

NOTE DE 4 PAGES

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

LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 2007

176 023 : le nombre de logements sociaux en service ¹

89 976 : le nombre de Parisiens demandeurs d'un logement social ²

30 016 : le nombre de logements sociaux financés entre 2001 et 2007 ³ (6 165 en 2007)

Cette note présente les principaux chiffres sur le logement social à Paris, ainsi que les définitions nécessaires pour bien les interpréter.

176 023 : le nombre de logements sociaux

Les logements sociaux au sens strict et qui seuls sont comptabilisés comme tels par la loi ⁴ sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris. On distingue aujourd'hui principalement trois catégories de logements (suivant les catégories actuelles de financement) :

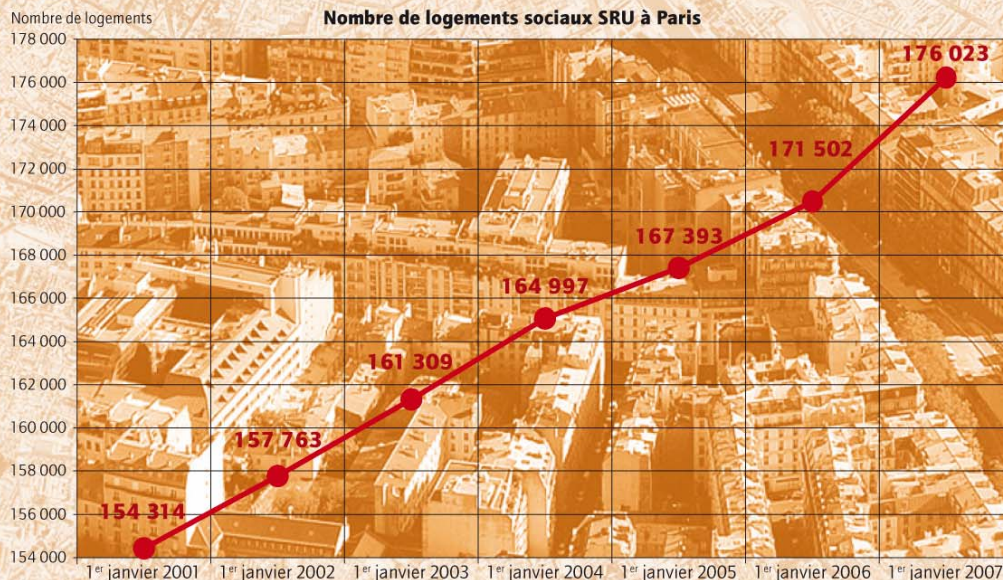
- 1° les logements dits Prêt locatif aidé d'intégration (PLA I), pour des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales, dont le loyer plafond ⁵ s'établit à 5,42 €/m² ;
- 2° les logements Prêt locatif à usage social (PLUS), les plus nombreux, dont le loyer plafond ⁵ s'établit à 6,09 €/m² ;
- 3° les logements Prêt locatif social (PLS), pour les ménages à revenus intermédiaires dans les quartiers où le marché immobilier est tendu, dont le loyer plafond ⁵ s'élève à 9,14 €/m².

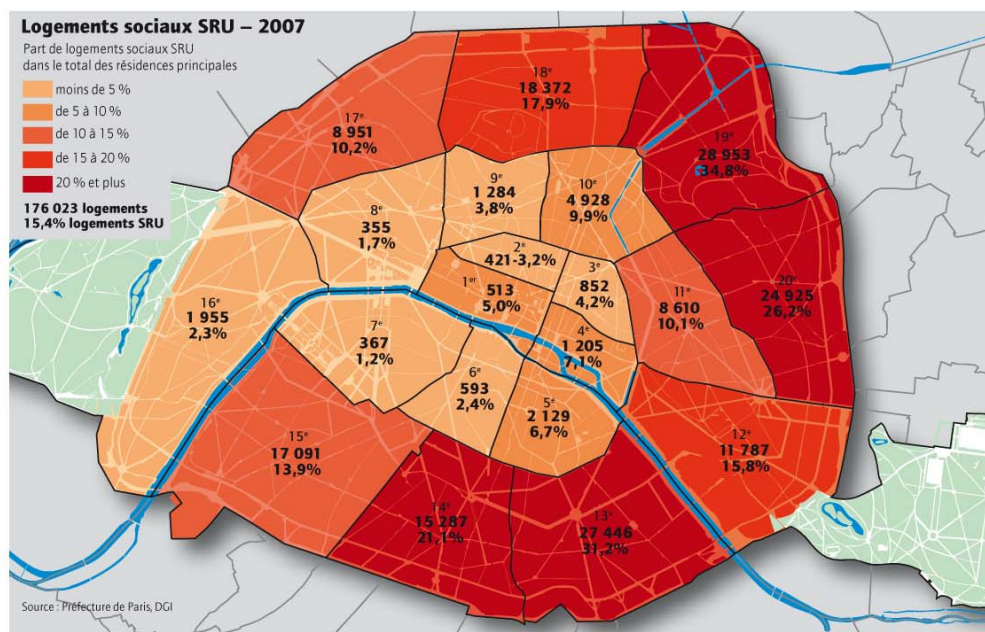
À ces trois catégories s'ajoutent tous les logements sociaux réalisés antérieurement sous d'autres dénominations : HLM, ILN, etc ⁶. Au total, l'administration a décompté 176 023 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2007. Les logements sociaux dans la capitale sont concentrés à près de 50 % dans trois arrondissements : les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.

Paris poursuit activement un double objectif : accroître le nombre de ses logements sociaux et mieux les répartir sur son territoire. Des besoins existent en effet dans tous les arrondissements et la mixité sociale contribue à la qualité de vie des quartiers. La loi par ailleurs a fixé à 20 %, le pourcentage à atteindre dans les grandes villes.

Grâce aux efforts de la Ville de Paris, les logements sociaux représentent au 1^{er} janvier 2007, 15,4 % des résidences principales, contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001. Pour atteindre les 20 %, la capitale doit aujourd'hui mettre en service environ 52 000 logements supplémentaires. La convention de délégation de compétence signée le 20 avril 2005 entre l'État et le Département a fixé un objectif de 4 000 nouveaux logements sociaux à financer

1 - Décompte au 1^{er} janvier 2007 des logements sociaux SRU (Préfecture de Paris)
2 - Effectif au 31 décembre 2007 (Ville de Paris)
3 - Logements sociaux agréés entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2007 (Ville de Paris)
4 - Loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) article L302-5 du code de la construction et de l'habitat.
5 - Loyer maximum de zone au 1^{er} juillet 2007.
À ces loyers, s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements.
6 - La loi ne comptabilise plus comme logements sociaux les PLI dont le loyer plafond est actuellement de 16,36 €/m². Ce montant est en réalité trop élevé pour la majorité des demandeurs d'un logement social.





chaque année de 2005 à 2010. Elle a fait l'objet d'un avenant en 2007 pour porter cet effort à 6000 logements à financer chaque année. Ainsi 6 165

logements sociaux ont été agréés en 2007. À ce rythme, Paris devrait atteindre le seuil des 20 % avant l'échéance prévue par la loi (2020).



30 016 : le nombre de logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2007

Les logements nouveaux proviennent de trois sources : la construction de nouveaux immeubles ; la réhabilitation complète d'immeubles vétustes préalablement libérés ; l'achat d'immeubles de logements vendus sur le marché immobilier. Pour qu'un de ces logements devienne un logement social une fois construit, réhabilité ou acquis, il doit être reconnu comme tel par l'administration. À cet effet il fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur⁷. À Paris de 2001 à 2007, la Préfecture puis le Département de Paris⁸ ont ainsi agréé⁹ 7 176 logements PLA I, 14 130 PLUS, 8 710 PLS, soit un total de 30 016 logements sociaux. Ils se répartissent¹⁰ en 12 907 logements à construire, 7 369 logements à réhabiliter et 9 740 logements à conventionner sans travaux. Sur ces

30 016 logements sociaux financés, 17 211 (57 %) ont été livrés à la fin 2007.

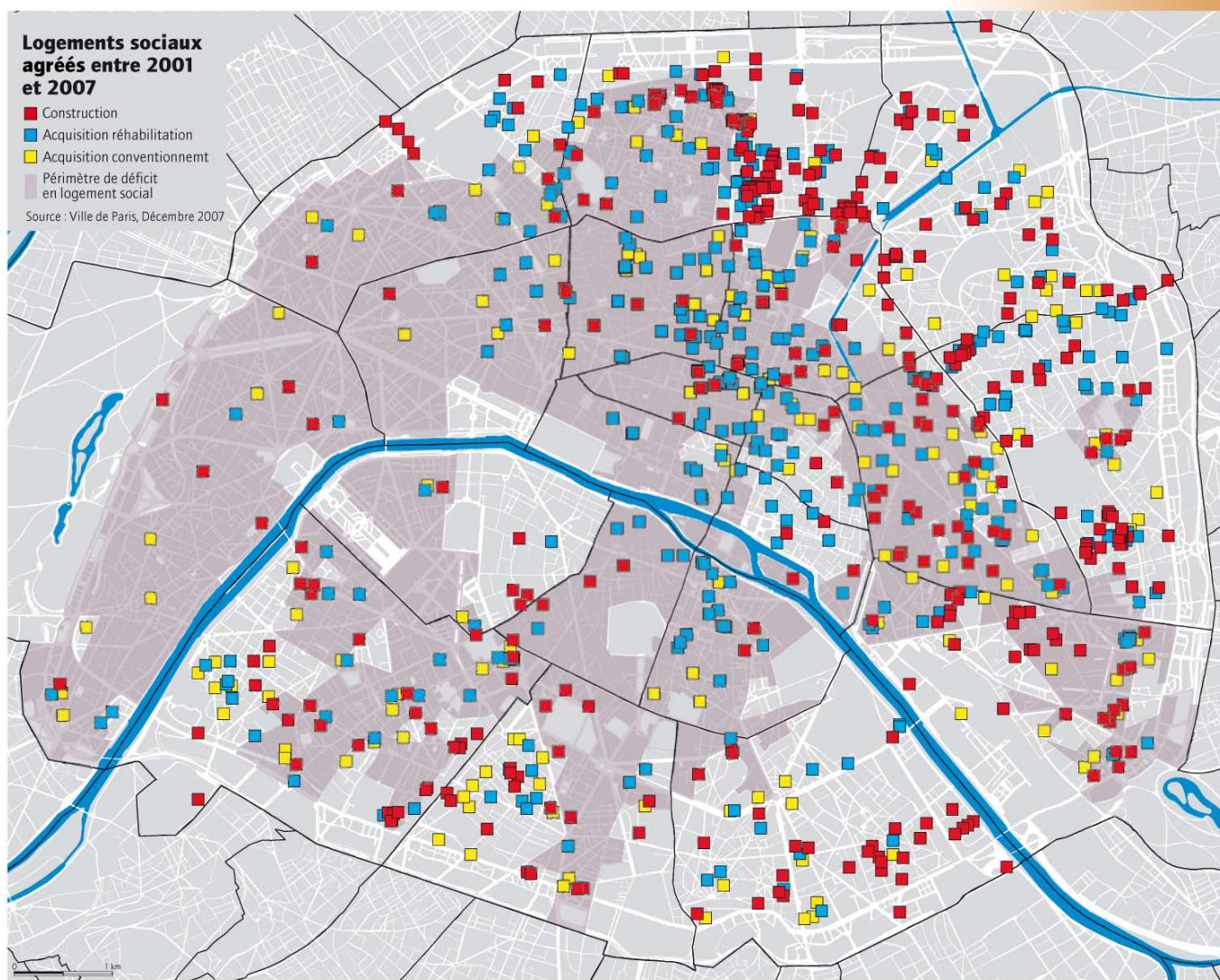
Lorsque des travaux importants sont nécessaires, il faut 3 à 4 années entre le moment où un programme est agréé et celui où il est offert à la location, c'est le temps de la délivrance des permis, des chantiers, etc.

Comme on le voit sur la carte ci-contre, plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2007 concernent les arrondissements du centre et de l'ouest.

Les dispositions en faveur de la construction de logements sociaux liées au nouveau Plan local d'urbanisme

En premier lieu, les orientations des nouvelles opérations d'aménagement ont été revues en faveur du logement et notamment du logement social. Ensuite, deux dispositions du nouveau PLU vont contri-

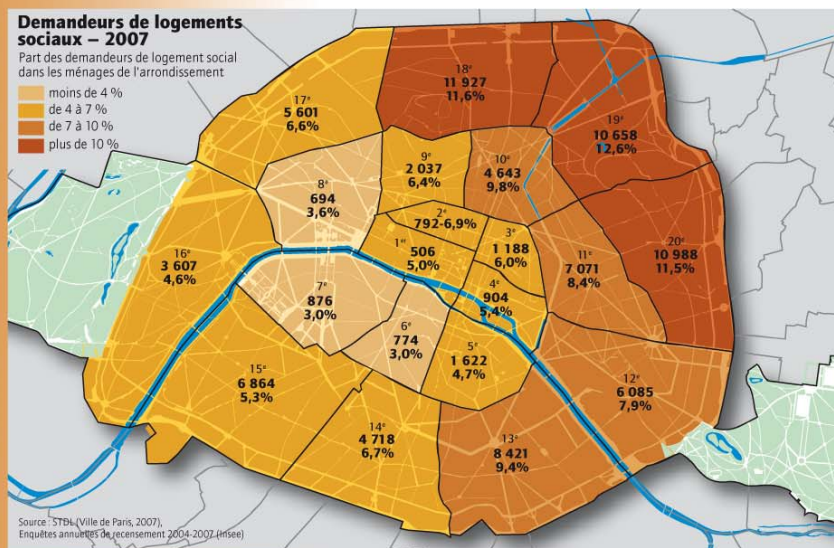
7 – Cette convention permet entre autres au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).
8 – Dans le cadre de la délégation de compétence signée le 20 avril 2005.
9 – L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.
10 – Certaines opérations financées entre 2001 et 2006 ont été requalifiées de réhabilitation en construction neuve : il s'agit des opérations entraînant des travaux particulièrement lourds (pour respecter le décret n° 2006-1002 du 10 août 2006 qui fixe les conditions pour qu'une opération de réhabilitation soit à considérer fiscalement comme une opération neuve) et des opérations de transformation de bureaux et/ou de locaux d'activité en logement (au sens du code de l'urbanisme il y a création de surface de logement). La répartition des logements sociaux agréés de 2001 à 2006 selon le mode de production a été corrigée en conséquence.



buer à accroître la production de logements sociaux. D'une part la règle dite des 25 % : lors d'opérations de construction ou de réhabilitation de logement de plus de 800 m², les opérateurs privés sont tenus de réserver dans les quartiers déficitaires en logements sociaux (voir la carte) un quart de la surface hors œuvre nette de leur projet à des logements sociaux.

D'autre part, des emplacements ont été réservés pour la construction d'équipements, de logements et particulièrement de logements sociaux (107 parcelles), sur des propriétés de l'État, d'institutionnels, etc.

Il s'y ajoute la mise en application, simultanément avec le PLU, de deux dispositions du code de l'urbanisme offrant la possibilité d'un surcroît de densité de 20 % par dépassement du COS en cas d'une part de construction de logements sociaux (article L.127.1) et d'autre part de logements respectant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (article L.128.1). La Ville souhaite que cette dernière disposition profite en priorité au logement social et au logement à loyer maîtrisé.



89 976 : le nombre de Parisiens demandeurs d'un logement social à Paris en 2007

Chaque année la Mairie de Paris publie, conjointement avec les services de l'État, un rapport détaillé sur les demandes de logement déposées au cours des 12 derniers mois. Au 31 décembre 2007, le nombre de demandes de logement à Paris s'élevait à 112 935, dont 89 976 émanent de demandeurs domiciliés à Paris et 22 959 de demandeurs non parisiens. Environ 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social.

La demande de logements sociaux s'est accrue ces dernières années, elle est ainsi passée de 100 239 demandeurs en 2001 à 112 935 demandeurs en 2007. Le nombre des demandeurs Parisiens s'est légèrement accru (+6%). En revanche, celui des demandeurs non Parisiens a beaucoup augmenté (+54%) : ils représentent plus de 20 % des demandeurs en 2007 au lieu de 15 % en 2001.

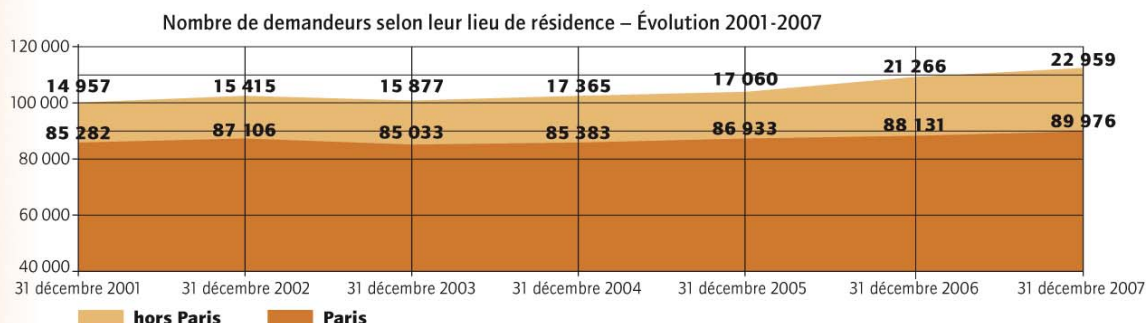
Il convient de noter que 17 % des demandeurs parisiens sont logés dans le parc social. Le fichier contient une minorité de demandes anciennes ; 78 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans. Chaque année, plus de 12 000 demandes aboutissent à l'attribution d'un logement. Au total, ce sont plus de 40 000 demandes qui sortent du fichier chaque année du fait de l'attribution d'un logement ou d'une non-réinscription.

En raison du coût des logements sur le marché privé, la rotation des locataires de logements sociaux est faible à Paris, et le nombre de logements libérés chaque année peu élevé. Pour une moyenne nationale de 9,5 %, le taux de rotation dans le parc social est de 6,8 % en Ile-de-France et de 5 % à Paris au 1^{er} janvier 2006.

Le véritable enjeu pour la ville de Paris est d'atteindre rapidement l'objectif de 20 % de logements sociaux afin de préserver la mixité sociale dans le cœur de l'agglomération. ■



En 2006, l'Observatoire du logement et de l'habitat de Paris a été créé. Il a pour mission de recueillir et de diffuser des données fiables sur le logement dans la Capitale. La base de données de l'Observatoire présente les principales statistiques disponibles.



L'Apur, l'agence d'urbanisme de Paris, est une association entre la Ville de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, régie par la loi de 1901. Président du conseil d'administration : Jean-Pierre Caffet, adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme et de l'architecture.

Directeur de la publication : Jean-Baptiste Vaquin. Étude, rédaction et conception : Apur.

Contact et vente : Apur/Communication/Service diffusion. 17, boulevard Morland 75004 Paris. Téléphone : 01 42 71 28 14. Prix : 2 €