

PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX 2017

ACTION/DISPOSITIF

La Ville de Paris mène depuis 2001 une politique ambitieuse en faveur du logement social et met tout en œuvre pour répondre à l'obligation fixée en matière de logements sociaux par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. La part des logements sociaux doit atteindre 25 % des résidences principales en 2025. Paris s'est fixé un objectif de 30% en 2030.

Le financement de la production de logements sociaux est une compétence de l'Etat, déléguée au Département de Paris via la convention de délégation des aides à la pierre établie pour 6 ans (DAP 2017-2022 votée au conseil de Paris de janvier 2017). Celle-ci détaille les objectifs et orientations de la production, notamment en termes de catégorie de financement (PLAI, PLUS, PLS), de nature de programme (logements familiaux ou structures collectives) et mode de réalisation (neuf ou acquisition-amélioration).

En outre, le Programme local de l'habitat (PLH) 2011-2016, modifié au CP de février 2015, et prorogé par la loi Égalité et citoyenneté jusqu'à l'adoption du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), complète ces orientations afin de tenir compte des objectifs de la mandature (10 000 logements par an dont 7000 à 7500 logements sociaux) et d'autres objectifs, notamment en termes de typologie de logements afin de rééquilibrer l'offre en faveur des grands logements familiaux.

La Ville de Paris a mis en place des règles de calcul du montant de la subvention globale couplant les aides de la Ville et les subventions de l'Etat (crédits délégués).

OBJECTIFS

Les principaux objectifs fixés dans la convention de Délégation des aides à la pierre 2017-2022 sont les suivants :

- **Production de 34 000 nouveaux logements sociaux** sur la période 2017-2022.
- **Répartition par catégorie de financement** : 30% de PLA I, 40% de PLUS et 30% de PLS. Ces catégories de financement correspondent à des montants plafond de loyer social, du plus bas (PLAI) au plus élevé (PLS). À ces logements locatifs sociaux s'ajoute un objectif d'agrément de 2 500 logements intermédiaires.
- L'objectif de production de logements sociaux sur la période 2017-2022 est réparti entre **80% de logements familiaux et 20% de logements en structures collectives** (logements étudiants, pensions de famille, résidences sociales et centres d'hébergement). Parmi les logements familiaux, les objectifs sont : 60% de T3 et plus et 35% de T4 et plus.
- Sur l'ensemble de la période, l'objectif est d'atteindre **12 000 logements en construction neuve**, soit environ 35% de la production totale.
- La **répartition géographique** doit s'inscrire dans une logique de mixité sociale et de rééquilibrage territorial, favorisant l'implantation de PLA I et de PLUS dans les arrondissements déficitaires en logement social (tous, sauf 13ème, 14ème, 19ème et 20ème).

RÉALISATIONS

L'ensemble des données présentées ci-dessous porte sur la production nouvelle de logements sociaux. L'année indiquée est celle du financement de l'opération. Il n'est pas tenu compte des opérations réagréées.

Production de logements sociaux et catégories de financement :

Le tableau ci-dessous indique le nombre de logements financés en production nouvelle de logements sociaux et sa répartition par catégorie de financement depuis 2001, avec le détail annuel pour la mandature actuelle. Le bilan définitif fait état de 7318 logements sociaux produits, dont 38% en PLAI. On retrouve les logements très sociaux (PLAI, dont le loyer maximal hors majorations est de 5,97€/m² de surface utile*), les logements sociaux de droit commun (PLUS, 6,71€/m² SU*) et les logements sociaux de type intermédiaire (PLS, 13,08€/m² SU*).

| Catégorie de financement | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|--------------------------|-------------------|------|-------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-----------------|------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| PLA I | 7 176 | 24% | 9 905 | 26% | 1 955 | 27% | 2 278 | 31% | 2 001 | 27% | 2 802 | 38% | 9 036 | 31% |
| PLUS | 14 130 | 47% | 17 128 | 44% | 3 224 | 45% | 2 733 | 37% | 2 962 | 39% | 2 613 | 36% | 11 532 | 39% |
| PLS | 8 710 | 29% | 11 804 | 30% | 1 987 | 28% | 2 377 | 32% | 2 539 | 34% | 1 903 | 26% | 8 806 | 30% |
| Total | 30 016 | 100% | 38 837 | 100% | 7 166 | 100% | 7 388 | 100% | 7 502 | 100% | 7 318 | 100% | 29 374 | 100% |

Production de logements sociaux par nature de programme :

Le tableaux ci-dessous indique la répartition au sein des logements financés entre logements familiaux et logements en structures collectives à destination de publics spécifiques. Les objectifs en la matière n'ont cessé de tendre vers une augmentation de la part des logements familiaux (objectif actuel de 80%) au sein de la programmation afin de répondre à un besoin accru exprimé par la demande de logement social. Sur la période 2014-2017, 76% des logements sociaux produits sont des logements familiaux.

| Nature du programme | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|------------------------|-------------------|------|-------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-----------------|------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Logement familial | 20 658 | 69% | 24 358 | 63% | 5 312 | 74% | 6 593 | 89% | 5 449 | 73% | 4 901 | 67% | 22 255 | 76% |
| Structures collectives | 9 358 | 31% | 14 479 | 37% | 1 854 | 26% | 795 | 11% | 2 053 | 27% | 2 417 | 33% | 7 119 | 24% |
| Total | 30 016 | 100% | 38 837 | 100% | 7 166 | 100% | 7 388 | 100% | 7 502 | 100% | 7 318 | 100% | 29 374 | 100% |

*valeurs 2017, hors majorations locales

Le tableau ci-dessous donne le détail de la production selon les différents types de structures collectives. La Délégation des Aides à la Pierre 2017-2022 prévoit à titre indicatif la réalisation de :

- 4500 logements étudiants (en PLUS ou PLS)
- 700 logements en pensions de familles (Maisons relais)
- 400 logements en foyers de jeunes travailleurs (FJT)
- 1250 logements en résidences sociales dont celles issues du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants
- 350 logements en centres d'hébergement d'urgence
- 200 logements en résidences pour personnes âgées ou handicapées

| Nature du programme | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|---|-------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Résidence Etudiante (RE) | 3 732 | 12% | 4 228 | 29% | 700 | 38% | 455 | 57% | 1249 | 61% | 1 285 | 53% | 3 689 | 52% |
| Foyer de Travailleurs Migrants (FTM)* | 1 783 | 6% | 2290 | 16% | 42 | 2% | 28 | 4% | 240 | 12% | 0 | 0% | 310 | 4% |
| Résidence Sociale pour démunis (RSD+FTMRSD)** | 1 389 | 5% | 1241 | 9% | 169 | 9% | 80 | 10% | 255 | 12% | 329 | 14% | 833 | 12% |
| Maison Relais (MR) | 438 | 1% | 528 | 4% | 20 | 1% | 75 | 9% | 73 | 4% | 164 | 7% | 332 | 5% |
| Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) | 1 527 | 5% | 3111 | 21% | 607 | 33% | 157 | 20% | 55 | 3% | 588 | 24% | 1 407 | 20% |
| Etablissement d'hébergement pour personne âgée dépendante (EHPAD) | 237 | 1% | 1370 | 9% | 67 | 4% | 0 | 0% | 94 | 5% | 0 | 0% | 161 | 2% |
| Résidence pour Personnes âgées (RPA) | 6 | 0% | 115 | 1% | 98 | 5% | 0 | 0% | 72 | 4% | 0 | 0% | 170 | 2% |
| Foyer pour Personnes Handicapées (FPH) | 246 | 1% | 809 | 6% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | % | 0 | % |
| Total | 9 358 | 100% | 14 479 | 100% | 1 854 | 100% | 795 | 100% | 2 053 | 100% | 2 417 | 100%*** | 7 119 | 100% |

* l'intitulé FTM (foyer travailleur migrant) renvoie aux résidences sociales, issues du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, créées en lieu et place des FTM existants.

**l'intitulé FTMRSD renvoie aux résidences sociales, issues du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, créées sur des sites de desserrement. Le traitement des FTM amenant en effet à la création de logements autonomes et donc à une perte de capacité in situ et à un besoin de reconstitution hors site.

*** 2% de la production de structures collectives concerne des centres d'hébergement d'urgence (CHU) et de réinsertion sociale (CHRS) pérenne, mobilisant des crédits d'investissement, hors les centres d'hébergement d'urgence temporaires financés par ailleurs.

Production de logements sociaux par mode de réalisation

Le tableau ci-dessous indique la répartition au sein de la programmation entre les différents modes de réalisation permettant la création de logements sociaux. On retrouve:

- Les constructions neuves, auxquelles sont assimilées les logements issus de la transformation de locaux dont l'usage n'était pas de l'habitation, les extensions et surélévations, ainsi que les réhabilitations assimilables à des reconstructions.
- Les acquisitions d'immeubles et leur conventionnement avec des travaux de réhabilitation.
- Les acquisitions d'immeubles et leur conventionnement simple, sans ou avec peu de travaux. On retrouve dans cette catégorie les logements conventionnés issus du parc à loyer libre ou intermédiaire, propriétés des bailleurs sociaux.

| Mode de réalisation | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|------------------------------|-------------------|------|-------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-----------------|------|
| Neuf | 12 930 | 43% | 21 710 | 56% | 3 301 | 46% | 2 233 | 30% | 2 651 | 35% | 3 776 | 52% | 11 961 | 41% |
| Acquisition-réhabilitation | 7 345 | 24% | 7 022 | 18% | 318 | 4% | 624 | 8% | 1 011 | 13% | 690 | 9% | 2 643 | 9% |
| Acquisition-conventionnement | 9 741 | 32% | 10 105 | 26% | 3 547 | 49% | 4 531 | 61% | 3 840 | 51% | 2 852 | 39% | 14 770 | 50% |
| Total | 30 016 | 100% | 38 837 | 100% | 7 166 | 100% | 7 388 | 100% | 7 502 | 100% | 7 318 | 100% | 29 374 | 100% |

Production de logements sociaux par arrondissement :

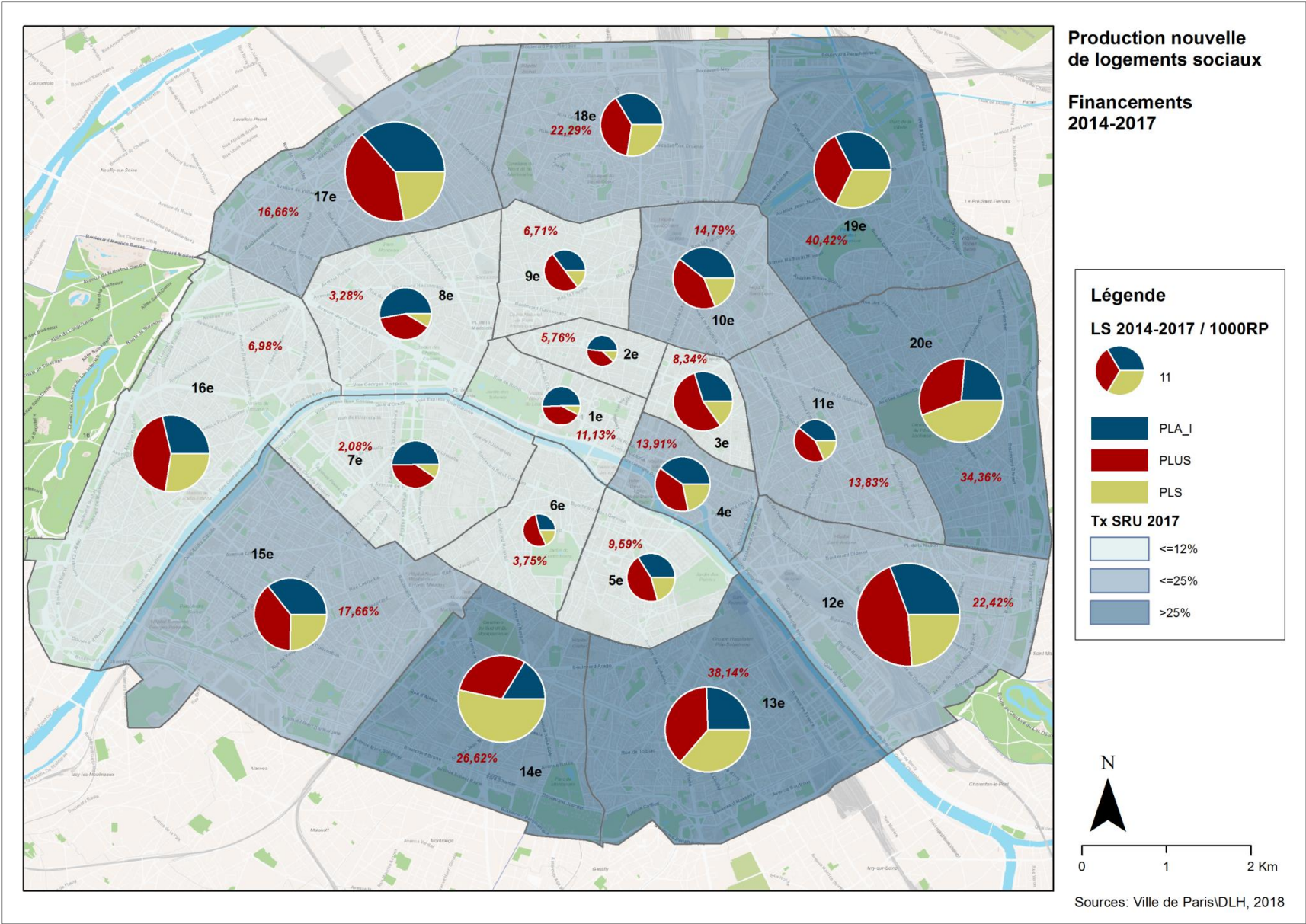
Le tableau ci-dessous donne la répartition de la programmation par arrondissement. Les objectifs liés à la localisation des opérations financées sont double, contribuer à un rééquilibrage territorial en terme de nombre de logements sociaux entre les arrondissements et zones déficitaires et favoriser des opérations mixtes sur tout le territoire afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle des immeubles. Les principes généraux retenus pour la programmation sont les suivants :

- Pour les petites opérations (moins de 15 logements), dans les arrondissements non déficitaires en logements sociaux, priorité est donnée à la réalisation de logements PLS et dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux, la réalisation de logements PLAI et PLUS est privilégiée.
- Dans une logique de mixité sociale à l'échelle des immeubles, la mixité des catégories de financement est privilégiée au sein des opérations de 15 logements familiaux et plus.

| Arrondissement | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|----------------|-------------------|-----|-------------------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-----------------|-----|
| 1er | 147 | 0% | 562 | 1% | 29 | 0% | 0 | 0% | 31 | 0% | 5 | 0% | 65 | 0% |
| 2ème | 269 | 1% | 172 | 0% | 32 | 0% | 0 | 0% | 16 | 0% | 10 | 0% | 58 | 0% |
| 3ème | 456 | 2% | 373 | 1% | 166 | 2% | 43 | 1% | 107 | 1% | 15 | 0% | 331 | 1% |
| 4ème | 149 | 0% | 996 | 3% | 41 | 1% | 78 | 1% | 3 | 0% | 107 | 1% | 229 | 1% |
| 5ème | 311 | 1% | 542 | 1% | 201 | 3% | 140 | 2% | 2 | 0% | 2 | 0% | 345 | 1% |
| 6ème | 193 | 1% | 298 | 1% | 44 | 1% | 12 | 0% | 8 | 0% | 51 | 1% | 115 | 0% |
| 7ème | 224 | 1% | 104 | 0% | 0 | 0% | 18 | 0% | 11 | 0% | 274 | 4 % | 303 | 1% |
| 8ème | 377 | 1% | 138 | 0% | 93 | 1% | 84 | 1% | 77 | 1% | 2 | 0% | 256 | 1% |
| 9ème | 854 | 3% | 682 | 2% | 120 | 2% | 3 | 0% | 19 | 0% | 127 | 2% | 269 | 1% |
| 10ème | 1 400 | 5% | 1 817 | 5% | 98 | 1% | 294 | 4% | 131 | 2% | 367 | 5% | 888 | 3% |
| 11ème | 2 349 | 8% | 1 901 | 5% | 157 | 2% | 229 | 3% | 145 | 3% | 179 | 2% | 723 | 2% |
| 12ème | 3 013 | 10% | 2 573 | 7% | 421 | 6% | 662 | 9% | 1 821 | 24% | 748 | 10% | 3 639 | 12% |
| 13ème | 2 790 | 9% | 6 121 | 16% | 354 | 5% | 616 | 8% | 1 641 | 22% | 376 | 5% | 2 987 | 10% |
| 14ème | 2 443 | 8% | 2 377 | 6% | 356 | 5% | 570 | 8% | 617 | 8% | 949 | 13% | 2 492 | 8% |
| 15ème | 3 416 | 11% | 3 617 | 9% | 407 | 6% | 418 | 6% | 206 | 3% | 1 963 | 27% | 2 994 | 10% |
| 16ème | 811 | 3% | 1 009 | 3% | 1 624 | 23% | 479 | 6% | 34 | 0% | 140 | 2% | 2 272 | 8% |
| 17ème | 1 505 | 5% | 2 932 | 8% | 913 | 13% | 2 644 | 36% | 340 | 5% | 212 | 3% | 4 114 | 14% |
| 18ème | 3 384 | 11% | 2 893 | 7% | 900 | 13% | 361 | 5% | 283 | 4% | 320 | 4% | 1 864 | 6% |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------|------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|
| 20ème | 1 932 | 6% | 4 899 | 13% | 676 | 9% | 521 | 7% | 1 274 | 17% | 630 | 9% | 3 101 | 11% |
| TOTAL | 30 016 | 100% | 38 837 | 100% | 7 166 | 100% | 7 388 | 100% | 7 502 | 100% | 7 318 | 100% | 29 374 | 100% |

La carte ci-dessous illustre en outre, par arrondissement, la répartition par catégorie de financement des programmes financés depuis 2014.



Production de logements sociaux en zone de déficit :

Le tableau ci-dessous regroupe les résultats de la programmation, selon les secteurs déficitaires, en considérant d'une part les arrondissements dans leur globalité (ensemble des arrondissements déficitaires - 1er à 12e, 15e à 18e; ensemble des arrondissement non déficitaires - 13e, 14e, 19e et 20e) et d'autre part en distinguant au sein de ces arrondissements les secteurs déficitaires en logement social correspondant à la zone de déficit définie par le PLU.

La notion de déficit en logement social a par ailleurs évolué, puisqu'initialement la loi SRU fixait un objectif de 20% de logement social, porté à 25% en 2013. De fait le déficit en logement social caractérise depuis 2013 les arrondissements ou secteurs dont le taux SRU est inférieur à 25% (correspondant à la zone de déficit en logement social, inscrite au PLU et construite par regroupement des IRIS déficitaires), contre 20% avant cette date. En 2017, 59% de la production de logement social est réalisée en zone de déficit.

| Secteurs | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| Ardts déficitaires | 18 858 | 63% | 20 609 | 53% | 5 246 | 73% | 5 465 | 74% | 3 234 | 43% | 4522 | 62% | 18467 | 63% |
| _dont Zone de déficit | 10 615 | 35% | 9 861 | 25% | 2 755 | 38% | 3 250 | 44% | 2 535 | 34% | 3708 | 51% | 12248 | 42% |
| _dont hors Zone de déficit | 8 243 | 27% | 10 748 | 28% | 2 491 | 35% | 2 215 | 30% | 699 | 9% | 814 | 11% | 6219 | 21% |
| Ardts non déficitaires | 11 158 | 37% | 18 228 | 47% | 1 920 | 27% | 1 923 | 26% | 4 268 | 57% | 2796 | 38% | 10907 | 37% |
| _ dont Zone de déficit | 1 144 | 4% | 1 056 | 3% | 111 | 2% | 219 | 3% | 726 | 10% | 639 | 9% | 1695 | 6% |
| _ dont hors Zone de déficit | 10 014 | 33% | 17 172 | 44% | 1 809 | 25% | 1 704 | 23% | 3 542 | 47% | 2157 | 29% | 9212 | 31% |
| Total zone de déficit | 11 759 | 39% | 10 917 | 28% | 2 866 | 40% | 3 469 | 47% | 3 261 | 43% | 4347 | 59% | 13943 | 47% |
| Total hors zone de déficit | 18 257 | 61% | 27 920 | 72% | 4 300 | 60% | 3 919 | 53% | 4 241 | 57% | 2971 | 41% | 15431 | 53% |
| TOTAL | 30 016 | 100% | 38 837 | 100% | 7 166 | 100% | 7 388 | 100% | 7 502 | 100% | 7318 | 100% | 29374 | 100% |

FINANCEMENT

Le tableau ci-dessous donne les montants de subventions attribuées chaque année sur crédits Ville et crédits délégués par l'Etat dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre (convention DAP).

| Subventions totales en M€ (Engagements) | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|---|-------------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|-------------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Crédits Ville* | 1 042,92 | 66% | 1 427,70 | 70% | 119,20 | 61% | 123,91 | 69% | 157,06 | 65% | 169,08 | 72% | 569,25 | 67% |
| Crédits délégués de l'Etat** | 530,06 | 34% | 624,20 | 30% | 76,61 | 39% | 55,18 | 31% | 83,57 | 35% | 64,49 | 28% | 279,85 | 33% |
| Total | 1 572,97 | 100% | 2 051,90 | 100% | 195,81 | 100% | 179,09 | 100% | 240,63 | 100% | 233,57 | 100% | 849,1 | 100% |

* dont crédits propres du département

**dont enveloppe spécifique "PLA I adapté" issue du FNAP depuis juin 2016

| Subventions€/logement (Engagements) | Total 2001 - 2007 | | Total 2008 - 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total 2014-2017 | |
|-------------------------------------|-------------------|--|-------------------|--|--------------|--|--------------|--|--------------|--|--------------|--|-----------------|--|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Crédits Ville* | 34745 | | 36761 | | 16633 | | 16771 | | 20936 | | 23105 | | 19379 | |
| Crédits délégués de l'Etat** | 17659 | | 16072 | | 10691 | | 7469 | | 11140 | | 8812 | | 9527 | |
| Total | 52405 | | 52834 | | 27325 | | 24241 | | 32075 | | 31917 | | 28906 | |

ACQUISITIONS 2017

La Ville de Paris a acquis par préemption, expropriation ou achat de gré à gré 27 immeubles et 26 lots de copropriété pour un montant total de près de 180 M€ en 2017.

| (en millions d'euros) | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|------|------|--------|-------|-------|
| Paiements effectifs sur le compte foncier logement (CFL) | 99,8 | 84,6 | 71,8 | 93,6 | 71,9 | 146,09 | 179,7 | 179,9 |

SYNTHESE 2017

Chiffres clés

- 7 318 logements programmés, dont 4901 logements familiaux,
- 233,57M€ de subventions attribués dont 72% sur des crédits Ville,
- 74% de logements financés en PLA I ou PLUS,
- Plus de 52% de la programmation réalisée en construction neuve ou assimilée,
- Environ 59% de la programmation financée en arrondissement déficitaire ou en zone de déficit

