

Les immeubles acquis-conventionnés à Paris entre 2001 et 2014 : l'état de leur occupation en 2015

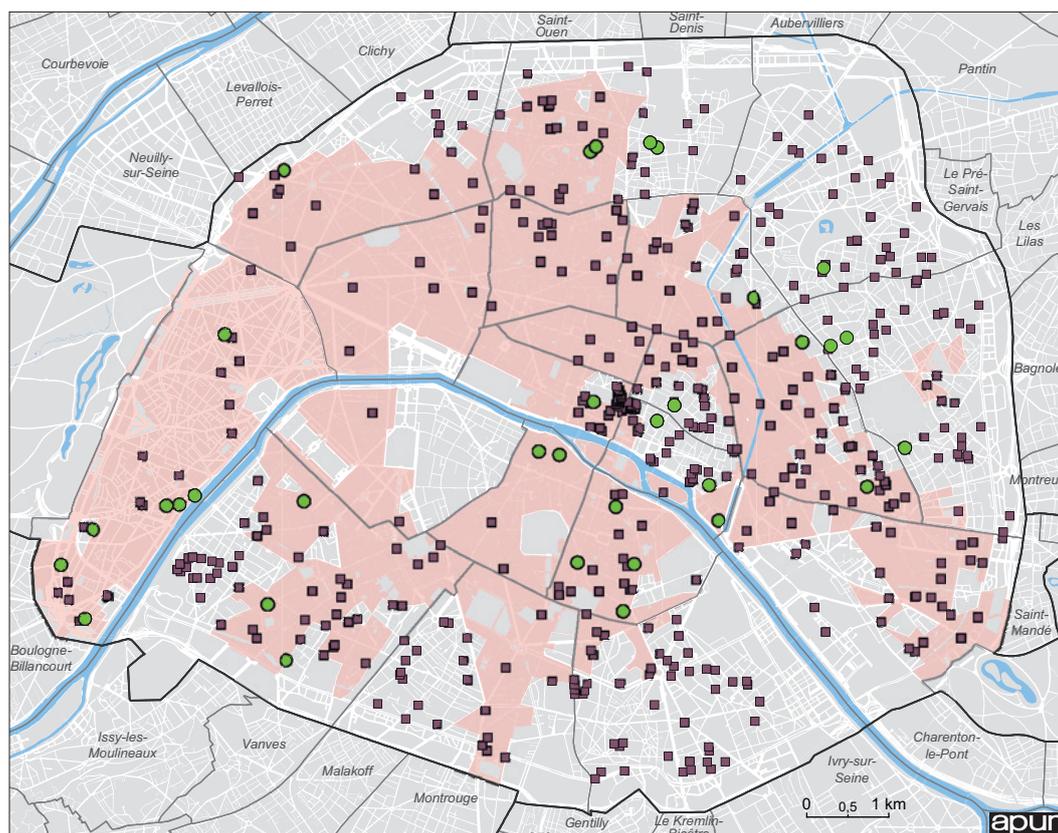
Les logements sociaux nouveaux proviennent de 3 sources : la construction de nouveaux immeubles de logements conventionnés, la réhabilitation complète d'immeubles vétustes le plus souvent libres d'occupants pour en faire des immeubles de logements conventionnés, ou encore le conventionnement en logement social de logements pré-existants non conventionnés le cas échéant déjà occupés.

Ce sont les logements produits selon cette dernière approche qui sont ici étudiés.

Les opérations correspondantes sont habituellement intitulées « opérations d'acquisition conventionnement ». Plus de 23 000 logements relevant de cette approche ont été agréés sur la période 2001-2014, répartis dans 507 sites et portés par 35 bailleurs différents. Ces logements étaient partiellement ou totalement

occupés au moment de la prise en gestion par le bailleur social et/ou du conventionnement. Près des deux tiers de ces nouveaux logements sociaux ont été produits après acquisition d'immeubles auprès d'opérateurs privés. Un tiers de ces nouveaux logements sociaux sont issus du conventionnement de logements non conventionnés possédés ou gérés par les bailleurs depuis plusieurs années.

Afin d'établir le nombre de logements sociaux dans les immeubles acquis-conventionnés à Paris de 2001 à 2014 ayant pu être attribués à des demandeurs de logement, une enquête a été conduite en 2015 avec le concours de la Ville de Paris pour analyser leur état d'occupation au 1^{er} octobre 2015.



Mode de production des logements sociaux financés sur la période du 1^{er} janvier 2001 au 1^{er} janvier 2015

Acquisition - Conventionnement

- Logements livrés au 1^{er} janvier 2015
- Logements restant à livrer au 1^{er} janvier 2015
- Zone de déficit en logement social

Source : Ville de Paris, 2015

1/ Les logements acquis-conventionnés

Depuis 2001, la réglementation ouvre la possibilité d'acquérir et de conventionner avec ou sans travaux des immeubles occupés. Cette faculté est utilisée à Paris pour contribuer à la production de logements sociaux.

Les opérations d'acquisition-conventionnement au sens strict consistent à acquérir des immeubles existants pour les conventionner en logement social. Les immeubles ainsi acquis font le cas échéant l'objet de travaux de faible importance dont le montant n'excède pas 20 % du montant total de l'opération. Quand le bailleur social prend ces immeubles en gestion, ils sont le plus souvent partiellement ou totalement occupés.

De 2001 à 2014, la Préfecture de Paris, puis le Département de Paris par suite de la délégation de compétence, ont agréé 13549 logements familiaux en acquisition-conventionnement

au sens strict répartis dans 341 immeubles et portés par 35 bailleurs sociaux différents.

À ces opérations s'ajoutent des opérations de conventionnement d'immeubles existant de logement déjà possédés ou gérés par un bailleur social depuis plusieurs années, et qui n'ont pas été acquis spécialement pour être conventionnés (dans quelques cas, le patrimoine a été transféré entre deux bailleurs sociaux et conventionné à cette occasion). Ces conventionnements sont le plus souvent accompagnés de travaux de faible importance, et pour une part ont été réalisés à l'occasion d'un transfert de patrimoine entre bailleurs. Les logements concernés appartenaient à la fraction dite « non conventionnée » du patrimoine des bailleurs sociaux parisiens. Les logements dans ces immeubles présentent quelques caractéristiques comparables aux logements conventionnés, en particulier un niveau de loyer

plutôt modéré comparativement aux loyers du parc locatif strictement privé, mais ils ne sont pas légalement soumis aux mêmes obligations que les logements conventionnés en matière d'attribution (pas de plafonds de ressources prévus par la loi lors d'une éventuelle attribution*) et d'occupation (pas d'enquête ressources, pas de suppléments de loyers si dépassement du plafond des ressources notamment). Au moment de leur conventionnement, ces logements sont très majoritairement déjà occupés.

De 2006 à 2014, le Département de Paris par suite de la délégation de compétence, a agréé 9504 logements familiaux en conventionnement avec travaux de faible importance répartis dans 166 immeubles et portés par les 4 bailleurs sociaux associés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ÉLOGIE, SIEMP) et ICF LA SABLIERE (conventionnement de logements anciennement SAGI).

2/ L'enquête 2015

L'enquête 2015 a porté sur les 23503 logements agréés en acquisition conventionnement sur la période 2001-2014. À l'issue de l'enquête, il a été possible de recueillir des informations exploitables pour 20837 logements (soit 90,4 % des logements enquêtés), dont 13198 logements acquis-conventionnés stricts et 7639 logements conventionnés possédés ou gérés depuis plusieurs années.

Les informations concernant 2020 logements ne sont pas encore disponibles parce que les opérations sont trop récentes (essentiellement des financements engagés en 2014, et quelques cas de financements engagés en 2013): les enquêtes sociales qui permettent de connaître la situation des ménages à l'origine sont encore en cours, au moment de la présente enquête sur les immeubles acquis-conventionnés.

Les informations concernant 196 logements financés au cours des années antérieures s'avèrent inutilisables et irrécupérables.

Une enquête similaire avait été réalisée en 2009 sur les opérations agréées en acquisition-conventionnement au cours de la période 2001-2008. L'exploitation qui en avait été faite, était cependant limitée aux seuls logements acquis conventionnés stricts.

(*) – À l'exception des logements de la catégorie PLI, dont une bonne partie a été financée dans les années 1980. Les plafonds sont cependant sensiblement élevés.

3/ Le taux de vacance à l'origine (à la prise en gestion / à la date de conventionnement)

Selon les résultats de l'enquête, le taux de vacance originel des immeubles acquis-conventionnés de 2001 à 2014 est de 12,1 %.

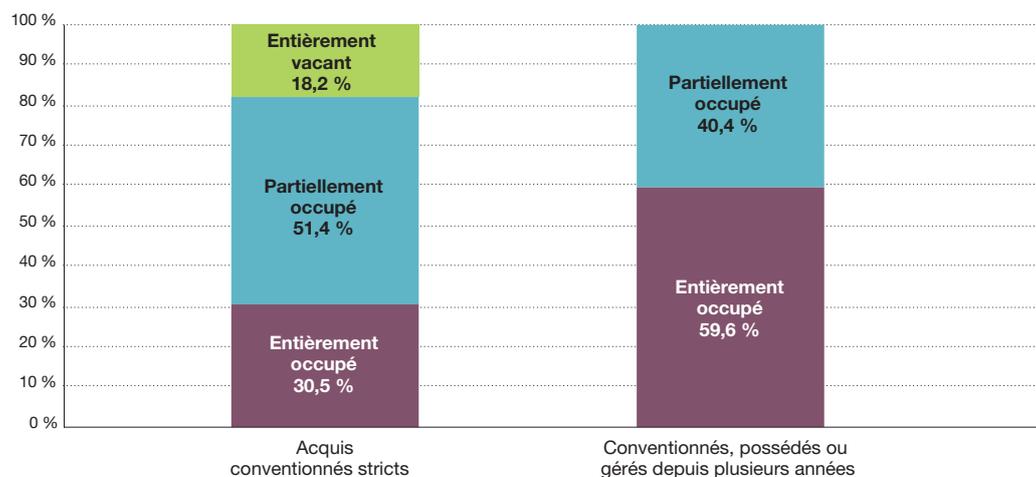
Le taux de vacance moyen des logements acquis-conventionnés stricts constatés par les bailleurs au moment de leur prise en gestion du bien était de 17,7 %. Le taux de vacance des logements conventionnés possédés ou gérés depuis plusieurs années au moment du conventionnement de l'ensemble immobilier est de 2,4 %. Dans les deux cas, ces pourcentages sont cependant une moyenne qui recouvre un

éventail de situations très différentes, notamment parce que la « taille » des opérations est très variable :

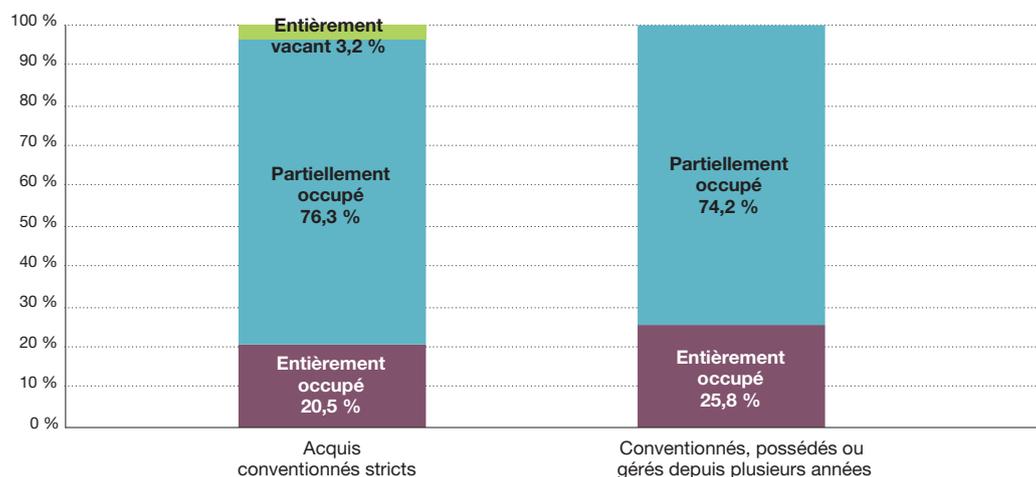
- 30,5 % des opérations portant sur des immeubles acquis conventionnés stricts étaient entièrement occupées à l'origine. Elles ne représentent cependant que 20,5 % de l'ensemble des logements acquis conventionnés stricts ;
- 18,2 % des opérations portant sur des immeubles acquis conventionnés stricts étaient entièrement vides à l'origine, mais ces opérations ne représentent que 3,2 % des logements ;

- 59,6 % des opérations de conventionnement d'immeubles possédés ou gérés depuis plusieurs années ont concerné des immeubles entièrement occupés à la date d'engagement du conventionnement de l'opération par le bailleur. Ces opérations ne regroupent cependant que 25,8 % des logements conventionnés de cette manière ;
- aucune opération de conventionnement d'immeubles possédés ou gérés depuis plusieurs années n'a concerné des immeubles entièrement vides.

Acquisitions conventionnements (répartition des opérations selon la situation à l'origine de chaque opération)



Acquisitions conventionnements (répartition des logements selon la situation à l'origine de chaque opération)



Source : Apur, enquête Acquisition-Conventionnement 2015

4/ L'occupation au 1^{er} octobre 2015

L'enquête a permis d'établir au 1^{er} octobre 2015 l'état d'occupation des nouveaux logements financés dans le cadre des opérations d'acquisition conventionnement de 2001 à 2014.

Pour ce qui est des logements acquis conventionnés stricts (13214 logements au 1^{er} octobre 2015):

- En moyenne, 43,7 % sont occupés par des locataires qui étaient déjà présents à la date de prise en gestion de l'opération par le bailleur social. Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté de l'opération. Il est ainsi inférieur à 50 %

pour les opérations réalisées il y a plus de 5 ans. Plus de la moitié de ces locataires, de par leur niveau de ressources, bénéficient d'un loyer conventionné à l'APL (26,4 %); les autres se voient appliquer un loyer dérogatoire calé sur le loyer privé qu'ils acquittaient auparavant (17,2 %);

- 53,4 % sont occupés par des locataires entrés dans les lieux après la prise en gestion par le bailleur social. Ce pourcentage augmente avec l'ancienneté de l'opération: il dépasse les 40 % pour les projets de plus de 4 ans, et 50 % pour les projets

de plus de 6 ans. Tous ces locataires bénéficient de par leurs ressources à l'entrée dans les lieux, d'un loyer conventionné;

- 2,9 % sont libres à la date de l'enquête;
- Plus de 80 % des logements ainsi acquis (82,8 %) sont donc occupés par des locataires qui bénéficient de par leurs ressources d'un loyer conventionné à l'APL (79,8 %), ou sur le point d'être attribués à des demandeurs de logement social (2,9 %).

Pour ce qui est des logements conventionnés possédés ou gérés depuis plusieurs années (7630 logements au 1^{er} octobre 2015):

- En moyenne, 82,6 % sont occupés par des locataires qui étaient déjà présents à la date de prise en gestion de l'opération par le bailleur social. Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté de l'opération. Il est de 66,5 % pour les opérations les plus anciennement réalisées de cette manière en 2006, et de 78,2 % pour les opérations réalisées en 2008. Les deux tiers de ces locataires, de par leur

niveau de ressources, bénéficient d'un loyer conventionné à l'APL (50,2 %); les autres se voient appliquer un loyer dérogatoire calé sur le loyer privé qu'ils acquittaient auparavant (32,4 %);

- 14,8 % sont occupés par des locataires entrés dans les lieux après l'engagement du conventionnement de l'opération par le bailleur social. Ce pourcentage augmente avec l'ancienneté de l'opération: Il est de 32,8 % pour les opérations les plus anciennement réalisées de cette manière en 2006, et de 19,3 % pour les opérations réalisées en 2008.

Tous ces locataires bénéficient de par leurs ressources à l'entrée dans les lieux, d'un loyer conventionné;

- 2,6 % sont libres à la date de l'enquête;
- Plus des deux tiers des logements possédés ou gérés depuis plusieurs années dont le conventionnement a été engagé par le bailleur social propriétaire (67,6 %) sont occupés par des locataires qui bénéficient de par leurs ressources d'un loyer conventionné à l'APL (65,0 %), ou sur le point d'être attribués à des demandeurs de logement social (2,6%).

5/ La dynamique de renouvellement des locataires de 2001 à 2015

À défaut de disposer d'un suivi annuel de la rotation dans les opérations d'acquisition conventionnement financées sur la période 2001-2014, un taux de rotation annuel moyen peut cependant être calculé à

partir des informations recueillies dans le cadre de l'enquête.

Pour ce qui est des logements acquis-conventionnés stricts, l'enquête fait apparaître que chaque année en

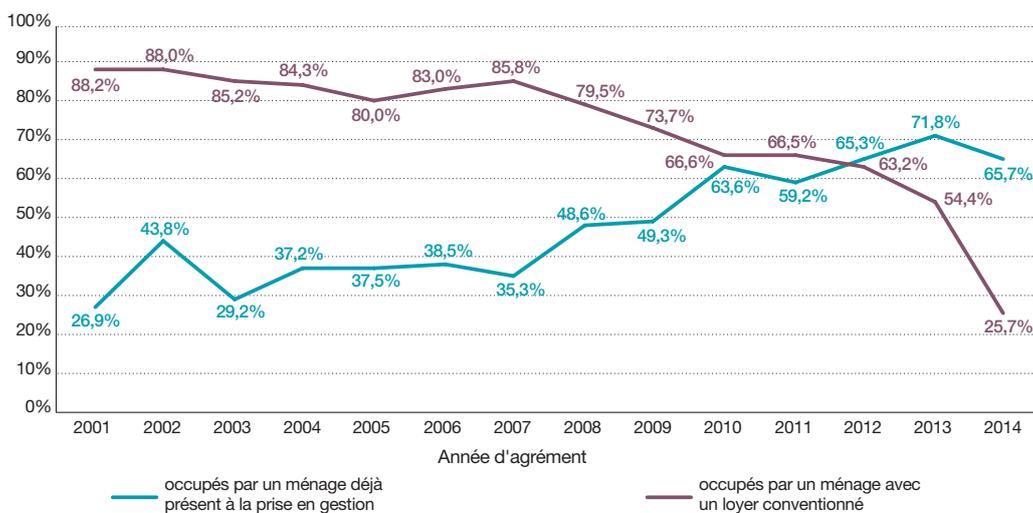
moyenne environ 7,4 % des logements occupés depuis l'origine se libèrent et peuvent être proposés à des demandeurs de logements sociaux. La proportion de ménages présents depuis l'origine est

d'autant plus faible que le conventionnement de l'opération est ancien, une partie des logements occupés à l'origine étant libérée chaque année. La part de logements occupés par des ménages ayant un loyer conventionné croît symétriquement avec l'ancienneté de l'agrément. Il semble cependant y avoir une certaine « stabilisation » au bout de quelques années : les opérations financées en 2001-2007 se caractérisent au 1^{er} octobre 2015 par un pourcentage de ménages déjà

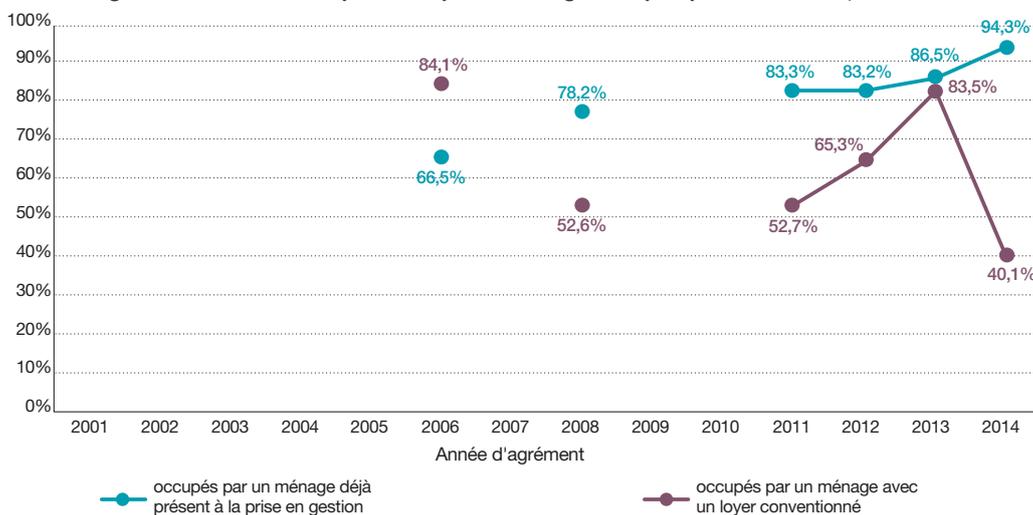
présents à la prise en gestion relativement comparable qui se maintient entre 30 % et 40 %, et par un plafonnement de la proportion de ménages occupants payant un loyer conventionné, compris entre 80 % et 90 %. La rotation importante des premières années semble ainsi s'atténuer au bout de quelques années (7 ans ?), certains ménages payant des loyers dérogatoires semblant avoir choisi de se maintenir dans les lieux malgré le conventionnement de l'opération.

En ce qui concerne les logements conventionnés qui étaient possédés ou gérés depuis plusieurs années, l'enquête fait apparaître que chaque année en moyenne environ 4,4 % des logements occupés depuis l'origine se libèrent et peuvent être proposés à des demandeurs de logements sociaux. Le recul est cependant insuffisant pour repérer des tendances.

Part des logements acquis conventionnés stricts, au 01/09/2015...



Part des logements conventionnés qui étaient possédés ou gérés depuis plusieurs années, au 01/09/2015...



Source : Apur, enquête Acquisition-Conventionnement 2015

Logements acquis-conventionnés stricts

Année d'agrément	Logements agréés				Ensemble
	occupés		vacants		
	Nombre	%	Nombre	%	
2001	1 569	83,1 %	318	16,9 %	1 887
2002	1 744	84,3 %	324	15,7 %	2 068
2003	845	76,1 %	265	23,9 %	1 110
2004	933	81,5 %	212	18,5 %	1 145
2005	434	75,2 %	143	24,8 %	577
2006	533	72,5 %	202	27,5 %	735
2007	255	68,2 %	119	31,8 %	374
2008	1 230	85,9 %	202	14,1 %	1 432
2009	1 098	78,6 %	299	21,4 %	1 397
2010	853	87,0 %	128	13,0 %	981
2011	330	86,4 %	52	13,6 %	382
2012	753	95,4 %	36	4,6 %	789
2013	236	91,1 %	23	8,9 %	259
2014	30	85,7 %	5	14,3 %	35
Ensemble	10 843	82,3 %	2 328	17,7 %	13 171

Logements au 01/09/2015...	Nombre	%
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer dérogatoire	2 277	17,2 %
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer conventionné	3 495	26,4 %
occupés par un ménage arrivé après la prise en gestion avec un loyer conventionné	7 054	53,4 %
libres d'occupant à la date d'enquête	388	2,9 %
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion	5 772	43,7 %
occupés par un ménage avec un loyer conventionné	10 549	79,8 %
Ensemble	13 214	100 %

Année d'agrément	Vacants à l'origine (VO)	Occupés à l'origine (OO)	Occupé par ménages présents à l'origine et au 1/09/2015 (PP)	Rapport entre présents depuis l'origine et occupés à l'origine (PP/OO)	Taux de remplacement annuel moyen*
2001	16,9 %	83,1 %	26,9 %	32,3 %	7,7 %
2002	15,7 %	84,3 %	43,8 %	52,0 %	4,9 %
2003	23,9 %	76,1 %	29,2 %	38,3 %	7,7 %
2004	18,5 %	81,5 %	37,2 %	45,7 %	6,9 %
2005	24,8 %	75,2 %	37,5 %	49,9 %	6,7 %
2006	27,5 %	72,5 %	38,5 %	53,1 %	6,8 %
2007	31,8 %	68,2 %	35,3 %	51,8 %	7,9 %
2008	14,1 %	85,9 %	48,6 %	56,6 %	7,8 %
2009	21,4 %	78,6 %	49,3 %	62,7 %	7,5 %
2010	13,0 %	87,0 %	63,6 %	73,2 %	6,1 %
2011	13,6 %	86,4 %	59,2 %	68,5 %	9,0 %
2012	4,6 %	95,4 %	65,3 %	68,4 %	11,9 %
2013	8,9 %	91,1 %	71,8 %	78,8 %	11,2 %
2014	14,3 %	85,7 %	65,7 %	76,7 %	23,3 %

Logements conventionnés possédés ou gérés depuis plusieurs années

Année d'agrément	Logements agréés					Ensemble
	occupés		vacants		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%		
2001	0	-	0	-	0	
2002	0	-	0	-	0	
2003	0	-	0	-	0	
2004	0	-	0	-	0	
2005	0	-	0	-	0	
2006	1 414	98,1 %	27	1,9%	1 441	
2007	0	-	0	-	0	
2008	581	93,3 %	42	6,7%	623	
2009	0	-	0	-	0	
2010	0	-	0	-	0	
2011	813	99,1 %	7	0,9 %	820	
2012	1 532	99,3 %	11	0,7 %	1 543	
2013	1 550	96,6 %	55	3,4 %	1 605	
2014	1 556	97,5 %	40	2,5 %	1 596	
Ensemble	7 446	97,6 %	182	2,4 %	7 628	

Logements au 01/09/2015...	Nombre	%
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer dérogatoire	2 474	32,4 %
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer conventionné	3 831	50,2 %
occupés par un ménage arrivé après la prise en gestion avec un loyer conventionné	1 129	14,8 %
libres d'occupant à la date d'enquête	196	2,6 %
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion	6 305	82,6 %
occupés par un ménage avec un loyer conventionné	4 960	65,0 %
Ensemble	7 630	100 %

Année d'agrément	Vacants à l'origine (VO)	Occupés à l'origine (OO)	Occupé par ménages présents à l'origine et au 1/09/2015 (PP)	Rapport entre présents depuis l'origine et occupés à l'origine (PP/OO)	Taux de remplacement annuel moyen ^(*)
2001	-	-	0,0 %	-	-
2002	-	-	0,0 %	-	-
2003	-	-	0,0 %	-	-
2004	-	-	0,0 %	-	-
2005	-	-	0,0 %	-	-
2006	1,9 %	98,1 %	66,5 %	67,8 %	4,2 %
2007	-	-	0,0 %	-	-
2008	6,7 %	93,3 %	78,2 %	83,8 %	2,5 %
2009	-	-	0,0 %	-	-
2010	-	-	0,0 %	-	-
2011	0,9 %	99,1 %	83,3 %	84,0 %	4,3 %
2012	0,7 %	99,3 %	83,2 %	83,8 %	5,7 %
2013	3,4 %	96,6 %	86,5 %	89,5 %	5,4 %
2014	2,5 %	97,5 %	94,3 %	96,7 %	3,3 %

(*) – Ce taux de remplacement est égal à : $r = \left(\frac{PP}{OO} \right)^{1/(2015-N)} - 1$

PP = nombre des ménages présents depuis le conventionnement. OO = nombre des logements occupés à l'origine. N = l'année d'agrément.

Conclusion

En conclusion sur les 20800 logements « acquis-conventionnés » au cours des années 2001 à 2014 ayant pu être enquêtés, plus de 15500 sont déjà occupés par des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds du logement social ou sont en attente d'attribution. Les ménages occupants ces logements bénéficient d'un loyer conventionné. Parmi eux plus de 8100 ont bénéficié de l'attribution d'un logement social depuis le conventionnement de l'immeuble, tandis que plus de 7300 habitaient déjà sur place.

Dans ces mêmes opérations, plus de 4700 logements sont encore occupés par des loca-

taires anciens ayant des revenus supérieurs aux plafonds du logement social. Ils occupent 22,7 % des logements « acquis-conventionnés ». Conformément à la réglementation, ces locataires paient un loyer dérogatoire calé sur le loyer privé qu'ils acquittaient auparavant. Leur proportion diminue avec le temps.

L'acquisition-conventionnement constitue de ce fait l'un des modes opératoires capables de créer un nombre significatif de logements sociaux sur un territoire parisien très contraint et dans un contexte où les opportunités pour construire sont peu nombreuses, notamment dans les arrondissements les plus déficitaires en logement social.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la DRIEA, l'Insee, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, la Société du Grand Paris, Eau de Paris, la communauté d'agglomération d'Est Ensemble, l'Epauprif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, la communauté d'agglomération Seine-Amont, le SIAAP, le SIFUREP, le SIPPAREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom et la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris.



Directrice de la publication

Dominique ALBA

Note réalisée par

Jean-François ARENES

Sous la direction de

Audry JEAN MARIE

Cartographie

Christine DELAHAYE

Mise en page

Apur

www.apur.org