

LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

DIAGNOSTIC ET PROPOSITIONS

*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 les difficultés d'accès au parc social auxquelles sont confrontés les demandeurs pauvres, et proposer des solutions**. Après un premier rapport publié en juin 2020¹ sur la situation nationale, et un deuxième en septembre 2022 sur 12 métropoles régionales², le groupe inter-associatif a publié en avril 2023 un troisième rapport sur la Métropole du Grand Paris (MGP)³. Ce rapport comprend 12 fiches de diagnostic détaillé des 12 territoires de la MGP, une synthèse comparative, et un ensemble de propositions d'amélioration.*

La Métropole du Grand Paris est un concentré des difficultés d'accès des plus pauvres au logement social

Avec l'envolée des prix et des loyers du parc privé, qui pousse une grande partie de la classe moyenne à demander un logement social, tout en paralysant la mobilité dans le parc social, la Métropole du Grand Paris 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'attribution⁴ moyen n'est que de 7,9 %, contre 16,2 % dans les métropoles régionales.

Pire, le taux d'attribution chute à 5,9 % pour les demandeurs pauvres⁵ (contre 14,8 % dans les métropoles régionales), car les pratiques de sélection des demandeurs et le manque de logements à bas loyer font que **plus on est pauvre, moins on a de chances d'obtenir un logement social**. Comment peut-on justifier que le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux dans la MGP n'obtienne que 13,5 % de l'ensemble des attributions, et que ce chiffre tombe à 10,2 % pour les attributions hors QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), loin des 25 % imposés par la loi ?

Le sans-abrisme et les situations d'hébergement (chez un parent ou un tiers, ou en structure) sont en conséquence très fréquents : 39 % des demandeurs pauvres, contre 27 % en moyenne dans les métropoles régionales. Le pourcentage de ménages pauvres en attente d'un logement social depuis plus de 3 ans grimpe à 35 % en moyenne dans la Métropole et

¹ « Rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au logement social » - Juin 2020.

² « Analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales » - Rapport inter-associatif - Septembre 2022.

³ « Les difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans la Métropole du Grand Paris » - Rapport inter-associatif - Mars 2023.

⁴ Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de ménages présents au cours de la même année dans le Système National d'Enregistrement des demandes de logement social.

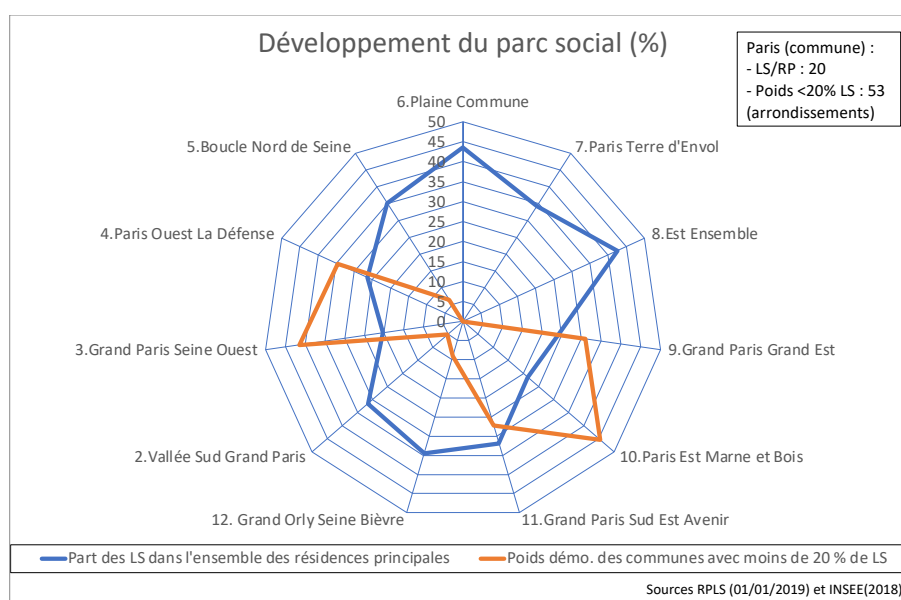
⁵ Demandeurs dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian en France métropolitaine.

même à 41 % dans la commune de Paris, contre 17 % en moyenne dans les métropoles régionales. Avec 53 000 ménages reconnus « prioritaires et urgents dans le cadre du DALO » et non relogés, la Métropole pèse 70 % dans le total de ces ménages non relogés de France métropolitaine. Autant de situations qui contribuent à la saturation des locaux d'hébergement en Ile-de-France, et aux situations de mal logement pour de très nombreux ménages : surpeuplement, taux d'effort insupportable, logement indigne⁶.

L'effort pour accueillir les ménages à faibles ressources est très inégalement réparti entre les 12 territoires de la Métropole du Grand Paris

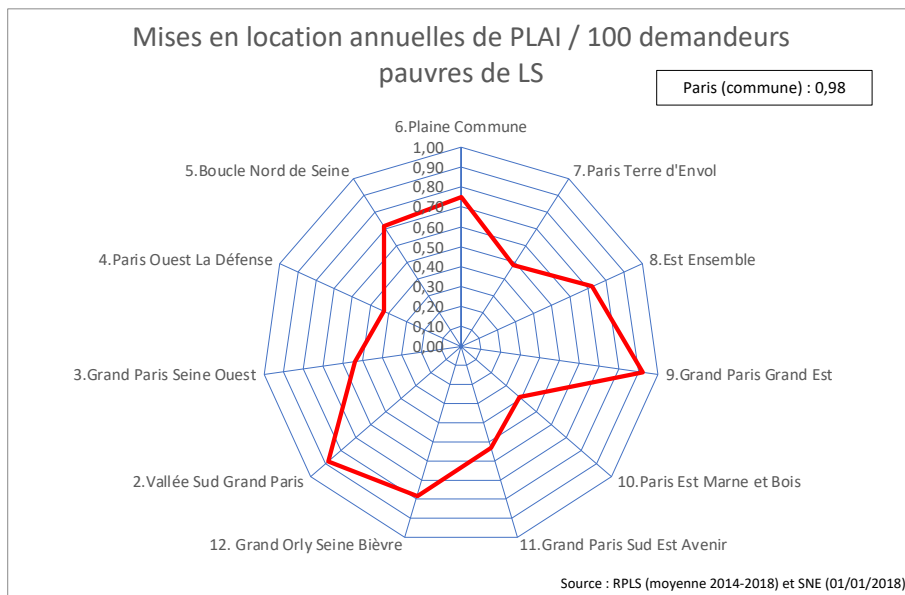
La mobilité des locataires étant très faible dans le parc social de la MGP, en particulier dans le parc social à bas loyer, la capacité des différents territoires à y accueillir des ménages à faibles ressources repose sur l'importance de leur parc social à bas loyer, sur leur effort de production de PLAI (logements sociaux destinés aux ménages en situation de grande précarité) et sur leur volonté d'accorder aux demandeurs pauvres une part équitable des attributions.

Bien que le **parc social de la MGP** soit important (27 % des résidences principales, contre 21 % en moyenne dans les métropoles régionales), il est très inégalement réparti entre ses douze territoires. Les logements sociaux sont nombreux – et souvent de construction ancienne, donc aujourd'hui à bas loyer – dans le Nord et le Sud de la métropole, où leur part dans l'ensemble des résidences principales dépasse partout 30 %, et même 40 % dans *Plaine Commune* et *Est Ensemble*. Mais 14 arrondissements parisiens et 38 communes de la MGP ont moins de 20 % de logements sociaux. Au total, il manque 140 000 logements sociaux pour que toutes les communes de la MGP aient au moins les 25 % prescrits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). L'effort de rattrapage du retard est lui aussi très inégal : 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*. Au total, 18 communes sont carencées dans la MGP, dont - pour ne citer que les plus peuplées - Montrouge, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Saint-Maur-des-Fossés.

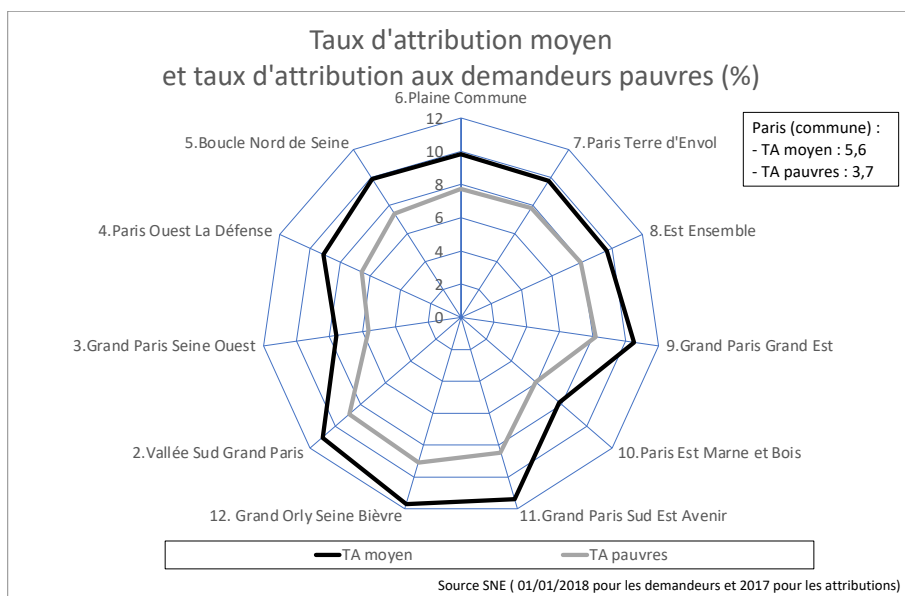


⁶ Cf. le « 28ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2023 » - Fondation Abbé Pierre.

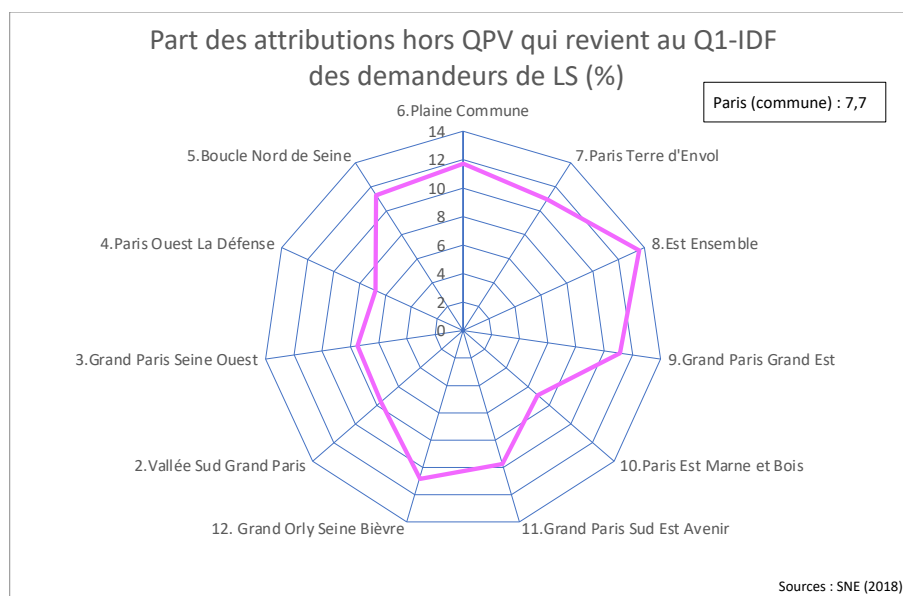
La **production de PLAI** est susceptible de compenser en partie le nombre insuffisant de remises en location dans le parc social à bas loyer. Elle est relativement dynamique dans certains territoires (*Grand Paris Grand Est, Vallée Sud Grand Paris, commune de Paris*), mais très faible dans d'autres (*Paris Ouest La Défense, Paris Est Marne et Bois*).



Dans tous les territoires de la MGP, les **taux d'attribution aux demandeurs pauvres** sont systématiquement inférieurs aux taux d'attribution moyens : l'écart est de 2 à 3 points de %.



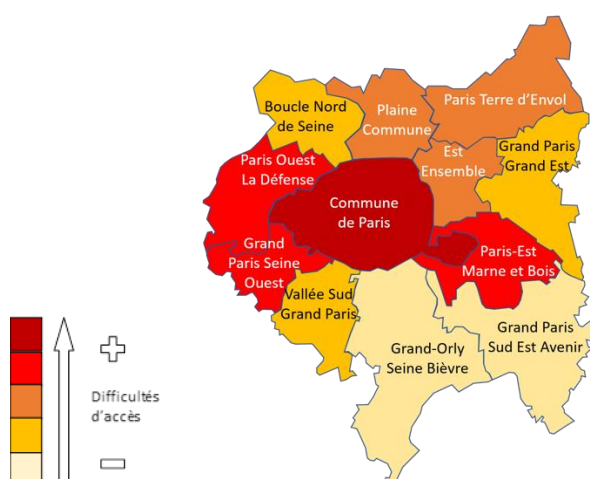
Hors QPV, les pratiques d'attribution sont encore moins équitables, la part des attributions revenant au quart le plus pauvre des demandeurs⁷ ne dépasse jamais 14 %, et elle est inférieure à 8 % dans *Paris Ouest La Défense*, *Grand Paris Seine Ouest*, *Vallée Sud Grand Paris* et *Paris Est Marne et Bois*, très loin des 25 % imposés par la loi Égalité et Citoyenneté.



En conclusion de son analyse, le groupe inter-associatif a créé un **Indicateur Synthétique des Difficultés d'Accès au logement social des ménages à faibles ressources, dénommé « ISDA »**. Cet indicateur positionne chaque territoire par rapport à la situation moyenne de la métropole parisienne, elle-même très défavorable comparée à celle des autres métropoles régionales. Plus l'indicateur est élevé, plus grandes sont les difficultés d'accès au logement social des demandeurs pauvres.

Les composantes de l'indicateur « ISDA » sont les suivantes :

- pourcentage de demandeurs pauvres en attente d'un logement social depuis au moins 3 ans ;
- nombre de ménages prioritaires au titre du DALO non relogés pour 1000 demandeurs ;
- taux d'attribution aux demandeurs pauvres ;
- part des attributions au premier quartile



⁷ Conformément à la loi (Article L441-1. du Code de la Construction et de l'Habitation), le seuil de ressources par unité de consommation pris en compte ici est celui du quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux dans l'ensemble de l'Île-de-France, dénommé « Q1-IDF » dans le graphique.

Face à cette situation, les associations formulent quatre catégories de propositions

Augmenter et mieux répartir l'offre de logements sociaux

- Rendre effective la loi SRU dans toutes les communes de la MGP (il manque 140 000 logements sociaux pour que toutes les communes de la MGP aient au moins 25% de logements sociaux) ;
- Amplifier les politiques et les moyens de maîtrise des coûts fonciers au service du logement social et produire plus de PLAI (seulement 1 500 PLAI ont été mis en location annuellement dans la MGP au cours de la période 2014-2018) ;
- Lutter contre le développement des résidences secondaires et touristiques (la ville de Paris compte 9,3 % de résidences secondaires et occasionnelles) ;
- Produire plus de petits logements (les T1-T2 représentent 53 % de la demande et seulement 35 % du parc social de la MG) ;
- Favoriser la mobilité dans le parc social en facilitant les mutations et l'accès sociale à la propriété (les remises en location annuelles de logements sociaux dans la MGP ne représentent que 6% du parc social).

Baisser la quittance des ménages à faibles ressources

- Augmenter le SLS (supplément de loyer de solidarité) et en affecter le produit à des réductions de loyers (14 % des attributions dans la MGP reviennent à des ménages dont le revenu par unité de consommation dépasse 2 000 €/mois) ;
- Revaloriser l'APL en l'ajustant aux spécificités de la MGP (au niveau actuel de l'APL, et des loyers les plus bas du parc social de la MGP, aucun logement n'est accessible aux 7 500 demandeurs les plus pauvres, à un taux d'effort net d'APL charges comprises inférieur 30 %) ;
- Mettre en place un plan de réductions de loyers pour permettre l'accès au logement social des personnes les plus pauvres en dehors des QPV.

Rendre les attributions plus équitables

- Intégrer le critère de ressources dans la cotation des demandeurs qui sera mise en place en 2024 (35 % des demandeurs pauvres d'un logement social sont en attente depuis plus de 3 ans) ;
- Suivre et faire appliquer les obligations légales liées au relogement des prioritaires DALO (53 300 ménages reconnus PU-DALO sont en attente de relogement dans la MGP) et au respect des 25 % d'attributions hors QPV au quart le plus pauvre des demandeurs (le 1^{er} quartile des demandeurs ne bénéficie que de 10 % des attributions hors QPV dans la MGP) ;
- Faire jouer à l'État son rôle de garant de ces obligations.

Renforcer la gouvernance de la MGP et repenser la politique d'aménagement du territoire

- Forcer la solidarité entre les territoires de la MGP (le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement de la MGP, prêt depuis 2019, n'est toujours pas approuvé, et l'effort pour accueillir les ménages à faibles et très faibles ressources est très inégalement réparti entre les 131 communes de la métropole) ;
- Renforcer les aides et la politique d'aménagement du territoire national pour désengorger la MGP (32 % des actifs franciliens perdent plus de 1h30 chaque jour dans les transports entre leur lieu de travail et leur domicile - source INSEE).

Contacts presse :

Angèle Roblot, Chargée de relations médias à la Fondation Abbé Pierre, aroblot@fondation-abbe-pierre.fr / 06 23 25 93 79

Charlotte Abello, Chargée des relations médias et des réseaux sociaux à la Fédération des acteurs de la solidarité : charlotte.abello@federationsolidarite.org / 06 17 80 03 52

LES 40 ASSOCIATIONS DU COLLECTIF DES ASSOCIATIONS UNIES (CAU)

Advocacy France
Association Nationale des Compagnons Bâisseurs
Association DALO
Association Nationale des Villes et Territoires Accueillants (ANVITA)
ATD Quart Monde
Aurore
Centre d'action sociale protestant (CASP)
Cité Caritas
Collectif National Droits de l'Homme Romeurope
Collectif Les Morts de la Rue
Comité des Sans Logis
Croix-Rouge française
Emmaüs Solidarité
Emmaüs France
Enfants de Don Quichotte
Fédération d'aide à la santé mentale Croix Marine
Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
(FAPIL)
Fédération de l'Entraide Protestante
Fédération Française des Equipes Saint-Vincent
Fédération des Acteurs de la Solidarité
Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les Gens du voyage
(FNASAT-Gens du voyage)
Fédération Nationale des Samu Sociaux
Fédération Santé Habitat
Fondation Abbé Pierre
Fondation de l'Armée du Salut
France Horizon
France Terre d'Asile
Habitat et Humanisme
Jeudi Noir
La Cloche
Les petits frères des Pauvres
Ligue des Droits de l'Homme
Médecins du Monde
Secours Catholique
SoliHa – Solidaires pour l'Habitat
Solidarité Nouvelle pour le Logement (SNL)
Union Nationale des Amis et des Familles de Malades Psychiques (UNAFAM)
Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO)
Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (UNCLLAJ)
Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ)
Union Nationale Interfédérale des Oeuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux (UNIOPSS)