Chiffres-clés du logement social

Édition régionale Île-de-France 2019

AORIF

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ILE-DE-FRANCE

Les organismes Hlm : des acteurs de terrain

- 44 Entreprises sociales pour l'habitat,
- 43 Offices publics de l'habitat,
- 32 Sociétés coopératives d'Hlm, dont 9 détiennent du parc locatif social,
- 5 SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété) et 17 autres institutions non Hlm,
- 28 Entreprises publiques locales (EPL),

soit au total 146 organismes qui détiennent du parc locatif social, animés par 3 000 administrateurs bénévoles et 25 000 salariés. 92 % des logements sociaux sont détenus par des organismes Hlm. Les organismes Hlm sont des partenaires naturels des politiques de l'habitat des collectivités territoriales, dans le cadre d'une gouvernance indécise (métropole du Grand Paris) et en pleine mutation.

Un parc locatif social inscrit dans une dynamique métropolitaine puissante…

- La région parisienne se distingue par des niveaux de pression foncière et immobilière qui contribuent à fragmenter les territoires. Les organismes de logement social possèdent près de 1,3 million de logements locatifs et 84 000 logements-foyers. L'Île-de-France concentre ainsi ¼ des logements sociaux français. Ce parc pèse, par ailleurs, pour 26,3 % des résidences principales en Île-de-France : il s'agit du taux régional le plus élevé en France, ce qui participe à sa fonction généraliste dans un contexte de métropolisation. Malgré le poids du parc locatif social, sa vacance y est très faible (2 %) ainsi que son taux de mobilité (6,4 %), traduisant la tension du marché du logement ainsi que les difficiles parcours résidentiels pour les ménages locataires.
- 97 % environ de ces logements sociaux sont collectifs contre 84 % pour la France. C'est la région française où la part de logements individuels est la plus faible (3 % contre 16 %). La répartition des logements sociaux est très inégale : ils sont concentrés au cœur de l'agglomération, le long de la Seine et dans les villes-nouvelles. On compte 258 communes qui n'ont pas atteint les objectifs de la loi SRU sur les 416 concernées par l'article 55 de la loi SRU.
- 32 % des logements sociaux se situent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) mais ce taux s'élève à 64 % en Seine-Saint-Denis. 17 % des logements Hlm ont été construits après 1999, et 50 % entre 1946 et 1979, traduisant la dynamique des grands ensembles édifiés

… et qui accueille au meilleur coût des familles modestes

en région parisienne.

- En Île-de-France, 47 % des ménages sont propriétaires occupants (contre 58 % en France), 28 % sont locataires d'un bailleur privé, 22 % locataires d'un organisme de logement social. Cette structuration du mode d'occupation s'explique par la fonction de l'Île-de-France, qui accueille des ménages jeunes, dans le cadre de leurs études ou en début de carrière.
- Les organismes Hlm franciliens logent ainsi environ 3 millions de personnes. Le parc social accueille des ménages sous plafond de ressources. Par rapport à la structure de la population française, les habitants du parc locatif social francilien se caractérisent par une surreprésentation des familles monoparentales (21 % des ménages logés dans le parc social contre 11 % dans l'ensemble de la population) et par le caractère modeste de leurs revenus.
- 54 % des ménages logés par les organismes ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI* de ressources, et 34 % des locataires sont sous le seuil de bas revenus.
- 70 % des ménages attributaires de logements mis en location disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI*.
- Plus du tiers des ménages locataires Hlm franciliens bénéficient d'une aide personnelle au logement.
- 5 % des ménages logés en Hlm dépassent les plafonds PLS. Les PLS sont définis comme des logements sociaux au sens de la loi SRU.
- En Île-de-France, les loyers dans le parc locatif social sont 2 à 3 fois moins élevés que dans le parc privé. Le loyer moyen s'élève à 6,73 €m² de surface habitable dans le parc social contre 13,70 € en grande couronne et 18 € dans l'agglomération parisienne.

*** À titre d'exemple**
le plafond de ressources à Paris et dans les communes limitrophes pour l'attribution d'un logement social en PLAI équivaut à un revenu net mensuel de 1180 € *pour une personne vivant seule, et* 2770 € *pour un ménage de 4 personnes.*

Le déséquilibre croissant demandes/attributions de logements sociaux

- Si on ne prend pas en compte les propriétaires, 45 % des ménages franciliens peuvent prétendre à un logement social compte tenu de leurs revenus soit 2,3 millions de ménages.
- Au 1er janvier 2019, on recense 720 000 demandes dont l'ancienneté moyenne atteint 33 mois.
- 74 000 attributions ont été réalisées en 2018 permettant de satisfaire un ménage pour 10 demandes. On observe depuis plusieurs années un accroissement de la demande et une baisse des attributions, contribuant à tension de plus en plus sensible.
- Au sein de ces demandes, on recense 212 000 demandes de ménages déjà locataires Hlm. 20 000 attributions bénéficient à ces ménages déjà locataires.

Une accession sociale à la propriété sereine : un engagement francilien

- Environ 1 500 logements neufs par an, en moyenne, sont destinés à des accédants sous plafonds de ressources, en secteur groupé ou en diffus. Par ailleurs, 1 300 logements locatifs sociaux ont été vendus à leurs locataires ou d'autres personnes physiques pour 15 000 en cours de commercialisation.
- Les opérateurs franciliens ont signé une charte de sécurisation des accédants à la propriété (dans le neuf) en 2017 afin de promouvoir « l'accession sereine à la propriété ». Les 8 engagements de la profession portent sur les garanties de rachat, de relogement, de suivi des opérations, etc. Chaque année, ces opérations sont valorisées lors du salon immoneuf où un « village de l'accession sereine » permet de promouvoir et de commercialiser les opérations neuves. Enfin, les coopératives franciliennes ont créé le premier OFS (organisme foncier solidaire) francilien afin de développer l'accession avec le BRS (bail réel solidaire), en particulier en zone tendue.

Le secteur Hlm : un poids lourd de l'économie du logement

- En 2017, les organismes ont mis en chantier 15 365 logements neufs.
  En 2018, ce sont 28 805 agréments qui ont été accordés : 46 % sont programmés en VEFA, 22 % en acquisition-amélioration et 32 % en maîtrise d'ouvrage directe.

- Le coût moyen de production en 2018, s'élève à 3 129 €/m² de surface utile soit un tiers de plus que la moyenne nationale. Ce surcoût francilien s'explique par un coût du foncier deux fois supérieur à celui constaté dans le reste du territoire français et par un coût du bâti et des prestations intellectuelles supérieures d'un tiers. La part de fonds propres investis par les bailleurs s'élève à 15 % soit 33 000 € pour un logement familial neuf de 70 m².

- En matière de développement, ce sont 5,5 milliards par an qui sont investis par les bailleurs dont un demi-milliard de fonds propres.

- Les efforts engagés dans le programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) par les organismes, et leurs partenaires constituent un investissement total de 17,5 milliards d'euros dont 8,6 milliards de subventions de l'ANRU.

Chiffres-clés au 30 juin 2019

2020

AORIF

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ÎLE-DE-FRANCE

15, rue Chateaubriand – 75008 Paris

T 01 40 75 70 15

www.aorif.org

Design **LUCIOLE** • Août 2019 • © photo : Getty Images