



**HAL**  
open science

# Un parc social, des parcs sociaux : Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France

Guillaume Chapelle, Quentin Ramond

## ► To cite this version:

Guillaume Chapelle, Quentin Ramond. Un parc social, des parcs sociaux : Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France. 2018. hal-03634988

**HAL Id: hal-03634988**

**<https://sciencespo.hal.science/hal-03634988>**

Preprint submitted on 8 Apr 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



# SciencesPo

LABORATOIRE INTERDISCIPLINAIRE  
D'ÉVALUATION DES POLITIQUES PUBLIQUES

LIEPP Working Paper

Février 2018, n°77

## **Un parc social, des parcs sociaux.** Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France

**Guillaume Chapelle**

Sciences Po, LIEPP et Universitat de Barcelona, IEB  
[gc.chapelle@gmail.com](mailto:gc.chapelle@gmail.com)

**Quentin Ramond**

Sciences Po, LIEPP/ OSC  
[quentin.ramond@sciencespo.fr](mailto:quentin.ramond@sciencespo.fr)

[www.sciencespo.fr/liepp](http://www.sciencespo.fr/liepp)

© 2018 by the authors. All rights reserved.

Comment citer cette publication:

Guillaume Chapelle, Quentin Ramond, **Un parc social, des parcs sociaux. Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France**, *Sciences Po LIEPP Working paper n°77*, 2018-02-13.

# Un parc social, des parcs sociaux

## Analyse des stratégies de production et de gestion en Ile-de-France

Guillaume Chapelle\* et Quentin Ramond†

### Résumé

Cet article explore la diversité des configurations locales du parc de logements locatifs sociaux. Nous réalisons une analyse quantitative et descriptive en nous intéressant aux caractéristiques des logements, au profil des locataires, aux dynamiques récentes de production et aux configurations d'acteurs intervenant dans leur gestion. Nous utilisons principalement les données du Répertoire du Parc Locatif Social (SOeS, 2013) et du Recensement de la population (Insee, 2013) pour construire une typologie des communes de l'unité urbaine de Paris. Notre approche localisée et systématique de l'offre de logement social fait ressortir dix types de parcs sociaux. Elle montre d'abord que le logement social n'est pas un habitat uniforme et n'accueille pas une population homogène. Outre les contrastes liés aux caractéristiques des logements, largement hérités des politiques passées (1960-1970), il ressort que la diversité actuelle des parcs sociaux tient aux types d'acteurs impliqués dans leur construction et dans la sélection des locataires. La pluralité de leurs objectifs, de leurs intérêts et de leurs pratiques alimente de forts contrastes dans la mobilisation de cet habitat à l'échelle locale, et ce même si les politiques du logement restent fortement centralisées en France<sup>1</sup>.

Mots-clés : politique du logement, logement social, métropole parisienne, typologie, ségrégation

---

\*IEB and departement of public economics, Universitat de Barcelona et Sciences Po, LIEPP

†Sciences Po, LIEPP, Observatoire sociologique du changement, Paris

1. Nous tenons à remercier Marco Oberti pour ses conseils utiles et ses relectures des versions antérieures de ce papier. Ce projet a bénéficié du soutien apporté par l'ANR et l'État au titre du programme d'Investissement d'avenir dans le cadre du labex LIEPP (ANR-11-LABX-0091, ANR-11-IDEX-00502).

# 1 Introduction

Le logement social occupe une place centrale dans les politiques de l'habitat. Le gouvernement affiche ainsi des objectifs de production ambitieux et s'interroge régulièrement sur les catégories sociales que cette politique devrait viser<sup>2</sup>. Il représente aujourd'hui plus de quatre millions de logements et accueille 40% des locataires. En Ile-de-France, plus particulièrement, le stock de logement social a augmenté d'environ 250,000 unités au cours des 25 dernières années. Il compte pour 22% des résidences principales, soit 45% du parc locatif, et accueille 2.8 millions de personnes.

Le parc de logement social est souvent associé à un habitat uniforme, renvoyant aux grands ensembles HLM construits dans les années 1960-1970, qui concentrerait les composantes les plus défavorisées des classes populaires et des populations immigrées. A l'échelle nationale, de nombreuses initiatives tentent d'ailleurs de promouvoir une meilleure répartition spatiale des logements sociaux et de diversifier leur peuplement (Driant et Lelévrier, 2006). Ces deux objectifs, et les dispositifs d'action publique sur lesquels ils reposent, sont régulièrement actualisés, confirmant la place centrale du logement social dans la lutte contre la ségrégation urbaine<sup>3</sup>.

A ce jour, une partie importante des études portant sur le logement social a repris des problématiques inspirées des politiques publiques. Du côté des dynamiques de construction, elles se sont ainsi attachées à mesurer l'inégale répartition de l'offre de logements sociaux et ses déterminants démographiques, économiques et spatiales (Verdugo, 2011). D'autres travaux s'intéressent à l'organisation des politiques de rénovation urbaine et à leurs effets (Epstein, 2013; Guyon, 2017) et aux modalités locales d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Subra, 2006; Desage, 2016). Ces derniers ont montré les effets positifs bien que relativement faibles de ce dispositif sur les dynamiques de construction et la diminution de la ségrégation (Bono, Davidson, et Trannoy, 2012; Gobillon et Vignolles, 2016). Du côté de l'attribution des logements sociaux, la diversité des configurations locales d'acteurs contribue à la redéfinition des règles formelles, tandis que la place des discriminations reste importante dans les pratiques des bailleurs sociaux au cours du tri et de la sélection des locataires (Tanter et Toubon, 1999; Simon, 2003; Sala-Pala, 2013).

Notre analyse s'intéresse aux dynamiques de production et aux contrastes locaux de l'offre de logements sociaux et de leur gestion. D'une part, il existe de nombreux territoires où le logement social ne correspond pas aux cités les plus dégradées en voie de paupérisation. Ses formes varient en fonction de nombreuses dimensions, et le pourcentage de logement social semble donc insuffisant pour caractériser l'offre et apprécier ses contrastes. D'autre part, même si l'État garde des prérogatives étendues, la territorialisation de la politique du logement social entraîne une complexification de son organisation. Elle se structure autour de différents acteurs locaux, dont les objectifs et les intérêts fragmentés conduisent à une grande hétérogénéité dans la mo-

---

2. Voir le récent rapport de la Cour des comptes : « Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés », février 2017

3. La Loi Duflot (2013) fixe le taux minimum de logements sociaux à 25%, la loi Egalité et Citoyenneté (2017) propose une nouvelle organisation des attributions, et une nouvelle géographie prioritaire fondée sur le critère du revenu a été mise en place (2014).

bilisation de cet d’habitat à l’échelle locale et les catégories de locataires visées.

Nous développons une typologie des parcs sociaux à l’échelle des communes de l’unité urbaine de Paris. Nous intégrons différents indicateurs portant sur les caractéristiques des logements sociaux, le profil de leurs locataires, les dynamiques récentes de production et les configurations d’acteurs intervenant dans la gestion des parcs sociaux. Notre approche descriptive localisée complète les études qualitatives portant sur le fonctionnement du secteur HLM en apportant des résultats systématiques sur l’hétérogénéité des situations du logement social. La typologie a également l’avantage de pouvoir être rapprochée des travaux portant sur l’organisation des politiques publiques locales dans différents domaines et sur d’autres aspects de la ségrégation socio-spatiale. Après avoir détaillé les enjeux locaux de la politique du logement social, nous présentons, dans un deuxième temps, la méthode, les données et les variables que nous utilisons. Dans la troisième partie, nous examinons les résultats de la typologie.

## **2 Les dimensions locales d’une politique nationale**

### **2.1 Une politique historiquement pilotée par le gouvernement central**

La politique du logement social peut être perçue comme l’incarnation de l’intervention de l’État sur le marché du logement après une longue période d’hésitation. En effet, pendant la première moitié du XXe siècle, les interventions publiques se limitaient à l’encadrement des relations entre bailleurs et locataires dans le secteur privé. Dans l’entre-deux-guerres, la création des premiers Offices Publics de l’Habitat débouche toutefois sur des initiatives emblématiques comme la construction des Habitations à Bon Marché (HBM) de la ceinture rose à Paris et des Cité-jardins en banlieue. Cet engagement dans la construction de logements reste toutefois modéré lorsqu’on le compare aux politiques volontaristes mises en place en Allemagne ou au Royaume-Uni à la même époque (Stébé, 2016).

Après la Seconde Guerre Mondiale, l’approche de l’État change drastiquement. La faible construction des années 1920-1930, les destructions de la Seconde Guerre Mondiale et la croissance démographique poussent l’État à mettre en place d’importants programmes de construction. Le logement social représente alors un levier d’action important pour la réalisation des objectifs de construction affichés (Zittoun, 2001). Les années 1960 et 1970 seront la principale phase d’essor du logement social en France, qui représentera chaque année plus de 30% de la construction totale. En Ile-de-France, environ 60% de l’actuel parc de logements sociaux a été construit avant la fin des années 1970.

A partir de la fin des années 1970, les priorités de l’État changent. La circulaire Guichard (1973) stoppe la construction des grands ensembles et le rapport Barre

(1977) marque le désengagement financier de l'État pour la construction et la mise en place de plusieurs aides destinées à faciliter l'accès à la propriété. Parallèlement, la ségrégation des catégories populaires et des populations immigrées dans les quartiers d'habitat social s'impose progressivement comme une problématique centrale des politiques du logement. L'État cherche d'une part à limiter la concentration spatiale du parc social au sein des grandes agglomérations, comme l'illustre l'adoption de la Loi d'Orientation pour la Ville (1991) puis de la loi Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU, 2000). Il cherche d'autre part à améliorer les conditions résidentielles et à promouvoir la mixité sociale dans les quartiers dits « prioritaires » en lançant de grands programmes de rénovation conduits par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) (Deboulet et Lelévrier, 2014; Wasmer, 2016).

## 2.2 Des acteurs locaux au cœur du système HLM

Si l'État central affiche toujours un discours volontariste en matière de pilotage de la politique du logement social, son organisation est profondément différente de celle des années 1970. Loin d'être une politique homogène, elle apparaît comme la résultante des interactions entre des acteurs situés à différents niveaux de la gouvernance urbaine<sup>4</sup> : les services préfectoraux de l'Etat, les collectivités locales (communes, EPCI<sup>5</sup> et départements) et différents types de bailleurs sociaux. A ce triptyque s'ajoute le soutien financier à la construction des entreprises de plus de 20 salariés. Ces dernières doivent transférer 1% de leur masse salariale à une entité centralisatrice appelée Action Logement, qui obtient alors des droits de réservation des logements.

Les bailleurs sociaux sont directement en charge de la production et de la gestion du parc. Il en existe environ 800 en France, parmi lesquels on ne compte que quelques entités d'importance nationale. La majorité d'entre eux opère sur une aire géographique restreinte. Il convient de distinguer les bailleurs sociaux publics (Office Public de l'Habitat - OPH) des bailleurs sociaux de droit privé (Entreprise sociale pour l'Habitat - ESH) et des Sociétés d'Economie Mixte (SEM). En Ile-de-France, 180 bailleurs, dont 44 OPH municipaux, se partagent la gestion et l'attribution des logements sociaux. Les ESH gèrent 51% du parc, les OPH 39% (dont 25% par les OPH municipaux), et les SEM 6%. Si la santé financière des bailleurs est régulièrement contrôlée par l'État, ils jouissent d'une importante autonomie qui se manifeste sous différentes formes. Tout d'abord, on note une professionnalisation dans l'organisation et le fonctionnement des OPH et des sociétés HLM qui se rapproche des entreprises privées (Bourgeois, 2013). La production de logements sociaux par les bailleurs repose alors sur des logiques propres au secteur. Il leur faut assurer l'équilibre de leurs opérations en prenant en compte le niveau et les types de subventions, les caractéristiques des demandeurs éligibles et les ressources disponibles (notamment

---

4. On peut percevoir l'un des symptômes de cette évolution à travers le décalage entre le nombre de projets acceptés par l'État et le nombre de logements effectivement construits (Stébé, 2016) : la politique volontariste du gouvernement semble se heurter au pragmatisme des acteurs locaux dont les capacités de production restent limitées.

5. Établissements Publics de Coopération Intercommunale

foncières). Un second pilier de l'autonomie des bailleurs passe par leur forme juridique et leurs rôles différenciés dans l'accueil des ménages. Les bailleurs publics suivent généralement les objectifs des collectivités locales auxquelles ils sont rattachés (commune, intercommunalité, département) et accueillent principalement les ménages les plus modestes. Les ESH disposent de davantage de marge de manœuvre en raison de leur statut de droit privé. Leur rôle dans la construction récente connaît actuellement une croissance importante et confirme l'indépendance des acteurs du secteur. Les ESH portent ainsi 58% de la construction neuve depuis 2000. Enfin, les bailleurs sociaux jouent un rôle clé dans l'attribution des logements sociaux. Ils sélectionnent au sein des contingents les différents locataires présentés lors des Commissions d'Attribution des Logements, ils peuvent réserver une partie des logements non réservés par l'État et la commune, et sont en charge de l'attribution des logements sortis des contingents.

Les municipalités jouent également un rôle clef. Depuis les lois sur la décentralisation de 1982 et 1983, les communes se sont émancipées de la tutelle préfectorale et leur pouvoir en matière d'urbanisme s'est considérablement accru. Leur rôle est décisif dans le processus de production de logements sociaux de par leur poids financier (les prêts accordés aux bailleurs sont garantis par les communes), leurs prérogatives en matière d'urbanisme (droit de préemption, élaboration des PLU) et leur capacité à céder à un coût plus ou moins avantageux ou sous forme de baux emphytéotiques les emprises foncières nécessaires aux nouveaux projets. Les élus locaux possèdent également un rôle dans l'attribution des logements sociaux puisqu'un tiers des nouveaux logements sont assignés au contingent réservataire des communes et que les commissions d'attribution sont en partie composées d'élus. Enfin, les municipalités détiennent un certain pouvoir au sein des OPH, puisque les maires en sont souvent les présidents, et les municipalités sont représentées dans les conseils des ESH.

Quant aux services préfectoraux, ils continuent d'occuper un rôle dans la production de logements sociaux au travers du contrôle de l'application de l'article 55 de la loi SRU. Ils peuvent déclencher les sanctions pécuniaires pour les communes ne produisant pas assez de logements sociaux. Ils disposent également d'un rôle clé dans l'attribution des logements puisque le contingent préfectoral représente un tiers des logements de chaque nouveau programme et constitue l'outil essentiel de l'application du Droit au Logement Opposable depuis 2007 (DALO).

### **2.3 La diversité de la composition des parcs sociaux**

Plusieurs travaux ont montré que le logement social n'accueille pas une population homogène. Les logements sociaux situés dans les quartiers favorisés accueillent davantage de catégories intermédiaires, alors que ceux des quartiers plus populaires concentrent les personnes précaires. Le tri des locataires résulte en partie des mécanismes de mobilité résidentielle au sein du parc social qui s'effectue selon un phénomène de

filtration<sup>6</sup> (Laferrère, 2013) et des pratiques de sélection des locataires lors des processus d’attribution des logements (Bourgeois, 2013), particulièrement des discriminations à l’encontre des populations immigrées (Masclat, 2005; Bonnal, Boumahdi, et Favard, 2013). Pour apporter des éléments complémentaires à la compréhension de l’hétérogénéité des locataires du parc social et ses déterminants, nous insistons sur la production de différents types d’offre locative et de leur inégale distribution spatiale. Comme illustré dans la Table 1, il existe plusieurs catégories de logements sociaux destinées à des populations différentes (PLA-I, PLUS, PLS). Ils correspondent à des loyers et des plafonds de ressources différents. Les logements PLA-I s’adressent aux populations les plus précaires, les logements PLUS accueillent principalement des ménages modestes et les logements PLS sont destinés aux classes moyennes. Chaque programme combine différentes catégories de logements et les proportions retenues conditionnent en amont les ménages qui pourront y accéder. Cette décision appartient aux bailleurs qui veillent à l’équilibre financier de leurs opérations et aux municipalités qui, en lien avec leurs stratégies de peuplement, fixent les objectifs en termes de type de logements sociaux à construire dans leurs Programmes Locaux de l’Habitat (PLH). A ce jour, les travaux qualitatifs de Pinçon et Pinçon-Charlot (2010) montrent que les communes aisées se spécialisent dans la construction des logements de type PLS difficilement accessibles aux ménages modestes.

	PLA-I	PLUS	PLS
Locataires éligibles	Ménages très modestes (1/3 des ménages)	Ménages modestes (2/3 des ménages)	Classes moyennes (4/5 des ménages)
Loyer Plafond Maximum (en Euros par $m^2$ )			
Zone Ibis	5.42	6.09	9.14
Zone I	5.09	5.73	8.60
Zone II	4.46	5.03	7.54
Zone III	4.14	4.67	7.01
Subventions accordées selon le type de logements			
Subvention du taux d’intérêts par rapport au livret A	-0.2 points de pourcentage	+0.6 pp	+1.1 pp
subventions locales (garantie des emprunts)	oui	oui	oui
TVA réduite	oui	oui	oui
Pas de TFPB pendant 25 ans	oui	oui	oui
Importance relative des trois financements			
Dans le stock	3.7%	89.1%	7.2%
Dans la construction récente	10.8%	64.4%	24.8%

TABLE 1: Différents types de logements sociaux (2016)

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

6. Les ménages dont les revenus sont, relativement, les plus élevés ont accès aux logements sociaux les plus confortables et les mieux localisés. A l’inverse, les logements les moins attractifs sont occupés par les ménages les plus modestes. Ce processus s’explique par l’absence de hausse du loyer avec le revenu, et de l’existence du droit au maintien dans les lieux.



Au terme de cette section, il apparaît que les multiples dimensions de la politique du logement social ne peuvent être appréhendées par le seul taux de logements sociaux habituellement utilisé. L'analyse descriptive systématique et localisée proposée dans cet article démontre que les configurations locales d'acteurs impliqués dans la production des logements et la sélection des locataires, ainsi que les types de logements construits, sont deux éléments centraux pour comprendre l'hétérogénéité des situations du logement social. La description de ces contrastes locaux ouvre alors deux pistes de recherche sur lesquelles nous revenons en conclusion mais qui dépassent le cadre de cette contribution. D'abord, s'il est démontré que les configurations institutionnelles sont un aspect majeur de la différenciation des parcs sociaux, il existe un réel enjeu à comprendre comment celles-ci ont émergées et se sont structurées, d'une part, et les effets que les interactions entre les acteurs qui les composent produisent sur les différentes dynamiques d'évolution du logement social, d'autre part. Ensuite, l'analyse descriptive de la pluralité des orientations données dans la politique du logement social nous invite à examiner empiriquement la façon dont ces dernières accompagnent les recompositions sociales en cours dans la métropole parisienne et dans quelle mesure elles contribuent à renforcer, ou à atténuer, les dynamiques de ségrégation socio-spatiale qui traversent cet espace. Dans la section suivante, nous présentons les indicateurs que nous utilisons pour réaliser la typologie et saisir la diversité du parc social à l'échelle locale.

### **3 Une politique multiforme nécessitant un grand nombre d'indicateurs**

#### **3.1 Bases de données**

La principale base de données que nous utilisons est le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS, 2013), réalisé chaque année par le Service Statistique du Ministère du logement (SOeS). Cette base recense l'intégralité des logements sociaux conventionnés des bailleurs sociaux. Précisons que le RPLS ne prend pas en compte les résidences (résidences sociales, maisons-relais, foyers ou centre d'hébergement) alors que l'inventaire SRU les intègre. Pour chaque logement nous connaissons entre autre sa localisation précise, la date de construction, le loyer, le bailleur propriétaire, la date de première et de dernière mise en location, le statut d'occupation (vacant, occupé), le type de financement sollicité et le loyer. En revanche, hormis la date de signature du dernier bail, aucune information sur les occupants n'est disponible. C'est pourquoi nous avons utilisé la base « Revenus Fiscaux Localisés des ménages » (Insee, 2012) qui offre des informations sur la distribution des revenus des ménages ventilées par statut d'occupation au niveau des communes<sup>7</sup>. La troisième base de données que nous utilisons est le Recensement de la population qui fournit des informations sur le parc de logement et la population des espaces étudiés (Insee, 2013). Enfin, nous

---

7. Le dispositif FilosoFi (Insee), qui est venu remplacer la source RFLM, fournit des informations plus récentes mais qui ne sont pas désagrégées par statut d'occupation.

avons récupéré les données du site « Demande de logement social »<sup>8</sup> pour connaître le nombre de demandes et d’attributions de logement dans chaque commune.

## 3.2 Variables retenues

Pour caractériser les contrastes de l’offre de logement social et ses dynamiques d’évolution, nous avons procédé à quatre choix méthodologiques. Le premier est celui des variables, que nous avons regroupées en quatre groupes : caractéristiques des logements, profil des locataires, dynamiques de construction récente et configuration d’acteurs intervenant dans la gestion du parc (Table 2). Dans cette partie, nous justifions le choix des variables et décrivons la manière dont elles ont été construites pour les plus complexes d’entre elles. Nous travaillons sur des variables continues (excepté pour la variable dichotomique indiquant la présence de projets de rénovation urbaine) que nous avons standardisées pour pouvoir comparer la distribution des valeurs.

### 3.2.1 Le stock de logement et la gestion du passé

Le premier ensemble de variables concerne les caractéristiques des logements sociaux. La politique du logement social est caractérisée par une forte « dépendance au sentier » en raison de la durabilité des logements qui génère une forte inertie. Le **pourcentage et le nombre de logements sociaux** est alors un indicateur qui permet de décrire la place du logement social dans le parc de logement de chaque commune mais aussi de prendre en compte le poids des politiques de construction antérieures. Nous le complétons par **l’âge moyen du parc** afin de détecter les enjeux actuels liés à son entretien et son renouvellement. De plus, le souci des municipalités de déconcentrer leur parc social et la gestion des grands ensembles apparaissent comme des préoccupations croissantes. Afin d’identifier les communes concernées par ces enjeux, nous retenons deux indicateurs. Premièrement, nous utilisons une variable dichotomique indiquant la présence (ou non) d’un **programme de l’ANRU** sur le territoire municipal. Deuxièmement, nous calculons un **indice de concentration spatiale du parc social** au niveau des communes, en utilisant la géolocalisation des logements dans le RPLS. Il estime pour chaque logement social de chaque commune le nombre de logements sociaux situés dans un rayon de 100 mètres rapporté au nombre de logements sociaux de la commune. On note que les logements sociaux sont distribués de façon homogène entre les quartiers de certaines communes alors que d’autres sont concentrés dans un seul espace. Enfin, nous caractérisons les parcs sociaux locaux par leurs **loyers moyens** dont les niveaux reflètent en partie l’âge du parc et le financement avec lequel les logements ont été construits. Nous prenons en compte la **part de logements collectifs au sein des parcs sociaux**, qui indique en partie leur localisation et leur époque de construction.

---

8. <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

### 3.2.2 La gestion du parc : organismes logeurs et réservataires

Le deuxième ensemble de variables s'intéresse aux types d'acteurs locaux en charge de la politique du logement social. Certaines communes ont adopté des politiques de construction proactive en s'appuyant sur leurs OPH municipaux. D'autres ont délégué ce pouvoir à des bailleurs extérieurs plus ou moins indépendants vis-à-vis des pouvoirs publics, conduisant à une multiplication des stratégies qui s'appliquent sur ces territoires. Il existe alors une grande hétérogénéité dans l'organisation des politiques de construction, d'attribution et de gestion des logements sociaux à l'échelle locale. Pour rendre compte de la pluralité de ces configurations institutionnelles, nous considérons d'une part l'implication de la commune dans la politique du logement social en mesurant **la part de logements possédés par l'OPH municipal**. D'autre part, nous calculons un indicateur synthétique qui estime **la fragmentation du paysage institutionnel** de la gestion du parc social pour chaque municipalité. Nous utilisons l'indice de Herfindahl-Hirschman<sup>9</sup> qui est habituellement utilisé pour calculer le degré de concurrence au sein d'un marché. Un indice proche de 1 correspond à une situation dans laquelle un seul bailleur contrôle une large part du stock de logements sociaux (tendance monopolistique). A l'inverse, un indice est proche de 0 quand de nombreux bailleurs se partagent la gestion des logements sociaux dans une commune<sup>10</sup>.

Outre les bailleurs, la gestion des logements sociaux dépend aussi des réservataires des logements. Les réservataires disposent d'un droit de proposition de candidats qu'ils soumettent aux commissions d'attribution des logements qui détient le pouvoir de décision finale. Ici, nous nous intéressons à l'implication d'Action Logement dans le processus d'attribution en calculant **la part des logements réservés par Action Logement parmi les logements réservés**. La participation d'Action Logement est susceptible d'avoir des effets originaux sur le peuplement du logement social, car il s'agit d'une voie d'accès privilégiée pour les salariés appartenant aux classes moyennes. Or, cette entité participe de façon très variable à la politique du logement social selon les territoires. Si elle est absente de nombreuses communes éloignées des grands centres d'emploi, elle possède de plus nombreuses réservations de logements dans les zones dynamiques.

### 3.2.3 Dynamiques de construction : entre contraintes et composition

En troisième lieu, nous nous intéressons aux dynamiques récentes de production des logements sociaux. Pour cela, nous avons construit une variable indiquant **la part de logements construits depuis 2000 dans l'ensemble du parc**. Cet

---

9.  $H = \frac{\sum_{i=1}^n s_i^2 - \frac{1}{n}}{1 - \frac{1}{n}}$  où n est le nombre de bailleurs dans la commune et  $s_i$  la part du parc dont chaque bailleur a la gestion

10. exemples de Montreuil (H-index=0.5) et de Rueil-Malmaison (H-index=0.06) illustrent que les configurations institutionnelles peuvent être très contrastées (voir Annexe : Figure 8). A Montreuil, l'OPH municipal gère 73% du parc, alors qu'à Rueil-Malmaison, la gestion du parc social est partagée entre de nombreux bailleurs, même si on observe que chaque bailleur a son stock concentré dans certains quartiers.

indicateur est étroitement lié à la mise en place de la loi SRU dans les communes ayant moins de 20 ou 25% de logements sociaux. Pour interpréter cette variable, il est nécessaire de prendre en compte les contraintes qui pèsent sur la production de logement, notamment sur l'accès au foncier, que nous mesurons ici par **la densité de population de la commune**. La mesure quantitative de la construction récente est toutefois insuffisante. En effet, le parc social est loin de former un habitat uniforme et il est donc nécessaire de regarder le type de logement social récemment produit. Nous retenons plus spécifiquement **la part respective des logements PLA-I et PLS dans les logements construits depuis 2000**. Pour construire cette variable, nous établissons une correspondance entre le financement initial et les catégories actuelles de financement des logements. Nous reprenons la méthode retenue par le Ministère du logement <sup>11</sup>, qui propose un regroupement des financements initiaux dans les trois grandes catégories actuelles sur la base des plafonds de ressource. A l'échelle de l'agglomération parisienne, la part de chaque financement mobilisé dans l'ensemble des constructions depuis 2000 se modifie : la proportion de PLS augmente, tandis que celle du PLA-I reste à des niveaux faibles (Figure 1). A l'échelle des communes, cette variable est une manière de repérer les dynamiques de différenciation du parc et les variations locales dans les stratégies de peuplement des bailleurs.

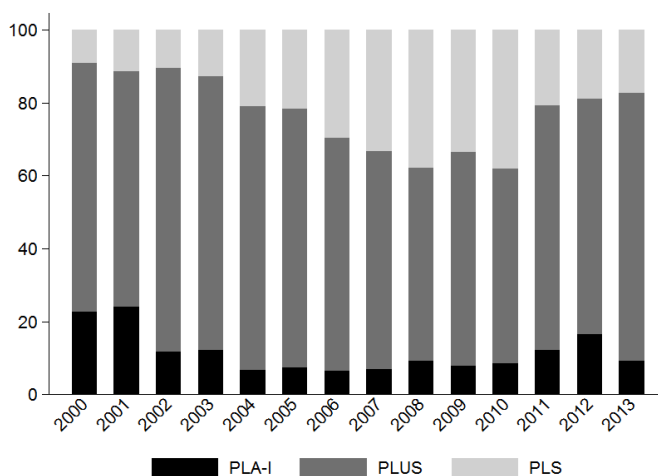


FIGURE 1: Part de chaque financement dans les constructions neuves. Agglomération parisienne, 2000-2013

*Champ* : Unité urbaine de Paris

*Lecture* : 19% des logements sociaux construits en 2013 appartiennent au type PLS

### 3.2.4 L'occupation du parc

Le dernier ensemble de variables s'intéresse à la diversité des profils socio-économiques des locataires des logements sociaux. Nous observons d'une part la distribution des

11. Circulaire relative aux conventions d'utilité sociale (CUS) des organismes HLM, 12 avril 2010.

revenus au sein du parc social pour chaque commune en regardant **le premier quartile de revenu et le revenu médian des locataires du parc social**. D'autre part, nous mesurons l'attractivité des parcs sociaux par le **taux de vacance** calculé comme le nombre de logements vacants rapportés aux logements occupés (définition officielle du Ministère). Le nombre très élevé de demandes de logement social et la forte tension sur le marché du logement en Ile-de-France pourrait laisser penser que la vacance soit faible. Or, il existe des communes périphériques, parfois mal desservies par les transports, dont le parc social apparaît peu attractif et connaît des taux de vacances importants, à l'instar des communes d'Orsay ou de Bussy-Saint-Georges (autour de 15%). Enfin, nous utilisons une mesure complémentaire du taux de vacance en observant **le nombre de demandes de logement** adressées à chaque commune, grâce à laquelle nous obtenons des informations sur leurs capacités d'hébergement.

	Moyenne	Std.Dev.	Obs	min	max
<b>Population</b>					
<i>Population municipale</i>	30152.2	33593.4	341	2869	238395
<i>Résidences principales</i>	12881.4	16646.2	341	1113	127446
<b>Caractéristiques du parc social</b>					
Nombre d'HLM	3051.7	4156.6	341	102	32445
% d'HLM	22.6	13.4	341	1	65
% de logement collectif	92.8	12.6	341	29	100
Age moyen	36.2	11.9	341	6	97
Loyer moyen	6.5	0.8	341	5	10
Part moyenne d'HLM à 100m	12.2	13.7	341	1	100
Part des communes concernées par l'ANRU	39.0	-	341	0	100
<b>Gestion du parc social</b>					
Indice de concentration des bailleurs	0.2	0.2	341	0	1
% détenu par l'OPH municipal	6.4	18.2	341	0	87
% réservé par Action Logement	26.1	11.3	341	0	91
<i>% détenu par l'OPH départemental</i>	<i>11.7</i>	<i>18.5</i>	<i>341</i>	<i>0</i>	<i>91</i>
<b>Dynamiques de construction récente</b>					
Densité de population de la commune	58.8	67.8	341	2	423
% d'HLM construits après 2000	22.1	17.8	341	0	90
% de PLA-I parmi les nouveaux logements	11.4	11.3	341	0	78
% de PLS parmi les nouveaux logements	22.9	24.1	341	0	100
<b>Profil des locataires</b>					
Premier quartile de revenu par UC	9439.8	2236.9	341	4429	15184
Revenu médian par UC	14864.6	2933.5	341	8591	22742
% de logement vacant	2.4	2.6	341	0	19
Nombre de demandes	1408.1	1791.0	341	0	10904
<i>Nombre de demandes par logement</i>	<i>0.6</i>	<i>0.4</i>	<i>341</i>	<i>0</i>	<i>4</i>

TABLE 2: Caractéristiques des communes de l'agglomération parisienne

### 3.3 Zone d'étude : l'agglomération parisienne

Le deuxième choix méthodologique concerne la zone géographique d'intérêt. Notre analyse porte sur l'agglomération parisienne qui présente plusieurs spécificités intéressantes. D'abord, il s'agit d'un espace dynamique et attractif : depuis 1990, la population a augmenté d'1.38 million d'habitants, le stock global de logement de 800,000 unités, et la croissance annuelle moyenne du parc de logement social s'élève à 1.5%. Le parc social est très important puisqu'il accueille 26.1% de la population de l'agglomération parisienne. Il est donc susceptible de présenter une gamme de situations variées. Ensuite, le territoire francilien se caractérise par une forte tension sur le marché du logement, mais aussi dans le secteur social. Les niveaux élevés des prix à l'accession et des loyers dans le secteur privé fragilisent la mobilité et les choix résidentiels des catégories populaires et moyennes. Parallèlement, la demande de logement social est forte (635,000 demandes fin 2015, soit 34% du total des demandes en France). Enfin, l'agglomération parisienne se caractérise par de forts contrastes sociaux, les communes se distribuant sur un continuum allant des espaces les plus exclusifs socialement aux quartiers les plus défavorisés. Pris ensemble, ces différents éléments agissent sur l'organisation des politiques locales du logement social. Nous travaillons plus précisément sur les communes appartenant à l'unité urbaine de Paris, et nous excluons de l'analyse les communes ayant un parc de logement social résiduel (inférieur à 100 logements) ou un taux de vacance trop élevé (supérieur à 20%). Au total, l'analyse porte sur 341 communes<sup>12</sup> dont la Figure 2 représente la distribution selon le stock de logements sociaux. Elles représentent 95% du stock total de logements sociaux de la région Ile-de-France, soit 1,136,315 unités.

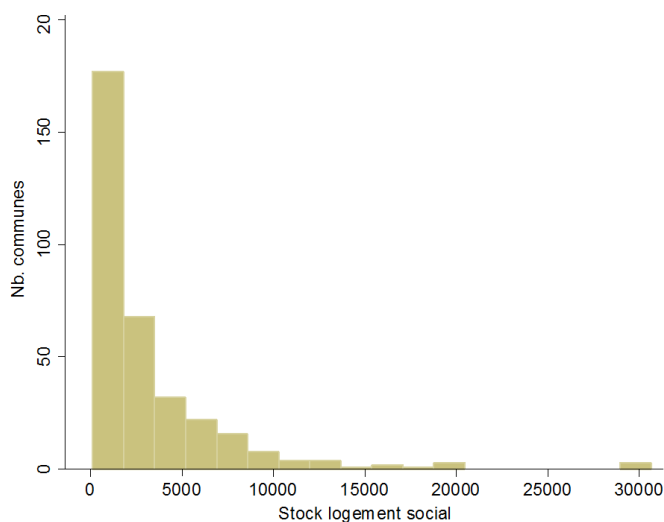


FIGURE 2: Distribution des communes selon le stock de logement social, 2013  
*Champ* : 341 communes de l'unité urbaine de Paris

12. Ces 341 sont distribuées dans Paris, les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) et une petite partie des quatre départements de banlieue plus éloignée (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise).

### 3.4 Unité géographique d'analyse : la commune

L'échelle territoriale utilisée pour l'analyse est la commune. Ce critère est pertinent pour trois raisons. D'abord, travailler à l'échelle de la commune permet de démontrer empiriquement l'hétérogénéité du parc social et de ses évolutions récentes. Cette échelle d'étude permet d'explorer les dimensions locales et qualitatives qui interviennent dans la production et la gestion du logement social et qui modifient son rôle dans les dynamiques de ségrégation. Ensuite, même si les institutions et les lois nationales continuent de jouer un rôle essentiel, les municipalités correspondent à des espaces clés d'élaboration et de mise en œuvre des politiques du logement. Plus particulièrement, les politiques du logement social sont au centre des stratégies de lutte contre la ségrégation urbaine dont les municipalités doivent, en premier lieu, gérer les effets. Il fait donc sens de considérer chaque commune comme un ensemble ayant sa cohérence propre. Enfin, l'échelle de la commune permet de croiser différents types de variables disponibles à cette échelle territoriale, de façon à explorer les liens entre politiques du logement social, caractéristiques sociales des espaces et dynamiques politiques et électorales qui pèsent sur l'organisation des politiques du logement.

Toutefois, l'échelle communale ne permet pas de détecter les différences du parc social entre les quartiers. Ceci peut être gênant car les représentations les plus courantes du logement social, généralement rattachées à l'image des « cités », ne correspondent qu'à une fraction des territoires municipaux. Notre typologie pourra donc être utilisée pour développer des recherches qualitatives sur certains types de commune et leurs différences internes. Elle pourra aussi être croisée avec des recherches systématiques sur d'autres aspects des inégalités urbaines et des politiques locales.

### 3.5 Méthodes : analyse factorielle et classification

Enfin, le quatrième choix méthodologique concerne l'outil statistique permettant de décrire de façon systématique les contrastes locaux du logement social. Nous avons d'abord conduit une Analyse en Composantes Principales (ACP) sur les variables de chacune des quatre dimensions retenues pour repérer les facteurs de différenciation les plus structurants. Puis, nous avons construit une typologie en procédant à une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) pour l'ensemble des variables sur les communes. La stratégie d'agrégation retenue est celle du *complete linkage* (saut maximum) : la distance entre deux types est définie par la plus grande distance entre les deux éléments les plus différents de ces deux types (le nombre de types n'étant pas fixé a priori). Pour que deux communes appartiennent au même groupe, il ne suffit donc pas qu'elles aient un pourcentage de logement social similaire, mais il faut qu'elles se ressemblent pour la plupart des variables retenues.

## 4 Résultats

### 4.1 Description générale de la typologie

La CAH suggère de retenir une partition des 341 communes de l'unité urbaine en dix types, comme le montre le dendrogramme (voir Annexe : Figure 7). La Table 3 indique le nombre de communes, de logements sociaux et la population de chaque type. On voit que leur taille est assez variable. Le plus important est le type 3, qui compte 78 communes et rassemble près du tiers du parc de logement social et le quart de la population de l'unité urbaine. Les types 2 et 4 rassemblent un faible nombre de communes mais comptent chacun plus de 15% du parc social. Les types 5, 9 et 10 concentrent chacun autour de 10% du parc de logement social. Enfin, les types 1, 6, 7 et 8 comptent peu de communes et une faible part du stock de logement social.

Type	Nb. Comm.	Log. soc	% Log. soc	Pop.	% Pop
1	25	56,172	4.9	896,265	8.7
2	10	193,403	17.0	1,712,481	16.7
3	78	360,278	31.7	2,537,101	24.7
4	20	187,214	16.5	1,153,322	11.2
5	66	93,696	8.2	1,468,639	14.3
6	36	18,595	1.6	290,690	2.8
7	7	3,332	0.3	73,681	0.7
8	13	11,474	1.0	144,143	1.4
9	69	118,601	10.4	1,215,886	11.8
10	17	93,550	8.2	789,692	7.7
Total	341	1,136,315	100	10,281,900	100

TABLE 3: Caractéristiques générales des types

Si l'on examine la localisation des types (Table 4 et Figure 3), les types 1 et 5 sont surtout composés de communes de l'Ouest de l'agglomération, allant des arrondissements du centre-ouest parisien aux Yvelines. Les types 4 et 10 sont très nettement concentrés dans l'espace de la petite couronne, le groupe 4 étant davantage représenté en Seine-Saint-Denis et le type 10 davantage dans les Hauts-de-Seine. Le type 3 est majoritairement constitué de communes de Seine-Saint-Denis et reste bien représenté dans les communes densément peuplées de grande couronne. Les types 6, 7, 8 et 9 sont constitués de communes plus éloignées du centre de l'unité urbaine dans les départements de la grande couronne. Enfin, le type 2 est particulier puisqu'il est exclusivement composé des arrondissements périphériques et de l'Est de Paris.



Types	75	92	93	94	77	78	91	95	Total
1	6	3	3	0	2	8	2	1	25
2	10	0	0	0	0	0	0	0	10
3	0	2	19	10	7	13	15	12	78
4	0	5	8	6	0	0	0	1	20
5	4	12	3	10	3	18	10	6	66
6	0	2	0	2	7	7	13	5	36
7	0	1	0	1	2	0	3	0	7
8	0	1	0	0	3	3	4	2	13
9	0	1	4	10	12	11	13	18	69
10	0	8	2	6	0	1	0	0	17
Total	20	35	39	45	36	61	60	45	341

TABLE 4: Nombre de communes de chaque type par départements

Afin de faciliter la présentation des types et d’opérer des comparaisons pertinentes entre eux, il est utile de les rassembler en groupes de types. Pour cela, nous avons retenu trois critères. D’une part, nous comparons les types qui ont des localisations géographiques proches, car les communes sont susceptibles d’avoir des problématiques foncières similaires ayant des effets sur les logiques de construction et de gestion des logements sociaux. D’autre part, nous analysons ensemble les types dont les communes présentent des similitudes quant à leurs profils sociaux, en nous appuyant sur la typologie des profils socioprofessionnels d’E. Préteceille (2003). Enfin, nous regroupons les types où le logement social occupe une place comparable dans la structure du parc de logement. Ces trois critères (localisation géographique, profil social, importance relative du logement social) nous permettent de rassembler les dix types en trois sous-ensembles. Le premier correspond aux espaces de proche banlieue et densément peuplés de banlieue plus éloignée, appartenant majoritairement aux espaces populaires de la métropole, où le logement social occupe une place importante (types 3, 4 et 10). Le deuxième regroupe les espaces favorisés du centre et de l’Ouest de l’agglomération, où le logement social occupe une place plus réduite (types 1 et 5). Enfin, le troisième sous-ensemble correspond aux communes socialement mélangées, situées à la périphérie de l’unité urbaine, où le logement social recouvre des formes multiples (types 6, 7, 8 et 9)<sup>13</sup>. Les caractéristiques les plus saillantes de chaque type sont synthétisées dans les Tables 5, 6 et 7. Les résultats pour l’ensemble des variables sont reportés en Annexe (Table 8).

13. Nous ne présentons pas les résultats du deuxième type, qui concerne les arrondissements périphériques de Paris. Ces espaces sont regroupés dans un même type principalement sur la base de l’importance de leurs stocks de logements sociaux et de la demande. Aussi, une typologie propre à ces espaces semble nécessaire pour en comprendre l’hétérogénéité.

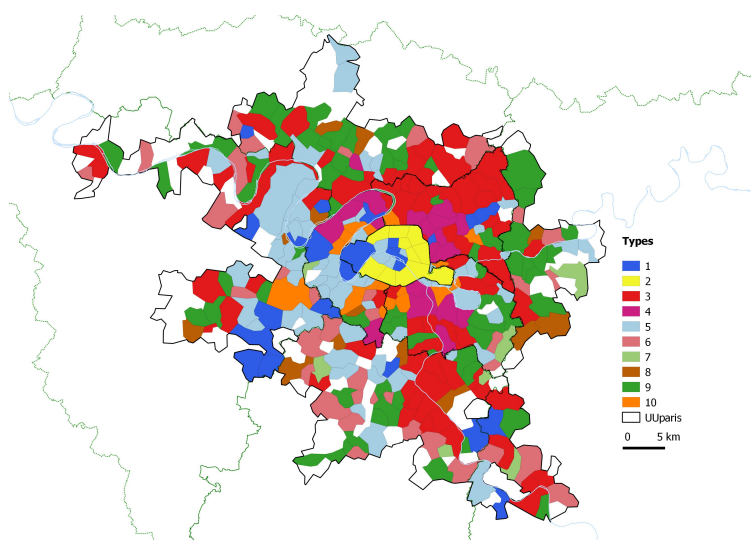


FIGURE 3: Distribution de l'ensemble des types. Unité urbaine de Paris - 2013

## 4.2 Gérer et diversifier le patrimoine social historique

Les types 3, 4 et 10 rassemblent 115 communes, soit un tiers du total, 56% des logements sociaux et 44% de la population. Elles sont présentes dans différents espaces de banlieue, avec une sur-représentation dans la petite couronne (58%) et dans les communes de taille démographique importante en banlieue plus éloignée. Aucun de ces types n'est présent dans Paris intra-muros.

Ces trois types se distinguent d'abord par l'importance de leurs stocks de logements sociaux, dont la médiane municipale s'élève à 4440 (elle est de 1750 logements sociaux à l'échelle de l'agglomération). Le pourcentage de logement social est aussi plus important qu'en moyenne et que dans l'ensemble des autres types : trois quarts des communes ont plus de 25% de logement social et, dans les groupes 3 et 4, un quart des municipalités en a plus de 40%. Logiquement, très peu de communes sont soumises à la loi SRU et aucune n'est en situation de carence au regard de ses obligations triennales pour la période 2011-2013<sup>14</sup>.

Ces types font également face à un nombre élevé de demandes. Ceci est lié à la présence de ménages modestes ne pouvant faire face aux prix du secteur privé, d'une part, et à l'attractivité de ces parcs sociaux en raison de leur localisation, d'autre part. Le niveau élevé des demandes est aussi lié à l'inadaptation croissante d'une partie des nouveaux logements sociaux, trop onéreux, ce qui génère une augmentation des refus de la part des demandeurs. La combinaison de ces facteurs se traduit par une faible rotation des locataires. Il faut cependant nuancer ce constat général. Ainsi, dans les communes du type 4 telles qu'Aubervilliers ou Vitry-sur-Seine, la forte demande se combine avec un taux de vacance plus élevé qu'en moyenne (de l'ordre de 3.5%) reflétant une perte d'attractivité d'une partie du parc devenu vétuste. A l'inverse,

14. Bilan 2015 de l'article 55 de la loi SRU. Ministère du logement et de l'habitat durable.

dans les communes favorisées du type 10 comme à Levallois-Perret ou à Courbevoie, le niveau élevé des demandes s'inscrit dans des contextes où la vacance est faible (1.9% en moyenne). Dans ces communes où les prix du marché immobilier excluent les classes populaires et les catégories intermédiaires, la forte demande se heurte à un parc social moins important et déjà fortement occupé du fait de l'avantage relatif élevé qu'il procure. On peut faire l'hypothèse que la combinaison d'une demande élevée et d'une capacité d'accueil limitée dans les parcs sociaux de ces espaces attractifs entraîne une attention accrue de la part des réservataires et des bailleurs dans la sélection des locataires, en lien avec les stratégies de peuplement des municipalités. En particulier, on peut penser que la tension qui s'exerce sur le parc HLM soit mise en avant pour justifier une réorganisation des critères de hiérarchisation des demandes éligibles, conduisant à limiter l'accueil des ménages modestes dans ces contextes locaux.

Enfin, ces trois types se démarquent par des niveaux de construction récente assez limités. La part de logements sociaux mis en location après 2000 représente entre 13% et 15% des logements (22.1% dans l'unité urbaine). Ces communes sont, pour une large part, marquées par les périodes d'urbanisation intense des années 1960 et 1970 et ont accueilli les grands ensembles typiques de cette période. A l'instar des communes de l'ancienne banlieue rouge, de nombreuses municipalités de ces trois types ont pendant longtemps développé des politiques du logement destinées à l'accueil des catégories populaires (Oberti, 2007). Ainsi, en 1970, plus de 40% de l'actuel parc de logements sociaux de ces types était déjà construit. Dans les types 3 et 4, l'ancienneté des parcs sociaux se traduit par la présence de nombreux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Dès lors, l'entretien et la réhabilitation des parcs sociaux représentent des enjeux majeurs pour ces communes. On peut supposer que cette préoccupation s'accompagne du désir de renforcer la mixité sociale en soutenant l'arrivée des classes moyennes et supérieures dans le parc privé.

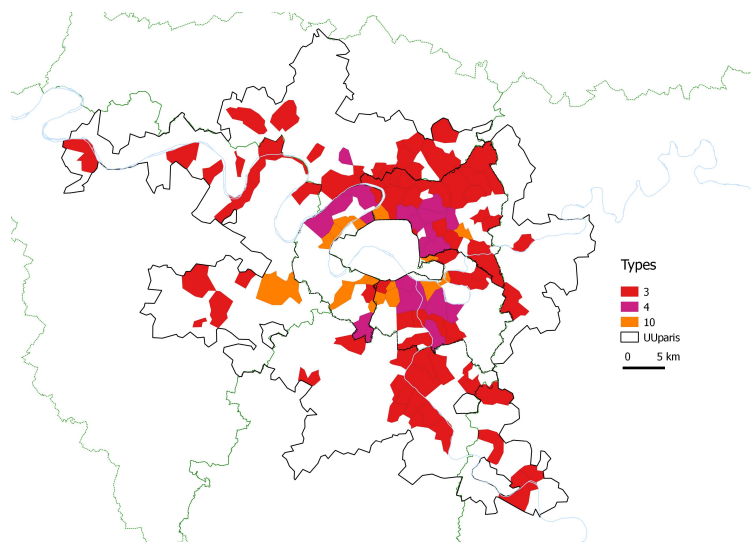


FIGURE 4: Distribution des types 3, 4 et 10. Unité urbaine de Paris - 2013

Plusieurs différences apparaissent et permettent de complexifier la compréhension des situations du parc social dans ces espaces. Elles concernent à la fois le profil des locataires, les types de constructions récemment engagés, et les configurations d'acteurs qui interviennent dans la gestion des parcs et de leur peuplement.

En premier lieu, bien que les niveaux de construction des trois types soient assez faibles en moyenne, on observe des orientations différentes dès lors que l'on prend en compte les types de financement qui sont mobilisés depuis 2000. Ainsi, les communes du type 10 ont nettement plus recours au financement PLS (29% en moyenne contre 23% dans l'unité urbaine), tandis que les communes des types 3 et 4 l'utilisent relativement peu (15 et 16%). A l'inverse, les communes du type 4 mobilisent davantage le financement PLA-I. Ces orientations montrent des volontés différentes dans les catégories de population visées par les constructions récentes. Si on le relie aux revenus des locataires actuels, on voit que ces dynamiques de construction sont susceptibles de renforcer la différenciation sociale au sein du parc HLM. Par exemple, les locataires du groupe 10 ont un revenu médian supérieur à la moyenne alors même que la part de PLS occupe une place prépondérante dans les constructions récentes de ces communes. A l'inverse, les locataires des groupes 3 et 4 ont les revenus les plus faibles de la typologie, et les dynamiques récentes de construction ne semblent pas indiquer une volonté ou une capacité de proposer des logements à destination des ménages plus aisés.

Ensuite, les configurations d'acteurs qui interviennent dans la gestion des parcs sociaux de ces trois types sont sensiblement différentes. L'indice de concentration de la gestion du parc est nettement plus élevé dans les types 4 et 10 que dans le reste de l'agglomération. Dans ces deux types, les Offices HLM municipaux constituent un instrument central de gestion de l'habitat populaire. En moyenne, les OPH municipaux des communes du type 4 gère 62% du parc et 49% dans le type 10. On remarque donc que l'implication des OPH municipaux est élevée dans les types 4 et 10, mais que le peuplement de leurs parcs, ainsi que leurs trajectoires d'évolutions récentes, sont sensiblement différentes. Dans le type 3, la gestion du parc social est fragmentée entre différents bailleurs et il n'y a pas d'OPH municipal. Les Offices publics ne sont toutefois pas totalement absents des communes type 3. En effet, on observe le poids important des offices départementaux (OPH du Val-de-Marne à Champigny-sur-Marne) ou intercommunaux (Plaine Commune Habitat à Saint-Denis), mais ces variables n'ont pas été incluses dans la classification et n'empêchent donc pas l'éclatement de l'indice de concentration des bailleurs.

	Type 3	Type 4	Type 10
Nombre de HLM	Élevé	Élevé	Élevé
% de HLM	Élevé	Élevé	Élevé
Nombre de demandes	Élevé	Élevé	Élevé
% de HLM construits après 2000	Faible	Faible	Faible
Premier quartile de revenu par UC	Faible	Faible	Élevé
Second quartile de revenu par UC	Faible	Faible	Élevé
% de PLA-I parmi les nouveaux logements	-	Élevé	Faible
% de PLS parmi les nouveaux logements	Faible	Faible	Élevé
Indice de concentration des bailleurs	-	Élevé	Élevé
% détenu par l'Office municipal	Aucune	Élevé	Élevé

TABLE 5: Résumé des principales caractéristiques des types 3, 4 et 10

Ainsi, les communes des types 3, 4 et 10 sont composées des parcs sociaux les plus importants de l'agglomération. Pour une grande partie d'entre elles, le logement social a été au centre de leurs modèles de développement afin d'accueillir les catégories populaires (Oberti, 2007). La comparaison de ces trois types montre toutefois que le pourcentage de logement social, s'il constitue une caractéristique majeure de ces communes, n'est pas un indicateur suffisant pour caractériser leurs parcs sociaux. D'une part, une différence fondamentale tient au type d'offre locative vers laquelle les communes s'orientent, et donc à leurs stratégies de peuplement dans le parc social. D'autre part, ces différences tiennent à la gestion du parc, qui peut être fortement liée aux structures politiques municipales, ou dépendre de configurations d'acteurs se situant à des échelles plus larges. Enfin, le type 10 montre que l'on retrouve des parcs de logements sociaux comparables dans des communes pourtant éloignées du point de vue de leur profil social. En effet, ce type concerne à la fois des communes favorisées, comme Suresnes, et des communes plus populaires, à l'instar de Saint-Ouen. Cela suggère que c'est de la rencontre entre les dynamiques du logement social et d'autres facteurs relatifs aux politiques de l'habitat et aux évolutions du marché immobilier que se construit le rôle du logement social dans la division sociale de l'espace.

### 4.3 Attitudes face à la loi SRU et régulation du peuplement dans les communes résidentielles

Les types 1 et 5 rassemblent 91 communes, soit un quart du total, 13% des logements sociaux et 23% de la population. Les communes de ces deux types sont particulièrement présentes dans les arrondissements de l'Ouest de Paris, puis dans la partie centrale des Hauts-de-Seine qui se prolongent dans les Yvelines autour de Saint-Germain-en-Laye au Nord-Ouest et de Vélizy-Villacoublay au Sud. Ces types ne sont que faiblement représentés dans l'Est de l'agglomération. En effet, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, ces types concernent seulement des petites communes dont les profils sociaux sont les plus élevés du département comme Saint-Maure-des-Fossés et Le Raincy (type 5) ou encore Pavillons-sous-Bois (type 1).

Ces communes ont, en moyenne, des stocks de logement social assez limités en

valeur relative et absolue. Ainsi, les trois quarts d'entre elles ont moins de 20% de logements sociaux et sont concernées par la loi SRU. Si l'on trouve quelques grands ensembles HLM comme dans les quartiers Nord d'Asnières-sur-Seine (type 1) ou le quartier du Bel-Air à Saint-Germain-en-Laye (type 5), ce type d'habitat reste marginal et ne domine que dans très peu de quartier.

Cette offre limitée de logements sociaux est liée à l'urbanisation de ces espaces. Gérées pour la plupart par des équipes politiques de droite, la politique du logement de ces communes et la maîtrise du peuplement se sont historiquement structurés autour du développement d'une offre privée répondant aux intérêts et aux attentes des catégories moyennes et supérieures (Oberti, 2007). Logiquement, la part qu'occupe la construction récente dans les parcs sociaux est nettement plus élevée qu'en moyenne, atteignant 27% pour le type 1 et 32.5% pour le type 5, bien que neuf communes de ce dernier ne respectent pas leurs obligations triennales de la loi SRU. L'enjeu pour ces communes n'est donc pas d'organiser l'entretien d'un parc ancien ni la rotation des locataires, mais bien de développer l'offre.

Les revenus des locataires sont supérieurs à la moyenne de l'agglomération et à ceux de tous les autres types. Par exemple, le niveau du premier quartile de revenu des locataires du type 5 n'est que très légèrement inférieur au revenu médian des locataires du type 4. Ces niveaux de revenus plus élevés coïncident avec des niveaux de loyers eux aussi supérieurs à la moyenne de l'agglomération, et cela est confirmé lorsque l'on considère séparément les différents types de logements sociaux<sup>15</sup>.

Enfin, la gestion du parc de ces communes est portée par un grand nombre de bailleurs de droit privé. Aucune des communes des types 1 et 5 n'a d'Office municipal HLM. La valeur des indices de concentration de la gestion du parc (=16) est ainsi sensiblement plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération.

Toutefois, les types 1 et 5 présentent des différences importantes dès lors que l'on considère dans le détail les dynamiques de construction récente, la capacité des communes à faire face aux besoins des populations locales, ainsi que les mélanges d'acteurs impliqués dans la gestion des parcs.

Depuis 2000, les communes appartenant au type 5 se tournent très largement vers le financement PLS (35% en moyenne, contre 23% à l'échelle de l'agglomération). Ces communes favorisées, qui sont souvent dans l'obligation légale de construire des logements sociaux, cherchent donc à limiter l'accueil des ménages modestes y compris dans le parc social. Ainsi, dans des communes comme Le Raincy, Le Vésinet ou La Celle-Saint-Cloud, le financement PLS représente plus de 70% des constructions récentes. Les communes du type 5 concentrent d'ailleurs plus de 20% des constructions neuves en PLS de l'agglomération depuis 2000. Dans les communes du type 1, la mobilisation du PLS dans les constructions récentes est légèrement en-dessous du niveau moyen de l'agglomération (22%), pouvant toutefois atteindre des niveaux plus importants dans certains espaces des Hauts-de-Seine (Rueil-Malmaison, Boulogne-

---

15. Les écarts dans les niveaux de loyers s'expliquent en partie par le fait qu'il n'existe pas de loyer minimum. Ainsi, les bailleurs et les communes qui accueillent des locataires ou une demande très modestes sont parfois conduits à baisser leur niveau de loyer, ce qui n'est que peu le cas ici.

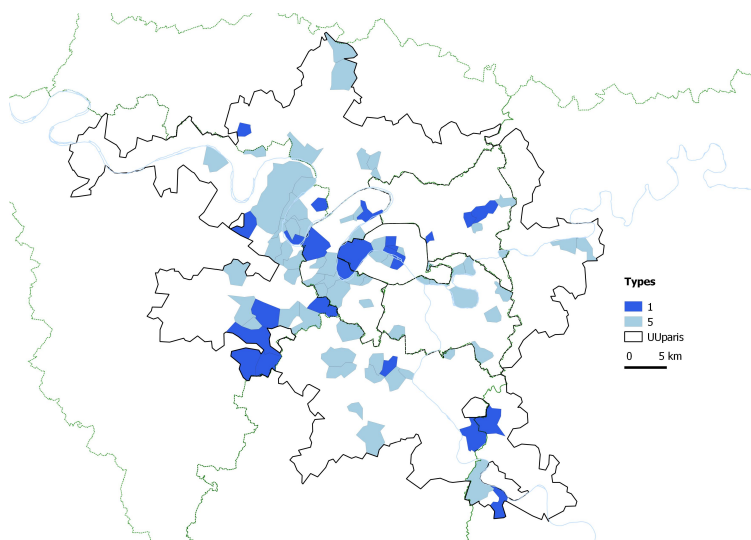


FIGURE 5: Distribution des types 1 et 5. Unité urbaine de Paris - 2013

Billancourt). Mais surtout, on observe que l'utilisation du PLS dans ce type n'est pas exclusive du recours aux autres catégories de financement, et notamment du PLA-I. En effet, ce dernier représente 14% des constructions récentes, contre 11.4% à l'échelle de la métropole. On observe alors un mélange des financements sollicités, indiquant la pluralité des orientations retenues par les bailleurs sur ces territoires. Les communes des types 1 et 5 sont donc dans des situations comparables du point de vue de la taille relativement limitée de leurs parcs de logements sociaux, de leurs obligations légales de construction et des efforts quantitatifs réalisés. Cependant, elles n'optent pas pour les mêmes types de construction et n'ont donc pas en vue l'accueil des mêmes catégories de population au sein du parc social. Il apparaît alors que la question de la résorption des déficits de logements sociaux dans les communes qui en sont faiblement dotées, et donc l'enjeu de la meilleure répartition spatiale du parc, ne peut pas uniquement être posée en termes quantitatifs. Elle concerne aussi des aspects plus qualitatifs de la politique du logement social, renvoyant à la manière dont différentes offres locatives sont développées pour répondre aux obligations de construction.

Il est possible de relier ces dynamiques de construction contrastées à deux facteurs. Il s'agit premièrement des acteurs intervenant dans la gestion des parcs. Dans les types 1 et 5, la construction des PLS est davantage portée par les ESH. Le rôle plus important des OPH départementaux dans les communes du type 1 pourrait expliquer la place plus importante du PLA-I<sup>16</sup>. On pourrait faire l'hypothèse que les municipalités du type 5 ne font délibérément pas appel aux bailleurs publics de leurs départements afin éviter une diversification sociale trop importante de leurs locataires. Deuxièmement, ces deux types doivent répondre à des niveaux de demande

16. Si, dans les Hauts-de-Seine, l'OPH départemental porte la majeure partie de la production en PLA-I, il serait pour autant trop rapide d'établir un lien entre présence d'un OPH départemental et construction de PLA-I. Par exemple, 41% de la production récente de l'Office HLM du Val-de-Marne s'est faite en PLS. Par ailleurs, le type des constructions peut varier en fonction des communes pour un même OPH départemental.

très différents, ce qui peut avoir un impact sur les types de financement sollicités dans la construction récente. Les communes du type 1 font face à une demande nettement plus importante et donc potentiellement plus hétérogène, et on peut supposer qu’elles développent une offre cohérente avec la diversité des besoins locaux.

	Type 1	Type 5
Nombre de HLM	Faible	Faible
% de HLM	Faible	Faible
Nombre de communes soumises à la loi SRU ( <i>carencées</i> )	15(1)	52(9)
% de HLM construits après 2000	Élevé	Élevé
Premier quartile de revenu par UC	Élevé	Élevé
Second quartile de revenu par UC	Élevé	Élevé
Indice de concentration des bailleurs	Faible	Faible
% détenu par l’office Municipal	Aucun	Aucun
Nombre de demande	Élevé	Faible
% de PLA-I parmi les nouveaux logements	Élevé	Faible
% de PLS parmi les nouveaux logements	Faible	Élevé
% détenu par l’office Départemental	Élevé	-

TABLE 6: Résumé des principales caractéristiques des types 1 et 5

Ainsi, dans les communes des types 1 et 5, la construction de logements sociaux et l’accueil des catégories modestes n’ont jamais vraiment constitué une priorité. Pourtant, le logement social n’est pas absent de ces espaces, et il connaît aujourd’hui un développement significatif et hétérogène. En effet, au vue des caractéristiques de la construction récente, répondant elle-même à des demandes contrastées, on observe que les stratégies de ces communes participent à la différenciation des trajectoires d’évolution du parc social dans l’agglomération. Les communes du type 5 privilégient le développement d’une offre destinée aux catégories intermédiaires au travers des ESH, confirmant la volonté de limiter l’implantation des Offices publics et, par là, l’arrivée des familles modestes, tandis que les orientations prises par les acteurs de la politique du logement social dans le type 1 indiquent une conception différente de son développement. Si l’on compare cette dynamique avec celle des types 3 et 4, on voit que les politiques de l’offre à l’échelle locale peuvent aller dans le sens d’un renforcement de la ségrégation au sein du parc social.

#### 4.4 Le logement social multiforme aux marges de la métropole

Ce troisième groupe est constitué de quatre types (6, 7, 8 et 9) qui représentent des situations du logement social relativement peu prises en compte par la recherche. Pourtant, ces parcs sociaux ont un rôle clé dans la différenciation des configurations locales. Ces types concernent des communes résidentielles et socialement mélangées situées, pour la grande majorité, aux marges de l’unité urbaine ou dans les zones moins densément peuplées de la proche banlieue. Ils représentent 125 communes, 13.4% des logements sociaux et 17% de la population de l’agglomération. Le type 9 se démarque des autres types par la taille plus importante de son stock moyen de



logements sociaux et par la densité de population plus élevée.

Ces communes ont des parcs sociaux plus réduits qu'en moyenne (60% des communes ont moins de 1,000 logements sociaux, et la moitié des communes des types 6 et 7 ont même moins de 10% de logement social). Dans certaines communes du type 9, on trouve quelques ensembles HLM importants, comme les Cités-jardins du Plessis-Robinson. La part du logement social dans le parc locatif est plus importante qu'en moyenne, ce qui est lié à l'importance de la propriété d'occupation dans le tissu pavillonnaire de ces communes. En ce qui concerne les dynamiques récentes de construction, près de la moitié des municipalités ont progressivement été soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU en raison de leur croissance démographique. Malgré le fait que la grande majorité des communes se soit engagée dans des dynamiques de construction significatives, la demande reste faible. Cela peut s'expliquer par le fait que l'avantage monétaire et spatial que procurent les logements est plus faible dans ces espaces éloignés du centre de l'agglomération et où l'accession à la propriété reste abordable pour les classes moyennes et une frange des classes populaires (Lambert, 2015). Par ailleurs, les logements sociaux sont souvent concentrés sur une partie du territoire des communes, parfois clairement identifiée comme des quartiers homogènes d'habitat social, à l'instar de la Butte-Rouge à Châtenay-Malabry (type 9). La concentration spatiale des parcs sociaux peut réduire leur attractivité et expliquer le faible nombre de demandes. Enfin, la gestion et la construction récente reviennent largement aux bailleurs de droit privé. Dans ces zones du marché du logement plus détendues, l'intervention publique préfère s'appuyer sur le tissu d'acteurs de droits privés en encourageant les ESH à s'y investir.

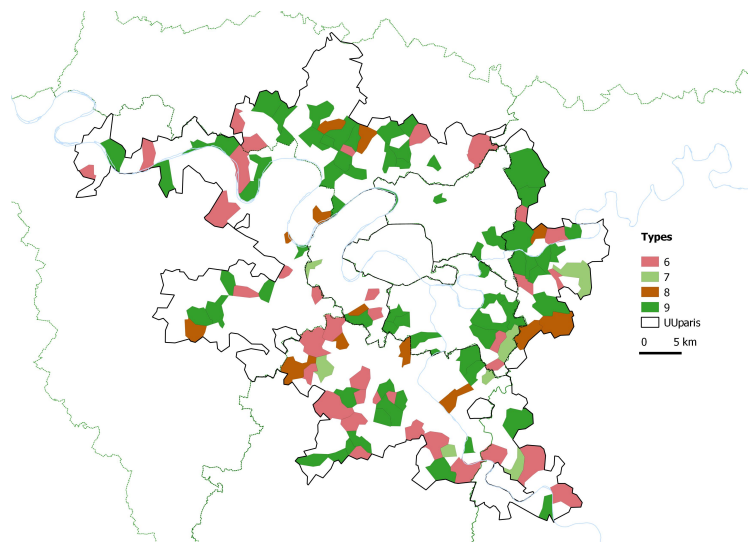


FIGURE 6: Distribution des types 6, 7, 8 et 9. Unité urbaine de Paris - 2013

Plusieurs éléments permettent toutefois de complexifier une lecture trop rapide qui masquerait la diversité interne de ces parcs sociaux. D'abord, le volume et les

stratégies de construction ne sont pas homogènes. Avant 2000, la majorité des communes du type 6 n'avaient que peu de logements sociaux, tandis que les parcs des communes du type 7 étaient quasiment inexistant. La part que représente la construction récente dans ces communes est donc hautement plus élevée qu'en moyenne et que dans les types 8 et 9. Il faut ensuite souligner la diversité dans les modalités de croissance de ces parcs, dans des communes où les contraintes pour l'accès aux terrains fonciers (disponibilité et prix) sont moins fortes que pour les autres types. Pour certaines communes, cette croissance résulte du rachat par des bailleurs de logements déjà existant, à l'image de l'opération d'acquisition par l'OPH du Val-de-Marne en 2007 du patrimoine ICADE à Chevilly-Larue (type 9). La construction émane aussi de petits programmes, comme à Bois d'Arcy (type 6), dans les Yvelines, où 80% de la production depuis 2000 résulte de construction neuve.

Au-delà des volumes et des modalités de construction, les types de financement mobilisés varient. Dans le type 9, cinq fois plus de PLS que de PLA-I ont été construits (30% des constructions récentes). Le développement du PLS s'inscrit dans des contextes locaux différents des types 5 et 10, et les trajectoires résidentielles y conduisant sont susceptibles de résulter d'autres arbitrages. Les trois autres types ont nettement plus recours au PLA-I. Pour un quart des communes, ce pourcentage dépasse 20%, soit une part deux fois plus élevée qu'en moyenne dans l'agglomération. Parallèlement, le recours au PLS est limité. La moitié des communes des type 6 et 8 n'y ont pas recours du tout. Soulignons que les effets de ces trajectoires divergentes du parc social sur les recompositions sociales des banlieues plus éloignées restent largement méconnus. On peut par exemple se demander si la construction du PLA-I et du PLS va dans le sens d'un renforcement de la présence des classes moyennes dans le parc privé ou, à l'inverse, amplifie la dynamique de paupérisation des parcs pavillonnaires peu valorisés.

Si la quasi totalité des communes n'a pas d'OPH municipal, la gestion des parcs sociaux n'est pas identique entre les quatre types. La gestion des logements sociaux est concentrée entre un petit nombre de bailleurs dans les communes où les niveaux de construction sont plus limités (types 8 et 9). Le parc peut être dominé par un bailleur public (au Plessis-Robinson Hauts-de-Seine Habitat gère 91% du parc) ou à Orly (l'OPH du Val-de-Marne gère 88% du parc), ou un bailleur privé (Osica gère 78% du parc à Roissy-en-Brie). La gestion du parc est bien plus éclatée entre de nombreuses ESH dans les types 6 et 7 où la construction récente est plus dynamique.

Enfin, et c'est un point très important, la part des logements réservés par Action Logement est élevée dans les groupe 6, 7 et 8, puisqu'elle représente plus de 30% des logements contingentés. Le pouvoir d'Action Logement sur les attributions des logements peut être renforcé selon la proximité des parcs sociaux avec des bassins d'emploi. A Roissy-en-France par exemple (type 6), 91% des logements réservés sont sur les contingents d'Action Logement. Le poids d'Action Logement, qui n'était pas ressortis dans les autres types, montre que les entreprises ont un rôle important dans le peuplement de ces logements sociaux.

	Type 6	Type 7	Type 8	Type 9
Nombre de HLM	Faible	Faible	Faible	Faible
% de HLM	Faible	Faible	Faible	Faible
Nombre de demandes	Faible	Faible	Faible	Faible
% moyen de HLM à 100m	Élevé	Élevé	Élevé	Élevé
1er et 2ème quartile de revenu par UC	Élevé	Élevé	-	Faible
% de HLM construits après 2000	Élevé	Élevé	Faible	Faible
% de PLA-I parmi les nouveaux logements	Élevé	-	Élevé	Faible
% de PLS parmi les nouveaux logements	Faible	Faible	Faible	Élevé
Indice de concentration des bailleurs	Faible	Faible	Élevé	Élevé
Part d'Action Logement dans les contingents	Élevé	-	Élevé	-

TABLE 7: Résumé des principales caractéristiques des types 6, 7, 8 et 9

La comparaison des types 6, 7, 8 et 9 fait ressortir la pluralité des parcs sociaux situés aux marges de l'unité urbaine et qui restent peu scrutés par la recherche. La construction récente de logements, la part importante des bailleurs de droit privé et des logements réservés par Action Logement dans de nombreuses communes de ces types montre leur importance pour comprendre les logiques de différenciation d'ensemble du logement social. Ces dynamiques peuvent conduire à redessiner de façon originale les hiérarchies socio-spatiales de ces espaces plus périphériques.

## 5 Conclusion

Le logement social occupe une place centrale dans les politiques du logement en France. Couramment associé à la relégation des ménages défavorisés et à la concentration des problèmes sociaux, le parc social fait l'objet de nombreuses interventions destinées à diversifier son peuplement et améliorer les conditions de logement des locataires. Dans le même temps, le développement de l'offre de logement social continue d'être un instrument majeur pour répondre aux besoins des catégories modestes et sa meilleure répartition spatiale reste une priorité pour favoriser la mixité sociale. Bien que ces orientations soient énoncées à l'échelle nationale, notre analyse montre qu'il existe de forts contrastes dans la manière dont s'organisent les politiques du logement social à l'échelle locale et dans les situations qui en résultent. Les résultats de cet article indiquent ainsi la nécessité d'une lecture du parc social qui tient compte simultanément des indicateurs décrivant les caractéristiques des parcs, les dynamiques de production et les schémas d'acteurs locaux impliqués dans sa gestion.

Si nous retrouvons une opposition forte entre les communes résidentielles et les communes qui ont historiquement donné la priorité au développement du logement social, l'analyse montre l'insuffisance du critère de pourcentage de logement social pour comprendre les défis qui se posent à l'action publique. Les dynamiques de construction récente constituent un premier facteur de différenciation majeur des parcs sociaux. Différentes orientations sont prises localement dans le type d'offre locative sociale développée. Aussi, la meilleure répartition spatiale du stock de logement social ne

peut pas être, à elle seule, la garantie d'une réduction de la ségrégation. Dans les communes résidentielles et favorisées, nos résultats montrent qu'il n'y a pas de réticence généralisée à la construction de logements sociaux. En revanche, ces communes se tournent vers le développement du logement social à destination des classes moyennes, alors même que les classes populaires sont déjà peu présentes. Ce processus montre que les politiques du logement social jouent aussi un rôle dans la compétition entre les municipalités pour maintenir et favoriser l'installation des classes moyennes qui ne peuvent plus se loger dans le parc privé. De ce point de vue, on peut se demander si le type de logement social construit dans les espaces les plus attractifs et sélectifs de la métropole agit encore en faveur de la réduction des inégalités urbaines et de la mixité.

Deuxièmement, les configurations d'acteurs impliqués dans la production, la gestion des logements et la sélection des locataires, contribuent à complexifier la politique du logement social. On observe que les bailleurs se spécialisent dans la gestion de certains types de parc et l'accueil de certaines catégories de population. Les OPH municipaux sont présents dans une minorité de territoires où le stock de logement social est ancien. Ils sont donc davantage portés vers la réhabilitation de leurs parcs et la mise en place d'une rotation efficace. Fortement liés aux structures politiques municipales, ils demeurent un levier puissant pour agir localement sur le peuplement du parc social. Les bailleurs de droit privé occupent une place croissante dans le développement du parc social, et de façon plus intense encore dans les communes qui se sont récemment engagées dans la construction. Parallèlement, la part que représente les contingents d'Action Logement dans les logements réservés est un facteur de différenciation de première importance. Il s'avère être un interlocuteur intéressant pour certaines communes, étant donnée l'importance qu'accorde cette filière réservataire au logement des salariés appartenant aux classes moyennes. On observe que la part de logement réservée par Action Logement est relativement plus importante en banlieue éloignée où les possibilités de construction « directe » sont plus larges.

La typologie suggère qu'il n'existe pas de stricte correspondance entre le profil social d'une commune et la structure du parc de logement social. Prêteceille (2005) avait déjà insisté sur le fait que si une large partie de la population des quartiers populaires vivait en HLM, une grande partie des locataires du parc social ne vivait pas dans des quartiers typiquement populaires. Nous complétons ces résultats en montrant que des espaces qui ont des profils sociaux très différents peuvent avoir des parcs sociaux similaires. D'autre part, la distribution spatiale des types montre d'importantes discontinuités, qui viennent complexifier les oppositions traditionnelles entre centre et périphérie, Est et Ouest de l'agglomération. Il est alors nécessaire de considérer l'habitat social dans toute sa complexité et dans ses rapports avec les autres segments des marchés locaux du logement pour en apprécier les effets sur la ségrégation et développer des politiques publiques adaptées.

En partant de nos résultats et du constat de la multiplicité des situations du logement social, deux séries d'interrogations émergent. D'une part, comment expliquer

l'appartenance d'une commune à un type ? Comment les politiques du logement social sont-elles concrètement mises en place à l'échelle locale ? Pour répondre à ces deux premières questions, il nous semble pertinent de repartir de l'histoire socio-politique des municipalités. De plus, l'analyse des interactions entre les différents types d'acteurs à l'échelle locale, et les ressources politiques, financières, territoriales auxquelles elles donnent accès, serait une piste à privilégier (Ramond, 2015). Il faudrait alors étudier comment les questions de l'accueil des populations modestes et de la mixité sociale sont redéfinies à l'échelle locale et les interventions auxquelles elles donnent lieu. Enfin, il semble important d'intégrer l'analyse des politiques du logement social dans une étude plus large de l'action publique locale et des stratégies de peuplement. D'autre part, quels sont les effets des différents parcs sociaux sur la ségrégation et le peuplement des espaces urbains ? Il serait alors intéressant de comparer plus finement la composition sociale d'un même type de logement social dans des territoires différents et/ou pour un même bailleur. On pourrait également étudier le rapport des locataires au logement social dans différents espaces, pour comprendre les mécanismes de valorisation et de stigmatisation de certains espaces. Il apparaît enfin nécessaire de prendre en compte deux échelles d'analyses complémentaires. D'abord, l'échelle infra-communale permettrait d'approfondir notre compréhension de la complexité du logement social. Ensuite, il serait pertinent de prolonger cette analyse systématique et localisée dans d'autres métropoles françaises et de l'actualiser à mesure que la métropole du Grand Paris se met en place.

## Références

- Bonnal, Liliane, Rachid Boumahdi, et Pascal Favard. 2013. “Inégalités d’accès au logement social : peut-on parler de discrimination?” *Economie et statistique* 464 (1) :15–33.
- Bono, Pierre-Henri, Russell Davidson, et Alain Trannoy. 2012. “Analyse Contrefactuelle de l’Article 55 de la Loi SRU sur la production de logements sociaux.” *AMSE Working Paper* 2013-05.
- Bourgeois, Marine. 2013. “Choisir les locataires du parc social? Une approche ethnographique de la gestion des HLM.” *Sociologie du travail* 55 (1) :56–75.
- Deboulet, Agnes et Christine Lelévrier. 2014. *Rénovations urbaines en Europe*. Presses Universitaires de Rennes.
- Desage, Fabien. 2016. “Un peuplement de qualité.” *Gouvernement et action publique* (3) :83–112.
- Driant, Jean-Claude et Christine Lelévrier. 2006. “Chapitre 7 : Le logement social mixité et solidarité territoriale.” In *Émeutes urbaines et protestations*. Presses de Sciences Po, 177–193.
- Epstein, Renaud. 2013. *La rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l’État*. Presses de Sciences Po.
- Gobillon, Laurent et Benjamin Vignolles. 2016. “Évaluation de l’effet d’une politique spatialisée d’accès au logement.” *Revue économique* 67 (3) :615–637.
- Guyon, Nina. 2017. “Quels effets de la rénovation urbaine sur les quartiers ciblés?” *LIEPP Policy Brief* (29).
- Laferrère, Anne. 2013. “Pauperization and Polarization of French Social Housing.” *Revue économique* 64 (5) :805–832.
- Lambert, Anne. 2015. *Tous propriétaires! L’envers du décor pavillonnaire*. Éd. du Seuil.
- Masclat, Olivier. 2005. “Du «bastion» au «ghetto».” *Actes de la recherche en sciences sociales* (4) :10–25.
- Oberti, Marco. 2007. “Chapitre 7 : Peuplement, habitat et classes sociales.” In *L’école dans la ville. Ségrégation, mixité, carte scolaire*. Presses de Sciences Po, 155–189.
- Pinçon, Michel et Monique Pinçon-Charlot. 2010. *Les ghettos du gotha*. Éd. du Seuil.
- Préteceille, Edmond. 2003. “La division sociale de l’espace francilien.” *Observatoire Sociologique du Changement-Sciences Po & CNRS* .

- . 2005. “Is Social Housing contributing to an increase of segregation? Recent trends in the Paris metropolis.” *Cahier Cities are Back in Town* (3).
- Ramond, Quentin. 2015. “Politique locale du logement et mixité dans l’ancienne banlieue rouge. Un autre regard sur les transformations des espaces populaires.” *Métropolitiques* (En ligne).
- Sala-Pala, Valérie. 2013. *Discriminations ethniques : les politiques du logement social en France et au Royaume-Uni*. Presses universitaires de Rennes.
- Simon, Patrick. 2003. “Le logement social en France et la gestion des populations à risques.” *Hommes et migrations* 1246 :76–91.
- Stébé, Jean-Marc. 2016. *Le logement social en France*. Presses universitaires de France, Que sais-je?
- Subra, Philippe. 2006. “Heurs et malheurs d’une loi antiségrégation : les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).” *Hérodote* (3) :138–171.
- Tanter, Annick et Jean-Claude Toubon. 1999. “Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l’ethnisation des opérations de réhabilitation.” *Sociétés contemporaines* 33 (1) :59–86.
- Verdugo, Gregory. 2011. “Fragmentation urbaine et chocs économiques : deux déterminants de l’offre de logements sociaux en France.” *Economie et statistique* 446 (1) :3–24.
- Wasmer, Etienne. 2016. “Des politiques urbaines nationales : un oxymore?” *Revue économique* 67 (3) :667–678.
- Zittoun, Philippe. 2001. *La politique du logement 1981-1995 Transformations d’une politique publique controversée*. Éd. L’Harmattan.

## Annexes

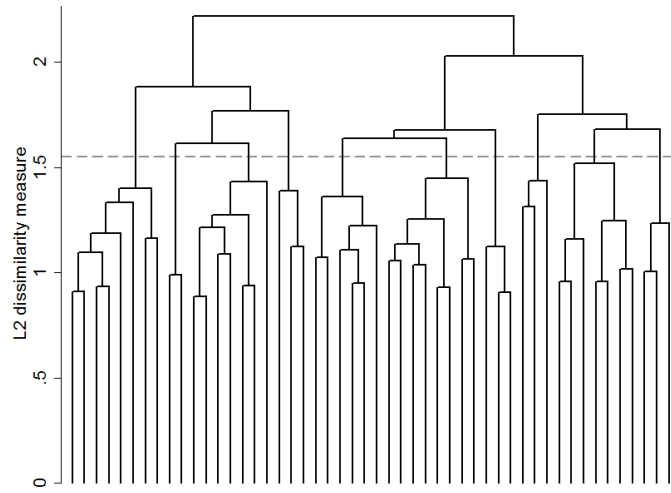
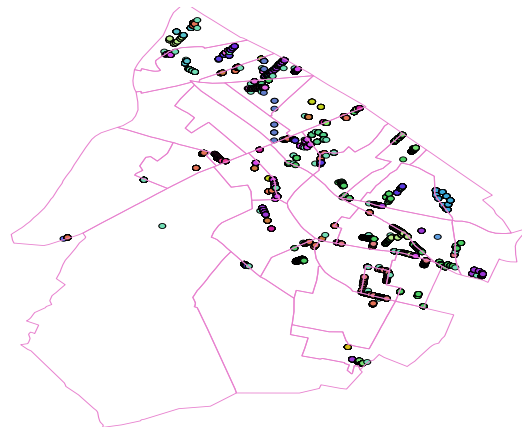
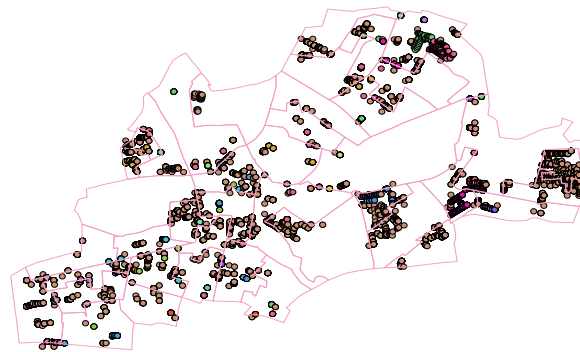


FIGURE 7: Dendrogramme de la typologie finale



(a) Rueil-Malmaison



(b) Montreuil

FIGURE 8: Répartition des logements sociaux par bailleurs



	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Type 7	Type 8	Type 9	Type 10
<b>Caractéristiques du parc social</b>										
Nombre d'HLM	2247	19340	4619	9361	1420	517	476	883	1719	5503
% d'HLM	14.5	20.9	35.2	38	13.9	13.9	7.3	18.3	21.6	25
% de logements collectif	92.5	99.9	96.4	99.1	96.2	67.6	88.4	95.1	94.5	99.2
Age moyen	37	50	38	40	35	24	16	40	37	44
Loyer moyen	7.1	7.6	6	6	7.1	6.8	7.4	5.7	6.1	6.5
Part moyenne d'HLM à 100m	11.2	2	7	3.1	11.7	19.7	18.5	40.1	15.1	4.9
Part des communes concernées par l'ANRU	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
<b>Gestion du parc social</b>										
Indice de concentration des bailleurs	16.6	29.3	21	39.2	16.4	13.9	20.2	74.4	24.6	27.3
% détenu par l'OPH municipal	0	0	0.7	61.6	0	1.8	0	0	0	49
% réservé par Action Logement	26.7	16.2	22.3	25.1	26.3	33.8	30.5	33	25.3	28.4
<i>% détenu par l'OPH départemental</i>	<i>15.1</i>	<i>51.5</i>	<i>11</i>	<i>6.3</i>	<i>11.8</i>	<i>9.8</i>	<i>9.1</i>	<i>7.8</i>	<i>9.6</i>	<i>8.8</i>
<b>Dynamiques de construction récente</b>										
Densité de population	84	287	49	90	61	17	16	21	31	137
% d'HLM construits après 2000	27.2	18.9	15.4	13.7	32.5	30.4	64.8	8.5	16.4	15.7
% de PLA-I parmi les nouveaux logements	14.1	9.2	9.8	13.6	9.8	16.8	13.1	19.5	9.5	8.4
% de PLS parmi les nouveaux logements	21.6	21.8	15.6	16.1	35	10.9	12.2	11.7	30.1	29
<b>Profil des locataires</b>										
Premier quartier de revenu par UC	10,555	8,283	7,408	7,529	11,412	11,396	10,790	10,663	8,522	10,471
Revenu médian par UC	16,691	15,371	12,101	12,729	17,416	16,934	16,519	15,797	13,534	16,785
% de logement vacant	2.5	1.5	2.5	3.5	2.2	1.5	15	1	1.8	1.9
Nombre de demandes	1518	7445	1646	4278	759	230	374	303	628	2678

TABLE 8: Moyennes des types



**U-PC**  
Université Sorbonne  
Paris Cité

**Le LIEPP (Laboratoire interdisciplinaire d'évaluation des politiques publiques) est un laboratoire d'excellence (Labex).  
Ce projet est distingué par le jury scientifique international désigné par l'Agence nationale de la recherche (ANR).  
Il est financé dans le cadre des investissements d'avenir.**

(ANR-11-LABX-0091, ANR-11-IDEX-0005-02)

**[www.sciencespo.fr/liepp](http://www.sciencespo.fr/liepp)**

## **A propos de la publication**

### **Procédure de soumission :**

Rédigé par un ou plusieurs chercheurs sur un projet en cours, le *Working paper* vise à susciter la discussion scientifique et à faire progresser la connaissance sur le sujet étudié. Il est destiné à être publié dans des revues à comité de lecture (peer review) et à ce titre répond aux exigences académiques. Les textes proposés peuvent être en français ou en anglais. En début de texte doivent figurer : les auteurs et leur affiliation institutionnelle, un résumé et des mots clefs.

Le manuscrit sera adressé à : [liepp@sciencespo.fr](mailto:liepp@sciencespo.fr)

Les opinions exprimées dans les articles ou reproduites dans les analyses n'engagent que leurs auteurs.

### **Directeur de publication :**

Bruno Palier

### **Comité de rédaction :**

Andreana Khristova, Juliette Seban

Sciences Po - LIEPP  
27 rue Saint Guillaume  
75007 Paris - France  
+33(0)1.45.49.83.61  
[liepp@sciencespo.fr](mailto:liepp@sciencespo.fr)

