

# Habitat - Logement Cadre de vie

RENCONTRE/QUALIFICATION

**La situation du logement en Ile-de-France :  
crise du logement, politiques locales  
et inégalités**

5 ET 13 FÉVRIER DE 14H À 17H



## RENCONTRE/QUALIFICATION

### LA SITUATION DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE :

CRISE DU LOGEMENT, POLITIQUES LOCALES ET INÉGALITÉS

*Journée 2 - Vendredi 13 février de 14h à 17h*

AVEC :

▶ **Didier VANONI**, sociologue, directeur de FORS-Recherche sociale

## I. LE MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

- ▶ Le non-logement
- ▶ Les structures d'hébergement
- ▶ Les nuitées d'hôtel
- ▶ L'habitat indigne
- ▶ Des accessions à la propriété de plus en plus fragiles
- ▶ La ségrégation : une autre forme de mal-logement

## II. LES POLITIQUES PUBLIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

- ▶ La Programme National de Rénovation Urbaine
- ▶ Une mixité sociale réinterrogée
- ▶ Le Droit Au Logement Opposable
- ▶ L'investissement variable des pouvoirs publics sur le logement social
- ▶ La difficile gouvernance des politiques du logement et de l'habitat en Ile-de-France
- ▶ Une intercommunalité en construction
- ▶ Une appropriation lente de la problématique « Habitat »
- ▶ La multiplication des Etablissements Publics Fonciers
- ▶ Le SDRIF : une tentative de mise en cohérence

## RENCONTRE/QUALIFICATION

### LA SITUATION DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE :

CRISE DU LOGEMENT, POLITIQUES LOCALES ET INÉGALITÉS

*Journée 1 - Jeudi 5 février de 14h à 17h*

AVEC :

► **Didier VANONI**, sociologue, directeur de FORS-Recherche sociale

### I. L'ESPACE FRANCILIEN ET LE LOGEMENT : CADRAGE HISTORIQUE ET GÉOGRAPHIQUE

- Une urbanisation progressive
- Un espace structuré en plusieurs territoires
- Des disparités qui marquent le lien entre population et offre de logements
- Un « centre » de locataires, une grande couronne de propriétaires

### II. PAUVRETÉ ET SÉGRÉGATION

- La région la plus riche de France
- Une concentration de la précarité dans le Nord-Est
- Des ménages précaires qui se logent dans les quartiers de la politique de la Ville et de la rénovation urbaine ...
- ... ou dans le parc privé...
- ... dans des conditions de logement dégradées

### III. LE LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

- Poids et répartition de la demande
- La demande : des ménages de plus en fragiles
- Le logement social : une sécurité pour le budget des ménages
- L'offre : une baisse alarmante du taux de rotation...
- ... et une construction très insuffisante
- Un développement de l'offre qui interroge la mixité sociale

*Journée 2 - Vendredi 13 février de 14h à 17h :*

I. LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES PLUS DÉMUNIS

II. LE(S) MARCHÉ(S) DE L'HABITAT

III. LES LACUNES DES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DE L'HABITAT



### EXTRAITS CHOISIS DE :

*“Entre pénurie et ségrégation, quelles perspectives pour le logement en Ile de France ?”*

Colloque ESH – FAP, mardi 28 novembre 2006

Cahier d'études, Fondation Abbé Pierre, Fors Recherche sociale

[...] En 2002, selon « l'enquête logement », **653 000 ménages vivaient en dessous du seuil de pauvreté régional (moins de 760 € par mois de revenu par unité de consommation), soit 14 % des ménages franciliens** (ils étaient 610 000 en 1996). Ces ménages pauvres étaient plus souvent constitués d'une famille monoparentale que la moyenne nationale (16 % contre 9 %), un phénomène en forte augmentation. Toujours à cette même date, la personne de référence était au chômage dans trois ménages pauvres sur dix, mais on remarquait également que 58 % d'entre eux étaient des actifs, **illustrant ainsi l'importance des travailleurs « pauvres » en Ile-de-France, qui exercent des emplois salariés à temps partiel ou précaires**[...]

[...] Il existe en Ile-de-France une forte dichotomie entre le parc de logement public et le parc de logement privé en matière de loyer : les loyers sociaux restent en moyenne 2,5 fois moins chers que ceux pratiqués dans le privé. Le parc locatif privé loge pourtant une proportion de plus en plus grande de ménages situés sous le seuil de pauvreté, et de plus en plus dans le parc locatif libre (26,4 % en 2002 contre 13,1 % seulement en 1988), eu égard à la disparition progressive du parc social « de fait ».

Si l'on compte de moins en moins de ménages à bas revenus occupant un logement inconfortable (23 % en 1988 contre 6 % en 2002), les conditions de peuplement s'améliorent beaucoup moins vite aujourd'hui et restent encore trois fois plus élevées que la moyenne nationale. En 2002, 46 % des ménages pauvres subissaient une situation de surpeuplement, soit largement plus que la moyenne nationale, tension sur le marché immobilier oblige (cf. carte page suivante). En 2002 toujours, les ménages pauvres consacraient 40 % de leurs revenus à leur logement, 26 % déduction faite des aides au logement, mais ce chiffre cache, là encore, des disparités fortes entre le secteur social, où le taux d'effort net est en moyenne de 14 % et le logement libre, où il avoisine les 38 % [...]

[...] En 2001, près de 1,4 million de franciliens et 505 000 ménages vivaient dans des territoires « pauvres », avec un revenu presque deux fois inférieur à la moyenne régionale. [...] En 1999, 60 % de cette population « pauvre » habitait en ZUS, où le revenu fiscal moyen par unité de consommation était en 2001 de 10 540 € (contre 17 184 € pour la France métropolitaine). Depuis vingt ans, l'évolution des revenus est plus faible que la moyenne dans les territoires pauvres et dans les ZUS en particulier. Les revenus tendent même à diminuer pour la frange la plus pauvre des ménages (notamment à Grigny, Aubervilliers, Sarcelles, Villetaneuse...). Les ZUS françaises ont en moyenne deux fois moins d'établissements médicaux que leurs communes ou leurs unités urbaines et les collèges ont des taux d'élèves défavorisés (64 %) et d'élèves de nationalité étrangère (12 %) largement supérieurs à la moyenne nationale.

Si l'observatoire national des ZUS est encore trop récent pour apprécier finement les dynamiques à l'œuvre sur ces territoires, le rapport publié par la Délégation Interministérielle à la Ville en 2005 permet néanmoins de constater que les populations les plus fragiles ont tendance à rester dans ces quartiers, alors que les trajectoires sociales ascendantes s'accompagnent souvent d'un départ des ZUS. En Ile-de-France, on ne recense pas moins de 157 ZUS accueillant 1,3 million d'habitants, soit un francilien sur huit. L'analyse démographique effectuée par l'INSEE permet de distinguer 6 groupes de ZUS selon les caractéristiques économiques et sociales de leurs habitants. Il recense notamment 25 ZUS (200 000 habitants) où les ménages sont « très défavorisés » et 12 ZUS (157 000 habitants) où les disparités de revenus sont particulièrement élevées. [...]

**[...]En Ile-de-France, la géographie des populations pauvres et celle des populations d'origine étrangère se recoupent et la tendance à la concentration progressive de ces populations dans les quartiers d'habitat social les moins attractifs est aujourd'hui bien connue.** Parler de discrimination des personnes étrangères et d'origines étrangères dans l'accès au logement nécessite de distinguer **les pratiques discriminatoires directes et intentionnelles**, aujourd'hui bien connues (recueil de plaintes, pratiques de «testing»...), **des formes de discrimination indirecte**, c'est-à-dire lorsque des critères en apparence neutres produisent des effets inéquitables et discriminatoires. Cette approche, est souvent qualifiée de « systémique » en ce qu'aucun des acteurs impliqués ne manifeste d'intention particulièrement discriminatoire, mais va pourtant coproduire une situation de discrimination. Elle s'applique particulièrement bien à l'accès au logement dans le parc social, où toute une chaîne d'acteurs intervient (des structures d'insertion à l'Etat en passant par les collecteurs 1%, les municipalités et les bailleurs...), chacun essayant de suivre ses contraintes et sa logique propre dans un système en interaction, particulièrement marqué en Ile-de-France par une très forte tension du marché du logement.

# Bibliographie

## La situation du logement en Ile de France : crise du logement, politiques locales et inégalités

### Ile de France

- « *Etats généraux du logement en Ile-de-France* », Préfecture de la région d'Ile de France, juin 2008, Remise du rapport, document consultable à cette adresse : <http://www.ile-de-france.pref.gouv.fr/actu/dossiers/2008/EG-logement/dossier-eg-logement.html>
- *Les Etats généraux du logement en Ile-de-France - groupe de travail n°2 : « Comment produire davantage de foncier aménageable et mieux articuler urbanisme et logement »* Ministère du logement et de la ville; 2008; 23 pages
- *Le logement étudiant en Ile-de-France, éléments pour un schéma régional*. Note rapide Habitat, n° 454, Octobre 2008
- *La construction en Île-de-France et dans trois régions de province*, Etudes de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, Juillet 2008  
<http://www.iaurif.org/nos-etudes/detail-dune-etude/etude/la-construction-en-ile-de-france-et-dans.html>
- *Les ménages immigrés franciliens et leurs conditions de logement*, Etudes de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, Juin 2007  
<http://www.iaurif.org/nos-etudes/detail-dune-etude/etude/les-menages-immigres-franciliens-et-leur.html>
- *L'accession sociale à la propriété en Ile-de-France. Panorama des principaux enjeux, dispositifs et résultats*, synthèse Chargé d'études doc médiathèque de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, Février 2007  
<http://www.iaurif.org/nos-etudes/detail-dune-etude/etude/laccession-sociale-a-la-proprieete-en-il.html>

### Ouvrages généraux et rapports

- *Deuxième rapport annuel du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable - Assumer l'obligation de résultat du droit au logement sur l'ensemble du territoire*, comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, Paris; Haut comité pour le logement des personnes défavorisées; 2008; 176 pages
- *Dérouler les implications du droit au logement opposable* - 13e rapport du haut comité pour le logement des personnes défavorisées, Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, Paris; 2008; 124 pages

- *Logement et cohésion sociale. Le mal-logement au cœur des inégalités*, Didier Vanoni ; préface de Christophe Robert ; La Découverte, Paris, 2007, 234 p.
- *Les français et le logement : bouleversements de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain ?*, Jean-Claude Driant, Ferial Drosso, Cécile Vignal, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris 12, 2005.

## Articles et revues

- *Solidarités nouvelles pour le logement : un engagement citoyen et professionnel pour l'accès au logement des plus démunis*, Actualités Sociales Hebdomadaires N° 2575, 3 octobre 2008, p.35
- *Droit au logement : le Conseil de l'Europe épingle la France pour non respect de la Charte sociale européenne*, Actualités Sociales Hebdomadaires N° 2562, 13 juin 2008, p.13
- *Hausse des loyers HLM : la preuve d'une régulation défailante*, selon la CLCV, Actualités Sociales Hebdomadaires N° 2549, 14 mars 2008, p.38
- *Sortir un jour de la crise du logement*, Lien social N° 885, 5 juillet 2008, p.5
- *Pauvre logement*, Lien social N° 900, 10 juillet 2008, p.9
- *Gros plan sur le logement des jeunes à bas revenu*, Actualités Sociales Hebdomadaires N° 2546, 22 février 2008, p.46
- *Politiques de l'habitat et crises du logement*, Jean-Claude Driant, La Documentation française, N° 944 janvier 2008, Problèmes politiques et sociaux
- *Les conceptions du logement social sont-elles partagées en Europe? Le logement social dans l'union européenne: nouvelle donne à 27 Etats : dossier ; Habitat et Société 46 (juin 2007). - p. 26-56*

## Sitographie :

- Centre de ressources Politique de la Ville en Essonne  
<http://www.crpve91.fr>
- Fondation Abbé Pierre  
<http://www.fondation-abbe-pierre.fr>
- Observatoire des inégalités  
<http://www.inegalites.fr>
- Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France  
<http://www.iaurif.org/>