étude

23 logements PLATS/PLUS dont 3 pavillons à Fontenay Tresigny. Mo : Trois Moulins Habitat. Architecte : Gua.
© DR

Ile-de-France

Radioscopie du logement social

Dans sa dernière livraison, l'Observatoire du logement social en Ile-de-France(1) présente les résultats de l'enquête sur le parc locatif social au 1er janvier 2004, qui recense l'ensemble des logements locatifs sociaux gérés ou appartenant aux offices publics d'Hlm et Opac, les sociétés anonymes d'Hlm, les Sem de construction et les filiales de la SCIC à l'exception des logements foyers, des résidences de personnes âgées et universitaires et des structures d'hébergement (2).

L'enquête PLS dénombre 1 162 899 logements sociaux en Ile-de-France, dont 993 000 gérés par des organismes hlm franciliens, qui représentant 23 % des résidences principales de ce territoire (voir tableau). Les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent moins de 30 %, les 3 et 4 pièces plus de 60 % et les grands logements (5 pièces et plus) moins de 10 %. Ce sont principalement (97 %) des logements collectifs. Toutefois, on observe une légère remontée des maisons individuelles : 2,9 % du parc total contre 2,6 % en 2000, avec des pointes (6,3 %) en grande couronne et 9,1 % en Seine-et-Marne.
40 % de ces logements ont été construits après 1977. Le type de financement le plus répandu est de loin le financement Hlm/O (46 % en moyenne et plus de 60 % pour les offices). Vient ensuite le PLA social (22,8 %), notamment pour les SA Hlm (26 %) et les Sem (30 %). Enfin, près de 52 000 logements sont destinés au locatif intermédiaire (PLI et ILN), soit 4,5 % du parc total régional.
81,3 % des logements du parc social sont conventionnés soit 3 points de plus qu'en 2000, dont 89,1 % en grande couronne, 93,1 % dans le Val d'Oise, 90,8 % en Seine-et-Marne, 90,5 % en Seine-Saint-Denis et 62,3 % à Paris du fait du poids des logements intermédiaires (PLI), non conventionnés.
9 771 logements ont été mis en service et 2 514 sont sortis du parc entre le 1er janvier 2003 et le 1er janvier 2004. 1 543 ont été vendus. Une partie des logements vendus sont le fait d'un échange de patrimoine entre organismes.
Début 2004, les logements Hlm vacants de plus de 3 mois représentaient 0,9 % du parc total géré contre 3,3 % au plan national et cette vacance augmente à mesure que l'on s'éloigne de

Paris.
Le taux de mobilité à l'intérieur du parc social est de 6,40 % au 1er janvier 2004, soit un taux nettement inférieur au taux moyen métropolitain de 10,3 %. A Paris et en petite couronne, ce taux est encore plus faible avec respectivement 4,6 % et 5,6 %. Ces chiffres expliquent le faible taux d'attribution (8 %) et pourquoi la chaîne du logement est de plus en plus tendue, d'autant que la tendance ne s'est guère inversée. Le nombre de demandeurs de logement social s'élève à environ 340 000.

Densité du parc locatif social rapporté aux résidences principales en 2004

	Nb de résidences principales (Source : DGI-TH)	% région	Nb de logements sociaux au 31/12/03	% région	% de logements sociaux/résidences principales
Paris	1 098 528	23,6 %	215 034	18,5 %	19,6 %
Petite Couronne	1 717 342	38,8 %	540 527	46,5 %	31,5 %
Hauts-de-Seine	652 280	14,0 %	182 074	15,7 %	27,9 %
Seine-Saint-Denis	547 051	11,7 %	201 385	17,3 %	36,8 %
Val-de-Marne	518 011	11,1 %	157 068	13,5 %	30,3 %
Grande Couronne	1 846 582	39,6 %	407 338	35,0 %	22,1 %
Seine-et-Marne	460 963	9,9 %	91 517	7,9 %	19,9 %
Yvelines	524 514	11,2 %	112 210	9,6 %	21,4 %
Essonne	447 630	9,6 %	96 388	8,3 %	21,5 %
Val-d'Oise	413 475	8,9 %	107 223	9,2 %	25,9 %
Ile-de-France	4 662 452	100 %	1 162 899	100 %	24,9 %

Source : DRIEF-SPLS 2004 - DGI TH

Paupérisation des locataires

Ainsi, près de 3 millions de personnes sont logées dans le parc locatif des organismes de logement social d'Ile-de-France. Plus de 90 000 ménages ont été accueillis en 2004, soit dans des logements libérés par leurs occupants, soit dans un logement neuf. 18 % des ménages logés par les organismes sont des familles monoparentales alors qu'elles ne représentent que 6 % dans l'ensemble de la population française et 10 % en Ile-de-France. 29,5 % des personnes logées sont âgées de moins de 18 ans et 9,7 % ont plus de 65 ans.
Près de 58 % des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement en 2004 ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources.15 % des ménages occupant un logement social début 2003 ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds de ressources.
A titre d'exemple, le plafond de ressources annuelles imposables pour l'attribution d'un logement est de 17 000 € pour une personne seule vivant en région parisienne ; pour un ménage de 4 personnes : 36 600 € en région parisienne et 39 700 € à Paris.
Les loyers sont en moyenne 2 fois moins élevés dans le secteur social que dans le secteur privé, et jusqu'à 4 fois moins au centre de l'agglomération.
36,4 % des ménages logés dans le parc locatif social bénéficient d'une aide personnelle au logement au 31 décembre 2003 ; soit une augmentation de 5,2 % en 3 ans, sensiblement inférieure à celle constatée lors de la période 1995-1999 (+ 21 % en 4 ans). Ce taux est un peu plus fort en Seine-Saint-Denis (42,3 %) et en Seine-et-Marne (42 %) mais nettement plus faible qu'au niveau national où il dépassait les 50 % en 2002 selon l'enquête Logement de l'Insee. A noter que près de 60 % des bénéficiaires franciliens sont des personnes isolées avec ou sans personne à charge : les personnes seules représentent 31,5 % des allocataires, les isolés avec personnes à charge (28 %) correspondent en partie aux familles monoparentales. Paris est particulièrement concerné par ce phénomène. Les bénéficiaires étrangers représentent 30,9 % ; chiffre qui souligne le rôle pris par le parc social dans l'accueil des étrangers.
5 % des ménages logés par les organismes sont assujettis au supplément de loyer de solidarité du fait de l'augmentation de leurs revenus.
Les loyers quittancés par les organismes d'Hlm en 2004 représentent environ 7,5 milliards d'euros.

93 logements PLUS, PLUS CD, PLAI à Livry-Gargan.
Mo : Opievoy. Arch. : Société RVA.
© D. Raux

La rénovation urbaine

Fin 2005, 150 dossiers de rénovation urbaine sont identifiés en Ile-de-France. 55 sont considérés comme prioritaires, c'est-à-dire inscrits au cercle 1 (sur 189 au niveau national). 47 sont inscrits au cercle 2 (dits de « priorités plus locales »). Les autres dossiers feront l'objet d'opérations isolées, ou seront rattachés au cercle 2 en fonction de l'enveloppe définitive de l'Anru et de la mobilisation d'autres sources de financements, notamment celles des collectivités territoriales.
20 conventions Anru sont signées. 15 dossiers sont pré-conventionnés par le Comité d'engagement de l'Anru. Plus de 50 dossiers ont été déposés auprès du préfet ou par celui-ci auprès de l'Anru et sont en cours d'instruction. Les autres dossiers sont en cours d'élaboration, à des stades d'avancement divers.
Les 35 dossiers conventionnés et pré-conventionnés engagent au total 3,8 milliards d'euros, avec un taux de subvention moyen de l'Anru de 35,8 % (source Anru).
Pour ces 35 dossiers, la démolition de près de 15 000 logements sociaux et la reconstruction de près de 15 000 logements sociaux (auxquels s'ajoutent plus de 5 000 constructions de logements libres) sont prévues. La réhabilitation et/ou résidentialisation de 30 000 logements sociaux est programmée, soit plus de la moitié des logements sociaux concernés par les programmes de rénovation urbaine.

(1) Cet observatoire regroupe la direction régionale Ile-de-France de la CDC ; l'Aorif-L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France ; la direction régionale de l'Equipement, l'association régionale des SEM d'Ile-de-France ; l'Iaurif. Les chiffres sont disponibles sur le site Internet de l'Aorif (www.aorif.org).
(2) Lire Actualités habitat n° 809 du 28 février 2006 page 17.

Repères

- 158 organismes d'Hlm sont présents en Ile-de-France, soit 69 offices (Ophlm et Opac), 71 entreprises sociales pour l'habitat, 3 sociétés de crédit immobilier et 15 sociétés coopératives d'Hlm.
- 20 000 salariés travaillent dans les organismes de logement social d'Ile-de-France.
- Chaque année, les organismes Hlm construisent environ 800 logements en accession à la propriété.
- Environ 500 logements sociaux ont été vendus à leurs locataires en 2004.
- 500 millions d'euros ont été investis en gros entretien et grosse réparation.
- 20 000 logements ont été réhabilités en 2004.
- Environ 2,4 milliards d'euros ont été investis en production de logements.
- 17 502 agréments pour la production (y compris Anru) ont été obtenus en 2004 et 17 615 en 2005.

© L'Union sociale pour l'habitat - Actualités Habitat N° 812 - 15/04/2006