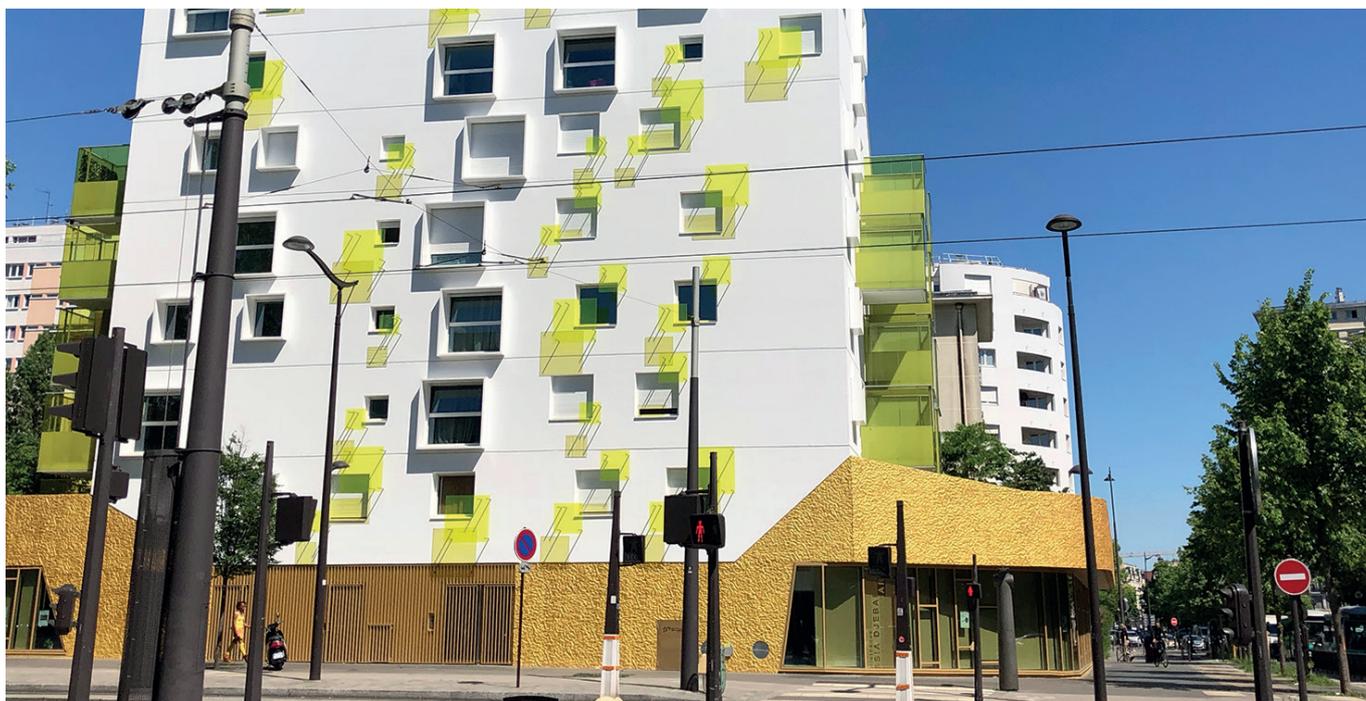


LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

 NOTE n°139

DÉCEMBRE 2018



780 000

logements sociaux
dans la MGP

Le parc de logements sociaux est développé dans la Métropole mais il ne suffit pas à répondre à la demande des ménages. Il se caractérise aussi par une répartition géographique inégale entre les territoires et entre les communes, avec des quartiers où il est très concentré et d'autres où il est pratiquement absent.

Le parc de logement social métropolitain est assez développé avec près de 780000 logements sociaux, représentant environ 25 % des résidences principales à l'échelle de la Métropole.

Mais ce parc est inégalement réparti : 56 des 131 communes qui composent la Métropole du Grand Paris (MGP) n'ont pas encore atteint l'objectif SRU, qui est de disposer en 2025 de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales de chaque commune.

Paris concentre plus de 190000 logements sociaux, Grand Orly Seine Bièvre

près de 90000, Plaine Commune et Est Ensemble près de 68000 chacun. Dans ces deux territoires, les logements sociaux représentent plus de 40 % du parc de logements.

Ce parc ne suffit pas à répondre à la demande des 490000 ménages inscrits comme demandeurs d'un logement social dans l'une des 131 communes de la Métropole fin 2016, dont 28 % sont déjà logés dans le parc social. On compte en moyenne 10 demandes pour 1 logement attribué dans la MGP.

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

Les logements décrits dans la présente note sont les 773 691 logements sociaux familiaux gérés par les bailleurs sociaux recensés dans le fichier RPLS au 1^{er} janvier 2016 (version loi). En effet, la Métropole du Grand Paris regroupe 868 456 logements gérés par des bailleurs sociaux (y compris les logements étudiants), dont 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 (sachant que les logements sociaux non familiaux de type résidence sociale, CHRS et foyers sont absents du fichier RPLS, alors même qu'ils sont la plupart du temps comptabilisés au titre de l'Inventaire SRU).

En plus des 773 691 logements sociaux recensés dans la MGP, le fichier RPLS comporte 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 ».

À noter qu'il n'est pas possible de décrire le parc social à l'échelle de la Métropole 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 part de logements locatifs sociaux plus importante dans le Nord et l'Est de la Métropole

Les territoires qui ont le plus grand nombre de logements locatifs sociaux sont Paris (T1), qui concentre dans son territoire 24,9 % des logements locatifs sociaux de la Métropole, Grand-Orly Seine Bièvre (T12), avec 11,6 % du parc ainsi que Est Ensemble (T8) et Plaine Commune (T6), avec chacun près de 9 % du parc métropolitain.

Les logements locatifs sociaux représentent environ 25 % du parc de résidences principales dans la Métropole du Grand Paris. Les territoires qui ont les 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 toutefois de fortes disparités entre les communes. 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.

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

	Nombre de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2016 (RPLS loi)	% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales*	Part de chaque territoire dans l'ensemble du parc locatif social * de la MGP
T1 - Paris	192 668	16,7%**	24,9%
T2 - Vallée Sud Grand Paris	52 766	30,8%	6,8%
T3 - Grand Paris Seine Ouest	26 359	18,4%	3,4%
T4 - Paris Ouest la Défense	58 409	23,5%	7,5%
T5 - Boucle Nord de Seine	59 373	33,4%	7,7%
T6 - Plaine Commune	67 722	43,1%	8,8%
T7 - Paris Terres d'envol	43 630	35,3%	5,6%
T8 - Est Ensemble	67 523	41,5%	8,7%
T9 - Grand Paris Grand Est	34 546	23,0%	4,5%
T10 - Paris Est Marne&Bois	43 264	19,5%	5,6%
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	37 606	30,9%	4,9%
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	89 825	32,2%	11,6%
MGP	773 691	24,9%	100%

* 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^{er} janvier 2016

Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2016, version Loi, traitement de données Apur - Insee, recensement 2013

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^{er} 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.

Les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif de la loi SRU 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, Ormeson-sur-Marne, Périgny, Saint-Maur-des-Fossés et Vauclousson.

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 2014-2016¹, 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

1 — Deux communes, ayant pratiquement atteint l'objectif SRU, n'ont pas été soumises à un objectif de rattrapage pour la période 2014-2016.

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-Trévisé 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

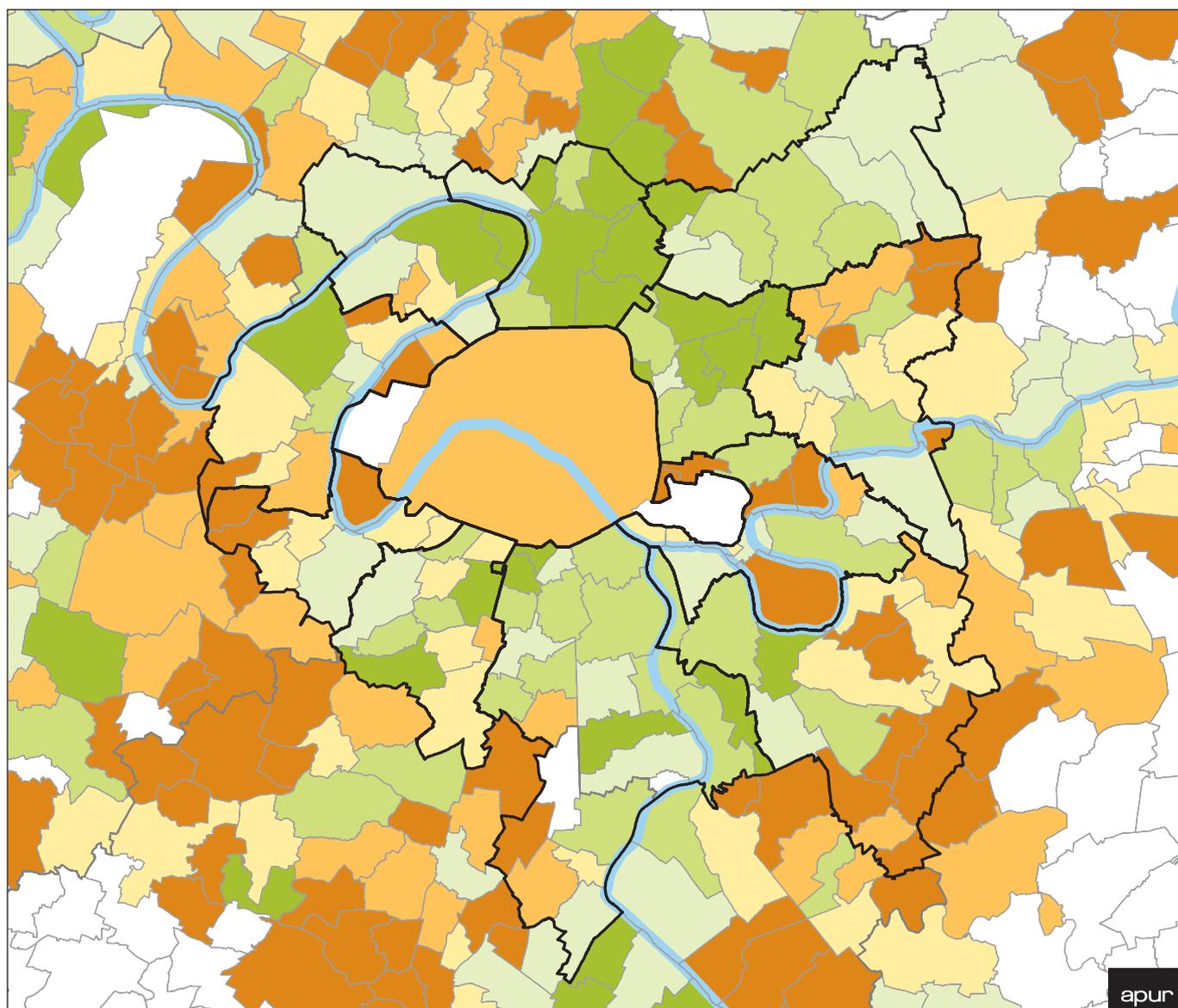
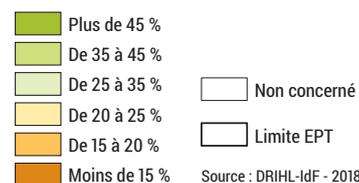
possibilité d'augmenter la pénalité aux communes, dans des conditions prévues par la loi.

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.

LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU - 2016



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



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

Les logements sociaux représentent environ le tiers des logements autorisés à la construction chaque année

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

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

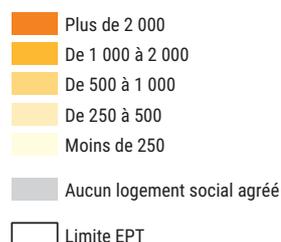
(T4) et Paris Terres d'Envol (T7) ont eu une production annuelle en logements locatifs sociaux égale à 1,5 % de leur parc social. À l'inverse, Paris (T1) s'écarte de la moyenne métropolitaine avec une production annuelle qui équivaut à plus de 3 % de son parc social.

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.

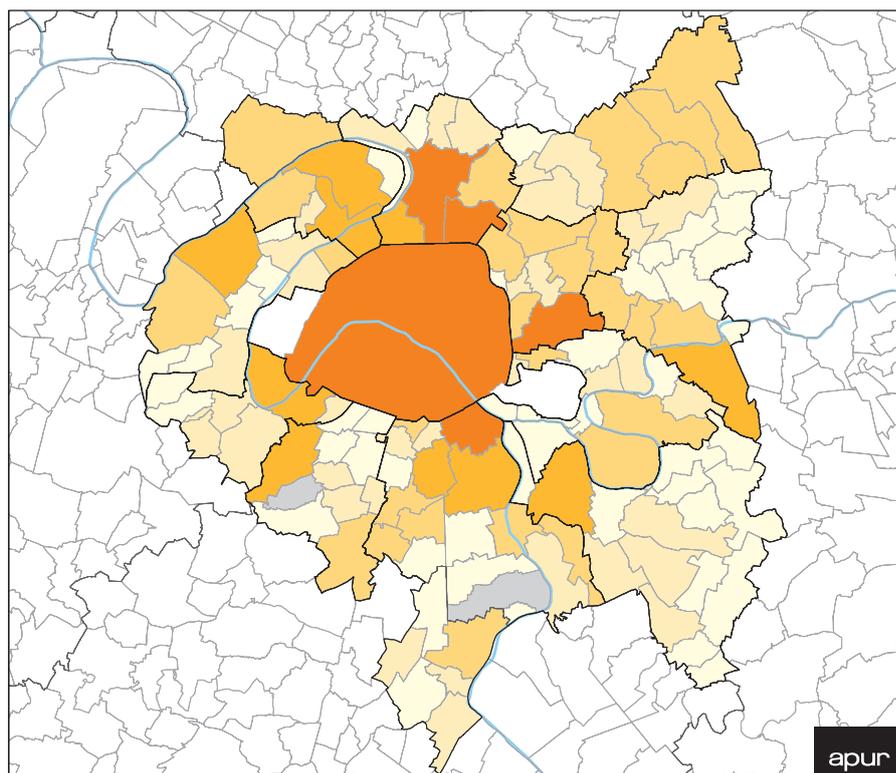
LES LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS 2010-2015



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



Source : DRIHL IdF, SISAL 2010-2015



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 construction 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.

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^{er} 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^{er} 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.

Le loyer moyen dans le parc social est de 6,70 €/m² contre 7,70 €/m² pour les logements sociaux neufs

4 % de PLAI dans le parc de logements sociaux existants dans la MGP

Un loyer moyen de 6,70 €/m² et 61 % de logements très bon marché (moins de 7 €/m²)

Le loyer principal moyen par m² de surface habitable des logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) occupés est en moyenne de 6,70 €/m² dans la Métropole : 61 % des logements locatifs sociaux actuellement occupés ont en effet un loyer inférieur à 7 €/m², dont 11 % un loyer inférieur à 5 €/m². Seuls 12 % des logements ont un loyer supérieur ou égal à 9 €/m².

Le loyer moyen par m² des logements locatifs sociaux varie en fonction de la typologie des logements. Dans la

Métropole, le loyer par m² 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 €/m², 7,40 €/m² pour un T2, 6,60 €/m² pour un T3, 6,30 €/m² pour un T4 et 6,30 €/m² 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 m² des baux récents dans la Métropole est égal à

LOYERS MOYENS (EN € PAR M²) ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PLAI, PLUS, PLS ET ASSIMILÉS) EN 2016

	Loyer moyen (€/m ²)	X<5 €/m ²	5 €/m ² <=X<7 €/m ²	7 €/m ² <=X<9 €/m ²	9 €/m ² <=X<11 €/m ²	X>=11 €/m ²	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
MGP	6,7	80 635	353 166	189 991	54 637	28 712	66 550	773 691

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2016, version Loi

7,70 €/m². Seuls 41 % des logements récemment attribués ont un loyer inférieur à 7 €/m², dont 3 % ont un loyer inférieur à 5 €/m². À l'inverse, 24 % des logements récemment attribués ont un loyer supérieur ou égal à 9 €/m².

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 locataire².

L'analyse de l'ensemble du Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2016 fait ressortir que 78 % des logements du parc locatif social métropolitain sont assimilés à la catégorie PLUS. Les PLAI et assimilés ne représentent que 3 % du total³ 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.

Si l'on ne considère que les 773 800 logements locatifs sociaux de type SRU, on y compte 4 % de PLAI, 88 % de PLUS et 9 % de PLS et assimilés.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux et financés en PLI et assimilés regroupent 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 lo-

gements 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 sociaux⁴, 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 demandeurs 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.

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 1975⁵. 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 Grand Paris Seine Ouest (T3), Grand Paris Sud Est Avenir (T11) et 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).

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 individuel⁶, 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 2013⁷, 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 plus⁸.

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

2 – 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.

3 – 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.

4 – 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.

5 – D’après l’analyse du fichier RPLS au 1^{er} janvier 2016.

6 – Le fichier RPLS dénombre aussi des logements locatifs sociaux dont la nature n’est pas renseignée.

7 – Données issues du Recensement de la population Insee 2013.

8 – Cette répartition des typologies de logement dans le parc social est cohérente avec les données issues du fichier RPLS au 1^{er} janvier 2016.

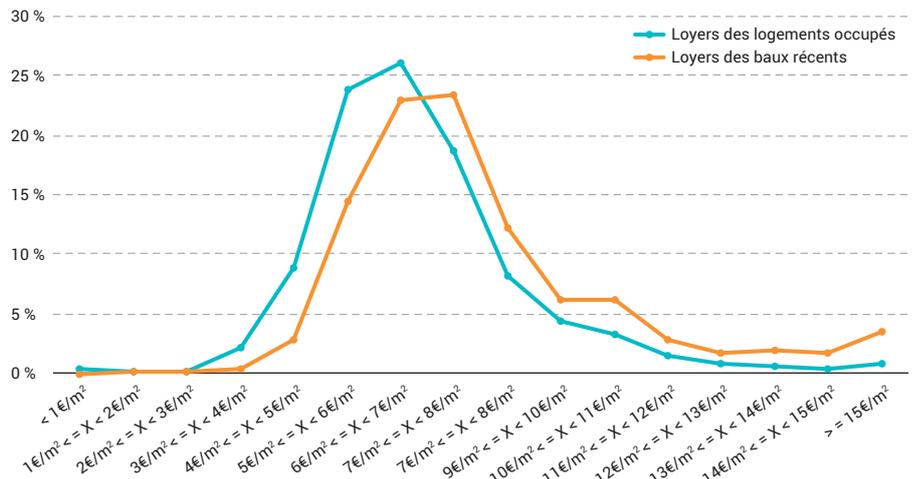
représentent 14 % du parc social parisien et les logements de 2 pièces, 30 %. Parallèlement, Paris a une part de logements locatifs sociaux de 3 et 4 pièces plus faible que les autres territoires mais conserve une proportion de grands logements (5 pièces et plus) dans la moyenne de la Métropole.

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.

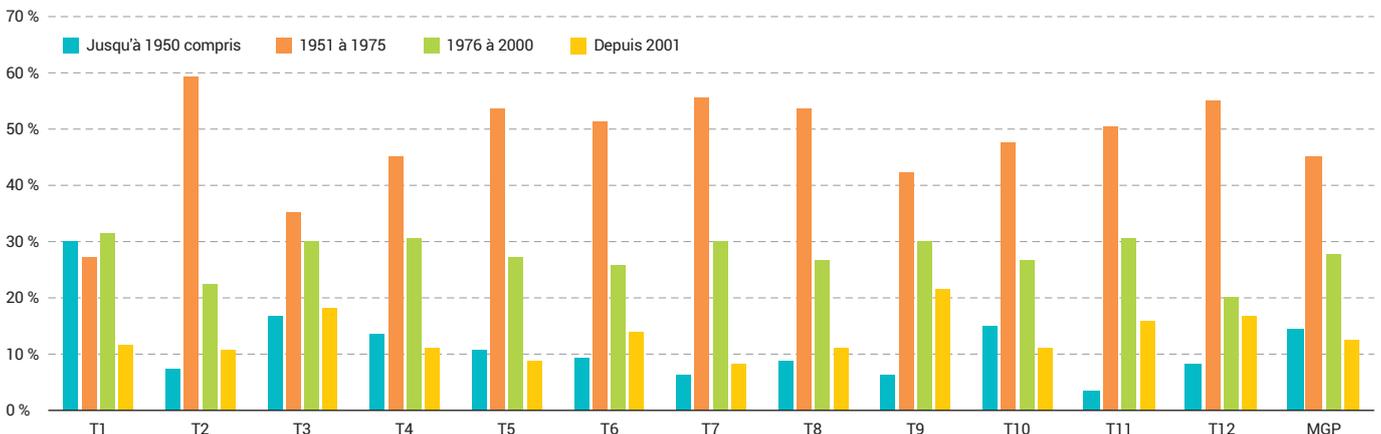
Selon le fichier RPLS au 1^{er} janvier 2016, les logements locatifs sociaux constitués d’une seule pièce ont en moyenne une taille de 29 m², ceux de 2 pièces de 46 m², ceux de 3 pièces de 62 m², ceux de 4 pièces de 77 m² et ceux de 5 pièces et plus de 95 m².

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



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2016, version Loi

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



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2016, version Loi

Une diversité de bailleurs sociaux

Au 1^{er} janvier 2016, les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) situés dans la Métropole du Grand Paris sont gérés par 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 organismes 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 %.

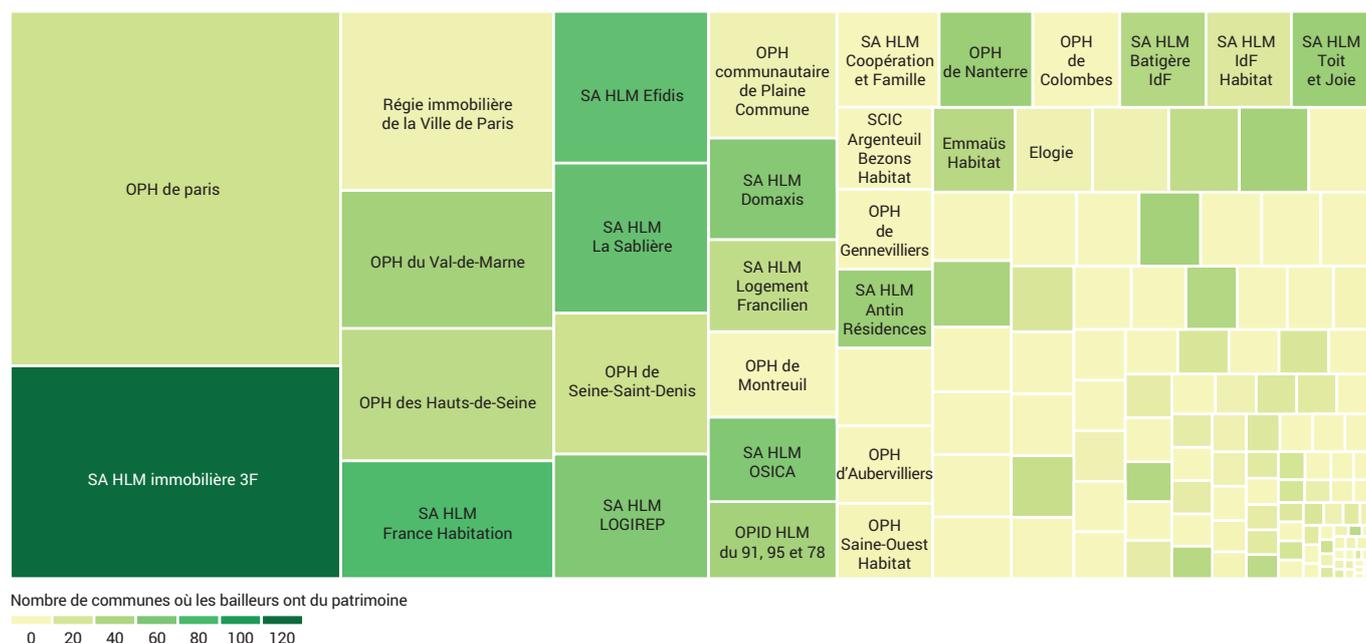
En nombre moyen de logements locatifs sociaux détenus dans la Métropole, les OPH sont les structures les plus importantes, avec en moyenne 8862

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.

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 125610 logements dont 102157 logements locatifs sociaux

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 : RPL au 1^{er} janvier 2016, version Loi
Traitements de données : Apur

149

organismes différents
pour gérer le parc social
dans la MGP

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^{er} 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. Enfin 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 NOTRe⁹ 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.

Une prédominance des familles avec enfants, mais aussi d'ouvriers et d'employés

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). 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 social de la Métropole. En 1999, l'âge moyen des occupants du parc social était de 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 des

⁹ – Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République.

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), à 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.

Les logements dans la MGP Chiffres clés

7 M habitants et **3,5 M** logements

39 % de propriétaires,
33 % de locataires du parc privé,
24 % de locataires du parc social
et **4 %** de logés gratuit

127 000 logements
potentiellement indignes

51 200 logements autorisés
à la construction en 2017

773 700 logements sociaux
au sens de la loi SRU

491 500 demandeurs
d'un logement social, dont 28 %
déjà logés dans le parc social

49 500 attributions
de logements sociaux en 2016

114 400 places d'hébergement,
y compris les nuitées hôtelières

Cette note est extraite du diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) réalisé par l'Apur pour la Métropole du Grand Paris :

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-plan-metropolitain-habitat-hebergement-metropole-grand-paris>



Directrice de la publication :
Dominique ALBA

Note réalisée par :
Jean-François ARENES,
Jeanne RICHON

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique :
Anne SERVAIS

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**
www.apur.org



© Apur - David Boureau

Cité jardin, Suresnes

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

