

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES

DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

MARS 2023

LES DONNÉES PRÉSENTÉES DANS CE RAPPORT CORRESPONDENT AUX ANNÉES
2017, 2018 ET 2019



REMERCIEMENTS

Nous souhaitons adresser nos remerciements aux chercheurs Pierre Madec et Jean-Claude Driant qui, malgré leur emploi du temps très chargé, nous ont accordé du temps pour participer au comité scientifique de cette étude. Nous les remercions d'avoir suivi la progression de ce travail et de nous avoir permis d'adapter constamment notre méthodologie et de renforcer nos résultats de recherche. Nous remercions les services du ministère du logement pour nous avoir donné accès aux données du Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) afin de réaliser les traitements statistiques que nous estimions nécessaires.

CONTRIBUTEURS·TRICES

Michel VIVINIS

Gulian RAULT

Michel PLATZER

Pauline PORTEFAIX

Thierry VERRIER

Alice BOUGENOT

Bernard LACHARME

François MEEKEL

Catherine ROUBAUD

Camille BALLU

SOMMAIRE

p.4 **PARTIE 1** **SYNTHÈSE**

p.35 **PARTIE 2** **LES FICHES DES 12 TERRITOIRES**

1. Paris
2. Vallée Sud Grand Paris
3. Grand Paris Seine Ouest
4. Paris Ouest La Défense
5. Boucle Nord de Seine
6. Plaine Commune
7. Paris Terre d'Envol
8. Est Ensemble
9. Grand Paris Grand Est
10. Paris Est Marne et Bois
11. Grand Paris Sud Est Avenir
12. Grand Orly Seine Bièvre



p.132 **PARTIE 3** **PRÉSENTATION** **DES INDICATEURS**

PARTIE 1

SYNTHÈSE

INTRODUCTION

5

La démarche du groupe inter-associatif : du national aux métropoles régionales, puis au Grand Paris

5

Plan du rapport

6

Points de méthode pour faciliter la lecture du rapport

6

A. LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS FACE AU DÉFI DE L'ACCÈS DES PLUS DÉMUNIS AU LOGEMENT SOCIAL

8

A1. La MGP : 131 communes regroupées en 12 territoires

8

A2. Une métropole mondiale sous pression et sans réel pilote

9

A3. Les demandeurs de logement social dans la MGP

11

A4. L'offre de logement social de la MGP

13

A5. Les attributions dans la MGP

14

A6. Conclusion

18

B. LES 12 TERRITOIRES DU GRAND PARIS : ÉLÉMENTS DE COMPARAISON ET DE RÉFLEXION

19

B1. Quelques caractéristiques des 12 territoires

19

B2. La demande de logement social

20

B3. Le parc social de la MGP

21

B4. L'offre de Logements sociaux

22

B5. les attributions à bas loyers

23

B6. Typologie des territoires de la MGP

26

B7. Classement « ISDA » des territoires de la MGP

28

C. CONCLUSION

30

D. PROPOSITIONS POUR REMÉDIER AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MGP

32

D1. Augmenter et mieux répartir l'offre de logement sociaux

32

D2. Baisser la quittance

33

D3. Rendre les attributions plus équitables

34

D4. Renforcer la gouvernance de la MGP et penser aménagement du territoire

34

A. INTRODUCTION

La démarche du groupe inter-associatif : du national aux métropoles régionales, puis au Grand Paris

La question de l'accès de tous au logement, et bien entendu des ménages les plus démunis, reste depuis l'appel de l'abbé Pierre en 1954 un des sujets essentiels des politiques du logement, notamment avec la mise en place en 2007 du Droit au Logement Opposable (DALO).

Quelles réponses en particulier apporter aux difficultés d'accès au parc social auxquelles sont confrontés les ménages à faibles ressources ?

Un groupe inter-associatif, rassemblant la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique, le Mouvement ATD Quart Monde, Habitat et Humanisme, Solidarités Nouvelles pour le Logement et l'Association DALO, s'est constitué en 2019 pour analyser ces difficultés, et tenter de mettre en avant des solutions.

Ce groupe inter-associatif a publié en juin 2020 un premier rapport sur les *Difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources*. Ce rapport montre qu'au niveau national, « plus on est pauvre, moins on a de chances d'accéder au logement social ». Le groupe a formulé quinze propositions visant à améliorer la situation, dans trois domaines : la croissance du parc social, les processus d'attribution et le niveau des loyers.

Mais le logement social en France est un sujet à la fois national et local. National par la réglementation, les distributions de crédits, les conditions de calcul des aides etc. Mais aussi local car les programmes locaux de l'habitat, les règles locales d'attribution des logements sociaux et toute décision de construction ou de réhabilitation importante font l'objet d'une négociation avec les collectivités locales concernées, en particulier pour la délégation des aides à la pierre et les permis de construire. Le diagnostic national devait donc se déplier au niveau territorial.

Le groupe inter-associatif a donc mené, sur 12 métropoles régionales, un travail complémentaire au diagnostic national initial, qui a fait l'objet d'un second rapport publié en septembre 2022.

Les 12 métropoles régionales en question sont les suivantes : Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Métropole Nice Côte d'Azur, Métropole de Lyon, Eurométropole de Strasbourg, Métropole Européenne de Lille, Métropole Rouen Normandie, Bordeaux Métropole, Montpellier Méditerranée, Toulouse Métropole, Rennes Métropole, Nantes Métropole et Grenoble-Alpes-Métropole.

Ce rapport, *Analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales*, a notamment mis en évidence l'imbrication des contraintes subies issues de l'histoire (notamment la place du parc existant de logements sociaux), du niveau de tension du marché et des choix récents et actuels de politiques locales, dans l'accès plus ou moins satisfaisant des plus démunis au logement social. À l'évidence, le Droit au Logement n'a pas la même effectivité d'une métropole à l'autre, et des progrès sont possibles à condition que les choix politiques nécessaires soient faits.

D'où la décision du groupe inter-associatif de poursuivre sa recherche sur les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources en examinant la situation de la région parisienne, concentré de toutes les tensions immobilières et de toutes les difficultés d'accès au logement. Celle-ci fait l'objet de ce troisième rapport, qui concerne la Métropole du Grand Paris (« MGP » dans la suite du document).

Une action publique coordonnée, puissante et continue serait à même d'améliorer la situation, en référence à la phrase légendaire « *Delouvrier, mettez-moi de l'ordre dans ce bordel* » qu'aurait prononcée le général de Gaulle au début des années 1960 lors d'un survol de la région parisienne en hélicoptère, et qui accompagna le lancement des Villes nouvelles et du RER.

Mais l'émiettement et l'enchevêtrement des responsabilités entre les différents échelons territoriaux (MGP, EPT, intercommunalités, communes, départements, région, état etc.) n'incitent guère à l'optimisme dans une agglomération où l'accès au logement des ménages à faibles ressources est chaque jour plus difficile.

Plan du rapport

Ce rapport comporte trois grandes parties :

- partie 1 : la synthèse ;
- partie 2 : 12 fiches analysant la situation de chacun des territoires de la MGP ;
- partie 3 : une note de présentation des indicateurs utilisés dans les fiches (cf. infra).

La synthèse comporte quatre chapitres :

- le premier porte sur la situation d'ensemble de la MGP face au défi de l'accès des plus démunis au logement social ;
- le second analyse en les comparant les positions respectives des 12 territoires de la MGP face à ce défi ;
- après les conclusions du troisième, le quatrième chapitre propose des solutions d'amélioration de la situation.

Points de méthode pour faciliter la lecture du rapport

Du fait de la relative technicité du sujet de ce rapport, l'attribution de logements sociaux aux ménages à faibles ressources, il nous semble important de mettre l'accent en préambule sur quelques éléments importants permettant de faciliter sa lecture. Parmi les éléments qui ont fondé les analyses statistiques et les réflexions conduites dans la phase de recherche préalable à la rédaction du rapport, nous en retiendrons trois :

- notre méthode d'analyse du processus d'adaptation de l'offre à la demande de logement social ;
- la nature des indicateurs que nous avons utilisés pour mener cette analyse ;
- l'origine des données statistiques que nous avons exploitées.

Comment l'offre de logement social s'adapte-t-elle à la demande des ménages ?

Le schéma ci-dessous (Schéma 1) décrit les éléments constituant le processus par lequel l'offre de logements sociaux essaie de s'adapter / s'ajuster / répondre à la demande.

Comme le montre ce schéma, la question des attributions de logements sociaux dépend en premier lieu du **contexte (1)**. Ce contexte conditionne la **demande (2)**, car plus le marché est tendu et plus les besoins de logements à loyers modérés sont élevés, et aussi l'offre, car un marché tendu réduit la **mobilité (4)** dans le logement social, faute de « porte de sortie ».

La demande est satisfaite par l'**offre (5b)**, qui provient de deux canaux :

- principalement les remises en location de logements sociaux, qui dépendent de l'importance du **parc social (3)** et de la **mobilité (4)** dans ce parc (la « rotation » dans le parc existant représente en moyenne 85 % du total des logements mis et remis en location) ;
- et secondairement les **livraisons neuves**¹ **(5a)**.

L'**équilibre offre/demande (6)** induit des **processus d'attribution (7-8-9)** contraints par des files d'attente plus ou moins longues : l'attribution d'un logement à un ménage met en jeu la question de la localisation, de la taille du logement, du mode de financement et du réservataire ... et au final des ressources disponibles.

¹ Auxquelles s'ajoutent les acquisitions-réhabilitations.

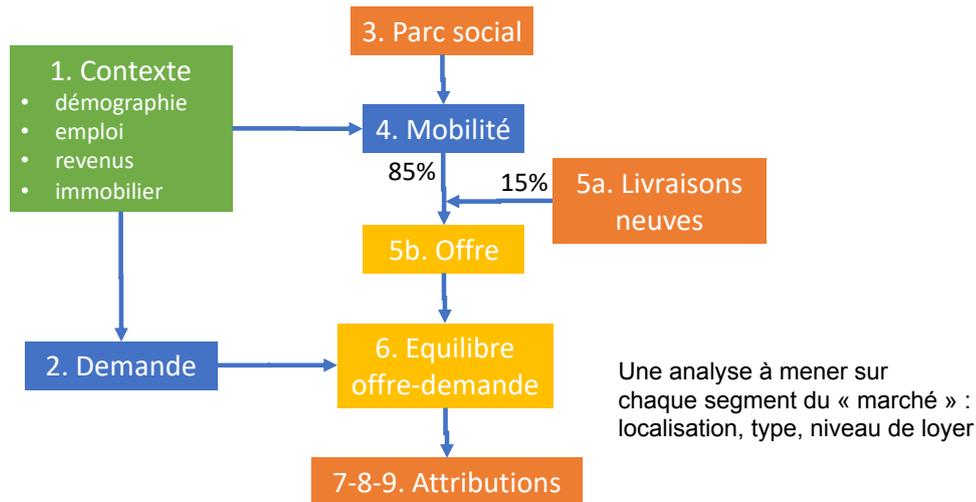


Schéma 1 : Rencontre offre/demande en logement social.

Les indicateurs utilisés pour l'analyse

Notre démarche a consisté à analyser les difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources sur la base d'une série d'indicateurs quantitatifs du processus d'ajustement de l'offre à la demande décrit dans le schéma ci-dessus.

Dans chacune des 12 fiches examinant la situation des territoires de la MGP (2^{ème} partie du rapport) ces indicateurs sont déclinés en chapitres selon les neuf volets du Schéma 1.

La définition exacte de chaque indicateur est donnée dans la « Note de présentation des indicateurs » (3^{ème} partie du rapport). Certains indicateurs sont issus directement de données publiques, d'autres relèvent d'un calcul simple (rapport de deux données publiques), d'autres enfin correspondent à des calculs effectués par le groupe inter-associatif, en continuité du rapport précédent publié en 2022, « Analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales ». On recommande au lecteur une lecture attentive des définitions de ces indicateurs.

Les données statistiques exploitées

L'analyse menée sur la MGP repose sur les données statistiques existantes : recensement INSEE, RPLS ², SNE ³, OLAP ⁴, etc. Compte tenu, d'une part des délais de publication de ces données (rarement moins d'un an et demi, souvent plus de deux ou trois ans), et d'autre part des délais de développement de notre projet (d'abord sur douze métropoles régionales et maintenant sur la MGP), l'année « pivot » de cette analyse est 2018, avec parfois des données 2017 ou plus récentes.

Notre objectif étant de mener une analyse comparative des territoires, l'évolution récente des indicateurs issus de ces données statistiques n'a dans la plupart des cas pas remis en cause leurs positions respectives. De plus, le contexte de crise des années 2020-2022 (COVID, guerre en Ukraine) a entraîné des évolutions conjoncturelles des indicateurs probablement non significatives de leurs niveaux et tendances historiques.

Quelques résultats issus du « Socle de données » sur les demandes et attributions de logements sociaux en 2021 établi par la DRIHL ⁵ Ile-de-France sont présentées dans le cours de cette synthèse. Ces résultats tendent à confirmer notre diagnostic.

² Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

³ Système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social.

⁴ Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne.

⁵ Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.

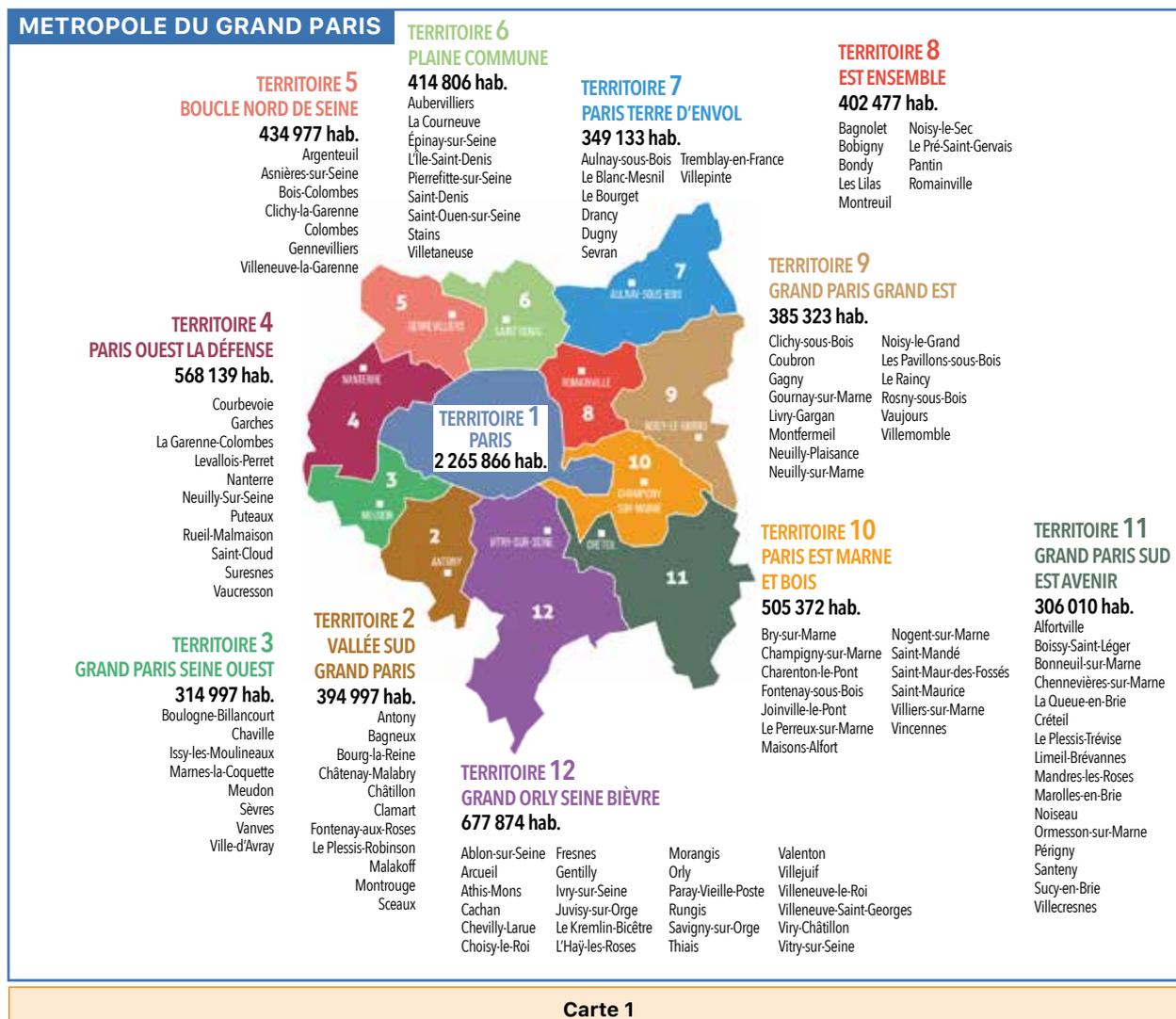
A. LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS FACE AU DÉFI DE L'ACCÈS DES PLUS DÉMUNIS AU LOGEMENT SOCIAL

A1. La MGP : 131 communes regroupées en 12 territoires

La Métropole du Grand Paris (MGP) regroupe la Ville de Paris, 123 communes des départements de la petite couronne (Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne) et 7 communes de la grande couronne (Essonne et Val d'Oise). La MGP (Carte 1) comprend la Ville de Paris et 11 Etablissements Publics Territoriaux (EPT dans le document), soit 12 territoires que nous désignerons tous par souci de simplification par « EPT », y compris la Ville de Paris, cette approximation de désignation administrative restant sans impact sur le contenu du rapport. Aux 12 métropoles régionales du rapport précèdent répondent ainsi les 12 « EPT » de la MGP (tableau 1).

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Paris | Paris Terre d'Envol |
| Vallée Sud Grand Paris | Est Ensemble |
| Grand Paris Seine Ouest | Grand Paris Grand Est |
| Paris Ouest La Défense | Paris Est Marne et Bois |
| Boucle Nord de Seine | Grand Paris Sud Est Avenir |
| Plaine Commune | Grand Orly Seine Bièvre |

Tableau 1 : Les 12 EPT de la MGP.



Contrairement à ce qu'il en est dans l'analyse des 12 métropoles régionales, développée à partir de 12 monographies distinctes qui pouvaient faire l'objet de comparaisons, la carte ci-dessus illustre l'imbrication des 12 EPT de la MGP, qu'il serait absurde de considérer comme autonomes et indépendants : la politique d'accès des plus démunis au logement de Boucle Nord de Seine ne peut ignorer celle de Plaine Commune, et réciproquement.

Autre constat visible sur la carte : l'émiettement en 131 communes de la MGP. Chacun connaît le poids des enjeux locaux dans tout ce qui touche au logement et à l'habitat, et la mise en parallèle de 131 micro-politiques communales ne saurait constituer une politique d'ensemble cohérente.

Troisième indication liminaire : si le présent rapport prétend participer à l'éclairage du débat sur le nécessaire accès des plus démunis au logement social dans la MGP, il n'a pas l'ambition d'apporter de solution toute faite, mais vise à objectiver les constats et à aider à la prise de décision sur les bons diagnostics, afin que les politiques locales choisissent les bonnes priorités et les bons leviers d'action. Les progrès en la matière se construisent, non pas sur une solutions miracle, mais par assemblage de solutions adaptées à chaque contexte et au diagnostic qui en est fait.

Les propositions présentées dans le chapitre D reprennent, en les adaptant au contexte de la MGP, celles formulées à l'échelle nationale dans un précédent rapport publié en juin 2020 par le groupe inter-associatif : « 15 propositions pour permettre l'accès au parc social des ménages à faibles ressources ».

A2. Une métropole mondiale sous pression et sans réel pilote

Pour la presque totalité de la planète, la France c'est « Paris », raccourci utilisé par les étrangers pour désigner la région parisienne. Cette idéologie se traduit dans l'immobilier : plus des trois quarts des investissements effectués en France en immobilier d'entreprise concernent la MGP, les valeurs immobilières constatées dans la MGP n'ont rien à voir avec le reste du territoire, « Paris » et ses 13 millions d'habitants est et restera une des grandes métropoles mondiales (tableau 2).

| Rang ^ | Aire urbaine ⇅ | Pays ⇅ | Habitants ⇅ | Ville(s) ⇅ |
|--------|-------------------|---|-------------|---|
| 1 | Moscou |  Russie | 14 926 513 | |
| 2 | Istanbul |  Turquie | 14 657 434 | (parties européenne & asiatique, 2016) |
| 3 | Paris |  France | 12 800 000 | cf. Eurostat, 2017 ¹ |
| 4 | Londres |  Royaume-Uni | 12 100 000 | cf. Eurostat, 2017 ¹ |
| 5 | Rhin-Ruhr |  Allemagne | 11 857 353 | Bochum, Dortmund, Duisbourg, Essen, Düsseldorf, Cologne |
| 6 | Milan |  Italie | 8 247 125 | Bergame, Côme, Varèse, Lecco, Pavie, Lodi, Novare, Monza |
| 7 | Randstad |  Pays-Bas | 6 787 333 | Amsterdam, Rotterdam, La Haye, Haarlem, Almere, Utrecht, Amersfoort |
| 8 | Madrid |  Espagne | 6 476 838 | cf. Eurostat, 2017 ¹ |
| 9 | Saint-Pétersbourg |  Russie | 6 125 627 | |
| 10 | Berlin |  Allemagne | 5 959 183 | Berlin, Potsdam, Falkensee, Teltow |

Tableau 2 : Paris et les grandes métropoles européennes.

Source Wikipédia, 2022.

Classement selon la population des aires urbaines.

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

En France, seules les deux métropoles de Lyon et Aix-Marseille, qui dépassent largement le million d'habitants, pourraient en théorie ressembler à la MGP. Mais, comme le montre le Tableau 3 ci-dessous, cette hypothèse est contredite par la plupart des indicateurs de notre analyse : loyers, prix, offre de logements sociaux, et surtout impact sur les demandeurs pauvres marquent un véritable fossé entre la MGP et ses deux « suiveurs » (N.B. : dans tout ce chapitre du rapport, « Paris », « Lyon » et « Aix-Marseille » désignent les métropoles).

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|---|-----------------------|--------------|-------|---------------|
| Loyer médian du parc privé (agglo.) | €/mois/m ² | 18,9 | 11,8 | 12,3 |
| Prix médian des appartements anciens * | €/m ² | 6 300 | 3 800 | 2 800 |
| Taux de mobilité dans le parc social | % | 6,0 | 7,9 | 6,6 |
| Remises en location de LS à bas loyer | /100 demandeurs de LS | 3,6 | 8,1 | 7,0 |
| Taux d'attribution aux demandeurs pauvres | % | 5,9 | 11,5 | 9,7 |
| Demandeurs pauvres avec demande > 3 ans | % | 35 | 15 | 18 |

Tableau 3 : La MGP, Lyon et Marseille-Aix. Principaux indicateurs.

Sources : INSEE, France Stratégie, Observatoires des loyers, Notaires
(Années : 2017, 2018 ou 2019 selon les sources),
RPLS (2018), SNE pour la mobilité dans le parc à bas loyer de la MGP (2017).
* moyenne de 4 trimestres entre le T4 2020 et le T3 2021.

Avec l'envolée des prix et des loyers, qui pousse une grande partie de la classe moyenne à demander un logement social (LS), tout en paralysant la mobilité dans le parc social, la MGP fait face à un très fort déséquilibre entre demande de logements sociaux, 497 000 début 2018, et attributions, 46 000 en 2017. En conséquence, le taux d'attribution ⁶ moyen aux demandeurs pauvres dans la MGP est de 5,9 %, à comparer aux 9,7 % à Aix-Marseille et aux 11,5 % à Lyon, et surtout aux 18 % du niveau national. Face à cette situation, qui doit être perçue en dynamique, ce très faible taux d'attribution entraîne une embolie de la « file d'attente » et des conséquences dramatiques en termes d'hébergement.

Les informations fournies sur l'année 2021 par le « socle de données » de la DRIHL montrent que le déséquilibre entre offre et demande de LS dans la MGP s'est encore aggravé au cours de la période récente. Entre le 31/12/2017 et le 31/12/2021, dans un contexte perturbé par la pandémie de COVID 19, le nombre total de demandeurs a augmenté de 0,4 %, et le nombre total d'attributions a diminué de 6,8 %. De telle sorte que le taux d'attribution moyen ⁷ pour tous les demandeurs de LS dans la MGP a encore baissé de 0,5 point entre 2017 et 2021, passant de 8,3 % à 7,8 %.

⁶ Le taux d'attribution (TA) est le rapport entre le nombre d'attributions de l'année et le nombre de demandeurs présents dans la file d'attente au cours de l'année (cf. la 3^{ème} partie du rapport : présentation des indicateurs).

⁷ Tous demandeurs confondus, y compris la sous-population de ceux n'ayant déclaré aucun revenu, ou un revenu nul ou négatif. Cette sous-population n'est pas prise en compte dans le rapport inter-associatif, mais le « socle de données » DRIHL ne permet pas de l'identifier. D'où le choix fait ici.

A3. Les demandeurs de logement social dans la MGP

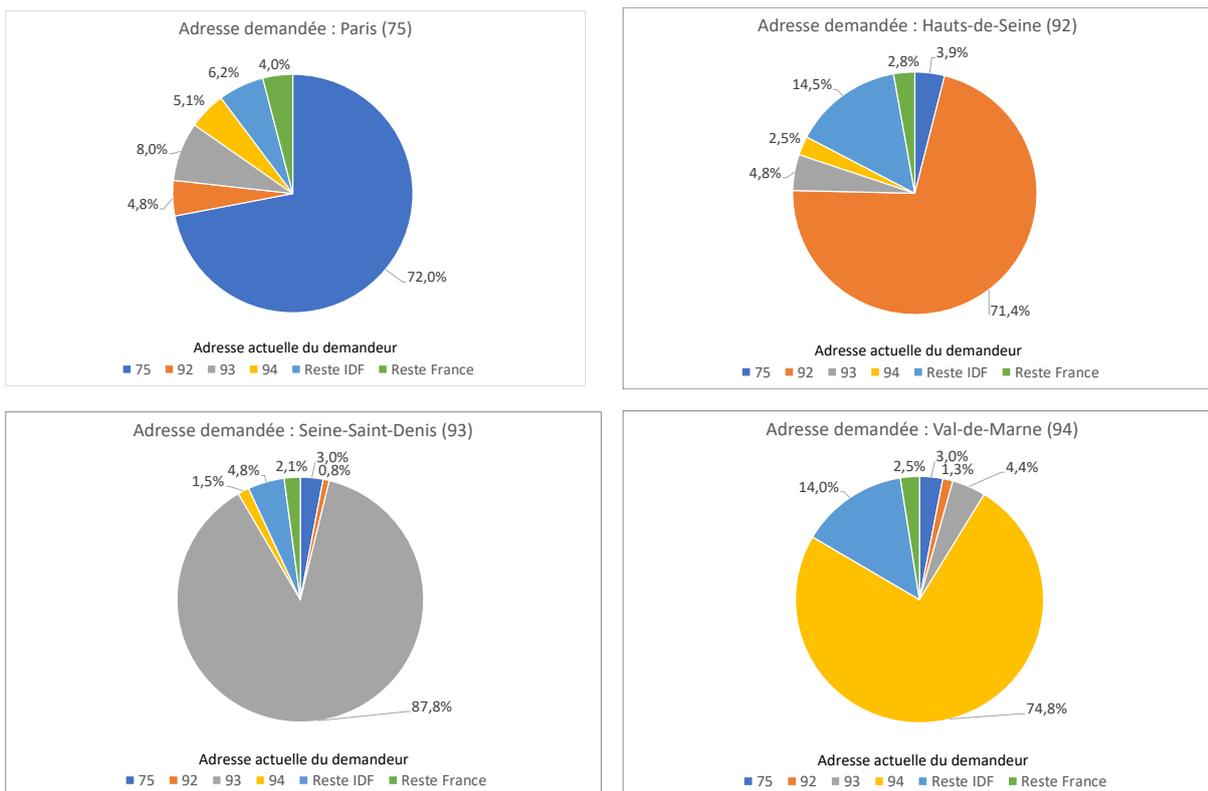
A3.1. La MGP concentre 25 % de la demande de logement social en France

| Adresse demandée | Nombres de demandeurs | | | | | | | TOTAL |
|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------|
| | 75 | 92 | 93 | 94 | Reste IDF | Reste France | | |
| 75.Paris | 133 351 | 8 879 | 14 787 | 9 363 | 11 421 | 7 462 | 185 263 | |
| 92.Hauts-de-Seine | 4 429 | 80 491 | 5 403 | 2 851 | 16 357 | 3 149 | 112 680 | |
| 93.Seine-Saint-Denis | 3 333 | 908 | 98 563 | 1 677 | 5 362 | 2 358 | 112 201 | |
| 94.Val-de-Marne | 2 993 | 1 309 | 4 340 | 74 062 | 13 909 | 2 452 | 99 065 | |
| Total Grand Paris | 144 106 | 91 587 | 123 093 | 87 953 | 47 049 | 15 421 | 509 209 | |

Tableau 4 : Les demandeurs de logement social d'Ile-de-France classés par adresse d'origine.

Source SNE – Date : 01/01/2018 – France entière (y.c. DOM).

La MGP concentre le quart de la demande nationale de logement social (2 025 000 au 01/01/2018), mais cette demande est surtout d'origine locale. Une part non négligeable des demandes d'un LS dans la MGP provient de ménages qui n'y résident pas : 12 %, dont un quart vit en dehors de l'Ile-de-France (Tableau 4 ci-dessus) ; mais, contrairement aux idées reçues sur « l'appel d'air » que susciterait Paris, de 72 % à 90 % des demandes sont issues du même département (Graphique 1 ci-dessous). Partout dans la MGP, on demande généralement un logement social « près de chez soi », ce qui peut s'expliquer par la volonté de maintenir le contact avec un environnement d'amitié et d'entraide, et/ou la proximité domicile-travail.



Graphique 1 : origine géographique des demandeurs de logement social en Ile-de-France.

Source SNE – Date : 01/01/2018 – France entière (y.c. DOM).

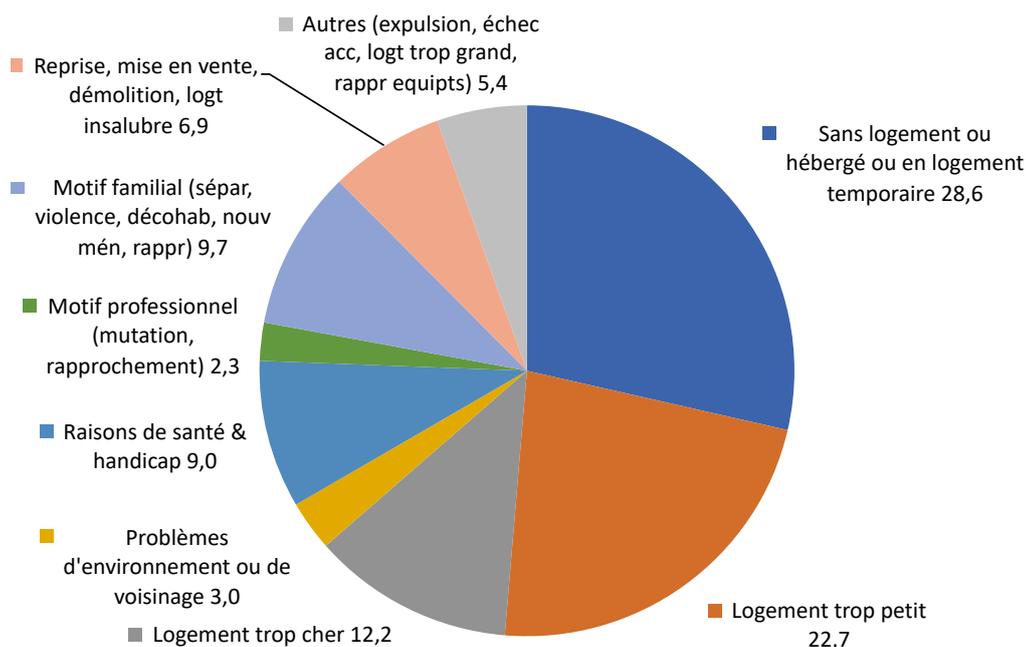
A3.2. Les demandeurs pauvres représentent 40 % du total des demandeurs de la MGP

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|-------------------------------------|-------|-------|------|---------------|
| Part dans l'ensemble des demandeurs | % | 40 | 56 | 61 |
| Isolés | % | 34 | 33 | 33 |
| Familles monoparentales | % | 29 | 30 | 34 |
| Déjà locataire du parc HLM | % | 29 | 43 | 30 |

Tableau 5 : Caractéristiques des demandeurs pauvres.
Source SNE, demandeurs au 01/01/2018

La part un peu plus faible des demandeurs pauvres parmi les demandeurs d'un logement social dans la MGP par rapport aux deux autres métropoles (Tableau 5 ci-dessus) résulte directement de différences sur le nombre total de demandeurs, très élevé dans la MGP du fait de la tension du marché immobilier privé : les ménages de la classe moyenne de la MGP demandent plus souvent un logement social qu'à Lyon ou Aix-Marseille, où l'accès au parc locatif privé est moins difficile.

Situation d'hébergement et logement trop petit sont les deux motifs principaux des demandeurs pauvres de la MGP (Graphique 2 ci-dessous).



Graphique 2 : Répartition des demandeurs de LS pauvres selon le motif n°1 de la demande (%).
Source : SNE (01/01/2018).

Cette situation de « concurrence accrue » entre demandeurs pauvres et demandeurs des classes moyennes, ne laisse comme solutions aux familles en grande pauvreté que l'hébergement ou la sur-occupation d'un logement du parc privé, à des taux d'effort souvent supérieurs à 40 %.

On constate également, sans surprise, que le pourcentage de demandeurs pauvres dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 3 ans est nettement plus élevé (35 %) à Paris qu'à Lyon (15 %) ou Aix-Marseille (18 %).

A3.3. La situation des demandeurs prioritaires DALO

| Indicateur (données départementales) | Unité | Ville de Paris et Dépts. 92, 93 et 94 | Rhône | Bouches-du-Rhône |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------------------|-------|------------------|
| Décisions favorables | % | 38 | 37 | 38 |
| PU-DALO * relogés depuis 2008 | % | 64 | 92 | 81 |
| PU-DALO * non relogés | /1000 dem. LS | 105 | 10 | 36 |

Tableau 6 : La MGP, Lyon et Marseille-Aix face au DALO.

Source : InfoDALO – Dates : fin 2020 pour la MGP et Fin 2018 pour le Rhône et les Bouches-du-Rhône.

* Demandeur reconnu « prioritaire et urgent » au titre du DALO.

Avec un taux moyen d'acceptation des COMED voisin de celui des deux autres métropoles, la MGP diverge nettement de celles-ci en termes de relogements : un demandeur de logement social sur dix est prioritaire DALO dans la MGP et 36 % des prioritaires DALO y restent en attente de logement (Tableau 6). La MGP pèse 70 % dans le total des PU-DALO non relogés de la France métropolitaine.

A4. L'offre de logement social de la MGP

La tension du marché immobilier place sous contrainte les deux canaux de l'offre de logement social, remises en location après départs des locataires (éventuellement suivis de rénovations) et mises en location (construction neuve et acquisitions-réhabilitations). Le total des mises et remises en location de logements à bas loyers est ainsi inférieur de moitié dans la MGP au regard des deux autres grandes métropoles françaises (Tableau 7).

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|--|--------------|------------|------|---------------|
| Taux de mobilité dans le parc social | % | 6,0 | 7,9 | 6,6 |
| Taux de mobilité dans les PLAI & PLUS < 1977 | % | 4,7 | 6,7 | 5,8 |
| Remises en location de LS à bas loyer | /100 dem. LS | 3,6 | 8,1 | 7,0 |
| Mises en location de PLAI | /100 dem. LS | 0,3 | 0,7 | 0,3 |

Tableau 7 : L'offre de logements sociaux de la MGP.

Sources : RPLS (2018) – SNE pour la mobilité dans le parc à bas loyer de la MGP (2017).

Pourtant, la situation globale du parc de logement social de la MGP n'est pas en rupture par rapport aux deux autres métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille (Tableau 8).

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|---|-------|-------|------|---------------|
| Part des LS dans l'ensemble des résidences principales | % | 27 | 24 | 18 |
| Poids démographique des communes avec moins de 25 % de LS | % | 53 | 64 | 85 |
| Poids démographique des communes avec moins de 20 % de LS | % | 29 | 58 | 79 |
| Poids démographique des communes carencées SRU | % | 9 | 11 | 16 |
| Part des LS en QPV | % | 31 | 33 | 44 |
| Part des (PLUS d'avant 1977 + PLAI) | % | 44 | 49 | 58 |

Tableau 8 : Le parc de logements sociaux de la MGP.

Sources : RPLS (2018) – SNE pour la mobilité dans le parc à bas loyer de la MGP (2017).

Place importante du logement social, mieux réparti, moindre importance des communes carencées SRU, autant d'indicateurs favorables pour la MGP. Mais le taux relativement élevé de logements sociaux dans le parc de résidences principales de la MGP tient en partie au fait qu'elle ne couvre que 65 % de l'agglomération parisienne, alors que la métropole de Lyon couvre 84 % de l'agglomération lyonnaise, et que le périmètre de la métropole d'Aix-Marseille dépasse celui de son agglomération. Si la MGP englobe bien une grande part des « grands ensembles » HLM de l'agglomération, elle ne comprend qu'une partie de l'habitat individuel périphérique.

Le faible pourcentage des logements sociaux à bas loyers (PLUS d'avant 1977 et assimilés + PLAI) dans la MGP s'explique notamment par le développement d'une offre PLS de logements « sociaux-intermédiaires ».

A5. Les attributions dans la MGP

C'est dans le domaine des attributions que le fossé entre Paris, Lyon et Aix-Marseille apparaît le plus profond. Le taux d'attribution (TA) moyen de la MGP est inférieur de 11 points à la moyenne nationale (19 % en 2017- Source SNE), et encore plus faible pour les demandeurs pauvres (Tableau 9).

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|---|-------|-------|------|---------------|
| Taux d'attribution moyen | % | 7,9 | 12,7 | 11,2 |
| Taux d'attribution aux demandeurs pauvres | % | 5,9 | 11,5 | 9,7 |
| TA pauvres / TA moyen | % | - 26 | - 9 | - 13 |

Tableau 9 : Taux d'attribution des logements sociaux.

Sources : SNE - Années 2017 (MGP) et 2018 (Lyon & Aix-Marseille).

Avec un nombre total de demandeurs de logements sociaux (LS) dans la MGP égal à près de 12 fois le nombre d'attributions annuelles, la part des demandeurs bénéficiant d'une attribution chaque année est nécessairement très réduite. L'écart négatif de 26 % entre les demandeurs pauvres et les autres montre que les attributions de logements sociaux sont dysfonctionnelles au regard des principes éthiques du logement social et de la hiérarchie des besoins qui devrait en découler.

A5.1. Attributions accessibles au premier quartile des demandeurs

La part et le nombre d'attributions accessibles au 1^{er} quartile (Q1), le quart le plus pauvre des demandeurs d'un LS, sont nettement plus réduits dans la MGP qu'à Lyon et Aix-Marseille (Tableau 10).

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|--|--------|-------------|------|---------------|
| Demande totale de LS / attributions totales | Années | 11,9 | 6,8 | 9,5 |
| Part des attributions inaccessibles au Q1 | % | 48 | 42 | 41 |
| Demande du Q1 / attributions accessibles au Q1 | Années | 6,2 | 3,3 | 5,3 |
| Demandeurs non solvabilisés par l'APL | % | 1,6 | 1,6 | 1,7 |

Tableau 10 : Attributions accessibles au Q1.

(Le rapport entre demandes et attributions est le nombre théorique moyen d'années d'attente, quelque peu réduit en pratique par un nombre important d'abandons et d'acceptations d'une autre localisation que celle demandée en premier).

Source SNE – Année 2017.

Presque la moitié des LS attribués dans la MGP est inaccessible ⁸ aux demandeurs du Q1.

Les demandeurs d'un LS dans la MGP qui ne sont pas solvabilisés par l'APL représentent environ 7 500 familles, victimes de la sous-couverture des charges par l'APL : le seul « reste à payer » des charges ⁹ leur fait dépasser la limite de taux d'effort de 30 %.

A5.2. Attributions revenant au premier quartile des demandeurs

Seules 10 % des attributions hors QPV reviennent au 1^{er} quartile des demandeurs de LS en Ile-de-France, très loin de la règle de 25 % imposée par la loi Égalité & Citoyenneté (Tableau 11).

| Indicateur | Unité | Paris | Lyon | Aix-Marseille |
|--|-------|-----------|------|---------------|
| Part des attributions théoriquement accessibles au Q1 qui lui reviennent effectivement | % | 32 | 40 | 31 |
| Part des attributions totales revenant au Q1 | % | 14 | 20 | 17 |
| Part des attributions hors QPV revenant au Q1 * | % | 10 | 18 | 11 |

Tableau 11 : Attributions au Q1 hors QPV.

Sources : SNE - Années 2017 (MGP) et 2018 (Lyon & Aix-Marseille).

* Pour la MGP, le seuil du Q1 est ici celui de l'ensemble des demandeurs de LS dans la région Ile-de-France, conformément à la règle appliquée par la loi Égalité & Citoyenneté.

A5.3. Taux d'attribution selon la taille du logement demandé

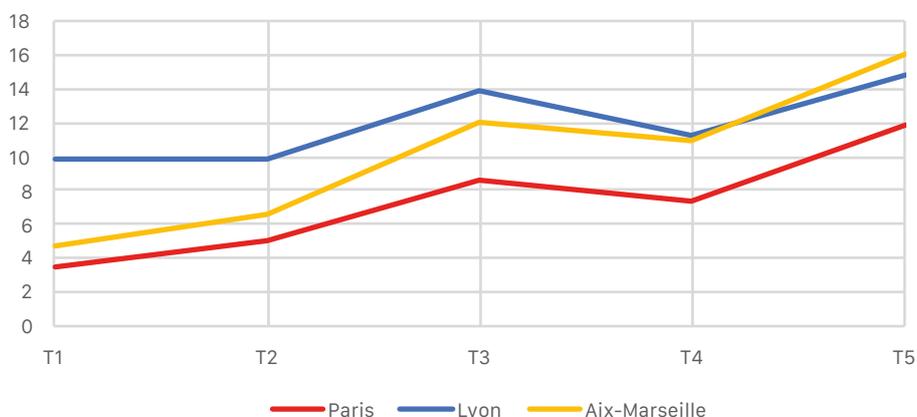
L'offre de logement social des trois **métropoles présente de plus** un déficit de petits logements, ce qui renforce encore les difficultés d'accès des demandeurs pauvres pour ces types de logements.

⁸ La notion d'accessibilité au Q1 est précisée dans la 3^{ème} partie du rapport (« Présentation des indicateurs »). Le groupe inter-associatif a considéré comme « accessible » un logement tel que le taux d'effort net d'APL, charges comprises, du ménage locataire est inférieur ou égal à 30 %.

⁹ Estimées à deux fois le « forfait de charges au titre de l'APL » (source : Enquête Nationale Logement INSEE).

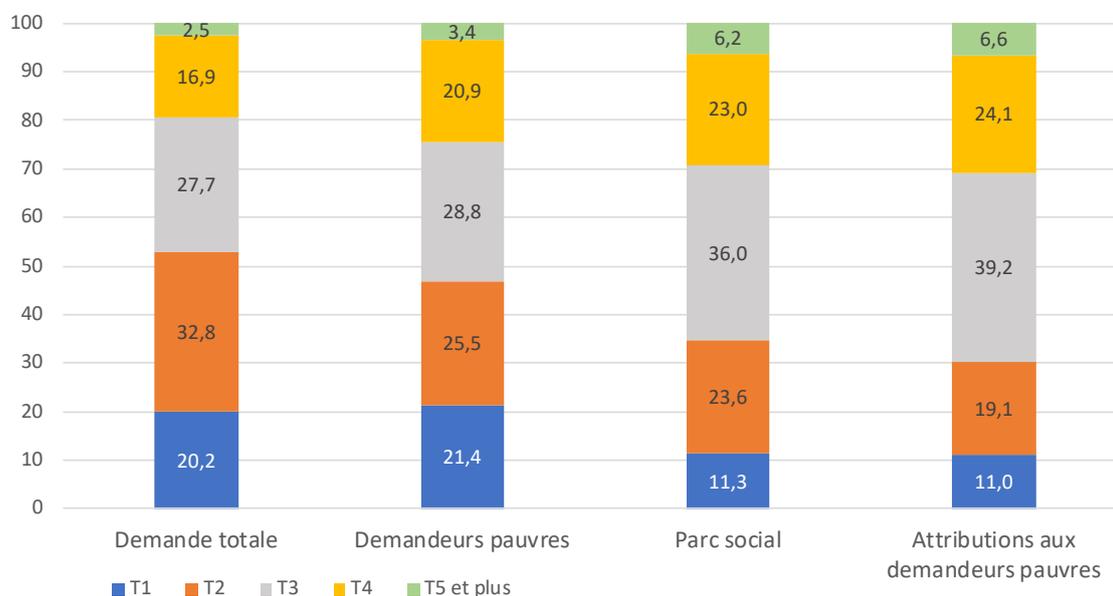
LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL
DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES **DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

Dans la MGP (comme à Aix-Marseille) le taux d'attribution aux demandeurs pauvres est nettement plus faible pour les petits logements T1 et T2 (Graphique 3), marque d'un décalage entre l'offre issue du parc existant, dominé par les T3, et la demande de petits logements.



Graphique 3 : Taux d'attribution aux demandeurs pauvres selon la taille du logement (%).
Source : SNE - Années 2017 (MGP) et 2018 (Lyon & Aix-Marseille).

Le parc social ne comprend que 35 % de T1 et T2, tandis que 53 % de l'ensemble des demandeurs de LS souhaitent obtenir un T1 ou un T2 (Graphique 4 ci-dessous). Comme dans les autres métropoles, les familles monoparentales et les isolés représentent des pourcentages importants des demandeurs pauvres, respectivement 29 % et 34 % dans la MGP.



Graphique 4 : Répartition par tailles de la demande, du parc de LS et des attributions dans la MGP (%).
Source : SNE (01/01/2018) et RPLS (01/01/2019).

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL
 DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES **DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

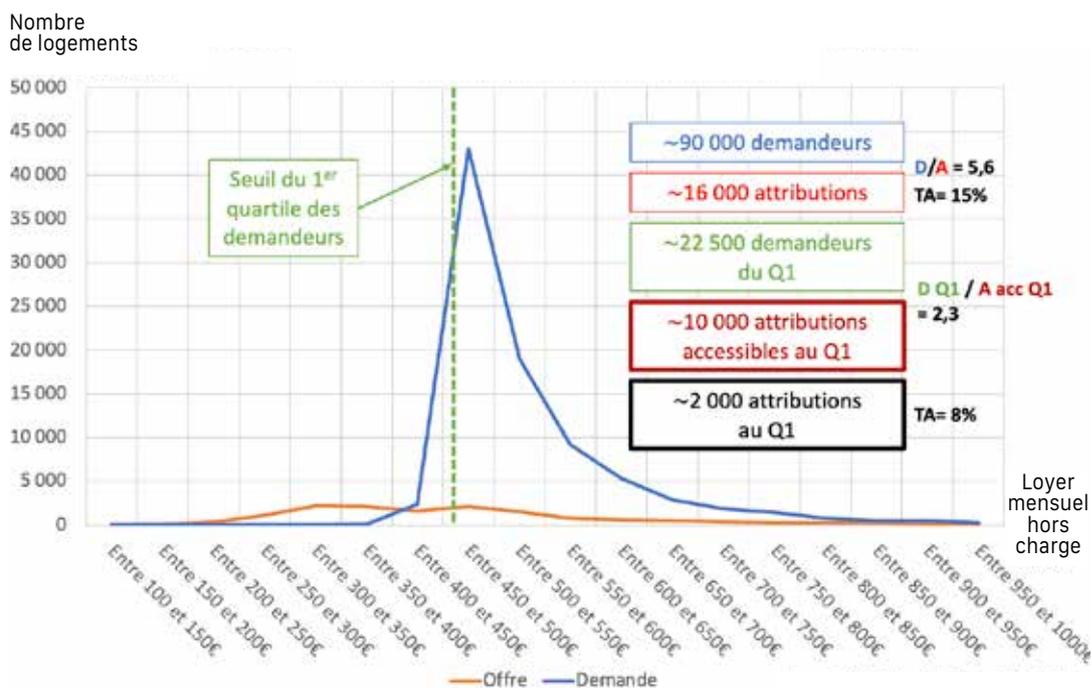
A5.4. Une grande partie des attributions accessibles aux demandeurs du Q1 revient à des demandeurs des autres quartiles

L'exemple de l'attribution des T3 dans la MGP (Graphique 5 ci-dessous) illustre le mécanisme d'exclusion relative des plus pauvres par effet de concurrence.

On compare sur le graphique l'offre (distribution des loyers mensuels hors charges des logements attribués en 2017) à la demande (distribution des loyers mensuels hors charges maximum « acceptables » par les demandeurs en attente inscrits dans le SNE au 01/01/2018, à un taux d'effort, charges comprises, net d'APL égal à 30 % des ressources mensuelles).

Il y a 90 000 demandeurs de T3 dans la MGP au 01/01/2018 pour 16 000 attributions de T3 en 2017, soit un Indice de Pression de la Demande (rapport demande/offre) de 5,6. Une grande partie de ces attributions, 10 000, étaient « accessibles » aux 22 500 demandeurs du Q1, soit un indice de pression de 2,3 nettement plus favorable.

Mais le déséquilibre entre offre et demande étant très important pour les trois autres quartiles (Q2 à Q4), une grande partie des attributions accessibles aux demandeurs du Q1 revient à des demandeurs des autres quartiles. Dans cet exemple, le taux d'attribution au Q1 est ainsi de 8 %, alors qu'il est de 15 % pour l'ensemble des demandeurs.



Graphique 5 : Offre de logements sociaux T3 selon le niveau de loyer dans la MGP en 2017.

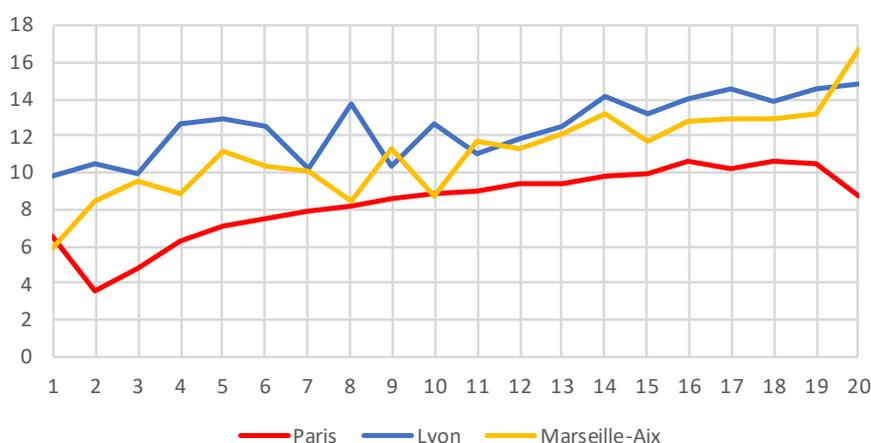
Source : SNE - Calculs P. Madec & M. Vivinis

A6. Conclusion

En conclusion, on peut estimer que l'offre de logements sociaux est, au regard des comparaisons entre les trois **métropoles, non défavorable à la MGP**. Ce qui **singularise** la MGP, c'est l'influence des conditions générales de logement sur la dynamique des attributions de logements sociaux : l'immobilier y est tellement cher que le logement social devient un bien souhaité par presque tous, créant une situation de concurrence entre demandeurs de logement social dont les plus démunis sortent perdants, tant au niveau des sélections par les réservataires que pour ce qui concerne les décisions de commissions d'attribution.

Cette situation de concurrence est exacerbée :

- par une dynamique d'offre ralentie par le faible taux de rotation du parc existant, conditionné par les prix de l'immobilier privé ;
- par l'écart typologique entre une offre dominée par les T3 et une demande de petits logements.



Graphique 6 : Taux d'attribution par vingtiles de revenu/UC (%).

Source : SNE - Années 2017 (MGP) et 2018 (Lyon & Aix-Marseille).

La mise en évidence de la ségrégation par l'argent « plus on est pauvre, moins on a de chances d'accéder au logement social » se vérifie sur les trois **métropoles** (Graphique 6 ci-dessus ¹⁰). Les taux d'attribution croissent avec le revenu par unité de consommation des ménages demandeurs, la courbe de la MGP étant logiquement placée sous les deux autres.

Les actions à conduire pour contrecarrer cette tendance font partie des 15 propositions formulées par le groupe inter-associatif. Le chapitre D rappelle et réexamine ces propositions dans le contexte particulier de la MGP.

¹⁰ Sur ce graphique de taux d'attribution, les demandeurs de LS sont classés en abscisse par vingtiles de revenu/UC croissant (1 vingtile = 1/20ème de l'ensemble des demandeurs dans chaque métropole). Pour la MGP, chaque vingtile regroupe environ 25 000 demandeurs. Seuls sont pris en compte les demandeurs déclarant un revenu mensuel (revenu imposable + prestation familiales et sociales (hors APL)) strictement positif.

B. LES 12 TERRITOIRES DU GRAND PARIS : ÉLÉMENTS DE COMPARAISON ET DE RÉFLEXION

B1. Quelques caractéristiques des 12 territoires

B1.1. Population (Tableau 12)

L'écart entre la Ville de Paris et les 11 EPT, qui apparaît de façon récurrente dans ce qui suit, est une des caractéristiques centrales de la MGP.

| EPT ou commune | Population | EPT ou commune | Population |
|---|------------|--------------------------------|------------|
| 1. Paris | 2 175 601 | 7. Paris Terre d'Envol | 367 168 |
| 2. Vallée Sud Grand Paris | 402 603 | 8. Est Ensemble | 426 389 |
| 3. Grand Paris Seine Ouest | 319 603 | 9. Grand Paris Grand Est | 399 007 |
| 4. Paris Ouest La Défense | 562 238 | 10. Paris Est Marne et Bois | 508 171 |
| 5. Boucle Nord de Seine | 444 889 | 11. Grand Paris Sud Est Avenir | 318 284 |
| 6. Plaine Commune | 440 113 | 12. Grand Orly Seine Bièvre | 710 962 |
| Métropole du Grand Paris : 7 075 028 | | | |

Tableau 12 : Population des 12 EPT.

Source Insee, année 2018.

B1.2. L'axe nord/sud de la pauvreté (Graphique 7)

La pauvreté est concentrée dans les cinq territoires du nord et de l'est de la MGP, autour de l'aéroport de Roissy, de Boucle Nord de Seine à Grand Paris Grand Est. À ceux-ci s'ajoute un territoire du sud : Grand Orly Seine Bièvre, à proximité de l'aéroport d'Orly. Dans Plaine Commune, le taux de pauvreté atteint 36 %, soit deux fois et demi la moyenne nationale, et il dépasse 25 % à Paris Terre d'Envol et Est Ensemble.

Les territoires les plus riches, en termes de niveau de vie médian des ménages, ont des taux de pauvreté beaucoup plus faibles, mais non négligeables : 7 % dans Grand Paris Seine Ouest, 11 % à Paris Ouest La Défense et Paris Est Marne et Bois, et même 15 % dans la commune de Paris.

Pour mémoire, les taux de pauvreté varient dans les métropoles régionales de 12 % (Nantes et Rennes) à 19 % (Lille, Strasbourg et Montpellier), avec une moyenne à 16 %, contre 18 % pour la MGP dans son ensemble.



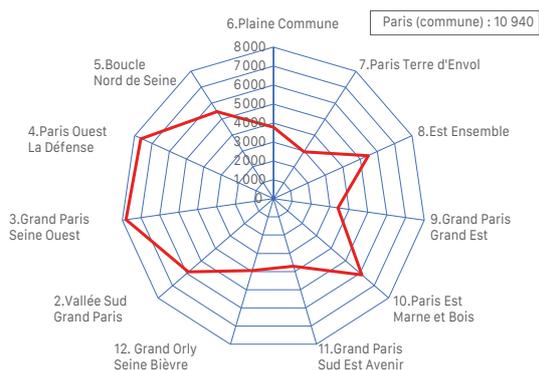
Graphique 7 : Taux de pauvreté (%) - moyenne et écart-type.

Source : Insee - Année 2019.

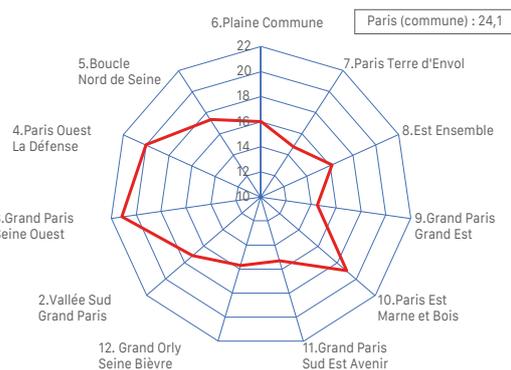
B1.3. L'axe est/ouest de l'immobilier (Graphiques 8 et 9)

Les prix et les loyers médians du parc privé sont logiquement les plus élevés dans les territoires de l'ouest, à Paris Est Marne et Bois, et dans Paris intramuros. Le niveau également assez élevé des prix dans Vallée Sud Grand Paris et Est Ensemble, fronts importants de densification du tissu résidentiel de la MGP, et terrains de conquête des jeunes ménages aisés, fait craindre une contagion à moyen terme aux loyers privés dans ces mêmes territoires, encore relativement bas.

Les loyers médians du parc privé (20,5€/m²/mois pour la MGP, et 18,9€/m²/mois pour l'ensemble de l'agglomération parisienne) sont presque au double de la moyenne des métropoles régionales (11,3€/m²/mois – périmètres des agglomérations) : le parc social « de fait », qui se maintient (avec difficulté parfois) dans les métropoles régionales a presque totalement disparu dans la MGP.



Graphique 8 : Prix médian des appartements anciens (€/m²).
Source : Notaires - Moyenne Oct 20 à Sept 21.



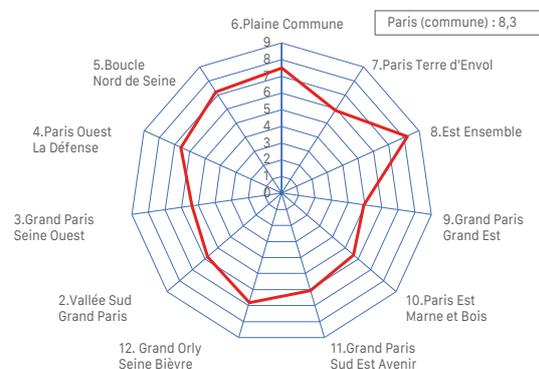
Graphique 9 : Loyer médian du parc privé (€/m²/mois).
Source : OLAP - Année 2019.

B2. La demande de logement social

B2.1. L'intensité de la demande de LS (Graphiques 10 et 11)

Rapportée à la population résidente, la demande de LS dans la MGP est forte : 7,0 demandeurs/100 habitants, contre 4,1 en moyenne dans les métropoles régionales (de 3,4 à Grenoble à 4,8 à Montpellier). Au sein de la MGP, ce ratio ne descend pas en dessous de 4,9 et dépasse 8,0 dans Est Ensemble et dans la commune de Paris.

En lien avec le taux de pauvreté des résidents, et avec la volonté d'une grande majorité des demandeurs de LS de se voir attribuer un logement à proximité de leur lieu actuel de résidence, la part des demandeurs pauvres dans la demande de LS est plus forte à l'est et au nord.



Graphique 10 : Demandes de LS pour 100 habitants.
Source : Insee (2019) et SNE (01/01/18).

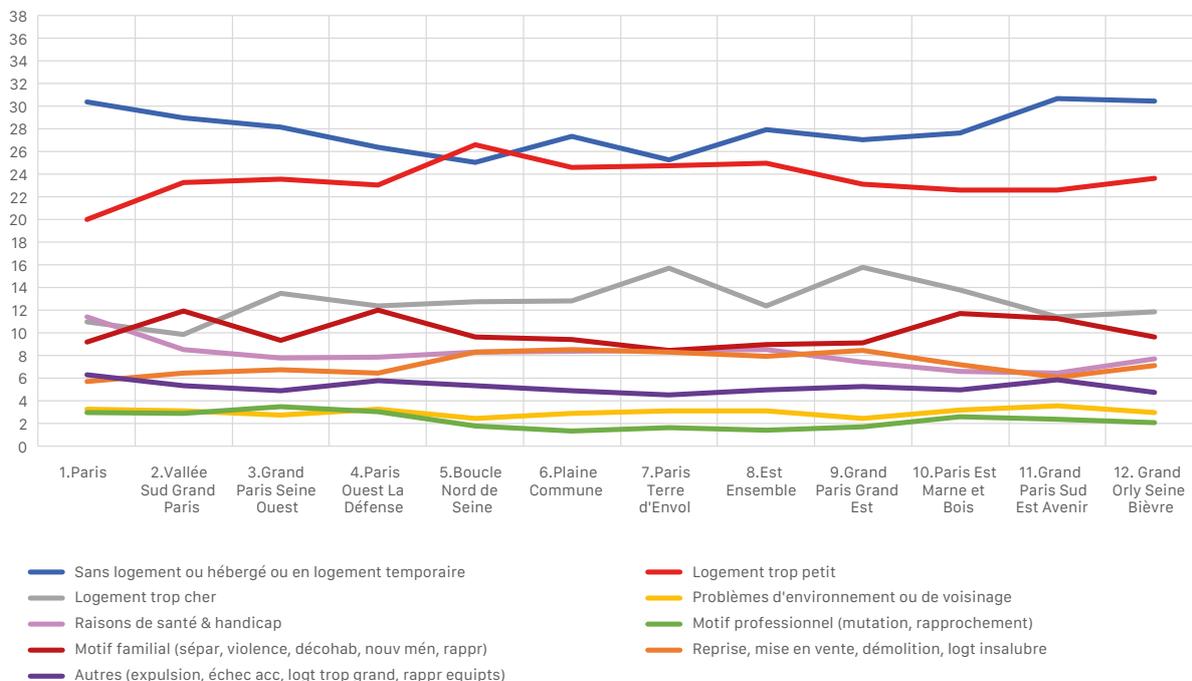


Graphique 11 : Part des demandeurs pauvres dans les demandes de LS (%).
Source : SNE (01/01/2018).

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL
DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

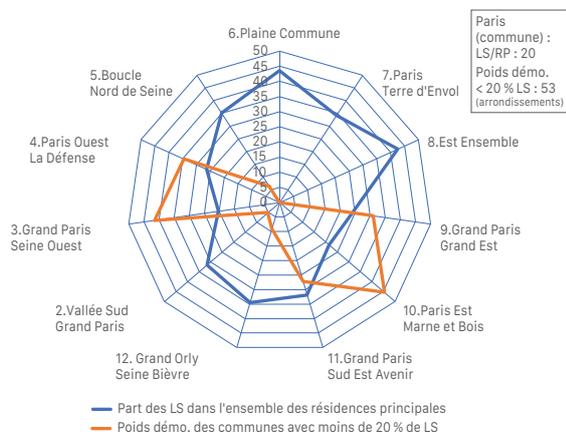
B2.2. L'homogénéité des motifs de demande (Graphique 12)

On constate une assez forte homogénéité dans les territoires de la MGP des poids respectifs des motifs invoqués en premier par les demandeurs de LS à faibles ressources. Cependant, les motifs « Logement trop petit », « logement trop cher » et « Reprise, mise en vente, démolition, logement insalubre » sont plus souvent invoqués par les demandeurs d'un LS dans les territoires du nord de la MGP que dans ses autres territoires, où les motifs « Sans logement, ou hébergé ou en logement temporaire », les motifs familiaux et les motifs professionnels sont relativement plus fréquents.

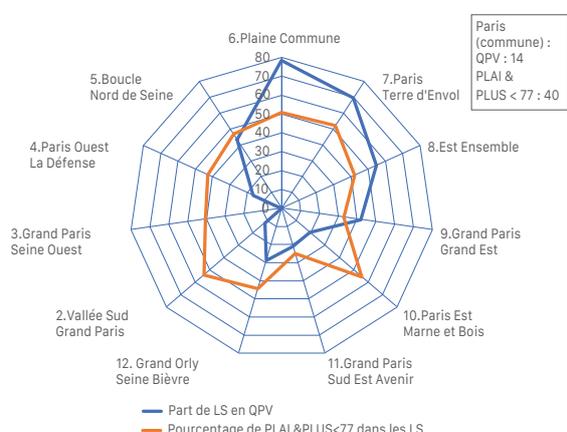


Graphique 12 : Répartition des demandeurs de LS pauvres selon le motif n°1 de la demande (%).
Source : SNE (01/01/2018)

B3. Le parc social de la MGP



Graphique 13 : Développement du parc social (%).
Sources : RPLS (01/01/2019) et Insee (2018).



Graphique 14 : Parc social en QPV et parc PLAI & PLUS < 1977 (%).
Source : RPLS (01/01/2019).

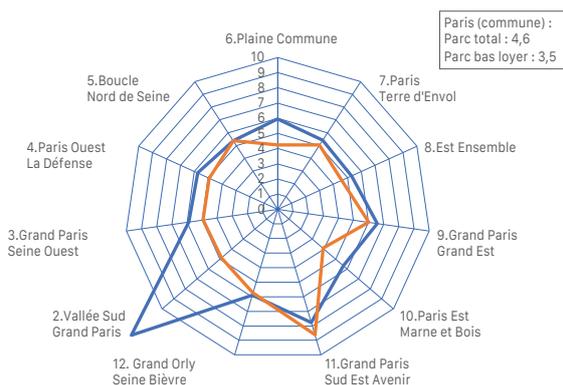
La répartition des logements sociaux entre les 12 territoires de la MGP, et à l'intérieur de chacun de ses territoires est extrêmement hétérogène (Graphiques 13 et 14 ci-dessus).

Le parc social est fortement développé dans l'axe nord-sud de la métropole, où sa part dans l'ensemble des résidences principales (RP) dépasse partout 30 %, et même 40 % dans Plaine Commune et Est Ensemble. Seuls trois territoires n'atteignent pas les 25 % prescrits par la loi SRU : Paris Est Marne et Bois (21,5 %), Grand Paris Seine Ouest et la commune de Paris (tous deux à 20,3 % en 2018). D'où un ratio LS/RP qui atteint 27 % pour l'ensemble de la MGP, contre 21 % pour les métropoles régionales (de 12 % à Nice à 33 % à Rouen).

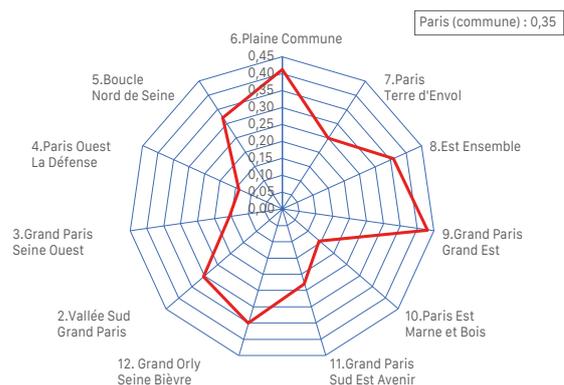
14 arrondissements parisiens et 38 communes de la MGP ont moins de 20 % de LS. C'est dans les territoires les plus riches de l'axe est-ouest que le poids démographique des communes carencées au titre de la loi SRU est le plus élevé, atteignant 40 % dans Grand Paris Seine Ouest, et même 45 % dans Paris Est Marne et Bois.

La part des logements sociaux en QPV est forte dans les territoires du nord-est, très corrélée avec les bas niveaux de vie. Le parc de PLAI et PLUS<1977 et assimilés y est aussi très développé (plus de 50 % du parc social dans Plaine Commune et Paris Terre d'Envol), mais il l'est également (>50 %) dans d'autres territoires : Vallée Sud Grand Paris et Paris Est Marne et Bois, héritage d'efforts anciens de développement du parc social.

B4. L'offre de Logements sociaux



Graphique 15 : Mobilité dans le parc social (%).
« Bas loyer » : loyer inférieur au loyer plafond.
Sources : RPLS (01/01/2019) et SNE (2017).



Graphique 16 : Mises en location annuelles de PLAI / 100 demandeurs pauvres de LS.
Source : RPLS (moyenne 2014-2018) et SNE (01/01/2018).

Le taux de mobilité dans le parc social de la MGP (Graphique 15 ci-dessus), contribution essentielle à l'offre de LS, est faible sur tous ses territoires, situé dans une fourchette étroite de 5,3 à 6,6 %. Trois exceptions : la commune de Paris (seulement 4,6 %), Grand Paris Sud Est Avenir (7,8 %) et surtout Vallée Sud Grand Paris (12,7 %, sans doute en raison d'importantes opérations de rénovation urbaine en cours en 2018).

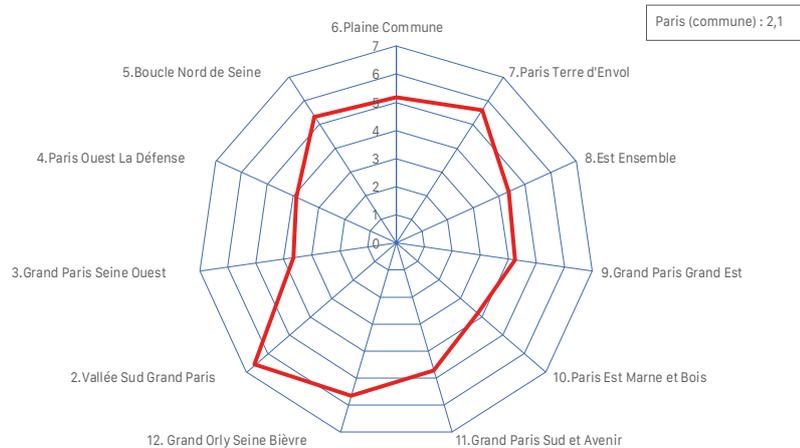
Cette faible mobilité dans la MGP (6,0 % contre 9,3 % en moyenne dans les métropoles régionales) est due à la forte tension de son marché immobilier. Mais cette relation négative entre les loyers du parc privé et la mobilité dans le parc social n'apparaît pas nettement au niveau des différents territoires de la MGP (sauf la commune de Paris), comme si un logement social obtenu n'importe où dans la métropole parisienne, même dans les localisations les moins prisées, méritait autant d'être conservé que dans une location très prisée.

Comme dans les métropoles régionales, la mobilité dans le parc social à bas loyer de la MGP est généralement inférieure à la mobilité moyenne dans le parc social (sauf à Grand Paris Sud Est Avenir).

Les mises en location annuelles de PLAI (Graphique 16 ci-dessus - moyenne 2014-2018), très inégales, varient du simple au double, de Paris (0,98 PLAI mis en location pour 100 demandeurs pauvres de LS) et Grand Paris Grand Est (0,92), à Paris Est Marne et Bois (0,39) et Paris Ouest La Défense (0,43).

B5. Les attributions à bas loyers

B5.1. Taux d'attribution tous demandeurs confondus (Graphique 17)



Graphique 17 : Attributions annuelles à bas loyer / 100 demandeurs de LS.

Sources : RPLS (2018) et SNE (2017).

Avec des taux de mobilité assez homogènes dans le parc social à bas loyer, et un apport limité des mises en location de PLAI, les attributions à bas loyer (<plafond APL) dépendent surtout de l'importance du parc social PLAI<1977 et assimilés existant¹¹, même si les remises en location dans ce parc s'accompagnent souvent d'une hausse significative du loyer.

Compte tenu de la répartition de ce parc, les attributions à bas loyer sont plus importantes sur l'axe nord-sud que sur l'axe est-ouest, variant de plus de 5 par an pour 100 demandeurs de LS dans les territoires du nord et dans Grand Orly Seine Bièvre, et même plus de 6 dans Vallée Sud Grand Paris, à moins de 4 dans Grand Paris Seine Ouest, Paris Ouest La Défense et Paris Est Marne et Bois. Dans la commune de Paris, où le parc social est relativement peu développé, et surtout la mobilité très faible, ce chiffre tombe à 2.

Selon les territoires, la contribution des mises en location de PLAI aux attributions à bas loyer varie de 4 à 6 % dans la plupart des territoires, sauf dans Plaine Commune et Est Ensemble (8 %), dans Grand Paris Grand Est (10 %), et surtout dans la commune de Paris (16 %) qui reste, en dépit de cet effort, le territoire où les attributions à bas loyer pour 100 demandeurs sont les moins nombreuses.

B5.2. Taux d'attribution aux demandeurs pauvres (Graphiques 18 et 19)

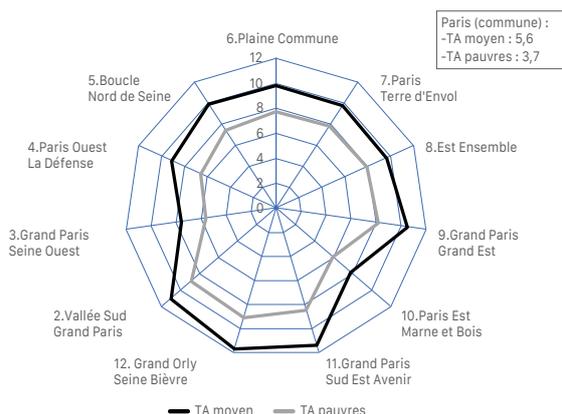
Dans la MGP comme dans les métropoles régionales, les taux d'attribution (TA) sont une fonction croissante des revenus/UC des demandeurs, en contradiction avec la vocation du logement social.

Au sein de la MGP, les TA moyens sont d'environ 10 %, sauf dans Grand Paris Seine Ouest et Paris Est Marne et Bois où ils sont plus proches de 8 %, et dans les trois territoires du sud où ils approchent 12 %. La commune de Paris fait une fois de plus exception, avec un TA moyen très bas de 5,6 %.

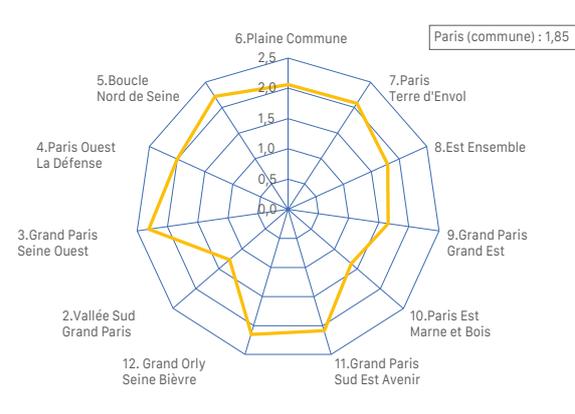
¹¹ Le nombre de remises en location est égal au produit du taux de mobilité par le nombre de LS ; sauf forte augmentation du taux de vacance ou des démolitions, ce qui peut être le cas dans les opérations de rénovation urbaine.

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL
DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES **DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

Pour l'ensemble de la MGP le TA moyen est de 7,9 %, contre 16,2 % en moyenne dans les métropoles régionales, avec de forts écarts à cette moyenne (8,1 % à Nice et 29,5 % à Rouen).



Graphique 18 : Taux d'attribution moyen et taux d'attribution aux demandeurs pauvres (%).
Source : SNE (01/01/2018 pour les demandeurs et 2017 pour les attributions).

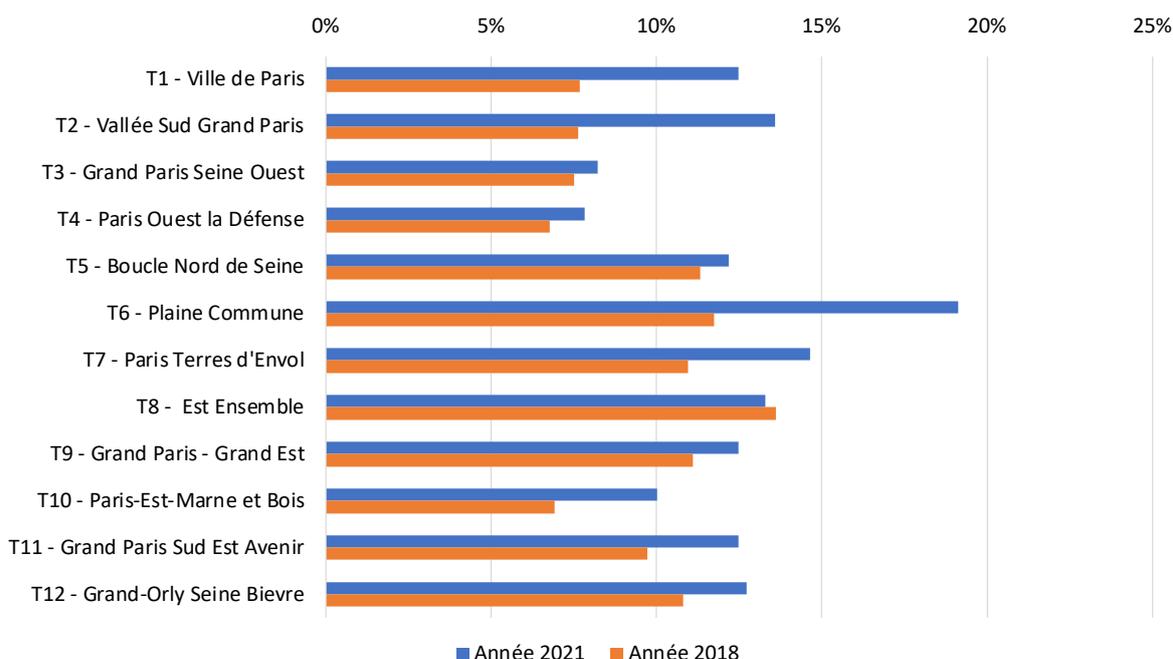


Graphique 19 : Rapport inter-déciles des taux d'attribution : D10/D01.
Source : SNE (01/01/2018 pour les demandeurs et 2017 pour les attributions).

Le rapport inter-déciles D10/D01 des TA (taux d'attribution moyen aux 10 % les plus riches des demandeurs, rapporté au taux d'attribution moyen aux 10 % les plus pauvres des demandeurs) renseigne sur la pente plus ou moins forte de la courbe reliant les TA aux niveaux de revenu/UC.

Ce rapport est de 1,9 pour l'ensemble de la MGP, soit le même ordre de grandeur que pour la moyenne des métropoles régionales (1,8). Grand Paris Seine Ouest se distingue de tous les autres territoires par la concomitance d'un taux d'attribution moyen très faible (7,6 %) et d'un rapport inter-déciles D10/D01 des TA très élevé (2,3). Vallée Sud Grand Paris est dans une situation opposée : TA moyen relativement haut (11,0 %) et rapport D10/D01 des TA relativement faible (1,3).

B5.3. Part des attributions hors QPV revenant au Q1 (graphique 20)



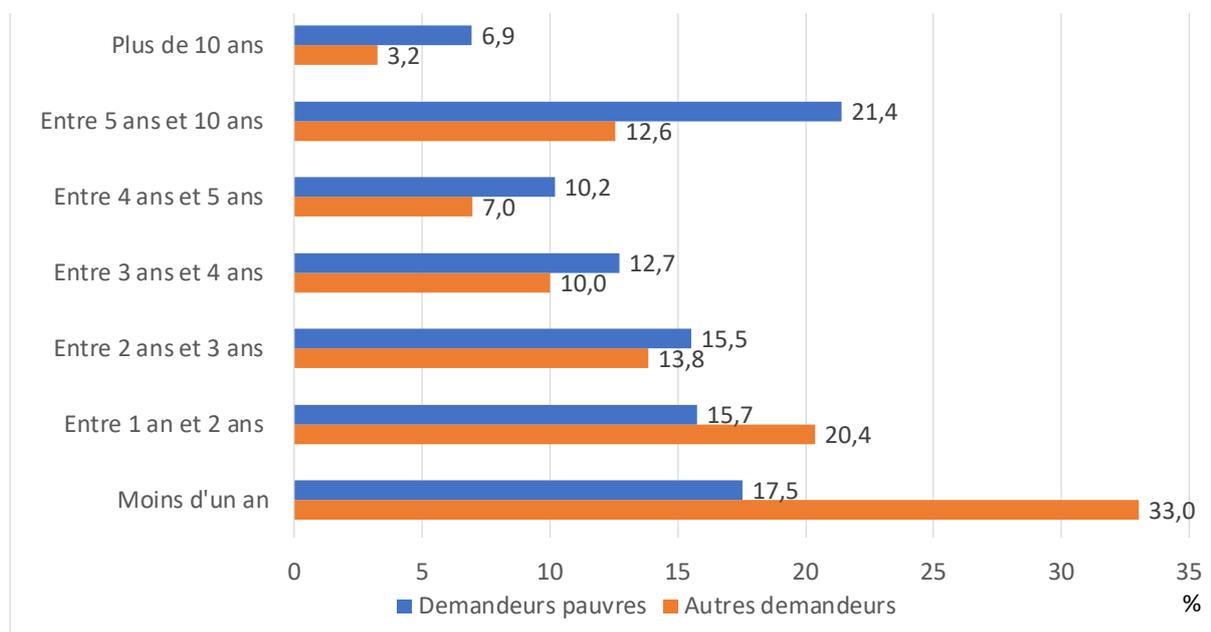
Graphique 20 : Part des Q1 des demandeurs dans les attributions de LS hors QPV dans la MGP.
Source SNE (via le « socle de données » DRIHL pour 2021).

Outre les traitements effectués par le groupe inter-associatif sur l'année 2018, on dispose de données 2021 réunies par la DRIHL dans son « socle de données » pour suivre la mise en œuvre de la loi Égalité et Citoyenneté, imposant que 25 % des attributions hors QPV reviennent au 1^{er} quartile des demandeurs de LS en Ile-de-France (Q1).

Dans la MGP, la part des attributions de LS hors QPV revenant au Q1 a augmenté de près de trois points entre 2018 et 2021, passant de 9,0 % à 11,9 % ; mais elle reste très inférieure à la règle des 25 %.

Cette augmentation est constatée dans 11 EPT sur 12, à l'exception d'Est Ensemble. Elle est assez nette dans Paris, Vallée Sud Grand Paris et Plaine Commune. En 2021 comme en 2018, on constate que les pratiques les plus favorables à l'attribution de logements sociaux hors QPV aux demandeurs à très faible revenu (Q1) restent généralement localisées sur l'axe nord-sud, et les moins favorables sur l'axe est-ouest.

B5.4. Temps d'attente des demandeurs pauvres de la MGP (Graphique 21).



Graphique 21 : Répartition selon leur temps d'attente effectif des attributaires d'un LS dans la MGP (%).

Source : SNE - Année 2017 ; calculs C. Ballu.

Le temps d'attente effectif moyen des attributaires pauvres d'un LS dans la MGP est de 4,0 ans, contre 2,7 ans pour les autres demandeurs. Tous demandeurs confondus, le temps effectif moyen d'attente d'un LS dans la MGP est de 3,1 ans.

Ce chiffre est très inférieur au temps théorique moyen de 11,9 ans calculé précédemment (IPD : indicateur de pression de la demande, rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre annuel d'attributions) pour deux raisons principales :

- de nombreux ménages abandonnent leur demande de LS, par découragement ou par suite d'un changement de situation familiale ou professionnelle ;
- de nombreux ménages acceptent un « second choix », faute de pouvoir ou de vouloir attendre plus longtemps.

B6. Typologie des territoires de la MGP

L'application de méthodes mathématiques ¹² permet d'identifier des groupes d'EPT aux caractéristiques proches, c'est-à-dire présentant la proximité la plus grande pour l'ensemble des indicateurs, et/ou les EPT présentant des caractéristiques originales les distinguant de tous les autres. Ces analyses confirment la situation à part de la commune de Paris (« groupe » 1) du point de vue des indicateurs de difficulté d'accès au LS des ménages à faibles ressources, et conduisent à la typologie suivante (Carte 2), organisée autour des axes est-ouest (espaces verts) et nord-sud (aéroports) :

- le groupe 2 comprend les trois autres territoires « riches ¹³ » de l'axe est-ouest : Grand Paris Seine Ouest et Paris Ouest La Défense à l'ouest, Paris-Est Marne et Bois à l'est ;
- le groupes 3 comprend le territoire « moyennement pauvre » du sud (Grand Orly Seine Bièvre) et deux territoires frontaliers à l'ouest entre zones « riches » et zones « pauvres » : Vallée Sud Grand Paris au sud-ouest et Boucle Nord de Seine au nord-ouest ;
- le groupe 3bis comprend deux territoires « frontaliers » à l'est entre zones « riches » et zones « pauvres » : Grand Paris Grand Est au nord-est et Grand Paris Sud Est Avenir au sud-est ;
- le groupe 4 comprend les trois territoires « très pauvres » du nord : Plaine Commune, Est Ensemble et Paris Terre d'envol.



- ←→ Groupes 1 & 2 (territoires « riches »)
- ←→ Groupe 4 (territoires « pauvres »)
- Groupes 3 & 3bis (territoires intermédiaires)

| | |
|--------------|--|
| « Groupe » 1 | Commune de Paris |
| Groupe 2 | Grand Paris Seine Ouest Paris-Est-Marne et Bois Paris Ouest La Défense |
| Groupe 3 | Vallée Sud Grand Paris Boucle Nord de Seine Grand-Orly Seine Bièvre |
| Groupe 3bis | Grand Paris Grand Est Grand Paris Sud Est Avenir |
| Groupe 4 | Plaine Commune Est Ensemble Paris Terre d'Envol |

Carte 2 : Les différents groupes d'EPT de la MGP.

¹² ACP, analyse en composante principale et CAH, classification ascendante hiérarchique.

¹³ Les termes « pauvres » et « riches » renvoient à l'analyse des indicateurs Ils se réfèrent aux niveaux de vie et aux taux de pauvreté des résidents, et doivent être interprétés en termes relatifs.

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL
DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES **DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

Les territoires d'un même groupe présentent des caractéristiques proches au regard de quatre ensembles d'indicateurs, présentées ci-dessous (tableau 13). Les signes « + » et « - » indiquent que les indicateurs énumérés dans la partie gauche du tableau prennent des valeurs relativement plus fortes (+) ou moins fortes (-) dans les territoires indiqués en tête de colonne.

| Indicateurs | Vallée Sud Grand Paris Boucle Nord de Seine Grand Paris Grand Est Grand Paris Sud Est Avenir Grand Orly Seine Bièvre | Plaine Commune Paris Terre d'Envol Est Ensemble | Paris | Grand Paris Seine Ouest Paris Ouest La Défense Paris Est Marne et Bois |
|---|--|---|-------|--|
| - Niveaux de vie - Loyers et prix des logements du parc privé - % de logements vacants & résidences secondaires et occasionnelles - % de demandeurs pauvres isolés, âgés, sans logement ou hébergés - Poids démographique des communes avec moins de 20 ou 25 % de LS - pression de la demande de LS (IPD & IPD-Q1) - % de décisions favorables PU-DALO - % de demandeurs pauvres avec durée d'attente > 3 ans - ISDA | - | - | + | + |
| - Croissance démographique - % de ménages pauvres dans les demandeurs de LS - % de demandeurs pauvres de LS déjà locataires du parc social - % de ménages pauvres demandant un LS dans la même commune - Part des LS dans l'ensemble des résidences principales - relocations de LS à bas loyer / 100 demandeurs - TA moyens et TA aux demandeurs pauvres - Part du Q1-IDF dans les attributions en QPV et hors QPV | + | + | - | - |
| - % de demandeurs jeunes, PU-DALO relogés / 1 000 demandeurs | + | - | - | + |
| - Taux de pauvreté - % PU-DALO non relogés | - | + | + | - |

Tableau 13 : Groupes d'indicateurs caractérisant les familles de territoires.

B7. Classement « ISDA » des territoires de la MGP

Le groupe inter-associatif a construit à l'occasion de la publication du rapport de 2022 « *Analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales* », un Indicateur Synthétique des Difficultés d'Accès au logement social des ménages à faible ressources, « ISDA », réunissant les quatre indicateurs particulièrement stratégiques mentionnés dans le tableau 14 (l'ISDA est la moyenne simple des indicateurs, préalablement rendus commensurables).

| | |
|--|---|
| Taux d'attribution aux demandeurs pauvres (affecté d'un signe « - ») | Part des attributions hors QPV au Q1 (affectée d'un signe « - ») |
| Pourcentage de pauvres avec une demande de LS de 3 ans ou plus (affecté d'un signe « + ») | Nombre de PU-DALO non relogés pour 1 000 demandeurs (affecté d'un signe « + ») |

Tableau 14 : Les quatre indicateurs de l'ISDA.

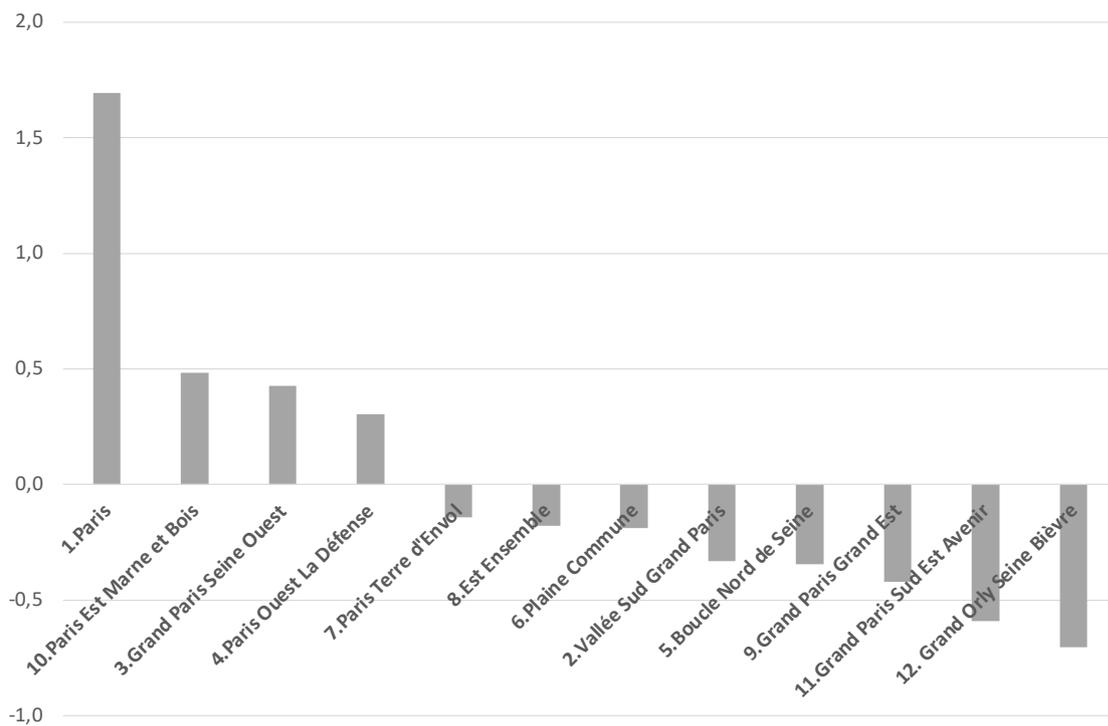
Les valeurs des quatre indicateurs, ainsi que de l'ISDA, sont regroupées dans le tableau 15. Plus l'ISDA est élevé, plus grandes sont les difficultés d'accès au LS des demandeurs pauvres.

| Nom | Valeur de l'ISDA | TA pauvres (%) | Attributions au Q1 hors QPV (%) | Demandeurs Pauvres en attente > 3 ans (%) | PU-DALO non relogés /1 000 demandeurs de LS (dept.) |
|----------------------------|------------------|----------------|---------------------------------|---|---|
| Commune de Paris | 1,7 | 3,7 | 7,7 | 41,1 | 139 |
| Paris Est Marne et Bois | 0,5 | 6,0 | 6,9 | 34,5 | 71 |
| Grand Paris Seine Ouest | 0,4 | 5,6 | 7,5 | 35,5 | 54 |
| Paris Ouest La Défense | 0,3 | 6,6 | 6,8 | 34,8 | 54 |
| Paris Terre d'Envol | - 0,1 | 7,8 | 10,9 | 30,7 | 128 |
| Plaine commune | - 0,2 | 7,7 | 11,7 | 31,0 | 128 |
| Est Ensemble | - 0,2 | 7,9 | 13,6 | 34,5 | 128 |
| Vallée Sud Grand Paris | - 0,3 | 8,9 | 7,6 | 32,4 | 54 |
| Boucle Nord de Seine | - 0,4 | 7,4 | 11,3 | 34,6 | 54 |
| Grand Paris Grand Est | - 0,4 | 8,2 | 11,1 | 27,8 | 128 |
| Grand Paris Sud Est Avenir | - 0,6 | 8,5 | 9,7 | 29,4 | 71 |
| Grand Orly Seine Bièvre | - 0,7 | 9,1 | 10,8 | 30,9 | 71 |

Tableau 15 : Classement ISDA des 12 EPT et valeurs des indicateurs associés.

Les territoires sont classés de haut en bas du tableau, du niveau le plus difficile d'accès au LS pour les demandeurs à faibles ressources au niveau le moins difficile, estimé à l'aide de l'ISDA. Les qualificatifs « plus difficile » et « moins difficile » doivent être entendus en termes de positionnements relatifs, pas en termes absolus. Le niveau de l'ISDA dans chacun des 12 territoires confirme, à quelques nuances près, la pertinence de la typologie précédemment établie.

Le Graphique 22 illustre les écarts d'ISDA entre les EPT.



Graphique 22 : Les ISDA des 12 EPT de la MGP.

Une analyse économétrique de type régression multiple effectuée sur l'ensemble des indicateurs de ces douze territoires montre, sans surprise, que l'ISDA est principalement corrélé à trois indicateurs :

- Indicateurs du contexte socio-économique : plus les loyers du secteur privé et/ou le taux de pauvreté sont élevés, plus l'ISDA est élevé ;
- Indicateur du volontarisme des acteurs : plus la part de logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales est élevée, moins l'ISDA est élevé.

C. CONCLUSION

La MGP est un concentré des difficultés d'accès des plus pauvres au logement social, avec des conséquences connues de tous :

- le sans-abrisme et les situations d'hébergement (chez un parent ou un tiers, ou en structure) sont très fréquents : 39 %, contre 27 % en moyenne dans les métropoles régionales ;
- on observe un pourcentage important de ménages pauvres en attente d'un logement social depuis plus de 3 ans : 35 % en moyenne dans la MGP et 41 % dans la commune de Paris, contre 17 % en moyenne dans les métropoles régionales ;
- avec 53 000 ménages reconnus « PU-DALO » et non relogés, la MGP pèse 70 % dans le total des PU-DALO non relogés de France métropolitaine.

Ces difficultés, comparées à celles rencontrées dans les métropoles régionales, sont rassemblées sur le Schéma 2.

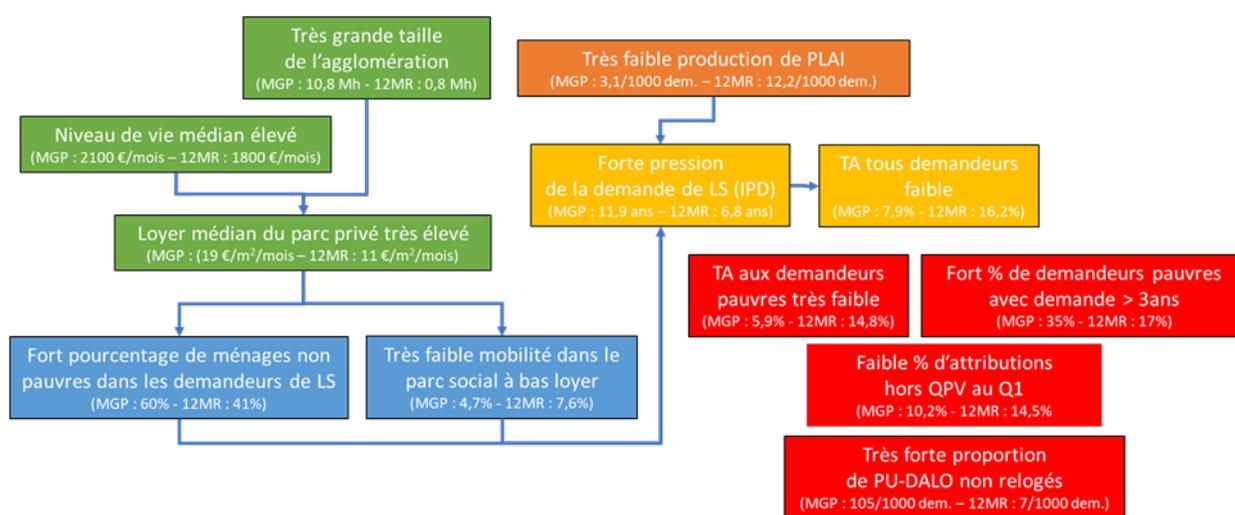


Schéma 2 : Les multiples causes des difficultés d'accès au logement social pour les pauvres dans la MGP.
(12 MR : moyenne des 12 métropoles régionales précédemment étudiées par le groupe inter-associatif).

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Et les très fortes disparités entre les différents territoires de la MGP ne font qu'exacerber ces difficultés (Tableau 16).

| Indicateur | Unité | Paris | Territoires « riches » | Territoires « pauvres » | Territoires intermédiaires |
|---|------------------------|-------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Niveau de vie médian | €/mois | 2 500 | 2 500 | 1 400 | 1 900 |
| Loyer médian du parc privé | €/m ² /mois | 24 | 20 | 16 | 16 |
| Pourcentage de demandeurs de LS pauvres | % | 36 | 33 | 52 | 43 |
| Taux de mobilité dans le parc social à bas loyer | % | 3,5 | 4,6 | 4,6 | 6,1 |
| Pourcentage de logements sociaux | % | 20 | 23 | 40 | 31 |
| Production de PLAI | (logts/an /1 000 dem.) | 3,5 | 1,5 | 3,4 | 3,3 |
| Indicateur de pression de la demande | années | 17 | 12 | 11 | 9 |
| Taux d'attribution tous demandeurs | % | 5,6 | 8,2 | 9,8 | 10,9 |
| Taux d'attribution aux demandeurs pauvres | % | 3,7 | 6,1 | 7,8 | 8,4 |
| Demandeurs pauvres avec demande > 3 ans | % | 41 | 35 | 32 | 31 |
| Part des attributions revenant au Q1-IDF | % | 7,6 | 7,8 | 16,2 | 11,1 |
| Part des attributions hors QPV revenant au Q1-IDF | % | 7,7 | 7,1 | 12,1 | 10,1 |

Tableau 16 : Caractéristiques des territoires riches, pauvres et intermédiaires de la MGP.

D. PROPOSITIONS POUR REMÉDIER AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MGP

Le présent rapport met en évidence plusieurs obstacles à l'accès au parc social des demandeurs les plus pauvres dans la Métropole du Grand Paris : manque de logements sociaux à bas loyers, inégale répartition géographique de ces logements, forte demande de logements sociaux des classes moyennes, attributions mal ciblées, solvabilisation insuffisante par l'APL, décalage entre l'offre et la demande de petits logements, etc.

Partant des propositions formulées au niveau national par le groupe inter-associatif en 2020¹⁴, les propositions présentées ci-après sont adaptées au contexte de la MGP. Elles sont rassemblées en quatre catégories :

- augmentation de l'offre ;
- baisse de la quittance ;
- attributions plus équitables ;
- gouvernance et aménagement du territoire.

D1. Augmenter et mieux répartir l'offre de logement sociaux

1. Renforcer la loi SRU

Les 131 communes de la MGP sont soumises à la loi SRU et 18 communes sont carencées¹⁵. Il faut augmenter la coercition sur les communes ne respectant pas la loi, en appliquant effectivement les sanctions prévues. La situation de carence d'une commune devrait notamment entraîner la reprise automatique par l'État de la délivrance des permis de construire.

S'agissant du rattrapage des logements à bas loyer manquants, il est proposé d'augmenter le taux plancher de production de logements PLAI imposé par la loi SRU, actuellement de 50 %, dans les communes où le déficit de ce type de type de logements est important. Pour aller plus loin, il conviendrait de porter l'objectif de la loi à 30 % de logements locatifs sociaux dans les communes qui ne parviennent pas à reloger l'ensemble des ménages prioritaires.

2. Amplifier les politiques et les moyens de maîtrise des coûts fonciers au service du logement social

En zone tendue, et particulièrement dans la MGP, construire du logement social ou convertir de l'immobilier existant en logement social se heurte aux contraintes foncières et financières. Cette situation impose aux bailleurs sociaux de produire des logements dont les loyers sont très supérieurs aux plafonds de l'APL.

Dans les secteurs déficitaires en logement social au sens de la loi SRU, et en l'absence d'initiative communale, le groupe inter-associatif demande que le droit de préemption et l'instauration de servitudes de mixité sociale soient mis en œuvre par l'EPT ou la MGP, et à défaut par l'État.

Dans ces mêmes communes déficitaires en logement social, il pourrait être instauré une fiscalité temporaire assise sur la taxe foncière et les plus-values immobilières à la revente. Les ressources seraient affectées aux opérations de logements sociaux.

Enfin, le groupe inter-associatif propose d'étendre la possibilité de recourir à un Office Foncier Solidaire (OFS), non plus seulement pour réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété, mais aussi pour procéder au rachat de biens bâtis ou non bâtis en vue de les mettre à disposition des bailleurs sociaux.

¹⁴ Rapport « 15 propositions pour permettre l'accès au parc social des ménages à faibles ressources » publié en juin 2020, dans lequel on trouvera des précisions, développements et argumentaires détaillés.

¹⁵ Source : « Bilan triennal SRU 2017-2019 » - Ministère en charge du Logement – Janvier 2021.

3. Lutter contre le développement des résidences secondaires et touristiques

Pour contribuer à un rééquilibrage des marchés et donner à chacun et notamment aux plus pauvres la possibilité de se loger dignement à un loyer abordable, il convient de supprimer les avantages fiscaux dont bénéficie la location des meublés touristiques qui prolifèrent dans la MGP, et de valoriser les baux de longue durée.

S'agissant des résidences secondaires, une augmentation de la taxe d'habitation inciterait les propriétaires à les reconverter en résidences principales.

4. Produire plus de petits logements

La présente étude a mis une nouvelle fois en évidence un décalage entre une offre dominée par les T3 et une demande croissante de petits logements. A travers le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, mais aussi les agréments de logements sociaux octroyés par l'État, il est proposé de prioriser l'offre nouvelle de petits logements, tant en matière de construction neuve que de restructuration du parc social existant ou d'acquisition-amélioration.

5. Favoriser la mobilité

Pour augmenter la mobilité dans le parc social de la MGP, particulièrement faible (6 %), et réduire la pression de la demande des ménages à revenus intermédiaires sur ce parc, toutes les démarches visant à fluidifier les parcours résidentiels sont à poursuivre. Elles visent à offrir des logements abordables aux demandeurs (ou non demandeurs) des catégories Q2 et Q3 :

- mobiliser davantage la vacance et l'offre privée à vocation sociale ;
- faire revenir sur le marché du logement les investisseurs institutionnels ;
- pérenniser les mesures d'encadrement des loyers ;
- développer l'accessions sociale à la propriété via les Office Fonciers Solidaires notamment.

D2. Baisser la quittance

6. Augmenter le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) et en affecter le produit à des réductions de loyers

En zone tendue (hors QPV) et notamment dans la MGP, le groupe inter-associatif propose d'abaisser le seuil de déclenchement du SLS. Le produit du SLS serait affecté à la réduction du taux d'effort des locataires aux revenus les plus bas.

7. Ajuster l'APL aux spécificités de la zone I bis pour la revaloriser

L'une des principales causes de l'inaccessibilité de beaucoup de logements sociaux aux ménages les plus pauvres, en particulier dans la MGP, réside dans l'écart croissant entre des loyers et charges nets d'APL, en hausse, et les revenus des demandeurs, en baisse. À court terme, pour combler cet écart, une augmentation des aides personnalisées au logement est indispensable pour rendre leur pouvoir solvabilisateur rogné au fil des années.

8. Mettre en place un plan de réductions de loyers pour permettre l'accès au logement des plus pauvres dans le parc social hors QPV

Réorganiser les loyers semble être la seule solution réellement durable pour rendre abordable le parc social. À court terme, il est possible de créer un fonds de baisse de quittance HLM. À moyen terme, inventorier et évaluer les expériences de recompositions des loyers du parc social (notamment celle engagée à Rennes) et expérimenter la quittance adaptée aux ressources des ménages sont autant de pistes à travailler.

D3. Rendre les attributions plus équitables

9. Intégrer le critère de ressources dans la cotation

Les lois successives (ALUR, E&C, ELAN) ont institué le principe de cotation de la demande de logement social. Celle-ci doit être mise en place avant fin 2023. Les critères sont laissés à la discrétion des collectivités et des bailleurs. Il est proposé d'intégrer dans ces cotations un critère de priorisation des ressources facilitant la désignation des demandeurs du premier quartile de revenu, qui sont aujourd'hui loin de bénéficier de 25 % des attributions.

10. Suivre et faire appliquer les obligations légales liées au relogement des prioritaires DALO et au respect des 25 % d'attributions hors QPV aux demandeurs du premier quartile

La MGP pèse de 70 % dans le total national des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO en attente de relogement. Et, six ans après le vote de la loi E&C, l'objectif d'attribution de 25 % est loin d'être atteint dans la MGP, où il n'est que de 10 %. Il apparaît indispensable de suivre ces indicateurs et de renforcer les obligations qui leurs sont liées (bilan et évaluation des CIL est Chartes intercommunales d'attribution notamment).

11. Faire jouer à l'État son rôle de garant

La loi fait obligation aux préfets de se substituer au réservataire ou au bailleur en cas de carence, qu'il s'agisse du relogement des prioritaires DALO ou du respect des 25 % d'attributions hors QPV aux demandeurs du premier quartile. Les services centraux et régionaux de l'État doivent rappeler cette obligation aux préfets et leur apporter le soutien nécessaire à sa mise en œuvre.

D4. Renforcer la gouvernance de la MGP et penser aménagement du territoire

12. Forcer la solidarité entre les territoires de la MGP

La MGP ne parvient pas à loger une part croissante de ceux qui y travaillent, et la démesure de la mégapole joue un rôle crucial dans les difficultés d'accès des ménages à faibles ressources au LS. Les écarts considérables entre ses territoires ne pourront se résorber que par la mise en place d'une gouvernance dotée de véritables pouvoirs.

Cette gouvernance renforcée, au sein d'une autorité intercommunale dotée d'une légitimité démocratique et de véritables compétences logement, hébergement, DALO, etc. constituerait un facteur facilitateur de l'atteinte des objectifs précités. Elle contribuerait ainsi à contrecarrer les effets délétères des marchés immobiliers sur les conditions d'habitat des plus démunis. Elle permettrait ainsi de bâtir un plan, de le décliner, de rendre des arbitrages à l'échelle intercommunale. Elle serait dotée de moyens financiers, humains et de contrôle garantissant sa capacité d'action et lui permettant de coordonner une politique du logement efficace.

A plus long terme, un questionnement sur l'élargissement du périmètre pourrait être nécessaire, la MGP n'intégrant que 65 % de la population de l'agglomération parisienne.

13. Renforcer les aides et la politique d'aménagement du territoire national pour désengorger la MGP

La MGP n'est pas en mesure à elle seule d'œuvrer efficacement à l'amélioration de l'accès des ménages à faibles ressources au logement social. A court terme, la mise en place d'aides aux ménages décidant de s'installer dans d'autres régions pourrait être développée et renforcée.

À plus long terme, réduire structurellement les difficultés d'accès au logement de la classe moyenne et des ménages les plus précaires constatées sur les marchés tendus imposerait de favoriser un développement plus équilibré de l'emploi et de l'habitat sur l'ensemble du territoire national, en particulier dans les métropoles et villes de taille moyenne, afin de freiner la spéculation immobilière qui n'a cessé de s'amplifier dans la MGP, et avec un peu moins d'intensité dans les grandes métropoles régionales.

PARTIE 2

LES FICHES DES 12 TERRITOIRES

| | |
|--------------------------------|-----|
| 1. Paris | 36 |
| 2. Vallée Sud Grand Paris | 44 |
| 3. Grand Paris Seine Ouest | 52 |
| 4. Paris Ouest La Défense | 60 |
| 5. Boucle Nord de Seine | 68 |
| 6. Plaine Commune | 76 |
| 7. Paris Terre d'Envol | 84 |
| 8. Est Ensemble | 92 |
| 9. Grand Paris Grand Est | 100 |
| 10. Paris Est Marne et Bois | 108 |
| 11. Grand Paris Sud Est Avenir | 116 |
| 12. Grand Orly Seine Bièvre | 124 |



LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°1 : Paris

EPT n°1 : Paris

Synthèse

1. Contexte territorial

Paris « intra-muros » accumule au plus haut niveau les freins à l'accès au logement des ménages à faibles ressources observés dans la MGP (Métropole du Grand Paris) : prix des appartements très élevés (plus du double de la moyenne des 11 autres territoires de la MGP (appelée simplement « moyenne » dans les lignes qui suivent), loyers privés supérieurs de 40% à la moyenne, forte proportion de résidences secondaires (9,5% contre 2% en moyenne) et de logements vacants (8,5% contre 6%), concurrence des activités tertiaires (ratio emplois/ménages = 1,6, contre 1,0). D'où un niveau de vie médian des habitants élevé (supérieur de 26% à la moyenne) et un taux de pauvreté relativement faible (15% contre 19%), avec cependant un niveau de vie des plus pauvres (premier décile) proche de la moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs d'un logement social (LS) dans Paris, la proportion de pauvres est moins élevée qu'en moyenne (35,5% contre 42,5%). Parmi ces demandeurs pauvres, les personnes seules sont particulièrement nombreuses (48% contre 28,5% en moyenne), de même -dans une moindre mesure- que les personnes âgées (19% contre 13,5%). Beaucoup de demandeurs pauvres d'un LS à Paris sont sans logement ou hébergés (43% contre 37% en moyenne), peu sont déjà locataires d'un LS (23,5% contre 31%), et ils sont plus nombreux qu'ailleurs dans la MGP à habiter un autre département (24% contre 16,5%). Beaucoup sont en attente d'un LS depuis plus de trois ans (41% contre 32,5%) et, malgré un taux de décisions favorables relativement élevé (48,5% contre 37%), le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est particulièrement élevé à Paris (139 pour 1000 demandeurs d'un logement social).

3. Développement du parc social

La part des LS dans l'ensemble des résidences principales de Paris (20,5% contre 31,5% en moyenne) est l'une des deux plus basses observées dans les 12 territoires de la MGP, et les arrondissements avec moins de 20% de LS regroupent 52,5% de la population parisienne, contre 18% en moyenne (communes avec moins de 20% de LS dans les 11 autres territoires de la MGP). Cependant, en raison de son effort actuel de production de LS, Paris n'est pas carencé selon la loi SRU. Le pourcentage de LS situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV) est réduit (13,5% contre 35% en moyenne), et la proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est proche de la moyenne (40% contre 44,5%).

4. Mobilité des occupants du parc social

Faute de « porte de sortie » financièrement accessible vers le parc privé, la mobilité des habitants du parc social de Paris est très faible (4,6% contre 6,6% en moyenne), et encore plus faible dans le parc social à bas loyer (environ 3,5% contre 5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer moins important qu'ailleurs dans la MGP et une mobilité dans ce parc très faible, les remises en location de LS à bas loyer sont très peu nombreuses à Paris. Malgré un rythme de livraisons de PLAI un peu supérieur à la moyenne, il en résulte un volume d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) très insuffisant au regard de la demande : 2,1 logements attribués chaque année à Paris pour 100 demandeurs, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un LS dans Paris est inférieure à la moyenne (43% contre 54%), et la durée théorique d'attente pour ce quartile est extrêmement longue : 11 ans pour un T1-T2 ; 16 ans pour un T5 !

7. Taux d'attribution

Dans Paris comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de LS) aux ménages pauvres est très faible (3,7% contre 7,6% en moyenne) et il se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (5,6% contre 9,8%), en contradiction avec la vocation du parc social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un LS dans Paris bénéficie de 34% des attributions qui leurs sont accessibles, contre 32% en moyenne. Cependant, leur part dans le total des attributions (13%) est proche de la moyenne (14%).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un LS en Ile-de-France n'obtient que 8% des attributions dans Paris (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 2 175 601

Ménages : 1 140 772

Emplois : 1 842 063

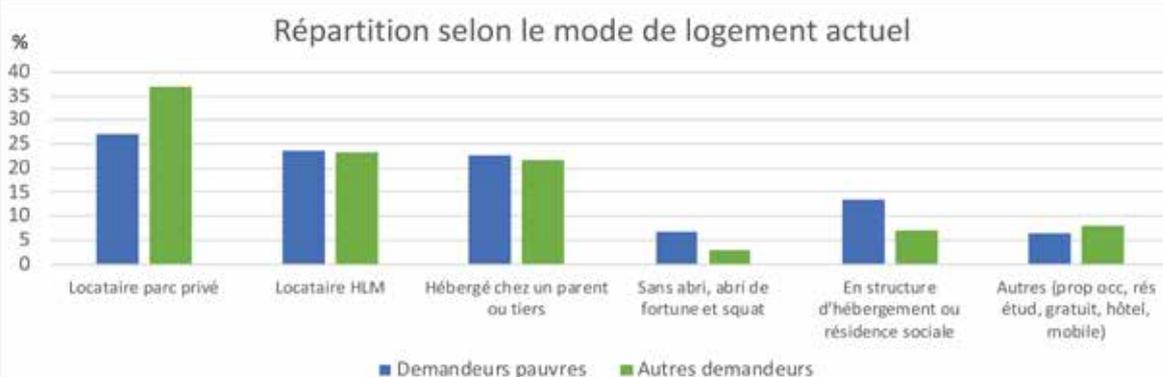
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | -0,49 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,47 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 1,61 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 934 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 489 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 2 445 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 15,1 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté des arrondissements / communes | 3,8 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 24,1 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 10 940 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 9,3 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 8,5 % | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

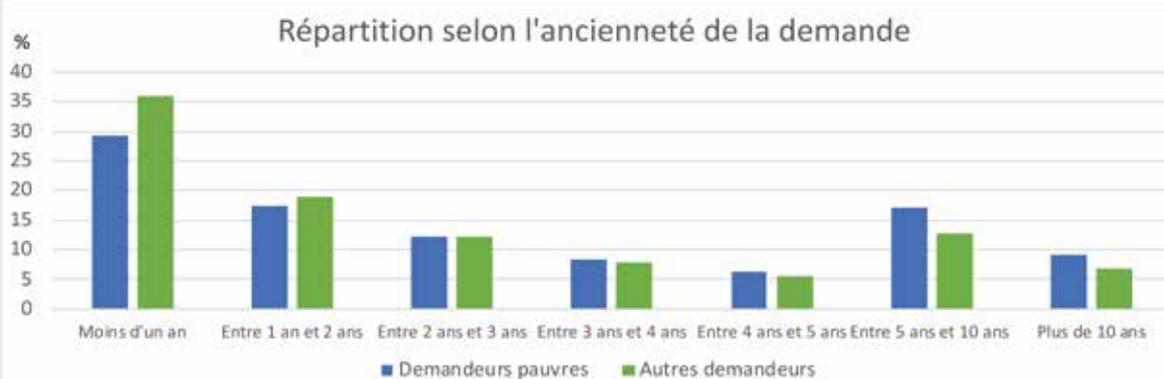
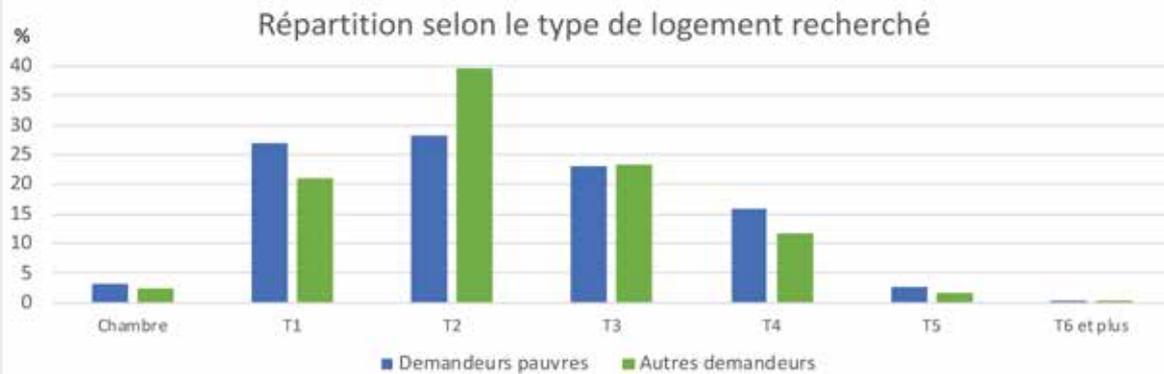
Demandeurs de logements sociaux : 181 355 dont demandeurs pauvres : 64 668

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 545 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 872 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 314 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 35,7 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 42,7 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 80,1 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » | 48,7 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger | 59,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés | 25 762 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs | 139 ‰ | 84 ‰ |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 1)



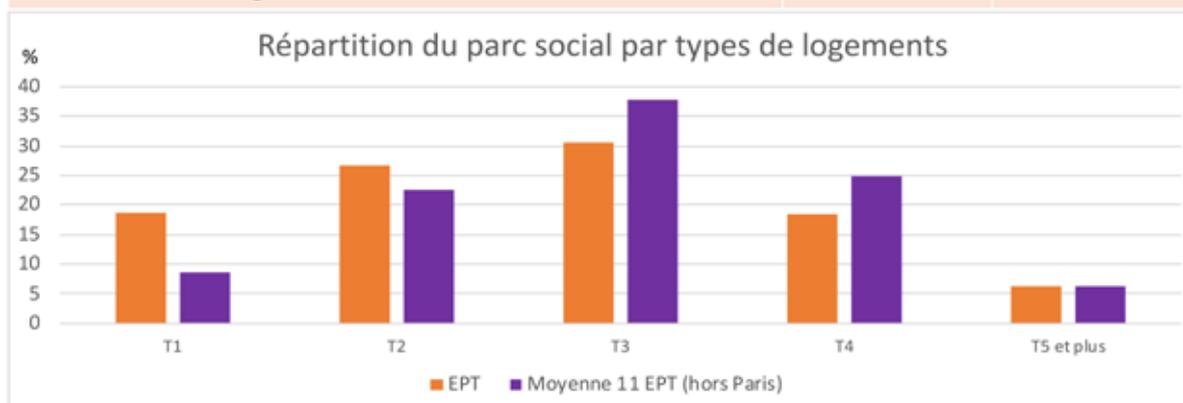
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 2)



3. Développement du parc social

Logements sociaux : 231 472 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 92 345

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|---------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 20,3 % | 31,4 % |
| Poids démographique des arrondissements / communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 100,0 % | 33,5 % |
| Poids démographique des arrondissements / communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 52,6 % | 18,2 % |
| Poids démographique des arrondissements / communes carencés selon la loi SRU | 0,0 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 13,6 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 39,9 % | 44,3 % |



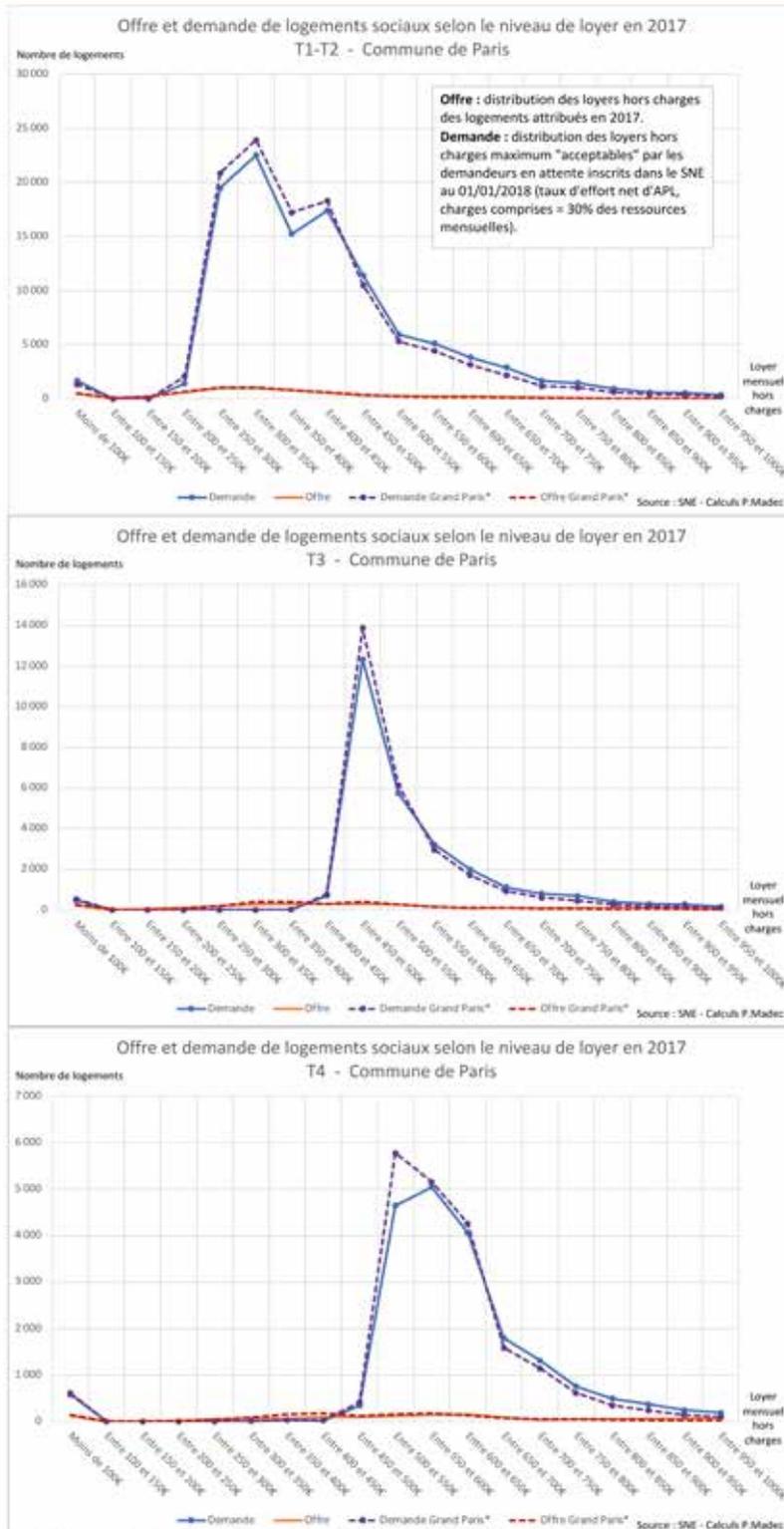
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 4,6 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 3,5 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 3 893 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 635 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 2,1 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

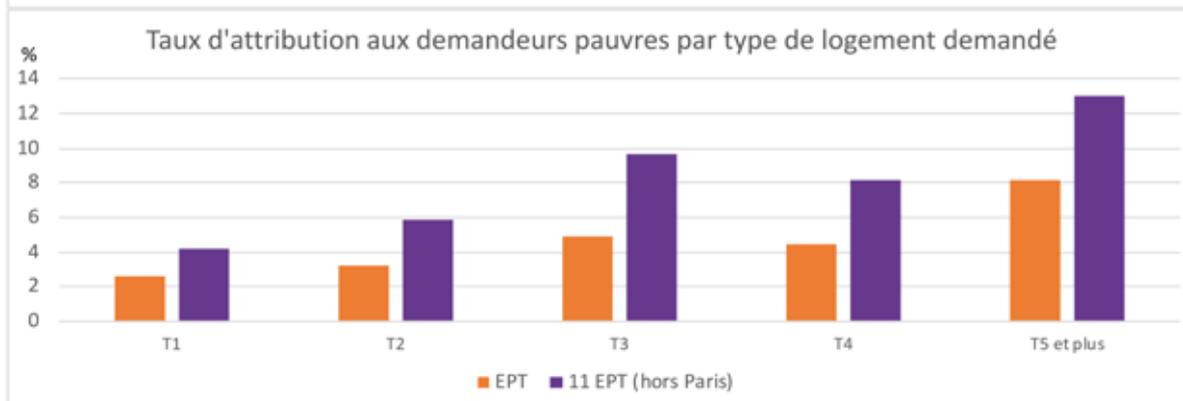
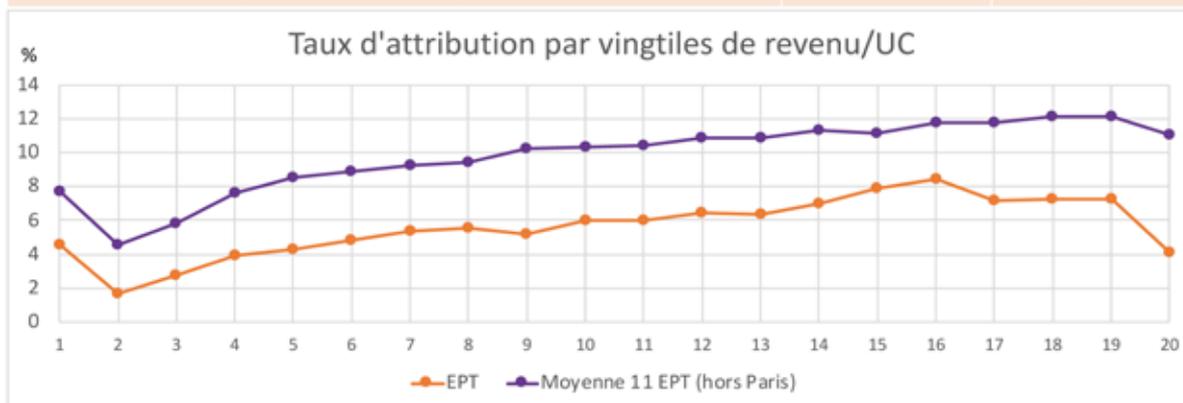
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 42 % | 52 % | 39 % | 39 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 11,2 ans | 4,8 ans | 8,7 ans | 16,3 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,5 % (1 700) | 1,7 % (500) | 2,8 % (600) | 1,4 % (100) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 10 041 dont à des demandeurs pauvres : 2 233

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 5,6 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 3,7 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

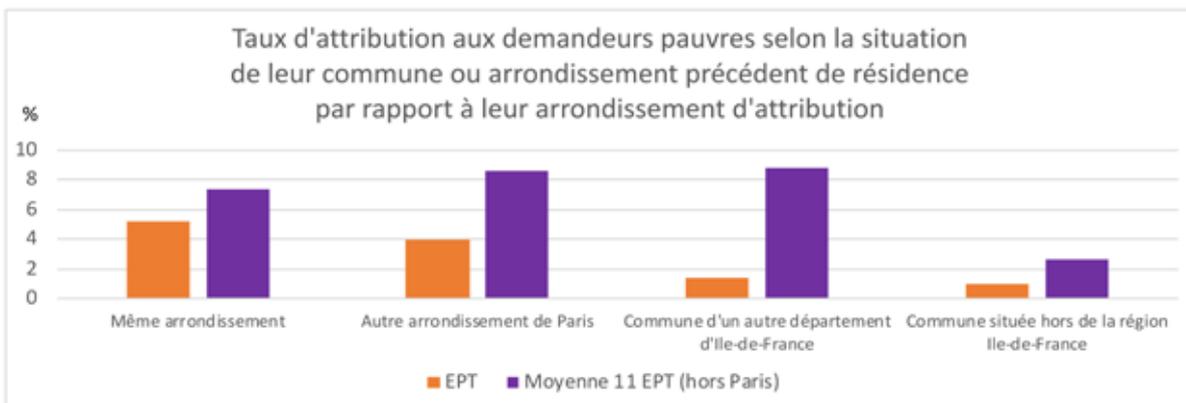
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 1 264

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 12,6 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 34 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 760

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 7,6 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 13,6 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 6,9 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 7,7 % | 9,8 % |





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°2 : Vallée Sud Grand Paris

Synthèse

1. Contexte territorial

Vallée Sud Grand Paris (VSGP) présente une croissance démographique légèrement inférieure à la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement par « moyenne » dans les lignes qui suivent). Son niveau de vie est nettement supérieur à la moyenne et son taux de pauvreté presque moitié de la moyenne, sans grande disparité entre les communes pour cet indicateur. Le nombre d'emplois par ménage est inférieur à la moyenne, et le nombre d'emplois est stable. Si le loyer médian du parc privé est dans la moyenne, le prix médian des appartements anciens est supérieur de plus de 15% à la moyenne, accreditant une image résidentielle orientée « classes moyennes », associant retraités et jeunes ménages avec enfants ne pouvant se loger dans la capitale pour raisons de revenus.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans VSGP est inférieur à la moyenne (34% contre 43%). Parmi eux, les familles monoparentales (33% des demandeurs, 32% en moyenne) sont aussi nombreuses que les isolés (31% contre 29% en moyenne) ; les demandeurs jeunes sont relativement nombreux (16% contre 15%), et les demandeurs déjà locataires du parc social sont surreprésentés (36% contre 31%). Les demandeurs en attente d'un logement social depuis plus de trois ans sont dans la moyenne (32%). Le chiffre du département des Hauts-de-Seine de 54 demandeurs (pour 1000 demandeurs d'un logement social) reconnus prioritaires au titre du « DALO » et encore en attente de relogement, est le plus faible sur l'ensemble des quatre départements étudiés (Paris et 1^{ère} couronne).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de VSGP (32%) est proche de la moyenne (31%), avec une répartition sur le territoire relativement égale : le poids démographique des communes avec moins de 20% de logements sociaux y est de 5%, contre 18% en moyenne. Seuls 12% des logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne. La proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est plus élevée que la moyenne (54% contre 44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des habitants du parc social de VSGP est forte (13% contre 7%), sans doute en lien avec des opérations en cours de rénovation urbaine, mais elle est en revanche proche de la moyenne dans le parc social à bas loyer (5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer plus important qu'ailleurs mais une mobilité dans ce parc proche de la moyenne, les remises en location de logements à bas loyer de VSGP, soutenues par un rythme de livraisons de PLAI dans la moyenne, permettent d'assurer un volume d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) supérieur à la moyenne : 6,6 logements attribués pour 100 demandeurs par an, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans VSGP est supérieure à la moyenne (57 à 67%, contre 44 à 62% selon le type), et la durée théorique d'attente inférieure à la moyenne pour tous les types de logements.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres de VSGP (9%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (11%) de l'EPT, en contradiction avec la vocation du logement social. Ces deux taux sont toutefois supérieurs à la moyenne.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans le territoire VSGP ne bénéficie que de 30% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne). Leur part dans le total des attributions est de 16% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 8% des attributions de logements sociaux dans VSGP (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 402 603

Ménages : 178 285

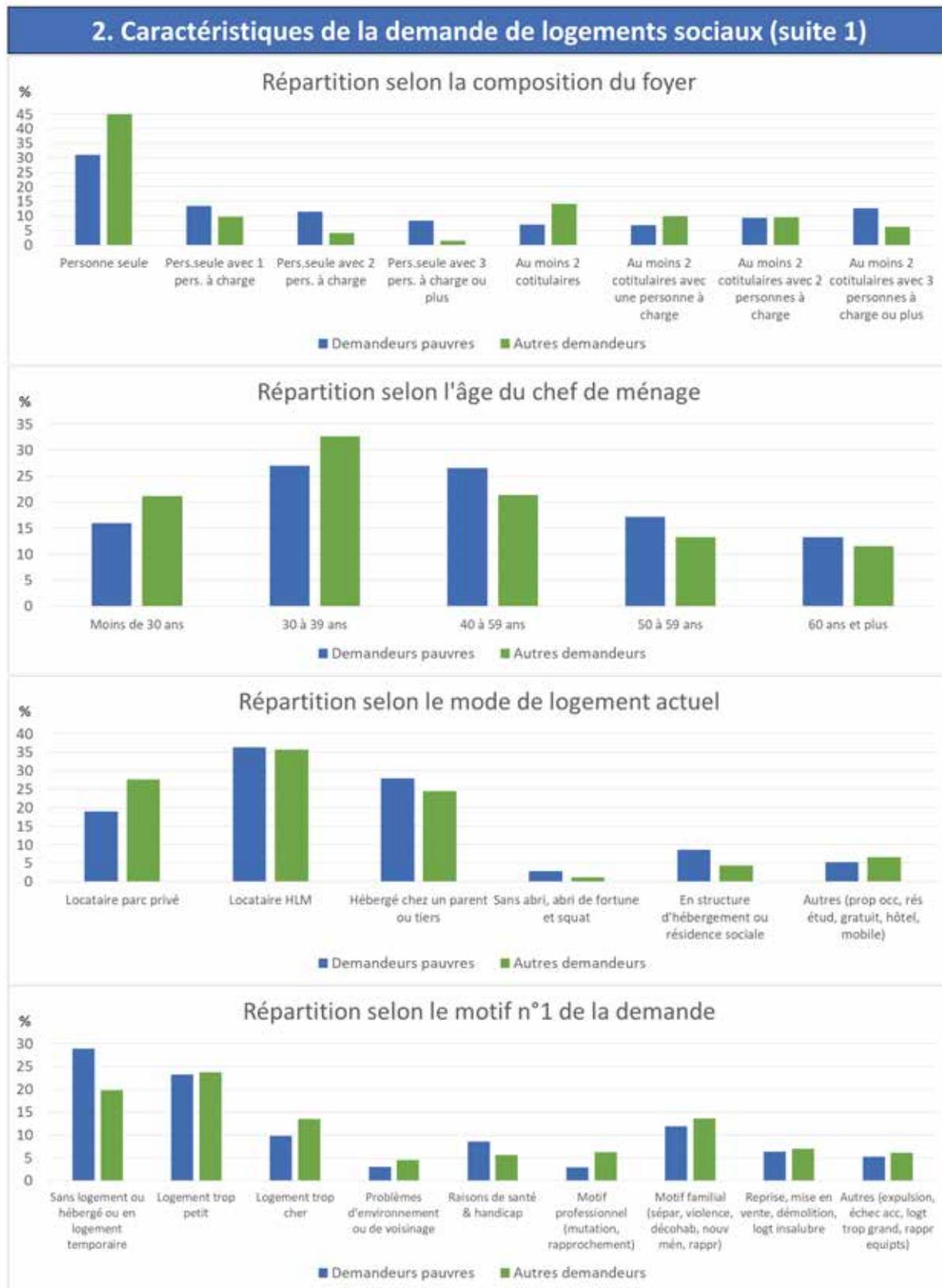
Emplois : 150 601

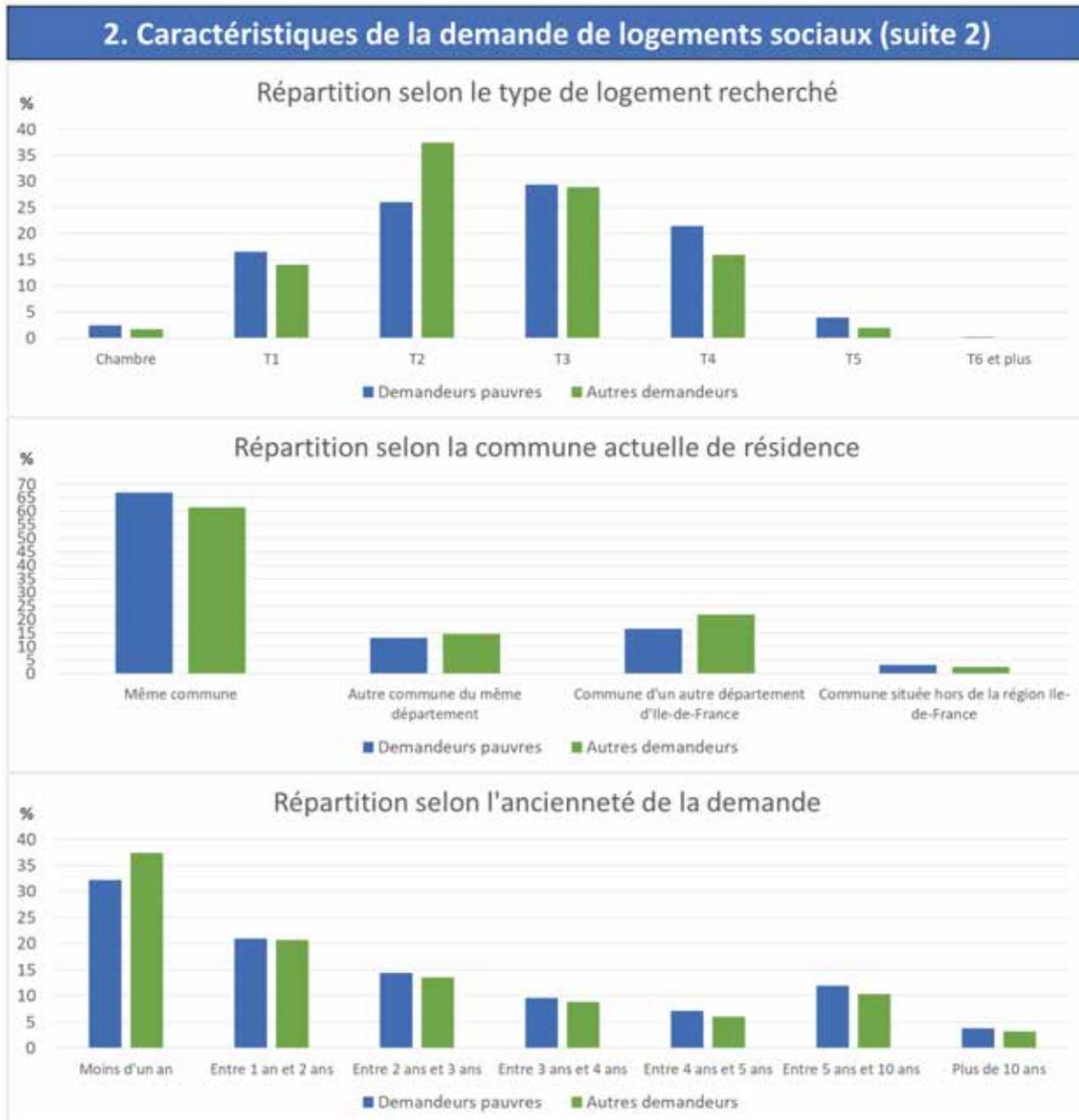
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,57 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,07 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,84 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1 ^{er} décile de la population | 1 091 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population | 1 591 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 2 303 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 10,7 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 3,5 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 17,2 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 5 905 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 2,6 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 5,2% | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 23 441 dont demandeurs pauvres : 8 073

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs | 614 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs | 906 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 300 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 34,4 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 44,5 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 85,7 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 38,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 6 134 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 54 ‰ | 84 ‰ |

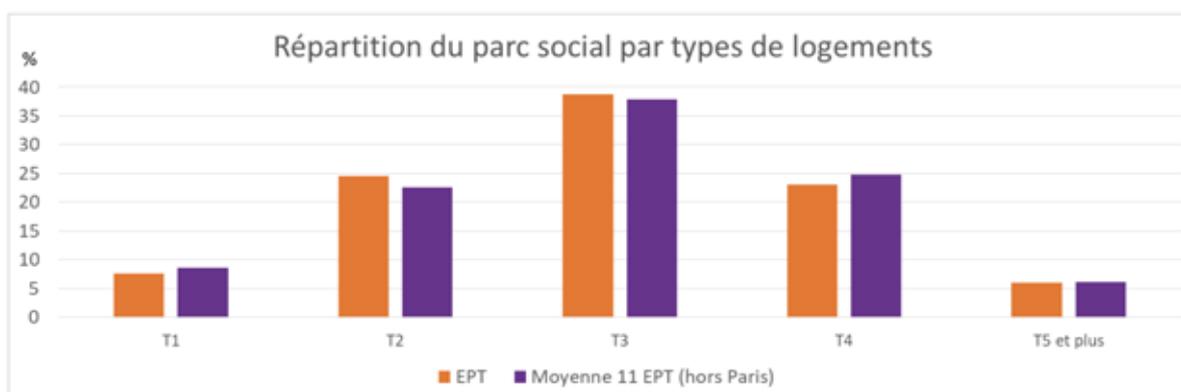




3. Développement du parc social

Logements sociaux : 55 995 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 30 287

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 31,6 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 46,9 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 5,2 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 12,1 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 11,7 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 54,1 % | 44,3 % |



4. Mobilité des occupants du parc social

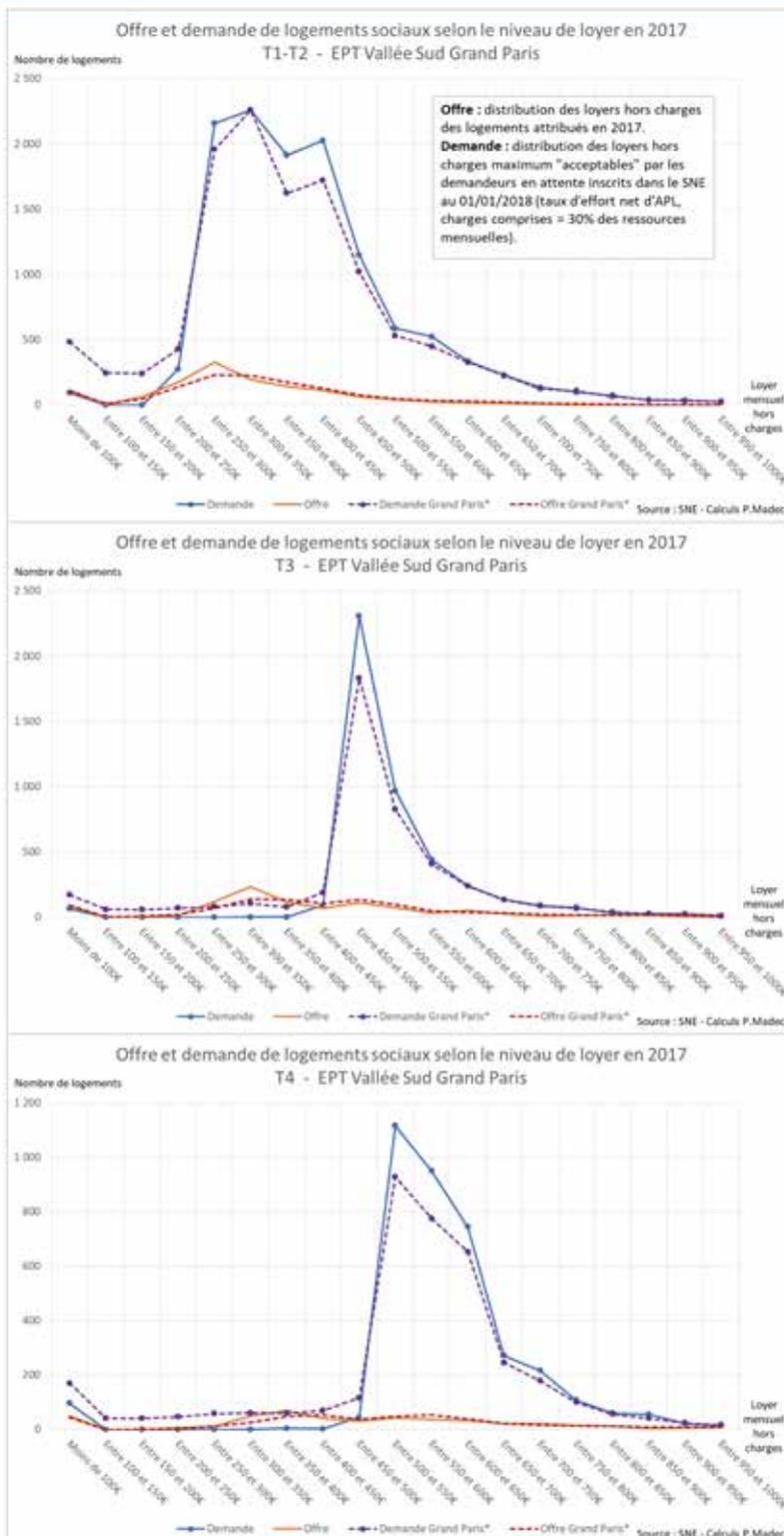
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|--------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 12,7 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 4,9 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 547 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 71 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 6,6 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

EPT n°2 : Vallée Sud Grand Paris



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

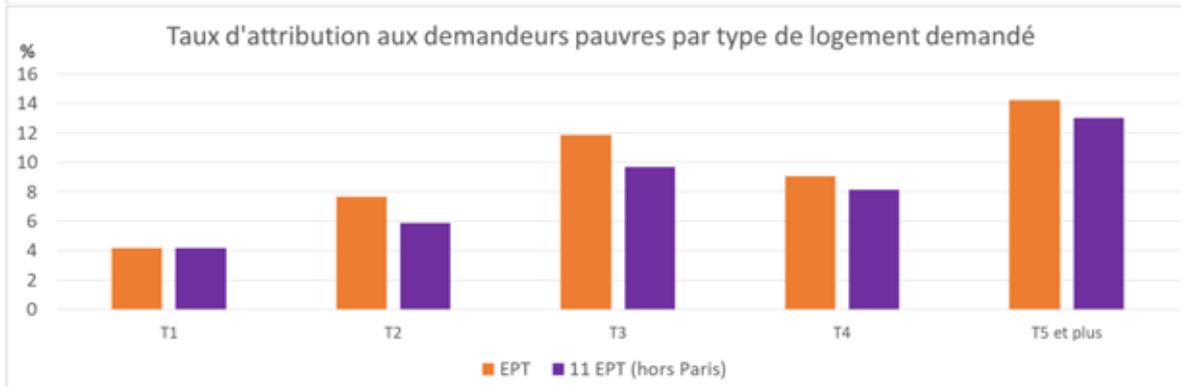
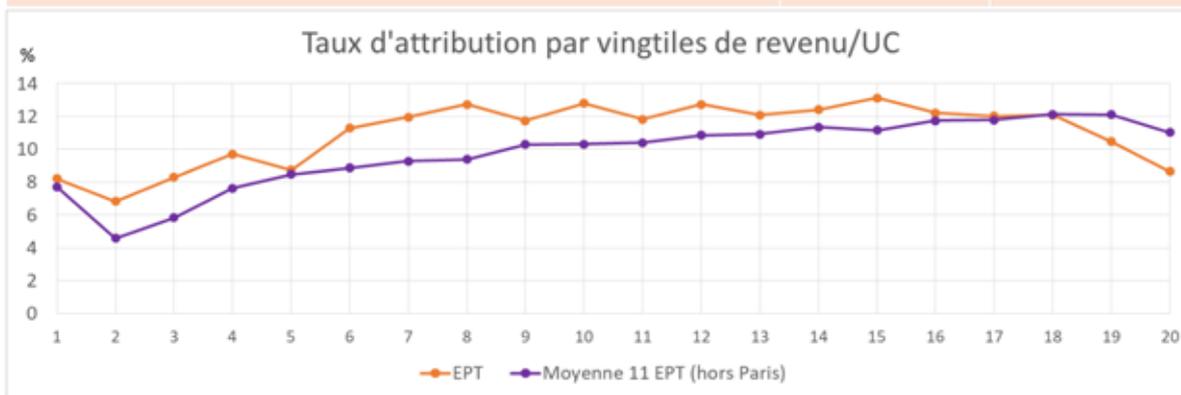
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 57 % | 67 % | 60 % | 66 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 4,0 ans | 1,7 an | 3,3 ans | 6,7 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 0,8 % (100) | 1,4 % (70) | 2,5 % (100) | 1,3 % (30) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 2 396 dont à des demandeurs pauvres : 623

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|--------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 11,0 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 8,9 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

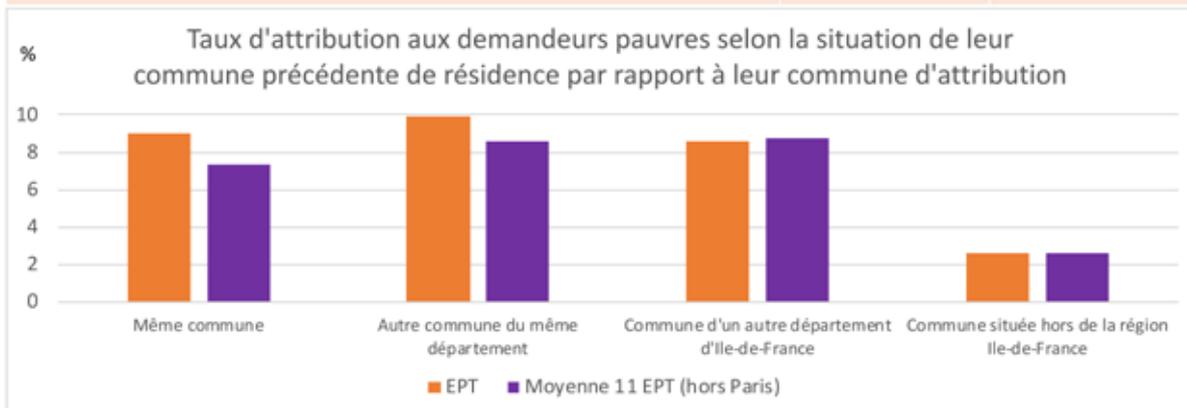
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile local : 376

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile local | 15,7 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile local qui leur revient effectivement | 30 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 200

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 8,3 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 11,7 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 15,0 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 7,6 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°2 Vallée Sud Grand Paris

Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge, Sceaux





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLÉ DU GRAND PARIS

EPT n°3 : Grand Paris Seine Ouest

Synthèse

1. Contexte territorial

Grand Paris Seine Ouest (GPSO) a une croissance démographique inférieure à la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent), un niveau de vie médian supérieur de 38% à la moyenne, et un taux de pauvreté très inférieur à la moyenne (7% contre 19%). Le nombre d'emplois est supérieur au nombre de ménages. Les loyers du parc privé et les prix immobiliers sont les plus élevés observés dans la MGP (Métropole du Grand Paris), Paris excepté.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de demandeurs pauvres parmi les demandeurs d'un logement social dans GPSO est relativement bas (29% contre 43% en moyenne). Parmi ces demandeurs, on observe une forte proportion de personnes seules (37% contre 28,5% en moyenne) et un pourcentage relativement élevé de personnes âgées (17% contre 13,5%). Les demandes viennent majoritairement de la même commune. Les demandes de plus de 10 ans sont nombreuses (6,5% contre 4% en moyenne). Le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est cependant relativement faible dans l'ensemble du département des Hauts-de-Seine (54 pour 1000 demandeurs d'un logement social, contre 84 en moyenne).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de GPSO est très inférieure à la moyenne (20% contre 31%), et cette faible proportion est très généralisée sur le territoire : Les communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25% de logements sociaux représentent 79% de la population de GPSO, contre 33% en moyenne des 11 territoires. En corollaire, les communes carencées au titre de la loi SRU représentent 41% de la population contre 13% en moyenne. Mais, ce territoire ne comporte aucun QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville).

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans les autres territoires de la MGP, la mobilité des habitants du parc social de GPSO est très faible (5,9% contre 6,6% en moyenne), et encore plus faible dans le parc social à bas loyer (estimée à 5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer nettement moins important qu'ailleurs dans la MGP, une faible mobilité dans ce parc et un rythme de livraisons de PLAI très bas (27 logements par an en moyenne de 2014 à 2018), l'offre à bas loyer (inférieur au plafond APL) est très faible : 3,6 logements/an attribués pour 100 demandeurs dans GPSO, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GPSO est proche de la moyenne, sauf pour les T5 (37% contre 58%). Mais, l'offre étant très rare, la durée théorique d'attente est supérieure à la moyenne pour tous les types de logements, particulièrement pour les T4 (4 ans contre 6 ans) et les T5 (20 ans contre 10 ans).

7. Taux d'attribution

Dans GPSO comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (5,6%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (7,6%), en contradiction avec la vocation du logement social. Ces deux taux d'attribution sont par ailleurs significativement inférieurs aux taux d'attribution moyens (resp. 7,6 % et 9,8 %)

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GPSO bénéficie de 38% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), mais leur part dans le total des attributions n'est que de 16,3% (contre 13,7% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 7,5 % des attributions de logements sociaux dans Grand Paris Seine Ouest (contre 9,8 % en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 319 603

Ménages : 148 375

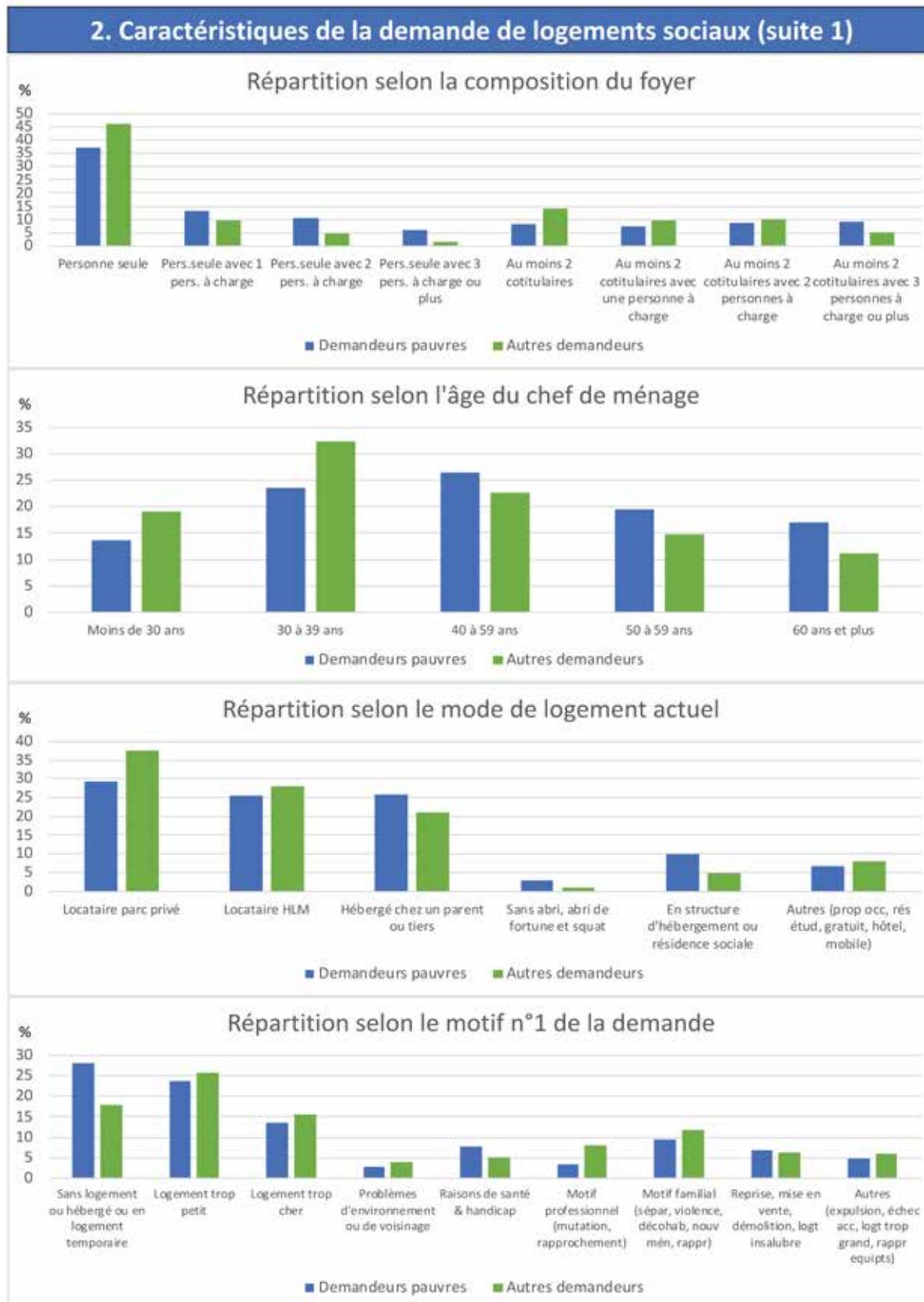
Emplois : 183 206

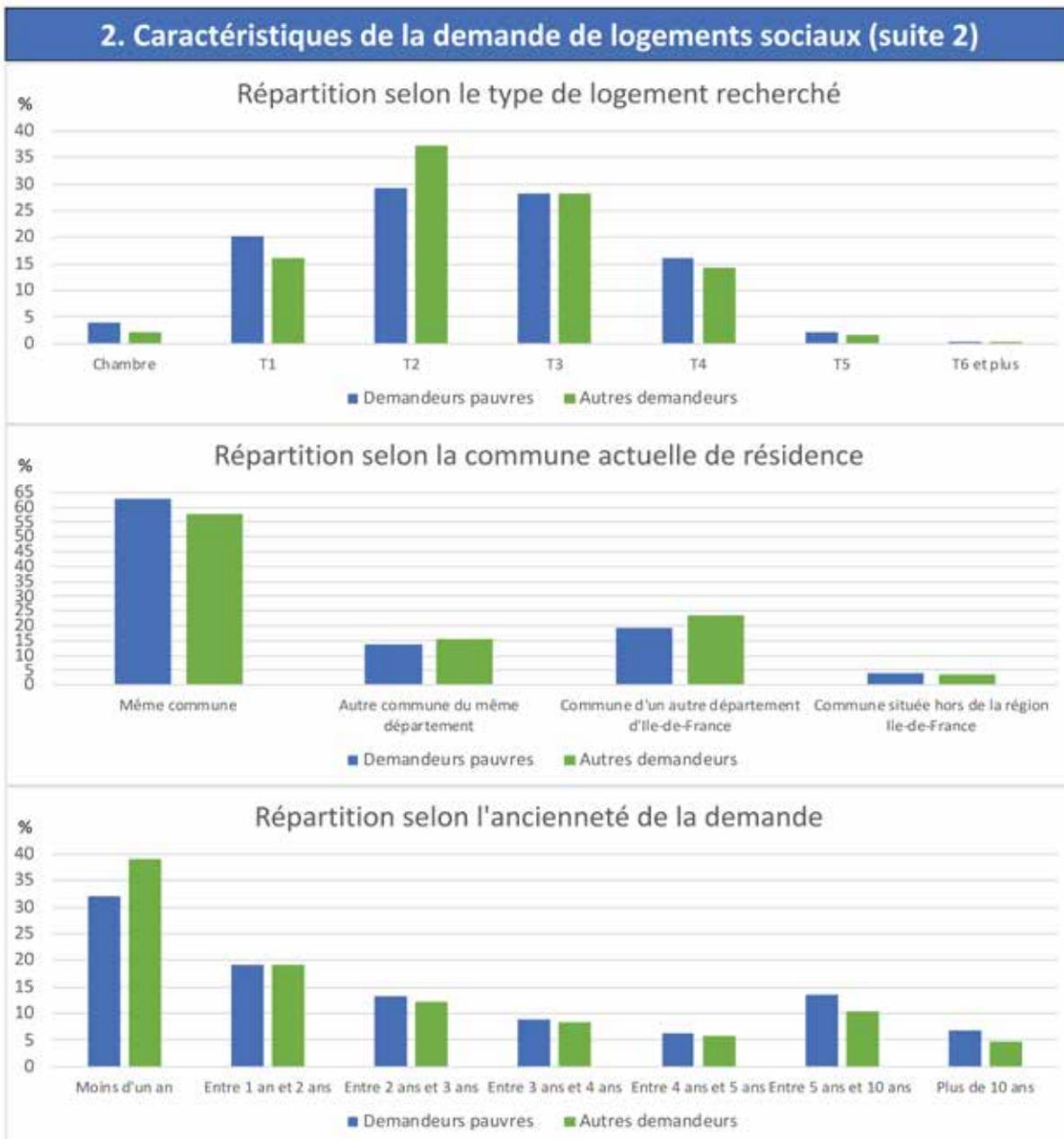
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,50 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,50 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 1,23 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 1 163 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 774 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 2 672 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 7,2 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 1,3 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 21,2 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 7 790 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 4,7 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 5,9 % | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 17 187 dont demandeurs pauvres : 4 980

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 665 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 996 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 415 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 29,0 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 37,9 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 78,9 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 38,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 6 134 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 54 ‰ | 84 ‰ |

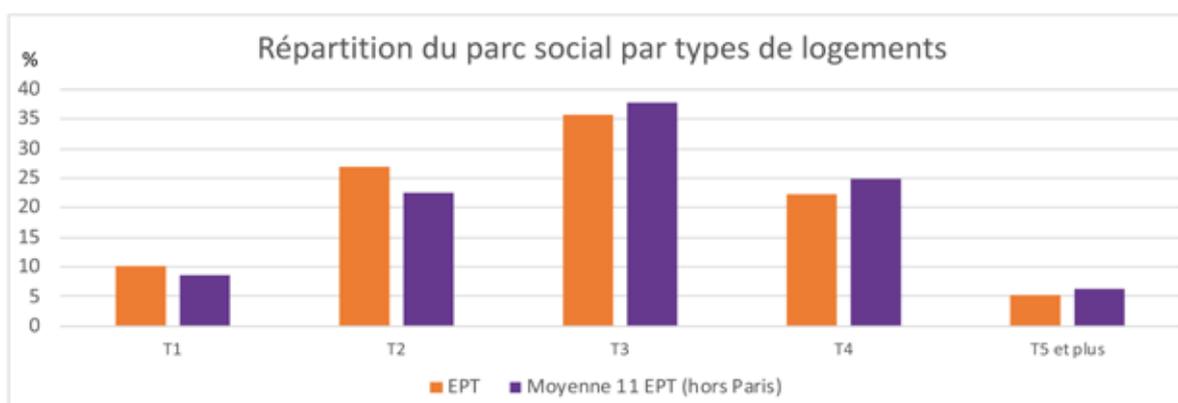




3. Développement du parc social

Logements sociaux : 30 002 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 12 174

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 20,3 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 78,6 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 41,4 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 41,4 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 0,0 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 40,6 % | 44,3 % |



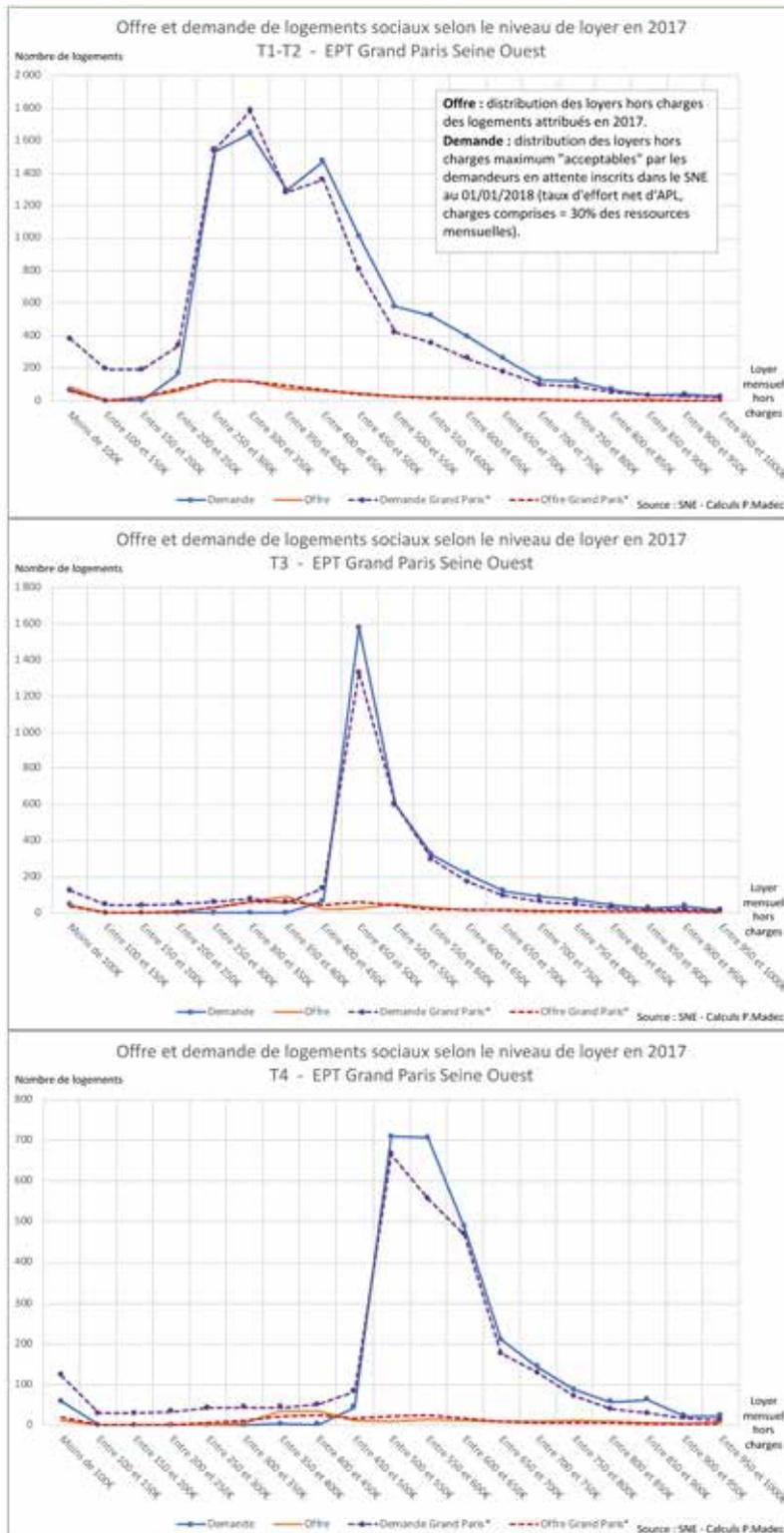
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,9 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 4,9 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-----|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 627 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 27 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 3,6 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

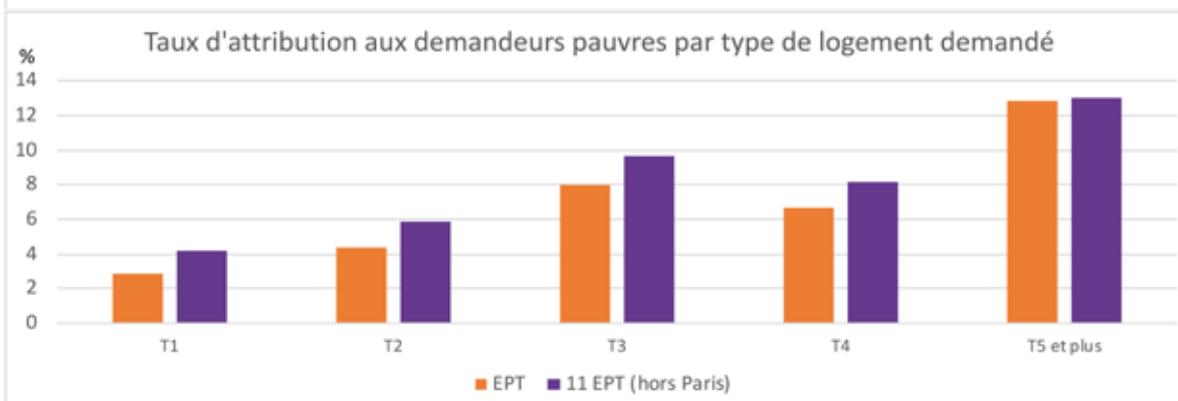
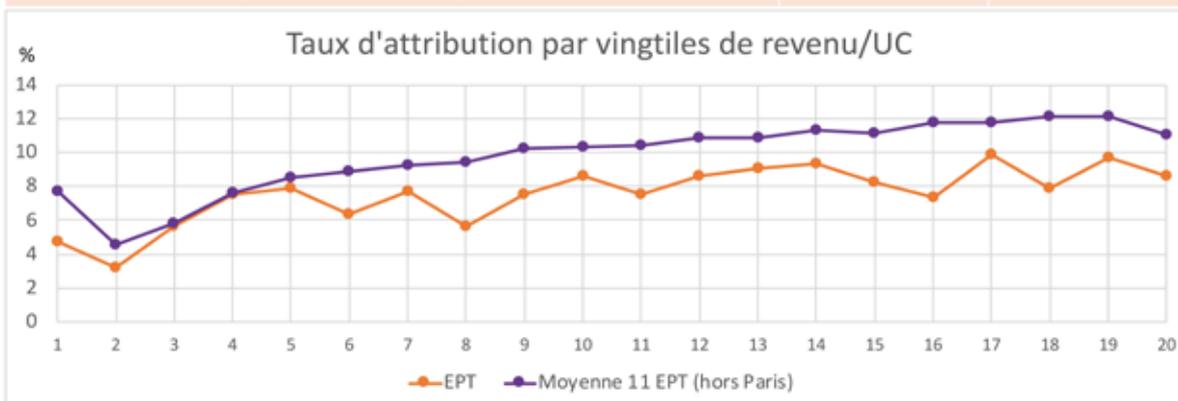
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 47 % | 55 % | 52 % | 37 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 7,1 ans | 3,3 ans | 6,1 ans | 19,6 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 0,7 % (70) | 1,4 % (50) | 2,1 % (60) | 1,3 % (10) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 1 752 dont à des demandeurs pauvres : 349

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 7,6 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 5,6 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

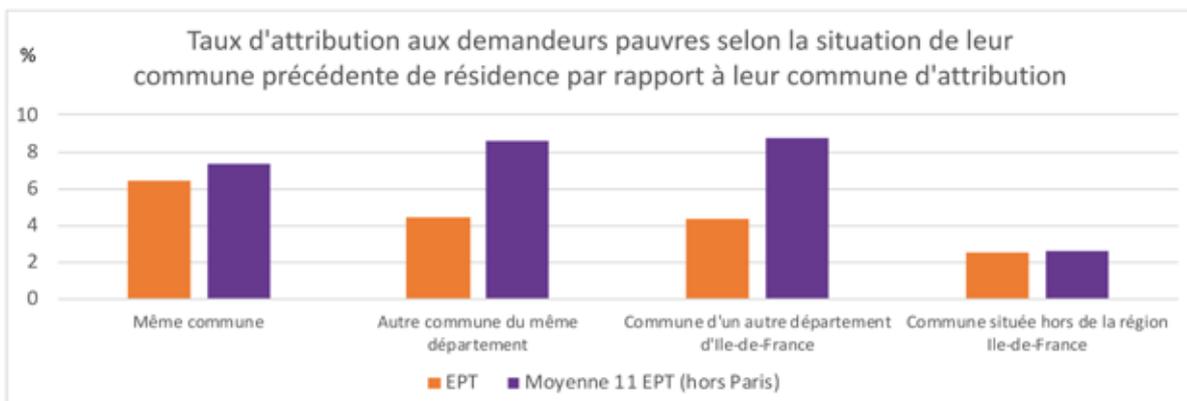
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 286

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 16,3 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 38 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 126

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 7,2 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 0,0 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 0,0 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 7,5 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°3 Grand Paris Seine Ouest

Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-Les-Moulineaux, Marne-La-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves, Ville-d'Avray





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°4 : Paris Ouest La Défense

Synthèse

1. Contexte territorial

Paris Ouest La Défense (POLD) a une croissance démographique et un taux de pauvreté moins élevés que la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Ce territoire se distingue par le nombre d'emplois par ménage le plus élevé de la MGP (Métropole du Grand Paris) et un des niveaux de vie les plus hauts. Les prix et les loyers des logements privés y sont très forts (relativement à la moyenne), et les pourcentages de résidences secondaires et de logements vacants y sont plus élevés que la moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans POLD est le moins élevé de la MGP (32,5% contre 43% en moyenne). Parmi eux, les personnes isolées (33,5% des demandeurs contre 28,5% en moyenne) sont nettement plus nombreuses que les familles monoparentales (30% contre 32%) ; les personnes âgées sont relativement nombreuses (15,5% contre 13,5%). Les demandeurs en attente d'un logement social depuis plus de trois ans sont un peu plus nombreux qu'ailleurs dans la MGP (35% contre 32,5% en moyenne), mais le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est relativement bas dans l'ensemble du département des Hauts-de-Seine (54 pour 1000 demandeurs d'un logement social).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de POLD est de 26%, mais leur répartition sur le territoire est très inégale : le poids démographique des communes avec moins de 20% de logements sociaux est de 34%, contre 18% en moyenne, et celui avec moins de 25% s'élève à 66 % contre 34% en moyenne. Par contre, seulement 17% des logements sociaux de POLD sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne, et la proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est au niveau de la moyenne de la MGP (43% contre 44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans les autres territoires de la MGP, la mobilité des habitants du parc social de POLD est faible (5,8% contre 6,6% en moyenne), et elle est encore plus faible dans le parc social à bas loyer (estimée à 5%, proche de la moyenne).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer moins important qu'ailleurs dans la MGP et une faible mobilité dans ce parc, le nombre réduit de remises en location de logements à bas loyer, auquel s'ajoute un rythme de livraisons de PLAI inférieur à la moyenne, ne permettent pas d'assurer un volume suffisant d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) dans POLD : 3,9 logements attribués pour 100 demandeurs par an, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans POLD est inférieure à la moyenne (47% contre 54%), et la durée théorique d'attente pour ces ménages est supérieure à la moyenne pour tous les types de logement.

7. Taux d'attribution

Dans POLD comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (7%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (9%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans POLD bénéficie de 37% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 16% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 7% des attributions de logements sociaux dans POLD (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 562 238

Ménages : 251 119

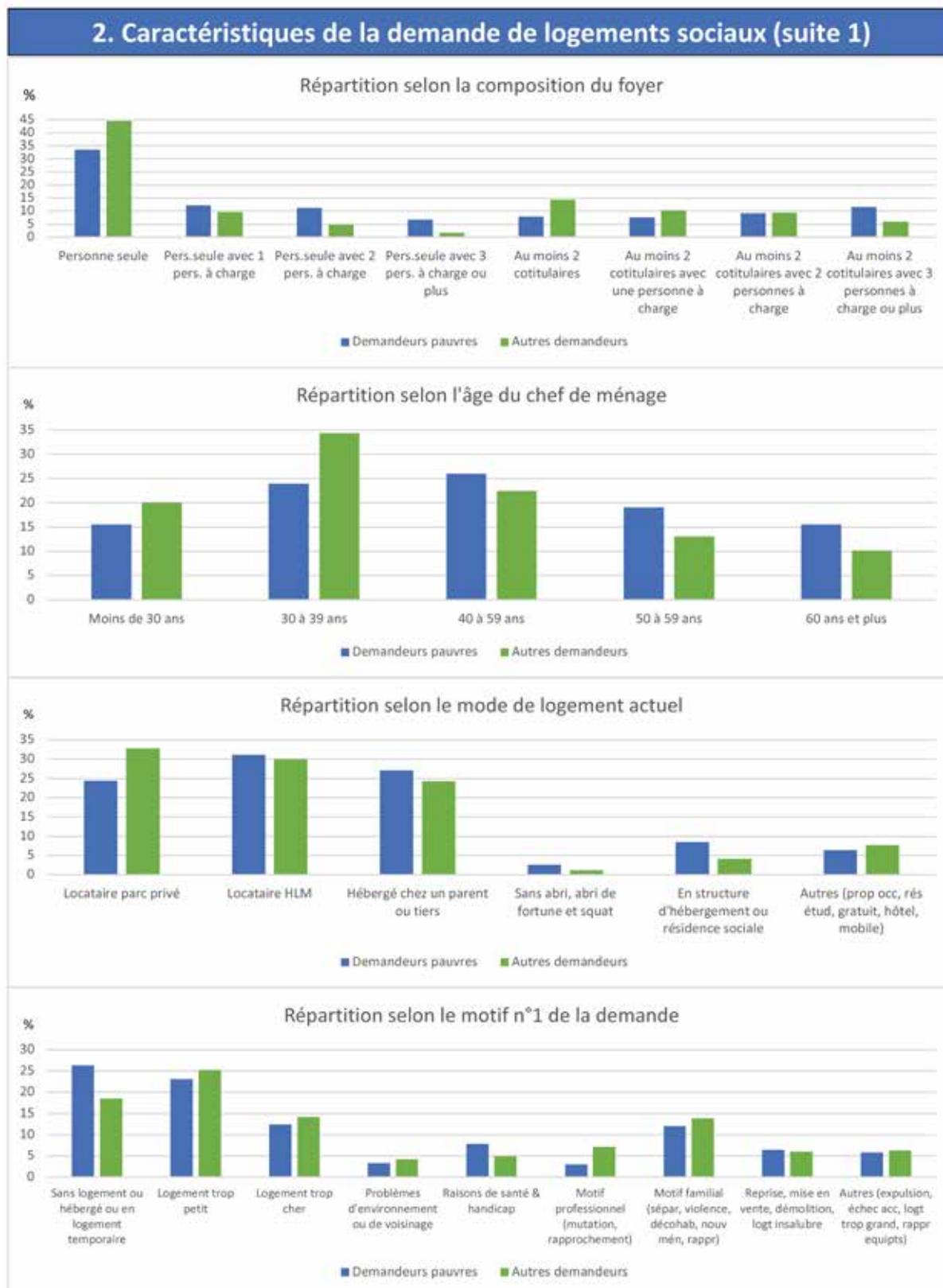
Emplois : 476 778

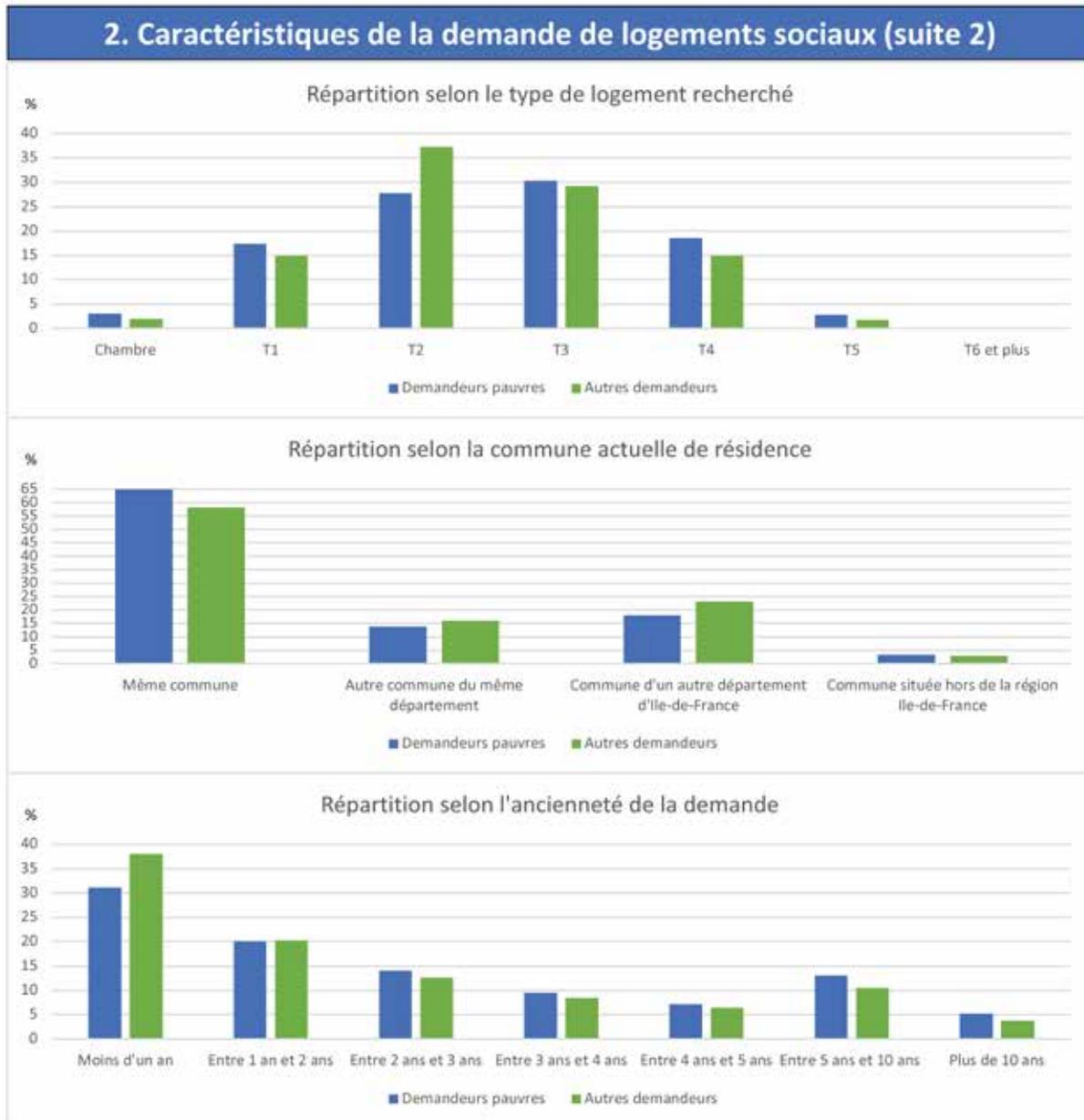
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,03 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,20 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 1,90 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 1 129 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 727 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 2 638 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 10,6 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 4,2 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 20,0 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 7 623 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 4,7 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 7,3 % | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 37 026 dont demandeurs pauvres : 12 036

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 609 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 927 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 348 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 32,5 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 41,8 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 81,7 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 38,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 6 134 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 54 ‰ | 84 ‰ |

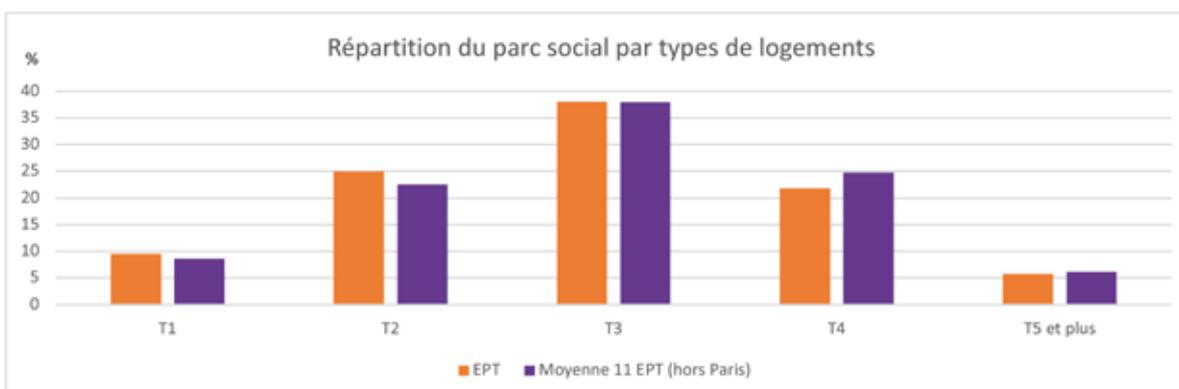




3. Développement du parc social

Logements sociaux : 65 548 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 28 073

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 26,3 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 66,1 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 34,5 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 27,7 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 16,6 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 42,8 % | 44,3 % |



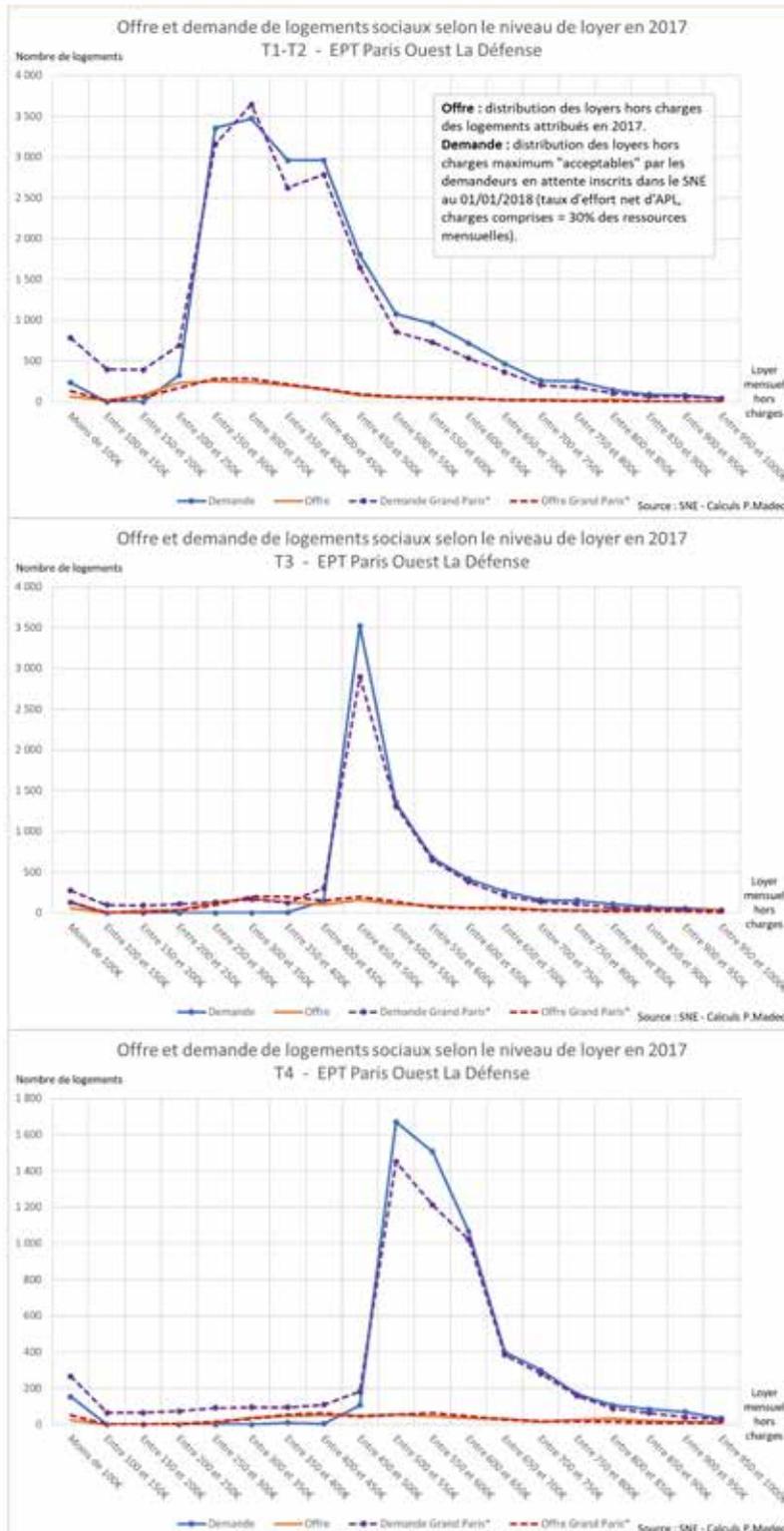
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,8 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 4,9 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 433 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 51 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 3,9 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

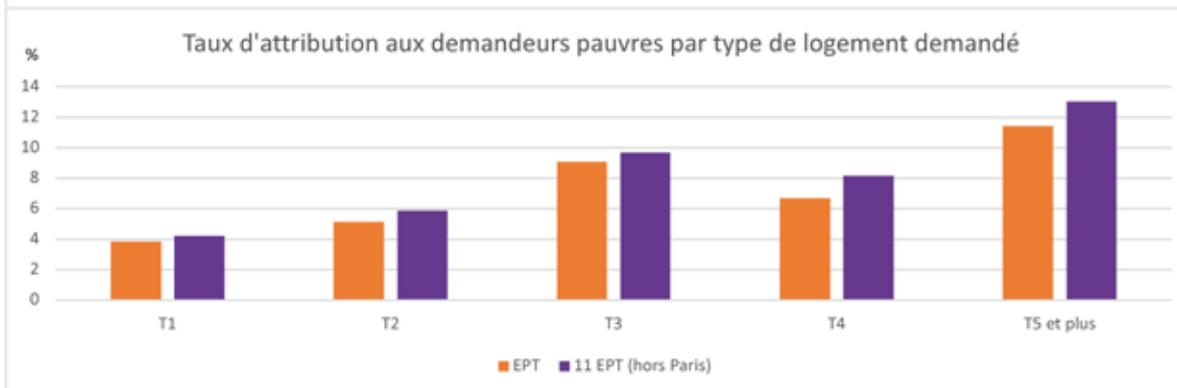
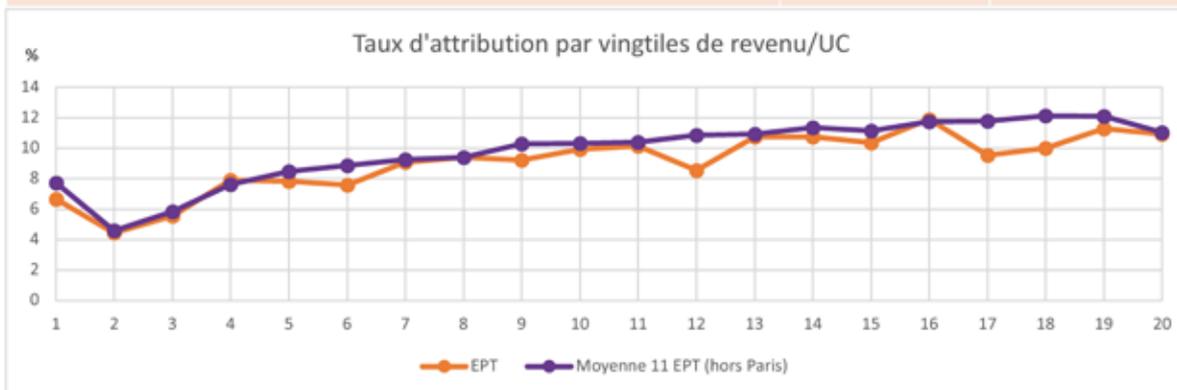
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 44 % | 50 % | 46 % | 52 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 6,9 ans | 2,5 ans | 5,8 ans | 11,0 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,2 % (240) | 1,8 % (130) | 2,6 % (150) | 1,4 % (40) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 3 374 dont à des demandeurs pauvres : 825

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 9,1 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 6,6 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

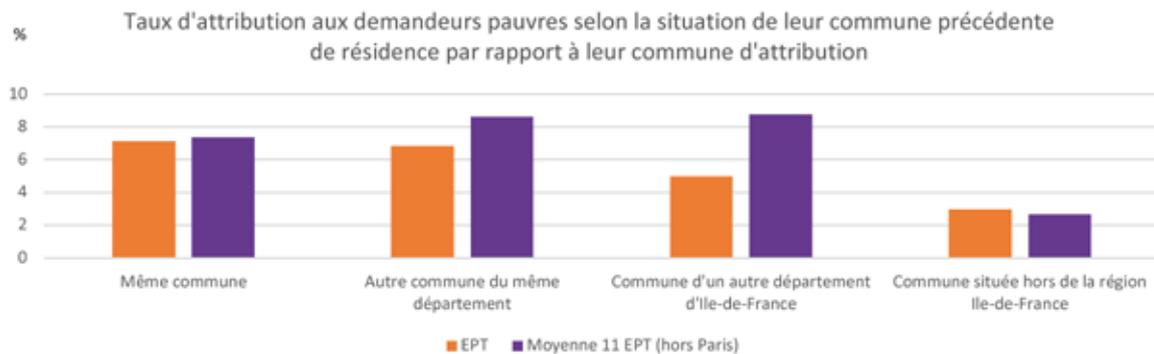
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 552

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 16,4 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 37 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 282

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 8,4 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 16,6 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 18,6 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 6,8 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°4 Paris Ouest La Défense

Garches, Saint-Cloud, Vaucresson, Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes, Courbevoie, Puteaux, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°5 : Boucle Nord de Seine

Synthèse

1. Contexte territorial

Boucle Nord de Seine (BNS) a une croissance démographique et un niveau de vie proches de la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Mais il se distingue par un taux de pauvreté plus élevé que la moyenne (24% contre 19%) et une plus grande disparité des taux de pauvreté d'une commune à l'autre. BNS possède un des taux les plus élevés de logements vacants de la MGP (Métropole du Grand Paris), alors que les prix et les loyers des logements privés se situent dans la moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans BNS est légèrement plus élevé qu'en moyenne (45% contre 43%). Parmi eux, les familles monoparentales sont moins nombreuses qu'en moyenne (30% des demandeurs contre 32% en moyenne) et le pourcentage de demandeurs sans logement ou hébergés est plus faible qu'ailleurs (35% contre 37%) ; les demandeurs jeunes de moins de 30 ans sont relativement peu nombreux (13% contre 15%). Les demandeurs en attente d'un logement social depuis plus de trois ans sont un peu plus nombreux qu'ailleurs dans la MGP (35% contre 32% en moyenne), mais le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est relativement bas dans l'ensemble du département des Hauts-de-Seine (54 pour 1000 demandeurs d'un logement social).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de BNS est de 35% et leur répartition sur le territoire est plutôt équilibrée : le poids démographique des communes avec moins de 20% de logements sociaux y est de 6%, contre 18% en moyenne. De plus, 43% des logements sociaux de BNS sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne, et la proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est un peu plus élevée qu'en moyenne (47% contre 44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans les autres territoires de la MGP, la mobilité des habitants du parc social de BNS est assez faible (5%). Elle est du même ordre de grandeur dans le parc social à bas loyer (environ 5%), soit légèrement plus qu'en moyenne (4,5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer plus important qu'en moyenne dans la MGP et une mobilité dans ce parc un peu supérieure à la moyenne, les remises en location de logements à bas loyer, auxquelles s'ajoutent des livraisons de PLAI légèrement plus nombreuses qu'en moyenne, assurent un volume d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) dans BNS qui, bien que faible, est un peu supérieur à la moyenne : 5,3 logements attribués pour 100 demandeurs par an, contre 4,8.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans BNS est supérieure à la moyenne (58% contre 54%), et la durée théorique d'attente de ces ménages est inférieure à la moyenne pour tous les types de logement, sauf les T5.

7. Taux d'attribution

Dans BNS comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (7%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (10%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans BNS ne bénéficie que de 26% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), ce qui correspond au plus faible taux de toute la MGP, et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 13% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 11% des attributions de logements sociaux dans BNS (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 444 889

Ménages : 183 803

Emplois : 182 827

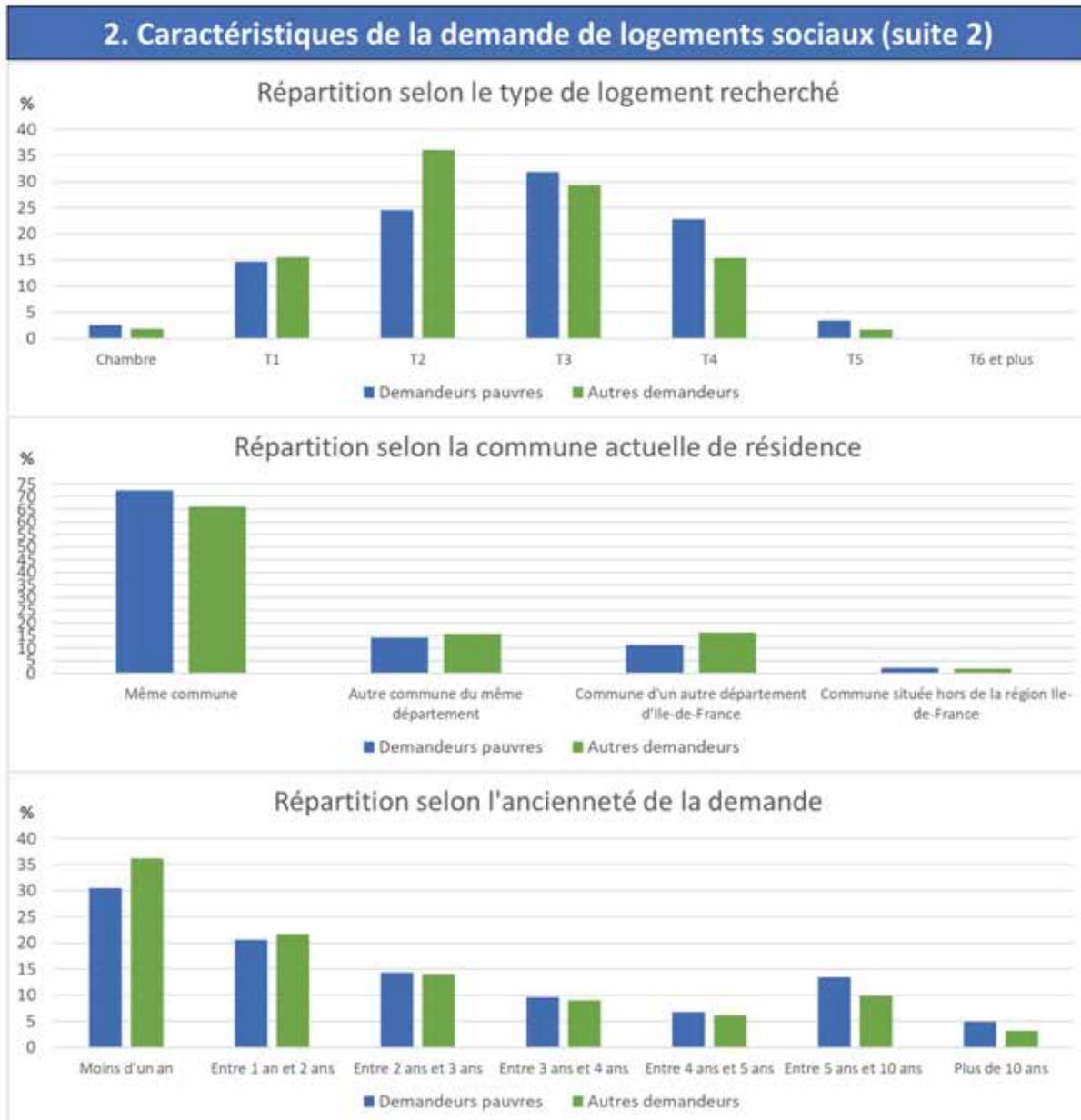
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,50 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,02 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,99 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 878 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 213 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 808 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 23,7 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 10,5 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 17,3 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 5 468 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 1,9 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 7,1 % | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 32 107 dont demandeurs pauvres : 14 366

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 524 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 800 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 139 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 44,7 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 54,2 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 90,9 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 38,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 6 134 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 54 ‰ | 84 ‰ |

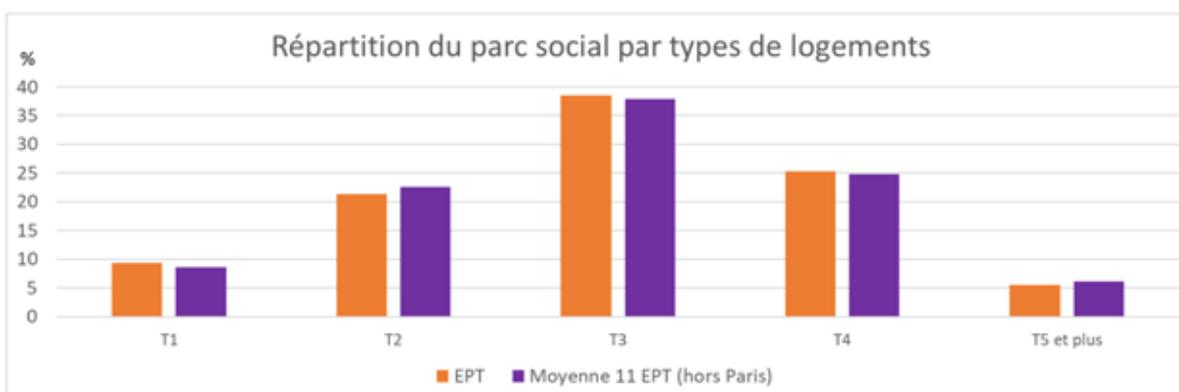




3. Développement du parc social

Logements sociaux : 63 967 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 29 895

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 35,1 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 25,7 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 6,4 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 6,4 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 43,3 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 46,7 % | 44,3 % |



4. Mobilité des occupants du parc social

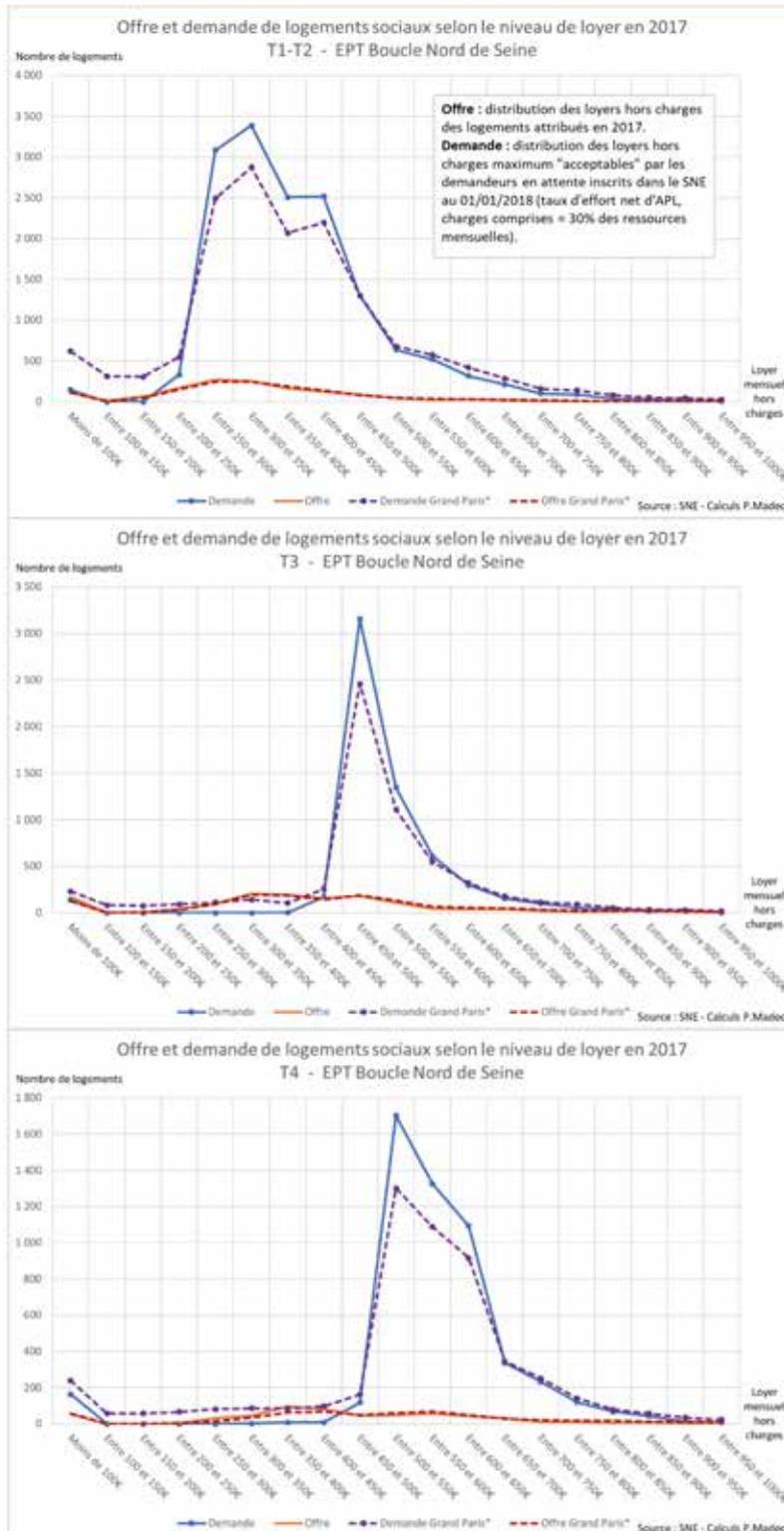
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,4 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 5,4 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 714 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 103 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 5,3 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

EPT n°5 : Boucle Nord de Seine



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

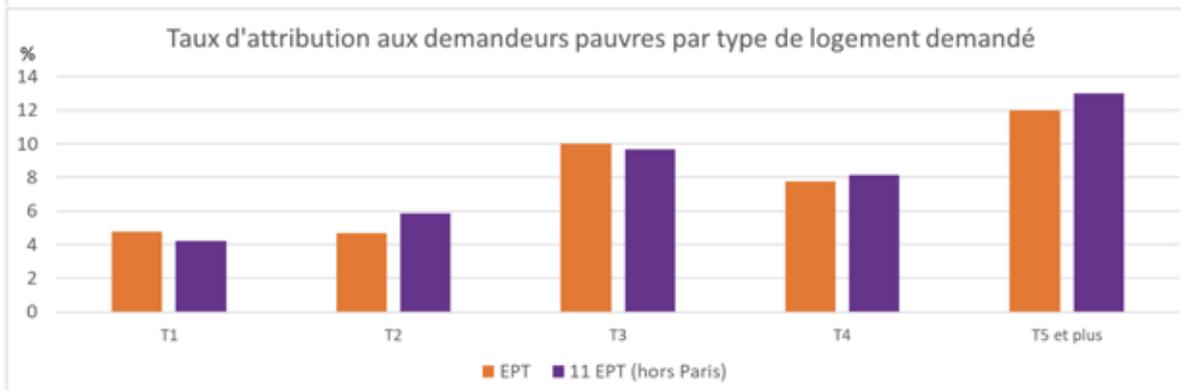
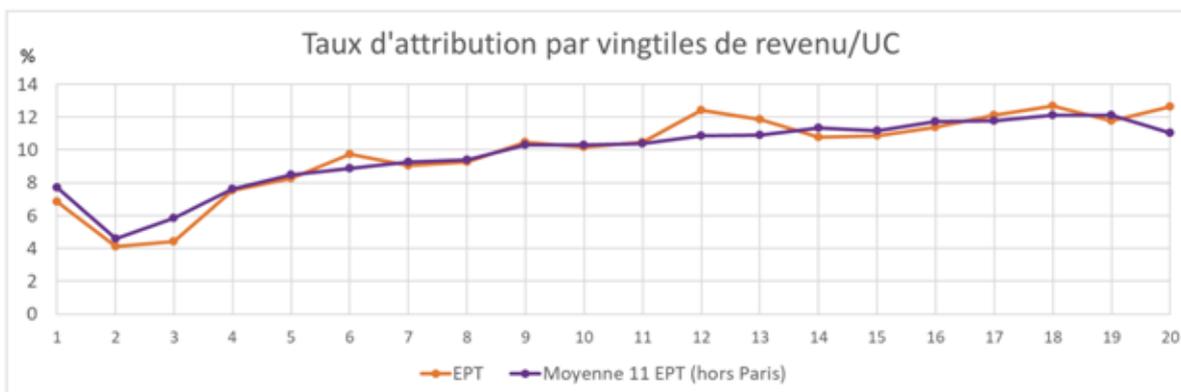
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 46 % | 67 % | 63 % | 60 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 5,9 ans | 1,6 an | 3,4 ans | 10,4 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,0 % (150) | 2,2 % (140) | 3,1 % (160) | 1,3 % (40) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 3 134 dont à des demandeurs pauvres : 984

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 9,9 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 7,4 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

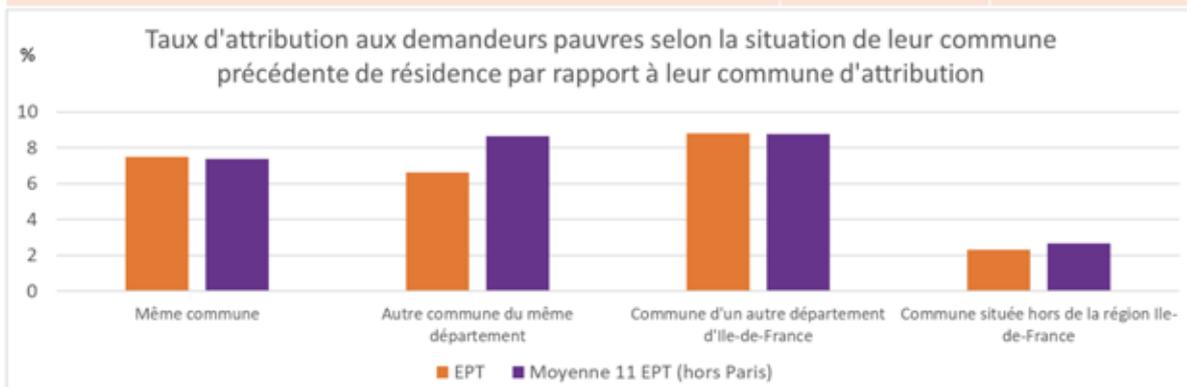
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 395

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 12,6 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 26 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 364

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 11,6 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 43,3 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 13,3 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 11,3 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°5 Boucle Nord de Seine

Argenteuil, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°6 : Plaine Commune

Synthèse

1. Contexte territorial

En comparaison de la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement par « moyenne » dans les lignes qui suivent), Plaine Commune a une croissance démographique forte, un niveau de vie médian faible et un taux de pauvreté très élevé (36% contre 19% en moyenne). Pourtant, le territoire se distingue par un nombre d'emplois par ménage relativement élevé. Bien que Plaine Commune soit limitrophe de Paris, le prix médian des logements privés est assez bas (inférieur de 25% à la moyenne), et les loyers du privé sont également inférieurs à la moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans Plaine Commune est beaucoup plus élevé qu'en moyenne (55% contre 43%). Leurs caractéristiques sont proches de la moyenne, sauf pour la part des demandeurs voulant rester dans la même commune, qui est sensiblement plus forte qu'en moyenne (74% contre 66%), tandis que la part des demandeurs venant d'un autre département francilien est très faible (7,5% contre 14%). La proportion de demandeurs pauvres en attente d'un logement social depuis plus de trois ans (31%) est proche de la moyenne, mais le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est particulièrement élevé dans l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis (128 pour 1000 demandeurs d'un logement social, contre 84 en moyenne).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de Plaine Commune est très élevée (43,5% contre 31,5% en moyenne), et ils sont répartis sur tout le territoire, toutes les communes ayant au moins 25% de logements sociaux. La plupart des logements sociaux (78%) sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne. La part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977 et assimilés) est plus importante que la moyenne (51% contre 44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des habitants du parc social de Plaine Commune est encore plus faible que dans les autres territoires (5,9% contre 6,6% en moyenne), et elle est particulièrement basse dans le parc social à bas loyer (estimée à 4%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Le parc social à bas loyer et le rythme de livraisons de PLAI sont nettement plus importants qu'ailleurs dans la MGP (Métropole du Grand Paris) mais, la mobilité dans ce parc étant très faible, les mises et remises en location ne permettent pas d'assurer un volume suffisant d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) dans Plaine Commune : 5,2 logements attribués pour 100 demandeurs par an, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans Plaine Commune est égale à la moyenne de 44% pour les T1-T2, et plus élevée que la moyenne pour les autres types de logements. La durée théorique d'attente est donc inférieure à la moyenne pour les T3-T4-T5, mais reste élevée faute d'un volume suffisant d'offre à bas loyer.

7. Taux d'attribution

Dans Plaine Commune comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (7,7%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (9,8%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans Plaine Commune ne bénéficie que de 28% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est que de 12% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 11,7% des attributions de logements sociaux dans Plaine Commune, au-dessus de la moyenne de 9,8%, mais loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 440 113

Ménages : 168 536

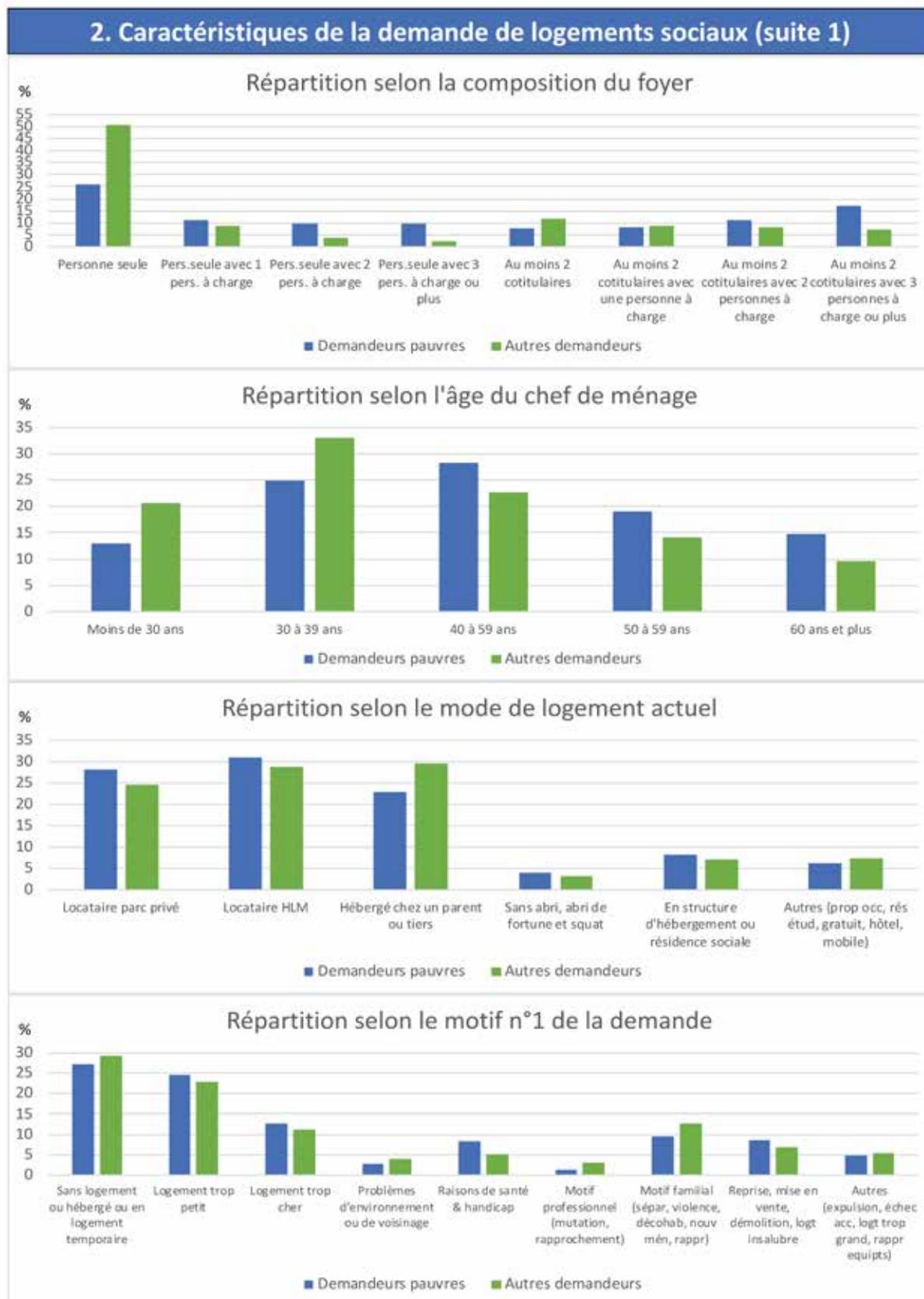
Emplois : 198 983

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +1,22 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +1,12 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 1,18 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 665 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 923 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 284 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 35,9 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 5,1 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 16,0 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 3 785 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 1,1 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 6,5 % | 6,0 % |

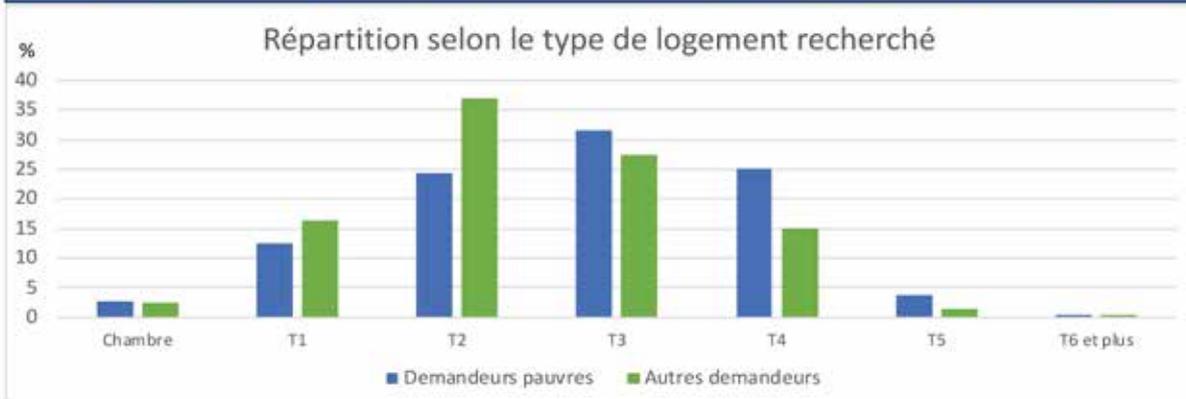
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 33 002 dont demandeurs pauvres : 18 138

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|---------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 480 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 687 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 993 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 55,0 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 63,5 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 95,0 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 64,4 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 14 403 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 128 ‰ | 84 ‰ |



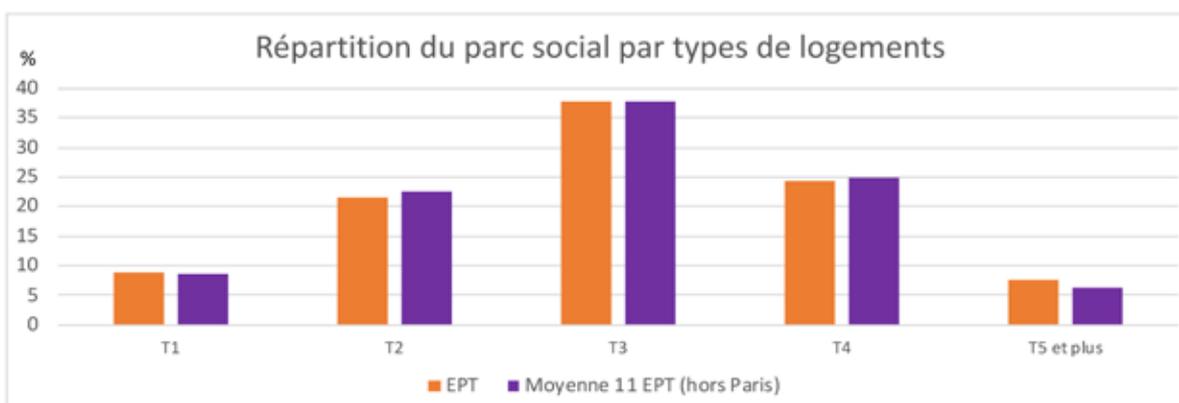
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 2)



3. Développement du parc social

Logements sociaux : 72 692 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 37 028

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 43,5 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 0,0 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 0,0 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 0,0 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 78,4 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 50,9 % | 44,3 % |



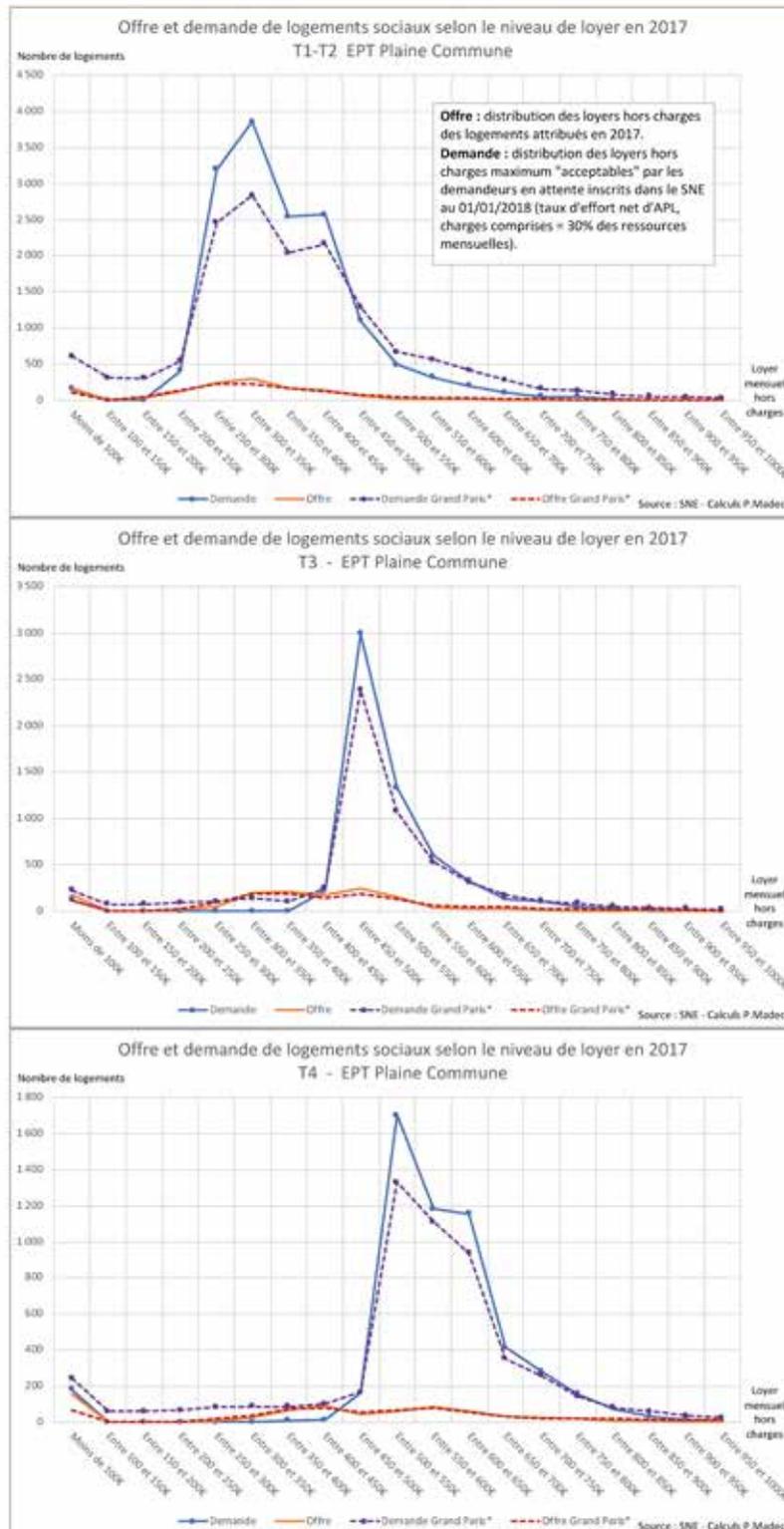
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,9 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 4,2 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 708 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 136 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 5,2 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

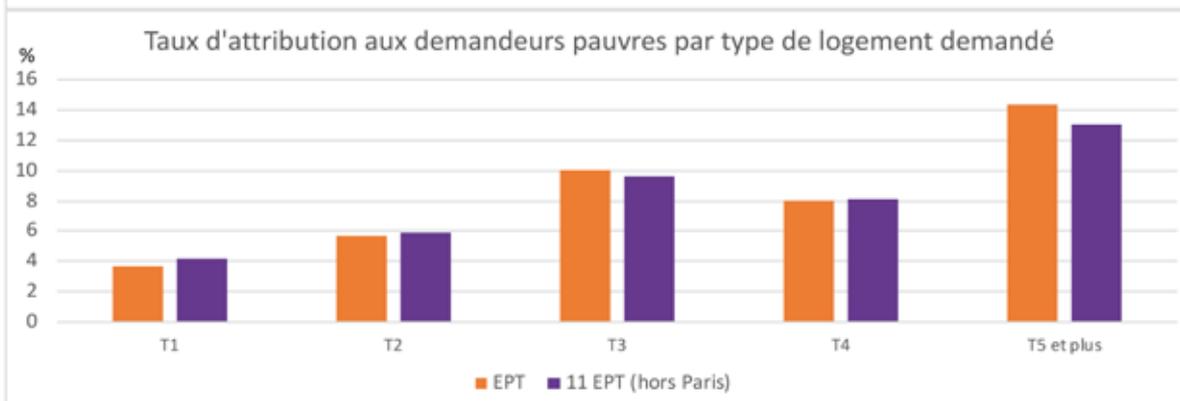
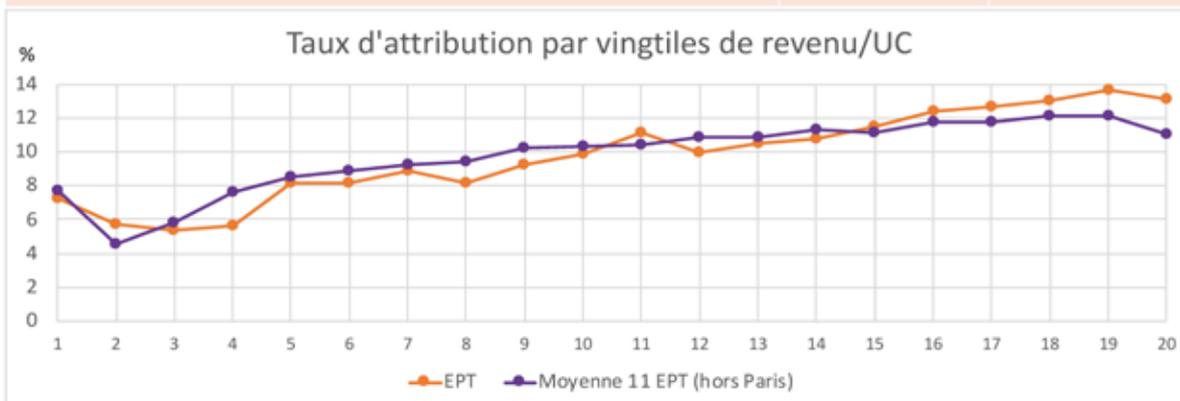
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 44 % | 67 % | 60 % | 66 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 6,5 ans | 1,6 an | 3,2 ans | 6,7 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,1 % (160) | 2,0 % (120) | 3,4 % (180) | 1,6 % (60) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 3 548 dont à des demandeurs pauvres : 1 457

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 9,8 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 7,7 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

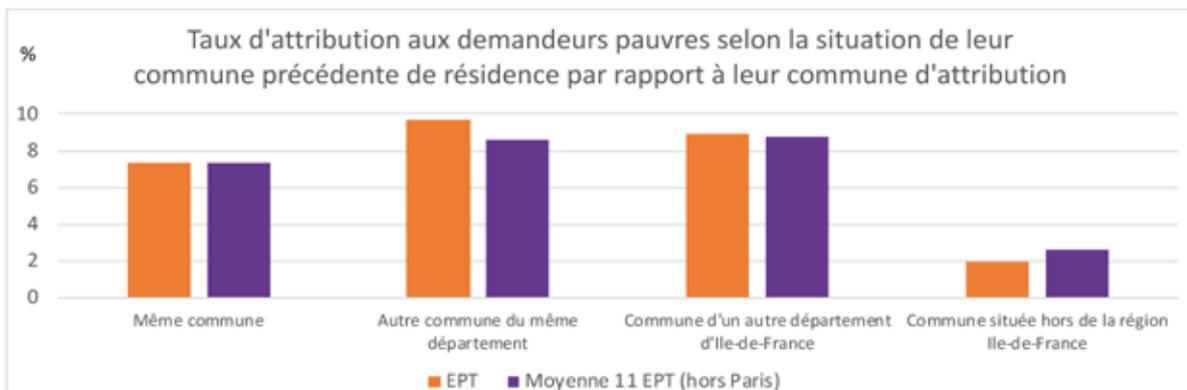
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 421

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|--------------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 11,9 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 28 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 605

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|--------------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 17,1 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 78,4 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 18,8 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 11,7 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°6 Plaine Commune

Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine,
L'île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis,
Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°7 : Paris Terre d'Envol

Synthèse

1. Contexte territorial

Entre 2013 et 2018, Paris Terre d'Envol (PTE) a eu une croissance démographique supérieure à la moyenne des 11 territoires - hors Paris - de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement par « moyenne » dans les lignes qui suivent). Sur la même période, le marché du travail local a évolué d'une façon très importante : le nombre d'emplois créés y a été d'environ cinq fois supérieur à la « moyenne ». Pour autant, PTE a un niveau de vie plus bas que la moyenne, et un taux de pauvreté parmi les plus élevés de la Métropole (MGP) : l'absence de disparités communales sur ce point indique que la faiblesse du niveau de vie affecte l'ensemble du territoire. Les loyers des logements privés – et surtout les prix de ceux-ci, plus bas que ceux de la moyenne, en sont un indice.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social est de 52% à Paris Terre d'Envol : un taux plus élevé que celui de la « moyenne » de l'ensemble des demandeurs de la MGP hors Paris (43%). Parmi ces demandeurs pauvres, on note une forte présence de familles monoparentales (32% des demandeurs), un âge moyen des demandeurs élevé (58% ont plus de 40 ans), et une orientation majoritaire de la demande vers des T3 et des T4. Pour l'ensemble de la Seine-Saint-Denis, le pourcentage de PU-DALO relogés depuis 2008 est inférieur à celui de la moyenne, et le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est particulièrement important (128 pour 1000 demandeurs d'un logement social, contre 85 pour la moyenne des 11 EPT hors Paris).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de Paris Terre d'Envol frôle les 35%. La répartition égale de ceux-ci sur le territoire (cf. le faible poids démographique - 4,4% - des communes disposant de moins de 25% de logements sociaux), recoupe pour l'essentiel celle des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) : près de 70% des logements sociaux sont situés dans un QPV, soit un taux double de celui de la moyenne (35%). L'offre de T3 et T4 est en proportion supérieure à celle de tous les autres territoires.

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des habitants du parc social de Paris Terre d'Envol est très faible : 5,4% contre 6,6% en moyenne. Dans le parc social à bas loyer, elle est encore plus faible (estimée à 5,0% contre 5,3%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

La proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés - 52% contre 44% en moyenne - est élevée. Malgré le faible nombre de livraisons de PLAI (54 par an en moyenne de 2014 à 2018), ce pourcentage important contribue à assurer un nombre d'attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers pour 100 demandeurs (5,6%) supérieur à la moyenne (4,8%).

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social est dans Paris Terre d'Envol supérieure à la moyenne (64% contre 54%) ; la durée théorique d'attente est corrélativement inférieure à celle-ci pour tous les types de logements.

7. Taux d'attribution

Dans PTE comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (7,8%) se situe – et ce en contradiction avec la vocation du logement social - en-dessous du taux d'attribution à tous les demandeurs (9,8%).

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans PTE ne bénéficie que de 24% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 13% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, là où se situe 30% du parc social de Paris Terre d'Envol, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 11% des attributions de logements sociaux (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 367 168

Ménages : 131 044

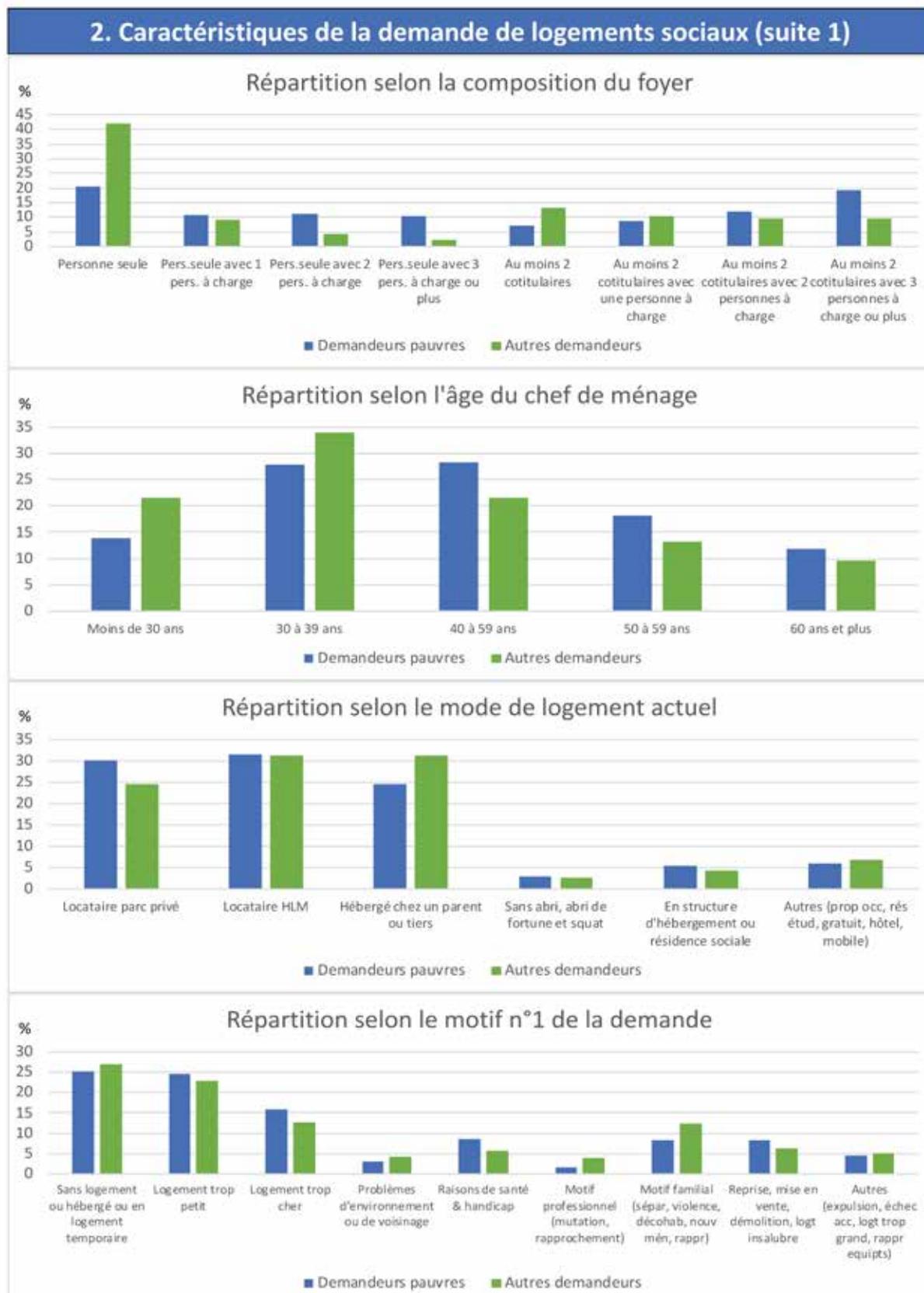
Emplois : 111 238

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +1,02 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +1,87 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,85 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 761 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 045 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 461 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 28,1 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 5,5 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 14,8 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 2 953 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 0,9 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 5,3 % | 6,0 % |

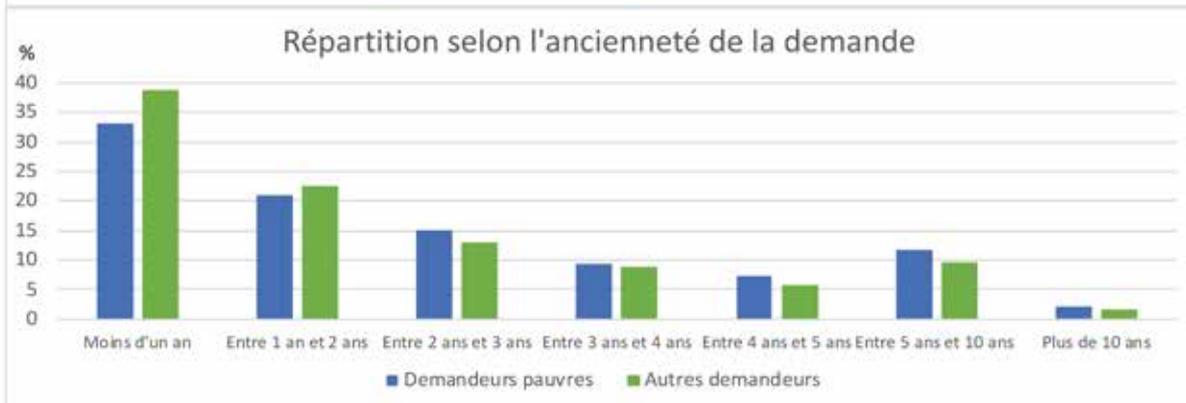
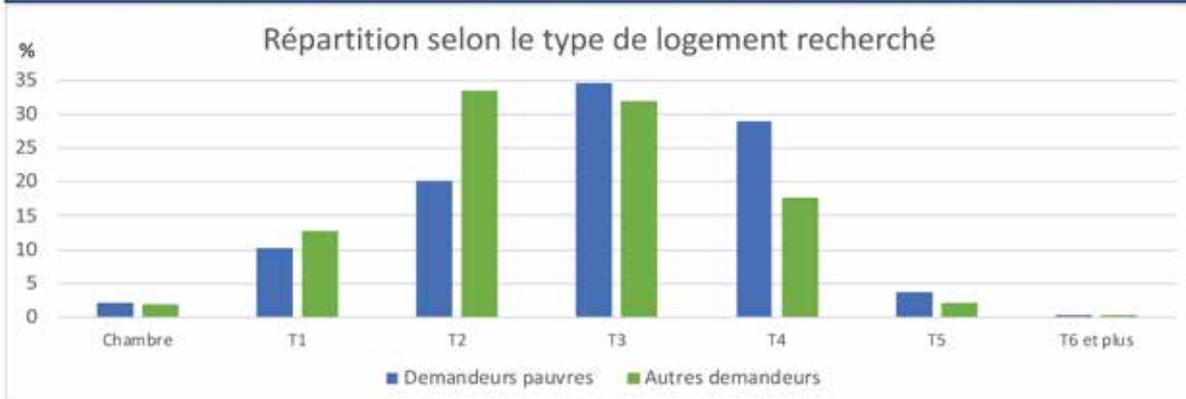
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 21 734 dont demandeurs pauvres : 11 221

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 497 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 730 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 039 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 51,6 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 62,0 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 94,8 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 64,4 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 14 403 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 128 ‰ | 84 ‰ |



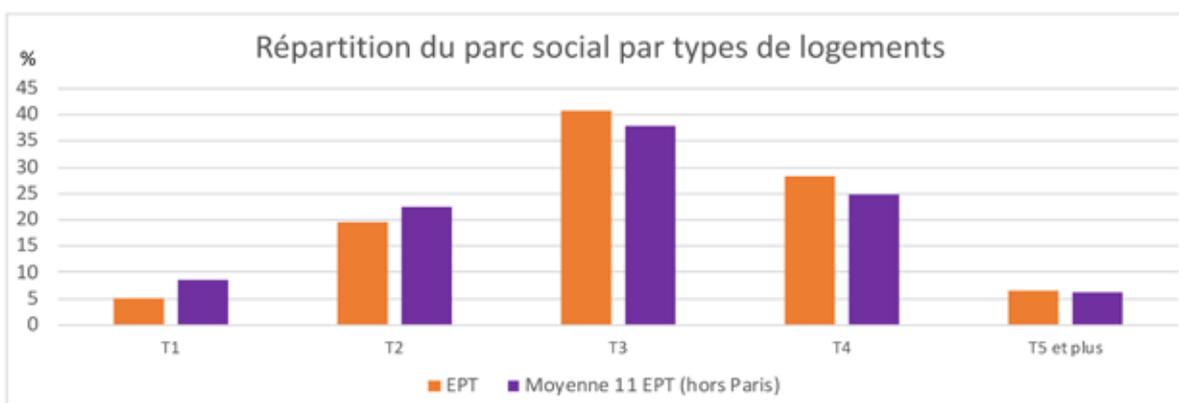
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 2)



3. Développement du parc social

Logements sociaux : 44 447 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 23 198

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 34,2 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 4,4 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 0,0 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 0,0 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 69,5 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 52,2 % | 44,3 % |



4. Mobilité des occupants du parc social

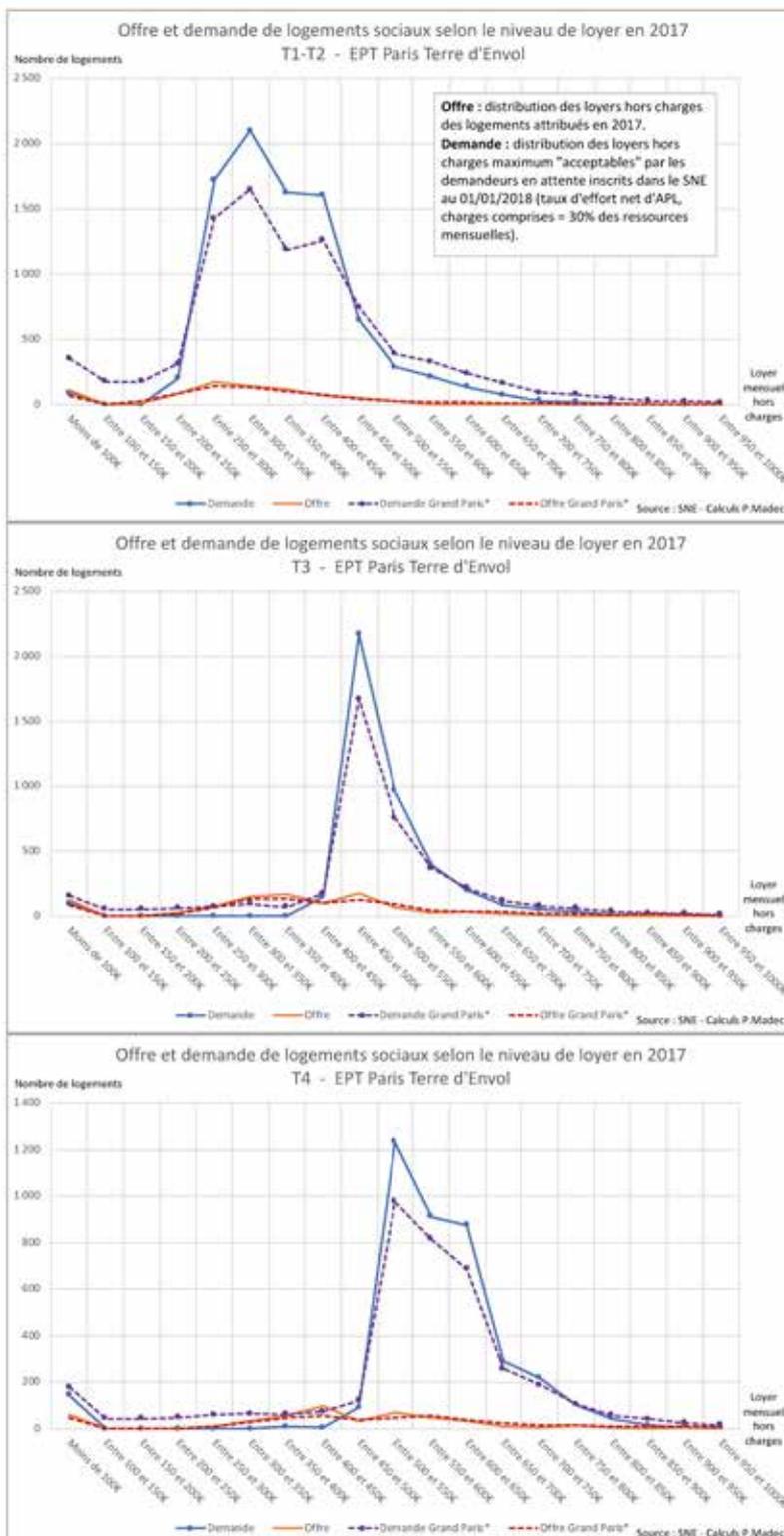
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,4 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 5,0 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 220 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 54 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 5,6 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

EPT n°7 : Paris Terre d'Envol



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

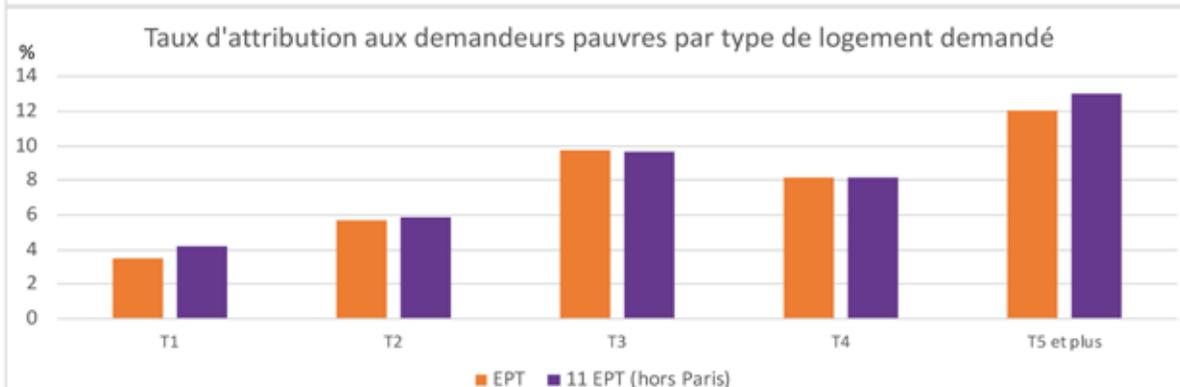
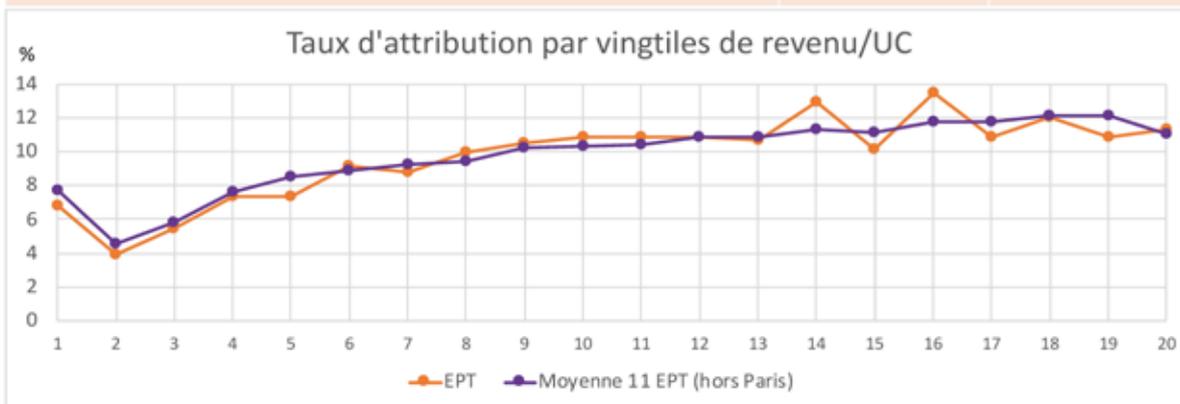
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|------------|-------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 49 % | 72 % | 68 % | 78 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 5,7 ans | 1,5 an | 3,0 ans | 9,1 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,0 % (90) | 2,4 % (100) | 3,6 % (150) | 1,2 % (30) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 2 216 dont à des demandeurs pauvres : 854

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 9,8 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 7,8 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

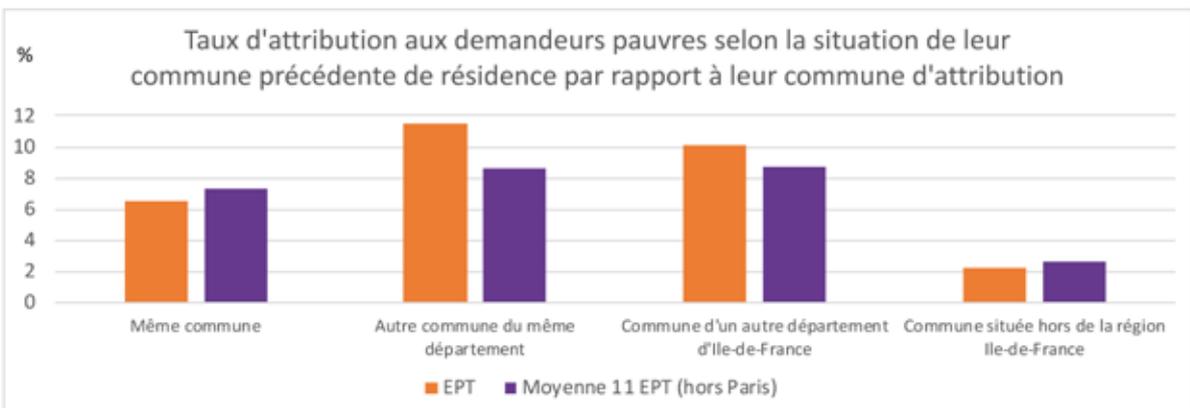
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 288

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 13,0 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 24 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 343

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 15,5 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 69,5 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 18,8 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 10,9 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°7 Paris Terre d'Envol

Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Drancy, Dugny, Sevran, Tremblay-en-France, Villepinte



LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°8 : Est Ensemble

Synthèse

1. Contexte territorial

Est Ensemble (EE) a une croissance démographique (1,1% contre 0,7%) et un taux de pauvreté (27% contre 19%) nettement supérieures à la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Le niveau de vie maximum du 1^{er} quartile de la population y est inférieur de plus de 20% à la moyenne. EE présente peu de disparités communales de taux de pauvreté, et un nombre d'emplois par ménage inférieur de 15% à la moyenne. EE étant limitrophe de Paris, les prix des logements privés y sont supérieurs à la moyenne, mais les loyers privés demeurent légèrement inférieurs à la moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans EE est plus élevé qu'en moyenne (50% contre 43%). Parmi eux, les familles monoparentales (31% des demandeurs contre 32% en moyenne) sont plus nombreuses que les isolés (27% contre 29%), les personnes âgées sont dans la moyenne (14%), alors que le pourcentage de ceux qui sont déjà locataires du parc social est supérieur à la moyenne (34% contre 31%). Les demandeurs pauvres en attente d'un logement social depuis plus de trois ans sont un peu plus nombreux qu'ailleurs dans la MGP (Métropole du Grand Paris) : 34% contre 32% en moyenne, et le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est particulièrement élevé dans l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis (128 pour 1000 demandeurs d'un logement social).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de EE est de 43%, nettement supérieure à la moyenne (31%), et aucune commune ne présente moins de 25% de logements sociaux (contre 34% en moyenne). 55% des logements sociaux de EE sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne, mais la proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est inférieure à la moyenne (42% contre 44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans les autres territoires de la MGP, la mobilité des habitants du parc social de EE est faible (5,3%), et elle est encore plus faible dans le parc social à bas loyer (environ 4,5%), légèrement inférieure à la moyenne (environ 5,5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer dans la moyenne et une mobilité dans ce parc inférieure à la moyenne, les remises en location de logements à bas loyer, bien que compensées par un rythme de livraisons de PLAI supérieur à la moyenne, conduisent à un volume d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) dans EE de 4,4 logements attribués pour 100 demandeurs par an, inférieur à la moyenne hors Paris des autres territoires, de 4,8.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans EE est inférieure de 3 à 6 points à la moyenne selon le type de logement. Les durées théoriques d'attente par type de logement sont dans la moyenne, sauf pour les grands logements (14 ans contre 10 ans en moyenne pour les T5).

7. Taux d'attribution

Dans EE comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (8%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (10%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans EE bénéficie de 37% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est que de 13% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France obtient 14% des attributions de logements sociaux dans EE, soit plus que la moyenne (10%), mais loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 426 389

Ménages : 174 300

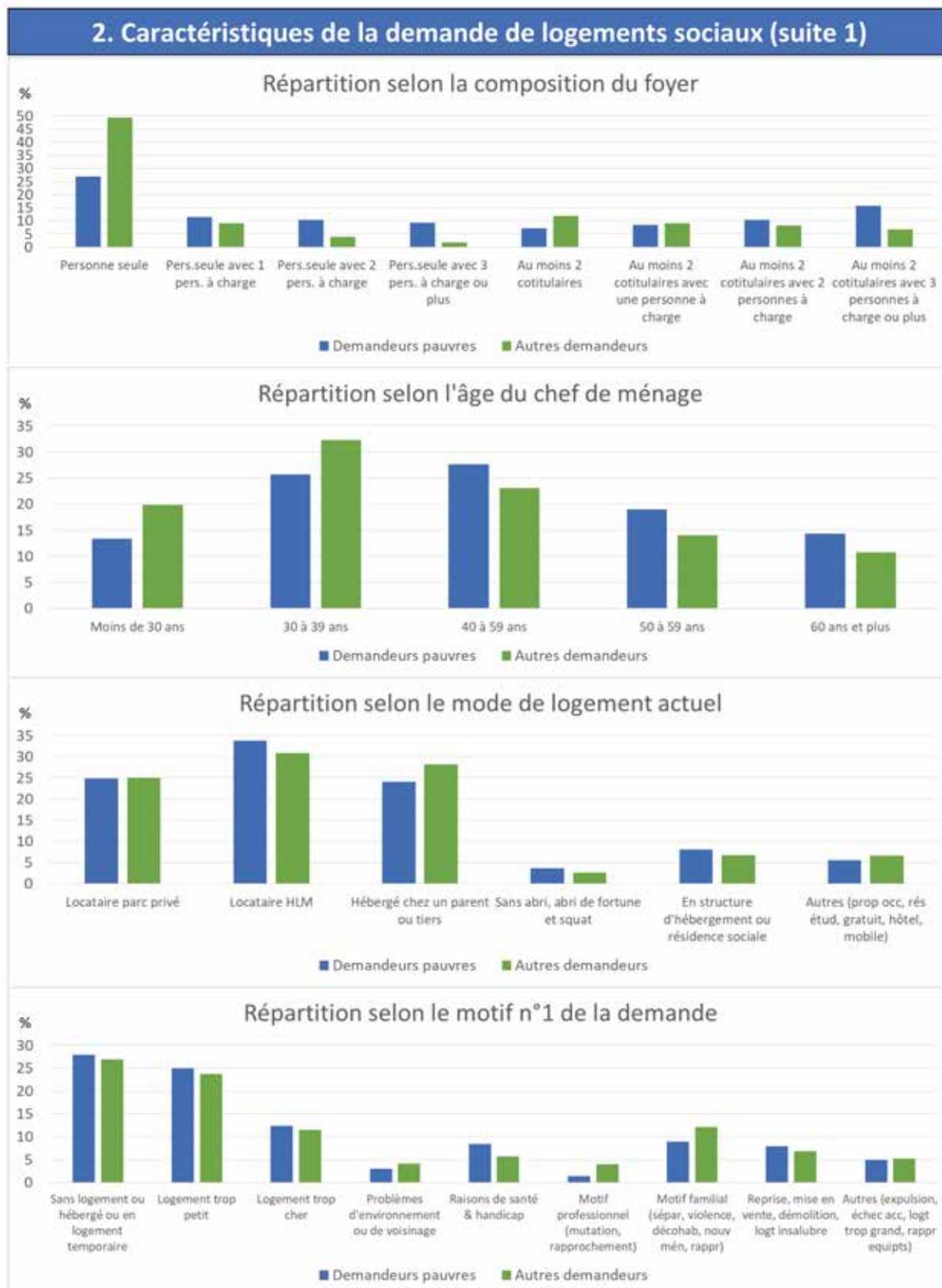
Emplois : 166 513

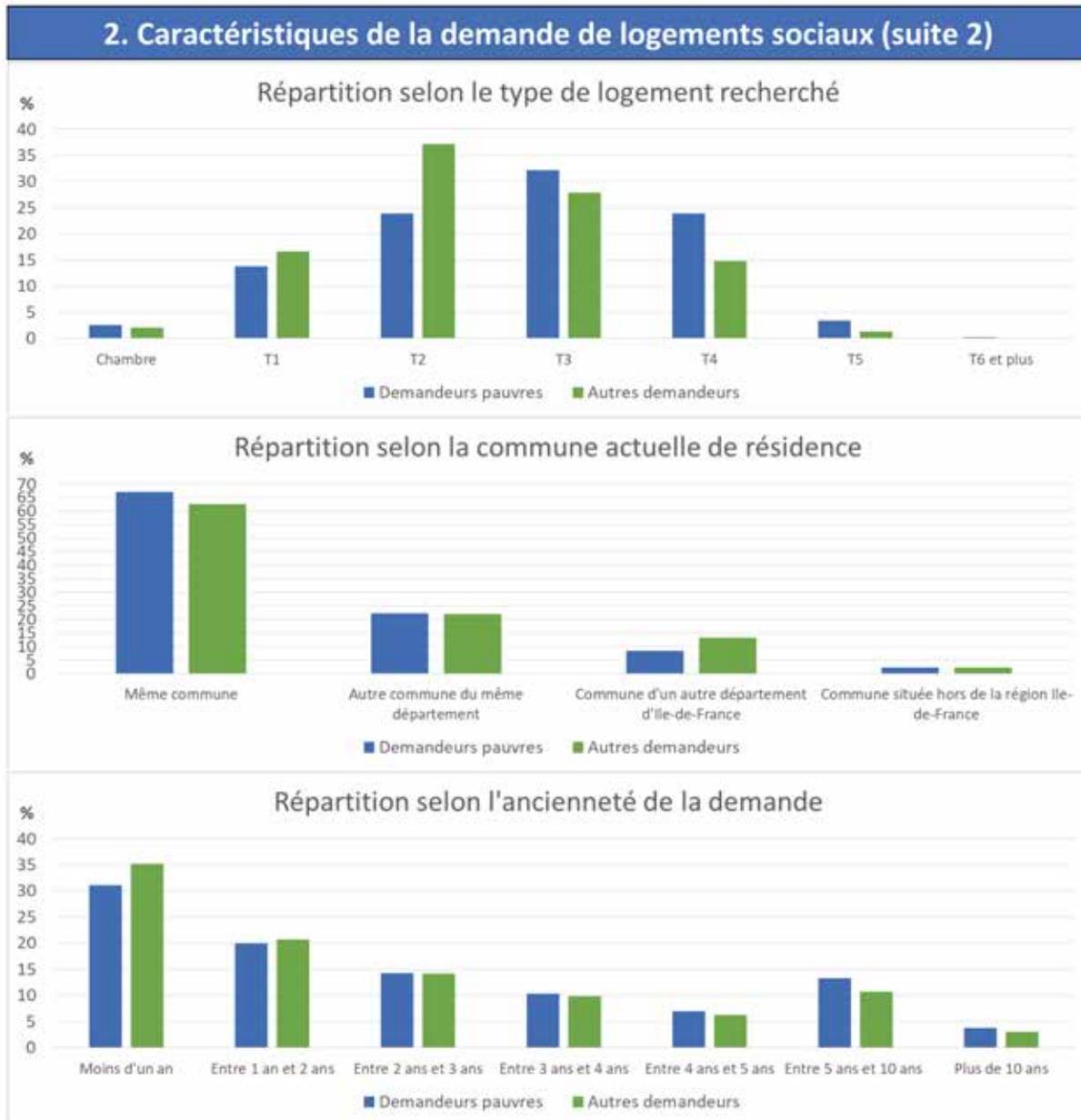
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +1,10 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,52 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,85 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1 ^{er} décile de la population | 757 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population | 1 045€/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 512 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 27,5 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 5,7 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 16,2 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 5 487 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 1,3 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 5,7 % | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 35 064 dont demandeurs pauvres : 17 426

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs | 484 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs | 729 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 067 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 49,7 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 58,9 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 93,0 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 64,4 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 14 403 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 128 ‰ | 84 ‰ |

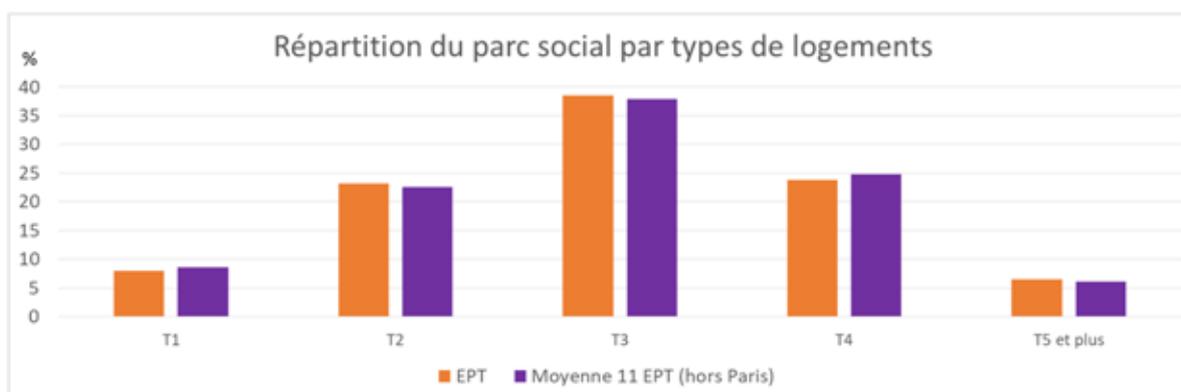




3. Développement du parc social

Logements sociaux : 73 009 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 30 704

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 42,5 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 0,0% | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 0,0 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 0,0 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 54,6 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 42,1 % | 44,3 % |



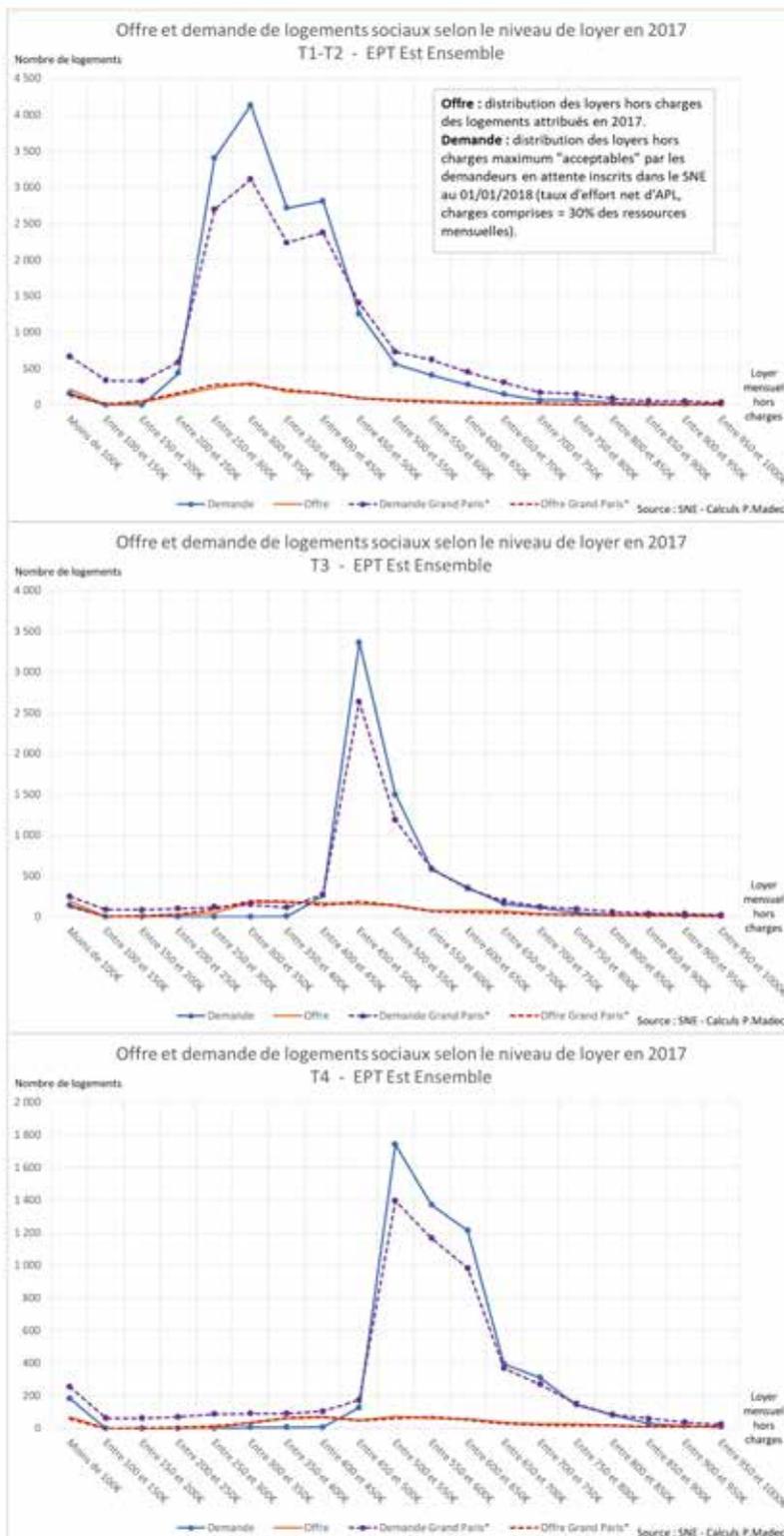
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,3 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 4,6 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 532 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 126 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 4,4 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

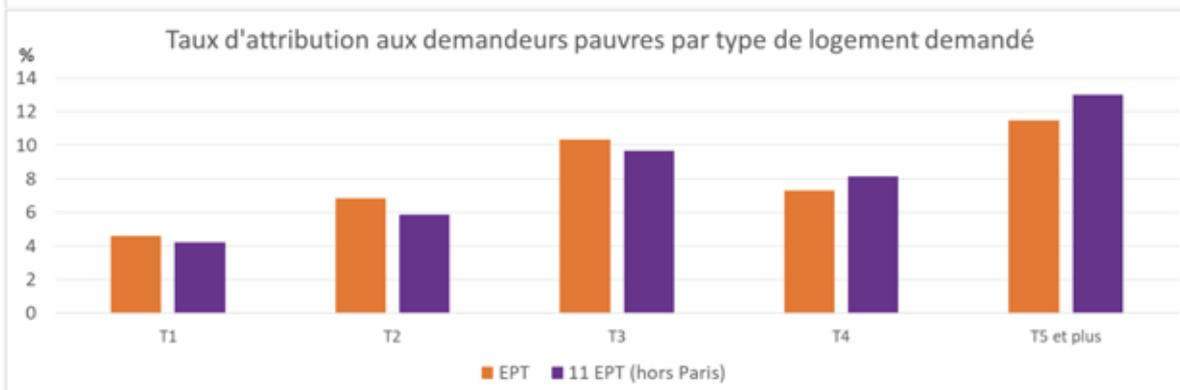
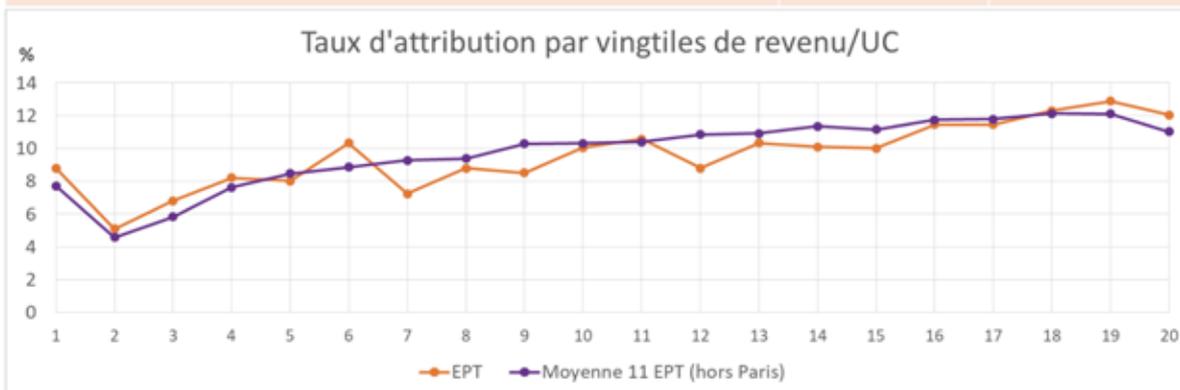
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile | EPT | 41 % | 59 % | 53 % | 52 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 6,3 ans | 2,0 ans | 4,2 ans | 14,2 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 0,9 % (160) | 2,1 % (140) | 3,2 % (180) | 1,4 % (50) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 4 054 dont à des demandeurs pauvres : 1 474

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 9,6 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 7,9 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

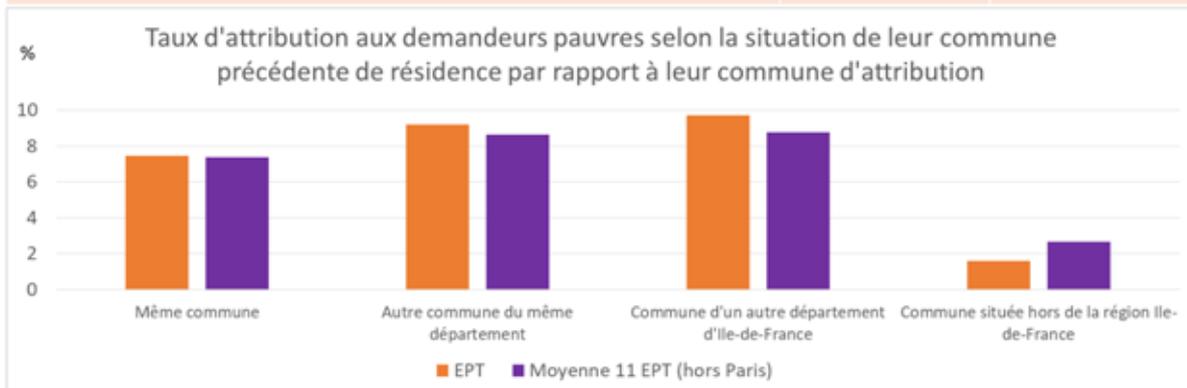
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile local : 512

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile local | 12,6 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile local qui leur revient effectivement | 37 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 647

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 16,0 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 54,6 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 22,5 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 13,6 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°8 Est Ensemble

Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°9 : Grand Paris Grand Est

Synthèse

1. Contexte territorial

Grand Paris Grand Est (GPGE) a une croissance démographique, un niveau de vie et un taux de pauvreté proches de la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Mais il se distingue par de grandes disparités communales de taux de pauvreté, et par un faible nombre d'emplois par ménage, encore dégradé par une baisse des emplois entre 2013 et 2018, fait unique dans la MGP (Métropole du Grand Paris). GPGE n'ayant pas de commune limitrophe de Paris, les prix et les loyers des logements privés y sont bas (relativement à la moyenne).

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans GPGE est plus élevé qu'en moyenne (47% contre 43%). Parmi eux, les familles monoparentales (35% des demandeurs contre 32% en moyenne) sont nettement plus nombreuses que les isolés (23% contre 29%) ; les personnes âgées sont relativement peu nombreuses (11% contre 14%), de même que ceux qui sont déjà locataires du parc social (27% contre 31%). Les demandeurs en attente d'un logement social depuis plus de trois ans sont un peu moins nombreux qu'ailleurs dans la MGP (28% contre 32% en moyenne), mais le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement est particulièrement élevé dans l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis (128 pour 1000 demandeurs d'un logement social).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de GPGE est proche de 25%, mais leur répartition sur le territoire est très inégale : le poids démographique des communes avec moins de 20% de logements sociaux y est de 31%, contre 18% en moyenne. De plus, 42% des logements sociaux de GPGE sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne, et la proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est faible (33% contre 44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans les autres territoires de la MGP, la mobilité des habitants du parc social de GPGE est faible (7%), et elle est encore plus faible dans le parc social à bas loyer (6%), bien qu'un peu supérieure à la moyenne (5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer nettement moins important qu'ailleurs dans la MGP et une mobilité dans ce parc à peine supérieure à la moyenne, les remises en location de logements à bas loyer, bien que compensées par un rythme de livraisons de PLAI supérieur à la moyenne, ne permettent pas d'assurer un volume suffisant d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) dans GPGE : 4,2 logements attribués pour 100 demandeurs par an, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GPGE est inférieure à la moyenne (47% contre 54%), et la durée théorique d'attente supérieure à la moyenne pour les T1-T2.

7. Taux d'attribution

Dans GPGE comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (8%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (11%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GPGE ne bénéficie que de 36% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 13% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 11% des attributions de logements sociaux dans Grand Paris Grand Est (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 399 007

Ménages : 158 145

Emplois : 101 463

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,69 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | -0,46 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,64 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 872 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 239 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 774 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 19,6 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 8,6 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 14,5 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 3 415 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 1,0 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 5,9 % | 6,0 % |

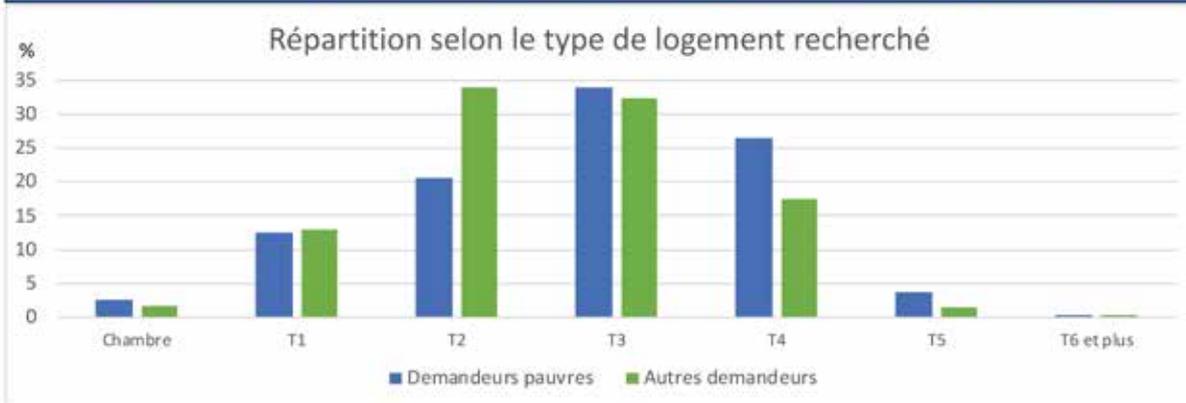
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 19 659 dont demandeurs pauvres : 9 207

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|--------------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 522 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 779 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 105 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 46,8 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 58,3 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 93,1 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,8 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 64,4 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 14 403 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 128 ‰ | 84 ‰ |



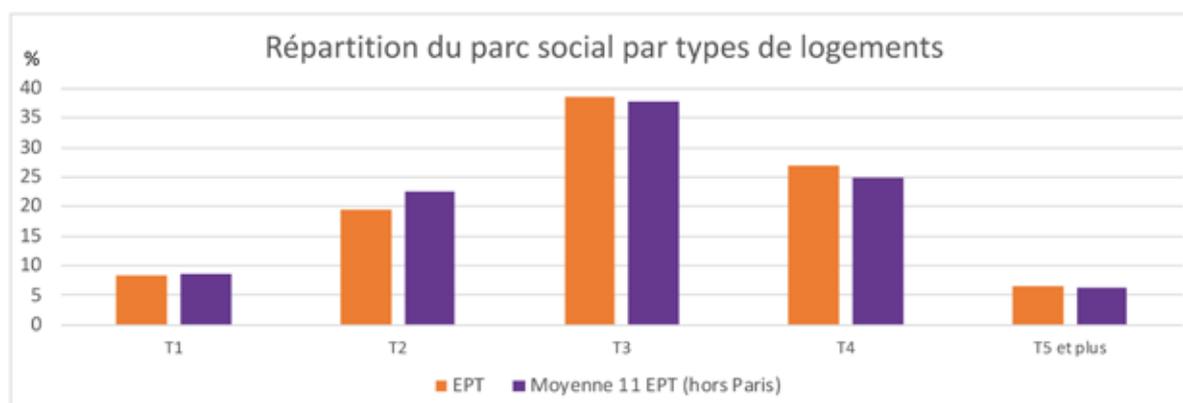
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 2)



3. Développement du parc social

Logements sociaux : 37 763 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 12 432

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 24,0 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 47,7 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 30,9 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 3,7 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 41,9 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 32,9 % | 44,3 % |



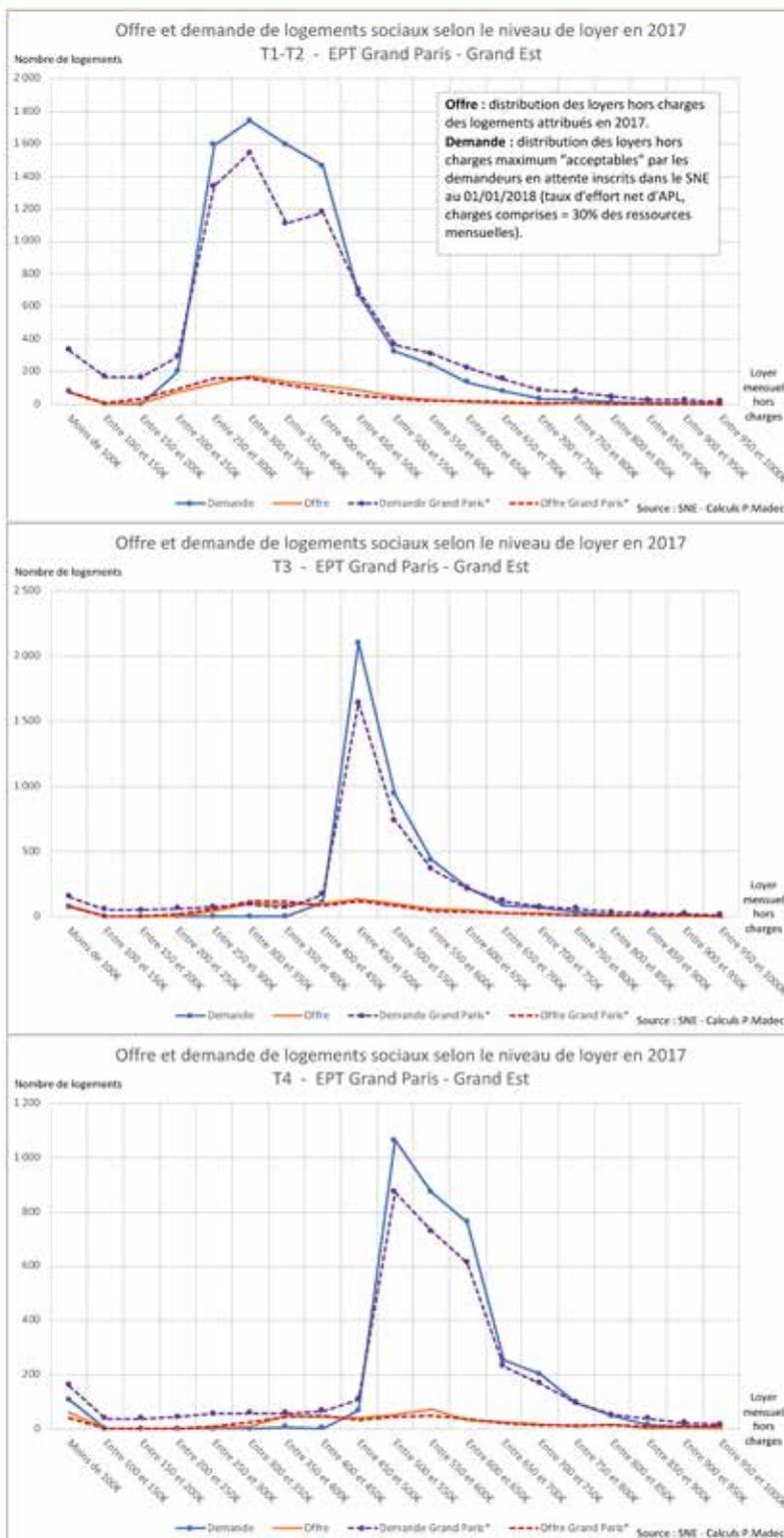
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 6,6 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 6,0 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-----|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 833 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 85 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 4,2 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

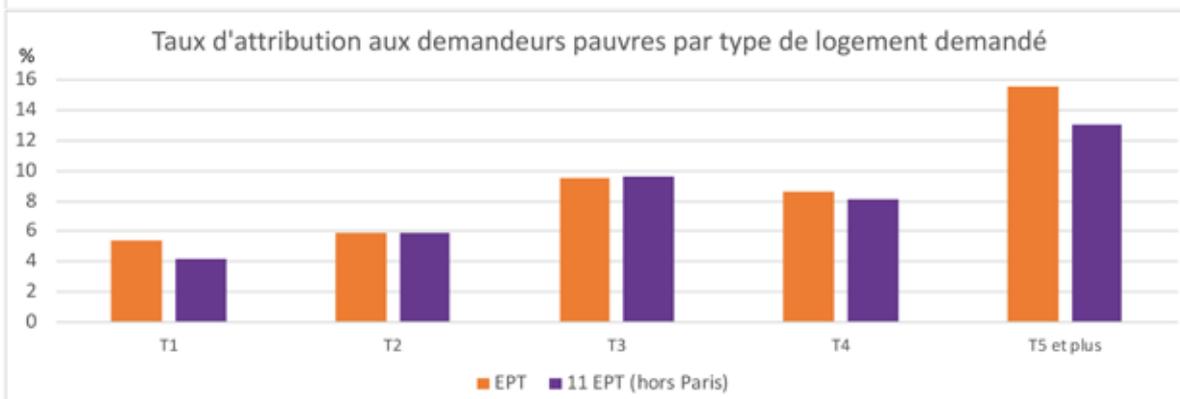
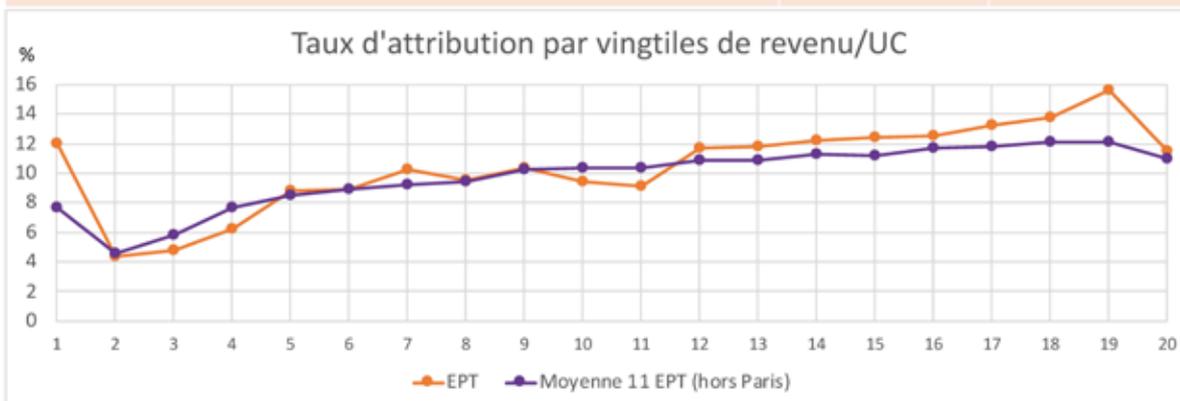
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|------------|------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 33 % | 57 % | 55 % | 56 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 6,8 ans | 2,1 ans | 3,6 ans | 9,4 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 0,9 % (80) | 1,8 % (70) | 3,0 % (110) | 1,7 % (40) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 2 212 dont à des demandeurs pauvres : 721

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|--------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 10,5 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 8,2 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

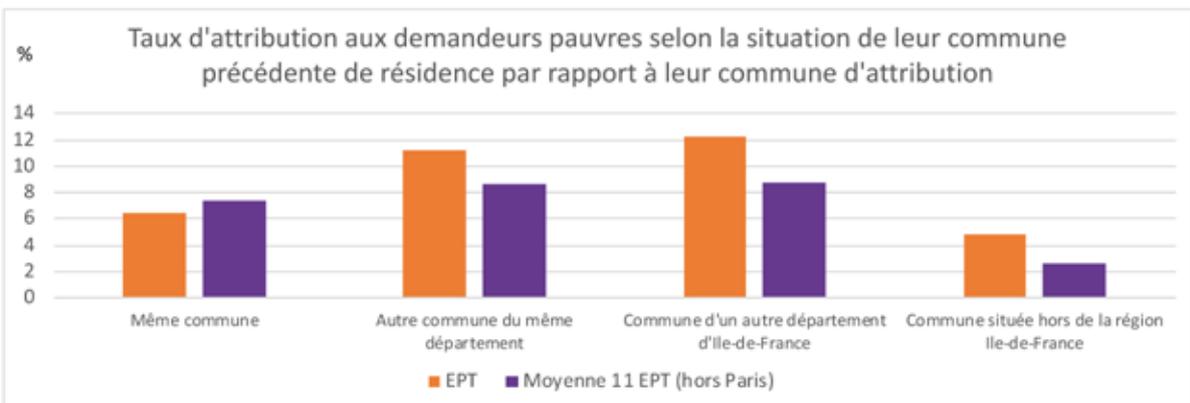
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 286

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 12,9 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 36 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 286

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 12,9 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 41,9 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 17,5 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 11,1 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°9 Grand Paris Grand Est

Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble



LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°10 : Paris Est Marne et Bois

Synthèse

1. Contexte territorial

La croissance démographique et l'évolution de l'emploi dans Paris Est Marne et Bois (PEMB) sont inférieures à la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Le niveau de vie médian du territoire (2 277 €/UC/mois) est supérieur à la moyenne (1 940 €), et le taux de pauvreté très inférieur (11,7% contre 19,2%). PEMB représente une aire de prospérité par rapport aux territoires de l'Est parisien de son entourage : en témoigne le prix médian plus élevé des loyers privés, et surtout celui des logements anciens.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans PEMB est moins élevé qu'en moyenne (37% contre 43%). Parmi les demandeurs pauvres, le pourcentage de personnes seules, en attente d'un T1, est - de même que dans les autres territoires de la MGP disposant d'un niveau de vie élevé - supérieur à la moyenne (32% contre 29%) ; pour autant, ce pourcentage plus élevé n'est pas compensé à PEMB - comme dans d'autres EPT - par un moindre nombre de ménages monoparentaux : leur pourcentage (33%) dépasse ici un peu la moyenne (32%). Pour les demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement, le département du Val-de-Marne se situe en dessous de la moyenne (71 contre 86, pour 1000 demandeurs d'un logement social).

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales du territoire (21,5%) est une des plus faibles de la MGP, et leur répartition est très inégale : le poids démographique des communes avec moins de 20% de logements sociaux est très marqué : 45% contre 18% en moyenne ; celui des communes carencées (loi SRU) également : 32% contre 13% en moyenne. Seuls 19% des logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne. Pour autant, sans doute en raison de l'ancienneté du parc, la proportion de logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977 et assimilés) est la plus élevée de l'ensemble de la MGP : 56% contre 44% en moyenne !

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans les autres territoires de la MGP, la mobilité des habitants du parc social de PEMB est faible (5,7% contre 6,6% en moyenne), et particulièrement dans le parc social à bas loyer (estimée à environ 4% contre 5% en moyenne).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social peu important - même s'il compte une forte proportion de PLAI et PLUS<77 -, une mobilité faible dans ce parc, et un nombre annuel très faible de livraisons de PLAI (0,14 pour 100 demandeurs contre 0,28 en moyenne), on constate que le nombre annuel d'attributions (un peu plus de 1 000) de logements à bas loyer (< aux plafonds de loyer APL) situe PEMB dans la fourchette basse de l'échantillon : seulement 3,8 pour 100 demandeurs par an, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs, est à PEMB supérieure à la moyenne (56% contre 54%). Pour autant, la durée théorique d'attente de ces demandeurs (pour tout type de logement) est également supérieure à la moyenne, et ce bien que le pourcentage de demandeurs non solvabilisés par l'APL soit à PEMB inférieur à la moyenne des autres EPT.

7. Taux d'attribution

Les taux d'attribution moyens à tous les demandeurs (7,8%) et aux demandeurs pauvres (6,0%) sont en dessous de la moyenne (9,8% et 7,6%). Comme ailleurs dans la MGP, la différence entre ces taux contredit la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Les 25% de demandeurs d'un logement social les plus pauvres (le 1^{er} quartile) ne bénéficient dans PEMB que de 31% des attributions de logements qui leur sont accessibles (32% en moyenne) ; leur part dans le total des attributions n'est que de 13% (14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Dans Paris Est Marne et Bois, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 7% des attributions de logements sociaux hors QPV (contre 10% en moyenne) : on est loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

| Population : 508 171 Ménages : 225 395 Emplois : 160 411 | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,22 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,20 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,71 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 1 063 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 572 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 2 277 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 11,7 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 4,2 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 19,0 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 6 149 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 2,4 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 6,4 % | 6,0 % |

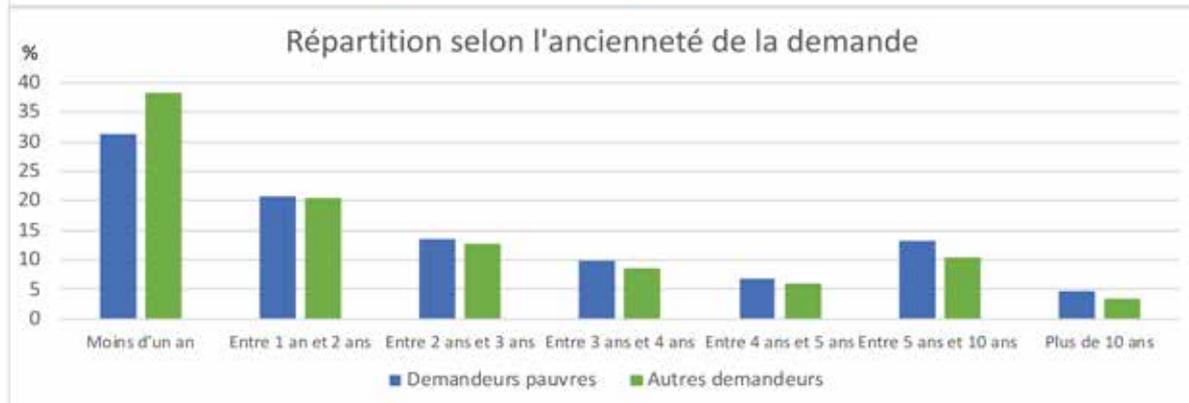
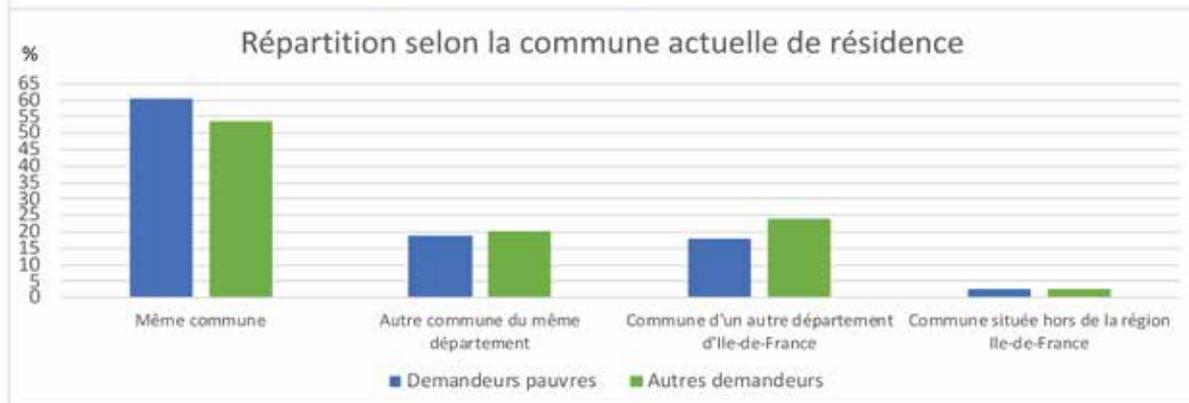
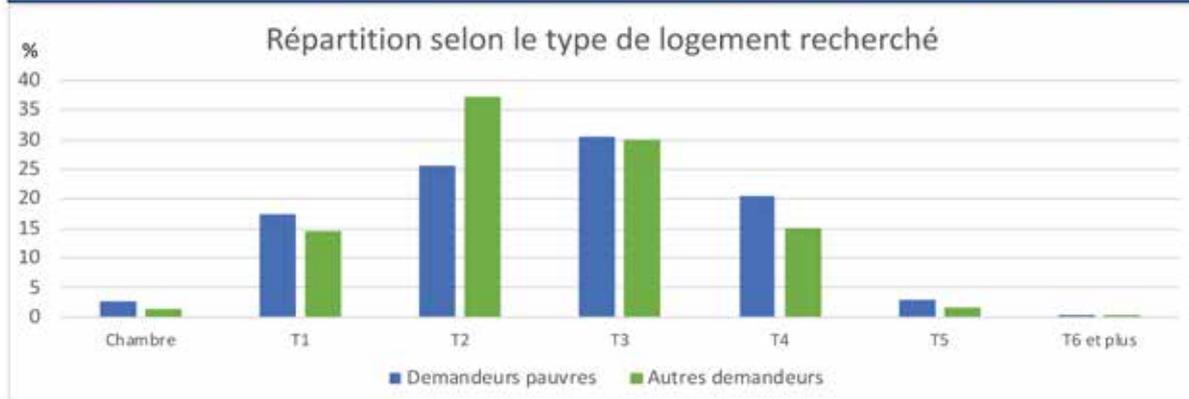
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 28 674 dont demandeurs pauvres : 10 500

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|-----------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 561 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 873 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 269 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 36,6 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 46,9 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 85,9 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,9 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 7 008 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 71 ‰ | 84 ‰ |



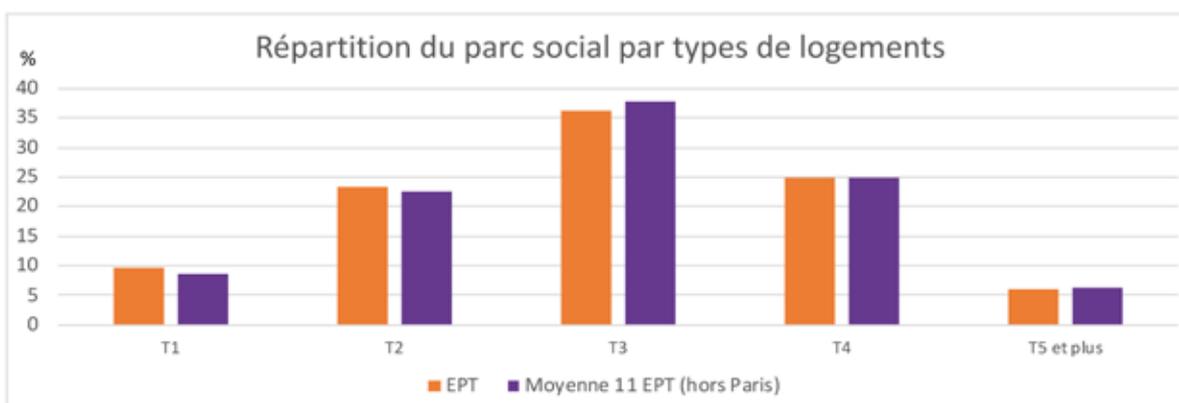
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 2)



3. Développement du parc social

Logements sociaux : 48 318 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 26 872

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 21,5 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 52,0 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 45,4 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 32,3 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 19,4 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 55,6 % | 44,3 % |



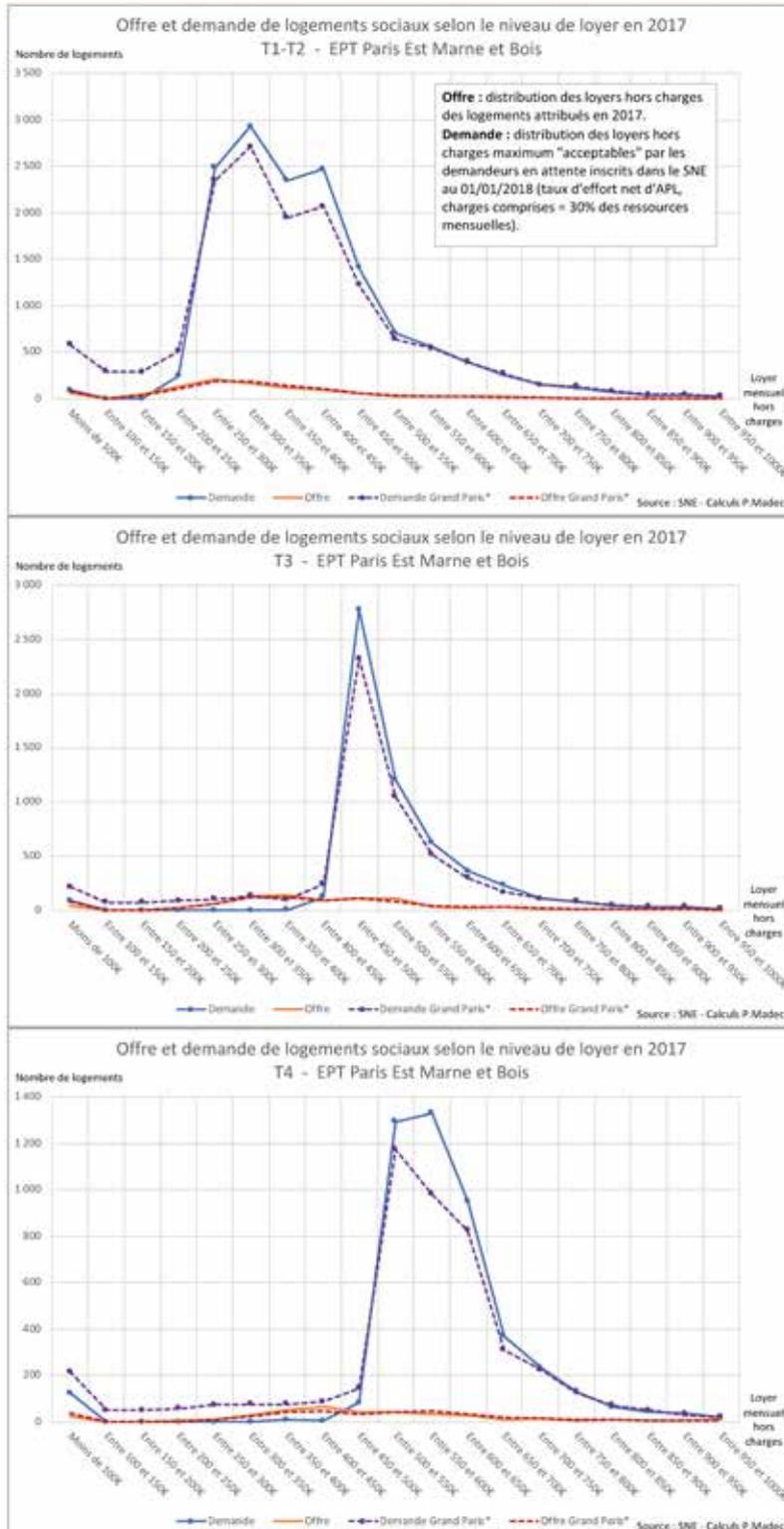
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,7 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 3,9 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 1 091 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 41 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 3,8 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

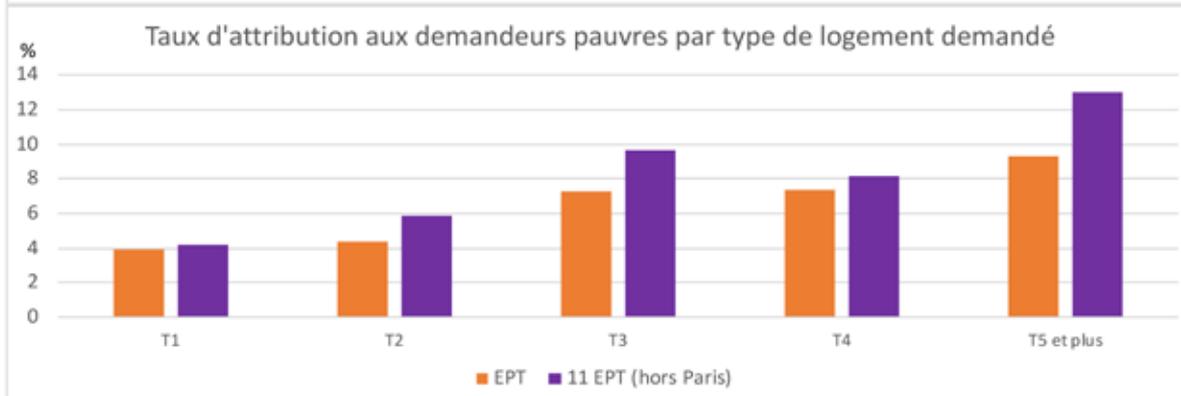
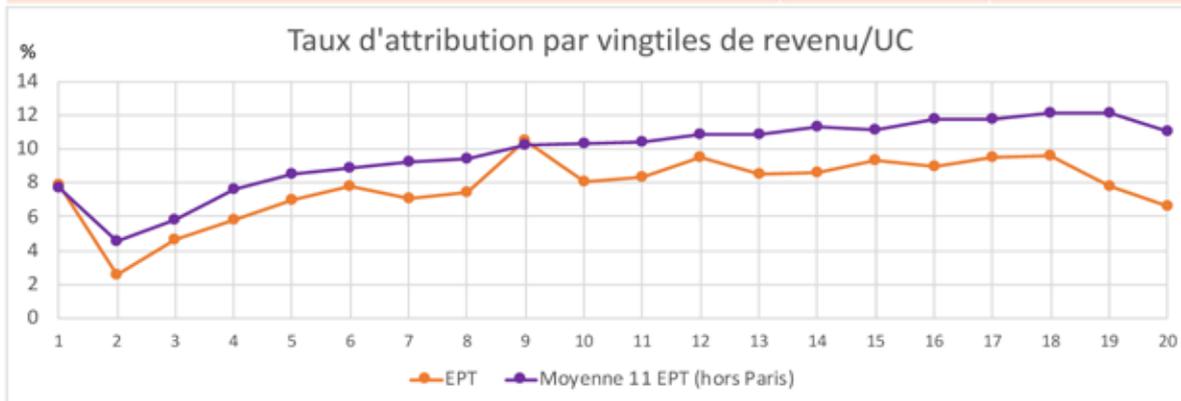
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|------------|------------|-------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 48 % | 63 % | 64 % | 54 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 7,1 ans | 2,6 ans | 4,5 ans | 11,5 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 0,6 % (90) | 1,5 % (90) | 2,6 % (130) | 1,1 % (30) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 2 504 dont à des demandeurs pauvres : 587

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 7,8 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 6,0 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

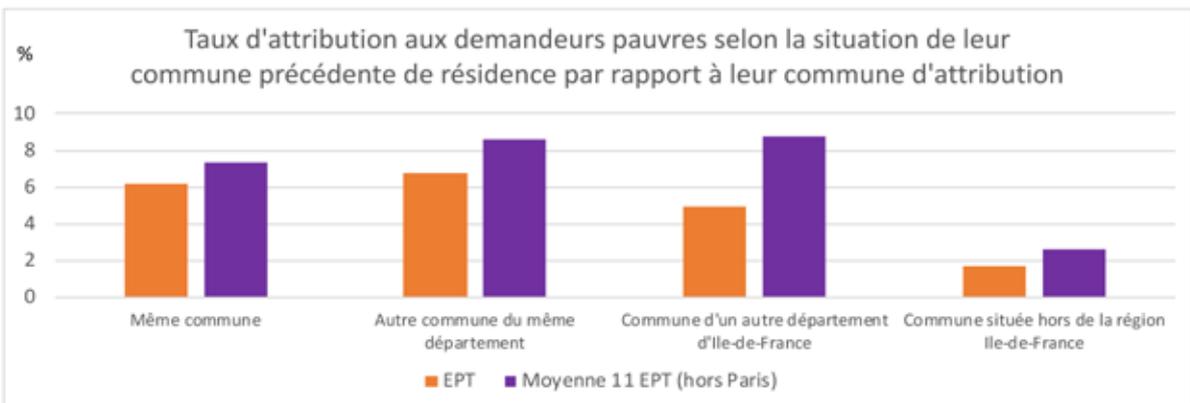
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 331

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 13,2 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 31 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 197

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 7,9 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 19,4 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 12,7 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 6,9 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°10 Paris Est Marne et Bois

Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, Vincennes



LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LES MÉTROPOLES REGIONALES

EPT n°11 : Grand Paris Sud Est Avenir

Synthèse

1. Contexte territorial

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a une croissance démographique légèrement plus importante que celle de la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Il est caractérisé par un niveau de vie médian un peu plus faible que la moyenne (1 868 € contre 1940 €) et un taux de pauvreté moins important (16% contre 19%) mais très disparate entre les territoires communaux. GPSEA étant plus éloigné de Paris, les loyers médians du parc privé et les prix médians des appartements anciens sont plus faibles que la moyenne. Il est également caractérisé par un taux de vacance particulièrement faible (4,5% contre 6% en moyenne).

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans GPSEA est proche de la moyenne (43%). Parmi eux, on constate des pourcentages assez élevés de familles monoparentales (35% des demandeurs contre 32% en moyenne) et de personnes de moins de 30 ans (18% contre 15%). Les demandeurs pauvres sans logement ou hébergés sont plus nombreux que la moyenne (39% contre 37%) ; Les demandeurs en attente d'un logement social depuis plus de trois ans sont un peu moins nombreux qu'ailleurs dans la MGP (Métropole du Grand Paris) : 29% contre 32% en moyenne. Le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement dans l'ensemble du département du Val-de-Marne (71 pour 1000 demandeurs d'un logement social) est proche de la moyenne de la MGP.

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de GPSEA est proche de la moyenne (32% contre 31%). Toutefois, le poids démographique des communes avec moins de 20% de logements sociaux y est de 27%, contre 18% en moyenne. Seulement 21% des logements sociaux de GPSEA sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne. La proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est quant à elle particulièrement faible (25% contre 44% en moyenne).

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des habitants du parc social de GPSEA est légèrement plus importante que la moyenne (8% contre 7%). Elle est plus élevée que la moyenne dans le parc social à bas loyer (estimée à 9% contre 5%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer nettement moins important qu'ailleurs dans la MGP mais où se manifeste une mobilité un peu plus forte qu'ailleurs, et avec des mises en location annuelles de logements PLAI très faibles (44 logements par an en moyenne de 2014 à 2018), l'offre de logements à bas loyer est faible : seulement 4,7 logements sociaux à bas loyer (< Plafonds de loyer APL) sont attribués dans l'année pour 100 demandeurs, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GPSEA est inférieure à la moyenne (48% contre 54%).

7. Taux d'attribution

Dans GPSEA comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres est très faible (8%) et se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (11%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GPSEA ne bénéficie que de 34% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 13% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 10% des attributions de logements sociaux dans Grand Paris Sud Est Avenir, tout comme dans l'ensemble de la MGP, loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 318 284

Ménages : 128 562

Emplois : 113 128

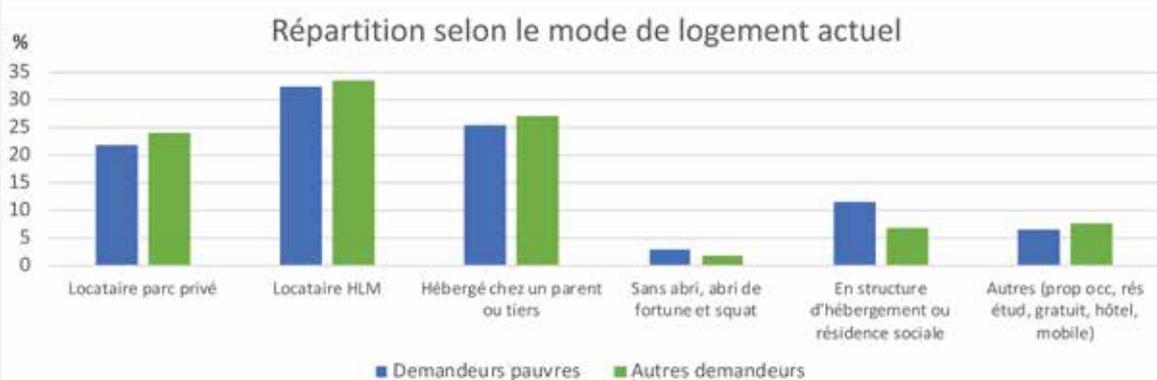
| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,82 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | +0,25 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,88 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 958 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 336 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 868 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 16,3 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 6,5 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 15,3 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 3 707 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 1,0 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 4,6 % | 6,0 % |

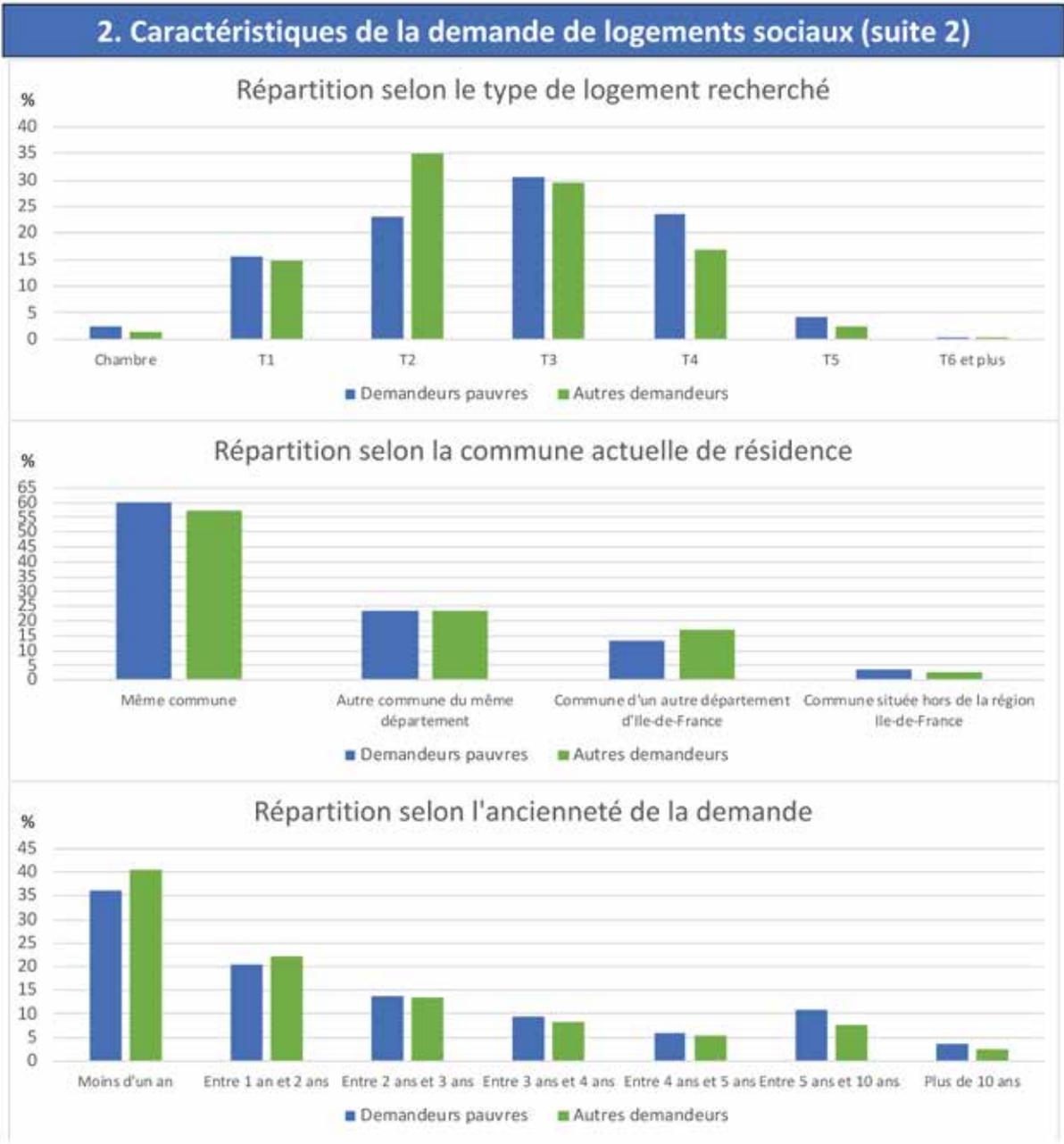
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Demandeurs de logements sociaux : 19 321 dont demandeurs pauvres : 8 375

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|--------------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 531 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 810 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 156 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 43,3 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 54,3 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 91,9 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,9 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 7 008 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 71 ‰ | 84 ‰ |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 1)

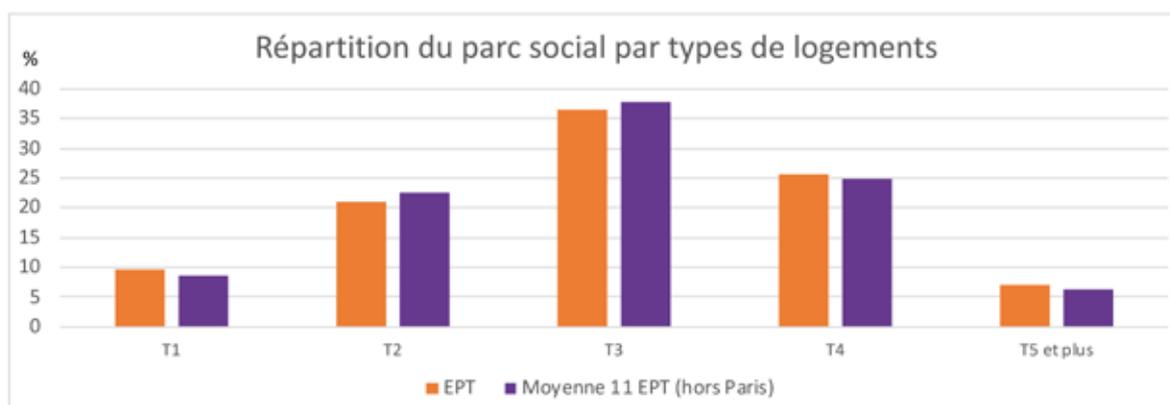




3. Développement du parc social

Logements sociaux : 40 407 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 10 085

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 31,9 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 33,0 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 27,3 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 19,0 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 21,0 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 25,0 % | 44,3 % |



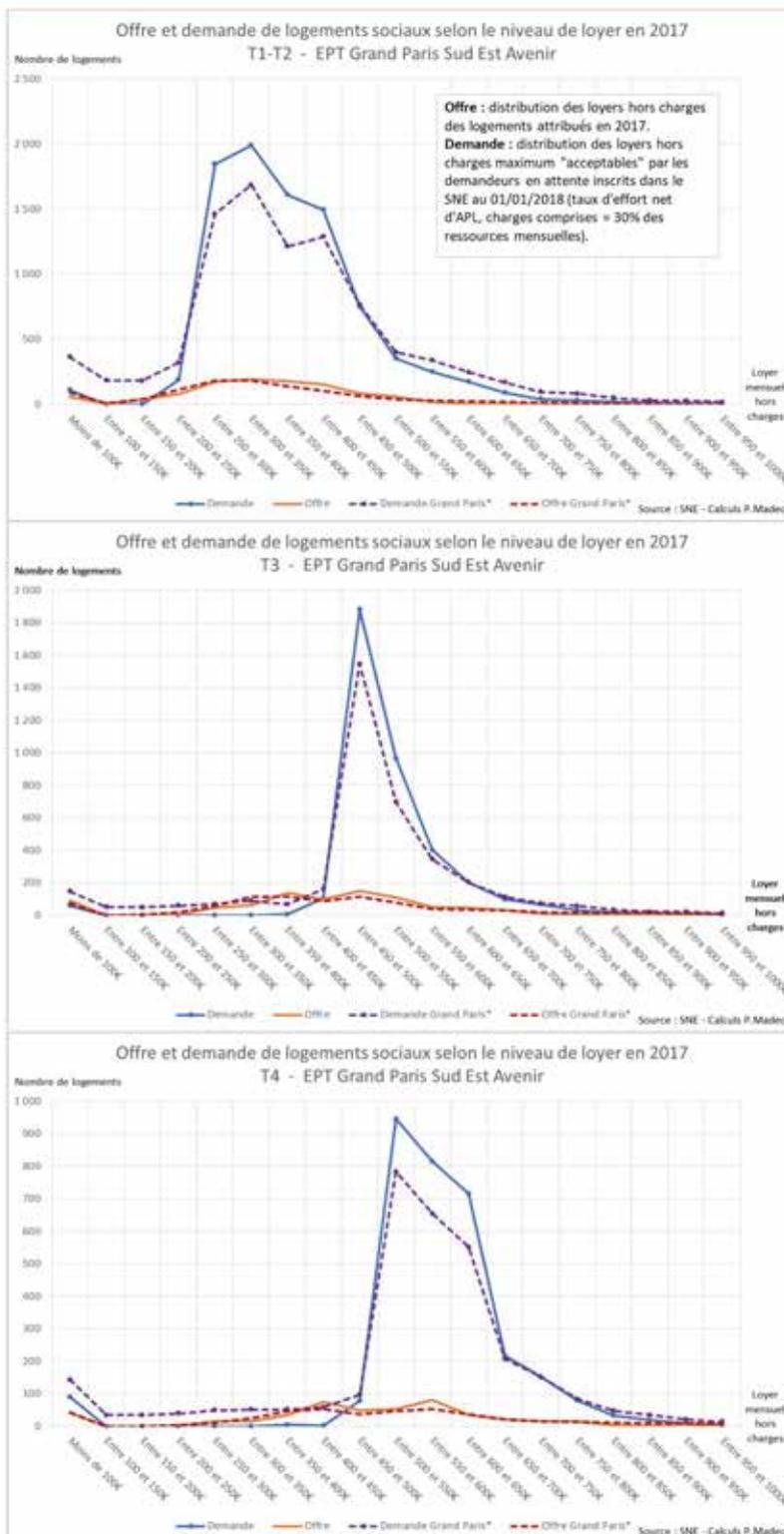
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 7,8 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 8,6 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-----|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 913 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 44 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 4,7 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

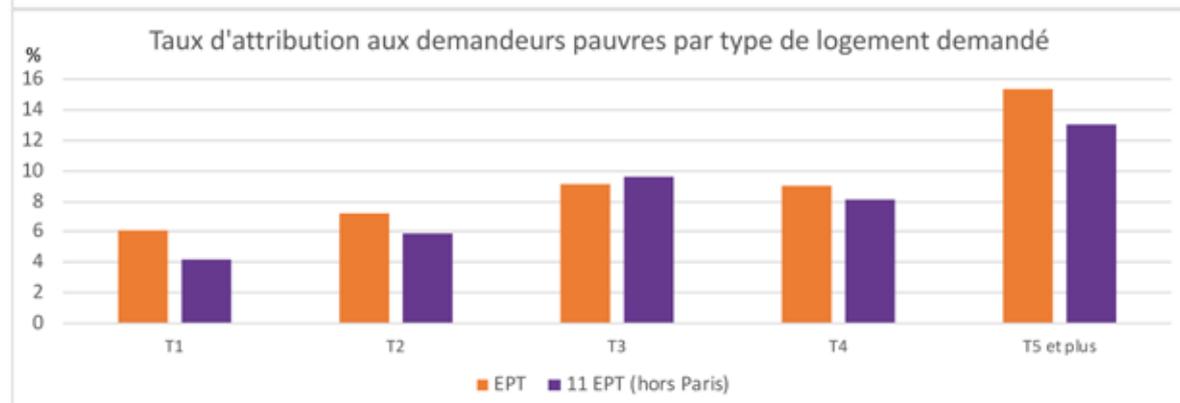
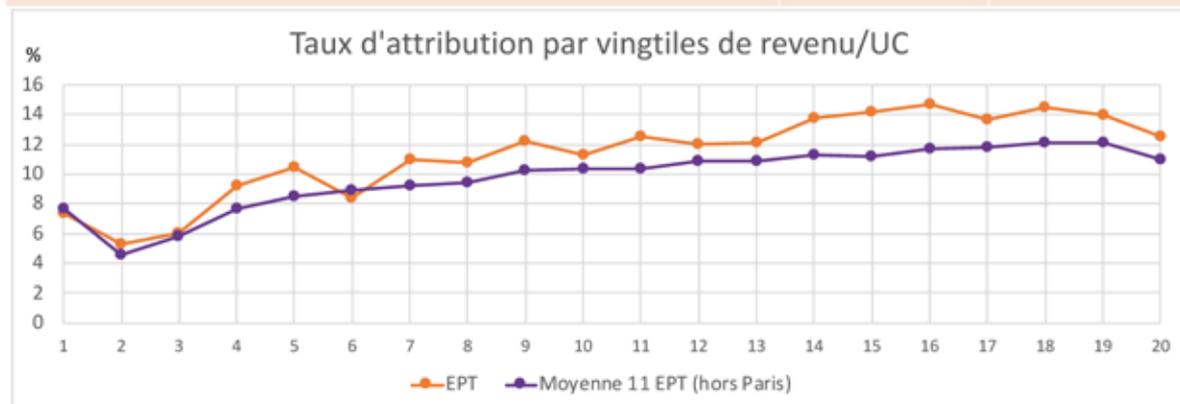
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|------------|------------|------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 34 % | 59 % | 57 % | 59 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 6,4 ans | 1,9 an | 3,0 ans | 6,1 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,2 % (110) | 1,5 % (60) | 2,8 % (90) | 1,6 % (30) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 2 151 dont à des demandeurs pauvres : 670

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|--------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 11,4 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 8,5 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

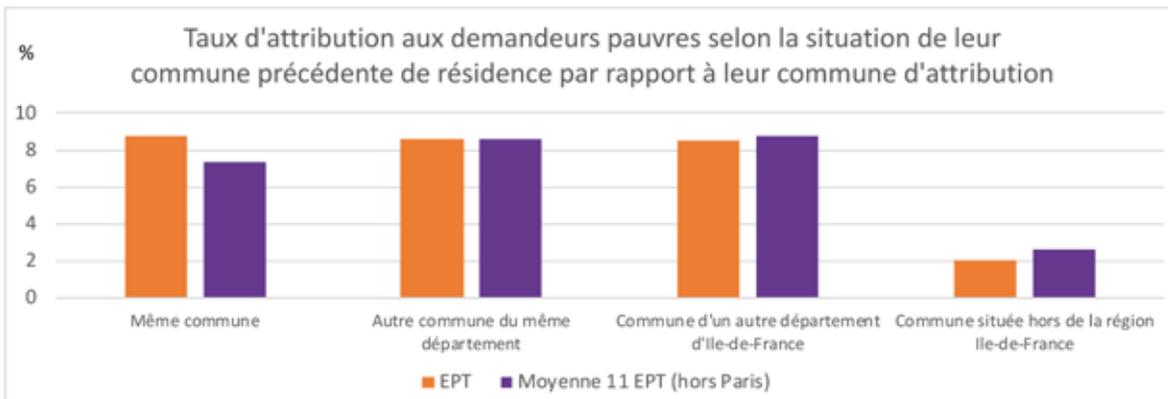
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 274

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 12,7 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 34 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 231

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 10,7 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 21,0 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 15,1 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 9,7 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°11 Grand Paris Sud Est Avenir

Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Tréville, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Santeny, Sucy-en-Brie et Villecresnes.





LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

EPT n°12 : Grand Orly Seine Bièvre

Synthèse

1. Contexte territorial

Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) a une croissance démographique plutôt élevée : 0,9% par an, contre 0,8% pour la moyenne des 11 territoires hors Paris de la Métropole du Grand Paris (désignée simplement de « moyenne » dans les lignes qui suivent). Son taux de pauvreté, égal à 19,8%, est proche de la moyenne (19,2%). Les montants des loyers des logements privés y sont relativement bas par rapport à la moyenne (médiane : 15,7 €/m² contre 17,0 € en moyenne). C'est le cas également pour le prix des appartements anciens (médiane : 3 939 €/m² contre 5 111 €/m² en moyenne).

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Le pourcentage de personnes pauvres dans l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans GOSB est légèrement plus élevé que la moyenne (45% contre 43%). GOSB est caractérisé par une forte proportion de demandeurs pauvres de logements sociaux sans logement ou hébergés (39% contre 37% en moyenne). Le nombre de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » encore en attente de relogement dans l'ensemble du département du Val-de-Marne (71 pour 1000 demandeurs d'un logement social) est proche de la moyenne de la MGP.

3. Développement du parc social

GOSB est caractérisé par un volume important de logements sociaux (plus de 100 000), qui représentent une part élevée de l'ensemble des résidences principales : 34,5% contre 31,4% en moyenne. Le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est faible (14% contre 34% en moyenne), de même que celui des communes qui ont moins de 20% de logements sociaux (9% contre 18% en moyenne). Il est à noter qu'aucune commune n'est carencée SRU. 29% des logements sociaux de GOSB sont situés dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), contre 35% en moyenne, et la proportion de PLAI et de PLUS avant 1977 et assimilés est semblable à la moyenne (44%).

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des habitants dans le parc social à bas loyer est faible (estimée à 6%) bien que légèrement supérieure à la moyenne (estimée à 5%). Les remises en location annuelles de logements à bas loyers sont également faibles mais légèrement plus élevées que la moyenne : 5,3 remises en location à bas loyer (<plafond APL) pour 100 demandeurs, contre 4,5 en moyenne.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

GOSB est caractérisé par un parc de logements sociaux à bas loyer plus important qu'ailleurs dans la MGP (près de 45 000 PLAI et PLUS<77), et par des livraisons annuelles de PLAI faibles mais un peu supérieures à la moyenne (0,4 pour 100 demandeurs, contre 0,3 en moyenne). Ainsi, l'offre de logements à bas loyer, bien que faible, est légèrement plus importante que la moyenne : 5,7 logements sociaux à bas loyer (< Plafonds de loyer APL) sont attribués dans l'année pour 100 demandeurs, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GOSB est de 53% (proche de la moyenne à 54%). Mais, sauf pour les T3 et T4, les durées d'attente théoriques pour ces demandeurs dépassent largement trois ans.

7. Taux d'attribution

Dans GOSB comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (9%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (12%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans GOSB ne bénéficie que de 31% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions, loin d'en représenter le quart, n'est ainsi que de 13% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 11% des attributions de logements sociaux dans GOSB (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

2. Contexte territorial

Population : 710 962

Ménages : 296 796

Emplois : 282 443

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Évolution de la population entre 2013 et 2018 | +0,91 %/an | +0,69 %/an |
| Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 | -0,03 %/an | +0,39 %/an |
| Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages | 0,95 | 1,00 |
| Niveau de vie maximum du 1er décile de la population | 865 €/UC/mois | 925 €/UC/mois |
| Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population | 1 224 €/UC/mois | 1 335 €/UC/mois |
| Niveau de vie médian de la population | 1 744 €/UC/mois | 1 940 €/UC/mois |
| Taux de pauvreté | 19,8 % | 19,2 % |
| Écart-type des taux de pauvreté communaux | 6,2 pts de % | 5,6 pts de % |
| Loyer médian du parc privé | 15,7 €/m ² /mois | 17,0 €/m ² /mois |
| Prix médian des appartements anciens | 3 939 €/m ² | 5 111 €/m ² |
| Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles | 1,6 % | 2,1 % |
| Pourcentage de logements vacants | 5,8 % | 6,0 % |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

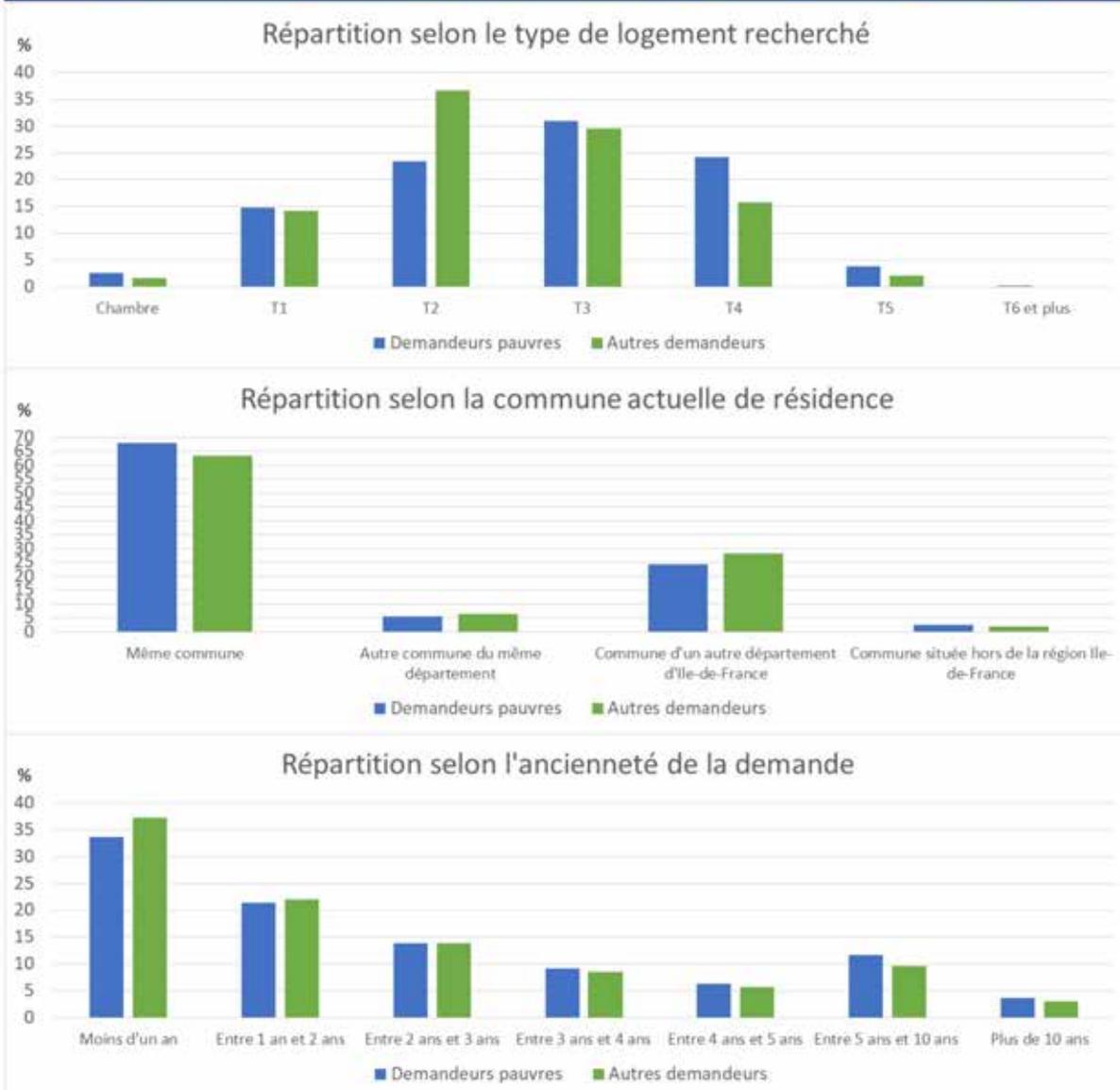
Demandeurs de logements sociaux : 48 406 dont demandeurs pauvres : 21 682

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|-----------------|--------------------------------|
| Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs | 500 €/UC/mois | 544 €/UC/mois |
| Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs | 800 €/UC/mois | 822 €/UC/mois |
| Revenu/UC médian des demandeurs | 1 138 €/UC/mois | 1 179 €/UC/mois |
| Pourcentage de demandeurs pauvres | 44,8 % | 42,6 % |
| Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI | 54,9 % | 52,5 % |
| Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS | 92,1 % | 89,4 % |
| Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) | 35,9 % | 36,8 % |
| Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) | 69,8 % | 68,0 % |
| Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) | 7 008 | |
| Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) | 71 ‰ | 84 ‰ |

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 1)



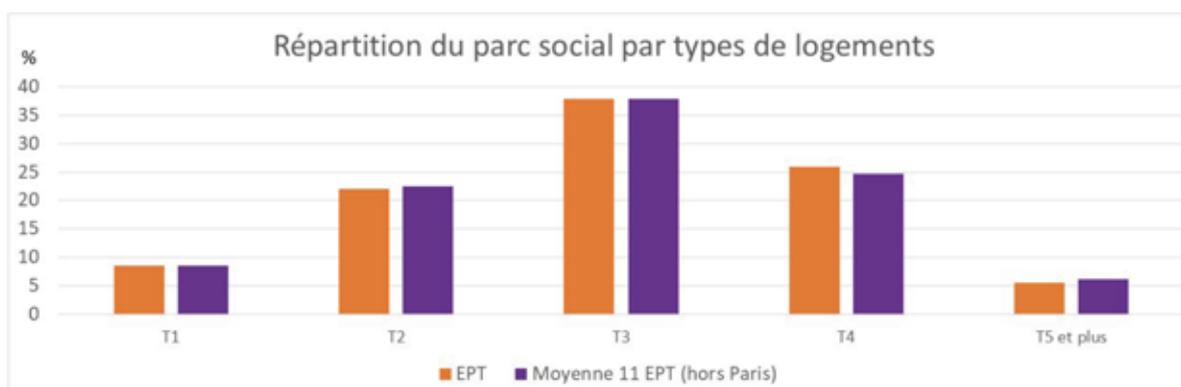
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite 2)



3. Développement du parc social

Logements sociaux : 101 081 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 44 763

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | 34,5 % | 31,4 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) | 14,4 % | 33,5 % |
| Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) | 9,1 % | 18,2 % |
| Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU | 0,0 % | 13,0 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV | 28,9 % | 35,0 % |
| Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux | 44,3 % | 44,3 % |



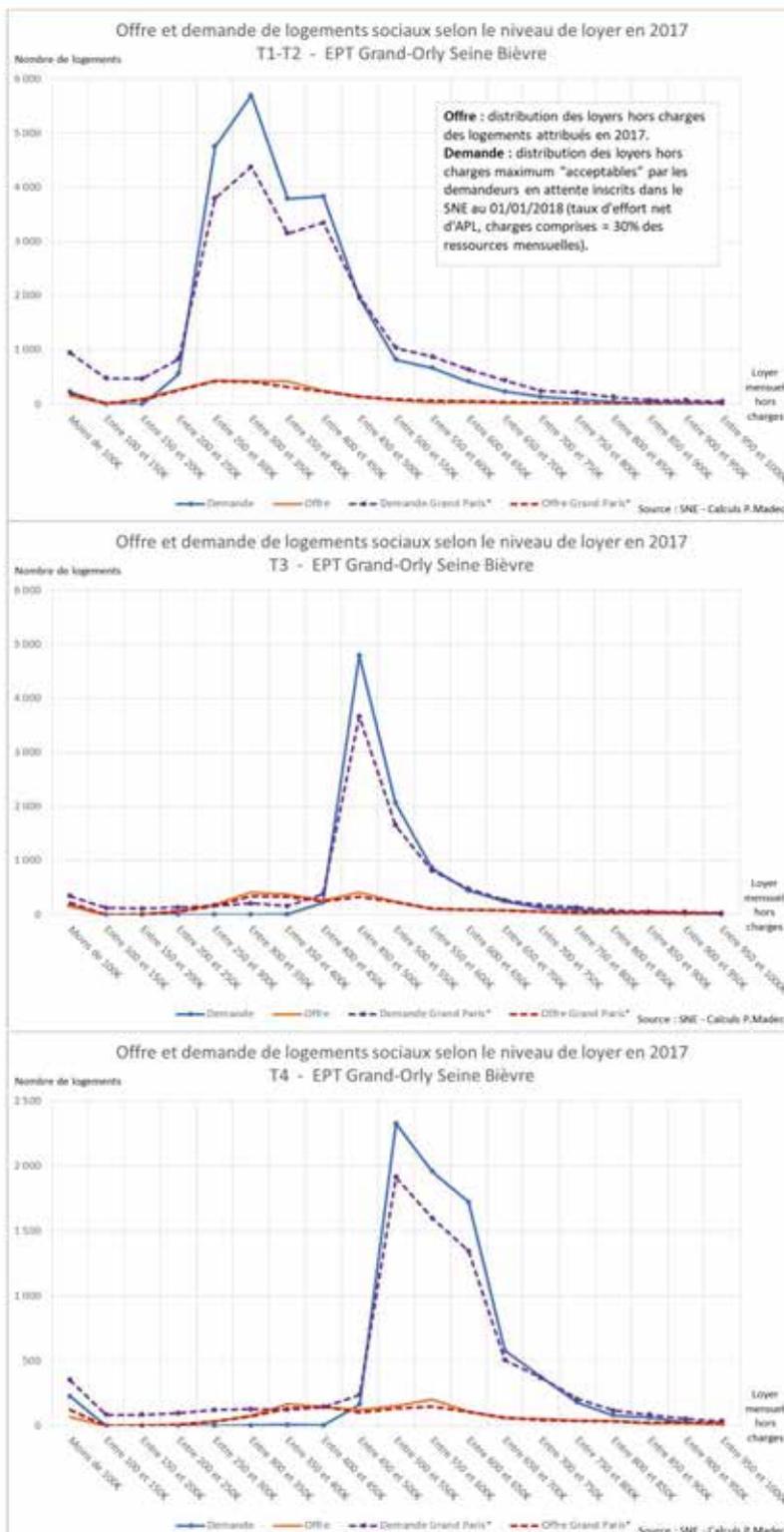
4. Mobilité des occupants du parc social

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Taux de mobilité moyen dans le parc social | 5,9 % | 6,6 % |
| Estimation du taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers | 5,7 % | 5,3 % |

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|-------|-----------------------------|
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (< Plafonds de loyer APL) | 2 741 | |
| Mises en location annuelles de logements PLAI | 170 | |
| Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer pour 100 demandeurs (< Plafonds de loyer APL) | 5,7 | 4,8 |

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



* Moyenne Grand Paris pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans le territoire considéré.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

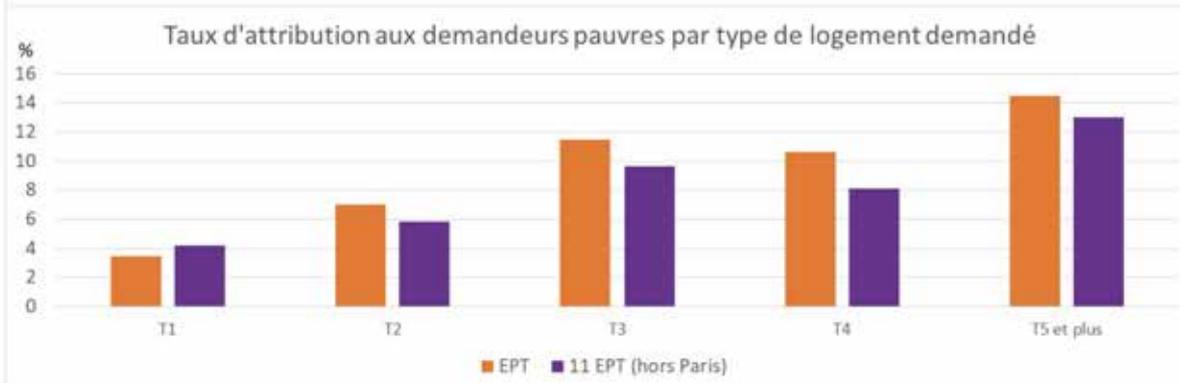
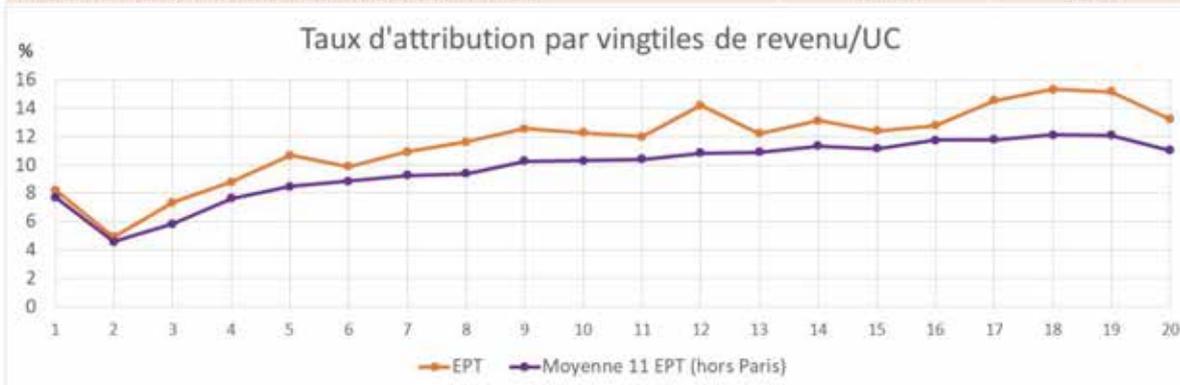
| Indicateurs | | T1-T2 | T3 | T4 | T5 |
|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile | EPT | 41 % | 65 % | 54 % | 53 % |
| | Moyenne 11 EPT* | 44 % | 62 % | 57 % | 58 % |
| Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles** | EPT | 6,0 ans | 1,4 an | 2,7 ans | 8,1 ans |
| | Moyenne 11 EPT* | 6,3 ans | 2,0 ans | 3,9 ans | 10,2 ans |
| Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL | EPT | 1,0 % (230) | 1,9 % (170) | 2,9 % (230) | 2,1 % (100) |
| | Moyenne 11 EPT* | 0,9 % | 1,8 % | 2,9 % | 1,4 % |

* Hors Paris **Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Attributions de logements sociaux dans l'année : 5 366 dont à des demandeurs pauvres : 1 693

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|---|--------|-----------------------------|
| Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs | 11,7 % | 9,8 % |
| Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres | 9,1 % | 7,6 % |



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

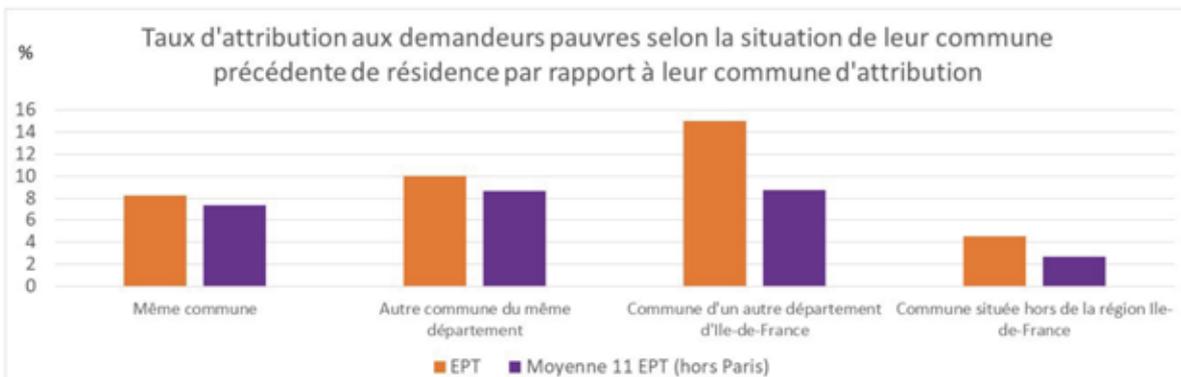
Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile local : 719

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile local | 13,4 % | 13,7 % |
| Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile local qui leur revient effectivement | 31 % | 32 % |

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF (RM/UC ≤ 778,75 €/UC/mois) : 644

| Indicateurs | EPT | Moyenne 11 EPT (hors Paris) |
|--|--------|-----------------------------|
| Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 12,0 % | 11,6 % |
| Part des logements sociaux situés en QPV (rappel) | 28,9 % | 35,0 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>en</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 16,8 % | 15,4 % |
| Part des attributions de logements sociaux <u>hors</u> QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF | 10,8 % | 9,8 % |



Communes composant l'EPT n°12 Grand Orly Seine Bièvre

Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry-sur-Seine



PARTIE 3

PRÉSENTATION DES INDICATEURS

| | |
|---|-----|
| Introduction | 133 |
| 1. Contexte territorial | 134 |
| 2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux | 136 |
| 3. Développement du parc social | 138 |
| 4. Mobilité des occupants du parc social | 139 |
| 5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer | 140 |
| 6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources | 140 |
| 7. Taux d'attribution | 142 |
| 8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile | 142 |
| 9. Mixité sociale | 143 |
| 10. Bibliographie | 144 |

Introduction

Dans leur format actuel, les fiches doivent être considérées comme « expérimentales ». La liste et la composition des indicateurs qu'elles contiennent sont destinées à évoluer, au fur et à mesure de l'actualisation des sources et données statistiques qu'elles exploitent, et en fonction des remarques et besoins exprimés par leurs utilisateurs.

Dans la mesure du possible, les indicateurs retenus pour décrire la situation des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP) sont les mêmes que ceux utilisés précédemment pour analyser 12 métropoles régionales ¹. Les différences tiennent à trois raisons :

- on compare ici des territoires appartenant à la même métropole ;
- certaines données statistiques ne sont pas disponibles à cette échelle géographique ² ;
- des améliorations ont été apportées au vu des résultats du premier exercice.

| Métropoles régionales (EPCI ³) | Métropole du Grand Paris (Paris & EPT ⁴) |
|--|--|
| Métropole d'Aix-Marseille-Provence | Commune de Paris |
| Métropole de Lyon | Vallée Sud Grand Paris |
| Métropole Européenne de Lille | Grand Paris Seine Ouest |
| Bordeaux Métropole | Paris Ouest La Défense |
| Toulouse Métropole | Boucle Nord de Seine |
| Nantes Métropole | Plaine Commune |
| Métropole Nice Côte d'Azur | Paris Terre d'Envol |
| Eurométropole de Strasbourg | Est Ensemble |
| Métropole Rouen Normandie | Grand Paris - Grand Est |
| Montpellier Méditerranée Métropole | Paris-Est-Marne et Bois |
| Rennes Métropole | Grand Paris Sud Est Avenir |
| Grenoble-Alpes-Métropole | Grand-Orly Seine Bièvre |

Pour chaque indicateur, dans une optique d'analyse comparée des 12 territoires de la MGP, y compris Paris, sont indiquées : sa valeur dans le périmètre géographique du territoire considéré, et la moyenne de ses valeurs dans les 11 territoires hors Paris de la MGP. Ce choix différent du précédent s'explique par la position centrale de la ville de Paris, dont découlent des caractéristiques qui la distinguent fortement des 11 autres territoires. Il nous a donc semblé plus pertinent de comparer les 11 territoires « périphériques » entre eux, et de comparer Paris à la situation moyenne de ces 11 territoires, que de prendre pour référence une moyenne « 12 territoires » qui aurait été profondément influencée par la seule ville de Paris.

Les « moyennes 11 EPT (hors Paris) » sont des moyennes simples, non pondérées, afin de ne pas donner un poids excessif aux EPT les plus peuplés (exemple : « Grand Orly Seine Bièvre », avec 711 000 habitants, est deux fois plus peuplé que « Grand Paris Seine Ouest », avec 320 000 habitants). Pour la même raison, les indicateurs sont la plupart du temps des pourcentages, des taux ou des ratios. Quelques chiffres absolus sont également fournis, pour rappeler les ordres de grandeur propres au territoire considéré (population, nombre de logements sociaux, nombre de demandeurs, nombres d'attributions, etc.).

La présente note détaille toutes les informations communes aux indicateurs contenus dans chacune des 12 fiches : concepts, modes de calcul, restrictions éventuelles (ex : non prise en compte des demandeurs de logement social ne déclarant aucune ressource), unités, champs géographiques (EPT ou département lorsque l'information n'est pas disponible à l'échelle de l'EPT), dates, sources.

¹ « Analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales » – SCCF, FAP, H&H, SNL, ATDQM, ADALO – 2^{ème} édition – Septembre 2022.

² Les informations sur l'application du DALO ne sont disponibles qu'à l'échelle départementale, et les indices de ségrégation résidentielle (source France Stratégie) ne sont disponibles qu'à l'échelle des agglomérations.

³ Établissements publics de coopération intercommunale.

⁴ Établissements publics territoriaux.

S'agissant de la date des données utilisées, notre volonté de comparer les valeurs des indicateurs de la MGP à ceux des 12 métropoles régionales analysées un an plus tôt nous a conduits à ne pas toujours utiliser les dernières données disponibles, mais plutôt celles des mêmes années que pour les métropoles régionales. C'est le cas en ce qui concerne le parc social (source RPLS ⁵), la demande et les attributions de logements sociaux (source SNE ⁶). En revanche, les données en provenance de l'INSEE (démographie, emploi, niveau de vie), de l'OLAP ⁷ et des notaires (prix et loyers du parc privé) et d'InfoDALo (application du droit au logement opposable) sont plus récentes.

Les métropoles sont identifiées dans la plupart des sources statistiques, ce qui avait permis d'accéder directement aux valeurs des indicateurs pour le travail mené sur les 12 métropoles régionales. Inversement, à l'exception de Paris, les territoires de la MGP ne sont pas encore identifiés dans la plupart des sources statistiques, ce qui nous a contraints à calculer des sommes ou des moyennes pondérées sur les communes de chaque territoire, parfois au prix d'approximations méthodologiques (ex : calcul des médianes ; cf. infra). Ce faisant, une grande partie des indicateurs que nous publions sont une avant-première.

Outre l'appui et le pilotage assurés par l'ensemble des membres du groupe inter-associatif (Bernard Lacharme, François Meekel, Michel Platzer, Pauline Portefaix, Catherine Roubaud, Thierry Verrier), qui se sont notamment partagés la rédaction des synthèses, les principaux contributeurs de ce travail ont été Michel Vivinis (traitement des données statistiques, production des indicateurs, édition des graphiques et des fiches, coordination générale), Pierre Madec (calcul de l'APL et des loyers « acceptables »), Gulian Rault (maquette des fiches, note de présentation des indicateurs) et Camille Ballu (analyse des ressources imposables et non imposables des demandeurs).

Ce travail a également bénéficié des recommandations d'un conseil scientifique constitué de Jean-Claude Driant, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris, et de Pierre Madec, Économiste à l'OFCE, tous deux spécialistes des marchés et politiques du logement en France.

Les personnes souhaitant approfondir l'analyse comparée des métropoles françaises pourront se référer à la bibliographie restreinte figurant à la fin de cette note.

1. Contexte territorial

Population : nombre total de personnes ayant leur résidence principale dans le territoire.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2018.

Ménages : nombre total de ménages ayant leur résidence principale dans le territoire.

Rappel : un ménage ⁸ = une résidence principale.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2018.

Emplois : nombre total d'emplois dans le territoire, comptabilisés au lieu de travail. Le lieu de travail est la zone géographique où une personne exerce habituellement son activité professionnelle.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2018.

Évolution de la population entre 2013 et 2018 : taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2018 de la population du territoire.

Source(s) : Insee, Recensements de la population.

Évolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2018 : taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2018 du nombre de personnes dont le lieu de travail est situé dans le territoire.

Source(s) : Insee, Recensements de la population.

⁵ Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

⁶ Système National d'Enregistrement des demandes de logement social.

⁷ Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne.

⁸ Cette définition des « ménages » est celle de l'INSEE. Le terme « ménage » également utilisé pour désigner les demandeurs de logements sociaux est plus englobant, puisqu'il comprend également les demandeurs « hors logement » (au sens de l'INSEE) que sont les personnes en structure d'hébergement, en habitations mobiles, sans abri, ou logées gratuitement chez des ascendants, descendants ou tiers, au moment de leur demande.

Rapport nombre d'emplois / nombre de ménages : rapport entre les indicateurs « Emplois » et « Ménages ». Un ratio inférieur à 1 indique un déficit d'emplois au regard du nombre de ménages du territoire considéré, et inversement un surcroît d'emplois si le ratio est supérieur à 1.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2018.

Niveau de vie ⁹ maximum du 1^{er} décile de la population : seuil de revenu mensuel disponible par unité de consommation ¹⁰ en-dessous duquel se trouvent les 10 % des habitants les plus pauvres du territoire ¹¹.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2018.

Niveau de vie maximum du 1^{er} quartile de la population : seuil de revenu mensuel disponible par unité de consommation en-dessous duquel se trouvent les 25 % des habitants les plus pauvres du territoire ¹².

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2018.

Niveau de vie médian de la population : seuil de revenu mensuel disponible par unité de consommation en-dessous duquel se trouve la moitié des habitants du territoire ¹³.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2018.

Taux de pauvreté : rapport entre le nombre de personnes vivant dans le territoire sous le seuil de pauvreté et l'ensemble de la population du territoire. Définition du seuil de pauvreté : 60 % du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française (montant du seuil de pauvreté en 2018 en France métropolitaine : 1 063 €/UC/mois).

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2019.

Écart-type des taux de pauvreté communaux : l'écart-type permet de mesurer la diversité plus ou moins grande des taux de pauvreté des différentes communes du territoire considéré. Il donne une information sur l'intensité de la ségrégation résidentielle au sein du territoire. Pour la commune de Paris, l'écart-type des taux de pauvreté est calculé sur les 20 arrondissements.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2019.

Loyer médian du parc privé : moyenne, sur l'ensemble du territoire considéré, des loyers médians hors charges en €/m² des logements locatifs privés non meublés de chacune des communes du territoire (classées par l'OLAP ¹⁴ en sept « zones homogènes de loyer » **sur l'ensemble de l'Île-de-France**). Cette moyenne est pondérée par le nombre de logements locatifs privés de chaque commune du territoire. Le loyer médian est celui en-dessous duquel se situe la moitié des loyers dans le territoire considéré ¹⁵.

Source(s) : OLAP et INSEE. Année : 2019 pour les loyers ; 2018 pour le nombre de logements.

Prix médian des appartements anciens : moyenne, sur l'ensemble du territoire considéré, des prix médians en €/m² des appartements anciens vendus dans chacune des communes du territoire. Cette moyenne est pondérée par le nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire dans chaque commune du territoire. Le prix médian est celui en-dessous duquel se situe la moitié des prix dans le territoire considéré ¹⁶.

Source(s) : Notaires. Période : Octobre 2020 à Septembre 2021 (4 trimestres).

Pourcentage de résidences secondaires et occasionnelles : nombre de résidences secondaires et occasionnelles du territoire rapporté au nombre total de logements du territoire.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2018.

Pourcentage de logements vacants : nombre de logements vacants du territoire rapporté au nombre total de logements du territoire.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2018.

⁹ Le niveau de vie des personnes d'un ménage est le rapport entre le revenu disponible du ménage (ensemble de ses ressources, y compris les prestations familiales et sociales, nettes des impôts directs) et le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage (1 UC pour le 1^{er} adulte ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans).

¹⁰ Cf. note précédente.

¹¹ Sauf pour la commune de Paris, faute de disposer de la valeur de l'indicateur au niveau du territoire considéré, on a fait la moyenne des valeurs de cet indicateur pour l'ensemble des communes du territoire, pondérée par leur population. Il s'agit donc d'une approximation, qui ne remet toutefois pas en cause le positionnement relatif des territoires les uns par rapport aux autres au regard de cet indicateur.

¹² Approximation (cf. note 11).

¹³ Approximation (cf. note 11).

¹⁴ Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne.

¹⁵ Approximation (cf. note 11).

¹⁶ Approximation (cf. note 11).

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Pour tous les traitements sur les demandeurs inscrits dans le SNE ¹⁷, on a exclu les demandeurs ayant déclaré un revenu nul ou négatif, et ceux n'ayant pas indiqué leur revenu. Ceci entraîne une perte par rapport au nombre total de demandes inscrites dans le SNE. Pour les 12 territoires de la MGP, le nombre total de demandeurs passe ainsi de 509 209 au 1^{er} janvier 2018 à 496 976, soit une perte de 2,4 %. La perte est relativement homogène d'un territoire à l'autre, comme le montre le tableau ci-dessous.

% de demandeurs ne déclarant aucune ressource, ou des ressources négatives ou nulles

| Paris | Vallée Sud Grand Paris | Grand Paris Seine Ouest | Paris Ouest La Défense | Boucle Nord de Seine | Plaine Commune | Paris Terres d'Envol | Est Ensemble | Grand Paris Grand Est | Paris Est Marne et Bois | Grand Paris Sud Est Avenir | Grand-Only Seine Bièvre |
|-------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2,1 % | 2,6 % | 2,5 % | 2,7 % | 2,6 % | 2,8 % | 2,2 % | 2,6 % | 2,0 % | 2,2 % | 2,3 % | 3,1 % |

Demandeurs de logements sociaux, dont demandeurs pauvres : nombres de demandeurs inscrits dans le SNE ayant cité une commune du territoire (ou un arrondissement s'il s'agit de Paris) comme localisation souhaitée en premier.

Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Revenu/UC ¹⁸ maximum du 1^{er} décile des demandeurs : seuil de revenu par unité de consommation déclaré en-dessous duquel se trouvent les 10 % les plus pauvres des demandeurs souhaitant être logés dans le territoire (1^{ère} localisation demandée). Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Revenu/UC maximum du 1^{er} quartile des demandeurs : seuil de revenu par unité de consommation déclaré en-dessous duquel se trouvent les 25 % les plus pauvres des demandeurs souhaitant être logés dans le territoire (1^{ère} localisation demandée).

Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Revenu/UC médian des demandeurs : seuil de revenu par unité de consommation déclaré en-dessous duquel se trouve la moitié des demandeurs souhaitant être logés dans le territoire (1^{ère} localisation demandée).

Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Pourcentage de demandeurs pauvres : part située en dessous du seuil de pauvreté ¹⁹ des demandeurs inscrits dans le SNE souhaitant être logés dans le territoire (1^{ère} localisation demandée).

Source(s) : SNE et INSEE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2018 pour le seuil de pauvreté (1 063 €/UC/mois).

¹⁷ Système National d'Enregistrement des demandes de logement social.

¹⁸ Il est important de bien faire la différence entre le niveau de vie de la population et le revenu par unité de consommation des demandeurs de logement social. S'agissant par exemple des maxima du 1^{er} quartile, les différences sont les suivantes :

- **Niveau de vie maximum du 1^{er} quartile de la population du territoire** : revenu disponible (c'est-à-dire déduction faite des impôts directs), y compris l'APL/AL, fourni par l'administration fiscale (DGFIP) ; décompte des 25 % les plus pauvres effectué personne par personne (y compris les enfants) sur l'ensemble de la population du territoire ;

- **Revenu/UC maximum du 1^{er} quartile des demandeurs de logement social du territoire** : revenu avant impôts directs, hors APL/AL, déclaré par le demandeur ; décompte des 25 % les plus pauvres effectué ménage par ménage sur les seuls demandeurs d'un logement social dans le périmètre du territoire considéré.

¹⁹ Ce taux majoré légèrement le pourcentage réel de demandeurs pauvres, puisque le revenu/UC pris en compte n'est pas exactement le niveau de vie (cf. paragraphes 1 et 2).

Pourcentages de demandeurs en dessous du plafond PLAI²⁰ et du plafond PLUS²¹ : pour obtenir un logement social, le total des revenus annuels des personnes du ménage demandeur ne doit pas dépasser un montant maximum, qui dépend de la catégorie de financement du logement, de la composition du ménage et de la zone géographique. Les plafonds sont définis par arrêté et révisés annuellement en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers). Le calcul que nous avons effectué tient compte des différences de plafonds selon les zones géographiques demandées (Zone I : Paris et communes limitrophes ; zone II : autres communes de l'Île-de-France), mais il ne tient pas compte du cas particulier des jeunes mariés, ni des enfants au-delà de six.

Source(s) : SNE et Ministère en charge du Logement (arrêté du 28 décembre 2017). Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2018 pour les plafonds PLAI et PLUS.

Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) : part des demandes de logement social présentées en Commission de médiation DALO qui ont été reconnues « **prioritaires et urgentes** » (DALO : droit au logement opposable instauré par la loi du 5 mars 2007). Champ géographique : département où est situé le territoire.

Source(s) : InfoDALo (restitution TS1). Année : 2020.

Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) : part des demandeurs de logement social dont la demande a été reconnue « prioritaire et urgente » depuis 2008 et qui ont été relogés, ou bien qui ont refusé l'offre qui leur a été faite, ou bien qui ont abandonné leur demande. Champ géographique : département où est situé le territoire.

Source(s) : InfoDALo (restitution TS1). Date : 24 février 2021.

Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) : demandeurs de logement social dont la demande a été reconnue « prioritaire et urgente au titre du DALO » depuis la mise en application de la loi du 5 mars 2007, et qui sont encore en attente de relogement à la date considérée. Champ géographique : département où est situé le territoire.

Source(s) : InfoDALo (restitution TS1). Date : 24 février 2021.

Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) : nombre de demandeurs reconnus « prioritaire et urgent DALO » en attente de relogement, rapporté au nombre total de demandeurs de logement social dans le département où est situé le territoire.

Source(s) : InfoDALo (restitution TS1) et SNE. Dates : 24 février 2021 pour les PU-DALO ; 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs.

Graphiques de répartition des demandeurs selon la composition du foyer, l'âge du chef de ménage, le mode de logement actuel, le motif n°1 de la demande, le type de logement recherché, la commune actuelle de résidence, l'ancienneté de la demande : ces graphiques relatifs aux demandeurs d'un logement dans le territoire considéré (1^{ère} localisation demandée) mettent en évidence les caractéristiques et la situation des demandeurs pauvres, comparées à celles des autres demandeurs.

Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

²⁰ Prêt locatif aidé d'intégration.

²¹ Prêt locatif à usage social.

3. Développement du parc social

Logements sociaux, dont PLAI et PLUS avant 1977 : à noter que la catégorie « PLUS avant 1977 » regroupe des catégories de logement sociaux construits avant 1977 avec divers types de financements (cf. tableau ci-dessous), dont les plafonds de ressources (cf. paragraphe 2) ont été alignés sur ceux des logements construits à partir de 1977 avec des financements PLUS.

| Libellés RPLS - arrêté du 02 10 2012 | Financement total |
|--|---------------------|
| A partir de 1977 (1983 dans les DOM) | |
| 10. PLA d'intégration (LLTS dans les DOM) | PLAI |
| 11. PLA Loyer Minoré / PLA Très Social / PLA Insertion | PLAI |
| 12. PLA ordinaire | PLUS ap. 77 |
| 13. PLUS (LLS dans les DOM) | PLUS ap. 77 |
| 14. PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF | PLS |
| 15. PAP locatif | PLS |
| 16. PLI | PLI |
| 17. PCL (conventionné ou non) | PLS |
| 49. Autre financement | Autres financements |
| Avant 1977 (1983 dans les DOM) | |
| 50. HBM | PLUS av. 77 |
| 51. PLR/PSR | PLUS av. 77 |
| 52. HLM/O | PLUS av. 77 |
| 53. ILM | PLUS av. 77 |
| 54. ILN | PLUS av. 77 |
| 55. Prêts spéciaux du CFF | PLUS av. 77 |
| 99. Autre financement | Autres financements |

Source(s) : RPLS ²². Date : au 1^{er} janvier 2019.

Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales :

Source(s) : RPLS, Insee. Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 2018 pour les résidences principales.

Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions) : population des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux, rapportée à la population totale du territoire. Ce calcul ne prend pas en compte les communes exemptées des obligations imposées par la loi SRU ²³. Pour la commune de Paris, le poids est calculé avec les arrondissements.

Source(s) : RPLS ; Insee, Recensements de la population ; Décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées (...) au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022). Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 2018 pour la population.

Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions) : idem, mais pour les communes (ou arrondissements, s'agissant de la commune de Paris) ayant moins de 20 % de logements sociaux.

Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU : population des communes carencées selon la loi SRU, rapportée à la population totale du territoire. Sauf si elle est exemptée (cf. supra) et sauf si elle est entrée dans le dispositif de la loi SRU après le 1^{er} janvier 2015 ²⁴, une commune de plus de 3 500 habitants de l'un des territoires considérés ici est carencée dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU lorsqu'au cours de la période triennale 2017-2019 la part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de la commune a augmenté de moins du tiers de l'écart entre la part constatée au 1^{er} janvier 2017 et l'objectif de la loi SRU (20 ou 25 % selon la commune considérée).

²² Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

²³ Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un pourcentage minimum de logements sociaux.

²⁴ Entrées suite à des fusions de communes ou des refontes d'intercommunalités pour la grande majorité des communes concernées, ou plus rarement du fait du franchissement des seuils démographiques.

Le tableau ci-dessous donne trois exemples illustrant cette règle lorsque l'objectif est de 25 %²⁵.

| | Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales | | Situation au titre de la loi SRU |
|-----------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| | Au 1 ^{er} janvier 2017 | Au 1 ^{er} janvier 2020 | |
| Commune X | 19 % | 20 % | Carencée |
| Commune Y | 13 % | 17 % | Non carencée |
| Commune Z | 10 % | 15 % | Non carencée |

Une commune avec une part relativement importante de logements sociaux pourra être déclarée carencée, tandis qu'une autre avec une part plus faible de logements sociaux ne le sera pas.

Cet indicateur donne donc une information sur l'effort de production²⁶ de logements sociaux accompli par les communes au cours de la dernière période triennale pour combler leur éventuel déficit, mais pas sur le niveau de ce déficit (information fournie par les trois indicateurs précédents). Pour la commune de Paris, le poids est calculé avec les arrondissements.

Source(s) : RPLS ; Insee, Recensements de la population ; <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/loi-sru-communes-carencees-a-la-suite-du-bilan-triennal-2017-2019/> ; Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 2018 pour la population.

Part des logements sociaux situés en QPV²⁷ :

Source(s) : RPLS. Date : 1^{er} janvier 2019.

Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux : en première approximation, on a considéré que les logements PLAI et PLUS construits avant 1977 sont ceux qui ont les plus bas loyers dans l'ensemble des logements sociaux du territoire. Ceci est presque toujours vrai s'agissant des loyers moyens des différentes catégories de financements de logements sociaux (PLAI, PLUS construits avant 1977, PLUS construits après 1977, PLS, PLI) dans chaque territoire. À noter toutefois que la remise en location des logements PLUS construits avant 1977 s'accompagne fréquemment d'une augmentation significative du loyer²⁸.

Source(s) : RPLS. Date : 1^{er} janvier 2019.

Graphique de répartition du parc de logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) par type de logement :

Source(s) : RPLS. Date : 1^{er} janvier 2019.

4. Mobilité des occupants du parc social

Taux de mobilité moyen dans le parc social : la définition quelque peu ambiguë de ce taux, donnée par les gestionnaires du RPLS est la suivante : « nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapporté au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul du taux de mobilité, ni les rotations au cours d'une même année ». **Il convient de préciser que** le terme : « **logements proposés à la location depuis un an ou plus** » comprend l'ensemble des logements du parc social locatif²⁹, non seulement ceux qui ont connu une période de vacance, mais aussi ceux qui sont restés occupés et sans aucune mutation au cours de l'année écoulée. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier N+1 et a pris effet dans le courant de l'année N. Les relocations multiples au cours d'une même année ne sont pas prises en compte.

Source(s) : RPLS. Année : 2018.

²⁵ C'est l'objectif retenu par la loi SRU pour toutes les communes des territoires de notre échantillon.

²⁶ Construction neuve ou acquisitions-réhabilitations.

²⁷ Quartier prioritaire de la politique de la ville.

²⁸ Cf. le rapport « La dynamique des loyers au moment de la relocation des logements du parc social » - ANCOLS - Février 2020.

²⁹ Hors ceux retirés du marché pour travaux.

Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers : comme nous ne disposons pas de la ventilation des taux de mobilité par type de financement (contrairement à ce qui était le cas pour les métropoles régionales), nous avons effectué une **estimation** du taux de mobilité dans le parc social à bas loyer. Celle-ci a été calculée à partir des attributions à loyer inférieur au plafond de loyer de l'APL (selon une affectation normative des tailles de logements aux compositions familiales), déduction faite des mises en location de nouveaux PLAI, puis divisées par le nombre de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977). Ce faisant, on assimile les attributions dans le parc existant enregistrées par le SNE aux emménagements enregistrés par le RPLS (avec toutefois un an de décalage).

Source(s) : SNE et RPLS. Dates : 2017 pour les attributions ; moyenne 2014-2018 pour les nouveaux PLAI ; 01/01/2019 pour le parc social.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (<plafonds de loyer APL) : attributions à loyer inférieur au plafond de loyer de l'APL, selon une affectation normative des tailles de logements aux compositions familiales.

Source(s) : SNE. Année : 2017.

Mises en location annuelles de logements PLAI : les fluctuations des mises en location de nouveaux PLAI étant fortes d'une année à l'autre, nous avons opté pour une moyenne sur cinq ans.

Source(s) : RPLS. Années : 2014 à 2018.

Attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (<plafonds de loyer APL) pour 100 demandeurs : les attributions à bas loyer de l'année N sont rapportées au nombre total de demandeurs de LS au 1^{er} janvier de l'année N+1, et exprimées en %.

Source(s) : SNE. Dates : 2017 pour les attributions ; 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Graphiques offre et demande de logements sociaux selon le niveau de loyer en 2017 dans le périmètre du territoire :

- **Graphique du haut : logements T1-T2**
- **Graphique du milieu : logements T3**
- **Graphique du bas : logements T4**

Pour les différents types de logements (T1-T2 à T4), les graphiques comparent la distribution des loyers hors charges pratiqués par les bailleurs sociaux (ensemble des attributions de l'année 2017 du type de logement considéré dans le territoire ; source SNE) et celle des loyers hors charges « acceptables » par les ménages (ensemble des demandeurs au 1^{er} janvier 2018 de ce type de logement ³⁰ dans le territoire ; source SNE). Est considéré comme « acceptable » un loyer hors charges tel que le montant de la quittance payée par le locataire soit égal à 30 % de ses ressources :

$$\text{Quittance} = \text{Loyer hors charges} + \text{charges} - \text{APL}^{31} = 0,30 \times \text{Ressources mensuelles.}$$

³⁰ Selon la règle simplifiée d'attribution des types de logements aux types de ménages suivante : une ou deux pièces (indifféremment) pour un ou deux adultes, plus une pièce par enfant, quel que soit son âge ou son sexe.

³¹ Aide personnalisée au logement.

Les ressources mensuelles comprennent l'ensemble des revenus imposables et des prestations familiales et sociales, à l'exception de l'APL. Les charges sont estimées à deux fois le « montant forfaitaire au titre des charges » de l'APL (estimation fondée sur les résultats de l'enquête logement 2013 de l'INSEE).

Le rapport Quittance/Ressources mensuelles, est ce qu'on appelle traditionnellement le « taux d'effort net » (par opposition au « taux d'effort brut », qui ne prend pas en compte l'APL). Nous avons donc considéré que le taux d'effort net maximum acceptable, charges comprises, est de 30 %.

Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1^{er} quartile : pourcentage de logements sociaux du type considéré attribués dans le territoire, au cours de l'année, dont le loyer principal était inférieur ou égal au loyer « acceptable » (cf. supra) par un ménage ayant les ressources les plus élevées du quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social de ce type dans une commune du territoire (ou dans un arrondissement s'il s'agit de Paris).

Il est évident que les « plus pauvres » des demandeurs du 1^{er} quartile n'ont pas accès à toutes les attributions estimées « acceptables » par cet indicateur. Cependant, les distributions respectives des bas loyers d'attribution (décalée vers le bas) et des bas loyers « acceptables » (décalée vers le haut) sont telles que le pourcentage obtenu est un bon indicateur de l'accessibilité des attributions aux demandeurs du 1^{er} quartile, dans une optique de comparaison des territoires entre eux. Ce ne serait pas le cas si toutes les attributions acceptables par les « plus riches » des demandeurs du 1^{er} quartile se situaient à un niveau proche du loyer « acceptable » par ces derniers, les rendant ainsi inaccessibles à une part importante des demandeurs très pauvres.

Pour l'ensemble de la MGP, tandis que la part des attributions de logements sociaux accessibles aux « plus riches » des 25 % les plus pauvres des demandeurs est de 52 % (moyenne pondérée T1 à T5), celle des attributions accessibles aux « plus riches » des 10 % les plus pauvres des demandeurs est de 43 %, soit un pourcentage encore assez important ³².

Source(s) : SNE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2017 pour les attributions.

Rapport entre le nombre de demandeurs du 1^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles : rapport entre le nombre de demandeurs appartenant au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social du type considéré dans une commune du territoire (ou dans un arrondissement s'il s'agit de Paris), et le nombre de logements sociaux de ce type attribués dans le territoire, au cours de l'année, à un loyer « acceptable » (cf. supra). Le résultat est exprimé en années, car il correspondrait au nombre moyen d'années d'attente avant l'obtention d'un logement acceptable, dans les hypothèses suivantes :

- aucun demandeur inscrit dans le SNE n'abandonne sa demande (or le taux d'abandons a été de 38 % en 2017 au niveau national) ;
- les logements aux plus bas loyers sont effectivement attribués aux ménages aux plus faibles ressources (ce qui n'est pas toujours le cas ; cf. paragraphe 8) ;
- ces ménages acceptent le logement proposé, quelle que soit la commune (ou arrondissement s'il s'agit de Paris) où il se situe au sein du territoire, même éloignée de celle qu'il avait souhaitée ;
- aucun demandeur n'accepte un logement dans un autre territoire que celui où se situait la commune (ou arrondissement s'il s'agit de Paris) figurant au premier rang de sa demande.

Ces hypothèses influant le rapport considéré dans des sens opposés, il est difficile de dire s'il est un majorant ou un minorant des durées effectives d'attente. Il est toutefois probable que dans les territoires où le déséquilibre entre offre et demande est tel qu'il conduit à des durées moyennes théoriques d'attente de plus de trois (voire cinq ou dix ans pour les petits ou les grands logements), l'effet d'éviction est tel que les abandons, ou l'acceptation d'un logement dans un territoire moins recherché, deviennent très nombreux, raccourcissant ainsi la durée moyenne d'attente effective.

Bien qu'il doive être interprété avec précaution, cet indicateur reste très utile pour comparer les territoires entre eux.

L'indicateur précédent renseignait sur l'adéquation de l'offre à la demande des ménages très pauvres (1^{er} quartile) en termes de **niveau de loyer** ; celui-ci renseigne sur son adéquation en termes de **volume d'offre**.

Source(s) : SNE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2017 pour les attributions.

³² On pourrait également dire que 48 % des attributions de logements sociaux dans la MGP ne sont pas accessibles aux 25 % les plus pauvres des demandeurs, et que 57 % ne le sont pas aux 10 % les plus pauvres.

Pourcentage (et nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL : ce pourcentage (nombre) est celui des demandeurs du type de logement considéré pour lesquels il n'existe pas ou seulement un très petit nombre (au regard du nombre de demandeurs) de logements sociaux de ce type attribués à un loyer « acceptable » par ces demandeurs. Même avec le bénéfice de l'APL, leurs ressources sont insuffisantes pour que le montant de leur quittance (loyer+charges-APL) soit inférieur ou égal à 30 % de ces ressources. Source(s) : SNE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2017 pour les attributions.

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année, dont à des demandeurs pauvres³³ :
 Source(s) : SNE. Année : 2018.

Taux d'attribution³⁴ moyen à tous les demandeurs : il est calculé comme suit :

$$\frac{\text{Attributions de l'année N}}{\text{Demandeurs au 1^{er} janvier de l'année N+1 + attributions de l'année N}}$$

Faute de disposer du fichier SNE des demandeurs d'un logement social dans la métropole du Grand Paris au 1^{er} janvier 2019, comme cela avait été le cas pour les métropoles régionales, nous avons dû effectuer le calcul des taux d'attribution sur l'année 2017 au lieu de 2018.

Source(s) : SNE. Année : 2017.

Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres : même ratio calculé pour les seuls demandeurs dont le revenu/UC est inférieur au seuil de pauvreté³⁵.
 Source(s) : SNE et INSEE. Année : 2017.

Graphique des taux d'attribution par vingtiles de revenu/UC des demandeurs : on calcule le taux d'attribution pour chaque vingtile : le premier vingtile correspond aux 5 % des demandeurs les plus pauvres dans l'ensemble des demandeurs, etc.³⁶
 Source(s) : SNE. Année : 2017.

Graphique des taux d'attribution aux demandeurs pauvres par type de logement demandé : on calcule le taux d'attribution en fonction du type de logement demandé (décompte des demandeurs pauvres) et effectivement attribué (décompte des attributions à des demandeurs pauvres).
 Source(s) : SNE et INSEE. Année : 2017

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile local

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile local : le premier quartile local est le quart le plus pauvre des demandeurs souhaitant être logés dans le territoire (1^{ère} localisation demandée). Le seuil de revenu/UC du 1^{er} quartile local est défini dans le paragraphe 2.
 Source(s) : SNE. Année : 2018.

³³ Comme pour les demandeurs (cf. paragraphe 2), on a retiré du fichier SNE des attributions les ménages ayant déclaré un revenu nul ou négatif, et ceux n'ayant pas indiqué leur revenu. Leur pourcentage représente entre 0,8 et 1,7 % des attributaires de 2017 selon les territoires, et entre 0,4 et 1,7 % de ceux de 2018, soit le même ordre de grandeur que pour les demandeurs.

³⁴ Pour plus de détails sur le concept de taux d'attribution, voir le « Rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources » - Pauline Portefaix & alter – Juin 2020 – Chapitre 1.1.b – pages 37 & sq.

³⁵ Ce taux englobe une sous-population légèrement supérieure à celle des demandeurs pauvres *stricto sensu*, puisque le revenu/UC pris en compte minore légèrement le niveau de vie réel (cf. paragraphes 1 et 2). Montant du seuil de pauvreté en 2017 en France métropolitaine : 1 041 €/UC/mois.

³⁶ Les seuils des vingtiles de revenu/UC des demandeurs sont utilisés pour sélectionner les attributaires dont le nombre figure au dénominateur du taux d'attribution de chaque vingtile.

Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1^{er} quartile local : l'indicateur précédent est ici rapporté au nombre total d'attributions dans le territoire.
Source(s) : SNE. Année : 2018.

Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1^{er} quartile local qui leur revient effectivement : ratio calculé comme suit :

$$\frac{\text{Attributions de l'année N aux demandeurs du 1^{er} quartile}}{\text{Attributions de l'année N-1 qui seraient accessibles aux demandeurs du 1^{er} quartile}}$$

Ce rapport donne une estimation de la propension à attribuer en priorité les logements à bas loyers aux demandeurs aux plus faibles revenus sur le territoire considéré. La définition de l'indicateur « Attributions de l'année N qui seraient accessibles aux demandeurs du 1^{er} quartile local » est fournie au paragraphe 6.-
Source(s) : SNE. Années : 2017.

9. Mixité sociale

Attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du Q1-IDF : le Q1-IDF est le quart le plus pauvre de l'ensemble des demandeurs souhaitant être logés dans une commune d'Ile-de-France (1^{ère} localisation demandée). Le seuil de revenu/UC du Q1-IDF était de 778,75 €/UC/mois en 2018 ³⁷.
Source(s) : SNE. Année : 2018.

Part des logements situés en QPV (rappel) : cf. paragraphe 3.

Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF ³⁸ :
Source(s) : SNE. Année : 2018.

Part des attributions de logements sociaux hors-QPV revenant aux demandeurs du Q1-IDF ³⁹ : c'est le taux auquel se réfère la loi « Égalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, qui a imposé, sur chaque EPCI concerné par la réforme des attributions, de consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés hors des QPV à des ménages issus du premier quartile de la demande ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain. La réglementation a retenu un seul quartile pour l'ensemble des EPCI d'Ile-de-France (cf. supra).
Source(s) : SNE. Année : 2018.

Graphique des taux d'attribution aux demandeurs pauvres selon la situation de leur commune précédente de résidence par rapport à leur commune d'attribution : pour les attributaires dans la commune de Paris, c'est l'arrondissement précédent de résidence qui est pris en compte si le demandeur habitait déjà dans Paris. Cet indicateur donne une estimation de la propension à la « préférence locale » dans les pratiques d'attribution.
Source(s) : SNE et INSEE. Année : 2017

³⁷ Arrêté préfectoral du 17 avril 2018.

³⁸ Pour une part non négligeable d'attributaires, la localisation en QPV ou hors QPV n'est pas indiquée dans le fichier SNE (33 000 au niveau national, hors Ile-de-France, soit près de 10 % des attributaires). Un recalage a donc été effectué, en considérant, faute de mieux, que la répartition entre QPV et hors QPV de ces attributaires est la même que celle des attributaires dont la localisation en QPV ou hors QPV est connue.

³⁹ Même remarque que pour l'indicateur précédent.

10. Bibliographie

Comparateur de territoire – INSEE

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/1405599>

MÉTROSCOPE : Les 22 métropoles françaises - Analyses chiffrées et focus sur la qualité de vie – FNAU/ AdCF/France Urbaine/ANCT – Mai 2020

<https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2020/05/metroscope-2020-web-bd.pdf>

Étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine – ANCOLS/UPEC/Ecole d'Urbanisme de Paris/ Lab'Urba/ réHalis - Jean-Claude Driant, Françoise Navarre, Pierre Pistre – Décembre 2016

https://www.ancols.fr/files/default/mounts/XNET_PRD-mount-mountPoint/INTERNET-PROD/Etudes%20et%20statistiques/DSET/2016%20DSET/DSET2016-07eqt_Offre-DmdeOLS.pdf

CONTACTS

Fanny PLANÇON

fanny.plancon@secours-catholique.org

Pauline PORTEFAIX

pportefaix@fondation-abbe-pierre.fr

