

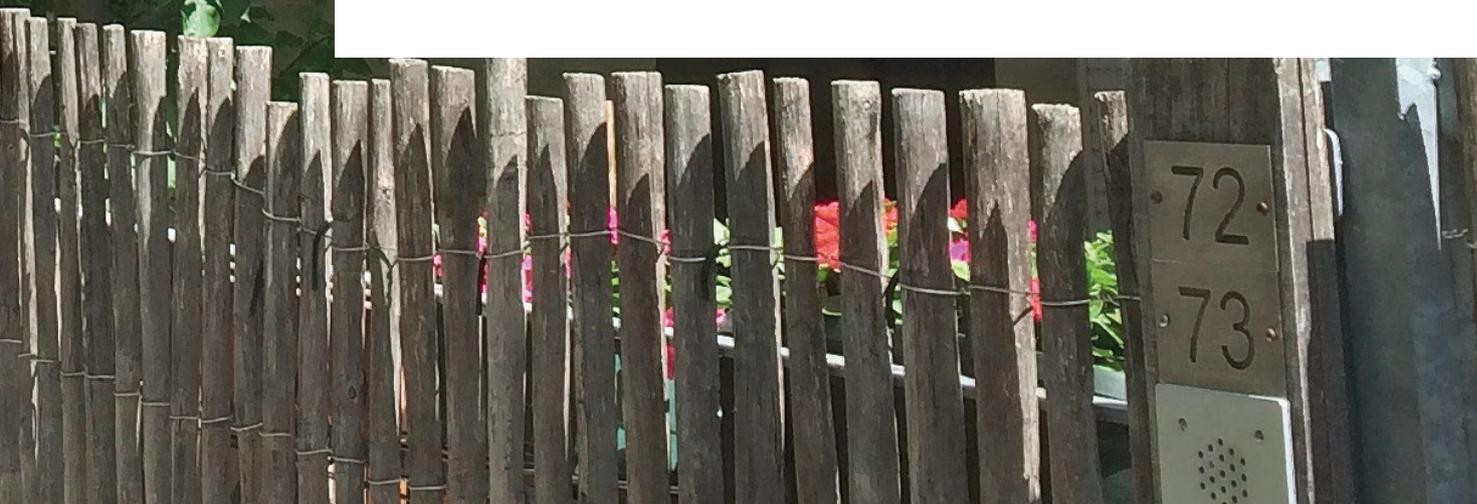




PARTIE 4

---

# LE PARC SOCIAL



# 4.

## Le parc social

### Près de 780 000 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans la Métropole

La Métropole du Grand Paris regroupe 868 456 logements gérés par les bailleurs sociaux (y compris les logements étudiants). 773 691 correspondent aux logements sociaux tels que définis et comptabilisés dans le cadre de l'application de la loi SRU. Il s'agit des logements financés en PLAI, PLUS, PLS et les catégories de financements qui peuvent y être assimilées par les plafonds de ressources et de loyers associés, d'où l'emploi du terme « PLAI, PLUS, PLS et assimilés ». Ces logements sont décrits à partir des données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). À noter que les logements sociaux non familiaux de type résidence sociale, CHRS et foyers sont absents de ce fichier, alors même qu'ils sont la plupart du temps comptabilisés au titre de l'Inventaire SRU. À noter également que le fichier RPLS comporte, en plus de 773 691 logements sociaux recensés dans la MGP, 94 855 logements gérés par les bailleurs sociaux mais relevant du logement intermédiaire, non comptabilisés au titre de l'Inventaire SRU. Ces logements sont dits « PLI et assimilés ».

Les logements décrits dans le présent chapitre sont les 773 691 logements sociaux familiaux gérés par les bailleurs sociaux recensés dans le fichier RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (version loi). En effet, il n'est pas possible de décrire le parc social à partir des fichiers de l'Inventaire SRU réalisé chaque année par les services de l'État. Cet Inventaire

ne comporte que peu d'informations au-delà du simple dénombrement des logements à l'échelle des communes. En outre, seules les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif légal de 20 % ou 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales, sont enquêtées annuellement à ce titre.

#### Une grande majorité de logements sociaux de type PLUS

Il est d'usage de désigner les différents logements constituant le parc locatif social par le nom du prêt qui a permis de les financer. Étant donné le grand nombre de dispositifs qui ont existé, pour faciliter la lecture des résultats statistiques présentés ci-après, les logements sociaux sont regroupés en quatre catégories calées sur les modes de financement existant aujourd'hui : le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour les ménages les plus modestes, le Prêt locatif à usage social (PLUS), le Prêt locatif social (PLS) et le Prêt locatif intermédiaire (PLI). Le regroupement des autres catégories plus anciennes telles que HLM, PLA et HBM est réalisé en fonction du plafond de ressources de référence considéré pour attribuer un logement à un nouveau ménage locataire<sup>1</sup>.

L'analyse du Répertoire du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2016 fait ressortir que 78 % des logements du parc locatif social métropolitain sont assimilés à la catégorie PLUS. Les PLAI et assimilés

**1** – D'après la circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des unions d'économie sociale.

**2** – Le pourcentage de logements PLAI est à considérer avec précautions car le fichier RPLS ne recense pas les logements locatifs sociaux en résidence (logements temporaires, résidences sociales, maison relais et autres dispositifs d'hébergement), or nombre de logements financés en PLAI correspondent à des logements en résidence.

**3** – Une partie non quantifiable des logements PLI existant dans la Métropole est par ailleurs détenue par des acteurs spécialisés qui ne sont pas des bailleurs sociaux et d'autres acteurs privés (banques, assurances...). Ces logements PLI dits « investisseur » n'apparaissent pas dans le RPLS et ne sont pas dénombrés dans un autre inventaire officiel.



# 25 %

de logements sociaux  
parmi les résidences  
principales de la MGP

ne représentent que 3 % du total<sup>2</sup> et les PLS et assimilés seulement 8 %. Les PLI et assimilés constituent 11 % du parc gérés par les bailleurs sociaux dans la Métropole du Grand Paris.

Dans cette dernière catégorie (PLI et assimilés) sont regroupés les logements des bailleurs sociaux les moins contraints juridiquement en matière de plafonds de ressources, de processus d'attribution (pas de contrainte légale), et de suivi d'occupation (pas de SLS notamment). Ces logements sont non conventionnés et les baux de ces logements sont majoritairement des baux locatifs privés classiques. On notera cependant que le niveau de loyers de ces logements est souvent très proche de celui des logements PLS, voire inférieur, et que ces logements sont, pour ceux gérés par des bailleurs sociaux<sup>3</sup>, aujourd'hui dans la pratique soumis à un processus d'attribution de plus en plus similaire aux logements locatifs sociaux PLAI/PLUS/PLS (application de plafonds de ressources notamment, et sélection des candidats dans le fichier des deman-

deurs de logement social). À noter qu'une partie de ces logements sont des logements locatifs intermédiaires au sens de l'ordonnance du 19 février 2014.

Si tous les territoires de la Métropole connaissent le même schéma de répartition entre les différentes catégories de logements gérés par les bailleurs sociaux, certains territoires s'éloignent légèrement de cette moyenne. Est Ensemble (T8) se démarque par exemple par une plus forte proportion de PLAI et assimilés que les autres territoires. Grand Paris Seine Ouest (T3), Grand Paris Grand Est (T9) et Vallée Sud Grand Paris (T2) ont des taux de PLS et assimilés plus élevés que les autres territoires. Enfin, Paris (T1), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4) dépassent de plusieurs points la proportion moyenne de PLI et assimilés dans la Métropole, tandis que Paris Terres d'Envol (T7), Est Ensemble (T8) et Plaine Commune (T6), n'ont qu'une part très faible de logements PLI et assimilés dans leur parc de logements sociaux.

## NOMBRE ET PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLAI, PLUS, PLS ET ASSIMILÉS) PAR RAPPORT AU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DANS L'ENSEMBLE DU PARC SOCIAL EN 2016

	Nombre de logements locatifs sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 (RPLS loi)	Nombre de résidences principales (RP 2013 Insee)	% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales*	% de logements locatifs sociaux* dans l'ensemble du parc locatif social de la MGP	Nombre de logements PLI et assimilés au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 (RPLS loi)
T1 - Paris	192 668	1 153 812	16,7%**	24,9%	53 447
T2 - Vallée Sud Grand Paris	52 766	171 493	30,8%	6,8%	3 649
T3 - Grand Paris Seine Ouest	26 359	143 392	18,4%	3,4%	4 326
T4 - Paris Ouest La Défense	58 409	248 330	23,5%	7,5%	6 557
T5 - Boucle Nord de Seine	59 373	177 908	33,4%	7,7%	2 819
T6 - Plaine Commune	67 722	156 989	43,1%	8,8%	3 080
T7 - Paris Terres d'envol	43 630	123 592	35,3%	5,6%	275
T8 - Est Ensemble	67 523	162 840	41,5%	8,7%	2 270
T9 - Grand Paris Grand Est	34 546	150 155	23,0%	4,5%	1 803
T10 - Paris Est Marne&Bois	43 264	221 458	19,5%	5,6%	3 554
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	37 606	121 557	30,9%	4,9%	3 566
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	89 825	278 929	32,2%	11,6%	9 509
<b>MGP</b>	<b>773 691</b>	<b>3 110 456</b>	<b>24,9%</b>	<b>100%</b>	<b>94 855</b>

\* Ce taux est calculé en rapportant le nombre de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) au nombre de résidences principales (Insee - 2013). Il ne s'agit pas du taux SRU, qui est établi en rapportant le nombre de logements sociaux de l'inventaire SRU au nombre de résidences principales issu du fichier de la taxe d'habitation.

\*\* Le taux SRU pour Paris est de 19,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Sources : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi - Insee, recensement 2013

## Une part de logements locatifs sociaux plus importante dans le Nord et l'Est de la Métropole

La Métropole concentre 67 % du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux en Ile-de-France.

Les territoires qui ont le plus grand nombre de logements locatifs sociaux sont Paris (T1), qui concentre dans son territoire 25 % des logements locatifs

sociaux de la Métropole, Grand-Orly Seine Bièvre(T12), avec 12 % du parc ainsi que Est Ensemble (T8) et Plaine Commune (T6), avec chacun 9 % du parc métropolitain.

**Les logements locatifs sociaux représentent 25 % du parc de résidences principales dans la Métropole du Grand Paris.** Les territoires qui ont les

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX SELON LA CATÉGORIE DE FINANCEMENT ASSIMILÉE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

	Catégories de financement assimilées				Ensemble
	PLA I a	PLUS a	PLS a	PLI a	
T1 - Paris	29,9 %	24,1 %	31,4 %	56,3 %	28,3 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	3,2 %	6,8 %	8,5 %	3,8 %	6,5 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	3,2 %	3,3 %	4,9 %	4,6 %	3,5 %
T4 - Paris Ouest la Défense	4,7 %	7,6 %	8,6 %	6,9 %	7,5 %
T5 - Boucle Nord de Seine	6,6 %	8,0 %	5,1 %	3,0 %	7,2 %
T6 - Plaine Commune	6,6 %	9,0 %	6,7 %	3,2 %	8,2 %
T7 - Paris Terres d'envol	4,4 %	5,9 %	3,2 %	0,3 %	5,1 %
T8 - Est Ensemble	19,9 %	8,7 %	4,1 %	2,4 %	8,0 %
T9 - Grand Paris Grand Est	4,5 %	4,4 %	5,4 %	1,9 %	4,2 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	4,7 %	5,6 %	5,4 %	3,7 %	5,4 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	2,8 %	5,0 %	4,5 %	3,8 %	4,7 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	9,3 %	11,6 %	12,3 %	10,0 %	11,4 %
<b>MGP</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

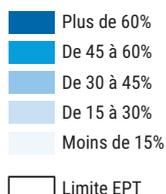
	Catégories de financement assimilées				Ensemble
	PLA I a	PLUS a	PLS a	PLI a	
T1 - Paris	3,3 %	66,5 %	8,4 %	21,7 %	100 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	1,6 %	82,0 %	9,9 %	6,5 %	100 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	2,9 %	72,5 %	10,5 %	14,1 %	100 %
T4 - Paris Ouest la Défense	2,0 %	79,3 %	8,7 %	10,1 %	100 %
T5 - Boucle Nord de Seine	2,9 %	87,2 %	5,4 %	4,5 %	100 %
T6 - Plaine Commune	2,6 %	86,9 %	6,2 %	4,4 %	100 %
T7 - Paris Terres d'envol	2,8 %	91,8 %	4,8 %	0,6 %	100 %
T8 - Est Ensemble	7,9 %	85,0 %	3,9 %	3,3 %	100 %
T9 - Grand Paris Grand Est	3,4 %	81,8 %	9,8 %	5,0 %	100 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	2,8 %	82,0 %	7,7 %	7,6 %	100 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1,9 %	82,2 %	7,2 %	8,7 %	100 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	2,6 %	79,7 %	8,2 %	9,6 %	100 %
<b>MGP</b>	<b>3,2 %</b>	<b>78,3 %</b>	<b>7,6 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>100 %</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

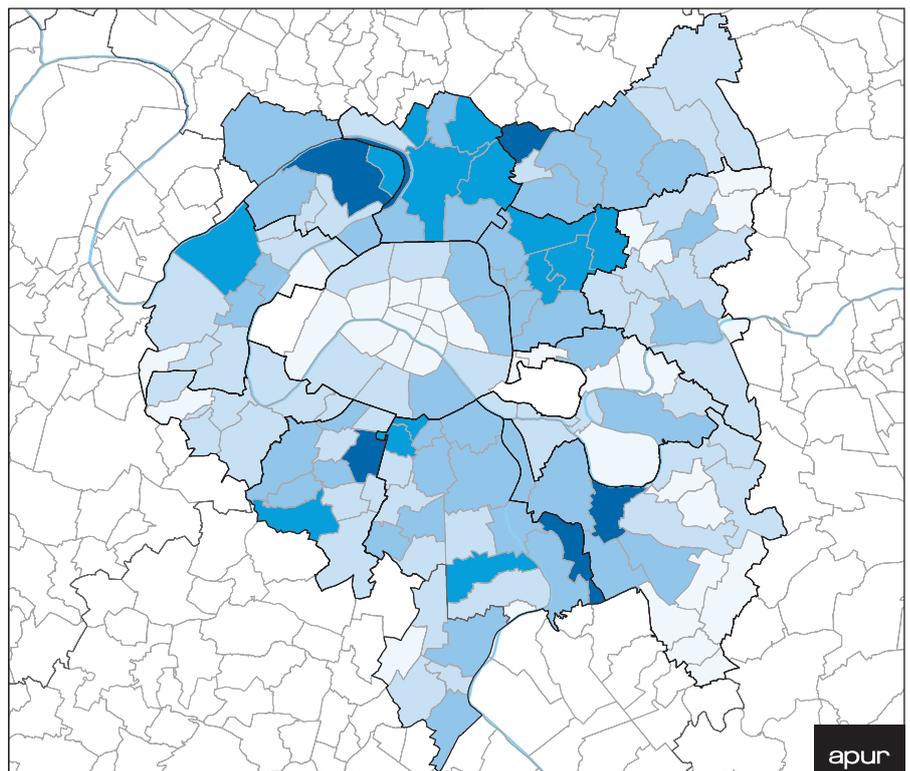
### LES LOGEMENTS SOCIAUX RPLS

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

Part des logements sociaux RPLS (de type PLA I, PLUS, PLS et assimilés), dans le total des résidences principales



Sources : RPLS au 01/01/2016, version Loi, Recensement de la population (Insee) 2014



apur

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

L'échelle des territoires cache de fortes disparités entre les communes d'un même territoire. C'est le cas de Boucle Nord de Seine (T5) : au sein de ce territoire, la commune de Gennevilliers se distingue avec 68 % de logements locatifs sociaux, alors que dans les communes de Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine la part de logements locatifs sociaux représente respectivement 18 % et 23 % des résidences principales. Grand Paris Sud Est Avenir (T11), Grand-Orly Seine Bièvre (T12), Paris Terres d'Envol (T7) et Vallée Sud Grand Paris (T2) connaissent également de forts écarts de proportion de logements locatifs sociaux entre les communes qui les composent ; ces différentes situations apparaissent nettement sur la carte ci-contre.

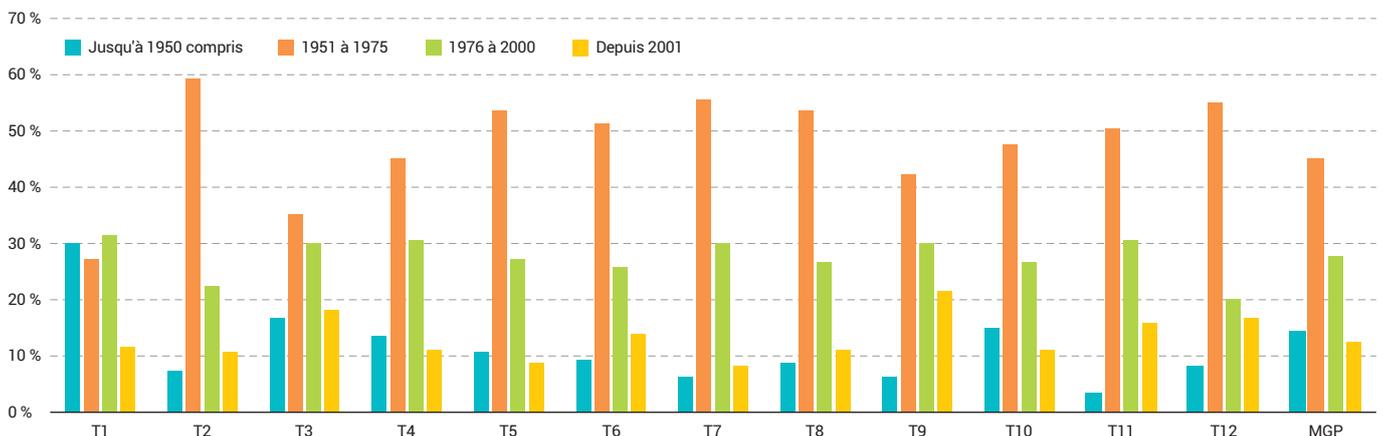
### Un parc locatif social majoritairement construit avant les années 1975

Environ 60 % des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) de la Métropole ont été construits avant 1975<sup>4</sup>. Le parc de logements locatifs sociaux de Paris (T1) se distingue de cette moyenne notamment par une proportion de logements construits avant 1950 beaucoup plus importante que dans les autres territoires (30 % à Paris contre 9 % en moyenne ailleurs dans la Métropole). La part de logements construits entre 1951 et 1975 y est aussi moins élevée que dans d'autres territoires comme Vallée Sud Grand Paris (T2), dont le parc social est composé à environ 60 % de logements construits pendant les Trente Glorieuses.

Les logements locatifs sociaux produits depuis 2001 représentent en moyenne 13 % du parc social métropolitain. Dans le Grand Paris Seine Ouest (T3), le Grand Paris Sud Est Avenir (T11) et le Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le nombre de logements locatifs sociaux produits après 2001 représente plus de 15 % du parc social total et jusqu'à 21 % du parc social dans Grand Paris Grand Est (T9).

4 – D'après l'analyse du fichier RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

#### RÉPARTITION DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX SELON LA CATÉGORIE DE FINANCEMENT ASSIMILÉE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

## Des typologies plus grandes que dans le parc privé

Dans la Métropole du Grand Paris, environ 99 % des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) sont sous forme d'habitat collectif et 1 % sous forme d'habitat individuel<sup>5</sup>, soit 10 386 logements locatifs sociaux.

Il existe très peu de différence entre les territoires, le plus fort écart à la moyenne étant Vallée Sud Grand Paris (T2) qui regroupe 96 % de logements locatifs sociaux sous forme d'habitat collectif et 4 % sous forme d'habitat individuel.

**Selon le recensement de la population de 2013<sup>6</sup>, le logement de 3 pièces constitue la typologie la plus représentée sur l'ensemble de la Métropole.** Les logements locatifs sociaux situés dans la Métropole se répartissent en 8 % de logements constitués d'une seule pièce, 25 % de logements de 2 pièces, 37 % de logements de 3 pièces, 23 % de logements de 4 pièces et 7 % de logements de 5 pièces et plus<sup>7</sup>.

Cette répartition varie peu selon les territoires. Toutefois, Paris (T1) se distingue par une proportion de petits logements locatifs sociaux sensiblement plus importante : les logements constitués d'une seule pièce représentent 14 % du parc social parisien et les logements de 2 pièces, 30 %. Parallèlement, Paris a une part de logements locatifs sociaux de 3 et 4 pièces plus faible que les autres territoires mais conserve une proportion de grands logements (5 pièces et plus) dans la moyenne de la Métropole.

Comparé au parc privé, les logements du parc social sont constitués de typologies plus grandes à l'échelle de la Métropole (26 % des logements du parc privé sont constitués d'une seule pièce, 37 % de 2 pièces, 23 % de 3 pièces, 9 % de 4 pièces et 5 % de 5 pièces ou plus). Dans tous les territoires de la Métropole, dans le parc privé, la typologie la plus représentée est le logement de 2 pièces.

Selon le fichier RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les logements locatifs sociaux constitués d'une seule pièce ont en moyenne une taille de 29 m<sup>2</sup>, ceux de 2 pièces de 46 m<sup>2</sup>, ceux de 3 pièces de 62 m<sup>2</sup>, ceux de 4 pièces de 77 m<sup>2</sup> et ceux de 5 pièces et plus de 95 m<sup>2</sup>.

## Un loyer moyen de 6,70 €/m<sup>2</sup> et 61 % de logements très bon marché (moins de 7 €/m<sup>2</sup>)

Le loyer principal moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) occupés est en moyenne de 6,70 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole : 61 % des logements locatifs sociaux actuellement occupés ont en effet un loyer inférieur à 7 €/m<sup>2</sup>, dont 11 % un loyer inférieur à 5 €/m<sup>2</sup>. Seuls 12 % des logements ont un loyer supérieur ou égal à 9 €/m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen par m<sup>2</sup> des logements locatifs sociaux varie en fonction de la typologie des logements. Dans la Métropole, le loyer par m<sup>2</sup> des petites typologies de logement est plus élevé que celui des grandes typologies : un logement de type T1 est ainsi loué en moyenne à 8,90 €/m<sup>2</sup>, 7,40 €/m<sup>2</sup> pour un T2, 6,60 €/m<sup>2</sup> pour un T3, 6,30 €/m<sup>2</sup> pour un T4 et 6,30 €/m<sup>2</sup> pour un T5 et plus. Ce constat est également valable à l'échelle des territoires constituant la Métropole, quel que soit le territoire.

Les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) récemment attribués, dont les baux ont été signés en 2015 ou début 2016, sont souvent plus chers : le loyer moyen par m<sup>2</sup> des baux récents dans la Métropole est égal à 7,70 €/m<sup>2</sup>. Seuls 41 % des logements récemment attribués ont un loyer inférieur à 7 €/m<sup>2</sup>, dont 3 % ont un loyer inférieur à 5 €/m<sup>2</sup>. À l'inverse, 24 % des logements récemment attribués ont un loyer supérieur ou égal à 9 €/m<sup>2</sup>.

---

*Le loyer moyen dans le parc social est de 6,70 €/m<sup>2</sup> contre 7,70 €/m<sup>2</sup> pour les logements sociaux neufs.*

---

<sup>5</sup> – Le fichier RPLS dénombre aussi des logements locatifs sociaux « non renseignés » qui forment une catégorie à part.

<sup>6</sup> – Données issues du Recensement de la population Insee 2013.

<sup>7</sup> – Cette répartition des typologies de logement dans le parc social est cohérente avec les données issues du fichier RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**LOYERS MOYENS (EN € PAR M<sup>2</sup>) ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLAI, PLUS, PLS ET ASSIMILÉS) EN 2016**

	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	X<5 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup> <=X<7 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup> <=X<9 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup> <=X<11 €/m <sup>2</sup>	X>=11 €/m <sup>2</sup>	Loyer ou surface non renseigné	Ensemble
T1 - Paris	7,4	15 300	66 821	62 127	20 690	13 238	14 492	192 668
T2 - Vallée Sud Grand Paris	6,4	6 311	28 654	9 194	3 777	1 290	3 540	52 766
T3 - Grand Paris Seine Ouest	7,2	1 616	11 345	7 925	2 660	1 454	1 359	26 359
T4 - Paris Ouest la Défense	6,4	11 808	25 880	10 960	4 526	2 389	2 846	58 409
T5 - Boucle Nord de Seine	6,4	8 227	31 392	12 682	3 339	1 119	2 614	59 373
T6 - Plaine Commune	6,6	3 946	32 665	14 550	2 478	1 801	12 282	67 722
T7 - Paris Terres d'envol	6,1	4 710	23 422	8 018	863	112	6 505	43 630
T8 - Est Ensemble	6,8	4 368	31 699	14 398	4 274	3 141	9 643	67 523
T9 - Grand Paris Grand Est	6,7	2 817	15 126	8 598	2 448	1 065	4 492	34 546
T10 - Paris Est Marne&Bois	6,4	7 100	20 619	9 960	2 205	1 449	1 931	43 264
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	6,6	3 362	18 004	10 551	2 344	614	2 731	37 606
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	6,4	11 070	47 539	21 028	5 033	1 040	4 115	89 825
<b>MGP</b>	<b>6,7</b>	<b>80 635</b>	<b>353 166</b>	<b>189 991</b>	<b>54 637</b>	<b>28 712</b>	<b>66 550</b>	<b>773 691</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

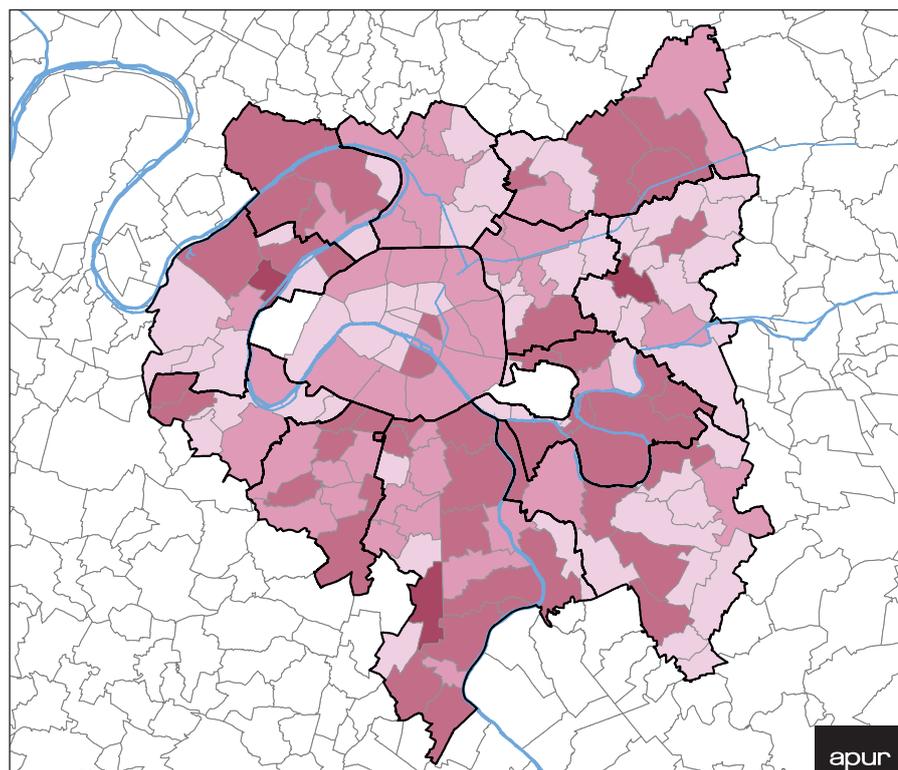
## LES LOGEMENTS À TRÈS BAS LOYER



### Part des logements avec un très bas loyer (5€/m<sup>2</sup>) dans le total des logements RPLS



Source : RPLS 2016 version Loi  
Traitement de données : Apur



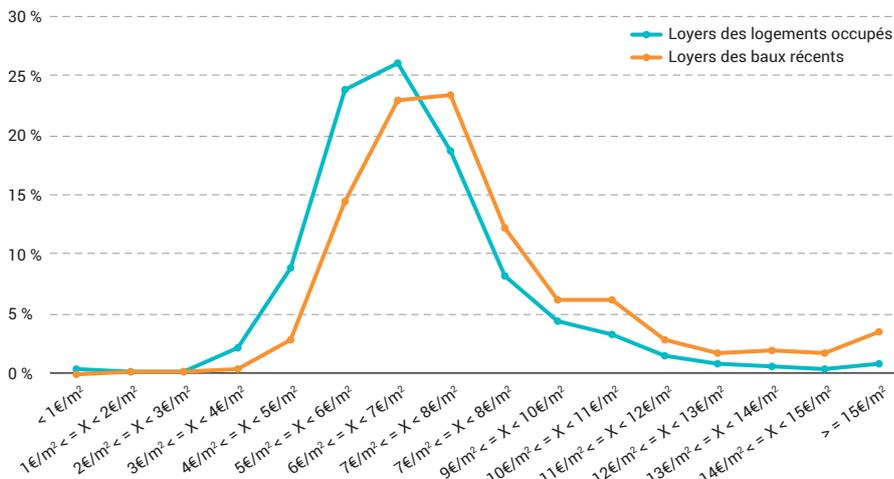
Cet écart important entre les loyers des baux existants et des baux récents s'explique en partie par la faiblesse du taux annuel de rotation des logements et par l'ancienneté d'occupation des logements locatifs sociaux induite : les baux anciens ont des niveaux de loyers qui n'ont pas forcément été revalorisés annuellement par les bailleurs au maximum légalement autorisé. En revanche, lors de la réattribution d'un logement social, après le départ du précédent occupant, le loyer est recalculé par le bailleur conformément à la convention définissant les caractéristiques de l'opération. Ce recalcul conduit le plus souvent à une hausse du loyer et cette hausse est d'autant plus élevée que le locataire précédent occupait le logement depuis longtemps.

Cette situation explique qu'il peut demeurer avantageux pour les occupants en place de se maintenir dans leur logement social, plutôt que de changer de logement au sein du parc social, voire d'aller vers le parc locatif privé.

On notera que la catégorie de financement assimilée n'est pas parfaitement liée au niveau de loyer. Ainsi, le loyer moyen des logements PLUS et assimilés (6,40 €/m<sup>2</sup>) est inférieur au loyer moyen des logements PLAI et assimilés (6,70 €/m<sup>2</sup>). Le loyer moyen des PLS et assimilés est de 9,70 €/m<sup>2</sup>. Même si les PLI et assimilés ne sont pas ici considérés parmi les logements locatifs sociaux, il est intéressant de constater qu'ils ne s'en distinguent pas vraiment pour ce qui est du loyer : le loyer moyen des PLI et assimilés est de 10,10 €/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, compte tenu de l'ancienneté d'une partie du parc de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) et de son occupation, et de la variété des catégories assimilées, il s'avère que les niveaux de loyers peuvent varier au sein d'une même catégorie de financements assimilés (PLAI, PLUS, PLS).

### LOYERS MOYENS DES BAUX SIGNÉS EN 2015/2016 ET DES BAUX DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX OCCUPÉS



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

# 3,2 %

de logements sociaux de type PLAI et assimilés dans l'ensemble du parc social de la MGP

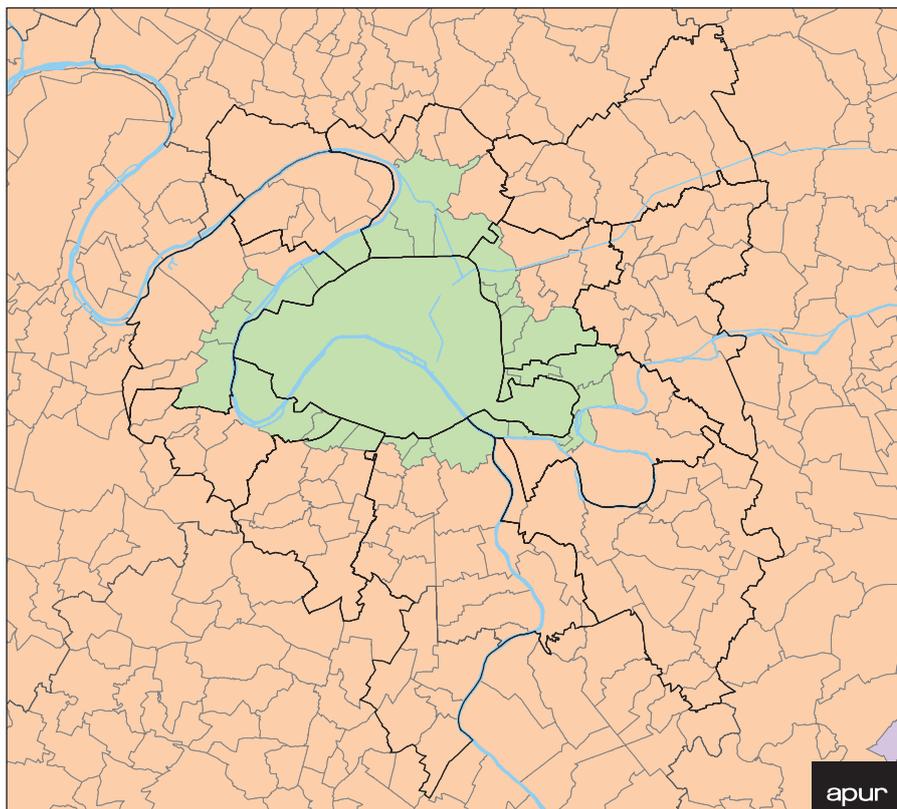
### Les plafonds de loyers et de ressources du logement social dans la Métropole

Les logements locatifs sociaux ici considérés se distinguent des logements privés par le fait que leurs loyers sont soumis à des plafonds dont la valeur et les modalités de révision sont fixées annuellement par décret, et que les ressources des ménages qui peuvent se voir attribuer ces logements doivent également être en dessous de plafonds fixés chaque année.

Les valeurs de ces plafonds varient selon la catégorie de financement, la localisation géographique des logements, et pour ce qui est des plafonds de ressources, de la composition du ménage.

Pour les logements PLAI et PLUS et assimilés, les plafonds de loyer sont déclinés selon le zonage 1/2/3 (la Métropole n'est concernée que par les zones 1 bis et 1), tandis que les plafonds de loyer des logements de type PLS et PLI et assimilés s'appuient sur le zonage A/B/C (la Métropole n'est concernée que par les zones A bis et A).

En ce qui concerne les plafonds de ressources des logements PLAI, PLUS et PLS, un zonage simplifié est utilisé : Paris et les communes limitrophes, Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes, Autres régions. Les plafonds de ressources des logements de type PLAI sont les plus bas, ce qui réserve ce type de logements locatifs sociaux aux ménages ayant les ressources les plus faibles. Les plafonds de ressources des logements PLI sont en revanche fonction du zonage A/B/C comme pour les plafonds de loyer.



### ZONAGE 1/2/3

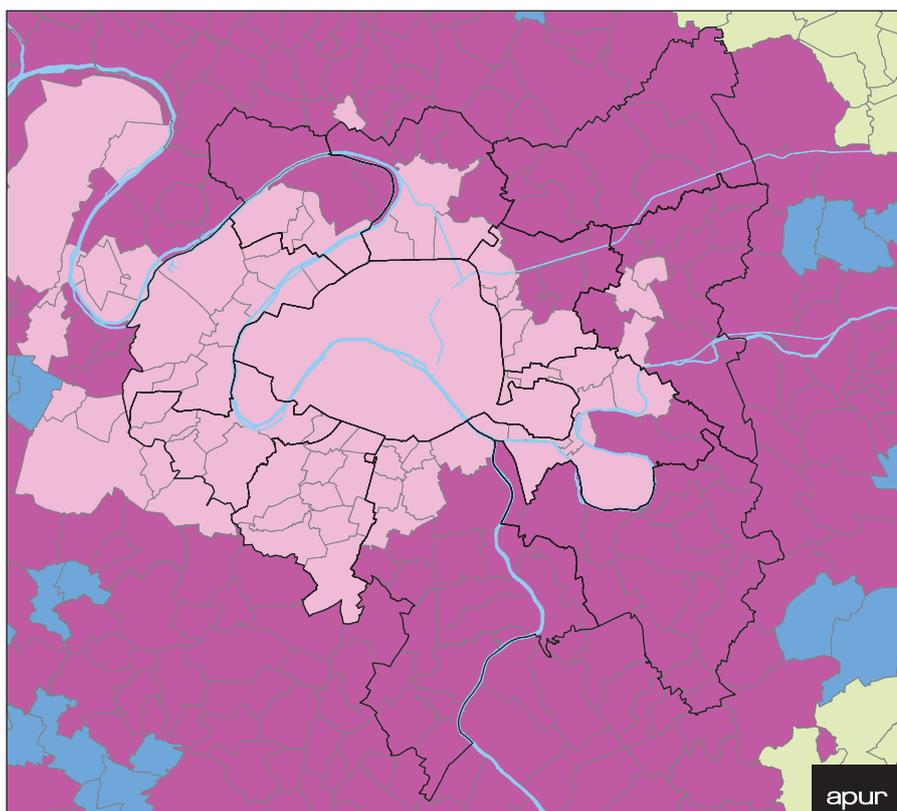


- 01
- 01 bis
- 02
- Limite EPT

Le zonage 1/2/3 a été créé en 1978 et régulièrement révisé. Il est utilisé, notamment, pour les aides personnelles au logement. Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (plafonds PLAI et PLUS).

Définition et zonage disponibles sur le site : [www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement](http://www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement)

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable - octobre 2014



### ZONAGE A/B/C



- A
- A bis
- B1
- B2
- Limite EPT

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis, en 2006, 2009 et 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

Définition et zonage disponibles sur le site : [www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement](http://www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement)

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable - février 2017

**LOYER MAXIMUM DE ZONE PLAI, PLUS ET PLS POUR LES LOGEMENTS FINANCÉS EN 2017**

	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
Zone I bis	5,97 €/m <sup>2</sup>	6,71 €/m <sup>2</sup>	-
Zone I	5,61 €/m <sup>2</sup>	6,31 €/m <sup>2</sup>	-
Zone A bis	-	-	13,08 €/m <sup>2</sup>
Zone A	-	-	10,07 €/m <sup>2</sup>

Source : Ministère du Logement et de l'habitat durable, avis du 17 février 2017-

**PLAFOND DE RESSOURCES POUR UN HLM À PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES (ÉQUIVALENT ZONES A ET A BIS POUR LES PLAFONDS PLI)**

Foyer	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire (PLI)
1 personne	12 733 €	23 146 €	30 090 €	41 663 €
2 personnes (sans personne à charge)	20 756 €	34 593 €	44 971 €	62 267 €
Couple dont la somme des âges n'excède pas 55 ans (sans personne à charge)	27 207 €	45 347 €	58 951 €	74 849 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	27 207 €	45 347 €	58 951 €	74 849 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	29 781 €	54 141 €	70 383 €	89 656 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	35 427 €	64 417 €	83 742 €	106 135 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	39 868 €	72 486 €	94 232 €	119 435 €
Par personne supplémentaire	+ 4 442 €	+ 8 077 €	+ 10 500 €	+ 13 307 €

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>**PLAFOND DE RESSOURCES POUR UN HLM EN ILE-DE-FRANCE HORS PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES (ÉQUIVALENT ZONES B ET B1 POUR LES PLAFONDS PLI)**

Foyer	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire (PLI)
1 personne	12 733 €	23 146 €	30 090 €	32 197 €
2 personnes (sans personne à charge)	20 756 €	34 593 €	44 971 €	42 995 €
Couple dont la somme des âges n'excède pas 55 ans (sans personne à charge)	24 949 €	41 583 €	54 058 €	51 706 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	24 949 €	41 583 €	54 058 €	51 706 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	27 394 €	49 809 €	64 752 €	62 421 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	32 432 €	58 964 €	76 653 €	73 432 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	36 495 €	66 353 €	86 259 €	82 757 €
Par personne supplémentaire	+ 4 065 €	+ 7 393 €	+ 9 611 €	+ 9 230 €

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>



Cité jardin, Suresnes

© Apur - David Bourreau



Cité du Chaperon vert, Arcueil

© Apur - David Bourreau

### Une diversité de bailleurs sociaux : des tailles d'organisme différentes et des territoires d'action très variables

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) situés dans la Métropole du Grand Paris sont gérés par un ensemble de 149 organismes différents, répartis principalement entre 3 statuts juridiques : les Offices publics de l'habitat (OPH), les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les Sociétés d'économie mixte (SEM).

Les 46 OPH présents dans la Métropole du Grand Paris concentrent 49 % des logements locatifs sociaux de la Métropole du Grand Paris. Il s'agit de 38 OPH communaux, 1 OPH intercommunal (Opaly, OPH d'Arcueil-Gentilly), 2 OPH de communautés d'agglomérations (OPH Plaine Commune Habitat et OPH Seine-Ouest Habitat) et 5 OPH départementaux.

S'y ajoutent 45 bailleurs sociaux de type ESH, qui possèdent 39 % des logements locatifs sociaux métropolitains. Les SEM sont au nombre de 25 et détiennent 12 % des logements locatifs sociaux métropolitains.

En plus de ces trois catégories, il existe d'autres types de bailleurs sociaux dans la Métropole (qui représentent environ 1 % du parc social) : par exemple des or-

ganismes agréés pour le logement des personnes défavorisées comme France Euro Habitat.

La proportion de logements locatifs sociaux détenus par des OPH, ESH et SEM varie selon les territoires de la Métropole. Vallée Sud Grand Paris (T2), Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) ont une part élevée de logements locatifs sociaux détenus par des OPH (> 60%), contrairement à Paris Terres d'Envol (T7), Grand Paris Grand Est (T9), Paris Est Marne&Bois (T10) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11) dont la part du parc social détenu par des OPH est inférieure à 40 %.

Par ailleurs, la proportion de logements locatifs sociaux gérés par des SEM est plus élevée que la moyenne à Paris (T1) (28 %) et dans le Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (21 %).

En nombre moyen de logements locatifs sociaux détenus dans la Métropole, les OPH sont les structures les plus importantes, avec en moyenne 8862 logements gérés par organisme. En moyenne, les ESH sont de plus petite taille avec environ 7260 logements par bailleurs, suivies par les SEM qui gèrent en moyenne 3560 logements.

# 149

organismes différents pour gérer le parc social dans la MGP

#### PROPORTION DE LOGEMENTS GÉRÉS PAR STATUT JURIDIQUE DU BAILLEUR

	OPH	ESH	SEM	Autres organismes
T1 - Paris	48 %	24 %	28 %	1 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	62 %	31 %	6 %	0 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	49 %	45 %	4 %	2 %
T4 - Paris Ouest la Défense	54 %	40 %	6 %	1 %
T5 - Boucle Nord de Seine	46 %	39 %	14 %	0 %
T6 - Plaine Commune	61 %	35 %	3 %	1 %
T7 - Paris Terres d'envol	34 %	63 %	3 %	0 %
T8 - Est Ensemble	62 %	33 %	3 %	1 %
T9 - Grand Paris Grand Est	20 %	76 %	3 %	1 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	39 %	57 %	3 %	1 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	37 %	40 %	21 %	1 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	52 %	43 %	5 %	1 %
<b>MGP</b>	<b>49 %</b>	<b>39 %</b>	<b>12 %</b>	<b>1 %</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

Quel que soit le statut juridique des bailleurs sociaux, ces moyennes masquent de grandes disparités de taille entre les organismes. Sur les 46 OPH présents dans la MGP, 15 gèrent moins de 3000 logements locatifs sociaux. Il en est de même pour 25 des 45 ESH de la Métropole et pour 19 des 25 SEM qui détiennent des logements dans la MGP. Au total, 59 bailleurs soit plus d'un tiers des bailleurs présents dans la Métropole gèrent moins de 3000 logements.

Face à ces structures qui comptent moins de 3000 logements, certains bailleurs ont à l'inverse un nombre de logements très élevé. C'est le cas de l'OPH de Paris, Paris Habitat, dont le patrimoine s'élève à 125 610 logements dont 102 157 logements locatifs sociaux PLAI, PLUS, PLS et assimilés (soit 15 % du parc social total de la Métropole), de l'ESH Immobilière 3F, qui possède plus

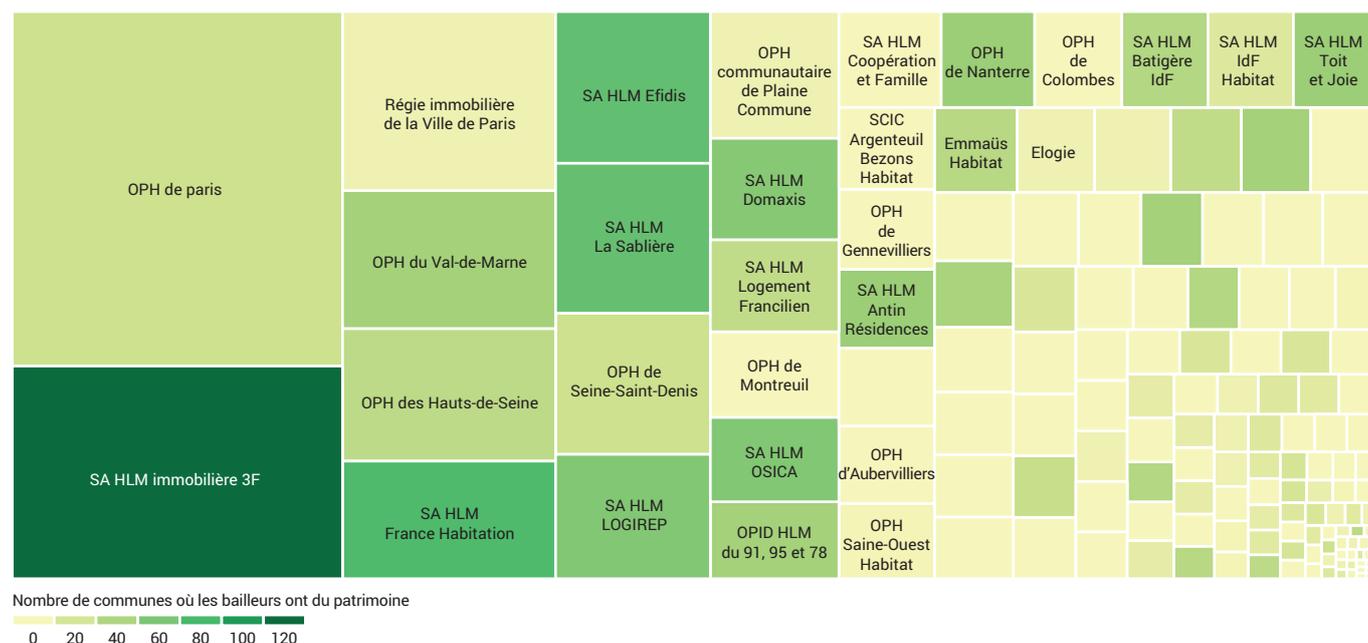
de 75 000 logements, dont 68 010 logements locatifs sociaux, ou encore de la SEM Régie immobilière de la Ville de Paris qui compte 55 274 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016, dont 41 333 logements locatifs sociaux.

Les OPH sont essentiellement concentrés sur leur territoire de rattachement : par exemple, la grande majorité des OPH communaux intervient uniquement sur leur commune de rattachement. Néanmoins, 6 OPH communaux agissent sur deux communes ou plus de la Métropole et parmi eux, l'OPH de Paris fait figure d'exception en intervenant sur 24 communes. Le nombre de communes sur lesquelles interviennent les ESH dépend de leur taille, certains grands bailleurs pouvant intervenir dans plus de 70 communes, notamment Immobilière 3F, qui détient des logements dans 120 communes de la Métropole. En-

fin les SEM agissent en moyenne sur 3 communes chacune, et il y a peu d'écart entre les petites et les grandes SEM comme la Régie immobilière de la Ville de Paris ou Elogie, qui possèdent du patrimoine social respectivement sur 7 et 5 communes différentes.

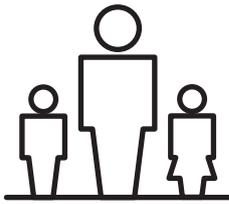
Il est important de noter que ce paysage d'acteurs du logement social dans la Métropole est en pleine restructuration du fait de la mise en œuvre de la loi NOTRe<sup>8</sup> qui oblige le transfert des OPH communaux aux 12 Établissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris, au 31 décembre 2017. Anticipant cette évolution, les maires de quelques communes de la Métropole ont fait le choix de transférer le patrimoine de l'office communal à une SEM dans laquelle la municipalité est majoritaire, ou encore de vendre le patrimoine de l'OPH à une ESH.

#### ENSEMBLE DU PATRIMOINE SOCIAL SITUÉ DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA MGP, SELON LE BAILLEUR ET LE NOMBRE DE COMMUNES DE PRÉSENCE, EN 2016



Note de lecture : la surface des rectangles représentant chaque bailleur est proportionnelle au nombre de logements gérés par le bailleur dans la Métropole du Grand Paris.  
 Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi  
 Traitements de données : Apur

## Occupation du parc social : une prédominance des familles avec enfants, mais aussi d'ouvriers et d'employés



**20 %**

de familles  
monoparentales parmi  
les ménages du parc  
social de la MGP

Dans la Métropole du Grand Paris, le parc social est occupé par des personnes en moyenne plus âgées que dans le parc privé. Selon les données du recensement de l'Insee (RP 2013), si la majorité des occupants du parc social a entre 40-64 ans comme dans le parc privé, la proportion de moins de 40 ans y est beaucoup plus faible (25 % dans le parc social contre 39 % dans le parc privé). Par ailleurs, l'occupation du parc social de Paris (T1) et des territoires à l'Ouest de la Métropole (Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4)) se caractérise par une part de ménages de moins de 40 ans plus faible que les territoires de l'Est de la Métropole, exception faite pour Paris Est Marne&Bois (T10), dont le taux de moins de 40 ans (âge de la personne de référence) est également plus faible.

Entre 1999 et 2013, on observe un léger vieillissement des occupants du parc du social de la Métropole. En 1999, l'âge moyen des occupants du parc social est 33,8 ans alors qu'en 2013, cet âge moyen est de 35,5 ans.

La catégorie socio-professionnelle est un autre élément distinctif entre les occupants du parc social et ceux du parc privé. Dans le parc social, les parts d'employés et d'ouvriers s'élèvent respectivement à 24 % et 17 %, contre seulement 11 % et 8 % des ménages dans le parc privé. À l'inverse, 30 % des occupants du parc privé de la Métropole du Grand Paris sont des cadres et occupent des professions intellectuelles supérieures, alors que cette catégorie socio-professionnelle ne représente que 9 % des occupants du parc social. Le parc social de la Métropole du Grand Paris joue un rôle d'accueil des catégories socio-professionnelles les moins favorisées économiquement. En

revanche, la part de retraités est identique entre le parc social et les autres statuts d'occupation (autour de 24 %).

Suivant les territoires, la répartition des ménages par catégorie socio-professionnelle du parc social suit celle de l'ensemble de la population. Ainsi dans le Nord-Est de la Métropole (Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Grand Est (T9)) la part des ouvriers et des employés est plus importante que dans le reste de la Métropole, tant dans l'ensemble de la population que parmi les occupants du parc social. À l'inverse, à Paris (T1), au Grand Paris Seine Ouest (T3) et à Paris Ouest La Défense (T4), la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est plus importante que dans le reste de la Métropole, tant dans l'ensemble de la population que parmi les occupants du parc social.

Le parc social de la MGP accueille une proportion élevée de familles avec enfants par comparaison avec le parc privé (environ 48 % contre 31 %), que ces familles soient monoparentales ou non. Le deuxième type de ménages le plus représenté dans le parc social de la MGP est celui composé d'une personne seule. Il représente 35 % des occupants du parc social. Comme pour les catégories socio-professionnelles, la structure des ménages logés dans le parc social diffère selon les territoires et est corrélée aux caractéristiques de la population du territoire dans son ensemble : Paris (T1) a une proportion élevée de ménages d'une personne. À l'inverse, les territoires du Nord-Est (Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Grand Est (T9) accueillent moins de personnes seules et une plus grande proportion de ménages avec enfants.

# Une faible mobilité dans le parc social conduisant à des situations de sur et sous-occupation

## Un taux de rotation relativement faible

Le taux de rotation<sup>9</sup> mesure la part de logements qui changent d'occupants au cours d'une année (hors premières mises en service).

**Le taux de rotation dans le parc locatif social (PLA I, PLUS, PLS et assimilés) est faible. Il s'élève à environ 5,4 % pour l'ensemble de la Métropole.** Il varie peu selon les territoires : Grand Paris Grand Est (T9) est le territoire qui a le taux de rotation le plus élevé, avec environ 7,0 %, tandis que Paris (T1) a le taux le moins élevé, 4,3 %.

Le taux de rotation est en moyenne plus élevé pour les logements sociaux PLS et assimilés que pour les logements PLA I, PLUS et assimilés. Les écarts sont notamment importants pour Plaine Commune (T6), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Est Ensemble (T8), qui ont chacun des taux moyens de rotation de leurs logements PLS supérieurs à 10 %.

Le taux de rotation des logements PLI et assimilés est souvent plus élevé que celui des logements PLA I, PLUS et assimilés, sans pour autant être aussi élevé que celui des PLS dans la majorité des territoires.

## Plus de 50 % des baux signés il y a plus de 10 ans

Dans le parc social de la Métropole du Grand Paris, 35 % des baux en cours ont été signés il y a 15 ans ou plus et près de la moitié depuis 10 ans ou plus, ce qui témoigne d'une occupation de long terme des logements locatifs sociaux par les locataires. La part de baux signés il y a moins de 5 ans représente 23 % des baux en cours dans la Métropole, ce qui est inférieur de 6 points à la moyenne du reste de l'Ile-de-France.

Les 12 territoires s'écartent peu de cette répartition moyenne entre baux récents et baux plus anciens. En lien avec un taux de rotation plus faible, Paris (T1) a tout de même une proportion de baux de

*Un taux de rotation de 5,4 % parmi les ménages du parc social de la MGP.*

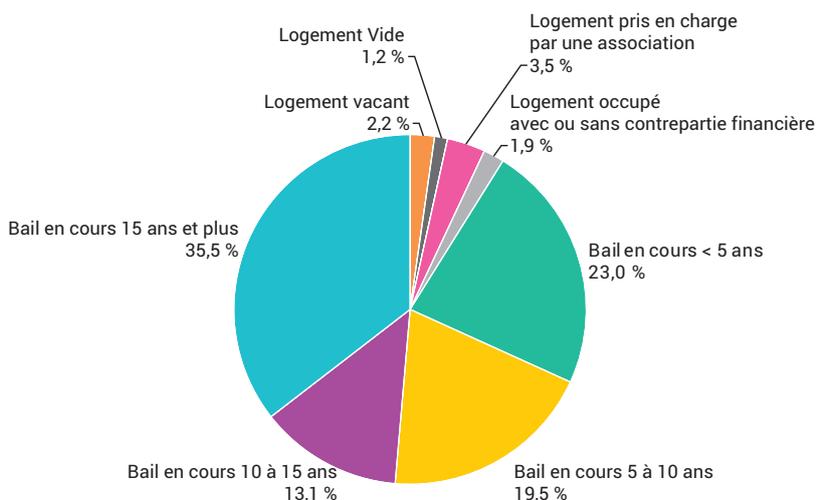
<sup>9</sup> – Calculé à partir du fichier RPLS Loi au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL

	PLA I a	PLUS a	PLS a	Ensemble	Nombre de baux signés en 2015 *	PLI a	Nombre de baux PLI signés en 2015*
T1 - Paris	5,3 %	4,0 %	6,7 %	4,3 %	7 792	5,7%	2 799
T2 - Vallée Sud Grand Paris	6,3 %	5,3 %	6,0 %	5,4 %	2 695	10,5%	367
T3 - Grand Paris Seine Ouest	6,9 %	5,3 %	11,0 %	6,0 %	1 475	7,5%	301
T4 - Paris Ouest La Défense	7,1 %	5,6 %	8,1 %	5,8 %	3 271	8,7%	541
T5 - Boucle Nord de Seine	5,2 %	4,1 %	8,3 %	4,4 %	2 501	7,4%	190
T6 - Plaine Commune	8,1 %	5,7 %	13,0 %	6,3 %	3 497	6,4%	183
T7 - Paris Terres d'Envol	5,8 %	6,3 %	5,1 %	6,2 %	2 333	22,2%	55
T8 - Est Ensemble	5,5 %	5,8 %	10,2 %	6,0 %	3 510	6,3%	128
T9 - Grand Paris Grand Est	6,3 %	6,8 %	9,7 %	7,0 %	2 101	9,6%	155
T10 - Paris Est Marne&Bois	6,4 %	5,5 %	9,7 %	5,9 %	2 413	8,0%	257
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	6,6 %	6,3 %	7,4 %	6,4 %	2 233	6,6%	218
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	4,9 %	5,4 %	7,6 %	5,6 %	4 738	7,0%	618
<b>MGP</b>	<b>5,8 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>8,0 %</b>	<b>5,4 %</b>	<b>38 559</b>	<b>6,6%</b>	<b>5 812</b>

\* Nombre de baux signés en 2015 sur l'ensemble du parc existant au 1<sup>er</sup> janvier 2015.  
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

### ANCIENNETÉ DES BAUX EN COURS DANS LE PARC SOCIAL DE LA MGP



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi



**20 %**

des logements sociaux de la MGP sont sous-occupés

moins de 5 ans moins élevée que dans les autres territoires (18,0 %), et à l'inverse une proportion de baux de plus de 35 ans supérieure à la moyenne (42,4 %).

Il existe de fortes variations entre les communes au sein de ces territoires. Par exemple, la part des baux signés il y a 15 ans ou plus s'élève respectivement à 3 % et 9 % pour les communes de Montfermeil et de Stains, alors que la moyenne métropolitaine atteint 35 %. À l'inverse, à Levallois-Perret, Sèvres, Maisons-Alfort, Bagnolet, Malakoff ou encore à Paris, plus de 42 % des baux en cours dans le parc social ont été signés il y a 15 ans ou plus.

**Par ailleurs, environ 2 % des logements locatifs sociaux dans la Métropole sont vacants, c'est-à-dire qu'ils n'avaient pas de bail en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Si les taux de vacance moyens dans le parc social sont relativement similaires entre les territoires, des écarts se creusent à l'échelle des communes. Parmi les communes qui comptent plus de 2000 logements locatifs sociaux, Dugny, Vanves, Arcueil, Châtillon, Villepinte et Villeneuve-Saint-Georges ont des taux de vacance inférieurs à 1 %. À l'inverse, Villeneuve-la-Garenne et Saint-Ouen

et Rosny-sous-Bois ont les taux de vacance les plus élevés de la Métropole, avec environ 4 % à 5 % de vacance dans le parc social.

Un taux de vacance jusqu'à 4 % correspond à une vacance dite frictionnelle : c'est une vacance « normale » liée aux mouvements de déménagements et emménagements de locataires dans le parc. Les communes qui dépassent ce taux font vraisemblablement face à des formes de vacance de plus longue durée, qui peuvent être liées à des raisons techniques, comme la mise en œuvre de travaux, ou plus largement de programmes de rénovation urbaine, ou à des raisons commerciales.

#### Des situations de sous-occupation fréquentes

L'occupation d'un logement par un même ménage sur une longue période conduit à des situations relativement fréquentes de sous-occupation. **En considérant comme situation de sous-occupation, le fait qu'un logement compte au moins 2 pièces de plus que le nombre d'occupants, une analyse des résultats du recensement de la population Insee 2013 fait apparaître que près de 20 % des logements locatifs sociaux métropolitains loués vides sont en situation de sous-occupation au sein de la Métropole.**

Si certains territoires se caractérisent par des taux de sous-occupation légèrement moins élevés, comme Paris (T1) et Plaine Commune (T6), aucun territoire ne descend en-dessous de 18 % de logements locatifs sociaux sous-occupés.

**Environ 5 % de logements locatifs sociaux au sens du RP 2013, soit 42000 logements, sont en situation de sous-occupation prononcée, ce qui signifie que les logements comptent en moyenne 3 pièces de plus que le nombre d'occupants.** Les situations de logements sous-occupés de manière prononcée existent dans tous les territoires de façon quasiment égale. Elles ne concernent par définition que les grands logements, de quatre pièces ou plus.

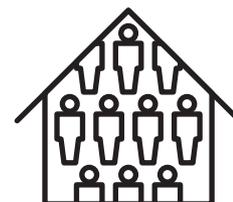
Depuis la loi Molle (la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009, la sous-occupation d'un logement social est une situation pouvant conduire à la déchéance du droit au maintien dans les lieux. Les situations de sous-occupation de logements sociaux sont cependant difficiles à enrayer, d'une part parce que pour récupérer un logement dans cette situation, il faut proposer un nouveau logement (évidemment plus petit) au ménage occupant avec un loyer inférieur ou égal à celui du bail actuel et des aménités satisfaisantes, et d'autre part parce qu'il existe des exceptions légales

pour certains locataires qui peuvent se maintenir dans des lieux sous-occupés<sup>10</sup>. C'est le cas des personnes âgées de plus de 65 ans, des personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne handicapée et des personnes présentant une perte d'autonomie ou ayant à charge une personne ayant une perte d'autonomie. C'est aussi le cas pour les ménages qui occupent un logement situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et pour les locataires présents dans un logement avant le 31 décembre 2014 situé dans une ancienne zone urbaine sensible non transformée en QPV.

**À l'inverse, environ 8 % des logements locatifs sociaux loués vides de la Métropole sont en situation de sur-occupation, qui se caractérise par des logements habités par au moins deux occupants de plus que le nombre de pièces.**

Les cas de sur-occupation prononcée, c'est-à-dire où il y a trois occupants ou plus de plus que le nombre de pièces, touchent environ 2 % des logements locatifs sociaux loués vides.

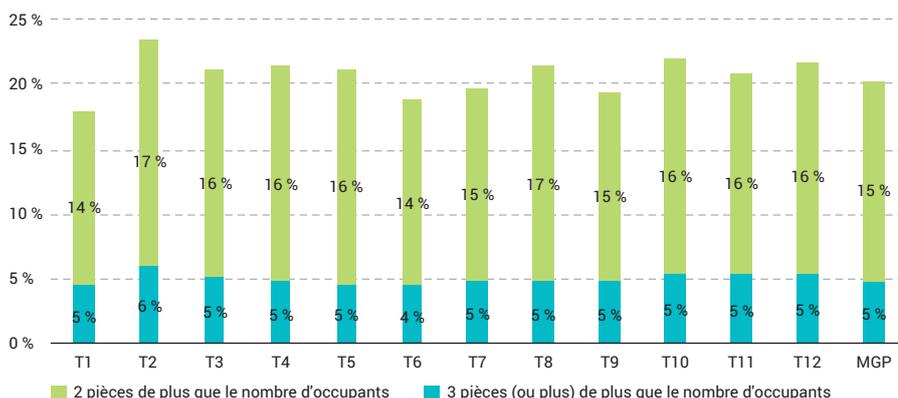
Dans le parc privé, environ 5 % des logements en location sont en situation de sur-occupation dans la Métropole du Grand Paris, dont 2 % en situation de sur-occupation prononcées.



**8 %**

des logements sociaux de la MGP sont sur-occupés

#### PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOUS-OCCUPÉS DANS LE PARC SOCIAL



Source : Insee, RP 2013

**10** – Les modalités légales sont précisées dans l'article L442-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

## De fortes disparités de taux de logements sociaux SRU entre les communes de la Métropole

# 56

communes de la MGP n'ont pas encore atteint l'objectif SRU

Sur les 131 communes de la Métropole du Grand Paris, 129 sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent par conséquent atteindre d'ici 2025, une part de logements locatifs sociaux égale à 25 % de leur parc de résidences principales. À noter que 2 communes, Ablon-sur-Seine et Paray-Vieille-Poste sont exemptées à cause de contraintes d'inconstructibilité sur leur territoire.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 56 communes de la Métropole ne remplissent pas leurs obligations légales au titre de la loi SRU. Elles sont réparties dans tous les territoires de la Métropole hormis dans Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Est Ensemble (T8), dont

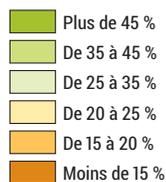
toutes les communes respectent leurs obligations légales en termes de logements locatifs sociaux.

Parmi les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif de la loi SRU, certaines sont plus ou moins loin de leur objectif de logements locatifs sociaux : 21 communes ont plus de 20 % de logements locatifs sociaux, 14 communes en ont entre 15 et 20 %, et 21 communes sont sous la barre des 15 %. Dans cette dernière catégorie, 8 communes ont un taux de logements locatifs sociaux inférieurs à 10 % : Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-sur-Seine, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Saint-Maur-des-Fossés et Vaucresson.

### LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU - 2016



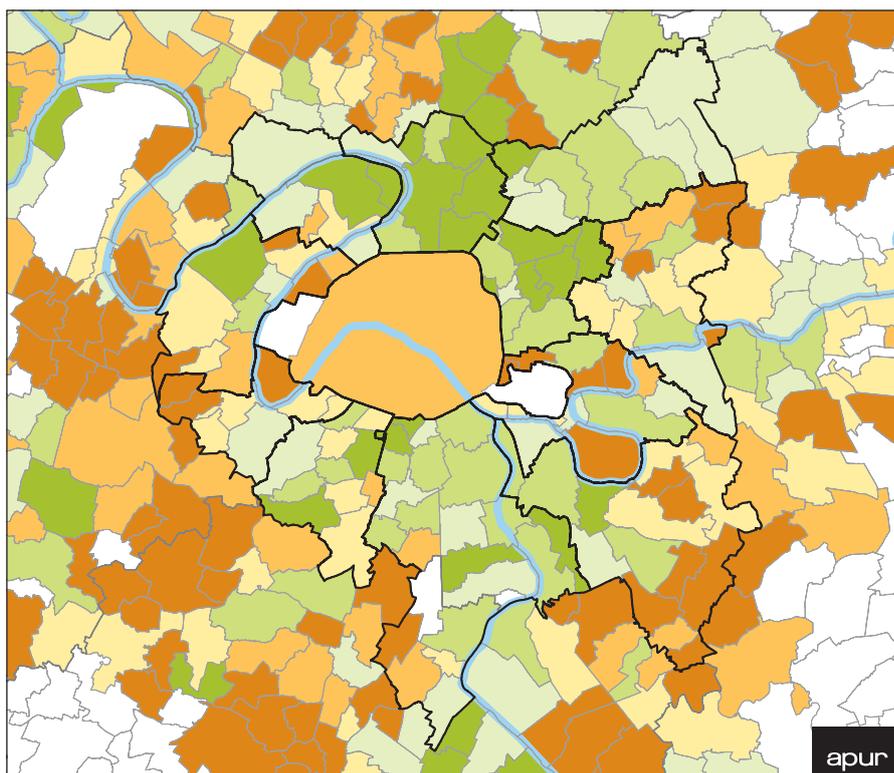
Part des logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales au 01/01/2016



Non concerné

Limite EPT

Source : DRIHL-IdF - 2018



apur

### L'objectif triennal 2014-2016 respecté par plus de la moitié des communes

Les communes qui n'ont pas atteint leur objectif de logements locatifs sociaux SRU parmi les résidences principales sont soumises à des objectifs de rattrapage quantitatifs et qualitatifs triennaux afin d'atteindre en 2025 le taux légal auquel elles sont assujetties.

Le plan de rattrapage mis en place pour les communes en déficit de logements locatifs sociaux comprend plusieurs objectifs intermédiaires triennaux qui doivent permettre d'atteindre l'objectif final en 2025. Sur la période 2014-2016, l'objectif triennal s'élevait à 25 % du déficit en logements locatifs sociaux de la commune. Sur la période 2017-2019, les communes doivent parvenir à combler 33 % de ce déficit, 50 % sur la période 2020-2022 et pour finir, 100 % en 2023-2025. Étant donné que cet objectif triennal 2014-2016 n'est qu'une des étapes pour parvenir au seuil légal de logements locatifs sociaux en 2025, les communes n'ayant pas respecté cet

objectif triennal devront faire un effort supplémentaire de production pour rattraper leur retard et respecter les prochains objectifs dont le rythme de production se renforce. À l'inverse, les communes qui ont largement dépassé leur objectif triennal 2014-2016, sont dans de bonnes dispositions pour respecter les objectifs triennaux suivants.

Sur les 54 communes de la Métropole qui étaient soumises à un objectif triennal de rattrapage pour la période 2014-2016<sup>11</sup>, 31 communes ont respecté leur objectif de production de logements locatifs sociaux. Sur ces 31 communes, quasiment la moitié a largement dépassé l'objectif assigné : 15 communes ont réalisé plus de 200 % du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles devaient construire sur la période. À l'inverse, 23 communes n'ont pas atteint leur objectif triennal : 7 communes ont rempli plus de la moitié de leur objectif tandis que 16 communes n'atteignent pas la moitié de leur objectif. Enfin, 5 communes soumises à un objectif de

rattrapage triennal ont vu le nombre de logements locatifs sociaux présents sur leur territoire diminuer entre 2014 et 2016, aggravant ainsi leur retard. Il s'agit des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, La Garenne-Colombes, Le Plessis-Tréville et Noisieu.

La mise en état de carence au titre de la loi est décidée par le préfet de Région après avis du CRHH qui a alors la possibilité d'augmenter la pénalité dans des conditions prévues par la loi aux communes. Suite à l'appréciation des résultats de la période triennale 2011-2013, 8 communes ont été mises en état de carence dans la Métropole : Coubron, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés et Vaujours.

<sup>11</sup> – Deux communes, ayant pratiquement atteint l'objectif SRU, n'ont pas été soumises à un objectif de rattrapage pour la période 2014-2016.

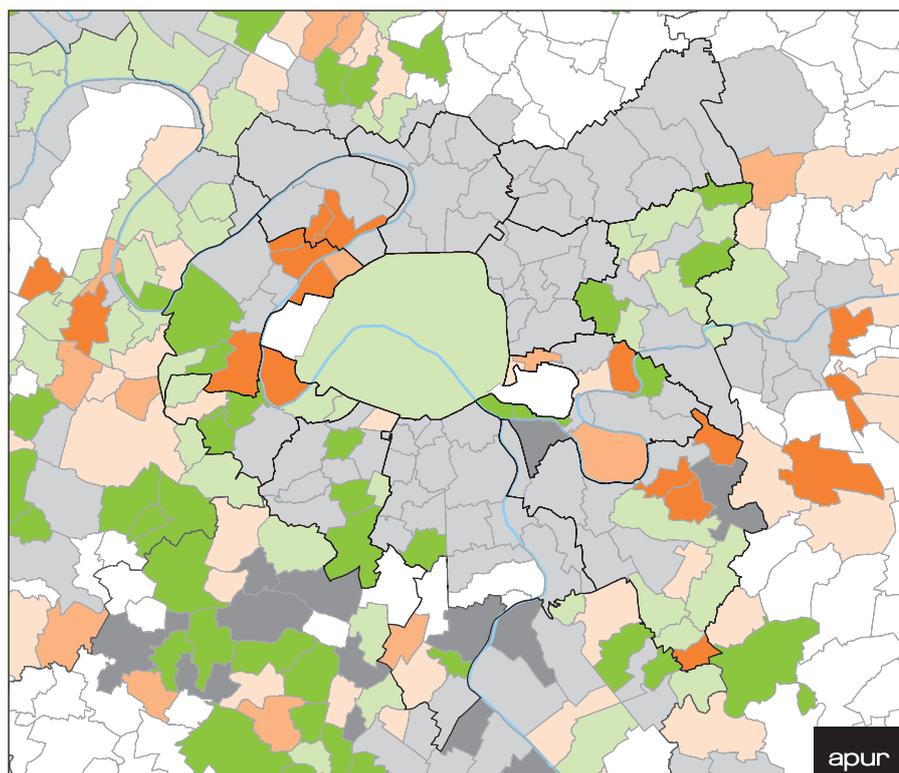
### TAUX DE RÉALISATION DES OBJECTIFS SRU PÉRIODE TRIENNALE - 2014-2016



Taux de réalisation de l'objectif quantitatif sur la période triennale : nombre total de logements locatifs sociaux SRU

- Plus de 200 %
- De 100 à 200 %
- De 50 à 100 %
- De 25 à 50 %
- Moins de 25 %
- Objectif atteint ou dépassé
- Inventaire non réalisé
- Non concerné
- Limite EPT

Source : DRIHL IdF 2017



# La production récente de logements locatifs sociaux

## Près de 18 000 logements sociaux agréés par an de 2010 à 2015

Selon les données de SISAL, l'infocentre de suivi des aides à la pierre mis en œuvre par l'État, 17 779 logements locatifs sociaux, dont 12 885 logements neufs et 4 895 logements préexistants ont été agréés en moyenne chaque année dans la Métropole du Grand Paris sur la période 2010-2015.

Le nombre de logements locatifs sociaux neufs agréés représente environ le tiers des 36 710 logements neufs, tout type confondu, autorisés au titre du permis de construire en moyenne chaque année dans la Métropole au cours de la période 2011-2016.

La production de logements locatifs sociaux annuelle moyenne sur la période 2010-2015 représente 2 % de l'ensemble du parc locatif social existant. Vallée Sud Grand Paris (T2), Paris Ouest La Défense

(T4) et Paris Terres d'Envol (T7) ont eu une production annuelle en logements locatifs sociaux égale à 1,5 % de leur parc social. À l'inverse, Paris (T1) s'écarte de la moyenne métropolitaine avec une production annuelle qui équivaut à plus de 3 % de son parc social.

Les logements locatifs sociaux agréés sur la période 2010-2015 se répartissent en 23 % de logements PLAI, 39 % de logements PLUS et 37 % de logements PLS. Si sur cette période 20 % des communes de la Métropole ont produit environ autant de PLAI que de PLUS et de PLS, certaines communes ont connu une plus forte production de l'une de ces catégories de financement. C'est notamment le cas d'Ormesson-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Fontenay-aux-Roses, Levallois-Perret et Villiers-sur-Marne qui ont produit en grande majorité (plus de 70 %) des logements de type PLS sur leur territoire entre 2010 et 2015.

23 % de PLAI  
 parmi les logements  
 sociaux agréés  
 de 2010 à 2015  
 dans la MGP.

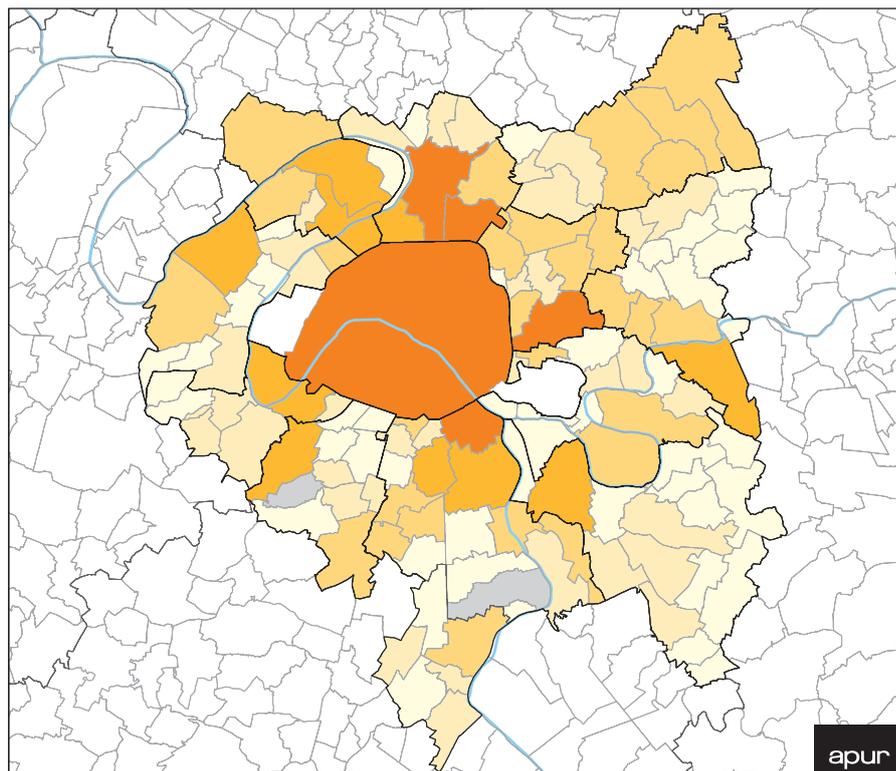
### LES LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS - 2010-2015



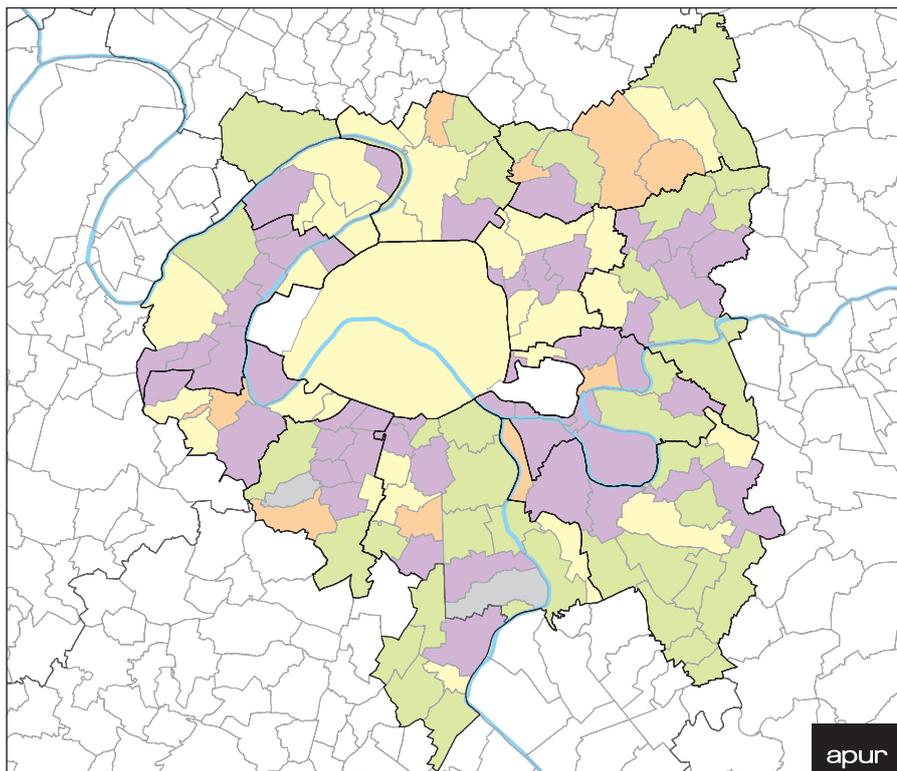
Nombre de logements sociaux agréés et financés, entre 2010 et 2015

- Plus de 2 000
- De 1 000 à 2 000
- De 500 à 1 000
- De 250 à 500
- Moins de 250
- Aucun logement social agréé
- Limite EPT

Source : DRIHL IdF, SISAL 2010-2015



apur



**CATÉGORIE DE FINANCEMENT  
DES LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS -  
2010-2015**



**Catégorie de financement majoritaire**  
(plus de 50% des logements sociaux agréés  
de 2010 à 2015)

- PLAI
- PLS
- PLUS
- Pas de dominante
- Aucun logement social agréé
- Limite EPT

Source : DRIHL IdF, SISAL 2010-2015



© Apur - David Bourreau

Immeuble de logements sociaux gérés par Plaine Commune Habitat, avenue du Président Wilson, Saint-Denis

### 70 % des logements agréés sont des constructions neuves

Selon les données de SISAL, entre 2010 et 2015, 12 885 logements sociaux ont été créés par construction neuve en moyenne par an dans la Métropole du Grand Paris. Les territoires les plus producteurs de logements sociaux neufs sont Paris (T1), avec en moyenne 3 500 logements sociaux neufs produits chaque année entre 2010 et 2015, Grand-Orly Seine Bièvre (T12) avec quasiment 2 000 logements sociaux neufs, et Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) qui dépassent les 1 000 logements sociaux neufs produits par an.

Sur cette même période, 5 communes ont créé en moyenne par an plus de 300 logements sociaux par construction neuve. Il s'agit d'Aubervilliers, Montreuil, Saint-Denis, Ivry-sur-Seine et Nanterre.

La création de logements sociaux peut se faire soit par construction de nouveaux logements ou par acquisition de

logements existants. En moyenne dans la Métropole, 72 % des logements sociaux annuellement produits entre 2010 et 2015 ont été créés par construction, et 28 % par acquisition.

9 communes de la Métropole ont une part de logements sociaux produits par acquisition supérieure à 50 %. Il s'agit notamment des communes d'Antony, La Garenne-Colombes, Viry-Châtillon et Asnières-sur-Seine pour lesquelles la construction neuve de logements sociaux représente moins d'un tiers de la production globale de logements sociaux. Proche de ce seuil des 50 %, Paris se distingue également de la moyenne métropolitaine avec une production de logements sociaux par acquisition qui s'élève à 48 % de la production totale de logements sociaux (soit environ 3 200 logements sur 6 730 produits).

À l'inverse, dans 74 communes de la Métropole plus de 90 % des logements sociaux ont été produits par construc-

tion neuve entre 2010 et 2015. On compte parmi elles Nanterre, Vitry-sur-Seine, Aubervilliers, Clamart ou encore Ivry-sur-Seine.

Enfin, 17 communes ont une proportion plus élevée de logements sociaux produits par acquisition que la moyenne métropolitaine, sans que ce mode de production dépasse les 50 % de logements sociaux produits en moyenne entre 2010 et 2015. C'est notamment le cas de Clichy et Vincennes dont la part de logements sociaux produits par acquisition s'élève à environ 39 % ou d'Issy-les-Moulineaux (32 %).

Ces différences traduisent des situations foncières différentes : l'acquisition conventionnement avec ou sans travaux est naturellement privilégiée dans les secteurs les plus denses et plus constitués.

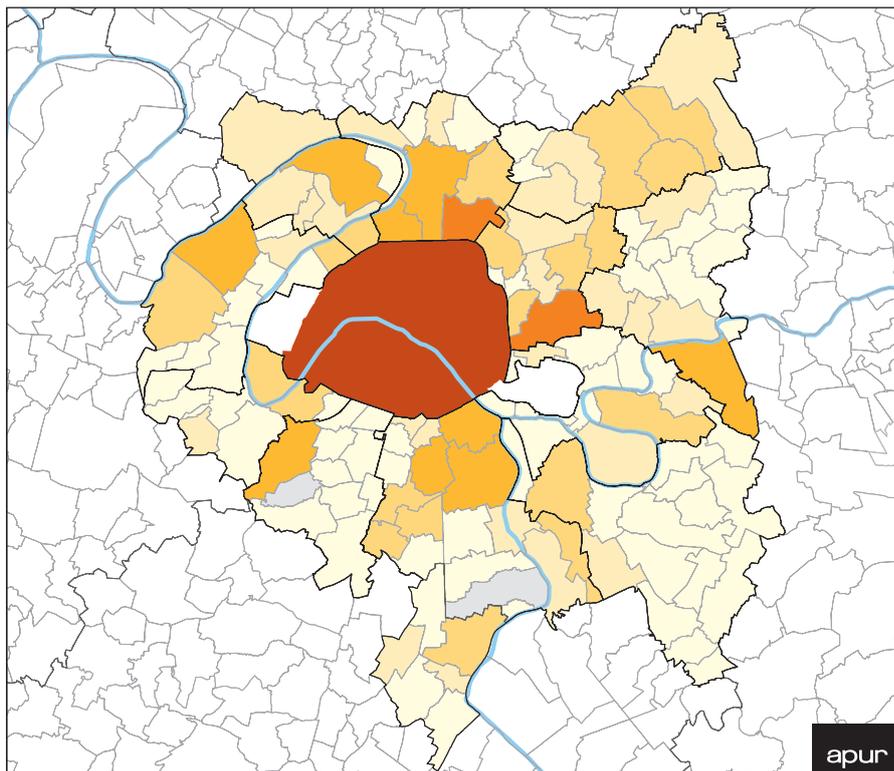
### LES LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS NEUFS - 2010-2015



Nombre de logements sociaux neufs agréés et financés en moyenne par an entre 2010 et 2015

- 3 511 (Paris)
- Plus de 400
- De 200 à 400
- De 100 à 200
- De 50 à 100
- Moins de 50
- Aucun logement social agréé neuf
- Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017



## Une montée en puissance de la production du parc social en Vefa

Le Répertoire du parc locatif social (RPLS) précise le mode de production des logements locatifs sociaux qu'il dénombre : il peut s'agir d'une construction par l'organisme HLM, d'une acquisition avec travaux, d'une acquisition en Vefa (Vente en état futur d'achèvement) ou d'une acquisition sans travaux.

La grande majorité des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (82 %) ont été créés par construction par les bailleurs sociaux. Environ 6 % des logements ont pour origine une acquisition suivie de travaux, 10 % une acquisition sans travaux et 2 % une acquisition en Vefa.

**En prenant en compte seulement les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) achevés à partir de l'année 2000 dans l'ensemble des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la part de logements acquis en Vefa s'élève à 12 %, ce qui témoigne du fort**

**essor récent de ce mode de production de logements sociaux.** Sur cette période récente, la part de logements acquis sans travaux par les bailleurs est ainsi deux fois moins élevée (5 %) qu'elle ne l'était dans l'ensemble du patrimoine, et le taux de logements construits par les bailleurs apparaît relativement stable, à 78 %.

Grand Paris Seine Ouest (T3) est le territoire qui connaît le plus fort développement de l'acquisition en Vefa, avec environ 35 % des logements locatifs sociaux créés par ce mode de production depuis l'année 2000. En regard, sur ce territoire, le taux de construction par les organismes HLM est beaucoup moins élevé que dans les autres territoires de la Métropole (54 %). L'acquisition en Vefa a également pris de l'ampleur à Plaine Commune (T6), Est Ensemble (T8) et à Grand Paris Grand Est (T9), où les logements locatifs sociaux produits par ce biais et achevés à partir de l'année 2000 représentent entre 16 et 18 % du patrimoine des bailleurs sociaux.

### RÉPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL EXISTANT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016 SELON LE MODE DE PRODUCTION

	Construction par l'organisme	Acquisition sans travaux	Acquisition avec travaux	Acquisition en Vefa	Acquisition en Vefa dans les logements locatifs sociaux achevés en 2000 et après
T1 - Paris	77,9 %	11,2 %	10,5 %	0,4 %	3,4 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	78,7 %	14,1 %	6,3 %	0,9 %	7,8 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	79,4 %	7,3 %	5,8 %	7,5 %	35,3 %
T4 - Paris Ouest la Défense	86,3 %	9,9 %	2,6 %	1,3 %	10,3 %
T5 - Boucle Nord de Seine	83,7 %	9,8 %	5,4 %	1,0 %	10,4 %
T6 - Plaine Commune	86,1 %	6,5 %	4,9 %	2,5 %	17,3 %
T7 - Paris Terres d'envol	91,2 %	6,1 %	1,9 %	0,8 %	9,3 %
T8 - Est Ensemble	85,1 %	8,4 %	4,4 %	2,0 %	17,9 %
T9 - Grand Paris Grand Est	79,0 %	13,0 %	4,5 %	3,5 %	15,5 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	79,7 %	14,1 %	4,4 %	1,8 %	15,3 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	79,1 %	14,8 %	3,6 %	2,5 %	15,6 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	82,5 %	8,6 %	6,7 %	2,2 %	12,7 %
<b>MGP</b>	<b>81,9 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>12,4 %</b>

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

# Une forte pression de la demande de logement social dans la Métropole

## Plus de 490 000 demandeurs en 2016

En raison d'un écart de loyer prononcé (plus important que dans le reste du territoire francilien et national) entre les logements du parc locatif privé et ceux du parc social, la Métropole du Grand Paris se caractérise par un haut niveau de demandes de logement social. **Sur les 680 118 demandes actives de logement social recensées fin 2016 en Ile-de-France, 491 462 ciblaient en premier choix une commune de la Métropole<sup>12</sup>. 72 % de la demande francilienne porte sur une des communes de la Métropole, alors que le parc locatif social situé dans le périmètre de la Métropole représente 67 % du parc locatif social francilien.**

Au sein du territoire métropolitain, certaines communes font l'objet d'un nombre de demandes plus élevé que les autres. C'est le cas de Paris (T1) qui concentre 37 % des demandes métropolitaines, soit 182 304 demandes. Les communes qui reçoivent le plus de demandes sont ensuite Nanterre, Créteil, Montreuil et Saint-Denis, avec environ 9 000 demandes chacune. Le ratio entre les demandes actives au 31 décembre 2016 et les demandes satisfaites en 2016 permet d'estimer la pression de la demande en logement social dans les territoires. Alors que **la pression de la demande s'élève en moyenne dans la Métropole à 10 demandes pour 1 logement attribué**, Paris (T1) subit une pression beaucoup plus élevée que les autres territoires avec 16 demandes pour une attribution. Paris Est Marne&Bois (T10), Paris Ouest La Défense (T4), Grand Paris Seine Ouest (T3), et Est Ensemble (T8) subissent également une importante pression sur leur parc de logement locatif social, avec respectivement 10 et environ 9 demandes pour une attribution.

Parmi les demandes ciblant en premier choix une commune de la Métropole en 2015, 28 % étaient des demandes de mutation, c'est-à-dire qu'elles provenaient de ménages déjà locataires d'un logement social qui souhaitent changer de logement. Selon une étude de l'ADIL 75 et 94<sup>13</sup>, le motif invoqué par la grande majorité des ménages (40 %) qui fait une demande de mutation est le fait que leur logement est trop petit. Les autres motifs les plus répandus sont notamment des problèmes d'environnement et/ou de voisinage, dans 10 % des cas, parce que le logement est trop cher, dans 8 % des cas, et pour des raisons de santé dans 7 % des cas.

**Toujours selon l'étude de l'ADIL 75 et 94, 58 % des demandeurs sont inscrits dans le fichier des demandeurs depuis moins de 2 ans. Les demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté représentent 4 % des inscrits.**

Par ailleurs, les ménages inscrits comme demandeurs de logement dans la Métropole sont plutôt jeunes et ont de faibles revenus : 57 % d'entre eux ont moins de 40 ans, et 5 % ont plus de 65 ans.

En ce qui concerne leurs ressources, 46 % des demandeurs ont des revenus mensuels inférieurs à 1 500 €, alors même qu'une proportion équivalente occupe un emploi stable (51 % des demandeurs ont un emploi en CDI). 11 % des demandeurs ont déclaré être hébergés en structure, en hôtel ou être sans domicile fixe.

Le fichier de la demande de logement social visant une commune de la Métropole du Grand Paris se renouvelle beaucoup d'une année sur l'autre et son volume a augmenté de manière mesurée : seules 65 % des demandes actives au 1<sup>er</sup> janvier 2015 étaient encore actives

# 49 539

logements sont attribués en 2016 dans la MGP

<sup>12</sup> – La demande est systématiquement décrite à partir du 1<sup>er</sup> choix géographique exprimé par le ménage pour éviter les doubles-comptes.

<sup>13</sup> – ADIL 75 et 94, « Métropole et logement social : État des lieux de la demande et des attributions », janvier 2017, p19.

au 31 décembre 2015. En revanche, 41 % des demandes actives au 31 décembre 2015 sont des demandes nouvelles de l'année 2015.

Entre 2015 et 2016, le nombre de demandeurs de logements a augmenté de 7 % dans la Métropole du Grand Paris<sup>14</sup>, passant de 459 331 demandes actives en 2015 à 491 462 en 2016 : les demandes ont particulièrement augmenté dans Grand Paris Grand Est (T9) (9,6 %), Paris Ouest La Défense (T4) (8,7 %), Plaine Commune (T6) (8,9 %), et Paris Terres d'Envol (T7) (8,3 %).

**L'évolution des attributions n'est pas proportionnelle à celle des demandes : ainsi entre en 2015 et 2016, les attributions de logement dans la Métropole n'ont augmenté que de 1,6 %, passant de 48 748 en 2015 à 49 539 en 2016.**

Les attributions ont même diminué dans plusieurs territoires : c'est ainsi le cas à Grand Paris Seine Ouest (T3) (- 18,2 %), Est Ensemble (T8) (- 11,7 %), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (-4,4 %), Plaine Commune (T6) (- 1,2 %) et Boucle Nord de Seine (T5) (- 0,8 %).

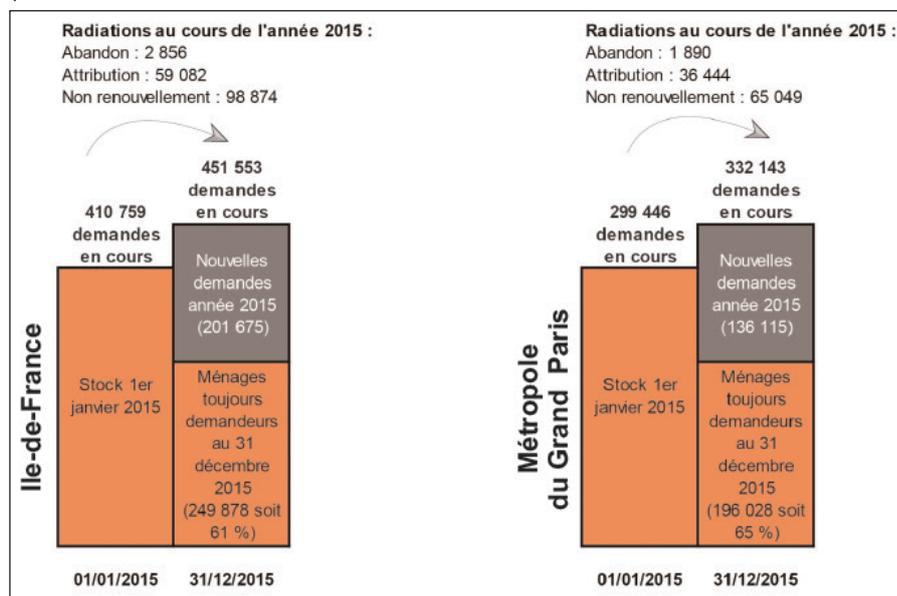
Au cours de l'année 2016, 49 539 logements locatifs sociaux ont été attribués dans la Métropole du Grand Paris<sup>15</sup>. Parmi eux, 11 052 logements locatifs sociaux ont été attribués dans Paris (T1), 7 218 dans Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et 3 996 dans Plaine Commune (T6). Si Paris (T1) concentre 37,1 % des demandes actives de la Métropole, seules 22,3 % des demandes satisfaites l'ont été à Paris. Les autres territoires, en revanche, ont une part d'attribution supérieure ou égale à la part des demandes actives à l'échelle de la MGP.

**L'étude des caractéristiques des ménages inscrits comme demandeurs de logements et des ménages qui se sont vus attribuer un logement en 2015 montre que certains critères semblent favoriser l'obtention d'un logement locatif social.** Les personnes de moins de 30 ans représentent par exemple 27 % des demandes satisfaites alors que leur part n'est que de 22 % parmi les demandeurs. De même, les personnes en CDI sont surreprésentées dans les attributions par rapport à leur proportion dans les demandes : elles représentent 51 % des demandes et 68 % des attributions. À l'inverse, les personnes âgées de 65 ans ou plus sont sous-représentées dans les attributions par rapport à leur proportion dans les demandes et il en est de même pour les demandeurs ayant des revenus mensuels inférieurs à 1 500 €. Cette dernière observation est à mettre en relation avec la structure du parc social de la Métropole qui est limitée en nombre de logements dont les loyers sont suffisamment bas pour accueillir des populations avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

14 – ADIL 75 et 94, « Métropole et logement social : État des lieux de la demande et des attributions », janvier 2017, p16.

15 – On se reportera à l'étude « Cartographie comparée de la demande logement social et des attributions réalisées en 2015 dans la MGP », Apur d'avril 2017 pour plus de détails.

**FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DU FICHER DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL, EN 2015, EN ILE-DE-FRANCE ET DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS (HORS DEMANDES DE MUTATION)**



Source : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE)

**LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, RÉSIDENCES PRINCIPALES, DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL « EN COURS » FIN 2016  
ET DEMANDES SATISFAITES EN COURS DE L'ANNÉE 2016, SELON LES TERRITOIRES DE LA MGP**

	Logements locatifs des bailleurs sociaux RPLS au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 (Loi)	Nombre de résidences principales (RP 2013)	Part des logements RPLS dans le total des résidences principales*	Demandes en cours (31 décembre 2016)		Demandes satisfaites en 2016	
				Effectifs	% MGP	Effectifs	% MGP
T1 - Paris	192 668	1 153 812	16,7%**	182 304	37,1 %	11 052	22,3 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	52 766	171 493	30,8%	22 746	4,6 %	3 214	6,5 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	26 359	143 392	18,4%	16 771	3,4 %	1 732	3,5 %
T4 - Paris Ouest La Défense	58 409	248 330	23,5%	36 753	7,5 %	3 925	7,9 %
T5 - Boucle Nord de Seine	59 373	177 908	33,4%	31 438	6,4 %	3 641	7,3 %
T6 - Plaine Commune	67 722	156 989	43,1%	33 040	6,7 %	3 996	8,1 %
T7 - Paris Terres d'envol	43 630	123 592	35,3%	21 040	4,3 %	2 832	5,7 %
T8 - Est Ensemble	67 523	162 840	41,5%	34 251	7,0 %	3 802	7,7 %
T9 - Grand Paris Grand Est	34 546	150 155	23,0%	18 541	3,8 %	2 747	5,5 %
T10 - Paris Est Marnes et Bois	43 264	221 458	19,5%	27 785	5,7 %	2 764	5,6 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	37 606	121 557	30,9%	18 953	3,9 %	2 616	5,3 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	89 825	278 929	32,2%	47 840	9,7 %	7 218	14,6 %
<b>MGP</b>	<b>773 691</b>	<b>3 110 456</b>	<b>24,9%</b>	<b>491 462</b>	<b>100%</b>	<b>49 539</b>	<b>100 %</b>
<b>Ile-de-France</b>	<b>1 180 314 ***</b>	<b>5 041 712</b>	<b>23,4%</b>	<b>680 118</b>		<b>84 302</b>	

\* Ce taux est calculé en rapportant le nombre de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) au nombre de résidences principales (Insee - 2013). Il ne s'agit pas du taux SRU, qui est établi en rapportant le nombre de logements sociaux de l'inventaire SRU au nombre de résidences principales issu du fichier de la taxe d'habitation.

\*\* Le taux SRU pour Paris est de 19,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

\*\*\* RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, logements locatifs du parc social hors « autre financement » à partir de 1977.

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, version Loi

**PRESSIION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN 2016**

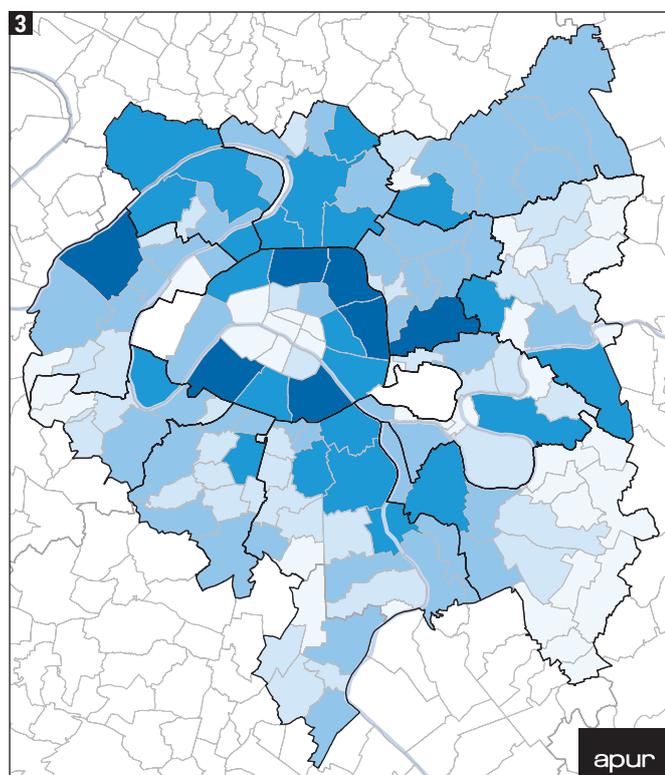
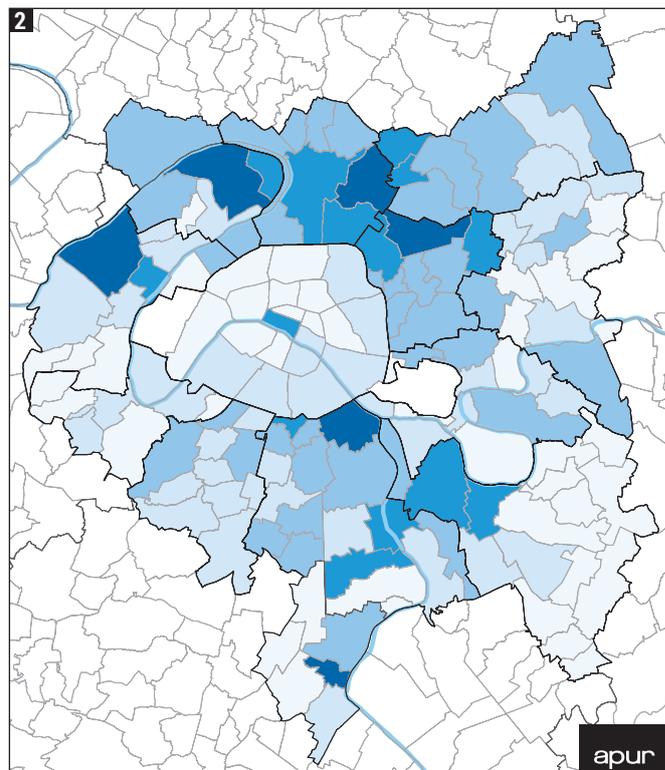
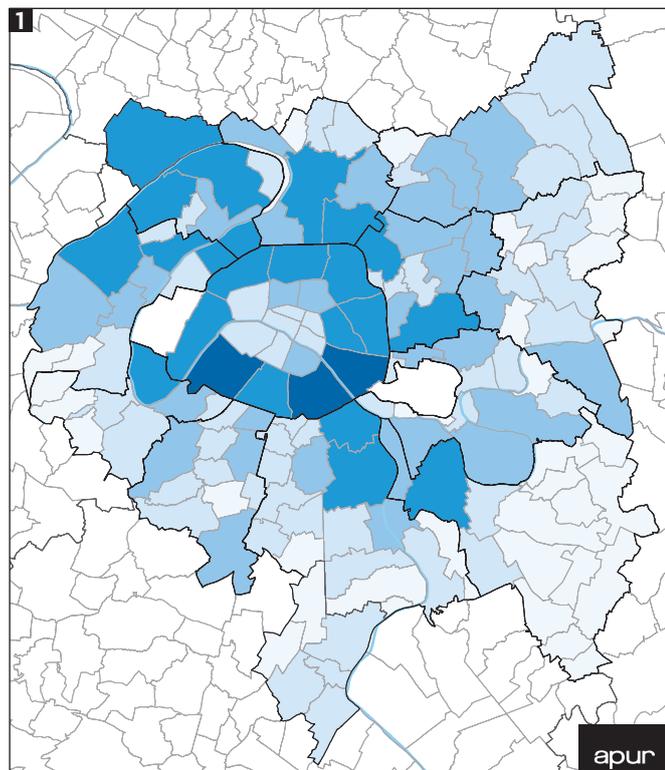
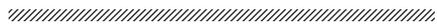
	Demandes en cours fin 2016	Demandes satisfaites en 2016	Pression de la demande *
T1 - Paris	182 304	11 052	16,5
T2 - Vallée Sud Grand Paris	22 746	3 214	7,1
T3 - Grand Paris Seine Ouest	16 771	1 732	9,7
T4 - Paris Ouest la Défense	36 753	3 925	9,4
T5 - Boucle Nord de Seine	31 438	3 641	8,6
T6 - Plaine Commune	33 040	3 996	8,3
T7 - Paris Terres d'envol	21 040	2 832	7,4
T8 - Est Ensemble	34 251	3 802	9,0
T9 - Grand Paris Grand Est	18 541	2 747	6,7
T10 - Paris Est Marne&Bois	27 785	2 764	10,1
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	18 953	2 616	7,2
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	47 840	7 218	6,6
<b>MGP</b>	<b>491 462</b>	<b>49 539</b>	<b>9,9</b>

\* Pression de la demande : rapport entre le nombre de demandes de logement social en cours et le nombre de demandes satisfaites

Source : SNE 2017

Traitement de données : Apur

# LES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX - 2016



**1** Nombre de demandes de logements sociaux (commune souhaitée en 1<sup>er</sup> choix)



Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

**2** Part des demandes de logements sociaux (commune souhaitée en 1<sup>er</sup> choix) dans le total des résidences principales



Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

**3** Nombre de logements sociaux attribués



Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

### Plus de 68 % de la population métropolitaine est éligible au logement social

Les données FILOCOM (2015), transmises par les services de l'État, permettent de déterminer la proportion des ménages éligibles au logement social, en fonction de leur composition et de leurs revenus. Si l'on considère les plafonds les plus hauts du logement locatif social actuel (les plafonds PLS), il apparaît que **68 % des ménages métropolitains sont éligibles au logement social**.

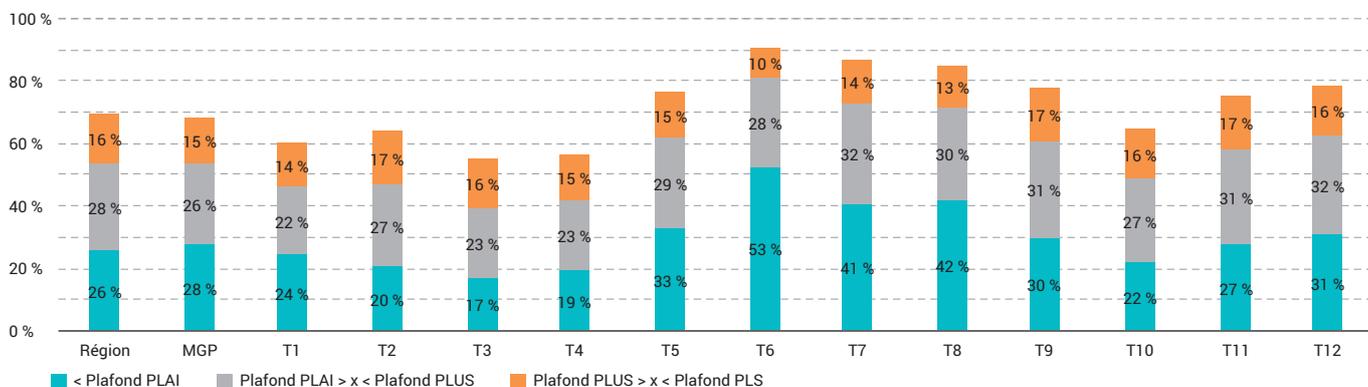
Ce pourcentage atteint 55 % pour Grand Paris Seine Ouest (T3) et est compris entre 55 % et 65 % pour Paris (T1), Vallée Sud Grand Paris (T2), Paris Ouest La Défense (T4) et Paris Est Marne&Bois (T10). En revanche, la part des ménages éligibles au logement social atteint 90 % à Plaine commune (T6) et plus de 85 % des ménages de Paris Terres d'Envol (T7) et Est Ensemble (T8).

En moyenne dans la Métropole du Grand Paris 28 % des ménages ont des revenus qui les placent en dessous

des plafonds PLAI. Sur le territoire de Plaine Commune (T6), c'est plus d'un ménage sur deux (53 %) qui est dans cette situation.

26 % des ménages métropolitains ont des revenus compris entre les plafonds PLAI et PLUS. Et la part des ménages dont les revenus correspondent aux plafonds PLS (mais au-dessus des plafonds PLUS) est égale à 15 % et reste comprise entre 10 % et 17 % à l'échelle des différents territoires.

#### PART DES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL \*



\* Ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources des logements de type PLS  
 Source : FILOCOM 2015 – Traitement de données : Apur

#### LES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

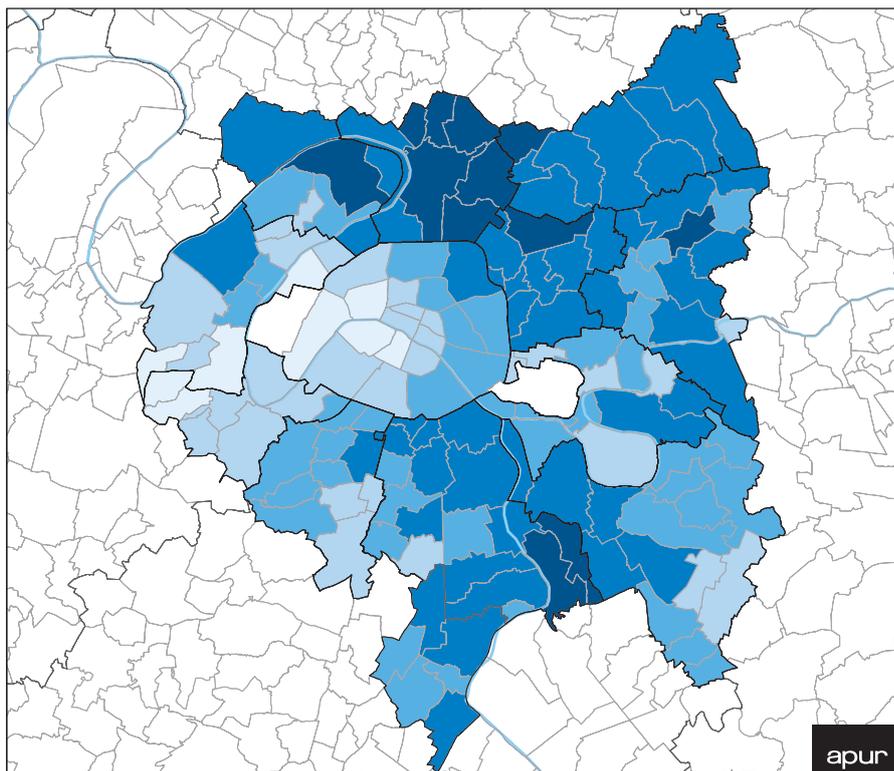


Part des ménages dont les revenus sont sous les plafonds PLS dans le total des ménages

- Plus de 90%
- De 75 à 90%
- De 60 à 75%
- De 45 à 60%
- Moins de 45%

▭ Limite EPT

Source : Filocom 2015



apur

## Une très forte pression de la demande : 10 demandes pour 1 attribution en moyenne

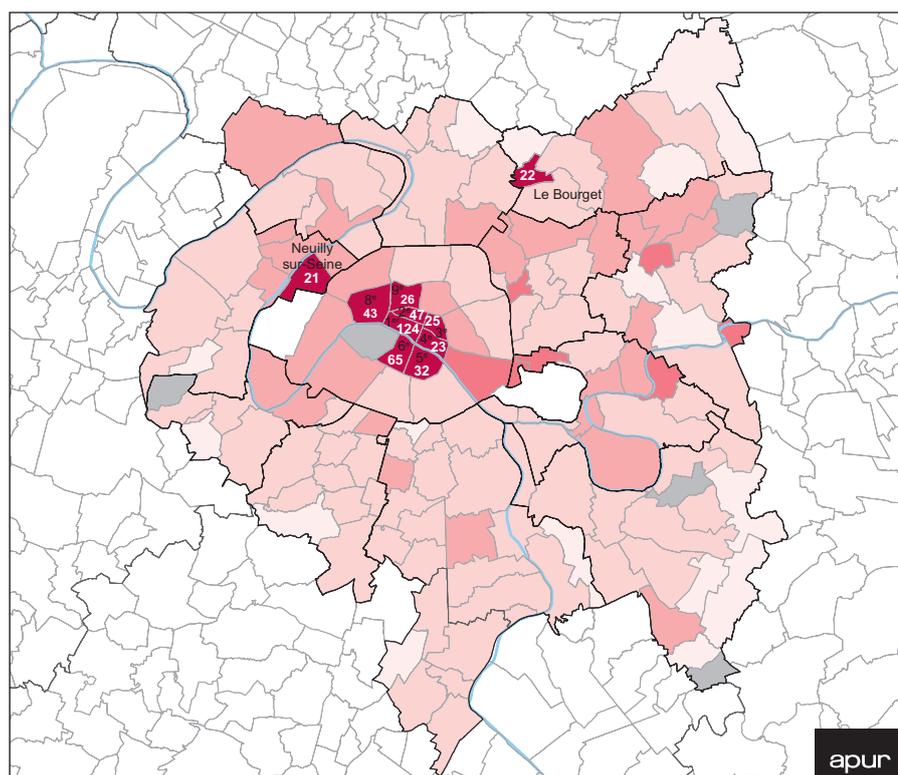
La pression de la demande est calculée en rapportant le nombre de demandes de logements sociaux exprimées dans une commune et le nombre d'attributions qui y sont réalisées au cours d'une année. **Pour l'année 2016, les tensions les plus fortes portent sur les arrondissements du centre de Paris, Neuilly-sur-Seine et Le Bourget.** La tension est particulièrement soutenue dans les communes situées au Nord, au Nord-Est et au Nord-Ouest de la Métropole du Grand Paris, notamment pour les communes du Paris Ouest La Défense (T4), Paris Terres d'Envol (T7), Est Ensemble (T8), Grand Paris Grand Est (T9), et Paris Est Marne&Bois (T10).

**Le taux de pression de la demande de logements sociaux dans la Métropole du Grand Paris, est d'environ 10 demandes de logements pour 1 attribution en 2016.**

48 communes (dont 14 arrondissements parisiens) ont un taux de pression supérieur à 10. Parmi ces communes, 7 ont un

taux de pression entre 15 et 20 (Paris 12<sup>e</sup> arrondissement, Vincennes, Saint-Mandé, Les Lilas, Bry-sur-Marne, Le Raincy, Gournay-sur-Marne), et 10 ont un taux de pression supérieur à 20 (dont les 7 arrondissements du centre de Paris, Le Bourget et Neuilly-sur-Seine). Cette pression élevée ne signifie pas nécessairement que ces communes cumulent le plus grand nombre de demandes (moins de 3000 demandes de logements en 2016 en moyenne pour les communes dont le taux de pression de la demande est supérieur à 20), mais plutôt qu'il y ait peu d'attributions (en moyenne 64 attributions de logements en 2016 pour les communes dont le taux de pression de la demande est supérieur à 20).

**Les demandes de petits logements sociaux (T1, T2) sont particulièrement élevées dans la Métropole du Grand Paris :** le taux de pression pour cette typologie de logements est d'environ 12 demandes de logements pour 1 attribution, lorsque pour les grands logements (T5 et +), il est d'environ 6 demandes pour 1 attribution.



## TENSION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



### Nombre de demandes d'un logement social rapporté au nombre d'attributions

- Plus de 20
- De 15 à 20
- De 10 à 15
- De 5 à 10
- Moins de 5
- Résultats non exploités (moins de 10 attributions en 2016)
- Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

# 12

demandes pour 1 attribution concernant les logements sociaux de 1 ou 2 pièces

L'indice de déséquilibre par typologie de logement est le rapport entre le taux de pression d'une typologie sur le taux de pression global : plus les indices de déséquilibre par typologie sont proches de 1, plus l'accessibilité au logement est équivalente quelle que soit la typologie ciblée. Cet indicateur permet ainsi de comparer les déséquilibres de pression selon la typologie de logement.

**Dans la Métropole du Grand Paris, la pression la plus forte s'exerce sur les petits logements.**

L'indice de déséquilibre est de 1,2 pour les petits logements (T1+T2) et de 1 pour les grands logements (T5 et plus) : les grands logements du parc social de la Métropole sont donc légèrement plus accessibles que les petits.

Cette situation se retrouve à l'échelle des communes : sur les 130 communes de la Métropole et les 20 arrondissements parisiens, 93 communes de la Métropole et 8 arrondissements parisiens ont un indice de déséquilibre sur les petits logements supérieur à 1.

Parmi ces communes et arrondissements, 45 ont un indice de déséquilibre sur les petits logements, supérieur au taux métropolitain (1,2), et pour 15 d'entre elles cet indice est compris entre 1,4 et 1,8. 4 communes ont un in-

dice de déséquilibre supérieur à 1,8, ce qui montre l'intensité de la pression qui s'exerce sur les petits logements : Aulnay-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Sucy-en-Brie et Noisieu.

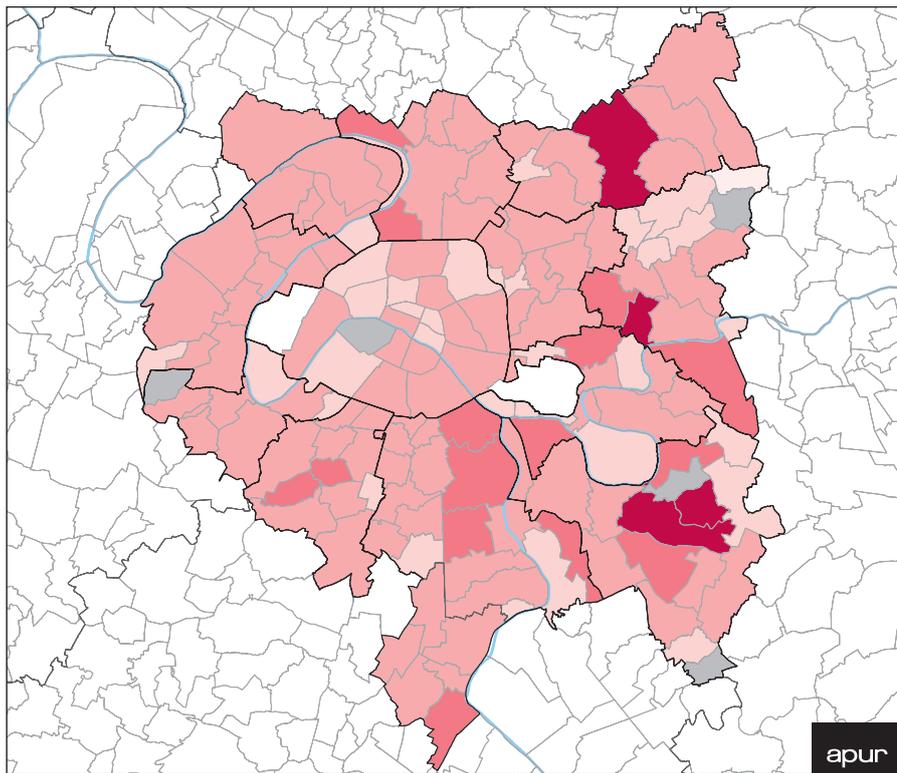
En revanche, 103 communes et 12 arrondissements ont un indice de déséquilibre sur les grands logements inférieur ou égal à 1, dont 48 ont un indice de déséquilibre sur les grands logements inférieur à 0,6. Cela signifie que la pression dans ces communes ou arrondissements est moins intense sur les grands logements du parc social.

Lorsque l'on croise ces données avec les données du fichier RPLS sur la taille du parc de logements sociaux, par typologie et par commune, on constate que les plus fortes pressions sont liées à un volume de logements existant plus faible. En effet, sur les 45 communes, dont l'indice de déséquilibre sur les petits logements est au-dessus de l'indice de déséquilibre métropolitain, 43 ont un taux de petits logements sociaux inférieur au taux moyen de la Métropole (33,7 % de petits logements dans le parc social). De même, pour les grands logements, sur les 27 communes ayant un indice de déséquilibre supérieur à 1, 16 ont un taux de grands logements inférieur aux taux moyen métropolitain de 6,3 %.

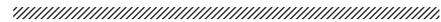


Place de la République, Saint-Ouen

© Apur



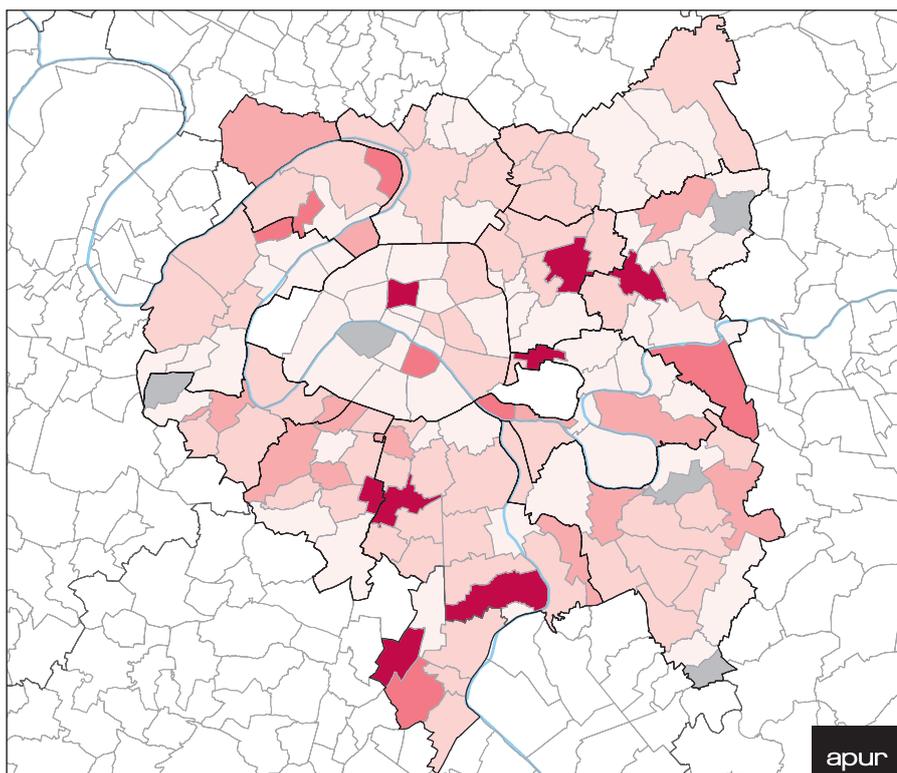
### INDICE DE DÉSÉQUILIBRE POUR LES PETITS LOGEMENTS



Rapport entre la pression de la demande de petits logements (T1 + T2) sur la pression de la demande globale

- Plus de 1,8
- De 1,4 à 1,8
- De 1 à 1,4
- De 0,6 à 1
- Moins de 0,6
- Résultats non exploités (moins de 10 attributions en 2016)
- Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017



### INDICE DE DÉSÉQUILIBRE POUR LES GRANDS LOGEMENTS



Rapport entre la pression de la demande de grands logements (T5 ou +) sur la pression de la demande globale

- Plus de 1,8
- De 1,4 à 1,8
- De 1 à 1,4
- De 0,6 à 1
- Moins de 0,6
- Résultats non exploités (moins de 10 attributions en 2016)
- Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

### Quels sont les premiers éléments d'évaluation des obligations fixées par la loi Égalité – Citoyenneté en termes d'attributions dans et hors QPV ?

La loi Égalité Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 réglemente les attributions des logements sociaux aux ménages les plus pauvres, ceux du 1<sup>er</sup> quartile<sup>16</sup> afin de favoriser la mixité sociale.

En termes d'attributions des logements sociaux, la loi fixe deux obligations particulières à l'échelle de la commune de Paris et des EPT de la Métropole du Grand Paris<sup>17</sup> :

**1 – Dans le périmètre des QPV**, la loi oblige à ce que 50 % des attributions annuelles, suivies de signature de baux, soient consacrées à des demandeurs dont les ressources par UC sont supérieures à cette valeur de référence.

**2 – Hors du périmètre des QPV**, elle oblige à ce que 25 % des attributions annuelles, suivies de signature de baux, soient consacrées à des demandeurs dont les ressources par UC sont inférieures à cette valeur de référence, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans la Métropole du Grand Paris, 69 communes ont un QPV dans leur territoire et 62 n'en ont pas. Comme cela a été analysé dans le premier chapitre, la répartition de ces QPV entre territoires est très hétérogène : par exemple, Grand Paris Seine Ouest (T3) n'a aucun QPV sur son territoire, tandis que, dans le territoire de Paris Terres d'Envol (T7), toutes les communes ont sur leur territoire la présence d'un QPV. Grand Paris Seine Ouest (T3) doit donc prendre en compte la seconde obligation concernant les attributions hors des QPV.

L'État a transmis à la Métropole de premières données sur les attributions de logements pour les ménages du premier quartile et en fonction de la localisation des logements sociaux attribués, dans ou hors d'un QPV. Toutefois l'exploitation de ces données est rendue difficile par

le fait que, pour 23 % des baux signés en 2016, il n'est pas possible de déterminer si le logement social attribué se situe dans un périmètre de QPV. Ces incertitudes de données, qui atteignent par exemple 45 % des baux signés en 2016 dans Est Ensemble (T8), ne permettent pas d'estimer le respect des obligations nouvelles fixées par la loi. De plus, ces données ne permettent pas non plus de connaître le nombre d'attributions à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Ces analyses pourront être réalisées plus tard une fois le PMHH adopté.

Néanmoins, en excluant les baux dont la localisation n'est pas déterminée, l'analyse des baux attribués en 2016 permet d'observer que **la première obligation de la loi Égalité Citoyenneté est remplie pour tous les EPT de la Métropole (ayant au moins un QPV sur leur territoire). Les attributions faites à des demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de revenus représentent en moyenne 17 % des attributions faites dans le périmètre d'un des QPV de la Métropole**, avec une valeur maximale de 23 % dans les QPV de Plaine Commune (T6), alors que la loi fixe un taux maximal autorisé de 50 %.

**À l'inverse, aucun EPT de la Métropole ne remplit les conditions de la seconde obligation de la loi Égalité Citoyenneté. En moyenne dans la Métropole, les attributions à des demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de revenus représentent en moyenne 7 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV** alors que la loi fixe un taux minimum de 25 %. Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) ont les taux les plus élevés, avec respectivement 17 % et 14 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de revenus en 2016. Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4) sont les EPT ayant les taux les plus faibles, respectivement 5 % et 6 %.

# 7 %

des attributions de logements sociaux situés hors QPV bénéficient aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans la MGP

**6** – La loi prévoit que le préfet fixe par arrêté une valeur de référence, égale au 1<sup>er</sup> quartile de revenu par unité de consommation des demandeurs de logements sociaux inscrits en Ile-de-France. Dans l'arrêté en date du 7 mars 2017, le préfet a fixé la valeur du 1<sup>er</sup> quartile de ressources annuelles par UC à 9126 €.

**17** – Sont donc concernés par ces mesures tous les EPT de la Métropole du Grand Paris.

## Plus de 23 000 ménages demandeurs prioritaires au titre du DALO

La loi instituant le droit au logement opposable (DALO) est mise en œuvre depuis 2008 en France, via des commissions départementales de médiation

du droit au logement opposable. Elles examinent la situation des ménages qui les sollicitent et désignent à l'État ceux qu'elles reconnaissent prioritaires et auxquels, en urgence, doit être attribué, selon le cas, un logement ou une place dans une structure d'hébergement.

### Les publics prioritaires

Le décret du 28 novembre 2007, modifié par le décret du 22 avril 2010, a précisé les critères pour qu'un ménage puisse être reconnu comme prioritaire. Les personnes sollicitant la commission doivent être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social<sup>18</sup> et se trouver dans l'une des situations suivantes<sup>19</sup> :

- être dépourvues de logement ;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement et être sans solution de relogement ;
- être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logées dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois ;
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du

même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 20 de l'article D. 542-14 du Code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret.

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande [de logement social] dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4.

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les mécanismes du droit au logement opposable sont étendus à toutes les personnes ayant fait une demande de logement social et qui n'ont pas obtenu de réponse après un délai anormalement long.** Le délai anormalement long est fixé par le préfet dans chaque département selon les circonstances locales. À Paris, le délai anormalement long a été fixé à 6 ans pour une demande de studios ou T1, à 9 ans pour une demande de T2 ou T3, à 10 ans pour une demande de T4 ou plus. Dans les Hauts-de-Seine, le délai anormalement long a été fixé à 4 ans. Dans tous les autres départements franciliens, le délai anormalement long a été fixé à 3 ans.

### Par ailleurs, plusieurs articles de la loi « ALUR » adoptée en mars 2014 ont modifié les dispositions relatives au droit au logement opposable.

Ainsi, les personnes qui bénéficient d'une décision favorable au titre du DALO peuvent notamment se voir dorénavant proposer des logements sociaux en sous-location avec bail glissant.

Concernant la définition du périmètre au sein duquel le relogement doit être situé, le préfet doit tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en plus des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif interdépartemental. Par ailleurs, la loi prévoit également que dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, les attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO s'imputent en priorité sur leurs droits de réservation.

Enfin, lorsqu'un demandeur menacé d'expulsion est déclaré prioritaire au titre du DALO, la commission de médiation peut saisir le juge afin qu'il lui accorde des délais, afin d'éviter que le demandeur fasse l'objet d'une expulsion avant son relogement. La loi ALUR a modifié également certains aspects liés au DAHO (droit à l'hébergement opposable).

**18** — Une personne qui dépose un dossier au titre de la DALO doit satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social mais n'est pas forcément inscrite à ce moment-là comme demandeur de logement et munie d'un numéro unique régional de demandeur de logement.

**19** — En outre, si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques définies dans la liste de situations.

# 8 400

ménages DALO  
ont bénéficié d'un  
logement social en 2016  
dans la MGP

Plus de 23 000 personnes habitant dans la Métropole sont inscrites comme demandeurs de logement au 31 décembre 2016 et ont été reconnues prioritaires au titre du « DALO ». Plus de la moitié des demandeurs DALO recensés dans la Métropole sont parisiens (12 283, soit 52,4 %). Ils sont également plus nombreux à Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8).

**Au total les 23 461 demandeurs DALO représentent 4,8 % des demandeurs inscrits dans la Métropole.**

Plus de 8 400 demandeurs DALO se sont vus attribuer un logement dans la Métropole au cours de l'année 2016, dont 27,8 % à Paris (T1), 13,3 % à

Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et plus de 10 % à Est Ensemble (T8) et Plaine Commune (T6).

**En 2016, les ménages DALO ont bénéficié de 17,0 % des attributions de logements sociaux au cours de l'année 2016 alors qu'ils représentent 5 % des demandeurs.**

Ils représentent 23,5 % des attributions réalisées dans les communes d'Est Ensemble (T8) et plus de 21 % des attributions réalisées dans Paris et à Plaine Commune (T6). En revanche, ils ne constituent que 10,5 % des attributions réalisées dans la Vallée Sud Grand Paris (T2) et 11,3 % des attributions à Grand Paris Seine Ouest (T3).

## LES DEMANDES DALO

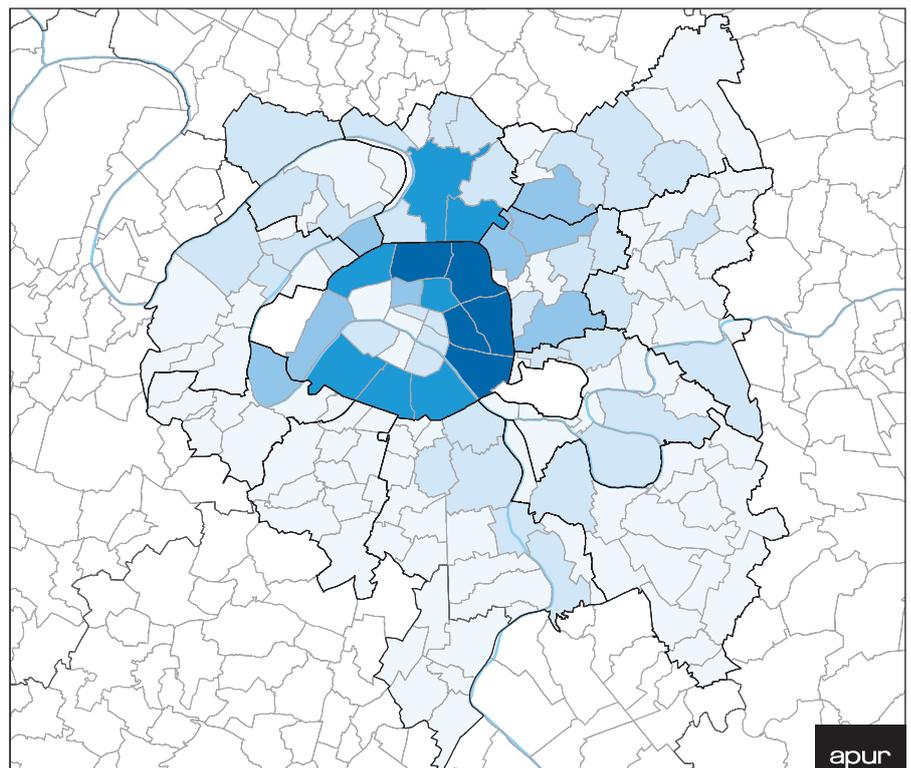


Nombre de demandeurs DALO  
(commune de résidence du demandeur)



Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017



apur



© Agence Goldstein

Cité Paysagère, Arcueil



© Paul Raftery

46 à 58 avenue Pierre Lefauchaux / 23-25 avenue Emile Zola, Boulogne-Billancourt



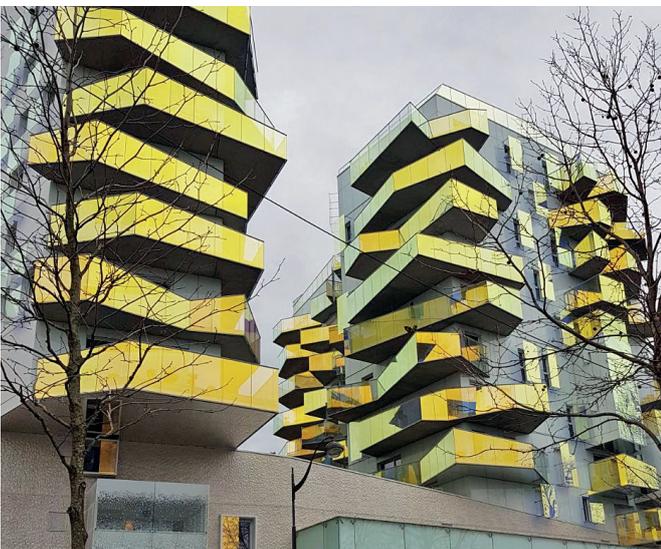
© S. Roland

La Courneuve, Germe et Jam - architectes



© GPSO

Ville d'Avray, 44 rue de Sèvres



© Apur - J.C. Bontjoi

Résidence Fulton, Logements sociaux en bords de Seine, quai d'Austerlitz, Paris 13<sup>e</sup>



© Luc Boegly

Paris 18<sup>e</sup>, NUNC architecte

# Enjeux et synthèse

La Métropole du Grand Paris est sujette à une pression de la demande en logement social d'environ 10 demandes pour 1 attribution. Entre 2015 et 2016, le nombre de demandeurs s'est accru de 7 %, atteignant 490 000 demandes actives, tandis que l'évolution des attributions n'a pas été aussi forte (+ 1,6 %). Les petits logements sociaux (T1 et T2) connaissent la pression la plus forte, en lien avec un volume de logements existant plus faible que d'autres typologies.

## ► Un déséquilibre de l'offre sociale dans l'espace métropolitain

La Métropole du Grand Paris compte environ 770 000 logements locatifs sociaux, soit environ 25 % des résidences principales, et connaît une situation de déséquilibre entre ses territoires. Alors que certains territoires du Nord et de l'Est comptent plus de 40 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales, d'autres ont un taux de logements sociaux inférieur à 20 %. Cela pose la question de la spécialisation des territoires.

Ces déséquilibres soulèvent aussi la question du respect de l'obligation de reconstruction de l'offre issue du NPNRU, hors des Quartiers Politique de la Ville pour les communes déjà fortement dotées en logements sociaux.

## ► Un taux de rotation des ménages très faible dans le parc social, ce qui pèse sur le nombre des attributions

La faiblesse du taux de rotation et l'ancienneté importante des baux attestent d'une faible mobilité des ménages dans le parc social alors qu'un tiers des demandes de logements sociaux sont des demandes de mutation émanant de ménages déjà locataires du parc social. L'enjeu de gestion de l'occupation du parc social s'avère d'autant plus prégnant au regard des taux de sous-occupation et sur-occupation des logements sociaux qui s'élèvent respectivement à 20 % et 8 % dans la Métropole.

## ► Le caractère très social de la demande de logement dans la Métropole

Plusieurs constats concernant le revenu des ménages qui résident dans la MGP expliquent l'intensité de la pression qui pèse sur le parc social : 68 % des ménages sont éligibles de par leurs revenus au parc social ; une fraction importante des ménages pauvres (40 %), ayant des revenus inférieurs à 15 000 € par an, ne sont pas logés dans le parc social mais sont locataires du parc privé ; les ménages déjà logés dans le secteur social sont plus pauvres en moyenne en 2015 qu'en 2005. 490 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement dans une des 131 communes de la MGP. Parmi eux,

23 000 demandeurs sont prioritaires au titre du « DALO ». Il s'agit de ménages en situation de grande précarité auxquels doit être attribué un logement ou une place dans une structure d'hébergement en urgence.

## ► Amplifier la production de logements sociaux en veillant au rééquilibrage de l'offre et en adaptant la programmation à l'analyse des besoins

Ces éléments conduisent à la formulation de plusieurs enjeux, qui tous vont dans le sens d'un meilleur ajustement du parc social aux besoins des demandeurs, en articulant les échelles d'action et en veillant au ré-équilibrage de l'offre :

- évaluer la demande non satisfaite et adapter la programmation en volume au nombre de demandeurs par type de logements (T1, T2, T3, etc.) ;
- faire une analyse spécifique des demandes de mutation dans l'ensemble des demandes actives de logement social pour repérer les blocages rencontrés ;
- travailler avec les différentes Conférences intercommunales logement en cours de constitution pour répondre aux obligations nouvelles fixées par la loi Égalité & Citoyenneté ;
- optimiser l'occupation du parc social existant en améliorant la rotation et en agissant contre la sous-occupation et la sur-occupation.



PARTIE 5

---

# HÉBERGEMENT ET LOGEMENTS ADAPTÉS

# 5.

## Hébergement et logements adaptés

### Des besoins en hébergement qui augmentent et des publics qui se diversifient



**+84 %**  
de SDF  
entre 2001 et 2012

Le nombre de sans-domicile en France ne cesse de croître depuis le début des années 2000. Cette tendance n'est pas récente : Paris, en tant que capitale économique et centre névralgique des transports, et plus largement l'agglomération parisienne, ont toujours été un lieu d'attraction pour toutes les populations en errance.

Début 2012, 28 800 adultes francophones sans domicile ont été dénombrés dans l'agglomération parisienne par l'Insee<sup>1</sup> : ces personnes sont sans domicile au sens de l'enquête car elles ont passé la nuit précédant l'enquête dans un lieu non prévu pour l'habitation ou dans un centre d'hébergement.

Le nombre de sans-domicile dans l'agglomération parisienne a fortement augmenté entre 2 enquêtes : **+ 84 % depuis 2001**. En province, la progression a été nettement plus mesurée, avec seulement 11 % de croissance.

L'agglomération parisienne concentre 43 % des sans-domicile francophones de toutes les agglomérations françaises (France métropolitaine) d'au moins 20 000 habitants et 60 % des sans-domiciles étrangers, alors qu'à titre de comparaison, son poids dans la population est de 27 %.

La population des sans domicile est en majorité jeune, masculine et étrangère : seul un quart est âgé de 50 ans ou plus contre 40 % des adultes d'Ile-de-France occupant un logement ordinaire. Ce sont majoritairement des hommes (59 %). Enfin, les étrangers francophones sont nettement plus fréquents parmi les sans-domiciles dans l'agglomération parisienne que dans les autres agglomérations : 56 % contre 29 %. Cette proportion n'était que de 42 % en 2001. Cela traduit le fait que Paris attire un tiers des arrivées de l'étranger en France métropolitaine, notamment des demandeurs d'asile qui se tournent vers l'aide d'urgence, car ils ne trouvent pas de place dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

Comme dans les autres agglomérations françaises de plus de 200 000 habitants, deux tiers des sans domicile vivent seuls. En revanche, spécificité de l'agglomération parisienne, les sans-domiciles vivent moins souvent en couple sans enfant que dans les autres agglomérations (4 % contre 11 %), mais sont plus souvent accompagnés d'enfants, qu'ils soient seuls ou en couple (29 % contre 23 %). **C'est une population qui, depuis 2001, vieillit, se féminise et devient « familiale ».** La part

<sup>1</sup> — En 2012, l'enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas implantés dans les agglomérations de 20 000 habitants ou plus dite enquête « Sans-domicile » réalisée pour la première fois en 2001 a été reconduite par l'Insee et l'Ined.

des femmes sans domicile est en effet plus importante dans l'agglomération parisienne, où leur nombre a plus que doublé depuis 2001, que dans les autres agglomérations de plus de 200 000 habitants (41 % contre 36 %). Le profil des femmes sans domicile a en revanche peu évolué entre 2001 et 2012, même si elles sont un peu plus souvent en couple (22 % contre 17 % en 2001) et accompagnées d'enfants (56 % contre 51 %).

Ces personnes sont restées en moyenne pendant 9 mois sans domicile en 2011, dont 1,7 mois sans abri. Parmi ces sans-domiciles, 31 % ont un emploi. Ce taux a baissé de quatre points par rapport à 2001. Les autres personnes sans-domicile sont au chômage (36 %) ou inactifs (33 %). Dans les autres agglomérations de plus de 200 000 habitants, quatre sans-domicile sur cinq sont chômeurs ou inactifs et seulement un sur cinq en emploi.

Près de la moitié des sans-domicile ont recours à un service d'hébergement collectif (47 %), 39 % occupent des

chambres d'hôtel ou des logements gérés par des associations, les autres sont sans abri (14 %), en référence à leur situation au cours de la nuit précédant l'enquête. À noter : la population féminine est davantage représentée dans les hébergements en chambres d'hôtel (67 %) et en logements (58 %) et beaucoup moins parmi les personnes qui vivent dans la rue (2 %).

**Depuis 2001, la forte croissance de la demande d'hébergement d'urgence et la diversification des publics ont conduit à beaucoup augmenter le recours à l'hébergement hôtelier, les autres segments de l'offre ont en revanche cru de façon plus modérée.**

À cette situation s'ajoute un phénomène migratoire qui s'est accentué en 2014 et 2015, en lien avec la multiplication des conflits armés en Afrique et au Moyen-Orient, et qui touche particulièrement la Métropole du Grand Paris car elle constitue souvent la porte d'entrée sur le territoire français ou la première destination de ces publics.



Tentes de sans-abri sur les quais au port de Bercy

© Apur

# Les acteurs de l'hébergement et du logement adapté

## Une compétence de l'État : l'État, garant de la solidarité nationale, assure la prise en charge des personnes sans domicile

L'État, garant de la solidarité nationale, a la compétence de la prise en charge des personnes sans domicile. Il pilote et coordonne les politiques de lutte contre les grandes exclusions sociales et il assure, à ce titre, la responsabilité première de la prise en charge des personnes sans abri. Cette primauté de l'intervention de l'État par rapport aux collectivités territoriales notamment, se justifie par un devoir spécifique de l'État en faveur de personnes qui ne peuvent être rattachées à un territoire. La loi du 13 août 2004 a reconnu aux départements une compétence générale au titre de l'action sociale, mais l'État conserve malgré tout toutes ses obligations en la matière.

**Les deux principaux outils de prise en charge de personnes en difficultés sont :**

- **les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAL-HPD)** de compétence partagée entre l'État et les Départements : ce plan est prévu à l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles. Son objectif est de définir « de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement »,
- **le fonds de solidarité pour le logement (FSL)** administré par les conseils départementaux pour le financement de droit commun des actions d'accompagnement vers et dans le logement. Le département accorde par le biais

du FSL des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder au logement ou assurer les dépenses de leur logement (factures, loyers...).

## L'État finance la politique publique de l'hébergement en termes d'investissement et de fonctionnement.

Les collectivités locales peuvent contribuer cependant en matière de développement de l'offre d'hébergement et de logement adapté et à l'humanisation/réhabilitation de l'offre existante. Elles peuvent notamment cofinancer la production de nouveaux dispositifs. Cette offre nouvelle peut être comptabilisée parmi les logements sociaux dénombrés au titre de la loi SRU. Par ailleurs, les collectivités locales peuvent également contribuer à cette politique en facilitant la sortie des ménages hébergés vers des logements pérennes, en y consacrant une fraction de leurs réservations. Enfin, le développement de maraudes et de dispositifs d'accueil de jour peuvent être également financés par les collectivités locales.

## L'hébergement : de l'urgence au logement

La politique d'hébergement et de logement adapté doit permettre aux personnes sans domicile ou mal logées d'accéder durablement à un logement digne et adapté, en tenant compte de la très grande hétérogénéité des publics : hommes seuls, femmes victimes de violences, jeunes en rupture, personnes en souffrance psychique, adultes seuls accompagnés d'enfants... Des réponses adaptées sont alors à développer pour faire face de la meilleure façon possible aux besoins exprimés.

La politique d'hébergement et de logement adapté repose sur trois principes fondamentaux :

- **l'inconditionnalité de l'accueil** : l'hébergement est offert à toute personne présentant une situation de détresse quel que soit son statut ;
- **la mise en œuvre d'un accompagnement en vue de favoriser l'accès au logement** : ce principe est formalisé dans la démarche d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), une aide, fournie sur une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux ;
- **la continuité de prise en charge** : il s'agit d'éviter les ruptures dans l'accompagnement des personnes, en suivant le parcours des personnes ou familles prises en charge jusqu'à la stabilisation de leur situation.

**Le 1<sup>er</sup> niveau de réponse repose sur 3 dispositifs de veille sociale, qui coexistent à l'échelle départementale et sont coordonnés par les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) départementaux.**

► **Le 115**

**Le 115 constitue le principal dispositif d'orientation vers l'hébergement. Mais le 115 est aujourd'hui en difficulté pour répondre à l'ampleur des demandes.**

Les plateformes téléphoniques 115 fonctionnent 24h/24h, 7j/7. Dans le cadre des dispositions de l'article L

345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles (CASF), et « en fonction de l'état de détresse des personnes et des moyens dont dispose l'État », ils réceptionnent toute demande de mise à l'abri de personnes sans domicile et ne parvenant pas à accéder à un hébergement par leurs propres moyens. La mission des 115 est fondée sur l'écoute, l'évaluation, l'information, l'orientation et l'hébergement des personnes qui recourent à eux, de jour comme de nuit. Ils contribuent également à recueillir des données d'observation sociale, en lien avec les SIAO.

Il est important de noter que le 115 ne constitue pas une entité unique. En effet, l'accueil téléphonique 115 varie donc selon les départements. Selon la domiciliation des personnes appelantes, elles sont susceptibles d'être renvoyées vers le 115 de leur département de domiciliation.

Pour pouvoir sortir de la seule logique de mise à l'abri, les personnes doivent bénéficier au plus tôt d'une évaluation sociale. L'orientation par le SIAO est en effet conditionnée par la réalisation de cette évaluation sociale, qui selon les départements, est mise en œuvre avec des délais et des organisations variables. Ces délais et difficultés d'organisation font qu'une part importante de personnes hébergées suite à un appel au 115 demeure sans évaluation (plus de 50 % dans certains secteurs). Par ailleurs, les évaluations doivent être réactualisées régulièrement pour demeurer pertinentes. À défaut, il y a un risque de mauvaise orientation et de refus des éventuelles propositions faites.



### ► **Les maraudes**

**Les maraudes constituent un moyen d'intervenir auprès des personnes les plus en marge des dispositifs. Le nombre de maraudes et leur couverture de la Métropole progressent mais de manière encore peu coordonnée.**

La maraude consiste à aller dans la rue (à pied, en vélo ou en voiture), à la rencontre de personnes sans abri pour leur apporter de l'aide (matérielle, administrative, morale, voire sanitaire). Les interventions se font de jour et/ou de nuit en équipe de plusieurs professionnels et/ou bénévoles suivant les associations. Le public des maraudes est le plus souvent constitué d'hommes seuls en grande exclusion, des jeunes en errance, des femmes isolées souffrant d'importants troubles psychiatriques.

Les différentes équipes mobiles qui interviennent sur le territoire métropolitain, poursuivent des objectifs sensiblement différents selon leur degré de professionnalisation, la nature du projet associatif, leurs lieux et temps (journée, nuit) d'intervention, le type de public rencontré. D'une manière générale, les maraudes axent leur travail sur le fait d'établir une relation d'aide et d'accompagnement. Elles conseillent et orientent les personnes vers les dispositifs de droit commun.

Les maraudes se répartissent en trois catégories poreuses :

- **les maraudes avec des missions d'« urgence sociale »** qui visent principalement à prendre en charge et orienter, dans l'urgence, des ménages nouvellement arrivés à la rue ;
- **les maraudes d'« intervention sociale »** qui initient un accompagnement social et ont pour objectif de maintenir un lien avec des personnes

vivant durablement à la rue, tout en leur apportant des premiers secours et en les mettant à l'abri lorsqu'elles le souhaitent ;

- **les maraudes « spécialisées »** qui interviennent auprès de publics ciblés (familles Rom, maraudes psychiatriques, précarité...)...

Les maraudes ont souvent pour origine des initiatives locales et associatives, d'où une couverture inégale de la Métropole.

### ► **Les accueils de jour**

**Les accueils de jour recouvrent une grande diversité de services proposés et constituent un maillage territorial inégal selon les départements.**

Les accueils de jour forment un complément majeur à l'hébergement d'urgence. De la réponse aux besoins primaires à l'accès à la santé et aux droits, ces lieux offrent un large panel de services, très variables d'une structure à l'autre : laverie, domiciliation, bagagerie, restauration, etc. Ils représentent également un lieu privilégié de récréation du lien social, condition préalable à la réinsertion des personnes à la rue, et/ou en situation de grande exclusion. Dans le cadre d'une prise en charge basée sur l'anonymat, la convivialité et l'écoute, ils permettent d'orienter les personnes sans domicile vers les différents partenaires, à commencer par le secteur de l'hébergement, et de maintenir un lien avec des personnes marginalisées.

La création et la mise en œuvre d'accueils de jours ne sont pas pilotées par l'État. Ces dispositifs ont souvent pour origine des initiatives locales et associatives. En raison de cette souplesse, certains dispositifs sont éphémères, et les services apportés sont offerts de manière très inégale dans la MGP.

Ces différents acteurs de la veille sociale renvoient les demandes de prise en charge vers les SIAO (Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation) qui examinent la situation des demandeurs et orientent les demandeurs vers les différentes solutions d'hébergement et de logement adapté. Les SIAO ont été créés en 2009 dans l'objectif d'intégrer/articuler les différents dispositifs pour assurer une réponse coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire métropolitain.

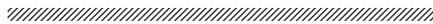
Chaque SIAO départemental a vocation à être la plateforme départementale unique en matière d'hébergement d'urgence, d'insertion, et de logement adapté. En réunissant, au sein d'une même structure, la gestion du 115, ainsi que des dispositifs d'hébergement et d'insertion, il s'agit principalement de

réussir à mieux orienter les personnes hébergées, à faciliter et mieux suivre leur parcours.

Dans leur période de mise en place, il était prévu que les SIAO soient créés selon un découpage urgence/insertion, avec des opérateurs distincts la plupart du temps. Les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis ont dès le départ privilégié la mise en place d'un SIAO unique regroupant les deux volets. Le SIAO est également unique dans le Val-de-Marne depuis la fin de l'année 2016. En revanche, il demeure à Paris un SIAO urgence et un SIAO consacré à l'insertion.

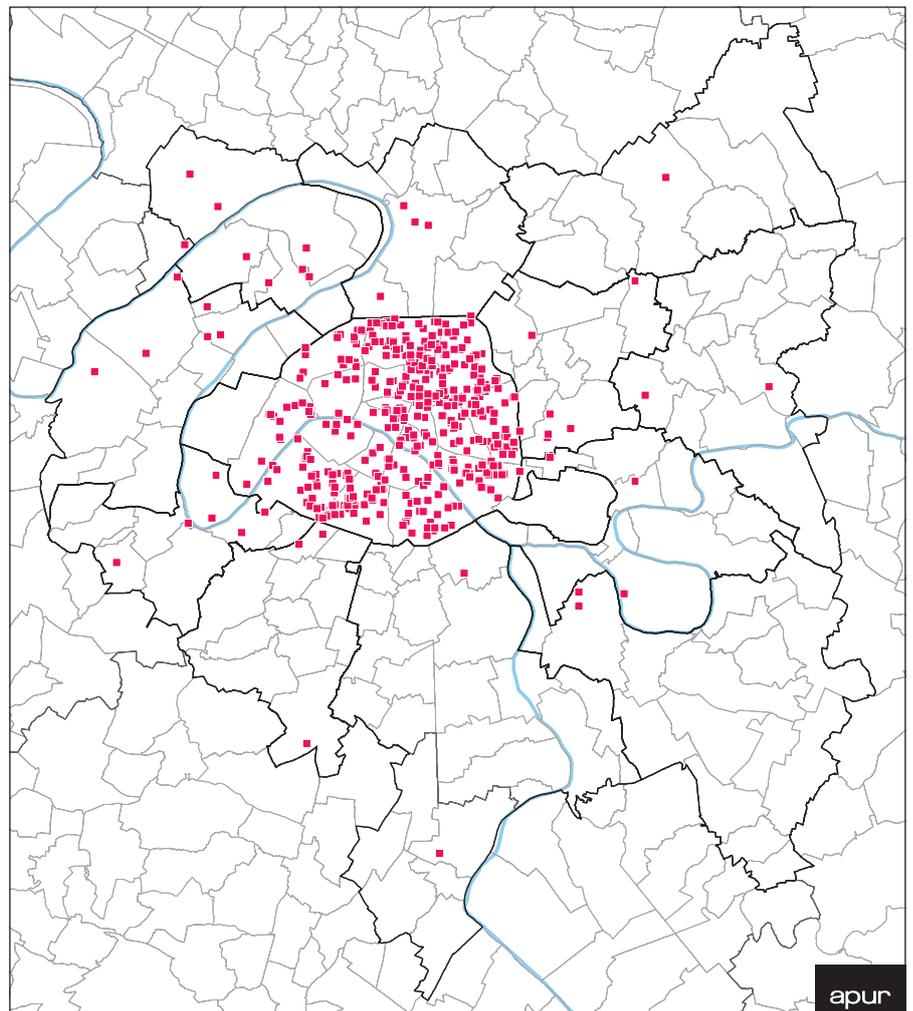
Le schéma ci-après synthétise les interactions entre les différents dispositifs qui constituent la politique actuelle en matière d'hébergement et de logement adapté.

LES STRUCTURES D'ACCUEIL DE JOUR - 2017



■ Accueil de jour

Source : SIAO des départements d'Ile-de-France  
 Traitement de données : Apur



## Demandes d'hébergement, orientation, solutions

L'orientation des publics par les SIAO est faite sur la base d'un diagnostic réalisé par un travailleur social, vers la solution la plus adaptée à leurs besoins.

**Cela implique notamment pour les SIAO d'avoir la pleine visibilité sur l'ensemble de l'offre d'hébergement, ainsi que sur toutes les formes de logement adapté (pensions de famille, résidences sociales, etc.) ainsi que sur l'offre disponible de logements ordinaires très sociaux.**

Il s'agit précisément de formaliser, renseigner, capitaliser et maintenir à jour autant que possible la demande émanant des publics qui sont amenés à solliciter les différents dispositifs de veille sociale. Plus la demande est claire et renseignée, plus l'orientation est aisée. La satisfaction de celle-ci n'est cependant possible que si l'offre adaptée est disponible. Par ailleurs, la demande des personnes est avant tout celle d'un logement ordinaire pérenne, au-delà de l'hébergement ponctuel. La

réponse « logement » est donc à privilégier, mais c'est l'examen de la situation sociale effective du ménage qui guide le choix d'orientation vers la solution la plus adaptée.

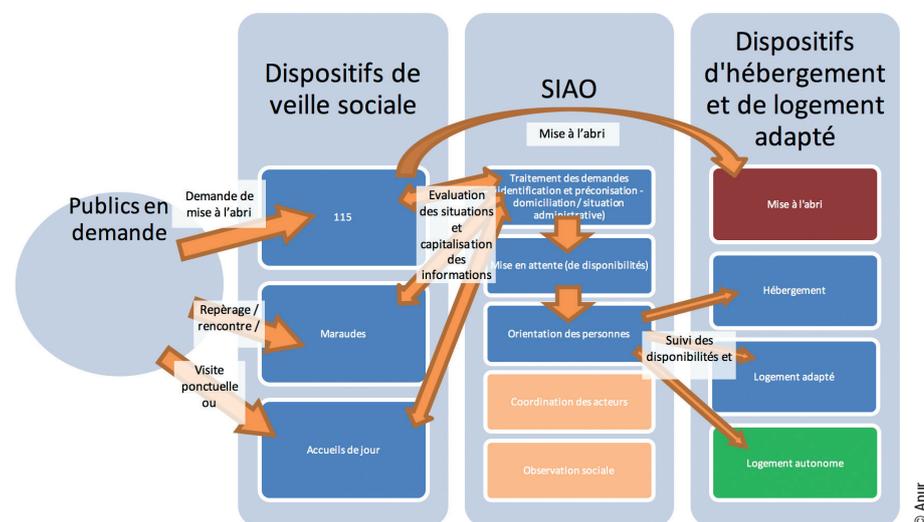
Les actions d'identification et d'orientation des SIAO doivent en outre permettre d'éviter les ruptures dans l'accompagnement des personnes en suivant le parcours des personnes ou familles prises en charge jusqu'à la stabilisation de leur situation.

Il s'avère cependant que les dispositifs de veille et d'urgence sont très engorgés malgré la nouvelle organisation.

## La domiciliation

La domiciliation, ou élection de domicile, permet à toute personne sans domicile stable ou fixe (SDF) de disposer d'une adresse administrative où recevoir son courrier notamment pour faire valoir certains droits et prestations (délivrance d'une carte nationale d'identité, inscription sur les listes électorales, bénéfice de l'aide juridictionnelle...).

**SCHÉMA D'ARTICULATION ENTRE LES DISPOSITIFS DE VEILLE SOCIALE, LES SIAO ET LES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENT ADAPTÉ**



# 105 000

près de 105 000  
personnes sans domicile  
fixe domiciliées  
dans les communes  
de la MGP

**Les organismes pouvant procéder à l'élection de domicile sont les centres communaux d'action sociale (CCAS) et centres intercommunaux d'action sociale (CIAS) ainsi que les organismes (associations) agréés à cet effet par le préfet de département.**

Une personne sans domicile stable est une personne qui ne dispose pas d'une adresse lui permettant d'y recevoir et d'y consulter son courrier de manière constante et confidentielle. Pour prétendre à une élection de domicile, il faut avoir un lien avec la commune ou le groupement de communes. Toute personne est considérée avoir ce lien :

- si son lieu de séjour est le territoire de la commune à la date de demande de domiciliation, indépendamment de son mode de résidence ;
- ou si elle exerce une activité professionnelle sur la commune ;

- ou si elle bénéficie d'une action d'insertion ou d'un suivi social, médico-social ou professionnel ou qu'elle a entrepris des démarches à cet effet sur la commune ;
- ou si elle a des liens familiaux avec une personne vivant dans la commune ;
- ou si elle exerce l'autorité parentale sur un enfant mineur qui y est scolarisé.

Les CCAS et CIAS ne peuvent refuser l'élection de domicile des personnes sans domicile stable qui en font la demande que si ces dernières ne présentent aucun lien avec la commune. Les organismes agréés n'ont pas exactement les mêmes contraintes juridiques. Les associations ont parfois une lecture plus large de la notion de « lien avec la commune » que les services sociaux communaux.

## NOMBRE DE DOMICILIATIONS DANS LES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE (CCAS) DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS, À FIN DÉCEMBRE 2014

	Population municipale (RP Insee 2014)		Domiciliation CCAS		Nombre de communes constituant le territoire	Dont commune avec CCAS sans aucune domiciliation ou non renseigné
	Effectifs	% de la population MGP	Effectifs	% de l'effectif total		
T1 - Paris	2 220 445	31,7 %	5 035	25,0 %	1	-
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	5,6 %	532	2,6 %	11	-
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	4,5 %	391	1,9 %	8	1
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	8,0 %	604	3,0 %	11	4
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	6,2 %	1 531	7,6 %	7	1
T6 - Plaine Commune	421 566	6,0 %	5 337	26,5 %	9	-
T7 - Paris Terres d'envol	352 589	5,0 %	1 638	8,1 %	8	-
T8 - Est Ensemble	407 717	5,8 %	1 525	7,6 %	9	1
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	5,6 %	769	3,8 %	14	2
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	7,2 %	721	3,6 %	13	4
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	4,4 %	644	3,2 %	16	3
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	9,8 %	1 423	7,1 %	24	7
<b>MGP</b>	<b>6 999 097</b>	<b>100,0 %</b>	<b>20 150</b>	<b>100,0 %</b>	<b>131</b>	<b>23</b>

Source : Insee, population municipale au 01/01/2014 ; DRIHL IdF Enquête sur la domiciliation en Ile-de-France au 31/12/2014 ; traitement APUR

Ce sont les associations qui concentrent le plus grand nombre de domiciliations en Ile-de-France. Ainsi, 104867 personnes sont domiciliées dans la MGP, dont 19013 par un CCAS ou CIAS, et 85854 par une association. La part des CCAS/CIAS varie selon les départements. Ainsi, les CCAS/CIAS représentent notamment :

- 8 % des domiciliations à Paris ;
- 28 % des domiciliations dans les Hauts-de-Seine ;
- 36 % des domiciliations en Seine-Saint-Denis ;
- 26 % des domiciliations dans le Val-de-Marne.

Paris concentre plus de 60000 domiciliations et la Seine-Saint-Denis 26000.

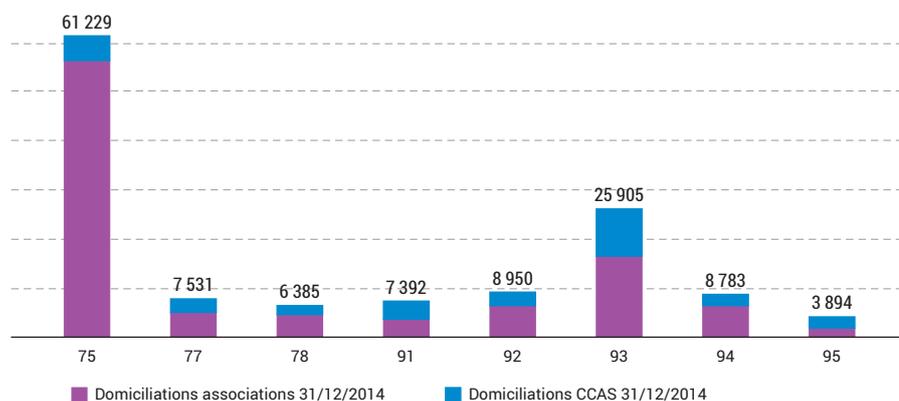
En lien avec la difficulté rencontrée par certains publics pour se domicilier sur certaines parties du territoire français, le régime de la domiciliation a fait l'objet de plusieurs modifications légales au cours des années récentes, notamment avec la loi ALUR de 2014 et au cours de l'année 2016 avec plusieurs décrets d'application de cette loi : la circulaire du 10 juin 2016 (publié le 18 juillet) a notamment précisé les conditions de lien avec la commune. Cela devrait permettre la domiciliation d'un plus grand nombre de personnes. Par ailleurs, cette

même circulaire donne aux Préfets de département consigne de faciliter l'entrée de nouveaux organismes domiciliaires, et notamment des Conseils départementaux et établissements de santé, pour garantir la bonne répartition de l'activité de domiciliation sur le territoire et permettre à chacun d'être domicilié au sein de l'organisme qui assure son suivi social.

**Afin d'orienter durablement la politique d'accès aux droits civils, civiques et sociaux des personnes sans domicile stable, à l'échelle locale, la loi prévoit qu'il existe dans chaque département, un schéma départemental de domiciliation.** Ce schéma analyse les caractéristiques du territoire, analyse l'adéquation entre offre et besoins et analyse la coordination des acteurs et des dispositifs, pour enfin prioriser des enjeux et faire des recommandations. Au 10 avril 2017, le site web de la DRIHL Ile-de-France répertorie 5 schémas départementaux de la domiciliation des personnes sans domicile stable<sup>2</sup> : dans l'ordre chronologique de parution, Paris, Seine-Saint-Denis, Essonne, Yvelines et Seine-et-Marne. Le document des Hauts-de-Seine est également disponible depuis octobre 2016.

*18 % des domiciliations effectuées par les CCAS et 82 % par des associations agréées.*

#### NOMBRE DE DOMICILIATIONS DANS LES CENTRES COMMUNAUX D'ACTION SOCIALE (CCAS) OU PAR DES ASSOCIATIONS DANS LA MGP, À FIN DÉCEMBRE 2014

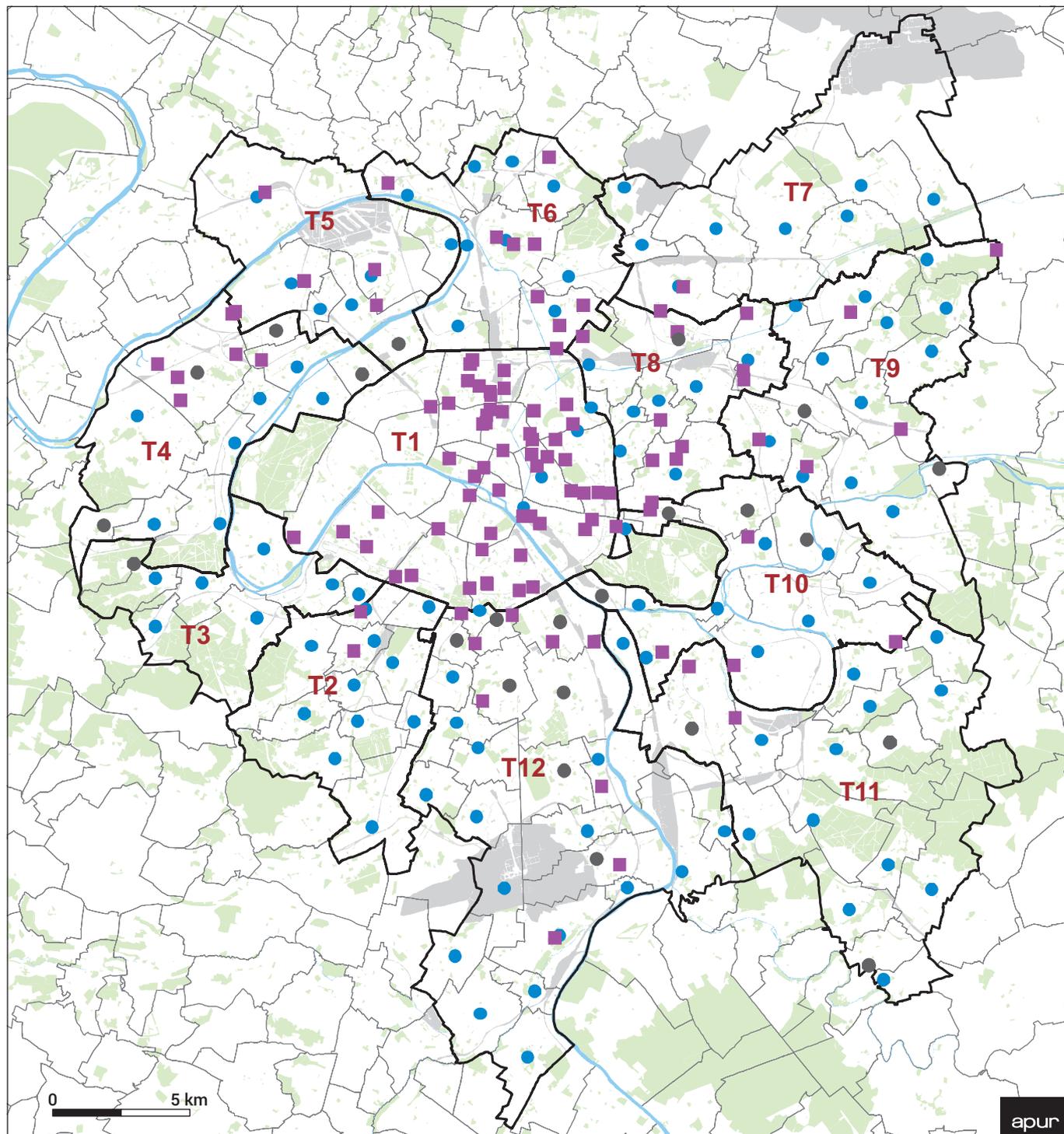


Source : DRIHL IDF Enquête sur la domiciliation en Ile-de-France au 31/12/2014  
 Traitement de données : Apur

**2** – Les Schémas départementaux de la domiciliation des personnes sans domicile stable franciliens sont disponibles au téléchargement au bout du lien ci-après : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-schemas-de-domiciliation-publies-a3764.html>.

**3** – La localisation des points sur la carte peut surprendre le lecteur connaisseur du sujet. Le PSA du Chemin Vert a été fermé en octobre 2015 et a déménagé au 39 rue GAUTHEY 75017 PARIS. Il a été renommé à cette occasion PSA GAUTHEY. C'est cependant le PSA du chemin Vert qui apparaît sur la carte car les données correspondent à la fin de l'année 2014.

## LES ORGANISMES DE DOMICILIATION DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



### LES ORGANISMES DE DOMICILIATION DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

- Centres communaux d'action sociale (CCAS et CIAS) /  
Nombre de domiciliations à fin 2014
- Aucune domiciliation, non renseigné
- Autres organismes agréés en matière de droits et prestations sociales  
(Dispositifs généraliste DALO), aide médicale de l'État (AME)  
et/ou demandeurs d'asile sur le territoire de la métropole, hors CCAS
- Limite EPT
- Cimetière, espace vert
- Infrastructure de transports

N.B. : À Paris, ce sont les Permanences Sociales d'Accueil (PSA) qui tiennent lieu de CCAS/CIAS en matière de domiciliation.  
Sources : Schémas départementaux de domiciliation et à défaut récolement Apur, DRIHL IDF.

## Réponses et demandes des 115 métropolitains

Au cours des dernières années, tous les acteurs constatent une augmentation générale des demandes non pourvues à l'échelle de la Métropole. Malgré leurs efforts, les SIAO sont dans l'incapacité de proposer systématiquement des solutions. Toutefois, les difficultés semblent concentrées sur certains territoires.

Pour apprécier leur capacité à répondre aux demandes qui leur sont faites, les services gestionnaires des 115 utilisent en effet un indicateur spécifique, le nombre de demandes non pourvues (DNP). Une demande non pourvue est une demande (appel téléphonique au 115) à laquelle il n'a pas été possible de donner une suite favorable.

Les DNP sont particulièrement nombreuses à Paris et en Seine-Saint-Denis : **en 2015, près de 2/3 des demandes enregistrées par les 115 de ces deux départements n'ont pas donné lieu à un hébergement** (ce sont essentiellement des isolés, car les familles sont dans la mesure du possible « prioritaires »).

En octobre 2015, le 115 de Paris a enregistré 29400 demandes, dont 22600 en journée et 6800 la nuit. Les demandes au 115 sont en légère baisse par rapport à octobre 2014 (-3 %), effet principalement d'une prise d'appel moindre.

Les demandes des personnes en famille ont été majoritaires en octobre 2015 (47 %). Elles poursuivent leur progression, avec +9 % de demandes supplémentaires par rapport à l'année dernière à la même période. Les sollicitations des hommes seuls, qui représentent 42 % de l'ensemble des demandes, chutent à l'inverse de 12 %, tout comme celles des autres personnes isolées, témoignant des difficultés d'accès au numéro 115 pour ce public sous la pression des demandes émanant de familles toujours plus nombreuses.

Parmi l'ensemble des demandes, 64 % n'ont donc pas donné lieu à un hébergement. L'essentiel de ces DNP correspond à une absence de places disponibles (71 %). Les demandes non pourvues ont progressé de 10 % entre octobre 2014 et octobre 2015 et elles touchent particulièrement les personnes en famille (66 % des DNP totales) - majoritaires parmi les demandes reçues par le 115. La situation se dégrade également pour les femmes seules, avec une augmentation des DNP de 23 %. À l'inverse les hommes seuls ont été moins confrontés à l'absence de réponse pour absence de places (-13 %), effet de la baisse des demandes exprimées.

Le nombre de demandes non pourvues en fin de journée pour les personnes en famille n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années. Il était à Paris en moyenne de plus de 3000 par mois en 2015, contre 2000 en 2014, 1500 en 2013, 1000 en 2012, 500 en 2011 et à peine 50 les années précédentes. L'essentiel de ces DNP l'est faute de places disponibles.

Dans les Hauts-de-Seine ou dans le Val-de-Marne, le nombre de DNP déclarés par les SIAO est en revanche faible (5 à 6 demandes par jour...). Ce grand écart s'explique par une territorialisation artificielle de la demande et des dispositifs de réponse.

L'offre de structures existantes et la connaissance qu'en ont les usagers réguliers du 115 (personnes en grande précarité qui font régulièrement appel au 115), font qu'ils concentrent en effet leurs appels au 115 de Paris et de Seine-Saint-Denis. Ensuite, la domiciliation des personnes qui sollicitent les 115 oriente la demande de place d'hébergement, puis la demande de logement et, par conséquent, contribue à augmenter la pression locale en matière de demande d'hébergement.



# 64 %

des demandes faites au 115 ne donnent pas lieu à 1 hébergement, le plus souvent faute de place

## Une offre d'hébergement et de logement adapté développée mais insuffisante

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter (ménages expulsés pour impayés de loyer), quelques fois en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

**Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies.**

Cette participation est notamment prévue par le Code de l'action sociale et des familles en fonction des ressources des intéressés pour les hébergements en Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement, sauf dans des cas très particuliers assimilables à du logement par la réglementation existante.

**Les logements adaptés se distinguent de l'accueil en hébergement**, dans le sens où les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et béné-

ficie des aides au logement (APL ou AL). Par ailleurs, les occupants des logements peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement.

Les logements adaptés sont des logements meublés associant parties privatives, espaces collectifs et services collectifs. Ces logements adaptés ont une vocation sociale et constituent, pour l'essentiel du parc concerné, une solution temporaire de quelques mois qui doit déboucher à terme sur du logement ordinaire de droit commun. Dans certains cas néanmoins (pensions de famille, résidences sociales ex-foyer de travailleur migrant (FTM)), l'accueil peut y être durable.

Au sein des dispositifs d'hébergement pérenne, il convient en outre de distinguer les dispositifs d'urgence, qui doivent répondre à l'injonction de la mise à l'abri immédiate, et les dispositifs d'hébergement d'insertion et de logement adapté qui s'inscrivent eux dans un parcours résidentiel plus global.

**Par ailleurs, le dispositif d'hébergement est composé du dispositif d'hébergement pérenne, d'une part, et des nuitées hôtelières, d'autre part.** Le recours aux nuitées hôtelières est théoriquement une mesure exceptionnelle d'hébergement pour une ou plusieurs nuits. En pratique, il s'avère que le recours à l'hébergement hôtelier est plus important en volume que l'hébergement pérenne.

---

*114 366 places  
d'hébergement  
et de logements  
adaptés dans la MGP.*

---

## Plus de 18 000 places d'hébergement pérenne (CHU, CHRS, CPH, HUDA, CADA)

Le dispositif d'hébergement pérenne est constitué :

- du dispositif dit généraliste, qui regroupe les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'hébergement d'urgence (CHU) ;
- du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui regroupe différentes structures dont les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), les centres provisoires d'hébergement (CPH) et l'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA) ;

**Pour ce qui est du dispositif généraliste**, le public varie selon s'il s'agit d'une problématique urgence (toutes personnes sans domicile ou obligées de le quitter en urgence) ou insertion. Ce public est principalement composé de personnes isolées. Les cas particuliers (jeunes, victimes de violence...) sont souvent réorientés vers des structures spécifiques, ou vers l'hébergement hôtelier. Les familles reçoivent également presque systématiquement une proposition d'hé-

bergement en hôtel plutôt que dans des structures pérennes, du fait de la présence d'enfants.

Le dispositif général (CHRS, CHU) va de pair avec un accompagnement social global, généraliste (ou spécifique quand le dispositif est dédié à certains publics, comme les femmes victimes de violence ou les usagers de drogue).

**En ce qui concerne le dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés**, le public visé est constitué d'une part des demandeurs d'asile (des structures/places dédiées (HUDA/CADA)), et d'autre part des migrants qui ont obtenu le statut de réfugié. En revanche, les migrants en transit vers d'autres pays de l'Union Européenne ne relèvent pas de ces dispositifs.

Selon les derniers chiffres disponibles, en fin d'année 2016, **18 634 places en hébergement pérennes existent dans des structures localisées dans la Métropole du Grand Paris, soit en moyenne 2,66 places en hébergement pérenne pour 1 000 habitants.**

**2/3**  
des places d'hébergement pérenne se trouvent à Paris, Plaine Commune et Grand-Orly Seine Bièvre

### LES PLACES EN HÉBERGEMENT PÉRENNE (CHU, CHRS, CPH, HUDA, CADA)

	Population municipale (RP Insee 2014)	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Écart à la moyenne MGP	Écart à la moyenne régionale
T1 - Paris	2 220 445	9 287	4,18	1,52	1,91
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	630	1,60	-1,06	-0,68
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	208	0,66	-2,00	-1,61
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	825	1,47	-1,20	-0,81
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	728	1,67	-1,00	-0,61
T6 - Plaine Commune	421 566	1 358	3,22	0,56	0,94
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	236	0,67	-1,99	-1,61
T8 - Est Ensemble	407 717	930	2,28	-0,38	0,00
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	974	2,50	-0,16	0,23
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	464	0,92	-1,74	-1,36
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	986	3,19	0,52	0,91
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	2 008	2,93	0,26	0,65
<b>MGP</b>	<b>6 999 097</b>	<b>18 634</b>	<b>2,66</b>	<b>Référence</b>	<b>0,39</b>
<b>RÉGION</b>	<b>12 027 565</b>	<b>27 380</b>	<b>2,28</b>	<b>-0,39</b>	<b>Référence</b>

Source : Insee, population municipale Recensement 2014, DRIHL IDF-FINESS au 31/12/2016, enquête places en diffus au 31/12/2016, traitement Apur

À titre de comparaison, à l'échelle de la Région, le ratio est de 2,28 places pour 1 000 habitants.

Les cartes ci-après permettent d'apprécier la répartition de ces places d'hébergement dans les différentes communes constituant la Métropole du Grand Paris.

### LES HÉBERGEMENTS PÉRENNES



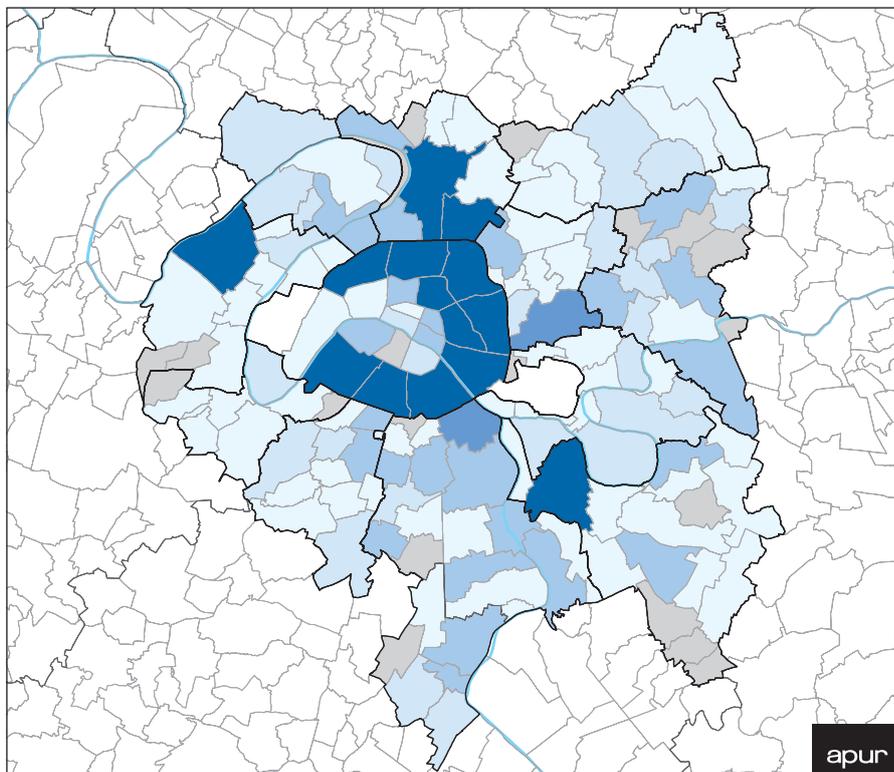
Nombre de places (en CHU, CHRS, CPH, CADA et HUDA) au 31/12/2016

- Plus de 500
- De 250 à 50
- De 100 à 250
- De 50 à 100
- Moins de 50
- Aucune place

Total MGP : 18 634 / Total IdF : 27 380

Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-Fichier FINISS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016  
Traitement de données : Apur



apur

### LES HÉBERGEMENTS PÉRENNES



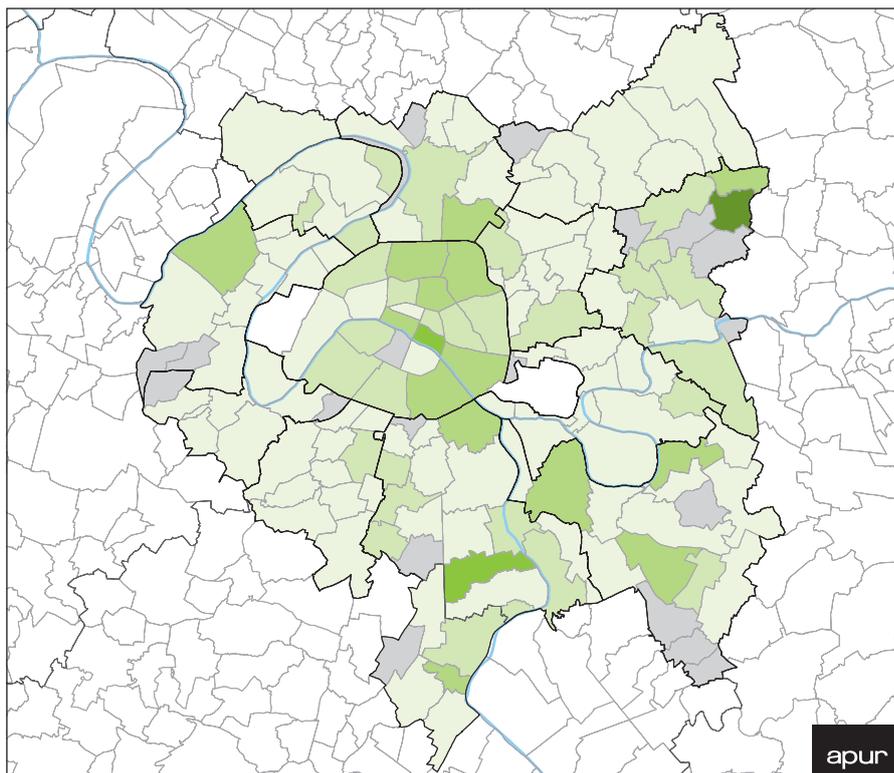
Nombre de places (en CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA) pour 1 000 habitants, au 31/12/2016

- Plus de 10
- De 7,5 à 10
- De 5 à 7,5
- De 2,5 à 5
- Moins de 2,5
- Aucune place

Moyenne MGP : 2,7 / Moyenne IdF : 2,3

Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-FINISS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



apur

## Environ 25 000 nuitées hôtelières mobilisées par les services de l'État

Les nuitées d'hôtel, utilisées à l'origine comme une solution palliative et transitoire en raison de l'engorgement des structures d'hébergement pérennes, constituent aujourd'hui le mode d'accueil le plus important en volume du dispositif d'urgence dans la Métropole du Grand Paris. C'est notamment la solution privilégiée pour les familles avec enfants qui font appel au 115, considérant que les dispositifs d'hébergement pérenne d'urgence existant ne sont pas adaptés à ce type de public.

Outre la situation de sans-abri, les principaux motifs évoqués par les publics hébergés sont l'arrivée sur le territoire français (familles étrangères primo arrivantes), les ruptures d'hébergement chez un tiers (dont rupture familiale) et les expulsions locatives. Ce public reste longtemps dans les dispositifs d'hébergement, en raison de problèmes administratifs (les procédures de régularisation de situation sont longues et complexes...) et/ou de problèmes de solvabilité (il faut un minimum de ressources pour accéder à un logement, même social).

**Cependant la mise à l'abri à l'hôtel constitue une réponse insuffisante et précaire.** En effet, le recours à l'hôtel ne constitue pas une solution adaptée et laisse les familles dans des situations provisoires qui entretiennent leur précarité (changements fréquents d'adresse, éloignement des lieux de scolarisation, d'emploi...). Par ailleurs, c'est une politique qui s'avère particulièrement coûteuse pour l'État.

**Le recours aux hôtels a fortement augmenté depuis 2010, en lien avec l'évolution des publics sollicitant le 115,** notamment la croissance importante du nombre de demandes émanant de familles avec enfants (elles sont dorénavant majoritaires par rapport aux isolés). Afin de limiter progressivement le recours à l'hôtel, l'État a mis en place un plan triennal de réduction du recours aux nuitées hôtelières (2015-2017) par la création de places alternatives pérennes : intermédiation locative, résidence sociale, centre d'hébergement, etc.

Le tableau et les cartes suivantes présentent la répartition géographique au sein de la Métropole du recours aux nuitées hôtelières financées par l'État (ce qui signifie que les nuitées finan-

cées par les départements notamment au titre de l'aide sociale à l'enfance ne sont pas comptabilisées). Les données concernant l'hébergement en hôtel sont issues de l'enquête dite « flash » réalisée au cours de la nuit du 29 au 30 novembre 2016. Cette enquête donne une image du recours habituel aux nuitées hôtelières même si la mobilisation des hôtels ne se répète pas nécessairement à l'identique chaque nuit.

Selon les résultats de l'enquête flash du 29 au 30 novembre 2016, **24 761 personnes ont été hébergées la nuit de l'enquête dans un hôtel situé dans la Métropole du Grand Paris. Cela représente environ 3,54 « places » d'hébergement en hôtel pour 1 000 habitants.** À titre de comparaison, à l'échelle de la Région, le ratio est de 3,33 « places » d'hébergement en hôtel pour 1 000 habitants.

Paris concentre 31,7 % de la population métropolitaine, près de 50 % des places en hébergement pérenne, mais seulement 21,6 % des nuitées hôtelières.

### LE RECOURS AUX NUITÉES HÔTELIÈRES – SITUATION AU COURS DE LA NUIT DU 29 AU 30 NOVEMBRE 2016

	Population municipale (RP Insee 2014)	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Écart à la moyenne MGP	Écart à la moyenne régionale
T1 - Paris	2 220 445	5 351	2,41	-1,13	-0,92
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	692	1,76	-1,78	-1,57
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	465	1,48	-2,05	-1,84
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	1 097	1,95	-1,59	-1,38
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	1 757	4,02	0,49	0,70
T6 - Plaine Commune	421 566	3 063	7,27	3,73	3,94
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	1 862	5,28	1,74	1,96
T8 - Est Ensemble	407 717	2 720	6,67	3,13	3,35
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	1 571	4,04	0,50	0,71
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	1 396	2,76	-0,77	-0,56
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	1 365	4,41	0,87	1,09
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	3 422	4,99	1,45	1,66
<b>MGP</b>	<b>6 999 097</b>	<b>24 761</b>	<b>3,54</b>	<b>Référence</b>	<b>0,21</b>
<b>RÉGION</b>	<b>12 027 565</b>	<b>40 000</b>	<b>3,33</b>	<b>-0,21</b>	<b>Référence</b>

Source : Insee, population municipale Recensement 2014, DRIHL IdF, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, traitement Apur

À l'exception de Paris, dans tous les territoires métropolitains, le nombre de places d'hébergement pérennes (CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA) est plus faible que le nombre de nuitées hôtelières. Les nuitées

hôtelières représentent plus de 75 % des « places » d'hébergement (hébergement pérenne + hôtels) à Paris Terres d'Envol (T7), Est ensemble (T8) et Paris Est Marne&Bois (T10).

### L'HÉBERGEMENT EN HÔTEL



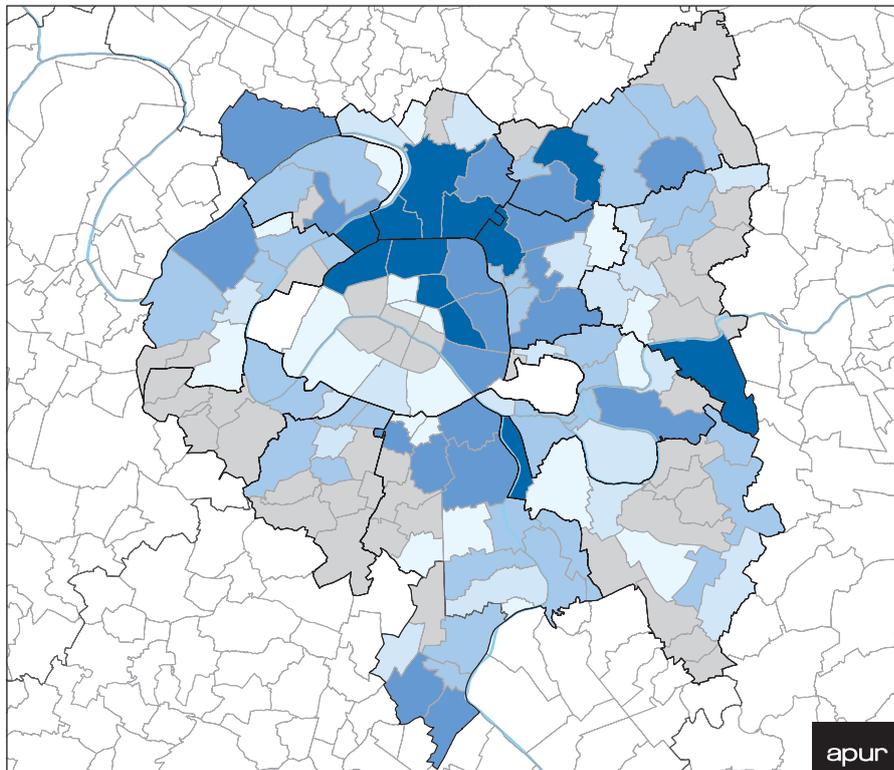
Nombre de places mobilisées à l'hôtel la nuit de l'enquête, en novembre 2016



Total MGP : 24 761 / Total IdF : 40 000

Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



### L'HÉBERGEMENT EN HÔTEL



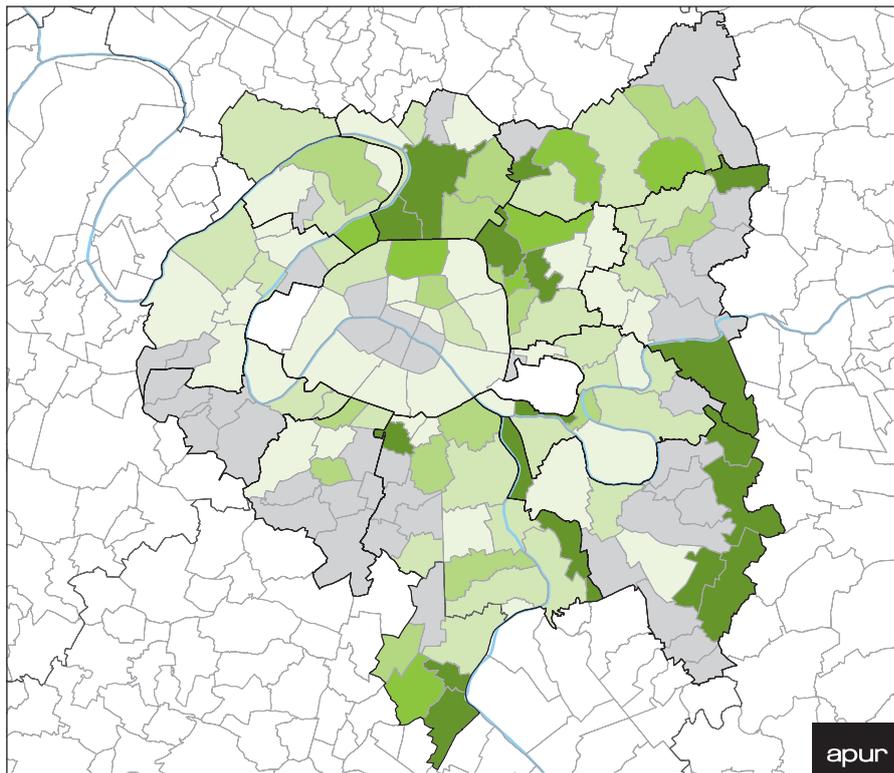
Nombre de places pour 1 000 habitants, en novembre 2016



Moyenne MGP : 3,5 / Moyenne IdF : 3,3

Limite EPT

Source : DRIHL-IDF, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



Par ailleurs, en considérant simultanément les places en hébergement pérenne et les nuitées hôtelières, le nombre de « places » rapporté au nombre d'habitants (ratio pour 1000 habitants) apparaît particulièrement élevé dans le territoire de Plaine Commune (T6) et, dans une moindre mesure, dans Est Ensemble (T8). À l'inverse, Grand Paris Seine Ouest (T3) a le nombre de places pour 1000 habitants le plus faible, avec 2,15 « places » pour 1000 habitants.

### 58 000 places dans des logements adaptés (RS, FJT, FTM, pensions de famille)

Les résidences sociales sont des logements adaptés qui offrent un logement temporaire à des personnes en capacité d'occuper un logement autonome, mais éprouvant des difficultés particulières d'ordre économique ou social (besoin d'un lien social par un accompagnement léger). Ces résidences peuvent être entièrement créées ou provenir de la transformation de **Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) ou de Foyers Travailleurs Migrants (FTM)**. Ce sont des habitats de

petite taille associant des appartements privés et des espaces collectifs (salle de réunion, buanderie, cuisine familiale).

À l'exception des résidents issus de FTM qui bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée, l'objectif est que les durées de séjour ne dépassent pas 24 mois.

Les résidences sociales ont été créées par 3 décrets du 23 décembre 1999 (décrets n° 94-1128, 94-1129 et 94-1130). Elles sont régies par les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et précisées par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet.

Elles ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (conventionnement APL) pour les personnes hébergées. Le conventionnement à l'allocation logement temporaire (ALT) est également possible sur 10 % des logements de la structure<sup>4</sup>.

Le propriétaire peut être un organisme de logement social ou une association ayant obtenu l'agrément de la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI). Parfois, il y a dissociation entre le bailleur, propriétaire des murs, et le gestionnaire qui relève d'une association.

*La moitié de l'offre d'hébergement dans la MGP correspond à des structures de type résidences sociales.*

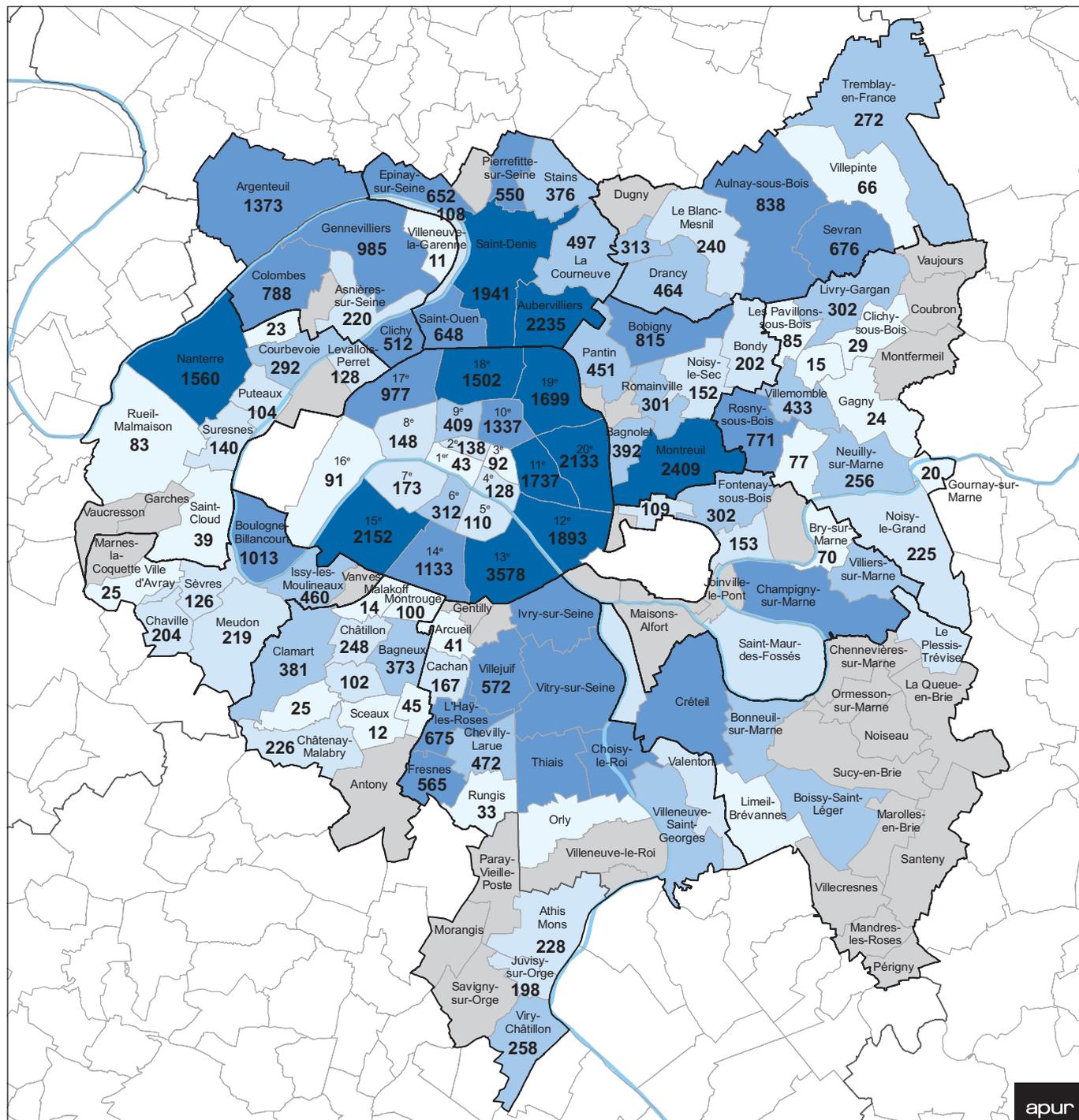
<sup>4</sup> – L'ALT est versée par les caisses d'allocations familiales aux associations agréées et aux centres communaux d'action sociale (CCAS) mettant en œuvre des solutions de logement pour héberger, à titre temporaire, des personnes très défavorisées, qui n'ont provisoirement pas accès à un logement autonome et ne peuvent donc ouvrir droit aux aides individuelles au logement (APL).

## LES LOGEMENTS ADAPTÉS (PLACES EN RÉSIDENCES SOCIALES, FJT, FTM) ET LES PENSIONS DE FAMILLE (DONT RÉSIDENCES ACCUEIL)

	Population municipale (RP Insee 2014)	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Écart à la moyenne MGP	Écart à la moyenne régionale
T1 - Paris	2 220 445	19 785	8,91	0,58	2,09
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	1 526	3,88	-4,45	-2,95
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	2 047	6,53	-1,80	-0,29
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	2 369	4,21	-4,12	-2,61
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	3 889	8,90	0,58	2,08
T6 - Plaine Commune	421 566	7 007	16,62	8,29	9,80
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	2 869	8,14	-0,19	1,31
T8 - Est Ensemble	407 717	4 722	11,58	3,25	4,76
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	2 237	5,75	-2,58	-1,07
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	2 418	4,79	-3,54	-2,04
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	1 913	6,18	-2,15	-0,64
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	7 507	10,94	2,61	4,11
<b>MGP</b>	<b>6 999 097</b>	<b>58 289</b>	<b>8,33</b>	<b>Référence</b>	<b>1,51</b>
<b>RÉGION</b>	<b>12 027 565</b>	<b>82 062</b>	<b>6,82</b>	<b>-1,51</b>	<b>Référence</b>

Source : Insee, population municipale Recensement 2014, DRIHL IdF - FINESS au 31/12/2016, traitement Apur

### LES LOGEMENTS ADAPTÉS



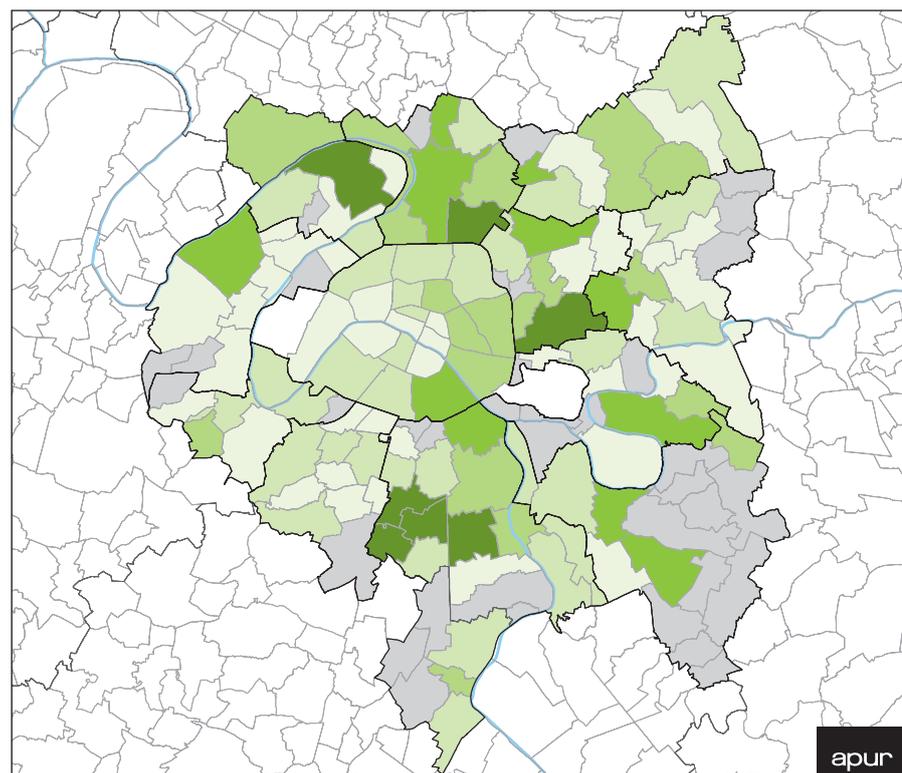
**Les pensions de famille ou maisons relais** sont une sous-catégorie particulière des résidences sociales définies à l'article L633-1 du CCH. En effet, contrairement aux résidences sociales définies précédemment, aucune limitation de durée de séjour n'est envisagée.

Elles sont définies par la circulaire 2002-595 du 10 décembre 2002 : « la pension de famille est destinée à l'accueil de personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Les pensions de famille s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome ».

En plus de la présence d'un hôte ou couple d'hôtes, un accompagnement sanitaire et social est formalisé d'une part avec le secteur psychiatrique et d'autre part par un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) ou un service médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH).

Fin 2016, **58 289 places en logements adaptés existent dans des structures localisées dans la Métropole du Grand Paris**, dont 2 113 places en pensions de famille (dont résidence accueil). Cela représente en moyenne sur l'ensemble de la MGP **8,33 places en logement adapté pour 1 000 habitants**. À titre de comparaison, à l'échelle de la Région, le ratio est de 6,82 places pour 1 000 habitants.

Paris concentre plus du tiers des places en logement adapté de la Métropole du Grand Paris (33,9 %), soit légèrement plus que ce que la population parisienne représentent dans la population métropolitaine (31,7 % de la population métropolitaine), près de 50 % des places en hébergement pérenne, mais seulement 21,6 % des nuitées hôtelières. Les territoires de Plaine Commune (T6) et Grand-Orly Seine Bièvre (T12) regroupent chacun plus de 12 % des places de logement adapté, toutefois si le premier regroupe 9,8 % de la population métropolitaine, le second territoire n'abrite que 6,0 % des métropolitains.



## LES LOGEMENTS ADAPTÉS



**Nombre de places (en résidences sociales, FJT, FTM et pensions de famille (dont résidences d'accueil)) pour 1 000 habitants, au 31/12/2016**

- Plus de 20
- De 15 à 20
- De 10 à 15
- De 5 à 10
- Moins de 5
- Aucune place

Moyenne MGP : 8,3 / Moyenne IdF : 6,8

□ Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-FINESS au 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



© Apur - David Boureau

Hébergement d'urgence - Accueil de jour, rue Fontaine, Saint-Denis



© Apur - David Boureau

Résidence sociale COALLIA, rue Yves Kermen, Boulogne-Billancourt



© Apur - David Boureau

Hébergement d'urgence - Résidence sociale Rolland (COALLIA), avenue Romain Rolland, Saint-Denis



© Apur - David Boureau

Hébergement d'urgence - Halte de jour CASH (intégré à la CHAPSA), avenue de la République, Nanterre

## État d'avancement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants dans la MGP

La Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI) pilote depuis 1997 le plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants dont l'objectif est de transformer les foyers et de rénover les résidences sociales vétustes. À l'échelle nationale, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants s'applique à 690 foyers qui accueillent environ 100 000 travailleurs immigrés. Parmi ces foyers :

- 430 ont été traités ou sont en cours de traitement (62 %) ;
- 62 ont été démolis ou vendus (9 %) ;
- 198 sont en attente de traitement (29 %).

En 2017, le plan national de traitement doit rentrer dans une nouvelle phase afin de réhabiliter le dernier tiers des foyers particulièrement indignes et pour réduire la sur-occupation et les activités informelles.

Dans la Métropole du Grand Paris, il existe 233 foyers ou résidences sociales

de desserrement, qui se répartissent entre 174 foyers de travailleurs migrants traités ou qui restent à traiter et 59 résidences sociales de desserrement créées dans le cadre de la mise en œuvre du plan de traitement depuis 1997.

Les foyers de travailleurs migrants représentant un total de 37 965 places, sachant que pour estimer le nombre d'occupants dans ces établissements il faut ajouter les suroccupants sans titre. À titre d'exemple le taux de suroccupation moyen estimé par les gestionnaires est de 40 % (dans les près de 60 établissements occupés en 2016).

Parmi ces 174 foyers, 113 ont été traités (105 avec travaux et 8 sans travaux), 10 étaient démolis en 2017, et 51 foyers restent à traiter. Ces 51 établissements non encore traités regroupent, avant travaux, 11 061 lits.

La CILPI a calculé qu'en Île-de-France le coût moyen d'une opération est de 9,30 M€ par foyer : 9,70 M€ pour les

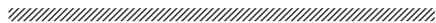
réhabilitations et 9,10 M€ pour les constructions neuves, sachant que le coût moyen plus élevé des réhabilitations s'explique par une petite opération neuve à Paris de 6,70 M€ et d'une seule opération de réhabilitation de 15,70 M€ soit pour Paris un coût moyen de 11,20 M€.

Cela revient à dire que le coût total moyen par logement est de 65 767 € par logement en Île-de-France (2 261 logements) et de 104 673 € par logement à Paris (214 logements).

En Île-de-France, le plan de financement type est le suivant : 32 % de subventions État (25 %) et Collectivités territoriales (8 %) ; 60 % de prêts, dont 40 % d'Action Logement et 20 % de la CDC ; et 8 % de fonds propres des propriétaires.

À Paris la répartition des financements est différente, en raison de l'importance des subventions de la Ville de Paris. De ce fait, le recours aux prêts est moindre (35 % contre 60 % pour la moyenne régionale).

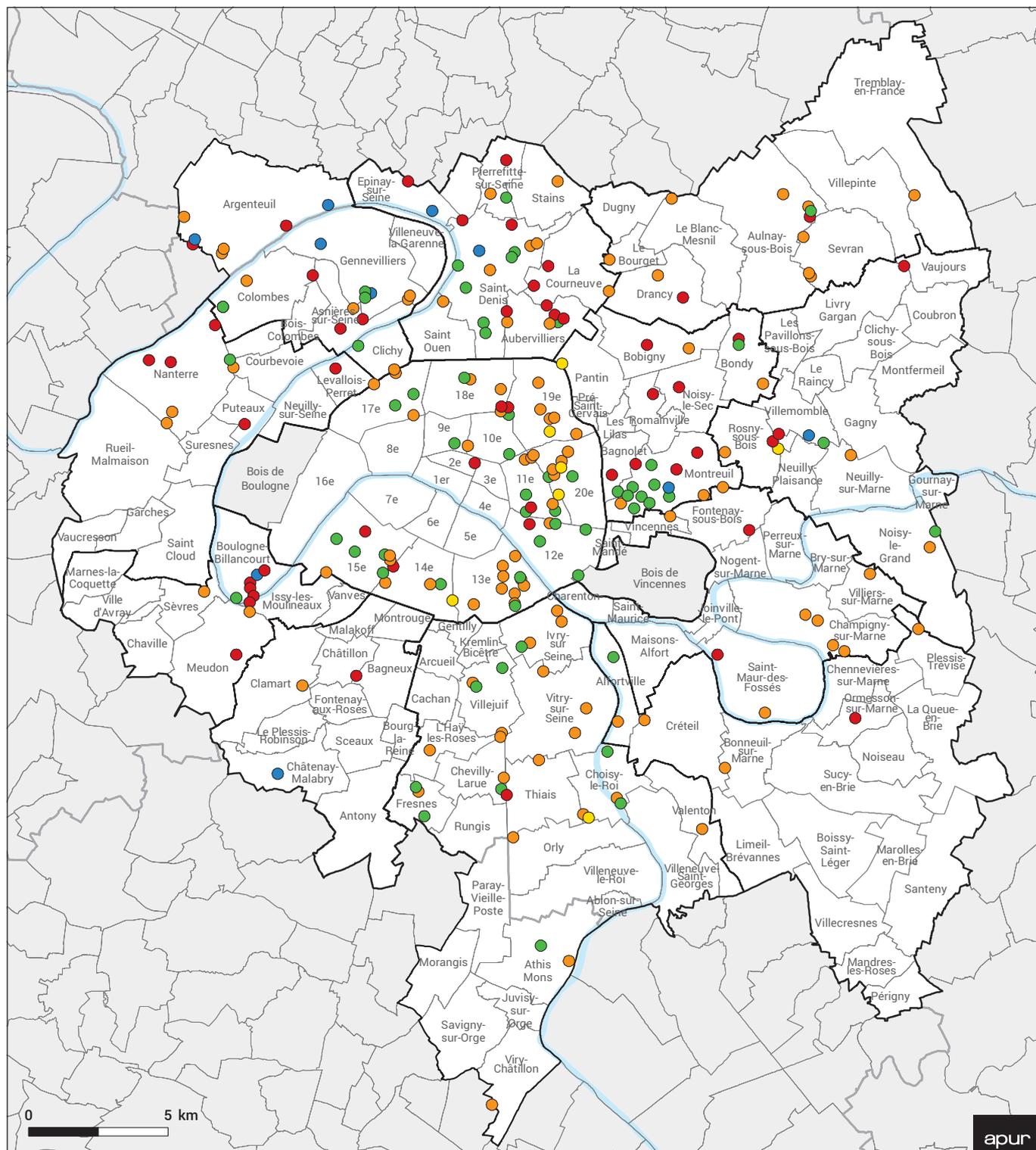
### FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS ET RÉSIDENCES SOCIALES DE DESSERTEMENT



**État d'avancement**

- non traité
- traité avec travaux
- traité sans travaux
- démolé
- site de desserement

Source : CILPI - 2017



## L'intermédiation locative (Solibail & Louez Solidaire) représente l'équivalent de plus de 12 500 places

Le programme national d'intermédiation locative vise à développer à partir du parc privé une offre locative nouvelle à loyer conventionné, destinée à accueillir des ménages en difficulté pour accéder à un logement autonome. Le dispositif implique l'intervention d'un « tiers social » (généralement une association), qui sert d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire, et apporte un ensemble de garanties (paiement des loyers, remise en état du logement, mais aussi accompagnement social des occupants) et aussi (éventuellement) des avantages fiscaux.

**Il existe deux dispositifs d'intermédiation locative publics dans la Métropole du Grand Paris : Louez Soli-**

**daire et sans risque, financé par la Ville de Paris à Paris, et Solibail, financé par l'État et mis en œuvre sur le reste du territoire.** En pratique, ce sont des associations spécialisées qui gèrent au quotidien ces logements. À noter que certaines de ces associations pratiquent également l'intermédiation locative pour héberger des personnes directement, sans avoir recours aux deux dispositifs Solibail et Louez Solidaire et sans risque. Les analyses suivantes ne portent cependant que sur les logements captés au travers des deux dispositifs Solibail et Louez Solidaire et sans risque.

Le public ciblé par ces dispositifs est constitué de familles ou de personnes engagées dans un processus d'insertion. Malgré le fait que les dispositifs d'intermédiation locative correspondent à la mobilisation de logements classiques, le dispositif

### LES PLACES EN INTERMÉDIATIONS LOCATIVES (SOLIBAIL ET LOUEZ SOLIDAIRE)

	Population municipale (RP Insee 2014)	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Écart à la moyenne MGP	Écart à la moyenne régionale	Nombre de logements
T1 - Paris	2 220 445	3 346	1,51	-0,31	-0,01	984
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	860	2,19	0,37	0,66	253
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	503	1,60	-0,21	0,08	148
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	609	1,08	-0,73	-0,44	179
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	1 064	2,44	0,62	0,92	313
T6 - Plaine Commune	421 566	1 122	2,66	0,85	1,14	330
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	496	1,41	-0,40	-0,11	146
T8 - Est Ensemble	407 717	571	1,40	-0,41	-0,12	168
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	840	2,16	0,35	0,64	247
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	629	1,25	-0,57	-0,28	185
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	966	3,12	1,31	1,60	284
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	1 676	2,44	0,63	0,92	493
<b>MGP</b>	<b>6 999 097</b>	<b>12 682</b>	<b>1,81</b>	<b>Référence</b>	<b>0,29</b>	<b>3 730</b>
<b>RÉGION</b>	<b>12 027 565</b>	<b>18 302</b>	<b>1,52</b>	<b>-0,29</b>	<b>Référence</b>	<b>5 383</b>

Source : Insee, population municipale Recensement 2014, Solibail : DRIHL IdF/SALPE 31/12/2016 et Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, traitement Apur

## Une répartition géographique équilibrée des logements en intermédiation locative.

est quantifié en nombre de places : en moyenne, un logement mobilisé est considéré comme étant équivalent à 3,4 places d'hébergement.

À noter que la loi Égalité et Citoyenneté permet dorénavant de comptabiliser les logements mobilisés par ces dispositifs au titre de l'objectif SRU.

Selon les derniers chiffres disponibles, fin 2016, **3 730 logements du parc**

**privé, regroupant 12 682 places d'hébergement, sont mobilisés par Solibail et Louez Solidaire dans les 131 communes de la Métropole du Grand Paris. Cela représente une moyenne de 1,81 places en intermédiation locative pour 1 000 habitants.** À titre de comparaison, à l'échelle de la Région, le ratio est de 1,52 place pour 1 000 habitants.

### L'INTERMÉDIATION LOCATIVE



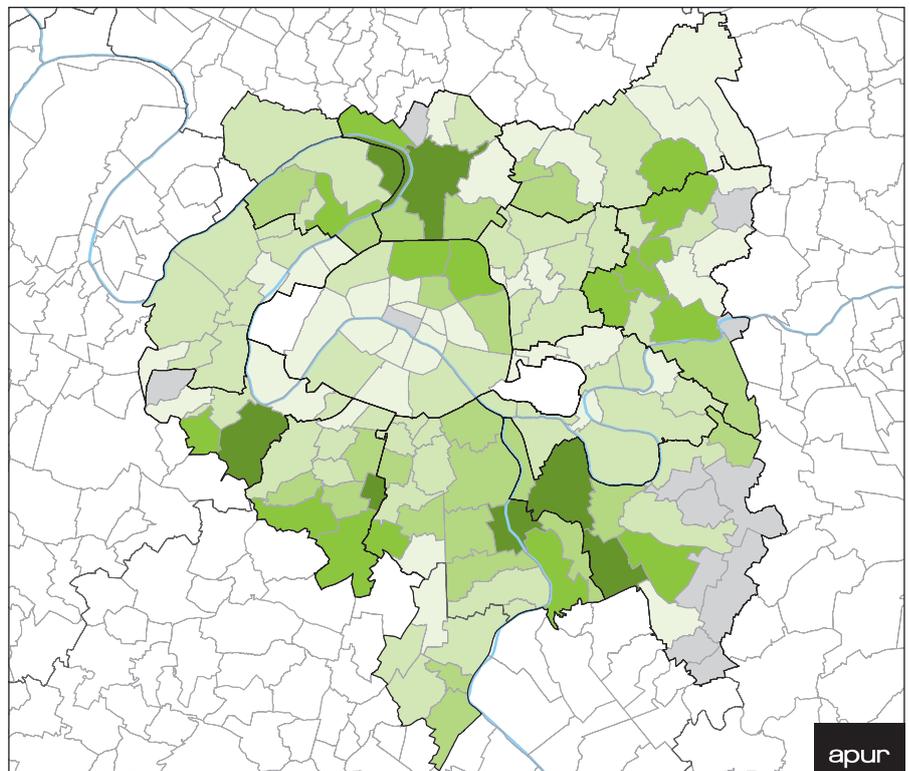
#### Nombre de places pour 1 000 habitants au 31/12/2016



Moyenne MGP : 1,8 / Moyenne IdF : 1,5

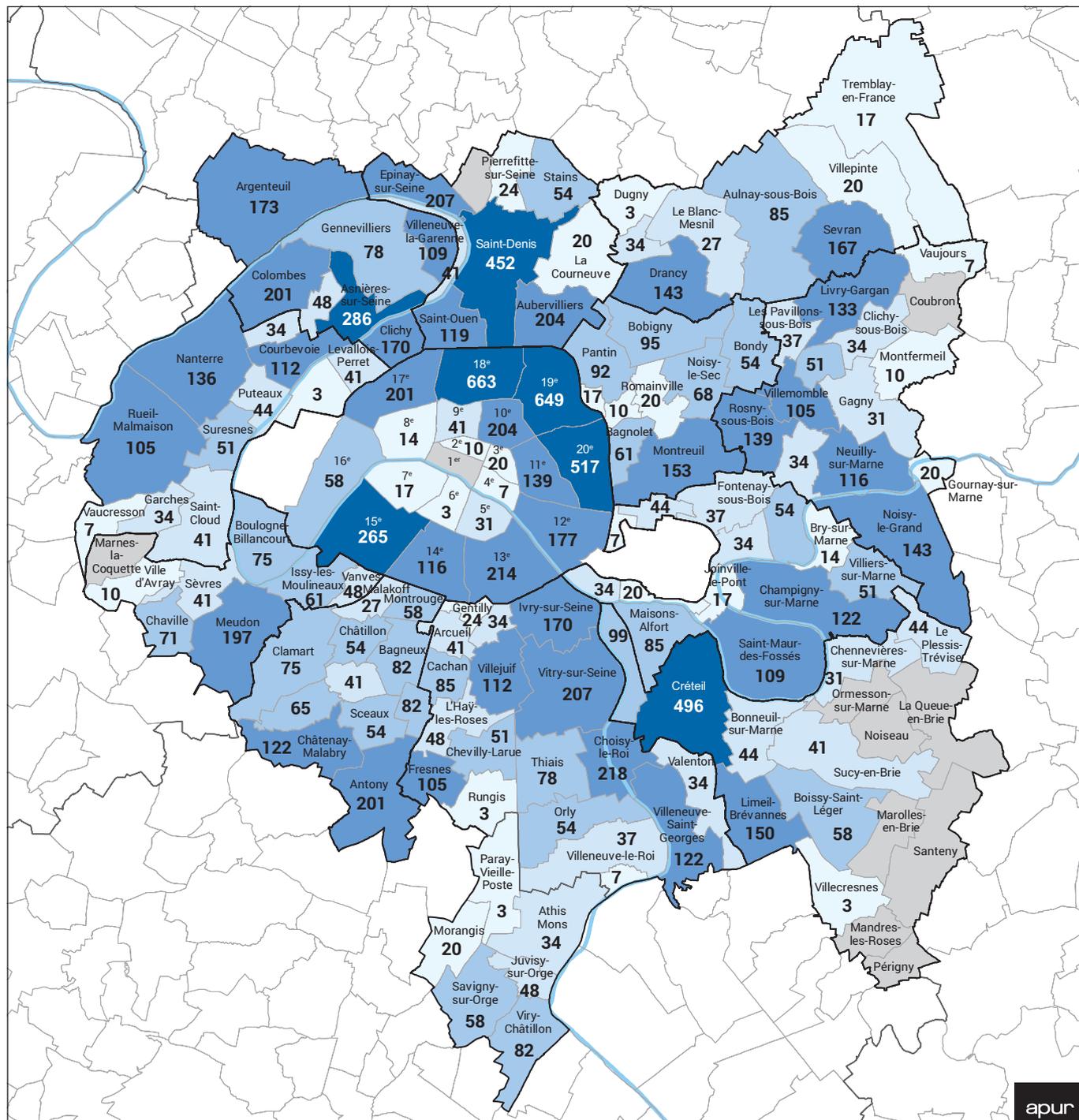
Limite EPT

Sources :  
Solibail : DRIHL-IDF/SALPE 31/12/2016,  
Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016,  
Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



apur

# L'INTERMÉDIATION LOCATIVE



**Nombre de places au 31/12/2016**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkblue;"></span> Plus de 250	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span> De 25 à 50
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:mediumblue;"></span> De 100 à 250	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey;"></span> Moins de 25
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span> De 50 à 100	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey;"></span> Aucune place

Total MGP : 12 682 / Total IdF : 18 302

Limite EPT

Sources :  
 Solibail : DRIHL-IDF/SALPE 31/12/2016,  
 Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016  
 Traitement de données : Apur

# 114 000

places d'hébergement  
soit l'équivalent de 3,7 %  
du parc de résidences  
principales

5 — L'article 69 de la loi « Molle » prévoit que la quasi-totalité des communes métropolitaines doivent atteindre au moins 1 place d'hébergement pour 1 000 habitants. Parmi les communes n'ayant aucun dispositif et aucune place d'hébergement en diffus sur leur territoire, Marnes-la-Coquette (1 673 habitants) et Périgny (2 487 habitants) comptent chacune moins de 3 500 habitants, elles ne sont pas concernées par cette obligation. En revanche Mandres-les-Roses (4 431 habitants) et Noisneau (4 699 habitants) sont concernées.

## Au total, plus de 114 000 places dans les dispositifs d'hébergement, les logements adaptés et l'intermédiation locative dans la Métropole du Grand Paris

L'ensemble des dispositifs d'hébergement et de logement adaptés représentent près de 110 000 places cumulées à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, soit plus de 16 places pour 1 000 habitants.

Paris et 12 communes (Saint-Denis, Aubervilliers, Montreuil, Nanterre, Argenteuil, Ivry-sur-Seine, Créteil, Vitry-sur-Seine, Champsigny-sur-Marne, Pantin, Saint-Ouen et Noisy-le-Grand) concentrent à elles seules près de 60 % des places d'hébergement, de logement adapté et d'intermédiation locative de la Métropole du Grand Paris.

Les arrondissements de l'Est et du Sud de Paris et les communes de Saint-Denis, Aubervilliers et Montreuil concentrent plus de 3 000 places chacun.

Seules 4 communes (Marnes-la-Coquette, Mandres-les-Roses, Noisneau, Périgny) ne comptent aucun dispositif et aucune place d'hébergement en diffus<sup>5</sup>.

Plusieurs communes, Gennevilliers, Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Montreuil, Ivry-sur-Seine, Thiais, Marolles-en-Brie et Juvisy-sur-Orge, se caractérisent par des ratios très élevés de plus de 30 places d'hébergement ou de logement adapté pour 1 000 habitants.

À l'échelle de la Métropole, les écarts sont grands entre les différents territoires : Plaine Commune (T6) compte près de 30 places pour 1 000 habitants. En revanche, les territoires de Paris Ouest la Défense (T4, alors même que Nanterre a une offre importante), Vallée Sud Grand Paris (T2) et Paris Est Marne&Bois (T10) compte moins de 10 places pour 1 000 habitants. Rapportés au nombre d'habitants, le nombre de places d'hébergement et de logement adapté apparaît nettement moins concentré à Paris, qui a un taux légèrement supérieur à la moyenne métropolitaine.

### LES PLACES D'HÉBERGEMENT, DE LOGEMENT ADAPTÉ ET D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

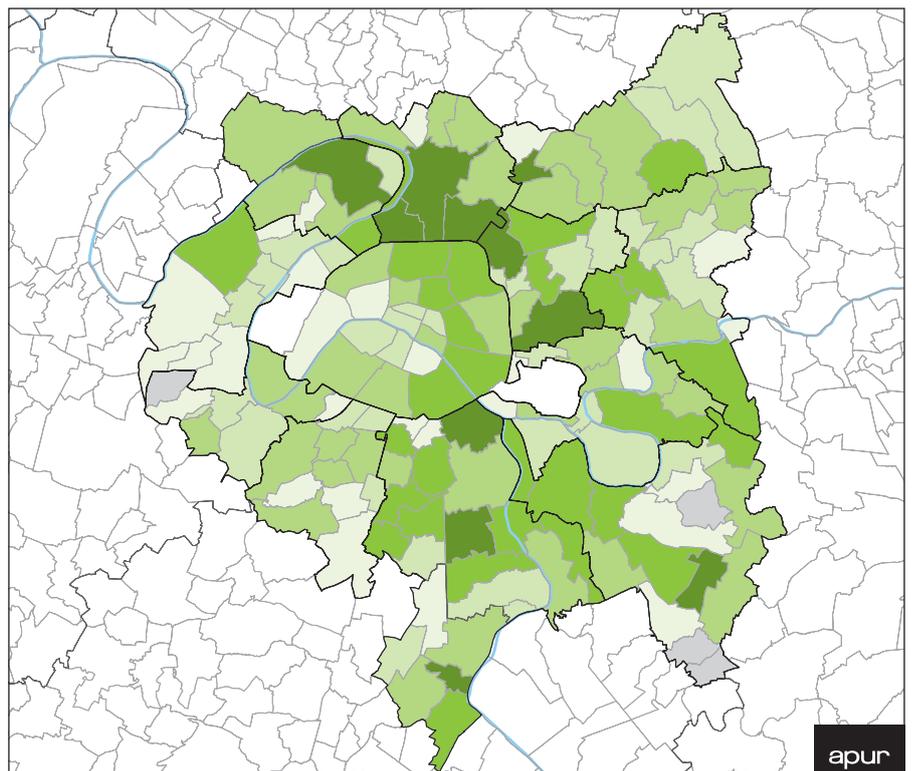
Nombre de places pour 1 000 habitants (hébergement pérenne (CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA), hébergement hôtelier, logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM, pensions de famille dont résidences d'accueil), logements gérés en intermédiation locative (Solibail, Louez Solidaire)), fin 2016

- Plus de 30
- De 20 à 30
- De 10 à 20
- De 5 à 10
- Moins de 5
- Aucune place

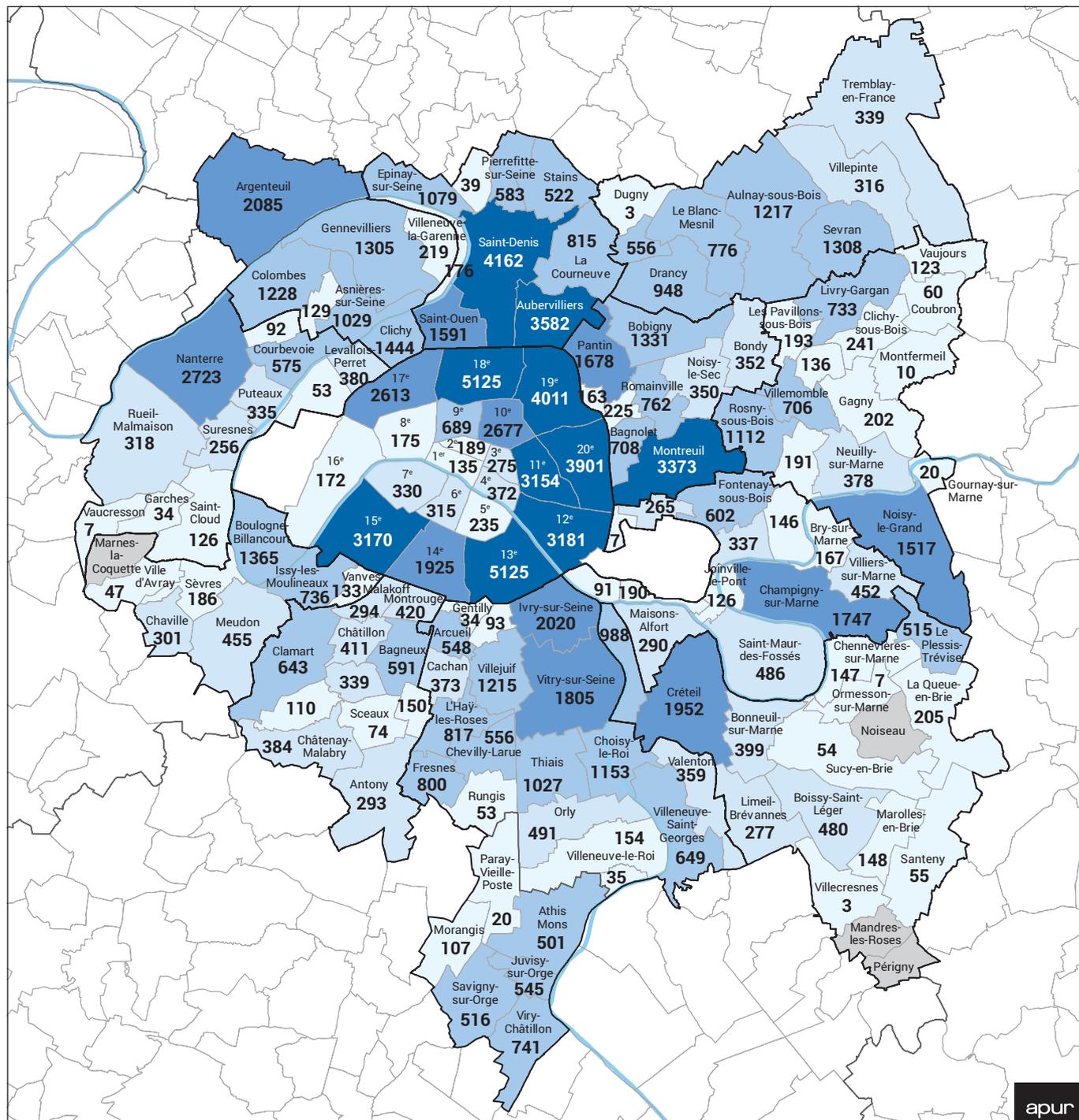
Moyenne MGP : 16,3 / Moyenne IdF : 13,9

□ Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-FINESS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Solibail : DRIHL IDF/SALPE 31/12/2016, Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



## LES PLACES D'HÉBERGEMENT, DE LOGEMENT ADAPTÉ ET D'INTERMÉDIATION LOCATIVE



## ENSEMBLE DES PLACES D'HÉBERGEMENT, DE LOGEMENT ADAPTÉ ET D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

	Population municipale (RP Insee 2014)	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Écart à la moyenne MGP	Écart à la moyenne régionale
T1 - Paris	2 220 445	37 769	17,01	0,67	3,06
T2 - Vallée Sud Grand Paris	393 673	3 708	9,42	-6,92	-4,53
T3 - Grand Paris Seine Ouest	313 533	3 223	10,28	-6,06	-3,67
T4 - Paris Ouest La Défense	562 693	4 900	8,71	-7,63	-5,24
T5 - Boucle Nord de Seine	436 736	7 438	17,03	0,69	3,08
T6 - Plaine Commune	421 566	12 550	29,77	13,43	15,82
T7 - Paris Terres d'Envol	352 589	5 463	15,50	-0,85	1,55
T8 - Est Ensemble	407 717	8 943	21,93	5,59	7,99
T9 - Grand Paris Grand Est	389 156	5 622	14,45	-1,89	0,50
T10 - Paris Est Marne&Bois	505 149	4 907	9,71	-6,63	-4,23
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	309 423	5 230	16,90	0,56	2,95
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	686 417	14 613	21,29	4,95	7,34
<b>MGP</b>	<b>6 999 097</b>	<b>114 366</b>	<b>16,34</b>	<b>Référence</b>	<b>2,39</b>
<b>RÉGION</b>	<b>12 027 565</b>	<b>167 744</b>	<b>13,95</b>	<b>-2,39</b>	<b>Référence</b>

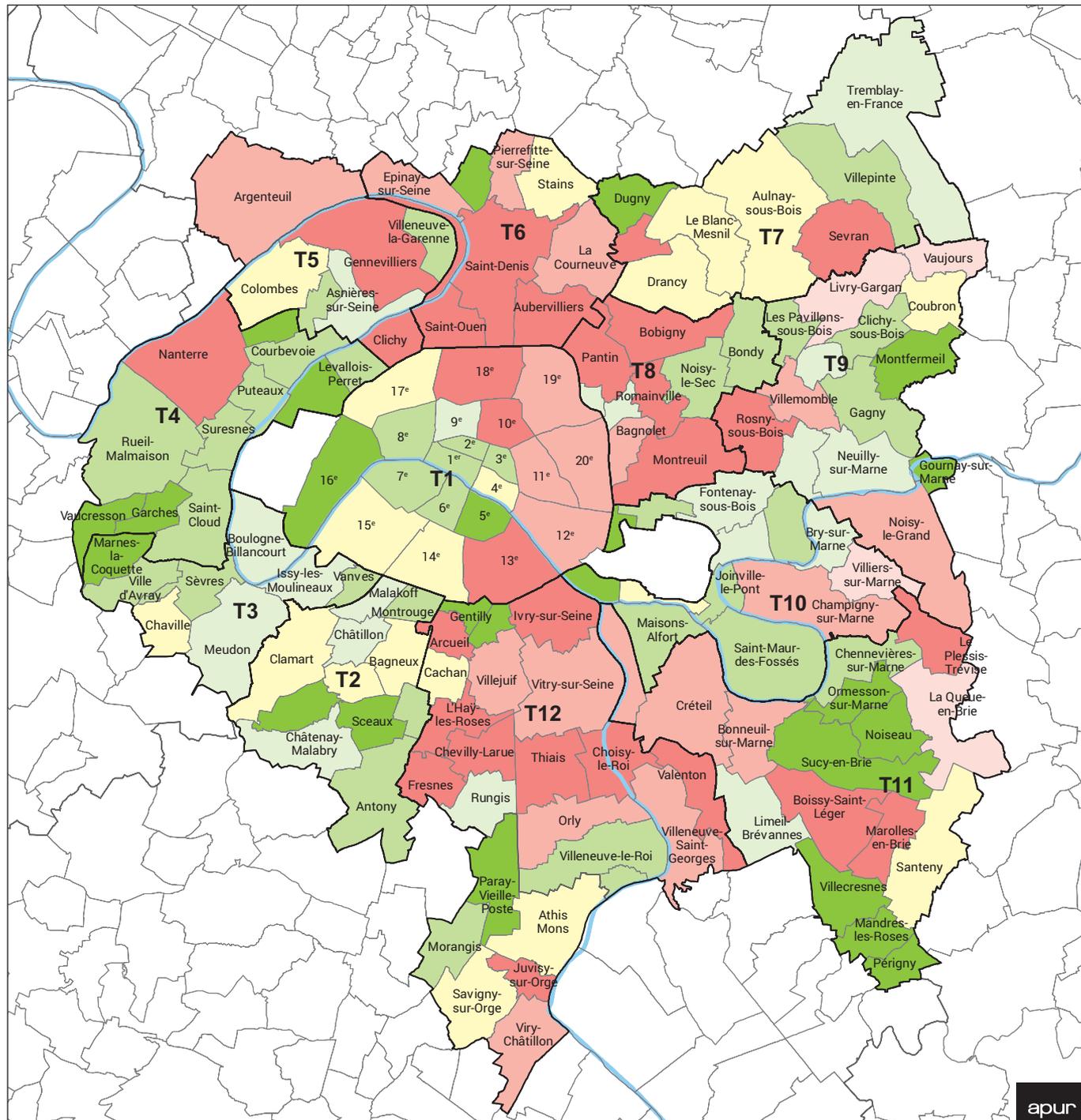
Sources : DRIHL IDF-FINESS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Solibail : DRIHL IdF/SALPE 31/12/2016 et Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, traitement Apur

## NOMBRE DE PLACES DANS LES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT (PÉRENNES ET NUITÉES HÔTELIÈRES) ET DE LOGEMENT ADAPTÉ (Y COMPRIS INTERMÉDIATION LOCATIVE), PAR TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLIS DU GRAND PARIS

	Hébergement pérenne (places en CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA)	Hôtels	Logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM)	Pensions de famille (dont résidences accueil)	Intermédiation locative (nombre de places)	Ensemble des places en hébergement, logement adapté et intermédiation locative
T1 - Paris	9 287	5 351	18 449	1 336	3 346	37 769
T2 - Vallée Sud Grand Paris	630	692	1 397	129	860	3 708
T3 - Grand Paris Seine Ouest	208	465	1 941	106	503	3 223
T4 - Paris Ouest La Défense	825	1 097	2 346	23	609	4 900
T5 - Boucle Nord de Seine	728	1 757	3 835	54	1 064	7 438
T6 - Plaine Commune	1 358	3 063	6 917	90	1 122	12 550
T7 - Paris Terres d'Envol	236	1 862	2 820	49	496	5 463
T8 - Est Ensemble	930	2 720	4 654	68	571	8 943
T9 - Grand Paris Grand Est	974	1 571	2 191	46	840	5 622
T10 - Paris Est Marne&Bois	464	1 396	2 388	30	629	4 907
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	986	1 365	1 862	51	966	5 230
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	2 008	3 422	7 376	131	1 676	14 613
<b>MGP</b>	<b>18 634</b>	<b>24 761</b>	<b>56 176</b>	<b>2 113</b>	<b>12 682</b>	<b>114 366</b>
<b>RÉGION</b>	<b>27 380</b>	<b>40 000</b>	<b>79 291</b>	<b>2 771</b>	<b>18 302</b>	<b>167 744</b>

Sources : DRIHL IDF-FINESS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Solibail : DRIHL IdF/SALPE 31/12/2016 et Louez Solidaire Mairie de Paris 31/12/2016 ; traitement Apur

## LES PLACES D'HÉBERGEMENT, DE LOGEMENT ADAPTÉ ET D'INTERMÉDIATION LOCATIVE



Écart de ratio par rapport à la moyenne régionale (13,9 places pour 1 000 habitants), fin 2016

Supérieur à la moyenne	Inférieur à la moyenne
<span style="color: red;">■</span> Plus de 10 places	<span style="color: lightgreen;">■</span> De 2 à 5 places
<span style="color: orange;">■</span> De 5 à 10 places	<span style="color: green;">■</span> De 5 à 10 places
<span style="color: pink;">■</span> De 2 à 5 places	<span style="color: darkgreen;">■</span> Plus de 10 places

Égalité	
<span style="color: yellow;">■</span> De -2 à +2 places	<span style="border: 1px solid black;">□</span> Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-FINESS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Solibaïl : DRIHL IDF/SALPE 31/12/2016, Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014, Traitement de données : Apur

**Une moyenne de 16 places pour 1 000 habitants, avec de forts déséquilibres entre les territoires, mais aussi entre les communes au sein des territoires**

L'article 69 de la loi « Molle » prévoit que la plupart des communes doivent atteindre au moins 1 place d'hébergement pour 1 000 habitants. Au 31 décembre 2016, la Métropole du Grand Paris compte en moyenne 16,34 places pour 1 000 habitants (contre 13,95 places en Ile-de-France). 124 communes sur 131 satisfont à cette obligation. La loi ne constitue **donc pas un aiguillon pour développer le parc d'hébergement et de logements adaptés dans les communes de la Métropole.**

En revanche, l'examen de la répartition des dispositifs sur le territoire fait ressortir **des déséquilibres territoriaux importants.** Ces déséquilibres dans l'offre sont visibles quand les territoires sont comparés, mais peuvent également être observés au sein des territoires eux-mêmes.

**Paris et certains territoires concentrent une part très importante des places existantes.** Le T6 Plaine Commune se distingue par un nombre de places pour 1 000 habitants particulièrement élevé, supérieur au double de la moyenne régionale. Dans une moindre mesure le T8 - Est Ensemble (21,9 places pour 1 000 habitants) est également bien au-dessus de la moyenne régionale

À l'inverse, les territoires de Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3), Paris Ouest La Défense (T4) et Paris Est Marne&Bois (T10) regroupent un nombre de places rapporté à 1 000 habitants, inférieur ou égal à 10 places

pour 1 000 habitants, très inférieur à la moyenne calculée pour l'ensemble de la région Ile-de-France (13,9 places pour 1 000 habitants).

Par ailleurs, à l'intérieur **de certains territoires la situation des communes apparaît très contrastée.** C'est notamment le cas de Paris Ouest la Défense (T4), où Nanterre se distingue avec un nombre de places pour 1 000 habitants très supérieur à la moyenne régionale contrairement aux autres communes du territoire. De forts contrastes apparaissent aussi entre les communes qui composent le Boucle Nord de Seine (T5) et Paris Terres d'Envol (T7). Certaines communes y concentrent une fraction importante des places, sans rapport avec leur poids démographique au sein du territoire.

Plusieurs communes ressortent comme densément dotées, avec un nombre de places pour 1 000 habitants très supérieur à la moyenne régionale (plus de 10 places de plus pour 1 000 habitants que la moyenne). En Seine-Saint-Denis, il s'agit d'Aubervilliers, Saint-Denis, Le Bourget, Saint-Ouen, Montreuil, Pantin, Romainville, Bobigny, Sevran, Rosny-sous-Bois et L'Île-Saint-Denis. Trois communes des Hauts-de-Seine sont dans cette même situation : Gennevilliers, Nanterre et Clichy. Dans le Val-de-Marne, 11 communes sont concernées : Thiais, Ivry-sur-Seine, Marolles-en-Brie, Fresnes, Boissy-Saint-Léger, Chevilly-Larue, Valenton, Choisy-le-Roi, L'Haÿ-les-Roses et Arcueil. À Paris les 10<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements comptent respectivement 29,0, 28,1 et 25,7 places pour 1 000 habitants et ont donc eux aussi plus de 10 places pour 1 000 habitants que la moyenne régionale.

## Hébergement et occupations temporaires

Depuis quelques années la Ville de Paris a mis à profit des sites et des bâtiments inoccupés dans l'attente de projets pour créer des capacités supplémentaires d'hébergement d'urgence.

Au 1<sup>er</sup> mars 2018, 20 sites d'hébergement d'urgence sont gérés à Paris par des associations de manière temporaire (Emmaüs, Aurore, le Samusocial, Auxilia, la Mie de Pain ou bien encore le CASVP). Ces sites « intercalaires » représentent une capacité d'hébergement de 2 770 places.

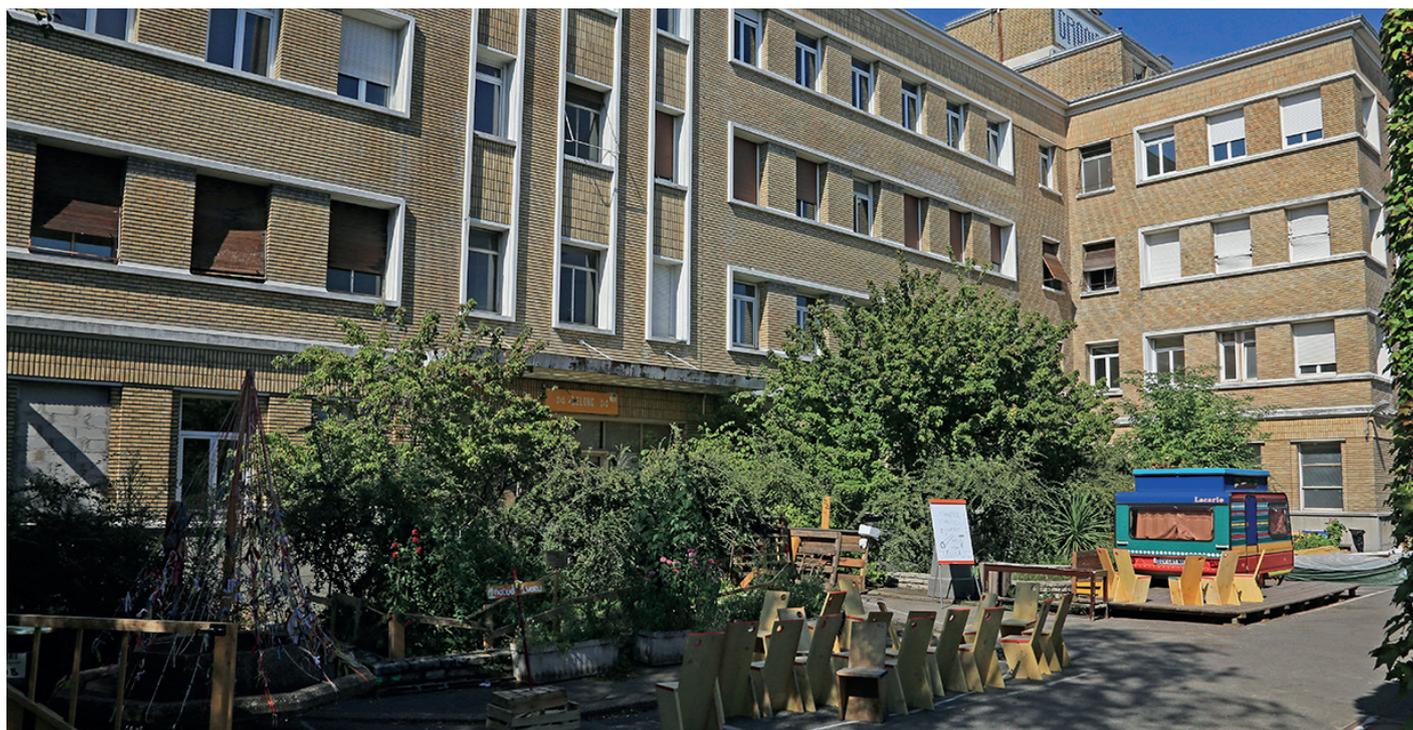
Quand le site le permet, il arrive que ces occupations temporaires s'inscrivent dans un projet plus large d'urbanisme temporaire. Cela permet de proposer des aménagements pour une durée limitée, allant de quelques semaines à quelques années, afin d'expérimenter de nouveaux usages et apporter des réponses aux besoins non couverts : hébergement d'urgence mais aussi locaux abordables pour des start-up, des associations ou des artistes, espaces extérieurs ouverts multi-usages, etc.

Sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul (4 ha), l'occupation des « Grands Voisins » est un exemple emblématique de cette dynamique. Dès 2011, l'hôpital, en réduction d'activité, a accueilli dans plusieurs bâtiments des centres d'hébergement d'urgence. Après le déménagement définitif de l'APHP en 2014, le site s'est progressivement développé en s'enrichissant d'autres fonctions : bureaux, ateliers, restauration, programmation événementielle... Au maximum de son activité en 2017, il accueillait 600 personnes hébergées, un millier de résidents travaillant dans plus de 175 structures, et de nombreux visiteurs. Le site entre en 2018 dans une nouvelle phase, les occupations temporaires cédant la place aux aménageurs du futur écoquartier.

Avant les Grands Voisins, d'autres occupations mixant hébergement d'urgence et autres usages avaient déjà eu lieu sur le territoire parisien. On peut citer à titre d'exemple l'Archipel (fermé en 2016) ou la caserne de Reuilly (fermée

en 2015). Le centre de premier accueil pour migrants installé Porte de la Chapelle depuis octobre 2016 et jusqu'à mars 2018 constitue également une occupation temporaire réversible. Néanmoins, de par sa spécialisation sur l'accueil de migrants et sa non-ouverture au public extérieur, il est difficilement comparable aux autres projets cités.

Outre leurs bénéfices pour l'animation du territoire, la création de valeur économique et l'attraction de nouveaux publics, ces projets d'urbanisme temporaire sont bénéfiques pour les populations hébergées. En effet, ils constituent un espace intermédiaire, une « zone tampon » bienveillante entre le centre d'hébergement et la ville. La mixité d'activités présentes sur le site offre des opportunités de réintégration sociale et économique pour ces populations fragiles (dispositifs de retour à l'emploi, monnaie-temps sur site).



Les Grands Voisins, Saint-Vincent de Paul, Paris 14<sup>e</sup>

*D'importants déséquilibres dans la répartition géographique de l'offre d'hébergement au sein de la MGP.*

### Une répartition géographique différenciée selon les types de structures

Au-delà des déséquilibres constatés tous types de place confondus, les déséquilibres varient également selon les structures d'hébergement et de logement adapté considérées.

À Paris, par exemple, le nombre de places en hébergement pérenne pour 1 000 habitants est sensiblement plus élevé que la moyenne régionale (4,2 places pour 1 000 habitants, soit +1,9 places de plus que la moyenne régionale), tandis que le nombre de nuitées hôtelières pour 1 000 habitants y est notablement plus faible (2,4 places pour 1 000 habitants, soit 0,9 place de moins que la moyenne régionale).

Deux territoires se caractérisent par un nombre de places pour 1 000 habitants inférieur à la moyenne régionale, quel que soit le type de places

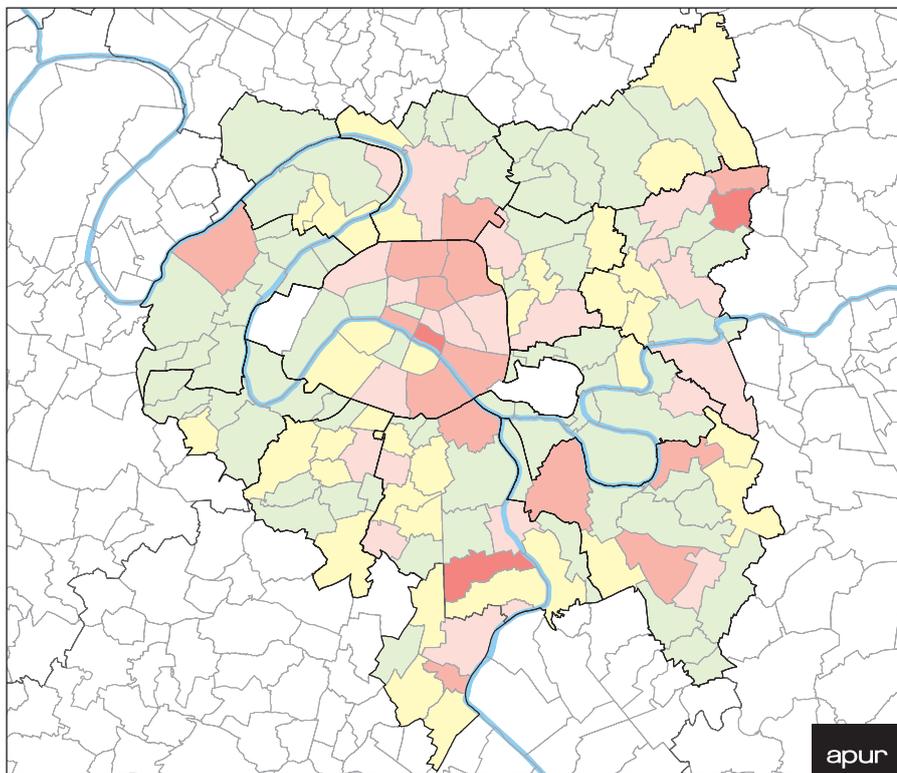
considéré : le T4 – Paris Ouest La Défense (8,7 places pour 1 000 habitants en moyenne, soit 5,2 places de moins que la moyenne régionale) et le T10 Paris Est Marne & Bois (9,7 places pour 1 000 habitants en moyenne, soit 4,2 places de moins que la moyenne régionale).

Les territoires de Vallée Sud Grand Paris (T2) et Grand Paris Seine Ouest (T3) ont également un nombre de places pour 1 000 habitants sensiblement plus faible que la moyenne régionale (respectivement 4,5 et 3,7 places de moins que la moyenne métropolitaine). Cependant le premier territoire dispose d'une proportion plus importante de logements intégrés à un dispositif d'intermédiation locative et le second territoire est globalement moins en décalage avec les moyennes régionales et dispose en proportion de plus de places en pension de famille.

#### ÉCART À LA MOYENNE RÉGIONALE DU NOMBRE DE PLACES POUR 1 000 HABITANTS, POUR LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT, DE LOGEMENT ADAPTÉ ET D'INTERMÉDIATION LOCATIVE, PAR TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

	Hébergement pérenne (places en CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA)	Hôtels	Logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM)	Pensions de famille (dont résidences accueil)	Intermédiation locative (nombre de places)	Ensemble des places en hébergement, logement adapté et intermédiation locative
T1 - Paris	1,91	-0,92	1,72	0,37	-0,01	3,06
T2 - Vallée Sud Grand Paris	-0,68	-1,57	-3,04	0,10	0,66	-4,53
T3 - Grand Paris Seine Ouest	-1,61	-1,84	-0,40	0,11	0,08	-3,67
T4 - Paris Ouest La Défense	-0,81	-1,38	-2,42	-0,19	-0,44	-5,24
T5 - Boucle Nord de Seine	-0,61	0,70	2,19	-0,11	0,92	3,08
T6 - Plaine Commune	0,94	3,94	9,82	-0,02	1,14	15,82
T7 - Paris Terres d'Envol	-1,61	1,96	1,41	-0,09	-0,11	1,55
T8 - Est Ensemble	0,00	3,35	4,82	-0,06	-0,12	7,99
T9 - Grand Paris Grand Est	0,23	0,71	-0,96	-0,11	0,64	0,50
T10 - Paris Est Marne&Bois	-1,36	-0,56	-1,87	-0,17	-0,28	-4,23
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	0,91	1,09	-0,57	-0,07	1,60	2,95
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	0,65	1,66	4,15	-0,04	0,92	7,34
<b>MGP</b>	<b>0,39</b>	<b>0,21</b>	<b>1,43</b>	<b>0,07</b>	<b>0,29</b>	<b>2,39</b>
<b>Moyenne régionale du nombre de places pour 1 000 habitants</b>	<b>2,28</b>	<b>3,33</b>	<b>6,59</b>	<b>0,23</b>	<b>1,52</b>	<b>13,95</b>

Sources : Insee, population municipale au 01/01/2014 ; DRIHL IDF-FINESS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris, Solibaïl : DRIHL IdF/SALPE 31/12/2016 et Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, traitement Apur



## LES HÉBERGEMENTS PÉRENNES

Écart de ratio par rapport à la moyenne régionale (2,3 places pour 1 000 habitants), au 31/12/2016

### Supérieur à la moyenne

- Plus de 5 places
- De 3 à 5 places
- De 1 à 3 places

### Égalité

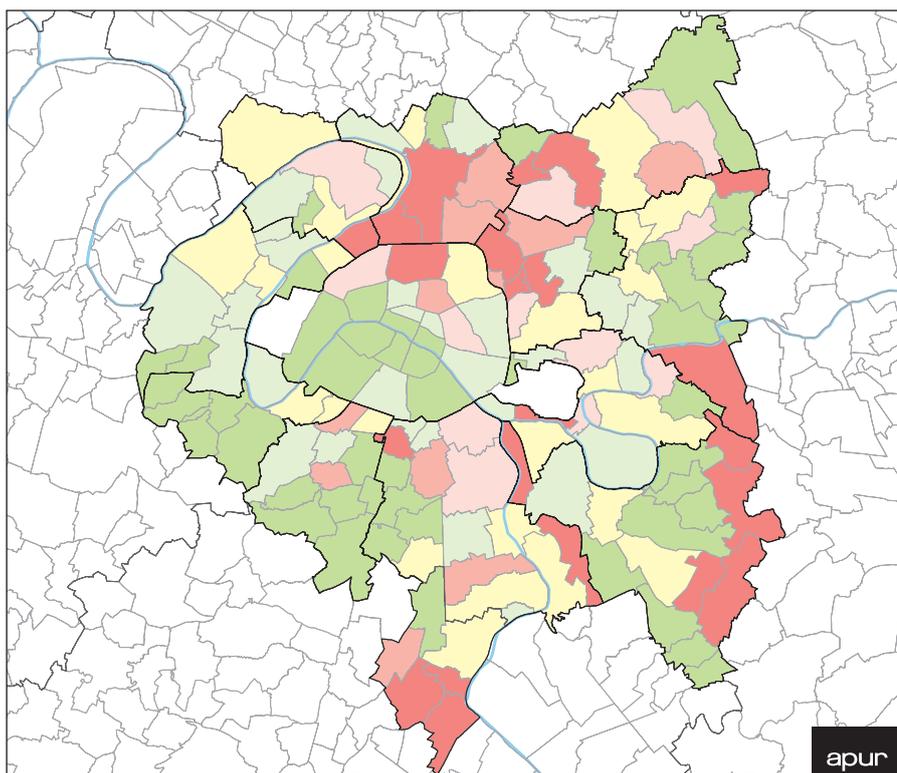
- De -1 à +1 places

### Inférieur à la moyenne

- De 1 à 3 places

Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-FINESS au 31/12/2016, enquête places en diffus au 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014  
 Traitement de données : Apur



## L'HÉBERGEMENT EN HÔTEL

Écart de ratio par rapport à la moyenne régionale (3,3 places pour 1 000 habitants), en novembre 2016

### Supérieur à la moyenne

- Plus de 5 places
- De 3 à 5 places
- De 1 à 3 places

### Égalité

- De -1 à +1 places

### Inférieur à la moyenne

- De 1 à 3 places
- De 3 à 5 places

Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 novembre 2016) hors migrants hébergés via le Samusocial de Paris, Recensement de la population Insee 2014  
 Traitement de données : Apur

Dans le territoire Grand Paris - Grand Est (T9) et dans une moindre mesure dans le territoire Paris Terres d'Envol (T7), le nombre de places pour 1 000 habitants est très proche de celui calculé à l'échelle de la région. Toutefois, dans le détail, pour ce dernier territoire, le nombre élevé de nuitées hôtelières compense des nombres de places particulièrement faibles dans les autres dispositifs ici considérés.

À l'inverse, Plaine Commune (T6) dispose sur son territoire d'un nombre de places pour 1 000 habitants (29,8 en moyenne), toujours supérieur à la moyenne régionale, quel que soit le dispositif considéré, à l'exception des pensions de famille. C'est également le cas pour Grand-Orly Seine Bièvre (T12).

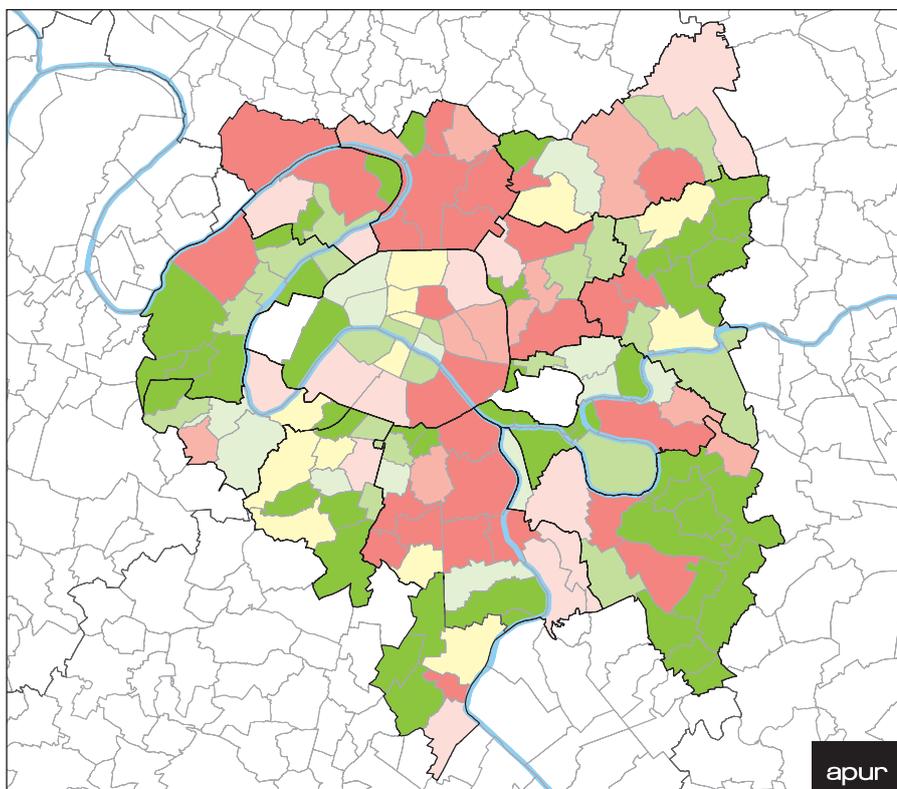
Enfin, Est Ensemble (T8) se caractérise par un nombre de places pour 1 000 habitants sensiblement plus élevé que la moyenne régionale, essentiellement lié à l'existence d'un grand nombre de logements adaptés et au grand nombre de nuitées hôtelières mobilisées sur le territoire. En effet, à l'inverse, le nombre de places d'hébergement pérenne est inférieur à la moyenne, de même que le nombre de logements en intermédiation locative et le nombre de places en pensions de famille.

La série de cartes présentées ci-après met en évidence les déséquilibres dans la répartition géographique de chaque type de structures en montrant les écarts à la moyenne métropolitaine du nombre de places pour les différents types de structures d'hébergement et de logement adapté.

---

*Plaine Commune, Est Ensemble  
et Grand-Orly Seine Bièvre comptent  
+ de 20 de places d'hébergement  
pour 1 000 habitants.*

---



## LES LOGEMENTS ADAPTÉS

Écart de ratio par rapport à la moyenne régionale (6,8 places pour 1 000 habitants), au 31/12/2016

### Supérieur a la moyenne

- Plus de 5 places
- De 3 à 5 places
- De 1 à 3 places

### Égalité

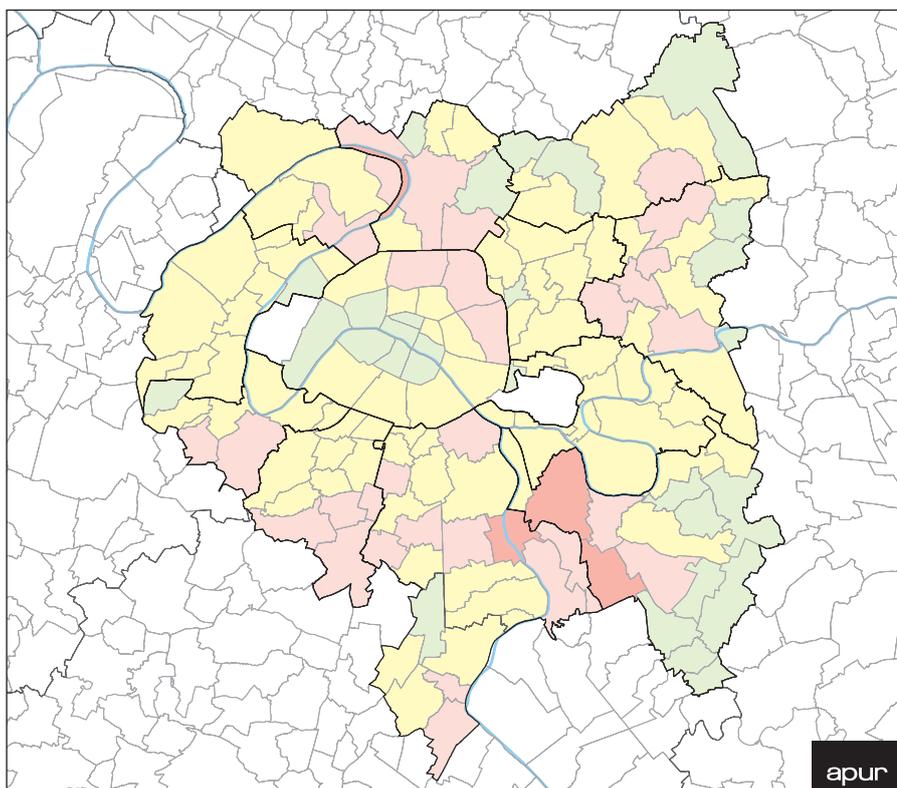
- De -1 à +1 places

### Inférieur a la moyenne

- De 1 à 3 places
- De 3 à 5 places
- Plus de 5 places

Limite EPT

Sources : DRIHL-IDF-FINESS au 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur



## L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Écart de ratio par rapport à la moyenne régionale (1,5 places pour 1 000 habitants), au 31/12/2016

### Supérieur a la moyenne

- De 3 à 5 places
- De 1 à 3 places

### Égalité

- De -1 à +1 places

### Inférieur a la moyenne

- De 1 à 3 places

Limite EPT

Sources : Solibaïl : DRIHL-IDF/SALPE 31/12/2016, Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, Recensement de la population Insee 2014  
Traitement de données : Apur

# Enjeux et synthèse

Avec plus de 114 000 places (soit 16 places pour 1 000 habitants), le parc d'hébergement et de logements adaptés de la Métropole du Grand Paris est très développé mais, ces dernières années, les besoins n'ont cessé de croître et les publics d'évoluer. Les cartographies de l'offre mettent en évidence l'inégale répartition de l'offre entre les territoires et au sein des communes d'un même territoire.

## ► Une offre importante équivalente à 114 000 places

Cette offre comprend 18 500 places d'urgence dans des centres de type CHU, CHRS et CADA, auxquelles s'ajoutent 58 000 places dans des logements adaptés de type résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants et pensions de familles, mais aussi environ 25 000 nuitées en hôtel mobilisées chaque nuit par les services de l'État, notamment au titre de l'aide sociale à l'enfance. Enfin, les logements du parc privé captés au travers des dispositifs d'intermédiation locative (Solibail et Louez solidaire et sans risque), représentent l'équivalent de 12 500 places.

## ► Mais tous les besoins ne sont pas couverts

Le nombre de personnes en situation de très grande précarité ou à la rue a fortement augmenté ces dernières années. Autre difficulté, la diversité des publics s'est accentuée : plus de femmes, plus de familles, plus d'enfants. La plupart des solutions existantes ne sont plus adaptées.

## ► Une offre d'hébergement et des dispositifs d'aides associés inégalement répartis au sein de l'espace métropolitain

La répartition de l'hébergement dans la MGP fait ressortir de forts déséquilibres territoriaux ramenés à la moyenne métropolitaine de 16 places pour 1 000 habitants : Plaine Commune (30 places pour 1 000 hab.), Est Ensemble (22), Grand-Orly Seine Bièvre (21), Boucle Nord de Seine et Paris (17). Au sein des autres territoires, certaines communes concentrent une fraction importante des places, sans rapport avec leur poids démographique : c'est par exemple le cas de Nanterre au sein de Paris Ouest La Défense (T4), Noisy-le-Grand au sein de Grand Paris Grand Est (T9) ou bien encore Champigny-sur-Marne au sein de Paris Est Marne&Bois (T10).

Autre chiffre qui montre l'ampleur des déséquilibres dans la répartition des structures d'hébergement : 13 communes, dont Paris, concentrent 60 % de l'offre existant dans la Métropole du Grand Paris.

## ► Optimiser, rééquilibrer, partager

Le diagnostic fait ressortir plusieurs enjeux :

- rééquilibrer la localisation de l'offre d'hébergement sur le territoire métropolitain ;
- accompagner le plan de réduction du recours à l'hôtel mené par l'État ;
- soutenir la mise en œuvre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres existants ;
- encourager la création d'un Samu social métropolitain.





PARTIE 6

# LES PUBLICS AYANT DES BESOINS EN LOGEMENT SPÉCIFIQUES



© Apur - David Boureau

# 6.

## Les publics ayant des besoins en logement spécifiques

Les publics spécifiques sont des catégories de la population, non homogènes en leur sein, qui rencontrent des difficultés à se loger du fait de leurs besoins particuliers : modes de vie singuliers, une condition physique ou un état de santé qui oblige à mettre en place un accompagnement ou une forme d'habi-

tat adaptée, ou encore des contraintes de ressources. Pour ces publics, que ce soit les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées ainsi que les gens du voyage, une intervention de la puissance publique est nécessaire pour lever ces freins à l'accès à un logement adapté à leurs besoins.

*Une Métropole jeune : près d'un quart de la population a entre 20 et 34 ans*

### L'accès au logement des jeunes dans la Métropole du Grand Paris

#### Une population importante et très hétérogène

Dans la Métropole du Grand Paris, les 20-34 ans représentent 23 % de la population et 24 % des ménages, soit environ 735 000 ménages dont le chef de ménage a entre 20 et 34 ans. À titre de comparaison, dans le reste de la France, la proportion moyenne de 20-34 ans dans la population

s'élève à 17 %, comme cela est indiqué dans le graphique ci-dessous.

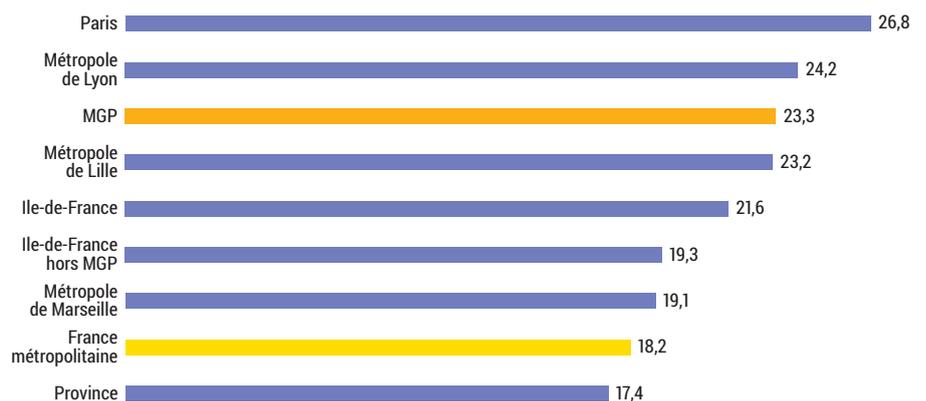
Les 20-34 ans regroupent à la fois les étudiants, les jeunes actifs et les jeunes sans activité, qui forment eux-mêmes des catégories hétérogènes notamment du fait des différents types de contrat, niveaux d'étude et de la perméabilité de ces statuts.

#### LA PERMÉABILITÉ DES STATUTS DES « JEUNES »



Source : Contribution de l'URFJT-URHAJ au projet de SRHH

#### PART DES 20-34 ANS DANS LA POPULATION EN %



© URFJT-URHAJ

Source : Insee, recensement 2013



**504 000**

étudiants  
dans la MGP

### Les étudiants, nombreux à Paris et de plus en plus nombreux dans les territoires adjacents

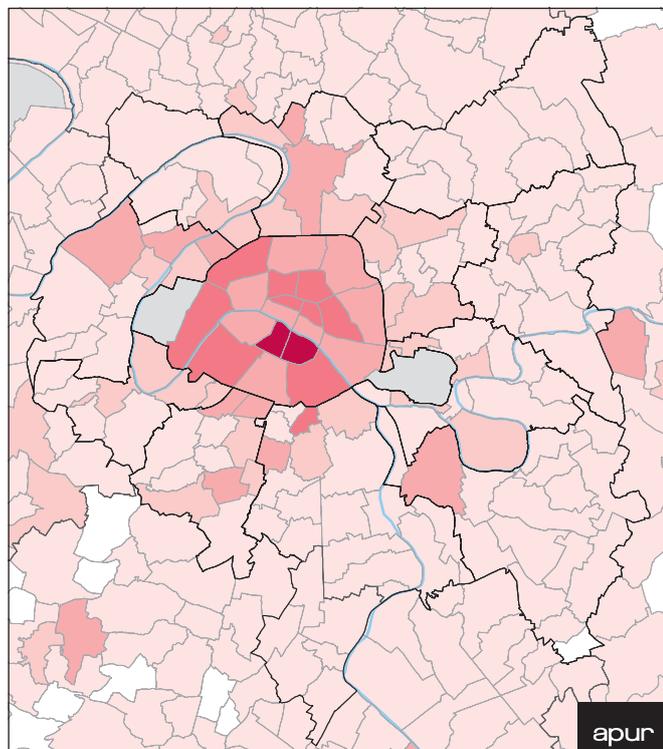
D'après le recensement de la population 2012, 504000 étudiants font leurs études dans un établissement situé dans la Métropole du Grand Paris et 430000 étudiants y résident. Paris (T1) regroupe 64 % des étudiants venus étudier et 46 % des étudiants résidents : en 2012, un habitant sur 10 dans Paris (T1) est un étudiant. Cette forte polarisation s'explique notamment par la concentration de nombreux lieux d'études dans Paris.

Le nombre d'étudiants qui résident dans la Métropole a augmenté de l'ordre de 25 % entre 1999 et 2012, avec une augmentation particulièrement forte en dehors de Paris (cf. partie I Diagnostic socio-économique). Cette augmentation s'observe notamment dans les communes du nord-ouest de la Métropole comme Clichy, Levallois-Perret, Colombes, Argenteuil et la

Garenne Colombes, en limite du sud de Paris à Ivry-sur-Seine, Villejuif et Vitry-sur-Seine, ainsi qu'au Sud-Ouest de Paris, à Issy-les-Moulineaux et Montrouge. Les étudiants privilégient des lieux de résidence centraux, dans Paris ou dans des communes limitrophes, préférant, pour nombre d'entre eux, vivre à Paris plutôt qu'à proximité de leur lieu d'étude.

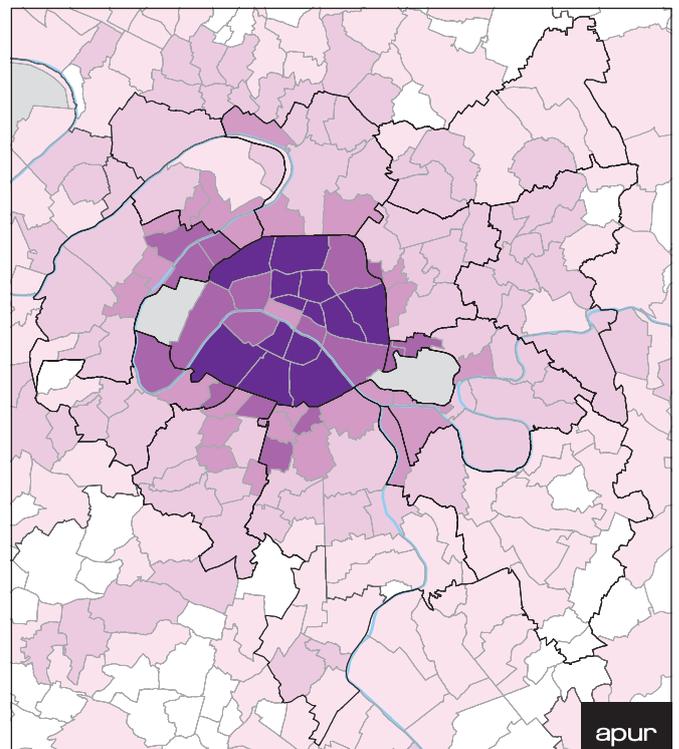
Hormis Paris (T1), trois territoires accueillent plus d'étudiants dans leurs établissements que d'étudiants qui résident sur la zone : Grand Paris Sud Est Avenir (T11), Paris Ouest La Défense (T4) et Plaine Commune (T6). Le nombre d'étudiants sur place est dû aux universités qui s'y trouvent : l'université de Paris-Est Créteil Val-de-Marne dans le T11, l'université Paris-Ouest Nanterre La Défense dans le T4, l'université de Paris-Nord, celle de Paris-Vincennes à Saint-Denis et le Conservatoire National des Arts et Métiers dans le T6.

#### LES LIEUX D'ÉTUDES DES ÉTUDIANTS



Source : Recensement de la population Insee 2012

#### LES LIEUX DE RÉSIDENCE DES ÉTUDIANTS



Source : Recensement de la population Insee 2012

## L'Île-de-France, une région très attractive pour les jeunes diplômés

L'étude de juin 2016 du Cereq<sup>1</sup> montre que les jeunes sont très mobiles : 22 % d'entre eux ne résident pas dans leur région de formation trois ans après la fin de leurs études ou formation initiale. Ces jeunes regroupent à la fois les jeunes non diplômés, les diplômés du secondaire, les diplômés du supérieur court (entre bac +2 et bac +4) et les diplômés du supérieur long (bac +5 et plus). Il s'agit a priori de jeunes entrants dans la vie active qui ne sont pas ou plus concernés par l'offre de résidences pour étudiants.

La région Ile-de-France est particulièrement attractive pour les jeunes diplômés formés dans les autres régions françaises : sur une même génération d'individus, 3 ans après la fin de leurs études, l'Ile-de-France compte 11 % de résidents jeunes actifs de plus que le nombre de jeunes actifs formés dans la région. Par ailleurs, le « taux de fuite » de jeunes diplômés d'Ile-de-France est le plus bas de France.

L'attractivité de la région Ile-de-France est particulièrement grande pour les jeunes diplômés de l'enseignement supérieur long (bac +5 et plus) : 41 % des jeunes diplômés de l'enseignement supérieur long qui changent de région au cours des 3 ans suivant la fin de leurs études viennent s'installer en Ile-de-France.

Le Cereq explique cette forte attraction de l'Ile-de-France par le fait que la concentration des emplois de cadres dans la région est plus élevée que la concentration des effectifs d'étudiants de l'enseignement supérieur long, ce qui crée un appel d'air pour les diplômés des autres régions.

## Des difficultés d'accès à un logement autonome

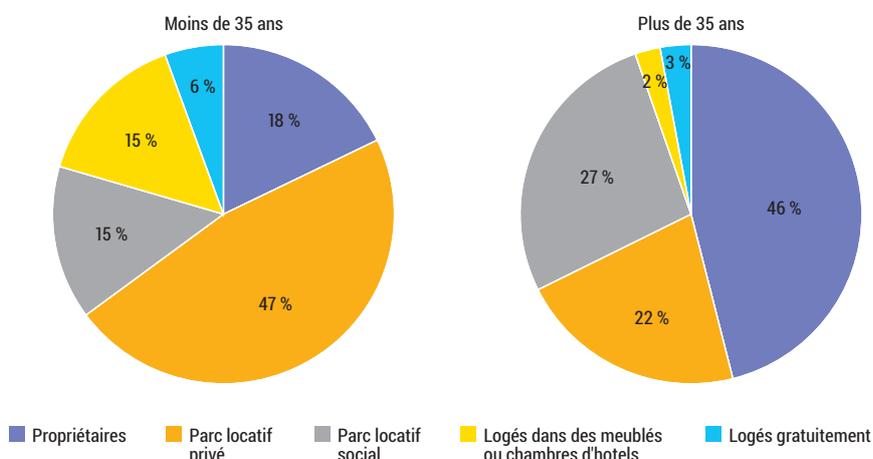
### Les statuts d'occupation des moins de 35 ans : un faible accès à la propriété et un recours de plus en plus fréquent aux locations meublées

La répartition de la population des moins de 35 ans (20-34 ans) par statut d'occupation diffère beaucoup de celle des plus de 35 ans. Si le parc locatif privé joue un rôle primordial dans le logement des moins de 35 ans, à l'inverse c'est la propriété qui est le statut d'occupation le plus rencontré chez les plus de 35 ans : 47 % des 20-34 ans sont locataires du parc privé tandis que 46 % des plus de 35 ans sont propriétaires du logement qu'ils habitent. Le faible taux de propriétaire chez les moins de 35 ans (18 %) traduit des difficultés d'accès à la propriété, notamment dues à des prix immobiliers prohibitifs pour des ménages au début de leur vie professionnelle. Ces difficultés semblent d'ailleurs s'accroître comme le traduit la baisse de la part de propriétaires chez les moins de 35 ans (20 % en 2008 contre 18 % en 2013).

La part des plus de 35 ans occupant un meublé ou une chambre d'hôtel est très faible (2 %), alors que 15 % des ménages

*La moitié des jeunes sont locataires du parc privé*

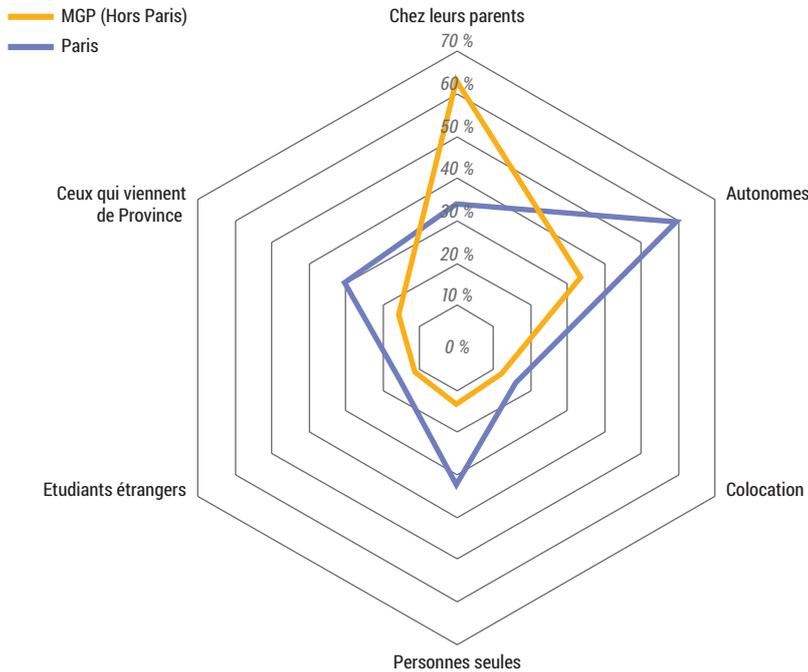
### STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS



Source : Insee, recensement 2013

<sup>1</sup> – Cereq, Mobilités interrégionales de jeunes diplômés – Analyse par niveau de sortie, juin 2016.

**PROFILS D'ÉTUDIANTS À PARIS ET DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**



Source : Insee, recensement 2013

*Plus d'un jeune sur 3 habite encore chez ses parents*

dont le chef a moins de 35 ans ont recours à ce type de logement. En 2008, la part des moins de 35 ans locataire d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel s'élevait à 11 %, contre 15 % en 2013, soit une évolution de +39 %. Cette hausse est particulièrement importante dans les territoires de la Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3), Grand-Orly Seine Bièvre (T12, +50 %). Ce type d'offre s'est progressivement développé notamment parce qu'il est adapté au taux de mobilité élevé des moins de 35 ans, fréquemment obligés de changer de ville pour cause d'études, de premier emploi, de stage ou encore d'apprentissage.

Que ce soit pour les moins de 35 ans ou l'ensemble des catégories d'âge confondues, le T1-Paris est le territoire qui se distingue le plus de la moyenne métropolitaine : la part de ménages de moins de 34 ans propriétaires tombe à 13 %, la proportion des moins de 35 ans se logeant dans le parc locatif social n'est que de 7 % alors qu'à l'inverse il y a une proportion plus élevée de jeunes se logeant dans des meublés ou des chambres d'hôtel.

**Décohabitation tardive et colocation : des conditions d'occupation qui traduisent les difficultés de logement que rencontrent les jeunes**

Le principal marqueur des difficultés que rencontrent les moins de 35 ans pour se loger dans la Métropole du Grand Paris est le recul de l'âge de la décohabitation. Entre 2008 et 2013, **le nombre de jeunes adultes qui vivent encore chez leurs parents a augmenté (+26 900) tandis que le nombre de jeunes ayant leur propre logement diminue fortement (-45 700)**. Plus d'un jeune sur trois habite chez ses parents dans la Métropole du Grand Paris en 2013 alors que dans les métropoles de Nancy, Rennes, Toulouse et Brest, moins de 20 % des moins de 35 ans vivent encore chez leurs parents (cf. chapitre 1).

Pour les étudiants, la part de ceux qui vivent chez leurs parents varie du simple au double entre ceux qui vivent à Paris et les autres. En dehors de Paris, environ 63 % des étudiants vivent chez leurs parents. Dans Paris, environ 34 % des étudiants vivent chez leurs parents et 60 % vivent dans un logement autonome. Ces situations opposées s'expliquent notamment par la migration d'étudiants venus d'autres régions françaises et de l'étranger pour poursuivre leurs études dans la Métropole. Comme le montre le radar ci-dessous, ces nouveaux arrivants viennent s'installer en plus grand nombre à Paris que dans le reste de la Métropole, et entrent alors en concurrence avec les jeunes ayant grandi dans la Métropole.

De nombreux jeunes qui parviennent à quitter le logement de leurs parents vivent dans des ménages composés de plusieurs personnes sans lien familial, **des colocations**. Dans la Métropole le nombre de ces ménages s'élève à 4 %, toutes catégories d'âges confondues, alors que chez les 20-34 ans, 11 % des ménages sont concernés.

Dans le cas des étudiants, la part de ménages vivant en colocation s'élève à 14 % dans la Métropole et à environ 17 % dans le T1-Paris. Si le développement de ce mode de cohabitation peut être lié au goût pour la vie en communauté, il est sans doute également lié à la volonté de se loger à moindres frais.

### **Le parc locatif privé : une inadéquation entre des prix élevés et les ressources limitées des jeunes**

Les jeunes rencontrent des difficultés à se loger dans le parc locatif privé principalement à cause de leurs ressources limitées. En 2012, dans la Métropole, le revenu médian disponible des moins de 30 ans est le plus bas de toutes les classes d'âge suivantes, et s'élève à 19 695 € par an, contre 22 347 € par an pour l'ensemble des plus de 30 ans<sup>2</sup>. Le revenu médian des moins de 30 ans masque de fortes inégalités : alors qu'en France métropolitaine, la différence de revenu médian disponible entre les 10 % plus riches et les 10 % plus pauvres s'élève à 3,2, dans la Métropole du Grand Paris cet écart est de 4,2, le territoire le plus inégalitaire étant Paris (écart de 4,6). Par ailleurs, le revenu médian disponible annuel des moins de 30 ans varie beaucoup d'un territoire à l'autre : il s'élève à 14 342 € à Plaine Commune (T6), contre 23 241 € pour les jeunes de moins de 30 ans dans Grand Paris Seine Ouest (T3).

Parallèlement, dans la Métropole du Grand Paris, le taux de chômage des jeunes de moins de 35 ans est de 17 % en 2013, contre 13 % pour l'ensemble des classes d'âge. Entre 2008 et 2013, le taux de chômage des moins de 35 ans a augmenté de 2 points<sup>3</sup>.

Enfin, pour mémoire, les jeunes de moins de 25 ans ne disposent pas du Revenu de solidarité active (RSA), sauf cas rares où la personne réunit les conditions requises<sup>4</sup>, ce qui peut les amener à se retrouver sans ressources.

D'après l'Enquête Logement 2013, à Paris et dans les départements de la petite couronne, les moins de 35 ans locataires du parc privé consacrent 26,3 % de leur revenu mensuel moyen au paiement de leur loyer, contre 24,4 % en 2006<sup>5</sup>. En comparaison, le taux d'effort brut de l'ensemble de la population de Paris et de la petite couronne est légèrement inférieur à celui des moins de 35 ans mais a augmenté plus fortement entre 2006 et 2013 : il s'élevait à 22,4 % en 2006 contre 25,0 % en 2013. Les diverses aides au logement permettent d'abaisser quelque peu les taux d'effort des moins de 35 ans, mais ils demeurent tout de même élevés (24,5 % en 2013). Ces taux d'effort élevés montrent que si les jeunes continuent à se loger en majorité dans le parc locatif privé, l'accès au logement se fait à un coût de moins en moins soutenable.

Avec le fait que les revenus soient parfois insuffisants par rapport aux loyers du parc privé, un autre obstacle à l'accès au logement pour les jeunes métropolitains est la difficulté à fournir les garanties demandées par les bailleurs. Plusieurs outils ont été mis en place pour aider les jeunes ménages à fournir un garant de façon à pouvoir accéder à un logement du parc privé lorsqu'ils en sont dépourvus.

Le dispositif **Caution Locative Étudiante (CLE)** est une garantie, gérée par le CROUS, qui concerne uniquement les locataires ayant le statut étudiant. Il a été mis en place depuis la rentrée 2013 en Ile-de-France et de 2013 à 2015, 2 646 demandes ont été formulées et 1 019 validées. La garantie **Loca-pass** s'adresse quant à elle aux personnes âgées de moins de 30 ans qui ont besoin d'un garant à leur entrée dans le parc social.

Autre dispositif, la **garantie VISALE** mise en place par Action Logement en janvier 2016 remplace la Garantie des

---

## *Un taux d'effort pour le logement élevé et en augmentation chez les jeunes ménages*

---

**2** – Calculs effectués d'après les données FiLoSoFi 2012.

**3** – D'après les résultats du recensement de la population Insee 2013.

**4** – Avoir exercé une activité à temps plein (ou l'équivalent) durant au moins 2 ans sur les 3 dernières années avant la demande RSA.

**5** – Sont pris en compte les ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans, locataires du secteur libre ainsi que la catégorie « sous-location, meublés, hôtels ».

**6** – Pour consulter l'ensemble des conditions, voir le site : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>.

risques locatifs (GRL). Elle s'adresse à tous les ménages qui louent dans le cadre d'un bail en intermédiation locative ainsi qu'aux personnes de moins de 30 ans et celles de plus de 30 ans à condition qu'elles soient salariées du secteur privé et entrent dans le logement dans les 6 mois de leur prise de fonction<sup>6</sup>. Parallèlement à ces dispositifs de garantie, **l'avance Loca-pass** permet aux jeunes de moins de 30 ans de ne pas avoir à avancer de dépôt de garantie lors de la location d'un logement. Le dépôt de garantie est avancé par Action Logement au bailleur et le locataire peut le rembourser petit à petit.

**L'Aide à l'Installation dans un Logement pour les Étudiants (AILE) :**

Ce dispositif mis en place par la Ville de Paris en 2012 permet d'aider les étudiants boursiers locataires du parc privé à s'installer dans leur logement. Cette aide, d'un montant forfaitaire de 500 €, a pour but de les aider à prendre en charge leurs frais d'installation, comme l'achat de meubles ou les frais de déménagement. Elle est destinée à des étudiants boursiers inscrits dans les académies de Paris, Créteil et Versailles et résidant à Paris. Elle est gérée par le CROUS de Paris.

**Un accès restreint au parc social**

En 2015, les jeunes de moins de 35 ans représentent 36 % de la demande en logement social dans la Métropole du Grand Paris, soit 168 665 demandeurs. Ils représentent 45 % des attributions, soit 21 726 demandeurs satisfaits au cours de l'année 2015. Si être âgé de moins de 35 ans est un critère a priori favorable à l'obtention d'un logement social, dans les faits, le nombre de moins de 35 ans qui accède à un logement locatif social dans la Métropole reste en deçà de la demande compte tenu de l'importance de la file d'attente : 13 % de la demande a été satisfaite en 2015.

Cet accès restreint au logement social est sans doute en partie dû à la structure du parc, avec seulement 8 % de logements constitués d'une seule pièce et 25 % de logements de 2 pièces, soit peu de petits logements adaptés aux besoins des étudiants<sup>7</sup>.

7 – D'après une exploitation du SNE 2015.

## État des lieux de l'offre spécifique de logement à destination des jeunes

### Une multitude de structures différentes ouvertes aux jeunes

L'offre de logements à destination des jeunes se décompose en trois grandes familles : les résidences sociales, les résidences conventionnées et les résidences privées non conventionnées.

Les **résidences sociales** sont des structures qui proposent un logement temporaire, pouvant aller de quelques mois jusqu'à 2 ans, à des personnes qui éprouvent des difficultés sociales et/ou économiques à se loger. Cette catégorie regroupe les résidences sociales généralistes qui reçoivent un public diversifié, les résidences sociales spécialisées pour étudiants et jeunes actifs, les résidences « ex-FJT » issues de la transformation d'anciens Foyers jeunes travailleurs (FJT) ainsi que les Foyers de jeunes travailleurs (FJT) qui ont vocation, à terme, à être transformés en résidences sociales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, on dénombre 35 041 places en résidences sociales et FJT dans la Métropole du Grand Paris <sup>8</sup>.

La catégorie des **résidences conventionnées** regroupe les logements gérés par le CROUS, les résidences étudiantes conventionnées mais non gérées par le CROUS (c'est notamment le cas de la Cité Internationale Universitaire de Paris - CIUP) et de logements sociaux pour étudiants. Cette catégorie compte **29 851 places dans la Métropole du Grand Paris** au 1<sup>er</sup> juillet 2014<sup>9</sup>, dont pratiquement la moitié est gérée par le CROUS (48 %).

À la différence du parc social classique, ces logements étudiants ne sont financés qu'en PLS ou PLUS et ils font l'objet d'un processus d'attribution spécifique, distinct du reste du parc social, effectué par l'organisme (par exemple le CROUS) qui (sous) loue les logements aux étudiants. Les baux sont différents de ceux du logement social classique : ils sont d'une durée d'un an renouvelable mais sans le droit au « maintien dans les lieux » qui caractérise les baux du logement social.

---

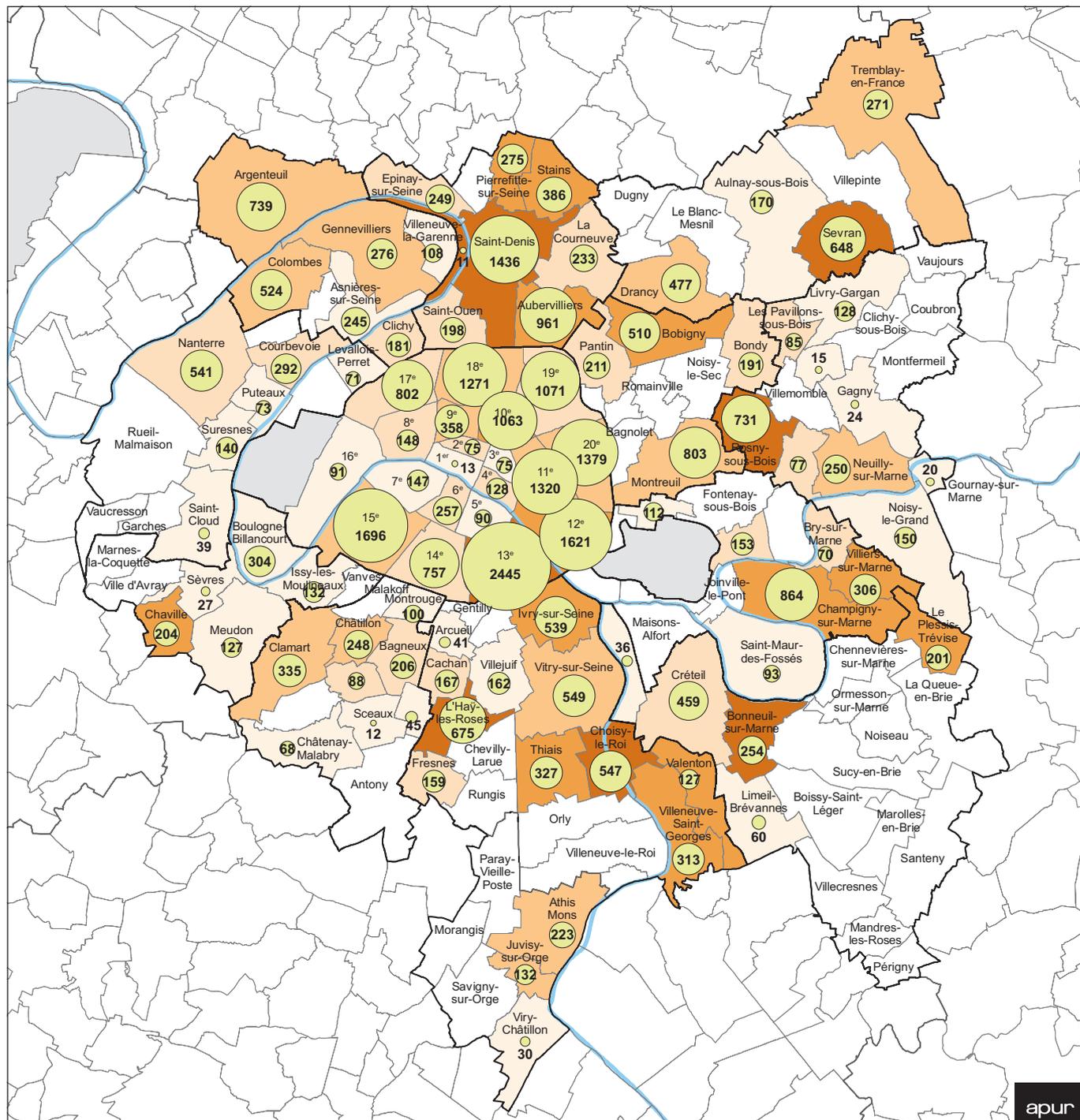
*6 places en résidence conventionnée pour 100 étudiants dans la MGP*

---

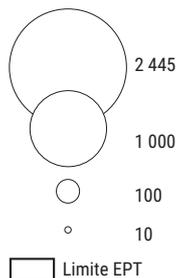
<sup>8</sup> – Données Finess au 1<sup>er</sup> janvier 2016

<sup>9</sup> – Calculs effectués d'après les données du projet de SRHH.

## LES PLACES EN RÉSIDENCE SOCIALE ET EN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS



Nombre de places



Nombre de places pour 1 000 habitants



Source : FINSS 01/01/2016

Sources : FINSS 01/01/2016, Recensement de la population Insee 2013

Selon le suivi SISAL de la production de logements sociaux, 2473 logements sociaux étudiants (PLUS et PLS) ont été produits en moyenne par an dans la Métropole entre 2011 et 2016. La production de ce type d'offre n'est pas systématique: le T1-Paris, le T6-Plaine Commune et le T12-Grand-Orly Seine Bièvre sont les seuls territoires dans lesquels ont été produits des logements sociaux pour étudiants chaque année entre 2011 et 2016. De même, si la production de logements sociaux pour étudiants par territoire est égale à 206 logements par an, cette moyenne cache de fortes disparités entre territoires. 6 territoires ont produit en moyenne moins de 130 logements sociaux pour étudiants par an entre 2011 et 2016: Grand Paris Seine Ouest (T3), Paris Ouest la Défense (T4), Boucle Nord de Seine (T5), Paris Terres d'Envol (T7), Grand Paris Grand Est (T9) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11). À l'inverse, deux territoires se détachent des autres en produisant en moyenne plus de 250 logements sociaux pour étudiants par an. Il s'agit de Paris (T1) et Plaine Commune (T6), qui produisent en moyenne respectivement 680 et 495 logements sociaux pour étudiants par an.

La troisième catégorie de logement à destination des jeunes, celle **des résidences privées non conventionnées**, regroupe des résidences étudiantes privées ainsi que des foyers étudiants privés. Certaines résidences peuvent également accueillir des jeunes actifs. En 2013, l'ensemble des résidences privées comptent **20312 places en Ile-de-France**.

Enfin, certains types d'offres comme les résidences gérées par les grandes écoles, les foyers confessionnels ou associatifs et les internats de lycées peuvent être tantôt conventionnés ou non.

### **Des demandes en logement supérieures à la capacité des structures dédiées aux jeunes et réparties de façon déséquilibrée dans la Métropole**

En Ile-de-France en 2011, 14 % des demandes en logement en Foyer de jeunes travailleurs (FJT) ont été satisfaites, selon l'URFJT d'Ile-de-France. Cet organisme compte environ 96000 demandes par an pour 7000 admissions chaque année<sup>10</sup>.

Pour ce qui est des places à destination des étudiants, le CROUS de Paris enregistre une hausse d'environ 56 % de demandes en logement étudiant entre 2009 et 2012<sup>11</sup>.

Par rapport au ratio régional qui s'élève à 4,4 places de résidences sociales et FJT pour 1000 habitants, 7 territoires de la Métropole ont un nombre de places (pour 1000 habitants) moins élevé. Paris Ouest la Défense (T4) compte 1156 places (soit 2,0 places pour 1000 habitants), Grand Paris Seine Ouest (T3) 794 places (soit 2,5 places pour 1000 habitants), Vallée Sud Grand Paris (T2) 1102 places (soit 2,8 places pour 1000 habitants), Paris Est Marne&Bois (T10) 1598 places (soit 3,2 places pour 1000 habitants), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) 1010 places (soit 3,3 places pour 1000 habitants), Grand Paris Grand Est (T9) 1480 places (soit 3,8 places pour 1000 habitants) et Est Ensemble (T8) 1715 places (soit 4,2 places pour 1000 habitants).

Par ailleurs, le SRHH note un ratio de 12 places de logements pour 100 étudiants en Ile-de-France, tout type d'offre confondue, et de 7,4 places en résidences conventionnées contre 8,5 places en moyenne en France. Dans la Métropole du Grand Paris, l'offre globale de logements étudiant s'élève à 43477 places, soit un ratio de 9 places pour 100 étudiants, avec 5,9 places en résidences conventionnées pour 100 étudiants.

**2 473**  
logements sociaux  
étudiants produits  
chaque année depuis  
2011 dans la MGP

**10** – D'après le Plan d'action en faveur de la jeunesse, Ile-de-France, 2014-2017.

**11** – D'après le Plan d'action en faveur de la jeunesse, Ile-de-France, 2014-2017.

**12** – D'après: <http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid115389/plan-000-121-nouveaux-logements-sociaux-etudiants-2017.html>.

# 2 000

logements sociaux étudiants par an dans la MGP est l'objectif fixé pour 2014-2020

## Quels objectifs de production de logements à destination des jeunes aujourd'hui ?

Le Schéma régional du logement étudiant (SRLE) fixe un objectif de 24 000 logements à produire pour la période 2014-2020 en Ile-de-France, dont 12 000 logements sociaux à destination des étudiants dans la Métropole du Grand Paris.

Le « Plan 40 000 » visait à initier la construction de 40 000 logements étudiants durant le quinquennat de François Hollande. Sur les 40 000 à construire en France, soit 25 % du parc existant des CROUS en France, 20 000 logements doivent être construits en Ile-de-France. Selon le dernier recensement effectué au 31 mars 2017, 27 144 logements sociaux étudiants ont été livrés entre 2013 et 2016 à

l'échelle nationale, 13 121 nouveaux logements sociaux étudiants sont en cours de construction et seront livrés d'ici au 31 décembre 2017, portant ainsi à 40 265 le nombre de places créées entre 2013 et 2017, dont 19 904 en Ile-de-France. La moitié de ces nouveaux logements construits ont été confiés en gestion aux CROUS<sup>12</sup>.

La production de logements à destination des jeunes en Ile-de-France est également soutenue par un accord État/Région, dont le premier contrat a été signé en 2000. Les objectifs de production de ces accords ont progressivement augmenté jusqu'à atteindre pour l'Ile-de-France un objectif de 4 000 logements annuels pour les étudiants et 1 000 logements financés par an pour les jeunes actifs et les apprentis. Ce partenariat a été renouvelé en 2016 jusqu'à fin 2017 et reprend l'objectif de 4 000 logements par an pour les étudiants et augmente à 1 500 par an le nombre de logements à produire pour les jeunes actifs et les apprentis.

## La prise en compte des jeunes en difficulté dans les politiques publiques locales : des actions inégales au sein de la Métropole du Grand Paris

4 des 6 PDALPD en vigueur dans la Métropole, ceux du Val-de-Marne, de la Seine-Saint-Denis, de l'Essonne et du Val d'Oise font un état des lieux de l'offre de résidences sociales, FJT et maisons relais sur leurs territoires et développent des fiches actions pour répondre aux besoins de logement des jeunes en difficulté. Dans leurs actions sur les jeunes, les PDALPD se concentrent plus sur les difficultés des jeunes actifs précaires, tandis que les PLH orientent leurs actions en direction des étudiants.

Aux frontières de ces deux types de publics jeunes, les moins de 25 ans en rupture familiale et situation d'errance trouvent difficilement une place dans les dispositifs d'hébergement et d'Accompagnement vers le logement (AVDL) actuels.



Résidence étudiants Delphine Seyrig (CROUS), avenue de la Porte de Pantin, Paris

© Mairie de Paris - DU - MCC - J. Leroy



Résidence étudiants André Desilles, rue Marguerite Yourcenar, Villetaneuse (Groupe Les Estudines)

© Charles Shoshany - SA - 3.0

# Les personnes âgées de 65 ans ou plus

## Un vieillissement de la population qui s'amorce à Paris et dans le reste de la Métropole

En 2013, la Métropole du Grand Paris compte 958 470 habitants de 65 ans ou plus, ce qui représente 13,8 % de la population, soit 75 619 habitants supplémentaires depuis 2008 (+0,8 %). La part des seniors est similaire à celle de l'Île-de-France (13,5 %) mais inférieure à celle constatée au niveau national (17,9 %).

Les habitants de 65 ans ou plus sont fortement représentés dans les communes et territoires de l'Ouest, du Sud-Ouest et du Sud de la Métropole, notamment à Neuilly-sur-Seine, Sceaux, Paray-Vieille-Poste, dans l'Ouest et le Sud-Ouest parisien et dans le territoire de Vallée Sud Grand Paris (T2), Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Est Marne&Bois (T10). À l'inverse, avec 9,5 % de seniors, Plaine Commune (T6) est un territoire particulièrement jeune.

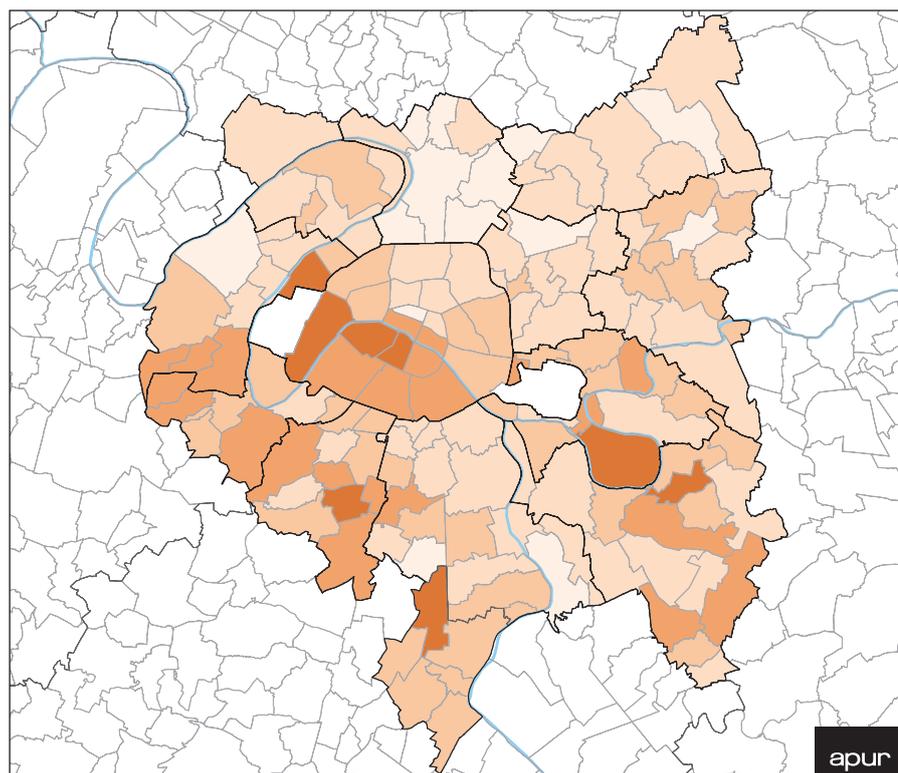
Cette hausse devrait s'accroître encore dans les prochaines années avec l'arrivée des générations nées après-Guerre dans les classes d'âges de 65 ans ou plus. Une forte croissance des personnes très âgées est ainsi attendue après 2030. Selon les projections de l'Insee, les 75 ans ou plus seront près de 1,2 million en 2030, soit une augmentation de 43,9 % en 15 ans. Le vieillissement devrait toucher tous les départements franciliens, mais à des rythmes différents.

## Une augmentation mécanique du nombre de personnes âgées dépendantes, à horizon 2030

La grille nationale AGGIR (Autonomie, gérontologie, groupe iso-ressources) permet d'évaluer les différents stades de perte d'autonomie des bénéficiaires de l'APA, l'allocation personnalisée d'autonomie, répartis en 6 groupes iso-ressources du GIR 1 (le plus dépendant) au GIR 6 (non dépendant). Est ainsi considérée comme dépendante,

*Une proportion de ménages âgés dans la MGP plus faible qu'en France*

13 – ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016.



## LES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS



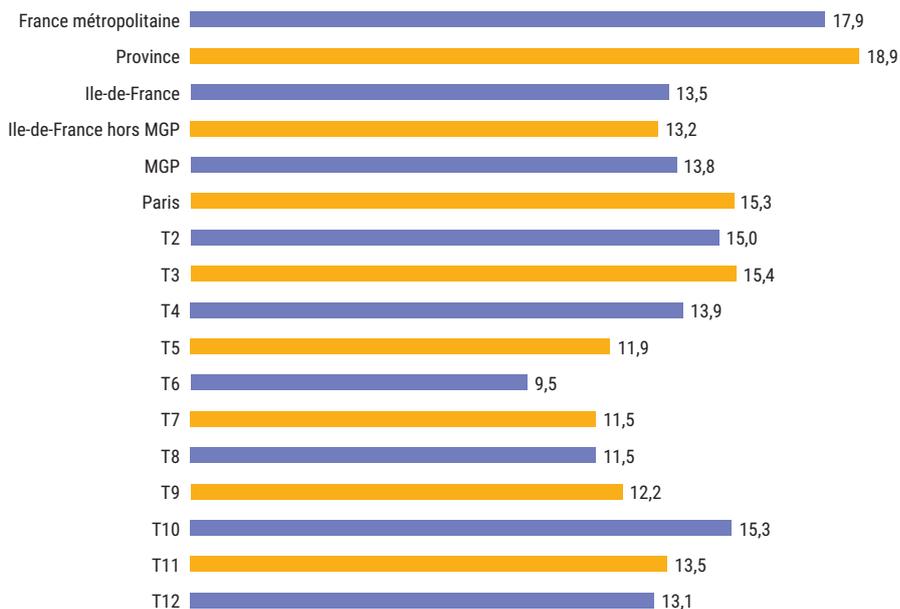
### Part des personnes âgées de 65 ans ou plus, dans la population totale

- Plus de 19 %
- De 16 à 19 %
- De 13 à 16 %
- De 10 à 13 %
- Moins de 10 %

Limite EPT

Source : Recensement de la population Insee 2013

## PART DES PLUS DE 65 ANS DANS L'ENSEMBLE DE LA POPULATION



Source : Insee, recensement de la population 2013

une personne qui a besoin d'aide pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne (s'habiller, se déplacer, faire sa cuisine...).

**La part des personnes âgées de plus de 60 ans bénéficiaires de l'APA dans la Métropole est de 6,3 % en 2015.** Elle est inférieure à la moyenne de France métropolitaine (7,6 %). Cependant, les personnes âgées y sont plus dépendantes que la moyenne des allocataires en France métropolitaine. En effet, en

2015 les départements de la Métropole comptent en moyenne 24,4 % d'allocataires de l'APA en GIR 1 et GIR 2, contre 18,9 % en moyenne en France métropolitaine (25,9 % pour Paris et 27,5 % pour les Hauts-de-Seine).

**Le taux de dépendance des seniors de la Métropole devrait rester plutôt stable dans les années à venir, mais la tendance au vieillissement va de pair avec une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes.**

À horizon 2030<sup>13</sup>, selon les projections de l'Insee, le taux global de dépendance des populations vivant à domicile devrait également varier d'un département à un autre, avec une gradation allant de Paris (14,1 %) aux départements de petite couronne (16 %). La part des personnes âgées de 75 ans et plus, vivant en institution devrait par ailleurs diminuer dans tous les départements franciliens au profit du maintien à domicile, d'où d'importants enjeux en termes d'adaptation des logements.

## POPULATION ÂGÉE DE 75 ANS ET PLUS DÉPENDANTE EN 2020 ET PROJECTIONS EN 2030

	Population dépendante âgée de 75 ans ou +		Population totale des 75 ans ou +	% de dépendance des 75 ans ou +	Évolution 2020-2030	
	2020	2030			2030	Nombre
<b>Ile-de-France</b>	<b>158 697</b>	<b>189 717</b>	<b>1 182 166</b>	<b>16,0 %</b>	<b>+31 020</b>	<b>19,5 %</b>
Paris	28 903	32 254	227 963	14,1 %	+3 351	11,6 %
<b>Petite couronne</b>	<b>58 529</b>	<b>67 775</b>	<b>424 800</b>	<b>16,0 %</b>	<b>+9 246</b>	<b>15,8 %</b>
Hauts-de-Seine	22 819	25 641	163 510	15,7 %	+2 822	12,4 %
Val-de-Marne	18 749	21 718	136 609	15,9 %	+2 969	15,8 %
Seine-Saint-Denis	16 961	20 416	124 681	16,4 %	+3 455	20,4 %
<b>Grande couronne</b>	<b>71 265</b>	<b>89 688</b>	<b>529 403</b>	<b>16,9 %</b>	<b>+18 423</b>	<b>25,9 %</b>
Essonne	17 302	21 284	126 317	16,8 %	+3 982	23,0 %
Yvelines	20 444	25 213	155 419	16,2 %	+4 769	23,3 %
Val-d'Oise	15 242	19 101	112 397	17,0 %	+3 859	25,3 %
Seine-et-Marne	18 277	24 090	135 270	17,8 %	+5 813	31,8 %

Source : ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016

### 38 % des seniors de 75 ans ou plus quittent la MGP pour trouver une structure d'hébergement

38 % des seniors de 75 ans ou plus qui quittent la MGP le font pour rejoindre une structure de prise en charge de la vieillesse (EHPAD, maison de retraite...): cela concerne 25 % des seniors de 75- 84 ans et plus de la moitié des 85 ans ou plus (54 %).

Par ailleurs, les personnes âgées sont encore nombreuses à quitter la Métropole du Grand Paris arrivées à l'âge de la retraite, au moment où elles connaissent une baisse de revenus. Ainsi 15 200 seniors ont quitté la Métropole du Grand Paris en 2012: un quart est resté en Ile-de-France (hors MGP) alors que les trois quarts restants se sont installés en province, notamment au profit de régions littorales et ensoleillées.

Ces départs de la MGP peuvent témoigner, au moins partiellement, de difficultés à faire face à un coût élevé du logement ou à trouver une structure de prise en charge de la vieillesse au sein de la Métropole.

### Près de 60 % des ménages de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement

La Métropole du Grand Paris compte 667 914 ménages de 65 ans et plus: une majorité de ces ménages est propriétaire (59 %) et n'a plus ni loyer ni remboursement d'emprunt.

L'analyse des taux de propriétaires de 65 ans et plus, dans la Métropole du Grand Paris fait apparaître une gradation centre-périphérie: plus l'on s'éloigne du centre de la Métropole, plus la part des propriétaires de 65 ans et plus augmente.

### Un quart des ménages de 65 ans et plus est locataire du parc social.

29 111 ménages de 65 ans ou plus sont demandeurs d'un logement social (6 % de la demande) pour 1 947 attributions en 2015 (4 % des attributions): ces ménages seniors sont donc sous-représentés dans les attributions de logements sociaux par rapport à leur poids dans tous les territoires. Les ménages seniors sont surreprésentés dans les de-

mandes de mutations qui représentent 27 % des demandes dans la Métropole du Grand Paris.

Suite au décès de leur conjoint, ou au départ de leurs enfants, **les personnes âgées se retrouvent bien souvent en situation de sous-occupation de leur logement**: ainsi, pour l'ensemble de la Métropole, 24 % des personnes âgées de plus de 65 ans sous-occupent leur logement. Ils sont 12 % dans le parc social. Pour l'ensemble du parc, comme pour le parc social, les seniors de 65 ans et plus sous-occupant leur logement, représentent la moitié des situations de sous-occupation.

Cela peut rendre difficile le maintien dans les lieux pour des raisons financières ou de par la nécessité de réaliser des travaux d'adaptation. **Ainsi, plus d'un quart des retraités vivant seuls dans le secteur locatif privé, ont un taux d'effort supérieur à 33 %<sup>14</sup> pour les dépenses liées à leur logement.** Au sein du parc social, les bailleurs s'efforcent de plus en plus fréquemment de proposer à ces locataires de logements en situation de sous occupation un appartement adapté et moins cher, car plus petit.

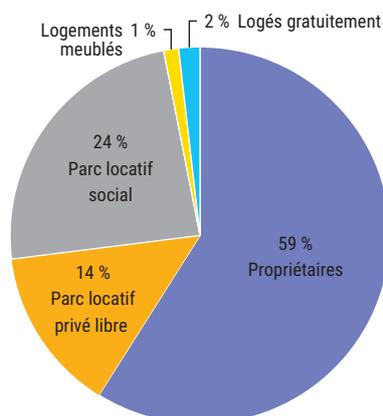
La situation financière des habitants de la MGP semble globalement s'améliorer avec l'âge: le niveau de vie médian des ménages dont le référent fiscal est âgé de 60 à 74 ans dépasse de 6 % le niveau de vie médian des habitants de

---

*La population des 75 ans ou plus devrait augmenter de + 44 % entre 2015 et 2030*

---

### LE STATUT DES MÉNAGES DE 65 ANS ET PLUS

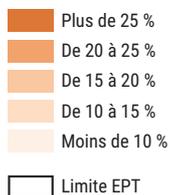


Source : Insee, recensement de la population 2013

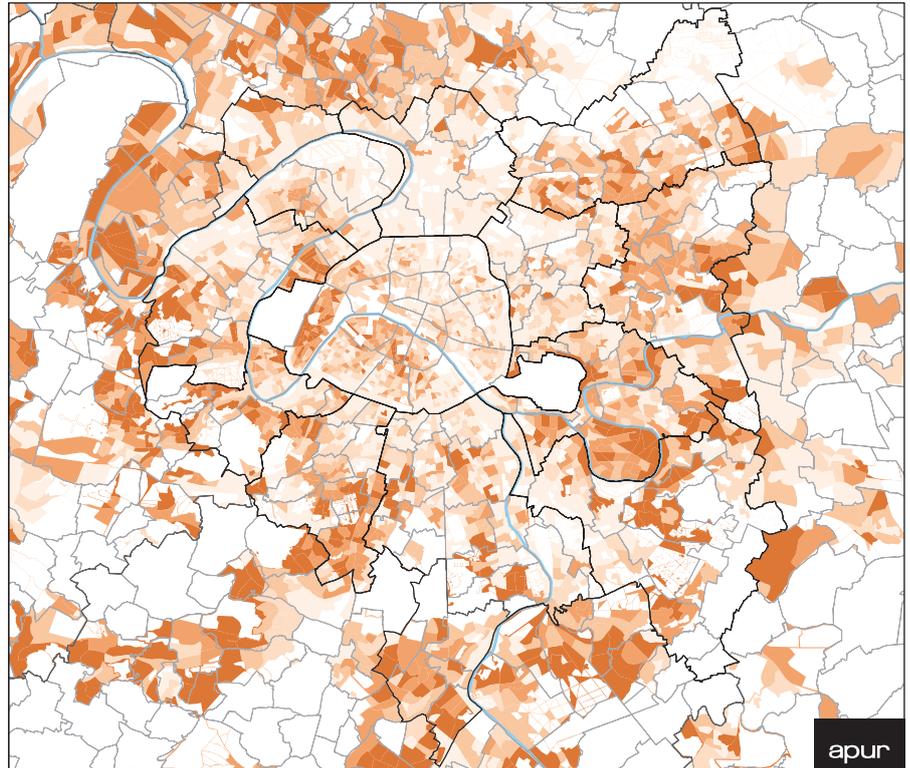
14 — Insee Analyses Ile-de-France n° 42, octobre 2016, « 500 000 ménages franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à leur logement ».

## LES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS, PROPRIÉTAIRES

Part des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus et est propriétaire de son logement, dans le total des ménages



Source : Recensement de la population Insee 2014



la Métropole, celui des plus de 75 ans, de 8 % en 2012. On remarque cependant d'importants contrastes entre les seniors dans la Métropole, avec des écarts de revenus de 1 à 8,3 chez les ménages de 60 à 74 ans de la Métropole, contre des écarts de 1 à 4,4 chez les ménages de cette même tranche d'âge en France. À Paris, ces contrastes sont particulièrement marqués, avec un taux de pauvreté de 15,5 % chez les 60-75 ans, contre 10 % à l'échelle nationale, et un taux d'allocataires du minimum vieillesse de 4,6 %, contre 3,3 % à l'échelle régionale.

**Les inégalités entre les territoires sont également très fortes**, avec des revenus très inférieurs aux revenus moyens métropolitains, pour les seniors de Plaine Commune (T6) et Est Ensemble (T8) par exemple. En effet, avec un taux de précarité de 12,7 % chez les 75 ans et plus, les personnes âgées de Seine-Saint-Denis ont les revenus les plus bas d'Île-de-France et le conseil départemental note une hausse importante des situations d'endettement et des risques d'expulsion chez les seniors. Ces écarts de revenus engendrent des inégalités sociales de santé : ainsi, en

2013, l'espérance de vie est plus élevée dans les départements les plus aisés de la MGP, soit à Paris et dans les Hauts-de-Seine<sup>15</sup>.

Les seniors franciliens sont par ailleurs davantage concernés par des problématiques de **précarité énergétique**. Sur les 7,5 % des ménages franciliens qui sont en précarité énergétique<sup>16</sup> (ce qui signifie qu'ils consacrent plus de 10 % de leurs revenus à leur dépense énergétique<sup>17</sup>) on retrouve beaucoup de ménages âgés. Par exemple, 70 % des ménages en situation de précarité énergétique en maison individuelle, sont âgés de 60 ans ou plus. Pour ces ménages âgés, qui sous-occupent leurs logements, cumulent des revenus faibles (en moyenne 1 150 €) et des factures d'électricité élevées (en moyenne 188 €), le taux d'effort énergétique est de 16 % en moyenne, contre 3,2 % pour l'ensemble des ménages franciliens selon les résultats de l'Enquête nationale logement de 2013.

<sup>15</sup> — ORS, « Impact du vieillissement sur le recours à l'APA en Ile-de-France : enjeux départementaux à l'horizon 2040 », juin 2017.

<sup>16</sup> — ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016.

<sup>17</sup> — ORS, « Précarité énergétique et santé : état des connaissances et situation en Ile-de-France », mai 2014 : « Le seuil de 10 % a été retenu pour qualifier une situation de précarité énergétique dans le cadre de l'Enquête nationale du logement de 2006 ».

<sup>18</sup> — IAU, « Note Rapide - N° 476 La question énergétique dans l'habitat privé : le profil déterminant des ménages », juin 2009.

## La grande majorité des seniors de la Métropole choisit le maintien à domicile

La loi du 1<sup>er</sup> janvier 2015, relative à l'Adaptation de la société au vieillissement (ASV), priorise l'accompagnement à domicile à travers : un plan national d'adaptation de 80 000 logements ; le développement du microcrédit pour permettre aux personnes âgées à faibles revenus de financer leurs travaux d'adaptation ; l'amélioration de la prise en charge des personnes en perte d'autonomie par le relèvement des plafonds de l'APA1 et la reconnaissance du rôle des « proches aidants » avec notamment l'instauration d'un « droit au répit ».

Le maintien à domicile est particulièrement courant dans la Métropole du Grand Paris, comme en Ile-de-France, notamment chez les plus de 75 ans, pourtant davantage concernés par les situations de dépendance grave. **Ainsi, en 2013, 93 % des habitants de la Métropole âgés de 75 ans ou plus vivent à domicile.** Parmi ces ménages qui vivent à leur domicile, seul un petit nombre vit dans un logement qui a fait l'objet de travaux d'adaptation. Peu de données sont disponibles sur ce sujet, mais l'ORS indique que seuls **7,4 % des Franciliens âgés de 60 ans vivant à domicile, ont réalisé des travaux d'adaptation de leur logement, (contre 10,5 % des seniors des autres régions)** <sup>19</sup>.

Parmi ces ménages qui vivent à leur domicile, les propriétaires sont plus nombreux à vivre dans un logement adapté, tout comme les Franciliens les plus âgés. Ainsi les 85 ans ou plus sont 18,7 % à avoir réalisé des aménagements contre 4,0 % des 60-74 ans. Ces travaux d'adaptation du logement visent à « renforcer la fonctionnalité [...] du domicile, minimiser les risques de chute et augmenter la sécurité lors des déplacements ».

Pour favoriser l'adaptation du parc de logements anciens, différentes catégo-

ries de financement sont mobilisables. Les organismes HLM peuvent ainsi mobiliser les aides à la pierre, sous la forme d'une déduction des dépenses de la taxe foncière sur les propriétés bâties (engagées pour l'accessibilité des parties communes et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap).

La réalisation de travaux peut également être financée par des aides à la personne. L'ANAH a ainsi lancé depuis 2010 un dispositif d'aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie : établie sur la base d'une déclaration de ressources et d'une évaluation GIR, cette aide ne peut être mobilisée en amont d'une perte d'autonomie.

Les caisses de retraite (CNAV, MSA, assurances retraites complémentaires) proposent une aide aux travaux, en fonction des ressources du demandeur, et les conseils départementaux peuvent financer des adaptations des logements pour les personnes les plus dépendantes à travers l'APA. Les communes, via les centres communaux d'action sociale, sont aussi susceptibles d'appuyer des dispositifs existants. Le réseau associatif SOLIHA s'engage également comme prestataire de services auprès des personnes âgées, handicapées, contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

Au sein de la Métropole du Grand Paris, une politique volontariste est menée, à tous les échelons, concernant le soutien au maintien à domicile, et donc l'adaptation du parc de logements. Les Conseils départementaux des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et de Seine-Saint-Denis, à travers leurs schémas gérontologiques, prévoient le financement d'interventions d'ergothérapeutes chargés d'évaluer les besoins d'adaptation au domicile, des subventions pour des travaux d'adaptation de logements (sous conditions) et de mise en accessibilité des immeubles, et la sensibilisation des différents acteurs du territoire aux questions d'adaptation des logements,



# 93 %

des personnes âgées de 75 ans ou plus vivent à leur domicile

19 – ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016.

notamment les bailleurs. Les territoires et communes de la Métropole sont également mobilisés sur ce sujet : le Grand Paris Seine Ouest (T3) propose ainsi une aide à l'adaptation des logements au vieillissement, aux occupants et aux bailleurs sociaux, qui passe notamment par un accompagnement technique, administratif et financier (à hauteur de 3 000 €) des habitants de plus de 70 ans (ou plus de 60 ans sur avis médical). La commune d'Asnières-sur-Seine, a par exemple, un partenariat avec VIVALIB, I3F et AG2R La Mondiale pour créer des logements sociaux adaptés et évolutifs afin d'accompagner la perte d'autonomie des personnes retraitées de plus de 60 ans. La commune de Courbevoie, prévoit, dans son PLH, et en lien avec les bailleurs, la création d'un label « logement bleu », dispositif de logements sociaux et de services adaptés.

**Plusieurs freins à ce type d'actions sont cependant identifiés par les acteurs des territoires** : l'absence d'obligation des travaux, le coût des travaux et les difficultés liées à la solvabilité des ménages qui doivent bien souvent avancer les frais, les délais des démarches, le manque d'anticipation de la perte d'autonomie, qui empêche bien souvent d'engager les travaux avant la situation de crise ainsi que le manque de lisibili-

té de l'offre, des aides et des acteurs du secteur. Ce constat semble plaider pour la création d'un guichet unique.

Le maintien à domicile passe également par l'accompagnement technique et médical des personnes âgées, notamment à travers l'**APA à domicile**, l'allocation personnalisée d'autonomie, qui aide les personnes âgées en perte d'autonomie à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile, comme les prestations d'aide à domicile, le portage de repas, la possibilité d'avoir recours aux structures d'accueil temporaire à la journée, les dépenses de transport ou encore les services rendus par un accueillant familial.

Les **Services d'Accompagnement et d'Aide à Domicile (SAAD)** et des **Services de Soins Infirmiers À Domicile (SSIAD)**, qui maillent le territoire de la MGP, concourent au maintien à domicile, et permettent de prévenir la perte d'autonomie, d'éviter une hospitalisation et de retarder une entrée dans un établissement d'hébergement. Le taux d'équipement en SSIAD de la Métropole du Grand Paris (10,7 places pour 1 000 personnes âgées de 65 ans ou plus en 2012), légèrement plus élevé que le taux d'équipement national (10,1 places pour 1 000), est à mettre en relation

#### VIE À DOMICILE (EN %), TAUX D'ÉQUIPEMENT EN EHPAD, ET EN SOINS INFIRMIERS À DOMICILE

	Vit à domicile (2011, 80 ans ou +, en %)	Taux d'équipement en EHPAD (2012, pour 1 000 PA de 75 ans ou +)	Taux d'équipement en place de soins infirmiers à domicile (2012, pour 1 000 PA de 65 ans ou +)
<b>France métropolitaine</b>	<b>86,3</b>	<b>93,2</b>	<b>10,1</b>
<b>Ile-de-France</b>	<b>88,9</b>	<b>69,8</b>	<b>10</b>
Paris	93,5	30,4	14,3
<b>Petite couronne</b>			
Hauts-de-Seine	88,5	81,2	9,3
Val-de-Marne	89,6	54,8	9,2
Seine-Saint-Denis	90,1	56,4	10,3
<b>Grande couronne</b>			
Essonne	85,6	86,6	8,2
Yvelines	86,6	83,5	7,3
Val d'Oise	86,8	87,8	8,2
Seine-et-Marne	84,3	118,1	9,4

Source : ORS, « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements », juin 2016

avec le moindre taux d'équipement en EHPAD de la Métropole. Ainsi, Paris, qui présente le plus faible taux d'institutionnalisation (6,5 % des 80 ans et plus en 2012), propose une offre de soins à domicile plus importante (14,3 pour 1 000 habitants). Le nombre de places en SSIAD est en augmentation quasi constante à Paris depuis 1993 (+165 % entre 1993 et 2008). Cette tendance à l'augmentation s'observe aussi en Ile-de-France (+148 %), et en France métropolitaine (+91 %), mais elle a été encore plus rapide à Paris.

Dans le cadre notamment du soutien au maintien à domicile, mais aussi de la politique d'aide aux aidants, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et les départements de la Métropole accompagnent le développement de l'accueil temporaire, à travers les **Centres d'accueil de jour, et les places d'hébergement temporaire.**

**Les hébergements temporaires** sont des structures de court séjour, qui peuvent être autonomes ou rattachées à un EHPAD. L'hébergement temporaire est particulièrement indiqué en cas d'absence des proches, de sortie d'hospitalisation, de travaux dans le logement de la personne âgée. Il peut aussi permettre à une personne âgée de se familiariser avec une maison de retraite et de voir si elle lui convient ou non avant de s'y installer définitivement.

**Les accueils de jour** sont destinés à des personnes vivant à domicile. Ils peuvent être mis en place par des hôpitaux gériatriques, ou des maisons de retraite médicalisées (EHPAD) ou par des structures autonomes, dédiées à cet accueil. Ils permettent d'accueillir, en priorité les personnes âgées dépendantes, notamment des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de

maladies apparentées, pour une période allant d'une demi-journée à plusieurs jours par semaine. Les objectifs de ces accueils de jour ont été précisés dans le cadre du Plan Alzheimer et maladies apparentées (2008-2012) : « resocialiser la personne dans le cadre d'un soutien à domicile ; aider les familles à faire face aux difficultés que représente l'accompagnement d'une personne âgée dépendante ; offrir un accompagnement entre le « chez-soi » et « l'établissement permettant un temps d'adaptation à la collectivité »<sup>20</sup>.

**Les taux d'équipement en hébergement temporaire et en accueil de jour de la Métropole, sont relativement proches des taux d'équipement de la région Ile-de-France. Ces structures sont particulièrement développées dans le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine, qui comptent des taux élevés de personnes âgées très dépendantes à domicile. Le coût de ces structures demeure néanmoins un frein important au recours à ces dispositifs par les personnes âgées.**

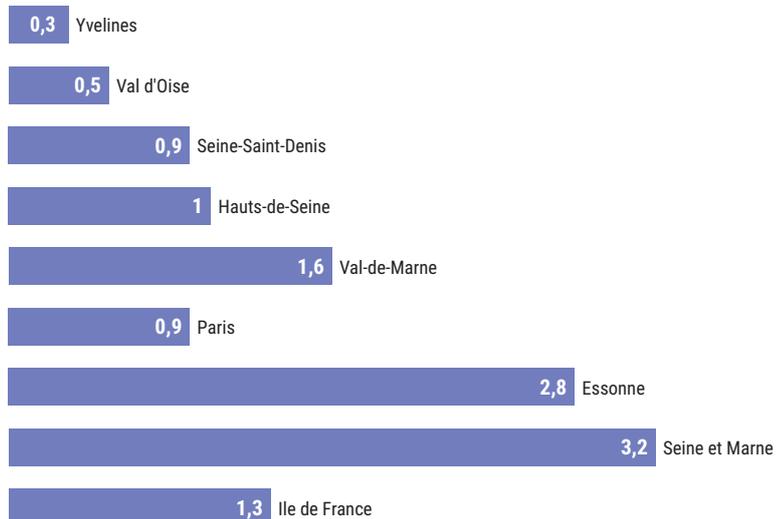
#### TAUX D'ÉQUIPEMENT EN HÉBERGEMENT TEMPORAIRE, ET CENTRES D'ACCUEIL DE JOUR

	Lits installés en hébergement temporaire	Lits installés en accueil de jour
Ile-de-France	934	1 332
Seine et Marne	224	293
Essonne	192	238
Paris	145	205
Val-de-Marne	139	159
Haut-de-Seine	94	150
Seine-Saint-Denis	78	123
Val d'Oise	32	100
Yvelines	29	59

Sources : Places installées en accueil de jour, STATISS, 1er janvier 2010 ; Pop. âgée de 75 ans ou plus, Insee RGP 2007

20 – Circulaire DGCS/SD3A n° 2011-444 du 29 novembre 2011 relative aux modalités d'organisation de l'accueil de jour et de l'hébergement temporaire.

**TAUX D'ÉQUIPEMENT (POUR 1 000 PERS. DE 75 ANS OU PLUS) EN HÉBERGEMENT TEMPORAIRE**



Sources : Places installées en accueil de jour, STATISS, 1<sup>er</sup> janvier 2010 / Population âgée de 75 ans ou plus, Insee RGP 2007

**TAUX D'ÉQUIPEMENT (POUR 1 000 PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS) EN ACCUEIL DE JOUR**



Sources : Places installées en accueil de jour, STATISS, 1<sup>er</sup> janvier 2010 / Population âgée de 75 ans ou plus, Insee RGP 2007

## Exemples d'actions menées en faveur du logement des seniors dans la Métropole

### ► Paris

Paris présente le taux d'institutionnalisation (part des personnes âgées de 80 ans et plus résidant en institution) le plus faible : 6,5 % des 80 ans et plus en 2012 contre près de trois fois plus en grande couronne, où environ 15 % des 80 ans ou plus vivent en institution. Ces différences s'expliquent par un moindre taux d'équipement en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) à Paris que dans le reste de la Métropole : Paris pâtit en effet de son manque d'espace et du coût élevé du foncier. En contrepartie de ce faible taux d'équipement en EHPAD, et en lien avec la forte proportion de parisiens vivant à domicile, la Ville de Paris a donc mis en place une politique ambitieuse pour accompagner le maintien à domicile des personnes âgées dépendantes.

### Des actions pour l'adaptation et l'accessibilité des logements.

Le Programme Local de l'Habitat de Paris pour la période 2011-2016 avait fixé pour objectifs d'arrêter au niveau de chaque bailleur social une stratégie pour la mise en accessibilité et l'adaptation des **logements du parc social** au vieillissement et/ou au handicap, et d'atteindre en 2020 **40 % de logements sociaux accessibles « de la rue à la porte » du logement aux personnes en situation de handicap moteur et 3 % de logements adaptés.**

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, les bailleurs ont signé avec la Ville de Paris des conventions accessibilités/adaptation du parc social, ont désigné un référent handicap/vieillessement et ont mis à profit, pour financer des travaux d'accessibilité et d'adaptation, la déduction de leur coût de la taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Les 8 principaux bailleurs sociaux (RIVP, HSF, la Siemp, Elogie, Paris Habitat, ICF la Sablière, AXIMO et Immobilière 3F) représentant un parc de 208 278 logements soit 93 % du parc de logements sociaux parisiens, ont signé ces conventions dans lesquelles ils s'engagent à atteindre, voire dépasser, 40 % de logements accessibles en 2020, à livrer entre 5 et 10 % de logements adaptés dans les opérations de construction, à étudier lors de chaque réhabilitation la faisabilité de réalisation de logements adaptés aux fauteuils roulants ou à la mobilité réduite et à adapter les logements à la demande des locataires (sauf impossibilité technique).

Au 31 décembre 2016, 30,4 % des logements sociaux étaient accessibles, de la rue à la porte du logement, en fauteuil roulant ce qui représente plus de 75 000 logements, et 2,7 % des logements sociaux, soit plus de 500 logements, étaient adaptés au handicap ou à la mobilité réduite. Avec les dispositifs de financement mis en place, ce sont plus de 800 logements qui sont adaptés chaque année dans le parc social parisien. À noter également que des conventions ont été signées entre

la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) et les bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements de personnes âgées dans le cadre d'opérations de rénovation et de réhabilitation. Dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, un dispositif « réseau logement senior » a par ailleurs été mis en place, avec l'objectif de proposer des appartements adaptés aux seniors dans le parc social.

**S'agissant du parc privé**, qui loge 80 % des Parisiens, la Ville de Paris soutient depuis 2007 l'action de Soliha pour l'amélioration de l'habitat des Parisiens, notamment dans le domaine de l'adaptation des logements et de l'accessibilité des immeubles, en finançant une aide complémentaire à celle de l'ANAH. La Ville de Paris permet aux personnes âgées de plus de 65 ans, propriétaires ou locataires et résidant dans leur logement depuis au moins 3 ans, de bénéficier d'une aide, versée directement à Soliha, pour leurs travaux d'adaptation, pouvant aller jusqu'à 3 049 € pour les parties communes, et 1 296 € pour les parties privatives. La mission confiée à Soliha a permis le financement de l'adaptation de 2 431 logements de 2011 à 2016, dont 402 logements en 2016.

La Ville de Paris souhaite à présent favoriser le développement de services ressources pour les petits travaux, avec des coûts maîtrisés (régies de quartiers, conciergeries) et les faire connaître auprès des seniors.

**Des dispositifs pour favoriser la vie à domicile.** La Ville de Paris mène un travail de concertation avec l'URIOPPS (Union Régionale Interfédérale des Organismes Privés Sanitaires et Sociaux), afin d'accompagner la modernisation des 14 associations gestionnaires de services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), tarifés par le Département, en vue d'une contractualisation. Cette démarche a permis de réaliser un diagnostic de la situation de ces services, ainsi qu'un état des lieux des prestations proposées, notamment dans le domaine de la prévention et de l'aide aux aidants.

Ainsi, plusieurs services ont développé des actions de prévention santé ou encore des actions en direction des aidants comme des « cafés des aidants ». La Ville de Paris a par ailleurs mis en place un « forfait répit » couvrant 12 arrondissements, pour soutenir les aidants des personnes atteintes d'Alzheimer (ou maladies apparentées) : un forfait de 48h par an d'accompagnement à domicile par des intervenants professionnels, en fonction des besoins de l'aidant, pour lui permettre de souffler.

La Ville accompagne également la création de nouvelles places en centre d'accueil de jour (105 places créées entre 2012 et 2016), et apporte un soutien financier aux seniors pour leur permettre d'accéder à ces centres.

Pour assurer un complément de revenus régulier aux retraités propriétaires

ayant des faibles ressources, la mise en place d'un viager « municipal », forme de viager intermédié, est envisagée par la Ville de Paris. Il s'agirait « d'ouvrir la possibilité à des acteurs publics d'acheter un logement en viager tout en permettant à la personne retraitée qui en est propriétaire de continuer à vivre chez elle ou de financer son séjour dans un établissement » (Seniors à Paris : schéma parisien 2017-2021).

#### ► L'EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)

Cet EPT a également mis en place une aide à l'adaptation des logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette aide comprend le remboursement de la visite d'un ergothérapeute spécialisé dans l'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap (à hauteur de 250 € maximum), ainsi qu'une subvention maximale de 3000 € pour la réalisation des travaux d'adaptation.

Cette aide s'adresse aux personnes âgées de plus de 70 ans (ou 60 ans, sur avis médical) ainsi qu'aux personnes dont le handicap est reconnu par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) des Hauts-de-Seine. Elle est octroyée sans condition de ressources et quel que soit le statut de l'occupant (propriétaire, locataire ou hébergée à titre gratuit), tant que le logement est une résidence principale.

## Un sous-équipement en établissements adaptés pour répondre aux besoins des personnes âgées dépendantes

### Un taux d'équipement en EHPAD particulièrement faible dans la Métropole du Grand Paris, comme en Ile-de-France

La part très élevée des personnes âgées vivant à leur domicile, peut en partie s'expliquer par le moindre taux d'équipement de la MGP en Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). En effet, le taux d'équipement est de 39 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus au sein de la Métropole, contre un taux de 75 places pour 1 000 en moyenne pour la région Ile-de-France.

Il existe ainsi 221 EHPAD inégalement répartis au sein de la MGP, soit 19 000 places. Plus de la moitié de ces places en EHPAD, sont habilitées à l'aide sociale : c'est-à-dire que pour ces places, les résidents dont les ressources sont insuffisantes peuvent bénéficier d'une aide sociale départementale, l'ASH. La répartition de ces EHPAD est disparatée entre les territoires : Paris dispose du taux d'équipement le plus faible avec 30 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, et le Boucle Nord de Seine

(T5) et le Est Ensemble (T8) des plus forts taux d'équipement, avec respectivement 83 places et 74 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, qui vont de pair avec des taux d'institutionnalisation importants (10 % et 11 % de personnes âgées de 75 ans et plus vivant en institution).

**L'hébergement en EHPAD au sein de la Métropole, représente un coût élevé pour les personnes résidentes et leurs familles. Ainsi le tarif d'hébergement moyen d'un EHPAD en France est de 1 769 € par mois, mais il est en moyenne de 3 294 € à Paris, et de 2 806 € dans les Hauts-de-Seine.**

La relative rareté de l'offre, de même que le coût élevé des EHPAD, pousse de nombreux ménages à opter pour une structure hors de la Métropole comme cela a été rappelé dans le premier chapitre consacré au diagnostic socio-démographique. 38 % des seniors de la Métropole partent s'installer dans un établissement en Ile-de-France (55 %), ou en province (31 %). Ceux qui restent en Ile-de-France privilégient notamment les communes de Villiers-le-Bel (4 % des départs), Cormeilles-en-Parisis (3 %) dans le Val d'Oise et Brunoy en Essonne (3 %).

Pour les personnes fortement dépendantes, dont l'état de santé demande une surveillance médicale constante, des soins permanents et un suivi médical spécifique, **des unités de soins de longue durée sont créés au sein d'établissements sanitaires.** Avec 3 384 places au sein de la Métropole, le taux d'équipement de 7,2 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus est très proche de la moyenne régionale (8,2 pour 1 000 pour l'ensemble du territoire national en 2011).

---

*Le coût d'un EHPAD est 1,5 fois plus cher à Paris ou dans les Hauts-de-Seine qu'en France*

---

Un EHPA (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées) peut être une résidence autonomie (ex foyer-logement, maison de retraite publique avec hébergement individualisé), une résidence service (maison de retraite privée avec hébergement individualisé), ou une Maison d'accueil pour personne âgée en perte d'autonomie (maison de retraite en hébergement collectif) : il s'agit donc de structures non médicalisées hébergeant les personnes âgées valides et autonomes. Les EHPA sont composés de logements autonomes, des studios ou des deux pièces offrant aux retraités un logement indépendant avec possibilité de bénéficier de services mutualisés

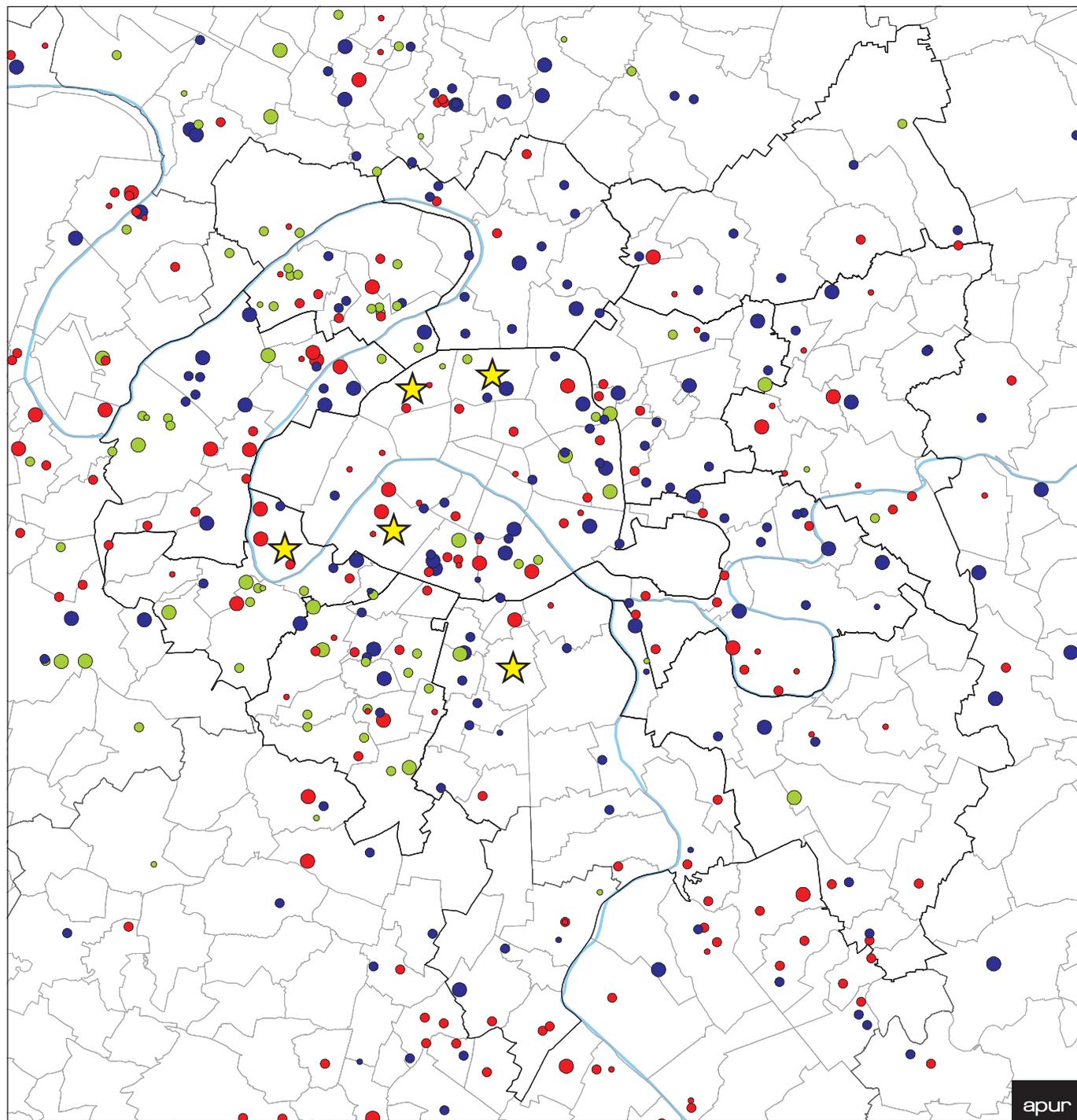
(restauration, blanchissage, infirmerie, animations) dont l'usage est facultatif. Les EHPA ne dispensent pas de soins médicaux aux personnes âgées, mais font appel, si besoin à des services extérieurs (médecin traitant, infirmier). Il s'agit d'une formule intermédiaire entre le domicile et l'hébergement collectif.

Un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) est une structure médicalisée, ayant obtenu un agrément préfectoral et dédiée à l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie physique et/ou psychique, ne pouvant plus être maintenues à do-

micile. Le statut de l'EHPAD peut être public, privé à but lucratif ou privé associatif. L'EHPAD est soumis à une convention tripartite, entre l'établissement, le Conseil général et l'Agence régionale de santé (ARS), pour une durée de 5 ans.

L'USLD (Unités de Soins de Longue Durée) est une structure d'hébergement et de soins dédiée aux personnes âgées de plus de 60 ans. Elle est adossée à un établissement hospitalier, les moyens médicaux qui y sont mis en œuvre étant plus importants que dans les EHPAD. Ces structures s'adressent en effet à des personnes très dépendantes dont l'état nécessite une surveillance médicale constante.

PLACES EN EHPAD DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Nombre de places habilitées à l'aide sociale

- En totalité (251)
- En partie (110)
- Aucune (286)

Taille de l'établissement

- Plus de 100 places
- De 50 à 100 places
- Moins de 50 places

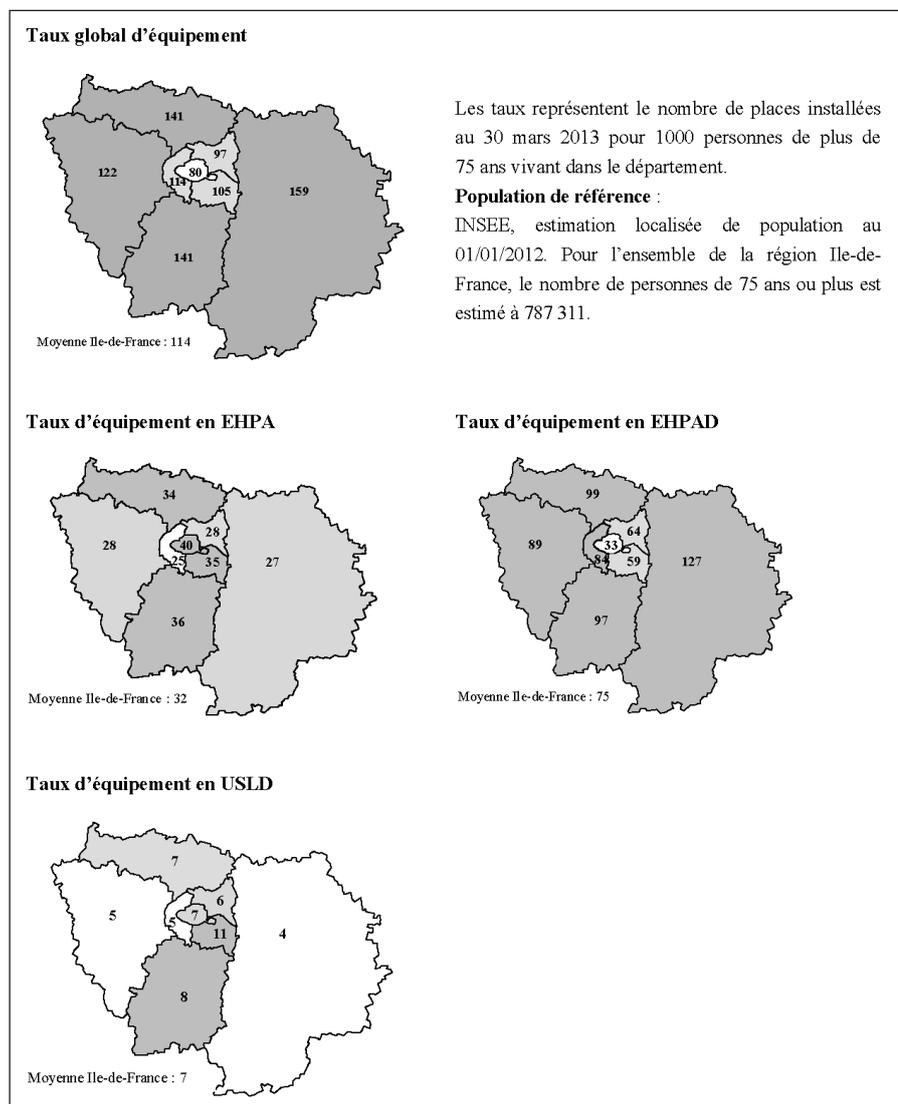
★ Projet(s) de création d'une structure

Limite EPT

Sources : FINESS, ARS-IDF 2014



## LES TAUX D'ÉQUIPEMENT EN EHPAD, EHPA ET USLD



Source : ORS, « L'offre en établissements pour personnes âgées en Ile-de-France en 2013 », 30 mars 2013.

### Le parcours résidentiel des personnes âgées : quelle passerelle entre les EHPA et les EHPAD ?

La Métropole comptait en 2013, 15 167 places en EHPA<sup>21</sup>, dont 70 % relevaient du secteur public: le taux d'équipement de 60 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, est plus élevé que le taux d'équipement régional (32 places pour 1000) et que celui de l'ensemble du territoire national (27,3 pour 1000).

La forme de la résidence-services est particulièrement développée à Paris: en 2011 on trouve ainsi 36 résidences services (dont 23 du CASVP) soit 2 532

places. La Ville de Paris propose également 101 résidences-appartements du CASVP, soit 4200 places, qui permettent à des personnes âgées autonomes d'être logées dans des bonnes conditions, tout en conservant une totale autonomie, et de disposer de certains services collectifs.

Mais les EHPA sont aussi confrontés au vieillissement et à la dépendance accrue de leurs résidents, ce qui pose la question des passerelles à organiser en direction des EHPAD. La loi autonomie et dépendance de 2014 a d'ailleurs donné aux EHPA l'autorisation d'accueillir à hauteur de 10 % des personnes très dépendantes.

**21** – ORS, « L'offre en établissements pour personnes âgées en Ile-de-France en 2013 », 30 mars 2013.

Ces structures sont aussi confrontées à des problématiques de vétusté et doivent faire l'objet de campagnes de rénovation et de la mise aux normes des établissements, en matière de sécurité incendie notamment.

### **Le logement et l'hébergement des seniors en grande précarité**

La population issue des vagues d'immigration de travailleurs étrangers dans les années 1950-1960, fait aujourd'hui face au vieillissement et à la dépendance. Or elle est par ailleurs confrontée à des problématiques sociales spécifiques. Ainsi, les seniors représentent 37 % des résidents dans **les foyers de travailleurs migrants** parisiens<sup>22</sup> et 38 % dans ceux de Seine-Saint-Denis (Département de Seine Saint-Denis/3<sup>e</sup> schéma en faveur des personnes âgées, 2013-2017). Ils peuvent être confrontés à des situations d'isolement et à des conditions de vie particulièrement difficiles, au sein de logements collectifs exigus et inadaptés aux problématiques du vieillissement. Il est donc nécessaire d'améliorer les transitions entre les centres d'hébergement, les foyers de travailleurs migrants et les résidences pour personnes âgées.

**Il en va de même pour les publics âgés précaires hébergés dans les structures types CHRS**, structures qui ne sont pas adaptées à leur âge et à leurs problématiques de dépendance. L'association Emmaüs Solidarité, qui gère une soixantaine de structures d'hébergement en Ile-de-France, constate ainsi un vieillissement du public. Les personnes de plus de 50 ans représentent aujourd'hui 20 % du public des maraudes, des accueils de jour, des centres d'hébergement et des maisons-relais de l'association, ce qui pose de plus en plus la question de la prise en compte de la fin de vie, dans les structures d'accueil. Pour répondre à ces difficultés, à Paris, l'EHPAD Antoine Portail, qui a ouvert en février 2015, a mis en place une unité de vie de 10 places pour personnes ayant connu la rue, suivies par l'association les Petits Frères des Pauvres. Le CASH

(Centre d'accueil et de soins hospitaliers) de Nanterre, comprend, lui, un EHPAD de 250 places accessible aux plus démunis.

### **Les projets innovants d'hébergement des personnes âgées**

La loi relative à l'adaptation de la société et au vieillissement de 2015 promeut le développement de petites unités de vie en habitat regroupé, intergénérationnel, ou encore partagé : il s'agit de proposer **des formes d'habitat adaptées aux différents parcours de vie, préservant l'autonomie, et favorisant la sociabilité.**

De nombreuses alternatives<sup>23</sup> à l'institutionnalisation, portées par des habitants, des associations, des bailleurs sociaux, ou des acteurs privés, voient aujourd'hui le jour.

**L'habitat intergénérationnel** est ainsi particulièrement plébiscité, que ce soit par le biais de la colocation, avec notamment les associations Pari solidaire à Paris et Ensemble2générations, qui entendent répondre à la fois à l'isolement des seniors et aux difficultés de logements des jeunes, ou par le biais de projets d'habitat portés par des bailleurs sociaux ou des promoteurs immobiliers, comprenant un « quota » de logements dédiés aux seniors. C'est notamment le cas de la résidence intergénérationnelle d'Espace Habitat à Gennevilliers, qui compte 55 logements pour jeunes actifs, 19 logements étudiants et 48 logements seniors.

Face au vieillissement de leurs locataires, les bailleurs sociaux, s'inspirent par ailleurs des résidences services privées, pour proposer des services adaptés aux besoins des seniors, au sein du parc social. Une quarantaine de bailleurs sociaux, dont Emmaüs Habitat et la Sogemac Habitat, s'engagent à travers le label Habitat senior services (HSS) de l'association Delphis, à soutenir un maintien à domicile de qualité, en adaptant l'environnement des locataires âgés, et en proposant des services de proximité (petit bricolage, animation, portage de repas), par le biais de partenariats locaux.

<sup>22</sup> — APUR, Bilan du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants parisiens, septembre 2017.

<sup>23</sup> — IAU Note rapide n° 730 ; « Vieillir à sa manière : L'habitat des seniors innove », novembre 2016.

# Les personnes en situation de handicap

## Une situation défavorable pour les personnes en situation de handicap dans la MGP et en Ile-de-France

Il est difficile de dénombrer avec précision les personnes en situation de handicap, en raison de la multiplicité des situations de handicap et de l'absence de données détaillées. Cependant, l'exploitation régionale de l'enquête Handicap-Santé-Ménage<sup>24</sup> réalisée en 2008, établit pour l'Ile-de-France, que 12 % des personnes de 20 ans ou plus ont au moins une limitation fonctionnelle absolue, 8 % une restriction d'activité et 8 % une reconnaissance administrative d'un handicap ou d'une perte d'autonomie<sup>25</sup>.

Les restrictions d'activité, puis la reconnaissance administrative d'un handicap, sont les catégories de handicap qui entraînent le plus de difficultés d'accessibilité, et donc les besoins les plus spécifiques en termes de logement. Ces besoins spécifiques peuvent être liés à la nécessité de recevoir des soins, à une mobilité réduite à laquelle s'ajoutent, pour une fraction des personnes handicapées, des revenus limités.

**En décembre 2015, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) estime à 83 000 le nombre de bénéficiaires de l'allocation adulte handicapés (AAH) dans la Métropole, avec un taux de 2 bénéficiaires pour 100 habitants au sein de la Métropole, inférieur au taux national (2,8 pour 100 habitants - DREES 2015).**

L'exploitation régionale de l'enquête Handicap-Santé-Ménage de 2008 décrit pour la MGP et l'Ile-de-France, **des conditions de vie défavorables pour les personnes handicapées, marquées par des situations d'isolement social.** Les personnes handicapées ont plus souvent tendance à vivre seules ou dans une famille monoparentale. Une part importante de la population souffre

d'inactivité ou est au chômage (un tiers des Franciliens ayant une restriction d'activité occupent un emploi contre 8 sur 10 parmi ceux n'ayant pas de restriction d'activité), ce qui est représentatif d'une insertion professionnelle problématique et d'un faible niveau de qualification, symptomatique lui-même de difficultés d'accès à la formation.

## Une relative rareté du parc de logements sociaux accessibles

Dans la MGP, en 2015, 10 843 ménages en situation de handicap sont inscrits comme demandeurs de logements sociaux, et leur demande est à ce titre reconnue comme prioritaire, d'après la loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001.

**Ils représentent donc 2,4 % de la demande et 1,9 % des attributions (930 attributions en 2015).** Les demandeurs en situation de handicap attendent généralement plus longtemps que les autres demandeurs l'attribution d'un logement social. L'ancienneté de leur demande culmine à 27 mois en moyenne, ce qui peut sans doute s'expliquer par la relative rareté de l'offre en logements accessibles<sup>26</sup>.

À Paris, le poids des ménages en situation de handicap est en revanche équivalent dans la demande et dans les attributions. En effet, la Ville de Paris développe depuis plusieurs années des outils pour accroître l'accessibilité/adaptation des logements du parc social (voir partie précédente). D'autre part, lorsque des personnes en situation de handicap effectuent une demande de logement, des précisions leurs sont demandées sur la nature précise de leur handicap afin de favoriser, le moment venu, l'adéquation entre la situation de la personne et la configuration du logement qui pourra lui être proposé. C'est un point essentiel car cette exigence d'adéquation n'est pas organisée dans le cadre du dispositif ré-

---

*Les personnes en situation de handicap sont nombreuses à souffrir aussi de revenus limités*

---

**24** – Embersin MBERSIN-KYPRIANOU C., Chatignoux E., Conditions de vie et santé des personnes handicapées en Ile-de-France. Exploitation régionale de l'enquête Handicap-Santé Ménages (HSM) 2008, Rapport de l'Observatoire régional de santé Ile-de-France, 2012, 142 p.

**25** – Les personnes sondées peuvent cumuler ces différentes situations de handicap.

**26** – Lab'Urba « Analyse des facteurs et des pratiques de discriminations dans le traitement des demandes de logements sociaux à La CAMY, Nevers, Paris, Plaine Commune et Rennes Métropole », Rapport final – juin 2015.

# 11 %

seulement  
des personnes ayant  
un handicap fonctionnel  
ont réalisé des travaux  
d'adaptation  
de leur logement

gional d'enregistrement des demandes. Enfin dans le cadre de la cotation des demandes de logements mise en œuvre à Paris depuis octobre 2014, les demandeurs en situation de handicap bénéficient d'un avantage en points significatif.

### Des aides spécifiques à la réalisation de travaux d'accessibilité

Les problématiques en termes d'accessibilité et d'adaptation des logements croisent en grande partie celles rencontrées par les personnes âgées en perte d'autonomie. En effet, si l'accessibilité des logements à tous est rendue obligatoire dans le parc de logements neufs depuis la loi de février 2005, les travaux d'adaptation n'ont pas de caractère obligatoire dans le parc ancien. **Aussi, En Ile-de-France, d'après l'enquête Handicap-Santé de 2008, seuls 11 % des plus de 20 ans et plus ayant des difficultés fonctionnelles importantes (difficultés à voir, marcher, se baisser...) ont aménagé leur logement ou utilisent des meubles adaptés.** De même, l'usage de la domotique permet d'assurer au logement un niveau de confort et de sécurité, mais seul 1 % des Franciliens de 20 ans et plus et ayant un problème moteur important y a recours.

**Les travaux d'accessibilité peuvent être financés pour les bailleurs, par des aides à la pierre (déduction TFPB), ou pour les bénéficiaires, par des aides à la personne.** Des aides dédiées aux personnes porteuses de handicap peuvent ainsi être demandées auprès des Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH), guichet unique pour l'accès aux droits et prestations des personnes handicapées. Les MDPH gèrent ainsi les fonds départementaux de compensation du handicap, créés par la loi du 11 février 2005, permettant aux personnes handicapées de faire face aux frais liés à leur handicap qui restent à leur charge, notamment des travaux d'aménagement, après avoir fait valoir leur droit à la Prestation de Compensation du Handicap (PCH).

**Les bénéficiaires du volet aménagement de la PCH,** sous conditions de ressources, peuvent également bénéficier d'aides complémentaires de l'ANAH. Avec 2,5 bénéficiaires pour 1 000 habitants, contre 4 pour 1 000 sur l'ensemble du territoire français, la part des allocataires de la PCH dans la MGP est cependant relativement faible.

## Les unités de logements spécialisés (ULS)

Les Unités de logements spécialisés (ULS) ont été conçues, autour d'une domotisation importante, pour répondre aux besoins de personnes très sévèrement handicapées, mais dont l'état de dépendance ne requiert ni la présence continue d'une tierce personne, ni de surveillance médicale permanente.

Ces ULS sont situées de manière diffuse, c'est-à-dire dans des appartements banalisés du parc social, totalement accessibles, adaptés et indépendants, équipés pour des personnes en situation de handicap lourd qui émettent le souhait de vivre de façon autonome.

Les personnes qui y résident ont un statut de locataires et sont titulaires de leur contrat de location avec le bailleur social.

Ces appartements ULS peuvent accueillir des personnes seules, des couples ou des familles. Le locataire organise entièrement sa vie quotidienne, en déterminant les interventions d'auxiliaires de vie qui lui sont nécessaires.

Les dépenses d'investissement pour la création d'ULS peuvent faire l'objet de financements de la Région Ile-de-France. À titre d'exemple, la Ville de Paris a développé ce type d'habitat

dans le cadre de sa politique en faveur des personnes handicapées. 187 logements ULS ont été livrés par les bailleurs RIVP, SEGIM, ELOGIE, Paris Habitat, France Habitation et ICF la Sablière entre 2008 et 2017, 30 nouveaux logements seront livrés en 2018-2019. Pour y accéder, les candidats doivent répondre à certains critères administratifs (éligibilité à un logement social, conditions de ressources, être bénéficiaire de prestations sociales handicap...) et faire l'objet d'une évaluation médico-sociale par la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées de Paris.

Le Prêt Action Logement, dédié aux salariés du secteur privé, permet également, de financer 50 % du montant des travaux d'adaptation de son logement (sans condition de ressources).

Le maintien à domicile des personnes porteuses de handicap peut nécessiter, en plus d'un logement adapté, des soins et prestations spécifiques. L'ACTP (Allocation compensatrice pour tierce personne) et la PCH, permettent d'assumer ce type de frais. Par ailleurs, comme évoqué plus haut, le maillage des services d'aides et d'accompagnement à domicile et services infirmiers de soins à domicile est relativement bien développé dans la MGP, mais ces services ne sont pas toujours bien formés à la prise en charge des différents types de handicap. Aussi, en 2005, sont nés **les SAVS, services d'accompagnement à la vie sociale, et leur pendant médicalisé, les SAMSAH, ou Services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés**, qui visent à la réalisation du projet de vie et à l'autonomie des personnes handicapées, tout en facilitant leur maintien à domicile. Mais, avec un taux d'équipement de 0,6 places pour 1 000 personnes porteuses de handicap (1,5 places pour 1 000 sur l'ensemble du territoire français), l'Île-de-France est particulièrement sous-équipée, notamment en Seine-Saint-Denis, avec 0,3 places pour 1 000 adultes porteurs de handicap, alors même que le département compte le plus fort taux d'allocataires de l'AAH de la Métropole.

### La MGP, sous-équipée en structures d'hébergement pour adultes handicapés

La région Ile-de-France est la région de France la moins équipée en structures d'hébergement pour adultes handicapés, avec un taux d'équipement de 2,8 places pour 100 personnes en situation de handicap (contre 4,1 pour 1 000 sur l'ensemble du territoire). C'est également l'une des régions les moins équipées en structure d'hébergement pour enfants handicapés, avec un taux d'équipement de 4,7 places pour 1 000 habitants de moins de 20 ans (contre 6,7 pour 1 000 sur l'ensemble du territoire). Quel que soit le type de structures, la Métropole du Grand Paris est en dessous des taux d'équipement nationaux. Beaucoup d'adultes handicapés sont contraints de quitter l'Île-de-France pour trouver une structure d'accueil, d'autant plus que le taux de rotation, bien qu'en augmentation, est relativement faible dans la plupart des structures d'hébergement de ce type. En 2006, les adultes accueillis dans une structure spécialisée en Ile-de-France, l'étaient depuis 7,8 ans en moyenne. On note ainsi un manque de fluidité dans les parcours résidentiels, avec des personnes très dépendantes devant rester hébergées dans des établissements ne correspondant plus à leurs besoins, faute de place. En fonction de leur degré de dépendance, les adultes handicapés peuvent être hébergés au sein de structures médicalisées (maisons d'accueil spécialisées, foyers d'accueil médicalisés), ou au sein de structures non médicalisées, (foyers de vie, foyers d'hébergement pour personnes handicapées).

---

# 2,8

places d'hébergement pour 100 personnes en situation de handicap en Île-de-France

**Le foyer d'accueil médicalisé (FAM)** est une structure d'hébergement qui accueille des adultes gravement handicapés dont l'état de santé nécessite le recours à une tierce personne pour effectuer les actes essentiels de la vie courante, et une surveillance médicale. Les frais d'hébergement et d'entretien sont plafonnés en fonction des ressources du résident.

**La maison d'accueil spécialisée (MAS)** est une structure d'hébergement permanent dédiée aux adultes handicapés gravement dépendants, dont les capacités de décision et d'action dans les actes de la vie quotidienne sont altérées. Ce type d'hébergement peut être structuré autour d'unités de vie comprenant 8 à 10 chambres individuelles. L'admission en

MAS se fait sur décision de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH), et les frais de journée sont essentiellement pris en charge par l'Assurance maladie.

**Le foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés** est une structure non médicalisée destinée à l'hébergement des adultes handicapés de moins de 60 ans, exerçant une activité professionnelle. Ce mode d'hébergement peut varier, tant dans la formule d'hébergement proposée (bâtiment spécifique et autonome, ou petits groupes de logements dans l'habitat diffus), que dans l'encadrement qu'il offre, qui peut laisser une part plus ou moins importante à l'autonomie sociale (participation à la vie du foyer: courses,

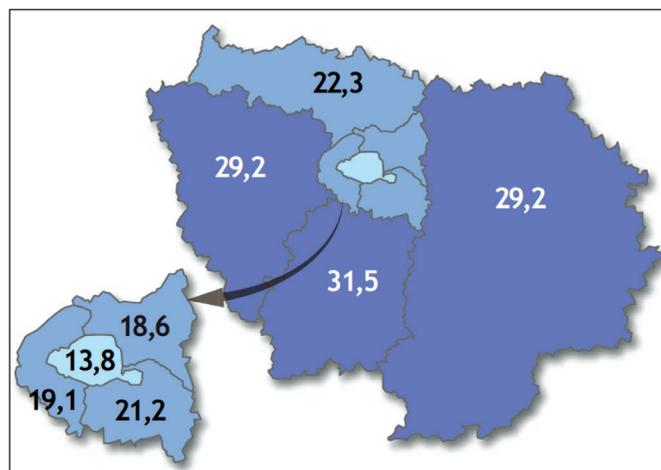
préparation des repas, par exemple). Le foyer d'hébergement est souvent annexé à un établissement ou service d'aide par le travail (ESAT). Pour être admis, il faut, avoir fait l'objet d'une décision d'orientation en foyer d'hébergement par la CDAPH et exercer une activité professionnelle. La contribution aux frais d'hébergement est déterminée en fonction des ressources du résident.

**Le foyer de vie (ou foyer occupationnel)** propose à des adultes handicapés ayant une certaine autonomie, des activités diverses adaptées à leurs capacités. Le type d'accueil varie selon les établissements, et peut prendre la forme d'un accueil temporaire, d'un accueil de jour, ou encore d'un internat.

**TAUX D'ÉQUIPEMENT EN ÉTABLISSEMENTS SPÉCIALISÉS POUR ADULTES HANDICAPÉS**

	Taux d'équipement global en places d'hébergement (hors accueil de jour)	Dont :				Taux d'équipement en places en Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT)	Taux d'équipement en places en services (SAVS, SAMSAH)
		Taux d'équipement en Maison d'Accueil Spécialisée (places d'hébergement, hors accueil de jour)	Taux d'équipement en foyer d'accueil médicalisé	Taux d'équipement en foyer de vie			
Pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans							
75 - Paris	1,3	0,3	0,4	0,2	2,1	0,7	
92 - Hauts-de-Seine	2,1	0,2	0,4	0,7	2,4	0,5	
93 - Seine-Saint-Denis	1,6	0,5	0,4	0,4	2,4	0,3	
94 - Val-de-Marne	2,0	0,6	0,5	0,2	2,8	0,8	
<b>France</b>	<b>3,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	<b>3,5</b>	<b>1,4</b>	
<b>Médiane</b>	<b>4,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>4,0</b>	<b>1,5</b>	

Source : Insee, décembre 2015

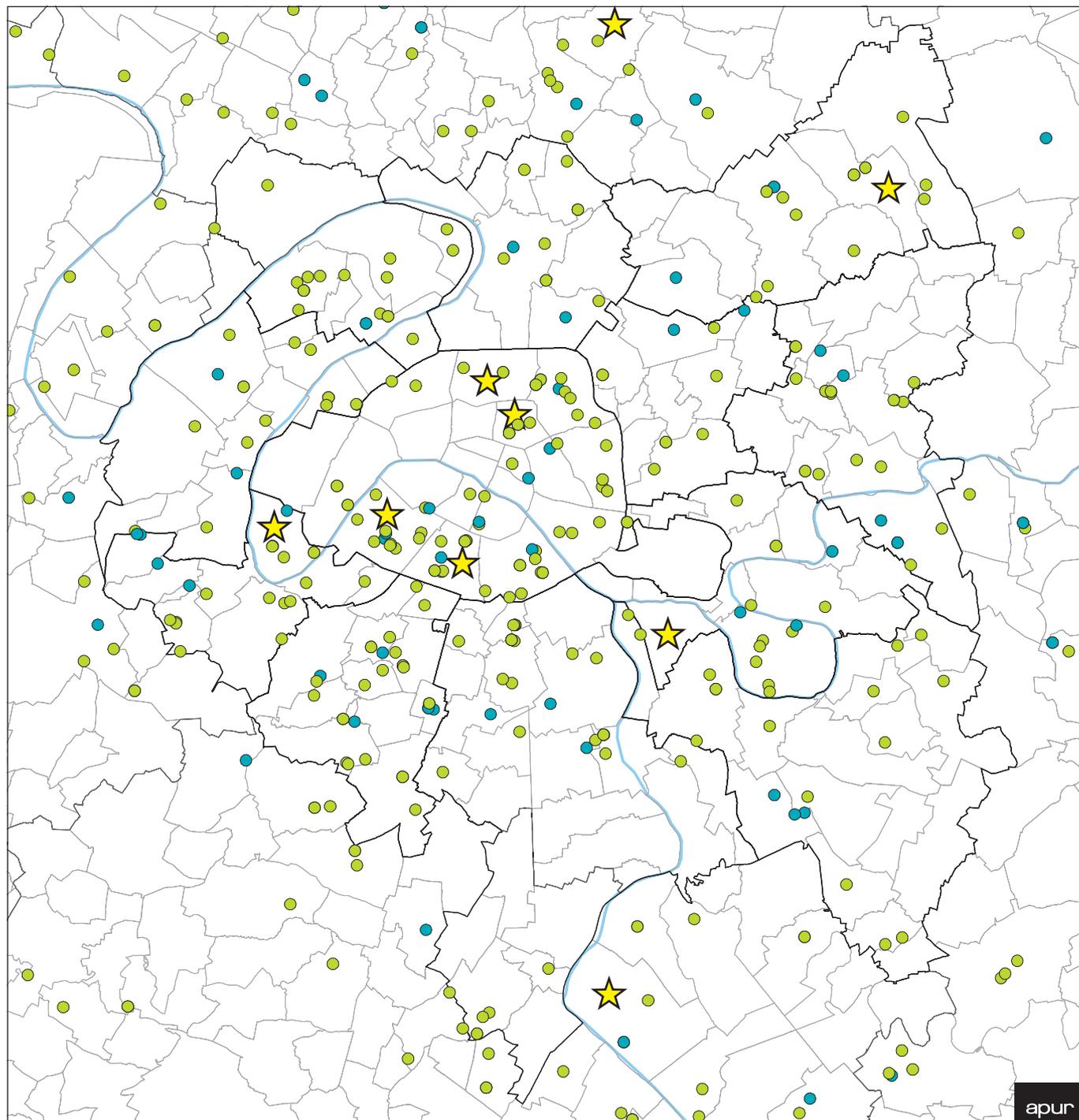


**TAUX D'ÉQUIPEMENT EN STRUCTURES D'HÉBERGEMENT POUR 10 000 ADULTES ÂGÉS DE 20 À 59 ANS**

Taux Ile-de-France : 22,8 places pour 10 000 habitants

Source : Repères sur la santé en Ile-de-France. Observatoire régional de santé Ile-de-France, 2015

## STRUCTURES D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES HANDICAPÉES



### Type d'établissement

● Enfance et jeunesse (131) ● Adulte (529)

★ Projet(s) de création d'une structure

□ Limite EPT

Sources : FINESS, ARS-IDF 2015

### Des enjeux liés au vieillissement des personnes accueillies dans les structures d'hébergement pour adultes handicapés

Parmi les personnes hébergées dans les structures d'accueil pour adultes handicapés en Ile-de-France, près de six fois sur dix<sup>27</sup>, les adultes accueillis sont des hommes, avec un âge moyen de 38 ans. Pour 33 % des adultes accompagnés par une structure francilienne, « c'est une pathologie psychiatrique de type « autisme et autres troubles envahissants du développement » ou « psychose », qui est à l'origine de leur situation de handicap ».

Et plus de la moitié des adultes accueillis dans une structure spécialisée en Ile-de-France souffrent principalement d'une déficience intellectuelle. Les structures d'hébergement spécialisé d'Ile-de-France font par ailleurs face à un vieillissement de leur population, ce qui pose de nouveaux enjeux en termes d'adaptation des structures, d'autant plus que les populations hébergées sont globalement plus dépendantes, à partir de 50 ans. Ainsi, près de 41 % des bénéficiaires résidant dans les foyers d'accueil médicalisés (FAM) ont plus de 50 ans, et 14 % ont plus de 60 ans.

## L'accueil et l'habitat des gens du voyage

# 50 000

personnes environ font partie des gens du voyage en Île-de-France

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs tels que définis par la loi du 5 juillet 2000 » sera transférée à la Métropole du Grand Paris. Jusqu'à cette date, cette compétence incombe aux communes de plus de 5 000 habitants qui sont tenues de participer à l'accueil des gens du voyage. Les communes peuvent choisir de transférer entièrement ou partiellement cette compétence : soit à un groupement de communes par l'intermédiaire d'une convention intercommunale, soit à un EPCI ou à un syndicat intercommunal.

Les Schémas départementaux d'accueil pour les gens du voyage (SDAGV) fixent les objectifs de places d'accueil des gens du voyage et ont servi de point de départ pour les éléments de diagnostic présentés ci-après.

Le terme de Gens du voyage désigne les « personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles » selon la loi du 5 juillet 2000<sup>28</sup>. Le rapport du Sénateur Pierre Hérisson en 2011 précise que les gens du voyage sont des citoyens français, à la différence des populations appelées « Roms » qui sont formées d'étrangers ressortissants de l'Union Européenne.

La population des gens du voyage regroupe des ménages aux modes de vie très diversifiés : il y a des ménages qui vivent en itinérance toute l'année ainsi que des ménages qui recherchent un ancrage territorial<sup>29</sup> et habitent, ou souhaitent habiter, sur une même parcelle la majeure partie voire toute l'année. De même, il existe une diversité des formes de l'habitat. Si l'habitat des gens du voyage semble toujours comprendre une résidence mobile, il peut être accompagné d'une ou plusieurs constructions. On parle alors d'habitat à dominance de caravanes ou d'habitat mixte<sup>30</sup>.

**27** — CREAHI Ile-de-France, « Les adultes accompagnés par les établissements en faveur des personnes handicapées en Ile-de-France », 2010.

**28** — Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

**29** — Comme expliqué par la FNASAT dans sa contribution au SRHH, le terme « ancrage » est préféré à celui de sédentarisation car il fait référence au maintien de l'habitat en caravane et ne présuppose pas l'abandon total de la mobilité.

**30** — Diagnostic du SRHH, 2015, p63.

## Les gens du voyage : un public mal connu aux nombreuses difficultés de logement

### Le dénombrement des gens du

#### voyage : un manque de chiffres fiables

Le dernier recensement des gens du voyage en Ile-de-France date du Recensement général de la population effectué en mars 1999 et recensait une population d'environ 50 000 personnes. Depuis, aucun recensement du même type n'a été effectué.

Les contributions de la Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du voyage (FNASAT) au SRHH en 2015 font état de 1 833 caravanes présentes en Seine-Saint-Denis, 1 005 dans le Val-de-Marne et 103 dans les Hauts-de-Seine en avril 2015, pour un total de 2 941 caravanes présentes dans ces trois départements, hors caravanes présentes sur les aires d'accueil<sup>31</sup>.

En additionnant les chiffres utilisés dans les Schémas départementaux d'accueil pour les gens du voyage (SDAGV) concernant les communes d'Argenteuil et les 6 communes d'Essonne qui composent la Métropole du Grand Paris, on dénombrerait **un total de 2 607 caravanes dans la Métropole, en plus des 352 caravanes présentes sur les aires d'accueil des gens du voyage existantes**<sup>32</sup>.

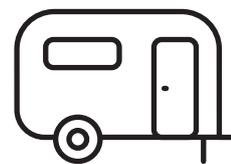
#### Un habitat parfois très précaire : des cas d'itinérance subie

Les rapports variés à la mobilité des gens du voyage sont en partie liés à des difficultés d'implantation. Si des ménages choisissent d'avoir un mode de vie itinérant, d'autres connaissent des situations d'itinérance contrainte. Sur les 2 941 caravanes décomptées par la FNASAT en Seine-Saint-Denis, dans le Val-de-Marne et dans les Hauts-de-Seine, l'organisme compte 395 caravanes en itinérance contrainte. L'itinérance contrainte désigne une situation dans laquelle un ménage de gens du voyage est contraint de se déplacer régulièrement car il ne parvient pas à

trouver un lieu sur lequel il peut s'installer durablement, étant obligé d'occuper des emplacements illégaux desquels il se fait expulser.

Les cas d'itinérance contrainte s'expliquent notamment parce qu'il existe une forme de discrimination des habitats de types résidences mobiles dans les PLU. Dans la Métropole, 1 518 caravanes se situent sur des parcelles privées détenues par des gens du voyage. Or, le rapport 2017 de la Fondation Abbé Pierre<sup>33</sup> explique que si le code de l'urbanisme oblige la prise en compte des résidences mobiles, l'interdiction d'installation de résidence mobile est souvent inscrite dans les règlements de zone des PLU, ce qui empêche les gens du voyage de pouvoir acheter un terrain pour s'y installer.

L'autre explication à ces situations d'itinérance contrainte est le manque d'offre de logements adaptés au souhait d'ancrage territorial des gens du voyage. Jusqu'à présent, la réponse donnée aux besoins en habitat pour les gens du voyage prenait la forme d'aires d'accueil, la loi du 5 juillet 2000<sup>34</sup> n'autorisant que le décompte du nombre de places en aire d'accueil dans les objectifs des SDAGV. Or, les aires d'accueil sont initialement conçues pour une occupation limitée à 5 mois maximum (sauf dérogation d'ordre scolaire), alors même qu'aujourd'hui 75 % des ménages des gens du voyage qui vivent en Ile-de-France souhaitent pouvoir s'ancrer dans la région<sup>35</sup>. Ce décalage entre l'offre et le besoin en habitat entraîne certains ménages à mettre en place des stratégies pour être sûrs de ne pas perdre leur place sur les aires d'accueil lorsqu'ils s'en vont. Le SDAGV de la Seine-Saint-Denis rapporte par exemple que sur les aires du Blanc-Mesnil et d'Aulnay-sous-Bois, des ménages de gens du voyage font occuper leur place par des membres de leur groupe familial de façon à être sûrs de la retrouver à leur retour.



Environ

# 3 000

caravanes recensées  
dans la MGP

**31** – Données actualisées en avril 2015. Ce chiffre regroupe à la fois les caravanes en itinérance contrainte et celles installées sur des terrains d'ancrage. Il ne prend pas en compte les caravanes situées sur les aires permanentes d'accueil (APA).

**32** – Il y a 307 places de caravanes en aire d'accueil dans la Métropole au 1<sup>er</sup> octobre 2017, ainsi que 45 caravanes surnuméraires sur l'ensemble de ses aires d'accueil en Seine-Saint-Denis, comme rapporté par le SDAGV.

**33** – Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, L'État du mal logement en France, rapport annuel, 2017.

**34** – Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

**35** – D'après la contribution de la FNASAT au SRHH.

En plus de ce problème de durée de stationnement des aires d'accueil, dans sa contribution au SRHH, la FNASAT dénonce un coût trop élevé de l'emplacement et des fluides alors que les gens du voyage ne sont pas éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) ni à l'allocation de logement à caractère social (ALS).

La FNASAT explique également que les règlements intérieurs des aires d'accueil sont parfois inadaptés au mode de vie des gens du voyage : délai de carence imposé entre les séjours, consommation de fluides non individualisée ce qui rend complexe le partage des charges, ainsi qu'une absence d'harmonisation des tarifs, des règlements et des équipements qui conduit à l'existence d'aires d'accueil de qualité différente.

Cette inadaptation des aires d'accueil au mode de vie et au souhait d'ancrage dans la Métropole d'une frange de la population des gens du voyage entraîne des cas d'occupation illégale de terrains publics ou privés, des achats de terrains non constructibles. Il découle de ces situations précaires un accès aux droits difficile, ce qui se traduit par des problèmes de scolarisation des enfants, d'accès aux soins, d'insertion professionnelle et plus généralement de protection juridique.

### Une offre d'habitat à destination des gens du voyage à multiplier et diversifier pour remplir les objectifs inscrits dans les schémas d'accueil départementaux

#### Des objectifs de réalisation d'aires d'accueil non atteints

**En juin 2017, il existait 12 aires d'accueil dans la Métropole du Grand Paris représentant un total de 307 places. Les SDAGV en vigueur actuellement dans la Métropole fixent un objectif global de 1255 places d'aire d'accueil à réaliser d'ici la fin de validité de ces schémas.**

À la date du 1<sup>er</sup> juin 2017, seule une aire d'accueil a été mise en service depuis que les différents SDAGV en cours de validité sont entrés en vigueur : il s'agit de l'aire d'accueil située à Paris en bordure du Bois du Vincennes, qui compte 28 places. Le taux de réalisation en nombre de places d'aire d'accueil des SDAGV en cours s'élève à 2 %, soit 28 places sur les 1 255 à produire.

9 aires sont actuellement en projet, à des stades d'avancement différents (étude de faisabilité, acquisition du terrain, etc.) : 6 se situent dans le département de la Seine-Saint-Denis, 1 à Paris dans le Bois de Boulogne, 1 à Argenteuil dans le Val d'Oise et 1 à Moringen en Essonne.

En termes de répartition territoriale des aires existantes, la carte suivante met en évidence que la majorité des aires d'accueil existantes ou en projet se situent en Seine-Saint-Denis. Plaine Commune (T6), Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Grand Est (T9) regroupent 57 % des places en aire d'accueil existant au 1<sup>er</sup> juin 2017. De la même manière, ces trois territoires ainsi qu'Est Ensemble (T8), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) et Grand Orly Val de Bièvre (T12) participent plus activement que les autres à l'accueil des gens du voyage dans la Métropole, par le nombre de places en aire d'accueil réalisées et les objectifs fixés.

La faiblesse des réalisations d'aires d'accueil dans les communes de la Métropole entraîne des situations de sur-occupation dans les aires existantes : par exemple, dans le département de la Seine-Saint-Denis, toutes les aires sont occupées à 100 % de leurs capacités toute l'année hormis celle de Rosny-sous-Bois, et le SDAGV comptabilise au total 45 caravanes surnuméraires sur l'ensemble des aires d'accueil du département.

On dénombre 17 emplacements réservés et un secteur réservé à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage dans l'ensemble des PLU de la Métropole

# 12

aires d'accueil  
seulement existent  
dans la MGP,  
soit environ 300 places

# 1 255

places  
est l'objectif  
à réaliser

du Grand Paris. Parmi ces 18 emplacements ou secteurs réservés, 10 ont déjà des projets de création d'aires d'accueil en cours ou d'ores et déjà terminés. Les communes qui inscrivent dans leur PLU des emplacements réservés sont principalement situées au Nord-Est de la Métropole, en Seine-Saint-Denis.

Ces emplacements réservés sont souvent limitrophes de deux communes. C'est notamment le cas pour les emplacements réservés d'Aubervilliers avec Pantin, de Gagny avec Montfermeil ou encore de L'Haÿ-Les-Roses avec Cachan et Villejuif.

#### EXEMPLES DE COÛT DE L'EMPLACEMENT ET DES FLUIDES DANS LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Localisation de l'aire d'accueil	Nombre de places de caravanes	Prix emplacement	Nombre de caravanes pour un emplacement	Prix m <sup>3</sup> d'eau (en €)	Prix kWh d'électricité (en €)	Forfait fluides
Aubervilliers	30	4 €/j	max. 4 caravanes	4,5	0,18	non
Créteil	30	3,50 €/j	max. 2 caravanes	4,34	0,15	non
La Courneuve	30	4,50 €/j	max. 4 caravanes	4,5	0,15	non
Paris	28	2,50 €/j pour 2 caravanes 3,75 €/j pour 3 caravanes	Emplacements de 2 à 3 caravanes	3,33	0,04	oui : prépaiement hebdomadaire de 35 € pour 2 caravanes et 45 € pour 3 caravanes
Rosny-sous-Bois	10	2,50 €/j ou 75 €/mois	-			
Villeneuve-Saint-Georges/Crosne	29	60 €/mois	max. 3 caravanes	4,65	0,15	non

\* Note : dans l'aire de Villeneuve-Saint-Georges/Crosne, le prix de l'emplacement prend la forme d'un forfait mensuel.  
Source : enquête auprès des gestionnaires des aires, Apur, juillet 2017.

#### TAUX DE RÉALISATION DU BESOIN GLOBAL EN PLACES D'ACCUEIL FIXÉ DANS LES SDAGV ET PLACES EXISTANTES DES AIRES D'ACCUEIL DANS LA MGP EN JUIN 2016

	Évaluation du besoin global de places d'accueil des gens du voyage dans les SDAGV (places construites et à construire)	Nombre de places en aires d'accueil réalisées	Taux de réalisation des places par rapport aux besoins (%)	Nombre de places en projet au 01/10/2017	Taux de réalisation des places existantes et en projet (%)
75	200	28	14	36	32
91 (6 communes)	103	0	0	26	25
92	300	26	9	42	23
93	565	170	30	150	57
94	354	83	23	0	20
95 (Argenteuil)	93	0	0	93	100
MGP	1 615	307	19	347	40

Sources : SDAGV 75 (2013-2019), 91 (2013-2019), 92 (2015-2021), 93 (2016-2022), 94 (2017-2023), 95 (2011-2017)

**OBJECTIFS DE PLACES D'ACCUEIL À RÉALISER PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES SDAGV**

	Nombre de places d'accueil déjà existantes au 01/06/2017	Objectifs de places à réaliser fixés par les SDAGV en cours *	Ratio objectifs et places existantes pour 1 000 habitants
T1 - Paris	28	200	0,09
T2 - Vallée Sud Grand Paris	0	72	0,18
T3 - Grand Paris Seine Ouest	0	55	0,18
T4 - Paris Ouest La Défense	0	103	0,18
T5 - Boucle Nord de Seine	26	44	0,16
T6 - Plaine Commune	60	48	0,26
T7 - Paris Terres d'Envol	86	90	0,50
T8 - Est Ensemble	0	162	0,40
T9 - Grand Paris Grand Est	24	95	0,31
T10 - Paris Est Marne&Bois	0	113	0,22
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	30	68	0,32
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	41	205	0,36
<b>MGP</b>	<b>307</b>	<b>1 255</b>	<b>0,22</b>

\* Depuis la loi Égalité Citoyenneté (loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017), les objectifs peuvent être atteints par la création places en aires d'accueil ou de terrains familiaux.  
Sources : SDAGV 75 (2013-2019), 91 (2013-2019), 92 (2015-2021), 93 (2016-2022), 94 (2017-2023), 95 (2011-2017), Recensement Insee 2014.

**DISPOSITIFS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**



- Aire d'accueil
- ◇ Aire de grand passage
- ☆ Projet de logement social adapté ou de terrain familial
- ⊗ Emplacement réservé en attente de mise en oeuvre
- △ Terrain familial locatif
- Logement social adapté

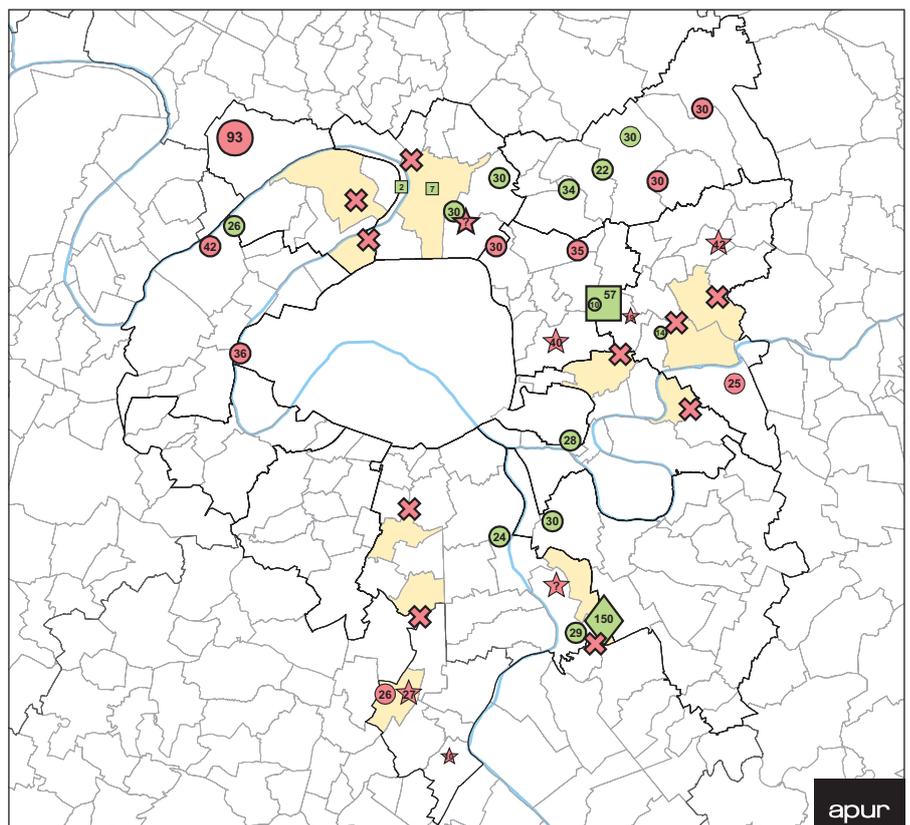
**Nombre de places**

- 93 Plus de 50
- De 21 à 50
- De 1 à 20
- ⊗ Donnée inconnue

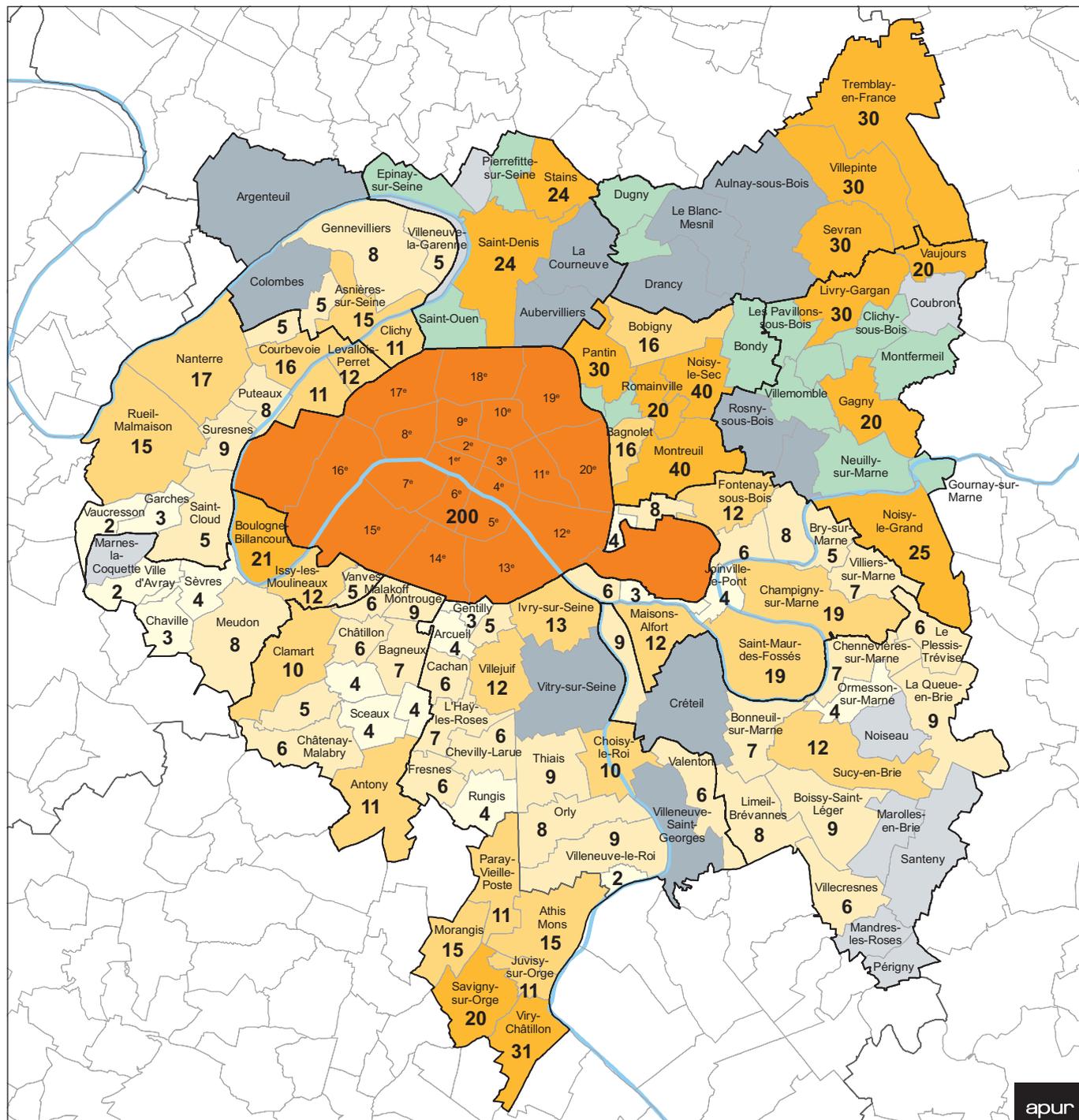
**État d'avancement**

- Existant
- En projet ou en cours de réalisation
- Site localisé à l'adresse
- Site localisé à la commune
- Commune ayant inscrit un emplacement ou un secteur réservé dans son PLU
- Limite EPT

Sources : SDAGV 75, 2013-2019/SDAGV 91, 2013-2019/SDAGV 92, 2015-2021/SDAGV 93, 2016-2022/SDAGV 94, 2017-2023/SDAGV 95, 2011-2017/FNASAT-ANGVC 2015, contribution au SRHH/Enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la MGP en 2017/Apur état des réponses au 31/07/2017



## OBJECTIFS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE



Contenus dans les SDAGV de la Métropole - 2017

### Objectifs de nombre de places

- 200 (Paris)
- De 20 à 40
- De 9 à 19
- De 5 à 9
- De 2 à 4
- Commune tenue de participer seulement financièrement à l'accueil
- Pas d'objectif fixé par le SDAGV en cours car la commune a déjà une aire d'accueil (existante ou en cours de réalisation)
- Commune non concernée par l'obligation d'accueil

Limite EPT

Sources : SDAGV 75, 2013-2019 - SDAGV 91, 2013-2019 - SDAGV 92, 2015-2021 - SDAGV 93, 2016-2022 - SDAGV 94, 2017-2023 - SDAGV 95, 2011-2017

### Faiblesse de l'offre d'habitat adaptée au souhait d'ancrage de certaines populations de gens du voyage dans la Métropole

Jusqu'à présent les obligations des communes de plus de 5 000 habitants en termes d'accueil des gens du voyage consistaient uniquement en la réalisation d'aires d'accueil. La loi Égalité et Citoyenneté<sup>36</sup> vient modifier la loi du 5 juillet 2000<sup>37</sup> et ajoute les terrains familiaux locatifs aux dispositifs permettant l'accueil et l'habitat des gens du voyage.

**Le terrain familial locatif** est un terrain aménagé pour permettre l'installation des résidences mobiles des gens du voyage. Contrairement aux aires d'accueil, le terrain familial locatif est destiné à une installation prolongée de ménages de gens du voyage. Il est conçu sur une parcelle privée et offre donc un espace privatisé aux ménages de gens du voyage qui y vivent. Tel que défini par la circulaire du 17 décembre 2003<sup>38</sup>, il bénéficie des mêmes financements de l'État que les aires d'accueil et comme pour ces dernières, les résidents ne peuvent pas être éligibles à l'APL. Les SDAGV doivent être révisés pour tenir compte de l'implantation d'aires d'accueil mais également de terrains familiaux locatifs. La loi Égalité et Citoyenneté intègre également ces terrains familiaux dans le décompte SRU, de façon à inciter les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs SRU à produire ce type d'habitat.

Parallèlement aux terrains familiaux locatifs, un autre type d'habitat répondant aux besoins d'ancrage des gens du voyage se développe dans la Métropole : **les logements sociaux adaptés en location ou location-accession**. Il s'agit de logements sociaux spécifiquement conçus pour s'adapter au mode de vie des ménages de gens du voyage. Le rapport de la Cour des Comptes 2017 concernant l'accueil et l'accompagnement des gens du voyage indique que le logement social adapté peut revêtir des formes diverses selon la place de la caravane dans la construction : la

construction peut simplement prévoir un abri pour la maintenir à proximité du logement ou alors elle peut être intégrée à la construction et par exemple tenir lieu de chambre à coucher<sup>39</sup>.

À noter que ce type d'habitat, peu dense, a du mal à trouver sa place dans la Métropole. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, il existe 66 logements sociaux adaptés au mode de vie des gens du voyage dans la Métropole, répartis dans trois communes de la Seine-Saint-Denis : 57 à Rosny-sous-Bois, 7 à Saint-Denis et 2 à L'Île-Saint-Denis.

D'après les retours des communes à l'enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées dans la Métropole du Grand Paris en 2017, 5 communes ont des projets de logements sociaux adaptés aux gens du voyage ou de terrains familiaux. Il s'agit de Viry-Châtillon, Clichy-sous-Bois, Montreuil, Rosny-sous-Bois et Villeneuve-Saint-Georges.

En termes de répartition territoriale de ces nouvelles formes d'habitat pour les gens du voyage, les réalisations ainsi que les projets se situent en grande majorité dans le Nord et l'Est de la Métropole du Grand Paris, en Seine-Saint-Denis. Plusieurs communes de Grand-Orly Seine Bièvre (T12), comme Villeneuve-Saint-Georges, sont néanmoins aussi actives sur la problématique de l'accueil des gens du voyage.

Le choix entre ces types d'habitat dépend principalement de la place de l'habitat mobile dans le mode de vie des gens du voyage : selon que l'habitat mobile est dominant ou secondaire, il convient d'opter tantôt pour le terrain familial ou le logement social adapté et ses formes diverses. Le logement social adapté n'étant pas pris en compte dans les SDAGV mais relevant des Plan départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), il serait nécessaire d'avoir une articulation entre ces deux documents de façon à répondre efficacement aux besoins d'ancrage de certaines populations de gens du voyage. Actuelle-

<sup>36</sup> — Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, article 148.

<sup>37</sup> — Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

<sup>38</sup> — Circulaire n° 2003-76/UHC/IUHI du 17 décembre 2003.

<sup>39</sup> — Rapport public annuel de la Cour des Comptes, « L'accueil et l'accompagnement des gens du voyage : des progrès lents et inégaux, des objectifs à redéfinir », février 2017.

ment, parmi les 6 PDALPD qui couvrent la Métropole du Grand Paris, seuls ceux de la Seine-Saint-Denis, de l'Essonne et du Val d'Oise consolident des actions en faveur du logement des gens du voyage et assurent ainsi la coordination entre le SDAGV et le PDALPD.

Enfin le département de la Seine-Saint-Denis développe des solutions d'accueil qui, même si elles n'entrent pas dans le décompte des obligations d'accueil et d'habitat défini par le SDAGV, permettent d'apporter temporairement des solutions aux situations d'itinérance contrainte, en attendant de trouver des solutions pérennes. Il s'agit notamment de **terrains d'accueil hivernal**, mis à disposition des gens du voyage de façon provisoire, de l'automne au printemps, ou toute l'année. Ils sont régis par des conventions entre l'État, la collectivité locale et le groupe de résidents. Il y a actuellement des terrains d'accueil hivernal à Sevran et Tremblay-en-France.

Les collectivités de Seine-Saint-Denis mettent également en place des **conventions d'occupation à titre précaire signées avec les ménages de gens du voyage** de façon à les autoriser à s'im-

planter sur un terrain. Ces conventions précisent la durée d'occupation du terrain, les conditions générales de jouissance ainsi que le montant de l'indemnité versée par les résidents. On retrouve ce type de convention à Aubervilliers, Bobigny, Montreuil et Rosny-sous-Bois.

### **Les aires de grand passage, les oubliées de la Métropole du Grand Paris ?**

Les aires de grand passage sont le troisième type d'équipement que les collectivités doivent prévoir pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Ces aires sont des terrains aménagés de façon sommaire qui ont pour fonction l'accueil de grands groupes de gens du voyage de façon occasionnelle et pour 15 jours maximum. Ces aires doivent pouvoir accueillir entre 50 et 200 caravanes. Au 1<sup>er</sup> novembre 2017, il existe 4 aires de ce type en Ile-de-France, dont une se trouve dans la Métropole du Grand Paris : à Moissy-Cramayel et Maissoncelles-en-Brie en Seine-et-Marne, à Valenton dans le Val-de-Marne et à Lisses en Essonne.

Par ailleurs, les SDAGV en cours de validité prévoient la création de 3 à 4 aires supplémentaires : 3 en Seine-Saint-Denis et 1 dans le Nord de l'Essonne.



© Adema 2017

Opération de logements sociaux adaptés à Rosny-sous-Bois (93)

## Les aires d'accueil : un coût élevé en investissement et en fonctionnement pour les collectivités

### Le coût et le financement des dispositifs d'accueil des gens du voyage dans la Métropole

Dans la Métropole du Grand Paris, les exemples d'aires d'accueil recueillis font état d'un coût d'investissement compris aux alentours de 40 000 € par place, ainsi qu'un coût de fonctionnement annuel compris entre 6 000 et 7 000 € par place. Le SDAGV de l'Essonne donne un coût d'investissement allant de 30 000 à 80 000 € par place d'aire d'accueil en expliquant que cette fourchette étendue est étendue à cause des coûts des voiries et réseaux divers (VRD) qui font parfois s'envoler les coûts unitaires du fait de la situation des sites à l'écart des zones urbaines. Les coûts de fonctionnement sont également très variables d'une année sur l'autre, suivant les divers travaux plus ou moins lourds d'entretien qui adviennent.

Pour financer ces dispositifs d'accueil, les communes ou EPCI compétents peuvent mobiliser différentes subventions. Pour financer la dépense d'investissement, l'État subventionne à hauteur de 70 % de la dépense totale hors taxe, dans la limite d'un plafond de dépense subventionnable de 15 250 € par place d'aire d'accueil ou par terrain. La demande de subventions à l'État doit

intervenir dans un délai de 2 ans suivant la publication du SDAGV sans quoi, passé ce délai, elle n'est pas octroyée. Aujourd'hui ce délai est dépassé pour tous les SDAGV de la MGP, à l'exception de celui du Val-de-Marne.

Pour financer la dépense de fonctionnement des aires et des terrains familiaux locatifs, l'État verse l'Allocation de logement temporaire 2 (ALT 2), réformée en décembre 2014<sup>40</sup>, qui comprend une part fixe et une part variable correspondant à l'occupation réelle des emplacements de caravanes. À titre d'exemple, avec la subvention ALT 2 et les montants perçus auprès des ménages (coût de l'emplacement et paiement de l'eau et de l'électricité), le coût net de fonctionnement des aires de La Courneuve et d'Aubervilliers est de 114 812 € en 2015, soit en moyenne 1 913 € par place de caravane en 2015 et 1 808 € en 2016.

À ces financements octroyés par l'État peuvent s'ajouter des aides à l'investissement et/ou au fonctionnement des Conseils Départementaux, du Conseil Régional (souvent conditionnées à celles de l'État) ou encore de la CAF.

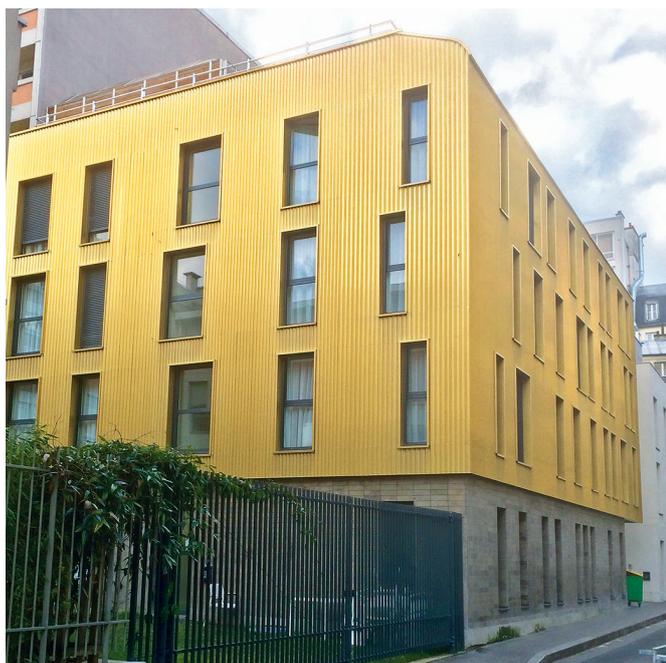
Les logements sociaux adaptés bénéficient des financements de type PLAI.

40 – Par le décret n° 2014-1742 du 30 décembre 2014 applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### EXEMPLES DE COÛTS D'INVESTISSEMENT ET DE FONCTIONNEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Type d'opération	Coût d'investissement total (TTC sauf mention contraire)	Coût d'investissement moyen/place	Coût de fonctionnement/an/place
<b>Aire d'accueil</b>		<b>30 000 à 80 000 €</b>	<b>6 000 à 7 000€</b>
Colombes	659 650 € HT	25 371 € HT	
Villeneuve-Saint-Georges/Crosne	1 150 000 €	39 655 €	
Aulnay-sous-Bois et Le Blanc-Mesnil	-	-	6 900 €
La Courneuve	1 167 964 €	39 932 €	6 770 €
Aubervilliers	1 411 186 €	47 040 €	6 430 €
Moyenne des aires du 93		44 777 €	
<b>Terrain familial</b>		<b>30 000 à 80 000 €</b>	<b>500 à 600 €</b>
<b>Logement social adapté</b>			
Rosny-sous-Bois	8 706 570 €	130 000 €/ménage	
<b>Aire de grand passage</b>	<b>150 000 à 250 000 €</b>		<b>30 000 à 50 000 €/an/aire</b>
Valenton	250 000 €	1 670 €	

Sources : SDAGV 75 (2013-2019), 91 (2013-2019), 92 (2015-2021), 93 (2016-2022), 94 (2017-2023), 95 (2011-2017), Plaine Commune, « Les aires d'accueil pour les gens du voyage de Plaine Commune : Bilan et modifications du règlement intérieur », rapport, 2017.



© Apur - J.C. Bonijol

Le foyer Louise Dumonteil (21-27, rue Mousset Robert, 75012 Paris) accueille 35 personnes en situation de handicap physique ou mental dont 13 places en foyer d'accueil médicalisé, 5 places en foyer d'hébergement et 17 places en foyer de vie.



© Apur - David Boureau

Le bâtiment de la RIVP (242-252, rue de Bercy, 75012 Paris) transformé en résidence pour étudiants et jeunes travailleurs.



© Benjamin Geminel / Plaine Commune

Créé en 1994, l'ESAT Marville accueille 80 adultes handicapés qui travaillent dans cinq domaines d'activités différents



© Apur - JM Schomburg

Résidence Océane, EHPAD, maison de retraite médicalisée, 23 rue Raoul Wallenberg, 75019 Paris



© Apur - Maud Charasson

EHPAD L'Orangerie, 140 places dont 7 d'hébergement temporaire. EHPAD Privé à but non lucratif géré par l'association le Refuge des Cheminots 10 rue Fouilloux, Ivry-sur-Seine

# Enjeux et synthèse

## ► Des jeunes aux ressources limitées et une offre en résidences étudiantes et structures dédiées insuffisante

Le recul de l'âge de la décohabitation traduit les difficultés rencontrées par les moins de 35 ans pour se loger dans la Métropole du Grand Paris. Le nombre de jeunes adultes qui vivent encore chez leurs parents a augmenté entre 2008 et 2013. En raison de leurs ressources limitées, l'accès au logement des jeunes dans le parc privé se fait à un coût de moins en moins soutenable. Ces difficultés d'accès au logement renforcent par ailleurs la saturation de structures d'hébergement dédiées aux jeunes.

## ► Le parc existant n'a majoritairement pas fait l'objet de travaux pour favoriser le maintien à domicile des seniors

Le maintien à domicile est la principale solution choisie par les personnes âgées dans la Métropole du Grand Paris. À l'horizon 2030, la part des plus de 75 ans vivant dans leur domicile devrait augmenter, les besoins d'adaptation des logements au vieillissement sont donc particulièrement importants. L'absence d'anticipation de la perte d'autonomie et le manque de lisibilité des aides constituent des freins à l'adaptation des logements des personnes âgées pour-

tant nécessaire à un maintien à domicile dans de bonnes conditions. Assurer un maintien à domicile satisfaisant passe également par un renforcement du maillage des structures d'accueil de jour et de services de soins infirmiers à domicile dans la Métropole.

## ► Peu de logements adaptés aux contraintes des personnes handicapées dans le parc existant et une offre en structure d'accueil très insuffisante

De par l'insuffisance de l'offre en logements adaptés, les personnes en situation de handicap rencontrent de grandes difficultés d'accès au logement et attendent généralement plus longtemps que les autres demandeurs l'attribution d'un logement social. Ces difficultés de logement sont par ailleurs renforcées par le fait que l'Île-de-France est la région la moins équipée en structures d'hébergement pour adultes handicapés, et l'une des régions les moins équipées en structure d'hébergement pour enfants handicapés.

## ► Les besoins d'ancrage territorial des gens du voyage

L'offre métropolitaine en aires d'accueil de gens du voyage, est aujourd'hui très insuffisante et inégalement répartie. Et

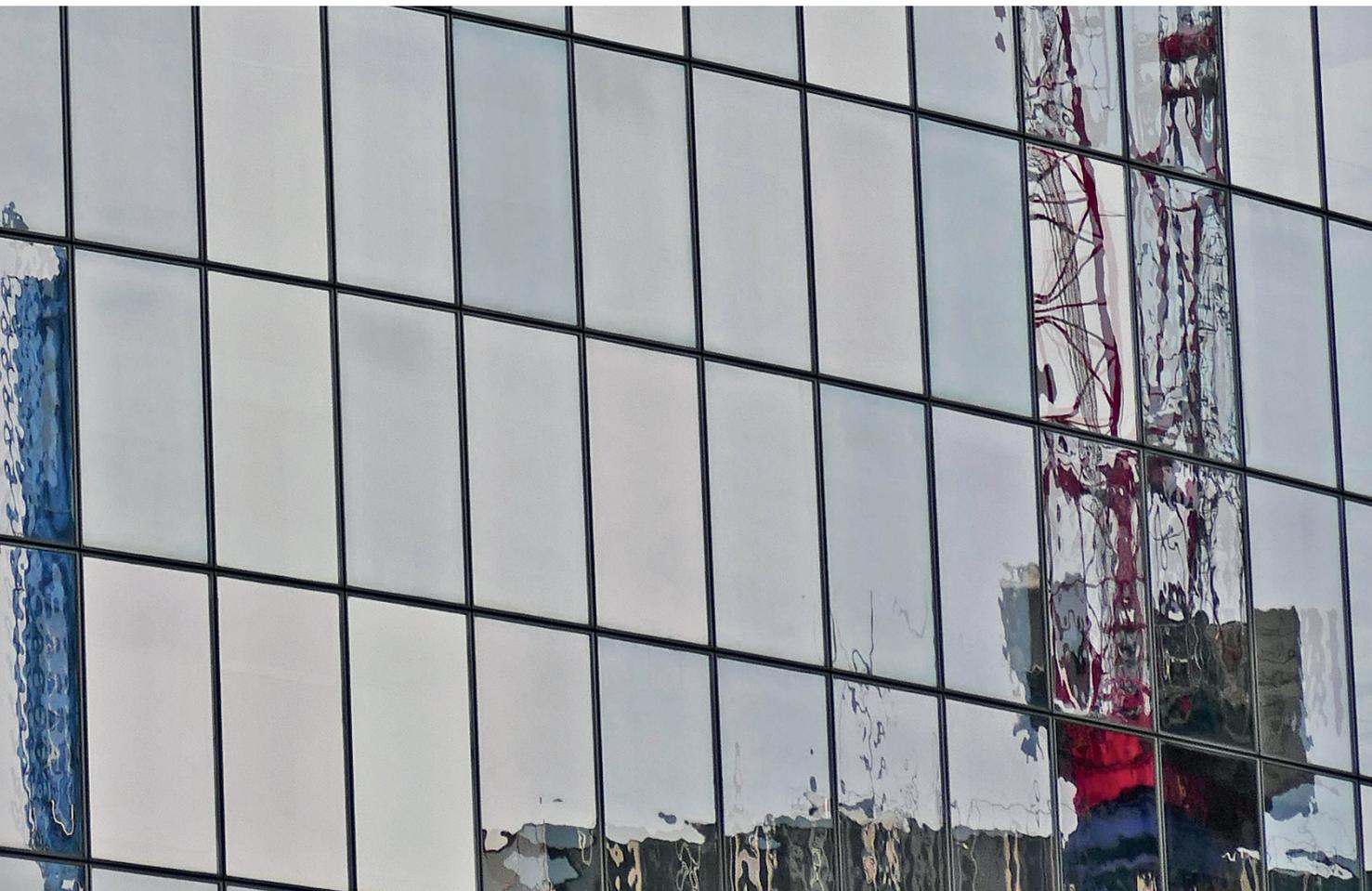
les objectifs fixés par les Schémas d'accueil des Gens du Voyage en cours sont loin d'être atteints. D'autre part, les aires d'accueil ne répondent pas toujours aux modes de vie très diversifiés des gens du voyage : si certains ménages vivent en itinérance, d'autres recherchent un ancrage territorial et souhaitent habiter, sur une même parcelle, la majeure partie de l'année. Le développement des terrains familiaux locatifs, permis par la Loi Égalité & Citoyenneté, et les expérimentations de logements sociaux adaptés prennent davantage en compte les besoins de ces ménages.

## ► Renforcer l'offre et adapter le parc existant à la diversité des publics

Le diagnostic fait ressortir plusieurs enjeux :

- prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes ;
- renforcer l'offre de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées ;
- expérimenter les dispositifs de type terrains familiaux ou logements sociaux adaptés pour les gens du voyage.

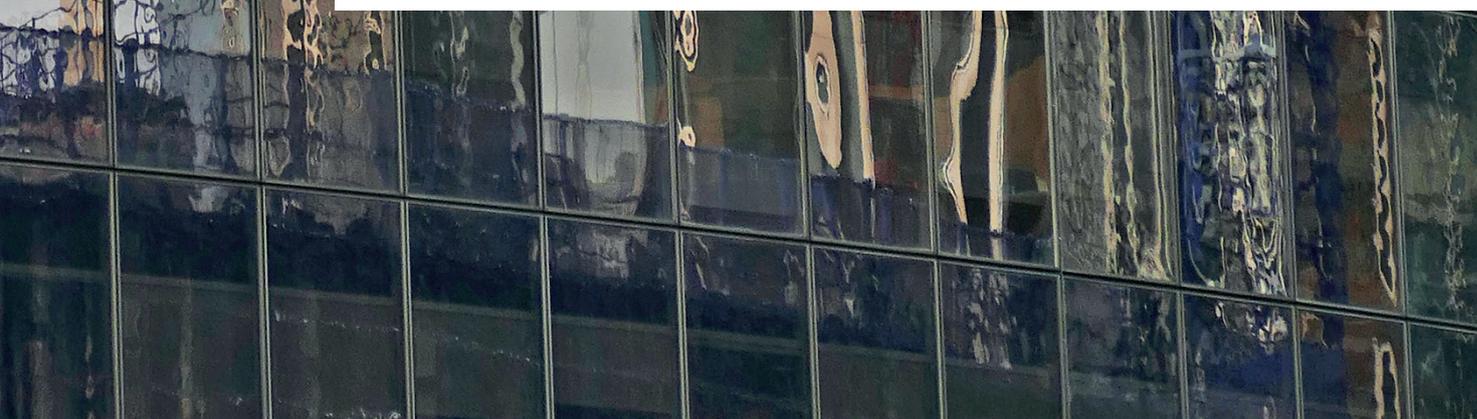




## PARTIE 7

---

# LE PARC PRIVÉ ET LES BESOINS D'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS



# 7.

## Le parc privé et les besoins d'amélioration des logements

Le parc existant, pour répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, devra se confronter aux enjeux de l'évolution démographique et des modes vie, de la transition énergétique et de l'adaptation à la vieillesse et au handicap. Une partie du parc, insalubre

ou dégradée, ne pourra se pérenniser qu'au prix de fortes améliorations. Pour identifier les besoins d'amélioration, voire de transformation, il paraît nécessaire de retracer les étapes de la formation du tissu d'habitat de la Métropole du Grand Paris.

---

*Les tissus pavillonnaires représentent 10 % des logements mais occupent 40 % du foncier dédié au logement*

---

### **Les formes de l'habitat dans la Métropole : un héritage de l'histoire de Paris et de ses banlieues**

La Métropole du Grand Paris est un territoire urbanisé en presque totalité depuis de nombreuses décennies. Les espaces agricoles qui s'y sont maintenus sont très rares ; les grands sites naturels, forestiers ou fluviaux ont été profondément remodelés par l'urbanisation qui les a encerclés puis réduits et a soumis leur paysage aux impératifs fonctionnels et techniques des infrastructures.

Les tissus urbains de la Métropole témoignent de son histoire et leurs transformations au fil du temps, de l'impact des mutations sociales, des activités économiques et des grandes politiques publiques des XIXe et XXe siècles.

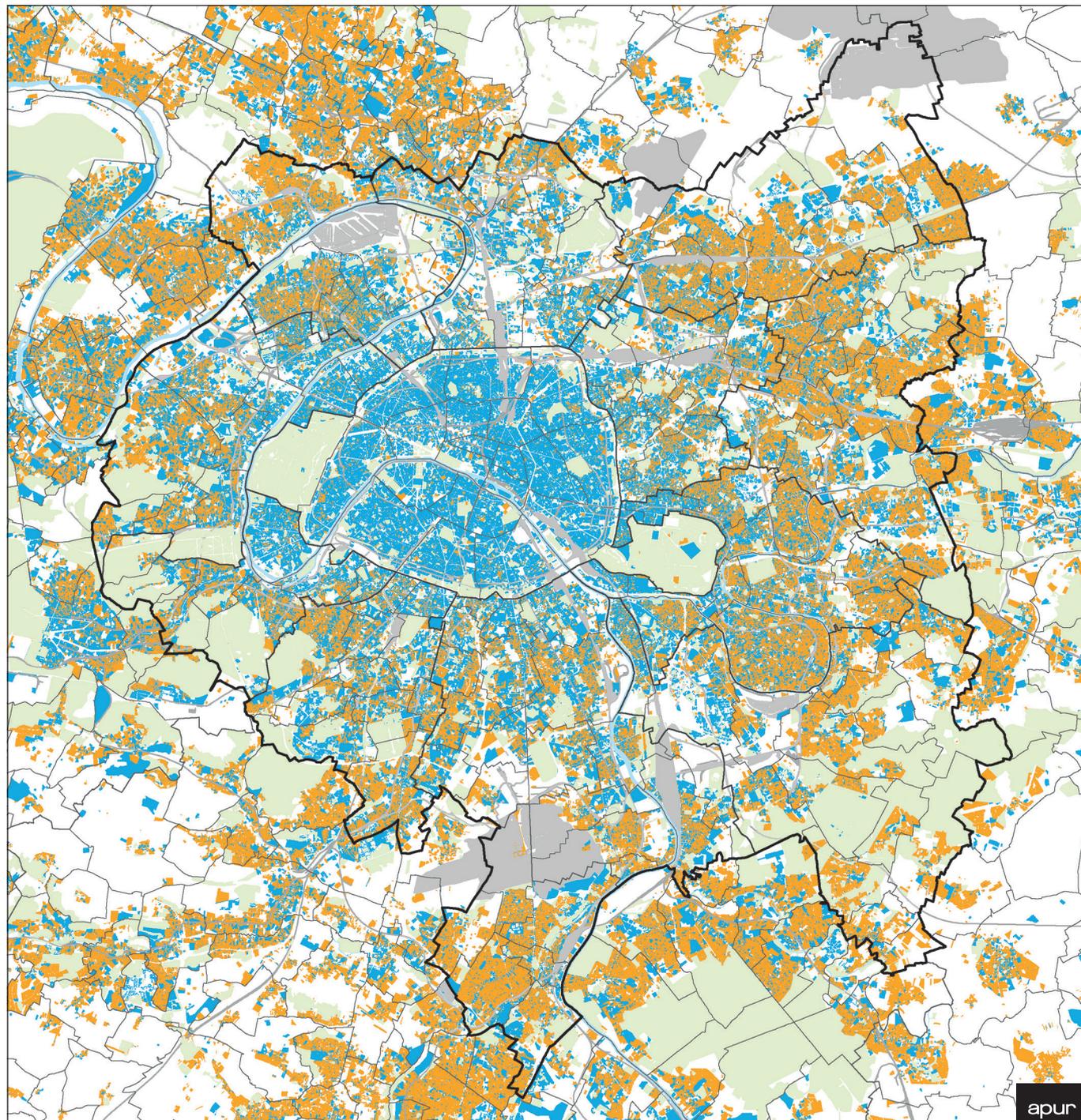
L'habitat dans la Métropole du Grand Paris prend des formes très différentes selon que l'on regarde Paris et les centres-villes anciens de la petite couronne ou bien les périphéries de ces

mêmes centres-villes. Ces différences sont un héritage des relations entre Paris et les banlieues d'une part, et des modes d'expansion de l'urbanisation à partir des grandes routes nationales et des bourgs ruraux voisins d'autre part.

**À Paris, ainsi qu'au cœur des villes anciennes, le logement est collectif depuis toujours**

À Paris, le logement prend la forme quasi unique de l'immeuble collectif, haut et dense, depuis plusieurs siècles. L'obligation de la mitoyenneté des immeubles et l'alignement des façades sur rue depuis le Moyen-Âge ont produit, intra-muros, un tissu urbain dense, composé de bâtiments de plus de 4 étages, qui accueillent des appartements desservis par des escaliers collectifs. Ce modèle engendre au XIXe siècle l'immeuble de rapport de 5 à 6 étages qui se répand dans tout Paris et dans les villes voisines.

## LES TYPES DE LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



- Individuel
- Collectif
- Périmètre de la MGP
- Limite EPT
- Espace vert, cimetière
- Aire de stockage, voie ferrée...

Sources : MAJIC DGFiP 2013, DRIEA 2013, BD Parcellaire® ©IGN2013

apur

La croissance de Paris en tache d'huile à l'intérieur de ses fortifications successives jusqu'au début du XXe siècle, va créer des banlieues extra-muros, d'abord le long des grandes routes d'accès à Paris, puis peu à peu à la place des jardins et des champs. La densité parisienne s'est étendue au XXe siècle à une série de villes voisines, dont les tissus urbains sont désormais semblables à ceux des faubourgs parisiens. C'est le cas des communes de Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Vincennes ou Clichy-la-Garenne.

**Hors Paris, le territoire métropolitain est structuré par un réseau de villes et de bourgs anciens plus ou moins importants, jadis ruraux,** dont le tissu urbain est constitué de petits immeubles alignés le long des voies les plus anciennes et, parfois encore, de corps de fermes devenus aujourd'hui de simples lieux d'habitation. C'est le cas au Nord de Saint-Denis et du Bourget, à l'Est de Romainville, de Gagny, du Raincy, de Villepinte, de Vincennes ou de Nogent-sur-Marne, au sud de Gentilly, de Choisy-le-Roi, à l'ouest, de Nanterre, par exemple.

Désormais enserrés dans la ville, ces anciens bourgs ruraux constituent maintenant une multitude de centres-

villes dans lesquels se concentrent les équipements, les services publics et les commerces de proximité. Depuis une vingtaine d'années, la plupart des municipalités ont mené des politiques de réhabilitation de ces centres anciens pour éviter leur dégradation, y apporter des aménités nouvelles, des espaces publics requalifiés et un dynamisme commercial. C'est toutefois là que se trouvent encore aujourd'hui des poches d'insalubrité et des situations de sur occupation.

Les immeubles d'habitat collectif anciens, construits avant 1949, demeurent et représentent un peu plus de 900 000 logements dans la Métropole du Grand Paris, dont 640 000 à Paris (selon le recensement de 2013).

### Au début du XXe siècle, la banlieue fut d'abord pavillonnaire...

La limite de Paris est d'abord fixée au droit de l'enceinte de Thiers en 1840. C'est le début de la révolution industrielle et l'arrivée du chemin de fer qui vont déclencher au milieu du XIXe siècle une expansion urbaine nouvelle, à la fois industrielle et résidentielle.

À partir des années 1850, l'afflux massif de populations rurales vers Paris, couplé

---

*Plus du tiers des logements a été construit avant 1945 dans la MGP*

---

## ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

INDIVIDUEL	Avant 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	Après 1990	Total
T1 - Paris	7 110	1 102	1 021	1 203	10 436
T2 - Vallée Sud Grand Paris	12 870	7 774	4 899	4 586	30 130
T3 - Grand Paris Seine Ouest	6 818	2 468	1 578	1 798	12 661
T4 - Paris Ouest La Défense	11 580	5 232	4 361	4 167	25 340
T5 - Boucle Nord de Seine	15 863	6 909	4 295	4 983	32 050
T6 - Plaine Commune	7 917	5 001	3 643	3 320	19 880
T7 - Paris Terres d'Envol	11 470	15 929	14 886	7 794	50 079
T8 - Est Ensemble	11 588	7 688	4 494	4 388	28 157
T9 - Grand Paris Grand Est	16 362	15 028	14 620	8 085	54 095
T10 - Paris Est Marne&Bois	23 783	11 188	7 719	6 659	49 349
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	6 797	8 101	14 251	7 378	36 527
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	22 544	21 843	14 299	10 530	69 216
<b>MGP</b>	<b>154 702</b>	<b>108 262</b>	<b>90 065</b>	<b>64 892</b>	<b>417 921</b>
<b>IDF</b>	<b>365 989</b>	<b>287 600</b>	<b>456 839</b>	<b>276 222</b>	<b>1 386 650</b>

Source : Insee, recensement 2013

avec les grands travaux de Haussmann qui détruisent des milliers d'immeubles au centre de Paris vont engendrer une migration des populations hors les murs qui ne va plus cesser de s'amplifier. Les premières banlieues se constituent sous la forme d'immeubles de logements collectifs souvent mal bâtis qui viennent s'agglomérer aux bourgs existants.

Après la Guerre de 1914-1918, sous la pression d'une crise du logement sans précédent, une nouvelle géographie du logement se met en place. **Souvent, près des gares de chemin de**

**fer, les lotissements de pavillons se développent très rapidement à l'initiative de promoteurs et de spéculateurs (et parfois d'associations philanthropiques).** Ils permettent à des milliers de familles de posséder un lot de terrain et un pavillon (parfois très sommaire au début). Familles ouvrières le long des chemins de fer, du Nord, de l'Est, et du Sud-Est, familles plus bourgeoises sur les coteaux de la Seine et de la Marne à l'Est, à l'Ouest et au Sud, ces grandes implantations vont aussi dessiner la première géographie sociale du logement.



Pavillons, Bois-Colombes



Rue Bordier, Bondy

<b>COLLECTIF</b>	<b>Avant 1945</b>	<b>1946 à 1970</b>	<b>1971 à 1990</b>	<b>Après 1990</b>	<b>Total</b>
T1 - Paris	639 867	201 173	211 919	90 417	1 143 376
T2 - Vallée Sud Grand Paris	17 657	58 368	33 344	31 993	141 363
T3 - Grand Paris Seine Ouest	28 111	43 800	32 023	26 797	130 731
T4 - Paris Ouest La Défense	47 037	62 486	64 466	49 000	222 990
T5 - Boucle Nord de Seine	36 139	48 006	36 157	25 555	145 858
T6 - Plaine Commune	24 260	50 944	35 515	26 391	137 109
T7 - Paris Terres d'Envol	5 390	29 019	26 424	12 680	73 513
T8 - Est Ensemble	23 000	54 069	36 704	20 909	134 682
T9 - Grand Paris Grand Est	7 571	29 424	35 637	23 428	96 060
T10 - Paris Est Marne&Bois	39 341	56 699	47 464	28 605	172 109
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	5 777	26 609	31 978	20 666	85 030
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	26 221	87 726	49 251	46 516	209 714
<b>MGP</b>	<b>900 373</b>	<b>748 324</b>	<b>640 882</b>	<b>402 955</b>	<b>2 692 535</b>
<b>IDF</b>	<b>984 149</b>	<b>1 052 180</b>	<b>978 392</b>	<b>640 342</b>	<b>3 655 063</b>

Il demeure 155 000 pavillons de cette époque (logements individuels d'avant 1945 selon le recensement), auxquels il faut ajouter ceux, très nombreux aussi, qui vont être construits à partir des années 1950 (198 000 logements individuels construits entre 1946-1990), souvent en prolongeant les premiers lotissements. Ce parc de logements individuels, pour une part importante construit en meulière et en brique au milieu de jardins, constitue, encore aujourd'hui, un mode d'habiter très prisé dans la plupart des communes de la Métropole et ce, d'autant plus qu'il peut évoluer et s'adapter aux besoins des ménages par ses capacités d'extension et de surélévation.

**La fraction la plus modeste de ces pavillons constitue aujourd'hui un « parc social de fait » en offrant la possibilité d'accueillir plusieurs familles dans un même pavillon. La modularité de ces petits pavillons en fait aussi la cible des marchands de sommeil et certains lotissements sont en voie de dégradation rapide, avec des sur-occupations excessives et une insalubrité croissante.**

Dans le même temps, dans l'Entre-Deux-Guerres, les premières politiques publiques du logement social conduisent à la réalisation des cités-jardins, à Stains, à Suresnes, à Montrouge, au Plessis-Robinson, à Gennevilliers, à Épinay, à Drancy... L'ambition est alors de sortir le logement populaire de la sphère spéculative et de créer des centres-villes nouveaux, constitués d'immeubles collectifs et de pavillons avec jardins publics et privés, dotés de commerces et d'équipements publics, loin des quartiers industriels près desquels s'est développé un habitat ouvrier insalubre et sans confort et où se développent régulièrement les épidémies.

### **À partir des années 1950, la banlieue devient le lieu du logement collectif moderne**

L'après Deuxième Guerre Mondiale est marqué par une crise du logement encore plus forte qu'au sortir de la Première Guerre. Derrière ses immeubles haussmanniens, le centre de Paris n'offre que des logements étriqués et insalubres dans les vieux immeubles que les grands travaux n'ont pas démolis. Les anciens faubourgs (Belleville, Italie, Clignancourt...) se sont couverts de petits immeubles de rapport mal construits, habités par une population ouvrière pauvre et nombreuse. Dans les banlieues, les bidonvilles se multiplient. Les lotissements de pavillons sur des terrains non viabilisés continuent de s'étendre à la place des terres agricoles.

**La politique de l'État, qui prévoit la construction massive des « grands ensembles » de logement neufs, démarre dès le milieu des années 1950.** Mus par les idées hygiénistes formalisées dans les années 1920, les pouvoirs publics engagent la rénovation tabula rasa des îlots insalubres à Paris



La cité des Courtilières, Pantin

© ph. guignard@air-images.net

*Une densité moyenne de 86 habitants à l'hectare dans la MGP mais avec des variations selon les communes : de 4 hab/ha à 271 hab/ha*

et à Saint-Denis. Mais surtout plus de 750 000 logements collectifs vont être produits de 1946 à 1970 dans la Métropole du Grand Paris, pour toutes les catégories de population sous une forme quasi unique, celle de ce « grand ensemble », cité résidentielle constituée de barres et de tours de logements construites en béton armé, préfabriquées ou non, au milieu d'espaces verts et d'aires de stationnement. Ces cités viendront combler les espaces encore agricoles entre les lotissements pavillonnaires, urbaniser les marges de chaque ville et apporter le confort moderne à la plus grande part de la population ouvrière qui ne l'a jamais connu.

Certaines opérations ont alors une autre ampleur. Ainsi après Sarcelles, les villes Préfecture des nouveaux départements (Bobigny, Nanterre et Créteil) sont les premières villes où un urbanisme moderne est développé pour constituer le centre-ville administratif.

Ce parc de logements a été très vite jugé très sévèrement, car peu urbain, considéré comme rapidement vieillissant, difficile à entretenir et, de plus,

très énergivore. C'est ce parc de logements, lorsqu'il est social, enclavé et appauvri, qui fait l'objet depuis les années 1970 de politiques de réparation de la part de l'État à partir d'une délimitation d'une géographie prioritaire – ZUS, QPV, ZFU – et au moyen d'interventions exceptionnelles, GPU, GPV, ANRU.

**À partir des années 1990, de nouvelles formes de logement se développent, plus urbaines et plus mixtes**

Alors que dans les années 1960 et 70, la plus grande part des logements sont produits sur des terrains jusqu'alors agricoles, **les années 1990-2000 voient se développer une politique du logement plus urbaine**, très éloignée de l'idée du « grand ensemble » et de la « cité ». À Paris et dans de nombreuses villes, par exemple à Saint-Ouen, à Boulogne-Billancourt, ou encore à Saint-Denis et Aubervilliers, autour du Stade de France, les grandes emprises industrielles délaissées sont transformées par le biais des ZAC en nouveaux quartiers destinés à accueillir à la fois des logements et des locaux d'activité autour de parcs publics et d'équipements.

Ce parc compte 450 000 logements construits entre 1990 et aujourd'hui ; il est constitué d'immeubles et de maisons individuelles au sein des mêmes quartiers, plus mixtes et moins énergivores.

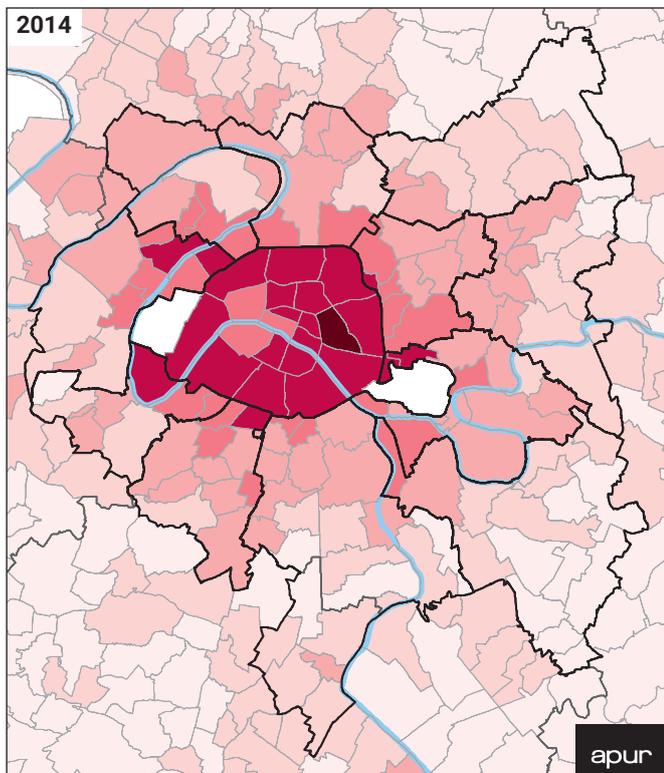
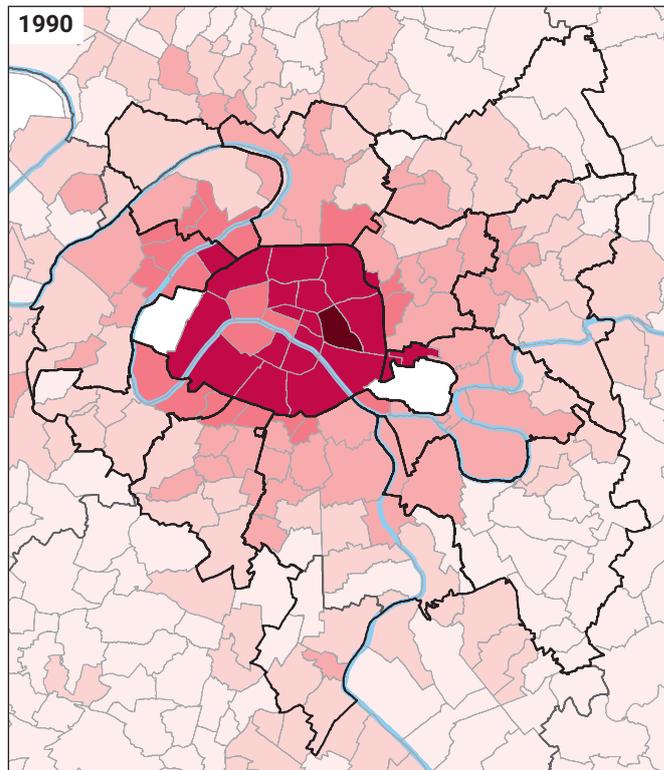
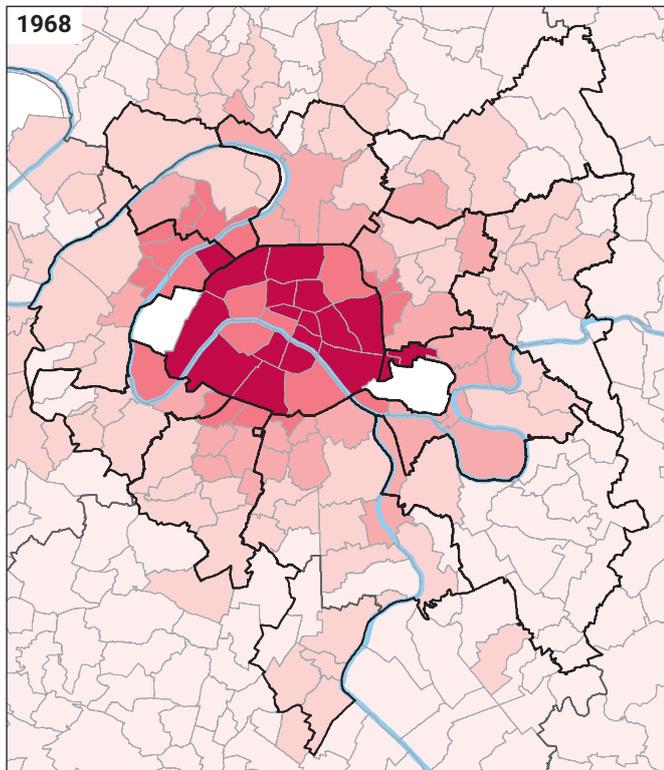
Parmi les grands sites de projets récents ou en cours, on peut citer la plaine de l'Ourcq, le quartier de la Vache Noire à Arcueil, les bords de Seine à Issy-les-Moulineaux, à Levallois-Perret, à Asnières, le centre-ville du Tremblay-en-France, ceux de Clichy-Montfermeil, les nouveaux quartiers de Bobigny, les terrasses de Nanterre, les Docks de Saint-Ouen, etc.



© Apur

Panorama à partir du parc Jean-Moulin-Les Guilands, Bagnollet / Montreuil-sous-Bois

# LES DENSITÉS DE LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



## Nombre de logements à l'hectare

- Plus de 250
- De 100 à 250
- De 50 à 100
- De 25 à 50
- De 10 à 25
- Moins de 10

Limite EPT

Source : Recensement de la Population Insee  
1968, 1990 et 2014

# Les enjeux de la rénovation énergétique du parc de logement existant dans la Métropole

## Les niveaux de performance énergétique du bâti diffèrent selon les époques de construction

La connaissance de l'âge d'un bâtiment, dont on peut déduire son mode constructif, constitue une indication essentielle pour choisir la façon d'agir pour réduire sa consommation énergétique.

Comme le montre l'histoire de l'urbanisation de la Métropole au cours du XX<sup>e</sup> siècle, le parc de logements possède des caractéristiques très diverses selon les périodes de construction qui, chacune, ont été marquées par des modes constructifs majoritaires : la pierre de taille, la maçonnerie enduite et le mélange brique pierre jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, la brique et la meulière de l'Entre-Deux-Guerres et le béton et les parpaings après 1945.

À ces différences constructives et architecturales s'ajoute la succession des réglementations thermiques adoptées depuis 1975, ainsi que les différences de consommation énergétique avérées entre habitat individuel et collectif.

**Les performances thermiques de ces différents types de bâti sont encore mal connues** car les diagnostics thermiques sont encore rares et sujets à caution. **De plus, ils ne rendent pas compte des comportements humains**, des usages, qui sont pourtant déterminants pour analyser les consommations énergétiques dans un logement. Par exemple, n'est prise en compte ni la précarité énergétique qui conduit les occupants d'un logement à ne pas se chauffer, ni, à l'opposé, les comportements de surchauffe couplés à des ouvertures de fenêtres en hiver, phénomène bien connu dans des immeubles collectifs équipés

de chauffage central. La consommation énergétique des logements et les travaux d'amélioration susceptibles d'engendrer des économies d'énergie constituent donc un enjeu de connaissance dans le cadre du PMHH.

**Aujourd'hui il est nécessaire de pouvoir évaluer à l'échelle de la Métropole du Grand Paris le résultat des politiques publiques en matière de transition énergétique**, et donc mesurer les réductions de consommation d'énergie rendues possibles par les travaux de rénovation énergétique, notamment des logements.

**Mais cette évaluation est actuellement difficile pour au moins deux raisons :**

► **La connaissance des consommations d'énergies des ménages n'est pas encore une donnée dont bénéficient les acteurs publics.** Les données sont actuellement connues à des échelles larges comme l'échelle communale. Ce niveau d'appréciation est beaucoup trop vague pour espérer un quelconque monitoring et suivi du territoire, et pour apprécier l'efficacité ou non des politiques actuellement menées. Cette connaissance doit faire l'objet de travaux spécifiques comme le prévoit la loi sur la transition énergétique. Le PMHH pourrait être l'occasion de créer avec les fournisseurs d'énergies une base de données partagée sur les consommations d'énergie dans la Métropole, à une échelle fine, celle de la parcelle.

► **Les retours d'expériences sont essentiels pour ajuster les politiques publiques d'efficacité énergétique à l'échelle métropolitaine.** Ces retours d'expérience doivent avoir lieu pour apprécier la qualité des opérations de réha-

---

*Un parc de logements majoritairement construit (60 %) avant la première réglementation thermique*

---

bilitation en cours, leur niveau de réusite, notamment pour tenir compte du fait qu'aujourd'hui, les aides sont attribuées selon des critères de performance jugés indépendamment du bâti existant, c'est-à-dire du point de départ et donc du gain réalisé. Par exemple, on attend le même niveau de performance après travaux d'un bâtiment en préfabrication légère de l'après-guerre et d'un pavillon en meulière, ce qui produit des opérations de rénovation parfois aberrantes pour le confort d'été et même créatrices de pathologies pour les constructions anciennes (dégradation des maçonneries anciennes par l'usage de matériaux d'isolation étanches comme les polystyrènes).

De même, une dérive est constatée parfois lors de la rédaction de l'article 15 du PLU : certaines communes encourageant à une exigence toujours **plus élevée en matière de performance énergétique, toujours selon des critères performantiels décorés des spécificités des bâtis existants.**

Le PMHH pourrait être l'occasion de réaliser un catalogue des retours d'expériences d'opérations de réhabilitation ambitieuses mises en œuvre dans la Métropole, analyser les difficultés rencontrées et les gains obtenus.

Ainsi, en fonction de l'âge des bâtiments et de leur mode constructif, les réhabilitations thermiques doivent être conduites de la manière la plus adéquate possible pour réduire la consommation tout en veillant à ce que le coût des travaux demandés reste « raisonnable ».

#### **Pour les ensembles d'habitation édifiés entre 1945 et 1975**

Les politiques de réhabilitation thermique ont porté ces dernières années leurs efforts sur les bâtiments édifiés entre 1945 et 1975 – de la Reconstruction aux Grands ensembles. Ces bâtiments sont généralement assez « simples » à traiter. Gérés pour la plupart d'entre eux par des bailleurs sociaux, ils font l'objet de politiques actives de rénovation thermique.

L'image assez négative qu'ils véhiculent depuis leur création légitime les opérations de requalification lourde qui relèvent à la fois de projets de réhabilitation thermique mais aussi de projets d'une amélioration généralisée de l'habitat avec mise aux normes. Si la transition énergétique encourage la massification de ces opérations, on notera qu'elles existent depuis longtemps notamment avec l'apparition des opérations financées par la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (Palulos) et les politiques de renouvellement urbain.

#### **Pour les tissus urbains pavillonnaires**

Cet habitat est mal connu d'un point de vue typologique. Si les grands ensembles renvoient à des formes bâties facilement identifiables, la question du « pavillonnaire » renvoie à des formes urbaines extrêmement variées et donc à une multiplicité de situations urbaines qu'il serait utile de catégoriser. L'étude publiée en avril 2017 par la DRIEA, « comment accompagner la transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis », est une contribution sur laquelle la réflexion pourrait s'appuyer.

La spécificité du pavillonnaire provient de son côté vernaculaire. Les pavillons sont parfois modifiés, étendus, surélevés, redécoupés. Ces transformations peuvent être le fruit d'actions informelles s'affranchissant d'autorisations d'urbanisme, ce qui rend leur appréciation délicate à l'échelle métropolitaine. Avant d'apprécier la question énergétique spécifiquement posée par les tissus pavillonnaires, **il est nécessaire de dresser un panorama des différents types d'habitat que recouvre la dénomination de « pavillonnaire » ainsi que les transformations qui les animent.**

La compréhension des mécanismes rapides de transformation observés dans certaines communes de la Métropole est essentielle, car ils engendrent des situations de précarité énergétique

---

## 6 territoires couverts par une ALEC

---

quasi-invisibles dans les statistiques. La connaissance que possèdent les communes sur les transformations formelles ou informelles des tissus pavillonnaires devrait être capitalisée.

Du strict point de vue énergétique, l'habitat individuel est intrinsèquement plus consommateur que l'habitat collectif car il cumule plus de surfaces donnant sur l'extérieur par unité d'habitation. À ce titre, des travaux d'économies d'énergie sont couramment mis en œuvre par leurs occupants comme l'isolation des combles, le changement des vitrages, etc. Le propriétaire-occupant dans l'habitat individuel est généralement plus concerné par les questions d'économies d'énergie que l'occupant des ensembles d'habitat collectif dans lesquels on retrouve couramment des mécanismes de facturation collective, moins responsabilisant.

Ainsi dans l'habitat individuel, dans le cas de propriétaires occupants, **il est important de comprendre les initiatives individuelles en matière d'économie d'énergie pour mettre au point les mécanismes d'aides qui permettront d'accompagner ces travaux.** Les Agences Locales de l'Énergie et du Climat sont les mieux placées pour apprécier cette question.

À l'inverse, dans le cas de pavillons découpés et sous-loués, les investissements en matière d'économie d'énergie ne sont pas une préoccupation première des propriétaires qui attendent un revenu de la sous-location, ce qui les encourage à l'installation d'équipements précaires (convecteurs électriques), dont le coût est pris en charge par l'occupant, et à l'absence de travaux d'isolation. **Ces situations doivent être repérées, car aujourd'hui elles concernent des logements qui sont en marge des politiques d'incitation à la performance énergétique.**

### La Métropole du Grand Paris a arrêté son Plan Climat Air Énergie (PCAEM) en décembre 2017

Le PMHH s'inscrit dans le cadre fixé récemment par Le Plan national de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) et le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France.

**Le Plan national de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)** lancé par l'État en 2013, dont les objectifs ont été confirmés par la loi de transition énergétique pour la croissance verte en 2015, comprend 3 volets d'actions :

- enclencher la décision par l'accompagnement des particuliers (déploiement des Points Rénovation Info Service PRIS) ;
- financer la rénovation, en apportant des aides (crédits d'impôt, Eco-PTZ, Habiter Mieux) ;
- professionnaliser la filière de la rénovation énergétique pour maîtriser ses coûts et sa qualité.

Dans cet esprit, la mise en place des plateformes locales de rénovation énergétique (PLRE) de l'habitat privé est déterminante. Elle permet de fédérer les acteurs autour d'un projet de « guichet unique de la rénovation énergétique » ainsi que leur capacité à sensibiliser et animer l'ensemble des acteurs d'un territoire.

**Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France** approuvé le 23 novembre 2012 fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

Il définit notamment 3 priorités à l'échelle de la Région Ile-de-France, dont les 2 premières impactent les politiques de l'habitat dans la Métropole du Grand Paris :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et un triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par les énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En 2017 la Métropole du Grand Paris a élaboré, parallèlement au PMHH, le **Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM)**<sup>1</sup>.

Ce document vise à déployer stratégie et actions pour lutter contre le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre du territoire (bâtiments résidentiels ou tertiaires, transports, déchets, etc.). Il doit définir, sur la base d'un diagnostic partagé, une stratégie territoriale en accord avec les objectifs énoncés dans les cadres réglementaires nationaux et régionaux pour les thèmes de l'air, du climat et de l'énergie. Il comprend un programme d'actions. Un dispositif de suivi et d'évaluation doit également être installé (cf. loi TEPCV du 17 août 2015).

L'objectif principal est de mobiliser l'ensemble des collectivités de la Métropole autour de cette vision. L'adoption de ce plan permettra aussi de développer les compétences opérationnelles en matière de lutte contre la pollution de l'air, de lutte contre les nuisances sonores, de soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie. Il convient de noter que les mesures figurant dans un plan climat ne sont pas juridiquement opposables. Les documents contraignants (comme les PLU) adoptés par les collectivités devront donc intégrer les dispositions du plan climat.

Par ailleurs, la loi NOTRe du 7 août 2015 prévoit que des Plans Climat Air Énergie devront être également élaborés pour chaque territoire de la Métropole. Ils devront être compatibles avec le PCAEM. Certains des territoires de la Métropole ont déjà l'expérience de ces documents stratégiques : Paris a ainsi adopté son premier Plan Climat en 2007, suivi de Plaine Commune en 2010, Grand Paris Seine Ouest (T3), Est Ensemble (T8). Depuis 2004, l'élaboration de plans Climat Énergie Territoriaux est en effet obligatoire pour toute collectivité de plus de 50 000 habitants (seuil abaissé à 20 000 habitants depuis 2015). On compte ainsi une trentaine de plans élaborés à différentes échelles, de l'échelle communale à l'échelle départementale au moment du lancement de l'élaboration du PCAEM. Néanmoins, on peut constater que ceux-ci sont d'ambition très variable.

<sup>1</sup> – <http://www.metropolegrandparis.fr/fr/content/plan-climat-air-energie-metropolitain-pcaem>.

<sup>2</sup> – Extrait de l'Atlas des grandes fonctions métropolitaines – Énergie, Apur juin 2017.

### Plusieurs dispositifs locaux de soutien à destination des particuliers et des copropriétés existent dans la Métropole

Les particuliers et les copropriétés peuvent se tourner vers plusieurs acteurs pour être informés et/ou accompagnés dans la définition et la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Ils peuvent obtenir des informations auprès des services de proximité que sont les Points Rénovation Info Service (PRIS) qui sont composés notamment des espaces info énergie et des ADIL. Pour aller au-delà de l'information et l'orientation, les particuliers et les copropriétés peuvent se tourner vers les Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALECs) qui portent les Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE).

Les Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALECs)<sup>2</sup> sont des organismes d'animation territoriale qui favorisent au niveau local la mise en œuvre de la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les ALECs, regroupées au sein de la fédération FLAME, sont présidées par des élus des collectivités territoriales afin d'assu-

rer la cohérence avec la politique énergie-climat du territoire et garantir l'intérêt général des activités conduites. Grâce à leur statut d'association, les ALECs regroupent en leur sein une alliance de partenaires impliqués dans la transition énergétique des territoires (collectivités territoriales, chambres consulaires, entreprises, bailleurs sociaux...). Au sein de la MGP, 6 territoires sont d'ores et déjà couverts par 5 ALECs, dont l'Agence Parisienne du Climat (APC) et l'agence Maitriser Votre Énergie (MVE) qui couvre les territoires d'Est Ensemble et Grand Paris Grand Est. Une 6<sup>e</sup> est en cours de préfiguration sur le territoire Paris Ouest La Défense. Par ailleurs, sur les autres territoires métropolitains, d'autres organismes assurent actuellement l'animation du **dispositif de Conseil Info Énergie aux particuliers (les Points Rénovation Info Service - PRIS)** soutenu par l'ADEME.

Deux ALECs portent deux Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE) d'échelle métropolitaine : l'une tournée vers les copropriétés et l'autre tournée vers le pavillonnaire et le micro-collectif.

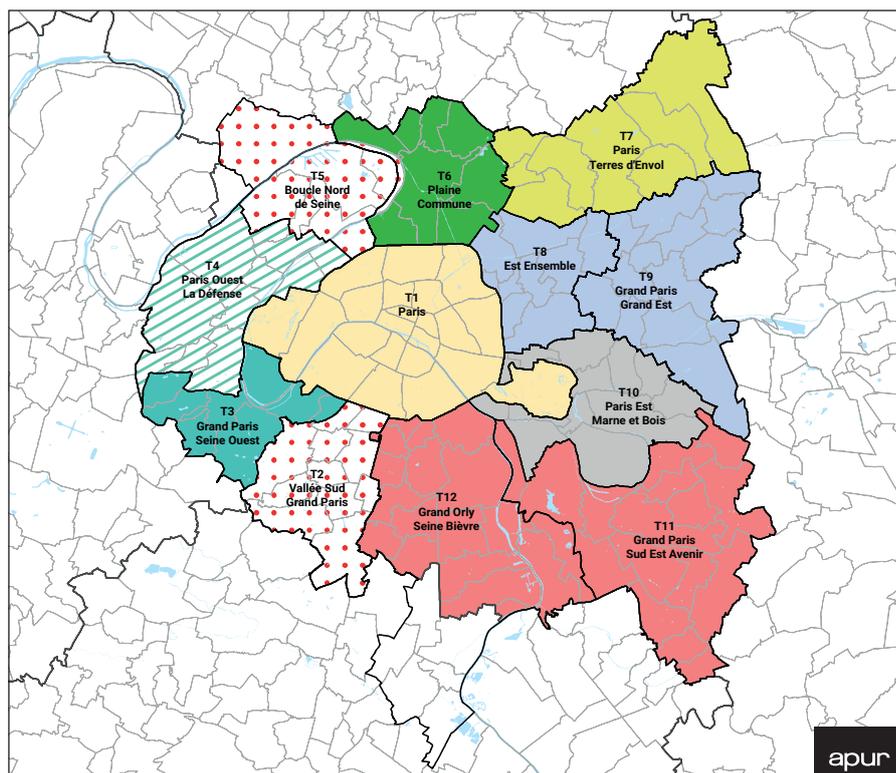
#### LES DISPOSITIFS DE SOUTIEN DANS LA MGP



##### Les Agences locales de l'Énergie (ALE)

- ALEC GPSO Énergie
- ALEC de l'Est parisien : Maitrisez votre énergie (MVE)
- ALEC Agence Parisienne du Climat (APC)
- ALEC Plaine Commune
- ALE Paris Terres d'Envol (ALEPTE)
- CAUE 94 (Agence de l'énergie Val de Marne)
- Espace Info Énergie - Soliha
- ALE en cours de création
- Travail de consolidation en cours

Source : Apur



L'Agence Parisienne du Climat (APC) porte la Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE) dédiée aux copropriétés de la Métropole pour l'accélération de la rénovation énergétique des copropriétés. La démarche de la PTRE s'organise autour de l'accompagnement pour la création d'une demande de rénovation énergétique en copropriétés, le travail de structuration d'une offre professionnelle, l'évaluation et le suivi avec l'observatoire et enfin une plateforme web : le CoachCopro®.

La rénovation énergétique du parc bâti privé métropolitain en copropriété est un vaste chantier de la transition énergétique. Pour y parvenir et démultiplier son action sur le territoire, l'APC a mis en place en 2013, le dispositif métropolitain du CoachCopro®. Depuis, il est déployé au niveau national et accompagne les copropriétaires et les syndicats à travers les étapes clés d'un projet de rénovation. Depuis 2015, le CoachCopro® s'est ouvert aux professionnels avec un annuaire en ligne et des événements, comme le Forum Copro et les rendez-vous « Réponses de pros ».

Afin de dynamiser le marché métropolitain, l'APC mobilise et forme les professionnels du secteur (bureaux d'études, architectes, artisans, entreprises de travaux...) à la rénovation thermique. Grâce au CoachCopro® Paris, auquel les professionnels peuvent s'affilier, ils accèdent à différents services de l'APC : présence dans l'annuaire en ligne des professionnels, formations, groupes de travail, participation au Forum annuel de la copropriété.

Pour faciliter la réalisation de travaux, l'APC a mis en place une charte d'engagement spécifique pour les organismes financiers. La Caisse d'Épargne Ile-de-France, le Crédit Foncier et Domofinance se sont affiliés au CoachCopro® et y présentent désormais leurs offres d'emprunts collectifs en Ile-de-France à destination des copropriétés qui souhaitent s'engager dans des travaux d'efficacité énergétique.

**Un observatoire métropolitain de la rénovation énergétique en copropriété est en cours de constitution par l'APC.** Il a pour vocation de témoigner de la dynamique métropolitaine de la rénovation énergétique à travers l'analyse des tendances et les caractéristiques du marché. Des données terrain sont transmises par les agences locales de l'énergie de la Métropole via le CoachCopro® ou des opérations d'aménagement. En direction du grand public, l'observatoire donne des chiffres généraux sur la dynamique de la rénovation métropolitaine, des informations sur les coûts de la rénovation, les gains énergétiques, une cartographie des projets et une base de données filtrable par fiches projets. L'observatoire produit également des analyses à destination d'autres publics affiliés au CoachCopro® : collectivités, agences publiques, professionnels de la rénovation énergétique...

**L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat MVE a conçu et coordonne le dispositif Pass'Réno Habitat qui est une PTRE spécialisée sur l'habitat individuel et le micro-collectif.**

Ce projet est lauréat en 2014 du premier Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'ADEME Ile-de-France et la Région Ile-de-France. Une première expérimentation est menée de 2015 à 2017 à l'échelle du département de la Seine-Saint-Denis ; elle a vocation à se développer, à partir de 2018, à l'échelle de la MGP.

Au titre de l'expérimentation menée en Seine-Saint-Denis, Pass'Réno Habitat 93 s'appuie sur le réseau départemental des Agences locales de l'énergie et du climat qui portent les Points Rénovation Info Service auprès des habitants de la Seine-Saint-Denis. Ce département se caractérise par une forte présence de l'habitat individuel ou micro-collectif, qui représente près du tiers du parc résidentiel, soit 200 000 logements. 75 % de ce patrimoine a été édifié avant la première réglementation thermique de 1975. En partenariat avec les collectivités locales engagées dans

le projet, Pass'Réno Habitat 93 focalise ses actions en direction de ce segment résidentiel particulièrement énergivore et qui est souvent occupé par des populations modestes, en proie à la précarité énergétique.

La PTRE Pass'Réno Habitat a donc pour ambition de renforcer le passage à l'acte de la rénovation énergétique de l'habitat individuel et micro-collectif en accompagnant les ménages et en mobilisant les professionnels.

Les ménages, propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs sont accompagnés tout au long de leur projet de rénovation énergétique, depuis la définition jusqu'à la réception des travaux.

Les professionnels locaux de la rénovation énergétique du bâti sont mobilisés et sensibilisés aux démarches entreprises par les particuliers. Pass'Réno Habitat intervient en appui de l'ensemble des filières professionnelles (PME, TPE, artisans, conseils, architectes, bureaux d'études, services financiers...). En développant des outils de mise en relation

entre particuliers et professionnels, Pass'Réno Habitat mobilise un réseau local d'entreprises qualifiées et identifiées. Au travers d'un cadre partenarial, il s'agit d'inciter les professionnels à s'organiser pour répondre aux spécificités du marché de la rénovation énergétique en habitat individuel.

Le dispositif Pass'Réno Habitat agit ainsi en complément de la plateforme CoachCopro®. Il peut permettre d'apporter une réponse spécifique aux situations de l'habitat individuel et micro-collectif de la MGP en proposant aux territoires métropolitains une ingénierie qui s'inscrit dans les politiques publiques locales.

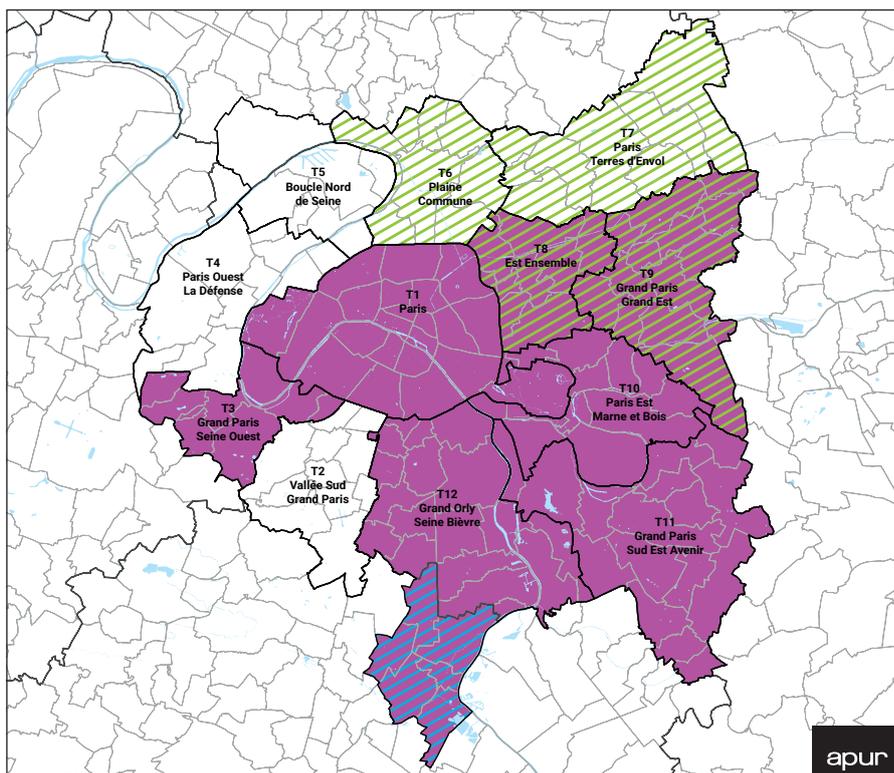
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur est rendue obligatoire, sous réserve d'une étude de faisabilité technique, lors de travaux de rénovation lourds liés au ravalement de façade, à la réfection de toiture ou à l'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables (décret n° 2017-919 du 9.5.17/CCH: L.111-10).

**LES PLATEFORMES TERRITORIALES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (PTRE) DANS LA MGP**



-  CoachCopro®
-  Pass'Réno Habitat 93
-  Rénover Malin

Source : Apur



## Quelles aides publiques pour financer les travaux de rénovation énergétique ?

La question du financement est centrale dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique. L'État soutient les propriétaires dans la réalisation de ces travaux sous forme d'aides directes ou indirectes.

- **L'éco-prêt à taux zéro (« individuel » ou « copropriétés »)** est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible jusqu'au 31 décembre 2018, sans condition de ressources aux propriétaires (personnes physiques, SCI ou syndicat de copropriétaires) d'un logement achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 occupé à titre de résidence principale pour financer un ensemble de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les travaux financés doivent soit constituer un bouquet de travaux, soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement calculée par un bureau d'études thermiques. Le montant de cet éco-prêt varie de 10000 à 30000 € maximum par logement.
- **L'éco-prêt logement social** est un prêt, distribué par la CDC, à taux variable de 0 % à 0,5 % en fonction de la durée du prêt. Le montant du prêt varie entre 9000 et 16000 € par logement en fonction du gain estimé en consommation énergétique et de la classe énergétique du logement avant travaux. Il est accessible aux organismes gestionnaires de logements locatifs sociaux.
- Les ménages, modestes et très modestes, aidés par l'Anah au titre du programme Habiter Mieux bénéficient d'une forme spécifique d'éco-prêt (**éco-prêt Habiter Mieux**). Le programme de l'Anah permet également de leur apporter une aide financière doublée d'un accompagnement professionnel. L'Anah prend en charge 35 % à 50 % du montant des travaux de propriétaires occupants de logements de plus de 15 ans, ayant un projet de rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 25 %. Depuis 2013, les pro-

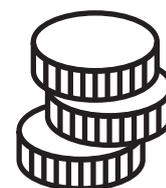
priétaires bailleurs peuvent également bénéficier de l'aide Habiter mieux, dans le cadre d'une convention avec l'Anah, qui fixe un plafond de loyer.

- **Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)**, applicable jusqu'au 31 décembre 2017, permet de déduire de l'impôt sur le revenu 30 % des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements occupés à titre de résidence principale.
- **Le Programme Rénovation Solidaire**, porté par EDF/SIPPEREC, permet si la commune fait partie de la concession SIPPEREC et sous condition de ressources du propriétaire occupant, de financer un diagnostic thermique gratuit ainsi qu'une aide au financement de travaux de rénovation de 2000 €.
- Le Pacte « **Énergie Solidarité** » de réduction de la consommation énergétique des ménages défavorisés, prend en charge tout ou partie des travaux d'isolation des combles des ménages modestes à travers le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

Pour alimenter le diagnostic du PMHH, il n'a pas été possible de faire le bilan de la mobilisation de l'ensemble des aides financières dédiées pour financer les travaux de rénovation énergétique mais l'État a transmis dans son Porter-à-Connaissance des données relatives aux aides que l'Anah octroie pour la rénovation énergétique.

Ces données indiquent qu'**entre 2014 et 2016, 8278 logements de la Métropole ont bénéficié d'aides à la rénovation énergétique par l'Anah, dans le cadre du Programme Habiter Mieux ou du Fonds d'aide à la Rénovation Thermique (FART) pour un montant global de 77028518 €.**

Ces subventions ont bénéficié en majorité aux propriétaires occupants, qui représentent 57 % des logements concernés, soit 4750 logements, et depuis 2013, aux syndicats de copropriété (39,4 % des logements concernés).



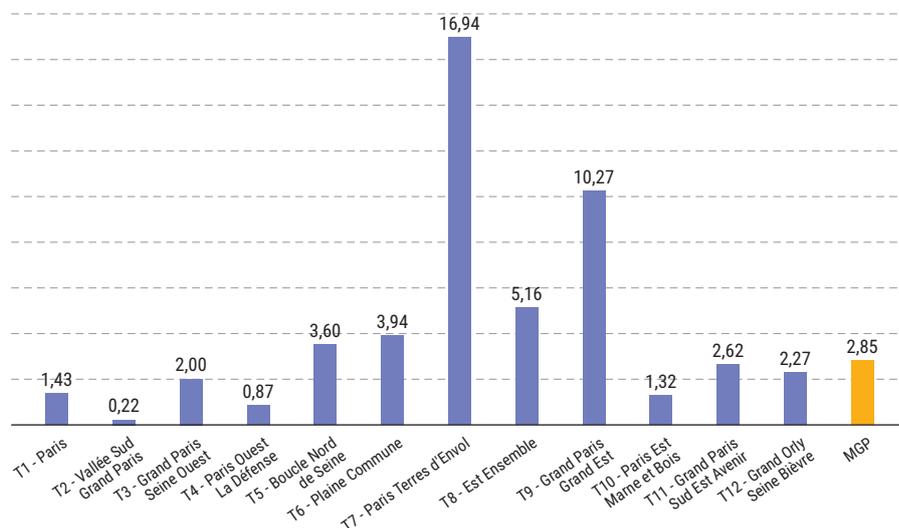
# 9 700 €

C'est le coût moyen de travaux de réhabilitation thermique aidée par logement

Les aides à la rénovation énergétique se sont particulièrement développées depuis 2014, avec une moyenne de 2250 logements subventionnés par an dans la Métropole. Entre 2014 et 2016, une part importante de logements parisiens, de Plaine Commune (T6), de Paris Terres d'Envol (T7), d'Est Ensemble (T8) et de Grand Paris Grand Est (T9) ont bénéficié de ces aides.

Depuis 2014, le taux de pénétration de cette aide est en moyenne de 2,85 résidences principales pour 1000 dans la Métropole : il est particulièrement élevé dans le territoire de Paris Terres d'Envol (T7), avec 17 résidences principales bénéficiaires pour 1000, et à Grand Paris Grand Est (T9) avec 10 résidences principales subventionnées pour 1000.

**TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DE L'ANAH ENTRE 2014 ET 2016 (POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES HORS LOGEMENT SOCIAL)**



Source : DRIHL, septembre 2017

*7 000 logements ont bénéficié d'une aide publique à la réhabilitation thermique en 2016*

**MONTANT MOYEN D'AIDE DE L'ANAH (HM+FART) ENTRE 2014-2016, PAR AN ET PAR LOGEMENT (EN €)**



Source : DRIHL, septembre 2017

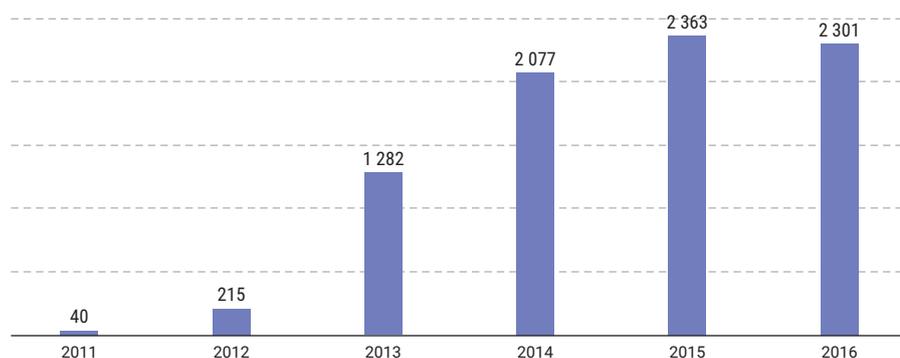
**Les travaux de rénovation énergétique coûtent cher, ainsi que le traduisent les montants moyens de subventions de l'Anah calculés pour la période 2014-2016. Le montant moyen de subvention s'élève à 9678 € par logement dans la Métropole du Grand Paris.**

Les montants des travaux de rénovation varient cependant selon les territoires, en fonction de la lourdeur de la rénovation à réaliser et du niveau de revenus des ménages. En effet les aides du programme

Habiter Mieux de l'Anah s'adressent aux ménages modestes ou très modestes. Cela signifie, par exemple, qu'un couple ne doit pas dépasser 29500€ de revenus par an pour bénéficier des aides qui s'adressent aux ménages très modestes et 36000€ pour ce qui concerne les ménages modestes.

Le montant moyen des subventions octroyées par l'Anah est plus élevé en moyenne à Paris (12627 € par logement), dans le territoire de Vallée Sud Grand Paris (T2) (13301 € par logement) ou bien encore Grand Paris Sud Est Avenir (T11) (12112 € par logement).

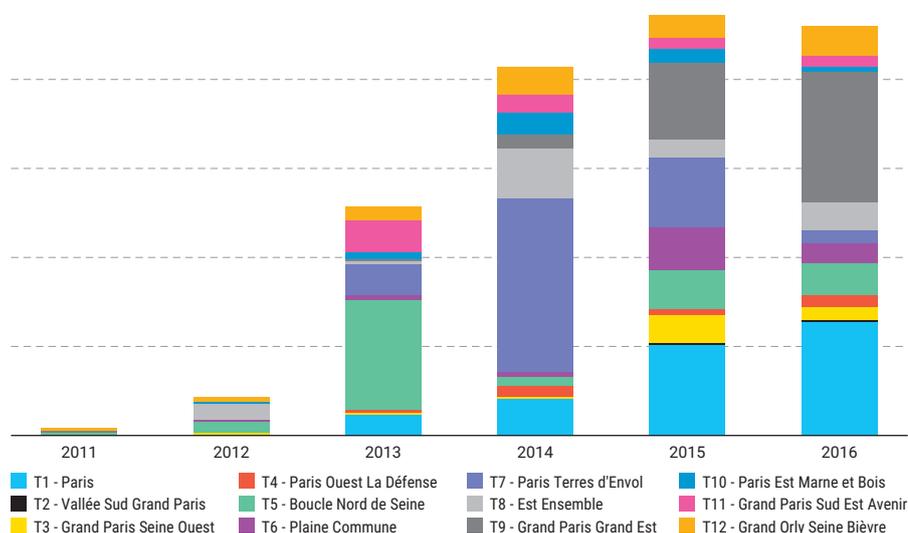
#### NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DE L'ANAH



Source : DRIHL, septembre 2017

*Une montée en puissance du nombre de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH*

#### RÉPARTITION PAR TERRITOIRE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DE L'ANAH



Source : DRIHL, septembre 2017



**5 000**

logements sociaux  
environ ont bénéficié  
d'une réhabilitation  
thermique  
chaque année

### Dans le parc social, des besoins d'amélioration considérables

Les besoins de rénovation énergétique dans le parc social sont considérables en raison du développement massif de ces constructions à des époques antérieures aux réglementations thermiques, notamment au cours des années 1960 à 1990.

Aujourd'hui, des travaux adaptés permettent d'améliorer très fortement les performances thermiques de l'enveloppe. Ils conduisent souvent à changer la source de l'énergie, le mode de chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire ainsi qu'à réaliser des travaux supplémentaires de mise aux normes (électricité, gaz, protection incendie) alors que les immeubles sont occupés.

**La connaissance des opérations de rénovation énergétique dans le parc social** repose sur le suivi des immeubles qui ont bénéficié d'un éco-prêt logement social. Ce prêt créé en 2009, dont les caractéristiques ont plusieurs fois évolué, est le principal dispositif incitatif destiné à la rénovation énergétique du parc social. En contrepartie de taux d'emprunt favorables, il comporte des exigences de performance énergétique après travaux. Un

accord entre l'État, le Conseil régional, l'AORIF, l'UESL et la Caisse des Dépôts fixe l'objectif de réhabiliter 25 000 à 30 000 logements par an via l'éco-prêt logement social en Ile-de-France.

**D'après les données transmises par l'État dans le cadre du Porter-à-Connaissance du PMHH, 27 761 logements sociaux auraient été rénovés grâce à un éco-prêt de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> générations dans la Métropole du Grand Paris entre 2012 et 2016, soit en moyenne 5 500 logements par an.**

C'est à Paris que le nombre de logements réhabilités a été le plus important : 6 823, soit 1 350 logements sociaux rénovés avec un éco-prêt par an en moyenne. Viennent ensuite Grand-Orly Seine Bièvre (T12) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11) avec plus de 3 000 logements sociaux rénovés entre 2012 et 2016.

Par la voix de l'AORIF, les bailleurs soulignent l'importance de réaliser un bilan intermédiaire des opérations financées avec des éco-prêts. Les gains énergétiques réalisés grâce à la réalisation de ces opérations sont très importants. Ils mettent aussi en avant les limites et les difficultés qui s'annoncent dans la poursuite du plan.

#### NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX RÉNOVÉS PAR UN ÉCO-PRÊT DE 2<sup>E</sup> ET 3<sup>E</sup> GÉNÉRATIONS

	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
T1 - Paris	323	1 124	3 556	628	1 192	6 823
T2 - Vallée Sud Grand Paris	361	155	219	248	35	1 018
T3 - Grand Paris Seine Ouest	117	31	223	154	311	836
T4 - Paris Ouest La Défense	0	0	433	22	59	514
T5 - Boucle Nord de Seine	0	562	362	530	577	2 031
T6 - Plaine Commune	0	395	1 163	309	537	2 404
T7 - Paris Terres d'Envol	993	185	464	501	291	2 434
T8 - Est Ensemble	571	291	384	751	842	2 839
T9 - Grand Paris Grand Est	29	236	289	149	0	703
T10 - Paris Est Marne&Bois	0	0	256	586	71	913
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	0	79	2 803	581	330	3 793
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	661	426	611	1 343	412	3 453
<b>TOTAL MGP</b>	<b>3 055</b>	<b>3 484</b>	<b>10 763</b>	<b>5 802</b>	<b>4 657</b>	<b>27 761</b>

Source : DRIHL-IF, 2017

**En premier lieu, le bilan leur paraît incomplet car fondé trop étroitement sur le suivi des éco-prêts.** Or ceux-ci, du fait des conditions de résultat imposées et de la limitation des enveloppes (les premières années du plan), n'ont pas été sollicités pour une grande partie des opérations de réhabilitation.

Au chapitre des difficultés, **les bailleurs soulignent le caractère encore expérimental de techniques mises en œuvre** qui ne donnent pas le rendement énergétique attendu. La question des comportements des locataires dans les logements rénovés apparaît également majeure : sans évolution des pratiques, la diminution des consommations est moins importante que prévu. L'avantage financier de la baisse des charges est alors réduit, voire annulé, par la hausse des coûts d'abonnement et de maintenance liés aux installations nouvelles.

**Sur le plan du financement des opérations**, les bailleurs souhaitent que leurs partenaires s'engagent sur des dispositifs financiers pérennes à hauteur des objectifs. Sur le plan réglementaire, les bailleurs proposent que soit expérimentée en Ile-de-France, sur une période définie, une approche plus souple que la RT 2012 pour éviter les effets de seuils qui conduisent parfois à ce que l'atteinte des derniers kilowatts/heure induise des niveaux d'investissement et de charges locatives disproportionnés.

À l'échelle des territoires et de la Métropole, il manque l'outil de pilotage technique et politique, voire financier, qui donnerait la visibilité nécessaire aux réhabilitations réalisées, programmées ou à prévoir. La situation de chaque immeuble d'habitat social pourrait y être explicitée

au regard de ses besoins de rénovation énergétique. La tenue d'un tel tableau de bord pourrait relever des missions d'un observatoire métropolitain. Il serait une aide pour les territoires qui n'ont aujourd'hui qu'une faible visibilité en ce domaine. Il serait une source essentielle pour documenter les conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux.

### **Environ 425 000 ménages en situation de précarité énergétique dans la Métropole du Grand Paris**

Selon la « loi Grenelle II » du 12 juillet 2010, « est en précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. ».

L'indicateur du taux d'effort énergétique, c'est-à-dire la part du revenu du ménage dédiée au paiement de sa facture, permet de mesurer l'exposition à la précarité énergétique, lorsque ce taux d'effort est supérieur à 8 % et qu'il entame donc le « reste à vivre ». La Métropole du Grand Paris est un territoire fortement marqué par la précarité énergétique ; il concentre 60 % des 693 000 ménages exposés à la précarité énergétique en Ile-de-France<sup>3</sup>, soit plus de 425 000 ménages exposés, ou près de 15 % de la population de la MGP.

**La précarité énergétique touche inégalement les territoires de la Métropole, avec plus de 80 % du territoire de Seine-Saint-Denis, classé comme très exposé, et 40 % du Val-de-Marne<sup>4</sup>** Pour les ménages exposés, la facture énergé-

**15 %**  
des ménages de la MGP  
exposés à la précarité  
énergétique

<sup>3</sup> – Enquête nationale du Logement 2013.

<sup>4</sup> – ARENE Ile-de-France - Pré-diagnostic du Plan Climat Air Énergie Métropolitain, juillet 2017.

<sup>5</sup> – IAU, Note rapide n° 678 – Vulnérabilité énergétique : les pavillonnaires modestes sous tension, mars 2015.

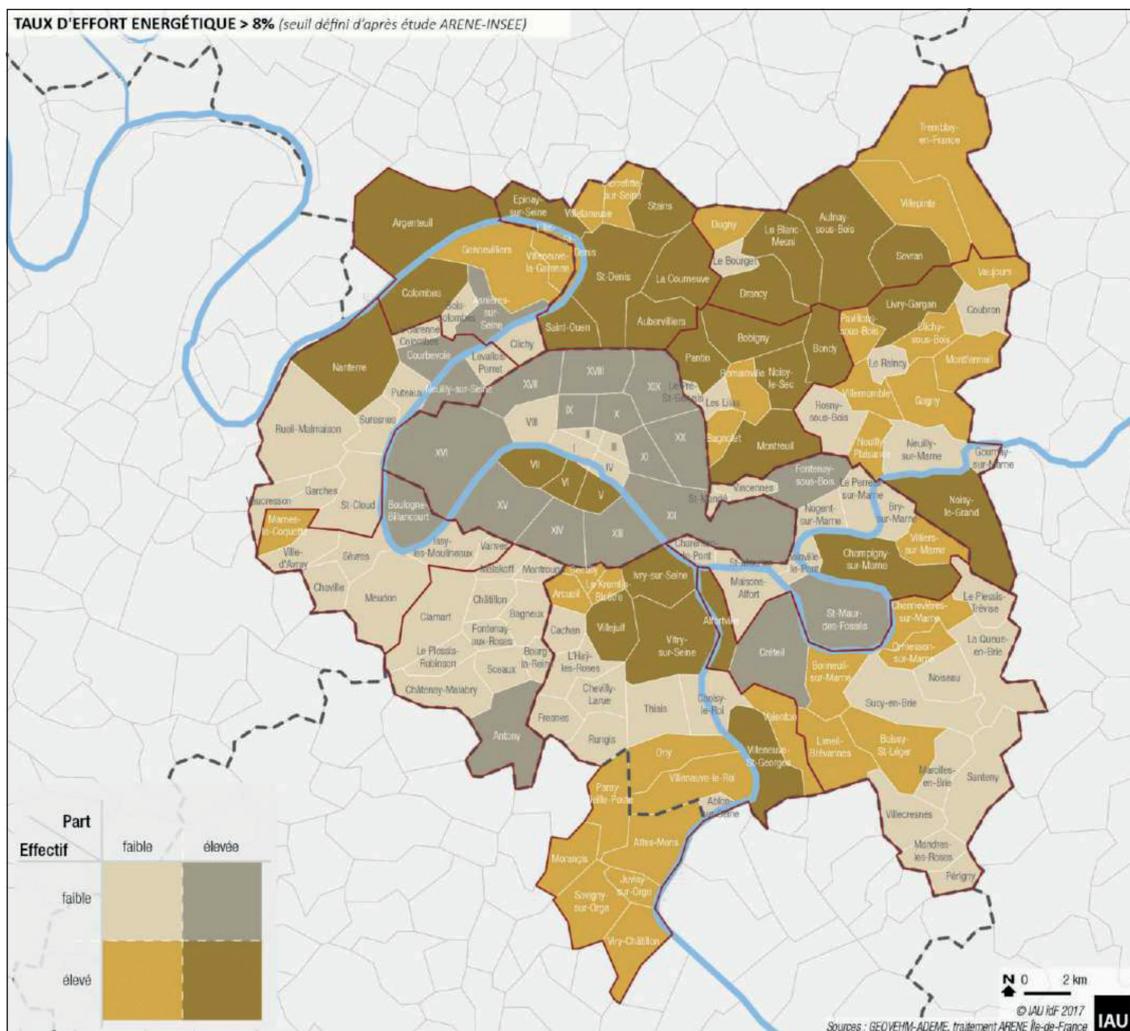


8 %

des ménages de la MGP disent avoir eu froid dans leur logement

tique s'élève en moyenne à 154€/mois (contre 115 € pour l'ensemble des ménages de la MGP). L'effort énergétique concerne des ménages modestes, 85 % d'entre eux appartiennent aux trois premiers déciles de revenus, et touche particulièrement les ménages du parc social équipés d'un chauffage collectif, et ceux du parc privé équipés d'un chauffage électrique. **Il s'agit souvent d'occupants âgés<sup>5</sup> du parc individuel, et de jeunes locataires en immeuble collectif chauffé à l'électricité**, qui cumulent faiblesse de ressources et occupation

d'un logement ancien. Les familles monoparentales sont également particulièrement vulnérables face aux charges énergétiques. L'indicateur du taux d'effort énergétique ne prend par ailleurs pas en compte les ménages restreignant leur consommation énergétique et souffrant ainsi d'une privation d'énergie : 387000 ménages de la MGP ayant des taux d'effort inférieurs à 8 % ont ainsi déclaré avoir souffert du froid au cours de l'hiver précédant l'Enquête nationale Logement.



# Habitat indigne et insalubrité : un enjeu social autant qu'immobilier

Sans doute plus encore que le parc social, le parc privé appelle une politique d'amélioration sur le plan énergétique mais aussi pour contrer les phénomènes de dégradation et résorber l'habitat indigne et/ou insalubre.

L'habitat indigne fut d'abord un concept d'usage commun avant de devenir une notion juridique énoncée par l'article 84 de la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Désormais, l'habitat indigne désigne toutes les situations dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les Maires et les Préfets, selon la nature des désordres constatés. Sont visés par cette définition d'une part les locaux et installations utilisés pour l'habitation mais impropres à cet usage (caves, sous-sols, combles...), d'autre part les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

## Différentes sources pour estimer et repérer le nombre de logements concernés

L'habitat indigne recouvre ainsi toutes les situations d'insalubrité, de locaux avec un risque d'accessibilité au plomb, les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, l'habitat précaire. Mais il ne recouvre pas les logements « inconfortables », c'est-à-dire qui ne disposent pas à la fois d'une salle d'eau, de WC intérieurs et d'un chauffage central, ni les logements non « décents » au sens du décret du 30 janvier 2002.

À côté de l'habitat indigne et en intersection avec lui, les tissus urbains dé-

gradés concentrent des immeubles et des logements qui nécessiteraient de façon plus ou moins urgente des travaux d'amélioration, de réhabilitation ou de réaménagement. Des problématiques localisées se développent comme celle des copropriétés fragiles ou en difficultés ou encore celle de certains pavillons de banlieue qui font l'objet de divisions spéculatives.

Dans toutes ces situations, l'amélioration de l'habitat ressort comme un enjeu social et humain en même temps qu'immobilier, la présence des ménages à bas revenus étant le trait commun des lieux de vie indignes ou dégradés. C'est notamment le manque d'une offre accessible sur le marché immobilier de la Métropole qui contraint les ménages pauvres à trouver refuge dans le sous-marché des logements de mauvaise qualité.

Le centre de l'agglomération, y compris Paris, est concerné par ces situations d'habitat dégradé et de pauvreté.

## 163 000 ménages vivent dans des logements sans confort dans la Métropole du Grand Paris

D'après les données Filocom 2015, la définition du confort d'un logement est établie en trois modalités :

- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC (privatifs au logement) ;
- tout confort : baignoire ou douche, WC (privatifs au logement) et chauffage central ;
- confort partiel : les autres possibilités.

**En 2015, dans l'ensemble des résidences principales de la Métropole, 163 080 logements en résidence principale sont définis comme sans confort, soit environ 5 % des résidences principales.** Mais cette



# 5 %

des ménages  
vivent encore dans  
des logements  
sans confort

# 10 %

des ménages  
en situation  
de suroccupation

moyenne masque de fortes disparités entre les territoires. À Paris (T1), la proportion de logements sans confort s'élève à 9 % du parc des résidences principales. Comparé aux autres territoires dont les proportions de logements en résidence principale sans confort représentent moins de 2 % de l'ensemble des résidences principales, Plaine Commune (T6), Grand Paris Seine Ouest (T3), Est Ensemble (T8) et Paris Est Marne&Bois (T10) ont des proportions de logements sans confort plus élevées, comprises entre 3 % et 5 %.

tropole du Grand Paris, sur l'ensemble des logements occupés par leur propriétaire, près de 4 % sont sans confort, soit 47 960 logements, et 14 % avec un confort partiel, soit 169 702 logements. En comparaison, dans les logements occupés par des locataires du parc privé, 10 % sont sans confort et 22 % avec un confort partiel, soit 96 628 logements sans confort et 208 370 logements avec confort partiel. Dans l'ensemble des logements occupés par des locataires du parc social, moins de 2 % sont sans confort, soit 10 656 logements, et environ 5 % avec confort partiel, soit 43 251.

En ajoutant aux logements sans confort, les logements dont le confort est partiel, 19 % des résidences principales de la Métropole sont concernées, soit 603 557 logements. Ce taux s'élève à 31 % à Paris (T1), contre 17 % dans le territoire Boucle Nord de Seine (T5) et 16 % à Plaine Commune (T6).

### Plus de 130 000 ménages vivent en situation de sur-occupation lourde

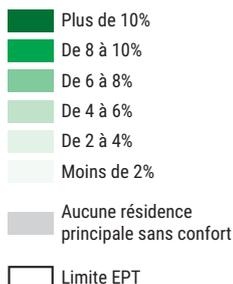
Dans les données Filocom 2015, la sur-occupation lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m<sup>2</sup> par personne. La sur-occupation légère est définie comme une superficie habitable de moins de 16 m<sup>2</sup> pour la première personne et de moins de 11 m<sup>2</sup> pour les personnes suivantes.

**Ces résidences principales sans confort se retrouvent principalement dans le parc locatif privé.** Dans la Mé-

## INCONFORT

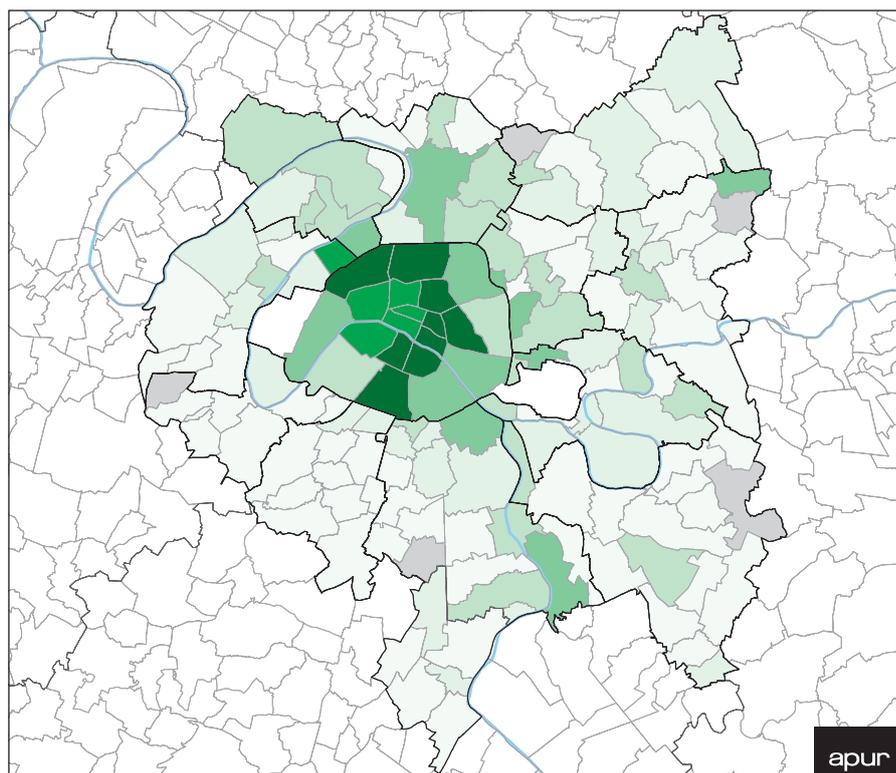


Part des résidences principales sans confort (\*), dans le total des résidences principales



(\*) Sans confort : logement sans baignoire, sans douche, sans WC (privatifs au logement)

Source : FILOCOM 2015



En 2015 dans la Métropole du Grand Paris, 10 % des logements en résidence principale sont en situation de sur-occupation légère, soit 311 612 logements, et près de 4 % en sur-occupation lourde, soit 132 406 logements.

Le territoire le plus touché par la sur-occupation, aussi bien lourde que légère, est de loin Plaine Commune (T6), dont 24 % des logements en résidence principale sont en sur-occupation (avec 8 % en sur-occupation lourde). Est Ensemble (T8), Boucle Nord de Seine (T5) et Paris (T1) sont ensuite les territoires ayant les taux de sur-occupation les plus élevés, compris entre 17 % et 19 % de l'ensemble des résidences principales et avec un taux de sur-occupation lourde entre 5 % et 6 % du parc des résidences principales.

Si l'on considère la sur-occupation dans son ensemble (sur-occupation lourde + sur-occupation légère), on constate que la sur-occupation est, comme pour l'inconfort, **une caractéristique du parc locatif privé**. Dans les résidences principales occupées par leur propriétaire, le

taux de sur-occupation s'élève environ à 9 %, soit un niveau inférieur au taux moyen métropolitain qui est de 14 %.

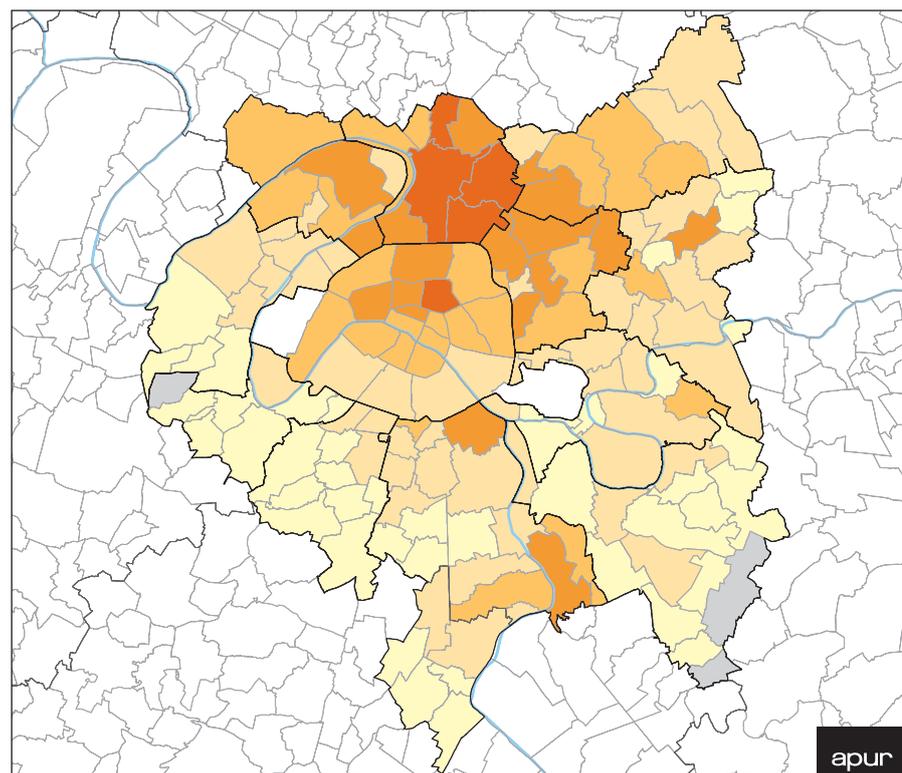
Dans le parc locatif privé, le taux global de logements sur-occupé est beaucoup plus élevé que la moyenne métropolitaine : il s'élève à 21 % contre 14 % dans l'ensemble du parc des résidences principales. À Plaine Commune (T6), Paris Terres d'Envol (T7) et Est Ensemble (T8), sur l'ensemble des logements occupés par des locataires du parc privé, plus de 30 % sont sur-occupés. Ce taux s'élève à 41 % à Plaine Commune (T6), avec un taux de sur-occupation lourde de 14 % et un taux de sur-occupation légère de 27 %.

Si le taux de sur-occupation globale dans le parc locatif social est beaucoup moins important que dans le parc locatif privé, il reste néanmoins non négligeable et s'élève à environ 13 %.

#### Plus de 127 000 logements potentiellement indignes (PPPI)

Les mairies ont généralement connaissance des locaux indignes par des remontées d'informations venues des

**5 %**  
des ménages environ vivent dans un logement identifié comme potentiellement indigne



#### SUR-OCCUPATION LOURDE



Part des résidences principales en situation de sur-occupation lourde (\*), dans le total des résidences principales

- Plus de 8 %
- De 6 à 8 %
- De 4 à 6 %
- De 2 à 4 %
- Moins de 2 %
- Aucune sur-occupation lourde
- Limite EPT

(\*) Sur-occupation lourde : superficie habitable de moins de 9 m<sup>2</sup> par personne

Source : FILOCOM 2015

*Trois-quarts  
des logements  
potentiellement  
indignes sont  
regroupés à Paris,  
Plaine Commune,  
Est Ensemble et  
Grand-Orly Seine  
Bièvre*

techniciens municipaux et des habitants eux-mêmes mais elles ne disposent pas d'outils centralisés qui permettraient de capitaliser les informations et de suivre les actions.

La méthode de repérage « Parc Privé Potentiellement Indigne » est un instrument d'approche des problématiques du parc privé de mauvaise qualité. Il s'appuie sur les données du fichier des logements par commune (FILOCOM) et identifie comme logement potentiellement indigne les logements situés dans les immeubles classés 6 (logements ordinaires), 7 (logements médiocres) ou 8 (logements très médiocres) et occupés par des ménages modestes. Les données « parc privé potentiellement indigne » permettent de dégager une estimation du nombre de logements indignes dans la Métropole et d'analyser leur répartition géographique. Elles permettent aussi de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et des caractéristiques du parc privé potentiellement indigne. Toutefois, elles ne sont pas disponibles à l'adresse et ne permettent pas d'identifier les immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle<sup>6</sup>.

**Paris feraient partie du parc privé potentiellement indigne, dont 19 678 logements (soit 15 %) constituant ce que l'État qualifie de noyau dur du PPPI**, c'est-à-dire les résidences principales privées potentiellement indignes de catégorie fiscale 7 et 8 occupées par un ménage au revenu inférieur ou égal à 70 % du seuil de pauvreté. Ces logements représentent environ 5 % des résidences principales privées de la Métropole du Grand Paris qui appartiendrait au PPPI.

En lien avec l'ancienneté du bâti, ces logements du PPPI sont principalement concentrés dans un vaste quart nord-est de la Métropole délimité à l'ouest, dans Paris par le quartier des Épinettes, puis se prolongeant à Clichy la Garenne, Gennevilliers et Argenteuil et délimité à l'est par le sud du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris, puis Montreuil. Les communes de la partie ouest du Val-de-Marne ressortent également comme étant fortement concernées. Paris (T1) regroupe la moitié du total des logements PPPI de la Métropole, viennent ensuite Plaine Commune (T6, 11 % du PPPI de la Métropole pour 4 % des résidences principales privées seulement), Est Ensemble (T8, 7 % du PPPI et 4 % des résidences principales privées), Grand-Orly Seine Bièvre (T12, 8 % du PPPI et 8 % des résidences principales privées).

6 – Pour ce faire, il convient de mobiliser d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...), sans pouvoir éviter les enquêtes de terrain.

**Les données les plus récentes, fabriquées à partir de FILOCOM 2013, indiquent que 127 388 logements situés dans la Métropole du Grand**

#### ESTIMATION DU NOMBRE ET DE LA PART DES LOGEMENTS DU PPPI DANS LE PARC PRIVÉ DE LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

	Nombre de logements du PPPI	Dont noyau dur du PPPI	Taux PPPI	Taux PPPI noyau dur
T1 - Paris	61 166	9 515	6,5 %	1,0 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	2 651	205	2,2 %	0,2 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	2 712	294	2,3 %	0,2 %
T4 - Paris Ouest La Défense	5 957	539	3,1 %	0,3 %
T5 - Boucle Nord de Seine	8 597	402	6,9 %	0,3 %
T6 - Plaine Commune	13 423	3 049	14,0 %	3,2 %
T7 - Paris Terres d'Envol	3 103	475	3,6 %	0,6 %
T8 - Est Ensemble	8 819	1 230	8,5 %	1,2 %
T9 - Grand Paris Grand Est	3 179	400	2,6 %	0,3 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	6 167	868	3,4 %	0,5 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 840	336	2,2 %	0,4 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	9 774	2 365	5,0 %	1,2 %
<b>MGP</b>	<b>127 388</b>	<b>19 678</b>	<b>5,4 %</b>	<b>0,8 %</b>

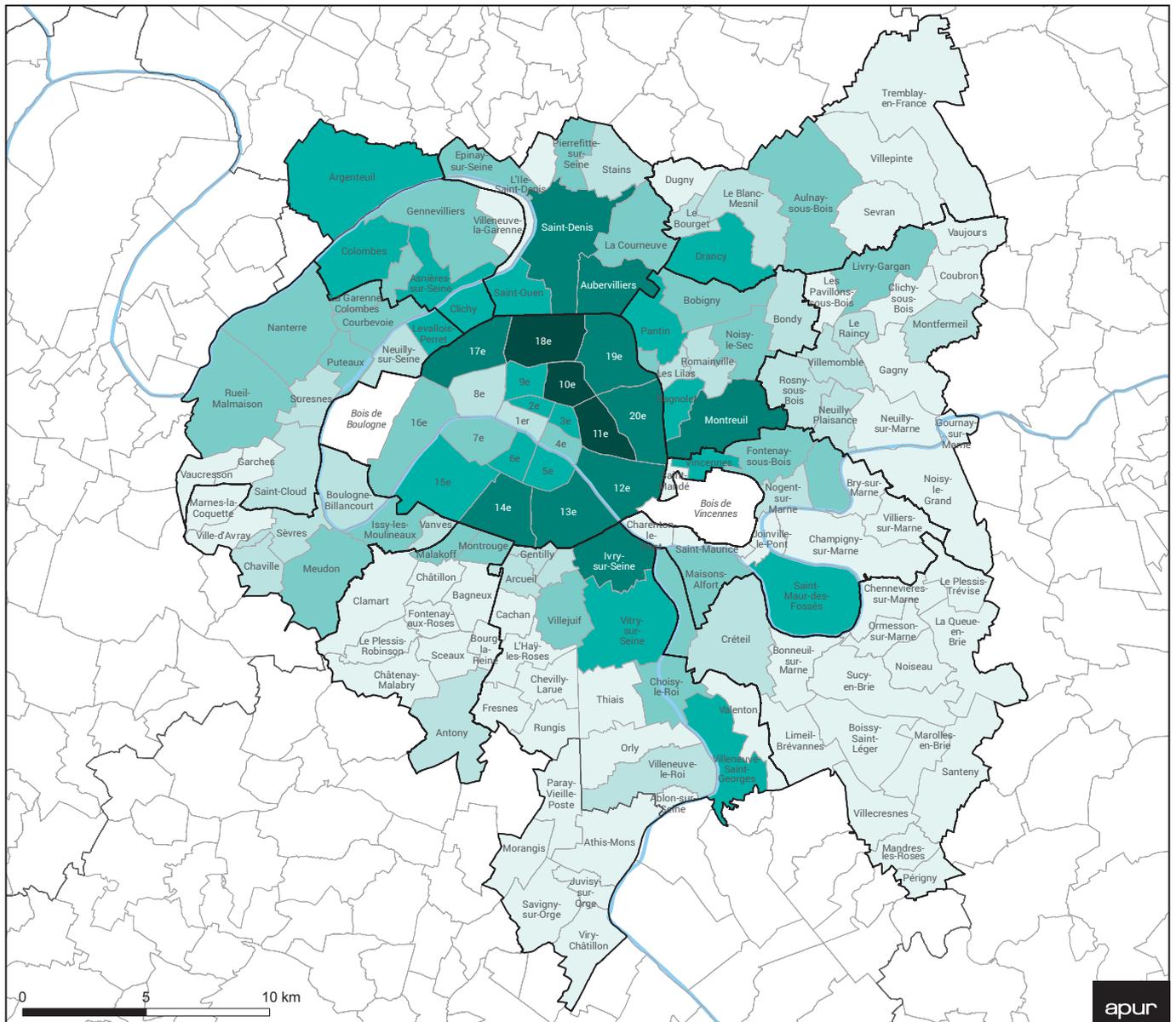
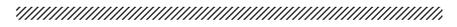
Sources : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah

Les 12 communes qui apparaissent les plus concernées en nombre de logements PPPI sont : Paris (61 166), Saint-Denis (4338), Aubervilliers (3444), Montreuil (2580), Ivry-sur-Seine (2561), Saint-Ouen (2440), Pantin (2176) et Cli-

chy (2087), viennent ensuite, avec plus de 1 500 logements : Asnières, Colombes, Argenteuil et Vincennes.

Une quinzaine de communes, pour la plupart limitrophes de Paris, se ca-

### LES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNES



#### Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes



Sources : Dihal, Anah janvier 2018 - données FILOCOM 2013

## La moitié des copropriétés à Plaine Commune ont été identifiées comme fragiles

ractérisent par un taux de PPPI (dans l'ensemble des résidences principales privées) supérieur ou égal à 10 % : Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, Villeneuve-Saint-Georges, Ivry, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Bagnolet, La Courneuve, Ile-Saint-Denis, Clichy, Gentilly, Pierrefitte et Paris, en particulier les 10<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements.

### Environ 20 % des copropriétés sont repérées comme « fragiles » par les services de l'État

L'État, au travers de l'Anah, identifie depuis quelques années les copropriétés dites « fragiles » pour prévenir la dégradation et les dysfonctionnements, voire les faillites, qui conduisent à des situations de copropriétés en difficulté. Cette analyse est réalisée à partir de la sélection d'indicateurs issus du fichier des logements par commune (FILOCOM). Elle permet de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité<sup>7</sup>.

Dans cette démarche la fragilité des copropriétés est évaluée grâce à l'analyse de cinq séries de critères : des critères relatifs à la situation socio-économique des occupants (revenus des occupants, taux de sur-occupation, taux

de familles monoparentales et taux de familles nombreuses), critères relatifs à l'état du bâti, critère relatif au positionnement sur le marché (vacance de longue durée), critère relatif aux difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété (revenus des propriétaires occupants), critères relatifs à la présence de personne morale de droit privé dans la copropriété (présomption de présence de marchands de sommeil).

La méthode de repérage des « copropriétés fragiles » permet d'estimer le nombre de copropriétés susceptibles de rencontrer des difficultés dans la Métropole et d'analyser leur répartition géographique. Elles permettent aussi de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et des caractéristiques de ces copropriétés fragiles. Toutefois, l'échelle géographique la plus fine à laquelle les données sont disponibles est la section cadastrale, ce qui permet d'identifier des secteurs en difficultés et non d'établir des listes d'adresses d'immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle.

**Les données les plus récentes, fabriquées à partir de FILOCOM 2013, indiquent que 18 565 copropriétés**

### ESTIMATION DU NOMBRE ET DE LA PART DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES (CLASSE D) DANS L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTÉS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

	Nombre de copropriétés fragiles (classes D)	Part des copropriétés fragiles (classes D) dans l'ensemble des copropriétés
T1 - Paris	6 517	15 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	403	8 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	434	9 %
T4 - Paris Ouest La Défense	799	10 %
T5 - Boucle Nord de Seine	1 547	27 %
T6 - Plaine Commune	2 053	53 %
T7 - Paris Terres d'Envol	927	25 %
T8 - Est Ensemble	1 743	32 %
T9 - Grand Paris Grand Est	800	18 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	1 181	13 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	380	16 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	1 781	25 %
<b>MGP</b>	<b>18 565</b>	<b>18 %</b>

Sources : FILOCOM 2013 – MEEM d'après DGFIP, fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah, DGALN

7 – <http://www.anah.fr/presse/detail/actualite/un-nouvel-outil-daide-au-reperage-local-des-coproprietes-fragiles/>.

**sont considérées comme fragiles par l'Anah (copropriétés de classe D), soit environ 18 % de l'ensemble des copropriétés situées dans la Métropole du Grand Paris.**

En lien avec l'ancienneté du bâti et surtout les revenus des habitants, ces copropriétés sont principalement à Paris, dans le quart nord-est de la Métropole et dans le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre. Avec 6 517 copropriétés fragiles, Paris (T1) regroupe plus du tiers des copropriétés repérées par l'Anah comme présentant un risque de dégradation et de dysfonctionnement dans la Métropole, ces copropriétés représentent 15 % de l'ensemble des copropriétés parisiennes. Viennent ensuite Plaine Commune (T6, 2 053 copropriétés, 53 % des copropriétés du territoire), Grand-Orly Seine Bièvre (T12, 1 781 copropriétés, 25 % des copropriétés du territoire), Est Ensemble (T8, 1 743 copropriétés, 32 % des copropriétés du territoire) et Boucle Nord de Seine (T5, 1 547 copropriétés, 27 % des copropriétés du territoire). À noter qu'en pourcentage de l'ensemble des copropriétés Paris Terres d'Envol apparaît également fortement concerné (T7, 927 copropriétés, 25 % des copropriétés du territoire).

Paris est la commune qui concentre le plus grand nombre de copropriétés fragiles, notamment dans le 18<sup>e</sup> (1 193 copropriétés), 11<sup>e</sup> (704), 20<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements. En dehors de Paris, les 10 communes qui apparaissent les plus concernées en nombre de copropriétés fragiles sont : Saint-Denis, Aubervilliers, Montreuil, Argenteuil, Drancy, Saint-Ouen, Pantin, Asnières-sur-Seine, Ivry-sur-Seine, Clichy-la-Garenne, avec entre 600 et 300 copropriétés repérées comme fragiles dans chacune de ces communes.

Compte tenu de l'ancienneté du parc de logement et de similarités dans la méthode de repérage (PPPI et copropriétés fragiles sont deux exercices basés

sur l'analyse des données FILOCOM), les communes qui regroupent le plus grand nombre de copropriétés fragiles sont aussi celles qui ont le plus grand nombre de logements du PPPI.

### **Les arrêtés d'insalubrité et le saturnisme**

#### **1 640 arrêtés d'insalubrité au logement, principalement au Nord de la Métropole**

Entre 2015 et 2017, l'ARS dénombre 1 640 arrêtés d'insalubrité situés dans la Métropole du Grand Paris. Les arrêtés d'insalubrité sont des outils coercitifs permettant d'obliger le propriétaire d'un logement à effectuer des travaux dans le but de résorber la situation d'insalubrité. En cas d'absence de réalisation des travaux par le propriétaire, ils peuvent être réalisés par la puissance publique, à la charge du propriétaire<sup>8</sup>. Il existe différents types d'arrêtés d'insalubrité qui reposent sur une classification de la nature de l'insalubrité du logement. Les arrêtés peuvent être assortis d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter le logement.

41 % des arrêtés pris dans la Métropole, soit 677, sont des arrêtés L1331-26-R et concernent des logements en situation d'insalubrité réparable. 31 %, soit 514, sont des arrêtés L1331-22 qui concernent des logements impropres par nature à l'habitation (caves, sous-sol, combles...).

En nombre d'arrêtés pris entre 2015 et 2017, les deux territoires les plus touchés sont Plaine Commune (T6), avec 374 arrêtés, ainsi que Paris (T1), avec 354 arrêtés. À Paris (T1) les arrêtés concernent presque exclusivement des logements impropres à l'habitation (L1331-22) et des cas d'insalubrité réparable (L1331-26-r); A Plaine Commune (T6) ces deux types d'arrêtés sont nombreux, s'y ajoutent des arrêtés d'insalubrité irrémédiable (L1331-26-i) et en situation d'urgence (L1331-26-1).

En dehors de Paris, et en lien avec l'action de la Soreqa, Saint-Denis est, de

**40 %**

des arrêtés d'insalubrité sont concentrés à Paris et à Plaine Commune

<sup>8</sup> — Dans sa contribution au PMHH, l'ARS explique les procédures non urgentes ne sont pas toujours prises en charge par l'État pour réaliser les travaux d'office à la place du propriétaire pour cause de budget insuffisant.

**NOMBRE D'ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ PRIS SUR LES LOGEMENTS ENTRE 2015 ET 2017**

	L1331-22- Logements impropres	L1331-23- Logements surpeuplés	L1331-24- Logements dangereux	L1331-26-I- Logements insalubres en situation irréductible	L1331-26-R- Logements insalubres en situation remédiable	L1331-26- 1- Logements insalubres en situation d'urgence	TOTAL
T1 - Paris	199	0	0	1	154	0	354
T2 - Vallée Sud Grand Paris	8	1	1	2	7	3	22
T3 - Grand Paris Seine Ouest	13	2	2	3	7	1	28
T4 - Paris Ouest La Défense	18	1	2	3	12	27	63
T5 - Boucle Nord de Seine	56	11	4	8	14	23	116
T6 - Plaine Commune	46	2	28	79	187	32	374
T7 - Paris Terres d'Envol	45	9	41	0	50	16	161
T8 - Est Ensemble	37	0	13	10	64	11	135
T9 - Grand Paris Grand Est	18	0	35	2	67	19	141
T10 - Paris Est Marne&Bois	19	1	0	0	21	8	49
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	16	0	1	0	23	7	47
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	39	8	9	0	71	23	150
<b>MGP</b>	<b>514</b> <b>(31 %)</b>	<b>35</b> <b>(2 %)</b>	<b>136</b> <b>(8 %)</b>	<b>108</b> <b>(7 %)</b>	<b>677</b> <b>(41 %)</b>	<b>170</b> <b>(10 %)</b>	<b>1 640</b> <b>(100 %)</b>

Source : ARS-IDF, 2018

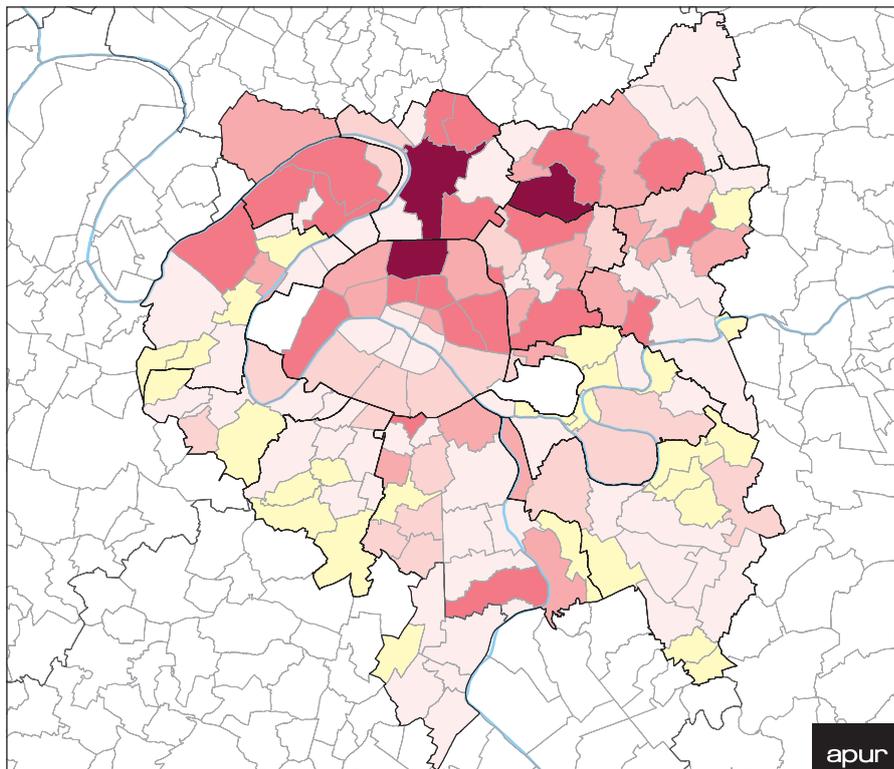
**LES ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ PRIS SUR LES LOGEMENTS - ENTRE 2015 ET 2017**



Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris sur les logements entre 2015 et 2017

- Plus de 50
- De 21 à 50
- De 11 à 20
- De 6 à 10
- De 1 à 5
- Aucun arrêté d'insalubrité
- Limite EPT

Source : ARS-IDF 2018



apur



*Plaine Commune est en moyenne cinq fois plus touché par le saturnisme que la MGP*

loin, la commune la plus concernée par les arrêtés d'insalubrité, avec 247 arrêtés pris entre 2015 et 2017, dont 25 arrêtés pour situations urgentes d'insalubrité (L1331-26-1). En dehors de Saint-Denis, les communes et les arrondissements qui regroupent le plus grand nombre d'arrêtés se situent au Nord de la Métropole, à l'image de Drancy qui compte 51 arrêtés pris entre 2015 et 2017, Aubervilliers (48 arrêtés), Sevran (45 arrêtés), Gennevilliers (39 arrêtés) ou encore le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris (92 arrêtés).

### **354 cas de saturnisme infantile dans la Métropole détectés entre 2015 et 2017**

L'exposition au plomb d'un logement ou d'un immeuble est répertoriée par l'ARS par deux entrées. L'entrée dite « sanitaire », qui repose sur les cas de saturnisme

infantile qui déclenchent une enquête environnementale pour repérer la source de l'intoxication. Et l'entrée dite « habitat », qui se fonde sur le signalement spontané d'une situation à risque d'exposition au plomb. Quelle que soit l'entrée, lorsqu'une situation d'exposition au plomb est repérée, le propriétaire du logement est obligé de réaliser des travaux. Lorsque le propriétaire n'est pas en mesure ou refuse de faire les travaux, la puissance publique les réalise d'office.

Entre 2015 et 2017, 354 cas de saturnisme infantile et 1 784 signalements de risque d'exposition au plomb ont été répertoriés dans la Métropole du Grand Paris. Les territoires les plus concernés sont Paris (T1) et Plaine Commune (T6) dans lesquels le nombre de cas de saturnisme infantile et de signalements de risque d'exposition au plomb est le plus élevé.

#### **NOMBRE DE CAS DE SATURNISME INFANTILE ET DE RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB PAR EPT, ENTRE 2015 ET 2017**

	Nombre de cas de saturnisme infantile (entrée « santé »)	Nombre de cas pour 1 000 habitants parmi la population âgée de moins de 6 ans	Signalements de risque d'exposition au plomb (entrée « habitat »)
T1 - Paris	88	0,6	771
T2 - Vallée Sud Grand Paris	1	0,0	2
T3 - Grand Paris Seine Ouest	1	0,0	0
T4 - Paris Ouest La Défense	10	0,2	7
T5 - Boucle Nord de Seine	34	0,7	50
T6 - Plaine Commune	119	2,4	313
T7 - Paris Terres d'Envol	25	0,6	61
T8 - Est Ensemble	31	0,7	144
T9 - Grand Paris Grand Est	8	0,2	23
T10 - Paris Est Marne&Bois	4	0,1	70
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	3	0,1	26
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	30	0,4	317
<b>MGP</b>	<b>354</b>	<b>0,5</b>	<b>1 784</b>

Source : ARS-IDF 2018, traitement Apur

## L'appel à projet lancé en 2014 par la DRIHL et l'ARS sur la lutte contre l'habitat indigne

La DRIHL et l'ARS ont lancé en 2014 un appel à projet dans le but de permettre la mise en œuvre de stratégies urbaines de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif est de procéder à un traitement des quartiers anciens dégradés dans toutes ses composantes : sociale (démographie, inclusion sociale, mixité de peuplement), résidentielle (lutte contre la dépréciation et la spécialisation), patrimoniale (conservation et mise en valeur, mise aux normes de confort, efficacité énergétique) et urbaine (mixité fonctionnelle, aménités et équipements).

En décembre 2014, les porteurs de projets et les acteurs publics engagés ont fixé les conditions de leurs interventions. La DRIHL a indiqué que l'enveloppe s'élevait à 20 millions d'euros sur 5 ans. Les grands axes d'intervention ont aussi été définis par la DRIHL et l'ARS<sup>10</sup> :

- repérage des situations d'habitat indigne ;

- mise en place (ou réorientation) de dispositifs d'opérations programmées de l'Anah pour aider les propriétaires à réaliser des travaux ;
- études permettant d'inscrire le traitement de l'habitat indigne dans une stratégie urbaine plus large ;
- lancement d'opérations de démolition-reconstruction ou de restructuration des immeubles les plus touchés ;
- coordination des acteurs pour l'accompagnement et le relogement des occupants.

L'Anah et la CDC sont également partenaires du dispositif via leurs financements, en complément des 20 millions d'euros apportés par l'État.

L'Anah propose trois types d'aides : les financements de l'ingénierie lors de la phase préparatoire ou de la phase opérationnelle d'un programme ; les financements pour travaux, mobilisables soit par les propriétaires privés, soit par les collectivités ou bailleurs sociaux ; enfin

les financements du recyclage foncier mobilisables par les collectivités ou opérateurs.

La CDC intervient par le biais des prêts qu'elle octroie au secteur public local (PSPL).

Cet appel à projet a conduit à la signature de conventions entre l'État, l'ARS, l'Anah et 16 collectivités locales lauréates en Île-de-France. Fin 2017, 6 communes de la Métropole (Argenteuil, Ivry-sur-Seine, Pantin/Le Pré Saint Gervais, Stains et Juvisy-sur-Orge) ont signé un avenant à leur convention d'engagement pour prolonger la phase d'ingénierie. 4 communes de la Métropole (Nanterre, la Courneuve, Stains et Pierrefitte-sur-Seine) ont signé des conventions opérationnelles pour mettre en place des dispositifs d'intervention pour résorber l'habitat indigne sur leur territoire. Deux communes (Gennevilliers et Saint-Ouen) ont démarré la phase opérationnelle.

### Concentration et diversité du parc indigne

La diversité des processus à l'œuvre dans la formation de l'habitat indigne montre que l'enjeu n'est pas seulement celui de l'éradication d'un stock de logements dégradés mais plus largement celui de l'entretien régulier des immeubles du parc privé au fil des années.

Parmi les différents segments du parc concernés par la dégradation et l'obsolescence, certains sont en recul et représentent une part de plus en plus résiduelle de l'habitat dégradé – c'est le cas des hôtels meublés - tandis que d'autres segments prennent de l'importance, comme les copropriétés dégradées et, à un moindre degré, la division pavillonnaire.

#### ► Copropriétés dégradées ou « en difficultés »

Le phénomène est d'abord national : l'Anah évalue à 15 % du parc des copropriétés en France, soit environ 1 million de logements, le parc qui pourrait basculer dans des difficultés très importantes dans les années à venir. Au niveau régional, le projet de SRHH signale 2,1 millions de logements relevant du statut de la copropriété en 2013 dont 20 % seraient en situation de fragilité. L'ANAH a recensé 18 600 copropriétés « fragiles » dans la MGP en 2013. (c.f. paragraphe p271).

La « fragilité » d'une copropriété peut être issue d'un ensemble de facteurs qui tiennent à l'obsolescence du bâti, au défaut d'entretien mais aussi aux

difficultés de gestion liées à la paupérisation de l'occupation. Elle se caractérise souvent par une gestion financière et patrimoniale déficiente qui entre en phase avec une dévalorisation de l'immeuble. Aux premières générations d'occupants ont succédé des ménages moins aisés, endettés par leur acquisition. Ils sont confrontés à l'obsolescence d'une partie des installations qui rend nécessaire de lourds réinvestissements, particulièrement dans le parc des années 1970-1980.

Ainsi se crée un « effet de ciseaux » qui fait se croiser la montée des besoins de travaux et la baisse des ressources des occupants.

La loi ALUR a créé un dispositif de prévention, qui consiste pour le Président du Tribunal de Grande instance à désigner un mandataire ad hoc qui analysera la situation. La loi a aussi mis en place un dispositif d'administration renforcée pour traiter le surendettement et faire réaliser des travaux.

## Copropriétés dégradées : les dispositifs apportés par la loi ALUR

En complément des dispositifs existants (OPAH ciblée sur les copropriétés dégradées, les plans de sauvegarde...) la loi ALUR apporte de nouveaux outils.

### Le mandataire ad hoc

Cette procédure préventive intervient en amont des situations de crise, lorsque la copropriété fait face un endettement important<sup>11</sup>. Le juge, saisi par le syndic ou à défaut par des copropriétaires représentant au moins 15 % des tantièmes ou encore par des créanciers de la copropriété, désigne un mandataire ad hoc qui a pour mission de dresser un état des lieux de la situation financière et du bâti de la copropriété et de rétablir son équilibre financier. Pendant la mission du mandataire ad hoc, l'assemblée générale, le conseil syndical, le syndic conservent leurs pouvoirs. Le mandataire ad hoc doit remettre un rapport dans le délai de 3 mois qui suit sa désignation (délai renouvelable une fois) dans lequel il doit procéder à une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ; établir des préconisations pour rétablir

l'équilibre financier du syndicat et assurer la sécurité de l'immeuble ; présenter le résultat des actions de médiation ou de négociation éventuellement menées avec les parties en cause. Il appartient à l'assemblée générale de se prononcer sur les suites à donner au rapport du mandataire ad hoc.

### L'administration provisoire

L'administrateur provisoire intervient quand l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis et que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Il est nommé par le Président du Tribunal de Grande instance (TGI), lequel a pu être saisi par le syndic, le procureur de la république, les copropriétaires représentant au moins 15 % des tantièmes, le maire ou le président d'EPCI, le préfet ou le mandataire ad hoc. L'administrateur provisoire peut mettre en œuvre les outils précisés par la loi Alur : une procédure formalisée d'apurement des dettes ; une procédure d'administration renforcée qui a pour but de faciliter la réalisation des travaux lourds et com-

plexes nécessaires au redressement de la copropriété et à la conservation de l'immeuble. Dans ce cas, un opérateur peut assister l'administrateur provisoire dans la conduite des travaux et le financement de l'opération.

### L'Orcod

Lorsqu'un site est caractérisé par une forte concentration d'habitat dégradé et que la résolution des problèmes est complexe et nécessite un investissement financier lourd, la loi ALUR a créé un nouveau dispositif, **l'opération de requalification d'une copropriété dégradée (Orcod)**, qui vise à traiter des quartiers entiers. L'Orcod peut être déclarée d'intérêt national (Orcod-In) par décret en Conseil d'État. Sa mise en œuvre est alors confiée à un Établissement public foncier. Celui-ci pilote l'Orcod-In, assure la mission de portage foncier, concède l'opération d'aménagement et coordonne l'ensemble des actions (plan de sauvegarde, projet urbain, relogement, accompagnement social, lutte contre l'habitat indigne, etc.).

### ► Hôtels meublés

Les hôtels meublés sont une forme traditionnelle et ancienne de l'habitat dans les quartiers ouvriers de la Métropole parisienne. Si la majorité a disparu (leurs bâtiments ayant été démolis, transformés en hôtels de tourisme ou reconvertis en copropriétés d'habitation), quelques centaines se sont maintenus dans le cœur de l'agglomération, principalement à Paris et dans les communes proches, au nord et à l'est. Cet habitat de basse qualité, mais meublé et accessible, est devenu le refuge de personnes isolées et de ménages très démunis.

À la suite de l'incendie de l'hôtel Paris-Opéra, survenu à Paris le 15 avril 2006, les prescriptions de sécurité applicables aux hôtels ont été renforcées, les propriétaires et les exploitants ayant jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour satisfaire à un faisceau de nouvelles obligations induisant souvent des travaux très importants<sup>9</sup>. Aujourd'hui mieux protégés contre l'incendie, les hôtels meublés présentent toujours une qualité d'habitat très médiocre et néanmoins recherchée faute d'alternative. Leur nombre s'est encore réduit compte tenu de la poursuite des cessations d'activité et de l'acquisition d'établissements par les collectivités ou leurs organismes, souvent pour transformation en résidences sociales. Parallèlement, le recours aux hôtels par les services sociaux s'est intensifié pour les besoins de l'hébergement.

### ► La division pavillonnaire, nouvelle forme de mal logement

Afin de mieux appréhender le phénomène de division pavillonnaire, la DRIHL<sup>93</sup> a confié à l'agence Espacité et au Cerema - direction territoriale Nord Picardie la réalisation d'une étude visant à le quantifier, à en comprendre la nature, le fonctionnement, les facteurs de développement et à recenser les outils dont disposent les collectivités et leurs partenaires pour repérer, encadrer et traiter les pavillons divisés.

**Selon cette étude, environ 3700 logements seraient apparus en Seine-Saint-Denis entre 2003 et 2013 du fait de la division pavillonnaire soit 8,8 % de l'offre nouvelle d'appartements.** À Neuilly-Plaisance, Montfermeil, Gagny ou Épinay-sur-Seine, plus d'un quart de l'offre nouvelle d'appartements sur la période 2003-2013 serait ainsi le fait de divisions de maisons individuelles, proportion qui monte même jusqu'à 38 % à Montfermeil. La note de synthèse observe que « ce phénomène semble être, dans ces territoires, une réelle alternative à la construction ». Il concerne principalement des logements anciens (78 % des maisons divisées ont été construites avant 1948), peu confortables (43 % des maisons divisées sont sans confort ou avec confort partiel), déclarés vacants (26 % des maisons divisées) et, bien sûr, situés dans des zones tendues en matière de logement. Si la division pavillonnaire n'est pas un mal en soi et peut même « constituer une réponse utile aux besoins de logements », l'étude montre aussi que « le phénomène contribue au développement de l'habitat indigne ». Il débouche en effet sur des logements plus petits que ceux du parc privé existant, accueillant des ménages plus modestes et plus concernés par la sur-occupation que la moyenne.

La cartographie des logements individuels sur-occupés confirme la concentration de cette nouvelle forme de mal logement en Seine Saint-Denis, dans les territoires de Plaine Commune (T6) et d'Est Ensemble (T8). Même si d'autres territoires sont aussi concernés, les pavillons sur-occupés se localisent en grande partie à La Courneuve, Drancy, Le Bourget, Stains, Montreuil, Le Blanc Mesnil et Villepinte, communes de Seine-Saint-Denis.

Parmi les outils existants pour maîtriser le développement du phénomène, figure le récent « permis de louer » que les municipalités peuvent mettre en œuvre sur leur territoire même si sa pertinence est discutée à certains égards<sup>10</sup>. À noter que certaines communes qui souhaitent

---

*La division pavillonnaire, une manière d'optimiser le parc existant mais aussi un risque d'habitat indigne*

---

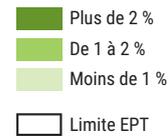
**9** – L'arrêté du 24 juillet 2006 modifié par celui du 26 octobre 2011 marque la fin du principe de non-rétroactivité de la loi en matière de sécurité. Il concerne les établissements de plus de 5 chambres considérés comme établissements recevant du public de 5<sup>e</sup> catégorie soit 85 % de l'hôtellerie parisienne. Il fixe les obligations en matière de tenue à jour du registre de sécurité, de vérification des installations techniques, d'encloisonnement des cages d'escalier, de système d'alarme, de blocs-portes coupe-feu, de détection automatique des incendies, d'éclairage de sécurité et de formation du personnel.

**10** – Nancy Bouché, Inspectrice générale de l'Équipement honoraire, « Un « permis de louer » pour quoi faire ? », Note du 15 janvier 2017. Extrait : « Il y a fort à penser, à l'instar de ce qui a été observé en Belgique, que nombre de propriétaires se retireront du marché locatif - et ce ne sont pas les « marchands de sommeil » (NDLR: qui s'abstiendront de demander leur permis de louer). Dès lors, pourquoi ajouter encore un mécanisme administratif particulièrement lourd pour traiter l'habitat indigne, alors que tous les outils de police administrative existent et fonctionnent, à condition que les autorités locales, y compris les services de l'État, les utilisent effectivement avec un minimum de courage politique ? »

s'emparer de ce nouvel outil avouent s'interroger sur les moyens humains nécessaires et l'organisation à mettre en place. Comme sur d'autres questions complexes, on perçoit l'intérêt sinon la nécessité d'outils informatiques conçus centralement – par exemple à l'échelle métropolitaine - afin de mettre à disposition des communes un ensemble de procédures dématérialisées.

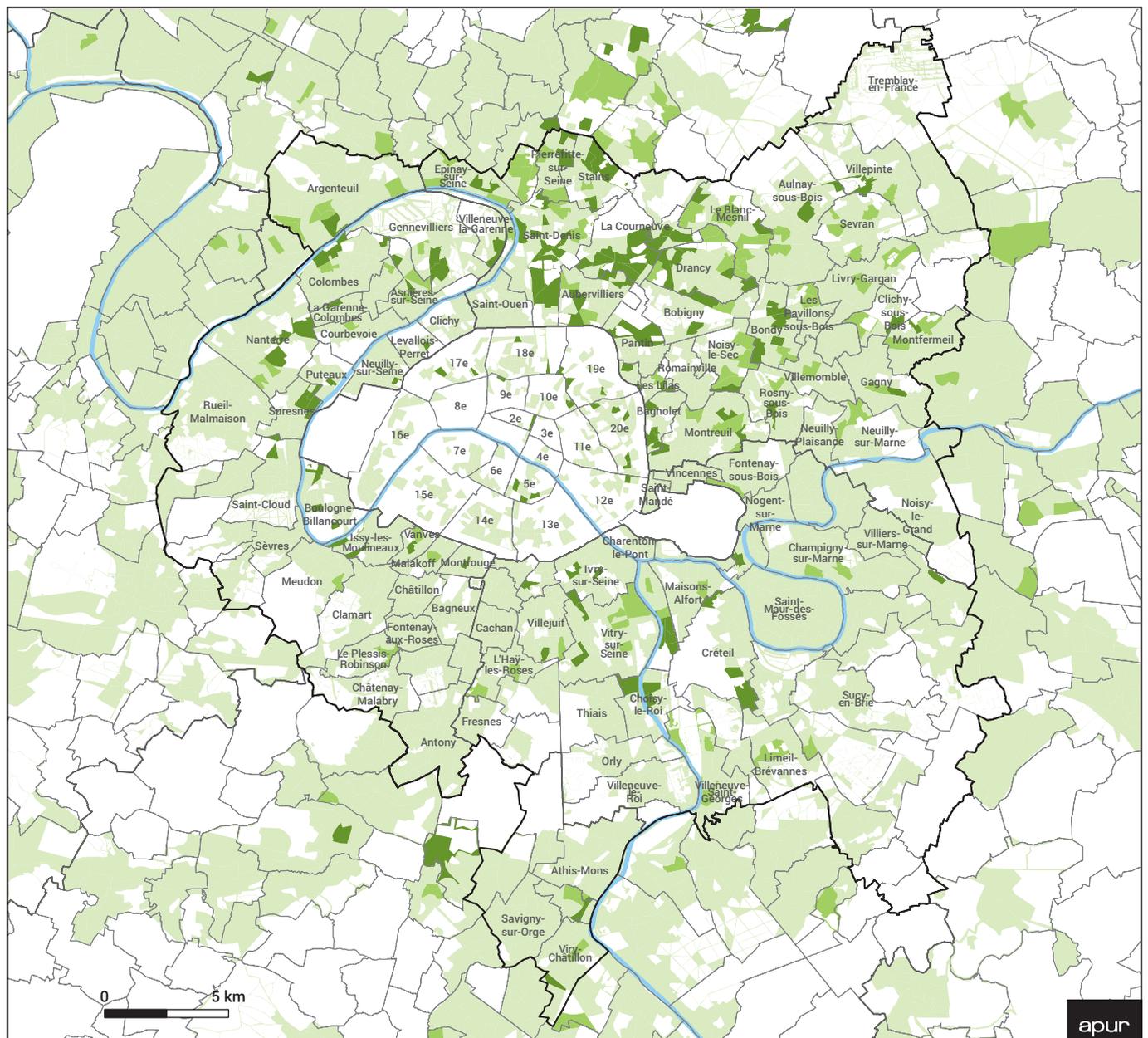
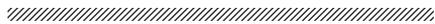
D'autre part, la division pavillonnaire est soumise aux règles du Plan local d'urbanisme, notamment en matière de places de stationnement et d'obligation d'une autorisation d'urbanisme en cas de modification de l'aspect extérieur de l'immeuble ou de la création de surfaces supplémentaires.

**Part des logements individuels suroccupés, dans le total des logements individuels**



Source : Recensement de la population Insee 2013

### LES LOGEMENTS INDIVIDUELS SUR-OCCUPÉS



## SUR-OCCUPATION DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE TYPE LOGEMENT INDIVIDUEL DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

	Résidences principales	Résidences principales individuelles	Part de l'individuel	Résidences principales individuelles sur-occupées	Part des RP individuelles sur-occupées
T1 - Paris	1 153 812	10 436	0,9 %	89	0,9 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	171 493	30 130	17,6 %	30	0,1 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	143 392	12 661	8,8 %	31	0,2 %
T4 - Paris Ouest La Défense	248 330	25 340	10,2 %	55	0,2 %
T5 - Boucle Nord de Seine	177 908	32 050	18,0 %	138	0,4 %
T6 - Plaine Commune	156 989	19 880	12,7 %	283	1,4 %
T7 - Paris Terres d'Envol	123 592	50 079	40,5 %	339	0,7 %
T8 - Est Ensemble	162 840	28 157	17,3 %	194	0,7 %
T9 - Grand Paris Grand Est	150 155	54 095	36,0 %	144	0,3 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	221 458	49 349	22,3 %	78	0,2 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	121 557	36 527	30,0 %	84	0,2 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	278 929	69 216	24,8 %	208	0,3 %
<b>MGP</b>	<b>3 110 456</b>	<b>417 921</b>	<b>13,4%</b>	<b>1 671</b>	<b>0,4%</b>

Source : Insee, recensement 2013

### L'expérimentation du rachat de pavillons par l'EPFIF pour lutter contre les divisions pavillonnaires réalisées par les marchands de sommeil

Suite au constat du développement de l'action des marchands de sommeil dans les tissus pavillonnaires les plus fragiles de la Métropole et pour enrayer leur action, le Préfet de Région et l'EPFIF ont décidé de mener une expérimentation de rachat de pavillons menacés par la division et les marchands de sommeil lancée en mars 2017.

Cette expérimentation bénéficie d'une enveloppe de 20 millions d'euros. Elle se déroule dans trois communes test de Seine-Saint-Denis, particulièrement concernée par le phénomène : Aulnay-sous-Bois, Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

Cette expérimentation conduite par l'EPFIF est menée en collaboration étroite avec les élus locaux et les services des collectivités concernées. La définition des zones d'intervention et le choix des modalités d'acquisition se feront sous leur conduite, dans le cadre d'une convention avec l'EPFIF. L'objectif est, à la fois, d'empêcher les marchands de sommeil de mettre la main sur de nouveaux pavillons et de permettre un nouvel usage de ces pavillons : accession sociale à la propriété ou habitation locative sociale, etc.



Rue du Pré Saint-Gervais, Pantin



Rue d'Avron, Paris

# 4 000

personnes environ  
vivraient dans  
des bidonvilles  
dans la MGP

**11** – Ce sont les 5 critères permettant de caractériser les bidonvilles qui ont été retenus lors du sommet des Nations Unies à Nairobi en 2002.

**12** – BOURGOIS L., LE CLEVE A., MASSON DIEZ E., PEYROUX O., « Du bidonville à la ville : vers la « vie normale » ? Parcours d'insertion des personnes migrantes ayant vécu en bidonvilles en France », association Trajectoires, novembre 2015.

### ► Autres formes d'habitat précaire : campements illicites, grands squats et bidonvilles

Le terme de campement illicite est défini par « l'accès inadéquat à l'eau potable, à l'assainissement et aux autres infrastructures, par la mauvaise qualité des logements, le surpeuplement et le statut précaire de la résidence »<sup>11</sup>. Même s'il n'existe pas de définition officielle, le terme de « squat » fait plutôt référence à des sites bâtis qui sont investis par des personnes alors que les termes « campement illicite » et « bidonville » renvoient à des personnes établies sur des friches, dans la rue ou dans des espaces interstitiels de la ville (comme le dessous de ponts ou les abords d'autoroute et de chemin de fer)<sup>12</sup>.

**D'après le recensement effectué par la DIHAL en avril 2017, la région Ile-de-France regroupe 113 sites de campement illicite pour environ 6 000 habitants, soit 38 % de la totalité des habitants de campements illicites en France métropolitaine, ce qui en fait la région la plus concernée par cette forme d'habitat précaire.**

**Malgré une baisse de 30 % du nombre de personnes habitant dans des campements illicites entre octobre 2016**

**et avril 2017, la Seine-Saint-Denis reste le département qui regroupe le plus de campements illicites, avec 33 sites en avril 2017 et 1 500 habitants au sein de ces campements.** Alors que tous les départements composant la Métropole du Grand Paris voient leur nombre de personnes vivant dans des campements illicites baisser, à l'inverse, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne connaissent une forte augmentation du nombre de personnes vivant dans des campements illicites entre octobre 2016 et avril 2017 (respectivement + 932 et + 466 personnes).

La difficulté du traitement de ces campements illicites réside dans le peu de propositions de relogement pérenne qui entraîne la reconstitution de ces campements à la suite des opérations de démantèlement régulièrement effectuées.

Suite à la fin de l'expérimentation de 6 « villages d'insertion » en Seine-Saint-Denis en 2015, et de leur fermeture progressive depuis, les politiques de résorption des campements illicites se tournent vers des solutions alternatives. On peut notamment citer le projet Villensemble à Ivry-sur-Seine, qui vise à la sécurisation temporaire du campement avec un accompagnement des familles, ou la mise en place de Maîtrises d'œuvre ur-

baine et sociale (MOUS) qui combinent différentes solutions comme de l'habitat modulaire et de l'hébergement spécifique dans le diffus ou de l'hébergement de droit commun (par exemple la MOUS Branly et Zola à Montreuil).

### Une boîte à outils fournie mais complexe à utiliser

En matière d'habitat indigne/insalubre, il existe une boîte à outils importante et qui s'est améliorée avec le temps mais qui se révèle souvent complexe à utiliser.

#### Dans la lutte contre l'habitat indigne, cinq volets peuvent être distingués :

- volet préventif : l'État met à disposition un outil de pré-repérage, le PPPI. D'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre par les collectivités pour croiser les informations sur l'état des immeubles et leur occupation<sup>13</sup> et affiner ainsi le repérage de l'habitat « à risque » ;
- volet incitatif : les collectivités peuvent, souvent après des phases d'études préalables, missionner un opérateur et mobiliser des aides sur des thématiques spécifiques à l'échelle du quartier ou de l'adresse, par exemple dans le cadre d'une opération programmée « Renouvellement Urbain » ;
- volet contraignant, régalién ou coercitif, car si un risque existe pour la santé ou sécurité des personnes et est connu par une autorité compétente (les maires, les préfets et les présidents d'EPCI depuis la loi Alur selon

les transferts de compétence opérés), cette autorité a le devoir d'agir. Des dispositifs aidés par l'Anah sont utilisables par les collectivités locales : les travaux d'office en substitution du propriétaire ou encore les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori) ;

- volet aménagement, lorsque des situations d'insalubrité sont traitées dans le cadre de ZAC par exemple. De façon plus spécifique, la SOREQA est par exemple une Société Publique locale d'Aménagement (SPLA) qui exerce une mission de traitement de l'habitat dégradé par la mobilisation d'un ensemble d'outils juridiques et techniques, à Saint-Denis ou à Paris notamment ;
- volet pénal pour sanctionner les pratiques délictueuses des propriétaires. Il repose sur des amendes importantes, voire la confiscation du bien et des peines d'emprisonnement. De premiers jugements à Paris sont attendus cette année et seront déterminants pour mesurer l'efficacité de ce levier.

De l'avis des communes, c'est la combinaison et la coordination de ces actions qui produit la plus grande efficacité dans la lutte contre l'habitat indigne mais c'est aussi ce qui génère la lourdeur et le coût de ces politiques. À noter que le volet coercitif (travaux d'office) est assez couramment utilisé à Paris : environ 200 chantiers y ont été mis en œuvre en 2016 dans le cadre d'une exécution d'office pour des motifs d'insalubrité. S'y ajoutent une vingtaine de signalements au Préfet

**13** – Exemples d'indicateurs de risque utilisés à Paris pour la surveillance des immeubles d'habitation : pourcentage de petits logements locatifs, mises en demeure au titre de la sécurité et de la salubrité, diagnostics d'accessibilité au plomb, interventions des sapeurs-pompiers de Paris, poids des demandeurs de logement social, factures d'eau impayées pour les immeubles, présence de termites, immeuble créé par transformation d'un hôtel meublé. Source : Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris, résultats 2017.

#### NOMBRE DE PERSONNES VIVANT DANS DES CAMPMENTS ET NOMBRE DE SITES RECENSÉS EN OCTOBRE 2016 ET AVRIL 2017

	Nombre de personnes vivant dans des campements illicites			Nombre de sites recensés		
	octobre 2016	avril 2017	évolution en %	octobre 2016	avril 2017	évolution en valeur absolue
Paris	358	115	- 68 %	6	4	- 2
Hauts-de-Seine	327	1 259	+ 285%	6	7	+ 1
Seine-Saint-Denis	2 125	1 490	- 30 %	37	33	- 4
Val-de-Marne	524	990	+ 89%	15	20	+ 5
Essonne	1 022	610	- 40 %	20	17	- 3
Val d'Oise	618	492	- 20 %	16	14	- 2

Source : données issues du recensement effectué par la DIHAL en novembre 2017. DIHAL, « État des lieux national des campements illicites, grands squats et bidonvilles », 8<sup>e</sup> enquête, novembre 2017.

(sans compter le péril qui jusque-là était de la compétence du préfet de police). Certains outils existants permettent une intervention rapide, notamment la procédure de péril imminent.

Les communes consultées sur leurs modalités de lutte contre l'habitat indigne soulignent l'hétérogénéité des savoir-faire et des pratiques d'une commune à l'autre. Si elles reconnaissent l'existence d'une boîte à outils bien fournie, plusieurs mettent en cause sa grande complexité d'utilisation dans un cadre communal. Ce constat milite en faveur d'une meilleure connaissance du fonctionnement des services communaux d'hygiène. En matière d'actions contre l'habitat indigne, les communes s'estiment compétentes mais souhaiteraient qu'une partie des moyens soient mis en facteur à l'échelle des EPT et de la MGP, avec par exemple un seul marché pour le recours aux huissiers. L'objectif serait d'intervenir plus vite et d'être mieux armés et conseillés notamment pour des actions en justice.

#### **Les dispositifs opérationnels mobilisés dans la MGP**

Dans la Métropole du Grand Paris, la lutte contre l'habitat indigne repose sur de multiples dispositifs opérationnels.

Selon les données transmises par les services de l'État dans le PAC, entre 2010 et 2015, **30 opérations de traitement des situations d'insalubrité de type THIR-ORI, RHI ou THIR-ORI/RHI** ont été conduites dans 10 communes : à Paris (10), Nanterre (4), Pantin (4), Saint-Denis (3), Clichy-la-Garenne (2), Villeneuve Saint George (2), Le Pré-Saint-Gervais (2), Montfermeil (1), Montreuil (1) et à La Courneuve (1). En plus de l'utilisation de ces outils coercitifs, la Métropole compte, début 2018, **13 OPAH copropriétés dégradées (OPAH-CD)** dont 3 se situent à Est-Ensemble (T8), dans les communes de Romainville, Noisy-le-Sec et Montreuil/Bagnolet, 2 à Grand Paris Grand

Est (T9) dans les communes de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, 2 à Paris Terres d'Envol (T7) dans les communes d'Aulnay-sous-Bois et de Sevran. Les autres OPAH-CD se situent à Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine (lancement en octobre 2017), à Argenteuil, Nanterre, Saint-Ouen, et à cheval sur Issy-les-Moulineaux, Vanves et Meudon.

**Il existe actuellement 6 OPAH renouvellement urbain (OPAH-RU)**, dont une est en cours d'élaboration à Sevran. Elles se situent toutes en Seine-Saint-Denis (à Saint-Denis, La Courneuve, Bagnolet et Montreuil), à l'exception de celle de Clichy-la-Garenne.

3 autres OPAH sont en cours à Paris, Puteaux et Maisons-Alfort.

**12 plans de sauvegarde sont également en cours dans la Métropole** et se situent tous dans le département de la Seine-Saint-Denis à l'exception de celui de Boulogne-Billancourt. Parmi ces plans de sauvegarde, 4 sont à Sevran, 3 à Clichy-sous-Bois et 2 à Epinay-sur-Seine. D'après les réponses reçues dans le cadre de l'enquête sur les politiques de logement et d'hébergement en 2017, 3 plans de sauvegarde sont en cours d'élaboration dans les communes de Bagnolet, Orly et Villepinte. Le plan de sauvegarde est un outil proche de l'OPAH-CD mais il est utilisé lorsque les copropriétés cumulent insalubrité, précarité énergétique et sociale et faillite du système de gestion de la copropriété.

Autre forme d'opération, le Programme d'intérêt général (PIG) permet de repérer et de proposer un accompagnement à la réalisation de travaux aux propriétaires pendant le déroulement de l'opération. **10 PIG sont actuellement en cours dans la Métropole** et sont orientés « rénovation énergétique » et/ou « lutte contre l'habitat indigne et traitement des copropriétés dégradées ». Ces PIG en cours se déploient soit à l'échelle de la commune, comme dans le cas de Nanterre, Colombes ou Asnières-sur-Seine, soit à une échelle plus vaste, comme dans le cas de l'ex-CA Val de Bièvre (Arcueil, Cachan, Gen-

tilly, Kremlin Bicetre, Villejuif, Fresnes, La Haye les Roses) ou du territoire Paris Terres d'Envol (T7).

La Métropole du Grand Paris compte également **une ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois**. L'État a lancé la première opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées sur le quartier du Bas Clichy par un décret du 28 janvier 2015. L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France est l'opérateur désigné pour réaliser cette opération. Le chantier mobilise notamment les services de l'État, la Région Ile-de-France, le Conseil Général de la Seine Saint-Denis, l'agglomération de Clichy-Montfermeil, la Ville de Clichy sous-Bois, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Anah, Grand Paris Aménagement et l'ANRU. Le rôle de l'EPF Ile-de-France consiste à piloter cette opération, c'est-à-dire à acquérir une partie des logements, à assurer le portage tout au long de la définition du nouveau projet urbain avec les collectivités locales et à mettre en place avec l'appui des services de l'État, l'accompagnement social nécessaire au cours des prochaines années. Le projet urbain de Clichy-sous-Bois a été validé en avril 2016 par tous les acteurs. Les échanges ont conduit à la validation des grandes orientations à 10 ans du projet urbain du Bas Clichy.

**7 communes de la Métropole (Paris, Saint-Denis, Saint-Ouen, Montreuil, Bagnolet, Nanterre et Aubervilliers) font l'objet d'une action de la SOREQA.**

La SOREQA est une société publique locale d'aménagement (SPLA) partagée entre le département de Paris, Plaine Commune, Est Ensemble, les villes de Paris, Montreuil et Nanterre. A l'origine en 2010, elle a été créée par la Ville de Paris, le département de Paris et la communauté d'agglomération Plaine Commune, pour poursuivre la lutte contre l'habitat indigne menée par la Siemp à l'échelle métropolitaine. En effet, la Siemp a été chargée du traitement des 434 immeubles parisiens les plus dégradés parmi les 1 030

adresses identifiées en 2001 comme insalubres ou dangereuses, générant la réhabilitation de plus de 3 500 logements privés et la création de plus de 2 300 logements sociaux. La SOREQA a aujourd'hui pour mission d'éradiquer l'insalubrité grâce à la mise en place de projets urbains. Cette SPLA intervient auprès des propriétaires privés par des aides et incitations à réhabiliter leur bien. Quand l'état de dégradation des immeubles ou des îlots l'exige, elle met en œuvre ses prérogatives de puissance publique (préemption, expropriation) pour les recycler vers des projets d'intérêt public (logements, équipements publics, activités...).

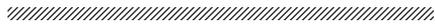
4 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) visés par le programme de NPNRU sont orientés sur la question de la requalification des «quartiers anciens» : Aubervilliers, Saint-Denis, Pantin et Le Pré-Saint-Gervais.

**7 programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)** sont actuellement actifs ou en cours d'élaboration dans 6 communes (Le Blanc Mesnil, Noisy-le-Grand, Sevran, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Romainville). Les POPAC sont des dispositifs de veille, conçus pour intervenir en amont et prévenir la dégradation des copropriétés.

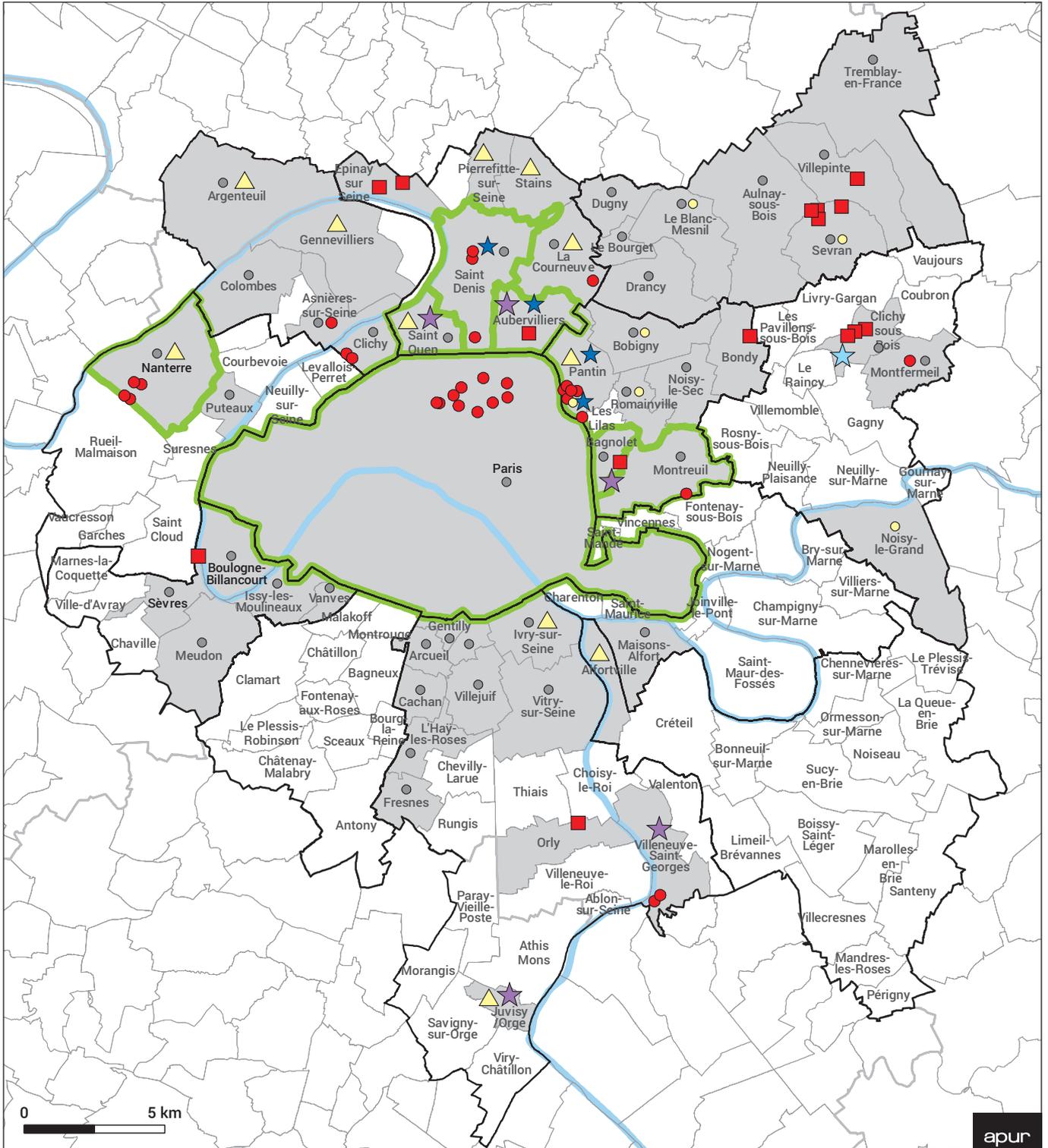
Ces dispositifs opérationnels de prévention ou de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique se déploient majoritairement dans le Nord de la Métropole et notamment à Paris, Nanterre, dans les territoires de Plaine Commune (T6), Est Ensemble (T8) et Paris Terres d'Envol (T7).

Enfin, 11 communes de la Métropole ont signé une convention avec l'Etat dans le cadre de l'appel à projets lancé en 2014 par la DRIHL et l'ARS pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne (voir l'encadré p276).

### LES COMMUNES ENGAGÉES DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



- commune ayant un dispositif en cours de lutte contre l'habitat indigne
  - commune participant à l'appel à projet régional de lutte contre l'habitat indigne
  - Plan de sauvegarde
  - THIR-ORI, RHI, RHI/THIRORI
  - OPAH et/ou PIG
  - POPAC
  - PNRQAD (2010-2016)
  - NPNRU «quartier ancien»
  - ORCOD-IN
  - Concession SOREQA
  - Société de Requalification des Quartiers Anciens
- Source : enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées par la MGP en 2017, APUR - état au 01/03/2018  
 ANAH - 2018, PAC - 2017, DRIHL - juin 2017



## Logements situés en zone inondable

L'état initial de l'environnement qui accompagne le projet de Plan Climat Air Énergie de la Métropole du Grand Paris comporte un diagnostic des risques et nuisances auxquels est exposée la Métropole. On s'y reportera. Ce document, très complet, rappelle que, du fait de sa géographie, du dessin des cours de la Seine et de la Marne et surtout de l'urbanisation qui a entraîné une artificialisation de la majorité des sols, la Métropole du Grand Paris est très vulnérable aux risques d'inondations. Les risques d'inondations sont, en effet, de plusieurs types : débordement, ruissellement et remontée de nappes.

**La vulnérabilité de la Métropole se traduit par le constat fait dans les documents qui accompagnent le PCAEM que près de 335 000 logements, 695 000 habitants, 672 000 emplois et 100 000 établissements, regroupés sur 12 % de la superficie de la MGP, sont directement concernés par le risque inondation par débordement.** 5 des 12 territoires, Paris, Grand-Orly Seine Bièvre, Boucle Nord de Seine, Paris Est Marne&Bois et Grand Paris Sud Est Avenir sont plus particulièrement concernés. Les communes les plus exposées en nombre d'habitants sont Maisons-Alfort, Paris 12<sup>e</sup>, Saint-Maur-des-Fossés, Ivry-sur-Seine, Colombes, Créteil, Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Alfortville et Paris 15<sup>e</sup>.

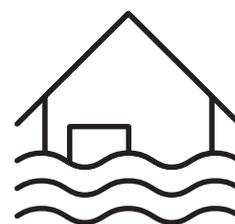
Toute construction dans la Métropole est réglementée, à grande échelle, par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie, approuvé le 7 décembre 2015. En complément, un grand nombre de communes de la Métropole sont concernées

par les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine, de la Marne et de l'Yerres (pour la partie sud-est de la MGP), dont les plans sont annexés dans les PLU.

Ces documents réglementent la construction, notamment de logements, en distinguant différents secteurs en fonction de l'importance du risque. Si dans certains secteurs, aucune construction n'est possible, la plupart du temps il est possible de construire y compris dans les zones inondables mais en respectant un certain nombre de précautions.

Au moment de la consultation internationale sur le Grand Paris, plusieurs équipes de l'Atelier International du Grand Paris (AIGP), comme l'équipe Secchi-Vigano, ont d'ailleurs souligné le potentiel de constructibilité qu'offrent les zones inondables en insistant sur le caractère exceptionnel de certains sites en termes de paysage et de rapport à la nature.

L'existence du risque est une contrainte mais aussi l'occasion de réfléchir à de nouvelles manières de construire et d'imaginer les projets d'aménagement. D'autres métropoles européennes, comme Amsterdam, ont expérimenté depuis de nombreuses années déjà des manières de « faire » la ville sur l'eau, en s'adaptant aux fluctuations du niveau de l'eau et en gérant les risques. Dans les zones inondables de la Métropole, des logements pourraient être construits, dans une logique d'optimisation foncière, tout en redonnant sa place à l'eau et en profitant des qualités paysagères des bords des cours d'eau.



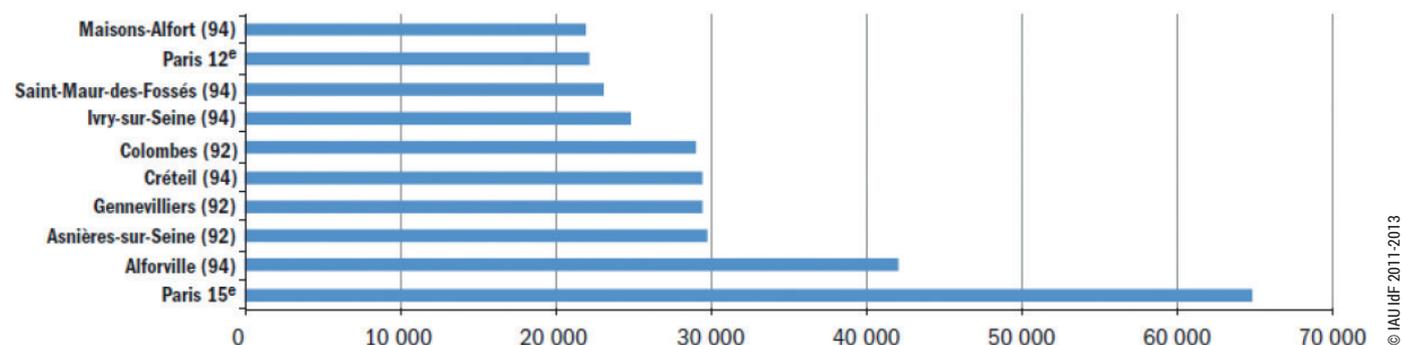
12 %

de la surface de la MGP  
sont exposés  
aux risques d'inondation

Au-delà du risque d'inondation par débordement, la Métropole est aussi de plus en plus confrontée ces dernières années au risque d'inondation par ruissellement après de forts épisodes orageux mais aussi au risque d'inondation par remontée de nappes. Cela tient à la très forte imperméabilisation des sols métropolitains. La Seine-Saint-Denis est plus particulièrement confrontée à ce type de risque depuis qu'avec la désindustrialisation les prélèvements dans les nappes phréatiques ont diminué. Ces remontées de nappes entraînent aussi une instabilité des sols, menaçant la stabilité de constructions existantes.

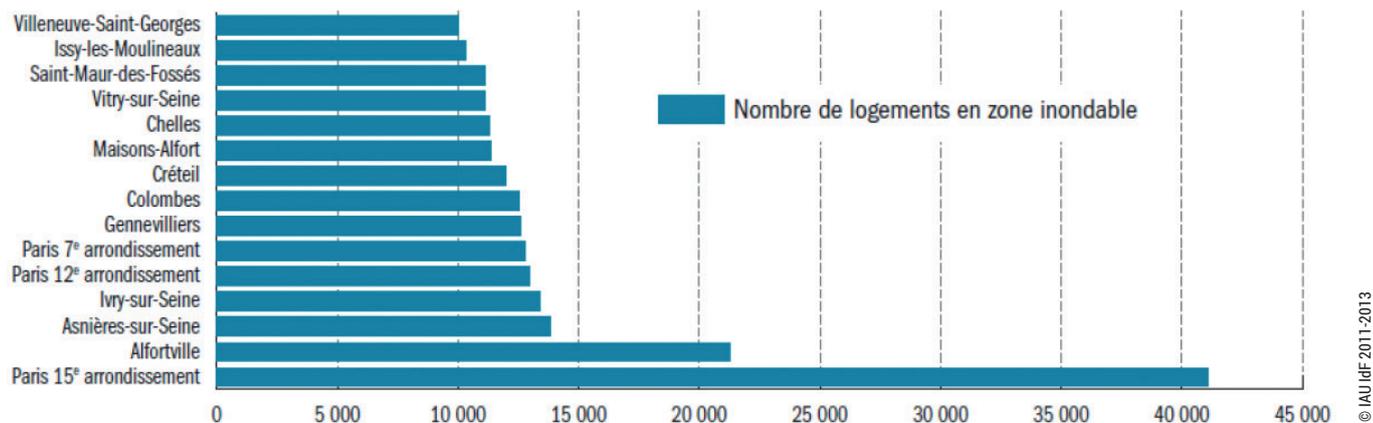
La gestion de l'eau doit donc être une préoccupation forte dans tous les projets d'aménagement de la Métropole et pas seulement dans les secteurs identifiés à risque dans les PPRI. Le PMHH et les PLUI doivent encourager la mise en œuvre projets intégrant, dès leur conception, la gestion locale de l'eau à la source, avec la création d'espaces perméables, de systèmes de stockage-évaporations, d'autant que les aménagements de ce type peuvent être soutenus financièrement par l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN).

**LES 10 COMMUNES LES PLUS EXPOSÉES EN NOMBRE D'HABITANTS**



Source : RGP 2006, Densimos - Exploitation IAU IdF

**LES 15 COMMUNES LES PLUS EXPOSÉES EN NOMBRE DE LOGEMENTS**



Sources : Fichiers fonciers 2011 - DGFIP - Exploitation IAU IdF

# Enjeux et synthèse

## ► Un parc vieillissant issu de différentes époques de construction

La Métropole du Grand Paris est un territoire urbanisé en presque totalité depuis de nombreuses décennies. Plus de 60 % des logements ont été construits depuis plus de 40 ans et sont susceptibles d'avoir besoin de travaux d'amélioration.

La MGP est aussi une terre d'accueil pour des populations démunies captives d'une offre refuge de mauvaise qualité. Ce croisement entre difficultés sociales et vieillissement du parc entraîne la reconstitution permanente de formes d'habitat indigne.

## ► La mise en place progressive d'une politique de rénovation énergétique

Compte tenu de l'âge du parc de la Métropole, les enjeux autour de la rénovation énergétique des logements sont considérables sur le plan du financement des travaux, de la définition de bonnes pratiques ou bien encore plus simplement du suivi de la mise en œuvre des objectifs énoncés dans les documents stratégiques qui s'appliquent dans le périmètre de la Métropole.

Dans la Métropole du Grand Pa-

ris, 1,9 million de logements ont été construits avant 1975 et la première réglementation thermique. On dénombre 425 000 ménages exposés à la précarité énergétique dans la MGP. En 2016, 7 000 logements ont fait l'objet d'une aide à la réalisation de travaux de rénovation thermique. Ces chiffres traduisent l'ampleur des actions à mener, d'autant que la question de la rénovation énergétique est étroitement mêlée à celle de l'habitat indigne.

## ► L'habitat indigne, une diversité de formes appelant des solutions adaptées

L'habitat indigne revêt plusieurs dimensions : inconfort, habitat dégradé, insalubre ou dangereux, logement suroccupé... Il prend la forme de logements anciens dégradés dans les centres-villes, dont des hôtels meublés en mauvais état, de copropriétés en difficulté dans des quartiers plus périphériques, de pavillons divisés et occupés par des populations fragiles mais aussi de campements illicites, de grands squats et de bidonvilles. Ces situations sont mal connues et difficiles à quantifier. Les traiter suppose de gros moyens financiers, d'importantes capacités de relogement et une ingénierie spécialisée.

## ► Améliorer l'existant

Plusieurs enjeux ressortent de ce diagnostic :

- accroître la connaissance du parc de logements en termes performances énergétiques des logements et la consommation énergétique des ménages ;
- soutenir la rénovation énergétique du parc existant, privé et social : soutien financier, information et ingénierie ;
- améliorer la coordination et l'évaluation des dispositifs locaux de lutte contre la précarité énergétique ;
- adapter le parc existant au défi du vieillissement d'une partie de la population ;
- porter une attention particulière aux facteurs de relégation urbaine et sociale comme la dégradation des copropriétés et la division pavillonnaire sauvage.



Métropole du Grand Paris	Nombre de communes	Population totale légale en 2015	Superficie (km²)	Population municipale en 2015
<b>T1</b> Paris	20 arr.	2 228 409	105,4	2 206 488
<b>T2</b> Territoire Vallée Sud - Grand Paris	11	399 927	47,36	395 761
<b>T3</b> Grand Paris Seine Ouest	8	320 767	36,49	316 653
<b>T4</b> Territoire Paris Ouest La Défense	11	568 287	59,29	559 982
<b>T5</b> Boucle Nord de Seine	7	443 787	49,69	439 561
<b>T6</b> Plaine Commune	9	432 010	47,4	429 266
<b>T7</b> Paris Terres d'Envol	8	359 933	78,07	357 568
<b>T8</b> Est Ensemble	9	415 438	39,18	412 972
<b>T9</b> Grand Paris Grand Est	14	395 714	71,55	392 857
<b>T10</b> ParisEst Marne&Bois	13	511 621	56,33	506 882
<b>T11</b> Grand Paris Sud Est Avenir	16	313 085	99,8	310 159
<b>T12</b> Grand-Orly Seine Bièvre	24	697 593	123,68	692 061
Ensemble	150	7 086 571	814,24	7 020 210

Métropole du Grand Paris	Taux d'emploi en 2014	Taux de chômage en 2014	Part de la population étrangère en 2014	Part des familles avec enfants de moins de 25 ans en 2014	Part des cadres en 2014
<b>T1</b>	1,5	11,8	14,6	22,7	44,4
<b>T2</b>	0,7	10,6	10,1	34,8	36,1
<b>T3</b>	1,1	9,0	10,0	31,8	44,3
<b>T4</b>	1,6	10,3	11,4	34,9	41,2
<b>T5</b>	0,8	15,2	17,6	39,0	24,4
<b>T6</b>	0,9	22,3	30,6	42,1	10,1
<b>T7</b>	0,6	19,3	21,8	46,8	9,6
<b>T8</b>	0,8	19,2	22,0	38,9	17,6
<b>T9</b>	0,5	13,8	16,3	41,8	17,3
<b>T10</b>	0,6	10,7	10,8	35,0	32,8
<b>T11</b>	0,7	12,9	13,2	40,7	19,3
<b>T12</b>	0,8	14,0	17,1	37,6	19,0
Ensemble	1,1	13,3	15,8	32,4	31,8

Sources : Insee, recensement 2014 et 2015; MEEDDM/CGDD/SOeS Sitadel2, MGP  
\* Taux de construction = logements commencés entre 2006 et 2014 /logements 2014

Densité de population en 2015 (ha)	Évolution annuelle de la population entre 2010 et 2015 (%)	Part des moins de 20 ans en 2014	Part des 65 ans ou plus en 2015	Indice de jeunesse (moins de 20 ans/ 65 ans ou plus)
209	- 0,3	19,4	15,8	1,2
84	0,4	24,6	15,2	1,6
87	0,8	23,6	15,5	1,5
94	0,1	25,4	14,2	1,8
88	0,6	27,4	12,0	2,3
91	1,2	29,6	9,5	3,1
46	0,7	30,2	11,7	2,6
105	0,8	27,6	11,7	2,4
55	0,9	28,1	12,5	2,2
90	0,4	24,4	15,7	1,6
31	0,6	27,0	13,7	2,0
56	0,8	26,1	13,4	1,9
86	0,3	24,3	14,0	1,7

Part des employés ouvriers en 2014	Cadres/Employés - Ouvriers en 2014	Part des logements individuels en 2014	Part des locataires HLM en 2014	Taux de construction*
27,1	1,6	1,0	17,9	2,1
33,7	1,1	17,2	28,9	7,2
26,0	1,7	8,5	17,4	8,0
29,6	1,4	9,8	23,5	6,3
45,8	0,5	17,4	30,6	7,6
65,0	0,2	12,5	39,9	12,8
62,4	0,2	39,8	31,4	8,0
53,3	0,3	16,8	37,2	8,5
50,2	0,3	35,1	20,1	8,3
35,0	0,9	21,8	19,3	4,1
47,7	0,4	29,6	30,7	6,8
50,3	0,4	24,3	31,2	10,5
38,7	0,8	12,7	24,3	5,7

	Nombre de logements en 2014	Part des résidences principales en 2014	Part des résidences secondaires, logements occasionnels en 2014	Part des logements vacants en 2014	Part des propriétaires occupants en 2014	Part des locataires du parc privé en 2014	Part des locataires du parc social en 2014	Part des logés gratuits en 2014	Part des logements individuels en 2014	Part des logements collectifs en 2014
<b>T1</b>	1 362 182	84,3%	7,9%	7,9%	33,3%	43,7%	17,9%	5,2%	1,0%	99,0%
<b>T2</b>	186 781	92,6%	1,8%	5,6%	43,8%	24,8%	28,9%	2,5%	17,2%	82,8%
<b>T3</b>	160 322	90,1%	3,7%	6,2%	45,7%	33,6%	17,4%	3,3%	8,5%	91,5%
<b>T4</b>	278 530	89,1%	3,9%	7,0%	42,3%	31,1%	23,5%	3,1%	9,8%	90,2%
<b>T5</b>	195 297	91,6%	1,5%	6,9%	39,7%	27,6%	30,6%	2,1%	17,4%	82,6%
<b>T6</b>	170 346	93,4%	0,7%	5,9%	25,6%	32,4%	39,9%	2,1%	12,5%	87,5%
<b>T7</b>	133 063	94,1%	0,8%	5,1%	47,8%	18,4%	31,4%	2,5%	39,8%	60,2%
<b>T8</b>	176 868	93,3%	1,2%	5,5%	34,8%	26,0%	37,2%	2,0%	16,8%	83,2%
<b>T9</b>	161 693	93,8%	0,8%	5,5%	54,2%	23,4%	20,1%	2,3%	35,1%	64,9%
<b>T10</b>	240 878	92,2%	1,8%	6,0%	50,7%	27,0%	19,3%	2,9%	21,8%	78,2%
<b>T11</b>	130 228	94,6%	1,0%	4,4%	47,9%	19,5%	30,7%	1,8%	29,6%	70,4%
<b>T12</b>	302 519	93,3%	1,2%	5,5%	42,2%	24,4%	31,2%	2,2%	24,3%	75,7%
MGP	3 498 707	89,2%	4,1%	6,7%	39,4%	32,9%	24,3%	3,5%	12,7%	87,3%
Ile de France-Hors MGP	2 120 408	92,1%	2,0%	5,9%	60,2%	18,8%	19,1%	2,0%	49,4%	50,6%
Ile de France	5 619 115	90,3%	3,3%	6,4%	47,4%	27,4%	22,3%	2,9%	26,6%	73,4%
Province	28 324 022	81,1%	10,8%	8,1%	60,0%	24,8%	13,0%	2,2%	61,5%	38,5%
France métropolitaine	33 943 137	82,6%	9,6%	7,8%	57,8%	25,3%	14,7%	2,3%	55,7%	44,3%

Source : Insee, recensement 2014

## ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

<b>AAH</b> : Allocation Adulte Handicapé	<b>CLE</b> : Caution Locative Etudiante
<b>ACTP</b> : Allocation Compensatrice pour Tierce Personne	<b>COS</b> : Coefficient d'Occupation des Sols
<b>ADEME</b> : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie	<b>CPH</b> : Centre Provisoire d'Hébergement
<b>ADIL</b> : Agence départementale pour l'information sur le logement	<b>CROUS</b> : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
<b>AGGIR</b> : Autonomie, Gérontologie, Groupes Iso Ressources (grille d'évaluation AGGIR)	<b>CSP</b> : Catégorie Socio-Professionnelle
<b>AIGP</b> : Atelier International du Grand Paris	<b>DALO</b> : Droit Au Logement Opposable
<b>AILE</b> : Aide à l'Installation dans un Logement pour les Étudiants	<b>DIHAL</b> : Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement
<b>ALEC</b> : Agence Locale de l'Énergie et du Climat	<b>DNP</b> : Demande non pourvue
<b>ALF</b> : Allocation de Logement à caractère Familial	<b>DPU</b> : Droit de Prémption Urbain / DPUR : Droit de Prémption Urbain Renforcé
<b>ALS</b> : Allocation de Logement à caractère Social	<b>DRIEA</b> : Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
<b>ALUR</b> : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	<b>DRIHL</b> : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
<b>ANAH</b> : Agence Nationale de l'Habitat	<b>EHPA</b> : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées
<b>ANRU</b> : Agence Nationale de Rénovation Urbaine	<b>EHPAD</b> : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
<b>AORIF</b> : Association des Organismes HLM de la Région Ile-de-France - l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France	<b>ENL</b> : loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
<b>APA</b> : Allocation Personnalisée d'Autonomie	<b>EPFIF</b> : Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
<b>APC</b> : Agence Parisienne du Climat	<b>EPT / Territoire</b> : Etablissement Public Territorial
<b>APL</b> : Aide Personnalisée au Logement	<b>ER</b> : Emplacement réservé
<b>ARS</b> : Agence Régionale de la Santé	<b>ESAT</b> : Etablissements et Services d'Aide par le Travail
<b>ASV</b> : loi n° 2015-1776 du 1 <sup>er</sup> janvier 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement	<b>ESH</b> : Entreprise Sociale pour l'Habitat
<b>AVDL</b> : Accompagnement Vers et Dans le Logement	<b>FAM</b> : Foyer d'Accueil Médicalisé
<b>CADA</b> : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile	<b>FART</b> : Fond d'Aide à la Rénovation Thermique
<b>CAF</b> : Caisse d'Allocation Familiale	<b>FILOCOM</b> : Fichier des Logements par COMMune (base de données)
<b>CASVP</b> : Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris	<b>FILOSOFI</b> : Fichier Localisé Social et Fiscal (base de données)
<b>CCAS</b> : Centre communal d'action sociale et	<b>FJT</b> : Foyer de Jeunes Travailleurs
<b>CIAS</b> : Centre intercommunal d'action sociale	<b>FSL</b> : Fonds de Solidarité Logement
<b>CDAPH</b> : Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées	<b>FTM</b> : Foyer de Travailleurs Migrants
<b>CEE</b> : Certificats d'Economie d'Énergie	<b>GPE</b> : Grand Paris Express
<b>CHU</b> : Centre d'Hébergement d'Urgence	<b>GPU</b> : Grand Projet Urbain
<b>CHRS</b> : Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	<b>GPV</b> : Grand Projet de Ville
<b>CITE</b> : Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique	<b>Grenelle II</b> : loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE)
<b>CIUP</b> : Cité Internationale Universitaire de Paris	<b>HUDA</b> : Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile

**IML** : Intermédiation Locative

**MAS** : Maisons d'Accueil Spécialisées

**MDPH** : Maison Départementale des Personnes Handicapées

**MIN de Rungis** : Marché d'Intérêt National de Rungis

**MOI** : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

**Molle** : loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

**MVE** : Agence Maîtriser Votre Energie

**Notre** : loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**OFFS** : Office Foncier Solidaire

**OLAP** : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**OPH** : Office Public de l'Habitat

**ORCOD** : Opération de requalification de copropriétés dégradées

**ORF** : Observatoire Régional du Foncier

**ORS** : Observatoire Régional de la Santé

**PCAEM** : Plan Climat Air Energie Métropolitain

**PCH** : Prestation de Compensation du Handicap

**PDALHPD** : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

**PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire

**PLRE** : Plateforme Locale de la Rénovation Énergétique

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PMHH** : Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement

**POPAC** : Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PREH** : Plan national de Rénovation Énergétique de l'Habitat

**PRIS** : Points Rénovation Info Service

**PS** : Plan de Sauvegarde

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**QPV** : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville

**RHI** : Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif Social

**SAAD** : Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile

**SAMSAH** : Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés

**SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

**SDRIF** : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

**SEM** : Société d'Economie Mixte

**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

**SLS** : Supplément de Loyer de Solidarité

**SNE** : Système National d'Enregistrement des demandes de logement social

**SOREQA** : Société de Requalification des Quartiers Anciens

**SPLA** : Société Publique Locale d'Aménagement

**SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie

**SRHH** : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

**SRU** : loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

**SSIAD** : Services de Soins Infirmiers à Domicile

**TEPCV** : Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte

**TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

**THIRORI** : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière

**UC** : Unité de Consommation

**ULS** : Unités de Logements Spécialisés

**USLD** : Unité de Soins de Longue Durée

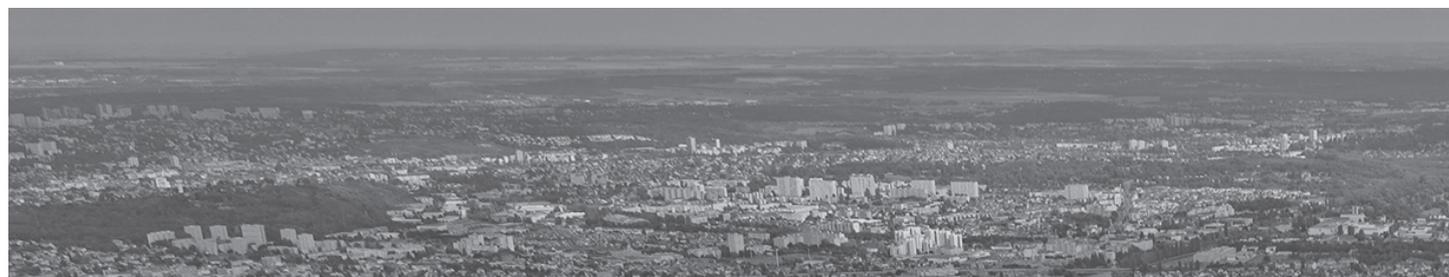
**VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

**VOC** : Veille et Observation des Copropriétés

**ZFU** : Zones Franches Urbaines

**ZUS** : Zone Urbaine Sensible.





# Diagnostic du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement de la Métropole du Grand Paris

MAI 2018

