

# L'État de la pauvreté et du mal logement dans les Hauts-de-Seine

## Synthèse du rapport de l'observatoire de la précarité et du mal-logement des Hauts-de-Seine

Au travers de son rapport 2018, l'OPML92 s'efforce de dresser un diagnostic. Ce département, connu pour être l'un des plus riches de France (richesse de la collectivité mais également de beaucoup de ses habitants), présente aussi une autre réalité : la pauvreté y progresse, la question du logement y reste très prégnante avec de plus en plus de personnes sans domicile personnel ou fragilisées par des coûts du logement particulièrement élevés avec des inégalités territoriales manifestes. L'OPML92 et les associations locales de solidarité avec lesquelles il travaille s'interrogent sur le devenir et la place des populations fragiles dans le département.

Depuis une dizaine d'années les mécanismes de marché, la stagnation des revenus du travail et la précarisation des emplois ont conduit une partie des classes moyennes et surtout les classes les plus pauvres à des difficultés de logement croissantes avec un renforcement des processus d'exclusion et de ségrégation spatiale. Logements dégradés, surpeuplement, précarité énergétique, taux d'effort insoutenables, multiplication de modes d'hébergements dits provisoires, augmentation du nombre des sans abri... la Fondation Abbé Pierre et de nombreux rapports des administrations ont relevé ces situations et leur accentuation.

L'Opml92 s'est donné pour mission d'analyser ces phénomènes dans les Hauts-de-Seine et d'observer :

- comment se manifeste l'exclusion spatiale, qui est concerné, où est-elle renforcée ;
- quelles sont les diverses réalités du mal logement ;
- en quoi les politiques publiques engagées et les mécanismes régulateurs introduits ont-ils pu limiter ces accroissements d'inégalités économiques et sociales ;
- quelle est aujourd'hui la situation des mal-logés et quelles perspectives leurs sont offertes.

### Contexte Les Hauts-de-Seine, un département riche où des précarités subsistent ou s'enracinent:

#### 1 Un département où les inégalités sont accentuées

Ce département dispose d'un fort potentiel économique avec un taux de chômage à 6,8 % (9,1 % en France) et un taux d'emploi positif à 1,1 (0,6 en France). Les revenus y sont souvent élevés, mais avec des écarts considérables : le rapport entre ceux des plus riches et ceux des plus pauvres est de 7,8. Le 92 est de plus en plus approprié par les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS).

#### 2 Un parc immobilier transformé et de plus en plus cher

Ce département a vécu un profond bouleversement de son parc immobilier avec 74 000 logements construits ou restructurés entre 2001 et 2011 pour 35 000 détruits, soit un solde net de +39 000. Ces transformations se sont accompagnées d'une forte hausse des prix : les prix moyens de vente au m<sup>2</sup> des appartements anciens sont passés de 2 000€ en 1991 à plus de 5 500€ en 2017, (contre 4 300€ dans le 94 et de 3 300€ dans le 93).

#### 3 Un département ayant un des plus faibles taux de pauvreté d'Ile-de-France

En Ile-de-France, 1 habitant sur 6 (15,9 %) est touché par la pauvreté (14,2 % en France), soit 1,9 million de personnes, et un quart des ménages franciliens est touché par au moins une forme de pauvreté, monétaire ou en conditions de vie. **Dans les Hauts-de-Seine, le taux est de 12,4 %, soit 200 000 habitants** (1 sur 8) mais la pauvreté s'est intensifiée dans les territoires les plus exposés.

### A Une pauvreté multiforme, en augmentation et inégalement répartie

#### A.1 La pauvreté touche des personnes très diverses, connues ou « invisibles »

Elle est plus fréquente chez les moins de trente ans, les personnes isolées et les familles monoparentales. Les prestations sociales (allocations familiales, allocations logement et minima sociaux) jouent un rôle important dans la lutte contre la pauvreté (à l'échelle de la France entière elles font baisser le taux de pauvreté de 22 % à 14 %). Dans le 92, le nombre de bénéficiaires de minima sociaux augmente fortement.

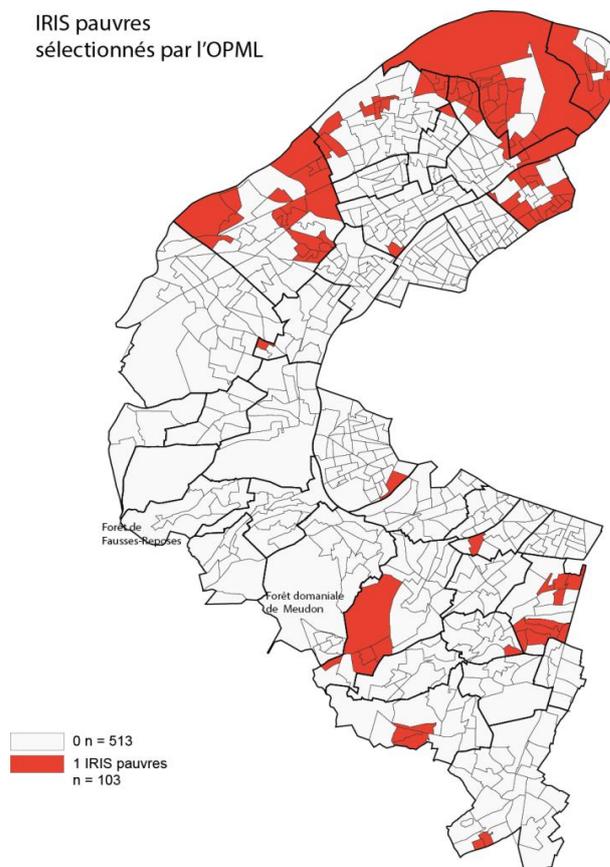
**Les associations reçoivent une population très précarisée, des publics « invisibles »** (non pris en compte dans les statistiques) **soit 25 000 personnes** qui vivent dans des lieux impropres à l'habitation, ont de très faibles ressources, sont éloignés du monde du travail et/ou ont un accès inégal aux prestations sociales.

#### A.2 Des disparités selon les communes et les quartiers

Les écarts sont très marqués à l'échelle communale, avec des taux de pauvreté allant de 27 % (Gennevilliers) à 5,5 % (Vaucresson). **Les sept communes les plus pauvres (six dans le nord du département) cumulent des facteurs de précarité.**

Une centaine d' « Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique » (IRIS) regroupe plus du tiers des personnes pauvres du département. Les périmètres de la politique de la ville qui recouvre nettement ces îlots concernent aujourd'hui 21 Quartiers en Politique de la Ville (QPV) répartis sur 9 communes.

IRIS pauvres  
sélectionnés par l'OPML



Sources : FILOSOFI 2014

Fait avec Philcarto \* 02/10/2018 12:00:55 \* <http://philcarto.free.fr>

Cartographie : C. Rhein, UMR 8504-CNRS

## B La question du logement, un problème majeur

### B.1 Les différentes facettes du mal-logement

Dans les Hauts-de-Seine, **50 000 à 65 000 personnes ne disposent pas d'un logement personnel**, ce qui implique pas d'école pour les enfants. 18 000 personnes sont hébergées dans des conditions très précaires (centre d'hébergement d'urgence, hôtels, résidences sociales, pensions de familles, ...), 30 000 ménages sont hébergés dans de la famille ou chez des tiers, 35 000 logements sans confort sont recensés et plus de 19 000 ménages vivent en situation de surpeuplement accentué.

Les ménages modestes ont de très grandes difficultés d'accès au logement. La cherté du logement est un des principaux motifs évoqués par les demandeurs de logements sociaux. On compte plus de 100 000 demandeurs de logements sociaux fin 2017.

Le taux d'effort net dépasse 30 % pour 3/5e des ménages touchant une aide au logement locataires dans le parc privé et les difficultés à se maintenir dans un logement augmentent.

Les parcours résidentiels sont de plus en plus bloqués : la durée d'occupation du logement dans le parc social francilien est passée de près de 11 ans en 2002 à 14,5 ans en 2013. Les différences de loyer entre les 2 secteurs locatifs sont telles que les locataires du parc HLM ne peuvent plus en sortir. D'où l'engorgement du parc social et en conséquence celui de l'hébergement.

### B.2 Où sont logés les ménages pauvres ?

Une grande majorité est logée dans le parc social, mais une part non négligeable réside dans le parc privé (45 % des bénéficiaires d'aide au logement). Et une bonne partie (difficilement chiffrable) est en situation de

non logement ou hébergée chez d'autres (en particulier les bénéficiaires du RSA). Ce sont en général les communes qui reçoivent le plus des populations pauvres qui les accueillent le plus dans leur parc social. Ainsi, des logiques conduisent à concentrer les populations défavorisées dans les mêmes zones et les ménages les plus pauvres ont difficilement accès au logement social, ce qui les voue à des conditions de vie très précaires.

## C Une offre de logements à bas coût qui diminue

### C.1 La prédominance du parc social pour loger les populations modestes

Le nombre de logements a augmenté depuis 2000, mais l'offre des logements accessibles aux ménages pauvres diminue. L'extension de l'accession à la propriété a réduit la part de l'offre locative (-3,9 points entre 1999 et 2015) et les prix des logements privés se sont envolés avec des écarts importants : ils sont 3 fois plus élevés à Neuilly qu'à Villeneuve la Garenne.

Le parc social compte 203 280 logements (décompte SRU), soit 28,3 % des résidences principales. Il s'est accru de 35 551 unités entre 2003 et 2016, dont 8 470 « transformés » en logements sociaux (vente ICADE).

**Les logements sociaux sont encore accessibles aux ménages modestes** avec 85 % du parc à loyers bas et modérés (PLAI : loyer plafond 6€/m<sup>2</sup>) et PLUS : 6,76€/m<sup>2</sup>).

### C.2 Un renchérissement de l'offre dans le logement social

**Mais de 2003 à 2016, deux fois plus de PLS (13,18 €/m<sup>2</sup>) ont été agréés que de PLAI.** La même tendance se prolonge sur les trois dernières années et l'offre de logements à bas coût à la location ou la relocation diminue. Plus de 40% des nouveaux loyers sont supérieurs à 7,6€/m<sup>2</sup> et plus encore dans les territoires les plus riches.

### C.3 Rénovation urbaine, démolitions et ventes font disparaître les logements sociaux parmi les plus anciens et les moins chers

Les contrats de ville ont été recentrés sur les quartiers les plus pauvres (QPV) ; cela a amené la démolition de logements à bas loyers et sa reconstitution incomplète et plus chère. **La mixité recherchée par les Nouveaux Projets de Rénovation Urbaine (NPRU) a un effet négatif sur l'offre pour les familles pauvres.**

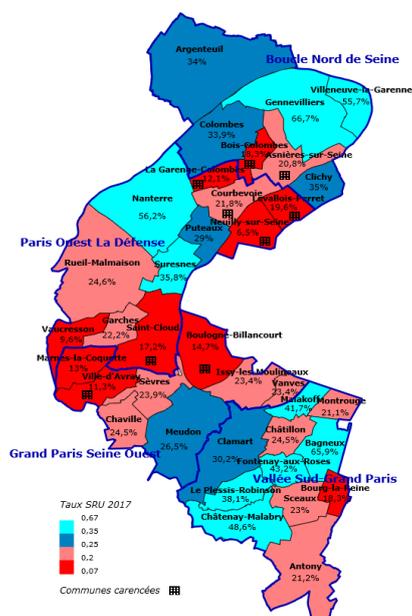
La vente des logements sociaux (amortis) doit en principe être au moins en partie compensée par des logements neufs accessibles aux plus pauvres, mais des ventes sont effectuées notamment dans des communes déficitaires en logement social.

Et il y a lieu de s'inquiéter de l'impact des démolitions de logements occasionnées par la réalisation du Grand Paris Express avec un grand nombre de ménages à reloger, diminuant ainsi l'offre disponible.

### C.4 Les résultats de l'application de la loi SRU et leurs limites

La loi SRU n'a eu qu'un effet limité. Vingt-deux communes sur les trente-six du département sont encore déficitaires en logements sociaux en 2017, leur parc social n'atteignant pas 25 % de leur parc total.

**9 communes (soit un 1/4) ont été déclarées "carencées" en 2017** pour n'avoir pas respecté la loi sur les plans quantitatif et qualitatif (contre 2 communes sur 40 en Seine Saint Denis). Malgré la loi SRU, la très inégale répartition territoriale des logements à bas coût ne régresse pas.



## D Des réponses insuffisantes ou inadaptées à la précarité et au mal-logement

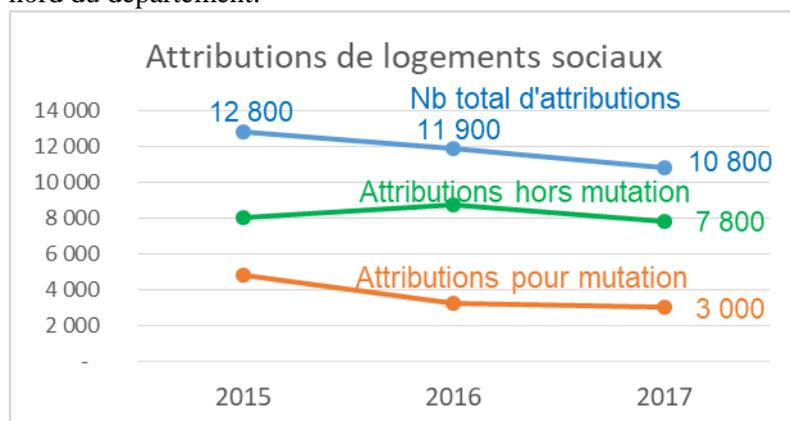
### D.1 La demande de logement social, révélatrice des multiples facettes de la crise du logement

**La demande de logement social est en forte croissance (de 82 454 fin 2013 à 105 300 demandeurs en 2017)** et la demande hors mutation (72 535) traduit le besoin d'une offre plus importante de logements sociaux.

Seuls 40 % des demandeurs sont locataires du parc privé, les autres dans des situations de difficultés et d'urgences variées. Près du tiers sont des personnes sans logement personnel et les délais d'attente s'allongent.

### D.2 Des attributions en diminution aggravent la situation générale

**Seulement 10 850 logements sociaux ont été attribués en 2017**, et la tendance est à la baisse sauf dans le nord du département.



Et l'offre de logements sociaux à faibles loyers est trop restreinte.

### D.3 L'évolution du relogement des publics prioritaires

Trois dispositifs ont été mobilisés pour identifier les publics prioritaires : procédure PDALPD, DALO, labellisation SIAO. Plus de 3 300 ménages ont été reconnus prioritaires chaque année depuis 2015. Les premiers critères de priorité retenus sont un délai « anormalement long (+ de 4 ans) » (31 %) et « être dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier (25 %) ».

**5 603 ménages prioritaires ont été déclarés à reloger mais seulement 2 705 ménages ont été relogés** au cours de l'année 2017, ce qui conduit à s'interroger sur l'« efficacité » du dispositif.

Les contingents sont inégalement mobilisés : La loi « Liberté et Citoyenneté » stipule que le 1/4 de chaque contingent doit être mobilisé pour les Publics prioritaires.

### D.4 Explosion des demandes d'hébergement et saturation des dispositifs

**La demande d'hébergement a fortement augmenté : multipliée par 2,5 en 4 ans elle concerne plus de 5 500 ménages en 2017.** Elle provient pour moitié de ménages hébergés chez des tiers ou logées à l'hôtel, pour 1/3 de personnes en rupture familiale (32%).

L'offre d'hébergement a augmenté de 4 241 places entre 2012 et 2017, mais surtout en nuitées hôtelières, et le dispositif est réparti de manière inégale dans le département. La Boucle Nord de la Seine paraît « suréquipée » en structures d'hébergement alors que les autres territoires en manquent.

L'engorgement des dispositifs d'hébergement est lié à la faiblesse du nombre de logements, neufs ou à la relocation, disponibles dans le parc social : 523 attributions d'un logement social pour des sortants d'hébergement en 2017, et à l'insuffisance de solutions dans le parc privé, notamment par l'intermédiation locative.

## Les enjeux de la stratégie du « Logement d'abord »

L'approche de l'insertion progressive au travers des différents processus d'hébergement a été remise en cause. De plus, des leçons ont été tirées d'expériences étrangères. En conséquence, la stratégie du « Logement d'abord » a été élaborée : elle consiste à donner la priorité à l'accès direct au logement de droit commun et à apporter un accompagnement adapté et global si nécessaire dans le logement occupé.

Un plan quinquennal pour « le logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 a été annoncé par le gouvernement. Ce plan se décline en plusieurs priorités dont les deux suivantes :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile. Cela veut dire construire plus de logements sociaux dont des PLAI, mobiliser le parc privé à des fins sociales avec le développement de l'intermédiation locative (Solibail) et développer des solutions de logement adapté en réponse à des besoins spécifiques (Pensions de familles, résidences sociales)
- Mieux accompagner les personnes sans domicile notamment par des approches pluridisciplinaires et coordonnées.

### Conclusion

Ce rapport, avec des données objectives, a pour ambition d'aider les associations à argumenter auprès des institutions. Il vise aussi à conforter leur travail collectif au niveau des territoires, des communes et du département.

Les Hauts de Seine est un département riche qui révèle de grandes disparités territoriales.

Les chiffres-clés :

- 200.000 personnes en dessous du seuil de pauvreté, soit un taux de pauvreté de 12,4 %, inférieur au taux d'Ile de France (15,9%) et au taux national (14,2%).
- 50.000 personnes n'ont pas de logement personnel,
- plus de 100.000 ménages sont demandeurs de logements pour 10.000 demandes satisfaites
- le nombre de logements proposés à la location et à la relocation à moins de 7,62€/m<sup>2</sup> a diminué et ne représente plus que 60 % du parc existant, malgré l'augmentation du nombre de places
- les dispositifs d'hébergement sont saturés et ne répondent que très partiellement aux personnes à la rue.
- La moitié des personnes pauvres vivent dans 7 communes
- Ces situations se sont aggravées au cours des dernières années, malgré la volonté politique marquée par la loi SRU de 2000 jusqu'à la loi LEC de 2017 et la stratégie du « Logement d'abord ».

Les questions qui restent ouvertes:

- Comment les territoires peuvent-ils s'organiser pour mieux accueillir les personnes les plus précaires ?
- Comment développer des solidarités entre les communes et les quartiers accueillant les personnes les plus pauvres et ceux mieux nantis afin de réduire les disparités ?
- Quelles politiques locales décider dans chaque territoire et chaque commune pour augmenter le nombre de logements accessibles ?
- Quelles modalités à mettre en œuvre pour que les associations et les représentants de la société civile soient mieux reconnus par les institutions et les collectivités comme interlocuteurs, médiateurs, accompagnateurs, pour travailler avec elles sur ces questions ?