

Comment aller vers un logement digne pour tous ?

Aborder la question du logement et du logement social pour les Semaines Sociales est en lien avec un des principes de la pensée sociale chrétienne, à savoir la dignité de chaque personne humaine. Le droit pour chacun à un logement digne y contribue.

"Non seulement les pauvres, mais aussi une grande partie de la société rencontrent de sérieuses difficultés pour accéder à son propre logement. La possession d'un logement est très étroitement liée à la dignité des personnes et au développement des familles. C'est une question centrale de l'écologie humaine" (Laudato Si – 152)

Les municipalités ayant un rôle non négligeable dans ce domaine, il nous paraît important de saisir l'occasion des élections municipales pour remettre ce sujet sur le haut de la pile. Un « Collectif Citoyens Fraternels 92 », qui regroupe une vingtaine d'associations dans les Hauts-de-Seine, se décline dans certaines communes en groupes locaux qui sollicitent les candidats aux municipales sur différents sujets. Un de ces groupes existe à Nanterre. Pour Suresnes et Rueil-Malmaison, les Semaines Sociales de Rueil/Mont-Valérien proposent d'adresser aux différentes listes – avec des associations locales intéressées – quelques questions sur leur politique en matière de logement pour mettre en lumière certains aspects et éclairer le choix des électeurs.

Ce document rassemble quelques constats locaux, en notant les évolutions sur des éléments rassemblés fin 2019 dans un dossier sur le même thème du logement. Les questions aux différents candidats que l'on peut en tirer seront présentées pour discussion lors de la soirée du 21 janvier 2026.

1. Quelques constats locaux

Population (Source : INSEE – Historique des populations communales – Décembre 2024)

Le site de l'INSEE précise que, étant donnés (i) la méthode de recensement (qui prend aussi en compte pour un « millésime » donné les recensements partiels des deux années qui précédent et qui suivent, pour un usage administratif au 1^{er} janvier N+3) et (ii) le report de l'enquête annuelle 2021, il faut comparer les résultats entre eux sur une période d'au moins 6 ans.

	2016	2022	Variation 2016-2022
Rueil-Malmaison	78195	80842	+ 3,4%
Suresnes	48620	48932	+ 0,6%
Nanterre	94258	98119	+ 4,1%
Hauts de Seine			+ 2,5 %
Ile-de-France			+ 2,2%
France métropolitaine			+ 1,8%

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/8288323?debut=0&q=population+par+commune>

⇒ A Rueil, après une décennie de stabilité globale (77625 habitants pour le millésime 2006), une augmentation sensible peut être notée pour le millésime 2022 par rapport à 2016. A Nanterre, la progression enclenchée depuis 2006 (88316 habitants) se poursuit de façon encore plus nette (+4,1% depuis 2016 alors que le chiffre est de +2,2% pour l'Ile-de-France). La population est stable à Suresnes, après une augmentation significative entre 2006 (44197 habitants) et 2016.

Nombre de ménages (Source INSEE – Couples/Familles/Ménages - Juin 2025)

	2016	2022	Variation 2016-2022
Rueil-Malmaison	33 089	35 725	+ 8,0%
Suresnes	21 229	21 952	+ 3,4%
Nanterre	36 699	40 716	+ 10,9%
Hauts de Seine			+ 5,5 %
France métropolitaine			+ 5,7 %

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/8583023?geo=FRANCE-1+COM-92063&debut=0&q=couples+par+commune>

⇒ Sur nos 3 communes, comme à l'échelle départementale et nationale, le nombre de ménages augmente beaucoup plus vite que la population. Le besoin en logements s'en trouve encore accru. A noter une très forte augmentation des ménages d'une seule personne : + 14 % au niveau national, +17 % à Rueil, +24 % à Nanterre.

Nombre de ménages d'une personne (Source INSEE)

	2016	2022	Variation 2016-2022
Rueil-Malmaison	11518	13582	+ 17 %
Suresnes	7959	8834	+ 11 %
Nanterre	12919	16046	+ 24 %
Hauts de Seine			+ 12 %
France métropolitaine			+ 14 %

Nombre de logements (Source INSEE 2025)

	2016	2022	Variation 2016-2022
Rueil-Malmaison	36422	38909	+ 6,8 %
Suresnes	22882	24262	+ 6,0 %
Nanterre	39373	43636	+ 10,8 %
Hauts de Seine	789 809	835 249	+ 5,8 %
France métropolitaine	34 645 734	36 568 981	+ 5,6 %

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/2011101?debut=0&q=logements+par+commune>

==> Sur nos 3 communes, le nombre de logements augmente, de manière assez comparable au nombre de ménages. Cette augmentation est supérieure à celle observée à l'échelle départementale ou nationale.

Logements vacants

Taux de logements vacants (Source INSEE)

	2016	2022
Rueil-Malmaison	7,1 %	6,7 %
Suresnes	5,4 %	6,8 %
Nanterre	5,4 %	4,7 %
Hauts de Seine	6,9 %	6,6 %
France métropolitaine	8,0 %	7,9 %

⇒ A Rueil et Suresnes, le taux est comparable à la valeur nationale, en augmentation sensible à Suresnes cependant. A Nanterre, ce taux est faible, et en sensible diminution. Il faut noter que le taux de vacance dans le logement social est faible dans les 3 communes (1,1% à Suresnes, 2,3% à Nanterre, 3,5% à Rueil -Source RPLS*). La proportion importante de logements sociaux à Nanterre est un

élément d'explication pour le résultat global. Reste à voir comment l'interdiction de louer des logements énergivores (classés G puis F) influera sur ce taux de vacance.

(*) Répertoire du Parc Locatif Social au 1er janvier 2023 -

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8584132>

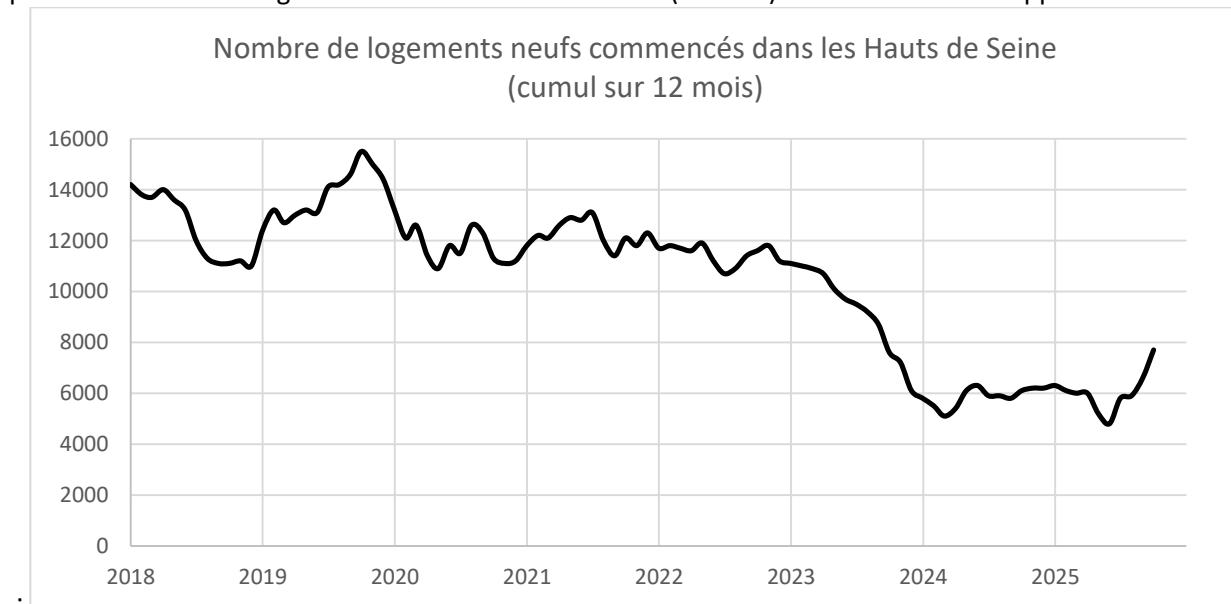
Le marché de la construction neuve

Selon le rapport de l'Observatoire de la Précarité et du Mal Logement 92 (OPML92) de mai 2025 :

« **Une construction neuve dynamique**

Au cours de la période 2018-2022 et dans la dynamique de la loi du Grand Paris, la construction de logements neufs a été très importante. Ainsi, globalement les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour le parc privé ont été atteints à 99 % pour l'ensemble des Hauts-de-Seine (...). Au cours de cette période, 12 479 logements ont été autorisés, chaque année, dans les Hauts-de-Seine, ce qui indique une capacité à construire encore forte. (...). Dès 2022, on note un ralentissement des constructions autorisées. A partir de 2023, l'inflation a provoqué un renchérissement du coût de la construction et du crédit, accentuant ainsi cette tendance »

Le nombre de logement neufs mis en construction sur les Hauts de Seine a connu en effet une très forte réduction ces dernières années (réduction de 50% environ), avant une reprise qui semble s'amorcer en 2025. En plus des effets de l'inflation, la période COVID a pu ralentir les dépôts de permis, et la mise en place de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) créer un obstacle supplémentaire.



Source : base de données Sitadel

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001761906#Telechargement>

Situation par commune

Nombre de logements engagés

	2020	2021	2022	2023	Variation 2023 vs 2020-2021
Rueil	231	1005	672	233	-62%
Suresnes	85	655	544	284	-23 %
Nanterre	162	668	1034	363	-12 %

Source Sit@del - <https://www.data.gouv.fr/datasets/logements-autorisés-et-commencés-nombre-et-surfaces-séries-annuelles/>

Les chiffres par année doivent être interprétés avec prudence car il y a eu un fort report de 2020 à 2021. Il faut plutôt comparer 2023 avec la moyenne de 2020-2021. La chute est forte, voire très forte à Rueil. Dans cette commune, il faut cependant noter que le programme de construction de l'écoquartier de l'Arsenal arrivait à sa fin.

Les types d'occupants - Propriétaires/locataires (source INSEE) – en 2022

	Propriétaires	Locataires	Dont logements sociaux	Logés gratuitement
Rueil-Malmaison	51,4%	46,7%	21,7%	1,8%
Suresnes	37.1%	60.6%	34.1%	2.4%
Nanterre	27.8%	69.2%	44.1%	3.0%
Hauts de Seine	43,0 %	54,5 %	24,3 %	2,5 %
France entière	57,7%	40,2 %	14,5 %	2,1%

Sans surprise, une situation très différente selon les communes : à Rueil, plus de la moitié des logements sont occupés par des propriétaires, alors qu'à Nanterre, plus des 2/3 des logements sont occupés par des locataires. A noter que ces proportions évoluent très peu au fil des ans.

La gentrification

Source OPML92

	Rueil-Malmaison			Suresnes		
	2016	2022		2016	2022	
Population	78 195	80 842	+ 3,4%	48 620	48 932	+ 0,6%
cadres et prof.intellectuelles sup.	16 848 (21%)	20 270 (25%)	+20,3%	11 595 (24%)	13 114 (27%)	+13,1%
professions intermédiaires	10 262	9 920	-3,3%	6 186	5 720	-7,5%
employés et ouvriers	10 726	9 955	-7,2%	7 428	7 029	-5,4%
retraités	13 152	13 674	+4,0%	6 284	6 703	+6,7%

A Rueil et Suresnes, la population des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente bien plus vite que la population globale. Ils représentent une part de 25 à 27% de la population totale, à comparer à 8,8% au niveau national (Source Insee POP T5)

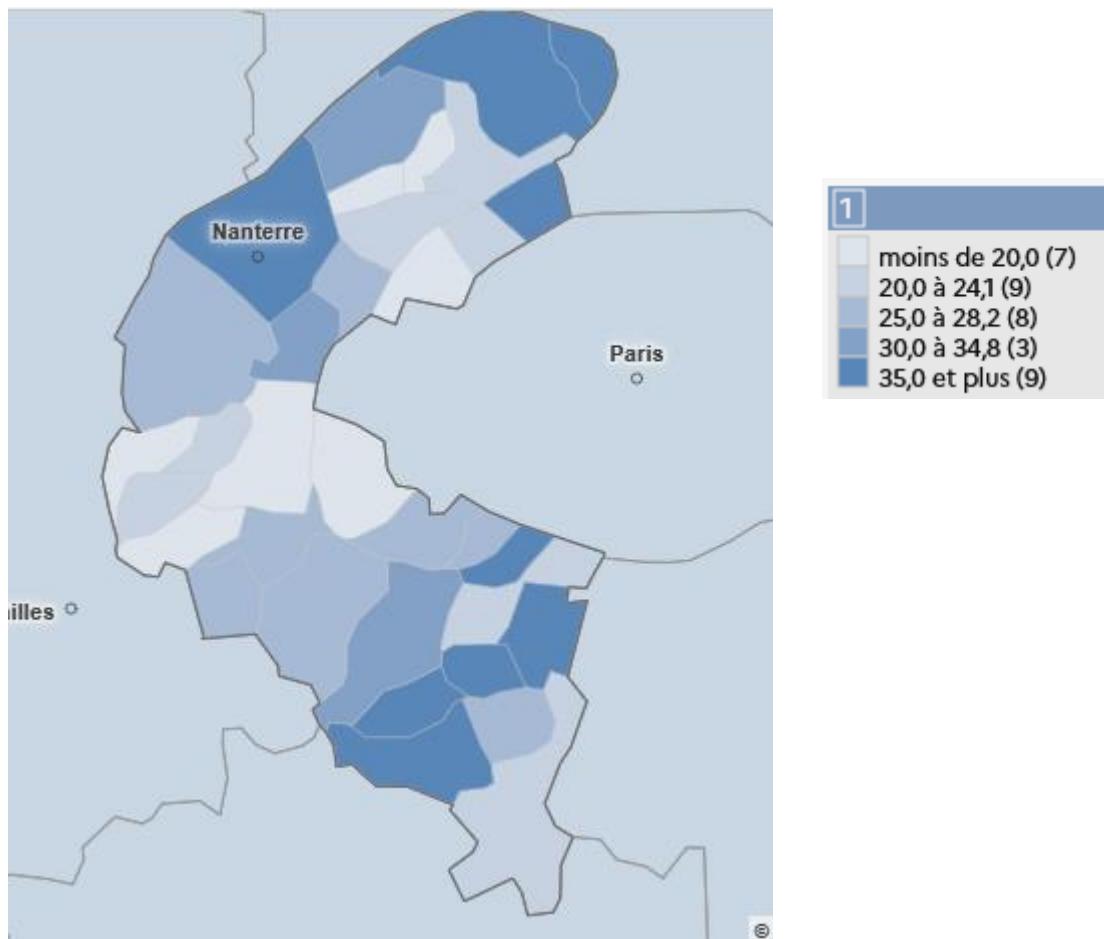
Le logement social

Taux SRU

	2018	2023
Rueil-Malmaison	24.9%	25.9%
Suresnes	35.5%	34.6%
Nanterre	56.0%	55.9%

(Source Observatoire DRIHL92)

https://data-drihl.developpement-durable.gouv.fr/#bbox=227300,6264390,62832,38660&c=indicator&i=sru_nb_tx_tx_sru&s=2023&selcodgeo=92063&view=map1



<https://data-drihl developpement-durable.gouv.fr/#c=home>

https://data-drihl developpement-durable.gouv.fr/#c=report&chapter=socio_demo&report=r03

⇒ A Rueil, la commune a atteint l'objectif fixé par la loi SRU (25%) : le parc locatif social représente désormais 25,9 % du parc total, en augmentation de 1 point par rapport à 2018, grâce notamment à l'inclusion de logements sociaux dans les programmes de construction importants des quartiers de l'Arsenal et Richelieu-Châtaigneraie. A Suresnes et Nanterre, ce taux est supérieur à l'objectif (respectivement de l'ordre de 35 % et 55%), de par l'existence de plusieurs « cités » regroupant de l'habitat social (ex. : Cité-jardins à Suresnes). Le taux y est cependant en légère baisse ces dernières années.

Nos villes font ainsi partie des 20 communes des Hauts-de-Seine qui atteignent l'objectif de 25 %. Parmi les communes déficitaires, on retrouve Garches (22,8 %), Saint-Cloud (17,5 %) et, sans surprise, Neuilly (6,7%).

Evolution du Parc social

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	En 6 ans
Rueil	8 020	8 040	8 118	8 285	8 532	8 859	8 779	+9,5%
Suresnes	7 596	7 686	7 734	7 702	7 653	7 595	7 939	+4,5%
Nanterre	20 695	20 880	21 057	21 337	21 243	21 255	21 264	+2,7%

Source Ministère du Logement <https://www.statistiques developpement-durable.gouv.fr/54-millions-de-logements-locatifs-sociaux-en-france-au-1er-janvier-2024?rubrique=52&dossier=1049#resultats-des-années-précedentes>

En données brutes, entre 2018 et 2024, le parc social a augmenté de :

- **9,5 % à Rueil**
- **4,5 % à Suresnes**
- **2,7 % à Nanterre**

Rappel : les différents types de logements sociaux, ou « HLM », font l'objet de différents prêts aidés par l'Etat, subventions ou avantages fiscaux, et sont accessibles à des ménages ne dépassant pas des plafonds ressources définis par l'Etat (ci-dessous, les plafonds pour le revenu fiscal de référence 2023 exigé en 2025 pour une personne seule en Ile-de-France) :

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité (ressources inférieures à 14 683 €).
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, sont les logements sociaux les plus répandus en France, avec un objectif de mixité sociale (ressources inférieures à 26 687€)
- Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, principalement en zones tendues, sont attribués aux candidats locataires aux revenus intermédiaires, avec un plafond de ressources relevé de 30% par rapport aux logements PLUS (34 693€). A titre de référence, le revenu fiscal de référence par part était inférieur à 34 470€ pour 90% des foyers fiscaux français en 2023 (Source : <https://www.impots.gouv.fr/statistiques-impots-des-particuliers>)

Les **logements PLI**, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire, ne font pas l'objet de subventions ou avantages fiscaux et sont attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé (ressources inférieures à 43 475€). Ces logements « intermédiaires » ne sont pas considérés comme des logements sociaux et ne font pas partie du quota défini dans la loi SRU.

La composition du parc de logements aidés sur nos communes en 2023 est la suivante :

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Rueil	4 %	71 %	18 %	7 %
Suresnes	2%	82 %	7 %	9 %
Nanterre	3 %	91 %	3 %	3 %

Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) -Insee

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8584109?sommaire=2500477>

Si on s'intéresse à la composition des nouveaux logements sociaux, la répartition pour ceux construits sur la période 2003-2024 est la suivante (Source OPML92) :

2003-2024	PLAI	PLUS	PLS
Rueil	20 %	28 %	52 %
Suresnes	8 %	32 %	60 %
Nanterre	23 %	57 %	20 %

On constate une tendance forte sur 20 ans, à Rueil et Suresnes, à favoriser les PLS, pour les personnes plus aisées donc. Les logements PLAI restent les parents pauvres, en particulier à Suresnes.

	Rueil-Malmaison			Suresnes		
Cadrage	2016	2022		2016	2022	
Population	78 195	80 842	+ 3,4%	48 620	48 932	+ 0,6%
cadres et prof. intellectuelles sup.	16 848 (21%)	20 270 (25%)	+20,3%	11 595 (24%)	13 114 (27%)	+13,1%
professions intermédiaires	10 262	9 920	-3,3%	6 186	5 720	-7,5%
employés et ouvriers	10 726	9 955	-7,2%	7 428	7 029	-5,4%
retraités	13 152	13674	+4,0%	6 284	6 703	+6,7%
Nbre de ménages	33 089	35 725	+ 8,0%	21 229	21 952	+ 3,4%
Parc de logements	36422	38909	+ 6,8 %	22882	24262	+ 6,0 %
Les précaires	2018	2021		2018	2021	
Taux de pauvreté	6,9%	8,0%		9,7%	10,0%	
Soit	2300 familles	2700 familles	+17%	2100 familles	2200 familles	+4%
	5400 personnes	6300 personnes	+17%	4700 personnes	4900 personnes	+4%
Où logent-ils ?	2018	2024		2018	2024	
Bénéficiaires d'une allocation logement	3775	4242	+12%	2884	3402	+18%
Parc privé	1517 (40%)	1873 (44%)		979 (34%)	1579 (46%)	
Parc social	2050 (54%)	2212 (52%)		1772 (61%)	1684 (50%)	
Bénéficiaires du RSA	893	1048	+17%	729	773	+6%
Parc privé	131 (15%)	138 (13%)		89 (12%)	71 (9%)	
Parc social	246 (28%)	360 (34%)		214 (29%)	250 (32%)	
Autres	511 (57%)	542 (52%)		419 (57%)	444 (57%)	
Les obligations sociales des communes						
	2018	2023		2018	2023	
Logements sociaux (objectif loi SRU 25%)	8373 (24,9%)	9187 (25,9%)	+9,7%	7523 (35,5%)	7406 (34,6%)	-1,6%
PLAI construits depuis 2003	18,0%	20,1%		7,3%	8,0%	
PLUS construits depuis 2003	27,7%	27,9%		31,6%	32,0%	
PLS construits depuis 2003	54,3%	52,0%		61,1%	60,0%	
	2018	2024		2018	2024	
Demandes totales de logements sociaux	4150	5613		2962	3322	
Attributions totales	527	485	-8%	330	263	-20%
Attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile	19	40		23	19	
Soit (objectif loi ELAN 25%)	3,6%	8,2%		6,9%	7,2%	
% demandeurs avec ressources inférieures au plafond PLAI		57,4%			63,8%	

Attributions aux publics prioritaires	139	158		58	53	
Soit	26% (objectif 39%)	32% (objectif 35%)		18%	20%	
	2018	2024		2018	2024	
Hébergements et logements adaptés						
Places en hébergements	10	90		58	195	
Soit, pour 1000 habitants		0,6%.			4,2%.	
Places en logement adaptés	83	134		170	194	
Soit, pour 1000 habitants		1,7%.			4,2%.	