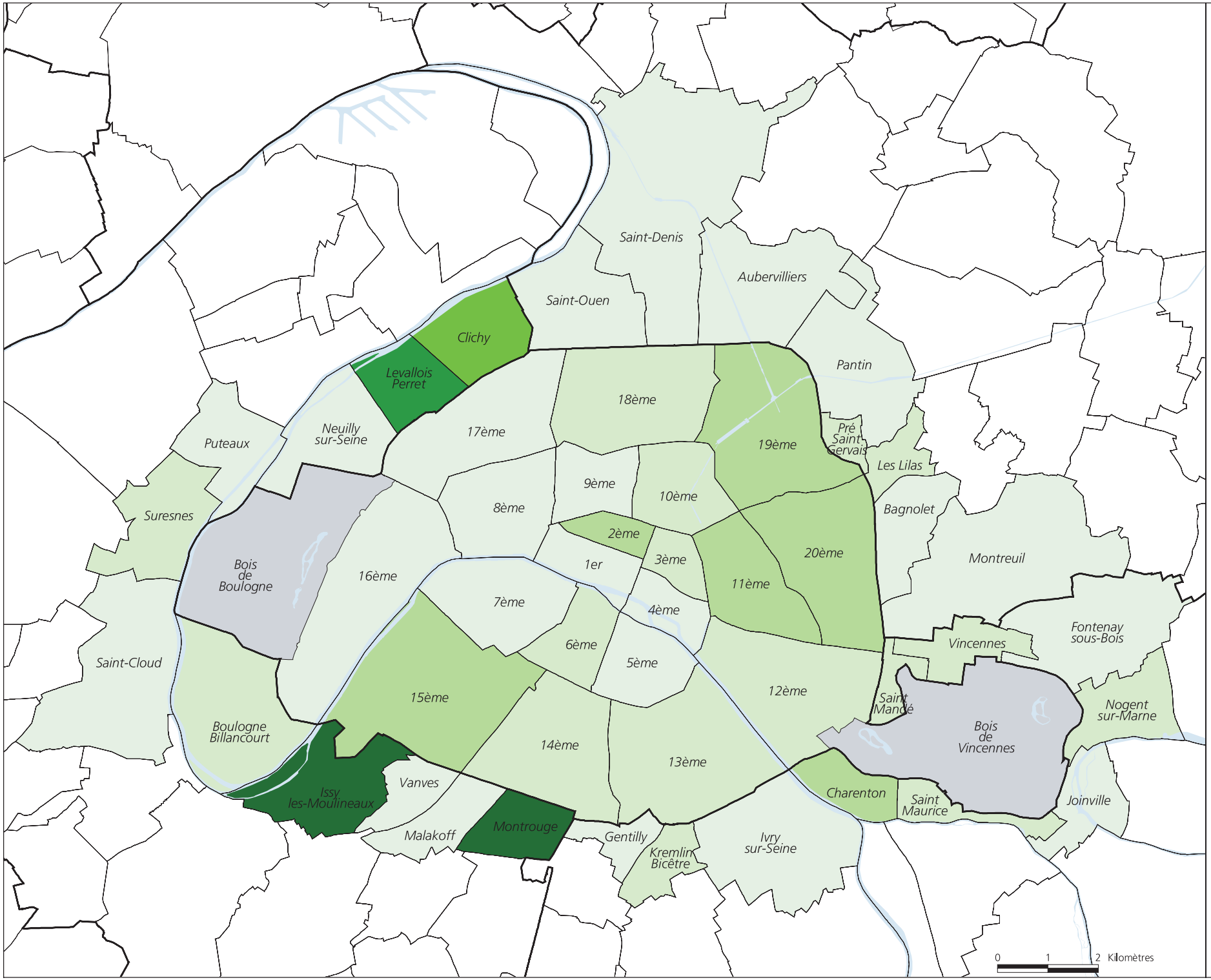
	Constructions terminées* 1999-2003	Constructions terminées* par an	Besoins annuels SDRIF (1999-2003)	Déficit annuel de constructions	Déficit en % des besoins annuels
Paris	25 100	5 000	5 500	500	9%
29 communes riveraines	26 600	5 300	6 200	900	15%
Paris + 29 communes	*51 700*	*10 300*	*11 700*	*1 400*	*12%*
Reste petite couronne	48 000	9 600	14 400	4 800	33%
Total petite couronne	74 600	14 900	20 600	5 700	28%
Grande couronne	73 900	14 800	26 900	12 100	45%
Total Ile-de-France	**173 600**	**34 700**	**53 000**	**18 300**	**35%**

**source : DREIF, Sitadel, 1999-2003*

Les chiffres du tableau suivant montrent qu'en valeur absolue, le volume de constructions s'accroît en s'éloignant de Paris, ce qui confirme que la construction dans les secteurs denses et d'urbanisation ancienne est plus difficile. Ce constat est également valable si l'on rapporte le nombre de constructions au parc de logements pré-existant ou à la population du territoire pris en considération.

	Rythme annuel de construction			Rythme annuel / Nbre logts			(Rythme annuel / Pop.) x 200		
	1975-81	1982-89	1990…	1975-81	1982-89	1990…	1975-81	1982-89	1990…
PARIS	13 165	5 144	6 358	1,05%	0,40%	0,48%	1,18	0,48	0,59
Petite couronne	21 887	16 980	18 749	1,37%	1,01%	1,06%	1,11	0,86	0,93
Grande couronne	38 824	31 237	25 492	2,76%	1,93%	1,40%	2,05	1,47	1,10
Ile de France	**73 876**	**53 361**	**50 599**	**1,73%**	**1,16%**	**1,03%**	**1,48**	**1,03**	**0,94**

Source : INSEE, RGP 1982, 1990 et 1999



DENSITE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Paris et communes limitrophes 1999 - 2003

Nombre de logements construits entre 1999 et 2003, au km²

- plus de 1.000
- de 800 à 1.000
- de 600 à 800
- de 400 à 600
- de 200 à 400
- moins de 200

Source: DREIF, SITADEL 1999 et 2003

apur

Dans les communes riveraines, le rythme a été relativement soutenu et proche des objectifs grâce au renouvellement urbain et à la reconquête d'anciens sites industriels au potentiel foncier mutable. Aujourd'hui la "reconstruction de la ville sur la ville" est plus difficile et arrive progressivement à ses limites bien que dans certaines communes riveraines l'ampleur des emprises mutables est encore importante mais a tendance à s'amenuiser.

1.4.4 SYNTHESE : LES LIMITES DU RAPPORT ENTRE L'INTENSITE DE LA CONSTRUCTION ET L'INTENSITE DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Globalement, de **1975 à 1999,** l'offre de logements à Paris et dans les 29 communes a augmenté de 163 4000 unités mais le rythme de croissance moyen a été deux fois plus important dans les 29 communes (+15%) qu'à Paris (+7%).
Pour une population qui est deux fois moindre dans l'ensemble des 29 communes riveraines qu'à Paris, l'augmentation du parc de logements entre 1975 et 1999 a été du même ordre de grandeur : 83 800 à Paris et 79 600 dans les communes voisines.

Si **entre 1975 et 1982 les taux d'évolution étaient relativement comparables entre Paris et les 29 communes** (respectivement +4,5% et +3,3%) **l'écart s'est creusé au cours de la dernière période**, entre 1990 et 1999 (+5,4% et +1,4%). La croissance du parc des 29 communes s'est maintenue tandis qu'à Paris elle est devenue très faible.

La dynamique immobilière a été bien plus faible à Paris si on la rapporte au parc existant et à la population. En revanche, passé le périphérique, elle été plus ou moins du même ordre de grandeur en petite et grande couronnes.

	Ratio logements construits 90-99 / ménages 1990	Ratio logements construits 90-99 / habitants 1990	Ratio logements construits 90-99 / logements 1990
Paris	1/19 ménages	1/38 habitants	1/23 logements
29 communes	1/10 ménages	1/22 habitants	1/11 logements
Petite couronne	1/9 ménages	1/24 habitants	1/10 logements
Ile-de-France	1/9 ménages	1/23 habitants	1/10 logements

Les données disponibles montrent qu'il n'y a pas de lien mécanique entre le nombre de logements construits sur un territoire et l'évolution de la population qui l'habite du fait de l'évolution de la vacance et de la taille des ménages et de l'ampleur du renouvellement urbain.
A Paris, la construction de plus de 57 200 logements (d'après le RGP) **entre 1990 et 1999**, a permis une légère augmentation du nombre de ménages (+15 800) qui n'a pas empêché la baisse de la population (-27 200 personnes). (cf. tableau 14)

Simultanément, dans les 29 communes riveraines la construction d'un nombre presque équivalent de logements (plus de 55 000) a permis l'augmentation de plus de 17 500 personnes et 20 600 ménages (cf. tableau 15).

Même si le lien n'est pas directement mécanique entre nombre de constructions et nombre de nouveaux habitants accueillis, l'ampleur de la dynamique immobilière a bien évidemment des liens directs avec la croissance démographique : les communes n'ayant pas suffisamment construit ont perdu des habitants et celles qui ont construit le plus ont eu une croissance démographique plus marquée (si le renouvellement urbain n'a pas été trop important).

Rapporté au poids démographique de Paris, la politique de construction ne pourra viser beaucoup mieux que la stabilisation démographique du cœur de l'agglomération.

	Logements construits 1990-1999	Evolution du nombre de ménages 1990-1999	Evolution de la population 1990-1999
Paris	57 200	+15 800	-27 200
29 communes riveraines	55 300	+20 650	+17 550
Paris + 29 communes	*112 500*	*+36 450*	*-9 650*
Petite couronne	168 750	+77 650	+50 600
Ile-de-France	455 400	+277 700	+291 450

Source : INSEE, RGP 1990, 1999

2 ETUDE COMPARÉE DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ET DE SON ÉVOLUTION

Les principales sources utilisées relatives à l'offre de logements sociaux sont celles fournies par l'Etat car elles ont l'avantage d'être officielles et homogènes d'une commune à l'autre. Ainsi nous appuierons notre analyse sur :

- l'inventaire "SRU"[1], instauré en 2001 et qui permettra à terme d'établir des évolutions de patrimoines selon des définitions très précises du logement social,
- l'enquête "PLS" (Patrimoine Locatif Social), réalisée annuellement et dont les résultats sont centralisés par la Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France.

2.1 LA REPARTITION INEGALE DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS PARIS COMME DANS LES COMMUNES RIVERAINES

2.1.1 PARIS : 14% DE LOGEMENTS SOCIAUX, DONT LA MOITIE DANS TROIS ARRONDISSEMENTS

En 2003, dans Paris, 161 300 logements relèvent du parc social "SRU"[2], soit 14% du parc de logements. La proportion de logements sociaux y était plus restreinte que dans le reste de la région (23% selon le recensement de 1999) et la capacité à répondre à la demande y est donc plus limitée qu'ailleurs.

D'après l'Atlas des franciliens[3], depuis 1915, 29% des logements construits à Paris ont été des logements sociaux, proportion comparable à ce qui a été construit dans le reste de la région (28%) mais le patrimoine immobilier de Paris est plus ancien que celui de la plupart des communes riveraines. Le poids des logements construits avant 1915 (presque la moitié du parc) explique en large partie le déficit global de logements sociaux puisque avant cette date, les financements de logements sociaux était quasi inexistants.

Depuis 1968, le rythme global de la construction à Paris a baissé, mais la proportion de logements sociaux a, elle, régulièrement augmenté :

- 15 500 constructions par an de 1968 à 1982, dont 26% de logements sociaux,
- 5 100 constructions par an de 1982 à 1990, dont 42% de logements sociaux,
- 6 400 constructions par an de 1990 à 1999, dont 56% de logements sociaux.

[1] Nous désignons sous les termes "inventaire SRU" (et "logements SRU"), l'inventaire mis en place par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

[2] inventaire SRU au 1er janvier 2003, dont 12 399 équivalents logements (3 places en structures d'hébergement = 1 logement)

Depuis les années 60, la localisation et la nature du parc social ont beaucoup évolué en relation directe avec la désindustrialisation qui a permis de libérer des terrains. Cette histoire explique que les programmes sociaux sont situés surtout à l'est dans un large croissant qui s'étend du 18ème au 15ème arrondissements. (cf. cartes ci-jointes)

En 2003, 83% des 161 300 logements sociaux sont localisés dans sept arrondissements périphériques (12ème, 13ème, 14ème, 15ème, 18ème, 19ème, 20ème), **alors que les neuf arrondissements du centre n'en totalisent que 4**%. (cf. tableau 16)

Seuls 4 arrondissements sur 20 sont bien dotés en logements sociaux : le 20ème (26%), le 19ème (33%), le 13ème (30%), le 14ème (20%).
Les 13ème, 19ème et 20ème arrondissements concentrent à eux seuls presque la moitié des logements sociaux de Paris.

Quant aux densités de logements sociaux, elles sont extrêmement disparates puisqu'elle varie de 1 au centuple (cf. tableau 16 et carte) : de moins de 40 logements sociaux à l'hectare dans le 8ème arrondissement à plus de 4 000 dans le 20ème. Cependant, la lecture des densités de logements doit être pondérée puisque les espaces non habités sont pris en compte dans le calcul des superficies des arrondissements.

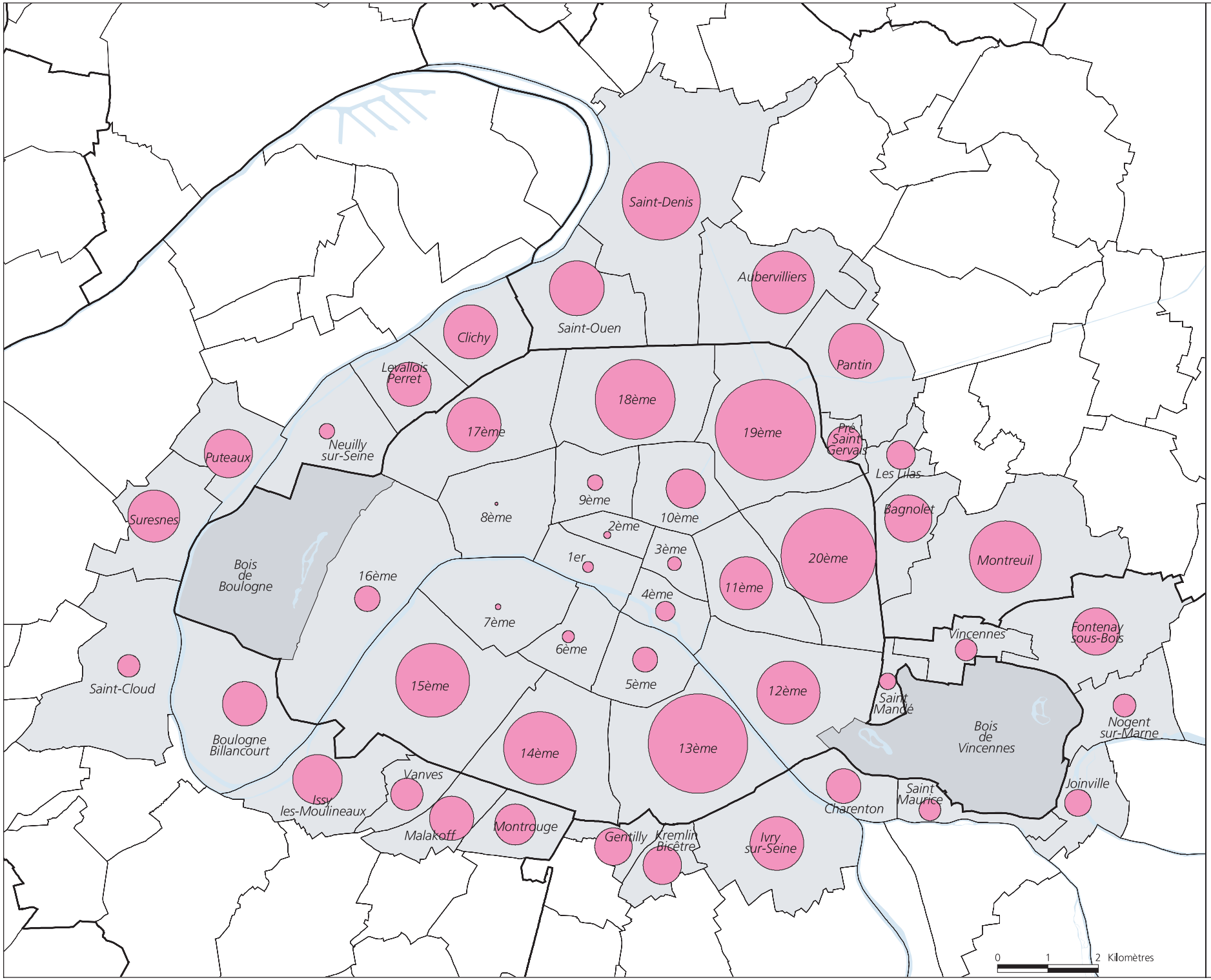
2.1.2 LE PARC PARISIEN DANS LES COMMUNES RIVERAINES : ENVIRON 6 200 LOGEMENTS

Outre les logements sociaux situés dans Paris, les organismes bailleurs parisiens (OPAC de Paris, SAGI et RIVP) **possèdent 6 166 logements sociaux dans les communes riveraines**[4] :

- Malakoff (1 260 logements), Boulogne-Billancourt (1 257 logements),
- Ivry-sur-Seine (797 logements), Gentilly (712 logements),
- Aubervilliers (611 logements), Bagnolet (560 logements), Montreuil (423 logements),
- Fontenay-sous-Bois (246 logements),
- Issy-les-Moulineaux (164 logements),
- Saint-Mandé (102 logements),
- Charenton-le-Pont (34 logements).

Ce patrimoine, relativement modeste, ne représente que 4,5**%** du patrimoine social des 29 communes mais bien plus dans certaines d'entre elles.

[3] Atlas des franciliens, INSEE, IAURIF, 2001
[4] Atlas "Paris et l'agglomération centrale", IAURIF, APUR, novembre 2001



LOGEMENTS S.R.U.

Paris et communes limitrophes 2003-2004

Nombre de logements SRU

27.000

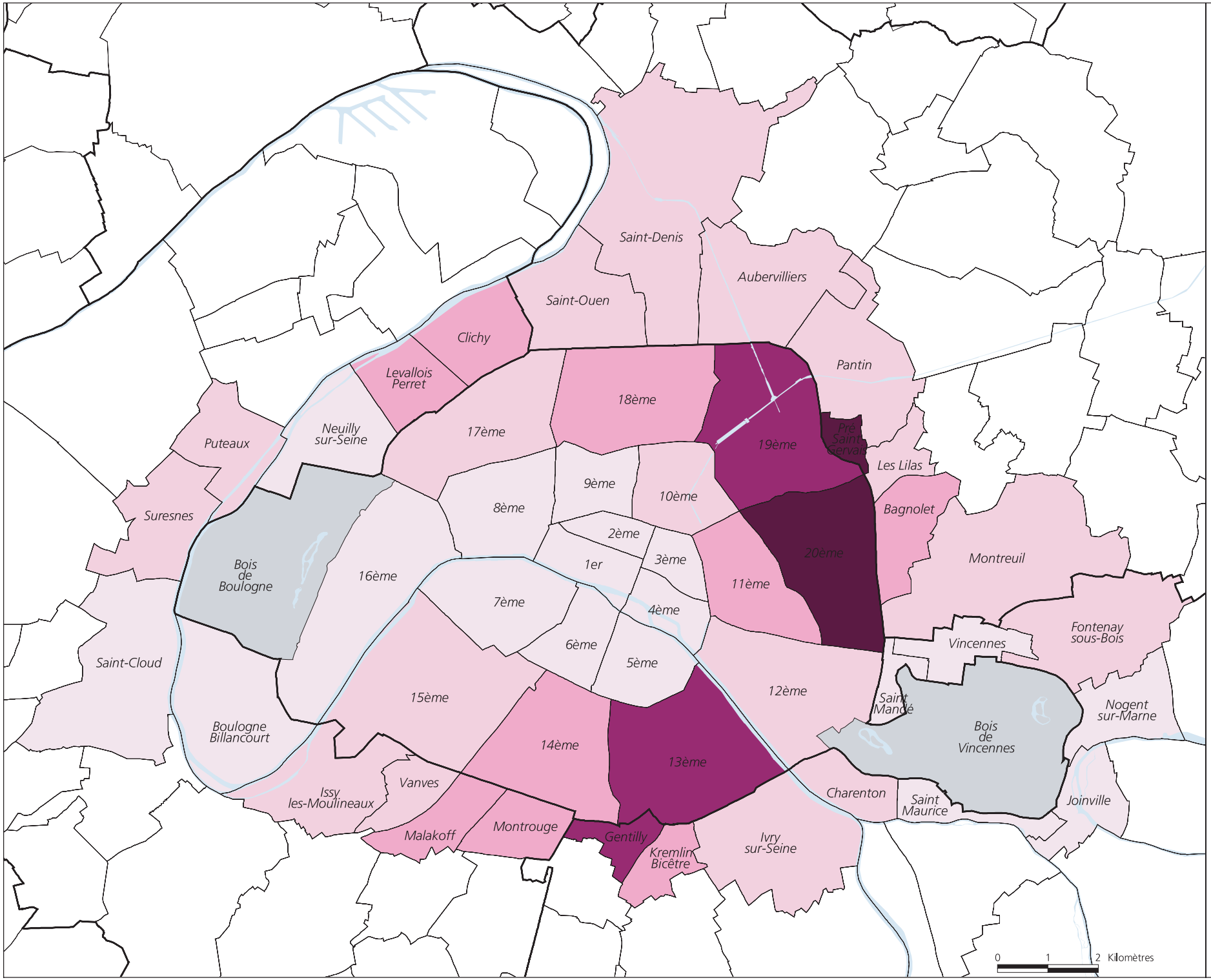
10.000

1.000

150

Source:
DDE92, DDE 94, Préfectures de Paris - 2003
DDE93 - 2004

apur



DENSITE DE LOGEMENTS S.R.U.

Paris et communes limitrophes 2003-2004

Nombre de logements SRU, au km²

- plus de 4.000
- de 3.000 à 4.000
- de 2.000 à 3.000
- de 1.000 à 2.000
- moins de 1.000

Source:
DDE92, DDE 94, Préfectures de Paris - 2003
DDE93 - 2004

apur

2.1.3 *LE PROFIL RESIDENTIEL TRES CONTRASTE DES 29 COMMUNES RIVERAINES : DE 3% A 52% DE LOGEMENTS SOCIAUX*

D'après le bilan de la DRE en 2003, le parc HLM régional est réparti sur 704 communes et arrondissements parmi les 1 300 communes et arrondissements de Paris et les disparités sont importantes :

- 173 communes ont moins de 10 logements sociaux,
- **41 communes et 9 arrondissements ont chacun de 6 000 à 30 000 sociaux et regroupent à eux seuls la moitié du parc régional.**

Au regard de la proportion de logements sociaux[5], trois profils de communes se dessinent le long du périphérique (cf. tableau 17) :

- **les secteurs où l'habitat social est très développé : 11 communes essentiellement situées au nord et au nord-est de Paris** comptent plus de 33% de logements sociaux "SRU" :
  - Gentilly : 52%,
  - Bagnolet :44%,
  - Saint-Denis :42%,
  - Saint-Ouen et Le Pré Saint Gervais : 40%
  - Suresnes : 39%,
  - Malakoff : 38%
  - Aubervilliers et Le Kremlin Bicêtre : 37%.
  - Pantin et Ivry :34%
- **les secteurs où l'équilibre par rapport à la loi SRU est atteint voire dépassé :** onze communes, plus dispersées autour de Paris, comptent entre 20% et un tiers de logements sociaux "SRU" :
  - Montreuil et Puteaux : 32%,
  - Clichy : 30%
  - Fontenay-sous-Bois : 28%,
  - Joinville : 26%,
  - Charenton-le-Pont : 25%,
  - Issy-les-Moulineaux : 24%,
  - Les Lilas et Vanves : 23%
  - Saint-Maurice : 22%,
  - Montrouge : 21%
- **les secteurs soumis à l'article 25 de la loi SRU : sept communes en deçà du seuil de 20% de logements sociaux,** généralement très résidentielles, souvent de dimension réduite, et bordent les deux bois à l'est et à l'ouest de Paris :

[5]Pour les départements du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine, le nombre de logements "SRU" en 2003 est rapporté à une estimation du nombre de résidences principales par les DDE. Pour la Seine-Saint-Denis, il s'agit de l'inventaire 2004 rapporté au nombre de logements recensés en 1999.

- Levallois-Perret : 18%,
- Saint-Cloud : 12%,
- Nogent-sur-Marne : 11%,
- Boulogne-Billancourt : 10%,
- Saint-Mandé : 9%,
- Vincennes : 6%,
- Neuilly-sur-Seine : 3%.

Les communes riveraines de Paris ont un profil résidentiel très contrasté avec des proportions très diverses de logements sociaux qui prolongent le statut résidentiel et les marquages sociaux de Paris intra muros. Les communes de Saint-Denis (11%), Montreuil (9%) et Aubervilliers (7%) concentrent à elles seules plus du quart de l'offre de logements sociaux des communes limitrophes de Paris.

Quant aux densités, elles sont elles aussi très disparates : de 194 logements sociaux à l'hectare (Saint-Cloud) à plus de 4 700 (Pré-Saint-Gervais).

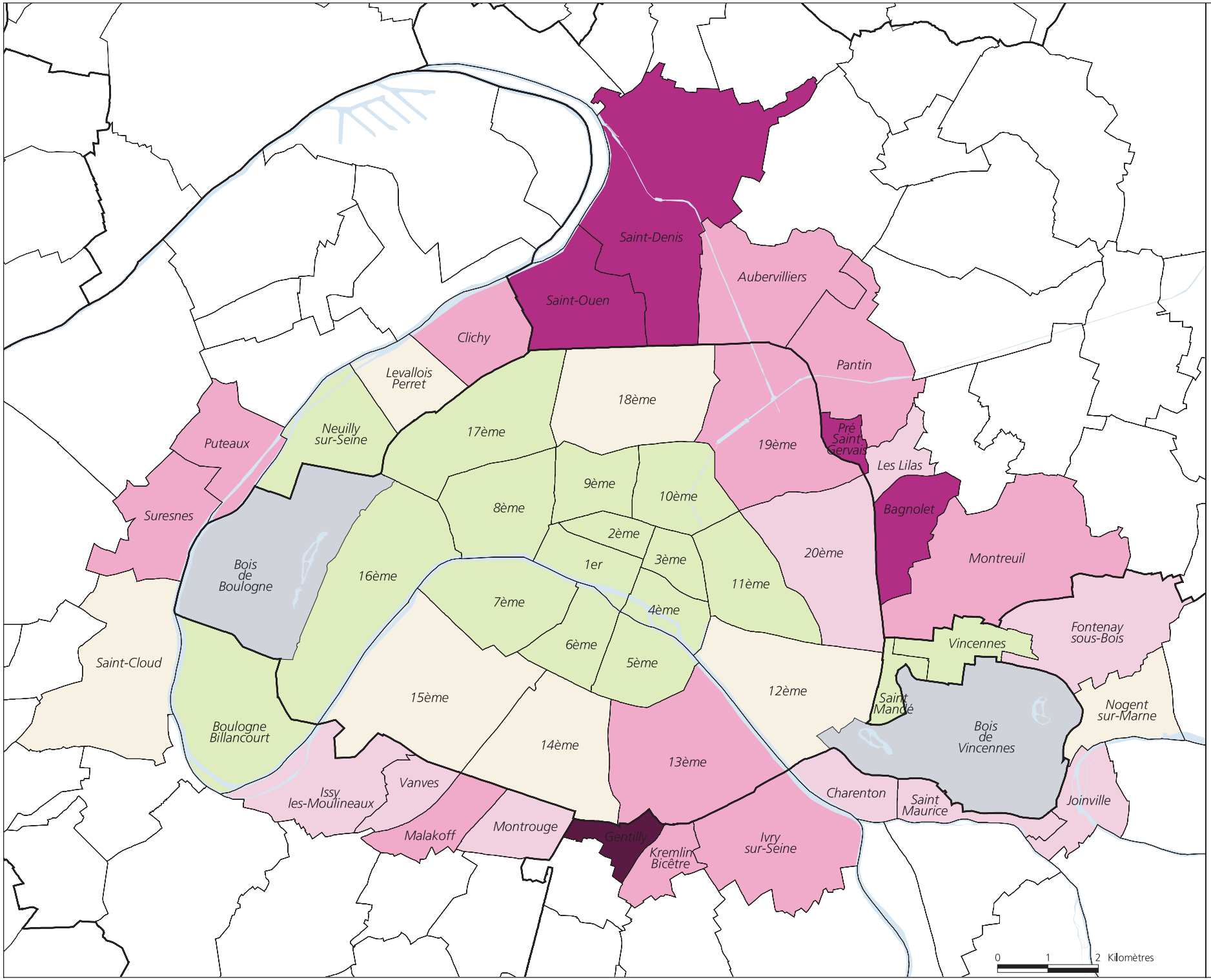
Les fortes disparités sont liées à l'histoire de l'urbanisation de chaque commune, aux caractéristiques et à l'étendue de leur territoire, et au croisement des politiques nationales avec les choix politiques locaux. Les effets cumulés de cette longue sédimentation historique sont difficiles à corriger.

2.1.4 *SYNTHESE : 45% DE PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR MENAGE DANS LES 29 COMMUNES QU'A PARIS*

La répartition des logements sociaux est assez inégale dans l'agglomération, avec principalement un déficit à Paris (25% des résidences principales de la région mais seulement 18% de son parc HLM en 1999).

Arrondt/Commune	Résidences principales 1999	RP HLM 1999	% HLM
PARIS Centre	326 053	18 919	6%
PARIS Périphérie Ouest	359 226	47 979	13%
PARIS Périphérie Est	425 633	118 430	28%
BANLIEUE Est (93-94)	296 463	97 498	33%
BANLIEUE Ouest (92)	249 689	50 446	20%
PARIS	**1 110 912**	**185 328**	**17%**
BANLIEUE (29 comm.)	**546 152**	**147 944**	**27%**
Reste petite couronne	*1 102 565*	*350 452*	*32%*
Petite couronne	*1 648 717*	*498 396*	*30%*
Grande couronnne	*1 750 740*	*371 294*	*21%*
Ile de France	***4 510 369***	***1 055 018***	***23%***

Source : INSEE, RGP 1999



PART DE LOGEMENTS S.R.U.

Paris et communes limitrophes 2003-2004

Part des logements SRU dans le total des résidences principales

Part supérieure au seuil de la loi SRU
- plus de 50%
- de 40 à 50%
- de 30 à 40%
- de 20 à 30%

Part inférieure au seuil de la loi SRU
- de 10 à 20%
- moins de 10%

Source:
DDE92, DDE 94, Préfectures de Paris - 2003
DDE93 - 2004

apur

A l'inverse, **les 29 communes riveraines, avec 26% de logements sociaux, compensent en partie le déficit parisien et permettent au cœur de l'agglomération** (Paris et les 29 communes riveraines) **d'offrir 18% de logements sociaux (environ 316 000 logements).**

Paris a construit sensiblement autant de logements sociaux que l'ensemble des 29 communes, mais pour une population deux fois plus importante.

	Ménages (1999)	Habitants (1999)	Logements sociaux (2003)	Rapport nb de logts sociaux pour :	
Paris	1 110 900	2 125 200	161 300	**1** logement social **pour 7** ménages	**1** logement social **pour 13** hab.
29 communes	546 200	1 213 000	154 700	**1** logement social **pour 3,5** ménages	1 logement social **pour 8** habitants
petite couronne	1 648 717	4 038 992	510 318	**1** logement social **pour 3** ménages	1 logement social **pour 8** habitants

A l'intérieur de Paris, outre l'insuffisance globale, le parc social est réparti de façon très inégale, plus encore qu'entre les communes riveraines, dont la grande majorité dépasse le seuil de 20%. Ceci semble suggérer que **le développement de l'offre sociale est encore nécessaire à Paris pour s'approcher des moyennes observées dans la plupart des communes voisines** (et au-delà). Cependant, compte tenu de l'histoire urbaine de la capitale et du mode d'occupation de son territoire, cette nécessaire création de logements sociaux ne peut pas se faire uniquement par voie de constructions neuves et justifie la politique engagée de transformation d'une fraction du parc privé existant.

2.2 L'IMPLICATION FORTE DES BAILLEURS SOCIAUX QUI DEPENDENT DES VILLES

2.2.1 L'IMPORTANCE ET LA REPARTITION DU PATRIMOINE DES BAILLEURS PARISIENS

D'après l'enquête PLS (cf. tableau 18), qui recense 212 732 logements sociaux, le patrimoine de logements sociaux à Paris se répartit entre **une cinquantaine de bailleurs** :

- **l'OPAC de Paris gère à lui seul 41% des logements sociaux** (**87 732 logements**)[6]. Il gère plus de la moitié des logements sociaux des 5ème, 6ème, 18ème

[6]L'OPAC de Paris gère également 13 000 logements en banlieue

arrondissements, mais plus de la moitié de son parc est concentrée dans 3 arrondissements (13ème, 19ème et 20ème arrondissements),

- **les SEM gèrent 36% de l'offre, soit 76 786 logements.** Elles gèrent près des trois quarts de l'offre dans le 16ème arrondissement et plus de la moitié dans le 1er, le 4ème et le 8ème arrondissements. 37% de leur offre est concentrée dans le 13ème et le 20ème arrondissements,
- **les S.A. d'HLM gèrent 21% de l'offre, soit 44 621 logements**. Elles gèrent plus de la moitié de l'offre sociale dans le 2ème et le 7ème arrondissements. 39% de leur parc est concentrée dans le 19ème, le 13ème et le 14ème,
- les 2% restants, soit 3 593 logements, sont gérés par d'autres catégories de gestionnaires tels que associations, fondations…

Sur les 161 309 logements parisiens SRU, la Ville de Paris en contrôle plus de 70% (environ 114 300 logements) :

- 90 632 sont gérés par des bailleurs HLM contrôlés par la Ville de Paris,
- 23 669 par des SEM contrôlées par la Ville de Paris,
- les 47 008 restants par des bailleurs non contrôlés par la Ville de Paris.

Outre l'OPAC, les principaux bailleurs à Paris (cf. tableau 19) sont :

- la RIVP avec plus de 11 000 logements,
- les 3F- Résidence Urbaine de France avec plus de 9 700 logements,
- la SAGI avec plus de 8 400 logements.

2.2.2 LE ROLE DOMINANT DES OFFICES MUNICIPAUX DANS LA PLUPART DES 29 COMMUNES RIVERAINES

D'après l'enquête PLS 2003 (cf. tableau 20), **dans les communes riveraines de Paris, les offices publics d'HLM jouent un rôle majeur :**

- 80 891 logements sociaux sont gérés par des offices publics municipaux et départementaux, soit 51% du patrimoine,
- 51 724 logements sociaux sont gérés par des S.A d'HLM, soit 32% du patrimoine,
- 16 137 logements sociaux sont gérés par des SEM, soit 10% du patrimoine,
- 10 526 logements sociaux sont gérés par des OPAC, soit 7% du patrimoine,
- environ 300 logements sociaux sont gérés par d'autres types de gestionnaires.

A noter tout de même que quelques communes au parc social important n'ont pas d'office public : Charenton-le-Pont, Fontenay, Saint-Mandé et Saint-Maurice.

2.2.3 SYNTHESE : LE POIDS RELATIF DES BAILLEURS ET LES PERSPECTIVES DE COOPERATION

Les **Offices et OPAC** (180 000 logements) ont des liens privilégiés avec certaines collectivités (Départements, Communes, Communautés) et concentrent leur activité sur le territoire de ces collectivités. Il en est de même pour certaines **SEM locales**, mais celles-ci sont davantage orientées sur l'habitat social intermédiaire (PLI, PLS…).

La plupart des **S.A. d'HLM** (près de 100 000 logements) sont davantage en rapport avec les milieux économiques (grandes entreprises, collecteurs du 1 %) mais ceci n'exclue pas que certaines d'entre-elles sont davantage liées à l'action sociale et humanitaire et se caractérisent depuis longtemps par une vocation sociale très marquée, en rapport avec la résorption des bidonvilles dans les années 1960 et 1970 et souvent en lien avec des **structures associatives**. Globalement les S.A. d'HLM sont moins liées à un territoire, peuvent être présentes sur l'ensemble de la région Ile-de-France et, comme les grandes **SEM nationales** (Sonacotra, SNI), sont parfois bien placées pour accéder à des opportunités foncières (friches industrielles, ferroviaires, militaires…) et mobiliser des fonds propres (1%…).

L'intervention des grandes sociétés ou groupes de dimension régionale ou nationale à Paris et dans les 29 communes est relativement neutre dans la mesure où les programmes sont suffisamment équilibrés pour répondre aux différentes situations sociales (populations défavorisées, ménages de salariés, étudiants, personnes âgées).

2.3 LES CARACTERISTIQUES STRUCTURELLES ET CONJONCTURELLES DE L'OFFRE SOCIALE

Les informations suivantes sont issues de l'enquête sur le patrimoine locatif social (EPLS) de 2003.

2.3.1 L'AGE DES LOGEMENTS SOCIAUX

De manière générale, **les logements sociaux sont nettement plus récents que l'ensemble du parc** (cf. tableaux 21 et 22) :

- à Paris, 67% du parc datent d'avant 1949 (plus de 90% dans les arrondissements centraux) alors que seulement 37% des logements sociaux datent d'avant 1950
- à l'inverse, à Paris, 4% du parc ont été construits à partir de 1990 contre 16% du parc social,

- dans les communes voisines de Paris, 47% du parc datent d'avant 1949 (plus de 60% à Vincennes, Saint-Mandé) alors que seulement 13% des logements sociaux datent d'avant 1950
- dans ces communes, 9% du parc ont été construits à partir de 1990 contre 16% du parc social.

La distinction entre Paris et les communes limitrophes s'observe nettement selon l'âge des logements, Paris étant plus anciennement urbanisée :

- **les logements sociaux d'avant 1950 y constituent 37% de l'offre contre seulement 13% dans les communes riveraines,**
- **28% des logements sociaux y ont été construits entre 1950 et 1976 contre plus de la moitié dans les communes riveraines**, comme à Bagnolet (73%), Joinville-le-Pont (77%), Malakoff (67%), ce qui reflète le caractère industriel de ces communes fortement marquées par l'urbanisme des grands ensembles,
- à l'inverse, **35% de l'offre de logements sociaux ont été construits à partir de 1977, aussi bien à Paris que dans les communes limitrophes.**

A Paris, un tiers des logements sociaux correspond aux "HBM" d'entre les deux guerres, construits sur les terrains libérés par les anciennes fortifications.
Un autre tiers a été construit après la guerre, dans les années 1950, 1960 et 1970.
Le dernier tiers, construit depuis 1977, esquisse un début de rééquilibrage de l'offre en faveur des arrondissements déficitaires (14ème et 15ème), à l'exception du 16ème et du 17ème qui évoluent très peu. Un parc significatif a été construits depuis le début des années 90 (35 000 logements) mais il a été en grande partie concentré dans cinq arrondissements qui ont accueilli 70% de l'offre nouvelle : 12ème, 13ème, 18ème, 19ème et 20ème (cf. tableau 23).

Dans les communes riveraines, il existe généralement un lien entre la production de logements sociaux et la dynamique immobilière des communes concernées.
Certaines communes se distinguent par l'ancienneté de leurs constructions sociales : Saint-Mandé, Suresnes et Vincennes (cf. tableau 24).
Récemment (entre 1990 et 2002), **plus de la moitié de la production de logements sociaux (25 000 logements) a été concentrée dans seulement sept communes** : Clichy (13%), Saint-Denis (9%), Issy-les-Moulineaux (8%), Aubervilliers, Le Kremlin-Bicêtre, Levallois-Perret et Pantin (6% chacune).

2.3.2 UNE INSUFFISANCE DE GRANDS LOGEMENTS SOCIAUX

Traditionnellement, le parc locatif social est centré sur les logements de taille moyenne (3-4 pièces).

A Paris, comme le montre le tableau 25, la proportion de petits logements est plus forte qu'ailleurs (44% de 1-2 pièces), notamment dans le centre et dans le 16ème arrondissement (79% dans le 7ème arrondissement).

Les communes riveraines offrent également une bonne proportion de petits logements (33% de 1-2 pièces) mais la répartition est plus équilibrée avec les 3 et 4 pièces (cf. tableau 26). Certaines communes ont plus de 40% de logements d'une ou deux pièces : Boulogne-Billancourt, Malakoff, Montrouge, Neuilly, Saint-maurice, Vanves et Vincennes.

Le déséquilibre principal semble être l'offre insuffisante de grands logements (6% de 5 pièces et plus à Paris, 5% dans les communes riveraines) à même d'offrir des réponses adaptées aux familles qui rencontrent davantage de difficulté pour se loger dans le parc privé (taille des logements et coût des loyers). A l'échelle nationale, 36,6% des locataires du secteur libre vivent dans des conditions de sur-occupation contre "seulement" 22% des locataires du secteur social[7]. A Paris, 31,5% des ménages vivent dans des conditions de sur-occupation et 20,1% en petite couronne.

Or, en Ile-de-France, la tendance ne va pas dans le sens d'une augmentation de la taille moyenne des logements sociaux :

- logements achevés entre 1968 et 1974 : 3,2 pièces par logement HLM en moyenne,
- logements achevés entre 1982 et 1989 : 3,1 pièces par logement HLM en moyenne,
- logements achevés entre 1990 et 1999 : 2,9 pièces par logement HLM en moyenne.

A Paris, trois arrondissements concentrent la moitié de l'offre en grands logements sociaux : le 13ème, le 19ème et le 20ème. (cf. tableau 27)

Saint-Denis et Montreuil offrent à elles seules plus d'un cinquième des grands logements des communes limitrophes (cf. tableau 28).

2.3.3 LA TRES FAIBLE VACANCE

La vacance dans le parc social à Paris et dans les communes limitrophes (cf. tableaux 29 et 30) **est particulièrement peu élevée ce qui reflète les tensions sur le marché du logement**.

A Paris, trois arrondissements ont des taux de vacance supérieure à 3 mois plus importants : le 8ème (6,1%), le 3ème (5,1%) et le 9ème (3,1%).

Dans les communes riveraines, les taux sont là aussi très faibles, les plus élevés (ne dépassant pas 2,6%) ont été enregistrés à Aubervilliers, Puteaux et Neuilly.

[7] INSEE, IAURIF, DREIF : "Les conditions de logement en Ile-de-France en 1996", 1999

2.3.4 LA DIMINUTION DU POTENTIEL D'ATTRIBUTION

Le taux de mobilité annuel moyen dans le parc locatif social francilien est environ deux fois moins important que dans le parc locatif privé[8].

La rotation dans les logements sociaux est structurellement faible à Paris (6,4% en 2002 contre 8,5% sur l'ensemble de l'Ile-de-France) en raison des coûts des logements sur le marché privé qui rend plus difficile qu'ailleurs le départ du logement social. Ce faible taux de mobilité est le reflet de blocages sur le marché du logement.

En 2003, parmi les 29 communes limitrophes de Paris (cf. tableau 30), seules 4 ont enregistré un taux de rotation supérieur à 9% : Clichy, (9,1%), Charenton (9,2%), Saint-Maurice (9,4%) et Neuilly (13,4%). Il est particulièrement faible (inférieur à 6%) dans six communes : Joinville-le-Pont, Boulogne-Billancourt, Saint-Mandé, Malakoff, Bagnolet et Vanves.

Le taux de rotation est encore plus faible pour les grands logements : les 5 pièces ont un taux de rotation moyen de 3,6%, deux à trois fois plus faible que celui des studios (8,2%). Le secteur locatif privé ayant une proportion plus forte de petits logements dans lesquels la mobilité est plus élevée que le secteur social, le taux de rotation moyen est plus important. Les mutations internes au parc social se font plus souvent vers un logement plus grand et rarement en sens inverse pour les ménages plus âgés qui n'hébergent plus d'enfants.

De manière générale, le taux de rotation a tendance à diminuer, reflet de l'évolution des prix immobiliers et de la captivité croissante des locataires, **et libère d'autant moins de logements à attribuer**.

2.4 AU SEIN D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS GLOBALEMENT INSUFFISANTE, LA PLACE DES LOGEMENTS SOCIAUX EST ENCORE TROP REDUITE

2.4.1 UNE REPRISE RECENTE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ILE-DE-FRANCE

Alors que la construction globale de logements a été modérée **en Ile-de-France**, **la production de logements sociaux a au contraire progressé de près de 50% entre la période 1998-2000 et la période 2001-2003[9] :** elle est passée d'une moyenne de 9 000 logements sociaux par an à une moyenne de 13 400 logements par an :

[8] INSEE, IAURIF, DREIF : "Les conditions de logement en Ile-de-France en 1996", 1999
[9] source : DREIF

- c'est à Paris que cette accélération de la production a été la plus sensible puisqu'elle a été de près de 150% entre les deux périodes,
- viennent ensuite trois départements de la grande couronne : Essonne (+78%), Val d'Oise (+69%) et Seine-et-Marne (+41%),
- puis les Hauts-de-Seine et les Yvelines avec une augmentation de plus du tiers : respectivement +39% et +36%,
- enfin, les deux départements les plus largement dotés en logements sociaux ont connu la plus faible croissance de production : +9% dans le Val-de-Marne et +3% en Seine-Saint-Denis.

	Constructions terminées 1999-2003	**Constructions de logements sociaux* 1999-2003**	% de logements sociaux construits 1999-2003
Paris	25 100	**3 800**	15%
29 communes	26 800	**6 300**	24%
Reste petite couronne	48 200	**9 700**	20%
Total petite couronne	75 000	**16 000**	21%

source : DREIF, Sitadel, 1999-2003
**logements des gestionnaires Etat, Collectivités territoriales, S.A. d'HLM, OPAC, EPA : les logements sociaux des SEM ne sont pas comptabilisés*

A l'échelle de la petite couronne, la construction neuve de logements terminés entre 1999 et 2003 a compté plus de 20% de logements sociaux.
Sur le territoire d'étude, environ 52 000 logements ont été terminés entre 1999 et 2003 (cf. tableaux 31 à 34). La proportion du parc social a d'ailleurs été plus importante dans les communes limitrophes de Paris (24%) que dans celles plus éloignées (20%).

A Paris, la proportion apparente a été plus modérée (15%) pour deux raisons principales :

- de nombreux logements sociaux ont été créés autrement que par la construction neuve qui n'a constitué que 22% des nouveaux logements sociaux entre 2001 et 2003 (26% créés par la réhabilitation et 52% par l'acquisition),
- dans la période récente (2001-2003) les mises en chantier à Paris ont été encore plus importantes et ne sont pas encore comptabilisées dans les logements construits,
- la source Sitadel ne permet pas de comptabiliser les logements sociaux réalisés par des SEM, qui, nous l'avons vu, ont un rôle particulièrement important à Paris (SAGI, SEMIDEP, SIEMP, RIVP).

2.4.2 LES OBJECTIFS DE LA LOI SRU TRES INEGALEMENT ATTEINTS SELON LES COMMUNES

Selon la loi SRU, les communes n'atteignant pas le seuil des 20% de logements sociaux doivent produire les logements manquants d'ici à 2020. Ainsi, dans le périmètre d'étude depuis 2001, les taux de réalisation de la production nécessaire pour atteindre cet

objectif dans les différentes communes concernées sont satisfaisants mais restent pour quatre communes très en deçà des objectifs annuels.

Cependant, **à l'échelle du territoire** (Paris et les 29 communes riveraines)**, 4 150 logements ont été construits chaque année en 2001, 2002 et 2003 ce qui a permis d'atteindre 88% de l'objectif annuel SRU. Pour remplir pleinement les objectifs, il aurait fallu construire à cette échelle, 560 logements sociaux supplémentaires par an.**

	% de logts sociaux 2003	Objectif annuel	Production annuelle	Taux de réalisation
Saint-Cloud	12%	61	107	175%
Paris	14%	3 770	3 601	96%
Nogent-sur-Marne	10,6%	61	59	96%
Boulogne-Billancourt	9,8%	286	266	93%
Vincennes	5,8%	173	74	43%
Saint-Mandé	8,5%	58	17	29%
Neuilly-sur-Seine	2,6%	272	23	8%
Levallois-Perret	18%	29	0	0%
Total communes art.55	**13%**	**4 710**	**4 147**	**88%**

Entre 1999 et 2003, plus de 6 300 logements sociaux ont été terminés dans les 29 communes limitrophes de Paris. La moitié de ces logements a été concentrée dans cinq communes : Clichy, Issy-les-Moulineaux, Charenton-le-Pont, Montrouge et Le Kremlin-Bicêtre. (cf. tableaux 33 et 34)

Les treize communes ayant construit plus de 20% de logements sociaux dans leurs programmes dépassaient déjà ce seuil en 1999[10] : Montreuil, Saint-Denis, Ivry-sur-Seine, Pantin, Fontenay-sous-Bois, Malakoff, Charenton-le-Pont, Vanves, Saint-Ouen, Clichy, Le Pré-Saint-Gervais, Gentilly et Le Kremlin-Bicêtre.

A l'inverse, **les communes disposant de moins de 20% de logements sociaux dans leur parc ont continué à en construire très peu** (exceptée Saint-Cloud), notamment Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Vincennes et Boulogne-Billancourt.

Certaines communes qui dépassaient le seuil des 20% ont nettement diminué la proportion de logements sociaux dans leurs nouveaux programmes, notamment Aubervilliers, Bagnolet ou encore Suresnes.

Pour se rapprocher du seuil SRU, **la Ville de Paris** a entrepris la création de 3 500 logements sociaux par an et vient d'annoncer sa décision de viser **l'objectif de 4 000 logements sociaux par an à partir de 2005.**

Il ne s'agit pas uniquement de constructions neuves mais également d'acquisitions. Ainsi, sur les 10 500 logements sociaux financés de 2001 à 2003 :

- 52% sont des immeubles privés acquis par la municipalité ou des bailleur sociaux (5 448 logements),

- 26% sont des réhabilitations (2 686 logements),
- 22% sont des constructions nouvelles (2 361 logements).

Ces logements relèvent de différents types de financements : 54% sont des PLUS, 15% sont des PLA-Insertion et 31% sont des PLS (logements intermédiaires).

2.4.3 *L'EFFET MODERE DES NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR MODIFIER LA REPARTITION, LES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE ET LES CAPACITES D'ATTRIBUTION*

L'offre nouvelle en logements sociaux ne modifie pas sa répartition bien que la production soit le fait des communes très diverses tout autour de Paris. L'accroissement du parc locatif social s'est fait pendant longtemps dans les communes où le parc social était déjà important : 40% des logements sociaux ont été construits dans les communes qui en avaient déjà plus de 40% tandis que 10% ont été construits dans les communes qui en avaient moins de 10%. De ce fait, les inégalités dans la localisation des logements sociaux se sont accrues au lieu de s'amenuiser.

Du point de vue de la répartition spatiale des logements sociaux au sein de Paris, un rééquilibrage de l'offre est recherché puisque 40% des logements créés l'ont été dans les arrondissements du centre et de l'ouest qui sont les plus déficitaires en logements sociaux (du 1er au 9ème arrondissements et du 14ème au 17ème arrondissement). **Il n'en demeure pas moins que la majorité (60%) a été créée là où ils sont déjà les plus nombreux.**

Les constructions neuves de logements sociaux en Ile-de-France ne correspondent chaque année qu'à 1% du parc social constitué, ce qui marque la limite structurelle de la politique de construction qui ne concerne qu'une toute petite fraction de l'offre globale. Cependant, rapportées aux attributions annuelles, les constructions neuves représentent tout de même 10%. A noter que dans le domaine des attributions, les manques d'informations sont à déplorer. En effet, le nombre d'attributions annuelles à Paris n'est pas connu car peu de bailleurs communiquent ces données mais il est estimé par la mairie entre 12 000 et 14 000.

A Paris, **la production annuelle de logements sociaux** (3 500 par an depuis 2001 et 4 000 à partir de 2005) correspond à plus de 2% du stock (161 300 logements). Elle **équivaut cependant à près de 25% des attributions effectuées chaque année (estimées entre 12 000 et 14 000).**

[10] DREIF, Sitadel, 1999-2003

2.5 LE ROLE DES LOGEMENTS SOCIAUX POUR LIMITER LA SEGREGATION

2.5.1 DES PROCESSUS DE SEGREGATION / AGREGATION CONTRAIRES A LA MIXITE SOCIALE

Pour limiter les effets néfastes et dangereux d'une trop forte ségrégation, « la mixité sociale » apparaît à beaucoup d'acteurs comme un objectif souhaitable et fédérateur. Sa mise en œuvre pratique se révèle toutefois très complexe car les mouvements de ségrégation subis, notamment par les plus pauvres, se croisent avec des mouvements d'agrégation voulus, notamment par les plus riches.

De manière générale, chacun cherche à s'approcher de ceux qui lui ressemblent et à s'intégrer dans un réseau familial, ethnique et d'amitié dans un voisinage relativement accessible où « l'entre soi » est possible et désirable. De ce fait, la ségrégation est d'abord celle des plus riches qui ont le choix et les moyens de se concentrer, puis, par vagues successives, celle des autres catégories sociales qui se redistribuent dans l'espace selon leurs ressources et au fur et à mesure de leur promotion sociale. Ces comportements individuels font se juxtaposer un « entre soi bourgeois » qui s'exprime principalement dans les prix de marché exorbitants et des « entre soi plus populaires ».

La situation d'une partie des classes moyennes, selon leur dynamique d'ascension sociale et leurs moyens, les conduit à investir des quartiers populaires pour en transformer peu à peu la teneur et le statut avec le risque d'éviction des plus faibles. N'ayant pas les moyens d'affronter seuls la logique du marché, elles expriment une fréquente réserve devant ce concept de mixité sociale et devant certains projets porteurs à leurs yeux de ce risque d'éviction.

Ce processus est massivement à l'œuvre à Paris et dans de nombreuses communes proches (Pantin, Montreuil, Ivry, Malakoff, Saint-Ouen…) : les contrastes sociaux et urbains opposent les catégories mobiles, qui peuvent arbitrer et choisir, aux catégories captives, qui ne peuvent pas réellement exercer un choix.

Le mécanisme sélectif touche principalement les catégories les plus modestes si bien que 60% des emplois d'ouvriers et 72% des emplois d'employés à Paris sont exercés par des personnes qui n'habitent pas la capitale[11]. Ce déséquilibre, moins marqué pour les cadres, est lié aux caractéristiques du parc de logements à Paris.

[11] INSEE, RGP 1999

2.5.2 L'ACCENTUATION DU MARQUAGE SOCIAL DES COMMUNES

La ségrégation qui oppose les communes du nord - nord-est et de la Seine Amont à celles de l'ouest – sud-ouest résulte de la diffusion de nombreux paramètres :

- l'impact du passé industriel ou résidentiel sur les paysages urbains et l'image des villes,
- la densité d'équipements et de services et leur adaptation aux pratiques actuelles,
- la qualité et l'antériorité de la desserte en métro et en transports collectifs depuis Paris,
- la place des grands services urbains au service de toute l'agglomération dense,
- le niveau comparé des valeurs foncières,
- les choix locaux en matière de logements et notamment la proportion de logements sociaux.

L'observation des fortes disparités liées aux inégalités de revenus des ménages et des communes qui bordent Paris montre des effets de voisinage et d'environnement qui dépassent les limites communales et prolongent les caractéristiques des arrondissements parisiens mitoyens. Il y a plus de ressemblance entre les 18ème, 19ème et 20ème arrondissements avec la Seine-Saint-Denis qu'avec l'ouest et le centre de Paris. (cf. tableau 35).

Il reste à voir si ces disparités entre pôles de richesse et pôles de pauvreté sont appelées à se consolider ou si les politiques volontaristes d'implantation de logements sociaux pourraient les corriger et les amoindrir sachant que l**es nouveaux locataires sont de plus en plus pauvres et encore plus à Paris ou 69% d'entre eux sont en situation précaire. De façon générale la part des nouveaux occupants ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond augmente et elle atteint 62,3% en 2003.**

Depuis vingt ans, la structuration sociale de l'espace francilien et la répartition inégale des revenus se sont renforcées, aux dépens des communes les plus fragilisées de la petite couronne (notamment en Seine-Saint-Denis…). Alors que certaines communes se sont « gentrifiiées » dans le cadre d'une redynamisation de la construction et du renouvellement urbain (Hauts-de-Seine…), le devenir des communes les plus proches de Paris est donc clairement posé : sont-elles toutes inévitablement destinées à se « gentrifier » comme certains quartiers de l'est parisien ?

- Si oui, quelle politique volontariste peut éviter que ce processus aille trop loin et remette en cause l'équilibre social des quartiers et des communes ?
- Si non, comment éviter que les quartiers anciens et les grands ensembles de « relégation » se pérennisent et se renforcent ?

Parallèlement, comment faire en sorte que les communes « bourgeoises » accueillent, dans des conditions décentes, des ménages à revenus modestes ayant par ailleurs toutes les raisons pour y résider (emploi, famille) ?

La question de l'équilibre sociologique de Paris comme dans les autres communes est posée autour de quatre thématiques majeures :

- la réduction des inégalités et leurs liens avec la répartition des logements sociaux, étant entendu que le profil sociologique des quartiers de Paris ne s'explique que par la spécialisation réciproque et les échanges avec les autres communes de la métropole,
- le développement économique et les risques de concurrence et de délocalisation à volumes d'activités constants, sachant que Paris n'accueille plus que 32% des emplois salariés régionaux au lieu de 41% il y a 20 ans, et 35% des surfaces de bureaux au lieu de 53% il y a 20 ans,
- la mobilité et les nouvelles complémentarités qui se dessinent, sachant que tout le territoire parisien est à moins de 400 mètres d'une station de métro ou de RER, alors que le réseau lourd est trois fois moins dense dès que l'on dépasse le périphérique. Dans ce contexte, 30% des déplacements des personnes dans la région ont au moins une extrémité dans Paris (soit 11 millions de déplacements quotidiens) et les deux tiers de ces déplacements sont effectués en transports en commun pour seulement 16% en voiture,
- un contexte où la rareté foncière à Paris et dans certaines communes proches pose de fortes contraintes pour répondre aux aspirations des habitants et de tous ceux qui sont amenés à fréquenter Paris pour leur activité ou toute autre raison.

2.5.3 LE LOGEMENT SOCIAL COMME LEVIER DU MAINTIEN DES POPULATIONS MODESTES ET DES FAMILLES AU CENTRE DE L'AGGLOMERATION

Selon leur position sociale et leurs ressources, tous les citadins sont inégalement dotés pour intervenir activement dans le processus d'accès à un logement locatif ou en accession. Le risque de « fermeture sociale » progressive du cœur de l'agglomération d'abord aux plus modestes, puis aux familles, puis aux cadres moyens et aux jeunes salariés est donc réel.

Face à cette tendance lourde, et bien qu'une partie des programmes de logements sociaux existants corresponde aux formes urbaines de leur époque de construction qui justifient les projets de renouvellement urbain, il n'en reste pas moins que sans ce type de logements, le marché aurait déjà tout emporté. Les mélanges de population ne pourraient plus être envisagés, même si la question de l'échelle à laquelle cette mixité doit s'envisager reste posée : escalier, immeuble, rue, quartier, commune…C'est tout

l'enjeu de la loi SRU qui encourage une politique volontariste du logement social pour répondre aux besoins non satisfaits, y compris dans les quartiers populaires à rénover.
Seule une action publique résolue peut enrayer le mouvement de ségrégation sociale en facilitant la production de logements sociaux et en accélérant les opérations de renouvellement urbain.

De nombreux facteurs font obstacle au maintien des familles dans les villes du cœur de l'agglomération:

- l'accroissement rapide du prix du foncier dans la zone centrale,
- les caractéristiques de la ville dense et compacte moins bien vécue par de nombreux urbains désireux de pouvoir disposer de davantage d'espace,
- l'étalement urbain qui repousse les limites de la zone habitée et éloigne les sites ruraux pour ceux qui continuent d'habiter dans la zone centrale,
- la sensibilité plus grande à la pollution urbaine.

La structure des logements conditionne aussi la répartition des habitants selon leur âge :

- le centre de Paris est surtout occupé par les jeunes adultes et les personnes âgées,
- les arrondissements et certaines communes de la périphérie, beaucoup mieux dotés en logements plus récents et plus grands et en logements sociaux, accueillent davantage de jeunes ménages et d'enfants.

Pour freiner le processus de spécialisation sociale, le parc social, à Paris comme en banlieue proche, joue un rôle capital. Son impact sur la sociologie est significatif dans certains arrondissements comme dans un grand nombre de communes proches :

- modération des effets discriminants du marché en étant le principal levier pour maintenir une certaine diversité sociale dans Paris et dans sa proche couronne,
- réponse partielle à la demande qui reste cependant toujours très importante,
- réponse aux besoins des familles qui autrement ne pourraient pas se loger dans Paris. Ainsi, le quart des ménages avec enfants, le tiers des familles monoparentales et le quart des familles dont le chef est ouvrier ou employé vivent en HLM.

C'est vis-à-vis de tous ces éléments qui touchent à la fois Paris et toutes les communes proches que les programmes de logements sociaux doivent être conçus en y intégrant l'effet induit sur le développement local.

3 APPROCHE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il n'existe pas à notre connaissance de document public ni de source accessible qui permette de connaître avec précision l'état de la demande dans les 29 communes riveraines de Paris.
Cette situation, qui peut s'expliquer par le caractère sensible de la question du logement social est néanmoins très préjudiciable pour la conduite de politiques publiques à la bonne échelle.

3.1 L'AUGMENTATION RAPIDE DU NOMBRE DE DEMANDEURS[12]

3.1.1 L'AGGRAVATION DU CONTEXTE REGIONAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Jusqu'en 2000 la proportion de demandeurs à l'échelle régionale s'était stabilisée autour de 6% à 7% des ménages franciliens[13], soit 285 000 demandeurs et 2,5 fois plus que les emménagements dans le parc social qui variaient de 100 000 à 120 000 par an. Depuis quelques années la situation s'est aggravée avec, d'après les fichiers préfectoraux, 315 000 ménages demandeurs de logements sociaux au 1er janvier 2002 et 20% de plus qu'en 1996.

A Paris, en 2003, pour un nombre d'attributions estimé entre 12 000 et 14 000 par an, le nombre de demandeurs (100 910) est particulièrement élevé en comparaison de la situation en Ile-de-France. Le rapport demandeurs /attributions est de l'ordre de 8 demandes pour une attribution contre 2,5 demandes pour une attribution à l'échelle régionale.
On constate combien la situation de Paris pris isolément est singulière et proche du blocage si un élargissement de l'espace de référence n'est pas opéré.

3.1.2 100 910 DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL A PARIS EN DECEMBRE 2003

La Ville de Paris est l'organisme gestionnaire du n° unique dans le département : **à la fin 2003, le nombre des demandeurs s'élevait à 100 910 ménages.**

[12] Sauf précision, les informations relatives à la demande de logement social à Paris sont celles de la Direction du Logement et de l'Habitat décembre 2003
[13] IAURIF, La demande de logements locatifs sociaux en Ile-de-France en 2000

Ce nombre est relativement peu élevé face à l'estimation réalisée par la Ville des 584 000 ménages parisiens pouvant prétendre à un logement social PLA ou au 730 000 ménages pouvant prétendre à un logement de type PLS (soit 72% des ménages parisiens). 16% seulement des ménages parisiens ont des revenus supérieurs à tous les plafonds et qui leur ferment l'accès au logement social. Ainsi, le nombre de ménages potentiellement éligibles constitue un réservoir de demandes pratiquement inépuisable.
Quels que soient les efforts de création de logements sociaux qui pourront être développés et aussi longtemps que la capitale demeurera un pôle fortement attractif, le nombre de ménages pouvant prétendre à un logement social restera structurellement très supérieur au nombre de logements sociaux existants.

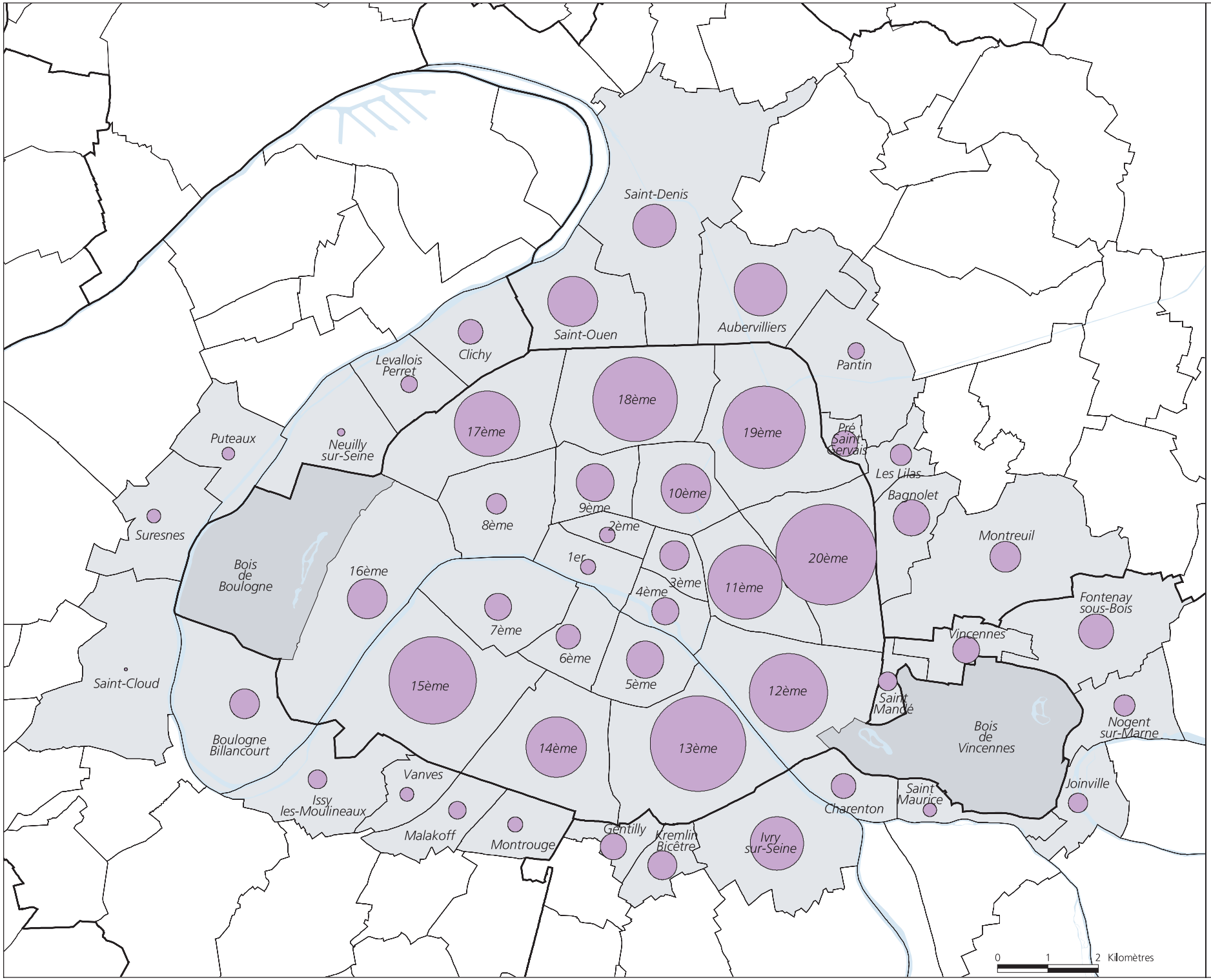
Entre 1992 et 2003, le nombre des demandeurs est passé de 87 600 environ à 100 910 (cf. tableau 36), soit une augmentation de plus de 15% en onze ans (13 310 demandeurs supplémentaires[14]). Ainsi, **l'équivalent de 8% des ménages parisiens étaient enregistrés parmi les demandeurs de logement social.**

La forte augmentation des demandeurs non parisiens entre 1992 (9,8%) et 2003 (15,7%) rappelle que la question du logement social doit se traiter à une échelle plus large que celle des arrondissements parisiens (cf. tableau 37). **10 554 demandeurs enregistrés à Paris habitent actuellement en première couronne, soit 10,5% des demandeurs d'un logement social à Paris** (cf. tableau 38). Cette volonté d'accéder à un logement parisien peut trouver une explication dans le marché de l'emploi puisque 43% des demandeurs qui n'habitent pas Paris y ont leur lieu de travail.

En réalité, compte tenu des mouvements migratoires, la problématique des besoins en logements dépasse le seul cadre parisien et doit s'analyser à l'échelle du bassin d'habitat et de la région toute entière.

56% des demandeurs d'un logement social vivent dans l'est parisien, et notamment dans les 18ème, 19ème et 20ème arrondissements, alors que le centre et l'ouest concentrent deux fois moins de demandeurs (les 13 autres arrondissements ne recensent que 28% des demandeurs) (cf. tableau 38).
L'importance de la demande à l'est de Paris s'explique par :

- la présence de poches d'inconfort et d'insalubrité dans ce secteur (notamment les 10ème, 11ème, 18ème et 20ème arrondissements dans lesquels on trouve notamment la majorité des OPAH),
- la concentration d'une plus forte population à faibles revenus (la plupart des quartiers Politique de la Ville se trouvent dans ces mêmes arrondissements),



DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

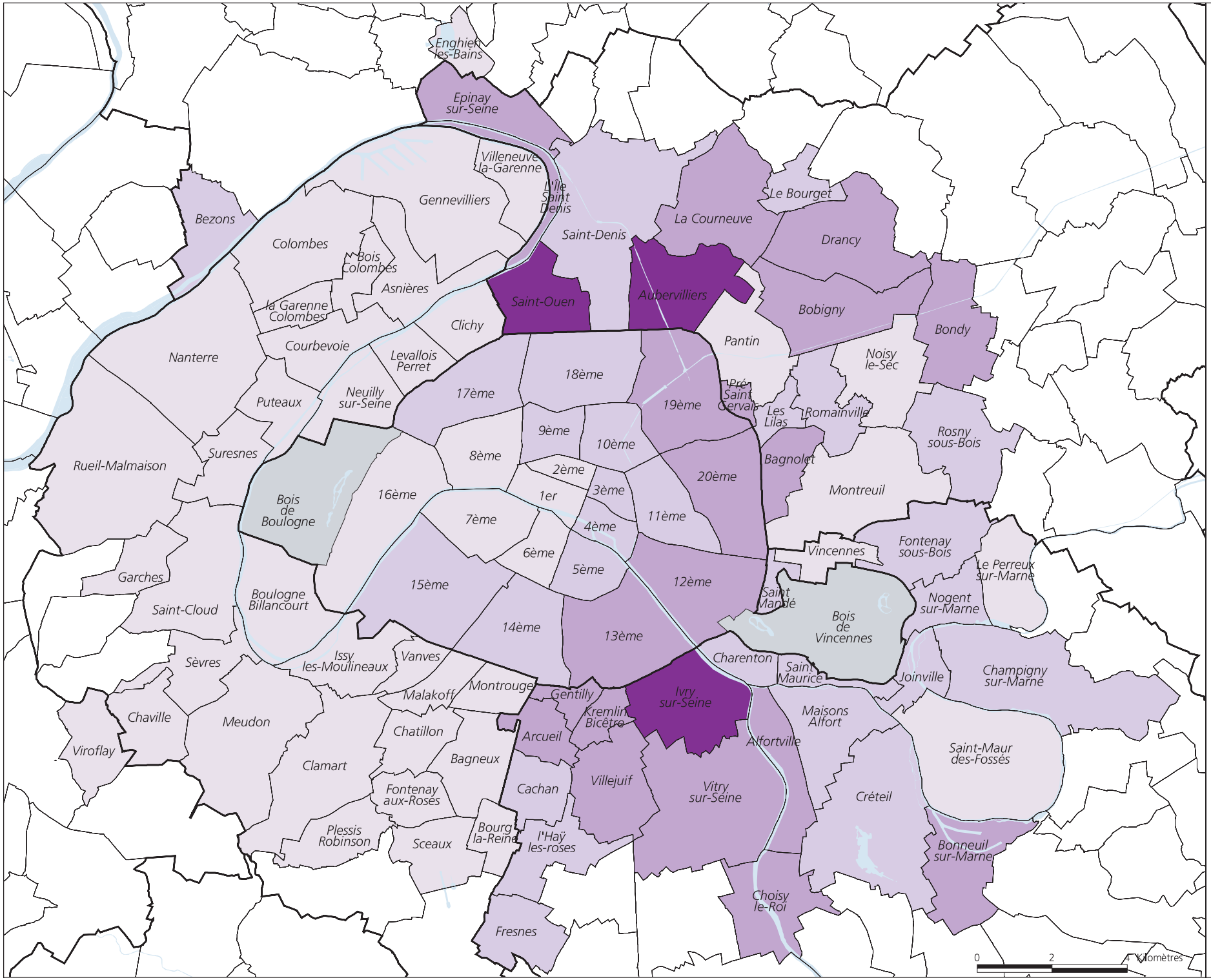
Paris et communes limitrophes 2000

Nombre de demandeurs d'un logement social

- 13.500
- 5.000
- 1.000
- 500
- 160

Source:
Enquête de logements locatifs sociaux en IDF 2000 (IAURIF)

apur



DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PAR RAPPORT AU NOMBRE DE MENAGES

Coeur d'agglomération 2000

Rapport entre le nombre de demandeurs d'un logement social et le nombre de ménages

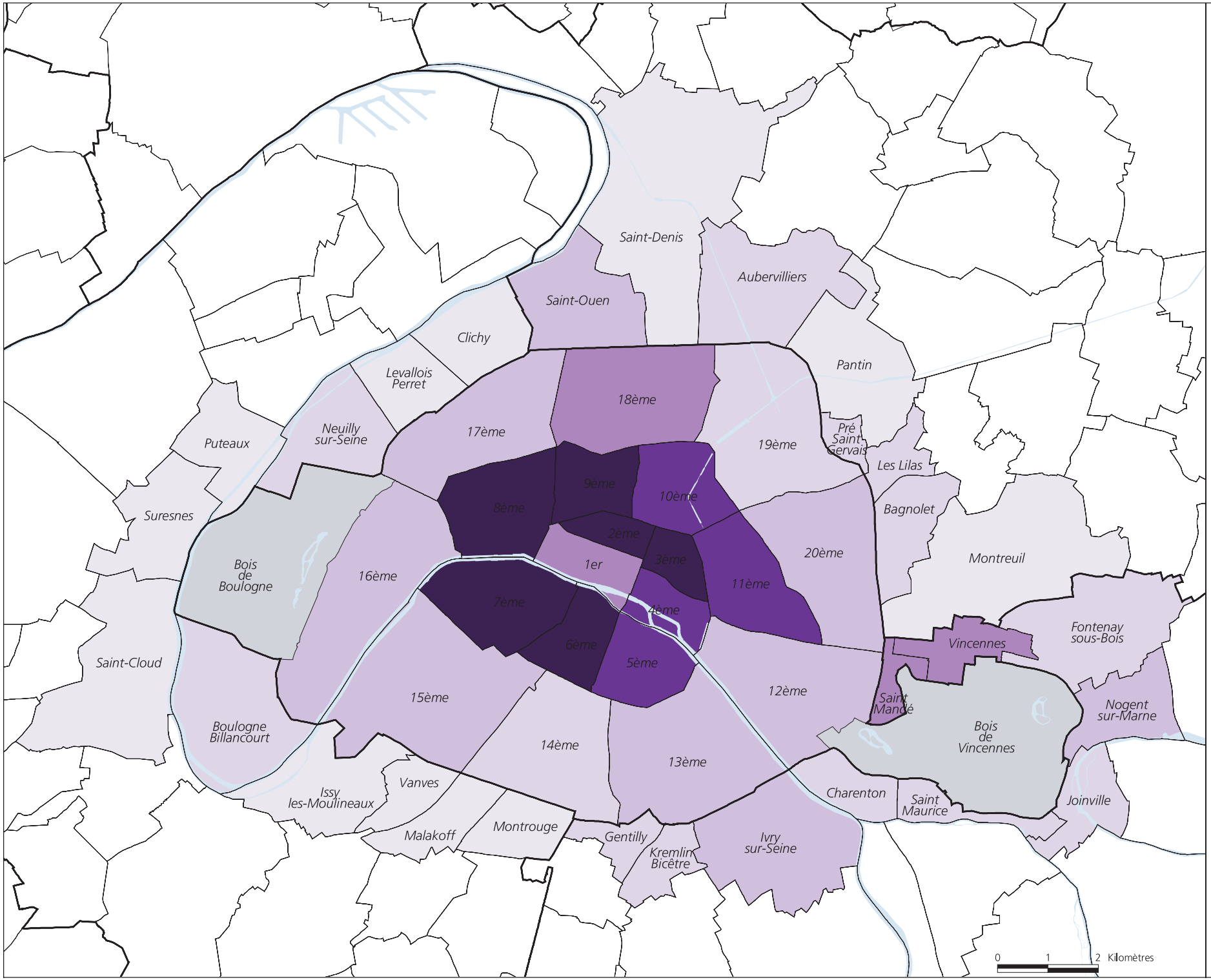
- plus de 15%
- de 10 à 15%
- de 5 à 10%
- moins de 5%

Sources:
Enquête de logements locatifs sociaux en IDF 2000 (IAURIF)
Recensement de la Population 1999 (INSEE)

apur

DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PAR RAPPORT AU PARC H.L.M.

Paris et communes limitrophes 2000



Rapport entre le nombre de demandeurs d'un logement social et le nombre de logements sociaux existants

- plus de 100%
- de 80 à 100%
- de 60 à 80%
- de 40 à 60%
- de 20 à 40%
- moins de 20%

Sources:
Enquête de logements locatifs sociaux en IDF 2000 (IAURIF)
Recensement de la Population 1999 (INSEE)

apur

- l'importance des logements sociaux dans ces quartiers : de manière générale, l'offre a tendance à générer une demande.

Par ailleurs, **la demande a tendance à s'accroître dans les arrondissements où elle est déjà importante** (+30 à 40% en 10 ans dans le 18ème, le 19ème et le 20ème), l'offre ayant tendance à susciter la demande. Trois arrondissements ont vu le nombre des demandeurs diminuer : les 5ème, 6ème et 14ème où la proportion de ménages demandeurs est déjà modérée (respectivement : 4,4%, 3,1% et 6,3%).

3.1.3 33 655 DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL DANS LES COMMUNES RIVERAINES EN 2000

Faute d'informations complètes et plus récentes, seul le nombre de demandeurs enregistré dans chaque commune a pu être traité dans ce rapport.

En 2000, **33 655 demandeurs** étaient enregistrés dans les 29 communes limitrophes, soit un **volume global trois fois moindre que celui recensé à Paris** intra-muros.
Ce chiffre masque de très grandes inégalités entre le communes :

- le plus grand nombre de demandeurs est repéré dans les communes fortement dotées en logements sociaux : Ivry (3 910), Aubervilliers (3 790), Saint-Ouen (3 435), Saint-Denis (2 599)…
- le plus faible nombre de demandeurs est repéré dans les villes qui ont généralement peu de logements sociaux : Neuilly-sur-Seine (218), Saint-Cloud (158), Saint-Maurice (383), Vanves (398)…

Rapporté au nombre de ménages, le phénomène s'accentue avec **une proportion de demandeurs plus forte dans les communes déjà "très sociales" :**

- les ménages demandeurs équivalent à au moins 10% des ménages résident dans sept communes : Saint-Ouen (20%), Ivry (18%), Aubervilliers (15%), Gentilly (15%), Bagnolet (14%), Kremlin-Bicêtre (12%), Montreuil (10%),
- à l'inverse, ils équivalent à moins de 3% des ménages résidents dans 6 communes : 2% à Suresnes, Malakoff et Puteaux, 1% à Saint-Cloud, Montrouge et Neuilly-sur-Seine.

S'agissant de la capacité théorique de réponse locale à la demande, à savoir **le rapport entre l'offre en logements sociaux et le nombre de demandeurs enregistrés dans chaque commune, la situation est plus brouillée.**
Ainsi, les capacités de réponse peuvent être très faibles tout en reflétant des situations tout à fait opposées :

[14] notons que la mise en place du numéro unique en 1999-2000 a abouti à un meilleur recensement de la demande ce qui a eu tendance à augmenter artificiellement le nombre des demandeurs.

- certaines communes ont relativement peu de demandeurs mais leur offre est tellement faible que le rapport demandeurs – logements est très élevé : 79% à Vincennes, 71% à Saint-Mandé, 49% à Nogent…
- d'autres communes ont un rapport demandeurs-offre aussi élevé bien que l'offre en logements sociaux soit très importante : Ivry (50%), Saint-Ouen (42%), Aubervilliers (36%)…

Les capacités théoriques de réponse peuvent être élevées mais refléter des situations contrastées :

- certaines communes n'enregistrent qu'une très faible demande alors qu'elles disposent d'un parc abondant : Suresnes (5%), Puteaux (6%), Pantin (6%), Issy-les-Moulineaux (9%),
- certaines communes enregistrent une demande importante mais disposent d'un parc également important : Montreuil (10%).

3.1.4 SYNTHESE : LE DECALAGE STRUCTUREL ENTRE LE NOMBRE D'ATTRIBUTIONS ET L'AMPLEUR DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

D'après l'observatoire du logement social en Ile-de-France, en dépit de l'effort significatif de construction de logements sociaux depuis 30 ans, le rapport entre l'offre et la demande s'est encore déséquilibré à l'échelle régionale :

- 1973 : 591 000 HLM occupés, 233 000 demandeurs, 86 000 attributions, soit 2,8 demandes pour une attribution,
- 2002 :1 062 000 HLM occupés, 315 000 demandeurs, 98 000 attributions, soit 3,2 demandes pour une attribution.

Ainsi, en Ile-de-France, le nombre d'attributions annuelles ne permet de satisfaire que l'équivalent d'un tiers de la demande. Cette moyenne masque de grandes disparités avec **une pénurie encore plus grande à Paris puisque les demandes enregistrées sont près de dix fois plus importantes que les attributions annuelles**. Le nombre annuel des attributions dans le parc social parisien est estimé par la mairie entre 12 000 et 14 000, ce qui correspond à 12 ou 14% des demandeurs. La permanence d'un stock non satisfait de demandes ne permet pas réellement de comparer efficacement l'offre et la demande.

Pourtant, la croissance en volume du parc HLM (80%) a été sensiblement plus rapide que celle de l'ensemble du parc qui n'a augmenté que de 29% depuis 1973. Cependant, malgré l'augmentation des possibilités d'attribution, le stock des demandeurs n'a pas pu être diminué puisqu'il a, au contraire, augmenté simultanément de 35%.

3.2 LES PRINCIPAUX MOTEURS DE LA CROISSANCE DE LA DEMANDE

3.2.1 LA DISPARITION RAPIDE D'UNE FRACTION IMPORTANTE DU PARC ANCIEN VETUSTE : L'IMPACT DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Depuis de nombreuses années, l'évolution urbaine de Paris et des communes riveraines relève davantage du renouvellement du bâti existant que de constructions ex-nihilo. Au-delà des politiques publiques, un mouvement continu de rénovation a touché presque tous les quartiers et encore plus les communes riveraines et a permis de réinvestir des emprises industrielles, des faisceaux ferroviaires et des quartiers anciens insalubres.

A Paris, presque 80 000 logements sans confort ont disparu entre 1990 et 1999 (cf. tableau 41) sans que l'on puisse précisément distinguer ceux qui ont été détruits et ceux qui ont été modernisés. On peut toutefois constater que tous les arrondissements ont été concernés par le phénomène d'amélioration générale des logements.
En dépit de l'effort de construction et de renouvellement du parc parisien au cours des 50 dernières années, environ les deux tiers du patrimoine parisien ont été construits avant 1949. Ceci signifie que le mouvement est proportionnellement plus lent qu'ailleurs.
Le parc d'avant 1949 a diminué de près de 39 000 logements entre 1990 et 1999, soit une diminution de 4% de ce segment du parc. Cette disparition progressive d'une partie du parc ancien a connu de très fortes disparités selon les arrondissements : de -1% (dans le 17ème) à -9% (dans le 20ème) et –11% (dans le 6ème).

Dans les communes riveraines, **presque 30 000 logements sans confort ont disparu entre 1990 et 1999** (cf. tableau 42), soit près de 45% de ce type de logements. En 1999, les logements sans confort ne représentaient plus que 7% du parc, signe de la modernisation rapide du patrimoine.
Il demeure cependant de grandes disparités (de 3,4% du parc à Joinville-le-Pont à 11,4% à Clichy).
Entre 1990 et 1999, 23 500 logements anciens ont disparu, soit un rythme de disparition de 9% en moyenne sur les 29 communes. Les évolutions ont été très inégales : 12 communes ont vu au moins 10% de leur parc ancien disparaître, notamment Saint-Denis (-13%), Aubervilliers (-14%) et Saint-Ouen (-17%).

La comparaison des évolutions enregistrées à Paris et dans les communes riveraines montre que :

- la disparition des logements anciens a été deux fois plus rapide dans les communes voisines (-9%) qu'à Paris (-4%),
- la remise à niveau du parc sans confort a été du même ordre de grandeur avec –41% à Paris et –45% dans les communes riveraines,

- la transformation du parc a été plus marquée dans les communes limitrophes de Paris que dans les autres communes de la petite couronne,
- au total, 62 500 logements anciens ont disparu entre 1990 et 1999 à Paris et dans ses communes voisines,
- 108 000 logements sans confort ont également disparu, soit par démolition, soit par amélioration de leur équipement.

Fréquemment une part logements anciens et/ou inconfortables jouait le rôle de parc social de fait dans un contexte de grande pénurie d'offre et avec les pratiques des « marchands de sommeil ». **La disparition de ces logements a amélioré la qualité de l'offre mais a réduit d'autant le nombre de logements susceptibles de répondre à une demande dite "sociale", à savoir celle de populations ne disposant pas de revenus suffisants ou de conditions sociales pour accéder au parc privé confortable ou au parc social.** On peut supposer que les demandes de logement social en ont été augmentées à proportion et se sont partiellement reportées sur les territoires voisins.

3.2.2 L'INADAPTATION DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS PARISIEN AUX BESOINS DE LA POPULATION ET DES FAMILLLES

Les caractéristiques particulières du patrimoine parisien jouent sans doute un rôle, difficile à quantifier précisément, dans l'importance de la demande de logements sociaux enregistrée à Paris. En effet, les logements n'offrent pas les caractéristiques de confort et de surface correspondant aux aspirations d'une partie des ménages demandeurs, notamment des familles.

En matière de logements, et donc de démographie, Paris souffre simultanément de plusieurs particularités qui contribuent à accroître la demande qui s'y exprime :

- la pénurie de logements destinés aux familles par leur taille (8,5% seulement disposent de 5 pièces ou plus contre 19% en moyenne régionale.) et leur équipement (garage, ascenseur…),
- la difficulté pour répondre aux exigences des habitants, et notamment des familles, en matière d'environnement, de conditions de vie et de dimension des logements,
- une forte vacance structurelle, autour de 10% du parc total en 1999, qui diminue d'autant la capacité à loger plus de personnes dans la capitale, notamment dans les arrondissements centraux (17% dans les 1er et 3ème, 18% dans le 2ème),
- la croissance du stock de demandes insatisfaites, venues des couches populaires mais aussi des catégories moyennes confrontées à l'augmentation des prix d'achat et des loyers de location dans le secteur libre.

Ainsi, le parc parisien de logements répond plus difficilement aux besoins, notamment à ceux des ménages avec enfants. De la petite taille des logements parisiens il résulte une sur-occupation fréquente des résidences principales (31,5% des ménages[15] contre 20,3% en petite couronne, 12,9% en grande couronne, 19,7% pour l'ensemble de l'Ile-de-France).

On peut donc supposer qu'il résulte de la sur-occupation des logements dans le parc privé une augmentation des demandes de logement social. En effet, parmi les 100 000 demandeurs renseignant la taille du logement qu'ils occupent en comparaison avec celle de leur ménage, il apparaît que près de **42 600 d'entre eux vivent dans des conditions de sur-occupation (soit 42,5% des demandeurs), dont près de 7 900 en sur-occupation majeure (près de 8% des demandeurs).** (cf. tableau 43)

Par ailleurs, malgré la disparition d'une part importante du parc inconfortable, il n'en reste pas moins qu'environ 111 000 logements parisiens ne disposaient pas de tous les éléments de confort en 1999.

Selon l'observatoire de l'insalubrité à Paris, en 2004, environ 800 immeubles sont considérés comme insalubres ou fortement dégradés. Ils sont plutôt localisés à l'est de la ville. Cette offre correspond mal aux aspirations actuelles des candidats au logement. En outre, les personnes logées dans des logements indécents s'inscrivent, lorsque cela leur est possible, sur les listes de demandeurs de logement social.

Ainsi, **les caractéristiques structurelles de l'offre privée de logements parisiens expliquent la faible possibilité de répondre à l'ensemble des demandes qui se reportent donc en partie sur le parc social.**

Sauf si le parc était radicalement bouleversé, il est peu vraisemblable que cette situation se modifie autrement qu'à la marge et sur les quelques sites où l'action publique aura un effet de correction significatif.

3.2.3 LES EFFETS INDUITS PAR LE MARCHE IMMOBILIER PARISIEN

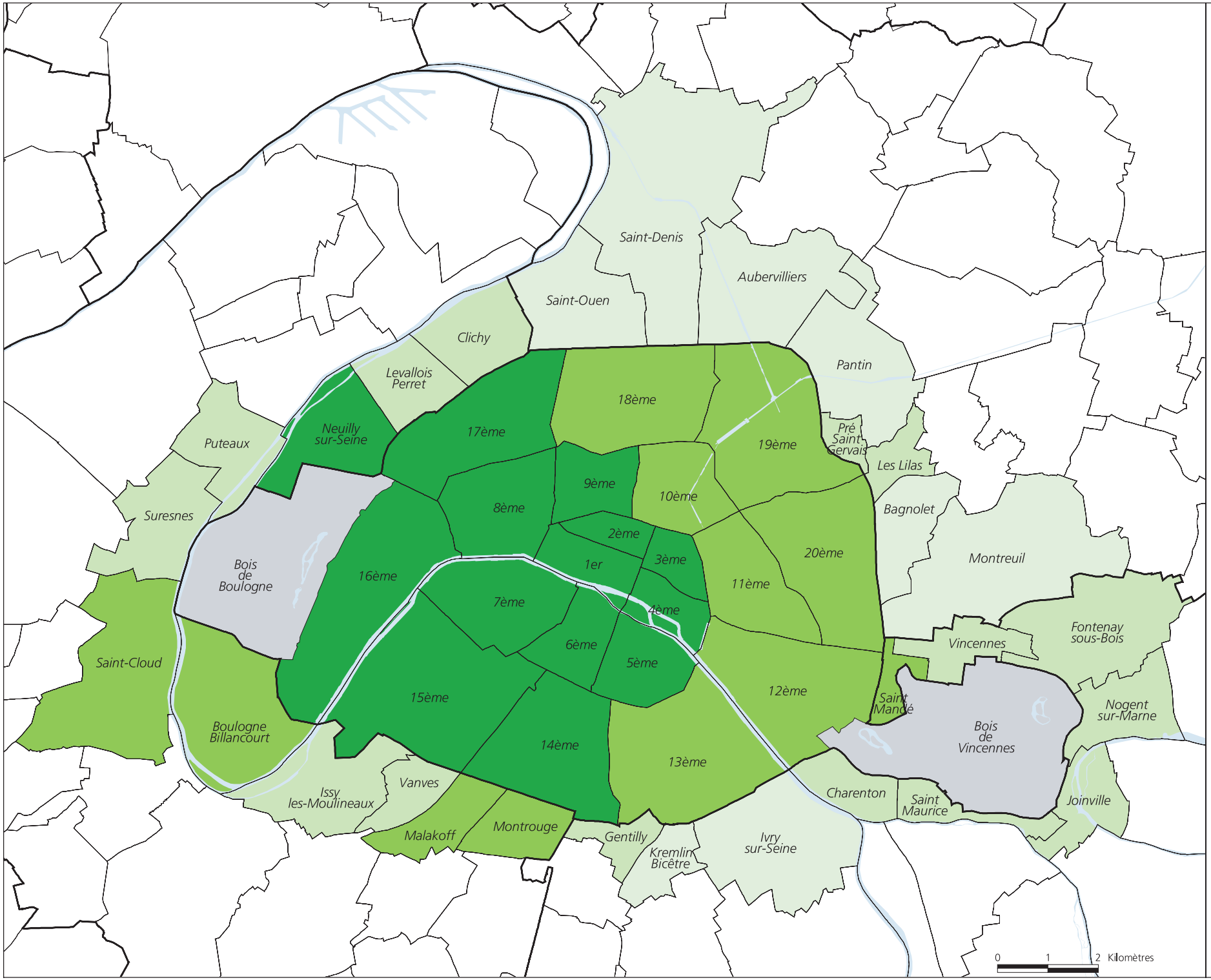
La pression exercée sur le marché se traduit par l'importance quantitative de la demande qui se reporte en partie sur le logement social. En effet, l'augmentation continue et très forte des loyers et des prix dans le secteur privé contribue à accroître le nombre des demandeurs de logements sociaux alors que les baisses des prix de l'immobilier ont un lien direct avec la diminution des demandes[16].

Or, actuellement, le contexte immobilier est marqué par une montée rapide et généralisée des prix des logements neufs (plus de 60% en 5 ans) et par l'augmentation tout aussi forte de ceux de l'ancien. Quant à la hausse des loyers parisiens moyens, elle

[15] INSEE, IAURIF, DREIF : « Les conditions de logement en Ile-de-France en 1996 », juin 1999
[16] **Mairie de Paris : « L'accès au logement social à Paris », APUR, avril 2004**

LOYERS DE MARCHÉ

Paris et communes limitrophes 2004



Loyer au m² constaté par les emménagés de l'année

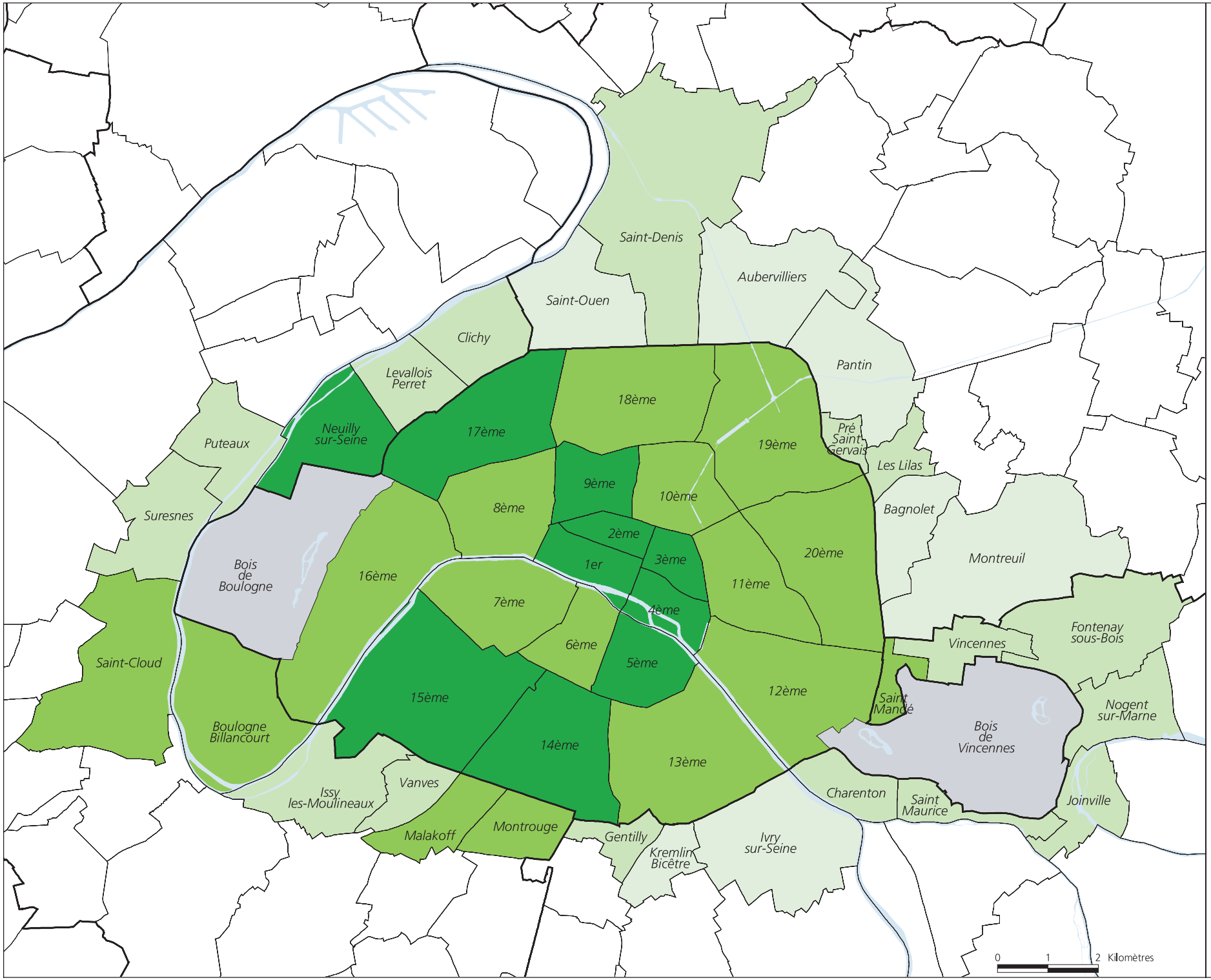
- plus de 18 €
- de 15 à 18 €
- de 12 à 15 €
- moins de 12 €

Source: Loyers de marché au m² 01/01/2004 (OLAP)

apur

EVOLUTION DES LOYERS DE MARCHÉ

Paris et communes limitrophes 1999 - 2004



Augmentation du loyer au m² entre 1999 et 2004 (loyer au m² constaté pour les emménagés de l'année)

- plus de 4 €
- de 3 à 4 €
- de 2 à 3 €
- moins de 2 €

Source: Loyers de marché au m² 1999 et 2004 (OLAP)

apur

a atteint de près de 23% entre 1998 et 2003, le loyer moyen de location étant passé de 12,7€/m² à 15,6€/m²[17].

Dans ce contexte tendu, la demande locative est telle que de nombreux petits logements peu confortables trouvent preneurs sans difficulté et sans investissement patrimonial notable de leurs propriétaires. Ces comportements spéculatifs sont difficiles à modifier par les seules actions incitatives qui cherchent à corriger la logique du marché.

Aux demandes des parisiens s'ajoutent les besoins extérieurs de français et étrangers qui voudraient habiter dans Paris. La ville de Paris est celle qui attire le plus de personnes venues de l'extérieur de l'Ile-de-France (province ou étranger : 19%) parce qu'elle apparaît comme un lieu privilégié d'accueil pour la recherche d'un emploi et d'un logement. En résulte une forte demande de logements et la pression à la hausse sur les loyers comme sur les prix de vente ou d'achat (en forte hausse depuis 1997).

Cette poussée des prix s'étend à toute la petite couronne et plus particulièrement aux communes proches. A titre d'exemples, en un an, selon l'indice notaires/INSEE, les prix de l'ancien ont évolué fortement et notamment ceux des plus petits logements. Les augmentations les plus marquées ont été constatées à :

- Clichy : + 38%, Pantin : +32%,
- Montreuil : +31%, Issy-les-Moulineaux : + 30%,
- Levallois : +28%, Fontenay-sous-Bois : +27%,
- Vincennes : +26%, Aubervilliers : +21%.

Cette flambée des prix conduit à un déplacement de la demande du cœur de Paris vers la Banlieue et la Grande Couronne et à un rattrapage de proche en proche des communes résidentielles vers les arrondissements et communes plus défavorisées, même si la Seine-Saint-Denis reste, sur le plan immobilier, nettement moins cher que els autres départements[18].

Ce phénomène tire l'ensemble des coûts vers le haut et notamment les prix du foncier.

3.2.4 LES EFFETS INDUITS DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE

La mobilité résidentielle est liée aux modes de vie et aux moyens financiers que chaque ménage peut consacrer au logement aux différentes étapes de la vie. Elle est forte à Paris et dans les communes proches et dépend :

- de la taille changeante des familles aux différents âges de la vie,

[17] source : OLAP, loyer moyen des deux pièces
[18] Chambre des Notaires 75-93-94 : Baromètre de l'immobilier au 1er semestre 2004 – appartements anciens

- de l'importance de la précarité familiale liée aux décohabitations, aux divorces (les familles monoparentales sont beaucoup plus nombreuses à Paris et nécessitent deux fois plus de logements que pour une famille "classique"),
- de la double activité dans les couples qui multiplie les nécessités de déménagement,
- du nombre de jeunes actifs très mobiles professionnellement et pour leur domicile,
- des fluctuations des moyens financiers disponibles de chaque ménage,
- de la mobilité résidentielle des individus, volontaire ou contrainte, suscitée par une plus grande flexibilité professionnelle, l'efficacité des moyens de transports individuels et la densité du système de transports au cœur de l'agglomération.

Ces phénomènes cumulés expliquent aussi l'importance de la demande, sociale ou non, et de son renouvellement.

La forte mobilité des parisiens (en 1999, 41% seulement d'entre eux avaient emménagé dans leur logement avant 1990, pour une moyenne de 45% dans les 29 communes riveraines et de 46% à l'échelle de toute l'Ile-de-France) reflète le statut de Paris sur les parcours résidentiels professionnels et familiaux (étudiants, ménages sans enfants, jeunes actifs…).

	% de ménages de 1999 ayant emménagés avant 1990	% de ménages de 1999 ayant emménagés entre 1990 et 1997	% de ménages de 1999 ayant emménagés entre 1998 et 1999
Paris	41%	39%	20%
29 communes riveraines	45%	38%	17%
Ile-de-France	46%	38%	16%

Source : INSEE, RGP 1999

3.2.5 SYNTHESE : L'EVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DANS LE SECTEUR PRIVE IMPACTE DIRECTEMENT L'EVOLUTION DE LA DEMANDE DANS SECTEUR SOCIAL

La question du logement social et des besoins de tous ceux qui aspirent à y être logés ne peut être déconnectée de l'environnement global du marché. Elle est le résultat de la structure de l'offre, de la conjoncture économique et immobilière et du jeu des acteurs publics et privés qui interviennent dans l'acte de construire.

Dans l'agglomération parisienne, et encore davantage à Paris et les communes limitrophes, les liens sont étroits entre offre privée et offre sociale comme entre demande privée et demande sociale. L'évolution des unes conditionne fortement l'évolution des autres, d'où l'enjeu de la relance générale de la construction.

Compte tenu de la mobilité des franciliens et de la continuité des bassins d'habitat, les marchés immobiliers de Paris et des communes riveraines, comme de toute la zone centrale, sont de plus en plus solidaires. La question de l'habitat, au-delà de celle du seul logement social, doit donc être abordée à une échelle plus large.

3.3 LES CARACTERISTIQUES ET LES MOTIVATIONS DES DEMANDEURS[19] DE LOGEMENTS SOCIAUX A PARIS

3.3.1 L'AGE DES DEMANDEURS A PARIS

Les demandeurs les plus nombreux sont âgés de 28 à 42 ans, ce qui correspond aux âges de création et d'agrandissement d'une famille (cf. tableau 44). Cette tranche d'âges constitue à elle seule 45% de la demande.

Alors que la moyenne des demandeurs parmi les ménages parisiens est de 7,7%, (le rapport entre demandeurs et ménages parisien est un indicateur relativement commode, même s'il ne tient pas compte des hébergés et décohabitants), la part des demandeurs est particulièrement importante pour certaines tranches d'âges :

- 11,2% des ménages de 33 à 37 ans demandent un logement social,
- 12,8% des ménages de 38 à 42 ans,
- 10,9% des ménages de 43 à 47 ans.

C'est à partir de 58 ans que les demandes se font plus rares et vont décroissant avec l'augmentation de l'âge : au-delà de 60 ans, moins de 3% des ménages parisiens demandent un logement social. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce constat : une plus forte proportion de propriétaires, une plus forte réticence à changer de cadre de vie…. Notons cependant que si ces demandes sont moins nombreuses, elles sont parfois plus difficiles à traiter en raison de l'inadaptation aux besoins des personnes âgées des logements proposés à la location et de situation sociales parfois difficiles.

Enfin, les demandes enregistrées pour les ménages de moins de 23 ans sont assez faibles (3% de la demande) mais elles équivalent tout de même à 7,3% des ménages de cette tranche d'âges.

[19] Principale source de données chiffrées concernant les demandeurs de logement à Paris : Direction de l'Habitat et du logement, décembre 2003

3.3.2 *LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX AUGMENTE AVEC LA TAILLE DES MENAGES*

Alors que les ménages de trois personnes et plus composent moins de 22% des ménages parisiens, ils constituent plus de 36% de la demande de logement social (cf. tableau 45). Les ménages de cinq personnes ou plus constituent tout de même près de 10% de la demande.

La part des couples et des familles parmi les demandeurs de logement a diminué depuis 10 ans (37% des demandes en 1992 contre 32% en 2003). Ceci reflète directement la diminution de la part des familles vivant et/ou désirant vivre à Paris et peut-être une forme de lassitude qui conduit à une autocensure.

Les demandes d'un logement social vont croissant avec la taille des ménages ce qui reflète les plus grandes difficultés des familles pour se loger :

- 7% des ménages d'une seule personne de Paris ont fait une demande de logement,
- 8,5% des ménages de deux personnes,
- 14% des ménages de trois ou quatre personnes,
- 21,5% des ménages de cinq personnes et plus.

3.3.3 *UNE TENDANCE A L'APPAUVRISSEMENT DES MENAGES DEMANDEURS A PARIS*

90% des demandeurs d'un logement social à Paris ont des revenus inférieurs au plafond PLA, et notamment près de 70% inférieurs au plafond PLAI[20]. 3% des demandeurs ont des revenus supérieurs au plafond PLS (logement intermédiaire). (cf. tableau 46).

Au sein de Paris, certains arrondissements se distinguent par le faible niveau de ressources des ménages demandeurs :

- les arrondissements centraux et de l'ouest (du 1er au 8ème et le 15ème) enregistrent plus de 5% de ménages disposant de revenus supérieurs au plafond PLS et moins de 70% de ménages disposant de revenus inférieurs au plafond PLAI,
- les arrondissements plus périphériques au nord de la Seine (9ème, 10ème et du 17ème au 20ème) ont des ménages demandeurs plus défavorisés : plus de 70% d'entre eux disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI et moins de 3% disposent de revenus supérieurs au plafond PLS,
- les autres arrondissements (11ème, 12ème, 13ème, 14ème et 16ème) ont une répartition plus équilibrée et enregistrent davantage de revenus intermédiaires compris entre les plafonds PLAI et PLS.

Les ménages les plus modestes vivent le plus souvent dans le parc privé parisien (73% en dessous du plafond PLAI) alors qu'ils sont moins nombreux parmi les locataires du parc social (62%) ou parmi les demandeurs non parisiens (67%).

Il y a une tendance générale à l'appauvrissement des ménages demandeurs puisqu'en 1992, 79% des ménages demandeurs « seulement » disposaient de ressources inférieures au plafond PLA (cf. tableau 47).
Ce phénomène s'explique par :

- la hausse des plafonds de ressources en 2000,
- la stagnation, voire la diminution, du niveau moyen de ressources des ménages demandeurs, alors que celui de l'ensemble des ménages parisiens a tendance à augmenter,
- une tendance plus fréquente des services sociaux à inciter les plus démunis à s'inscrire sur les fichiers de demandeurs (notamment depuis la loi Besson et depuis la loi contre les exclusions qui rendent ses demandeurs prioritaires).

L'évolution des caractéristiques des ménages locataires HLM reflète celle de la demande satisfaite. Or, d'après l'enquête logement 2002 de l'INSEE, les ménages qui quittent le parc HLM ont des revenus supérieurs de 25% à celui de ceux qui entrent dans ce parc. Cet écart reflète le processus normal dans le parcours résidentiel mais la baisse de la mobilité et des départs traduit un accès plus difficile à un logement privé locatif ou en accession. Ceci révèle l'enjeu d'une production de logements intermédiaires, accessibles à ces ménages. D'année en année, le revenu moyen des locataires se dégrade et s'éloigne du revenu moyen des franciliens. Le tiers des locataires perçoit une APL (proportion relativement peu élevée) qui couvre 56% des loyers.

3.3.4 LES DEMANDEURS A PARIS SONT MAJORITAIREMENT DES EMPLOYES ET DES PERSONNES SANS ACTIVITE

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées parmi les ménages demandeurs (cf. tableau 48) sont les employés (29%), les personnes sans activité (28%). Viennent ensuite les professions intermédiaires et les ouvriers (peu nombreux à Paris) qui constituent respectivement 13% de la demande.
Les cadres supérieurs constituent tout de même 8% de la demande.
Les artisans et commerçants sont très peu représentés (1,4% alors qu'ils constituent près de 4% des ménages parisiens).

[20] le plafond PLAI correspond approximativement à un SMIC pour une personne. Le plafond PLAI correspond à peu près à 60% du plafond PLA.

Par rapport à la composition socio-professionnelle des ménages parisiens, **les personnes sans activité, les ouvriers et employés font davantage appel à un logement social que les autres et sont sur-représentés parmi les ménages demandeurs.**

Parallèlement à l'appauvrissement des ménages demandeurs, on constate progressivement une augmentation de la proportion de personnes sans activité ou à la recherche d'un emploi et des retraités.

3.3.5 LES MOTIVATIONS DES DEMANDEURS : UNE ASPIRATION GENERALISEE DES MENAGES A DAVANTAGE D'ESPACE ET DE CONFORT

Bien qu'en région parisienne la croissance démographique globale se ralentisse et que la population vieillisse (sans pour autant freiner la multiplication du nombre de ménages), on constate un renouvellement permanent et une augmentation de la demande de logements à Paris comme dans les communes proches. Ces phénomènes s'expliquent, outre les strictes raisons démographiques, par plusieurs causes essentielles davantage sociétales :

- les ménages demandeurs souhaitent disposer d'un logement plus grand alors qu'ils n'ont pas toujours les moyens d'accéder aux logements parisiens de taille suffisante et qu'ils ne souhaitent pourtant pas s'éloigner trop loin en périphérie,
- l'impossibilité pour le plus grand nombre des ménages à faire face à l'augmentation des coûts de l'immobilier en accession ou en location à Paris et dans de nombreuses communes riveraines, notamment induite par l'embourgeoisement d'anciens quartiers populaires toujours moins accessibles aux plus modestes.

Il faut aussi compter avec les changements importants dans les choix de vie des jeunes actifs qui placent en premier objectif leur qualité de vie associée à la proximité de la nature, à l'absence de pollution et de bruit et à la fuite du stress des grandes agglomérations. En effet, 54% des jeunes actifs interrogés par le bureau d'études BIPE dans son enquête de 2001 sur « *Les migrations résidentielles en France à l'horizon 2010* » déclarent vouloir quitter la région parisienne dans les cinq prochaines années. Cette tendance a un effet indirect qui ne joue pas immédiatement sur la demande dans les 30 communes mais qui doit les interpeller sur le long terme sur les mesures à prendre afin de retenir ces jeunes actifs.

Comme le montre le tableau 49, les principales motivations[21] pour faire une demande de logement social sont en très grande majorité liées aux caractéristiques du logement actuel des demandeurs (près de 58% des demandes), et notamment :

- pour 32% des demandeurs : la taille et le manque de confort du logement occupé,
- pour 11% des demandeurs : la précarité de leur titre d'occupation (logements temporaires, foyers, hôtels, fins de droits de foyer, colocation),
- pour 8% des demandeurs : un loyer trop élevé (31% des demandeurs ont un taux d'effort supérieur à 33%),
- pour 3% : l'environnement immédiat du logement,
- pour 3% : l'éloignement du logement par rapport au lieu de travail.

Les motivations qui ne relèvent pas des caractéristiques du logement occupé sont de trois ordres :

- pour 10% des demandeurs : une situation sociale précaire,
- pour 6% des demandeurs : une situation familiale difficile (3% ont des problèmes familiaux et 3% doivent décohabiter, ou effectuer un rapprochement ou un regroupement familial),
- pour plus de 1% : des raisons de santé.

De légères variations s'observent entre les motivations évoquées par les personnes logées dans le privé et celles déjà logées dans le parc social.
Les occupants d'un logement privé motivent plus souvent que les autres leur demande d'un logement social par :

- un titre d'occupation précaire,
- le coût excessif de leur logement,
- une situation sociale précaire.

Les occupants d'un logement social avancent plus souvent que ceux du privé des motivations liées :

- à la taille de leur logement,
- à l'environnement immédiat de leur logement,
- à l'éloignement de leur logement par rapport à leur lieu de travail.

3.3.6 SYNTHESE : LA DIFFICULTE DE REPONDRE SIMULTANEMENT A TOUTES LES ASPIRATIONS

L'analyse du fichier des demandeurs d'un logement social à Paris montre qu'ils souhaitent disposer de logements plus étendus, plus confortables, accessibles sur le plan financier et qui leur assurent une certaine sécurité dans un contexte de précarité

[21] en 2003, 75% des demandeurs ont motivé leur demande.

professionnelle et familiale. Ces aspirations coïncident parfaitement avec la fonction même des logements sociaux.

Toute la question posée à Paris et dans les communes voisines est de surmonter :

- la contrainte foncière particulièrement redoutable dans des territoires communaux déjà bien occupés, d'où les questions nouvelles liées à la densité et à la forme architecturale des constructions neuves,
- la contrainte financière (liée à la première), particulièrement lourde pour les villes si l'on veut réaliser des logements qui restent accessibles pour des ménages aux ressources limitées.

Pour répondre à la demande, Paris cumule, en les accentuant, des difficultés qui concernent plus ou moins directement l'ensemble de la région et notamment les communes les plus proches :

- la plus grande stabilité de la population des locataires HLM (taux de mobilité de 11,2% contre 25,3% pour les locataires du secteur libre dans l'agglomération parisienne[22]) qui, dans un contexte général de crise du logement, ont tendance à conserver leur logement,
- le maintien de poches de pauvreté importantes et de quartiers dégradés.

A Paris :

	Offre totale*	Offre sociale**	Souhaits des demandeurs***
1 ou 2 pièces	56%	44%	45,5%
3 ou 4 pièces	36%	50%	48,5%
5 pièces ou +	8%	6%	6%

**résidences principales au RGP de 1999*
***enquête PLS 2003*
****STDL, 2003*

Du point de vue de la taille des logements, si l'offre sociale correspond dans globalement à la répartition des demandes de logement, la plus faible mobilité des ménages dans les grands logements implique une augmentation de la demande insatisfaite concernant ce type de logements. Par ailleurs, près de 10% des ménages demandeurs sont composés de 5 personnes ou plus et pourtant, la demande ne se porte qu'à hauteur de 6% sur des logements de 5 pièces ou plus (cf. tableau 50). Il existe donc une réelle difficulté à répondre aux demandes des familles, et ce d'autant plus qu'on sait qu'elles ont tendance à s'auto-censurer dans leurs demandes.

Du fait de ces difficultés multiples, on constate que 16% de la demande date d'au moins 5 ans. (cf. tableau 51).

[22] INSEE, IAURIF, DREIF, "Les conditions de logement en Ile-de-France en 199", 1999

4 COMMENT MIEUX FAIRE FACE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION ?

A l'issue de cette étude, les composantes de l'offre et de la demande d'habitat social à Paris et de l'offre dans ses communes riveraines sont un peu mieux connues. **Le processus d'étude a néanmoins montré combien ces informations sont encore difficiles à obtenir, à mettre en perspective et à comparer pour avoir une vision objective et homogène de la question du logement social.**

Conformément au cahier des charges, la recherche s'est volontairement centrée sur les 29 communes limitrophes de Paris mais il est apparu que la question devrait sans doute être abordée à une échelle plus large correspondant à la zone dense de l'agglomération.
En tout état de cause, toute une série de phénomènes se conjuguent, malgré la relance récente et l'effet de la loi SRU, pour expliquer les importants besoins en logements sociaux observés et les difficultés pour les satisfaire dans un périmètre géographique restreint.

L'ensemble des propositions qui suivent a pour fil conducteur la volonté de faciliter ou de créer les conditions permettant d'accélérer la création de logements, et notamment d'habitat social :

- réintroduire la question du logement social dans le contexte plus général de la nécessaire relance de la construction,
- lutter contre la pénurie du foncier et repérer les possibilités pour construire en effectuant des choix quant au modèle urbain à privilégier, s'agissant notamment de la densité,
- mettre en œuvre les outils pour une démarche partenariale efficace à la bonne échelle territoriale,
- dépasser les freins politiques qui subsistent encore du côté des élus comme de l'opinion publique.

4.1 REINTRODUIRE LA QUESTION DANS LE CONTEXTE PLUS GENERAL DE LA NECESSAIRE RELANCE DE LA CONSTRUCTION

4.1.1 CONSTRUIRE PLUS POUR REPONDRE AUX BESOINS ET MAINTENIR LE DYNAMISME DE PARIS ET DE CERTAINES COMMUNES RIVERAINES

Pour corriger le déficit prolongé de constructions de logements depuis une dizaine d'années, **l'engagement de moyens financiers** encore plus importants pour dégager du foncier et assumer le déficit des opérations et **une volonté politique forte** s'imposent, faute de quoi le volume de constructions restera modéré.

Le rythme théorique affiché par le SDRIF de 1994 supposait des disponibilités foncières qui sont en réalité de plus en plus réduites à l'échelle des seules 29 communes et disputées entre de nombreux usages entre lesquels il est difficile de trancher comme les débats sur le PLU de Paris l'ont récemment montré. **L'élaboration du nouveau SDRIF, en tenant compte des difficultés à construire et des réalités observées depuis 1994, doit moduler les objectifs de construction au regard des spécificités de chaque territoire.**

Actuellement, le potentiel de construction se limite aux quelques franges moins compactes dans les quartiers périphériques parisiens et les quelques communes où sont situés les derniers grands terrains susceptibles d'évoluer (emprises RFF-SNCF, hôpitaux, dernières emprises industrielles…). Ces sites sont le lieu de redynamisation économique et urbaine de l'agglomération centrale et sont fréquemment le support des projets qui visent à retisser des liens physiques et des continuités entre Paris et les communes voisines (réaménagement des portes, traitement du boulevard périphérique et de ses abords...).

Pour élargir le potentiel constructible dans l'ensemble du tissu urbain, la réévaluation de la notion de patrimoine doit être engagée sous peine de figer les formes urbaines et architecturales et de limiter encore les possibilités de construire.

4.1.2 PROLONGER ET AMPLIFIER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR S'APPROCHER DES OBJECTIFS DE LA LOI SRU

Malgré la relance de la construction sociale depuis quelques années, quelques communes restent encore éloignées du seuil des 20% de logements sociaux. Les besoins non satisfaits restent importants et la difficulté d'accès à un logement en rapport avec les moyens disponibles des ménages justifient de poursuivre l'effort engagé par quelques communes. Dans ce but, **la Ville de Paris vient d'augmenter son objectif de**

production annuelle de logements sociaux de 3 500 à 4 000 et a impose dans son PLU la construction de 25**% de logements sociaux dans tous les programmes neufs.** Sans vouloir en faire un exemple, il serait souhaitable que le plus grand nombre de communes s'inscrive dans la même démarche.

4.1.3 CONTINUER D'ORIENTER LES PROGRAMMES EN DIRECTION DES FAMILLES

La question du logement des grands ménages est aiguë partout. **La conception des programmes de logements sociaux doit donc viser à répondre à cette demande particulièrement difficile à satisfaire.** Entre 1999 et 2003, les programmes se sont davantage approchés de cet objectif en proposant 8% de 5 pièces et plus à Paris (contre seulement 6% de l'offre sociale totale en 2003) et 9% à l'échelle des 29 communes limitrophes (contre 5% dans l'offre sociale totale en 2003).

La structure des programmes réalisés entre 1999 et 2003 se répartit comme suit :

	Paris	29 communes
1 pièce	25%	18%
2 pièces	25%	26%
3 pièces	23%	28%
4 pièces	19%	19%
5 pièces et +	8%	9%

Source : DREIF, Sitadel, 1999-2003

La définition d'un objectif quantifié de logements destinés aux grandes familles (par exemple 10%) pourrait être proposée et mise en discussion avec les communes et les bailleurs. **La prise en charge du surcoût de ce type démarche (par exemple par des financements plus avantageux des grands logements) reste posée.**

4.1.4 SURMONTER LES OBSTACLES QUI EXPLIQUENT LES DIFFICULTES POUR CONSTRUIRE

D'après les professionnels, de nombreux facteurs expliquent les difficultés pour construire autant qu'ils le voudraient :

- **la rareté des terrains** rapidement disponibles et relativement bien situés et de qualité,
- **l'augmentation rapide et continue des coûts des terrains** depuis une décennie ont provoqué la pénurie foncière actuelle,
- **la plus grande difficulté à "refaire la ville sur la ville"** plutôt que de continuer à l'étendre sur les espaces périphériques moins chers et plus faciles à urbaniser,
- **l'émergence de nombreux contentieux et l'opposition accrue des futurs riverains**,
- **la plus grande complexité et durée des opérations** de renouvellement urbain qui mobilisent l'énergie et les moyens de beaucoup de villes,

- **la fin des grandes opérations d'aménagement** du type de celles qui avaient été réalisées au cours des années 60/70,
- **le besoin accru de surface habitable** par personne qui implique la nécessité de terrains plus grands ou de construire en hauteur,
- **les difficultés pour certaines communes de réaliser à temps les équipements publics** nécessaires à la vie des futurs habitants,
- **la complexité toujours croissante du droit de l'urbanisme** et l'effet conjoncturel de la loi SRU qui a incité les communes à réviser leur PLU, ce qu'elles sont toutes en train de faire, a pu introduire dans certains cas une pause dans la construction.

C'est l'ensemble de ces questions que les collectivités publiques doivent prendre en compte et essayer de traiter simultanément.

4.2 FAIRE ADMETTRE LA NECESSITE D'UN REINVESTISSEMENT DE LA ZONE CENTRALE

4.2.1 PRENDRE CONSCIENCE DE LA FORTE CHUTE DES DENSITES DES QU'ON S'ELOIGNE DE PARIS ET DE SES CONSEQUENCES

Paris après avoir frôlé 3 millions d'habitants en 1921, n'en a plus que 2 125 000 en 1999, soit environ 20 164 habitants par km², mais 24 000 habs/km² si on ôte la superficie non habitée des bois de Vincennes et de Boulogne. **Paris concentre donc presque 20% de la population régionale** (contre un tiers en 1954) **sur moins de 1% du territoire régional.** Les densités varient dans l'habitat collectif haut parisien de 21 300 habitants au km² dans le 8ème arrondissement à 68 000 habitants au km² dans le 20ème.

De manière générale, on observe une forte chute des densités entre Paris et les communes extérieures au périphérique (cf. tableaux 52 et 53), à part quelques exceptions qui accueillent plus de 20 000 hab./km² telles que Levallois (22 697 hab./km²), Le Pré-Saint-Gervais (23 396 hab./km²), Saint-Mandé (21 410 hab./km²) ou encore Vincennes (22 825 hab./km²).

Sur le territoire des 29 communes limitrophes de Paris vivent 1 213 000 habitants répartis sur 106 km², soit **une densité moyenne certes près deux fois plus faible que celle de Paris** (11 402 habs./km²) **mais deux fois plus forte que la moyenne de petite couronne** (6 149 habs./km²). Cependant, les 29 communes sont généralement de petits territoires déjà bien remplis mais les écarts de densités sont importants : de 3 724 habs./km² à Saint-Cloud à 23 396 habs./km² au Pré-Saint-Gervais.

Parmi les communes les moins densément peuplées se trouvent notamment Saint-Denis (6 944 habs./km²), Ivry-sur-Seine (8 356 habs./km²) ou encore Saint-Ouen (9 216 habs./km²), communes fortement concernées par les emprises publiques, industrielles, de transport, de services urbains (traitement des eaux et des déchets, faisceaux ferroviaires et autoroutiers, cimetières…).

Si les écarts de densité entre Paris et les communes proches tendent à se réduire par la baisse des densités les plus fortes dans Paris et l'augmentation de la densité résidentielle en banlieue, il y a toutefois peu de vraisemblance à envisager une uniformisation plus systématique des densités tant que la morphologie urbaine de certaines communes restera pour l'essentiel ce qu'elle est : grands ensembles, immeubles collectifs d'hauteur moyenne, grands espaces dévolus à l'activité et aux services urbains, espaces boisés importants…

Ainsi, **l'anneau central,** composé de Paris et des 29 communes du périphérique, **accueille 30% de la population régionale** (3 338 000 habitants) **sur moins de 2% du territoire de l'Ile-de-France.** Paris est au milieu d'un espace urbanisé selon une logique de développement concentrique dont la densité s'abaisse régulièrement du centre vers la périphérie. Les écarts sont encore plus marqués en ce qui concerne les densités de logements puisque, plus on s'éloigne du centre, plus les ménages sont grands.

	Densités d'habitants en 1999	Densités de logements en 1999
Paris (bois compris)	20 164 hab./km²	12 548 logts./km²
29 communes riveraines	11 402 hab./km²	5 852 logts./km²
Total petite couronne	6 149 hab./km²	2 790 logts./km²
Total grande couronne	426 hab./km²	171 logts./km²
Total Ile-de-France	912 hab./km²	423 logts./km²

Au sein de l'anneau central, les différences de densités de population sont donc importantes entre Paris et les communes riveraines, et encore plus marquées si l'on ne prend en compte que le territoire habité de Paris (bois de Boulogne et de Vincennes exclus). Celui-ci est à la fois plus petit et plus peuplé que celui des communes limitrophes et, de ce fait, deux fois plus dense en population :

- Paris regroupe 2,125 millions d'habitants sur un territoire de 87 km² (hors les Bois de Boulogne et de Vincennes), soit une densité de 244 habitants à l'hectare,
- les 29 communes regroupent 1,213 millions d'habitants sur 106 km², soit une densité de 114 habitants à l'hectare.

4.2.2 DISSOCIER LE CONCEPT DE DENSITE DE L'IDEE D'UNE MAUVAISE QUALITE DE VIE

La "densité" a mauvaise presse mais l'expérience montre qu'il faut distinguer la faible densité objective des quartiers marqués par les tours et les barres de l'impression qu'en ont les usagers, surtout sensibles à la hauteur et la discontinuité des bâtiments. Cette typologie dévalorisée déclenche un sentiment d'entassement et de surpeuplement anonyme. A l'inverse, le tissu continu et resserré de hauteur régulière des quartiers anciens, à Paris comme en banlieue, évoque "l'échelle humaine" et procure davantage des sentiments d'intimité et de bien être en dépit d'une densité humaine réelle bien plus forte.

L'influence de la dimension des immeubles et des relations de voisinage est décisive pour l'appréciation de la densité humaine (résidents et actifs). La densité est bien vécue quand elle s'accompagne d'une diversité des populations et des activités susceptibles de créer une vraie animation, mais rejetée quand elle s'inscrit dans le modèle stéréotypé des grands ensembles.

Ce sujet n'est pas anodin en ce qu'il recoupe les débats intenses sur la forme du renouvellement urbain à Paris et en première couronne. Les exemples de la ZAC Paris-Rive Gauche, Montrouge, Clichy, Charenton-le-Pont ou Issy-les-Moulineaux montrent que l'on peut simultanément gagner de la qualité urbaine, des habitants et des emplois tout en préservant une qualité de ville animée et humaine. Ainsi, **il faut convaincre la population et les associations qu'une plus forte densité spatiale n'est pas forcément à rejeter quand elle amène en contrepartie les ressources, l'animation, la richesse de commerces de proximité, la panoplie d'équipements… qui favorisent les échanges entre habitants.**

4.2.3 LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN EN PRIVILEGIANT LA RECONQUETE DE LA ZONE CENTRALE

Le réseau RER et transilien a facilité l'expatriation des population et la diffusion éparpillée des classes moyennes et des familles. Lorsque la densité du réseau de transports en commun est insuffisante, elle est compensée par un plus fort taux de motorisation des ménages (45% à Paris, 70% en petite couronne, 84% en grande couronne). Ces deux éléments permettent à la population d'exercer un nouvel arbitrage résidentiel qui accentue les contrastes sociaux dans l'espace francilien et accélère l'étalement urbain.

De ce point de vue, certains quartiers de Paris, mais surtout de certaines communes riveraines, partagent des risques de déclassement face à d'autres territoires mieux desservis, moins contraints par la pénurie foncière, le voisinage de paysages urbains marqués par l'industrie et les infrastructures... Une partie de ce patrimoine est entré dans un processus de paupérisation. Cette dévalorisation sélective touche plus gravement

certains territoires au cœur de l'agglomération trop peu attractifs au regard des aspirations actuelles de la plupart des ménages : friches industrielles, quartiers anciens insalubres, centres historiques dépeuplés, grands ensembles dévalorisés, copropriétés dégradées…. Le mouvement s'est fait dès avant 1970 depuis Paris vers l'extérieur et se reproduit depuis 30 ans des banlieues proches vers des communes plus éloignées. Une partie des communes riveraines a perdu ainsi sur tous les tableaux (pertes démographiques et pertes d'emplois) avant de s'engager aujourd'hui dans une phase de reconquête économique, démographique et urbaine. Ainsi, le parc immobilier ancien, parfois obsolète, situé dans un environnement résidentiel considéré aujourd'hui comme médiocre et moins attrayant, souffre d'une concurrence violente des nouveaux programmes.

Aujourd'hui, on peut constater les effets ravageurs en terme de spécialisation sociale et de coûts urbains de la concurrence entre les trois types de villes emboîtés autour de Paris :

- Paris et le centre élargi au-delà du périphérique avec les 29 communes mitoyennes,
- la banlieue cernée par l'A 86, soit la petite couronne,
- le périurbain qui s'étend jusqu'au-delà de la francilienne.

Il en résulte que les équipements de l'espace central de la région, et notamment de Paris, profitent à une population relativement réduite, alors que les secteurs en forte croissance peinent à rattraper leurs retards en équipements de toutes sortes.

Pour limiter la redistribution ségrégative des couches moyennes et des familles au sein de l'espace régional, Paris et les communes proches pourraient mieux coordonner leurs projets urbains et de renouvellement. Leurs actions conjointes pourraient viser la diversité sociale, l'équilibre entre les diverses modes de déplacements, le renforcement du maillage viaire et de desserte locale, la déconcentration des activités et une densification plus homogène.

4.3 LUTTER CONTRE LA PENURIE DU FONCIER

Le foncier est plus que jamais la matière première rare et chère de l'aménagement. C'est la composante de base de tout projet et un produit dont les collectivités publiques doivent maîtriser l'évolution pour pouvoir développer leurs politiques en particulier en matière d'habitat social.

4.3.1 REPERER LES TERRAINS RAPIDEMENT CONSTRUCTIBLES POUR DU LOGEMENT

Actuellement les opérateurs constatent une pénurie de terrains à bâtir de qualité. Il faut donc **engager la réalisation d'un état des lieux rigoureux, distinguant de multiples critères et dont la pondération est délicate :**

- les terrains disponibles du point de vue réglementaire mais non encore utilisés (total des ZAC et des zones constructibles du SDRIF) en vérifiant les raisons de cette situation de blocage,
- les terrains mutables au titre des POS et PLU, mais en s'assurant de leur qualité réelle au regard d'un usage résidentiel (desserte, environnement, pollution des sols, services de proximité, commerces…),
- les terrains que les élus souhaitent affecter au logement, mais en vérifiant la faisabilité économique des programmes envisagés.

Cet état des lieux du foncier permettra aux opérateurs d'avoir connaissance des terrains et de les inciter à construire des logements. **L'IAURIF dans le cadre de son programme de travail 2004-2005 a engagé une analyse de la densité urbaine et des terrains mutables de plus de 10 hectares.**

En Ile-de-France, **l'observatoire régional foncier** a publié en novembre 2003 son rapport « comment mobiliser le foncier en Ile-de-France ? ». Il en ressort qu'au début 2002 il restait encore suffisamment de terrains pour construire 360 000 logements, sans compter 1,5 million de m² de bureaux et autant pour les activités industrielles. Ainsi, selon l'Observatoire, **plus que la quantité de foncier, ce sont des emprises foncières correspondant aux souhaits des promoteurs et des habitants qui font défaut** : terrains bien situés vis-à-vis des centres et des moyens de transport, terrains bien équipés et entourés par un environnement urbain de qualité, terrains proches ou en continuité avec des quartiers existants non discriminants, terrains accessibles à un prix acceptable… Or, réunir l'ensemble de ces conditions est devenu un exercice difficile surtout aux portes de Paris.

Le rapport Pommellet publié en octobre 2003 avait pour objectif de relancer la construction de logements. A cette effet, il a permis d'établir une première ébauche des actifs fonciers appartenant au Ministère de l'Equipement et qui pourraient en partie ou en totalité servir à la production de logements. Il en ressort qu'à court ou moyen terme (d'ici à 2010) ce sont plus de 172 hectares de terrains qui pourraient être utilisés à cet effet en première couronne ainsi que 584 hectares mutables (en première couronne hors Paris) faisant partie du patrimoine RFF/SNCF d'ici à 2020.

Le délégué ministériel à l'action foncière nommé par le ministre vient d'établir un premier bilan ("rapport Figeat") après six mois de travail. Il en ressort qu'au lieu

des 300 hectares de terrain d'Etat mobilisables pour du logement en Ile-de-France évalués dans le rapport Pommellet, 900 hectares seraient disponibles après accord de la RATP, la SNCF et RFF. Dans un délai de trois ans, les collectivités locales et les propriétaires devraient réaliser environ 5 000 logements sur 130 hectares pour les trois prochaines années. A moyen terme, entre 2007 et 2010, dans la région, 180 hectares ont été identifiés, soit un potentiel de 7 500 à 8 000 logements. A plus long terme, l'ensemble des sites mis à l'étude représente un total de 600 hectares, mais pour l'essentiel sur des sites éloignés de Paris.

Cet ainsi, que la Direction Générale de l'Aviation Civile s'apprête à vendre 17 000 m² de terrains rue de la convention à Paris pour construire 240 logements dont un tiers très social, un tiers intermédiaire et un tiers privé. Autre exemple, une convention va être signée avec la RATP pour construire 750 logements dans Paris intramuros sur le dépôt de bus de la rue de la Croix Nivert. Hors Paris, la RATP cèderait les terrains nécessaires à la construction de 440 logements.

4.3.2 SE DONNER LES MOYENS DE REINVESTIR LA VILLE

Le futur établissement public foncier régional, sera un outil privilégié pour s'assurer de la maîtrise du foncier, notamment celui nécessaire pour construire des logements sociaux. En juin 2004, sa création a été demandée par le Conseil Régional à l'Etat sur le territoire des huit départements d'Ile-de-France. Ses modalités d'intervention et son fonctionnement sont en cours de définition entre l'Etat, la Région et les Départements. Il sera financé par une taxe spéciale d'équipement assise sur les impôts locaux mais pourra également recevoir des subventions des collectivités locales ou même de l'Etat sous forme d'apports de terrains.

Il s'agit d'un outil de maîtrise du foncier sur le long terme afin de pouvoir constituer des réserves et aller chercher des terrains auprès des propriétaires afin que la Région puisse réaliser les objectifs de créations de logements qu'elle s'est fixés. Il devra favoriser l'émergence d'opérations de dimension significative, faute de quoi les investissements s'émietteront dans de petites opérations coûteuses et diffuses au sein des quartiers existants au fur et à mesure des transactions foncières, particulièrement en zone centrale pour lutter contre l'étalement urbain. Cependant, doté exclusivement de compétences foncières il ne pourra pas lancer ses propres opérations d'aménagement comme le fait déjà l'AFTRP.

Le futur schéma directeur devra renforcer la priorité reconnue par tous les acteurs en faveur de la création de logements sur tous le sites où le foncier le permet, notamment dans la zone agglomérée bien desservie par les transports collectifs.

Dans l'esprit de ce qui se développe depuis quelques années en France, une politique pourrait être menée de manière à **inciter les architectes à investir ce champs de réflexion et de création.** Le but serait de trouver une alternative à la barre et à la tour "traumatisantes" et au pavillon consommateur d'espace.

Généralement, les communes sont généralement appelées à stagner sur le plan démographique, sauf certains cas de figure où les ZAC ont permis d'accélérer la mutation foncière et la reconversion d'anciens sites industriels. Il faudrait donc envisager de **mener une politique volontariste, notamment par la création de ZAC.**

4.3.3 ORIENTER LES DOCUMENTS D'URBANISME EN FAVEUR DE LA CREATION DE LOGEMENTS

A Paris, afin de corriger certains déséquilibres au sein du territoire, le nouveau PLU en cours d'approbation traduit trois orientations majeures : renforcer la mixité sociale à l'ouest et au centre de la ville, rééquilibrer l'offre d'emploi en faveur de l'est et mieux protéger le patrimoine.
Pour parvenir à une relance du logement social dans les arrondissements favorisés de l'ouest, le PLU définit une zone urbaine générale divisée en deux grands secteurs :

- le secteur favorable à l'habitation à l'ouest et au centre, où une part de 25% de logements sociaux devra être intégrée dans tous les programmes privés d'au moins 1 000 m²,
- le secteur favorable à la mixité habitat/activité au nord et à l'est.

De nombreux PLU des communes riveraines, existants ou en cours d'élaboration, partagent déjà ces objectifs mais il faut s'assurer que toutes les révisions s'orientent vers une plus grande ouverture à la construction de logements, un rééquilibrage significatif en faveur de l'habitat et de la qualité urbaine (espaces verts, équipements de loisirs, modes doux de déplacement ….)
Ceci devrait signifier une réduction corrélative des espaces à vocation industrielle et des infrastructures (voies ferrées, autoroutes, services urbains …) qui devront de plus en plus être compatibles avec l'habitat et/ou enterrées. Le développement de l'intercommunalité devrait faciliter de type de réflexions, très liées aux SCOT.

4.3.4 VALORISER D'ABORD LES EMPRISES FONCIERES DISPONIBLES ET MUTABLES

Pour créer rapidement du foncier effectivement disponible pour des logements suppose que plusieurs conditions soient réunies qui appellent toutes de dégager des moyens financiers et de s'entendre sur des priorités :

- **améliorer la desserte des sites** encore mal reliés à l'agglomération et aux pôles d'emplois en soutenant les projets de développement des transports en commun en site propre (de surface ou enterrés), amenés à jouer un rôle structurant dans l'aménagement et le renouvellement urbain,
- **recomposer la trame de voirie**, notamment dans les sites de friche (développer un maillage urbain plus fin, en rapport avec la mixité et la densité souhaitées),
- **dépolluer les sols** sur lesquels étaient implantées des entreprises polluantes,
- **favoriser le verdissement et le paysagement** des espaces disponibles,
- **travailler à une revalorisation de l'image** des secteurs où sont disponibles des terrains mutables de grande dimension.

4.3.5 DEFINIR L'ECHELLE ET LES CRITERES D'ARBITRAGE POUR L'UTILISATION DU FONCIER DISPONIBLE

Un consensus sur la nécessité d'arbitrer l'usage d'un bien rare comme le foncier et sur les critères à retenir pour y parvenir doit être obtenu entre l'ensemble des collectivités territoriales concernées du fait :

- de la pénurie de foncier destiné au logement,
- de la tendance dominante des communes à privilégier le développement économique,
- des réticences de la population à accepter de nouvelles constructions et à préférer les espaces ouverts,
- de la volonté généralement partagée de freiner l'étalement urbain,
- de la superficie limitée du plus grand nombre des communes riveraines qui ne peuvent donc prétendre à répondre simultanément à toutes les attentes.

On sait que la question de l'habitat est directement liée à celle de la répartition des emplois à l'échelle de l'agglomération centrale. Elle implique de trouver un nouvel équilibre au sein de Paris et entre Paris et les 29 communes riveraines en ce qui concerne la répartition respective des emplois et de l'habitat.

Des "conventions d'équilibre" dans la répartition des surfaces construites entre activités et habitat ont été signées à Saint-Ouen, Saint-Denis et Montreuil en juillet 2002. Elles témoignent du souci d'un rééquilibrage à l'échelle locale l'équilibre en faveur du logement. Ces conventions d'équilibre pourraient être généralisées sur d'autres territoires.

D'autres exemples, tels qu'Issy-les-Moulineaux, Charenton-le-Pont ou encore Saint-Maurice, communes qui n'étaient pas concernées par des conventions d'équilibre ont pourtant montré que l'on peut mener de front développement économique et développement du logement.

4.4 METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS POUR UNE DEMARCHE PARTENARIALE

Il s'agit de définir comment Paris et les communes limitrophes peuvent encore se mobiliser ensemble pour créer du logement social et quels éléments sont à intégrer dans le futur observatoire du logement en Ile-de-France.

4.4.1 PRENDRE EN COMPTE L'EMERGENCE DE NOUVEAUX INTERLOCUTEURS ET COORDONNER LES INTERVENANTS

De nouveaux interlocuteurs en matière de logement sont apparus récemment : les trois **EPCI** touchant Paris (Plaine Commune, Val de Bièvres, Nogent - Le Perreux) ainsi que l'EPA Plaine de France. D'autres structures intercommunales sont en cours de réflexion.

Avec le développement de PLH intercommunaux, la question du logement sera davantage abordée à l'échelle intercommunale et les interlocuteurs seront davantage les délégués intercommunaux que les élus communaux directement.

Avec l'apparition de structures intercommunales, la mise en œuvre de la Taxe Professionnelle Unique se généralise et pourrait inciter à réalisation de logements. En effet, avant la mise en place de la TPU au sein d'un EPCI, les communes n'ont pas les mêmes critères d'arbitrage et favorise davantage la réalisation d'activités génératrices de ressources que la construction de logements qui implique davantage de services et d'équipements pour la population. La commune ne recherche plus les ressources liées aux activités mais perçoit directement les impôts ménages (taxe d'habitation et taxe sur le foncier bâti).

Par ailleurs, la décentralisation se poursuit avec des compétences éventuellement renforcées en matière de logement pour **les communautés d'agglomération** et pour **les départements**. Ceux-ci sont en première ligne sur les questions sociales (RMI) et le logement des plus défavorisés (PDLPD, FSL) et sont forcément très attentifs à la production de logements locatifs sociaux. Déjà, certains départements développent une politique très active de soutien à l'action foncière et à la construction. Cet effort pourrait être valorisé et amplifié dans le cadre d'une concertation entre Paris et la 1ère couronne.

Le nouveau rôle dévolu à **l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain** (ANRU) est important en ce qu'il conditionne la mise en œuvre effective des projets d'un grand nombre de communes riveraines (Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Ivry-sur-Seine, Gentilly…) et la revalorisation de l'offre sociale. La réalisation des projets ne devrait pas avoir d'impact sur le nombre total de logements sociaux

proposés. Cependant, les impacts qualitatifs de ces projets devraient être sensibles et donc accroître l'attractivité de ce nouveau parc social au cœur de l'agglomération et mieux répondre aux attentes des demandeurs. Il faut se rappeler que cette amélioration ne doit pas aboutir à l'éviction des plus modestes du fait de l'augmentation des loyers après réalisation des travaux et des difficultés majeures du relogement dans un contexte de pénurie.

La Foncière associée à l'ANRU devrait par son intervention participer à la diversification du parc (logements intermédiaires) et contribuer au maintien de salariés dans les quartiers rénovés, notamment dans les communes riveraines porteuses de projets ANRU.

Plus généralement, la multitude des intervenants et la diversité des stratégies (organismes HLM, communes, conseils généraux, Etat…) pourrait justifier **la mise en place d'une conférence interdépartementale** traitant des questions du logement, et du logement social en particulier.

4.4.2 COORDONNER LES OUTILS EXISTANTS ET EN VOIE DE CREATION

Une coopération régulière et confiante doit être instaurée entre l'APUR et l'ensemble des services urbanisme des communes et communautés riveraines et des départements de la première couronne. Dans ce cadre, une réflexion sur la coordination des utilisations des différents outils existants devra être menée : observatoires, harmonisation des documents d'urbanisme, concrétisation des objectifs de coopération inscrits dans les conventions, grands opérateurs …

4.4.3 CHERCHER A MIEUX ANTICIPER LES BESOINS

La pénurie actuelle en logements sociaux est en partie la conséquence d'une mauvaise anticipation des évolutions socio-démographiques, notamment :

- la sous estimation du solde migratoire régional,
- l'augmentation plus rapide que prévu du nombre de ménages qui s'accroît deux fois plus vite que la population (+23% depuis 1975) sous l'effet du vieillissement de la population, de la décohabitation des jeunes et des étudiants, et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales.
- le vieillissement de la population des locataires dont 30% des personnes de référence ont plus de 60 ans à Paris,

- la stabilité accrue de la population des locataires HLM depuis 1998 avec un taux de mobilité inférieur à 6% à Paris, ce qui libère d'autant moins de logements à attribuer aux nouveaux demandeurs : environ 6 000 au maximum par an.

La révision du SDRIF va permettre de réactualiser le diagnostic territorial de l'Ile-de-France et de réévaluer les besoins en fonction des perspectives démographiques. **Le réajustement des objectifs en matière de construction de logements devra être modulé selon les espaces pris en considération et leur accessibilité, en privilégiant la construction dans la zone centrale et en déterminant les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs.**

4.5 SURMONTER LES DIFFERENTS FREINS POLITIQUES

Les difficultés d'ordre politique sont nombreuses dans le domaine du logement et liées à chaque niveau décisionnel :

- au-delà des différents plans de relance, le retrait de l'Etat moins présent sur ce créneau depuis la réforme de 1977 a plutôt favorisé depuis 25 ans la dynamisation de l'investissement locatif privé, l'accession à la propriété et recentré peu à peu son action sur l'habitat des plus pauvres,
- la désaffection des politiques locales du logement, pour des raisons souvent liées aux finances locales et à la concurrence avec la production de m² de bureaux, réputés plus rémunérateurs que l'arrivée de nouveaux habitants aux ressources modestes,
- la dilution du pouvoir de décision en matière de logement entre de très nombreux acteurs (communes, intercommunalités, Etat, organismes constructeurs…), sans compter les incertitudes liées à la décentralisation et l'absence dans l'agglomération parisienne de tout lieux de régulation efficace des inégalités,
- le frein politique des élus soucieux de ne pas déplaire à leurs électeurs, hésitants devant les mutations électorales possibles et marqués par le syndrome de la densité, qu'il faudrait toujours abaisser au nom de la qualité de vie.

L'ensemble de ces phénomènes explique dans une certaine mesure le blocage actuel où l'insuffisance de la production de logements sociaux se conjugue avec l'augmentation de la demande.

4.5.1 FAIRE AGIR ENSEMBLE TOUS LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL

La question du logement social est au centre d'une complexité institutionnelle et soumise au risque de dilution des responsabilités :

- c'est un devoir de l'Etat qui maîtrise les crédits logements (aides à la pierre et à la personne) aux côtés des autres collectivités et des communautés d'agglomération qui souhaiteront hériter de la décentralisation de la compétence Habitat,
- c'est un domaine d'implication des Départements (plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées, fonds solidarité logement, travailleurs sociaux, offices départementaux d'HLM, OPAC…),
- c'est une forte préoccupation pour les communes, notamment celles dotées d'organismes HLM dont le maire est souvent président ou de SEM. Toutes jouent un rôle décisif dans les choix de construction de logements sociaux comme dans les politiques d'attribution,
- c'est également un besoin pour les entreprises dynamiques, confrontées à des recrutements lointains de personnels, qu'il faut ensuite fidéliser.

Dans la perspective d'une relance de la construction, la géographie urbaine fragmentée du cœur de l'agglomération appelle un dialogue adapté au traitement de cette question entre Paris, l'ensemble des communes riveraines mais également avec tous les autres acteurs, au-delà de la limite des 29 communes limitrophes de Paris.

A terme, **l'objectif serait d'aboutir à un consensus autour de prévisions chiffrées et localisées de constructions de logements sociaux qui pourrait prendre la forme d'un PLH interdépartemental.** Cet objectif suppose qu'une nouvelle ambition planificatrice globale s'impose à l'échelle régionale au-delà du droit reconnu à chacun de s'installer où il le souhaite en fonction de ses moyens.

4.5.2 S'ENTENDRE SUR QUELQUES MESURES PRATIQUES

Pour avancer vers les objectifs qui sont au cœur de cette étude, en jouant sur la solidarité bien comprise plus que sur la compassion, plusieurs décisions ou orientations pourraient être mises en discussion :

- la réutilisation des pénalités payées pour non respect des objectifs SRU de 20% de logements sociaux en subvention foncière pour le logement social,
- le renforcement de la péréquation en rapport avec le nombre de logements sociaux réalisés,
- la diversification des modes de production par le rachat et la transformation de logements du parc privé,
- l'accélération de la constructibilité des terrains et la mobilisation plus efficace de la convention foncière entre l'Etat et la Région,

- la généralisation des conventions d'équilibre habitat/activités économiques et des programmes mixtes associant la promotion privée et la production de logements sociaux,
- l'articulation des choix en matière d'urbanisation avec les décisions touchant aux infrastructures de transports.

Par ailleurs, la réalisation de logements implique le développement de services et d'équipements du fait de la croissance de population qui est engendrée. Il faut que les communes qui construisent des logements sociaux en nombre significatif bénéficient, à condition que leur niveau de ressources fiscales le justifie, **d'une prime pour faciliter la réalisation des équipements publics nécessaires** à la nouvelle population, et ce d'autant plus qu'elle sera modeste.

4.5.3 LA QUESTION DE L'EQUILIBRE SOCIOLOGIQUE A ETABLIR A PARIS COMME DANS LES AUTRES COMMUNES

Le dernier numéro d'*Esprit* signale l'édification progressive d'une "ville à trois vitesses" :

- gentrification au centre et à sa périphérie immédiate pour les plus riches,
- poches de relégation dispersées au milieu du tissu urbain pour les plus pauvres,
- et périurbanisation des secteurs éloignés comme réponse aux aspirations des classes moyennes.

La recherche de la mixité urbaine et sociale était pourtant inscrite comme objectif au SDRIF de 1994. Pour y parvenir, il prônait un recentrage de la construction au cœur de l'agglomération et le renouvellement urbain par la production de logements aidés et l'acquisition d'immeubles privés.

Pour atteindre cet objectif, le CPER 2000-2006 est axé sur une "politique d'aménagement du territoire qui contribue au redéveloppement des territoires en difficulté et à la diffusion du rayonnement des pôles de croissance". Il s'agit notamment des 10 pôles prioritaires, dont trois, réunissant 22 communes, sont très liés à Paris : la Plaine Saint-Denis, la Seine-Amont et le Val-de-Seine.

Dans le même but, Paris et 8 communes riveraines (Clichy, Saint-Denis, Aubervilliers, Bagnolet, Montreuil, Ivry-sur-Seine, le Kremlin Bicêtre et Gentilly) se sont engagées dans des contrats de ville et deux GPV jouxtent Paris (à Pantin-Bobigny et à Plaine Commune).

Malgré cet affichage, le constat des grandes inégalités actuelles entre communes et des difficultés pour réaliser des logements sociaux en nombre suffisant impose que Paris, les communes limitrophes mais également les communes plus éloignées se mobilisent ensemble pour créer davantage de logements sociaux.

Face à ce constat, la volonté politique sera une des clés de la diversification urbaine et sociale de la zone centrale dans les communes qui ont encore des potentialités pour

construire sans toujours afficher le désir de construire des logements sociaux en nombre suffisants.

ANNEXES : TABLEAUX

Tab. 1. Evolution de la population des arrondissements parisiens de 1975 à 1999 73

Tab. 2. Evolution de la population des 29 communes voisines de Paris de 1975 à 1999..... 74
Tab. 3. Variation de population due au solde migratoire de 1982 à 1999 dans les arrondissements de Paris 75

Tab. 4. Variation de population due au solde migratoire de 1982 à 1999 dans les 29 communes voisines de Paris 76

Tab. 5. Les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines entre 1990 et 1999 77

Tab. 6. Les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines selon la taille des ménages entre 1990 et 1999 78

Tab. 7. Les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines selon la catégorie socio-professionnelle des ménages entre 1990 et 1999..... 79

Tab. 8. Variation du nombre de ménages de 1982 à 1999 dans les arrondissements de Paris..... 80

Tab. 9. Variation du nombre de ménages de 1982 à 1999 dans les 29 communes voisines de Paris 81

Tab. 10. Evolution de la population hors ménage entre 1990 et 1999 dans les arrondissements de Paris 82

Tab. 11. Evolution de la population hors ménage entre 1990 et 1999 dans les 29 communes riveraines de Paris..... 83

Tab. 12. Variation du nombre de logements de 1975 à 1999 dans les arrondissements de Paris .. 84

Tab. 13. Variation du nombre de logements de 1975 à 1999 dans les 29 communes voisines de Paris 85

Tab. 14. Comparaison de l'évolution de la population et des ménages par rapport à la construction de logements entre 1990 et 1999 dans les arrondissements de Paris 86

Tab. 15. Comparaison de l'évolution de la population et des ménages par rapport à la construction de logements entre 1990 et 1999 dans les 29 communes voisines de Paris..... 87

Tab. 16. Répartition et densités des logements sociaux dans les arrondissements de Paris en 2003 88

Tab. 17. Répartition et densités des logements sociaux dans les communes riveraines de Paris en 2003 89

Tab. 18. Les catégories d'organismes gestionnaires du patrimoine des arrondissements de Paris 90

Tab. 19. Le patrimoine des bailleurs sociaux par arrondissement à Paris en 2003 91

Tab. 20. Les catégories d'organismes gestionnaires du patrimoine des communes riveraines de Paris 92

Tab. 21. Comparaison de l'âge du parc social par rapport au parc total dans les arrondissements de Paris 93

Tab. 22. Comparaison de l'âge du parc social par rapport au parc total dans les communes riveraines de Paris..... 94

Tab. 23. Répartition du parc social de chaque période de construction dans les arrondissements de Paris en 2003 95

Tab. 24. Répartition du parc social de chaque période de construction dans les communes riveraines de Paris en 2003 96

Tab. 25. Comparaison de la taille des logements sociaux avec celle de l'ensemble du parc dans les arrondissements de Paris 97

Tab. 26. Comparaison de la taille des logements sociaux avec celle de l'ensemble du parc dans les 29 communes riveraines de Paris 98

Tab. 27. Répartition des petits et grands logements sociaux dans les arrondissements de Paris ... 99

Tab. 28. Répartition des petits et grands logements sociaux dans les communes riveraines de Paris 100

Tab. 29. Taux de rotation et vacance de plus de 3 mois dans le parc social par arrondissement en 2003 101

Tab. 30. Taux de rotation et vacance de plus de 3 mois dans le parc social des 29 communes riveraines de Paris en 2003 102

Tab. 31. Les logements terminés entre 1999 et 2003 dans les arrondissements de Paris 103

Tab. 32. Les logements terminés entre 1999 et 2003 dans les communes riveraines de Paris..... 104

Tab. 33. Les logements sociaux terminés entre 1999 et 2003 dans les arrondissements de Paris 105

Tab. 34. Les logements sociaux terminés entre 1999 et 2003 dans les 29 communes riveraines de Paris 106

Tab. 35. Les revenus des ménages par unité de consommation à Paris et dans les 29 communes riveraines en 2000 (en Euros) 107

Tab. 36. L'évolution du nombre des demandeurs d'un logement social à Paris entre 1992 et 2003 108

Tab. 37. Evolution du nombre de ménages demandeurs d'un logement social à Paris entre 1993 et 2003 par arrondissement 108

Tab. 38. Provenance et proportion de ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 109

Tab. 39. La diminution du nombre de logements d'avant 1949 et sans confort à Paris 112

Tab. 40. La diminution du nombre de logements d'avant 1949 et sans confort dans les communes riveraines de Paris 113

Tab. 41. La suroccupation des logements (occupés par les demandeurs) en 2003 114

Tab. 42. L'âge des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 114

Tab. 43. La taille des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 115

Tab. 44. Les revenus des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 115

Tab. 45. L'évolution des revenus des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 116

Tab. 46. La CSP des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 116

Tab. 47. Les motivations des demandeurs d'un logement social à Paris en 2003 117

Tab. 48. Les logements demandés à Paris en 2003 118

Tab. 49. L'ancienneté de la demande d'un logement social à Paris en 2003 118

Tab. 50. Tableau des densités de population et de logements dans les arrondissements de Paris en 1999 119

Tab. 51. Tableau des densités de population et de logements dans les communes riveraines de Paris en 1999 120

Tab. 1. Evolution de la population des arrondissements parisiens de 1975 à 1999

(Classement par ordre décroissant de la variation relative entre 1975 et 1999)

	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES				VARIATION RELATIVE			
	1975	1982	1990	1999	75-82	82-90	90-99	75-99
19e Arrondissement	144 357	162 649	165 062	172 730	12,7%	1,5%	4,6%	20%
13e Arrondissement	163 313	170 818	171 098	171 533	4,6%	0,2%	0,3%	5%
20e Arrondissement	175 795	171 971	184 478	182 952	-2,2%	7,3%	-0,8%	4%
15e Arrondissement	231 301	225 596	223 940	225 362	-2,5%	-0,7%	0,6%	-3%
12e Arrondissement	140 900	138 015	130 257	136 591	-2,0%	-5,6%	4,9%	-3%
10e Arrondissement	94 046	86 970	90 083	89 612	-7,5%	3,6%	-0,5%	-5%
11e Arrondissement	159 317	146 931	154 165	149 102	-7,8%	4,9%	-3,3%	-6%
14e Arrondissement	149 137	138 596	136 574	132 844	-7,1%	-1,5%	-2,7%	-11%
18e Arrondissement	208 970	186 866	187 657	184 586	-10,6%	0,4%	-1,6%	-12%
5e Arrondissement	67 668	62 173	61 222	58 849	-8,1%	-1,5%	-3,9%	-13%
17e Arrondissement	186 293	169 513	161 935	160 860	-9,0%	-4,5%	-0,7%	-14%
16e Arrondissement	193 590	179 446	169 863	161 773	-7,3%	-5,3%	-4,8%	-16%
3e Arrondissement	41 706	36 094	35 102	34 248	-13,5%	-2,7%	-2,4%	-18%
6e Arrondissement	56 331	48 905	47 891	44 919	-13,2%	-2,1%	-6,2%	-20%
9e Arrondissement	70 270	64 134	58 019	55 838	-8,7%	-9,5%	-3,8%	-21%
7e Arrondissement	74 250	67 461	62 939	56 985	-9,1%	-6,7%	-9,5%	-23%
4e Arrondissement	40 466	33 990	32 226	30 675	-16,0%	-5,2%	-4,8%	-24%
2e Arrondissement	26 328	21 203	20 738	19 585	-19,5%	-2,2%	-5,6%	-26%
8e Arrondissement	52 999	46 403	40 814	39 314	-12,4%	-12,0%	-3,7%	-26%
1er Arrondissement	22 793	18 509	18 360	16 888	-18,8%	-0,8%	-8,0%	-26%
Total Paris	**2 299 830**	**2 176 243**	**2 152 423**	**2 125 246**	**-5,4%**	**-1,1%**	**-1,3%**	**-8%**
Total 29 communes	**1 221 383**	**1 187 414**	**1 195 448**	**1 212 995**	**-2,8%**	**0,7%**	**1,5%**	**-1%**
Petite couronne	3 976 770	3 904 995	3 988 393	4 038 992	-1,8%	2,1%	1,3%	2%
IDF	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 952 011	2,0%	5,8%	2,7%	11%

Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

Tab. 2. Evolution de la population des 29 communes voisines de Paris de 1975 à 1999

(Classement par ordre décroissant de la variation relative entre 1975 et 1999)

	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES				VARIATION RELATIVE			
	1975	1982	1990	1999	75-82	82-90	90-99	75-99
Saint-Maurice	9 221	9 420	11 157	12 748	2,2%	18,4%	14,3%	38%
Charenton-le-Pont	20 468	20 500	21 872	26 582	0,2%	6,7%	21,5%	30%
Le Pré-Saint-Gervais	13 271	13 078	15 373	16 377	-1,5%	17,5%	6,5%	23%
Le Kremlin-Bicêtre	20 061	17 543	19 348	23 724	-12,6%	10,3%	22,6%	18%
Pantin	42 739	43 553	47 303	49 919	1,9%	8,6%	5,5%	17%
Puteaux	35 514	36 117	42 756	40 780	1,7%	18,4%	-4,6%	15%
Vanves	22 464	22 805	25 900	25 414	1,5%	13,6%	-1,9%	13%
Issy-les-Moulineaux	47 625	45 835	46 194	52 647	-3,8%	0,8%	14,0%	11%
Nogent-sur-Marne	25 634	24 630	25 248	28 191	-3,9%	2,5%	11,7%	10%
Fontenay-sous-Bois	46 475	52 627	51 868	50 921	13,2%	-1,4%	-1,8%	10%
Suresnes	37 537	35 187	35 998	39 706	-6,3%	2,3%	10,3%	6%
Clichy	47 764	46 895	48 030	50 179	-1,8%	2,4%	4,5%	5%
Levallois-Perret	52 523	53 500	47 548	54 700	1,9%	-11,1%	15,0%	4%
Boulogne-Billancourt	103 578	102 582	101 743	106 367	-1,0%	-0,8%	4,5%	3%
Les Lilas	20 054	20 354	20 118	20 226	1,5%	-1,2%	0,5%	1%
Saint-Cloud	28 139	28 561	28 597	28 157	1,5%	0,1%	-1,5%	0%
Vincennes	44 261	42 870	42 267	43 595	-3,1%	-1,4%	3,1%	-2%
Joinville-le-Pont	17 608	16 934	16 657	17 117	-3,8%	-1,6%	2,8%	-3%
Gentilly	17 026	16 732	17 093	16 118	-1,7%	2,2%	-5,7%	-5%
Saint-Mandé	20 968	18 673	18 684	19 697	-10,9%	0,1%	5,4%	-6%
Montreuil	96 587	93 368	94 754	90 674	-3,3%	1,5%	-4,3%	-6%
Montrouge	40 304	38 517	38 106	37 733	-4,4%	-1,1%	-1,0%	-6%
Saint-Ouen	43 588	43 606	42 343	39 722	0,0%	-2,9%	-6,2%	-9%
Neuilly-sur-Seine	65 983	64 170	61 768	59 848	-2,7%	-3,7%	-3,1%	-9%
Bagnolet	35 906	32 557	32 600	32 511	-9,3%	0,1%	-0,3%	-9%
Saint-Denis	96 132	90 829	89 988	85 832	-5,5%	-0,9%	-4,6%	-11%
Aubervilliers	72 976	67 719	67 557	63 136	-7,2%	-0,2%	-6,5%	-13%
Malakoff	34 121	32 553	30 959	29 402	-4,6%	-4,9%	-5,0%	-14%
Ivry-sur-Seine	62 856	55 699	53 619	50 972	-11,4%	-3,7%	-4,9%	-19%
Total 29 communes	**1 221 383**	**1 187 414**	**1 195 448**	**1 212 995**	**-2,8%**	**0,7%**	**1,5%**	**-1%**
Total Paris	**2 299 830**	**2 176 243**	**2 152 423**	**2 125 246**	**-5,4%**	**-1,1%**	**-1,3%**	**-8%**
Petite couronne	3 976 770	3 904 995	3 988 393	4 038 992	-1,8%	2,1%	1,3%	2%
IDF	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 952 011	2,0%	5,8%	2,7%	11%

Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

Tab. 3. Variation de population due au solde migratoire de 1982 à 1999 dans les arrondissements de Paris

Classement décroissant selon le taux de variation entre 1990 et 1999

	Taux de variation dû au solde migratoire		Solde migratoire	
	1982-90	1990-99	1982-90	1990-99
Paris 12e arrond.	-0,95	0,11	-10 240	1 279
Paris 15e arrond.	-0,51	-0,43	-9 264	-8 650
Paris 13e arrond.	-0,59	-0,50	-8 053	-7 758
Paris 19e arrond.	-0,75	-0,52	-9 818	-7 962
Paris 17e arrond.	-0,90	-0,57	-12 037	-8 323
Paris 14e arrond.	-0,47	-0,62	-5 139	-7 574
Paris 5e arrond.	-0,36	-0,68	-1 798	-3 688
Paris 16e arrond.	-0,72	-0,69	-10 161	-10 349
Paris 4e arrond.	-0,74	-0,75	-1 975	-2 129
Paris 8e arrond.	-1,81	-0,75	-6 372	-2 716
Paris 6e arrond.	-0,25	-0,80	-952	-3 374
Paris 20e arrond.	0,15	-0,82	2 072	-13 593
Paris 3e arrond.	-0,72	-0,82	-2 054	-2 575
Paris 10e arrond.	-0,32	-0,97	-2 243	-7 834
Paris 9e arrond.	-1,55	-0,99	-7 622	-5 081
Paris 18e arrond.	-0,55	-1,00	-8 176	-16 795
Paris 1er arrond.	-0,09	-1,13	-132	-1 797
Paris 11e arrond.	-0,13	-1,13	-1 586	-15 458
Paris 2e arrond.	-0,60	-1,15	-1 016	-2 096
Paris 7e arrond.	-0,97	-1,24	-5 089	-6 715
total Paris	**-0,60**	**-0,70**	**-101 655**	**-133 188**
Total 29 communes	**-0,60**	**-0,70**	**-58 847**	**-74 007**
Petite couronne	-0,60	-0,70	-174 076	-269 154
IDF	-0,10	-0,50	-48 878	-494 257

Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Tab. 4. Variation de population due au solde migratoire de 1982 à 1999 dans les 29 communes voisines de Paris

(Classement décroissant selon le taux de variation entre 1990 et 1999)

NOMCOM	Taux de variation dû au solde migratoire		Solde migratoire	
	1982-90	1990-99	1982-90	1990-99
Charenton-le-Pont	0,23	1,29	395	2 786
Le Kremlin-Bicêtre	0,35	1,18	515	2 254
Issy-les-Moulineaux	-0,31	0,67	-1 158	2 949
Levallois-Perret	-2,00	0,62	-8 159	2 821
Saint-Maurice	1,50	0,53	1 219	563
Nogent-sur-Marne	-0,06	0,48	-126	1 158
Suresnes	-0,24	0,13	-678	448
Saint-Mandé	-0,15	-0,08	-227	-138
Joinville-le-Pont	-0,50	-0,19	-668	-293
Boulogne-Billancourt	-0,68	-0,20	-5 598	-1 867
Clichy	-0,42	-0,39	-1 600	-1 731
Vincennes	-0,66	-0,43	-2 245	-1 651
Pantin	-0,09	-0,45	-320	-1 964
Le Pré-Saint-Gervais	1,06	-0,46	1 187	-650
Neuilly-sur-Seine	-0,69	-0,60	-3 499	-3 294
Les Lilas	-0,79	-0,66	-1 278	-1 200
Montrouge	-0,63	-0,70	-1 945	-2 396
Fontenay-sous-Bois	-0,66	-0,79	-2 742	-3 646
Saint-Cloud	-0,58	-0,88	-1 319	-2 253
Bagnolet	-0,82	-0,90	-2 136	-2 645
Vanves	0,83	-0,90	1 605	-2 084
Ivry-sur-Seine	-1,02	-1,27	-4 472	-5 985
Malakoff	-1,21	-1,33	-3 079	-3 617
Gentilly	-0,49	-1,35	-664	-2 024
Montreuil	-0,76	-1,43	-5 738	-11 968
Puteaux	1,11	-1,65	3 446	-6 226
Saint-Ouen	-1,22	-1,69	-4 218	-6 281
Saint-Denis	-1,28	-1,74	-9 280	-13 853
Aubervilliers	-1,12	-1,90	-6 065	-11 220
total 29 communes	**-0,60**	**-0,70**	**-58 847**	**-74 007**
Total Paris	**-0,60**	**-0,70**	**-101 655**	**-133 188**
Petite couronne	-0,60	-0,70	-174 076	-269 154
IDF	-0,10	-0,50	-48 878	-494 257

Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Tab. 5. Les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines entre 1990 et 1999

(Classement décroissant selon le rapport sortants/entrants)

	sortants de Paris vers…	entrants dans Paris venant de…	solde (entrants à Paris – sortants de Paris)	Rapport sortants/entrants (XX sortants pour 1 entrant)
IDF	439 796	232 996	-206 800	1,9
dont Petite couronne	*290 324*	136 321	-154 003	2,1
dont 29 communes	***133 300***	***60 660***	***-72 640***	**2,2**
Saint-Maurice	1 759	466	-1 293	3,8
Charenton-le-Pont	4 219	1 220	-2 999	3,5
Suresnes	3 463	1 152	-2 311	3,0
Levallois-Perret	8 146	2 837	-5 309	2,9
Issy-les-Moulineaux	6 794	2 364	-4 430	2,9
Le Kremlin-Bicêtre	3 048	1 054	-1 994	2,9
Joinville-le-Pont	1 402	498	-904	2,8
Pré-Saint-Gervais (Le)	2 308	861	-1 447	2,7
Bagnolet	3 789	1 535	-2 254	2,5
Nogent-sur-Marne	2 879	1 138	-1 741	2,5
Montreuil	8 705	3 703	-5 002	2,4
Fontenay-sous-Bois	4 273	1 802	-2 471	2,4
Saint-Mandé	3 322	1 392	-1 930	2,4
Malakoff	2 642	1 164	-1 478	2,3
Boulogne-Billancourt	14 602	6 613	-7 989	2,2
Pantin	6 112	2 753	-3 359	2,2
Clichy	4 904	2 258	-2 646	2,2
Montrouge	4 434	2 027	-2 407	2,2
Les Lilas	2 686	1 205	-1 481	2,2
Vincennes	5 922	2 855	-3 067	2,1
Ivry-sur-Seine	4 407	2 248	-2 159	2,0
Vanves	3 043	1 500	-1 543	2,0
Gentilly	1 526	750	-776	2,0
Aubervilliers	5 456	2 909	-2 547	1,9
Saint-Ouen	3 516	1 890	-1 626	1,9
Saint-Denis	5 805	3 271	-2 534	1,8
Saint-Cloud	2 983	1 684	-1 299	1,8
Puteaux	3 135	1 801	-1 334	1,7
Neuilly-sur-Seine	8 020	5 710	-2 310	1,4

Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Tab. 6. Les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines selon la taille des ménages entre 1990 et 1999

(Classement croissant selon le solde des grand ménages)

	sortants de Paris vers…		**entrants dans Paris venant de…**		**solde (entrées moins sorties)**		**Rapport sortants/entrants (XX sortants pour 1 entrant)**	
	Petit ménage*	Grd ménage**	Petit ménage*	Grd ménage**	Petit ménage*	Grd ménage**	Petit ménage*	Grd ménage**
IDF	82 217	18 531	101 811	3 940	19 594	-14 591	0,8	4,7
dont Petite couronne	61 307	11 231	*53 825*	2 722	*-7 482*	*-8 509*	*1,1*	*4,1*
dont 29 communes	**34 189**	**4 082**	***22 188***	**1 450**	***-12 001***	***-2 632***	***1,5***	***2,8***
Boulogne-Billancourt	4 419	352	2 425	156	-1 994	-196	1,8	2,3
Aubervilliers	1 109	287	955	94	-154	-193	1,2	3,1
Montreuil	2 153	274	1 333	89	-820	-185	1,6	3,1
Saint-Denis	1 226	269	1 120	95	-106	-174	1,1	2,8
Pantin	1 510	249	891	82	-619	-167	1,7	3,0
Issy-les-Moulineaux	1 559	203	922	56	-637	-147	1,7	3,6
Bagnolet	773	174	509	39	-264	-135	1,5	4,5
Fontenay-sous-Bois	792	164	660	37	-132	-127	1,2	4,4
Levallois-Perret	2 306	201	1 021	85	-1 285	-116	2,3	2,4
Saint-Cloud	491	131	740	27	249	-104	0,7	4,9
Neuilly-sur-Seine	2 294	242	2 121	140	-173	-102	1,1	1,7
Ivry-sur-Seine	1 220	138	824	46	-396	-92	1,5	3,0
Charenton-le-Pont	1 059	114	484	23	-575	-91	2,2	5,0
Nogent-sur-Marne	612	92	503	14	-109	-78	1,2	6,6
Clichy	1 526	135	769	61	-757	-74	2,0	2,2
Suresnes	340	95	433	22	93	-73	0,8	4,3
Vincennes	1 757	122	1 110	50	-647	-72	1,6	2,4
Saint-Ouen	1 050	115	676	48	-374	-67	1,6	2,4
Saint-Mandé	853	87	534	29	-319	-58	1,6	3,0
Le Kremlin-Bicêtre	842	75	374	27	-468	-48	2,3	2,8
Malakoff	725	67	434	21	-291	-46	1,7	3,2
Pré-Saint-Gervais	660	67	307	21	-353	-46	2,1	3,2
Montrouge	1 445	82	827	36	-618	-46	1,7	2,3
Vanves	805	70	557	31	-248	-39	1,4	2,3
Joinville-le-Pont	272	43	200	5	-72	-38	1,4	8,6
Saint-Maurice	392	44	179	10	-213	-34	2,2	4,4
Les Lilas	703	66	400	34	-303	-32	1,8	1,9
Gentilly	414	47	261	21	-153	-26	1,6	2,2
Puteaux	882	77	619	51	-263	-26	1,4	1,5

**petit ménage : 1 et 2 personnes*
***grands ménages : 5 personnes et plus*
source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Tab. 7. Les migrations résidentielles entre Paris et ses 29 communes riveraines selon la catégorie socio-professionnelle des ménages entre 1990 et 1999

(Classement décroissant selon le rapport sortant/entrant des cadres)

	sortants de Paris vers…		**entrants dans Paris venant de…**		**solde (entrées moins sorties)**		**XX sortants pour 1 entrant**	
	ouvriers	cadres	ouvriers	cadres	ouvriers	cadres	ouvriers	cadres
France hors IDF	17 695	44 566	9 569	69 450	-8 126	24 884	1,8	0,6
IDF	34 010	69 223	12 855	52 872	-21 155	-16 351	2,6	1,3
dont Petite couronne	*24 390*	*46 758*	8 238	29 458	-16 152	-17 300	3,0	1,6
dont 29 communes	***9 760***	***25 111***	***3 643***	***13 159***	***-6 117***	***-11 952***	**2,7**	**1,9**
Charenton-le-Pont	184	968	58	260	-126	-708	3,2	3,7
Le Kremlin-Bicêtre	140	584	48	179	-92	-405	2,9	3,3
Issy-les-Moulineaux	276	1 664	117	568	-159	-1 096	2,4	2,9
Levallois-Perret	268	2 124	172	726	-96	-1 398	1,6	2,9
Saint-Maurice	68	300	8	123	-60	-177	8,5	2,4
Montreuil	1 093	1 298	365	557	-728	-741	3,0	2,3
Boulogne-Billancourt	516	4 056	193	1 786	-323	-2 270	2,7	2,3
Joinville-le-Pont	56	312	16	144	-40	-168	3,5	2,2
Nogent-sur-Marne	100	684	68	325	-32	-359	1,5	2,1
Saint-Mandé	72	852	44	415	-28	-437	1,6	2,1
Les Lilas	240	348	84	172	-156	-176	2,9	2,0
Suresnes	56	604	73	299	17	-305	0,8	2,0
Bagnolet	492	376	164	192	-328	-184	3,0	2,0
Vincennes	184	1 616	116	827	-68	-789	1,6	2,0
Puteaux	156	828	77	441	-79	-387	2,0	1,9
Pré-Saint-Gervais	236	272	60	146	-176	-126	3,9	1,9
Vanves	140	652	28	358	-112	-294	5,0	1,8
Malakoff	168	384	72	216	-96	-168	2,3	1,8
Saint-Cloud	48	848	57	510	9	-338	0,8	1,7
Montrouge	245	886	133	546	-112	-340	1,8	1,6
Gentilly	160	232	37	145	-123	-87	4,3	1,6
Clichy	544	536	213	352	-331	-184	2,6	1,5
Fontenay-sous-Bois	340	636	85	423	-255	-213	4,0	1,5
Neuilly-sur-Seine	143	2 173	163	1 610	20	-563	0,9	1,3
Ivry-sur-Seine	516	476	193	362	-323	-114	2,7	1,3
Saint-Ouen	456	288	141	265	-315	-23	3,2	1,1
Pantin	824	472	234	445	-590	-27	3,5	1,1
Saint-Denis	967	430	372	447	-595	17	2,6	1,0
Aubervilliers	1 072	212	252	320	-820	108	4,3	0,7

Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Tab. 8. Variation du nombre de ménages de 1982 à 1999 dans les arrondissements de Paris

(Classement décroissant selon la variation relative entre 1990 et 1999)

	MENAGES			VARIATION RELATIVE	
	1982	1990	1999	82-90	90-99
12e Arrondissement	71 142	67 984	71 909	-4,4%	5,8%
19e Arrondissement	73 188	74 820	79 022	2,2%	5,6%
13e Arrondissement	78 743	80 854	84 564	2,7%	4,6%
15e Arrondissement	116 763	119 957	123 195	2,7%	2,7%
20e Arrondissement	83 300	88 355	90 449	6,1%	2,4%
4e Arrondissement	18 044	17 706	18 110	-1,9%	2,3%
10e Arrondissement	44 770	45 740	46 711	2,2%	2,1%
17e Arrondissement	87 063	84 251	85 794	-3,2%	1,8%
14e Arrondissement	68 251	67 385	67 941	-1,3%	0,8%
11e Arrondissement	75 779	81 930	82 579	8,1%	0,8%
18e Arrondissement	98 238	99 049	99 689	0,8%	0,6%
9e Arrondissement	34 575	30 481	30 441	-11,8%	-0,1%
5e Arrondissement	32 727	33 337	33 119	1,9%	-0,7%
3e Arrondissement	18 825	19 592	19 349	4,1%	-1,2%
8e Arrondissement	22 026	19 891	19 543	-9,7%	-1,7%
2e Arrondissement	11 371	11 710	11 488	3,0%	-1,9%
16e Arrondissement	86 050	84 527	82 296	-1,8%	-2,6%
6e Arrondissement	24 894	25 335	24 631	1,8%	-2,8%
1er Arrondissement	9 998	10 227	9 882	2,3%	-3,4%
7e Arrondissement	32 892	31 977	30 200	-2,8%	-5,6%
Total Paris	**1 088 639**	**1 095 108**	**1 110 912**	**0,6%**	**1,4%**
Total 29 communes	**509 555**	**525 514**	**546 152**	**3,1%**	**3,9%**
Petite couronne	1 491 447	1 571 080	1 648 717	5,3%	4,9%
IDF	3 921 114	4 232 691	4 510 369	7,9%	6,6%

Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Tab. 9. Variation du nombre de ménages de 1982 à 1999 dans les 29 communes voisines de Paris

(Classement décroissant selon la variation relative entre 1990 et 1999)

	MENAGES			VARIATION RELATIVE	
	1982	1990	1999	82-90	90-99
Le Kremlin-Bicêtre	7 096	8 369	10 618	17,9%	26,9%
Charenton-le-Pont	9 273	10 317	12 640	11,3%	22,5%
Saint-Maurice	3 874	4 927	5 824	27,2%	18,2%
Issy-les-Moulineaux	19 618	20 366	24 071	3,8%	18,2%
Levallois-Perret	25 723	23 223	26 766	-9,7%	15,3%
Suresnes	14 853	15 514	17 642	4,5%	13,7%
Nogent-sur-Marne	10 201	11 206	12 684	9,9%	13,2%
Joinville-le-Pont	6 845	6 977	7 596	1,9%	8,9%
Le Pré-Saint-Gervais	6 027	7 085	7 644	17,6%	7,9%
Saint-Mandé	8 738	8 938	9 553	2,3%	6,9%
Boulogne-Billancourt	48 413	49 458	52 333	2,2%	5,8%
Pantin	18 487	20 321	21 395	9,9%	5,3%
Clichy	22 169	22 657	23 703	2,2%	4,6%
Vincennes	21 247	21 494	22 411	1,2%	4,3%
Montrouge	18 496	18 725	19 388	1,2%	3,5%
Les Lilas	8 634	8 884	9 164	2,9%	3,2%
Bagnolet	12 522	12 799	13 124	2,2%	2,5%
Vanves	10 312	11 842	12 066	14,8%	1,9%
Fontenay-sous-Bois	19 402	20 292	20 586	4,6%	1,4%
Puteaux	16 694	19 132	19 282	14,6%	0,8%
Saint-Cloud	11 502	11 987	12 001	4,2%	0,1%
Gentilly	7 029	7 388	7 269	5,1%	-1,6%
Montreuil	37 681	38 899	38 214	3,2%	-1,8%
Malakoff	13 826	13 935	13 640	0,8%	-2,1%
Neuilly-sur-Seine	29 899	29 433	28 797	-1,6%	-2,2%
Ivry-sur-Seine	21 789	22 211	21 702	1,9%	-2,3%
Saint-Ouen	19 183	18 031	17 580	-6,0%	-2,5%
Saint-Denis	33 835	34 394	33 365	1,7%	-3,0%
Aubervilliers	26 187	26 710	25 094	2,0%	-6,1%
Total 29 communes	**509 555**	**525 514**	**546 152**	**3,1%**	**3,9%**
Total Paris	**1 088 639**	**1 095 108**	**1 110 912**	**0,6%**	**1,4%**
Petite couronne	1 491 447	1 571 080	1 648 717	5,3%	4,9%
IDF	3 921 114	4 232 691	4 510 369	7,9%	6,6%

Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Tab. 10. Evolution de la population hors ménage entre 1990 et 1999 dans les arrondissements de Paris

(Classement par ordre décroissant du nombre de personnes hors ménage en 1999)

	population hors ménages 1999					population hors ménages 1990	évolution 1990-1999	
	total	*dont foyers travailleurs*	*dont foyers étudiants*	*dont maisons retraite*	*dont centre hébergement*		nb	%
14e Arrondissement	9 806	*1 120*	*5 544*	*789*	*191*	10 814	-1 008	-9%
13e Arrondissement	7 175	*3 236*	*516*	*878*	*1 479*	7 593	-418	-6%
15e Arrondissement	4 239	*1 959*	*324*	*256*	*241*	4 764	-525	-11%
12e Arrondissement	3 726	*779*	*564*	*951*	*813*	3 029	697	23%
20e Arrondissement	3 316	*1 720*	*0*	*894*	*382*	3 786	-470	-12%
19e Arrondissement	2 656	*1 379*	*0*	*41*	*883*	2 721	-65	-2%
16e Arrondissement	2 534	*127*	*785*	*339*	*56*	2 797	-263	-9%
18e Arrondissement	2 286	*643*	*398*	*646*	*289*	1 946	340	17%
5e Arrondissement	2 155	*114*	*1 302*	*150*	*9*	2 518	-363	-14%
11e Arrondissement	2 110	*1 558*	*122*	*0*	*167*	2 139	-29	-1%
6e Arrondissement	1 954	*173*	*960*	*109*	*0*	2 045	-91	-4%
17e Arrondissement	1 734	*695*	*58*	*414*	*320*	1 625	109	7%
7e Arrondissement	1 455	*137*	*166*	*289*	*4*	1 544	-89	-6%
10e Arrondissement	890	*315*	*130*	*0*	*87*	1 074	-184	-17%
8e Arrondissement	576	*75*	*0*	*0*	*212*	579	-3	-1%
4e Arrondissement	546	*171*	*166*	*0*	*72*	655	-109	-17%
9e Arrondissement	366	*183*	*51*	*15*	*69*	350	16	5%
3e Arrondissement	303	*90*	*0*	*145*	*0*	158	145	92%
2e Arrondissement	110	*50*	*0*	*43*	*0*	174	-64	-37%
1er Arrondissement	108	*11*	*46*	*0*	*0*	355	-247	-70%
Total Paris	**48 045**	***14 535***	***11 132***	***5 959***	***5 274***	**50 666**	**-2 621**	**-5%**

Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Tab. 11. Evolution de la population hors ménage entre 1990 et 1999 dans les 29 communes riveraines de Paris

(Classement par ordre décroissant du nombre de personnes hors ménage en 1999)

	population hors ménages 1999					population hors ménages 1990	évolution 1990-1999	
	total	*dont foyers travailleurs*	*dont foyers étudiants*	*dont maisons retraite*	*dont centre hébergement*		nb	%
Saint-Denis	3 174	1 863	281	80	54	3 171	3	0%
Montreuil	2 681	2 378	0	79	74	3 110	-429	-14%
Ivry-sur-Seine	2 620	1 202	123	0	0	2 270	350	15%
Aubervilliers	1 802	1 547	0	90	6	2 161	-359	-17%
Boulogne-Billancourt	1 793	1 033	0	579	66	1 793	0	0%
Issy-les-Moulineaux	1 150	228	89	321	64	1 390	-240	-17%
Fontenay-sous-Bois	1 045	314	0	549	31	1 266	-221	-17%
Neuilly-sur-Seine	1 014	18	61	469	51	894	120	13%
Clichy	935	396	0	343	149	730	205	28%
Saint-Ouen	927	614	0	99	0	793	134	17%
Le Kremlin-Bicêtre	695	117	168	298	0	136	559	411%
Pantin	599	223	0	296	7	704	-105	-15%
Suresnes	517	120	43	191	8	560	-43	-8%
Nogent-sur-Marne	505	10	0	241	46	308	197	64%
Montrouge	491	33	0	263	122	528	-37	-7%
Saint-Cloud	399	7	107	234	0	416	-17	-4%
Bagnolet	359	188	0	153	5	615	-256	-42%
Levallois-Perret	331	120	0	164	0	464	-133	-29%
Puteaux	263	183	0	0	0	704	-441	-63%
Saint-Maurice	253	0	0	111	0	499	-246	-49%
Gentilly	245	0	0	96	0	269	-24	-9%
Les Lilas	232	0	0	0	229	4	228	5700%
Vanves	224	0	24	118	0	182	42	23%
Vincennes	223	115	0	42	34	368	-145	-39%
Saint-Mandé	195	0	0	16	0	200	-5	-3%
Joinville-le-Pont	157	0	13	122	0	308	-151	-49%
Charenton-le-Pont	26	0	0	0	0	69	-43	-62%
Le Pré-Saint-Gervais	9	0	0	0	0	17	-8	-47%
Malakoff	1	0	0	0	0	46	-45	-98%
Total 29 communes	**22 865**	**10 709**	**909**	**4 954**	**946**	**23 975**	**-1 110**	**-5%**

Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Tab. 12. Variation du nombre de logements de 1975 à 1999 dans les arrondissements de Paris

Classement décroissant selon la variation relative entre 1975 et 1999

	Nombre de logements				VARIATION RELATIVE			
	1975	1982	1990	1999	75-82	82-90	90-99	75-99
19e Arrondissement	71 731	83 220	83 547	89 401	16,0%	0,4%	7,0%	24,6%
13e Arrondissement	80 717	90 864	92 528	96 356	12,6%	1,8%	4,1%	19,4%
15e Arrondissement	126 047	135 057	140 035	144 609	7,1%	3,7%	3,3%	14,7%
20e Arrondissement	91 268	94 243	99 490	101 912	3,3%	5,6%	2,4%	11,7%
10e Arrondissement	51 550	52 434	54 905	56 856	1,7%	4,7%	3,6%	10,3%
12e Arrondissement	74 740	79 610	78 443	82 153	6,5%	-1,5%	4,7%	9,9%
11e Arrondissement	91 364	92 558	95 492	97 626	1,3%	3,2%	2,2%	6,9%
5e Arrondissement	38 074	39 834	40 735	40 494	4,6%	2,3%	-0,6%	6,4%
14e Arrondissement	76 597	76 765	77 796	79 545	0,2%	1,3%	2,2%	3,8%
3e Arrondissement	24 757	23 512	24 933	25 677	-5,0%	6,0%	3,0%	3,7%
1er Arrondissement	13 254	12 675	13 812	13 687	-4,4%	9,0%	-0,9%	3,3%
6e Arrondissement	31 568	31 401	35 881	32 489	-0,5%	14,3%	-9,5%	2,9%
16e Arrondissement	99 594	102 282	104 239	101 594	2,7%	1,9%	-2,5%	2,0%
17e Arrondissement	101 585	101 375	101 691	102 859	-0,2%	0,3%	1,1%	1,3%
2e Arrondissement	15 520	14 242	16 191	15 584	-8,2%	13,7%	-3,7%	0,4%
18e Arrondissement	120 165	122 467	119 298	118 773	1,9%	-2,6%	-0,4%	-1,2%
7e Arrondissement	38 479	38 822	39 833	37 859	0,9%	2,6%	-5,0%	-1,6%
9e Arrondissement	39 719	39 803	36 878	37 973	0,2%	-7,3%	3,0%	-4,4%
4e Arrondissement	23 933	22 238	23 690	22 712	-7,1%	6,5%	-4,1%	-5,1%
8e Arrondissement	28 070	26 328	24 914	24 381	-6,2%	-5,4%	-2,1%	-13,1%
Total Paris	**1 238 732**	**1 279 730**	**1 304 331**	**1 322 540**	**3,3%**	**1,9%**	**1,4%**	**6,8%**
Total 29 communes	**542 937**	**567 593**	**590 511**	**622 548**	**4,5%**	**4,0%**	**5,4%**	**14,7%**
Petite couronne	1 552 454	1 632 324	1 719 265	1 833 091	5,1%	5,3%	6,6%	18,1%
Ile-de-France	4 098 006	4 422 948	4 745 780	5 082 655	7,9%	7,3%	7,1%	24,0%

Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

Tab. 13. Variation du nombre de logements de 1975 à 1999 dans les 29 communes voisines de Paris

(Classement décroissant selon la variation relative entre 1975 et 1999)

	Nombre de logements				VARIATION RELATIVE			
	1975	1982	1990	1999	75-82	82-90	90-99	75-99
Saint-Maurice	3 685	4 394	5 423	6 661	19,2%	23,4%	22,8%	80,8%
Charenton-le-Pont	9 709	10 632	11 643	14 168	9,5%	9,5%	21,7%	45,9%
Le Kremlin-Bicêtre	8 222	7 872	9 203	11 982	-4,3%	16,9%	30,2%	45,7%
Issy-les-Moulineaux	20 319	21 500	22 756	27 142	5,8%	5,8%	19,3%	33,6%
Nogent-sur-Marne	11 001	11 810	12 902	14 651	7,4%	9,2%	13,6%	33,2%
Le Pré-Saint-Gervais	6 332	6 738	7 707	8 294	6,4%	14,4%	7,6%	31,0%
Puteaux	17 112	18 348	21 463	22 341	7,2%	17,0%	4,1%	30,6%
Pantin	19 290	21 701	22 800	24 320	12,5%	5,1%	6,7%	26,1%
Suresnes	15 733	16 046	17 340	19 828	2,0%	8,1%	14,3%	26,0%
Fontenay-sous-Bois	18 058	20 957	21 724	22 557	16,1%	3,7%	3,8%	24,9%
Vanves	10 922	11 251	13 141	13 367	3,0%	16,8%	1,7%	22,4%
Clichy	23 303	25 498	25 819	27 913	9,4%	1,3%	8,1%	19,8%
Levallois-Perret	27 722	28 096	26 945	32 250	1,3%	-4,1%	19,7%	16,3%
Boulogne-Billancourt	51 516	55 832	56 762	59 712	8,4%	1,7%	5,2%	15,9%
Les Lilas	8 856	9 418	9 728	10 211	6,3%	3,3%	5,0%	15,3%
Vincennes	22 941	24 446	25 245	26 148	6,6%	3,3%	3,6%	14,0%
Montrouge	19 100	19 596	20 503	21 742	2,6%	4,6%	6,0%	13,8%
Saint-Cloud	11 826	12 647	13 535	13 374	6,9%	7,0%	-1,2%	13,1%
Joinville-le-Pont	7 384	7 376	7 838	8 317	-0,1%	6,3%	6,1%	12,6%
Saint-Mandé	10 026	9 758	10 342	11 190	-2,7%	6,0%	8,2%	11,6%
Gentilly	7 307	7 645	7 969	8 084	4,6%	4,2%	1,4%	10,6%
Montreuil	39 496	41 266	43 129	43 113	4,5%	4,5%	0,0%	9,2%
Neuilly-sur-Seine	31 855	34 429	36 081	34 413	8,1%	4,8%	-4,6%	8,0%
Malakoff	14 572	15 070	14 889	14 945	3,4%	-1,2%	0,4%	2,6%
Saint-Denis	37 901	37 794	37 635	38 384	-0,3%	-0,4%	2,0%	1,3%
Bagnolet	14 340	13 884	13 994	14 463	-3,2%	0,8%	3,4%	0,9%
Aubervilliers	29 105	29 061	29 317	28 692	-0,2%	0,9%	-2,1%	-1,4%
Saint-Ouen	20 385	20 680	20 211	19 999	1,4%	-2,3%	-1,0%	-1,9%
Ivry-sur-Seine	24 919	23 848	24 467	24 287	-4,3%	2,6%	-0,7%	-2,5%
Total 29 communes	**542 937**	**567 593**	**590 511**	**622 548**	**4,5%**	**4,0%**	**5,4%**	**14,7%**
Total Paris	**1 238 732**	**1 279 730**	**1 304 331**	**1 322 540**	**3,3%**	**1,9%**	**1,4%**	**6,8%**
Petite couronne	1 552 454	1 632 324	1 719 265	1 833 091	5,1%	5,3%	6,6%	18,1%
Ile-de-France	4 098 006	4 422 948	4 745 780	5 082 655	7,9%	7,3%	7,1%	24,0%

Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

Tab. 14. Comparaison de l'évolution de la population et des ménages par rapport à la construction de logements entre 1990 et 1999 dans les arrondissements de Paris
(Classement croissant de l'évolution du nombre de ménages)

	Nb de logements construits	Evolution du nombre de ménages	Evolution de la population
16e Arrondissement	1 755	-2 231	-8 090
7e Arrondissement	212	-1 777	-5 954
6e Arrondissement	234	-704	-2 972
8e Arrondissement	355	-348	-1 500
1er Arrondissement	169	-345	-1 472
3e Arrondissement	391	-243	-854
2e Arrondissement	262	-222	-1 153
5e Arrondissement	659	-218	-2 373
9e Arrondissement	640	-40	-2 181
4e Arrondissement	334	404	-1 551
14e Arrondissement	3 195	556	-3 730
18e Arrondissement	4 592	640	-3 071
11e Arrondissement	5 274	649	-5 063
10e Arrondissement	1 493	971	-471
17e Arrondissement	1 710	1 543	-1 075
20e Arrondissement	7 522	2 094	-1 526
15e Arrondissement	6 965	3 238	1 422
13e Arrondissement	6 557	3 710	435
12e Arrondissement	6 089	3 925	6 334
19e Arrondissement	8 810	4 202	7 668
Total Paris	**57 218**	**15 804**	**-27 177**
Total 29 communes	**55 319**	**20 638**	**17 547**

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Tab. 15. Comparaison de l'évolution de la population et des ménages par rapport à la construction de logements entre 1990 et 1999 dans les 29 communes voisines de Paris

(Classement croissant de l'évolution du nombre de ménages)

	Nb de logements construits	Evolution du nombre de ménages	Evolution de la population
Aubervilliers	1 041	-1 616	-4 421
Saint-Denis	3 037	-1 029	-4 156
Montreuil	1 553	-685	-4 080
Neuilly-sur-Seine	669	-636	-1 920
Ivry-sur-Seine	557	-509	-2 647
Saint-Ouen	1 324	-451	-2 621
Malakoff	462	-295	-1 557
Gentilly	441	-119	-975
Saint-Cloud	294	14	-440
Puteaux	1 678	150	-1 976
Vanves	493	224	-486
Les Lilas	781	280	108
Fontenay-sous-Bois	939	294	-947
Bagnolet	811	325	-89
Le Pré-Saint-Gervais	724	559	1 004
Saint-Mandé	1 015	615	1 013
Joinville-le-Pont	826	619	460
Montrouge	1 875	663	-373
Saint-Maurice	1 380	897	1 591
Vincennes	1 217	917	1 328
Clichy	3 207	1 046	2 149
Pantin	1 837	1 074	2 616
Nogent-sur-Marne	2 089	1 478	2 943
Suresnes	3 484	2 128	3 708
Le Kremlin-Bicêtre	3 110	2 249	4 376
Charenton-le-Pont	2 672	2 323	4 710
Boulogne-Billancourt	5 960	2 875	4 624
Levallois-Perret	7 357	3 543	7 152
Issy-les-Moulineaux	4 486	3 705	6 453
Total 29 communes	**55 319**	**20 638**	**17 547**
Total Paris	**57 218**	**15 804**	**-27 177**

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Tab. 16. Répartition et densités des logements sociaux dans les arrondissements de Paris en 2003

(Classement décroissant selon la proportion de logements sociaux en 2003)

Arrondissement	parc social "SRU" au 1/1/2003	résidences principales au 1/1/2002	% de logements sociaux / résidences principales	part des logements sociaux de Paris	superficie	densité de logements sociaux
19e Arrondissement	26 998	81 783	33%	17%	6,79	3 976
13e Arrondissement	26 375	86 897	30%	16%	7,15	3 689
20e Arrondissement	24 009	92 944	26%	15%	5,98	4 015
14e Arrondissement	14 153	72 002	20%	9%	5,64	2 509
18e Arrondissement	17 004	102 918	17%	11%	6,01	2 829
12e Arrondissement	10 714	74 627	14%	7%	16,32	656
15e Arrondissement	14 578	125 825	12%	9%	8,48	1 719
17e Arrondissement	7 938	87 212	9%	5%	5,67	1 400
11e Arrondissement	7 552	85 588	9%	5%	3,67	2 058
10e Arrondissement	4 235	49 464	9%	3%	2,89	1 465
4e Arrondissement	1 147	18 741	6%	1%	1,60	717
5e Arrondissement	1 766	32 247	5%	1%	2,54	695
1er Arrondissement	444	10 519	4%	0%	1,83	243
3e Arrondissement	632	21 097	3%	0%	1,17	540
9e Arrondissement	771	33 638	2%	0%	2,18	354
16e Arrondissement	1 847	84 975	2%	1%	16,37	113
2e Arrondissement	262	13 164	2%	0%	0,99	265
6e Arrondissement	518	26 253	2%	0%	2,15	241
8e Arrondissement	153	20 898	1%	0%	3,88	39
7e Arrondissement	213	31 543	1%	0%	4,09	52
Total Paris	**161 309**	**1 152 335**	**14%**	**100,0%**	**105,4**	**1 530**
Total 29 communes	**154 733**	**592 561**	**26%**	**100%**	**106,38**	**1 455**
Paris + 29 communes	**316 042**	**1 744 896**	**18%**	**_**	**211,78**	**1 492**

Tab. 17. Répartition et densités des logements sociaux dans les communes riveraines de Paris en 2003

(Classement décroissant selon la proportion de logements sociaux en 2003)

	parc social "SRU" au 1/1/2003	résidences principales au 1/1/2002	% de logements sociaux / résidences principales	part des logements sociaux des 29 communes riveraines	superficie	densité de logements sociaux
Gentilly	3 855	7 454	51,7%	2%	1,18	3 267
Bagnolet	6 305	14 463	43,6%	4%	2,57	2 453
Saint-Denis	16 254	38 384	42,3%	11%	12,36	1 315
Saint-Ouen	8 088	19 999	40,4%	5%	4,31	1 877
Le Pré-Saint-Gervais	3 318	8 294	40,0%	2%	0,7	4 740
Suresnes	7 309	18 593	39,3%	5%	3,79	1 928
Malakoff	5 320	13 998	38,0%	3%	2,07	2 570
Le Kremlin-Bicêtre	4 055	10 940	37,1%	3%	1,54	2 633
Aubervilliers	10 562	28 692	36,8%	7%	5,76	1 834
Ivry-sur-Seine	7 771	23 034	33,7%	5%	6,1	1 274
Pantin	8 178	24 320	33,6%	5%	5,01	1 632
Montreuil	13 800	43 113	32,0%	9%	8,92	1 547
Puteaux	6 288	19 990	31,5%	4%	3,19	1 971
Clichy	7 862	26 168	30,0%	5%	3,08	2 553
Fontenay-sous-Bois	6 067	21 533	28,2%	4%	5,58	1 087
Joinville-le-Pont	2 026	7 874	25,7%	1%	2,3	881
Charenton-le-Pont	3 316	13 546	24,5%	2%	1,85	1 792
Issy-les-Moulineaux	6 638	27 244	24,4%	4%	4,25	1 562
Les lilas	2 317	10 211	22,7%	1%	1,26	1 839
Vanves	2 874	12 716	22,6%	2%	1,56	1 842
Saint-Maurice	1 372	6 158	22,3%	1%	1,43	959
Montrouge	4 576	21 973	20,8%	3%	2,07	2 211
Levallois-Perret	5 259	29 264	18,0%	3%	2,41	2 182
Saint-Cloud	1 466	12 184	12,0%	1%	7,56	194
Nogent-sur-Marne	1 512	14 255	10,6%	1%	2,8	540
Boulogne-Billancourt	5 338	54 479	9,8%	3%	6,17	865
Saint-Mandé	856	10 074	8,5%	1%	0,92	930
Vincennes	1 392	24 120	5,8%	1%	1,91	729
Neuilly-sur-Seine	759	29 488	2,6%	0%	3,73	203
Total 29 communes	**154 733**	**592 561**	**26%**	**100%**	**106,38**	**1 455**
Paris	**161 309**	**1 152 335**	**14%**	**_**	**105,4**	**1 530**
Paris + 29 communes	**316 042**	**1 744 896**	**18%**	**_**	**211,78**	**1 492**

*inventaire SRU 2003 pour le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine, inventaire 2004 pour la Seine-Saint-Denis
**estimation des résidences principales en 2002 par les DDE du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine, logements au RGP 1999 pour la Seine-Saint-Denis

Tab. 18. Les catégories d'organismes gestionnaires du patrimoine des arrondissements de Paris

	OPAC		SA d'HLM		SEM		Autres		total
	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	
Paris 1er Arrondissement	102	20%	93	18%	325	63%	0	0%	520
Paris 2e Arrondissement	93	36%	134	52%	26	10%	3	1%	256
Paris 3e Arrondissement	120	12%	426	41%	484	47%	2	0%	1 032
Paris 4e Arrondissement	441	27%	375	23%	806	50%	0	0%	1 622
Paris 5e Arrondissement	1 489	55%	369	14%	821	30%	15	1%	2 694
Paris 6e Arrondissement	354	64%	24	4%	179	32%	0	0%	557
Paris 7e Arrondissement	26	21%	77	62%	22	18%	0	0%	125
Paris 8e Arrondissement	131	40%	72	22%	124	38%	0	0%	327
Paris 9e Arrondissement	199	18%	330	30%	570	52%	6	1%	1 105
Paris 10e Arrondissement	979	20%	1 681	34%	2 278	46%	13	0%	4 951
Paris 11e Arrondissement	2 843	32%	3 002	34%	2 945	33%	119	1%	8 909
Paris 12e Arrondissement	5 369	33%	3 360	21%	6 728	42%	688	4%	16 145
Paris 13e Arrondissement	16 197	47%	5 431	16%	13 036	38%	16	0%	34 680
Paris 14e Arrondissement	6 826	41%	5 101	31%	4 516	27%	167	1%	16 610
Paris 15e Arrondissement	7 957	38%	4 565	22%	7 758	37%	766	4%	21 046
Paris 16e Arrondissement	780	13%	819	14%	4 420	73%	0	0%	6 019
Paris 17e Arrondissement	5 133	39%	2 072	16%	5 743	44%	153	1%	13 101
Paris 18e Arrondissement	9 546	56%	4 399	26%	2 553	15%	527	3%	17 025
Paris 19e Arrondissement	15 431	49%	7 680	24%	8 101	26%	358	1%	31 570
Paris 20e Arrondissement	13 716	40%	4 611	13%	15 351	45%	760	2%	34 438
total	**87 732**	**41%**	**44 621**	**21%**	**76 786**	**36%**	**3 593**	**2%**	**212 732**

Source : EPLS 2003

Tab. 19. Le patrimoine des bailleurs sociaux par arrondissement à Paris en 2003

	TOTAL	%	1er	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e	13e	14e	15e	16e	17e	18e	19e	20e
OPAC	84 487	52%	95	49	67	429	1 160	315	26	0	36	833	2 324	5 373	15 753	6 941	7 601	670	4 938	9 398	15 090	13 389
AUTRES BAILLEURS	*16 167*	10%	*35*	*24*	*235*	*112*	*318*	*65*	*137*	*29*	*104*	*499*	*843*	*1 162*	*2 067*	*962*	*1 794*	*261*	*699*	*2 014*	*2 010*	*2 797*
RIVP	11 034	7%	242	0	21	14	49	0	0	64	263	377	783	647	2 788	429	156	219	132	973	1 885	1 992
3F-RUF	9 722	6%	40	55	149	88	0	0	0	18	63	612	281	543	316	1 026	716	336	139	710	4 031	599
SAGI	8 431	5%	8	0	51	272	0	42	0	28	100	399	299	720	48	1 352	1 198	0	205	739	1 136	1 834
SABLIERE	5 246	3%	0	0	0	0	0	0	0	12	0	598	0	853	778	40	574	0	1 170	1 050	14	157
SEM VP	4 204	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	599	165	590	997	176	391	0	17	189	343	737
SAGECO	3 191	2%	0	0	38	0	0	0	0	0	45	24	559	33	34	1 268	257	0	86	103	146	598
HSF-SGJA	2 954	2%	12	45	43	20	19	28	50	0	0	10	288	92	641	73	119	29	53	150	500	782
SCIC HABITAT	2 675	2%	0	17	10	21	0	0	0	0	29	62	454	177	313	196	0	11	295	141	843	106
LOG FR	2 429	2%	0	0	0	20	56	0	0	0	111	0	977	0	544	545	30	0	0	23	98	25
PAX-PROGRES-PALLAS	1 957	1%	0	0	0	34	67	0	0	2	20	47	98	53	406	0	473	153	0	146	111	347
EFIDIS	1 670	1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	65	786	99	251	0	0	212	149	82
RICHELIEU	1 612	1%	0	0	18	0	0	0	0	0	0	29	72	0	533	309	472	0	3	0	126	50
LOGIS-TRANSPORTS	1 427	1%	0	13	0	116	0	0	0	0	0	0	0	61	0	514	106	106	94	100	127	190
TOIT-ET-JOIE	1 373	1%	0	0	0	21	52	24	0	0	0	0	102	29	122	223	93	41	0	353	196	117
FR HABITATION	999	1%	12	0	0	0	45	44	0	0	0	47	161	0	27	0	199	0	80	314	0	70
ANTIN RESIDENCES	948	1%	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	58	310	222	0	148	0	0	82	14	95
TROIS VALLEES	448	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	88	0	0	0	0	0	27	202	74	42
EMMAUS	335	0%	0	40	0	0	0	0	0	0	0	58	0	6	0	0	0	21	0	105	105	0
TOTAL	**161 309**	**100%**	**444**	**262**	**632**	**1 147**	**1 766**	**518**	**213**	**153**	**771**	**4 235**	**7 552**	**10 714**	**26 375**	**14 153**	**14 578**	**1 847**	**7 938**	**17 004**	**26 998**	**24 009**

Source : Préfecture de Paris. Bureau du Logement, 2003

Tab. 20. Les catégories d'organismes gestionnaires du patrimoine des communes riveraines de Paris

	OPAC		OP d'HLM		SA d'HLM		SEM		Autres		total
	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	NB	%	
Aubervilliers	31	0%	7 972	72%	2 079	19%	950	9%	12	0%	11 044
Bagnolet	327	5%	4 301	69%	1 305	21%	270	4%	0	0%	6 203
Boulogne-Billancourt	1 283	24%	2 587	48%	1 461	27%	49	1%	2	0%	5 382
Charenton-le-Pont	854	23%	0	0%	2 683	74%	99	3%	0	0%	3 636
Clichy	51	1%	3 699	47%	3 996	51%	66	1%	15	0%	7 827
Fontenay-sous-Bois	1 735	25%	0	0%	4 415	64%	695	10%	16	0%	6 861
Gentilly	630	16%	1 992	50%	1 160	29%	221	6%	0	0%	4 003
Issy-les-Moulineaux	144	2%	3 698	54%	2 674	39%	315	5%	0	0%	6 831
Ivry-sur-Seine	41	0%	6 086	69%	1 794	20%	852	10%	10	0%	8 783
Joinville-le-Pont	0	0%	1 447	71%	582	29%	0	0%	5	0%	2 034
Le Kremlin-Bicêtre	315	8%	1 861	47%	1 214	31%	563	14%	0	0%	3 953
Le Pré-Saint-Gervais	5	0%	1 271	37%	2 058	60%	114	3%	0	0%	3 448
Les Lilas	0	0%	1 154	49%	1 187	50%	38	2%	0	0%	2 379
Levallois-Perret	0	0%	2 499	46%	1 432	26%	1 515	28%	11	0%	5 457
Malakoff	1 271	23%	3 693	66%	411	7%	198	4%	0	0%	5 573
Montreuil	37	0%	7 446	55%	3 089	23%	2 901	22%	0	0%	13 473
Montrouge	0	0%	2 447	51%	2 087	44%	237	5%	0	0%	4 771
Neuilly-sur-Seine	0	0%	210	22%	320	34%	420	44%	0	0%	950
Nogent-sur-Marne	41	3%	1 055	70%	302	20%	104	7%	0	0%	1 502
Pantin	0	0%	5 704	69%	2 097	26%	419	5%	0	0%	8 220
Puteaux	0	0%	5 384	77%	1 230	18%	359	5%	0	0%	6 973
Saint-Cloud	42	3%	48	3%	1 420	94%	0	0%	0	0%	1 510
Saint-Denis	252	1%	7 302	42%	5 883	34%	3 749	22%	50	0%	17 236
Saint-Mandé	410	50%	0	0%	247	30%	169	20%	0	0%	826
Saint-Maurice	294	20%	0	0%	1 181	79%	0	0%	19	1%	1 494
Saint-Ouen	14	0%	4 680	61%	1 306	17%	1 616	21%	0	0%	7 616
Suresnes	2 677	37%	2 982	41%	1 458	20%	76	1%	120	2%	7 313
Vanves	3	0%	686	24%	2 001	71%	142	5%	0	0%	2 832
Vincennes	69	5%	687	47%	652	45%	0	0%	53	4%	1 461
total	**10 526**	**7%**	**80 891**	**51%**	**51 724**	**32%**	**16 137**	**10%**	**313**	**0%**	**159 591**

Source : EPLS 2003

Tab. 21. Comparaison de l'âge du parc social par rapport au parc total dans les arrondissements de Paris

(Classement décroissant selon la part de logements sociaux construits à partir de 1990)

	Répartition du parc total				Répartition du parc social			
	Avant 1949	1949-74	1975-89	1990-99	Avant 1950	1950-76	1977-89	1990-2003
2e Arrondissement	96%	1%	0%	2%	36%	0%	26%	38%
8e Arrondissement	89%	8%	2%	1%	62%	1%	0%	38%
11e Arrondissement	69%	14%	11%	5%	25%	19%	29%	27%
10e Arrondissement	82%	7%	9%	3%	30%	8%	37%	25%
9e Arrondissement	93%	2%	2%	2%	67%	0%	10%	23%
18e Arrondissement	78%	13%	6%	4%	44%	17%	16%	23%
12e Arrondissement	57%	24%	12%	7%	42%	25%	11%	22%
4e Arrondissement	90%	5%	4%	1%	39%	14%	25%	21%
19e Arrondissement	42%	28%	20%	10%	22%	35%	23%	21%
20e Arrondissement	48%	25%	19%	7%	36%	21%	27%	16%
13e Arrondissement	42%	34%	17%	7%	34%	39%	14%	14%
15e Arrondissement	53%	30%	12%	5%	32%	40%	14%	14%
14e Arrondissement	62%	22%	13%	4%	40%	28%	20%	12%
3e Arrondissement	92%	1%	5%	2%	51%	7%	33%	9%
16e Arrondissement	66%	28%	4%	2%	76%	12%	3%	9%
5e Arrondissement	84%	9%	6%	2%	48%	23%	22%	7%
6e Arrondissement	90%	7%	2%	1%	30%	43%	20%	6%
17e Arrondissement	80%	12%	6%	2%	53%	26%	17%	4%
7e Arrondissement	87%	10%	3%	1%	65%	0%	35%	0%
1er Arrondissement	94%	1%	4%	1%	23%	0%	77%	0%
PARIS	**67%**	**19%**	**10%**	**4%**	**37%**	**28%**	**19%**	**16%**

Sources : INSEE RGP 1999 et EPLS 2003

Tab. 22. Comparaison de l'âge du parc social par rapport au parc total dans les communes riveraines de Paris

(Classement décroissant selon la part de logements sociaux construits à partir de 1990)

	% du parc total construit				% du parc social construits :			
	Avant 1949	1949-74	1975-89	1990-99	Avant 1950	1950-76	1977-89	1990-2003
Saint-Mandé	63%	19%	9%	9%	46%	0%	6%	48%
Clichy	55%	19%	15%	11%	9%	27%	25%	40%
Le Kremlin-Bicêtre	20%	37%	17%	26%	1%	43%	17%	39%
Issy-les-Moulineaux	35%	29%	19%	17%	14%	39%	18%	29%
Charenton-le-Pont	35%	29%	17%	19%	13%	47%	12%	28%
Levallois-Perret	47%	17%	13%	23%	4%	41%	27%	28%
Nogent-sur-Marne	36%	32%	17%	14%	16%	38%	18%	27%
Boulogne-Billancourt	38%	39%	14%	10%	29%	43%	5%	23%
Saint-Maurice	29%	13%	38%	21%	3%	4%	71%	21%
Montrouge	45%	35%	12%	9%	29%	42%	8%	21%
Saint-Cloud	29%	51%	17%	2%	4%	58%	19%	20%
Pantin	39%	34%	19%	8%	8%	49%	23%	19%
Neuilly-sur-Seine	47%	38%	13%	2%	44%	16%	23%	17%
Le Pré-Saint-Gervais	44%	23%	24%	9%	25%	28%	31%	16%
Saint-Ouen	51%	26%	16%	7%	7%	50%	30%	13%
Saint-Denis	38%	39%	15%	8%	8%	65%	13%	13%
Aubervilliers	37%	46%	12%	4%	6%	63%	19%	13%
Suresnes	37%	29%	16%	18%	37%	43%	8%	12%
Vincennes	61%	20%	15%	5%	39%	38%	12%	11%
Bagnolet	27%	54%	14%	6%	3%	73%	14%	10%
Gentilly	40%	36%	19%	5%	20%	57%	13%	10%
Les Lilas	38%	36%	18%	8%	7%	59%	25%	9%
Montreuil	35%	47%	15%	4%	7%	59%	26%	8%
Vanves	34%	36%	27%	4%	14%	38%	41%	7%
Fontenay-sous-Bois	36%	40%	20%	4%	10%	65%	17%	7%
Ivry-sur-Seine	38%	51%	9%	2%	17%	66%	12%	6%
Puteaux	32%	36%	24%	8%	20%	42%	33%	4%
Malakoff	43%	43%	10%	3%	9%	67%	20%	4%
Joinville-le-Pont	37%	43%	10%	10%	20%	77%	0%	3%
TOTAL 29 COMMUNES	**40%**	**35%**	**16%**	**9%**	**13%**	**52%**	**19%**	**16%**

Sources : INSEE RGP 1999 et EPLS 2003

Tab. 23. Répartition du parc social de chaque période de construction dans les arrondissements de Paris en 2003

(Classement décroissant selon la part des logements sociaux construits à partir de 1990)

	< ou = 1949		1950-1976		1977-1989		>ou =1990		TOTAL
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
Paris 19e Arrondissement	6 794	9%	11 080	19%	7 173	18%	6 523	19%	31 570
Paris 20e Arrondissement	12 398	16%	7 099	12%	9 287	23%	5 629	16%	34 413
Paris 13e Arrondissement	11 779	15%	13 393	23%	4 783	12%	4 725	13%	34 680
Paris 18e Arrondissement	7 479	10%	2 921	5%	2 673	7%	3 952	11%	17 025
Paris 12e Arrondissement	6 731	9%	4 004	7%	1 799	4%	3 510	10%	16 044
Paris 15e Arrondissement	6 763	9%	8 405	14%	2 958	7%	2 893	8%	21 019
Paris 11e Arrondissement	2 241	3%	1 681	3%	2 596	6%	2 391	7%	8 909
Paris 14e Arrondissement	6 669	9%	4 710	8%	3 312	8%	1 913	5%	16 604
Paris 10e Arrondissement	1 488	2%	397	1%	1 822	4%	1 244	4%	4 951
Paris 16e Arrondissement	4 596	6%	698	1%	168	0%	557	2%	6 019
Paris 17e Arrondissement	6 970	9%	3 419	6%	2 184	5%	528	2%	13 101
Paris 4e Arrondissement	636	1%	235	0%	408	1%	343	1%	1 622
Paris 9e Arrondissement	740	1%	0	0%	116	0%	249	1%	1 105
Paris 5e Arrondissement	1 295	2%	619	1%	589	1%	191	1%	2 694
Paris 8e Arrondissement	202	0%	2	0%	0	0%	123	0%	327
Paris 3e Arrondissement	525	1%	70	0%	339	1%	98	0%	1 032
Paris 2e Arrondissement	92	0%	0	0%	67	0%	97	0%	256
Paris 6e Arrondissement	167	0%	240	0%	114	0%	36	0%	557
Paris 1er Arrondissement	122	0%	0	0%	398	1%	0	0%	520
Paris 7e Arrondissement	81	0%	0	0%	44	0%	0	0%	125
total	**77 768**	**100%**	**58 973**	**100%**	**40 830**	**100%**	**35 002**	**100%**	**212 573**

Source : EPLS 2003

Tab. 24. Répartition du parc social de chaque période de construction dans les communes riveraines de Paris en 2003

(Classement décroissant selon la part des logements sociaux construits à partir de 1990)

	< ou = 1949		1950-1976		1977-1989		>ou =1990		TOTAL
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
Clichy	668	3%	2 098	3%	1 919	6%	3 142	13%	7 827
Saint-Denis	1 401	7%	11 270	14%	2 310	7%	2 255	9%	17 236
Issy-les-Moulineaux	926	4%	2 689	3%	1 229	4%	1 987	8%	6 831
Pantin	696	3%	4 034	5%	1 895	6%	1 595	6%	8 220
Le Kremlin-Bicêtre	25	0%	1 700	2%	669	2%	1 559	6%	3 953
Levallois-Perret	204	1%	2 257	3%	1 464	5%	1 532	6%	5 457
Aubervilliers	644	3%	6 914	8%	2 083	7%	1 403	6%	11 044
Boulogne-Billancourt	1 567	8%	2 339	3%	256	1%	1 220	5%	5 382
Charenton-le-Pont	457	2%	1 705	2%	444	1%	1 030	4%	3 636
Saint-Ouen	524	3%	3 818	5%	2 254	7%	1 020	4%	7 616
Montreuil	878	4%	8 008	10%	3 568	12%	1 019	4%	13 473
Montrouge	1 378	7%	2 009	2%	383	1%	1 001	4%	4 771
Suresnes	2 730	13%	3 120	4%	578	2%	885	4%	7 313
Bagnolet	171	1%	4 526	5%	871	3%	635	3%	6 203
Le Pré-Saint-Gervais	867	4%	953	1%	1 065	3%	563	2%	3 448
Ivry-sur-Seine	1 452	7%	5 759	7%	1 044	3%	528	2%	8 783
Fontenay-sous-Bois	717	3%	4 474	5%	1 189	4%	481	2%	6 861
Nogent-sur-Marne	245	1%	576	1%	276	1%	405	2%	1 502
Gentilly	814	4%	2 267	3%	525	2%	397	2%	4 003
Saint-Mandé	380	2%	0	0%	52	0%	394	2%	826
Saint-Maurice	47	0%	65	0%	1 063	3%	319	1%	1 494
Puteaux	1 426	7%	2 904	4%	2 335	8%	308	1%	6 973
Saint-Cloud	58	0%	869	1%	288	1%	295	1%	1 510
Les Lilas	164	1%	1 395	2%	599	2%	221	1%	2 379
Malakoff	516	2%	3 741	5%	1 104	4%	212	1%	5 573
Vanves	390	2%	1 079	1%	1 152	4%	211	1%	2 832
Neuilly-sur-Seine	415	2%	148	0%	221	1%	166	1%	950
Vincennes	572	3%	548	1%	178	1%	163	1%	1 461
Joinville-le-Pont	402	2%	1 566	2%	0	0%	66	0%	2 034
total	**20 734**	**100%**	**82 831**	**100%**	**31 014**	**100%**	**25 012**	**100%**	**159 591**

Source : EPLS 2003

Tab. 25. Comparaison de la taille des logements sociaux avec celle de l'ensemble du parc dans les arrondissements de Paris

	% de rés. princ. de 1 ou 2 pièces en 1999	% de logements sociaux de 1 ou 2 pièces en 2003	% de rés. princ. de 5 pièces et + en 1999	% de logements sociaux de 5 pièces et + en 2003
1er Arrondissement	60%	47%	8%	7%
2e Arrondissement	68%	68%	5%	2%
3e Arrondissement	62%	65%	8%	5%
4e Arrondissement	59%	56%	9%	5%
5e Arrondissement	59%	53%	9%	6%
6e Arrondissement	53%	65%	17%	4%
7e Arrondissement	49%	79%	21%	0%
8e Arrondissement	48%	67%	22%	8%
9e Arrondissement	54%	59%	12%	5%
10e Arrondissement	60%	45%	6%	6%
11e Arrondissement	65%	46%	4%	6%
12e Arrondissement	56%	45%	6%	7%
13e Arrondissement	53%	44%	6%	7%
14e Arrondissement	53%	38%	7%	6%
15e Arrondissement	57%	49%	7%	6%
16e Arrondissement	45%	59%	21%	6%
17e Arrondissement	55%	48%	11%	7%
18e Arrondissement	65%	43%	3%	5%
19e Arrondissement	52%	40%	6%	7%
20e Arrondissement	56%	43%	5%	6%
Total Paris	**56**%	**44%**	**8**%	**6%**

Source : INSEE RGP 1999 et PLS 2003

Tab. 26. Comparaison de la taille des logements sociaux avec celle de l'ensemble du parc dans les 29 communes riveraines de Paris

	% de rés. princ. de 1 ou 2 pièces en 1999	% de logements sociaux de 1 ou 2 pièces en 2003	% de rés. princ. de 5 pièces et + en 1999	% de logements sociaux de 5 pièces et + en 2003
Aubervilliers	42%	31%	6%	6%
Bagnolet	36%	29%	9%	8%
Boulogne-Billancourt	50%	42%	9%	4%
Charenton-le-Pont	42%	38%	8%	4%
Clichy	57%	38%	4%	4%
Fontenay-sous-Bois	29%	23%	16%	8%
Gentilly	39%	30%	7%	3%
Issy-les-Moulineaux	44%	34%	9%	6%
Ivry-sur-Seine	40%	32%	7%	6%
Joinville-le-Pont	33%	36%	15%	4%
Le Kremlin-Bicêtre	44%	38%	7%	6%
Le Pré-Saint-Gervais	51%	37%	5%	4%
Les Lilas	43%	31%	8%	6%
Levallois-Perret	49%	33%	7%	5%
Malakoff	42%	40%	8%	2%
Montreuil	39%	32%	9%	7%
Montrouge	50%	42%	6%	3%
Neuilly-sur-Seine	39%	41%	22%	5%
Nogent-sur-Marne	35%	36%	16%	7%
Pantin	45%	30%	5%	5%
Puteaux	47%	**35%**	8%	**8%**
Saint-Cloud	31%	38%	23%	12%
Saint-Denis	40%	29%	7%	6%
Saint-Mandé	39%	34%	12%	7%
Saint-Maurice	43%	42%	9%	4%
Saint-Ouen	51%	31%	5%	4%
Suresnes	37%	33%	12%	5%
Vanves	41%	42%	9%	5%
Vincennes	48%	41%	8%	4%
Total 29 communes	**43**%	**33%**	**9%**	**5%**

Source : INSEE RGP 1999 et EPLS 2003

Tab. 27. Répartition des petits et grands logements sociaux dans les arrondissements de Paris

(Classement décroissant selon la part des logements de 5 pièces et plus)

	1 et 2 pièces		5 pièces et plus	
	nb	%	nb	%
Paris 13e Arrondissement	241	0%	2 380	18%
Paris 19e Arrondissement	161	0%	2 089	16%
Paris 20e Arrondissement	617	1%	1 980	15%
Paris 15e Arrondissement	889	1%	1 205	9%
Paris 12e Arrondissement	1 340	1%	1 080	8%
Paris 14e Arrondissement	333	0%	991	8%
Paris 17e Arrondissement	99	0%	919	7%
Paris 18e Arrondissement	171	0%	768	6%
Paris 11e Arrondissement	622	1%	530	4%
Paris 16e Arrondissement	2 194	2%	335	3%
Paris 10e Arrondissement	4 017	4%	310	2%
Paris 5e Arrondissement	7 141	8%	146	1%
Paris 4e Arrondissement	15 033	16%	74	1%
Paris 9e Arrondissement	6 198	7%	53	0%
Paris 3e Arrondissement	10 141	11%	50	0%
Paris 1er Arrondissement	3 494	4%	38	0%
Paris 6e Arrondissement	6 139	7%	23	0%
Paris 8e Arrondissement	7 120	8%	21	0%
Paris 2e Arrondissement	12 353	13%	4	0%
Paris 7e Arrondissement	14 566	16%	0	0%
total	**92 869**	**100%**	**12 996**	**100%**

Source : EPLS 2003

Tab. 28. Répartition des petits et grands logements sociaux dans les communes riveraines de Paris

(Classement décroissant selon la part des logements de 5 pièces et plus)

	1 et 2 pièces		5 pièces et plus	
	nb	%	nb	%
Saint-Denis	3 361	6%	953	11%
Montreuil	1 796	3%	879	10%
Aubervilliers	2 240	4%	623	7%
Puteaux	1 368	3%	581	7%
Ivry-sur-Seine	2 915	6%	539	6%
Fontenay-sous-Bois	1 576	3%	522	6%
Bagnolet	1 172	2%	467	5%
Pantin	2 302	4%	435	5%
Issy-les-Moulineaux	2 738	5%	431	5%
Suresnes	726	1%	365	4%
Saint-Ouen	1 486	3%	314	4%
Clichy	1 261	2%	286	3%
Levallois-Perret	733	1%	251	3%
Le Kremlin-Bicêtre	1 757	3%	227	3%
Boulogne-Billancourt	2 186	4%	212	2%
Saint-Cloud	4 277	8%	173	2%
Charenton-le-Pont	2 009	4%	148	2%
Gentilly	382	1%	135	2%
Les Lilas	536	1%	134	2%
Malakoff	2 407	5%	133	2%
Vanves	2 433	5%	130	2%
Montrouge	555	1%	124	1%
Le Pré-Saint-Gervais	4 930	9%	122	1%
Nogent-sur-Marne	275	1%	107	1%
Joinville-le-Pont	616	1%	88	1%
Saint-Maurice	2 333	4%	60	1%
Saint-Mandé	2 379	5%	55	1%
Vincennes	1 188	2%	49	1%
Neuilly-sur-Seine	568	1%	46	1%
total	**52 505**	**100%**	**8 589**	**100%**

Source : EPLS 2003

Tab. 29. Taux de rotation et vacance de plus de 3 mois dans le parc social par arrondissement en 2003

(Classement décroissant selon le taux de rotation)

	taux de rotation	vacance >3 mois
Paris 2e Arrondissement	12,7	0,8
Paris 7e Arrondissement	7,9	0,0
Paris 10e Arrondissement	7,8	0,8
Paris 19e Arrondissement	6,7	0,7
Paris 18e Arrondissement	6,4	0,4
Paris 9e Arrondissement	6,1	3,1
Paris 20e Arrondissement	6,1	0,9
Paris 17e Arrondissement	5,9	1,0
Paris 12e Arrondissement	5,8	0,9
Paris 13e Arrondissement	5,8	0,5
Paris 8e Arrondissement	5,7	6,1
Paris 11e Arrondissement	5,7	0,8
Paris 15e Arrondissement	5,7	0,6
Paris 1er Arrondissement	5,6	0,0
Paris 3e Arrondissement	5,2	5,1
Paris 14e Arrondissement	5,2	0,4
Paris 16e Arrondissement	5,2	1,7
Paris 4e Arrondissement	4,6	0,7
Paris 5e Arrondissement	4,5	0,3
Paris 6e Arrondissement	4,3	0,0

Source : PLS 2003

Tab. 30. Taux de rotation et vacance de plus de 3 mois dans le parc social des 29 communes riveraines de Paris en 2003

(Classement décroissant selon le taux de rotation)

	taux de rotation	vacance >3 mois
Neuilly-sur-Seine	13,4%	2,0%
Saint-Maurice	9,4%	0,4%
Charenton-le-Pont	9,2%	1,2%
Clichy	9,1%	0,7%
Le Kremlin-Bicêtre	8,7%	1,3%
Puteaux	8,7%	2,2%
Montrouge	8,3%	0,3%
Pantin	7,8%	0,4%
Saint-Denis	7,8%	1,0%
Aubervilliers	7,3%	2,6%
Gentilly	7,2%	0,3%
Les Lilas	7,2%	0,1%
Suresnes	7,2%	0,4%
Saint-Cloud	7,1%	0,9%
Issy-les-Moulineaux	7,0%	1,4%
Montreuil	6,9%	0,3%
Le Pré-Saint-Gervais	6,8%	0,4%
Saint-Ouen	6,8%	0,4%
Fontenay-sous-Bois	6,7%	0,5%
Ivry-sur-Seine	6,4%	0,8%
Nogent-sur-Marne	6,3%	0,0%
Levallois-Perret	6,2%	0,0%
Vincennes	6,0%	1,3%
Bagnolet	5,8%	0,5%
Vanves	5,8%	0,6%
Malakoff	5,6%	0,4%
Saint-Mandé	5,5%	0,0%
Boulogne-Billancourt	5,0%	0,9%
Joinville-le-Pont	2,9%	0,1%
total	**7,2%**	**0,9%**

Source : PLS 2003

Tab. 31. Les logements terminés entre 1999 et 2003 dans les arrondissements de Paris

(Classement décroissant selon le % de la construction totale)

	1999	2000	2001	2002	2003	**1999-2003**	**% de la construction totale**
Paris 15e Arrondissement	959	447	790	137	1 128	**3 461**	**14%**
Paris 19e Arrondissement	1 273	844	347	238	300	**3 002**	**12%**
Paris 20e Arrondissement	738	686	371	783	386	**2 964**	**12%**
Paris 14e Arrondissement	334	308	528	656	187	**2 013**	**8%**
Paris 11e Arrondissement	655	311	261	177	537	**1 941**	**8%**
Paris 13e Arrondissement	425	460	476	244	269	**1 874**	**7%**
Paris 12e Arrondissement	332	367	294	320	325	**1 638**	**7%**
Paris 18e Arrondissement	267	225	255	494	194	**1 435**	**6%**
Paris 17e Arrondissement	121	157	192	186	375	**1 031**	**4%**
Paris 16e Arrondissement	211	58	516	41	150	**976**	**4%**
Paris 10e Arrondissement	121	194	307	108	118	**848**	**3%**
Paris 8e Arrondissement	357	182	99	79	82	**799**	**3%**
Paris 6e Arrondissement	250	244	170	49	28	**741**	**3%**
Paris 2e Arrondissement	357	62	90	43	23	**575**	**2%**
Paris 9e Arrondissement	294	128	30	31	53	**536**	**2%**
Paris 3e Arrondissement	96	241	63	46	20	**466**	**2%**
Paris 7e Arrondissement	25	127	134	3	62	**351**	**1%**
Paris 1er Arrondissement	79	13	39	10	37	**178**	**1%**
Paris 4e Arrondissement	83	15	21	1	15	**135**	**1%**
Paris 5e Arrondissement	19	43	9	5	18	**94**	**0%**
total	**6 996**	**5 112**	**4 992**	**3 651**	**4 307**	**25 058**	**100%**

Source : DREIF, Sitadel, 1999-2003

Tab. 32. Les logements terminés entre 1999 et 2003 dans les communes riveraines de Paris

(Classement décroissant selon le % de la construction totale)

	1999	2000	2001	2002	2003	1999-2003	% de la construction totale
Issy-les-Moulineaux	758	1 587	744	566	680	**4 335**	**16%**
Montrouge	595	493	505	322	662	**2 577**	**10%**
Levallois-Perret	768	964	315	131	117	**2 295**	**9%**
Boulogne-Billancourt	456	668	454	273	151	**2 002**	**8%**
Clichy	451	737	389	120	284	**1 981**	**7%**
Montreuil	297	203	194	197	456	**1 347**	**5%**
Saint-Denis	84	111	147	461	418	**1 221**	**5%**
Charenton-le-Pont	182	45	396	404	79	**1 106**	**4%**
Suresnes	233	129	175	54	228	**819**	**3%**
Ivry-sur-Seine	95	154	0	172	369	**790**	**3%**
Vincennes	103	104	200	56	230	**693**	**3%**
Aubervilliers	10	193	98	120	239	**660**	**2%**
Nogent-sur-Marne	143	101	185	195	22	**646**	**2%**
Saint-Ouen	133	180	23	114	191	**641**	**2%**
Puteaux	274	248	64	25	1	**612**	**2%**
Pantin	299	44	10	146	106	**605**	**2%**
Saint-Cloud	14	70	156	128	148	**516**	**2%**
Le Kremlin-Bicêtre	66	224	170	44	1	**505**	**2%**
Saint-Maurice	270	47	89	0	98	**504**	**2%**
Les Lilas	30	85	64	128	152	**459**	**2%**
Neuilly-sur-Seine	165	92	93	95	4	**449**	**2%**
Bagnolet	57	119	132	62	24	**394**	**1%**
Fontenay-sous-Bois	18	30	105	150	77	**380**	**1%**
Malakoff	40	16	2	37	135	**230**	**1%**
Joinville-le-Pont	5	6	97	10	90	**208**	**1%**
Saint-Mandé	16	41	15	16	111	**199**	**1%**
Le Pré-Saint-Gervais	0	23	158	9	3	**193**	**1%**
Vanves	87	48	2	23	7	**167**	**1%**
Gentilly	46	2	1	0	11	**60**	**0%**
total	**5 695**	**6 764**	**4 983**	**4 058**	**5 094**	**26 594**	**100%**

Source : DREIF, Sitadel, 1999-2003

Tab. 33. Les logements sociaux terminés entre 1999 et 2003 dans les arrondissements de Paris

(Classement décroissant selon le % de logements sociaux construits)

	total OPHLM, OPAC, Sté d'HLM, Etat, Coll. Terr., EPA		parc construit total
	NB	% du parc total construit	
Paris 4e Arrondissement	78	58%	135
Paris 18e Arrondissement	458	32%	1 435
Paris 20e Arrondissement	882	30%	2 964
Paris 14e Arrondissement	548	27%	2 013
Paris 10e Arrondissement	187	22%	848
Paris 19e Arrondissement	615	20%	3 002
Paris 12e Arrondissement	255	16%	1 638
Paris 15e Arrondissement	379	11%	3 461
Paris 13e Arrondissement	196	10%	1 874
Paris 9e Arrondissement	37	7%	536
Paris 17e Arrondissement	41	4%	1 031
Paris 11e Arrondissement	71	4%	1 941
Paris 8e Arrondissement	6	1%	799
Paris 2e Arrondissement	4	1%	575
Paris 1er Arrondissement	0	0%	178
Paris 3e Arrondissement	0	0%	466
Paris 5e Arrondissement	0	0%	94
Paris 6e Arrondissement	0	0%	741
Paris 7e Arrondissement	0	0%	351
Paris 16e Arrondissement	0	0%	976
total	**3 757**	**15%**	**25 058**

Source : DREIF, Sitadel, 1999-2003

Tab. 34. Les logements sociaux terminés entre 1999 et 2003 dans les 29 communes riveraines de Paris

(Classement décroissant selon le % de logements sociaux construits)

	total OPHLM, OPAC, Sté d'HLM, Etat, Coll. Terr., EPA		parc construit total
	NB	% du parc total construit	
Le Kremlin-Bicêtre	422	84%	505
Gentilly	45	75%	60
Le Pré-Saint-Gervais	118	61%	193
Clichy	1 068	54%	1 981
Saint-Ouen	334	52%	641
Vanves	86	51%	167
Charenton-le-Pont	493	45%	1 106
Malakoff	101	44%	230
Fontenay-sous-Bois	163	43%	380
Pantin	258	43%	605
Ivry-sur-Seine	325	41%	790
Saint-Denis	386	32%	1 221
Montreuil	397	26%	1 524
Saint-Cloud	100	19%	516
Les Lilas	82	18%	459
Montrouge	432	17%	2 577
Issy-les-Moulineaux	725	17%	4 335
Suresnes	116	14%	819
Saint-Maurice	71	14%	504
Neuilly-sur-Seine	56	12%	449
Bagnolet	47	12%	394
Puteaux	72	12%	612
Levallois-Perret	262	11%	2 295
Aubervilliers	51	8%	660
Boulogne-Billancourt	110	5%	2 002
Saint-Mandé	6	3%	199
Vincennes	14	2%	693
Nogent-sur-Marne	2	0%	646
Joinville-le-Pont	0	0%	208
total	**6 342**	**24%**	**26 771**

Source : DREIF, Sitadel, 1999-2003

Tab. 35. Les revenus des ménages par unité de consommation à Paris et dans les 29 communes riveraines en 2000 (en Euros)

(Classement décroissant selon la médiane)

	Nombre d'unités observées	1er quartile	Médiane	3ème quartile	1er décile	9ème décile
Neuilly-sur-Seine	40 208,0	19 038,3	33 764,9	54 363,9	9 797,0	89 098,4
Saint-Cloud	18 425,0	17 393,7	28 115,9	43 057,3	10 156,9	63 683,0
Saint-Mandé	13 856,6	15 167,8	24 441,1	36 955,0	8 753,6	55 516,3
Boulogne-Billancourt	72 467,9	13 481,4	22 654,2	35 051,7	7 016,2	51 549,0
Nogent-sur-Marne	19 800,0	14 393,8	22 651,3	33 809,1	8 061,1	48 362,2
Vincennes	31 308,1	14 093,6	22 227,7	32 603,4	7 648,8	44 887,4
Levallois-Perret	38 937,6	13 096,7	21 494,4	33 473,2	6 923,2	48 489,9
Issy-les-Moulineaux	36 307,9	13 542,8	20 752,9	30 062,6	7 442,7	41 447,8
Vanves	17 598,5	13 804,4	20 658,2	29 681,5	8 021,1	41 256,8
Charenton-le-Pont	18 366,5	13 191,6	20 483,4	29 929,4	7 517,4	42 392,1
Saint-Maurice	8 590,3	12 783,5	20 200,4	29 930,3	7 064,2	41 701,7
Suresnes	27 268,5	12 119,1	20 154,1	31 123,5	6 533,5	45 628,5
Joinville-le-Pont	11 465,5	12 201,9	19 251,4	27 861,1	7 096,8	38 744,0
Montrouge	27 052,9	12 292,4	19 140,0	27 339,4	6 664,8	37 339,8
Puteaux	28 375,8	9 472,2	17 249,1	26 710,1	4 852,8	38 664,6
Fontenay-sous-Bois	33 129,5	10 534,2	17 205,7	25 257,5	5 792,2	35 980,0
Le Kremlin-Bicêtre	15 209,9	10 995,4	17 164,4	24 333,8	6 018,5	33 110,4
Malakoff	19 947,1	10 368,8	16 694,7	23 534,5	5 705,7	31 859,4
Les Lilas	13 532,4	9 952,5	16 306,2	23 590,7	5 129,6	32 460,8
Gentilly	10 633,9	8 537,1	14 607,8	21 312,2	4 549,5	29 950,1
Le Pré-Saint-Gervais	10 568,3	8 012,6	13 861,6	20 466,4	4 038,8	28 586,5
Ivry-sur-Seine	33 086,4	7 361,0	13 257,7	20 049,2	3 862,9	27 684,0
Montreuil	61 114,1	6 834,3	13 078,1	20 216,3	2 957,1	28 064,5
Clichy	37 283,0	6 324,8	12 283,9	19 947,5	3 535,3	28 097,7
Bagnolet	21 434,3	6 325,9	11 735,5	18 524,5	3 229,2	26 097,6
Pantin	33 445,8	5 782,5	11 231,5	18 278,9	2 897,5	25 808,1
Saint-Ouen	26 001,4	5 763,0	10 828,5	17 445,1	2 723,8	24 308,8
Saint-Denis	55 908,7	5 182,8	9 799,2	16 071,6	2 575,2	22 455,7
Aubervilliers	41 383,0	5 121,4	9 472,7	15 633,0	2 469,1	21 889,5
Paris	**1 477 008,5**	**9 946,8**	**19 055,1**	**31 250,7**	**4 619,2**	**48 103,0**
Île-de-France	**7 198 852,1**	**10 147,6**	**17 139,2**	**25 582,8**	**5 288,5**	**37 068,7**

Source : DGI, 2000

Tab. 36. L'évolution du nombre des demandeurs d'un logement social à Paris entre 1992 et 2003

Année	Demandeurs parisiens		Demandeurs non parisiens		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1992	78 958	90,2	8 624	9,8	87 582	100
1993	72 691	90,4	7 703	9,6	80 394	100
1994	75 279	90,2	8 206	9,8	83 485	100
1995	78 556	91,0	7 783	9,0	86 339	100
1996	75 268	90,8	7 606	9,2	82 874	100
1997	73 965	90,7	7 562	9,3	81 527	100
1998	75 900	89,6	8 766	10,4	84 666	100
1999	76 962	88,4	10 058	11,6	87 020	100
2000	81 303	87,3	11 816	12,7	93 119	100
2001	85 282	85,1	14 957	14,9	100 239	100
2002	87 106	85,0	15 415	15,0	102 521	100
2003	85 033	84,3	15 877	15,7	100 910	100

Source : STDL, 2003

Tab. 37. Evolution du nombre de ménages demandeurs d'un logement social à Paris entre 1993 et 2003 par arrondissement

Arrondissement	Nombre de demandeurs (1993)	Nombre de demandeurs (2003)	% évolution 1993-2003
1er	572	517	-9,6
2ème	581	803	38,2
3ème	893	1 167	30,7
4ème	935	937	0,2
5ème	1 777	1 473	-17,1
6ème	884	752	-14,9
7ème	989	923	-6,7
8ème	749	762	1,7
9ème	1 438	1 821	26,6
10ème	3 562	4 256	19,5
11ème	6 097	7 057	15,7
12ème	5 421	5 732	5,7
13ème	7 205	8 362	16,1
14ème	4 648	4 290	-7,7
15ème	6 644	7 009	5,5
16ème	2 973	3 260	9,7
17ème	4 415	5 080	15,1
18ème	7 775	10 680	37,4
19ème	7 541	9 818	30,2
20ème	7 592	10 334	36,1
Total Paris	**72 691**	**85 033**	**17,0**
Hors Paris	**7 764**	**15 877**	**104,5**
Ensemble des demandeurs	**80 455**	**100 910**	**25,4**

Source : STDL 1993 et 2003

Tab. 38. Provenance et proportion de ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2003)	% parmi les ménages demandeurs (2003)	Nombre de ménages (1999)	% de ménages demandeurs
1er	517	0,5	9 882	5,2
2ème	803	0,9	11 488	7,0
3ème	1 167	1,4	19 349	6,0
4ème	937	1,1	18 110	5,2
5ème	1 473	1,7	33 119	4,4
6ème	752	0,9	24 631	3,1
7ème	923	1,1	30 200	3,1
8ème	762	0,9	19 543	3,9
9ème	1 821	2,1	30 441	6,0
10ème	4 256	5,0	46 711	9,1
11ème	7 057	8,3	82 579	8,5
12ème	5 732	6,7	71 909	8,0
13ème	8 362	9,8	84 564	9,9
14ème	4 290	5,0	67 941	6,3
15ème	7 009	8,2	123 195	5,7
16ème	3 260	3,8	82 296	4,0
17ème	5 080	6,0	85 794	5,9
18ème	10 680	12,6	99 689	10,7
19ème	9 818	11,5	79 022	12,4
20ème	10 334	12,2	90 449	11,4
Total Paris	**85 033**	**84,3**	**1 110 912**	**7,7**
Hauts-de-Seine	3 212	22,7	624 898	*non significatif*
Seine-Saint-Denis	4 196	29,6	524 438	*non significatif*
Val-de-Marne	3 146	22,2	499 296	*non significatif*
Seine-et-Marne	609	4,3	432 421	*non significatif*
Yvelines	878	6,2	503 068	*non significatif*
Essonne	1 133	8,0	420 365	*non significatif*
Val d'Oise	990	7,0	394 535	*non significatif*
Ile-de-France	**14 164**	**14,0**	**3 399 021**	**0,4**
Hors Ile-de-France	**1 713**	**1,7**	_	*non significatif*
Total	**100 910**	**100**	_	*non significatif*

Source : STDL 2003 et INSEE, RGP 1999

Tab. 39. Le rapport entre la demande de logements sociaux et le nombre de ménages à Paris et dans les communes riveraines (Classement décroissant selon le rapport)

Communes	Nb demandeurs en 2000	Nb ménages en 1999	Rapport demandeurs / ménages
Saint Ouen	3 435	17 580	20%
Ivry sur Seine	3 910	21 702	18%
Aubervilliers	3 790	25 094	15%
Paris 20ème	13 500	90 449	15%
Gentilly	1 058	7 269	15%
Paris 13ème	12 187	84 564	14%
Bagnolet	1 867	13 124	14%
Kremlin Bicêtre	1 253	10 618	12%
Paris 19ème	9 085	79 022	11%
Paris 12ème	8 222	71 909	11%
Montreuil	1 394	13 640	10%
Paris 18ème	9 548	99 689	10%
Paris 11ème	7 387	82 579	9%
Paris	**96 520**	**1 110 912**	**9%**
Fontenay-sous-bois	1 761	20 586	9%
Joinville le Pont	639	7 596	8%
Paris 15ème	10 186	123 195	8%
Lilas	749	9 164	8%
Paris + 29 communes	**130 175**	**1 657 064**	**8%**
Saint Denis	2 599	33 365	8%
Charenton le Pont	952	12 640	8%
Paris 14ème	4 956	67 941	7%
Paris 10ème	3 388	46 711	7%
Paris 17ème	5 776	85 794	7%
Paris 3ème	1 292	19 349	7%
Paris 9ème	2 032	30 441	7%
Levallois Perret	507	7 644	7%
Saint-Maurice	383	5 824	7%
Saint Mandé	609	9 553	6%
Paris 4ème	1 116	18 110	6%
Total 29 communes	**33 655**	**546 152**	**6%**
Paris 5ème	1 959	33 119	6%
IDF	**223 000**	**4 510 369**	**5%**
Vincennes	1 099	22 411	5%
Pre Saint Gervais	1 020	21 395	5%
Paris 1er	448	9 882	5%
Paris 2ème	466	11 488	4%
Clichy	942	23 703	4%
Pantin	503	12 684	4%
Paris 6ème	935	24 631	4%
Paris 7ème	1 098	30 200	4%
Paris 8ème	698	19 543	4%
Vanves	398	12 066	3%
Paris 16ème	2 241	82 296	3%
Nogent sur Marne	737	28 797	3%
Issy les Moulineaux	610	24 071	3%
Boulogne Billancourt	1 311	52 333	3%
Suresnes	396	17 642	2%
Malakoff	553	26 766	2%
Puteaux	358	19 282	2%
Saint Cloud	158	12 001	1%
Montrouge	446	38 214	1%
Neuilly sur Seine	218	19 388	1%

Tab. 40. Le rapport entre la demande et l'offre de logements sociaux à Paris et dans les communes riveraines

(Classement décroissant selon le rapport)

Communes	Nb demandeurs en 2000	parc SRU 2003	Rapport ddeurs / offre
Vincennes	1 099	1 392	79%
Saint Mandé	609	856	71%
Paris	**96 520**	**161 309**	**60%**
Ivry sur Seine	3 910	7 771	50%
Nogent sur Marne	737	1 512	49%
Saint Ouen	3 435	8 088	42%
Paris + 29 communes	**130 175**	**316 042**	**41%**
Aubervilliers	3 790	10 562	36%
Lilas	749	2 317	32%
Joinville le Pont	639	2 026	32%
Kremlin Bicêtre	1 253	4 055	31%
Pre Saint Gervais	1 020	3 318	31%
Bagnolet	1 867	6 305	30%
Fontenay-sous-bois	1 761	6 067	29%
Neuilly sur Seine	218	759	29%
Charenton le Pont	952	3 316	29%
Saint-Maurice	383	1 372	28%
Gentilly	1 058	3 855	27%
Boulogne Billancourt	1 311	5 338	25%
Total 29 communes	**33 655**	**154 733**	**22%**
Saint Denis	2 599	16 254	16%
Vanves	398	2 874	14%
Clichy	942	7 862	12%
Saint Cloud	158	1 466	11%
Malakoff	553	5 320	10%
Montreuil	1 394	13 800	10%
Montrouge	446	4 576	10%
Levallois Perret	507	5 259	10%
Issy les Moulineaux	610	6 638	9%
Pantin	503	8 178	6%
Puteaux	358	6 288	6%
Suresnes	396	7 309	5%

Tab. 41. La diminution du nombre de logements d'avant 1949 et sans confort à Paris

(classement décroissant selon l'évolution relative des logements d'avant 1949)

	Logements sans confort				Logements construits avant 1949			
	1999		évolution 1990-99		1999		évolution 1990-99	
	Nb	% du parc total	Nb	%	Nb	% du parc total	Nb**	%
6e Arrondissement	3 241	13%	-1 715	-35%	29 402	90%	-3 566	-11%
20e Arrondissement	7 007	8%	-7 240	-51%	49 133	48%	-4 893	-9%
19e Arrondissement	5 364	7%	-4 847	-47%	37 484	42%	-2 552	-6%
7e Arrondissement	3 630	12%	-2 288	-39%	32 877	87%	-2 199	-6%
2e Arrondissement	1 884	16%	-1 591	-46%	15 030	96%	-947	-6%
4e Arrondissement	2 090	12%	-1 362	-39%	20 361	90%	-1 271	-6%
16e Arrondissement	10 168	12%	-3 108	-23%	66 997	66%	-3 811	-5%
11e Arrondissement	9 813	12%	-8 916	-48%	67 625	69%	-3 643	-5%
12e Arrondissement	5 667	8%	-4 568	-45%	46 598	57%	-2 491	-5%
18e Arrondissement	12 029	12%	-9 459	-44%	92 136	78%	-4 808	-5%
13e Arrondissement	5 315	6%	-4 161	-44%	40 761	42%	-2 127	-5%
14e Arrondissement	5 000	7%	-4 381	-47%	49 008	62%	-2 046	-4%
8e Arrondissement	2 747	14%	-1 438	-34%	21 671	89%	-802	-4%
15e Arrondissement	8 631	7%	-5 805	-40%	76 311	53%	-2 787	-4%
1er Arrondissement	1 174	12%	-1 074	-48%	12 898	94%	-316	-2%
5e Arrondissement	3 612	11%	-2 198	-38%	33 999	84%	-745	-2%
17e Arrondissement	10 330	12%	-4 822	-32%	82 678	80%	-1 173	-1%
10e Arrondissement	6 744	14%	-4 199	-38%	46 392	82%	284	1%
9e Arrondissement	4 059	13%	-2 639	-39%	35 499	93%	364	1%
3e Arrondissement	2 316	12%	-2 077	-47%	23 645	92%	620	3%
Total Paris	**110 821**	**10%**	**-77 888**	**-41%**	**880 505**	**67%**	**-38 909**	**-4%**
Total 29 communes	**36 640**	**6,7**	**-29 823**	**-44,9%**	**250 558**	**40%**	**-23 560**	**-9%**
Petite couronne	75 897	5%	-53 460	-41%	539 357	29%	-52 710	-9%
Ile-de-France	235 630	5%	-153 431	-39%	1 815 345	36%	-108 434	-6%

*sans WC intérieurs ni baignoire ni douche

**les incohérences sont directement liées au caractère déclaratif du RGP

source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Tab. 42. La diminution du nombre de logements d'avant 1949 et sans confort dans les communes riveraines de Paris

(classement décroissant selon l'évolution relative des logements d'avant 1949)

	Logements sans confort				Logements construits avant 1949			
	1999		évolution 1990-99		1999		évolution 1990-99	
	Nb	% du parc total	Nb	%	Nb	% du parc total	Nb	%
Saint-Ouen	1 988	11,3	-1 707	-46,2%	10 132	51%	-2 130	-17%
Aubervilliers	2 320	9,2	-2 349	-50,3%	10 756	37%	-1 788	-14%
Saint-Denis	2 726	8,2	-2 937	-51,9%	14 513	38%	-2 127	-13%
Levallois-Perret	2 089	7,8	-2 151	-50,7%	15 295	47%	-2 104	-12%
Le Kremlin-Bicêtre	411	3,9	-254	-38,2%	2 367	20%	-320	-12%
Montreuil	2 518	6,6	-2 001	-44,3%	15 151	35%	-1 942	-11%
Puteaux	1 540	8,0	-1 221	-44,2%	7 206	32%	-899	-11%
Gentilly	423	5,8	-423	-50,0%	3 258	40%	-390	-11%
Bagnolet	710	5,4	-508	-41,7%	3 925	27%	-439	-10%
Boulogne-Billancourt	3 093	5,9	-2 442	-44,1%	22 557	38%	-2 518	-10%
Neuilly-sur-Seine	2 306	8,0	-941	-29,0%	16 068	47%	-1 758	-10%
Ivry-sur-Seine	1 511	7,0	-1 563	-50,8%	9 130	38%	-979	-10%
Suresnes	677	3,8	-605	-47,2%	7 424	37%	-694	-9%
Saint-Maurice	220	3,8	-126	-36,4%	1 932	29%	-161	-8%
Saint-Cloud	544	4,5	-228	-29,5%	3 882	29%	-285	-7%
Issy-les-Moulineaux	1 578	6,6	-605	-27,7%	9 601	35%	-688	-7%
Clichy	2 713	11,4	-2 328	-46,2%	15 258	55%	-999	-6%
Les Lilas	543	5,9	-378	-41,0%	3 901	38%	-245	-6%
Nogent-sur-Marne	462	3,6	-305	-39,8%	5 336	36%	-311	-6%
Pantin	1 396	6,5	-1 262	-47,5%	9 486	39%	-515	-5%
Malakoff	880	6,5	-613	-41,1%	6 482	43%	-338	-5%
Montrouge	1 102	5,7	-1 453	-56,9%	9 714	45%	-485	-5%
Vanves	449	3,7	-333	-42,6%	4 506	34%	-222	-5%
Fontenay-sous-Bois	980	4,8	-594	-37,7%	8 073	36%	-384	-5%
Joinville-le-Pont	262	3,4	-129	-33,0%	3 110	37%	-111	-3%
Le Pré-Saint-Gervais	653	8,5	-385	-37,1%	3 631	44%	-117	-3%
Vincennes	1 493	6,7	-1 223	-45,0%	15 848	61%	-424	-3%
Saint-Mandé	552	5,8	-402	-42,1%	7 089	63%	-178	-2%
Charenton-le-Pont	501	4,0	-357	-41,6%	4 927	35%	-9	0%
Total 29 communes	**36 640**	**6,7**	**-29 823**	**-44,9%**	**250 558**	**40%**	**-23 560**	**-9%**
Petite couronne	75 897	5%	-53 460	-41%	539 357	29%	-52 710	-9%
Ile-de-France	235 630	5%	-153 431	-39%	1 815 345	36%	-108 434	-6%

*sans WC intérieurs ni baignoire ni douche
source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Tab. 43. La suroccupation des logements (occupés par les demandeurs) en 2003

Sur-occupation / Type de logement	Taille du ménage 1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +	TOTAL	%
Atelier	53	28	22	7	4	114	0,1
Chambre et lit	6 550	2 170	975	456	329	10 480	10,5
1 pièce	12 642	6 707	3 150	1 547	1 049	25 095	25,1
2 pièces	7 156	9 208	6 195	3 945	3 509	30 013	30,0
3 pièces	1 707	4 425	4 882	4 291	4 632	19 937	19,9
4 pièces	474	1 205	1 849	2 088	3 628	9 244	9,2
5 pièces et +	1 382	535	659	725	1 832	5 133	5,1
TOTAL	29 964	24 278	17 732	13 059	14 983	100 016	100,0

Source : STDL, 2003

Taux d'occupation	Nbre	%
sous-occupation	5 962	6,0
occupation normale	51 471	51,5
sur-occupation	34 718	34,7
sur-occupation majeure	7 865	7,9

Tab. 44. L'âge des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Tranche d'âge	Ensemble des demandeurs (2003) Effectif	%	Demandeurs parisiens (2003) Effectif	%	Chef de ménages parisiens (1999) Effectif	%	Part des demandeurs parisiens dans l'ensemble des ménages parisiens %
18-22 ans	2 965	2,9	2 451	2,9	33 479	3,0	7,3
23-27 ans	10 616	10,3	8 777	10,3	109 933	9,9	8,0
28-32 ans	15 237	14,8	12 597	14,8	132 424	11,9	9,5
33-37 ans	15 712	15,3	12 990	15,3	115 887	10,4	11,2
38-42 ans	15 275	14,9	12 629	14,9	98 319	8,9	12,8
43-47 ans	12 430	12,1	10 277	12,1	93 855	8,5	10,9
48-52 ans	9 811	9,5	8 111	9,5	104 110	9,4	7,8
53-57 ans	7 963	7,7	6 583	7,7	86 758	7,8	7,6
58-62 ans	5 001	4,9	4 135	4,9	65 491	5,9	6,3
63-67 ans	3 463	3,4	2 863	3,4	57 590	5,2	5,0
68-72 ans	2 175	2,1	1 798	2,1	56 329	5,1	3,2
73-77 ans	1 288	1,3	1 065	1,3	55 245	5,0	1,9
78-82 ans	626	0,6	518	0,6	42 008	3,8	1,2
83-87 ans	212	0,2	175	0,2	31 262	2,8	0,6
88-92 ans	63	0,1	52	0,1	20 105	1,8	0,3
93-97 ans	11	0,0	9	0,0	6 281	0,6	0,1
98 ans et +	4	0,0	3	0,0	986	0,1	0,3
Total	102 852	100	85033	100,0	1 110 062	100	7,7

Source : STDL, 2003

Tab. 45. La taille des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Taille du ménage	Demandeurs (2003)		Ménages parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
1 personne	39 721	39,4	581 691	52,4
2 personnes	24 513	24,3	288 093	25,9
3 ou 4 personnes	26 881	26,6	195 542	17,6
5 personnes et +	9 795	9,7	45 586	4,1
Total	**100 910**	**100**	**1 110 912**	**100**

Source : STDL, 2003

Tab. 46. Les revenus des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Arrondissement	Revenus inférieurs au plafond PLAI		Revenus compris entre les plafonds PLAI et PLA		Revenus compris entre les plafonds PLA et PLS		Revenus supérieurs au plafond PLS		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1er	312	60,3	127	24,6	52	10,1	26	5,0	517	100,0
2ème	538	67,0	197	24,5	21	2,6	47	5,9	803	100,0
3ème	765	65,6	254	21,8	87	7,5	61	5,2	1 167	100,0
4ème	566	60,4	210	22,4	101	10,8	60	6,4	937	100,0
5ème	801	54,4	384	26,1	129	8,8	159	10,8	1 473	100,0
6ème	456	60,6	164	21,8	69	9,2	63	8,4	752	100,0
7ème	592	64,1	196	21,2	80	8,7	55	6,0	923	100,0
8ème	502	65,9	177	23,2	41	5,4	42	5,5	762	100,0
9ème	1 285	70,6	370	20,3	124	6,8	42	2,3	1 821	100,0
10ème	3 301	77,6	683	16,0	234	5,5	38	0,9	4 256	100,0
11ème	4 860	68,9	1 544	21,9	338	4,8	315	4,5	7 057	100,0
12ème	3 527	61,5	1 444	25,2	482	8,4	279	4,9	5 732	100,0
13ème	5 609	67,1	1 863	22,3	618	7,4	272	3,3	8 362	100,0
14ème	2 668	62,2	1 008	23,5	445	10,4	169	3,9	4 290	100,0
15ème	3 976	56,7	1 889	27,0	652	9,3	492	7,0	7 009	100,0
16ème	2 144	65,8	732	22,5	230	7,1	154	4,7	3 260	100,0
17ème	3 622	71,3	989	19,5	316	6,2	153	3,0	5 080	100,0
18ème	8 509	79,7	1 629	15,3	464	4,3	78	0,7	10 680	100,0
19ème	7 537	76,8	1 684	17,2	497	5,1	100	1,0	9 818	100,0
20ème	7 485	72,4	2 049	19,8	656	6,3	144	1,4	10 334	100,0
Total Paris	**59 055**	**69,4**	**17 593**	**20,7**	**5 636**	**6,6**	**2 49**	**3,2**	**85 033**	**100,0**

Source : STDL, 2003

Tab. 47. L'évolution des revenus des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Année	Demandeurs aux revenus inférieurs au plafond PLA		Revenus supérieurs au plafond PLA		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1992	68 975	78,7	18 607	21,3	87 582	100
1993	62 526	77,8	17 868	22,2	80 394	100
1994	68 097	81,6	15 388	18,4	83 485	100
1995	71 648	83,0	14 691	17,0	86 339	100
1996	69 706	84,1	13 168	15,9	82 874	100
1997	69 464	85,2	12 063	14,8	81 527	100
1998	74 370	87,8	10 296	12,2	84 666	100
1999	78 098	89,7	8 922	10,3	87 020	100
2000	82 800	88,9	10 319	11,1	93 119	100
2001	89 831	89,6	10 408	10,4	100239	100
2002	92 652	90,4	9 869	9,6	102 521	100
2003	91 117	90,3	9 793	9,7	100 910	100

Source : STDL, 2003

Tab. 48. La CSP des ménages demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

CSP	Demandeurs (2003)		Parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
Artisan-commerçant	1 405	1,4	68 790	3,9
Ouvrier	13 095	13,0	116 207	6,5
Employé	29 522	29,3	275 037	15,4
Profession intermédiaire	12 906	12,8	259 363	14,5
Cadre sup	7 982	7,9	393 822	22,1
Retraité	8 093	8,0	330 151	18,5
Sans activité	27 907	27,7	338 740	19,0
Total	**100 910**	**100**	**1 782 446**	**100**

Source : STDL, 2003

Tab. 49. Les motivations des demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Motivation de la demande	Ensemble	Hors parc social	Parc social
Titre d'occupation du logement	11,4	13,5	2,8
Confort du logement	32,4	29,6	44,1
Environnement du logement	2,8	1,0	10,1
Localisation par rapport travail	2,9	1,6	8,1
Coût logement	8,2	9,1	4,4
Total motivations « logement »	**57,7**	**54,9**	**69,4**
Problèmes familiaux	3,4	3,2	4,3
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	3,2	3,0	4,0
Total motivations « famille »	**6,6**	**6,2**	**8,2**
Motivations « Santé »	1,4	1,1	2,6
Situation précaire	10,1	12,2	1,6
Non renseigné	24,1	25,6	18,1
Total	**100**	**100**	**100**

Source : STDL, 2003

Tab. 50. Les logements demandés à Paris en 2003

Arrondissement	Atelier		1 pièce et chambre		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		**Total**	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	**Effectif**	**%**
1er	17	3,0	71	12,3	249	43,3	142	24,7	71	12,3	23	4,0	**575**	**100**
2e	19	4,0	45	9,5	202	42,5	138	29,1	59	12,4	12	2,5	**475**	**100**
3e	46	4,0	119	10,2	439	37,7	355	30,5	159	13,7	45	3,9	**1164**	**100**
4e	41	3,6	102	8,9	449	39,2	358	31,2	153	13,4	42	3,7	**1146**	**100**
5e	52	2,1	247	9,9	946	37,9	738	29,6	386	15,5	127	5,1	**2496**	**100**
6e	40	4,5	106	12,0	314	35,6	268	30,4	104	11,8	51	5,8	**883**	**100**
7e	15	2,4	64	10,0	240	37,7	196	30,8	94	14,8	28	4,4	**637**	**100**
8e	13	2,5	61	11,8	211	40,7	137	26,4	73	14,1	23	4,4	**518**	**100**
9e	33	1,7	234	12,0	707	36,1	622	31,8	278	14,2	81	4,1	**1956**	**100**
10e	48	1,4	525	15,4	1018	29,9	1068	31,4	598	17,6	143	4,2	**3401**	**100**
11e	177	2,6	671	9,8	2432	35,4	2145	31,2	1124	16,4	314	4,6	**6866**	**100**
12e	76	0,9	744	9,2	2856	35,5	2546	31,6	1407	17,5	420	5,2	**8051**	**100**
13e	116	1,2	1314	13,6	3317	34,2	3002	31,0	1534	15,8	402	4,1	**9687**	**100**
14e	142	2,4	597	10,0	2212	36,9	1893	31,6	921	15,4	220	3,7	**5987**	**100**
15e	90	1,0	986	11,0	3276	36,5	2850	31,8	1371	15,3	403	4,5	**8976**	**100**
16e	30	1,1	391	14,3	923	33,8	824	30,2	427	15,6	134	4,9	**2729**	**100**
17e	43	0,8	589	10,3	1962	34,3	1856	32,4	985	17,2	287	5,0	**5722**	**100**
18e	146	2,4	705	11,4	1982	32,1	1964	31,8	1102	17,8	276	4,5	**6175**	**100**
19e	79	1,0	619	8,1	2244	29,3	2584	33,8	1621	21,2	503	6,6	**7653**	**100**
20e	110	1,4	818	10,5	2497	32,1	2594	33,3	1406	18,1	358	4,6	**7783**	**100**
Total Paris	**1333**	**1,6**	**9008**	**10,9**	**28476**	**34,4**	**26280**	**31,7**	**13873**	**16,7**	**3892**	**4,7**	**82880**	**100**

Source : STDL, 2003

Tab. 51. L'ancienneté de la demande d'un logement social à Paris en 2003

	Effectif	%
< 1 an	37 893	37,55%
1 à 5 ans	46 626	46,21%
5 à 10 ans	12 080	11,97%
10 à 20 ans	3 837	3,80%
> 20 ans	474	0,47%
total	100 910	100,00%

Source : STDL, 2003

Tab. 52. Tableau des densités de population et de logements dans les arrondissements de Paris en 1999

(Classement décroissant selon la densité de logements)

	superficie	population 1999	logements 1999	densité de population	densité logements
11e Arrondissement	3,67	149 102	97 626	40 627	26 601
3e Arrondissement	1,17	34 248	25 677	29 272	21 946
18e Arrondissement	6,01	184 586	118 773	30 713	19 763
10e Arrondissement	2,89	89 612	56 856	31 008	19 673
17e Arrondissement	5,67	160 860	102 859	28 370	18 141
9e Arrondissement	2,18	55 838	37 973	25 614	17 419
15e Arrondissement	8,48	225 362	144 609	26 576	17 053
20e Arrondissement	5,98	182 952	101 912	30 594	17 042
5e Arrondissement	2,54	58 849	40 494	23 169	15 943
2e Arrondissement	0,99	19 585	15 584	19 783	15 741
6e Arrondissement	2,15	44 919	32 489	20 893	15 111
4e Arrondissement	1,6	30 675	22 712	19 172	14 195
14e Arrondissement	5,64	132 844	79 545	23 554	14 104
13e Arrondissement	7,15	171 533	96 356	23 991	13 476
19e Arrondissement	6,79	172 730	89 401	25 439	13 167
7e Arrondissement	4,09	56 985	37 859	13 933	9 256
1er Arrondissement	1,83	16 888	13 687	9 228	7 479
8e Arrondissement	3,88	39 314	24 381	10 132	6 284
16e Arrondissement	16,37	161 773	101 594	9 882	6 206
12e Arrondissement	16,32	136 591	82 153	8 370	5 034
Total Paris	**105,4**	**2 125 246**	**1 322 540**	**20 164**	**12 548**

Tab. 53. Tableau des densités de population et de logements dans les communes riveraines de Paris en 1999

(Classement décroissant selon la densité de logements)

	superficie	population 1999	logements 1999	densité de population	densité logements
Vincennes	1,91	43 595	26 148	22 825	13 690
Levallois-Perret	2,41	54 700	32 250	22 697	13 382
Saint-Mandé	0,92	19 697	11 190	21 410	12 163
Le Pré-Saint-Gervais	0,7	16 377	8 294	23 396	11 849
Montrouge	2,07	37 733	21 742	18 229	10 503
Boulogne-Billancourt	6,17	106 367	59 712	17 239	9 678
Neuilly-sur-Seine	3,73	59 848	34 413	16 045	9 226
Clichy	3,08	50 179	27 913	16 292	9 063
Vanves	1,56	25 414	13 367	16 291	8 569
Les Lilas	1,26	20 226	10 211	16 052	8 104
Le Kremlin-Bicêtre	1,54	23 724	11 982	15 405	7 781
Charenton-le-Pont	1,85	26 582	14 168	14 369	7 658
Malakoff	2,07	29 402	14 945	14 204	7 220
Puteaux	**3,19**	40 780	22 341	12 784	7 003
Gentilly	1,18	16 118	8 084	13 659	6 851
Issy-les-Moulineaux	4,25	52 647	27 142	12 388	6 386
Bagnolet	2,57	32 511	14 463	12 650	5 628
Nogent-sur-Marne	2,8	28 191	14 651	10 068	5 233
Suresnes	3,79	39 706	19 828	10 477	5 232
Aubervilliers	5,76	63 136	28 692	10 961	4 981
Pantin	5,01	49 919	24 320	9 964	4 854
Montreuil	8,92	90 674	43 113	10 165	4 833
Saint-Maurice	1,43	12 748	6 661	8 915	4 658
Saint-Ouen	4,31	39 722	19 999	9 216	4 640
Fontenay-sous-Bois	5,58	50 921	22 557	9 126	4 042
Ivry-sur-Seine	6,1	50 972	24 287	8 356	3 981
Joinville-le-Pont	2,3	17 117	8 317	7 442	3 616
Saint-Denis	12,36	85 832	38 384	6 944	3 106
Saint-Cloud	7,56	28 157	13 374	3 724	1 769
Total 29 communes	**106,38**	**1 212 995**	**622 548**	**11 402**	**5 852**