



logementprecarite92.fr

Mal-logement et précarité dans les Hauts-de-Seine

Evolutions 2018-2022

mai 2025

Mal-logement et précarité dans les Hauts-de-Seine

Evolutions 2018-2022

Sommaire

Introduction

1. Une production immobilière privée soutenue

1.1 Une construction neuve dynamique

1.2 Un parc privé de plus en plus cher, à l'achat comme à la location

1.2.1. Le marché du parc privé neuf et ancien

1.2.2. Le marché du parc neuf

1.2.3. Le marché du logement privé ancien

1.2.4. Le marché locatif

Encadré : le double impact de la ligne 15 du GPE sur le marché immobilier du 92

2. Parc social : le compte n'y est pas

Encadré : Un contexte national peu favorable

2.1. Une production de logements sociaux insuffisante au regard des objectifs

2.2. La loi SRU rencontre des résistances : 17 communes n'ont toujours pas atteint les 25% de logements sociaux

2.3. Des capacités entamées par la montée en régime des politiques de renouvellement urbain qui se traduisent par des démolitions de logements sociaux

2.4. Les loyers du parc social : une augmentation continue

2.5. Un accroissement des capacités d'hébergement qui masque mal les carences des politiques du logement

2.5.1. Les offres d'hébergement restent insuffisantes et héberger n'est pas loger

2.5.2. Les places en logements adaptés progressent lentement

2.5.3. Le dispositif Solibail concerne de plus en plus de logements

2.5.4. Une crise qui affecte d'abord les plus pauvres des plus pauvres, les populations migrantes et étrangères

3. Conséquences : frein à la mobilité résidentielle, difficultés d'accès au parc social pour les plus modestes et développement du mal logement

3.1. Les écarts de loyers entre parc privé et parc social sont un frein à la mobilité résidentielle : des ménages contraints de rester dans le parc social

3.2. Les ménages aux revenus modestes ont de plus en plus de mal à obtenir un logement social

3.2.1. La transformation qualitative du parc social (construction neuve et renouvellement urbain) conduit à une hausse des loyers qui le rend de moins en moins accessible aux personnes aux revenus faibles ou modestes

3.2.2. Des réformes des politiques d'attribution via les lois ALUR (2014) et LEC (2017), qui tardent à se mettre en œuvre

3.2.3. L'engorgement du parc social renforce les difficultés à y accéder, surtout pour les ménages les plus modestes : 10 ans de délai théorique d'attente en moyenne

a) Demandes en progression et attributions très insuffisantes de logements sociaux

b) L'insuffisance des attributions de logement affecte en priorité les ménages les plus vulnérables

c) Les situations de logement les plus précaires progressent parmi les demandeurs de logements sociaux

3.3. La progression du mal logement

- 3.3.1. Le mal logement revêt des formes variées
 - a) Ne pas disposer de logement personnel
 - b) Vivre dans de mauvaises conditions de logement
- 3.3.2. Des taux d'effort élevés qui entraînent des difficultés à rester dans son logement, parfois même des expulsions.

4. Quel impact de la crise sanitaire et de l'inflation sur la pauvreté et la précarité ?

4.1. Quelles évolutions de la pauvreté monétaire depuis 2019 ?

Encadré : les limites de l'approche monétaire de la pauvreté

4.2. La pauvreté et la précarité touchent en réalité une plus grande part de la population

- 4.2.1.- Seuil de pauvreté, minimum social, budget de référence : comment vivre décemment ?
- 4.2.2 Quelques données-repères (pour une personne et par mois)
- 4.2.3. Une pauvreté en conditions de vie qui va bien au-delà de l'approche monétaire
- 4.2.4 Plus de 75000 ménages vivent d'un minimum social

5. Avoir un emploi, pouvoir choisir son avenir sont des dimensions essentielles, bien au-delà de l'approche monétaire

5.1. L'importance de l'éducation et de la lutte contre l'illectronisme

- 5.1.1. La formation des jeunes et le niveau d'éducation.
- 5.1.2. L'impact de l'illectronisme

5.2. L'insertion et l'emploi

- 5.2.1. Une embellie de l'emploi qui n'a pas profité aux personnes les plus éloignées du marché du travail
- 5.2.2. Le chômage frappe d'abord les moins diplômés
- 5.2.3. L'importance de l'indemnisation du chômage pour les plus pauvres
- 5.2.4. La montée des travailleurs pauvres
- 5.2.5. La crise sanitaire a-t-elle entraîné une augmentation du nombre de jeunes NEET ?
- 5.2.6. Une augmentation de la précarité de l'emploi pour les jeunes

6. La pauvreté se concentre sur certains territoires

6.1. Une concentration de la pauvreté sur quelques communes et sur le territoire Boucle Nord-Seine

6.2. Un cumul des difficultés sur les mêmes communes

6.3. Une concentration des ménages pauvres dans certains quartiers, mais pas exclusivement dans les quartiers Politique de la ville

Mal-logement et précarité dans les Hauts-de-Seine : évolutions 2018-2022

Le département des Hauts-de-Seine est le plus riche de France, en ressources financières et en revenu moyen des ménages. En 2021, le parc immobilier y est constitué de 738 378 résidences principales ¹ et de 31 775 résidences secondaires ; 87 % des résidences principales sont des appartements, 12 % des maisons. Si un quart des logements date d'avant 1945, plus de la moitié des logements ont été construits entre 1945 et 1990 et 26 % entre 1990 et 2018. Ces logements sont en moyenne très chers ; le niveau des prix exclut les populations modestes, au moins dans certains de ses territoires ; 24,2 % des logements relèvent du parc social. Des processus variés d'exclusion sociale et spatiale se sont développés dans un grand nombre des 36 communes des Hauts-de-Seine en mobilisant **deux leviers** :

- **le premier levier consiste à développer**, surtout dans les territoires les plus pauvres (Vallée Sud Grand Paris et Boucle Nord de Seine), une offre privée d'accèsion à la propriété de plus en plus chère notamment en raison de la rareté du foncier. En outre la construction de logements dans le parc privé a bénéficié de la dynamique du Grand Paris, notamment à proximité des gares de la nouvelle ligne 15. Tant à l'accèsion qu'à la location, les prix élevés réservent de fait ces nouveaux logements aux ménages les plus aisés et relèguent les autres populations dans le parc social ou dans le parc ancien dégradé. Le nombre de demandeurs d'un logement social qui n'en habitent pas un est ainsi passé de 71 600 en 2017 à 79 400 en 2022.

- **le second levier vise à limiter la croissance du parc social**, caractérisé par de grandes disparités entre les 4 territoires du département et à **modifier la composition sociale des occupants** de ce parc.

Un coup de frein a été mis à **l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) votée en 2000**. Entre 2018 et 2022, le nombre de logements sociaux agréés est resté très en deçà des objectifs de la loi SRU, fixés à 32 000 par an pour l'Île de France. Pour le département, l'objectif (4 935) a été réalisé à 56 % mais de manière très inégale selon les territoires : entre 92 % à VSGP et 40 % à GPSO. Entre 2019 et 2022, le nombre annuel moyen de constructions de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est resté inférieur aux objectifs de rattrapage de la loi SRU dans le département (40 %) et dans l'ensemble des territoires, en particulier GPSO (123 pour un objectif de 651) et POLD (283 pour un objectif de 1033). Simultanément les disparitions de LLS (ventes, démolitions etc.) sont venues réduire la progression de leur nombre. En conséquence, sur les 21 communes dans lesquelles la proportion de LLS est inférieure à 25 %, quatre seulement ont atteint ce seuil durant la période et près de la moitié des communes du département (17 sur 36) ne respectent donc toujours pas la loi en 2022. **D'autres communes appliquent la loi SRU à l'envers** en faisant baisser leur part de logements sociaux.

Par ailleurs les programmes de constructions nouvelles de LLS privilégient les **PLS** au détriment des logements les plus accessibles, **et les logements en résidences**, écartant les familles les plus modestes.

Ce phénomène d'éviction est renforcé **par les opérations de renouvellement urbain**. Sous le prétexte de développer une certaine mixité sociale, ce sont des logements sociaux à bas loyers qui sont détruits, remplacés par des logements sociaux aux loyers systématiquement plus élevés. Cela conduit à faire partir les populations les plus modestes et modifie la composition du parc social, surtout dans le long terme lorsque les clauses de garantie de loyer au m² ne s'appliqueront plus pour les nouveaux locataires.

Pourtant, au regard des plafonds de ressources 2022, plus de 60 % des demandeurs de LLS, en augmentation de 15 000 depuis 2017, pourraient prétendre à un logement PLAI ou à loyers assimilés PLAI, c'est à dire à bas loyer. Or au 1^{er} janvier 2022, **les logements PLAI ne représentent que 15 % du parc mis en service depuis 2015** contre la moitié de l'ensemble du parc (PLAI et assimilés PLAI). Cette **transformation qualitative du parc social** au cours des années récentes aboutit souvent à des augmentations de loyers et contribue aussi à **évincer les demandeurs les plus pauvres**.

Enfin, **la sélection des publics à travers les attributions des logements sociaux permet de contenir l'obligation, prévue par la loi, de favoriser les publics prioritaires**. Les objectifs de relogement des publics prioritaires ne sont pas atteints : en 2022, les ménages prioritaires ne représentent que 30 % des 11 357 attributions, les ménages reconnus DALO 23,4 % et les sortants d'hébergement 4,2 %. Dans le territoire POLD, les publics prioritaires représentent seulement la moitié des attributions. La proportion est plus élevée dans BNS avec plus de 2/3 des attributions aux publics prioritaires. De fait, l'accès au parc social est plus difficile pour les plus pauvres : plus les revenus des demandeurs sont faibles, moins ils auront de chances d'accéder à un logement social. La probabilité d'attribution d'un logement social est maximum (12 %) pour les ménages disposant de revenus entre 1 000 et 2 000 € de revenu ; cette proportion n'a que peu évolué de 2018 à 2022.

En termes de précarité et de pauvreté, comment se traduisent ces processus d'exclusion sociale et spatiale ? L'exclusion des populations les plus pauvres vers la grande couronne ou hors d'Île de France s'est traduite par une gentrification croissante de la petite couronne. C'est particulièrement manifeste dans les Hauts de Seine où le nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté a diminué de 5 000 entre 2015 et 2020 alors que la population départementale a augmenté de 25 000 habitants. Au sein du département, ce processus a été particulièrement marqué dans huit communes (Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Châtenay-Malabry, Clamart, Clichy, Colombes, Nanterre). Au contraire, dans d'autres communes, le nombre de

¹ Il s'agit des données du recensement INSEE de 2021 : L'INSEE définit une résidence principale comme « un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ».

personnes pauvres s'est accru, parfois de manière importante, notamment à Gennevilliers. Par ailleurs, malgré l'évolution de la composition de leur population, le taux de pauvreté demeure très élevé à Asnières, Clichy et Colombes, concourant à faire du territoire Boucle Nord de Seine le territoire le plus pauvre du département loin devant les autres.

La situation des populations les plus pauvres, quand elles n'ont pas été conduites à quitter le département, s'est dégradée sous l'impact de la crise sanitaire et de l'inflation. La crise sanitaire a particulièrement touché les jeunes, en particulier les étudiants ainsi que les familles monoparentales et les personnes seules dont la part parmi les foyers CAF à bas revenu s'est accrue.

Au sortir de la crise sanitaire, la baisse du nombre d'allocataires du RSA et le recul du chômage ont été accompagnés d'un accroissement du nombre de travailleurs pauvres. Le nombre d'allocataires de la prime pour l'activité (PPA) a ainsi progressé de plus de 6 % depuis fin 2019, dont 2,7 % au cours de la seule année 2022. Fin 2022, la population couverte par la PPA représente plus d'un dixième de la population de moins de 65 ans.

Enfin l'inflation a considérablement accru la précarité alimentaire et énergétique des ménages les plus modestes le plus souvent locataires et/ou en situation de mal logement et est venue se cumuler avec d'autres difficultés : état de santé précaire, difficultés d'accès aux soins, situation financière dégradée.

1. Une production immobilière privée soutenue

1.1. Une construction neuve dynamique

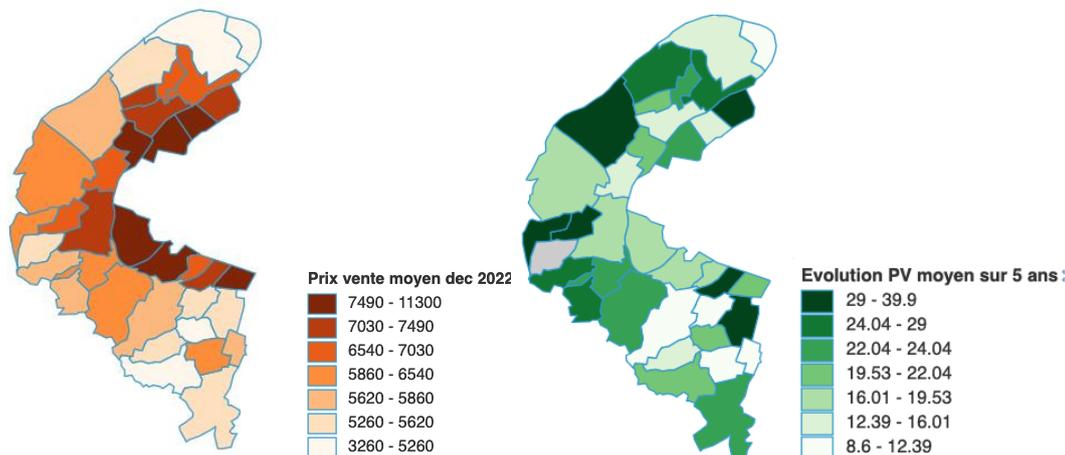
Au cours de la période 2018-2022 et dans la dynamique de la loi du Grand Paris, la construction de logements neufs a été très importante. Ainsi, globalement les objectifs du SRHH² pour le parc privé ont été atteints à 99 % pour l'ensemble des Hauts-de-Seine, et même dépassés dans VSGP et BNS. Au cours de cette période, 12 479 logements ont été autorisés, chaque année, dans les Hauts-de-Seine, ce qui indique une capacité à construire encore forte. Toutefois, si VSGP et BNS dépassent les objectifs du SRHH, soit respectivement 143 % et 126 %, GPSO et BNS n'atteignent que 77 % et 83 % de ces objectifs. Dès 2022, on note un ralentissement des constructions autorisées³. A partir de 2023, l'inflation a provoqué un renchérissement du coût de la construction et du crédit, accentuant ainsi cette tendance.

1.2. Un parc privé de plus en plus cher à l'achat comme à la location

1.2.1 Le marché du parc privé neuf et ancien

Dans les Hauts de Seine, qu'il s'agisse de neuf ou d'ancien, un appartement s'est vendu environ à 7 406€/m² contre 8 143€/m² dans la Métropole Grand Paris et 6 822€/m² dans la région IDF. A l'échelle des communes du département, les prix moyens varient de 3 260€ à 11 300 €, révélant l'ampleur des disparités.

Cartes n°1.2.2 et 1.2.2. : prix de vente des logements au m² en décembre 2022 et leur évolution depuis 5 ans



Sources : Institut Paris Région/Direction Générale des Finances Publiques)

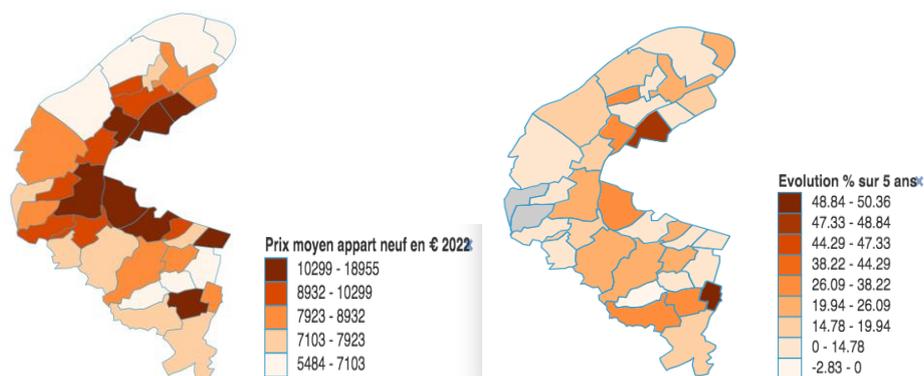
1.2.2 Le marché du logement privé neuf

Les disparités sont fortes et s'accroissent puisqu'en 5 ans, c'est dans GPSO que les prix déjà les plus élevés ont le plus augmenté. C'est dans les communes les plus proches de Paris que les prix sont aussi les plus élevés.

²Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

³Sources : DRIHL Ile-de-France, bilan au 31 décembre 2022 ; CRHH, données Sitadel en date réelle, extraction en juin 2023.

Cartes 1.2.3. et 1.2.4. : Prix moyen au m2 d'acquisition d'un appartement neuf en 2022



Sources : IPR données GRECAM Observatoire de l'immobilier

Tableau n°1.2.1. : prix au m2 des appartements neufs dans les Hauts-de-Seine

Prix moyen au m2	2018	2022	Evolution 2018-2022
VSGP	6 559 €	7 311 €	+ 11,5 %
GPSO	8 261 €	11 285 €	+ 36,6 %
POLD	7 807 €	9 521 €	+ 21,9 %
BNS	5 921 €	6 962 €	+17,6 %

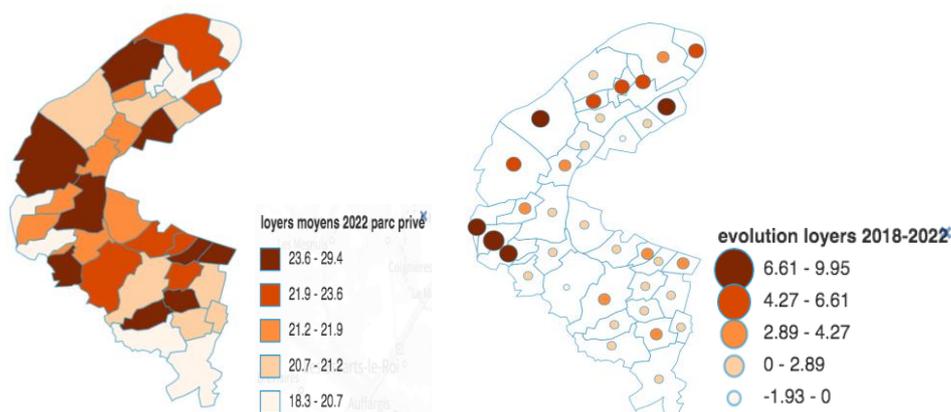
Source : Institut Paris Région, données GRECAM Observatoire de l'immobilier

Dans les Hauts de Seine fin décembre 2022, le prix moyen du m² pour un logement privé ancien est de 6 610€, en augmentation de 20,6 % sur 5 ans. Les données n'existent pas à l'échelle des territoires et des communes

1.2.3. Le marché locatif privé

Dans le parc locatif privé, le loyer mensuel moyen atteint 22,05 €/m², alors qu'en France, selon les estimations de l'ANIL, le loyer mensuel est en moyenne de 9,38 €/m². Dans les Hauts-de-Seine, les loyers sont donc au moins deux fois supérieurs à ce qu'ils sont en France entière et ils varient beaucoup d'une commune à l'autre au sein du département : de 18,32 €/m² à Villeneuve-la-Garenne à 29,40 €/m² à Neuilly-sur-Seine : le montant maximal de 28,35 €/m² est atteint dans le XVI^e arrondissement de Paris et dans six communes (Neuilly, Garches, Vaucresson, Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray et Boulogne-Billancourt).

Cartes n°1.2.5 et 1.2.6. : Montant moyen et évolution des loyers au m2 en 2022



Sources : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2022> et IPR⁴

En 2022, dans le parc privé, le loyer moyen atteint 17,20 €/m² en Petite Couronne. Ainsi, pour un appartement de 54 m², le loyer (hors charges) s'élevait à 911,60 € : les revenus exigés représentaient au moins 33 % de ce montant, soit 2 734,80. Dans les Hauts-de-Seine, les loyers atteignent des niveaux plus élevés encore, comme l'indiquent les données du tableau ci-dessus.

⁴. Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE), Loyer d'annonce par m² charges comprises à partir des données SeLoyer, LeBonCoin et pap.fr.

Tableau n°1.2.2. : loyers médians dans quatre communes des Hauts-de-Seine en 2022

Pour un 3 pièces Hors charges	Loyer médian €/m2/mois	Loyer médian en €/mois 3 Pièces de 60m2	Revenus mensuels exigés
Neuilly	24,50 €	1 470 €	4 410 €
Puteaux	20,10 €	1 206 €	3 618 €
Antony	17,20 €	1 032 €	3 096 €
Gennevilliers	14,90 €	894 €	2 682 €

Sources : Observatoire des loyers/ANIL

Focus : Le double impact de la ligne 15 du Grand Paris Express sur le marché immobilier du 92

Le projet du Grand Paris a contribué à renchérir les prix déjà élevés de l'immobilier dans le parc privé. Les hausses dépassent 35 % dans des communes comme Nanterre, Malakoff et Clichy. D'ici 2030, l'augmentation pourrait dépasser 40 % à Suresnes, Nanterre et Puteaux-la Défense. Dans les quartiers des gares, si le volume des transactions est en hausse, l'effet sur les prix de vente est limité. En général, les prix sont inférieurs aux prix constatés dans les communes de rattachement : - 5 % à Bagneux, Saint Cloud, Nanterre et Gennevilliers-les Agnettes, à l'opposé + 5 % à Puteaux-La Défense et Bois Colombes. En ce qui concerne le prix des loyers, l'impact des projets de gare est positif autour d'Issy RER uniquement. Le loyer moyen au m2 des logements non meublés dans les quartiers de gare s'établit à 21,20€ au Pont de Sèvres, 19,8€ à Issy RER, 18,6€ à Fort d'Issy, Vanves Clamart et 17,20€ autour de Châtillon Montrouge).

Sources : APUR et L'Observatoire des prix immobiliers du Grand Paris/Meilleurs Agents

Malgré une construction dynamique, la captation de logements par de nouveaux usages a freiné l'augmentation du parc occupé par des Franciliens. Ainsi le parc *inoccupé*, constitué de résidences secondaires, de locations saisonnières et de logements vacants s'est en effet accru, ces dernières années, de 16 500/an au niveau régional⁵. A l'échelle du département, l'augmentation de ce parc *inoccupé* a été de 1 600 logements par an, soit + 64 % en 20 ans.

⁵« Les ressorts d'une région bâtitrice » Institut Paris Région, mars 2023

2. Parc social : le compte n'y est pas

ENCADRÉ : UN CONTEXTE NATIONAL PEU FAVORABLE

Depuis 2017, la crise du logement et le développement de la précarité dans les Hauts de Seine ne peut s'appréhender isolément du contexte national marqué par l'orientation libérale des politiques, la réduction des aides au logement social, la résurgence de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt depuis la fin de 2021.

Le logement, grand oublié de la politique gouvernementale depuis 2017

Comme l'a montré la Fondation Abbé Pierre, la politique du logement a surtout consisté depuis 2017 en des mesures d'économies envers un secteur considéré comme improductif et rentier. En ce qui concerne l'accèsion à la propriété et le parc privé locatif, le prêt à taux zéro (PTZ) et le dispositif Pinel de défiscalisation de l'investissement locatif ont été limités. Les mesures d'économie ont particulièrement touché le logement social. L'État a contraint les organismes HLM à accorder « une réduction de loyers de solidarité » à leurs locataires afin de compenser la diminution des aides au logement décidée en 2017. Il a aussi relevé le taux de TVA applicable aux opérations de production de logements sociaux de 5,5% à 10%. Selon les données de l'Union Sociale de l'Habitat (USH), ces décisions ont coûté 10,43 milliards en cinq ans au secteur du logement social et ont ainsi réduit d'autant sa capacité à investir.

- De façon générale, les mesures d'économie ont eu un effet négatif sur la construction, amplifié par la crise sanitaire. D'octobre 2017 à janvier 2021, le nombre de logements commencés cumulés sur 12 mois a chuté de 436 000 en décembre 2017 à 348 000 en janvier 2021. Après un rebond en 2021 jusqu'à la mi-2022 le nombre de logements commencés a chuté à 315 000 en septembre 2023, en-deçà des besoins estimés à 370 000 en se fondant sur les seules projections démographiques et sans prendre en compte le mal logement. Au plan national, 4 millions de personnes y sont confrontées, dont 330 000 sans domicile, selon la Fondation Abbé Pierre qui dénombre 12 millions de personnes touchées par la crise du logement.
- Les mises en chantier de logements sociaux ont chuté quant à elles de 105 000 en 2017 à 82 000 en 2020 sans connaître ensuite le rebond observé dans le secteur privé jusqu'à la mi-2022 avant que l'inflation et la hausse des taux d'intérêt n'inversent la tendance.

La résurgence d'une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt ont aggravé la crise du logement :

Le rebond de l'activité après la crise sanitaire et le choc sur les prix des énergies induit par la guerre en Ukraine ont entraîné une accélération de l'inflation fin 2021-début 2022. L'augmentation très rapide des prix a particulièrement concerné les prix de l'alimentation et surtout ceux de l'énergie qui pèse sur tous les secteurs de l'économie en particulier la construction de logements. La lutte contre l'inflation a entraîné des politiques restrictives d'accès au crédit via l'augmentation des taux d'intérêt qui a empêché une grande partie des ménages locataires d'accéder à la propriété ou aux propriétaires occupants de s'agrandir, freinant la mobilité résidentielle entre le logement social, le parc locatif privé et l'accèsion à la propriété et cantonnant une part croissante de la population dans le mal logement. Ces restrictions dans le financement du logement ont conduit à assouplir les conditions d'accès au PTZ par revalorisation des plafonds de ressources et à l'ouvrir ainsi à une plus large fraction de ménages souhaitant accéder à la propriété ou entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Dans ce contexte, les deux plans « pour le logement d'abord » ont essentiellement consisté à développer l'hébergement comme palliatif aux difficultés de logement rencontrées par un nombre croissant de personnes.

Le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables qui aurait dû être en discussion mi-juin 2024 au Sénat n'était pas fait pour rassurer le secteur du logement social. L'article 1 prévoyait en effet de prendre en compte le logement locatif intermédiaire (LLI) dans les objectifs de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU. Cet article a fait l'objet de nombreuses critiques de la part des acteurs du logement, notamment social, y compris du Conseil National de l'Habitat (CNH). Ce projet n'a pas été repris en compte jusqu'à présent.

2.1. Une production de logements sociaux insuffisante au regard des objectifs

A l'échelle des EPT du département, le SRHH avait fixé pour objectif 32 000 LLS agréés pour atteindre les objectifs de la loi SRU en 2025 ; cet objectif n'a été atteint qu'à 56 % pour le département, 92 % à VSGP, 70 % à BNS, 42 % à POLD et 40 % à GPSO.

Tableau n°2.1.1 : nombre de logements locatifs sociaux agréés par EPT au regard des objectifs du SRHH

	2018	2019	2020	2021	2022	Objectifs pour 2022		Objectifs atteints en 5 ans de construction
						minima	maxima	minima
						32 000/an	37 000/an	32 000/an
VSGP	708	952	405	1 370	535	860	1 070	92,3 %
GPSO	722	497	367	335	396	1 151	1 351	40,3 %
POLD	1 149	1 139	786	719	502	2 059	2 439	41,7 %
BNS	1 240	542	366	447	657	925	1 162	70,3%
Hauts-de-Seine	3 819	3 130	1 924	2 871	2 090	4 995	6 022	55 %

Sources : bilans annuels du SRHH publiés par la DRIHL <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

La cible de cet indicateur est d'agréer entre 32 000 et 37 000 logements sociaux par an pour atteindre respectivement les objectifs de la loi SRU en 2025 et ceux du SDRIF en 2030.

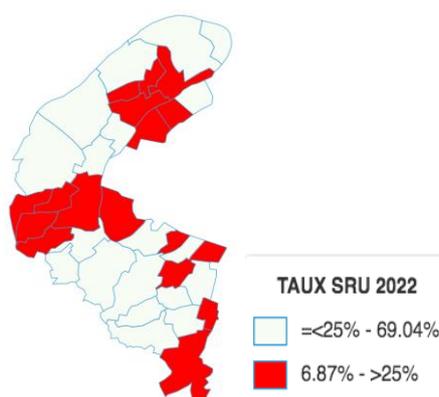
Tableau n°2.1.2 : nombre de logements locatifs sociaux (LLS) agréés en 2022 par type de financement

EPT	PLAI	PLUS	PLS	Nb total de LLS agréés en 2022	Déclinaison de l'objectif minimal du SRHH en 32 000 LLS	Atteinte de l'objectif	Déclinaison de l'objectif minimal du SRHH en 37 000 LLS	Atteintes de l'objectif
VSGP	149	144	242	535	860	62,2 %	1 070	50,0 %
GPSO	111	174	111	396	1 151	34,4 %	1 351	29,3 %
POLD	184	171	147	502	2 059	24,4 %	2 439	20,6 %
BNS	101	215	341	657	925	71,0 %	1 162	56,5 %
Hauts de Seine	545	704	841	2 090	4 995	41,8 %	6 022	34,7 %

Sources : bilan_crhh_2022_apres_sr_v_def-3.pdf

2.2. La loi SRU rencontre toujours des résistances

En 2023, sur 36 communes, 17 n'ont pas atteint le seuil de 25 % de logements sociaux et 9 communes sont carencées. Le bilan de la loi SRU est décevant :



Sources <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/communes-et-inventaire-sru/>

Le CRHH a dressé le bilan SRU sur la septième période triennale 2020-2022⁶. Globalement en Ile-de-France, sur les 229 communes soumises à l'obligation triennale 2020-2022, 123 n'ont pas atteint leur objectif fixé en début de période, soit 54 % des communes contre 38 % précédemment :

⁶. Bilan triennal SRU de la septième période triennale 2020-2022. Synthèse régionale des propositions de mise en carence des communes ». DRIHL novembre 2023

- L'objectif de construire le nombre fixé de logements sociaux à mettre en service n'a pas été atteint dans 75 communes (objectif quantitatif),
- L'objectif de produire au moins 30 % de logements PLAI et au plus 20 à 30 % de logements PLS n'a pas été atteint dans 11 communes (objectif qualitatif),
- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs n'ont pas été atteints dans 37 communes.

Après la phase de procédure contradictoire déclenchée par les préfets et après recalage des objectifs sur la base de la nouvelle référence 3DS⁷, ce sont 95 communes qui n'auraient pas rempli leurs objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs. 67 communes, dont 9 des Hauts-de-Seine, ont été proposées à la carence. Or 37 de ces communes l'étaient déjà au titre du bilan triennal précédent. Six communes font l'objet d'une proposition de reprise des autorisations d'urbanisme dont une dans les Hauts-de-Seine.

Le palmarès de la FAP⁸ pointe Boulogne comme la plus mauvaise élève des 12 villes de France de plus de 100 000 habitants. Cette commune n'a respecté ni ses objectifs quantitatifs (13 % seulement), ni ses objectifs qualitatifs, alors que la proportion de LLS n'y est que de 15 %. A Neuilly-sur-Seine, seul 1 % de l'objectif (31 logements produits sur 2 840) a été atteint, alors que la proportion de LLS n'y est que de 7 %. A Vaucresson, le taux d'atteinte des objectifs est carrément négatif (- 12 %) en raison de l'annulation d'une importante opération qui avait déjà été comptabilisée dans le précédent bilan triennal.

Tableau n°2.2.1 : objectifs de rattrapage

EPT	Construction LLS 2019-2022	Objectifs annuels de rattrapage SRU	Objectifs annuels SRU 2025	Objectifs annuels SDRIF 2030	Objectifs rattrapage SRU
VSGP	245	260	600	810	94 %
GPSO	123	651	500	700	19 %
POLD	283	1 033	1 026	1 407	27 %
BNS	231	254	672	908	91 %
92	882	2 198	2 798	3 825	40 %

Sources : DRIHL

Les objectifs qualitatifs, qui concernent les types de LLS et la proportion de PLAI en particulier, ne sont pas toujours respectés. Certaines communes préfèrent construire des logements ou des résidences de type PLS au détriment des PLAI qui accueillent les familles et les personnes les plus modestes avec des loyers beaucoup plus bas. La comparaison de la composition du parc total et celle du parc récent objective ces choix. Ainsi, les objectifs de production des PLA-I sont-ils loin d'être atteints.

Tableau n°2.2.2 : Proportions de PLAI et de PLUS dans le parc social selon la période d'achèvement des LLS

	PLAI et assimilés		PLUS
	total	dont récents (bâti entre 2017 et 2022)	total
VSGP	60,4 %	16,2 %	26,9 %
GPSO	44,2 %	16,9 %	32,8 %
POLD	53,6 %	14,5 %	28,0 %
BNS	53,6 %	12,4 %	33,0 %
Hauts-de-Seine	54,1 %	15,0 %	29,7 %

Sources : RPLS 2023

2.3. Des capacités entamées par la montée en régime des politiques de renouvellement urbain qui se traduisent par des démolitions de logements sociaux.

Les démolitions en cours et leurs perspectives sont très différentes d'un territoire à l'autre et ne touchent pas seulement les Quartiers Politiques de la Ville (QPV). Les changements d'usage, les déconventionnements et les ventes de logements contribuent

⁷Nouvelle référence de rattrapage triennale fixée à une valeur constante et glissante, égale à 33 % du Déficit de Logements Sociaux % en début de la période triennale. La valeur passe de 33 % à 50 % du déficit si la commune a un écart de 2 à 4 points de l'objectif et à 100% si l'écart est de moins de 2 points de l'objectif. Loi 3DS du 21 février 2022.

⁸ Fondation Abbé Pierre. *Palmarès de la loi SRU 2020-2022 Des centaines de communes hors-la-loi*, Décembre 2023

aussi à l'érosion du parc social, mais leur impact reste assez contenu. Si les effets des politiques de rénovation urbaine ne sont pas encore trop marqués durant la période 2017-2022, ils s'accroissent fortement, surtout en termes de relogements qui ont lieu avant les rénovations, avec la maturation des programmes ANRU.

Tableau n°2.3.1 : Logements sociaux supprimés par motifs de suppression entre 2017 et 2023

	Ventes à l'occupant	Autres ventes	Démolitions	Autre motif	Changement d'usage	Fusion Scission	Total
VSGP	213	250	559	38	3	2	1 065
GPSO	140	147	320	105	1	2	715
POLD	268	342	342	228	4	8	1 192
BNS	110	288	37	82	7	0	524
Hauts de Seine	731	1 027	1 258	453	15	12	3 496

Sources : Bilan du S.R.H.H. 2023

Si l'on isole les opérations de rénovation urbaine conduites par l'ANRU, le NPNRU acte des démolitions contractualisées à hauteur de 1 008, mais 1 329 démolitions engagées : l'objectif est donc très largement atteint à 132 %. Il s'agit du meilleur résultat en Ile-de-France. Cependant, la reconstitution de l'offre s'élève à 1 522 constructions contractualisées, lorsque celles engagées s'établissent à 624 (64 soldées), soit un objectif réalisé de 41 % (10 %). Il faut rappeler que le bilan du PNRU (2003- février 2022) était déjà négatif avec 3 954 démolitions pour 3 881 constructions (DRIHL bilan SRHH 2021).

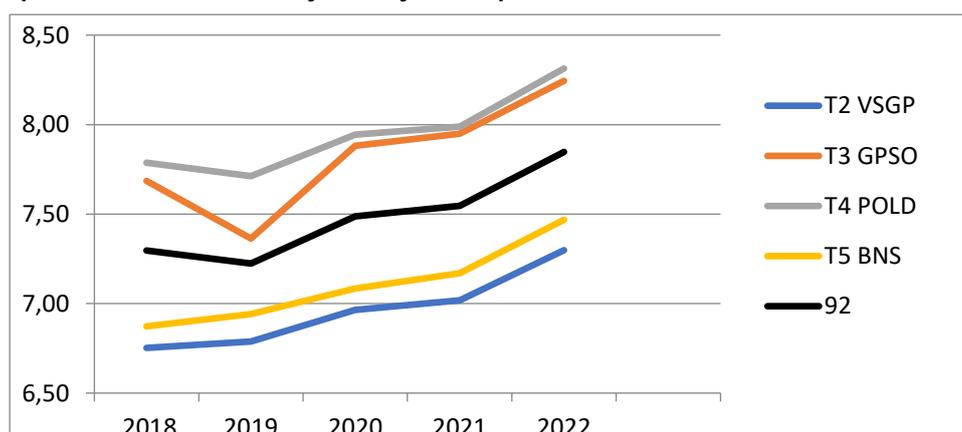
Les démolitions de logements ne touchent pas seulement les quartiers en QPV. Il faut ajouter les suppressions de logements sociaux de droit commun importantes dans certaines communes des Hauts-de-Seine. Mais les conséquences sont les mêmes. Ce sont les logements les plus anciens dont les loyers sont les plus bas qui sont démolis. Sous le prétexte de développer une certaine mixité sociale, ils sont remplacés par des logements neufs aux loyers systématiquement plus élevés. Cela conduit à faire partir les populations les plus modestes et à modifier la composition du parc social. Ainsi on observe au cours des 5 dernières années une disparition importante des logements sociaux à bas coût dans les Hauts-de-Seine. Cette perte de l'offre de LLS à bas coût existe au niveau de tous les territoires du département.

Une explication supplémentaire avancée pour expliquer la moindre part des logements les plus accessibles est le recours croissant à la VEFA par les bailleurs. Ainsi, cette dépendance plus grande à la production libre si elle permet d'équilibrer la partie sociale et rend plus acceptable ces logements locatifs sociaux, elle limite le rythme de la diversification⁹.

2.4. Les loyers du parc social : une augmentation continue

Dans le département, les loyers (hors charges) ont augmenté en moyenne de 8,42 % (+ 9,70 % sur BNS à + 7,64 % sur POLD) avec une certaine accélération la dernière année.

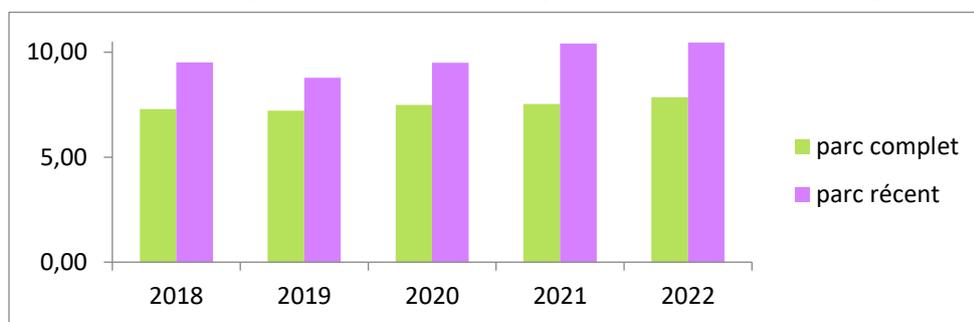
Graphique n°2 : Évolution des loyers moyens du parc social en €/m2 entre 1/01/2018 et 31/12/2022



Source : RPLS 2023

⁹Les ressorts d'une région bâtitrice, Institut Paris Région, mars 2023.

Graphique n°3 : Evolution des loyers moyens/ m2 dans le parc social récent et dans le parc social total



2.5 Un accroissement des capacités d'hébergement qui masque mal les carences des politiques de logement

Au cours des années récentes, les capacités d'hébergement ont fortement augmenté, mais essentiellement dans les modalités les moins pérennes et les moins accompagnées que sont les structures d'hébergement, de réinsertion et d'urgence. L'hébergement en hôtels a été freiné mais reste très élevé. Cette offre d'hébergement est insuffisante. Compte tenu du manque de solutions en aval, cet habitat d'urgence tend à devenir pérenne : certaines familles sont logées depuis plusieurs années à l'hôtel. Il faut donc sans arrêt ouvrir de nouvelles places pour couvrir de nouveaux besoins. Le nouveau programme « logement d'abord », puis le pacte de solidarité ont pris un tout petit peu la mesure de ce problème, en mettant l'accent sur le développement de formules plus durables telles que les résidences sociales, les résidences jeunes et les pensions de famille.

On peut souligner toutefois que la réponse des autorités a été beaucoup plus active pendant la crise sanitaire, en ouvrant les places qu'il fallait pour mettre un maximum de personnes à l'abri, notamment dans les hôtels fermés par le confinement, et en maintenant le dispositif assez longtemps. Mais l'approche des JO et la volonté de réduire la facture budgétaire en 2023 et au-delà avaient conduit à revenir en arrière. Cette offre est très inégalement répartie avec des territoires très dotés, et d'autres très en dessous des ratios SRHH.

2.5.1. Les offres d'hébergement restent insuffisantes : héberger n'est pas loger

Les nuitées d'hôtels ne sont qu'un pis-aller pour les hébergements. Elles ne permettent pas d'avoir une vie, de famille notamment, digne de ce nom : problème pour cuisiner, pour scolariser les enfants, pour avoir accès aux soins, etc. Les nuitées sont en baisse dans les quatre territoires en raison de l'effort fait par l'État en faveur des **places d'hébergement généraliste, CHRS/CHU**. La baisse tient aussi en partie à la fin des conventions signées avec les hôtels qui en prévision des JO de Paris avaient décidé d'effectuer des travaux d'amélioration de leurs biens. Le nombre de places dans les centres d'hébergement n'a pas tenu ses promesses en 2022 puisqu'il a diminué légèrement par rapport à l'année précédente, moins 272 places au total. C'est essentiellement à POLD qu'il a baissé en raison de pertes de 259 places à Courbevoie, 115 à Nanterre et 25 à St Cloud. Mais en 2023, il a repris sa progression pour atteindre 4 282 places tandis que le nombre de nuitées hôtelières a poursuivi sa baisse (2 566).

En nombre de places en CHRS/CHU en 2022, comme en nombre de places pour 1 000 habitants, les territoires sont très différents : VSGP tient le record pour les deux avec 1 486 places et 3,7 places pour 1 000 habitants, tandis que GPSO est la lanterne rouge avec 315 places et 1 place pour 1 000 habitants. BNS avec 834 places et 2,4/1 000 habitants et POLD avec 862 places et 1,5/1 000 se situent entre les deux, mais POLD et GPSO sont en dessous de la moyenne départementale (2,2/1 000 hts). Cette dernière est aussi très en dessous de la moyenne de la MGP qui atteint 4,5/1 000 habitants. C'est que Paris offre 7,6 places pour 1 000 habitants.

Tableau n°2.5.1 : places d'hébergement disponibles dans les différents EPT des Hauts-de-Seine

	Urgences CHU et CHRS			Nuitées hôtelières		
	2018	2021	2022	2018	2021	2022
VSGP	797	1 476	1 486	649	630	522
GPSO	208	280	315	488	421	289
POLD	619	1 184	862	1167	1 158	973
BNS	681	829	834	1 100	1 357	1 205
Hauts de Seine	2 305	3 769	3 497	3 404	3 566	2 989
MGP	19 252	29 778	31 815	24 418	30 375	28 738

Sources : Données Socle DRIHL au 31/12 de chaque année.
Les nuitées hôtelières ne comprennent pas les OMA de la nuit du 30 au 31/12.

En fait, le plan *Pour le logement d'abord* qui repose sur le constat que le « sans abrisme » produit des effets délétères sur la scolarisation des enfants, la santé et l'accès à l'emploi des personnes sans abri ou en situation de mal logement, a surtout consisté à développer l'hébergement comme palliatif aux difficultés de logement rencontrées par un nombre croissant de personnes.

L'augmentation du nombre de places d'hébergement à partir de 2018 a permis d'amortir les conséquences de la crise sanitaire. Le nombre de places reste cependant très insuffisant pour pallier le manque de logements stables en aval comme en témoigne le nombre croissant de personnes, dont plusieurs milliers d'enfants, vivant à la rue.

2.5.2 Les places en logements adaptés progressent lentement

Le nouveau programme *Logement d'abord*, puis le *Pacte de solidarité* ont alors mis l'accent sur le développement de formules plus durables telles que les résidences sociales, les résidences jeunes et les pensions de famille. Leur nombre progresse dans l'ensemble du département : près de 1 000 places supplémentaires ont été ouvertes en quatre ans, dans tous les territoires à l'exception de BNS (sans Argenteuil). Trois territoires proposent 2 500 places environ, mais pour 1000 habitants GPSO (8,2) et BNS (7,2) offrent le plus de places. En revanche POLD (4,6) et VSGP (4,2) sont en dessous de la moyenne du département (5,7). L'ensemble de la MGP offre 9 places pour 1 000 habitants. Le nombre le plus élevé de places pour 1 000 habitants dans GPSO est lié au passé industriel du territoire, notamment avec l'usine Renault.

Au cours de la dernière année connue, 2023, 58 places nouvelles en logements adaptés ont été créées grâce à deux territoires, VSGP et BNS (+282), les deux autres en ayant perdu 224.

Tableau n°2.5.2 : Places en logements adaptés

	Résidences Sociales dont FJT		Foyers de Travailleurs Migrants		Pensions de famille		Total des places en logements adaptés	
	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022
VSGP	1 102	1 395	167	167	129	129	1 398	1 691
GPSO	1 189	1 671	912	832	106	121	2 207	2 624
POLD	1 249	1 496	1 050	966	53	107	2 354	2 569
BNS	1 538	1 912	827	435	54	99	2 419	2 446
Hauts de Seine	5 078	6 474	2 956	2 400	342	456	8 376	9 330
MGP	41 885	49 975	15 906	10 788	2 446	2 783	60 237	63 546

Sources : données socle de la DRIHL au 31 décembre de chaque année.

2.5.3 Le dispositif Solibail concerne de plus en plus de logements.

Les places en intermédiation locative restent près de 3 900, en 2022 comme en 2023. Le dispositif Solibail est une forme d'hébergement qui offre une certaine autonomie à l'occupant et l'oriente vers le logement personnel. Dans ce cadre, VSGP et BNS offrent autour de 1 200 places, POLD 800 et GPSO 600.

Tableau 2.5.3 : Offre Solibail

	Solibail logements		Solibail places	
	2018	2022	2018	2022
VSGP	287	352	976	1 197
GPSO	166	188	564	639
POLD	213	246	724	836
BNS	318	356	1 082	1 211
Hauts-de-Seine	984	1 142	3 346	3 883
MGP	4 348	5 269	14 783	17 975

Sources : Données Socle DRIHL au 31 décembre de chaque année.

Pour la MGP, l'intermédiation locative comprend les « Louez solidaire » de Paris en plus des Solibail des autres départements

Au total, dans les Hauts-de-Seine, 13 200 places sont proposées en logements adaptés et en intermédiation locative en 2022 (près de 13 300 en 2023), soit 8,1 places pour 1 000 habitants. C'est moins que dans la MGP (11,5) ou dans la ville de Paris (12,0). L'offre est proche de 3 000 à VSGP, autour de 3 200 à GPSO et POLD, proche de 3 900 à BNS. Mais pour 1 000 habitants, le nombre de places varie de 6,1 à 10,7 selon les territoires.

Tableau 2.5.4 : Offre totale de places en logements adaptés et Solibail

	Solibail places		Total des places en logements adaptés		Total places en Solibail et logements adaptés	
	2018	2022	2018	2022	2018	2022
VSGP	976	1 197	1 398	1 691 ²	2 374	2 888
GPSO	564	639	2 207	2 624	2 771	3 263
POLD	724	836	2 352	2 569	3 076	3 405
BNS	1 082	1 211	2 419	2 446	3 501	3 657
Hauts-de-Seine	3346	3 883	8 376	9 330	11 722	13 213
MGP	14 783	17 975	60 237	63 546	75 020	81 461

2.5.4 Une crise qui affecte d'abord les plus pauvres des plus pauvres, les populations migrantes et étrangères

Les structures du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (DNA) offrent des places pour les demandeurs d'asile :

- hébergements d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA)
- centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA),
- places en centres provisoires d'hébergement (CPH) dédiés à l'accueil des bénéficiaires d'une protection internationale,
- places en centres d'accueil et d'examen des situations (CAES).
- Il existe aussi des établissements d'accueil mère-enfant (EAME).

Fin 2022, dans les Hauts-de-Seine, près de 2 100 places (+10 % en un an) sont ouvertes pour les **demandeurs d'asile** (Cada, Huda, Caes) et **561** (+12 %) pour les **réfugiés** (CPH). Pour les seuls CADA, l'offre ne bouge pas entre 2022 et 2023. Pour l'ensemble de l'asile et des réfugiés, il semble que l'offre ait diminué passant de 2 657 à 2 416 places.

Tableau 2.5.5 : Places disponibles dans les différentes structures pour les réfugiés et les demandeurs d'asile

	ASILE											REFUGIES						
	CADA		HUDA		HUDA CHUM		HUDA Hôte- lier		CAES		Total ASILE		CPH		Autres CPH		Total REFUGIES	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
VSGP	150	150	10	0	699	705	9	13	40	0	908	868	252	249	0	0	252	249
GPSO	12	12	0	0	190	208	10	12	0	0	212	232	75	89	0	0	75	89
POLD	151	152	10	0	0	0	19	20	0	0	180	172	2	14	8	0	10	14
BNS	144	143	0	110	450	414	14	7	0	150	608	824	123	155	40	54	163	209
92	457	457	20	110	1339	1327	52	52	40	150	1908	2096	452	507	48	54	500	561
MGP	2708	2728	792	665	3800	3939	995	885	340	450	8741	8773	1462	1570	578	575	2040	2145

Sources : Données Socle DRIHL aux 31/12 de chaque année. Le total Asile de la MGP comprend des places en PRAHDA qui n'existent pas dans le 92

En 2023, la DREES¹⁰ a mené une enquête dont les résultats montrent que les structures de l'hébergement généraliste accueillent une majorité d'étrangers (65 %) et qu'elles sont devenues un refuge pour les populations migrantes. Pourtant, début 2021, le nombre de places du DNA (102 500) est à peine inférieur à celui des places en hébergement généraliste (109 400). La répartition n'est pas du tout la même à l'échelle de la MGP où les places du DNA représentent seulement 25 % du nombre total de places d'hébergement ni dans les Hauts-de-Seine où la proportion est de 43 %. Sans avancer de chiffres, il est très probable que nombre de places en hôtels sont aussi le seul refuge pour des personnes étrangères.

¹⁰200 000 personnes accueillies en centre d'hébergement début 2021 Premiers résultats de l'enquête ES-DS, Les dossiers de la DREES, n°113, octobre 2023

3. Conséquences : Frein à la mobilité résidentielle, exclusion des plus modestes à l'accès au parc social et développement du mal logement

L'ensemble des évolutions décrites ci-dessus concernant le parc privé, le parc social et l'hébergement entraîne des conséquences en chaîne négatives pour les ménages modestes.

3.1 Les écarts de loyers entre parc privé et parc social sont un frein à la mobilité résidentielle : des ménages contraints de rester dans le parc social

Sur la période 1998-2018, le renchérissement du coût du logement social (+ 1,9 %/an) a été plus rapide que l'inflation (+ 1,4 %/an). Et en vingt ans, les loyers charges comprises ont progressé de 40 %, pendant que l'inflation était de 33 %¹¹. Malgré cette augmentation, l'écart entre les loyers du parc privé et du parc social reste très élevé.

Sur le marché locatif privé, la hausse des loyers entre 2018 et 2022 a été telle que les loyers moyens les moins élevés du parc privé sont supérieurs de deux points aux loyers moyens du parc social les plus élevés, rendant la mobilité résidentielle du parc social vers le parc privé très difficile, voire impossible. La réduction des aides au logement a aussi contribué à freiner la mobilité résidentielle entre le logement social, le parc privé et l'accession à la propriété. Tout ceci renforce l'engorgement du parc social et des structures d'hébergement déjà bien présent du fait du manque de production de logements sociaux.

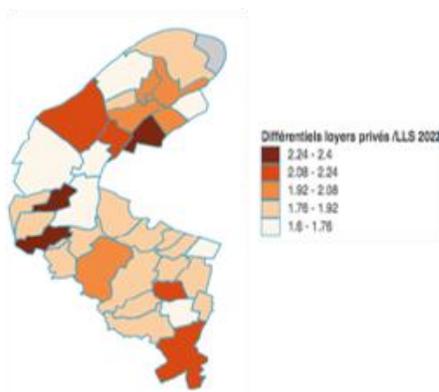
Différentiel entre loyers du privé et loyers du parc social

La notion de différentiel de loyers

Le différentiel calculé pour la représentation cartographique correspond au rapport loyers privés/loyers sociaux.

- Les loyers privés sont fournis charges comprises pour des biens -types mis en location au 3ème trimestre 2022, avec les caractéristiques suivantes : appartements de 52 m² et surface moyenne par pièce de 22,2 m².

- Les loyers sociaux, également calculés charges comprises, correspondent aux loyers acquittés par les locataires qui ont emménagé en 2020 et 2021 (pour disposer d'un nombre suffisant d'observations) ; les charges ont été estimées à partir de l'ENL 2013 selon la localisation et le nombre de pièces du logement pour les ménages logeant en immeuble collectif et acquittant des charges.



Sources : Institut Paris Région

3.2. Les ménages aux revenus modestes ont de plus en plus de mal à obtenir un logement social

3.2.1 La transformation qualitative du parc social (construction neuve et renouvellement urbain) conduit à une hausse des loyers qui le rend de moins en moins accessible aux personnes aux revenus modestes ou faibles.

Face à un marché privé de plus en plus inaccessible, le parc HLM est le seul refuge pour les ménages les plus pauvres. De décennie en décennie, la « clientèle » du logement social se paupérise. Même riche, le département des Hauts-de-Seine n'échappe pas à cette évolution.

En 2022, 63 % des demandeurs de LLS pouvaient prétendre à un logement PLAI (le moins cher du parc.) La proportion variait de 59% dans Grand Paris Seine Ouest à 66% dans Boucle Nord de Seine, mais restait toujours significative.

Précisons que, la même année, pour ce type de logements, les plafonds annuels de ressources étaient de :13 845€ pour une personne seule, ou 29 581€ pour 3 personnes (ou une personne seule avec une personne à charge ou encore un jeune ménage sans personne à charge). A titre de comparaison, ces plafonds étaient respectivement de 25 165€ et 49 303€ pour un PLUS, et de 32 715€ et 64 094€ pour un PLS.

¹¹Sources : Comptes du logement 2020 - HLM en chiffres

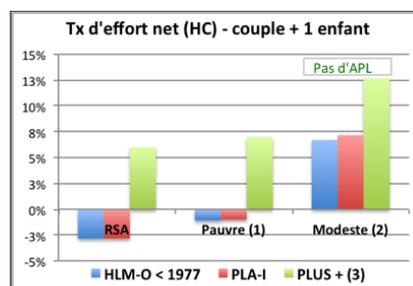
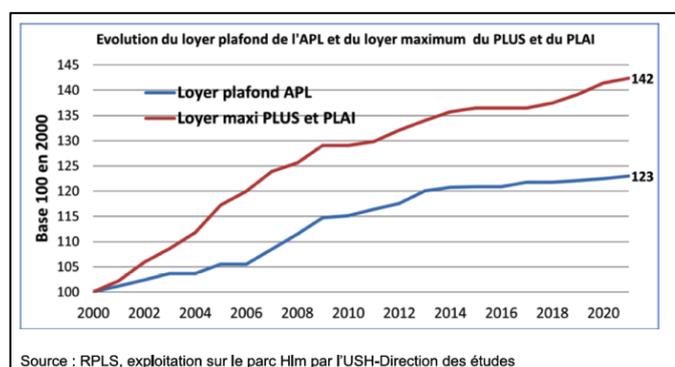
Tableau n° 3.2.1 : Demandes de LLS en cours (hors mutation) par rapport aux plafonds de ressources 2022

	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	PLUS et=<PLS	> PLS	Non saisie
VSGP	64 %	21 %	5 %	3 %	7 %
GPSO	59 %	23 %	7 %	4 %	7 %
POLD	62 %	22 %	6 %	4 %	6 %
BNS	66 %	19 %	4 %	2 %	9 %
Hauts-de-Seine	63 %	21 %	5 %	3%	7 %

Sources : SNE

Les aides au logement à la personne (Allocation logement ou Aide Personnalisée au logement) jouent un rôle essentiel pour solvabiliser les ménages pauvres et leur permettre l'accès au logement. Déplorons la non-revalorisation de ces aides au logement au cours des dernières années, en particulier celle des plafonds de loyer (cf. graphe ci-dessous), qui laissent un reste à charge croissant aux locataires les plus modestes du parc.

Tableaux n°3.2.2 et 3.2.3. :



(1) SMIC (2) Deux SMIC
(3) + 10% / surface mini, Majorations locales

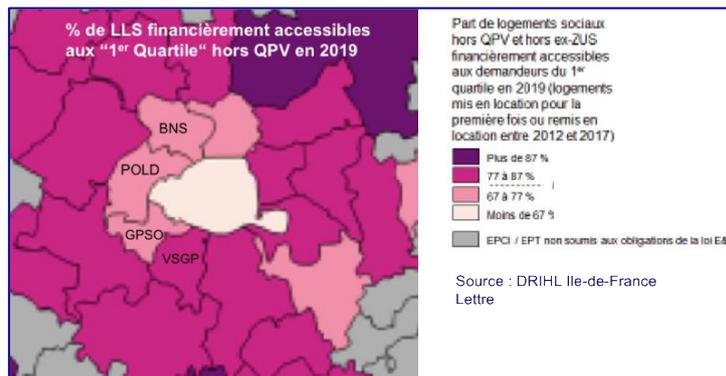
Source OPML et Calculateur CAF - 2020

Dans ce contexte, les PLA-I, et plus encore le patrimoine ancien et particulièrement celui construit avant 1977 et la réforme des aides au logement (cf. 2.4 Les loyers du parc social), jouent un rôle essentiel pour l'accueil des ménages pauvres. En effet, à condition qu'ils ne soient pas exposés à des charges trop importantes, ce sont des logements qui laissent aux ménages pauvres, et en particulier à ceux bénéficiaires des minima sociaux, les restes à charge les plus supportables (Cf. graphe à droite ci-dessus).

On l'a vu précédemment, même si la part de PLA-I dans la production a augmenté au cours dernières années, en particulier dans les communes soumises à loi SRU, elle reste insuffisante pour compenser l'érosion du parc ancien à bas coût sous l'effet des ventes HLM et des opérations de démolition-reconstruction. Pour en mesurer l'impact, un recensement du volume de ces opérations a été fait par l'OPML 92 en 2020. A l'époque, la démolition de près de 10000 logements était programmée ou envisagée dans les Hauts-de-Seine, dont plus de la moitié dans des opérations de droit commun hors ANRU. 75% de ces logements promis à la démolition étaient concentrés dans Vallée Sud Grand Paris (VSGP) et Boucle Nord de Seine (BNS). Essentiellement construit avant 1977, ce patrimoine promis à la démolition représentait près de 15% du parc à bas coût du département. Certes, il y a une reconstitution de l'offre en aval. Mais, elle n'est faite qu'en partie en logement bon marché. L'ANRU demande un minimum de 60% de PLA-I dans les logements reconstruits, ce qui signifie sans doute 30 à 40% de perte dans le parc à bas coût. Et, il n'est pas sûr que la règle soit appliquée de manière aussi rigoureuse dans les opérations de droit commun, rappelons-le les plus nombreuses. L'érosion du parc à bas coût est donc une réalité incontestable. Elle est d'autant plus ressentie dans l'immédiat que le relogement avant démolition s'opère plusieurs années avant la reconstitution de l'offre. En 2024-2025, les Hauts-de-Seine se trouvent dans la phase la plus intense de cet écart dans le temps.

Ceci étant, le parc accessible aux ménages à bas revenus reste significatif. Une étude réalisée par la DRIHL Ile-de-France en 2019, montrait que les 25% des demandeurs les plus pauvres (1^{er} Quartile) pouvait entrer dans pratiquement 77% des logements d'Ile de France sans risque majeur d'impayés. L'étude prenait en compte bien sûr les aides au logement, mais également les charges. Les Hauts-de-Seine n'était pas le territoire le mieux équipé sur ce point. Mais la part des logements accessibles atteint malgré tout autour de 70% dans les 4 Etablissements Publics territoriaux (EPT).

Carte 3.2.1. : Proportion de logements sociaux financièrement accessibles aux ménages les plus pauvres hors QPV



L'écart croissant entre les loyers du parc HLM récent et les revenus des demandeurs. Il ne justifie pas que les ménages les plus pauvres soient aussi maltraités dans les processus d'attribution. Ainsi, en 2017 dans les Hauts-de-Seine, les demandeurs appartenant au 1^{er} quartile de revenu (les 25% les plus pauvres) n'avaient bénéficié que 11% des attributions, moins de la moitié de leur poids dans la demande. Même parmi les personnes reconnues prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ayant obtenu un logement, les ménages du 1^{er} quartile étaient sous-représentés. En mobilisant astucieusement le parc à bas coût, certains territoires (Cf Argenteuil dans Boucle-Nord-de-Seine) ont abouti à une attribution équilibrée entre les différentes catégories de revenus.

Le déséquilibre, entre l'évolution des revenus des demandeurs et celle des loyers du parc HLM, n'est donc pas la seule cause des discriminations que subissent les ménages pauvres au niveau des attributions. D'autres mécanismes sont en œuvre.

3.2.2 Des réformes des politiques d'attribution via les lois ALUR (2014) et LEC (2017), qui tardent à se mettre en œuvre

Dans un système d'attribution peu lisible, les ménages les plus pauvres passent encore trop souvent au second plan. Conscient de cette situation, le législateur a engagé avec la loi ALUR en 2014, complétée par la loi Egalité et Citoyenneté en 2017, une nouvelle réforme de ce système.

Comme dans la loi SRU pour le développement de l'offre et sa répartition équitable sur le territoire national, il a été établi des normes à respecter en matière d'accueil des personnes défavorisées avec deux soucis : l'exercice du droit au logement et la mixité sociale.

Au titre de l'exercice du droit au logement, il a été imposé à chaque réservataire d'attribuer au moins 25% des logements libérés à des ménages reconnus prioritaires, soit dans le cadre du DALO, soit dans le cadre d'un dispositif local (par exemple : Labélisation PDAHLPD dans les Hauts-de-Seine). L'Etat, comme il le faisait auparavant, continue à réserver 100% de son contingent (hors Fonctionnaires) à des demandeurs prioritaires. Au total, ce sont désormais autour de 40% des attributions qui doivent être prononcées au profit des ménages prioritaires, en fonction des configurations locales des contingents.

Au titre du second problème, celui de la mixité sociale, centré davantage sur les ressources du ménage que sur sa situation résidentielle et sociale, 25% des logements libérés doivent désormais être attribués à des demandeurs faisant partie des 25 % ménages les plus pauvres (1^{er} quartile). Avec une préoccupation de mixité sociale, les logements inclus dans le périmètre d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) ne sont pas concernés par cette obligation.

Parallèlement, le législateur a souhaité réorganiser le système d'attribution pour le rendre plus lisible, transparent et équitable :

- La première brique a été la création d'un **Système National d'Enregistrement de la demande (SNE)**, désormais numérisé, et qui permet à chacun de déposer une demande de logement social depuis n'importe quelle commune pour n'importe quelle commune.
- La deuxième brique a été la mise en place de **grilles de cotation**, arrêtées localement à partir d'une base nationale, afin d'ordonner les demandes de manière équitable et transparente, et d'en finir avec l'aléatoire, voire l'arbitraire, qui prévalaient parfois dans les décisions d'attribution. Les différents territoires avaient à adopter cette cotation avant décembre 2023.
- La dernière brique était l'organisation à l'échelle de chaque territoire d'un **Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)**, qui garantit à chaque demandeur un traitement de qualité et équivalent, quels que soient sa catégorie sociale, ses revenus, son origine ethnique ou géographique et les motifs de sa demande. L'accompagnement mis en place à cette occasion devait permettre de restaurer la confiance dans un système, d'autant moins compréhensible pour le citoyen moyen, que l'attente pour obtenir un logement est devenue si longue, qu'elle ne peut entraîner que doute ou anxiété.

Ce sont les Etablissements publics de coopération intercommunale compétents (EPCI), et à l'intérieur de la Métropole du Grand Paris, les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) qui ont été chargés par le législateur de piloter la mise en place locale de cette nouvelle organisation. Et pour ce faire, ils doivent mettre en place :

- une **Convention Intercommunale d'Attribution** (CIA), dont la principale vocation était de décider des moyens à mettre en œuvre pour procéder à des attributions plus équitables au profit des ménages défavorisés, et satisfaire aux exigences de la loi (attributions aux prioritaires et aux « premier quartile »),
- un système de **cotation** de la demande,
- un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur** (PPGDID) pour l'organisation du SIAD.

En 2014, la loi ALUR avait prévu que l'élaboration de ces différents documents et leur suivi ultérieur s'opèrent dans le cadre d'une instance partenariale, la **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL), réunissant Etat, EPCI, maires, bailleurs et associations agissant localement dans l'accompagnement des demandeurs.

Tableau n°3.2.1. : Rythmes de mise en place de l'activité des CIL dans les EPT

Date de séance	VSGP	GPSO	POLD	BNS
Installation	Janvier 2019	Juillet 2019	Février 2019	Juin 2018
Adoption CIA	Février 2020	Novembre 2022	Février 2023	Janvier 2020
Adoption PPGDID		Décembre 2023		Mai 2021
Adoption cotation		Décembre 2023		Avril 2022
CIL suivi mise en oeuvre		1		2

Sources : associations membres, décembre 2024

Force est de constater que, dans les Hauts-de-Seine, comme un peu partout en Ile-de-France, les effets de cette réforme n'ont pas été à la hauteur des ambitions initiales. L'installation des CIL a été relativement rapide, entre 18 mois et deux ans après la mise en route des EPT. Mais, depuis leur destin a été très variable.

Une seule CIL, celle de Boucle Nord de Seine, a vraiment avancé de manière volontaire et continue, ayant bouclé l'adoption de ses différents documents de référence dès avril 2022, avec depuis un suivi approfondi de leur mise en place. Une deuxième, GPSO, après un démarrage assez lent, est parvenu à conclure ses obligations dans les temps, en adoptant PPGDID et cotation à la fin 2023. Les deux dernières sont à l'arrêt, n'ayant adopté qu'une CIA, et ne se réunissant plus depuis, sans que cela fasse réagir plus que cela les services de l'Etat.

Même quand elles fonctionnent, le bilan de l'activité des CIL est nuancé. En organisant des échanges entre les différents protagonistes de l'attribution, en installant une certaine publicité sur les résultats en matière d'équité dans l'accès au logement, les CIL ont pu inciter à des efforts et favoriser la diffusion des bonnes pratiques. Sur ce plan, le rôle des associations a été important. Même si elles sont très minoritaires dans les CIL, les associations ont pu rappeler les préjudices que subissent les demandeurs, les dilemmes auxquels ils sont très confrontés, et contrer ainsi les jugements stigmatisants dont ils sont souvent la cible. A GPSO et BNS, circonspectes au départ sur la portée des CIL, les associations ont mieux compris, en agissant ensemble, le rôle de porte-voix qu'elles pouvaient occuper.

Ceci étant, on a du mal à percevoir les réelles avancées dont ont bénéficié les demandeurs de logement social avec les réformes des attributions de 2014 et de 2017. Comme on le verra plus en détail dans le paragraphe ci-dessous, sur un plan comptable, les difficultés d'accès auxquelles sont confrontés les ménages défavorisés, restent fortes. Il est vrai que dans la période récente, l'aggravation des pénuries de logements disponibles n'a fait qu'accentuer la complexité des arbitrages que doivent faire les attributaires. Si, dans le 92, le quota d'attributions réservé aux demandeurs prioritaires a un peu augmenté – 30% en 2023, contre 24% en 2017, loin encore d'un objectif d'environ 40% -, et avec cela le nombre de relogement dont ont bénéficié les prioritaires DALO, la solidarité envers les plus pauvres reste toujours aussi insatisfaisante – hors QPV, 11% d'attributions aux 1^{er} quartiles en 2023, à peine plus qu'en 2017 -.

Dans les territoires qui ont adopté un PPGDID (BNS et GPSO dans les Hauts-de-Seine), on a encore du mal à mesurer les effets des engagements pris par les acteurs de l'accueil (Guichets des villes, et bailleurs). Une enquête réalisée par la Fondation

pour le logement des défavorisés (ex-FAP), dans deux territoires d'Ile-de-France montre qu'il y a encore beaucoup de chemin à parcourir pour que ces effets soient réels.

Quant à la cotation, on est, à ce jour, dans l'incapacité de savoir comment elle est appliquée. Dans les deux territoires du 92 où elle a été mise en œuvre (BNS et GPSO), la CIL a choisi de n'en faire qu'une aide à la décision, sans caractère d'automatisme. On sait par bribe que certains l'utilisent, quelques-uns avec rigueur, d'autres de manière plus empirique. Pour le reste, c'est l'incertitude. Le SNE ne permet pas d'évaluer par attributaire la structure des notes des attributions réalisées. Pourtant, un usage généralisé, équitable, et transparent de la cotation est le gage de sa crédibilité sans laquelle elle tombera rapidement en désuétude.

Pour se rassurer, on serait tenté d'imputer à la présence d'une CIL qui fonctionne, les résultats plutôt satisfaisants observés à BNS (35% d'attributions prioritaires, 16% aux premiers quartiles en 2023). Mais, c'est peut-être seulement le produit d'un territoire où une majorité de communes est sensible à cette problématique.

Ceci étant, dans les territoires où les CIL ne fonctionnent pas, leur absence est préjudiciable. Il manque un espace, une caisse de résonance, où faire entendre les dysfonctionnements du système d'accès au logement social rencontrés sur le terrain, et où élaborer des solutions pour y remédier.

3.2.3. L'engorgement du parc social renforce les difficultés à y accéder, surtout pour les ménages les plus modestes. Le délai d'attente théorique est de dix ans, en moyenne¹²

(a) Les demandes sont en forte progression, tandis que les attributions de logements sociaux sont très insuffisantes. Les demandes croissantes de logement sont le signe des difficultés à obtenir un logement adapté aux ressources des ménages ainsi qu'à leur taille. Elles concernent les ménages qui ne résident pas encore dans le parc social comme ceux qui sont en attente d'un autre logement social plus adapté à leur situation familiale.

Tableau n°3.2.3.1 : Demandes de logements sociaux

	2018			2020			2022		
	Hors mutations	Mutations	Total	Hors mutations	Mutations	Total	Hors mutations	Mutations	Total
VSGP	15 570	8 911	24 481	15 902	10 369	26 271	17 422	9 503	26 925
GPSO	12 721	4 791	17 512	12 601	5 591	18 192	13 261	5 374	18 635
POLD	26 644	11 460	38 104	26 677	12 730	39 407	28 611	12 628	41 239
BNS	17 804	7 954	25 758	18 430	10 606	29 036	20 122	9 459	29 581
92	72 739	33 116	105 855	73 610	39 296	112 906	79 416	3 6964	116 380

Sources : SNE

Seulement 7 064 ménages en attente d'un logement social en 2018, 5 890 en 2020, 7 500 en 2021, **8 026 en 2022 et 7 151 en 2023 sont entrés dans le parc social** et 2 980 ménages en 2018, 2 456 en 2020, 3 200 en 2021, **3 319 en 2022 et 3 344 en 2023 ont obtenu un changement de logement.**

Tableau n°3.2.3.2 : Attributions des logements sociaux

	2018			2020			2022			2022- Indicateur tension (1)		
	Hors mutation	Mutations	Total	Hors mutations	Mutations	Total	Hors mutations	Mutations	Total	Hors mutations	Mutations	Total
VSGP	1 642	765	2 407	1 383	769	2 152	2 046	976	3 022	8,5	9,7	8,9
GPSO	1 278	486	1 764	1 040	331	1 371	1 420	491	1 911	9,3	10,9	9,8
POLD	2 419	1015	3 434	2 131	911	3 042	2 743	1 112	3 855	10,4	11,4	10,7
BNS	1 725	714	2 439	1 336	445	1 781	1 817	740	2 557	11,1	12,8	11,6
92	7 064	2 980	10 044	5 890	2 456	8 346	8 026	3 319	11 345	9,9	11,1	10,3

Sources : SNE (1) Rapport entre le nombre de demandeurs en fin d'année sur le nombre d'attributions de l'année.

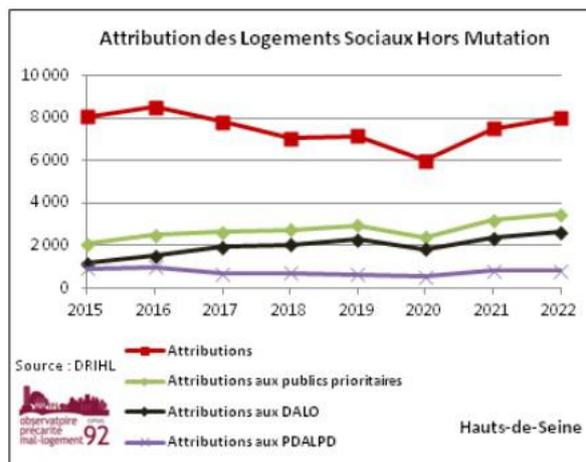
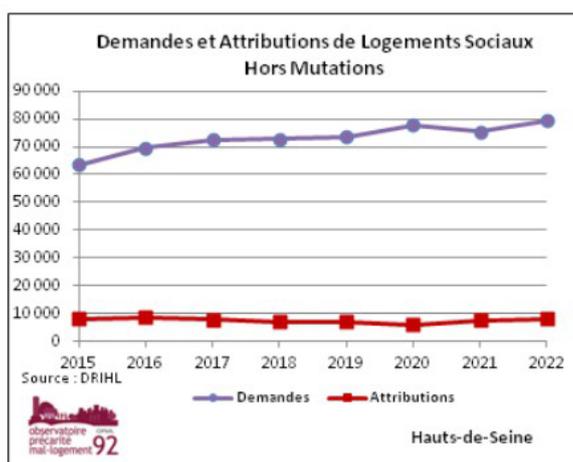
¹² Rapport entre le nombre des demandes et des attributions, appelé aussi délai théorique d'attente d'un logement. Il est assez différent du délai effectif qui est le temps d'attente moyen qu'ont eu les demandeurs entre la date de leur première demande et celle où ils ont obtenu leur logement. Les statistiques DRIHL ne donnent que le délai médian effectif d'attente. En 2022, 50% des bénéficiaires avaient attendu plus de 2,5 ans avant d'entrer dans leur logement. La différence entre les deux vient du fait qu'une quantité importante de demandeurs renoncent à leur demande.

L'année 2020 porte la marque du confinement dû au COVID. Alors que les demandes ont augmenté entre 2018, 2021, 2022 et 2023, les attributions ont fléchi en 2020, redémarré en 2022, mais diminué à nouveau en 2023. C'est l'accès à un premier logement social, plus que le changement de logement, qui devient particulièrement difficile. L'indicateur de tension (ou délai théorique d'attente) était de 10,5 en 2018 : il est passé à 13,5 en 2020 pour retomber à 10,3 en 2022, mais grimper à nouveau en 2023 à 11,7. Autrement dit, seul un ménage sur 10 à 12 demandeurs peut obtenir un logement social ou en changer. En 2022, le délai d'attente était plus long pour obtenir une mutation (11,1 ans) que pour entrer dans le parc HLM (9,9 ans) est le même pour les deux en 2023. De 11,7 dans les Hauts-de-Seine, ce taux varie de 9 à VSGP, 11 à GPSO, 13 à POLD pour atteindre 14 à BNS.

Pour rappel, un des critères pour être reconnu prioritaire DALO est de subir un délai d'attente d'un logement social « anormalement long ». Or dans les Hauts-de-Seine, ce délai est de 4 ans.

(b) L'insuffisance des attributions de logement affecte en priorité les ménages les plus vulnérables, les prioritaires DALO et les ménages du premier quartile de revenus, malgré les objectifs d'attribution. Ces objectifs d'attribution visent à permettre une solidarité dans l'accueil des publics prioritaires et à limiter les déséquilibres socio-territoriaux. Ils sont les suivants :

- un quart des attributions annuelles doit être affecté aux ménages prioritaires, auquel s'ajoute la totalité du contingent préfectoral, ce dernier concernant environ 30% des logements.
- un quart des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doit être consacré au quart des demandeurs aux plus bas revenus de la demande intercommunale (régionale en Île-de-France). Il s'agit des demandeurs dits « du 1er quartile »,
- a contrario, en QPV, au moins 50 % des attributions doivent bénéficier à des demandeurs autres que ceux du premier quartile. Par ailleurs, la loi 3DS prévoit que les Conférences Intercommunales du Logement fixent, au niveau local, des objectifs d'attribution à destination des *travailleurs essentiels*.



Entre 2018 et 2022, les tensions pour les ménages reconnus prioritaires DALO et PDALHPD ont un peu augmenté : elles restent du même ordre de grandeur, quels que soient les territoires. Le délai d'attente théorique d'un logement est de 2,5 ans en moyenne départementale pour ces ménages contre 17,7 ans pour les ménages du premier quartile de revenus. Pour ces derniers, si la tension a bien diminué depuis 2018, année de mise en application de la loi LEC, le délai théorique d'attente reste de 20 ans pour 3 territoires, seul VSGP étant passé à 13 ans. Le niveau de revenus est donc bien le critère principal pour obtenir un logement social ou pour en changer. L'APL n'est donc pas suffisamment solvabilisatrice.

Comme pour l'ensemble des demandeurs, l'année 2023 marque un recul pour les ménages prioritaires et pour ceux du premier quartile de revenus. Pour les premiers, le délai d'attente passe à 3,5 (3,1 pour les Hauts-de-Seine) sauf à VSGP où il reste de 2,1. Pour les seconds, il se situe entre 23,2 (GPSO) et 25,6 (POLD) sauf à VSGP où il est de 15,6. Il est de 21,7 pour l'ensemble du département.

Tableau n°3.2.3.4 : Demandes et attributions de logement aux ménages fragiles (mutations et hors mutations)

	VSGP		GPSO		POLD		BNS		92	
	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022
Demandes Personnes prioritaires DALO + PDALHPD	1 489	2 042	1 054	1 398	2 110	2 675	1 819	2 456	6 472	8 571
Attributions Personnes prioritaires DALO + PDALHPD	662	974	475	520	903	1 094	714	888	2 754	3 476
Demandes 1er quartile	4 900	5 364	2 939	3 153	7 144	7 665	6 467	6 837	21 450	23 026
Attributions 1er quartile	202	402	127	163	286	383	274	356	889	1 304
Tension DALO + PDALHPD	2,2	2,1	2,2	2,7	2,3	2,4	2,5	2,8	2,4	2,5
Tension 1er quartile	24,2	13,3	23,1	19,3	25	20,1	23,6	19,2	24,1	17,7
Tension toutes demandes confondues	10,2	8,9	9,9	9,8	11,1	10,7	10,6	11,6	10,5	10,3

Sources : SNE

Par rapport aux objectifs d'attributions fixés par la loi pour les personnes prioritaires, DALO et PDALHPD, les taux de réalisation sont près de 90 % pour VSGP et de 93 % pour BNS, en nette progression depuis 2018. En revanche à POLD et GPSO, les taux de réalisation sont en baisse et restent à plus ou moins 80 %.

Tableau n°3.2.3.5 : Objectifs d'attributions et taux de réalisation pour les personnes prioritaires DALO et PDLAHPD

	VSGP		GPSO		POLD		BNS		92	
	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022
Objectifs d'attributions	800	1099	600	666	1103	1356	849	959	3351	4079
Attributions réalisées	662	974	475	520	903	1094	714	888	2754	3476
Taux de réalisation %	82,8	88,6	79,2	78,1	81,9	80,7	84,1	92,6	82,2	85,2

Sources : DRIHL et SNE

(c) Les situations de logement les plus précaires progressent parmi les demandeurs de logements sociaux

Parmi les demandeurs qui ne vivent pas dans un logement social, la part des ménages en situations de logement les plus précaires progresse fortement (+1,5 point) entre 2017 et 2022. Celle des ménages hébergés dans des structures progresse également en raison de l'augmentation du nombre de places offertes. En revanche la part des demandeurs hébergés dans la famille ou par des tiers diminue et ces évolutions montrent que l'accès à un logement social pour les personnes les plus précaires reste particulièrement difficile en raison de l'insuffisance de constructions et du taux de mobilité trop faible dans le parc social.

Tableau n°3.2.3.6 : situations de logement des demandeurs d'un logement social en 2022

	Locataires dans le privé	Hébergés familles et tiers	Hébergés dans des structures	Sans domicile Habitat précaire	Autres situations	Ensemble
VSGP	38.7 %	39.0 %	11.7 %	5.8 %	4.7 %	100.0 %
GPSO	46.7 %	33.2 %	10.7 %	4.2 %	5.2 %	100.0 %
POLD	41.0 %	40.0 %	8.6 %	5.3 %	5.1 %	100.0 %
BNS	38.7 %	39.9 %	10.6 %	6.3 %	3.7 %	100.0 %
Hauts-de-Seine 2017	40.7 %	41.4 %	9.0 %	3.9 %	5.0 %	100.0 %
Hauts-de-Seine 2022	41.1 %	38.6 %	10.2 %	5.4 %	4.7 %	100.0 %

Sources : SNE

3.3. La progression du mal logement

Le nombre de ménages, notamment les plus modestes, inscrits sur le fichier de demandes de logement social (SNE) augmente depuis des années et cet accroissement s'accompagne du développement de formes de mal-logement variées que sont la suroccupation, les logements très dégradés, l'hébergement chez autrui, le squat. Les structures d'hébergement n'arrivent pas à répondre aux besoins ; de nombreuses personnes sont contraintes de vivre dans la rue d'autant qu'entre 2021 et 2022, les places d'hébergement CHU et CHRS ont diminué de 272 unités et celles en hôtels de 577.

3.3.1 Le mal-logement revêt des formes variées

a) **Ne pas disposer de logement personnel** est la première dimension du mal-logement et le nombre de personnes dans cette situation est estimé entre 60 000 et 75 000, fin 2022, contre 50 à 65 000 à la fin 2017. Mais toutes ne vivent pas dans les mêmes conditions : environ 5 000 personnes sont sans abri : parmi ces personnes, 4 000 ont fait une demande de logement via le SNE et environ 1 000 sont des personnes croisées lors des maraudes faites par les associations et éloignées des institutions. Par ailleurs, 3 000 personnes ont dû dormir à l'hôtel et 19 000 sont dans une structure d'hébergement et dans des places en logements Solibail¹³. Enfin, 32 000 ménages sont hébergés par de la famille, des tiers ou autres, ce qui représente entre 32 000 et 48 000 personnes environ, selon le SNE.

Tableau n°3.3.1 : Estimation du nombre de personnes sans logement personnel

	(a) Sans abri	(b) 1000 maraudes	(c) Hôtels	(d) Hébergements généralistes, DNA, LA, Solibail	(e) Ménages hébergés par famille ; tiers, autres	(f) = (e) x 1,5 Personnes hébergées par famille, tiers, autres	(g) = a+b+c+d+f Total
VSGP	930	230	522	5 491	7 024	10 536	17 709
GPSP	519	130	289	3 899	4 752	7 128	11 965
POLD	1 374	345	973	4 453	11 793	17 690	24 835
BNS	1 171	295	1 205	5 524	8 130	12 195	20 390
HdS	3 994	1 000	2 989	19 367	31 699	47 549	74 899

Sources : SNE 2022 et données Socle DRIHL au 31/12/2022 (les maraudes ont été réparties entre les territoires au prorata de la répartition des sans abri). La colonne (e) concerne des ménages, les autres colonnes concernent des individus.

Il en résulte que de nombreuses personnes n'ont pas d'adresse personnelle et sont obligées de se faire **domicilier** soit par les CCAS, soit par des associations agréées pour pouvoir accéder à certains droits : toucher des prestations sociales, se voir délivrer ou renouveler un titre d'identité ou une carte de séjour, recevoir du courrier personnel. Leur nombre n'a pas beaucoup évolué, passant de 10 350 en 2017 à 9 700 en 2021. Près de 4 personnes sur 5 sont enregistrées dans les deux territoires du nord du département : BNS (sans Argenteuil) et POLD. Plus de la moitié le sont par les associations (54 %), même si celles effectuées par les CCAS progressent et sont passées de 40 % en 2016 à 46 % en 2021.

Tableau n° 3.3.2 : Domiciliations

	2014	2016	2019	2021	Evolution 2016-2021
VSGP	685	792	1 466	1 586	100 %
GPSO	376	408	441	565	38 %
POLD	4 092	3 227	3 259	3 112	- 4 %
BNS	5 200	3 216	4 179	4 450	38 %
92	10 353	7 643	9 345	9 713	27 %
Dont par CCAS	2 470	3090	3 884	4 466	44 %
Dont par associations	7 879	4 553	5 461	5 247	15 %

Sources : DRIHL UT92

¹³CHU, CHRS, CADA, HUDA, ex CHUP et hôteliers, CPH et assimilés, CAES, Résidences sociales, FJT, FTM, PF et places en solibail

b) Autre chose pour les ménages est de vivre dans de mauvaises conditions de logement.

On peut identifier plusieurs types de conditions :

- vivre en surpeuplement accentué dans son logement : tel est le cas de près de 18 000 ménages en 2018,
- sans confort sanitaire (37 000 en 2018),
- dans le parc privé potentiellement indigne (18 200 en 2013),
- ou en précarité énergétique (40 000).

Il n'est pas possible d'additionner ces différentes mauvaises conditions de logement car beaucoup se recoupent. Mais ce sont 40 000 ménages au minimum qui les subissent, soit 40 à 80 000 personnes. Ce nombre est relativement stable depuis 2017.

Tableau 3.3.3 : Logements surpeuplés et/ou sans confort

	Surpeuplement accentué	% des résidences principales	Sans salle d'eau séparée	% des résidences principales	Parc privé potentiellement indigne	% des résidences principales
VSGP	3 413	1,9	7 601	4,3	2 651	2,2
GPSO	2 796	1,9	6 775	4,6	2 707	2,4
POLD	5 602	2,2	12 744	5,1	5 957	3,2
BNS	5 916	4,2	9 957	7,0	6 877	7,3
Hauts-de-Seine	17 727	2,5	37 077	5,2	18 192	3,5

Source : Insee RP 2018 et Filocom 2013 pour le PPPI

Pour l'avenir, on peut s'inquiéter de la suroccupation des logements. En effet, pendant de longues années, la taille des logements avait progressivement augmenté. Or au cours des vingt dernières années on assiste à une réduction de la surface moyenne des logements construits. Ainsi à structure constante, la superficie moyenne des logements neufs a perdu 9 m². Cette réduction s'explique notamment par le recul de la construction des maisons au profit de celle des appartements¹⁴. Même si la taille des logements en nombre de pièces reste assez stable, le nombre de m² par personne se réduira (malgré la baisse moins rapide du nombre de personnes par ménage).

L'augmentation du prix de l'énergie combinée à l'inflation, mettent en situation de **précarité énergétique** un nombre d'habitants important. L'amélioration du parc existant est un enjeu prioritaire dans le contexte de la transition écologique, mais aussi pour répondre aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne ou du vieillissement de la population.

Pour lutter contre les passoires thermiques et faire disparaître les logements à faible performance énergétique, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a accéléré la rénovation énergétique des bâtiments et renforcé l'information sur la performance énergétique des logements pour identifier les enjeux de rénovation, améliorer le confort d'usage des logements et préserver l'usage résidentiel du parc existant, rendu d'autant plus nécessaire que la crise du logement affecte particulièrement le marché locatif. La loi a inscrit le gel des loyers des logements classés avec un DPE F ou G et G+, puis interdit de louer en 2025, 2028 puis 2034 les logements classés respectivement G et G+, F puis E.

En 2018, l'Île-de-France compte 2,3 millions de résidences principales étiquetées E, F ou G, soit 45 % du parc total des résidences principales franciliennes, dont 745 300 dans le parc locatif privé, 354 300 dans le parc locatif social et 1 176 000 en propriété occupante¹⁵. Dit autrement, 55 % du parc locatif privé a de très mauvaises performances énergétiques, 29 % du parc locatif social. Ainsi en 2034, 43 % du parc locatif francilien, privé et public, pourrait être exclu du marché locatif si les logements ne recevaient pas des travaux de rénovation énergétique entraînant des changements d'étiquettes DPE d'ici là. Cela représente 11 années de construction en se basant sur l'objectif de construction annuelle de 70 000 logements inscrit dans le SDRIF-E. Les données actualisées indiquent que 60 % du parc locatif privé francilien est étiqueté DPE E, F, G et G+. C'est la région de la France métropolitaine la plus touchée, la Normandie se classant juste après avec un taux de 50 %.

Le baromètre des DPE de la FNAIM de mai 2023¹⁶ indique, pour le 1er trimestre 2023, que Paris est la ville dont la part de logements classés A et B est la plus faible (0,1 %) et que les 10 villes de France les plus concernées par les DPE F et G sont en Ile-de-France, dont 6 dans les Hauts-de-Seine : 3 dans BNS (Colombes, 38,9 % des logements, Asnières 32,1 % et Clichy 28,3 %), 2 dans POLD (Neuilly 35,4% et Levallois-Perret 33,7 %) et Boulogne (26,5 %) dans GPSO. Deux raisons principales semblent

¹⁴ « Les ressorts d'une région bâtitrice » Institut Paris Région, mars 2023

¹⁵ Octobre 2022 : « Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location » *Note Rapide* n°957 Institut Paris Région et Insee Analyses Île-de-France • n° 159.

¹⁶ « Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ? » Avis & rapport du Ceser, Ile-de -France, 9 novembre 2023

expliquer ce résultat : le fort taux de petites surfaces et la forte proportion de logements anciens, voire très anciens, ceux construits (bien) avant 1974, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques. En fait, le calcul du DPE pénalise fortement ces deux éléments. Le parc locatif social est moins énergivore que le parc locatif privé : il est moins ancien, il compte moins de petites surfaces et le secteur social s'est préoccupé de ce sujet plus tôt que les propriétaires privés, surtout personnes physiques.

Tableau 3.3.4 : Parc des résidences principales franciliennes par classes de performance énergétique au 1er janvier 2022

	Nombre de logements en DPE		Total	F+G	Dont très énergivores	Proportion des logements en DPE				
	A B C D	E F G				A B C	D	E	F	G
Paris	373 894	722 533	1 096 427	384 388	38 542	9,1	24,6	30,8	17,8	17,3
92	350 952	378 840	729 792	174 633	25 044	17,0	29,7	28,0	13,5	10,5
93	360 604	289 255	649 859	137 674	21 932	23,1	29,6	23,3	11,3	9,8
94	292 412	309 694	602 106	141 474	19 477	17,7	29,3	27,9	13,5	10
MGP	1 377 862	1 700 322	3 078 184	838 169	105 995	15,6	27,8	28	14,6	6,5
Région	2 642 367	2 676 958	5 319 325	1 255 420	157 691	17,2	30,6	26,7	13	10,6

Sources : <https://statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0>

Tableau 3.3.5

2022	Nb DPE faits	Part des logements pour lesquels le DPE a été fait	Logements classés F et G	Part des logements F et G dans l'ensemble des logements
T2 VGSP	41 034	70,74	630	1,5
T3 GPSO	21 787	78,93	873	4,0
T4 PARIS OUEST LA DEF	56 143	81,89	2211	3,9
T5 BOUCLE NORD SEINE	38 663	81,74	812	2,1
Hauts-de-Seine	157 627	77,80	4 526	2,9

Sources : <https://statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0>

La proportion de logements classés F et G est relativement plus faible dans le parc social que dans le parc total si l'on considère les logements pour lesquels le DPE a été effectué.

En 2021, le plan de relance devait permettre de mobiliser des aides pour réhabiliter près de 12 000 logements sociaux et une partie du parc privé, notamment via MaPrimeRénov'. En Ile-de-France, l'objectif a été atteint à 95 % et le budget a été consommé à 96 %. Dans les Hauts-de-Seine, l'objectif portait sur 1 047 opérations, mais seules 517 ont été réalisées. Le budget alloué, d'un montant de 7 789 445 €, n'a été consommé qu'à hauteur de 4 703 445 € sachant que les fonds devaient avoir été engagés en totalité au 31/12/2022¹⁷.

3.3.2 Des taux d'effort nets élevés qui entraînent des difficultés à rester dans son logement

L'accroissement des loyers et des charges dans le parc privé mais aussi dans le parc social entraîne des difficultés croissantes à se maintenir dans son logement et à arbitrer entre les dépenses. Mais un des premiers constats à faire est la forte baisse du nombre de ménages locataires allocataires de la CAF et touchant une aide au logement, passé de près de 77 000 en 2017 à 68 300 en 2022, puis à 64 600 en 2023. Cette baisse ne concerne que les ménages qui ont un taux d'effort inférieur à 30 % dont le nombre a diminué de plus de 10 000, tandis que les ménages dont les taux d'effort nets d'au moins 30 % restent autour de 23 000.

Parmi les locataires allocataires CAF touchant une aide au logement, 38 % en 2022 et 36 % en 2023 ont un taux d'effort

¹⁷Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021, Drihl.

net supérieur à 30 %. Ils étaient 30 % en 2017. Cette moyenne cache la situation très difficile des locataires du parc privé puisque parmi eux, 69 % en 2022 et 67 % en 2023 ont un TEN supérieur à 30 %. Parmi les ménages du parc social 15 % ont ce même taux d'effort net

En dix ans, entre 2012 et 2022, la situation des ménages locataires s'est aggravée. La part de ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 30 % a plus que doublé dans le parc social, passant de 7 à 15 % en moyenne (18 % et 16 % respectivement à GPSO et POLD) et a progressé de 30 % dans le parc privé passant de 54 à 69 % (et même 76 % et 74 % respectivement à GPSO et POLD). Dans le parc privé, la part des ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 40 % frôle les 60 % (64 % à GPSO et POLD) et leur part a progressé de près de 50 % en 10 ans.

Cette progression spectaculaire du nombre de ménages qui subissent des taux d'effort nets supérieurs à 30 % voire 40 % dans le parc privé mais aussi social est due à la hausse des loyers qui a été bien supérieure à celle des revenus, à la stagnation de ces derniers, à une baisse des allocations logement, et pour le parc privé à l'entrée probable de ménages modestes qui n'arrivent pas à obtenir un logement social dont le loyer correspondrait mieux à leur niveau de ressources.

Tableau 3.3.6 : Taux d'effort nets des ménages bénéficiant de l'Allocation logement en 2017 et 2022 selon le parc social et privé dans les 4 EPT des Hauts de Seine

EPT	2017								2022							
	Allocataires du Parc social				Allocataires du Parc privé				Allocataires du Parc social				Allocataires du Parc privé			
	<30%	30 à 40%	>40%	Ensemble	<30%	30 à 40%	>40%	Ensemble	<30%	30 à 40%	>40%	Ensemble	<30%	30 à 40%	>40%	Ensemble
VSGP	11 067	520	557	12 144	3 241	914	2 848	7 003	8 782	592	752	10 126	2 605	755	3 434	6 794
%	91,1	4,3	4,6	100,0	46,3	13,1	40,7	100,0	86,7	5,8	7,4	100,0	38,3	11,1	50,5	100,0
GPSO	4 562	279	343	5 184	1 896	969	2 970	5 835	4 087	389	485	4 961	1 294	614	3 419	5 327
%	88,0	5,4	6,6	100,0	32,5	16,6	50,9	100,0	82,4	7,8	9,8	100,0	24,3	11,5	64,2	100,0
POLD	12 077	586	698	13 361	3 700	1 370	4 844	9 914	10 439	813	1 144	12 396	2 260	950	5 645	8 855
%	90,4	4,4	5,2	100,0	37,3	13,8	48,9	100,0	84,2	6,6	9,2	100,0	25,5	10,7	63,7	100,0
BNS	13 059	589	638	14 286	3 933	1 523	3 779	9 235	10 335	808	1 080	12 223	2 580	976	4 017	7 573
%	91,4	4,1	4,5	100,0	42,6	16,5	40,9	100,0	84,6	6,6	8,8	100,0	34,1	12,9	53,0	100,0
Ensemble 92	40 765	1 974	2 236	44 975	12 770	4 776	14 441	31 987	33 643	2 602	3 461	39 706	8 739	3 295	16 515	28 549
%	90,6	4,4	5,0	100,0	39,9	14,9	45,2	100,0	84,7	6,6	8,7	100,0	30,7	11,5	57,8	100,0

Sources : CAF 92, 2017 et 2022

Les ménages qui subissent des taux d'effort net supérieurs à 30 % doivent faire face aux autres dépenses de la vie courante, notamment alimentaires, énergétiques ou de santé, qui subissent elles aussi les effets de l'inflation. Cela les contraint souvent à faire des arbitrages entre les dépenses et rend leur situation de plus en plus fragile. Les conséquences des taux d'effort très élevés sur les capacités des ménages à se maintenir dans leur logement sont souvent des retards de paiement ou des dettes de loyer mais peuvent aboutir aussi à des menaces ou des exécutions d'expulsions. Ces deux dernières informations sont actuellement difficilement accessibles pour diverses raisons de dysfonctionnement. Sur les expulsions notamment.

En effet, depuis 2020 et le début de la crise sanitaire, les chiffres consolidés sur les procédures d'expulsions locatives et leur exécution par les propriétaires et les Préfectures ne sont plus communiqués. (cf rapport FAP 2022 Ile-de-France).

Tableau n°3.3.7 : Assignations et expulsions dans les Hauts de Seine

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre d'assignations	4 099	4 783	5 740			
Commandement de Quitter les Lieux CQL	2 519	2 585	3 181			
Réquisition de la Force Publique CFP	2 187	2 510	3 016			
Concours de la Force Publique CFP	1 519	1 550	1 663			
Nombre d'expulsions réalisées avec le concours de la force publique -	755	621	592			

Sources : Les chiffres de l'hébergement et du logement dans les Hauts-de-Seine, Bilans 2017, 2018, 2019 DRIHL

Les seules nouvelles données disponibles sont les commandements de payer le loyer pour les 4 premiers mois de l'année 2024 relevant du parc privé auprès des bailleurs personnes physiques et d'une petite SCI familiale. Le commandement de payer est l'ultime étape avant la poursuite de la procédure d'expulsion. Il est envoyé par l'huissier de justice au locataire et signalé à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions qui charge l'ADIL92 de prendre contact avec le locataire pour l'accompagner dans ses démarches en vue de stopper la procédure d'expulsion par la reprise ou la poursuite des paiements de son loyer.

Tableau n°3.3.8 : Nombre de commandements de payer des quatre premiers mois de 2024

Territoires (ou EPT)	Nombre de commandements de payer	Montant moyen de la dette en €
VSGP	139	3 590
GPSO	110	5 011
POLD	230	5 834
BNS	147	4 527
Hauts-de-Seine	626	4 884

Source : ADIL92

En multipliant par 3 le nombre de commandements de payer, ce sont de l'ordre de 2 000 commandements qui pourraient être envoyés à des locataires de bailleurs personnes physiques du secteur privé. En ce qui concerne le parc privé appartenant à des personnes morales ou le parc des bailleurs sociaux on peut penser que les locataires sont mieux accompagnés dès l'apparition d'une dette de loyers et que cela évite le lancement d'un certain nombre de procédures d'expulsion.

La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite **entend mieux protéger les propriétaires victimes de squatteurs. Les sanctions en cas de squat d'un logement sont triplées. De nouveaux délits sont créés, notamment pour les locataires en impayés de loyers restés dans le logement** à l'issue d'un jugement d'expulsion devenu définitif depuis plus de deux mois. Ces locataires défaillants risqueront 7 500 euros d'amende, sauf lors de la trêve hivernale et pour ceux bénéficiant d'une décision de sursis à expulsion ou d'un logement social.

4. Quel impact de la crise sanitaire et de l'inflation sur la pauvreté et la précarité ?

4.1. Quelles évolutions de la pauvreté sur la période récente ?

En 2021, dans les Hauts de Seine, environ 200 000 personnes sont en situation de pauvreté soit une personne sur huit. Mesuré par l'INSEE, le taux de pauvreté s'établit en 2021 à 12,4%, au seuil de 60% du niveau de vie médian soit 1 154€ par mois.

Tableau n°4.1.1. : taux de pauvreté dans les Hauts de Seine de 2015 à 2021

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
12,4	12,0 %	11,8 %	11,9 %	11,9 %	11,9 %	12,4 %

Sources : INSEE

En 2020 la crise sanitaire ne semble pas avoir eu d'impact immédiat sur le taux de pauvreté en grande partie en raison des politiques actives (comme les mesures de chômage partiel) menées pour protéger les revenus de la population pendant la pandémie. En revanche la remontée du taux en 2021 semble traduire un impact différé de la crise sanitaire lié à différents facteurs : arrêt des aides exceptionnelles versées pendant la période du covid, moindre revalorisation des prestations par rapport à l'inflation, réforme des allocations logement désormais calculées sur les revenus en temps réel.

Par territoire, le taux de pauvreté présente de grandes disparités : celui de BNS est presque le double de celui de POLD et de VSG et plus du double de celui de GPSO.

Le taux de pauvreté est calculé par l'Insee à partir d'un seuil national. Calculé au niveau de l'Ile-de France, le seuil de pauvreté est plus élevé. En 2018 le seuil francilien de pauvreté était ainsi de 1193€ par mois (contre 1086€ au niveau national). En appliquant ce seuil au calcul du taux de pauvreté dans les Hauts-de-Seine, le taux de pauvreté est supérieur de plus de 3 points à

celui calculé avec le seuil national (15,0% en 2018 contre 11,9%).

L'approche par les données des CAF permet une approche complémentaire et porte sur la période de la crise sanitaire et sa sortie puisque les données 2022 et 2023 sont disponibles.

Tableau n°4.1.2 : Part des personnes à bas-revenus (au sens de la CAF) dans la population de moins de 65 ans

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de population à bas revenu (en %)	12,8 %	12,5 %	12,8 %	13,3 %	12,3 %	12,8 %

Sources : CAF (personnes à bas revenus), Insee (population totale de moins de 65 ans)

Le taux de pauvreté mesuré à partir des données de la CAF progresse en 2020 et 2021 avant de chuter en 2022 puis de remonter en 2023 (12,8%, = 178 699/ 1398 721 estimation provisoire).

Comme celles de l'INSEE, les données CAF semblent montrer un impact différé de la crise sanitaire de 2020 sur le taux de pauvreté, lié au maintien des prestations, au versement d'aides exceptionnelles. Par ailleurs elles ne rendent pas compte de l'ensemble des difficultés entraînées par la crise : perte de ressources liées à la diminution du travail au noir, difficulté à joindre les travailleurs sociaux, obligation ou au contraire impossibilité de télétravailler.

4.2. Caractéristiques des populations pauvres

Selon les données fournies par la CAF des Hauts de Seine, les foyers allocataires à bas-revenus sont composés pour moitié de personnes seules (53%) ? en majorité des hommes, pour plus de 23% de familles monoparentales et pour le reste principalement de familles le plus souvent avec enfants (tableau 4.1.).

Encadré : Les limites de l'approche monétaire de la pauvreté

Depuis 2012, l'Insee a développé un dispositif sur les revenus localisés sociaux et fiscaux (Filosofi). Le dispositif est construit à partir de l'Enquête Revenus Fiscaux et Sociaux (ERFS) qui s'appuie sur les données de l'Enquête Emploi en Continu appariées avec les données de déclarations de revenus et également avec les données relatives aux prestations sociales. Ce dispositif permet de disposer désormais d'un ensemble d'indicateurs sur les revenus disponibles des ménages (après impôts et transferts sociaux) ainsi que de taux de pauvreté monétaire par commune. Pour tous les niveaux géographiques le taux de pauvreté est calculé par l'Insee à partir d'un seuil national égal à 60% du niveau de vie médian. Le niveau de vie médian est le revenu disponible médian par unité de consommation. Le nombre d'UC est calculé selon les normes européennes : 1 pour le premier adulte du foyer, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

De leur côté, les CAF ont développé leur propre approche de la pauvreté monétaire. Pour les CAF, les personnes en situation de précarité financière sont celles qui vivent dans un foyer allocataire de la CAF et dont les ressources sont inférieures à un seuil dit « de bas revenus ». Le dénombrement concerne seulement les allocataires pour lesquels la CAF ou la MSA peuvent avoir connaissance de leurs ressources. Ne sont donc pas pris en compte les allocataires âgés de plus de 65 ans, les étudiants percevant uniquement l'allocation logement, les allocataires des régimes spéciaux. Le champ restreint à la population d'allocataires dits « de référence », non étudiants et âgés de moins de 65 ans, a pour effet de sous-estimer légèrement la population en situation de précarité financière.

Les ressources des allocataires CAF et MSA servant à mesurer la précarité financière correspondent au revenu disponible avant impôt, soit les revenus imposables perçus par les personnes appartenant au foyer de l'allocataire, auxquels s'ajoutent les prestations versées mensuellement (minima sociaux, prestations familiales, aides au logement). Ce revenu est rapporté au nombre d'unités de consommation (UC) de chaque foyer allocataire. Le seuil de bas revenu diffère donc du seuil de pauvreté monétaire par l'exclusion des impôts (impôts sur le revenu, taxe d'habitation, CSG non déductible, CRDS) et l'utilisation d'une échelle d'équivalence OCDE modifiée (+0,2 unité de consommation pour les familles monoparentales).

Malgré les progrès apportés dans la connaissance des populations en situation de pauvreté ou de précarité, l'approche monétaire de la pauvreté par l'INSEE ou les CAF reste insuffisante.

D'une part les données sur la pauvreté monétaire sont des photographies à une date donnée et concernent pas forcément les mêmes personnes d'une période à l'autre, ce d'autant plus si le marché du logement amène à exclure certaines populations. De plus de nombreuses personnes n'apparaissent pas dans les statistiques de l'INSEE ou de la CAF, car ces dernières sont construites à partir de données administratives ou de gestion, dans le strict cadre de leur champ.

Plus largement, la statistique publique couvre encore assez mal le champ d'observation que s'est donné l'Observatoire. Le mal-logement recouvre en effet plusieurs dimensions : l'absence de logement, les difficultés d'accès au logement, l'absence de confort et la dégradation de l'habitat, le surpeuplement, les difficultés financières pour se loger. Or la plupart des enquêtes portent

sur les ménages vivant dans un logement ordinaire et couvrent peu ou mal les personnes sans domicile qu'elles soient hébergées par des tiers ou dans des chambres d'hôtel ou vivant dans des structures (Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, Centres d'hébergement d'urgence, Pensions de famille, Centres d'accueil des demandeurs d'asile) sans parler des sans-abris qui vivent dans la rue même si le recensement s'efforce d'évaluer leur nombre régulièrement. La prochaine enquête sur les personnes sans domicile est prévue en 2025 et ne fournira comme les précédentes que des résultats nationaux.

Ainsi la mesure de la pauvreté monétaire par l'INSEE porte principalement sur les personnes logées en logement ordinaire et exclut les personnes sans domicile ou en communauté, ce qui n'est pas négligeable. L'INSEE doit par ailleurs surmonter les difficultés créées par la modification du système fiscal en particulier la suppression de la taxe d'habitation. Les données de la CAF incluent les personnes sans-domicile ou en communauté mais ne prennent pas en compte celles qui ne touchent pas de prestations ou qui sont hors du champ couvert par la CAF. Il y a aussi des personnes invisibles du fait du non-recours car pour différentes raisons toutes les personnes ne font pas valoir leur droit aux prestations auxquelles elles peuvent prétendre.

En prenant en compte les personnes sans logement personnel ou encore les étrangers et migrants, on dépasserait le chiffre de **200 000 personnes en situation de pauvreté dans les Hauts-de-Seine**.

Tableau 4.1. : caractéristiques des ménages à bas revenus

	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Seuil de bas revenu CAF	1 096 €	1 135 €	1 167 €	1 253 €
Nombre de foyers allocataires à bas revenus	78 982	85 148	79 540	82 014
Population couverte	170 859	182 150	169 381	178 699
Nombre d'allocataires à bas revenus avec revenus garantis		54 917	51 568	54 927
dont Allocation Adulte Handicapé (AAH)		8 705	8 280	9 539
dont Revenu de Solidarité Active (RSA)		30 582	29 178	28 564
dont Prime Pour l'Activité (PPA)		20 967	19 613	22 178
Répartition des foyers allocataires à bas revenus selon la composition des ménages				
Personnes vivant seules	54,2%	53,7%	52,0%	53,0%
familles monoparentales	22,8%	23,0%	23,6%	23,7%
couples sans enfants	3,2%	3,3%	3,7%	3,1%
couples avec enfants	19,8%	20,0%	20,7%	20,2%
Enfants de moins de 20 ans sous le seuil de bas revenus		75 118	69 605	75 206
% dans le total des enfants vivant dans un foyer allocataire		22,9%	21,4%	23,4%

4.2. La pauvreté et la précarité touchent en réalité une plus grande part de la population

4.2.1 Seuil de pauvreté, minimum social, budget de référence, comment vivre décemment ?

Le Conseil National des politiques de Lutte contre la Pauvreté et l'Exclusion sociale (CNLE) s'est attaché à élaborer des budgets de référence¹⁸ évaluant le montant estimé nécessaire pour vivre décemment. « *Un budget décent doit permettre de faire face aux nécessités de la vie quotidienne et de participer pleinement à la vie sociale* » selon la définition arrêtée par les groupes de consensus. Il ressort par exemple de ce rapport, qu'en fonction du territoire et pour des ménages logés dans le parc social, le budget de référence est, en 2018, de 1 863 euros (Métropole du Grand Paris) pour un actif seul et de 3 586 euros pour un couple d'actifs avec deux enfants. Par comparaison, en 2018, le seuil de pauvreté, fixé à 60% du niveau de vie médian, était de 1063 € pour une personne seule, presque deux fois inférieur au budget décent. Quant au RSA, son montant était de 550,93€ pour une personne seule, soit plus de trois fois inférieur au budget décent.

Ces budgets sont constitués de plus ou moins trois quarts de dépenses contraintes ou peu compressibles.

Ces budgets révèlent l'existence d'une frange de la population qui, sans être pauvre, a des **ressources modestes** et rencontre régulièrement des difficultés à boucler les fins de mois. Au total, les pauvres et modestes non pauvres, en insuffisance budgétaire

¹⁸Voir le rapport du CNLE <https://solidarites.gouv.fr/budgets-de-reference-budgets-decents-un-rapport-du-cnle-eclaire-sur-les-besoins-necessaires-pour>

pour mener une vie convenable, représentent selon l'étude du CNLE **environ 35 % de la population du champ examiné**. En outre :

- Le fait d'être locataire ou non du parc social influe très fortement sur les budgets de référence.
- Le coût d'un enfant (jusqu'à l'âge de 14 ans) supplémentaire dans un foyer mesuré par les budgets de référence est sensiblement plus élevé que les calculs conventionnels ne le prévoient.

Ainsi la mesure par le taux de pauvreté a ses limites. A revenus inchangés donc avec un taux de pauvreté constant, la hausse des prix de l'énergie, des assurances du logement, bref des dépenses obligatoires ou incompressibles accroît la précarité d'un plus grand nombre.

4.2.2 Quelques données-repères (pour une personne et par mois)

Le tableau ci-dessous (tableau 4.2.2.) montre les différents seuils de revenus pour mieux situer combien on touche quand on est au SMIC, au RSA ou encore pauvre (revenus pour une personne seule) ainsi que pour d'autres minima sociaux. L'échelle ci-contre fournit pour une personne seule des références de niveaux de ressources (SMIC, différentes prestations sociales) et de plafonds de prestations, seuils de pauvreté ou budget décent.

4.2.3 Une pauvreté en conditions de vie qui va concerner bien au-delà de l'approche classique de la pauvreté monétaire

Ainsi la crise sanitaire et surtout l'inflation ont accru la précarité alimentaire. En Ile-de-France, d'après une enquête de l'Insee fin 2021, la moitié des bénéficiaires ont commencé à recourir à l'aide alimentaire (distribution de repas, distribution de colis et paniers repas et épiceries sociales) après le premier confinement en mars 2020. Cela a été en particulier le cas des étudiants qui ne pouvaient plus exercer les petits boulots nécessaires pour subvenir à leurs besoins

En effet l'inflation a accru les risques de précarité alimentaire et de précarité énergétique pour les ménages les plus modestes : les prix de l'alimentation ont augmenté de 21,6 % en glissement en septembre 2023 par rapport à septembre 2020, ceux de l'énergie de 51,6 %. Or structurellement le loyer et les charges de logement (chauffage notamment) pèsent plus lourd dans le budget des ménages modestes, plus souvent locataires. Si on tient compte du caractère obligatoire de plusieurs dépenses (logement, énergie, transports, assurances), le reste pour vivre des ménages en est diminué d'autant. Faut-il rappeler le poids du logement qui peut atteindre plus de 50% du budget des ménages ?

La DREES avait, par le passé¹⁹, évalué que si l'on partait des revenus après dépenses arbitrables, le taux de pauvreté augmenterait de neuf points.

¹⁹En mars 2018, le dossier n°5 de la DREES portait sur le poids des dépenses pré-engagées dans le budget des ménages. Le taux de pauvreté était de 14 % sur le revenu disponible, mais le taux de pauvreté calculé sur le niveau de vie « arbitral » se situait à 23%, soit 9 points de plus.

https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/2020-08/dd25_depenses_pre-engagees_quel_poids_dans_le_budget_des_menages.pdf

Tableau n°4.2.2 : selon l'échelle des revenus de 0 € à 3 000 €

Données repères (montant mensuel) année de référence : 2018	
3 000 €	
2 858 €	3ème quartile du niveau de vie d'une personne seule dans les Hauts-de-Seine (1)
2 082 €	2ème quartile du niveau de vie (niveau de vie médian) d'une personne seule dans les Hauts-de Seine (1)
1 863 €	Budget décent pour une personne seule dans la Métropole du Grand Paris en 2018 (2)
1 483€	1 ^{er} quartile du niveau de vie d'une personne seule dans les Hauts-de-Seine (1)
1 193€	Seuil de pauvreté en Ile-de-France (1)
1 174€	Smic net (35h) (4) au 1 ^{er} juillet
1 112 €	Seuil de pauvreté national (1)
1 070€	Plafond PLAI (Paris et communes limitrophes) (3)
860 €	Montant de l'AAH pour une personne seule + allocation logement (5)
833 €	Montant de l'ASPA (minimum vieillesse) pour une personne seule + allocation logement (5)
779 €	1 ^{er} quartile des demandeurs de LLS en Ile de France (4)
551 €	Montant du RSA pour une personne seule (moins forfait logement de 66€ si allocation logement) (5)
381 €	Allocation logement pour une personne seule (forfait R0 correspondant au niveau de ressources en dessous duquel l'aide est maximale) (4)

1) Sources : Insee – *Filosofi*

2) Sources : *Rapport 2022 du Conseil national de lutte contre l'exclusion*

3) Sources : ANIL

4) Sources : *DRIHL et ministère du Logement*

5) Sources : *DREES*

4.2.4. Plus de 75 000 ménages vivent d'un minimum social

L'approche par les minima sociaux permet de connaître le nombre de personnes bénéficiaires d'une aide dont l'objectif est de lutter contre la pauvreté. Cette approche avec des seuils spécifiques selon les minima sociaux est différente de la pauvreté relative. Plus de la moitié des bénéficiaires de minima sociaux sont soit des bénéficiaires du RSA²⁰, soit des bénéficiaires de l'Allocation de Solidarité spécifique, qui sont au nombre de 5 744. Un quart des allocataires, soit plus de 19 965 personnes, sont des adultes handicapés ou invalides. Environ 12 540 personnes âgées reçoivent ce qu'on appelle le minimum vieillesse, c'est-à-dire l'Allocation Supplémentaire Vieillesse (ASV) ou l'Allocation de Solidarité pour les Personnes Agées (ASPA).

Tableau n°4.2.4.1 : nombre de bénéficiaires d'aides publiques dans les Hauts-de-Seine de 2018 à 2022

Minima sociaux	2018	2019	2020	2021	2022
Revenu de Solidarité Active (RSA)	31 230	31 210	34 922	33 317	32 011
Allocation de solidarité spécifique (ASS)	7 470	6 910	7 246	6 851	5 744
Allocation pour demandeur d'asile (ASA) et Allocation temporaire	4 384	5 259	5 501	3 099	3 676
Allocation Adulte Handicapé (AAH)	18 551	18 919	19 617	19 636	19 965
Allocation supplémentaire Vieillesse et minimum Vieillesse	9 770	10 315	10 976	11 820	12 540
Minimum Invalidité, Allocation Veuvage	812	793	678	470	483
Total	72 200	73 400	78 900	75 200	74 400

Sources : CAF, FilosoFi

Le montant du RSA ayant décroché par rapport à l'inflation depuis 2021, les allocataires du RSA ont particulièrement été touchés. Entre 2017 et 2022, la revalorisation du RSA a été moitié moindre que l'inflation (5,5 % contre 10,5 %). Au contraire, les revalorisations du minimum vieillesse (+18,7 %) et de l'AAH (+17,9 %) ont largement dépassé l'inflation. Le plan de revalorisation du minimum vieillesse a largement contribué à l'augmentation de 25 % du nombre d'allocataires de ce minimum social entre 2017 et 2022.

Les aides sociales jouent un rôle important de redistribution et contribuent à la lutte contre la pauvreté. Pour les ménages du premier décile, la part des prestations sociales représentent une part importante des ressources des ménages pas seulement au travers des minima sociaux mais aussi des prestations familiales et de l'aide au logement.

Tableau n°4.2.4.2 : Poids des différentes prestations sociales dans le budget des ménages du premier décile en 2021

Hauts-de-Seine	Part des prestations sociales	Dont part des prestations familiales	Dont part des minima sociaux	Dont part des prestations logements
VSGP	39 %	10 %	17 %	12 %
GPSO	32 %	6 %	16 %	10 %
POLD	37 %	9 %	17 %	11 %
BNS	40 %	12 %	17 %	12 %

Sources : FilosoFi 2021

A titre d'exemple, à Gennevilliers, une des villes les plus pauvres des Hauts-de Seine, 10% des habitants vivent en 2021 après transferts sociaux avec un revenu inférieur ou égal à 789€ par mois alors que sans transferts sociaux ce montant ne serait que de 365€ par mois.

5. Avoir un emploi, pouvoir choisir son avenir sont des dimensions essentielles, bien au-delà de l'approche monétaire

5.1. L'importance de l'éducation et de la lutte contre l'illectronisme

Au-delà des aspects monétaires il faut prendre en compte la capacité des personnes à maîtriser les savoirs indispensables dans la vie pour pouvoir mener son existence et disposer des clefs pour assurer son avenir. C'est toute l'importance de l'éducation, et plus globalement de la maîtrise des savoirs.

²⁰Dans les Hauts-de-Seine, 32 011 bénéficiaires touchaient le RSA en 2022, couvrant 56 000 personnes.

5.1.1. La formation des jeunes et le niveau d'éducation.

L'éducation reçue est un capital très important qui devrait être donné à chacun dès le début de sa vie. Or dans les Hauts-de-Seine, en 2021, 14 % des personnes de plus de 15 ans sorties du système scolaire sont sans diplôme ou certificat d'études primaires et 30 % ont seulement un brevet professionnel ou équivalent.

Par ailleurs, en 2021, 21 904 jeunes ne sont ni en emploi, ni en études, ni en formation (NEET) dans les Hauts-de-Seine, soit 11% de la population des 15-24 ans. Parmi eux, 7 873 ne sont ni en emploi, ni au chômage, ni en formation, ni en études. La proportion des jeunes dans cette situation parmi les jeunes NEET est de 36 % dans les Hauts de Seine. Cette proportion varie de 33,2% dans VSGP à 38,2% dans BNS.

L'indice de position sociale (IPS²¹) varie de 38 à 179 ; il mesure la position sociale des élèves en fonction du diplôme de leurs parents, de leurs revenus, de leurs pratiques culturelles ou encore de leurs conditions de logement. Depuis peu, l'Education Nationale rend public ces indicateurs par établissement. Ainsi 87 101 élèves sont scolarisés dans les 361 écoles élémentaires des Hauts de Seine, publiques et privées. Parmi ces élèves, dans 72 écoles, 14 394 élèves, soit 16,5 %, ont un IPS inférieur à 100 contre 72 707, au-dessus. Et ce qui est le plus caractéristique c'est que ces écoles sont, à quelques exceptions, dans les sept communes les plus pauvres du département. Le même constat peut être établi pour les 125 collèges : 14 668 élèves ont un IPS inférieur à 100 dans, là aussi, des communes pauvres contre 58 854 dans des collèges dans lesquels l'IPS varie de 100 à 150,5.

Dans les collèges publics et privés sous contrat des Hauts de Seine, les valeurs de l'IPS montrent que pour chaque commune, les indices les plus élevés correspondent systématiquement à des élèves fréquentant des collèges privés, à l'exception d'un établissement à Issy-les-Moulineaux et d'un autre à Clamart en 2ème position. De surcroît, l'écart-type de l'IPS est toujours plus faible dans les établissements privés : en d'autres termes, la composition sociale des élèves des collèges privés est beaucoup plus homogène que dans les établissements publics. Cette caractéristique se retrouve aussi dans certains établissements publics de communes populaires. Au niveau des lycées, le même constat peut être établi : c'est dans les lycées privés sous contrat que l'IPS est le plus élevé. Les écarts entre lycées publics et privés d'une même commune sont plus marqués. On ne dispose pas de données sur l'écart type.

Sans surprise, il existe bien une sélection des élèves à leur entrée dans les établissements privés conduisant à une forme de ségrégation à travers l'école.

5.1.2 L'impact de l'illectronisme

En France, l'illectronisme touche 15,4% de la population. L'illectronisme s'accroît nettement avec l'âge et il est plus répandu parmi les personnes les plus modestes. Entre 2019 et 2021, l'illectronisme a cependant diminué de trois points, dans le contexte de la crise sanitaire. Les compétences liées à l'utilisation de logiciels de communication et de téléconférence et à la recherche d'information en ligne se sont particulièrement diffusées. Dans un monde où les relations avec les services publics et notamment l'accès aux aides et à la CAF sont informatisés, cette question revêt une importance vitale pour certaines familles, de même que la maîtrise de la langue.

Tableau n°5.1.2. : Risques relatifs d'être en situation d'illectronisme selon le profil sociodémographique

Caractéristique	odds ratio Illectronisme
DOM (***)	1,4
France métropolitaine	Réf.
Niveau de vie > Q4 (20 % les plus aisés)	Réf.
Niveau de vie compris entre Q3 et Q4	1,4
Niveau de vie compris entre Q2 et Q3 (***)	2,3
Niveau de vie compris entre Q1 et Q2 (***)	4,7
Niveau de vie < Q1 (20 % les plus modestes) (***)	6,6
Bac+3 ou au-delà	Réf.
Bac+2 (**)	1,4
Bac ou équivalent (***)	1,7
CAP, BEP ou BEPC (***)	3,0
Aucun diplôme ou CEP (***)	7,0
Femmes	Réf.
Hommes (***)	1,3
75 ans ou plus (***)	14,7
60-74 ans (***)	3,5
40-59 ans (***)	1,9
25-39 ans	1,2
15-24 ans	Réf.
Réf. : modalité de référence.	

²¹<https://www.education.gouv.fr/l-indice-de-position-sociale-ips-357755>

Note: significativité à 10 % (*), à 5 % (**) ou à 1 % (***). Les caractéristiques individuelles incluses dans l'estimation sont : l'âge, le sexe, le diplôme, la catégorie socioprofessionnelle et le statut par rapport à l'activité, le niveau de vie, la composition du ménage, le fait d'habiter dans un DOM ou en France métropolitaine et la tranche d'unité urbaine du lieu de résidence.

Lecture : en 2021, toutes choses égales par ailleurs, les personnes âgées de 75 ans ou plus ont une probabilité 14,7 fois plus élevée d'être en situation d'illectronisme que les personnes âgées de 15 à 24 ans

Champ : France hors Mayotte, personnes de 15 ans ou plus vivant en logement ordinaire.

Source : Insee, enquête TIC ménages 2021.

Sources : INSEE Première n°1953, juin 2023. H. Bendekkiche, L. Viard-Guillot, « 15% de la population est en situation d'illectronisme en 2021 », résultats France entière, Enquête INSEE annuelle auprès des ménages sur les technologies de l'information et de la communication.

5.2. L'insertion et l'emploi

Au regard des statistiques de la Direction régionale interdépartementale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIETS) fin 2023, l'emploi se porte bien. Dans les Hauts-de-Seine, l'emploi salarié a augmenté de 12 800 fin 2023 par rapport à fin 2022 après avoir augmenté de 24 700 de fin 2022 par rapport à fin 2021.

5.2.1. Une embellie de l'emploi qui n'a pas profité aux personnes les plus éloignées du marché du travail

A partir de 2021, le rebond de l'activité n'a bénéficié qu'à la fraction la plus employable des chômeurs et des allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA). Le nombre d'allocataires du RSA a ainsi reculé de 8,5 % entre fin 2021 et fin 2023. Dans le même temps, le nombre d'allocataires bénéficiant du RSA depuis plus de 4 ans a continué d'augmenter (+12,5%) : ils représentent, fin 2023, 46 % du nombre total d'allocataires contre 38 % deux ans auparavant.

Tableau n°5.2.1 : Bas revenus et allocataires du RSA

Bas revenus	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Seuil de bas revenus CAF	1 096 €	1 135 €	1 167 €	1 253 €
Foyers allocataires à bas revenus	78 982	85 148	79 540	82 014
Population vivant dans ces foyers	170 859	182 150	169 381	178 699
Bénéficiaires du RSA	31 197	33 298	31 986	30 796
Population couverte par le RSA	54 657	57 943	56 025	54 468
dont RSA > 4 ans	11 515	12 576	13 768	14 142
Part des bénéficiaires RSA >4ans/total	37 %	38 %	43 %	46 %

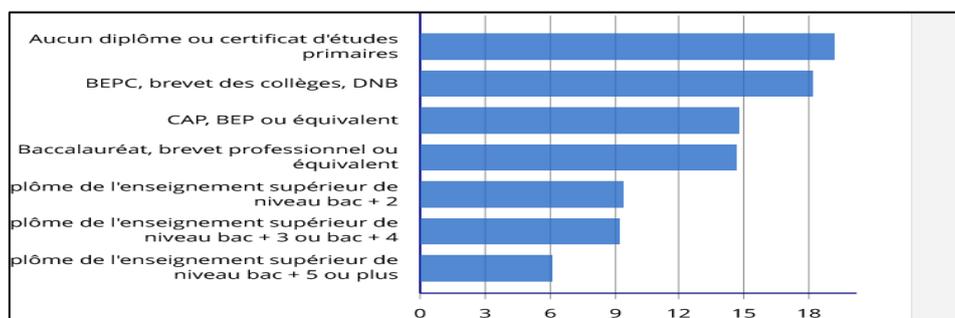
Sources : CAF des Hauts de Seine

L'évolution du nombre de demandeurs d'emploi confirme ces évolutions : le nombre de demandeurs d'emploi ABC de longue durée (plus de 2 ans d'inscription à France Travail) a diminué plus faiblement que le nombre total de demandeurs d'emploi, sans avoir retrouvé, fin 2022, son niveau de fin 2017. Chez les jeunes, une partie du recul du chômage est liée à l'essor de l'apprentissage, forme précaire d'emploi à laquelle les entreprises recourent de plus en plus en raison des aides attachées à ce dispositif et du fait que les apprentis représentent une main d'œuvre à bas coût.

5.2.2 Le chômage (au sens du recensement) frappe d'abord les moins diplômés

Le chômage frappe aussi deux fois plus les jeunes qui entrent dans la vie active que les autres.

Graphique 5.2.2 : taux de chômage (au sens du recensement) selon le niveau de diplôme en 2021



Sources : Insee recensement de la population 2021

Tableau n°5.2.2. : Taux de chômage (au sens du recensement) par âge dans les Hauts-de-Seine

Hauts-de-Seine	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	79 354	92 830	86 366
Taux de chômage	9,7 %	11,2 %	10,1 %
Chômeurs 15-24 ans	19,6 %	23,2 %	20,0 %
Chômeurs 25-54 ans	8,8 %	10,1 %	9,2 %
Chômeurs 55-64 ans	8,4 %	10,0 %	9,5 %

Sources : EMPT4, INSEE, RP 2010, 2015 et 2021, exploitations principales.

5.2.3. L'importance de l'indemnisation du chômage pour les plus pauvres

Les projets visant à réduire l'indemnisation du chômage auront un impact négatif sur les personnes à bas revenu. L'indemnisation du chômage représente en effet 10% des revenus disponibles pour le 1^{er} décile, un peu plus de 8% pour le second décile. Inversement la part des revenus d'activités est plus faible pour les premiers déciles, même si elle reste majoritaire dans les ressources y compris pour le 1^{er} décile.

Tableau n°5.2.3 : composition des revenus selon leur montant dans les Hauts-de-Seine

	Premier décile		Deuxième décile		Cinquième décile
	Revenus d'activité	Indemnités de chômage	Revenus d'activités	Indemnités de chômage	Revenus d'activité
VSGP	52 %	10 %	62 %	8 %	79 %
GPSO	59 %	10 %	63 %	9 %	80 %
POLD	54 %	10 %	63 %	8 %	80 %
BNS	50 %	10 %	62 %	8 %	81 %

Sources : Filosofi 2021

5.2.4. La croissance du nombre de travailleurs pauvres

La diminution du nombre d'allocataires du RSA s'est accompagnée d'un accroissement du nombre d'allocataires de la prime pour l'activité (PPA), considéré comme un indicateur du nombre de travailleurs pauvres. Ainsi ce nombre d'allocataires de la PPA a progressé de plus de 6 % depuis fin 2019, dont 2,7 % au cours de la seule année 2022. Fin 2022, la population couverte par la PPA représente plus d'un dixième de la population de moins de 65 ans du département.

Tableau n°5.2.4 : Populations concernées par la Prime Pour l'Activité

	Population couverte par la PPA	Part de la population couverte par la PPA/total population < 65 ans	Part des allocataires PPA de moins de 25 ans
VSGP	36 246	11 %	15 %
GPSO	19 629	7 %	20 %
POLD	41 556	9 %	18 %
BNS	42 526	14 %	14 %
Hauts-de-Seine	139 957	10 %	16 %

Sources INSEE Filosofi 2021 et Recensement 2020

5.2.5 La crise sanitaire a-t-elle entraîné une augmentation du nombre de jeunes NEET ?

L'acronyme NEET (Ni en Emploi, ni en ETudes, ni en formation) est utilisé pour mesurer le nombre de jeunes en difficulté d'insertion : ceux qui sont au chômage ou inactifs sans pour autant être intégrés dans un dispositif de formation. La notion NEET regroupe des jeunes dont les situations peuvent être très différentes : des 15-24 ans fraîchement diplômés en recherche d'emploi aux jeunes chômeurs de longue durée, des jeunes mères ou pères de famille qui ont arrêté de travailler, comme des jeunes qui ont complètement décroché et ne recherchent ni emploi ni formation. En 2021, 21 904 jeunes étaient dans cette situation dans les Hauts de Seine, soit 11% de la population des 15-24 ans. Par territoire, la proportion de NEET est la plus élevée dans BNS (14,3%) devant VSPG (11,1%), POLD (10,2%), et GPSO (8,4%).

Tableau n°5.2.5 : situation des jeunes (&5-24 ans) face à l'emploi, en 2021, par territoire

	VSGP	GPSO	POLD	BNS
Population des 15-24 ans	50 660	36 524	67 827	44 016
Actifs	17 799	12 230	23 858	16 334
Actifs ayant un emploi	14 042	10 222	19 441	12 484
Chômeurs	3 756	2 008	4 416	3 850
Taux de chômage (rapport chômeurs/actifs)	21,1%	16,4%	18,5%	23,6%
Non actifs	32 862	24 293	43 969	27 682
<i>Dont élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés</i>	30 998	23 238	41 470	25 227
NEET (ni en emploi, ni en études, ni en formation)	5 620	3 063	6 915	6 305
% NEET sur population 15-24 ans	11,1%	8,4%	10,2%	14,3%

Sources : INSEE, RP 2021

Par rapport à 2018, la part des jeunes NEET dans les 15-24 ans reste stable (-0,2 point). Parmi les jeunes NEET, la part des *décrocheurs* augmente de 1,65 point alors que celle des chômeurs diminue d'autant avec l'amélioration de l'emploi. La part des jeunes en emploi dans la population des 15-24 ans (28,2% = taux d'emploi) augmente de 1,8 point.

5.2.6. Une montée de la précarité de l'emploi pour les jeunes

Le recul du chômage va de pair avec accroissement de la précarité des jeunes : en effet une partie du recul du chômage des jeunes est lié à l'essor de l'apprentissage, forme précaire d'emploi, auquel les entreprises recourent de plus en plus en raison des aides attachées à ce dispositif et du fait que les apprentis représentent une main d'œuvre à bas coût.

Tableau n°5.2.6.1 : Formes d'emploi et statuts des salariés par EPT en 2021

	VSGP	GPSO	POLD	BNS	Hauts-de-Seine
Ensemble des salariés	174 599	139 230	232 325	155 425	701 579
Salariés à temps partiel	21 374	15 356	26 995	18 602	82 327
<i>Dont % femmes</i>	70,1%	70,8%	69,9%	69,8%	70,1%
Salariés en CDD	14 235	10 060	16 320	11 998	52 613
Salariés en intérim	1 392	702	1 706	1 563	5 363
Salariés en contrats aidés	293	288	400	338	1 319
Salariés en apprentissage	5 757	4 681	8 715	5 818	24 971
Part des salariés occupant un emploi précaire	12,4%	11,3%	11,7%	12,7%	12,0%
Non-salariés 15 ans ou plus Indépendants	11 994	12 818	19 571	11 338	55 721
Non-salariés 15 ans ou plus Aides familiaux	105	158	225	72	560

Sources : Recensement de la population 2021

Les personnes en situation de mal emploi sont les personnes en CDD, en Intérim, en emplois aidés, en apprentissage ou stage et pour les non-salariés parmi les indépendants.

Tableau n°5.2.6.2 : actifs selon le sexe et leur statut dans l'emploi

	Hommes	Femmes	Ensemble	
Ensemble	391 200	394 099	785 299	100,0%
Salariés	332 742	356 163	688 905	87,7%
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	296 122	310 684	606 806	77,3%
Contrats à durée déterminée	21 346	30 154	51 500	6,6%
Intérim	3 371	2 411	5 782	0,7%
Emplois aidés	793	949	1 742	0,2%
Apprentissage - Stage	11 111	11 964	23 075	2,9%
Non-Salariés	58 458	37 937	96 395	12,3%
Indépendants	31 456	26 881	58 337	7,4%
Employeurs	26 564	10 565	37 129	4,7%
Aides familiaux	438	491	929	0,1%

Source : Recensement de la population 2021, Hauts-de-Seine

Le mal emploi concerne aussi les personnes travaillant à temps partiel, notamment les femmes, plus nombreuses à temps partiel, très souvent imposé, que les hommes.

Tableau n°5.2.6.3 : Salariés de 15 à 64 ans par sexe, âge et temps partiel en 2021

Groupes d'âge	Hommes salariés	dont à temps partiel	Femmes salariées	Dont à temps partiel
Total 15-64 ans	328 109	7%	351 279	16 %
15-24 ans	25 926	30 %	27 056	34 %
25-54 ans	255 760	5 %	270 027	13 %
55-64 ans	46 423	7 %	54 197	19 %

Sources : INSEE, RP 2021

6. La pauvreté se concentre sur certains territoires

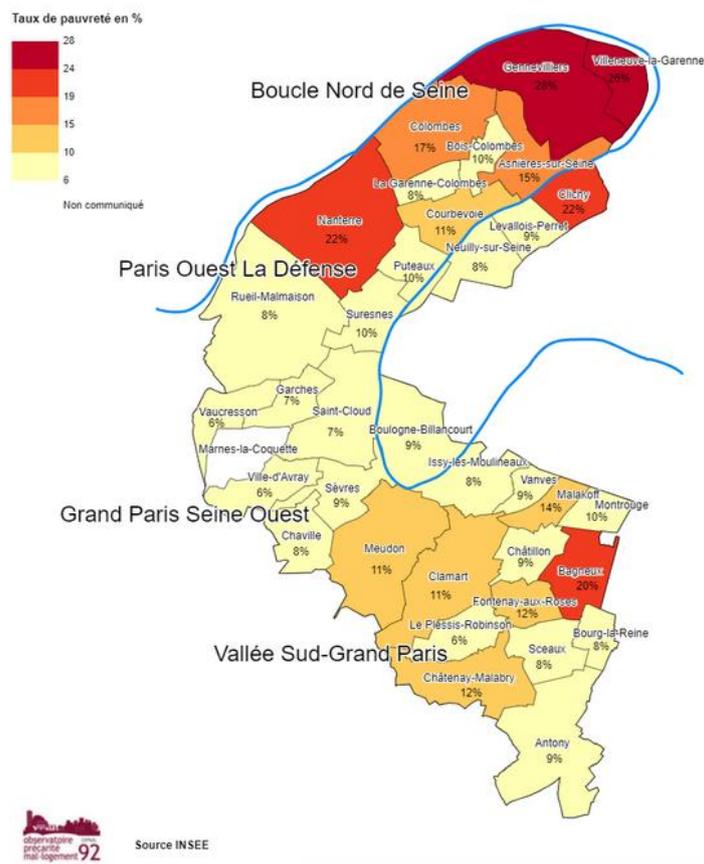
6.1. Une concentration de la pauvreté sur quelques communes et sur le territoire Boucle Nord

En 2020, le taux de pauvreté²² dépasse 15 % dans 7 communes dont 5 (Asnières, Colombes, Gennevilliers, Clichy, Villeneuve-la-Garenne) appartiennent au territoire Boucle Nord de Seine. Avec 20,5 %, le taux de pauvreté y est environ le double de celui des autres territoires du département. Quel que soit le territoire, le taux de pauvreté des locataires est 3 voire 4 fois plus élevé que celui des propriétaires.

C'est dans le territoire Boucle Nord de Seine que près du tiers des 175 000 personnes vivant dans un foyer à bas revenus est concentré, devant Paris Ouest La Défense (environ 30 %), Vallée Sud Grand Paris (un peu moins d'un quart) et Grand Paris Seine Ouest (environ un huitième). L'inégalité de répartition est un peu plus accentuée pour les enfants de moins de vingt ans, proportionnellement plus nombreux dans le territoire Boucle Nord de Seine.

²² Rappelons que l'indicateur utilisé ici est le taux de pauvreté au seuil de 60 % du revenu disponible par unité de consommation médian métropolitain (%), indicateur disponible dans les données FiloSofi coproduites par la CNAF et l'INSEE et disponibles sur le site INSEE.

Taux de pauvreté en 2021



6.2. Un cumul des difficultés sur les mêmes communes

Le tableau ci-dessous reprend un certain nombre d'indicateurs présentés plus haut dans cette note. En classant les communes par le taux de pauvreté, il apparaît que les difficultés se concentrent sur les communes les plus pauvres. Ainsi l'espérance de vie varie fortement entre les communes abritant les populations les plus pauvres et les autres.

Ces différents indicateurs sont liés entre eux, mais les valeurs des coefficients de corrélation sont à interpréter à plusieurs échelles. Certes pour les individus, l'absence de diplôme induit une probabilité plus forte d'être chômeur et/ou d'occuper des emplois faiblement rémunérés, mais les corrélations fortes entre indicateurs suggèrent aussi qu'à l'échelle des territoires, dans les communes les plus pauvres, les niveaux d'éducation et de prise en charge médicale sont plus faibles que dans les autres communes, faute de moyens pour les ménages qui y résident, faute d'offre médicale suffisante sur ces territoires. Les difficultés se conjuguent ainsi à différentes échelles : celles des personnes, celles des ménages, mais aussi celles des communes qui ne parviennent à mobiliser les moyens nécessaires pour combler les différentes sources d'inégalités.

Tableau n°6.2.1. : indicateurs fortement corrélés au taux de pauvreté

	Taux de pauvreté 2021 (%)	% basrev moins de 20 ans sur popinsee 2021	% des jeunes de 15 à 24 ans non scolarisés et sans emploi en 2021	Part des personnes de plus de 15 ans non scolarisées sans diplôme ou au plus CEP 2020	Taux de chômage 15-64 ans recensement 2021	Espérance de vie à la naissance des hommes	Espérance de vie à la naissance des femmes
Gennevilliers	28	38	18	32	19	80.0	84.1
Villeneuve-la-Garenne	26	36	18	30	18	79,3	83,3
Clichy	22	24	15	22	13	80.4	84.7
Nanterre	22	33	17	22	14	78.2	84.7
Bagneux	20	32	17	21	15	80.0	85.7
Colombes	17	25	14	19	12	79.6	85.0
Asnières-sur-Seine	15	21	12	15	10	81.5	86.8
Malakoff	14	20	11	18	12	81.4	86.3
Châtenay-Malabry	12	20	12	15	11	81.4	86.3
Fontenay-aux-Roses	12	20	13	13	12	82.1	87.8
Clamart	11	17	11	15	9	81.7	86.3
Courbevoie	11	14	9	10	9	81.2	88.6
Meudon	11	15	10	14	9	82.4	87.6
Bois-Colombes	10	11	10	12	9	83.1	88.2
Montrouge	10	15	10	12	9	82.0	87.7
Puteaux	10	13	9	12	9	79.9	86.7
Suresnes	10	13	12	13	10	82.4	86.5
Antony	9	14	10	11	9	83.7	87.8
Boulogne-Billancourt	9	9	8	10	9	82.9	87.4
Châtillon	9	14	12	12	9	80.7	87.1
Levallois-Perret	9	9	8	10	9	81.9	87.8
Sèvres	9	13	8	10	9	82.7	87.7
Vanves	9	12	9	11	9	83.2	87.2
Bourg-la-Reine	8	12	6	8	9	84.8	88.9
Chaville	8	13	7	11	8	82.2	87.2
La Garenne-Colombes	8	10	7	10	8	81.4	88.1
Issy-les-Moulineaux	8	10	9	9	8	82.9	87.3
Neuilly-sur-Seine	8	6	7	8	9	83.5	88.3
Rueil-Malmaison	8	13	9	11	9	82.6	87.0
Sceaux	8	11	7	8	8	83.9	88.8
Garches	7	9	8	11	9	84.0	87.5
Saint-Cloud	7	8	6	8	7	83.6	88.6
Le Plessis-Robinson	6	7	9	11	7	83.0	86.5
Marnes-la-Coquette	s	7	7	12	9	81.7	86.6
Vaucresson	6	7	8	7	7	83.0	91.3
Ville-d'Avray	6	7	8	8	8	83.2	88.8
Hauts-de-Seine	12	17	12	14	10	81.8	87.0
Maxima	28	38	18	32	19	84,8	91,3
Minima	6	6	6	7	7	78,2	83,3

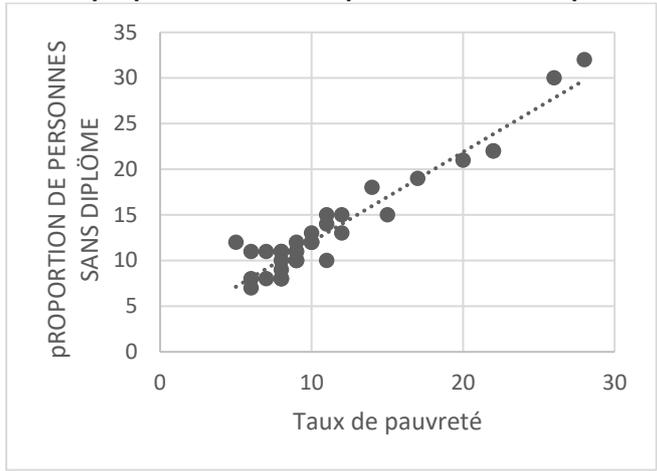
Sources FiloSoFi CAF ORS2013 INSEE
Source : Inserm, CepiDc, 2013-2017, Insee RP 2013 à 2021

Tableau n°6.2.2. : Matrice de corrélation

	Taux pauvreté	% bas revenus	Jeunes NEET	Sans diplôme	Taux de chômage	Espérance de vie	
						Hommes	Femmes
Taux de pauvreté	1.00	+0.96	+0.92	+0.92	+0.95	-0.76	-0.80
Taux bas revenus	+0.96	1.00	+0.94	+0.94	+0.94	-0.77	-0.79
Jeunes NEET	+0.92	+0.94	1.00	+0.94	+0.94	-0.78	-0.80
Sans diplôme	+0.95	+0.94	+0.94	1.00	+0.95	-0.76	-0.80
Taux de chômage	+0.95	+0.94	+0.94	+0.95	1.00	-0.70	-0.79
Espérance Hommes	-0.76	-0.77	-0.78	-0.76	-0.70	1.00	+0.74
Espérance Femmes	-0.80	-0.79	-0.80	-0.80	-0.79	+0.74	1.00

Sources : FiloSoFi, CAF, INSEE, INSERM CepicDC

Graphique n°6.2.1. : relation entre proportion de non diplômés et taux de pauvreté à l'échelle des communes

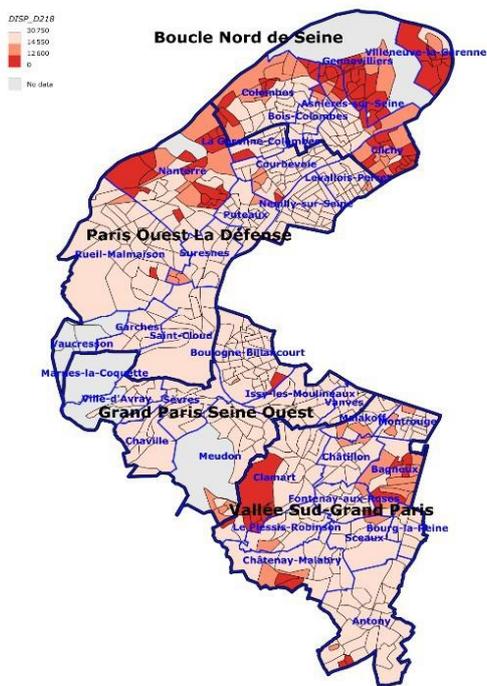


6.3. Une concentration des ménages pauvres dans certains quartiers qui ne sont pas tous classés en Politique de la Ville

L'échelle infracommunale permet une analyse plus approfondie des formes et des processus de concentration des ménages pauvres dans certains quartiers. L'échelle des IRIS utilisée ici révèle que le taux de pauvreté dépasse 40 % dans un IRIS de Clichy et dans 3 IRIS de Nanterre²³, alors qu'à l'échelle communale, le taux de pauvreté le plus élevé – 28 % - est atteint à Gennevilliers. Les IRIS dans lesquels le taux de pauvreté atteint ou dépasse 30 % sont au nombre de 41, c'est-à-dire 7 % de l'ensemble des IRIS du département.

Les IRIS pauvres relèvent de deux grandes catégories, en ce qui concerne le type d'habitat. Il s'agit, pour une part, d'IRIS où le tissu urbain est dense, l'habitat essentiellement collectif et ancien, les logements relativement petits. Ces IRIS sont, pour l'essentiel, concentrés dans des communes limitrophes à la ville de Paris, ainsi qu'autour de gares dans certaines communes plus éloignées de Paris.

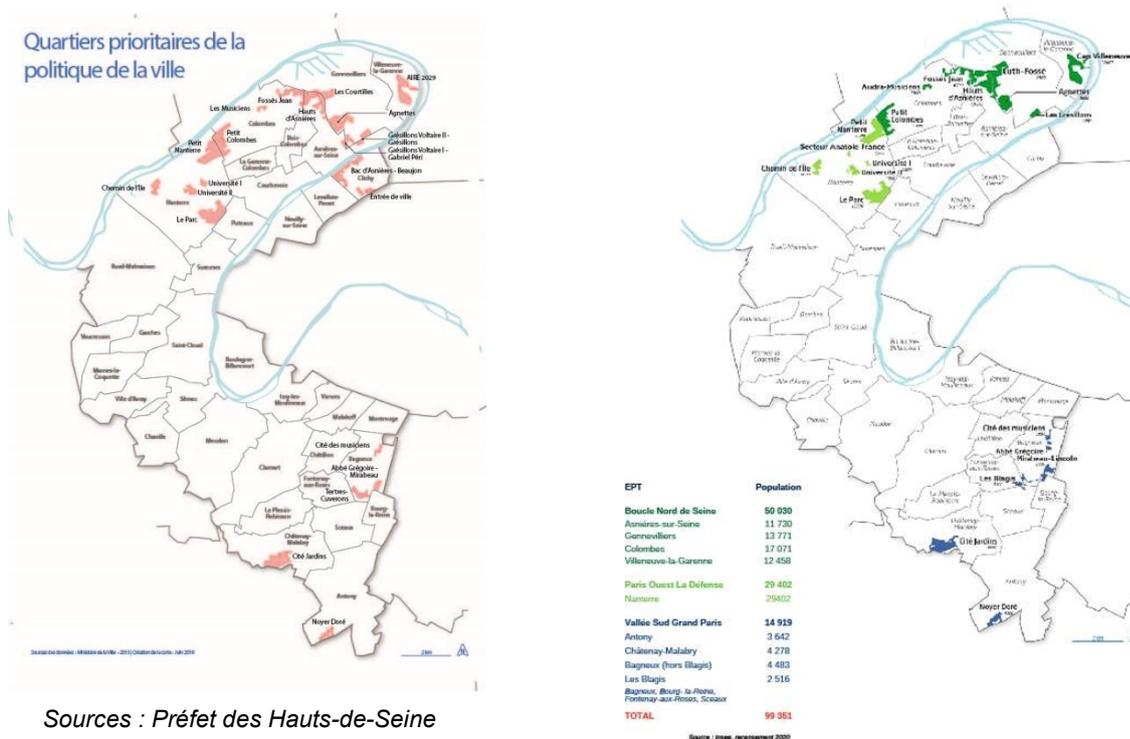
Carte n°6.3.1. : Taux de pauvreté



²³ Clichy : 41 % dans Entrée de ville ; Nanterre : 42 % dans Demoiselles d'Avignon, 43 % dans Fontenelles Gallois et Acacias Est.

Mais les transformations de ce stock de logements anciens ont été très amples dans les communes limitrophes : la rénovation de ce stock a impliqué une hausse marquée des prix au m2 et des loyers. Aussi à cette échelle infracommunale, il apparaît désormais que les ménages pauvres sont majoritairement concentrés dans des quartiers classés Quartiers Politique de la ville. C'est, du reste, à partir de l'examen du taux de pauvreté que ces Quartiers sont définis et que leurs contours ont été actualisés récemment (cartes 6.3.2 et 6.3.3).

Cartes n° 6.3.2. et 6.3.3. : les quartiers prioritaires en 2019 et en 2024



Sources : Préfet des Hauts-de-Seine

Les cartes 6.3.2 et 6.3.3 révèlent que les QPV sont surtout concentrés dans cinq communes du nord du département²⁴, et dans trois communes du sud du département (Antony, Bagneux, Châtenay-Malabry) : aucun QPV n'existe dans GPSO, où le déficit en LLS a été souligné plus haut.

²⁴ Clichy, Colombes, Gennevilliers, Nanterre, Villeneuve-la-Garenne

Conclusion

Ce rapport a été motivé au départ pour faire le point après le Covid sur nos connaissances du mal logement et de la précarité dans les Hauts-de-Seine comme nous l'avions fait en 2018 et les approfondir. Ce travail nous a conduits à progresser aussi sur d'autres aspects et à élargir notamment notre approche sur la précarité et la pauvreté. Il s'est efforcé de mobiliser au maximum l'information disponible pour dresser le tableau le plus actualisé possible de la précarité et du mal logement dans le département. La connaissance continue de manquer sur certains points (la grande précarité, les sans domicile et sans abri, les migrants, la précarité et l'aide alimentaire) ou elle a reculé sur d'autres (par exemple les expulsions locatives).

Approfondir notre connaissance de la construction neuve et du marché du logement avec au-delà l'importance des mobilités résidentielles, regarder plus finement l'évolution du parc social avec une analyse par territoire, avoir un regard plus sévère sur la politique de la ville et l'éviction de populations au travers du renouvellement urbain ont donc été l'objet des trois premiers chapitres du rapport.

Mais le poids du coût du logement et celui de l'ensemble des dépenses incompressibles que le Covid a mis au grand jour et qui s'est aggravé avec l'inflation des années qui ont suivi ont conduit à approfondir et relativiser notre connaissance de la pauvreté appréhendée insuffisamment au travers du taux de pauvreté (chapitre 4). Ainsi, nombre de populations sont touchées dans leur conditions de vie qu'il est nécessaire de relier à ce qui se joue dans l'enfance, l'école et l'entrée dans la vie adulte d'une part et l'accès à l'emploi d'autre part, sujets abordés dans la partie 5 sur lesquels nous avons à progresser dans la connaissance et l'action.

Tout au long du rapport, nous nous sommes efforcés de regarder ce qui se passe dans chacun des quatre grands territoires du département. De grandes différences sociales et spatiales existent avec la présence des plus pauvres sur certains territoires, essentiellement situés au nord et dans la partie sud du département. Les communes les plus pauvres (en taux de pauvreté) sont celles qui cumulent le plus de difficultés et quelques quartiers concentrent des ménages pauvres (partie 6).

Une interrogation subsiste sur les limites de notre approche qui n'intègre pas les stratégies résidentielles. Les pauvres ont-ils encore une place dans les Hauts de Seine ? Interrogation posée en 2006 par Mgr Daucourt, Évêque de Nanterre.

Acronyme	GLOSSAIRE
AAH	Allocation Adulte Handicapé
ADA	Allocation pour Demandeur d'Asile
AER	Allocation Equivalent Retraite
AI	Allocation Invalidité
ALT	Allocation de Logement Temporaire
AME	Aide Médicale d'Etat
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AORIF	Association des Organismes HLM de la Région Ile-de-France
APL	Aide Personnalisée au Logement
ARE	Allocation Chômage et Aide au Retour à l'Emploi
ARS	Agence Régionale de Santé
ASF	Allocation de Soutien Familial
ASPA	Allocation de Solidarité aux Personnes Agées
ASS	Allocation de Solidarité Spécifique
ASV	Allocation de Solidarité Vieillesse
ATA	Allocation Temporaire d'Attente
ATS	Allocation Transitoire de Solidarité
BNS	Boucle Nord de Seine
CADA	Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile
CAES	Centre d'Accueil et d'Examen des Situations administratives
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAIR	Centre d'Accueil et d'Insertion des Réfugiés
CAL	Commission d'Attribution des Logements Sociaux
CALHPD	Commission pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CESER	Conseil Economique, Social et Environnemental Régional
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CHU	Centre d'Hébergement d'Urgence
CIA	Convention Intercommunale d'Attribution
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CNAM	Caisse Nationale d'Assurance Maladie
CNLE	Conseil National de Lutte contre l'Exclusion
COMED	Commission de Médiation
CPH	Centre Provisoire d'Hébergement
CPIS	Cadres et Professions Intellectuelles Supérieurs
CRHH	Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CTRAD	Cellule Technique de Réflexion et d'Aide à la Décision
CVAE	Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises
DAHAR	Dispositif d'Accueil, d'Hébergement et d'Accompagnement des Réfugiés
DAHO	Droit à l'Hébergement Opposable
DALO	Droit au Logement Opposable
DNA	Dispositif National d'Accueil
DPHRS	Dispositif Provisoire d'Hébergement des Réfugiés Statutaires
DREES	Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques

DRIHL	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
DRIHL-UT92	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Unité Territoriale Hauts-de-Seine
EAME	Etablissement d'Accueil Mère-Enfant
EDAS	Espace Départemental d'Action Sociale
ELAN	Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EMH	Equipe Mobile Hôtel
EPT	Etablissement Public Territorial
FAP	Fondation Abbé Pierre/pour le Logement des Défavorisés
FiLoSoFi	Fichier Localisé Social et Fiscaal
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FTM	Foyer de Travailleurs Migrants
GPSO	Grand Paris Sud-Ouest
HH	Habitat et Humanisme
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HUDA	Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile
HUAS	Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social
IML	InterMédiation Locative
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IRIS	Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
NPRU	Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
OLS	Observatoire du Logement Social
OPML92	Observatoire de la Précarité et du Mal-Logement des Hauts-de-Seine
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PF	Pension de Famille
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
POLD	Paris Ouest La Défense
PP	Publics Prioritaires
PPA	Prime Pour l'Activité
PPGDID	Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PRAHDA	Programme d'Accueil et d'Hébergement des Demandeurs d'Asile
PRU	Projet de Renouvellement Urbain
PU-DAHO	reconnu prioritaire urgent au titre du DAHO
PU-DALO	reconnu prioritaire urgent au titre du DALO
QPV	Quartier Politique de la Ville
RAV	Reste A Vivre
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
RS	Résidence Sociale
RSA	Revenu de Solidarité Active
SC	Secours Catholique
SDRIF	Schéma Directeur Région Ile de France Environnemental
SIAD	Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs
SIAO	Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
SNE	Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)

SOLIBAIL	Dispositif Bail Solidaire
SPF	Secours Populaire Français
SNL	Solidarité Nouvelle pour le Logement
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
SYPLO	Système Priorité Logement
T2	territoire Vallée Sud Grand Paris
T3	territoire Grand Paris Sud Ouest
T4	territoire Paris Ouest La Défense
T5	territoire Boucle Nord Seine
UC	Unité de Consommation
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VSGP	Vallée Sud Grand Paris