

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

Mars 2002

CARTOGRAPHIE DU LOGEMENT SOCIAL

La cartographie du logement social à Paris présentée ci-après a été réalisée à la demande de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris. Les informations utilisées sont d'une part les données du recensement de 1999 (pour la première carte) et d'autre part les états de patrimoine communiqués en 2001 aux services de la Ville de Paris par les organismes gestionnaires: OPAC, sociétés d'économie mixtes et sociétés anonymes d'HLM (pour les trois cartes intermédiaires). La dernière carte réunit les deux types d'informations.

■ Le nombre de logements sociaux à Paris

150 000 ? 200 000 ? 220 000 ? En matière de logements sociaux, plusieurs chiffres existent dont la signification est différente.

- le recensement de la population de 1999 (INSEE) dénombre 204 100 logements HLM dans la capitale soit 15,4 % du parc. Ce chiffre est obtenu par l'INSEE à partir de la question: « votre logement appartient-il à un organisme HLM ? »
- les services de la Ville de Paris dénombrent pour leur part 224 000 logements gérés par les bailleurs sociaux que sont l'OPAC de Paris, les sociétés d'économie mixtes liées à la Ville de Paris et les sociétés anonymes d'HLM. Ce décompte a été réalisé en 2001 à partir des renseignements fournis directement par les organismes.
- l'inventaire des logements sociaux établi pour l'année 2001 par l'Etat, en liaison avec la Ville de Paris, indique 154 300 logements sociaux soit 13,4 % du parc. Ce décompte est calé sur la définition du logement social donnée par la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (SRU)¹.

Le chiffre de 13,4 % de logements sociaux en 2001 comporte des conséquences pratiques pour la Ville de Paris car la loi SRU assigne aux communes de tout mettre en œuvre pour constituer sur leur territoire un parc de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales. L'écart par rapport à ce pourcentage doit être résorbé sur 20 ans suivant un objectif inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La carte « Pourcentage de logements sociaux » présente les zones où le pourcentage de 20 % de logements sociaux n'est pas atteint. C'est en priorité dans ces secteurs qu'il convient de favoriser l'implantation de nouveaux logements sociaux.

■ La répartition géographique

La proportion de logements sociaux varie fortement d'un arrondissement à l'autre ainsi qu'entre les communes de la première couronne parisienne.

Des comparaisons ont été faites à partir du recensement de 1999 (voir la carte « Les logements HLM 1999 »). Il en ressort que les plus forts pourcentages de logements HLM – plus de 50 % - concernent une dizaine de communes, dont aucune n'est limitrophe de la capitale. Parmi elles: Gennevilliers, La Courneuve, Bobigny, Orly et Bagneux. Au contact de Paris, cinq communes comptent 40 % à 50 % de logements HLM. Ce sont Saint-Denis, le Pré-Saint-Gervais, Bagnolet, Gentilly et Malakoff. À l'opposé, des communes limitrophes comme Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Vincennes et Saint Mandé comptent moins de 10 % de logements sociaux.

À Paris même, un décompte par arrondissement est fourni par l'inventaire des logements sociaux de l'Etat suivant la définition de la loi SRU. Il en ressort que les arrondissements périphériques concentrent la majeure partie des logements sociaux. En particulier, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements comptent respectivement 29,8 %, 32,0 % et 25,2 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Dans ces trois arrondissements, sont implantés 49 % des logements sociaux parisiens. À l'inverse, le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 10 % dans les onze premiers arrondissements et pour sept d'entre eux, inférieur à 5 %.

¹ Logements sociaux au sens de la loi SRU. Ce sont :

- les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (OPAC et SA d'HLM), à l'exception de ceux créés à partir de 1977 et qui ne seraient pas conventionnés à l'APL ;
- les autres logements conventionnés à l'APL et soumis à condition de ressources ;
- les logements ou les lits des logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements foyers dénommés résidences sociales, également conventionnés ;
- les places en centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Sont donc exclus du champ de la définition les logements intermédiaires de l'OPAC et des SA d'HLM construits après 1977, les logements intermédiaires des SEM et l'ensemble des logements à statut libre ou assimilé des SEM et des bailleurs autres que l'OPAC et les SA d'HLM.

Inventaire des logements sociaux à Paris - 2001

Arrondissements	Nb de logements SRU	Nb de Résidences Principales (DGI)	% logements sociaux SRU
1	446	10 498	4,25 %
2	207	13 214	1,57 %
3	588	21 334	2,76 %
4	1 100	18 637	5,90 %
5	1 984	32 040	6,19 %
6	480	26 413	1,82 %
7	244	31 338	0,78 %
8	127	20 888	0,61 %
9	676	33 527	2,02 %
10	3 743	48 598	7,70 %
11	6 945	85 222	8,15 %
12	9 684	73 899	13,10 %
13	25 762	86 487	29,79 %
14	14 022	71 422	19,63 %
15	13 918	125 203	11,12 %
16	1 473	84 851	1,74 %
17	7 684	87 251	8,81 %
18	15 710	103 415	15,19 %
19	26 330	82 374	31,96 %
20	23 191	91 946	25,22 %
Total	154 314	1 148 557	13,44 %

source : Préfecture de Paris

■ Les époques de construction

La formation du parc social parisien s'est étalée tout au long du XX^e siècle, d'où une grande diversité morphologique et architecturale de ce patrimoine (voir la carte « Année de mise en service »).

En termes de typologie, on distingue les premières cités ouvrières d'avant 1914; les ensembles HBM de la ceinture de Paris; les tours et les barres des années 1960-1970; les ensembles complexes sur dalle des années 1970; les immeubles des années 1980, marqués par un retour à l'alignement et une définition clarifiée des espaces publics et privés; enfin, à partir de la fin des années 1980, apparaissent des immeubles aux gabarits modestes avec une intégration plus fine au parcellaire.

■ Les gestionnaires

Plus d'une centaine de bailleurs sociaux sont gestionnaires de logements à Paris. Le plus important est l'OPAC de Paris (87 000 logements). Viennent ensuite les SEM liées à la Ville de Paris, notamment la RIVP et la SAGI (73 000 logements au total), les SA d'HLM (43 000 logements) ainsi que d'autres organismes telles les anciennes fondations du début du siècle et les associations caritatives ou agréées Loi Besson (11 000 logements).

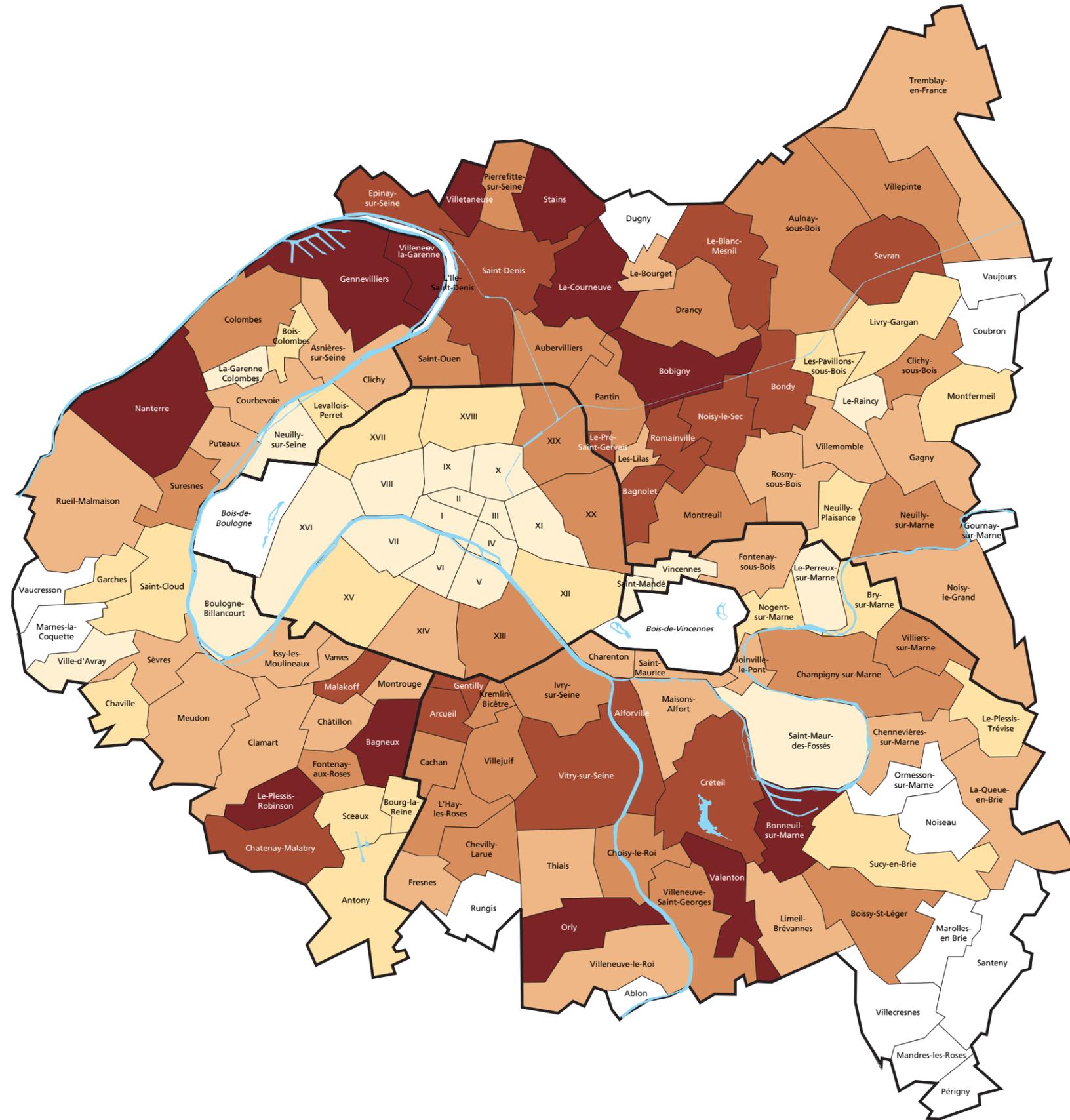
■ Les catégories de financement

En matière de catégories de financement, la ligne de partage principale passe désormais entre les logements « sociaux » au sens de la loi SRU (154 300 logements) et les autres logements gérés par les bailleurs sociaux (environ 70 000 logements). La carte « Logements sociaux SRU - non SRU » souligne cette différence.

Plus finement, de nombreux dispositifs ont été utilisés tout au long du XX^e siècle pour le financement du logement social. À chaque mode de financement, correspondent des conséquences en termes de niveau de loyers et de profil d'occupation. La carte « Catégories de financement » distingue ces catégories et localise les patrimoines concernés.

LES LOGEMENTS HLM 1999

Centre de l'agglomération Parisienne



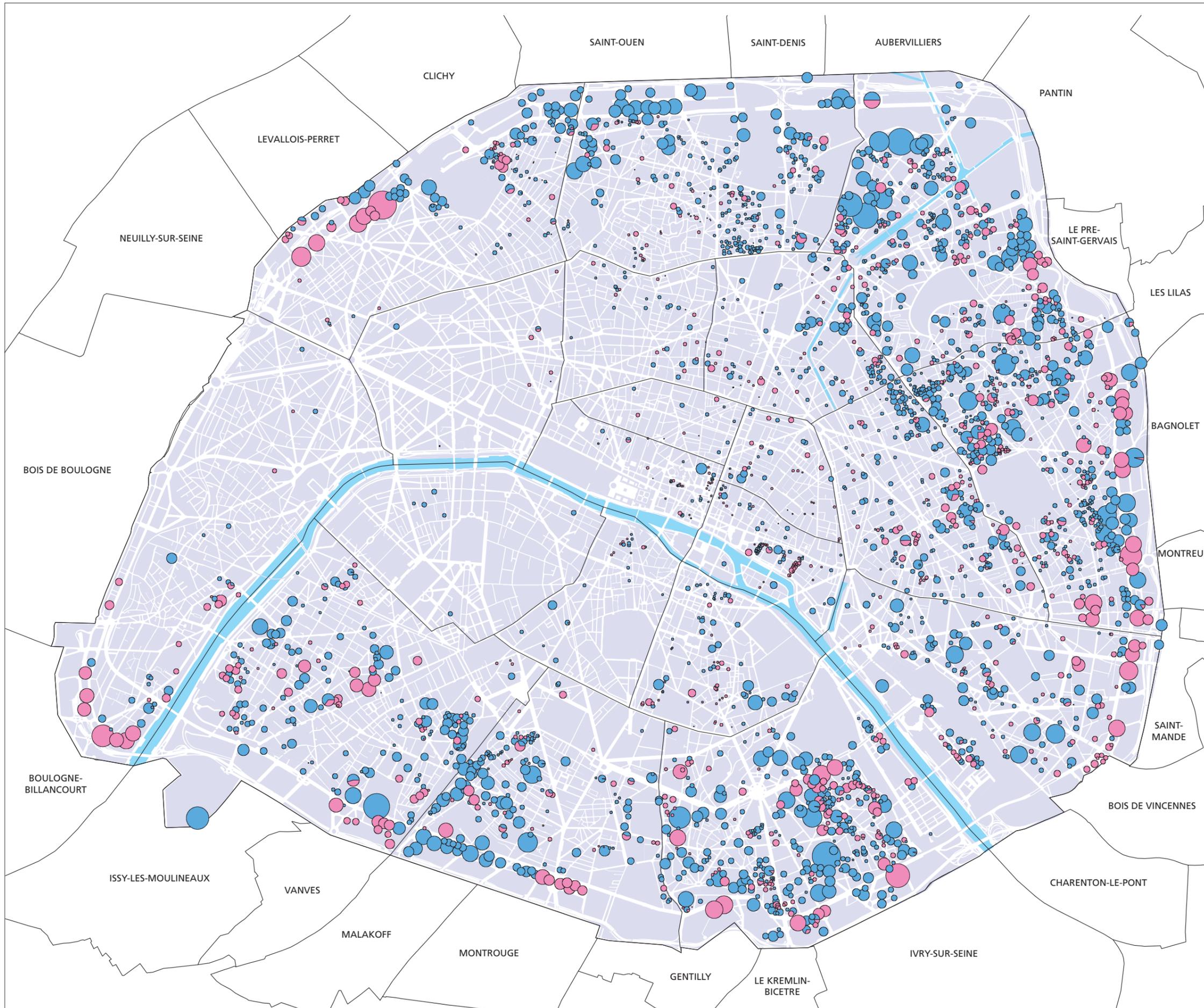
Part des logements HLM
dans le parc total des logements

- Plus de 50
- de 40 à 50
- de 30 à 40
- de 20 à 30
- de 10 à 20
- moins de 10

commune de moins
de 10 000 habitants

0 2 4 km

Source : Recensement Général
de la population 1999 (INSEE)



LOGEMENTS SOCIAUX SRU - NON SRU

Logements gérés
par les bailleurs sociaux

Nombre de logements

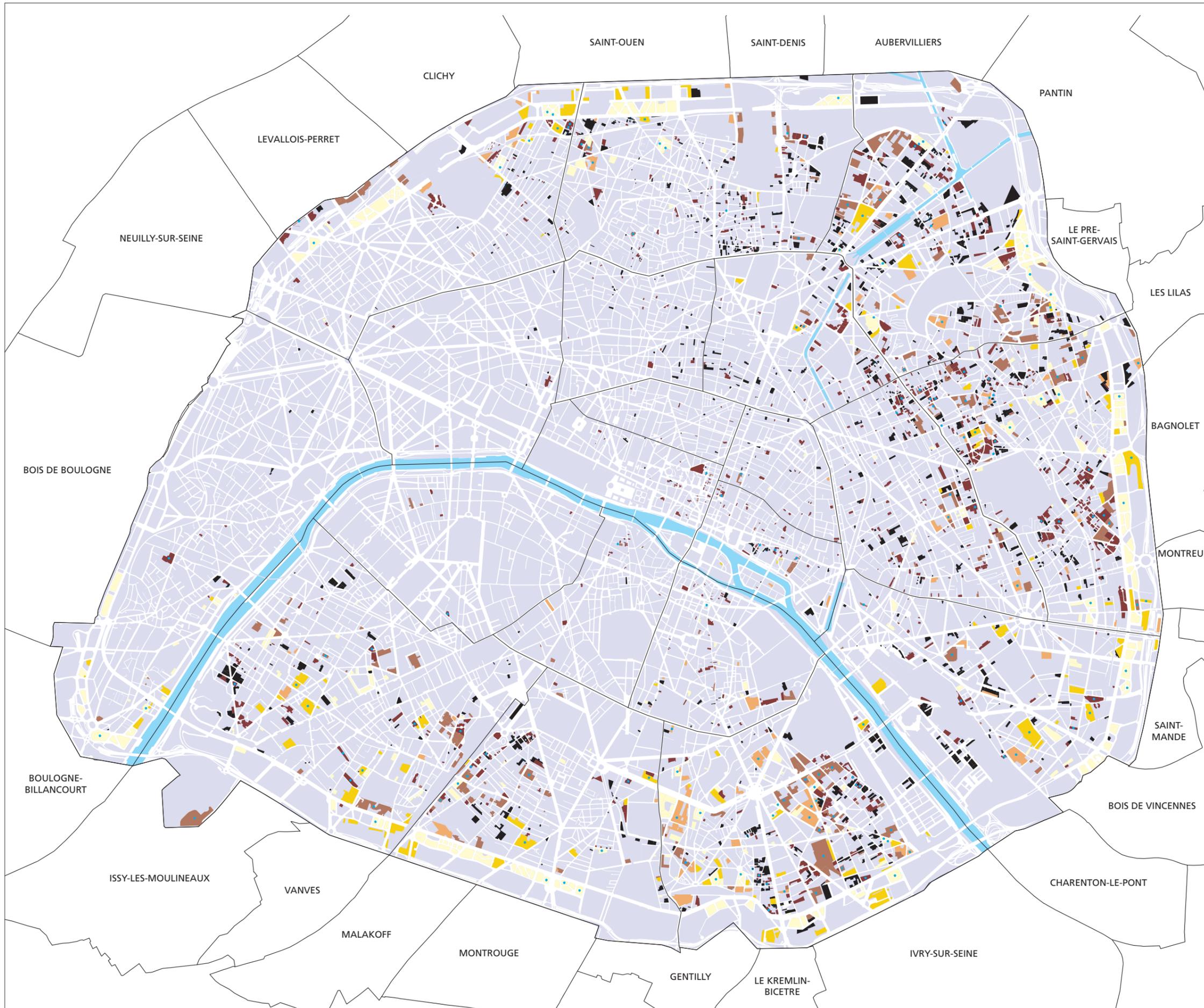
- 1
- 25
- 50
- 100
- 250
- 500
- 1000
- 1300

- Logements sociaux (Loi SRU)
- Autres logements gérés par les bailleurs sociaux (non Loi SRU)

0 250 500 mètres

juillet 2001
APUR

Sources : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat 2001.
Fichier parcellaire de la Ville de Paris 1999.



ANNÉE DE MISE EN SERVICE

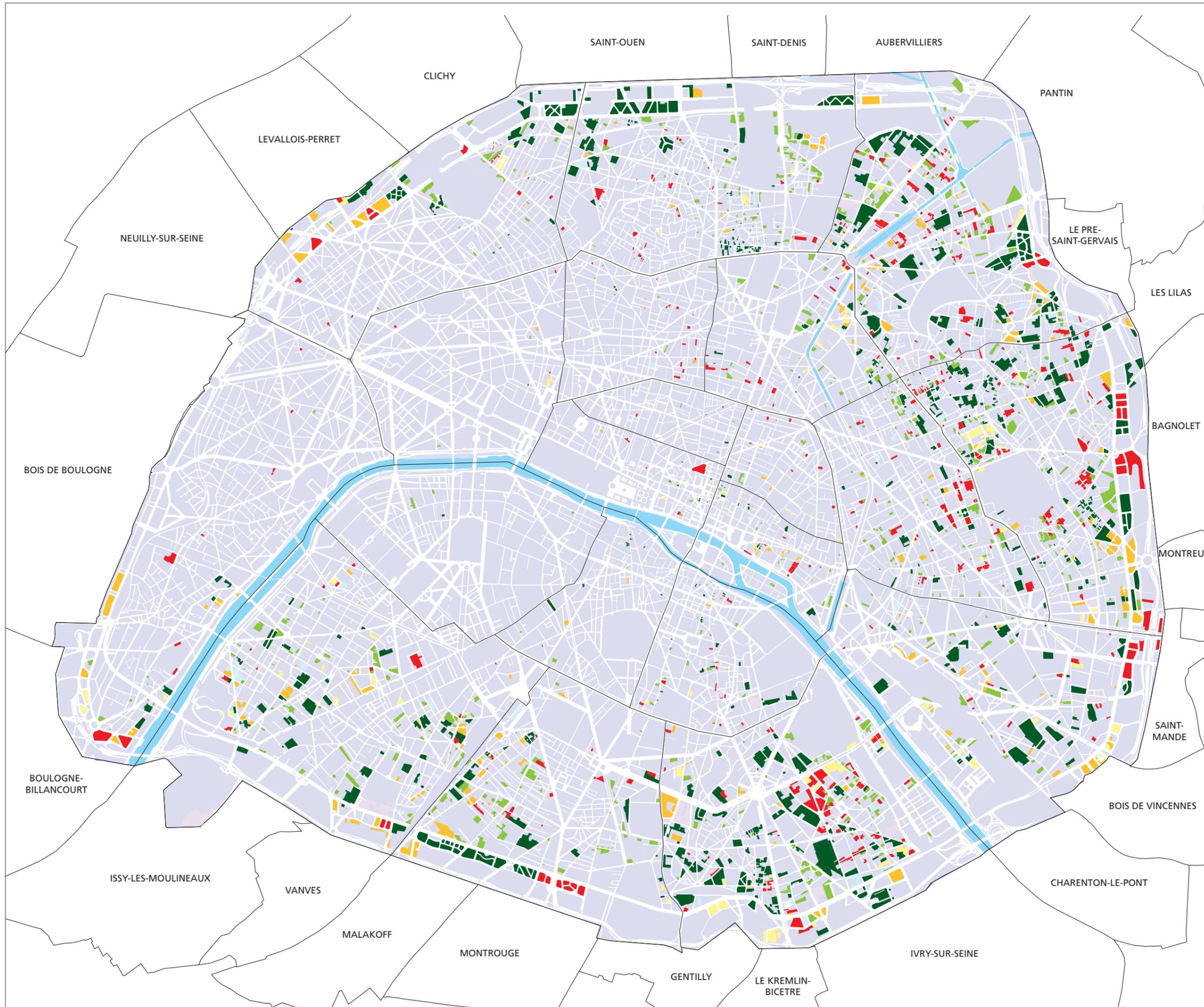
Logements gérés
par les bailleurs sociaux

- Avant 1945
- de 1945 à 1959
- de 1960 à 1969
- de 1970 à 1979
- de 1980 à 1989
- de 1990 à 2001
- ◆
 Plusieurs dates sur
une même parcelle :
date majoritaire affectée

0 250 500 mètres

juillet 2001
APUR

Sources : Ville de Paris, Direction
du Logement et de l'Habitat 2001.
Fichier parcellaire de la Ville de Paris 1999.



CATÉGORIES DE GESTIONNAIRE

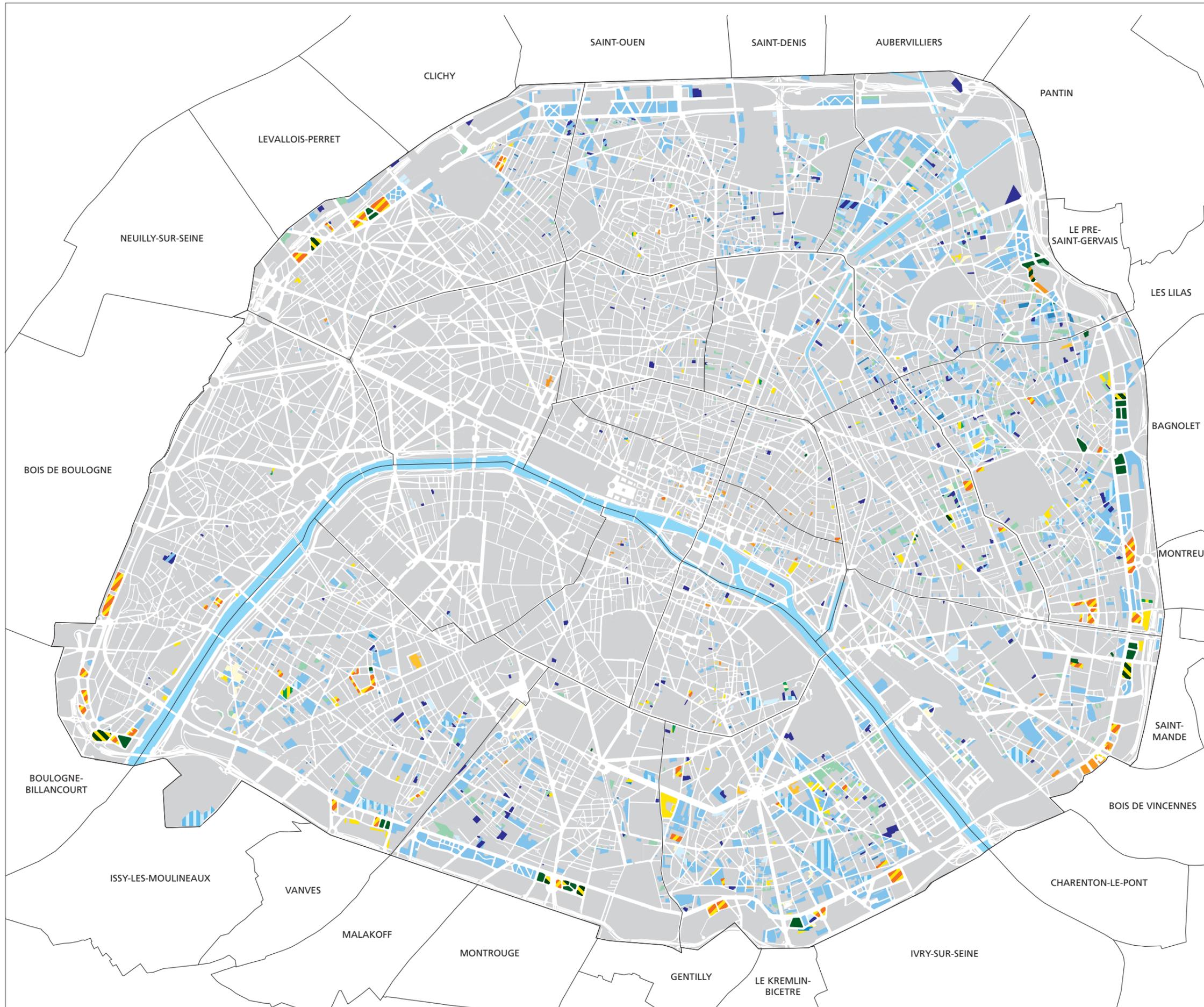
Logements gérés
par les bailleurs sociaux

- OPAC
- SAHLM
- RIVP
- SAGI
- Autres SEM
- Autres social
(investisseurs, associations
caritatives, fondations...)
- Mixte

0 250 500 mètres

juillet 2001
APUR

Sources : Ville de Paris, Direction
du Logement et de l'Habitat 2001.
Fichier parcellaire de la Ville de Paris 1999.



CATÉGORIES DE FINANCEMENT

Logements gérés par les bailleurs sociaux

Logements sociaux Loi SRU :

- Logements-foyers
- Logements très sociaux
- Logements sociaux
- Logements intermédiaires

Logements aidés non Loi SRU :

- Logements assimilés HLM
- Logements intermédiaires
- Loi de 48 des SEM
- Primes
- Loyers libres des SEM et Intermédiaires prêts bancaires
- Intermédiaires investisseurs

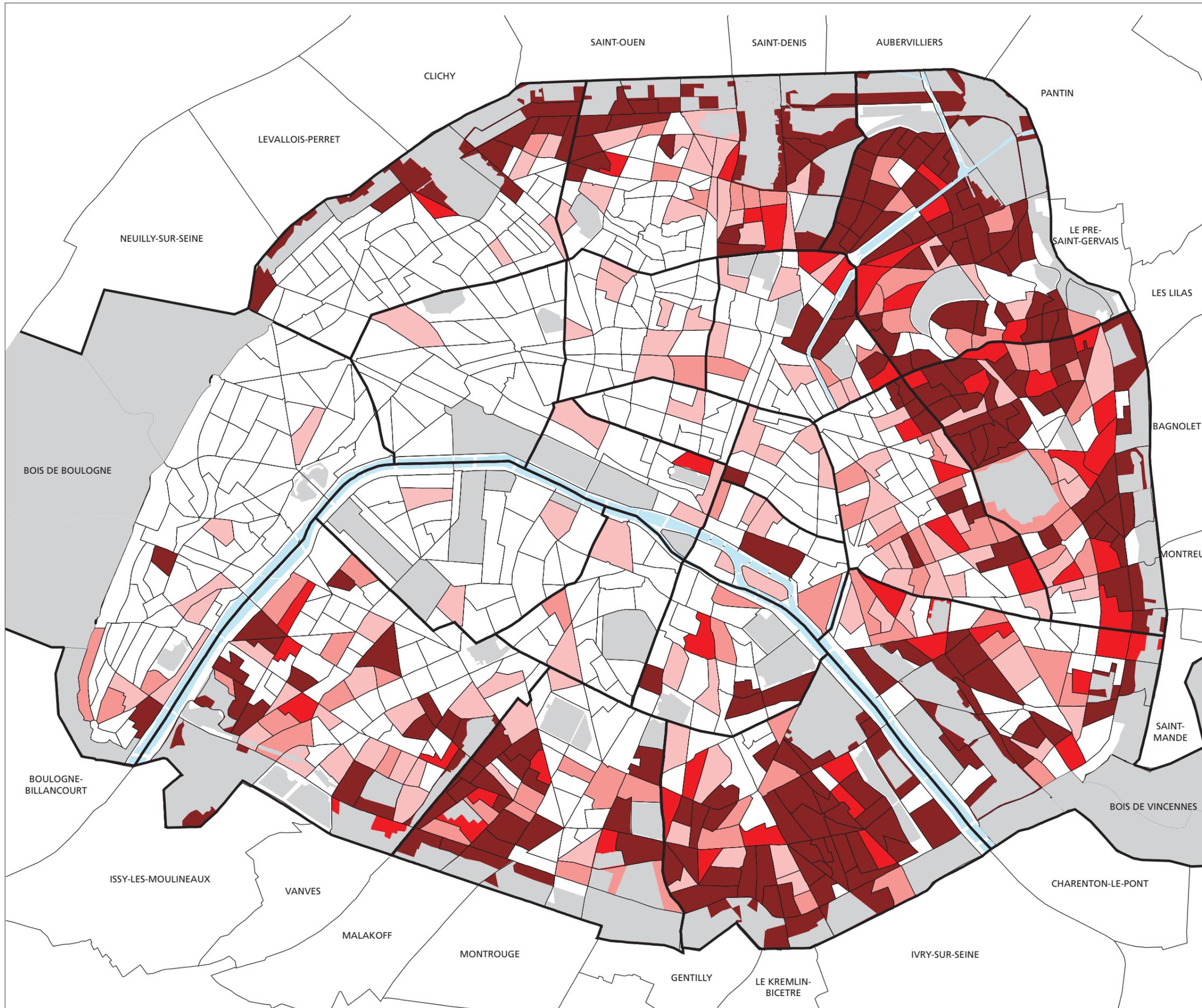
Financement mixte (*)

(*) Les hachures indiquent une pluralité de financements sur une même parcelle. Cependant les hachures n'apparaissent pas si une catégorie représente 85% ou plus des logements ou si la parcelle fait moins de 1000m². C'est alors la couleur de la catégorie dominante qui apparaît.

0 250 500 mètres

juillet 2001
APUR

Sources : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat 2001. Fichier parcellaire de la Ville de Paris 1999.



POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

NIVEAU IRIS*

Rapport entre le nombre de logements sociaux (SRU) et le nombre de résidences principales (RP99)

- 0 à 3 %
- de 4 à 8 %
- de 9 à 14 %
- de 15 à 20 %
- plus de 20 %

moyenne Paris : 13,4 %

équipements de plus de 50 000 m²



* IRIS : l'INSEE a procédé en 1999 au découpage du territoire national en IRIS. Paris est découpé en 992 IRIS dont 132 peu ou non peuplés (équipements, jardins, secteurs à dominante d'activité) et 860 IRIS peuplés qui regroupent en moyenne 2400 habitants.

mars 2002
APUR

Sources : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat (logements sociaux SRU 2001).
INSEE, recensement 1999 (résidences principales)