



Précarité et mal-logement dans les Hauts-de-Seine



Etat des lieux 2018



Conception-rédaction : OPML92

Conception-réalisation graphique : atelier444

Impression : Reboul Saint-Etienne.

© Crédits photographiques : Fotolia (couverture, p.43-53-54-73)

Isabella Marques/atelier444 (couverture, p.21-23-32-38-49-76)

Gael Kerbaol/SC (p.31). Autres : Droits réservés.

Edition Décembre 2018



L'observatoire de la précarité et du mal-logement dans les Hauts-de-Seine (OPML92) a pour but d'informer et de sensibiliser sur les conditions de vie et de logement des plus précaires dans chaque commune et territoire du département en mettant à disposition de tous des données détaillées et des analyses actualisées chaque année.

Ces données sont disponibles sur son site <http://www.precaritelogement92.fr>.

Il a débuté ses travaux en 2012 et s'est constitué en association « Loi de 1901 » en 2015, à l'initiative de citoyens et d'associations de solidarité présentes dans le département des Hauts-de-Seine.

Les associations suivantes sont membres de son conseil d'administration : ATD Quart-Monde, Secours Catholique, Secours Populaire Français, la Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS), Habitat et Humanisme, Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL).

Il passe des conventions avec les partenaires producteurs d'information et sollicite ses membres pour s'alimenter en données locales.

Un comité d'orientation composé des associations de solidarité d'Ile-de-France (FAP, FAS, SC IdF, SP, HH IdF, SNL,...) le conseille et un Comité scientifique composé d'universitaires et de chercheurs suit ses travaux.

Remerciements

Pour financer la réalisation de ce rapport, l'OPML92 a reçu des soutiens importants de la Fondation Sainte-Geneviève et de la Fondation Abbé Pierre, complétés par des apports de Solidarités Nouvelles pour le Logement des Hauts-de-Seine et d'Habitat et Humanisme Ile-de-France.



Sous l'égide de la Fondation Notre Dame
reconnue d'utilité publique



habitat et humanisme
ile-de-france



SOLIDARITES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT
SNL Hauts-de-Seine



Contexte

Les Hauts-de-Seine, un département riche où des précarités subsistent ou s'enracinent **10**

1. Un département où les inégalités sont accentuées **10**

- 1.1 Un fort potentiel économique 10
- 1.2 Des revenus souvent élevés, mais des écarts considérables 10
- 1.3 Un département de plus en plus approprié par les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS)..... 11

2. Un parc immobilier transformé et de plus en plus cher **12**

- 2.1 Le département du centre de l'Ile-de-France le plus transformé par un fort mouvement de construction immobilière 12
- 2.2 Des logements aux prix parmi les plus élevés..... 13

3. Un département ayant un des plus faibles taux de pauvreté d'Ile-de-France **14**

- 3.1 La présence de la pauvreté 14
- 3.2 Une personne sur quatre en Ile-de-France serait touchée par une forme de pauvreté 15
- 3.3 La pauvreté s'est intensifiée dans les territoires déjà les plus exposés..... 15

A. Une pauvreté multiforme, en augmentation et inégalement répartie **19**

A.1 La pauvreté touche des personnes très diverses, connues ou « invisibles » **19**

- La pauvreté est plus fréquente chez les moins de trente ans, les personnes isolées et les familles monoparentales, et les locataires..... 19
- Les prestations sociales jouent un rôle important dans la lutte contre la pauvreté 19
- 70 000 ménages bénéficiaires de minima sociaux dans les Hauts-de-Seine..... 20
- La pauvreté monétaire ne rend pas compte à elle seule des difficultés rencontrées par nombre de ménages 20
- Une population très précarisée et des publics « invisibles » reçus par les associations et non pris en compte par les statistiques..... 21
- Les principaux constats tirés des données du Secours Populaire..... 22



A.2 Des disparités selon les communes et les quartiers 24

- Des écarts très marqués entre les communes 24
- Un cumul des facteurs de précarité sur les sept communes les plus pauvres 26
- Plus du tiers des personnes pauvres concentrées dans quelques quartiers 26
- Une centaine d'IRIS sur six cents regroupe plus du tiers des personnes pauvres du département..... 27
- Les périmètres de la politique de la ville, aujourd'hui vingt-et-un Quartiers (QPV) répartis sur neuf communes recouvrent nettement ces IRIS de pauvreté..... 28
- De grandes disparités selon les territoires 28

B. La question du logement, un problème majeur

31

B.1 Les différentes facettes du mal-logement 31

- Dans les Hauts-de-Seine, 50 000 à 65 000 personnes ne disposent pas d'un logement personnel 31
- Des dizaines de milliers de ménages vivent dans de mauvaises conditions de logement 35
- De très grandes difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes..... 36
- Un accroissement des difficultés de maintien dans le logement 37
- Des parcours résidentiels de plus en plus bloqués..... 39

B.2 Les chiffres clés du mal-logement 40

- Personnes sans logement personnel..... 40
- Ménages vivant dans des conditions de logement très difficiles 40
- Personnes mal logées..... 41
- Ménages en difficulté pour accéder à un logement..... 41
- Ménages en difficulté pour se maintenir dans leur logement 41

B.3 Où sont logés les ménages pauvres ? 42

- De grandes disparités de présence des ménages à bas revenu touchant une aide au logement dans le parc social 43
- Un grand nombre de ménages pauvres vivent dans le parc privé 44
- Le cas des bénéficiaires du RSA 47



C. Une offre de logements à bas coût qui tend à diminuer

51

C.1 La prédominance du parc social pour loger les populations modestes 51

- Des logements privés chers mais avec des écarts importants 51
- Une érosion continue de l'offre locative dans le parc privé ancien 51
- Un développement important du parc social 52
- Une majorité de logements sociaux est encore accessible aux ménages modestes 54

C.2 Une tendance nette à l'élévation du niveau de l'offre dans le logement social 55

- De 2003 à 2016, deux fois plus de PLS agréés que de PLAI 55
- La même tendance se prolonge sur les trois dernières années 55
- Moins de logements à bas coût proposés à la location et à la relocation 56
- Les loyers sont nettement plus élevés 56
- L'élévation de niveau du loyer du parc social est plus forte dans les territoires les plus riches 57

C.3 Rénovation urbaine, démolitions et ventes font disparaître les logements sociaux parmi les plus anciens et les moins chers 57

- 21 quartiers en contrats ville 57
- Les Programmes de Rénovation Urbaine (PRU) entraînent la démolition de logements à bas loyers 59
- Une plus grande mixité avec des effets négatifs sur l'offre pour les familles pauvres 59
- D'autres démolitions hors PRU notamment pour le Grand Paris Express 59
- La vente des logements sociaux diminue l'offre disponible 61

C.4 Les résultats de l'application de la loi SRU et leurs limites 61

- La loi SRU n'a eu qu'un effet limité sur l'évolution du nombre de logements sociaux 61
- L'accroissement du nombre de logements sociaux porte principalement sur les communes déjà les mieux dotées 63
- Vingt-deux communes sur les trente-six du département sont encore déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU en 2017 63
- Les objectifs qualitatifs n'ont pas non plus été atteints : toujours plus de PLS 64
- Neuf communes (soit un quart des communes du département) sont «carencées» en 2017 pour n'avoir pas respecté la loi sur les plans quantitatif et qualitatif 64
- Malgré la loi SRU, la très inégale répartition territoriale des logements à bas coût ne régresse pas 65



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

67

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

67

- Une demande de logement social en forte croissance inégalement selon les territoires..... 67
- Les locataires du parc privé ne représentent que 40 % en moyenne des demandeurs ; les autres sont dans des situations de difficultés et d'urgences variées 69
- Près du tiers des demandes proviennent de personnes sans logement personnel 70
- Des délais d'attente qui s'allongent..... 70

D.2 Des attributions en diminution aggravent la situation générale

71

- Des attributions insuffisantes..... 71
- Une offre trop restreinte de logements sociaux à faible loyer 72
- Des attributions et des évolutions variables selon les territoires..... 73
- L'accroissement du parc social joue un rôle important dans le volume des attributions..... 73

D.3 L'évolution du relogement des publics prioritaires

75

- Qui sont les publics prioritaires (PP) ? Une identification complexe..... 75
- Trois dispositifs mobilisés aujourd'hui pour identifier les publics prioritaires 75
- Plus de 3 300 ménages reconnus prioritaires ces dernières années..... 77
- Un nombre de plus en plus important de Publics Prioritaires à reloger 78
- Un dispositif « défaillant » ?..... 79
- Les enjeux de la mise en œuvre de la loi « Liberté et Citoyenneté » 80

D.4 L'explosion des demandes d'hébergement et la saturation des dispositifs

81

- Une forte hausse de la demande d'hébergement..... 81
- Une offre d'hébergement en progression 83
- Les enjeux de la stratégie du « Logement d'abord » 87

Conclusion 89

Glossaire 90

Table des illustrations 92



Introduction

L'observatoire de la précarité et du mal-logement du 92 (OPML92) publie son premier rapport.

Au travers de ce rapport, l'OPML92 s'efforce de dresser un diagnostic sur la situation du 92. Ce département, connu pour être l'un des plus riches de France, richesse de la collectivité mais également de ses habitants, présente aussi une autre réalité : la pauvreté y progresse et la question du logement y reste très prégnante avec de plus en plus de personnes sans domicile personnel ou fragilisées par le coût du logement particulièrement élevé. Si bien que 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.

En effet, depuis une dizaine d'années, les choses se sont aggravées :

- la crise économique mondiale déclenchée en 2007-2008, s'est traduite notamment par une aggravation du chômage ;
- la hausse des prix immobiliers – déjà très élevés entre 1990 et 2007 – s'est propagée en Ile-de-France comme dans l'ensemble des grandes métropoles ;
- les mutations économiques et la crise de l'Etat providence ont amené davantage de précarité et des réductions de la protection sociale.

Soit au total, une dynamique d'accroissement des inégalités à laquelle s'est confrontée l'arrivée de nombreux arrivants qui a contribué à accroître le nombre de personnes en situation d'urgence absolue.

Les mécanismes de marché, la stagnation des revenus du travail et la précarisation des emplois ont conduit une partie des classes moyennes et les classes les plus pauvres à des difficultés de logement croissantes avec un renforcement des processus d'exclusion et de ségrégation spatiale.

Ces conséquences sont globalement bien connues et documentées, aussi bien par la Fondation Abbé Pierre que par de nombreux rapports des administrations : logements dégradés, surpeuplement, précarité énergétique, taux d'effort insoutenables, faible mobilité résidentielle, multiplication de modes d'hébergements dits provisoires, etc. ; avec l'augmentation du nombre et l'aggravation de la situation des sans abri.

Dans ce contexte, il semblait important d'analyser ces phénomènes dans le département des Hauts-de-Seine pour observer :

- comment se manifestent les phénomènes de séparation et d'exclusion spatiale. Qui est concerné et où se sont-ils approfondis ;
- 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 sont les perspectives pour améliorer leur situation.



Avant de présenter l'ensemble de ce travail, il convient de dire quelques mots sur l'OPML92.

L'OPML92 est partie prenante du Collectif Citoyens Fraternels du 92¹. Il doit beaucoup aux travaux de la Fondation Abbé Pierre (en particulier par la publication annuelle des chiffres du mal-logement au niveau national) et à l'action de terrain des associations concernées par ces questions. Ces associations sont actives dans la plupart des 36 communes du département. C'est pourquoi l'OPML92 s'efforce de faire connaître la situation du mal-logement dans chaque commune du 92.

Faire connaître, c'est rassembler les chiffres principaux de la précarité et du mal-logement, les maîtriser, les actualiser de façon à cerner les situations localement puis les mettre à disposition des associations et du public sur le site de l'observatoire : www.precaritelogement92.fr. Ce n'est pas toujours simple mais des portes ont été ouvertes notamment par le biais de conventions signées avec des institutions. Et depuis cinq ans de collecte réalisée par l'OPML92, de très notables progrès de mise à disposition de données ont été faits. Nous voulons ici remercier ces institutions. Mais nous avons pu mesurer aussi combien certaines données sont jugées « sensibles » et donc indisponibles.

Ce rapport s'appuie sur les données que l'OPML92 a pu rassembler à ce jour, mais qui ne sont pas toutes récentes. Il aborde les questions de pauvreté et de précarité globalement sans apporter d'éclairages sur des populations spécifiques comme les jeunes, les familles monoparentales, les personnes âgées ou les migrants, faute de disposer à ce jour d'éléments suffisants. Toutes les dimensions de la pauvreté, comme par exemple l'emploi, la santé ou encore l'école n'ont pas été abordées. De même il n'y aucune prétention de traiter de l'ensemble des dimensions de l'action contre la pauvreté et le mal-logement.

La démarche adoptée repose sur quelques convictions qui ont des conséquences méthodologiques.

- La question du mal-logement est d'abord celle d'une accumulation de difficultés pour les populations précarisées. Aussi avons-nous centré principalement le diagnostic des phénomènes de précarité et de pauvreté sur les populations à faibles revenus et leur place dans la ville.
- La dimension territoriale est déterminante. La commune, qui constitue la base de la plupart des données utilisées, masque souvent des contrastes entre des quartiers ou îlots qui offrent des conditions de vie bien différentes. Aussi avons-nous également retenu un niveau plus fin, celui des « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (Iris) » de l'Insee.
- Plus largement, le département constitue un niveau déterminant de référence et d'intervention. Mais nous avons aussi eu le souci de présenter des données à l'échelle des territoires de la Métropole du Grand-Paris (MGP), nouveau cadre de gestion et d'action incontournable.
- Enfin, l'habitat, qui s'inscrit dans le tissu urbain, est affaire de temps long : il est donc nécessaire de prendre du recul, de mesurer des évolutions. Ce qui apparaît hélas contradictoire avec l'urgence dans laquelle sont plongées les familles ou personnes en difficulté.

Aussi, sans chercher à retracer une longue histoire, nous avons essayé de donner des éléments de compréhension de ce qui s'est passé dans les dernières décennies.

L'OPML92 s'appuie sur des bénévoles. Ce premier rapport est le fruit d'un travail collectif mené dans un cadre associatif. Il n'a pas les capacités d'un centre d'études spécialisé et comporte forcément quelques lacunes.

1. Membres du collectif Citoyens Fraternels 92 : Alerte, Association des Cités du Secours Catholique, ASSOL, ATD Quart-Monde, CCFD Terre Solidaire, Espaces, Entraide Protestante, FAPIL, FAS Ile-de-France, JOC, Médecins du monde, Mission Ouvrière, ACO, Observatoire de la Précarité et du Mal-Logement 92, Habitat et Humanisme, les petits frères des Pauvres, Secours Catholique, Secours Islamique, Secours Populaire, Solidarités Nouvelles pour le Logement.