

Contexte national

La forte croissance démographique que connaît la France, conjuguée à la progression importante du nombre de nouveaux ménages (séparations conjugales, recompositions familiales, allongement de la durée de vie...) génèrent des besoins en logements de plus en plus élevés. Or, faute d'avoir construit suffisamment, le déficit en logements s'est creusé progressivement au cours des dernières décennies et se situe désormais autour de 900 000. On compte 3,6 millions de personnes non ou très mal logées. Parmi ces personnes, on recense des personnes privées de domicile personnel, des personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles et des personnes en situation d'occupation précaire [1].

Il n'existe pas de données systématiques sur l'accès au logement mais certains indicateurs peuvent témoigner des difficultés d'accès : bénéficiaires de prestations d'aide au logement, recours aux centres d'hébergement et logements d'urgence, surpeuplement des logements ...

En 2010, 1,2 million de personnes, soit 1,9% de la population, ont été accueillies dans des locaux d'hébergement collectif. Plus de six structures sur dix sont spécialisées dans l'accueil des personnes âgées, cette part était de 51,7% en 1990. Les autres structures accueillent des étudiants, travailleurs (jeunes ou migrants), adultes handicapés ou personnes en difficulté sociale [2]. Plus de 5,1 millions de ménages sont locataires dans le secteur social. Bien que ce nombre progresse régulièrement, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul continu depuis 1998 pour atteindre 18,3% en 2010. Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36,4% des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Un quart des locataires du parc social réside dans l'agglomération parisienne. Le parc est avant tout implanté à l'est d'une diagonale reliant Nantes à Nice [2].

En 2010, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé. Ils représentent 23,5% des ménages, part en baisse régulière (-3,9% en 20 ans). Les ménages locataires du parc privé sont plus jeunes que les ménages propriétaires ou locataires du parc social : l'occupant principal du ménage est âgé de 46 ans en moyenne contre 51 ans dans le parc social et 59 ans pour les propriétaires occupants [2].

Le surpeuplement, qui mesure l'inadéquation entre le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement, recule progressivement, affecte 4,7% des logements en 2010 et est plus prononcé dans le parc locatif. Le surpeuplement est essentiellement localisé en Île-de-France et dans le Sud-Est. Le bassin parisien compte une part importante de logements surpeuplés : la majorité des communes situées dans l'unité urbaine de Paris enregistre des taux de surpeuplement supérieurs à 6% [2].

Le logement occupe une place importante dans l'économie française. C'est aussi une composante majeure du budget des ménages : en 2011, ces derniers y consacrent 22,1 % de leur revenu disponible brut. Le poids du financement du logement varie selon le statut d'occupation : il est le plus faible pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser leur emprunt et le plus élevé pour les locataires du parc privé. En 2010, 64,1% des ménages considèrent leur résidence principale comme confortable, 33,4% moyennement confortable et 24% avec un confort insuffisant. Cette répartition était la même en 2005 [2].

Le nombre d'allocataires de prestations d'aide au logement permet également de cerner la demande en matière de maintien ou d'accès au logement. Si le nombre de bénéficiaires des aides a continué à augmenter en 2011 (avec 6,1 millions d'allocataires), il représente toutefois une part de moins en moins importante parmi l'ensemble de la population (22,5% des ménages bénéficiaires en 2001 contre 19,7% en 2011) [2].

Repères bibliographiques et sources

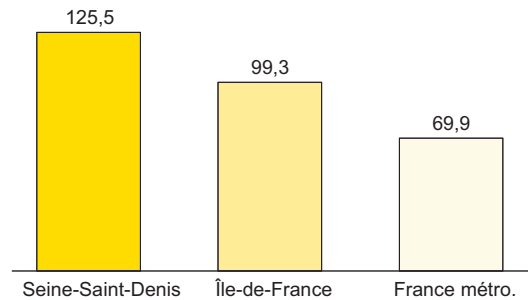
1. L'état du mal-logement en France 18e rapport annuel. Février 2013 Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.
2. L'état du logement en 2010. Décembre 2012 Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques

Faits marquants en Seine-Saint-Denis

- > Le département manque de logements sociaux du fait des besoins particulièrement importants.
- > La sur-occupation des logements est plus importante en Seine-Saint-Denis que dans les autres départements d'Île-de-France et les logements sont relativement petits.
- > Les conditions d'accès au logement des Séquano-Dionysiens sont compliquées par une importante augmentation du prix de l'immobilier.

Au 1er janvier 2011, le département de la Seine-Saint-Denis comptait 211 785 logements sociaux selon la définition de l'article 55 de la loi SRU, soit un taux départemental de 36,7% de logements sociaux parmi les résidences principales. Le nombre de logement sociaux en Seine-Saint-Denis est de 125,5 pour 1 000 habitants. Cette proportion est plus élevée que les niveaux régional (99,3 pour 1 000) et national (69,9 pour 1 000). Rappelons toutefois que le parc locatif social n'est pas occupé exclusivement par des familles en situation de précarité et qu'à l'inverse, des familles en situation de précarité peuvent occuper des logements du secteur privé. Il est donc difficile d'évaluer le niveau de satisfaction des besoins en logement sociaux.

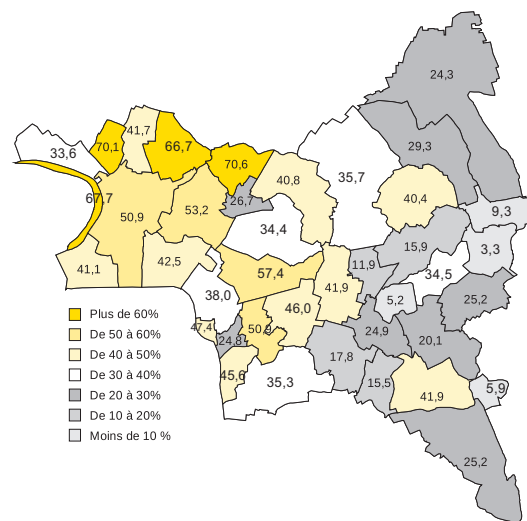
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants en 2011



Sources : Insee, estimation de population au 1er janvier 2010 ; SOeS

On observe que les logements sociaux sont inégalement répartis dans le département. En effet, le taux de logements sociaux est plus important dans les communes de l'ouest. 4 communes séquano-dionysiennes ont un taux de moins de 10%.

Taux de logements sociaux au 1er janvier 2011



Sources : DRIHL Seine-Saint-Denis, 2012

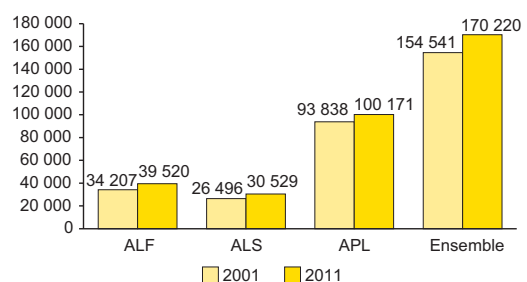
Le parc locatif social est composé de logements construits avec l'aide spécifique de l'Etat et gérés par des organisme HLM à l'exclusion des logements-foyers, résidences universitaires, etc.

Les différentes aides au logement sont attribuées par les Caisses d'allocations familiales (CAF), selon les revenus des ménages, le nombre de personnes du ménage et selon certaines conditions. Ces allocations sont des éléments essentiels pour l'accès au logement des personnes en situation de précarité ou leur maintien dans les lieux.

En 2011, la Seine-Saint-Denis compte 170 220 bénéficiaires d'une aide au logement soit un taux de 111,4 bénéficiaires pour 1 000 habitants contre 82,4 en moyenne en Île-de-France et 94,3 en France métropolitaine.

Entre 2001 et 2011, le nombre de bénéficiaires a augmenté de 10,1% dans le département.

Nombre de bénéficiaires de prestations d'aides au logement en Seine-Saint-Denis en 2001 et 2011



Sources : CNAF, fichier FILEAS - BENETRIM

ALS : Allocation de logement social attribuée aux ménages aux ressources modestes tels que bénéficiaires du RSA, demandeurs d'emplois qui ne sont plus indemnisés.

ALF : Allocation de logement familial, généralement attribuée à des familles moins démunies que celles bénéficiant de l'ALS, mais pour qui la présence de personnes à charge maintient un quotient familial faible. Elle peut être attribuée pour une location ou pour une accession à la propriété.

APL : Aide personnalisée au logement, souvent destinée soit aux ménages résidant en logement HLM conventionnés, soit aux accédants à la propriété bénéficiant de prêt aidé ou conventionné.

Ces trois aides au logement sont soumises à des conditions de ressources.

Depuis la mise en application de la loi instaurant le droit au logement opposable (DALO), le département a connu un accroissement constant du nombre de ménages éligibles à ce dispositif. Entre 2008 et 2011, 5 657 ménages ont été jugés éligibles au DALO dans le département.

Au premier janvier 2012, 2 009 ménages éligibles avaient été relogés dont 46% dans leur commune d'origine.

En 2012, le prix moyen au m² du loyer mensuel charges comprises est de 17,2 euros. Les communes limitrophes de Paris qui disposent d'une ligne de métro ou d'une ligne de RER enregistrent des prix au m² entre 15% et 25% supérieurs à la moyenne.

Fin 2011, le prix moyen de vente des appartements anciens dans le département est de 3 290 euros/m². Il faut noter que les prix ont progressé de 20% depuis juin 2008. Pour l'accession d'un appartement neuf, en 2011, le prix moyen du m² est d'environ 4 158 euros. Le prix n'a pas cessé d'augmenter depuis 2004 où le m² valait environ 2 600 euros.

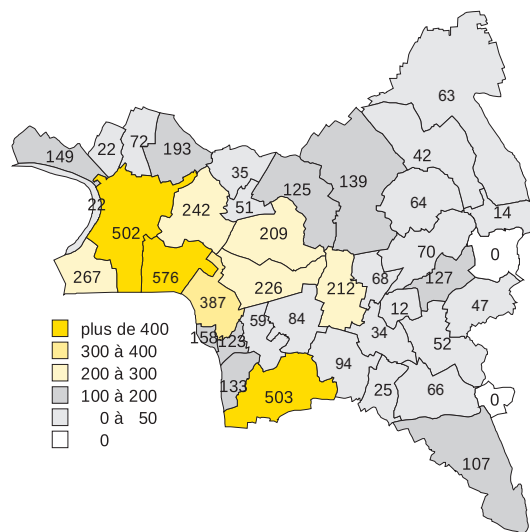
Prix moyen du m² pour l'achat d'un logement neuf

| Logement collectif | prix au m ² (en euros) |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Paris | 10 100 |
| Hauts-de-Seine | 6 597 |
| Seine-Saint-Denis | 4 158 |
| Val-de-Marne | 4 878 |
| Petite couronne | 5 421 |
| Grande couronne | 3 999 |
| Île-de-France | 4 928 |

Sources : DRIEA, ECLN 2011.

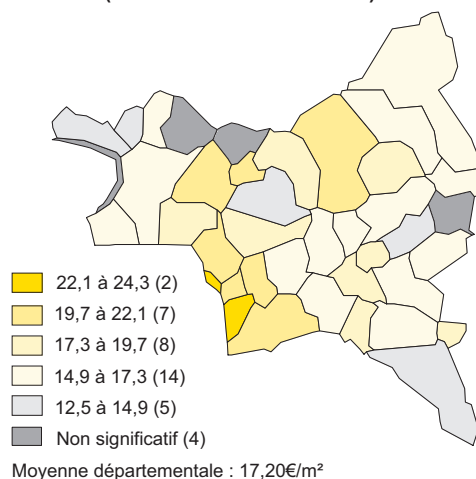
En 2009, la Seine-Saint-Denis est le département d'Île-de-France où le nombre moyen de personnes par logement et le nombre de personnes par pièce sont les plus élevés. Ces proportions sont également supérieures à celles de France métropolitaine. On observe aussi qu'en Seine-Saint-Denis le nombre de pièces par logement est inférieur à ceux d'Île-de-France et de France métropolitaine.

Nombre de ménages jugés éligibles au DALO 2008 - 2011



Sources : DRIHL Seine-Saint-Denis, 2012

Prix en €/m² des appartements proposés vides en location (toutes tailles confondues)



Sources : ADIL Seine-Saint-Denis, 2012

au 1er janvier 2009

| | Nombre moyen de personnes par logement | Nombre moyen de personnes par pièce | Nombre moyen de pièces par logement |
|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Paris | 1,9 | 0,7 | 2,6 |
| Seine-et-Marne | 2,6 | 0,6 | 4,1 |
| Yvelines | 2,5 | 0,6 | 4,0 |
| Essonne | 2,5 | 0,6 | 4,0 |
| Hauts-de-Seine | 2,2 | 0,7 | 3,1 |
| Seine-Saint-Denis | 2,6 | 0,8 | 3,2 |
| Val-de-Marne | 2,3 | 0,7 | 3,3 |
| Val-d'Oise | 2,6 | 0,7 | 3,9 |
| Île-de-France | 2,3 | 0,7 | 3,4 |
| France | 2,3 | 0,6 | 4,0 |

Sources : Insee, RP 2009 exploitations principales.

Différents types de foyers proposent des hébergements relevant du logement social provisoire.

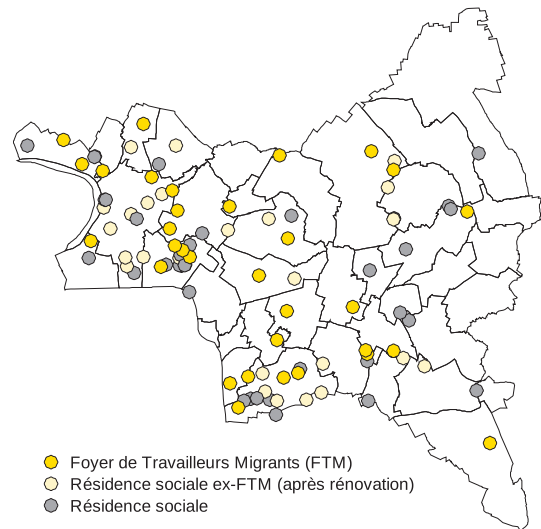
En Seine-Saint-Denis, l'Observatoire statistique des foyers et services pour jeunes travailleurs recense 1 252 places et 1 706 jeunes accueillis en 2011. La majorité des jeunes reste un an ou plus (52%). Pour 40% d'entre eux la principale raison du départ est d'habiter un logement plus autonome. 15% des jeunes vivent chez leurs parents au cours de l'année de sortie du foyer.

Le plan national de traitement des foyers pour travailleurs migrants (FTM) a été lancé en 1997. L'objectif principal de ce plan est de conduire la transformation des FTM en résidences sociales permettant ainsi un renouvellement et une mixité des populations y résidant. Avec 52 FTM offrant 13 500 places, la Seine-Saint-Denis arrivait alors en tête des départements français en terme de nombre de foyers. Depuis 1997, 24 foyers ont été traités dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Les logements-foyers de travailleurs migrants ont pour mission d'accueillir des travailleurs isolés d'origine étrangère. Ces établissements proposent un hébergement à durée indéterminée comportant généralement des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux communs affectés à la vie collective. Les personnes hébergées bénéficient automatiquement d'un contrat de location.

Les résidences sociales sont des solutions d'hébergement temporaire destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières. Elles sont composées d'habitations autonomes, adaptées aux configurations du foyer, favorisant la vie autonome des personnes admises.

Foyers à destination des travailleurs migrants (FTM)

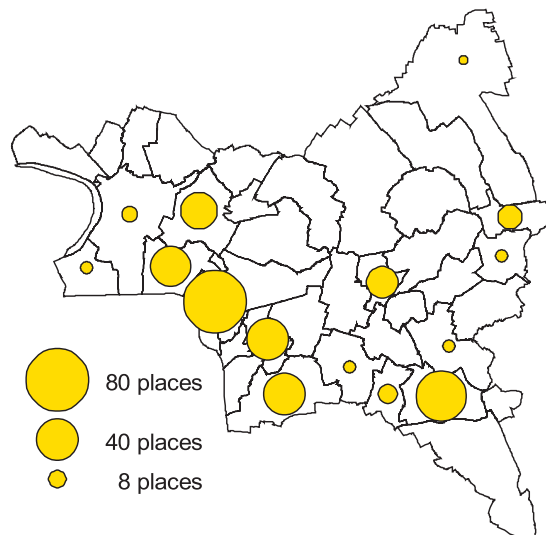


Sources : DRIHL Seine-Saint-Denis, 2012

Pour le plan hiver 2011-2012, le département a mobilisé 440 places d'hébergement de novembre à mars inclus, hors nuitées hôtelières. Au total plus de 1 000 personnes ont pu être orientées en structures et équipements publics.

En 2012, la fermeture des places hivernales a été progressive à compter du 1er avril afin de permettre l'orientation sur le long terme de l'ensemble des personnes encore mises à l'abri au 31 mars et éviter ainsi tout retour à la rue.

Les places d'hébergement hivernal (structures et équipements publics, hors hôtel)



Sources : DRIHL Seine-Saint-Denis, 2012