

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

Évolution depuis 2018

Chiffres clés



■ **29 700 €**

Le revenu médian disponible par unité de consommation

est supérieur de 30 % à celui de la Région.
(2021 dernière référence connue)



Une progression de **15 %** depuis 2014 (Région : + 12 %). Les écarts de revenus les plus élevés d'Île-de-France après Paris.



■ Un **taux de pauvreté de 12 %**, inférieur de 4 points au taux régional (2021).

Au minimum **200 000 personnes** concernées, un chiffre en hausse ces dernières années, si l'on en juge par l'augmentation du nombre d'allocataires CAF à bas revenus : **+ 4 %** en deux ans.

■ **11 000 logements commencés**

par an entre 2016 et 2022, un résultat proche de l'objectif du SRHH.

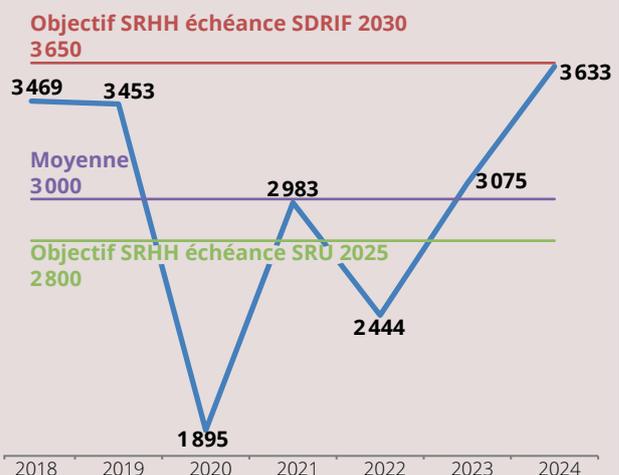


■ **3 000 logements sociaux**

agréés par an (y compris reconstitution de l'offre démolie), un rythme inférieur à l'objectif du SDRIF.

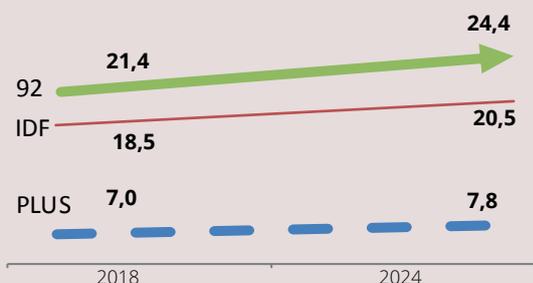
Parc de logements ordinaires :

+ 4 % en 5 ans (2024/2018)



■ **Des loyers privés toujours en hausse (+ 14 %)**

parmi les plus élevés d'Île-de-France après Paris et en moyenne 3 fois supérieurs aux loyers PLUS.



■ **128 800 demandeurs HLM fin 2024**

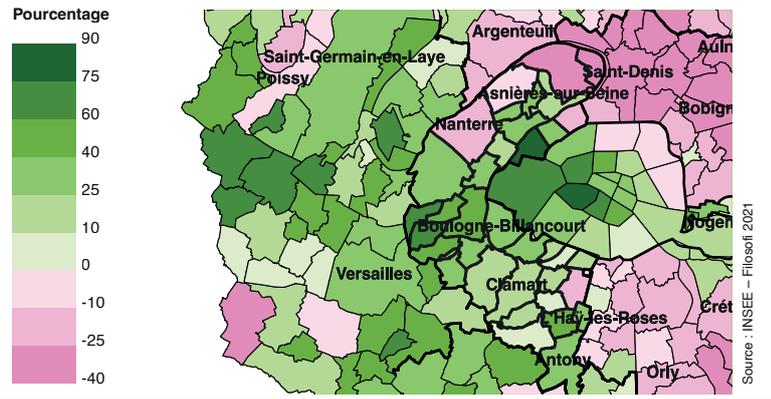
= 14 demandes pour une attribution

➔ **+ 22 %** en 6 ans.

L'Observatoire de la Précarité et du Mal-Logement (OPML 92) est une association créée en 2015, pour apporter un appui technique et juridique aux acteurs qui luttent contre le mal-logement et la précarité dans les Hauts-de-Seine. Il entretient un site statistique internet, publie une lettre d'actualités, organise des sessions de formation et apporte son expertise aux membres associatifs qui interviennent dans les différentes instances de pilotage de la politique du logement.

Ce « 4 pages » est issu du rapport d'actualisation que l'OPML 92 vient de réaliser et qui est disponible sur son site. Sa composition et son impression ont pu aboutir grâce à l'aide de la Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre).

Niveau de vie, écart à la médiane régionale 2021



Une "gentrification" toujours à l'œuvre

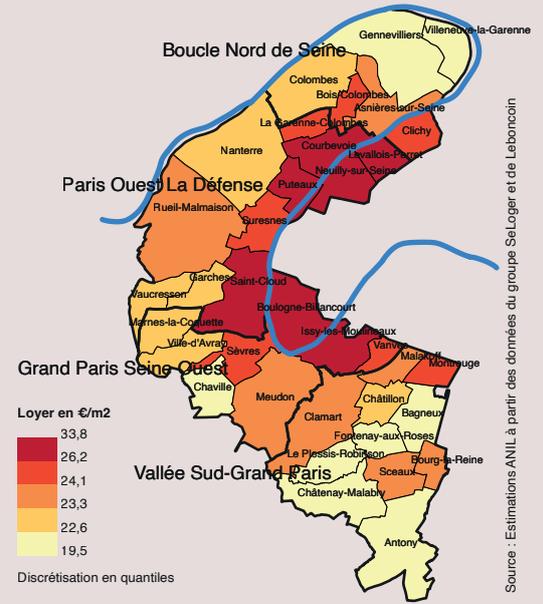
Les Hauts-de-Seine ont connu une très forte transformation à la fois physique et urbaine dans les 50 dernières années.

Pour la seule période 1999-2022, les groupes socio-professionnels employés et ouvriers ont perdu 60 000 actifs, tandis que cadres, professions intellectuelles supérieures, artisans et commerçants en gagnaient 200 000 (source : Insee). Ces derniers groupes représentent désormais plus de la moitié des actifs (52 %).

Dans la période récente, la transformation du département s'est poursuivie avec une production de logements neufs particulièrement dynamique. Avant le coup de frein de 2023/2024, **11 000 logements ont été commencés chaque année**, soit exactement le niveau souhaité par les documents de planification de la Région (SDRIF et SRHH¹). La pression foncière et immobilière n'en demeure pas moins élevée. Entre 2018 et 2022, les prix des logements neufs ont augmenté globalement de 22 %, avec un niveau moyen atteignant désormais 11 500 €/m² dans Grand Paris

Seine Ouest, et à l'autre extrémité 7 000 €/m² dans Vallée Sud Grand Paris (source : Apur-Greacam). L'évolution est comparable en matière de loyers. Avec un montant mensuel moyen de 23,5 €/m² en 2025, le parc privé altosequanais est, après celui de Paris, le plus cher d'Île-de-France. Depuis 2019, ce montant a encore progressé de 10 %. Dans des conditions de confort et charge financière normales, le parc locatif privé n'est accessible qu'à 32 % des locataires du département : 37 % dans une commune "bon marché" comme Gennevilliers, 17 % dans une commune "chère" comme Levallois-Perret.

Loyer moyen par commune dans le parc privé au 3^{ème} trimestre 2023



La pauvreté ne recule pas

En 2021 (dernière valeur connue), le taux de pauvreté² des Hauts-de-Seine était de 12,4 %. Après les Yvelines, c'était le plus faible de la région (France = 14,9 %, Île-de-France = 16,1 %).

200 000 personnes étaient confrontées à la pauvreté. Ce nombre était très probablement sous estimé, car la statistique publique couvre mal certaines situations : personnes hébergées en structure, chez des tiers et sans abris. Entre communes, les écarts sont considérables (cf. carte ci-contre). Les conditions d'accueil des ménages pauvres, ainsi que la présence plus ou moins grande de HLM, expliquent pour beaucoup ces écarts.

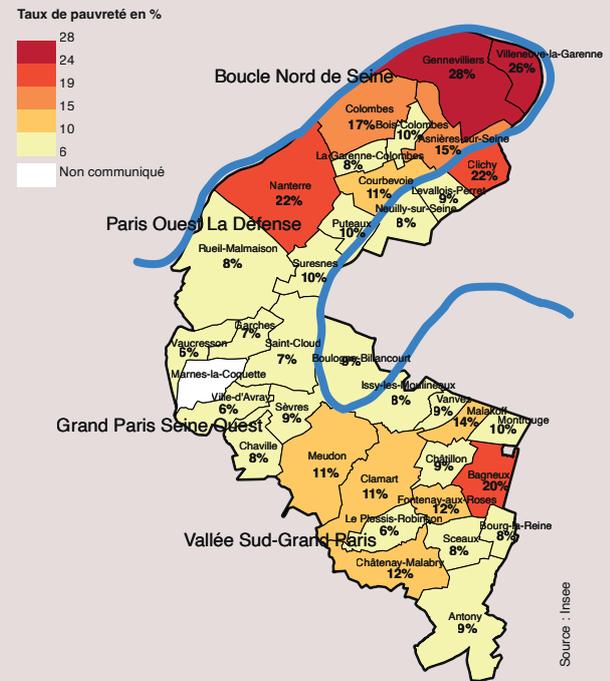
De 2015 à 2021, le taux de pauvreté du département est resté stable dans une tendance nationale à la hausse. Le suivi du nombre d'allocataires de la CAF à bas revenus donne un aperçu des évolutions récentes de la pauvreté (les seuils sont comparables). Après une baisse en 2022, après le pic du confinement, **le nombre d'allocataires à bas revenus est reparti à la hausse.**

Simultanément, une fraction croissante des allocataires s'enfonce dans la pauvreté. Presque la moitié des 30 000 allocataires du RSA le sont désormais depuis au moins 4 ans. Cette dégradation est confirmée par les associations de solidarité engagées sur le terrain auprès des ménages pauvres, avec l'arrivée de nouveaux profils, travailleurs pauvres, en forte augmentation (cf. l'accroissement du nombre d'allocataires du RSA touchant la prime pour l'activité), retraités et jeunes, notamment étudiants.

CAF - Évolution du nombre d'allocataires à bas revenus dans les Hauts-de-Seine

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Seuil de bas revenu CAF	1 096 €	1 105 €	1 135 €	1 167 €	1 253 €	1 307 €
Nbre Foyers allocataires à bas revenus	78 982	84 275	85 148	79 540	82 014	82 275
Population couverte	170 859	175 981	182 150	169 381	178 699	177 806

Taux de pauvreté en 2021



1. Schéma Directeur de la Région Île-de-France et Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
 2. Part de la population avec niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté défini comme 60 % du niveau de vie médian, soit 1 288 € par unité de consommation en 2023. Le seuil de pauvreté qui s'applique est celui de la France, inférieur à celui de la région. Avec ce dernier, le taux de pauvreté serait plus élevé.

Une mise en œuvre toujours défailante de la loi SRU³

La dynamique immobilière du département n'a pas eu les retombées attendues sur le logement social. Depuis 2018, avec **3 000 logements financés par an**, les Hauts-de-Seine ont tout juste satisfait à l'objectif minimal du SRHH (2 800 logements sociaux/an). **C'est très insuffisant pour répondre aux besoins et compenser l'érosion du parc existant.** De 2018 à 2024, démolitions, ventes, et autres sorties du parc, ont représenté près de 40 % des mises en service. Conséquence, le nombre logements sociaux ordinaires, soit 207 500 au 1^{er} janvier 2024 (hors places en hébergement) n'a progressé que de 3,7 %, moins vite que l'ensemble des résidences principales. L'érosion du parc n'est pas près de s'arrêter. En 2021, l'OPML recensait 10 000 logements environ (5 % du parc), avec démolition envisagée à 10 ans (à 50 % en quartier ANRU⁴).

Trop de communes demeurent encore réticentes au développement des HLM. En 2023, 20 ans après le vote de la loi SRU, **16 communes sur 36 ne satisfaisaient toujours pas à l'obligation de 25 % de logements sociaux.** Des progrès ont été faits. Depuis 2018, 6 communes ont franchi le seuil de 25 % (cf. carte ci-contre). Le taux de logement social du 92 est passé de 28,3 % en 2018 à 29,0 % en 2023. Mais, certaines des communes restantes peinent à respecter leurs engagements triennaux. Pour 2020-2022, le total des réalisations dans les communes déficitaires n'a pas atteint le tiers du cumul des objectifs. Le Préfet a prononcé la carence (majoration des pénalités) pour 9 d'entre elles. 7 avaient déjà été déclarées "carencées" en 2020 (cf. carte). Depuis, 5 de ces communes (plus Bourg-la-Reine) ont signé avec l'État une convention, dite de mixité sociale, pour organiser le rattrapage dans le temps.

La ventilation des agréments par financement s'est améliorée, et se rapproche de la norme réglementaire : PLA-I = 30 % minimum ; PLS = 30 % maximum ; PLUS = le solde, soit ≈ 40 %. Mais, cette ventilation reste assez éloignée des besoins. Fin 2024, 57 % des demandeurs avaient des revenus sous plafond PLA-I, et 8 % seulement dans la tranche PLS. Déjà affectés par la diminution du parc financièrement accessible, sous l'effet des ventes et du renouvellement urbain, les ménages "pauvres" sont doublement pénalisés.

Mal-logement : les signes d'une dégradation

Le marché du logement social est aujourd'hui complètement bloqué. Avec des loyers privés trois fois supérieurs à ceux du parc HLM, ses occupants ne le quittent plus. Déjà faibles en 2018 (5 %), les sorties du parc sont tombées à un niveau d'étiage en 2024 (3 %). Les demandes en attente étaient de 128 700 fin 2024, en hausse de 22 % par rapport à 2018. L'attente longue s'ajoute aux difficultés de logement. 22 % des demandes dataient de plus de 5 ans (+ 5 pts). Et, elle se répercute en amont sur la situation des plus précaires, privés de logements personnels, contraints de rester dans des logements indignes, inconfortables, ou énergivores, ou soumis à des efforts financiers exorbitants. Pour deux catégories, la dégradation est particulièrement préoccupante :

- **Les personnes sans domicile personnel.** En 2018, l'OPML estimait entre 50 et 60 000 le nombre de personnes privées de domicile personnel (sans abris, en habitat de fortune, hébergés en structure ou chez des tiers), les hébergés chez des tiers en constituant les trois quarts. **En 2023, c'est sans doute 15 000 de plus**, avec une hausse significative des personnes sans abri ou en habitat précaire ou de fortune, et des résidents en structure ou à l'hôtel. L'engorgement à l'entrée de l'hébergement, la saturation du 115, et l'augmentation des domiciliations sont là pour le confirmer.

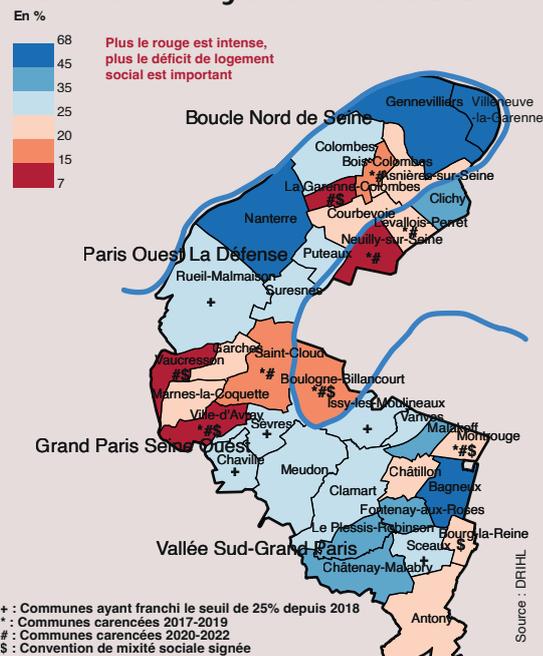
- **Les personnes ayant des difficultés financières pour garder leur logement.** En 2024, environ 23 000 locataires, essentiellement du privé, et bénéficiaires d'une aide au logement, avaient un taux d'effort net⁵ supérieur à 30 %. Ils étaient **près de 5 000 de plus qu'en 2018**. Quand on connaît les plafonds de revenus des aides au logement (le SMIC pour une personne seule), on mesure le risque d'impayé auquel sont exposés ces ménages. Depuis 2019, l'État ne publie plus de données localisées sur les locataires en grande difficulté financière, mais on sait, à la fois par les remontées de terrain et par les indicateurs régionaux, que le nombre de ménages assignés au tribunal, condamnés à quitter les lieux, ou menacés d'expulsion, augmente.

3. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

4. Agence Nationale pour la Renovation Urbaine.

5. Après prise en compte des aides au logement.

Taux « SRU » de logement social en 2023



Logement des bénéficiaires du RSA

source CAF

	Total				
2018	4 951	7 672	884	16 683	30 190
2023	4 253	9 243	777	15 962	30 235

Parc privé
 Parc social
 Accédants et en établissement
 Autres (hébergés, logement instable)

Capacités d'hébergement par territoire

source DRIHL 2024

Places en :	Hôtels	CHU/CHRS	Asile, réfugiés	Logt. adaptés et solibail	Total	/1000 h. hors hôtels	Variation /2018*
VSGP	418	1 307	841	2 975	5 541	12,6	1 040
GPSO	272	400	149	3 320	4 141	12,1	460
POLD	1 144	1 207	188	3 363	5 902	8,4	295
BNS**	983	1 144	849	3 987	6 963	16,9	1 220
92	2 817	4 058	2 027	13 645	22 547	12,0	3 015

* estimation - ** sans Argenteuil

Évolution du nombre de locataires bénéficiaires d'une aide au logement ayant un taux d'effort net de plus de 30 %

source CAF

	Locataires parc privé	Locataires parc public	Ensemble
2018	15 300	3 200	18 500
2024	17 500	5 800	23 300
Variation 2018/2024	2 200	2 600	4 800
% dans total alloc. logt.	66 %	15 %	36 %

NB : Non compris étudiants, plus de 65 ans et régimes spéciaux.

Logements agréés par financement

source DRIHL

	2010-2017	2018-2024
PLA-I	22 %	33 %
PLUS	35 %	33 %
PLS	43 %	34 %

Attributions de logement : peu de progrès en terme d'équité

Depuis une dizaine d'années, le législateur s'est préoccupé d'introduire plus d'équité dans les processus d'attributions en fixant deux objectifs aux attributaires (Action logement, communes, bailleurs...) :

- **réaliser au moins 25 % des attributions au profit de ménages prioritaires**, soit avec celles de l'État, un objectif consolidé d'environ 40 % "d'attributions prioritaires" par territoire ;
- **réserver au moins 25 % des attributions** réalisées en dehors des Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) aux ménages que leurs revenus situent **parmi les 25 % les plus pauvres** (1^{er} quartile), et ce dans un souci à la fois de mixité et d'équité.

Des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), ont été installées dans chaque territoire pour piloter la mise en place de ces objectifs, avec plus ou moins de succès. À ce jour, deux CIL sur 4 fonctionnent.

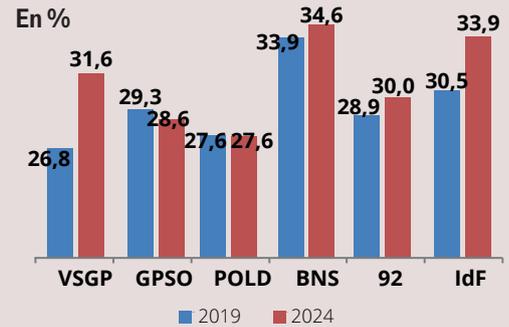
Sur les deux indicateurs, les Hauts-de-Seine sont en retard, avec depuis 2019, très peu de progrès. Les résultats sont un peu meilleurs en matière d'attributions aux publics prioritaires. Par contre, le fait de n'atteindre que la moitié des objectifs en matière d'attributions aux "1^{ers} quartiles" traduit la persistance d'un système discriminatoire vis à vis des plus pauvres.

Le droit au logement opposable (DALO) : une promesse encore mal tenue

Chaque année, un peu plus de 7 000 recours sont examinés par la Commission de Médiation (COMED) avec un taux moyen de décisions favorables de 40 %, plutôt élevé par rapport à celui des autres COMED franciliennes. En 2024, **2 900 ménages ont été reconnus prioritaires au titre du DALO** et auraient dû recevoir une proposition de logement dans les 6 mois. La moitié des 2 000 ménages relogés la même année, ont attendu plus de 16 mois depuis la décision de la COMED, et 56 mois depuis leur première demande de logement social. Un effort important des services de l'État a été fait pour améliorer le relogement des personnes reconnues DALO. En 2022, pour la première fois, le flux des nouveaux DALO a été équivalent à celui des relogements. Mais depuis, la tendance est moins bonne. Le nombre de relogements a fléchi en 2023, puis en 2024. La baisse de la mobilité dans le parc, et donc du nombre d'attributions, en est en partie responsable. L'augmentation des besoins de relogement induits par les opérations de renouvellement urbain ne facilite pas non plus les choses. Mais, la diminution de la part des DALO dans l'ensemble des relogements (23,4 % en 2022 et 21,5 % en 2024) peut laisser aussi penser que la mobilisation des acteurs n'est plus aussi grande. Les délais d'attente entre la reconnaissance DALO et le relogement sont de plus en plus longs, vidant de sens le principe même de ce droit opposable.

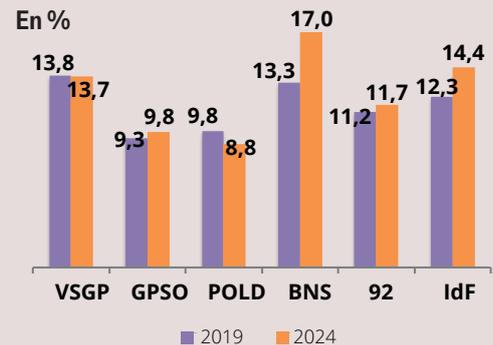
Taux d'attribution aux demandeurs prioritaires par territoire

source Socle de données DRIHL



Taux d'attribution aux 1^{ers} quartiles et relogements ANRU hors QPV par territoire

source Socle de données DRIHL



Évolution DALO 2018-2024

	2018	2024
Nb de recours	7 718	7 636
Nb de PU DALO	2 842	2 851
Nb d'attributions	2 032	2 010
Nb de DALO en fin d'année	4 435	7 073

Les défis de demain

Sur les 36 communes des Hauts-de-Seine, 23 ont un taux de pauvreté inférieur à 10 %, 5 un taux à peine supérieur à 10 %. Dans 80 % des villes du département, réside principalement une population aisée, souvent propriétaire, s'accommodant plutôt bien de la montée des prix immobiliers. **Pour les personnes pauvres, le risque est celui de l'invisibilité.** Sauf exception, réduire la pauvreté n'est pas une priorité. Cela ne veut pas dire que rien ne se fait, mais rares sont les communes qui ont adopté une stratégie structurée en la matière. Que ce soit en matière d'accès à l'emploi, à la santé, à la culture, et problématique malheureusement nouvelle, à la nourriture, le département ne fait pas parler de lui par ses innovations : un seul territoire zéro chômeur longue durée, aucun terrain d'expérimentation du Logement d'abord, pas de communes volontaires pour l'encadrement des loyers... Et pourtant, le contexte serait favorable à des programmes d'action coordonnés et cohérents contre la précarité et la pauvreté. **Le département a des ressources, et les problèmes de précarité restent dans une dimension gérable.**

En matière de logement, la problématique est la même. Le mal-logement est dispersé et fait rarement l'objet d'approche globale. Les ménages concernés n'ont pas d'échappatoire. Le marché privé est inabordable et le secteur social engorgé. Le parcours résidentiel est une succession de points de blocage : le délai d'un relogement dans le cadre du DALO en est un exemple. Ceci est une conséquence de la non-application, voire d'un refus toléré, de lois et

dispositifs formellement adoptés. On pense à la lenteur avec laquelle la loi SRU a été prise en compte, aux difficultés d'application de la loi Égalité et Citoyenneté (LEC), à l'activité très partielle des CIL, à l'hostilité à l'égard des objectifs de territorialisation de la production locative sociale que proposent les documents de planification régionaux pour sortir de la crise.

L'objectif plutôt consensuel de la mixité sociale est lui aussi dévoyé, quelques-uns utilisant le renouvellement urbain pour disperser des ensembles populaires perçus comme dangereux, et accessoirement récupérer du foncier. L'écart grandissant entre les ressources des ménages modestes et le prix à payer pour se loger touche particulièrement, les "premières lignes", les jeunes, et les migrants. La crise immobilière poussera les pouvoirs publics à prendre des mesures pour relancer la construction. Ce devrait être **le moment pour rattraper le retard de production en logement abordable, et surtout en logement social à bas loyer.** En attendant, une série de mesures et de moyens devraient être mobilisés pour freiner la dégradation des conditions de logement. Ces politiques nouvelles ne s'imposeront que si une volonté collective les demande aux élus locaux. Les associations ont là une parole à porter.