

L'accès au logement social à Paris

Analyse de la demande
de logement social et bilan
des propositions et des
attributions de logements
sociaux à Paris en 2011



L'Observatoire du Logement et de l'Habitat de Paris

L'observatoire du logement et de l'habitat de Paris (OLHP) a été officiellement créé par délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 mai 2006, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ayant prévu la mise en place d'observatoires de l'habitat dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) et de la délégation au département de la compétence pour l'attribution des aides au logement.

L'observatoire a pour objectifs de centraliser les connaissances sur le logement au sein d'une base de données, de suivre les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH et d'impulser des études en vue d'orienter les politiques de logement avec la participation des partenaires associés.

L'observatoire est une structure partenariale dont le comité d'orientation rassemble des conseillers de Paris, des représentants de l'État et de la Région et les autres partenaires institutionnels du secteur: AORIF, SEM, 1 %, Notaires, Promoteurs constructeurs, UNPI, URIOPSS, IAU IdF, OLAP et ADIL75. Par ailleurs, en tant que de besoin, d'autres organismes impliqués sur les questions de logement à Paris peuvent être associés au comité.

Le CRETEIL, laboratoire de recherche pluridisciplinaire de l'Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris XII), exerce une mission de conseil scientifique permanent.



La Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris et la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France ont collaboré au présent document.



Directrice de la publication : Dominique Alba

Étude réalisée par : Jean-François Arènes

Avec le concours : de la DRIHL Ile-de-France, de la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, des CIL et d'Action Logement, de Paris Habitat et des autres bailleurs sociaux présents sur le territoire parisien.

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie, traitement des données : Christine Delahaye, Gustavo Vela

Maquette : Jean-Christophe Bonijol

Photographie de couverture : © Apur - Hanna Darabi

6-8 rue des Thermopyles, 75014 Paris - Logement social - Paris Habitat

14 logements et une maison relais de 17 studios - BBC - Agence SOA

www.apur.org

Sommaire

Le parc social parisien..... 9

Le parc existant..... 11

197 414 logements sociaux SRU en service au 1^{er} janvier 201111

255 000 logements gérés sur le territoire parisien par les bailleurs sociaux
au 1^{er} janvier 201212

L'offre nouvelle..... 14

La croissance du parc de logements sociaux SRU14

6 233 nouveaux logements sociaux financés au cours de l'année 201114

4 838 logements livrés au cours de l'année 201116

La demande de logement social 19

Les modalités de la demande de logement social en Île-de-France et leur évolution récente..... 21

Les conditions à remplir pour être demandeur de logement21

L'évolution du dispositif de gestion des demandes de logement en Île-de-France
et l'impact sur les statistiques22

96 086 ménages parisiens demandeurs d'un logement social à Paris au 31 décembre 2011, dont 20 498 ménages habitant déjà un logement social..... 23

La croissance du nombre de ménages parisiens demandant un logement à Paris24

Le renouvellement de la demande émanant des parisiens25

Le profil social des demandeurs parisiens29

Les conditions de logement des demandeurs parisiens 34

Le statut d'occupation des demandeurs parisiens34

La surface des logements occupés par les demandeurs parisiens35

Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs parisiens... 36

Les motifs des demandes36

Les attributions de logements sociaux..... 39

Les modalités d'accès au logement social 41

Les droits de réservation41

Mise à disposition des logements, désignation des candidats et attribution des logements...44

Les conditions d'accès aux logements45

12 000 ménages demandeurs d'un logement ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2011..... 46

Rotation et mobilité dans les logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux46

Les attributions de logements familiaux par catégorie et par bailleur48

Les attributions de logements familiaux par arrondissement.....49

Les attributions de logements familiaux par contingent de réservation50

Les attributions de logements familiaux par arrondissement et contingent de réservation.....52

Mises à disposition et attributions de logements familiaux du point de vue des réservataires 53

Les réservataires enquêtés53

9 333 ménages relogés en 2011 sur le contingent des principaux réservataires58

La loi DALO	61
La loi DALO et la commission de médiation du droit au logement opposable	61
La mise en œuvre du droit au logement opposable en 2011	62
L'accord collectif départemental	63
Principales règles de l'Accord Collectif Départemental de Paris	63
Les chiffres clés	63
L'activité des commissions de l'Accord Collectif Départemental	63
Les mises à disposition de logement	64
Les ménages relogés en 2011.....	64
Conclusion	67
Synthèse des résultats	71
Annexes	75

Le parc social parisien

© Apur - Paris 18^e



© Apur - Paris 13^e



© Apur - Paris 13^e



© Apur, J.M. Schromburg - Paris 20^e



© Apur - Paris 13^e



© Apur - Paris 13^e



© Apur - Paris 13^e



© Apur, David Boureau - Paris 17^e



Le parc social parisien

Les immeubles constituant le parc de logement social parisien se caractérisent par une grande diversité morphologique et architecturale qui est liée à l'échelonnement des constructions depuis le début du XX^e siècle. Les premières cités ouvrières sont antérieures à 1914. Au cours des années 1920-1930, les ensembles d'habitations à bon marché de la ceinture de Paris (HBM) ont été édifiés. Dans les années 1960-1970, ce sont des tours et des barres ainsi que des ensembles complexes sur dalles qui ont été bâtis. Enfin, des immeubles au gabarit plus modeste ont été construits dans les années 1980-1990-2000, et plusieurs opérations ont consisté à transformer en logement social des immeubles anciens présentant un intérêt architectural.

Sont ici présentés les principaux chiffres décrivant le parc social parisien : le nombre de logements et son évolution, la structure du parc existant et les tensions qui l'affectent.

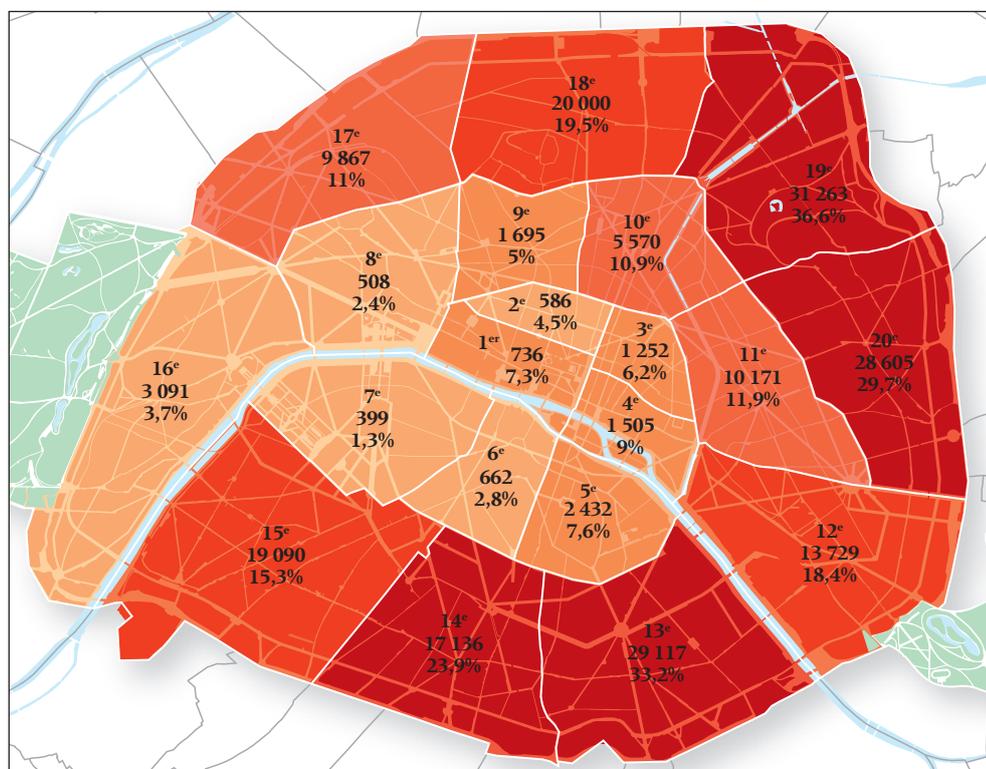
Le parc existant

197 414 logements sociaux SRU en service au 1^{er} janvier 2011

Les logements sociaux au sens strict et qui seuls sont comptabilisés comme tels par la loi sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris.

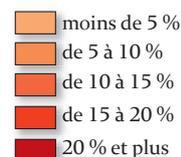
Au total, l'administration a décompté 197 414 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2011. Ils représentent 17,13 % des résidences principales contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

Les logements considérés ont été financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLA I), en Prêt locatif à usage social (PLUS) ou en Prêt locatif social (PLS) ou dans le cadre de dispositifs plus anciens (HLM, PLA, etc)⁽¹⁾.



Les logements sociaux SRU - 2011

Rapport entre le nombre de logements sociaux SRU et le nombre de résidences principales



197 414 logements sociaux soit 17,1 %

Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2011, DRIHL de Paris, 2012

Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012 n'est pas encore connu mais, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2011⁽²⁾, le nombre de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2012 peut être estimé à 202 214, soit 17,6 % des résidences principales⁽³⁾.

Comme le montre la carte ci-dessus, la plupart des immeubles de logements sociaux SRU sont implantés dans les arrondissements périphériques. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements réunissent 45,1 % de ces logements au 1^{er} janvier 2011, tandis que les dix premiers arrondissements, d'urbanisation plus ancienne, concentrent 7,5 % des logements sociaux de la Capitale.

1 - Les logements financés en PLI et les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte ne sont pas comptabilisés.

2 - Estimation à partir de l'enquête sur les livraisons de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012, réalisée par la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris.

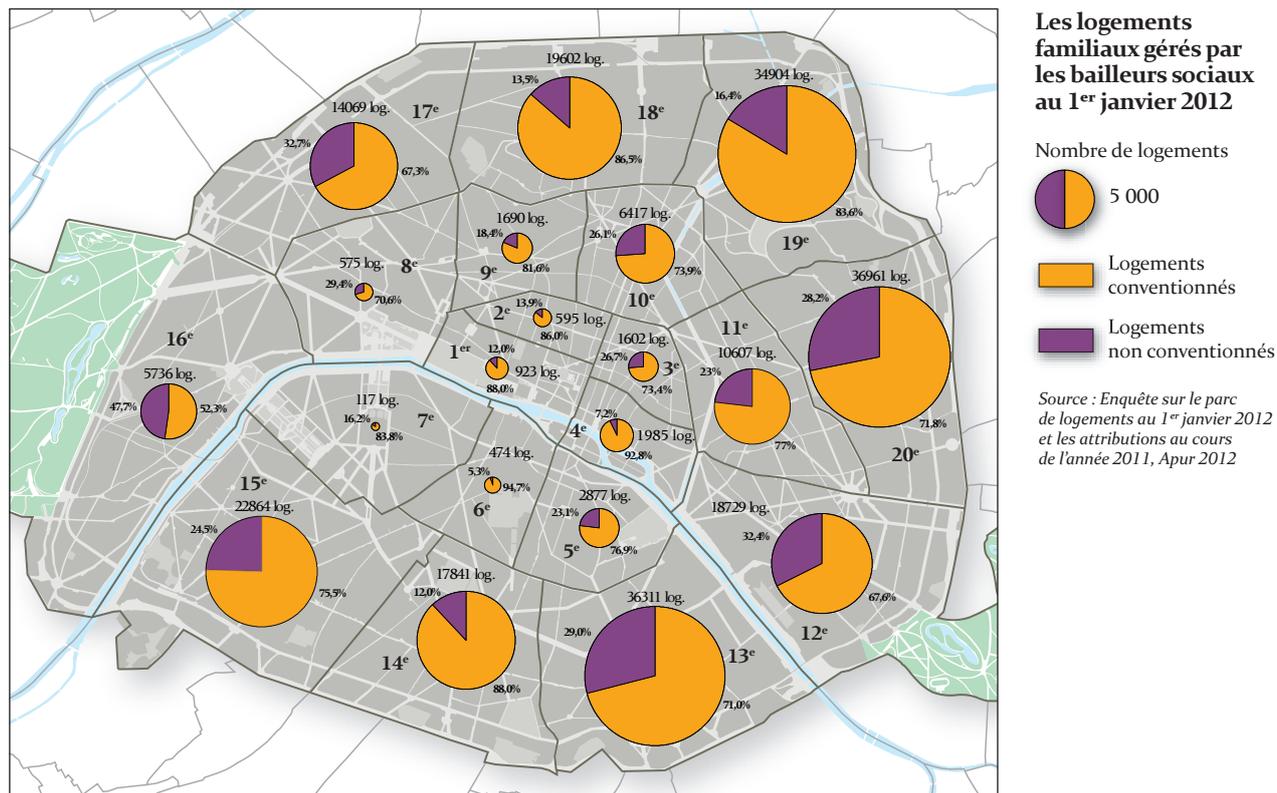
3 - Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2010 à 2011.

255 000 logements gérés sur le territoire parisien par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012

Plus de 235 000 logements familiaux

Une enquête a été réalisée par l'Apur en avril 2012 sur le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012.

Les bailleurs enquêtés ⁽⁴⁾ ont déclaré gérer 234879 logements familiaux au 1^{er} janvier 2012, dont 178 341 logements conventionnés au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) et 56 538 logements non conventionnés intermédiaires de type PLI et assimilés ou à loyer libre. Si on corrige les non-réponses ⁽⁵⁾, ce sont en tout 237 816 logements familiaux qui sont gérés au 1^{er} janvier 2012 sur le territoire parisien par les bailleurs sociaux.



La majorité des logements gérés par les bailleurs sociaux sont situés dans les arrondissements périphériques, notamment dans les 20^e, 19^e et 13^e arrondissements.

Les deux principaux bailleurs parisiens sont Paris Habitat et la RIVP. Paris Habitat à lui seul gère 46,5 % des logements familiaux des bailleurs sociaux et la RIVP gère 19,5 % de ce total. Certains bailleurs ont un parc principalement constitué de logements non conventionnés au sens de la loi SRU.

4 - Tous les bailleurs gérant plus de 50 logements sociaux familiaux selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2011 ont été enquêtés.

5 - Pour tenir compte des bailleurs non enquêtés ou qui n'ont pas répondu, le nombre de logements familiaux de l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2011 et le nombre de logements SRU livrés au cours de l'année 2011 pour ces quelques bailleurs peuvent être ajoutés au résultat. Ce calcul permet d'aboutir à un total de 237 816 logements familiaux gérés au 1^{er} janvier 2012 par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien.

Les logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, par bailleur

Bailleur	Conventionné	Non conventionné	Total général
PARIS HABITAT	92 137	17 166	109 303
RIVP	30 260	15 673	45 933
Immobilière 3F	10 468	2 233	12 701
SGIM	4 303	7 343	11 646
ICF - LA SABLIÈRE	6 675	769	7 444
EFIDIS	5 340	181	5 521
SIEMP	2 606	1 903	4 509
SNI	1 600	2 727	4 327
LOGEMENT FRANÇAIS/LOGEMENT FRANCILIEN	2 995	114	3 109
HSF	1 800	691	2 491
OGIF	52	2 360	2 412
BATIGERE	2 054	192	2 246
FONDATION LEBAUDY	568	1 552	2 120
DOMAXIS	1 866	173	2 039
TOIT et JOIE	1 780	147	1 927
FRANCE HABITATION	1 716	97	1 813
COOPÉRATION ET FAMILLE	1 555	182	1 737
LOGIS TRANSPORT	1 429	278	1 707
SEMIDEP	1 552	143	1 695
RÉSIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	481	762	1 243
LOGIREP	722	395	1 117
ANTIN RÉSIDENCES	1 064	0	1 064
ERIGERE	775	273	1 048
Autres bailleurs (moins de 1 000 logements)	4 543	1 184	5 727
Ensemble	178 341	56 538	234 879

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apr 2012

Plus de 17 000 logements temporaires (résidences sociales, foyers...)

En plus de ces logements familiaux, les bailleurs sociaux parisiens gèrent également des logements temporaires (Résidences sociales, foyers...) qui se distinguent des logements familiaux par un fonctionnement plus collectif⁽⁶⁾. Selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2011, l'ensemble des logements SRU non familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux est estimé à 17 198 logements⁽⁷⁾.

Ce sont ainsi plus de 255 000 logements SRU et non SRU qui sont gérés par des bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2012. Les logements non SRU non familiaux ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

6- Les logements en résidences sociales et foyers constituent plutôt des logements temporaires, et se caractérisent par des lieux de vie collectifs (cuisines) et une petite taille des logements plutôt adaptés pour des personnes seules.

7- Il peut s'agir de logement ou d'équivalent logement pour les résidences qui proposent des places ou des lits.

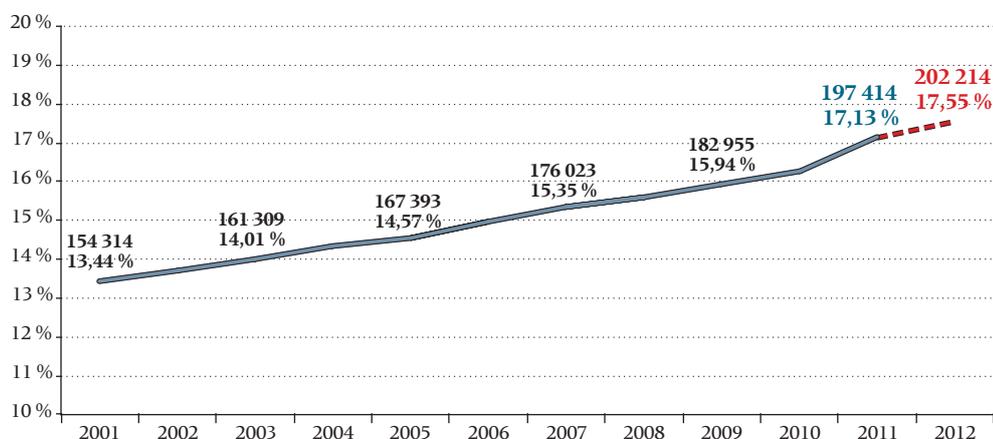
L'offre nouvelle

La croissance du parc de logements sociaux SRU

L'inventaire réalisé chaque année par l'État depuis 2001 permet de suivre l'accroissement du parc de logements sociaux, au sens de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU). L'article 55 de la loi SRU fixe un objectif de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales aux communes franciliennes de plus de 1 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Au 1^{er} janvier 2011, selon cet inventaire, Paris compte 197 414 logements sociaux. Ce chiffre marque une augmentation de 10 497 logements par rapport au 1^{er} janvier 2010 et de 43 100 logements par rapport au 1^{er} janvier 2001. Le pourcentage de logements sociaux SRU est ainsi passé de 13,4 % au 1^{er} janvier 2001 à 17,1 % au 1^{er} janvier 2011.

Évolution 2001-2011 et prévision 2012 du nombre de logements sociaux SRU à Paris et de la part parmi les résidences principales



Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2011, DRIHL de Paris, 2011

6 233 nouveaux logements sociaux financés au cours de l'année 2011

En 2011, 6 233 nouveaux logements sociaux ont été agréés⁽⁸⁾ et financés à Paris.

Depuis 2001, le nombre de logements agréés annuellement à Paris s'est progressivement accru : depuis 2007, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année et la barre des 7 000 a été franchie en 2010. Au total, 55 482 logements ont été agréés et financés depuis 2001. Plus du tiers de ces logements ont été créés dans les arrondissements du centre et de l'ouest, les plus mal dotés en logements sociaux (du 1^{er} au 9^e et du 14^e au 17^e).

Par type de financement

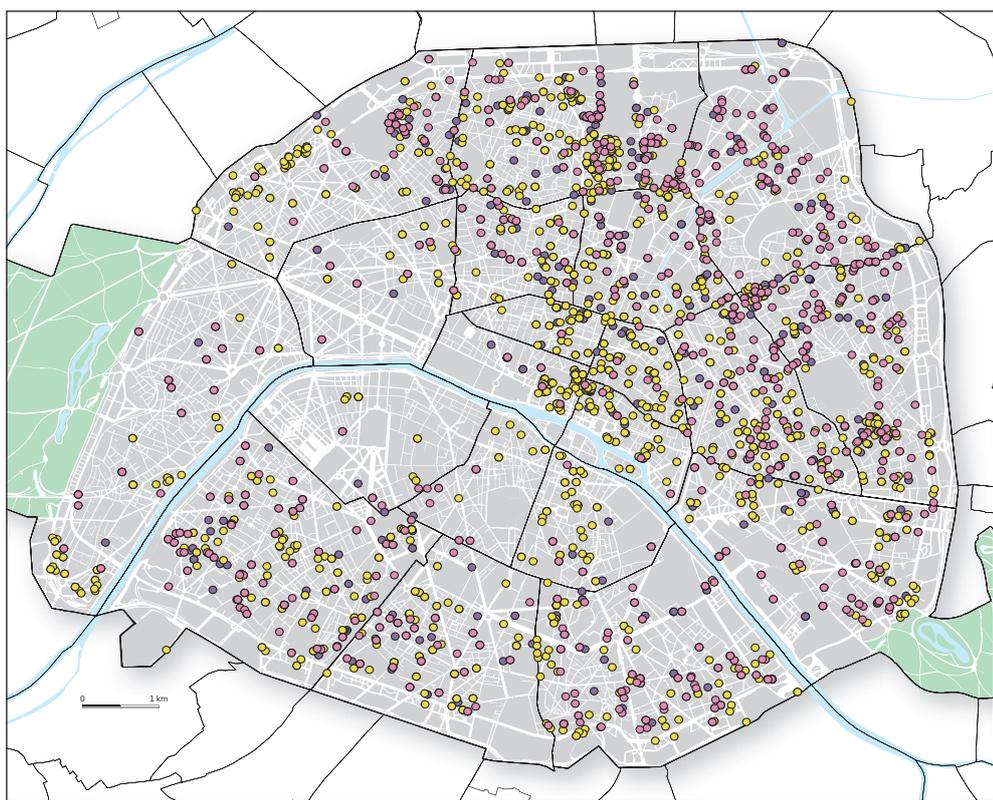
Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLA I) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Les logements financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU⁽⁹⁾.

Les 6 233 logements agréés et financés en 2011 à Paris se répartissent en 28 % de PLA I, 47 % de PLUS et 26 % de PLS.

8- L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.

9- D'autres catégories de logements ont été financées sur le territoire parisien au cours du temps. Notamment des logements PLI (prêts locatifs intermédiaires) ont été construits à Paris par les organismes constructeurs soit à l'aide d'un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (dans la majorité des cas), soit sur fonds propres. Leur accès est soumis à un plafond de ressources révisé régulièrement, mais ils ne sont pas considérés comme des logements sociaux par la loi SRU.

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2011 selon le type de financement



Par mode de production

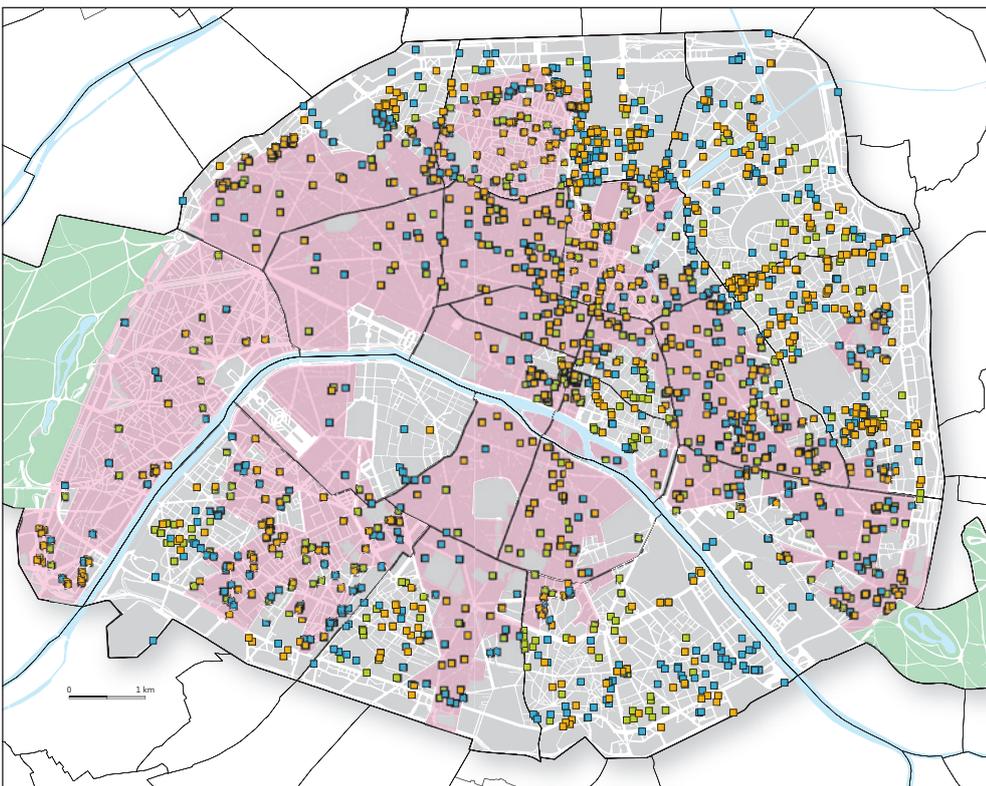
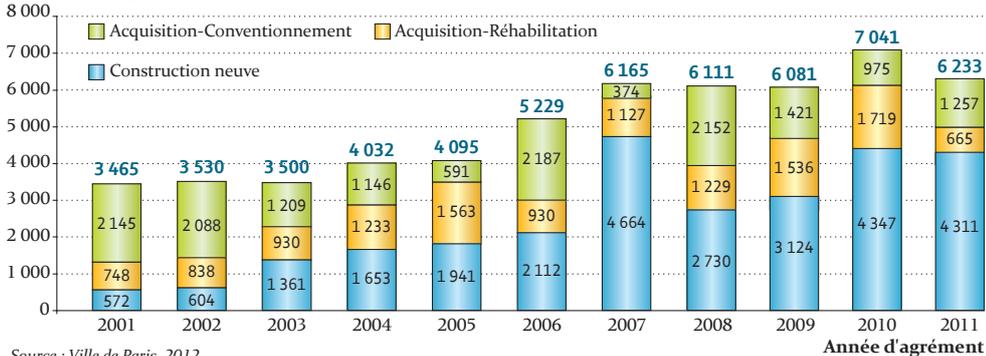
Les logements sociaux nouveaux proviennent de trois sources : la construction de nouveaux immeubles, la réhabilitation complète d'immeubles vétustes parfois préalablement libérés de leurs occupants, l'achat d'immeubles de logements vendus sur le marché immobilier.

Les 6 233 logements agréés et financés en 2011 à Paris se répartissent en 69 % de logements neufs à construire, 11 % de logements à réhabiliter (acquisition-réhabilitation) et 20 % de logements à conventionner « sans travaux » (acquisition-conventionnement).

C'est le montant des travaux engagés une fois l'acquisition réalisée qui fait la distinction entre les opérations en acquisition-réhabilitation et en acquisition-conventionnement. Si les travaux sont importants et que leur montant excède 20 % du coût d'acquisition, l'opération est considérée comme une opération d'acquisition-réhabilitation. Si l'acquisition n'est pas suivie de travaux ou si ceux-ci représentent 20 % ou moins du coût total de l'acquisition, l'opération est considérée comme une opération d'acquisition-conventionnement.

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2011 selon le mode de production

Nombre de logements



Logements sociaux agréés à Paris entre 2001 et 2011 selon le mode de production et zone de déficit en logement social

- Construction
- Acquisition réhabilitation
- Acquisition conventionnement
- Périmètre de déficit en logement social

Source : Ville de Paris, 2012

4 838 logements livrés au cours de l'année 2011

En 2011, la Direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris a pris le relais de l'Apur pour réaliser un suivi opérationnel des livraisons de logements sociaux financés sur le territoire parisien.

Les logements sociaux livrés

Au cours de l'année 2011, 4 838 logements sociaux financés en 2011 ou au cours des années précédentes ont été livrés. À titre de comparaison, en 2010, seulement 2 839 logements avaient été livrés.

Ils se répartissent en 1 375 logements PLA I, 2 301 logements PLUS et 1 162 logements PLS. Près de la moitié de ces logements (2 111 logements) sont issus d'opérations de construction neuve.

Les causes de blocages et des retards de livraison

Une enquête réalisée en octobre 2011 par la DLH avait pour objectif d'identifier les principales difficultés rencontrées par les bailleurs parisiens dans le processus de réalisation des logements sociaux financés.

En effet, les différentes enquêtes de l'Apur avaient permis d'identifier qu'au cours des 15 dernières années, les délais de livraison moyens constatés ou prévus des opérations ont varié sensiblement, tous modes de productions confondus. Le délai moyen de livraison des opérations était de 28 mois avant 2001, 19 mois sur la période 2001-2004 et 31 mois sur la période 2005-2008. Il a été estimé à 31 mois également sur la période 2009-2010. Cet allongement du délai moyen est apparu essentiellement lié à l'augmentation de la proportion de construction neuve dans l'ensemble des opérations et à l'accroissement des délais de livraisons de ces mêmes constructions neuves. Les délais de livraison constatés ou prévus des opérations de construction neuve notamment se sont ainsi sensiblement allongés de 2001 à 2010 : 2 ans et 4 mois en moyenne pour les agréments 2001-2004, 3 ans et 8 mois en moyenne pour les agréments 2005-2008, 3 ans et 1 mois pour les agréments 2009 et 2010.

L'enquête de la DLH a permis d'identifier les principales causes de retards et de blocages des opérations non encore livrées :

- **Recours contentieux sur permis :** 14 opérations représentant 811 logements (dont 287 logements dans le 16^e arrondissement) sont ou ont été bloquées ou retardées par des contentieux et recours sur permis de construire
- **Relogements :** les délais nécessaires au relogement temporaire ou définitif de ménages habitant sur les sites d'opérations induisent des retards dans la livraison de certaines opérations : plus de 2 200 logements seraient ainsi retardés en raison de difficultés de relogements préalables. Le nombre de logements retardés représente plus de 7 fois le nombre de relogements à effectuer.
- **Aspects patrimoniaux** (Commission du Vieux Paris et Architecte des Bâtiments de France) : Les bailleurs ont signalé 3 opérations (59 logements) bloquées et 13 opérations (239 logements) retardées par la Commission du Vieux Paris (CVP). Depuis l'enquête, la majorité des difficultés semble cependant résolue : les permis de construire ont ainsi été obtenus pour 11 d'entre elles, et 3 sont en cours. Les oppositions des ABF concernent souvent les mêmes adresses que la CVP. Le contexte parisien d'intervention dans des secteurs denses et à forte composante patrimoniale, comme la multiplicité des acteurs, et les objectifs de performance énergétique ambitieux, tendent à rallonger les délais moyens d'instruction.
- **Services de la Ville :** 4 opérations (198 logements) ont été déclarées par les bailleurs bloquées du fait des services de la Ville. Les conflits se sont finalement réglés pour 3 d'entre elles depuis l'enquête. Les retards occasionnés par les services de la Ville (modification de programme à la demande de la mairie d'arrondissement, demandes spécifiques de la Direction de la Voirie et des Déplacements, retard dans une division parcellaire) semblent cependant relativement rares au regard des déclarations des bailleurs dans l'enquête.
- **Concessionnaires :** plusieurs bailleurs ont signalé des retards liés à des difficultés de coordination avec certains concessionnaires (notamment Eau de Paris et ErDF). 16 opérations (479 logements) étaient concernées à la date d'enquête. De manière générale, ces difficultés ne sont pas bloquantes mais elles ont tendance à allonger le délai de livraison.
- **Marchés de travaux infructueux :** les appels d'offres infructueux sont également une cause de retard dans les livraisons : 26 opérations (557 logements) sont ainsi signalées comme retardées pour cette raison par les bailleurs.

Cette enquête a permis d'identifier les causes de blocage ou de retard les plus fréquentes et il sera dorénavant possible à la Ville et aux bailleurs de travailler préventivement sur ces éventuelles difficultés.

La demande de logement social

La demande de logement social à Paris

Les modalités de la demande de logement social en Île-de-France et leur évolution récente

Les conditions à remplir pour être demandeur de logement

Les modalités de la demande de logement social ont évolué au cours de l'année 2011, en particulier en Île-de-France : depuis fin mars 2011, l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional. Le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national⁽¹⁰⁾. En Île-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'usager peut solliciter jusqu'à cinq communes situées dans la région. Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional de demandeur de logement.

Les conditions à remplir pour être inscrit au fichier des demandeurs demeurent : il s'agit d'une part d'être majeur, d'autre part de séjourner régulièrement en France. Il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande.

En Île-de-France, le formulaire de demande complet accompagné d'une pièce d'identité, peut être déposé auprès d'un des guichets enregistreurs recensés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en Île-de-France (DRIHL Île-de-France) :

- un organisme HLM francilien ;
- la mairie de sa résidence actuelle⁽¹¹⁾.

Toute première demande de logement HLM en Île-de-France fait l'objet d'un enregistrement et donne lieu à la délivrance ou à l'envoi dans un délai maximal d'un mois d'une attestation comportant :

- les noms, prénoms, et adresses du demandeur ;
- les noms et adresses de l'organisme qui a procédé à l'enregistrement ;
- un numéro régional unique ;
- la liste des organismes disposant de logements sociaux sur les communes demandées⁽¹²⁾ ;
- la date du dépôt de la première demande ou du renouvellement de cette demande ;
- le délai à partir duquel le candidat peut saisir une commission de médiation au titre de son droit à un logement opposable (Dalo) ainsi que l'adresse, et les modalités de saisine ;
- la durée de validité, les modalités de renouvellement et conditions de radiation de la demande.

L'obtention d'un numéro unique régional garantit l'enregistrement de la demande, qui peut donner lieu à une instruction (demande de pièces justificative) mais n'assure pas une priorité pour son traitement.

Les demandes de logements ont une durée de validité d'un an et doivent être renouvelées à ce terme.

10- Le formulaire Cerfa n° 14069*01.

11- Il est également possible de déposer sa demande auprès du service social de son administration, si le demandeur est fonctionnaire ; ou auprès de son employeur, si le demandeur est salarié d'une entreprise du secteur privé (autre qu'agricole) de plus de 20 personnes. Toutefois, en Île-de-France, ces services n'enregistrent pas directement les demandes. Ils les transmettent aux bailleurs pour enregistrement. Il est donc recommandé par la DRIHL de déposer directement sa demande auprès de la commune à laquelle le ménage est rattaché.

12- ou le moyen d'accéder à cette information...

L'évolution du dispositif de gestion des demandes de logement en Île-de-France et l'impact sur les statistiques

Les changements qui affectent le dispositif de gestion des demandes de logement en Île-de-France ont un impact important sur les statistiques de la demande de logement.

Les nouvelles modalités de dépôt des demandes de logement (formulaire unique national, possibilité de s'inscrire auprès de multiples organismes franciliens) et l'extension des choix possibles en matière de localisation pour les demandeurs (5 communes à l'échelle francilienne, et non plus seulement à l'échelle départementale) font que l'analyse de la demande de logement à Paris ne peut plus se limiter aux seuls demandeurs qui ont fait la démarche de s'inscrire auprès des services de la Ville de Paris.

La délicate mise en place opérationnelle du dispositif et notamment le calage des modalités de transmission des informations entre les différents organismes qui peuvent procéder aux enregistrements, fait qu'il n'est pas possible d'élaborer en 2012 des statistiques pertinentes à l'échelle du nouveau dispositif. Il n'est notamment pas possible de quantifier précisément le nombre de demandeurs franciliens de logement qui ont mentionné Paris parmi leur choix de commune de relogement.

Au cours de l'année 2011, plus de 126 000 candidats parisiens et non parisiens se sont inscrits directement auprès des services de la Ville de Paris (126 539 demandes étaient encore actives au 31/12/2011) pour demander un logement dans Paris. Toutefois, à ces ménages, il faudrait ajouter les ménages demandeurs supplémentaires qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme francilien pouvant procéder à l'enregistrement d'une demande, en indiquant Paris dans leur choix de commune.

On peut considérer que la demande de logement à Paris émanant de ménages parisiens est quantifiable par le fichier parisien des demandeurs de logement géré par la Ville de Paris. Il y a peu de chance qu'un demandeur parisien qui souhaite un logement à Paris, fasse sa demande de logement auprès d'un autre organisme que la Ville de Paris ou un bailleur parisien.

En revanche, limiter la demande non parisienne portant sur Paris aux seuls demandeurs non parisiens qui ont fait la démarche de s'inscrire directement auprès des services de la Ville de Paris n'est pas satisfaisant.

Le présent exercice d'analyse de la demande de logement à Paris est donc limité en cette année 2012, aux seules demandes émanant de ménages parisiens ayant une demande active dans le système de gestion de la demande de la Ville de Paris au 31/12/2011.

96 086 ménages parisiens demandeurs d'un logement social à Paris au 31 décembre 2011, dont 20 498 ménages habitant déjà un logement social

Au 31 décembre 2011, 96 086 ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris. Environ 8 % des ménages parisiens ⁽¹³⁾ sont demandeurs d'un logement social à Paris.

Un éclairage particulier est fait cette année sur les demandeurs de logement qui sont déjà locataires dans le parc social. En effet, 20 498 ménages habitant un logement social à Paris souhaitent échanger leur logement contre un logement plus grand ou parfois plus petit, ou adapté à leur situation de santé et/ou de handicap. Ils représentent 21,3 % des demandeurs parisiens et plus de 10 % des ménages parisiens locataires du parc social. Ces ménages souhaitant « muter » au sein du parc social font l'objet de différents zooms tout au long du présent document.

Près de la moitié de ces demandeurs (47,7 %) ont Paris Habitat comme bailleur, et 18,7 % d'entre eux habitent un logement géré par la RIVP. À titre de comparaison, ces deux bailleurs représentent respectivement 48,1 % et 20,2 % de l'ensemble des logements sociaux (SRU et non SRU) existants sur le territoire parisien.

Bailleur actuel des demandeurs de logement déjà locataires du parc social

Société du logement actuel	Demandeurs	%
PARIS HABITAT	9 782	47,7 %
RIVP	3 840	18,7 %
SGIM	1 168	5,7 %
IMMOBILIÈRE 3F	965	4,7 %
SIEMP	516	2,5 %
LA SABLIERE - PARIS 13	353	1,7 %
SAGECO	231	1,1 %
LE LOGEMENT FRANCILIEN - LA DÉFENSE	217	1,1 %
HABITAT SOCIAL Français	207	1,0 %
SEMIDEP	199	1,0 %
SNI IDF - PARIS	180	0,9 %
APHP	177	0,9 %
TOIT ET JOIE	171	0,8 %
DOMAXIS GIE	151	0,7 %
BATIGERE	119	0,6 %
RES. LOGT DES FONCTIONNAIRES	118	0,6 %
COOPÉRATION ET FAMILLE	111	0,5 %
LOGIS TRANSPORTS	107	0,5 %
FONDATION MADAME JULES LEBAUDY	100	0,5 %
Bailleurs avec moins de 100 demandeurs	1 786	8,7 %
Ensemble	20 498	100 %

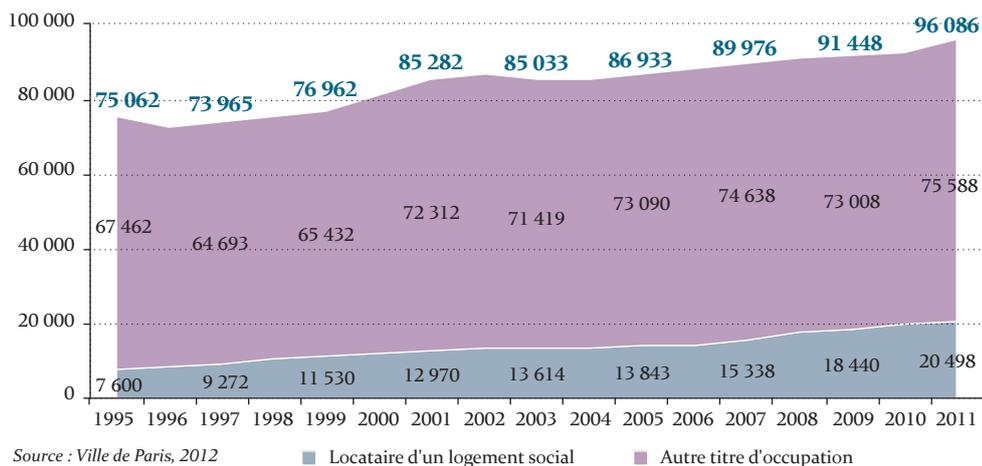
Source : Ville de Paris, 2012

13- Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au nombre de ménages parisiens en 2008 (RP 2008, INSEE)

La croissance du nombre de ménages parisiens demandant un logement à Paris

En 2011, la croissance de la demande émanant de ménages parisiens est de +3,6 %. En volume, le nombre de demandeurs parisiens a augmenté de 3 374 candidats contre seulement 1 264 candidats supplémentaires en 2010. Toutefois, cette croissance s'explique par les nouvelles modalités d'enregistrement de la demande de logement qui s'appliquent depuis 2011 à certains publics (Salariés relevant des CIL, fonctionnaires). Les ménages correspondant se voyaient attribuer jusqu'alors un numéro unique départemental au stade de la désignation, sans avoir pour autant été enregistrés statistiquement comme demandeur de logement. L'ensemble de ces ménages est aujourd'hui pris en compte dans le fichier des demandeurs.

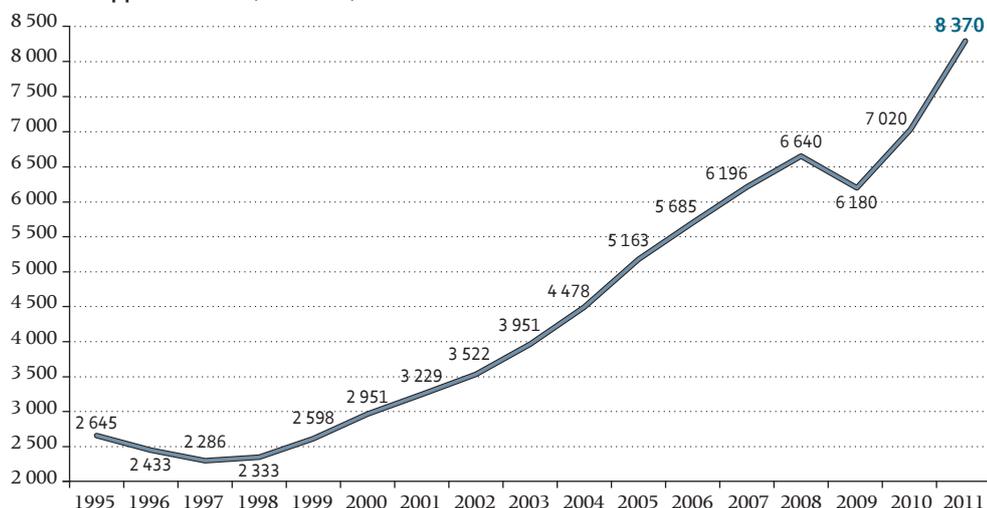
Nombre de demandeurs parisiens, dont demandeurs déjà locataires du parc social Évolution 1995 – 2011



Les changements de mode de vie et notamment l'augmentation des séparations et la recombinaison des familles contribuent à expliquer l'augmentation du nombre de demandeurs sur longue période. Mais c'est la hausse soutenue du coût du logement parisien au cours de la dernière décennie qui est le principal facteur explicatif de cette croissance au cours des 10 dernières années.

La part des ménages déjà locataires du parc social parmi les demandeurs est passée de manière progressive de 10,1 % en 1995 à 21,3 % en 2011. La hausse a une double origine administrative et économique. Administrative, car l'obligation de s'inscrire comme demandeur pour bénéficier d'une mutation de logement a été sensiblement renforcée au fil du temps⁽¹⁴⁾, de même que l'obligation d'enregistrement préalable qui s'est généralisée à toutes les catégories de demandeurs (fonctionnaires, salariés relevant des CIL). Économique car la forte montée des prix de vente et des loyers observée de 1998 à 2011 rend particulièrement difficile l'accès au logement privé parisien : elle incite les ménages à se tourner vers le parc social ou pour ceux qui sont déjà en place, à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année.

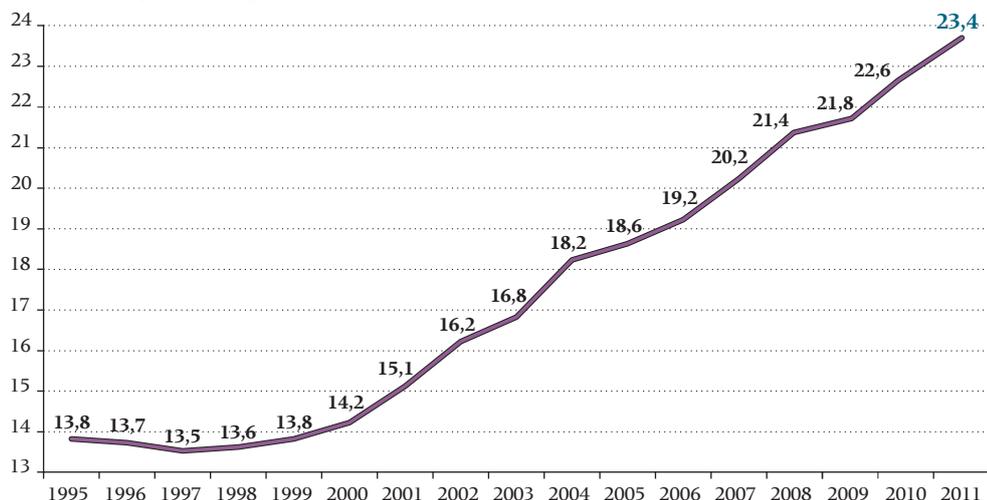
Prix des appartements (euros/m²)



Source : Base Bien, Notaires Paris-Île-de-France, 2012
Données : prix des appartements anciens sous-jacents aux indices Notaires Insee - Prix du T3 de l'année N

14- Un rapport de la chambre régionale des comptes avait établi en 1994 qu'un certain nombre d'échanges s'effectuaient au sein du parc social sans que les bénéficiaires ne soient inscrits au fichier des demandeurs de logement. L'obligation est aujourd'hui bien mieux respectée.

Loyers libres, emménagés dans l'année (euros/m²)



Source : Olap, 2012

En 2011, les prix atteignent des sommets inédits et s'inscrivent en forte hausse par rapport à l'année 2010 (+19 % sur une année !). Et les loyers du parc privé continuent de croître à un rythme élevé.

Enfin, il est probable que l'accélération de la croissance de la demande observée en 2011 ait également une cause « technique » liée aux évolutions du dispositif de gestion des demandes de logement intervenues en 2011 (disparition de l'ancien « numéro unique » qui était délivré pour les fonctionnaires d'État et les salariés, juste avant une désignation par leur employeur).

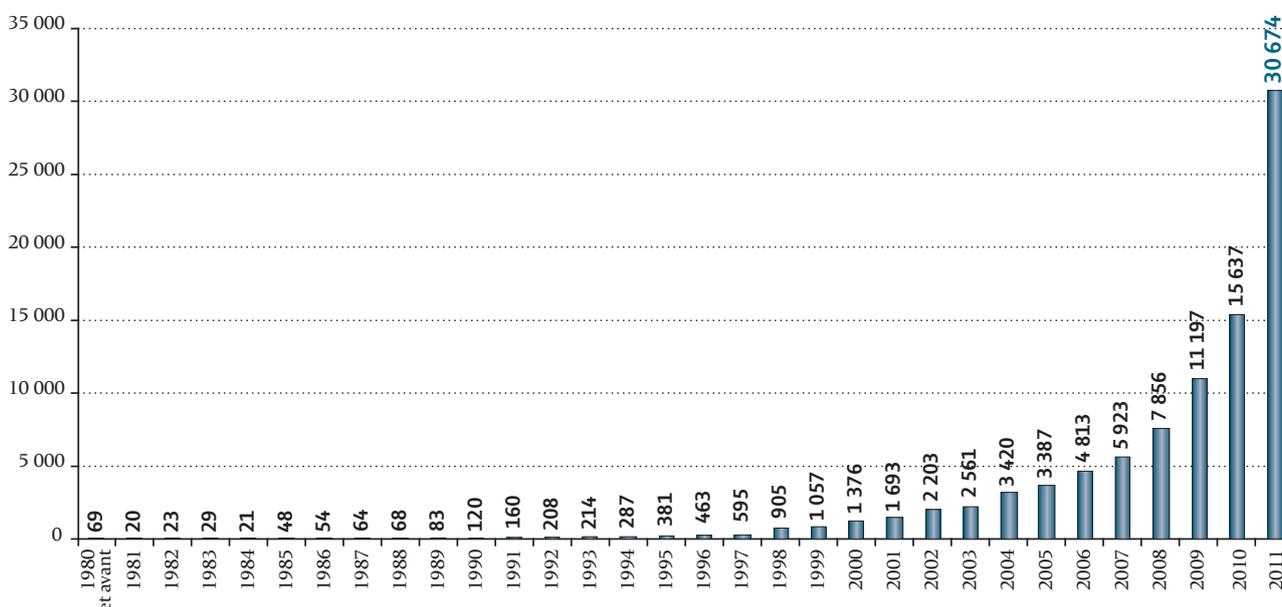
Le renouvellement de la demande émanant des parisiens

L'ancienneté de la demande parisienne

L'examen des demandes recensées au 31 décembre 2011 montre que 31,9 % des demandeurs parisiens sont inscrits depuis moins d'un an, 42,3 % depuis un à cinq ans, 17,5 % depuis cinq à dix ans et 7,5 % depuis 10 à 20 ans. La part des demandeurs parisiens inscrits depuis plus de dix ans atteint 8,3 % en 2011.

Les demandeurs déjà locataires dans le parc social restent inscrits un peu plus longtemps comme demandeurs que les autres demandeurs : 27,6 % sont inscrits depuis moins d'un an, 43,9 % depuis un à cinq ans, 18,9 % depuis cinq à dix ans et 8,7 % depuis 10 à 20 ans. La part des demandeurs parisiens déjà locataires du parc social inscrits depuis plus de dix ans atteint 9,6 % en 2011.

Demande parisienne cumulée par année d'inscription au 31 décembre 2011



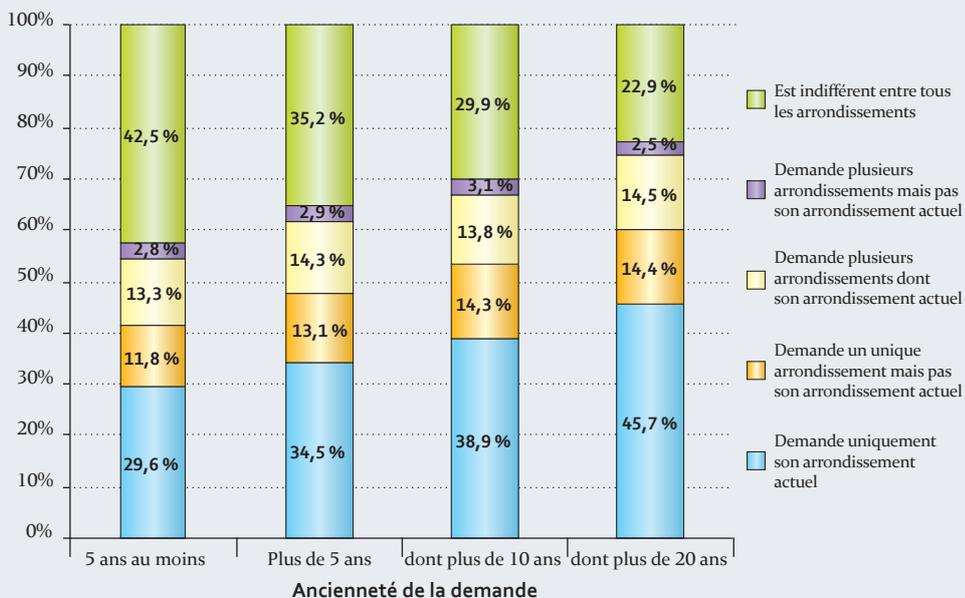
Source : Ville de Paris

Les demandes les plus anciennes

Certains demandeurs parisiens renouvellent leur demande de logement social chaque année depuis de très nombreuses années. Au 31 décembre 2011, 599 demandes ont ainsi une ancienneté supérieure à 20 ans ! Identifier ce qui caractérise ces demandes n'est pas chose aisée. En effet, à défaut de disposer des bases annuelles des demandes de logements à Paris depuis 20 ans, seules les caractéristiques 2011 de ces demandes sont disponibles pour l'analyse. Or la situation d'un ménage demandeur d'un logement social depuis plus de 20 ans a forcément évolué au cours des années, que ce soit au niveau de la composition familiale, en niveau de revenus, en statut d'occupation, en lieu d'habitation ou en motif de demande... et ces évolutions positives ou négatives ont chaque année justifié pour le demandeur la reconduite de sa demande de logement. S'il est possible que la situation de ces ménages se soit dégradée au cours des dernières années, il est cependant probable que ces ménages ne relèvent pas d'une situation d'urgence depuis leur toute première demande.

Sans faire une analyse complète de ces situations, un regard particulier a été porté cette année sur les souhaits de ces ménages en matière d'arrondissement exprimés dans leur demande 2011, en comparaison des souhaits de localisation exprimés par l'ensemble des demandeurs parisiens

Ancienneté de la demande et arrondissement(s) demandé(s) en 2011



Il apparaît alors que les demandeurs avec la plus grande ancienneté (ancienneté supérieure à 20 ans) demandent le plus souvent un unique arrondissement (60,1 %), le plus souvent leur arrondissement actuel (45,7 %). À l'inverse, les demandes de 5 ans ou moins portent sur plusieurs arrondissements (58,6 %), et dans la majorité des cas, les demandeurs sont indifférents entre tous les arrondissements parisiens (42,5 %).

On peut donc penser que c'est l'espoir d'obtenir au bout du compte un logement dans un arrondissement précis (voire un logement précis à une adresse précise) qui conduit certains ménages à renouveler leur demande durant de très nombreuses années, même si leur situation sociale et leurs conditions de logement font qu'ils ne sont (et ne seront a priori) jamais sélectionnés, car d'autres demandeurs plus récents sont dans des situations plus difficiles. Au fil des années depuis leur première inscription, un élargissement de leur demande à d'autres arrondissements leur aurait peut-être permis d'obtenir un logement social.

31,9 % d'« entrants » et 21,3 % de « sortants » du fichier parisien en 2011

Si le nombre total de demandeurs parisiens varie relativement peu d'une année sur l'autre, le fichier se renouvelle cependant dans une large proportion.

Les sorties : au cours de l'année 2011, 20 484 dossiers de demandeurs parisiens sont « sortis » du fichier des demandeurs. Les « sortants » du fichier sont principalement des ménages parisiens qui n'ont pas renouvelé leur demande (79 %) ou qui ont obtenu un logement social (19 %) en 2011.

Les entrées : au cours de l'année 2011, 31 696 ménages parisiens ont déposé un premier dossier de demande de logement. Ces parisiens sont dès lors inscrits (pour un an, jusqu'à la date d'anniversaire de leur inscription) comme demandeur d'un logement à Paris et peuvent se voir attribuer un logement. Au 31 décembre 2011, 30 674 dossiers déposés au cours de l'année demeuraient valides et actifs.

Au cours de l'année 2011, 1 022 dossiers parisiens ont été déposés et sont sortis du fichier la même année. Parmi ces dossiers, 456 correspondent à des relogements. Les autres dossiers déposés n'étaient pas validés lors de leur dépôt (car incomplets) ou se sont avérés invalides au cours de l'année (n'habite pas à l'adresse indiquée, existe sous un autre numéro, annulation par le demandeur, décès du demandeur...).

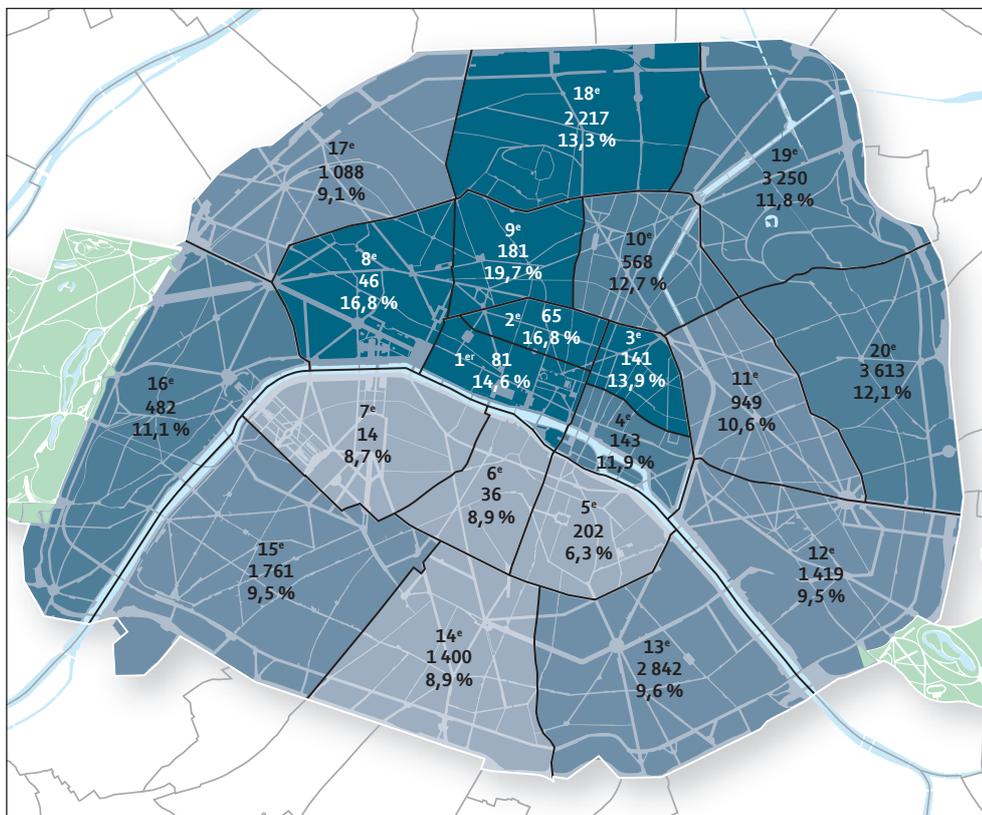
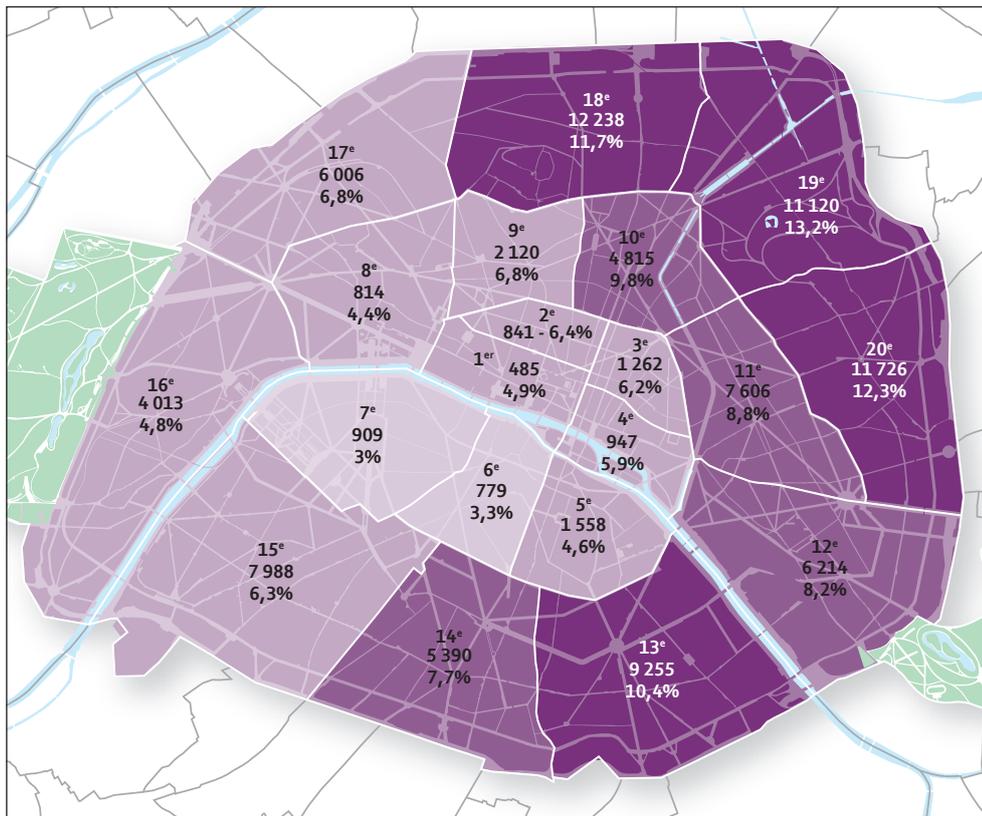
L'orientation des demandes de logement social

Certains dossiers de demande de logement font l'objet d'une procédure particulière. Une partie du contingent de réservation de l'État, de la Ville de Paris et des bailleurs en propre est ainsi spécifiquement consacrée à certaines catégories :

- les ménages relevant de l'accord collectif départemental pour le relogement des personnes défavorisées ;
- les ménages dont le logement actuel fait l'objet d'un arrêté d'interdiction à l'habitation ou est affecté par des opérations d'aménagement et d'urbanisme conduites sur le territoire parisien de telle manière qu'il est nécessaire de les reloger – ce sont les « relogements de droit », essentiellement en matière d'habitat indigne ;
- les fonctionnaires (État) ou les agents (Commune de Paris, Département de Paris et CASVP).

Parmi les 96 086 dossiers de demande émanant de demandeurs parisiens, 1 241 dossiers de demande sont identifiés comme relevant de l'Accord collectif départemental et ces ménages bénéficieront de ce fait d'un logement prélevé sur la partie des contingents consacrée à l'accord collectif départemental. Ces ménages dont la situation sociale est souvent particulièrement délicate, et a fait l'objet d'un examen par une commission spécifique, bénéficient ainsi d'une filière dédiée un peu plus rapide. Pour ce qui est des relogements de droits, 194 dossiers de demandes sont identifiés de cette manière dans la base au 1^{er} janvier 2012. Ces ménages n'étaient pas forcément demandeur d'un logement social avant que leur logement actuel / précédent ne soit affecté par une opération d'aménagement ou d'urbanisme. Enfin, 4 992 dossiers de demandes sont le fait d'agents de la Ville de Paris habitant Paris (auxquels s'ajoutent environ 3 000 agents de la Ville de Paris demandeur d'un logement, mais domiciliés hors de Paris).

Les demandeurs fonctionnaires d'État ne sont pas identifiés dans le fichier des parisiens demandeurs de logement ici analysé. Les fonctionnaires de l'État doivent cependant comme tout demandeur de logement, déposer une demande de logement afin que leur situation soit présentée en commission d'attribution par les bailleurs. En 2011, 9 859 fonctionnaires de l'État ont déposé une demande de logement social en Ile-de-France, tous ne mentionnaient pas Paris parmi les communes souhaitées. Peuvent bénéficier du « contingent fonctionnaire » les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État.



Le profil social des demandeurs parisiens

Les demandeurs de logement social sur le territoire parisien

Deux tiers des demandes parisiennes émanent de six arrondissements de l'est (10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e). Dans les 18^e, 20^e et 19^e arrondissements, environ 12 % des ménages sont demandeurs d'un logement social. Chacun de ces arrondissements compte plus de 11 000 demandeurs. Viennent ensuite les 13^e, 11^e, 12^e et 10^e arrondissements dans lesquels 8 % à 10 % des ménages sont inscrits au fichier des demandeurs.

Les arrondissements du centre et de l'ouest présentent les plus faibles parts de demandeurs parmi la population totale (4 % en moyenne pour le 1^{er}, le 5^e, le 6^e, le 7^e, le 8^e et le 16^e). Les arrondissements suivants se rapprochent de la moyenne parisienne (de 7 %) : le 2^e, le 3^e, le 4^e, le 9^e, le 14^e, le 15^e et le 17^e arrondissement.

Si la demande de logements est forte dans l'est parisien, c'est en grande partie parce que ces arrondissements concentrent des populations à faibles revenus. Et aussi parce que des poches d'inconfort y sont encore localisées, notamment dans les 10^e, 11^e, 18^e et 20^e arrondissements, même si le traitement de l'insalubrité à Paris a énormément progressé.

Le nombre élevé de logements sociaux implantés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements génère aussi des demandes. Des ménages habitant un logement social souhaitent échanger leur logement contre un logement plus grand (notamment les ménages dont la famille s'est agrandie et qui sont logés dans le parc social parisien le plus ancien souvent caractérisé par des logements de petite taille), parfois plus petit, ou souhaitent un logement adapté à une évolution de leur situation de santé, voire dans un autre arrondissement. Les enfants qui ont grandi dans un logement social font également souvent à leur tour une demande lorsqu'ils arrivent à l'âge adulte.

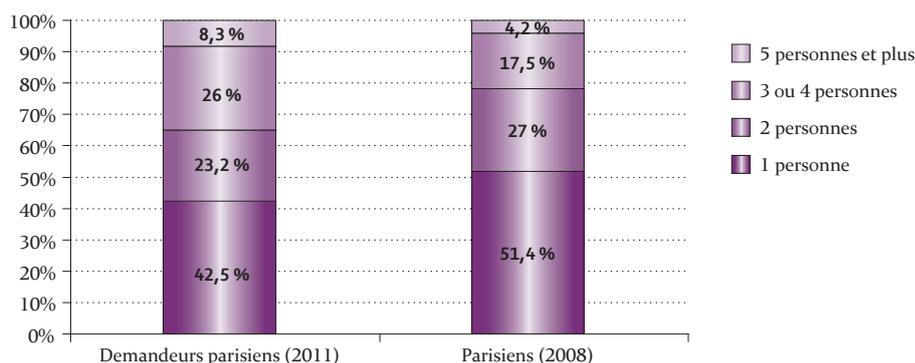
À l'échelle parisienne, 10,8 % des ménages déjà locataires dans le parc social sont inscrits comme demandeurs de logement social. Ce pourcentage est le plus élevé dans les arrondissements du centre de Paris sur la rive droite de la Seine (les arrondissements 1 à 4 et 8 à 11), ainsi que dans le 16^e arrondissement et dans les trois arrondissements du nord-est (18^e, 19^e et 20^e).

La composition familiale des demandeurs parisiens

Les parisiens seuls représentent 42,5 % des demandes parisiennes en 2011. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 26,0 % des demandeurs parisiens alors qu'ils constituent 17,5 % des ménages parisiens. Ceux de 5 personnes et plus représentent 8,3 % des demandeurs parisiens contre 4,2 % des ménages parisiens. Il y a parmi les demandeurs parisiens quelques dizaines de très grandes familles. En 2011, 833 demandes émanent de familles parisiennes d'au moins 7 personnes dont 51 émanent de familles d'au moins 10 personnes.

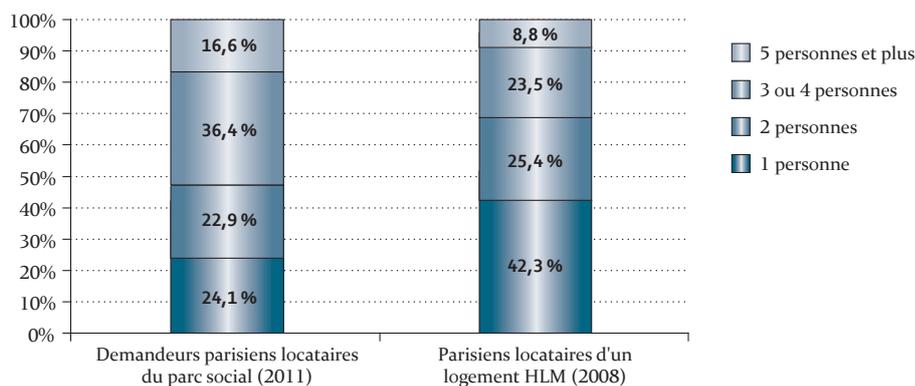
En moyenne, les ménages parisiens sont constitués de 1,89 personne par ménage. Les ménages parisiens demandeurs de logement ont une taille moyenne sensiblement plus importante (2,25 personnes par ménage).

Comparaison de la taille des ménages parisiens demandeurs en 2011 et des ménages parisiens



Sources : Ville de Paris, 2012, Insee, RP 2008

Comparaison de la taille des ménages parisiens habitant un logement social demandeurs en 2011 et des ménages parisiens habitant un logement social



Sources : Ville de Paris, 2012 et RP 2008, Insee

Les ménages parisiens locataires du parc social ont une taille moyenne plus importante (2,24 personnes par ménage) que les autres ménages parisiens (1,86 personne par ménage). Les ménages locataires du parc social qui demandent un logement social ont une taille moyenne encore plus importante (2,89 personnes par ménages).

Les personnes seules ne représentent que 24,1 % des demandeurs parisiens locataires du parc social. En revanche, près de 17 % de ces ménages sont constitués de 5 personnes et plus. Parmi les 833 familles parisiennes d'au moins 7 personnes qui demandent un logement social, 487 sont déjà dans le parc social (58 %) et 39 sont constituées d'au moins 10 personnes.

Les demandeurs parisiens et les plafonds du logement social

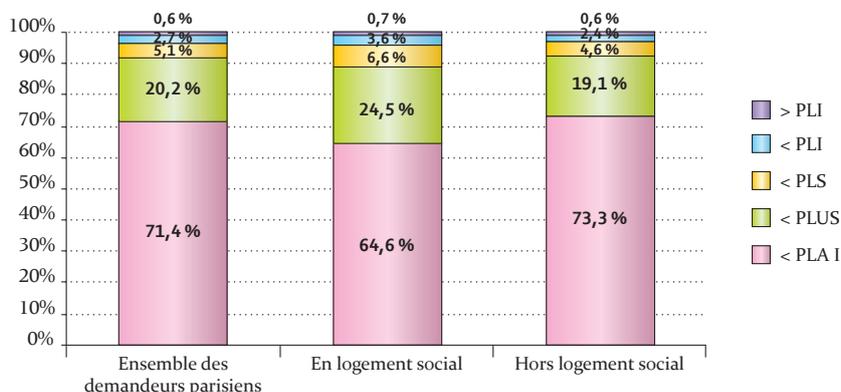
Au 31 décembre 2011, 71,4 % des ménages parisiens demandeurs d'un logement social ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLA I (plafonds les plus bas du logement social) valables en 2011, ce qui correspond à environ 2 682 euros de revenu mensuel imposable pour un ménage de quatre personnes.

À la même date, 91,6 % des ménages parisiens demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS. De ce fait, environ 8 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS et 3,3 % se situent au-dessus des plafonds PLS (logement social intermédiaire).

Les ménages déjà locataires du parc social qui souhaitent muter dans un autre logement social, sont en proportion moins nombreux à être en dessous des plafonds PLA I et PLUS (respectivement 64,6 % et 89,1 %).

Répartition des ménages parisiens demandeurs selon les plafonds de ressources du logement social - 2011

Locataires du parc social et autres demandeurs



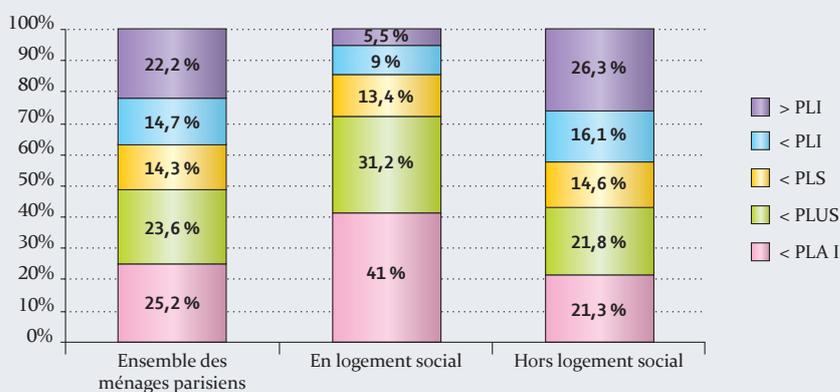
Sources : Ville de Paris, 2012

Les ménages parisiens éligibles au logement social

De nombreux ménages parisiens auraient la possibilité de s'inscrire comme demandeurs de logement et cependant ne le font pas, soit parce qu'ils sont satisfaits de leurs conditions de logement, soit pour d'autres raisons : manque de confiance dans la démarche, défaut d'information, mauvaise image du parc social...

À partir des dernières données FILOCOM disponibles (2010), il a été possible de décrire la population des ménages parisiens en dessous des différents plafonds du logement social.

Répartition des ménages parisiens selon les plafonds de ressources du logement social - 2011
Locataires du parc social et autres ménages



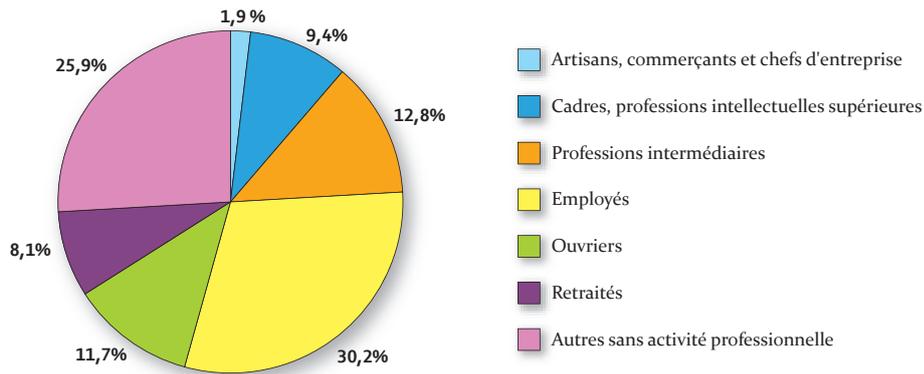
Sources : FILOCOM, 2010

Ainsi, il apparaît que 48,8 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social), et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social de type PLUS (ou PLA I pour ceux dont les revenus sont les plus faibles). De même, 63,1 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLS (prêt locatif social), et peuvent donc prétendre à l'attribution d'un logement social (PLUS ou PLA I) ou d'un logement social intermédiaire (PLS). À l'inverse, 36,9 % des Parisiens ont des revenus supérieurs aux différents plafonds du logement social (> aux plafonds PLS). Leur niveau de revenus ne leur permet pas d'avoir accès à un logement social au sens strict, mais n'exclut pas l'attribution éventuelle d'un logement PLI ou non conventionné à loyer libre. Les ménages déjà locataires dans le parc social (au sens FILOCOM) apparaissent sensiblement moins riches que les autres ménages parisiens.

Les ménages parisiens inscrits comme demandeurs de logement social apparaissent clairement comme la partie la moins riche des ménages parisiens, y compris pour ceux qui sont déjà en logement social.

Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs parisiens

Les demandeurs parisiens selon leur catégorie socio-professionnelle



Source : Ville de Paris, 2012

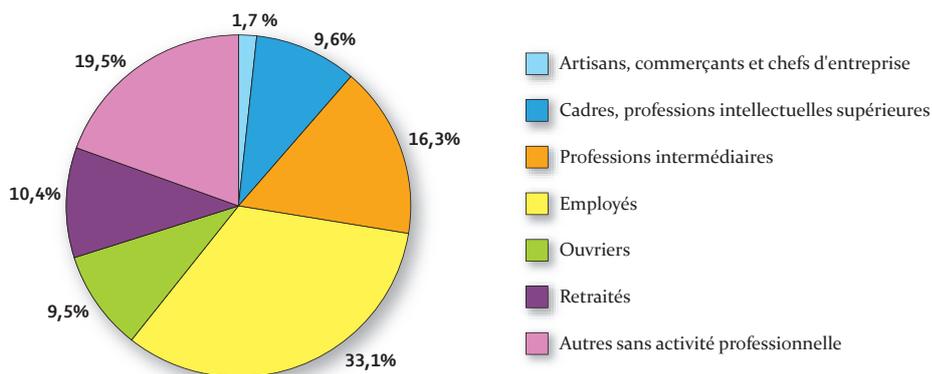
Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées parmi les demandeurs parisiens de logement sont les employés (30,2 %), les professions intermédiaires (12,8 %) et les ouvriers (11,7 %). Les retraités et autres inactifs représentent plus d'un demandeur parisien sur trois (dont 8,1 % de retraités). En revanche, les artisans-commerçants (1,9 %) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (9,4 %) sont relativement peu représentés.

Plus d'un demandeur parisien de logement social sur 10 recherche un emploi : 10,3 % des demandeurs parisiens d'un logement social déclarent en effet être demandeur d'emploi.

Les ménages déjà locataires du parc social qui souhaitent muter dans un autre logement social, ont un profil relativement différent : les employés (33,1 %), les professions intermédiaires (16,3 %), les cadres et professions intellectuelles supérieures (9,6 %), et les retraités (10,4 %) sont en proportion plus nombreux que dans la population générale des demandeurs parisiens. À l'inverse, les ouvriers (9,5 %) et les inactifs (19,5 %) autres que retraités sont moins nombreux.

8,3 % des demandeurs parisiens d'un logement social déjà locataires dans le parc social et souhaitant muter dans un autre logement déclarent être demandeur d'emploi.

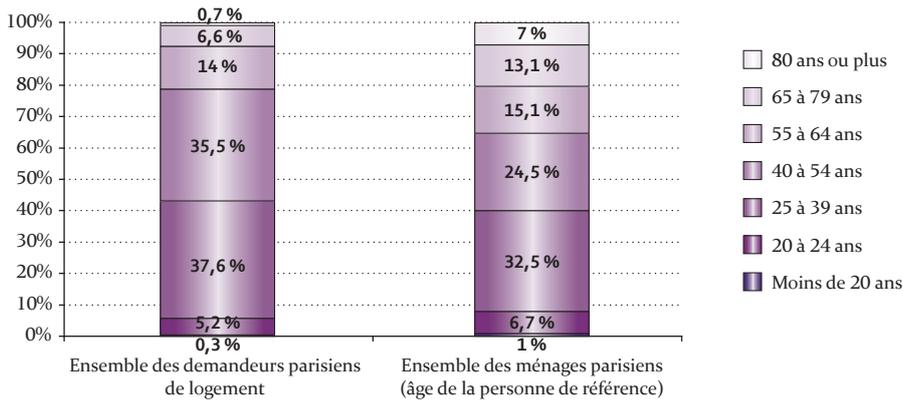
Les demandeurs parisiens déjà locataires du parc social, selon leur catégorie socio-professionnelle



Source : Ville de Paris, 2012

L'âge des demandeurs parisiens

Les classes d'âge des demandeurs parisiens et des personnes de référence des ménages parisiens



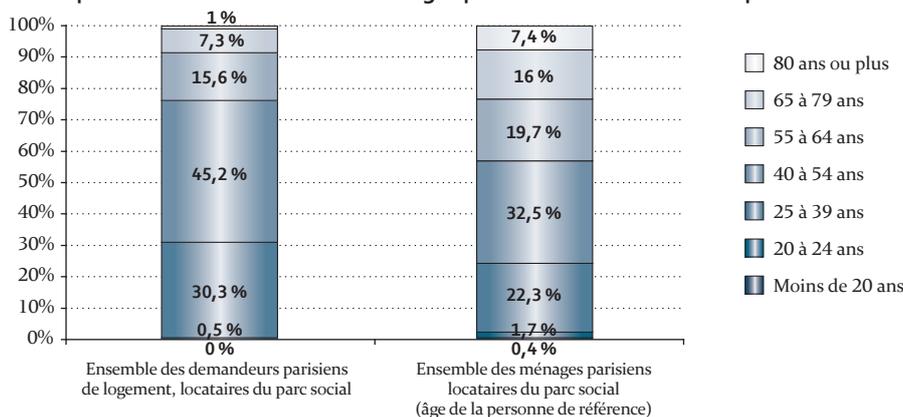
Sources : Ville de Paris, 2012, et Insee, RP 2008

Les parisiens demandeurs de logement qui ont entre 25 et 39 ans⁽¹⁵⁾ sont les plus nombreux (37,6 % des demandeurs parisiens). C'est l'âge de fin des études universitaires et du début de formation et d'agrandissement des familles. En rapportant le nombre de demandeurs parisiens de cette tranche d'âge au nombre de ménages parisiens dont le chef de ménage a entre 25 et 39 ans⁽¹⁶⁾, il apparaît que 12,1 % de ces chefs de ménages parisiens ont demandé un logement social en 2011. À titre de comparaison, les demandeurs parisiens de logement social toutes classes d'âge confondues représentent 8,4 % de l'ensemble des ménages parisiens.

Les demandeurs âgés (65 ans et plus) sont relativement peu nombreux parmi les demandeurs (7,4 %). Et ils ne représentent que 3 % des ménages parisiens de 65 ans et plus. Cela s'explique par la forte proportion de Parisiens de 65 ans et plus qui sont propriétaires de leur résidence principale⁽¹⁷⁾. En outre, les personnes âgées confrontées à des difficultés de logement sont souvent orientées vers d'autres formules de logement aidé, notamment les résidences services du centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP).

Les demandeurs jeunes (moins de 24 ans) sont moins nombreux en proportion que dans l'ensemble des ménages parisiens (5,5 % contre 7,7 %).

Les classes d'âge des demandeurs parisiens locataires dans le parc social et des personnes de référence des ménages parisiens locataires dans le parc social



Sources : Ville de Paris, 2012, et Insee, RP 2008

En se limitant à la population des ménages locataires du parc social, il apparaît que :

- les personnes de référence des ménages du parc social sont en moyenne plus âgées que les personnes de référence des ménages parisiens hors logement social ;
- les demandeurs de mutation sont, de la même manière, plus âgés que les demandeurs de logement qui n'habitent pas déjà dans le parc social.

Les locataires du parc social les plus nombreux à demander une mutation sont ceux qui ont entre 40 et 54 ans (45,2 %). C'est la période de la vie où la famille est constituée et souvent composée de plusieurs enfants. Les enfants commencent à grandir (voire souhaitent décohabiter pour les plus âgés) et le logement est devenu trop petit pour accueillir toute la famille. Le logement privé demeurant inaccessible, la seule possibilité est de demander un nouveau logement social plus grand. C'est aussi la période où des conflits familiaux peuvent surgir entraînant séparation et nécessité simultanée d'accueillir les enfants de manière partagée.

15- Pour l'analyse en classe d'âge, le demandeur est ici pris dans son acception la plus restrictive, c'est-à-dire la personne qui a effectivement fait la demande, en tant que chef de ménage.

16- Insee, Recensement de la population 2007.

17- 53,7 % sont ainsi propriétaires contre 33,1 % pour la moyenne des ménages parisiens en 2008.

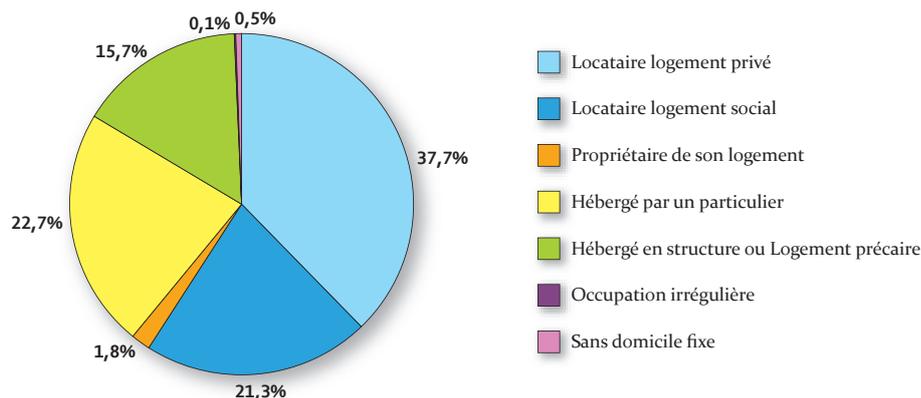
Les conditions de logement des demandeurs parisiens

Le statut d'occupation des demandeurs parisiens

Une catégorie importante de demandeurs parisiens est formée des ménages parisiens qui résident déjà dans le parc social et qui souhaitent échanger leur logement social contre un autre (21,3 %). Ce n'est cependant pas la catégorie la plus importante.

Plus du tiers des parisiens demandeurs de logements sont en effet locataires dans le parc privé (37,7 %).

Statut d'occupation des demandeurs - 2011



Source : Ville de Paris, 2012

La catégorie des « hébergés par un particulier » est également nombreuse (22,7 %). Plus de la moitié (56,8 %) déclarent être logés chez des parents, 40,0 % chez d'autres personnes, et 3,2 % sont logés gratuitement sans plus de précisions. La plupart cohabitent avec leur hébergeur, quelques-uns occupent un logement prêté.

En 2011, 15,7 % des demandeurs parisiens sont hébergés en structure ou logés en logement précaire à Paris. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel social, un centre d'hébergement, un logement d'urgence, voire un local non destiné à l'habitation ou encore un logement intégré dans le dispositif « Louez solidaire et sans risque ». Ils peuvent également occuper un logement réquisitionné ou un logement temporaire géré par une association.

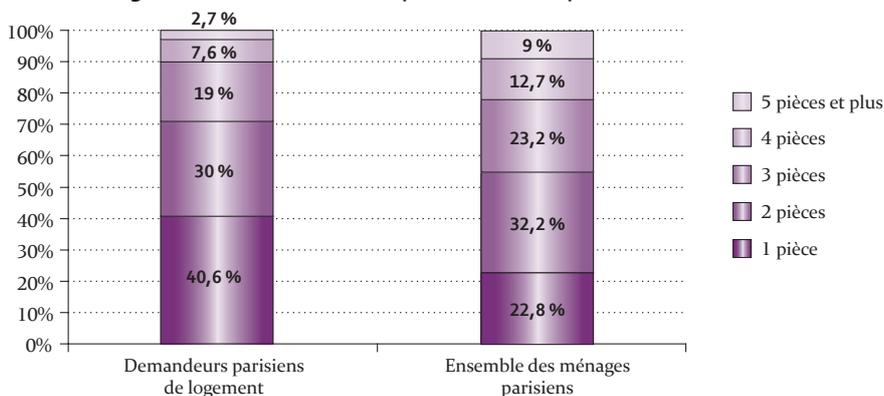
Enfin, moins de 1 % des demandeurs parisiens occupent irrégulièrement leur local d'habitation et 0,6 % se déclarent sans domicile fixe ⁽¹⁸⁾.

18- Seuls les SDF qui ont une adresse de domiciliation parisienne sont ici considérés.

La surface des logements occupés par les demandeurs parisiens

Les logements des parisiens sont généralement petits avec en moyenne 2,5 pièces par ménage et 55,0 % des parisiens qui occupent un logement d'une ou deux pièces. Les logements occupés par les demandeurs parisiens sont encore plus petits: en moyenne, 2,0 pièces par ménage et 70,6 % des ménages qui disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux pièces. Les demandeurs parisiens sont 10,3 % à occuper un logement de plus de 3 pièces, contre, 21,7 % de l'ensemble des parisiens.

Taille des logements des demandeurs parisiens et des parisiens



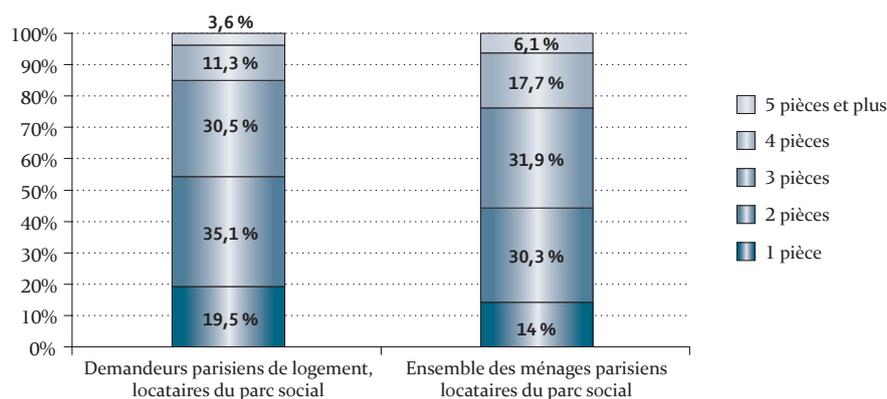
Sources : Ville de Paris, 2012 et Insee, RP 2008.

(*) : Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés.

Les parisiens locataires du parc social ont en général des logements plus grands que les autres parisiens: ils disposent en moyenne de 2,7 pièces par ménage. Cependant, seuls 6,1 % d'entre eux occupent un logement de 5 pièces ou plus, alors que cette proportion est de 9,0 % dans le total des ménages parisiens.

Parmi les parisiens locataires du parc social, les demandeurs de logement se distinguent avec des logements de taille sensiblement plus petite: en moyenne 2,4 pièces par ménage et 54,6 % de ces ménages occupent un logement d'une ou deux pièces.

Taille des logements des demandeurs parisiens locataires d'un logement social et des parisiens locataires d'un logement social



Sources : Ville de Paris, 2012 et Insee, RP 2008.

Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs parisiens

Les motifs des demandes

Plusieurs motifs peuvent être signalés par les demandeurs pour justifier leur demande de logement social à Paris.

En 2011, 42,4 % des demandeurs parisiens ont invoqué un unique motif, 34,2 % deux motifs et 23,3 % en ont invoqué trois. Les demandeurs qui sont déjà locataires d'un logement social sont moins nombreux à formuler plusieurs motifs (48,9 % contre 57,6 % des demandeurs logés hors parc social).

Motifs des demandes parisiennes - 2011

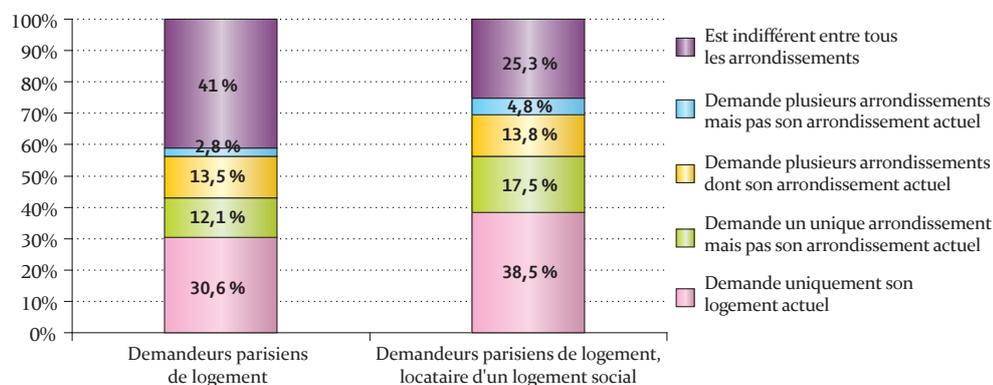
Motivation de la demande	Ensemble des demandeurs parisiens	Demandeurs parisiens locataires d'un logement social	Demandeurs parisiens hors parc social
Motivations « logement »	70,3 %	75,8 %	68,9 %
<i>Titre d'occupation du logement</i>	16,3 %	1,5 %	19,9 %
<i>Confort du logement</i>	31,5 %	47,1 %	27,7 %
<i>Environnement du logement</i>	7,6 %	16,1 %	5,5 %
<i>Localisation par rapport au travail</i>	2,1 %	3,6 %	1,8 %
<i>Coût du logement</i>	12,7 %	7,4 %	14,0 %
Motivations « famille »	17,1 %	12,7 %	18,1 %
<i>Problèmes familiaux</i>	3,2 %	3,2 %	3,2 %
<i>Cohabitation, rapprochement et regroupement familial</i>	13,9 %	9,5 %	14,9 %
Motivations « santé »	5,9 %	8,9 %	5,2 %
Situation précaire	5,2 %	0,7 %	6,3 %
Autres motifs	0,8 %	1,1 %	0,7 %
NR	0,8 %	0,8 %	0,7 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

Source : Ville de Paris, 2012

Les conditions de logement sont les principaux motifs évoqués par les demandeurs parisiens : le confort du logement actuel, notamment la taille insuffisante, est invoqué par près du tiers des demandeurs parisiens (31,5 %), et près de la moitié des demandeurs parisiens habitant déjà dans un logement social (47,1 %). Le coût du logement (loyer trop élevé), mais aussi la précarité du statut d'occupation actuel sont également évoqués par les demandeurs hors parc social.

La localisation géographique des logements souhaités

Les arrondissements des logements souhaités par les demandeurs parisiens - 2011



Source : Ville de Paris, 2012

Plus de 41 % des parisiens demandeurs de logement sont totalement indifférents à la localisation du logement qui leur serait proposé dans Paris. Cependant, 42,7 % des parisiens demandeurs de logement indiquent un unique arrondissement comme premier choix et pour 71,8 % d'entre eux il s'agit de leur arrondissement actuel (30,6 % de l'ensemble des demandeurs). Les autres demandeurs de logement (16,3 %) visent au moins deux arrondissements dans leur demande. Ils ne sont pas indifférents à leur localisation dans Paris, même si certains peuvent avoir une demande large.

On notera que 14,9 % des parisiens demandeurs de logements souhaitent un logement dans un autre arrondissement que leur arrondissement actuel. En outre, il est également intéressant de constater que les demandeurs de logement de la rive droite, et plus largement de la moitié sud de Paris, sont en proportion moins nombreux à être indifférents entre tous les arrondissements parisiens, et à l'inverse plus nombreux à préférer rester dans leur arrondissement actuel.

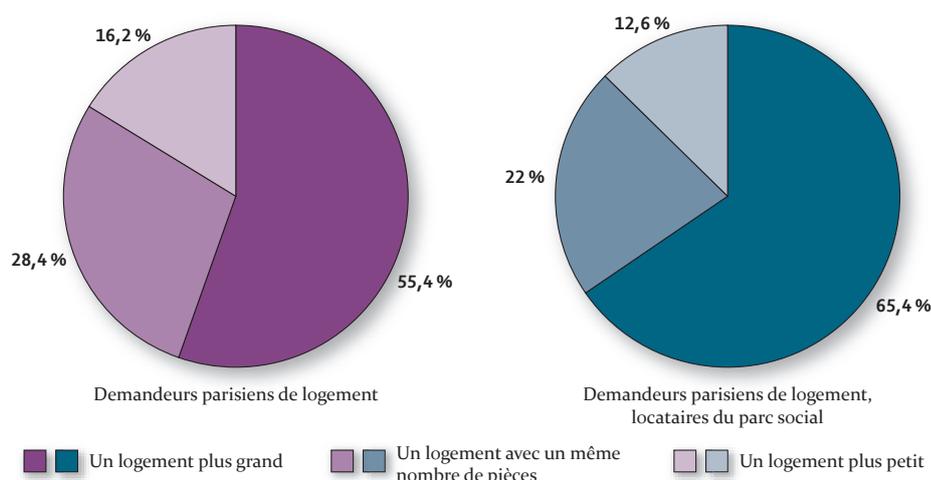
La proportion de demandeurs indifférents à la localisation du logement qui leur serait proposé dans Paris (25,3 %) est sensiblement plus faible parmi les demandeurs déjà locataires d'un logement social à Paris, que dans l'ensemble des demandeurs parisiens. À l'inverse, plus de 56 % des demandeurs déjà locataires du parc social souhaitent préférentiellement un arrondissement précis (pour 68,1 % d'entre eux, il s'agit de leur arrondissement actuel – ce pourcentage est légèrement plus bas que pour les autres demandeurs).

En proportion, les parisiens demandeurs de logement déjà locataires du parc social sont plus nombreux à exclure de leur demande leur arrondissement actuel que les autres demandeurs parisiens (22,4 % des demandes contre 14,9 % pour l'ensemble des demandeurs parisiens).



Les caractéristiques des logements souhaités

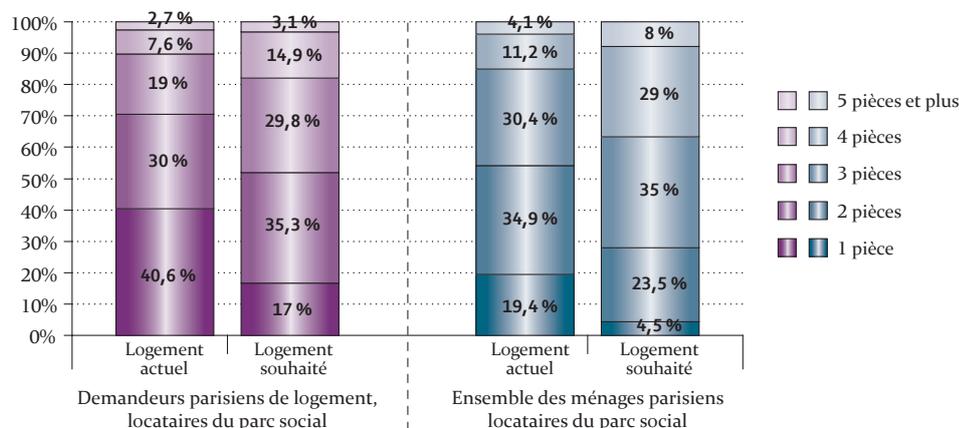
Logement souhaité par les demandeurs parisiens de logement et leur logement actuel - 2011



Source : Ville de Paris, 2012

La demande de logement émanant des parisiens est souvent une demande d'espace supplémentaire, en particulier pour les demandeurs qui sont déjà locataire d'un logement social. 55,4 % des demandeurs parisiens (65,4 % des demandeurs locataires du parc social) souhaitent explicitement un logement plus grand que leur logement actuel et seulement 16,2 % des demandeurs parisiens (12,6 % des demandeurs locataires du parc social) souhaitent un logement avec un nombre de pièces plus faible que celui de leur logement actuel.

Comparaison des types de logements actuels et souhaités - 2011



Source : Ville de Paris, 2012

Plus précisément, 65,1 % des demandes émanant des parisiens portent sur des logements de deux ou trois pièces et 18,0 % sur des quatre pièces et plus. Seulement 17,0 % des demandeurs demandent une chambre ou un studio et 3,1 % demandent un appartement de cinq pièces ou plus. À titre de comparaison, 70,6 % des ménages parisiens demandeurs d'un logement social habitent un logement de 2 pièces ou moins. Les ménages déjà locataires d'un logement social ont des logements plus grands que les autres ménages demandeurs parisiens et demandent également principalement des logements plus grands que leur logement actuel.

Certains demandeurs souhaitent des logements spécifiques : 968 demandes (1,0 %) portent sur un logement disposant d'un atelier et 227 demandeurs parisiens souhaiteraient obtenir un logement adapté aux personnes handicapées en fauteuil (0,2 %).

Les attributions de logements sociaux

Les attributions de logements sociaux

Le processus aboutissant à l'attribution d'un logement social se décompose en plusieurs étapes : Le logement libre est mis à disposition du réservataire par le bailleur social. Le réservataire désigne trois candidats au bailleur. Le bailleur attribue le logement à un des candidats proposé par le réservataire par le biais de sa commission d'attribution.

Les modalités d'accès au logement social

Les droits de réservation

Les organismes réservataires

Les gestionnaires de logements sociaux (Paris Habitat, RIVP, Immobilière 3F, etc.) signent des conventions avec les différents organismes qui contribuent au financement ou à la réhabilitation des logements et leur ouvrent en contrepartie des droits de réservation.

Les principaux organismes qui disposent aujourd'hui de droits de réservation sur les logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux sont :

■ **L'État** : À Paris, l'État dispose du fait de la loi de droits de réservation sur 30 % des programmes neufs de logements sociaux ou ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation : 25 % sont destinés à des ménages prioritaires et 5 % sont réservés aux fonctionnaires. L'État dispose également de droits de réservation sur du patrimoine ancien notamment quand les logements sont devenus sociaux suite à un conventionnement sans travaux. La DRIHL, la Préfecture de Police de Paris et certains ministères disposent pour le logement de leurs agents de réservations spécialement acquises auprès de différents bailleurs parisiens (dispositifs FARIF, CIAS...). L'État gère ces réservations dans une logique similaire à celles des collecteurs du 1 % ⁽¹⁹⁾.

■ **la Ville de Paris** : Lorsqu'elle accorde sa garantie d'emprunt, elle dispose, en contrepartie, d'au moins 20 % des attributions du programme de logement réalisé. Elle dispose également de droits de désignation sur les immeubles de logement qu'elle subventionne. Une partie des attributions annuelles est réalisée au bénéfice des agents de la Ville de Paris, mais il n'y a pas d'immeuble spécifiquement réservé aux agents. L'article L2511-20 du Code Général des Collectivités Territoriales précise la répartition des logements sur le territoire de Paris dont l'attribution relève de la commune (y compris les logements réservés dans le cadre de conventions de réservation) : ils sont attribués pour moitié par le maire d'arrondissement et pour moitié par le maire de la Paris. Les logements dont l'attribution relève de la commune et qui sont situés hors de Paris sont attribués par une commission municipale comprenant, en nombre égal, des représentants des maires d'arrondissement et des représentants du maire de Paris, désignés parmi les conseillers élus.

■ **les organismes collecteurs du 1 % logement regroupés au sein d'Actions logement** : Action Logement est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole. À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés. Après des baisses successives, ce taux est fixé depuis 1992 à 0,45 % ⁽²⁰⁾. Les différents collecteurs de la taxe disposent de droits de désignation sur les immeubles qu'ils ont subventionnés. Ils en font profiter les salariés des entreprises qui ont contribué au financement des logements concernés. Selon le cas, il s'agira de droits de désignation unique ⁽²¹⁾ ou de droits de suite ⁽²²⁾.

■ **la Région Île-de-France**, diverses institutions, des associations mais aussi certaines entreprises disposent également de droits de réservation qui leur permettent de proposer des candidats aux gestionnaires de logements ⁽²³⁾.

■ **enfin**, certains bailleurs disposent d'un contingent propre. Le contingent propre de Paris Habitat est particulièrement important.

19- Pour loger les personnels fonctionnaires sur Paris, l'État dispose de :

- la procédure réglementaire 5 % issue de l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les bénéficiaires sont les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État implantés à Paris (dispositif régi par la circulaire n° 93-14 du 28 mars 1993);

- la procédure interministérielle FARIF (Fonds d'Aménagement de la Région d'Île-de-France)/ADELI (Agents De l'État Logements Interministériels). Ce dispositif relève des dispositions de l'article R314-4 du CCH. Il s'agit des réservations conventionnelles de logements réalisés par le biais d'un financement spécifique interministériel (crédits inscrits au chapitre 57-06, article 20, du budget des services généraux du Premier ministre). Les bénéficiaires sont les mêmes que pour le 5 %, le dispositif est également régi par la circulaire n° 93-14 du 28 mars 1993;

- la procédure CIAS (comité interministériel d'action sociale). Mise en place en 1988, cette procédure découle des crédits d'action sociale du ministère de la fonction publique à l'échelon régional, elle est réservée à un public plus large composé des agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés d'Île-de-France (procédure définie par la circulaire de la fonction publique FP/4-00909 du 4 février 2000).

La gestion des attributions est fondée sur un nombre de points obtenus au regard de critères recensés dans une fiche points instaurée par circulaire de la fonction publique susvisée, dans le cadre du CIAS. Dans un souci d'harmonisation et d'équité, cette fiche à points, actualisée en juin 2011, est utilisée pour les 3 dispositifs. La gestion de l'ensemble du parc relève donc d'une procédure harmonisée quel que soit le financement.

20- La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement allégée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour les entreprises.

21- Désignation unique : réservation, par une entreprise, d'un logement ouvrant droit à la désignation d'un seul locataire.

22- Droit de suite : réservation, par une entreprise, d'un logement ouvrant droit à la désignation successive de locataires pendant une durée moyenne allant de 5 ans à 15 ans.

23- Une enquête auprès des principaux bailleurs sociaux parisiens a été réalisée par l'Apur en 2011. L'enquête visait notamment à faire le point sur les contingents de réservation. Près de 100 réservataires différents ont été identifiés dans les bases de données des bailleurs.

Les réservations dans le parc de logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux

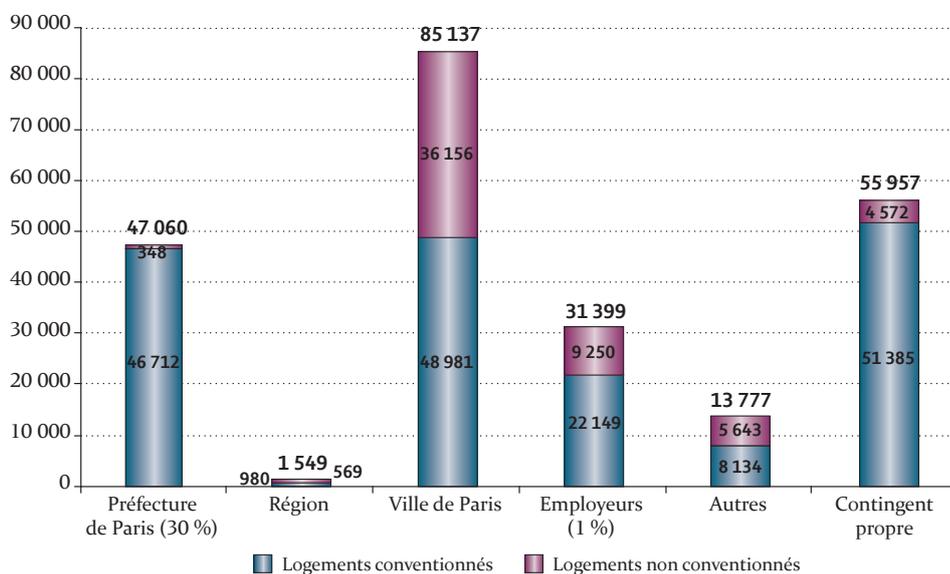
L'enquête réalisée par l'Apur en avril 2012 sur le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, fait notamment le point sur les organismes réservataires des logements gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien. Les bailleurs sociaux qui ont répondu à l'enquête ont déclaré gérer sur le territoire parisien 234 879 logements familiaux au 1^{er} janvier 2012. Ces logements se répartissent en 178 341 logements conventionnés au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) et 56 538 logements non conventionnés intermédiaires de type PLI et assimilés ou à loyer libre.

Les organismes réservataires du logement identifiés dans l'enquête sont la Préfecture de Paris (30 %), la Région Ile-de-France, la Ville de Paris, les collecteurs du 1 %, les bailleurs eux-mêmes avec leur contingent propre et un ensemble Autres réservataires ⁽²⁴⁾. Pour la Préfecture de Paris et la Ville de Paris, les nombres précis de logements réservés résultant de l'enquête sont légèrement différents de ceux habituellement diffusés par les services concernés ⁽²⁵⁾. L'enquête permet cependant de bien apprécier le poids relatif des différents réservataires.

Au 1^{er} janvier 2012, il apparaît que la Ville de Paris est le premier réservataire sur le territoire parisien avec 36,4 % des logements gérés par les bailleurs sociaux. Les bailleurs eux-mêmes sont le deuxième réservataire avec 23,9 % des réservations. La Préfecture de Paris est le 3^e réservataire avec 20,1 % des réservations. Les collecteurs du 1 % regroupent 13,4 % des réservations et les Autres réservataires 5,5 %. La Région est réservataire de moins de 1 % des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux.

La Ville de Paris est réservataire de 64,8 % des logements non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien. Les collecteurs du 1 % en détiennent 16,6 %, les bailleurs sociaux sur le contingent propre et les autres réservataires disposent respectivement de plus de 8 % de ces logements.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, par organisme réservataire



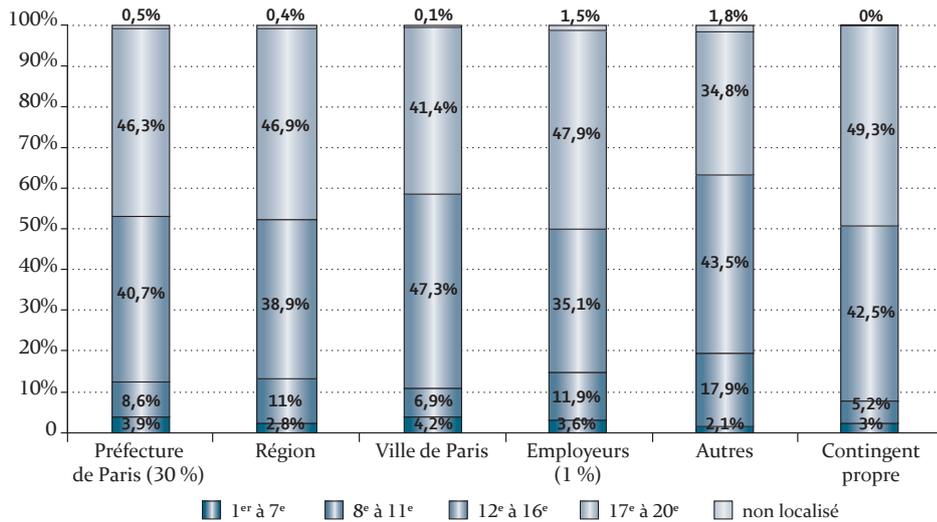
Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

La majorité des logements gérés par les bailleurs sociaux sont situés dans les arrondissements périphériques, notamment dans les 20^e, 19^e et 13^e arrondissements. Les réservataires ne se distinguent pas par la localisation des logements constituant leur contingent sur le territoire parisien. Les réservataires regroupés dans la catégorie « Autres », qui sont notamment des ministères, ont cependant en proportion dans leur contingent plus de logements au cœur de la capitale, que les autres réservataires.

24- Parmi les autres réservataires, sont notamment classés les associations mais aussi l'État, les ministères et les établissements publics quand les droits de désignation ont une autre source que le 5 % fonctionnaire, ainsi que certaines entreprises qui ont des réservations en direct indépendamment du 1 %. Les Autres réservataires sont de ce fait relativement proches du 1 %.

25- Ces différences à la marge sont liées à l'exercice d'enquête. Il n'existe pas encore de fichier centralisé de l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux avec le détail du réservataire de chaque logement. La mise en place du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) devrait permettre d'avoir un meilleur partage de l'information entre les bailleurs et les réservataires, chaque logement devant à terme être identifié par un numéro unique.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, selon l'arrondissement et par réservataire



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

Paris Habitat et la RIVP sont les propriétaires/gestionnaires de près des deux tiers (66,1 %) de l'ensemble des logements gérés (conventionnés et non conventionnés) par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2012.

De par la loi, l'État a droit à 30 % des réservations lors du conventionnement d'un ensemble de logements. Toutefois, en considérant l'ensemble du parc de logements gérés (logements conventionnés et non conventionnés), la part des réservations de l'État au titre du 30 % dans le total des logements gérés varie selon les bailleurs. Elle est particulièrement faible chez les bailleurs qui ont peu de logements conventionnés. En revanche, il est possible que l'État en tant qu'employeur (FARIF, CIAS...) puisse avoir des réservations chez ces bailleurs.

La Ville de Paris dispose en proportion de nombreuses réservations dans le parc de Paris Habitat (30,8 % du total des logements de Paris Habitat) et surtout dans le parc des bailleurs « sociétés d'économie mixte » dont elle est membre du conseil d'administration (RIVP, SGIM, SIEMP, SEMIDEP...) avec toujours plus de 50 % des droits de réservation.

Les collecteurs du 1 % et les entreprises ont en réservation une bonne partie des logements gérés par les principales ESH présentes sur le territoire parisien (quasi systématiquement plus de 40 % des droits de réservation).

Certains bailleurs se distinguent avec un fort contingent propre (> 30 % des logements gérés) : Paris Habitat, ICF-La sablière, EFIDIS, Fondation Lebaudy, Domaxis, etc.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, par bailleur et par réservataire

Bailleur	Préfecture de Paris (30 %)	Région	Ville de Paris	Employeurs (1 %)	Autres	Contingent propre	Total général
PARIS HABITAT	27 051	483	33 707	3 984	807	43 271	109 303
RIVP	5 565	458	29 687	4 622	4 590	1 011	45 933
I3F	2 982	164	2 777	3 096	849	2 833	12 701
SGIM	1 265	54	8 756	974	597	0	11 646
ICF - LA SABLIÈRE	1 867	61	1 541	100	880	2 995	7 444
EFIDIS	1 345	50	941	910	673	1 602	5 521
SIEMP	745	99	3 022	603	40	0	4 509
SNI	220	29	23	1 282	2 122	651	4 327
LOGEMENT FRANÇAIS/ LOGEMENT FRANCILIEN	941	9	514	1 110	231	304	3 109
HSF	454	14	491	1 097	353	82	2 491
OGIF	0	0	0	2 412	0	0	2 412
BATIGERE	658	2	486	864	236	0	2 246
FONDATION LEBAUDY	184	0	111	812	0	1 013	2 120
DOMAXIS	370	23	311	583	80	672	2 039
TOIT et JOIE	286	1	250	1 361	2	27	1 927
FRANCE HABITATION	414	27	345	939	42	46	1 813
COOPÉRATION ET FAMILLE	325	0	242	912	258	0	1 737
LOGIS TRANSPORT	435	0	314	880	78	0	1 707
SEMIDEP	432	45	880	300	37	1	1 695
RÉSIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	90	0	43	0	996	114	1 243
LOGIREP	169	14	54	697	182	1	1 117
ANTIN RÉSIDENCES	242	6	90	473	243	10	1 064
ERIGERE	56	0	88	896	8	0	1 048
Autres bailleurs (moins de 1 000 logements)	964	10	464	2 492	473	1 324	5 727
Ensemble	47 060	1 549	85 137	31 399	13 777	55 957	234 879

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

Mise à disposition des logements, désignation des candidats et attribution des logements

La mise à disposition des logements

Quand un logement se libère, le bailleur informe le réservataire du logement concerné pour que celui-ci lui propose un candidat. Les logements neufs sont mis à disposition de leurs réservataires respectifs dès qu'ils sont livrés.

Les logements libérés qui n'appartiennent à aucun contingent constituent le contingent propre du bailleur et sont à sa disposition dès qu'ils se libèrent. Le bailleur peut soit attribuer lui-même ces logements, soit proposer à un réservataire, contre rémunération, de lui mettre le logement à disposition pour un tour ou plusieurs.

Il faut noter que la convention de réservation signée entre le bailleur et chaque réservataire fixe un délai maximum de mise à disposition du logement. Le délai conventionnel est dans la majorité des cas de 3 mois. Ce délai ne signifie pas que le réservataire dispose de 3 mois pour désigner des candidats mais que si au bout de trois mois, le logement n'est pas attribué à un candidat, le bailleur peut reprendre le logement pour un tour de location. Le bailleur est alors libre de proposer une mutation, de faire une désignation directe ou de vendre ce « droit de tirage » à un autre réservataire.

La désignation des candidats

Depuis le décret du 28 novembre 2007 relatif notamment à l'attribution des logements locatifs sociaux, les modalités de désignation des candidats ont évolué : les commissions des bailleurs qui attribuent les logements aux candidats désignés par les réservataires doivent dorénavant examiner trois demandes au lieu d'une pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou en cas de désignation par le Préfet d'un ménage dont le logement a été

reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO (décret du 22 avril 2010), ou dans le cadre d'un relogement de droit. L'organisme réservataire doit donc proposer trois candidats au bailleur social depuis ce décret pour chaque logement social qui est mis à sa disposition.

L'attribution des logements

Le réservataire ne dispose que d'un droit de désignation ; la décision d'attribution finale revient à l'organisme gestionnaire du logement. Cette décision est prise par une commission d'attribution.

La composition des commissions d'attribution des bailleurs est fixée réglementairement. Le Maire de Paris est représenté, ainsi que les Maires d'arrondissement concernés, le Préfet – à sa demande – et des associations de locataires. Après accord de cette commission, le candidat retenu peut signer l'engagement de location et entrer dans les lieux.

Les commissions des bailleurs doivent vérifier, pour chaque attribution, que les conditions réglementaires et que les critères de priorité sont respectés.

Les conditions d'accès aux logements

L'accès aux logements PLA I, PLUS et assimilés

Dans un programme PLUS ⁽²⁶⁾(prêt locatif à usage social), au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources ne dépassent pas 60 % du plafond PLUS et un maximum de 10 % des logements peut être attribué à des ménages dépassant le plafond PLUS dans la limite de 120 %.

Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLUS pour un ménage de deux personnes s'établit en 2011 à 33 048 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2) ⁽²⁷⁾.

L'attribution des logements PLA I ⁽²⁸⁾ et assimilés (PLAA, PLATS, PLALM) est soumise au respect de plafonds de ressources voisins de 60 % de ceux requis en matière de logements PLUS.

De très nombreuses catégories de logements sont aujourd'hui assimilées au PLUS en matière de plafonds de ressources à respecter pour le ménage locataire, notamment les logements PLA et HLM. De même, les logements PLAA, PLATS, PLALM sont aujourd'hui assimilés à la catégorie PLA I.

Le loyer moyen constaté sur les baux signés au cours de l'année 2011 suite à une désignation de la Ville de Paris est de 9,00 € par m² de surface habitable pour des logements PLA I et assimilés et de 10,20 € par m² de surface habitable pour les logements PLUS et assimilés.

L'accès aux logements PLS et assimilés

Les logements PLS (prêts locatifs sociaux) sont des logements dont l'attribution est soumise à des plafonds de ressources représentant 130 % des plafonds PLUS. Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLS pour un ménage de deux personnes s'établit ainsi en 2011 à 42 962 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

Plusieurs catégories de logement sont assimilées au PLS en matière de plafonds de ressources à respecter pour le ménage locataire, notamment les logements PCL, les logements ILN.

Le loyer moyen constaté sur les baux signés au cours de l'année 2011 suite à une désignation de la Ville de Paris est de 12,60 € par m² de surface habitable pour des logements PLS et assimilés.

L'accès aux logements PLI et aux logements à loyers libres

Les logements PLI (prêts locatifs intermédiaires) sont des logements non SRU dont l'accès est cependant soumis à un plafond de ressources révisé régulièrement. En 2011, le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLI pour un ménage de deux personnes s'établit à 59 486 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

Le loyer moyen constaté sur les baux signés au cours de l'année 2011 suite à une désignation de la Ville de Paris est de 13,90 € par m² de surface habitable pour des logements PLI et assimilés.

26- Les logements PLUS bénéficient d'une aide de l'État dans le cadre d'un conventionnement et ouvrent droit à l'aide personnalisée aux logements (APL).

27- Les plafonds de ressources conditionnant l'accès aux différentes catégories de logements au 1^{er} janvier 2011 sont présentés en annexe. Ce sont ceux qui étaient valables au cours de l'année 2011.

28- Construits avec l'aide de l'État, les PLA I ouvrent également droit à l'APL.

Les logements à loyer libre gérés par les bailleurs sociaux parisiens ne sont par définition soumis ni à des plafonds de ressources légaux, ni à des niveaux de loyers encadrés. Cependant, la Ville de Paris dispose d'un droit de désignation sur une bonne partie de ces logements et de ce fait, peut cibler dans ses désignations aux bailleurs sociaux concernés pour attribution, des ménages relevant des catégories habituelles du logement social. Les autres réservataires ont des pratiques relativement similaires.

Au final, le loyer moyen constaté sur les baux signés au cours de l'année 2011 suite à une désignation de la Ville de Paris est de 13,50 € par m² de surface habitable pour des logements à loyer libre gérés par un bailleur social parisien.

12 000 ménages demandeurs d'un logement ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2011

Simultanément à l'enquête sur le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, l'Apur a interrogé les principaux bailleurs sociaux ⁽²⁹⁾ sur les attributions de logements familiaux (baux signés) qu'ils ont réalisés au cours de l'année 2011.

Les informations collectées auprès des principaux bailleurs parisiens sur les logements familiaux attribués dans le cadre de l'enquête sont l'arrondissement où se situe le logement ⁽³⁰⁾, la catégorie du logement (logements conventionnés et logements non conventionnés) ⁽³¹⁾ et l'organisme réservataire du logement qui peut donc désigner des candidats au bailleur social (Préfecture de Paris (30 %), Région Ile-de-France, Ville de Paris, Collecteur du 1 %, contingent propre du bailleur, autres réservataires ⁽³²⁾).

Les bailleurs sociaux qui ont répondu, ont déclaré avoir réalisé 12 015 attributions de logement au cours de l'année 2011. Ce résultat ayant été obtenu auprès de bailleurs qui regroupent 98,4 % des logements sociaux SRU parisiens, **le nombre total d'attributions (baux signés) réalisés à Paris au cours de l'année 2011 est estimé à 12 210 attributions.**

Rotation et mobilité dans les logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux

5,1 %, le nombre d'attributions rapportés au nombre de logements gérés

La mobilité des ménages dans le parc des logements sociaux est structurellement faible à Paris : le coût des logements sur le marché privé rend difficile le départ du logement social.

Rapportés au nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux dans les différents arrondissements, il apparaît qu'en moyenne 5,1 % des logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux parisiens ont eu un premier ou un nouvel occupant en 2011. Ce taux est de 4,9 % dans les seuls logements conventionnés (PLAI, PLUS, PLS) et de 5,7 % dans les logements non conventionnés (PLI, LLI et etc.).

Évolution de la rotation dans les logements du parc social parisien

Une enquête sur le parc et les attributions de logements avait été réalisée par l'Apur en 2011, sur la période 2010. L'exploitation de ses résultats permet de constater un tassement de la mobilité entre 2010 et 2011. Les taux de logements attribués estimés pour l'année 2010 à partir de l'enquête réalisée en 2011, étaient légèrement plus élevés que ceux de 2011 : le taux de logements attribués était de 5,4 % sur l'ensemble du parc, 5,3 % sur les seuls logements conventionnés au sens de la loi SRU et 5,9 % sur les seuls logements non conventionnés au sens de la loi SRU.

Pour disposer d'un historique plus long, il est cependant nécessaire de mobiliser d'autres sources.

Selon les données issues du Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) ⁽³³⁾, il apparaît que la mobilité dans les logements sociaux a sensiblement baissé au cours de la dernière décennie et est particulièrement faible depuis 2006 au niveau régional et pas seulement parisien. Le taux de mobilité des logements sociaux au niveau régional est passé de 7,5 % en 2005 à 6,8 % en 2006,

29- Tous les bailleurs gérant plus de 50 logements sociaux familiaux selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2011 ont été enquêtés. Les bailleurs qui ont répondu regroupent au 1^{er} janvier 2012 98,4 % des logements sociaux SRU parisiens.

30- L'enquête n'apporte pas en revanche d'informations sur l'origine géographique des ménages qui ont obtenu un logement à Paris.

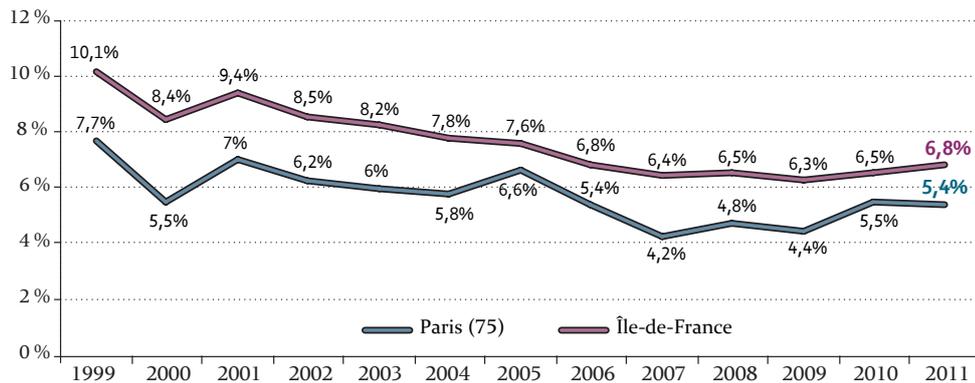
31- Deux catégories : les logements sont soit « conventionnés », c'est-à-dire PLAI, PLUS, PLS et assimilés le plus souvent logements sociaux au sens de la loi SRU, ou « non conventionnés », c'est-à-dire PLI ou assimilés et loyers libres.

32- Parmi les autres réservataires, sont notamment classés les associations, l'État, les ministères et les établissements publics quand les droits de désignation ont une autre source que le 5 % fonctionnaires, ainsi que certaines entreprises qui ont des réservations en direct indépendamment du 1 %.

33- Et avant 2012, de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS).

et reste en dessous de ce niveau depuis. Dans le même temps, le taux de mobilité des logements sociaux à Paris est passé en 2007 sous la barre des 5 %. Il est repassé au-dessus en 2010, et se maintient à 5,4 % en 2011.

Évolution de la mobilité dans le parc social à Paris et en Île-de-France ⁽³⁴⁾



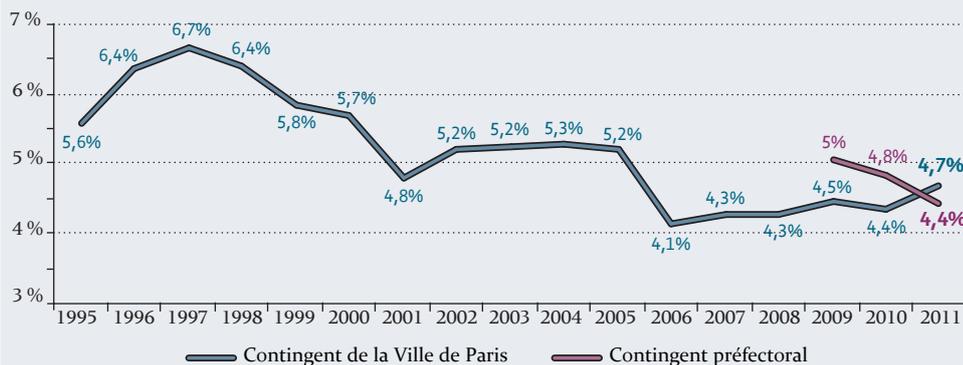
Source : EPLS 1999-2010 et RPLS 2011, DRIEA Île-de-France, 2012

La particulière faiblesse des taux de mobilité observée ces dernières années, outre qu'elle s'inscrit dans un phénomène régional et probablement national, a diverses explications :

- les départs des locataires pour des motifs d'accession à la propriété se sont raréfiés en raison de la hausse des prix des logements au cours des dix dernières années et de leur maintien à un niveau très élevé.
- les mouvements vers le parc locatif privé sont eux aussi freinés. La hausse des loyers et la contraction structurelle du parc locatif privé induisent cette faiblesse des mouvements.
- les bailleurs font également état d'un allongement des périodes d'inoccupation entre deux locataires lié aux nombreux diagnostics techniques devenus obligatoires (plomb, amiante, etc.).

La mobilité locative des logements des contingents de réservation du Préfet et de la Ville de Paris

Taux de rotation ⁽³⁵⁾ des logements du contingent préfectoral et des logements réservés à la Ville de Paris



Source : DRIHL Île-de-France, 2012 et Ville de Paris, 2012

Le préfet exerce un droit de réservation sur 47 060 (situation au 1^{er} janvier 2012) gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien. Le taux de rotation a particulièrement baissé ces deux dernières années : il est passé de 5 % en 2009 à 4,4 % en 2011.

La Ville de Paris exerce un droit de réservation sur 91 813 logements (situation au 1^{er} février 2012) gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien. Les chiffres de mobilité sur ce parc sont encore plus faibles que dans l'ensemble du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux. Le taux de rotation a atteint un plancher en 2006 avec 4,1 %. Depuis cette date, il demeure inférieur aux niveaux observés au cours des 10 années précédentes, avec un maximum à 4,7 % en 2011.

34- Le taux de mobilité est calculé selon la formule suivante : (Nombre d'emménagements au cours de l'année N dans les logements mis en service avant le 01/01/N-1) / (Nombre de logements loués ou proposés à la location mis en service avant le 01/01/N-1).

35- Le taux de rotation ici calculé est le ratio du nombre de logements libérés au cours de l'année 2011 parmi les logements réservés au 01/01/2011.

Les attributions de logements familiaux par catégorie et par bailleur

8 810 logements conventionnés SRU et 3 205 logements non conventionnés SRU

Les 12 015 logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2011 se répartissent en 8 810 logements conventionnés et 3 205 logements non conventionnés.

Les bailleurs des logements attribués

La répartition des logements attribués par les différents bailleurs parisiens est conforme à celle de l'ensemble du parc social à Paris : Paris Habitat et la RIVP ont attribué 7 177 logements au cours de l'année 2011, soit 59,7 % de l'ensemble des attributions de logement réalisées dans l'année à Paris.

Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2011, par bailleur

Bailleur	Conventionné	Non conventionné	Total général
PARIS HABITAT	3 677	804	4 481
RIVP	1 828	868	2 696
IMMOBILIÈRE 3F	599	121	720
SGIM	253	330	583
SNI	148	342	490
ICF - LA SABLIÈRE	361	57	418
SIEMP	224	78	302
EFIDIS	283	5	288
OGIF	3	143	146
HSF	90	51	141
BATIGÈRE & LOGEMENT URBAIN	115	20	135
LOGEMENT FRANÇAIS/LOGEMENT FRANCILIEN	133	5	138
DOMAXIS	114	15	129
RÉSIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	36	89	125
TOIT et JOIE	104	5	109
COOPÉRATION ET FAMILLE	109	0	109
FONDATION LEBAUDY	28	79	107
ANTIN RÉSIDENCES	101	0	101
Autres bailleurs (moins de 100 attributions)	604	193	797
Ensemble	8 810	3 205	12 015

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

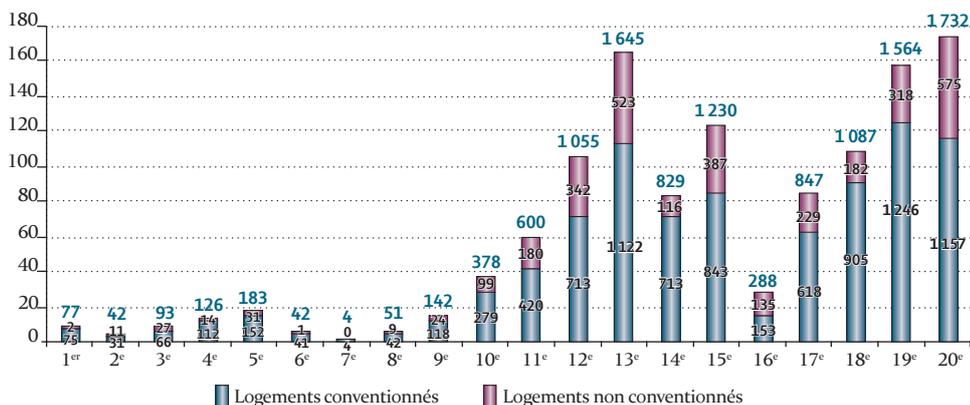
Les attributions de logements familiaux par arrondissement

Arrondissement et catégorie des logements attribués

Selon les résultats de l'enquête, les 12015 attributions (baux signés) sont principalement concentrées dans les arrondissements périphériques, notamment dans les 20^e, 13^e et 19^e arrondissements.

Plus d'un quart des attributions de l'année concernent des logements non conventionnés (26,7 % du total des attributions). Cette proportion varie selon les arrondissements, en lien avec l'importance du parc non SRU dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux dans l'arrondissement.

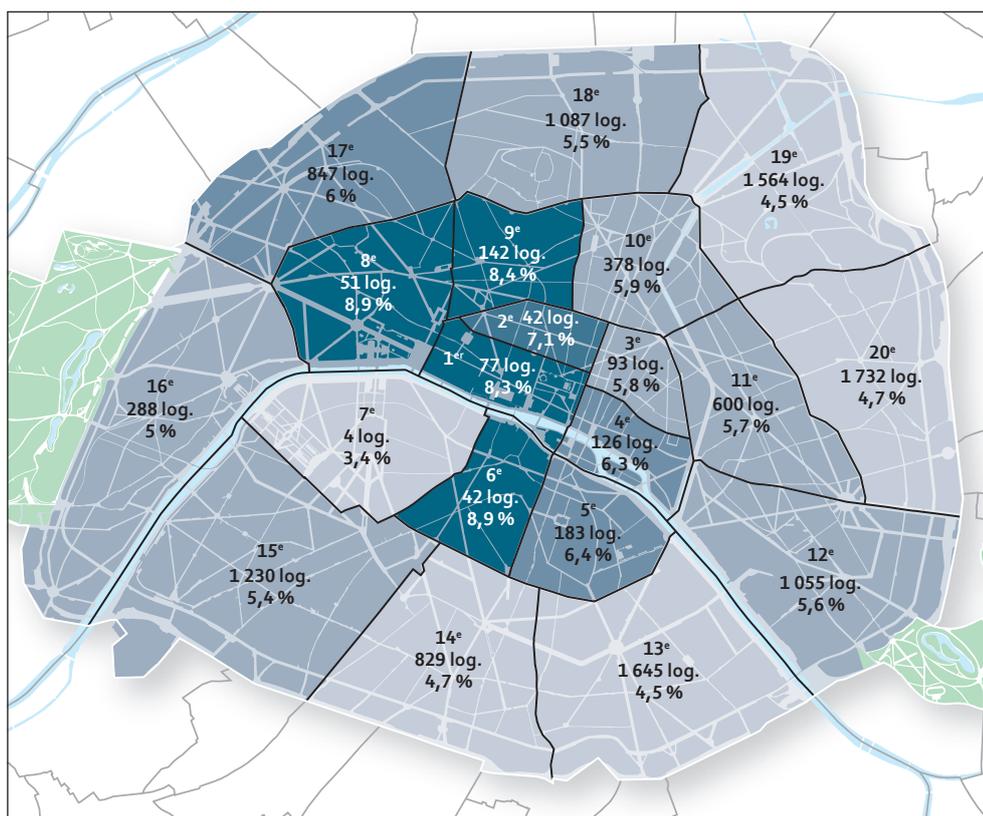
Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2011, selon l'arrondissement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

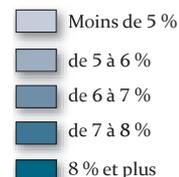
Taux de logements attribués par arrondissement et catégorie

Le taux de logements attribués (baux signés) est toujours inférieur ou égal à 6 % dans les arrondissements extérieurs (du 11^e au 20^e arrondissement) où sont concentrés la majorité des logements gérés par les bailleurs sociaux et les attributions. Ce taux est en revanche supérieur à 7 % dans cinq des arrondissements centraux, et supérieur ou égal à 6 % dans les autres cas (sauf dans le 7^e arrondissement).



Taux de logements attribués (baux signés) dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux, par arrondissement

Taux dans l'ensemble des logements, parmi les seuls logements conventionnés, parmi les seuls logements non conventionnés



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

Si en moyenne 5,1 % des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux parisiens au 1^{er} janvier 2012 ont eu un premier ou un nouvel occupant au cours de l'année 2011, les taux de logements attribués varient sensiblement selon l'arrondissement. Au centre de Paris (1^{er} au 10^e arrondissement), le taux de logements attribués (baux signés) apparaît plus fort parmi les logements conventionnés que parmi les logements non conventionnés. Dans les arrondissements extérieurs (11^e au 20^e arrondissement), la situation est inverse.

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2011 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, par catégorie de logement et arrondissement du logement

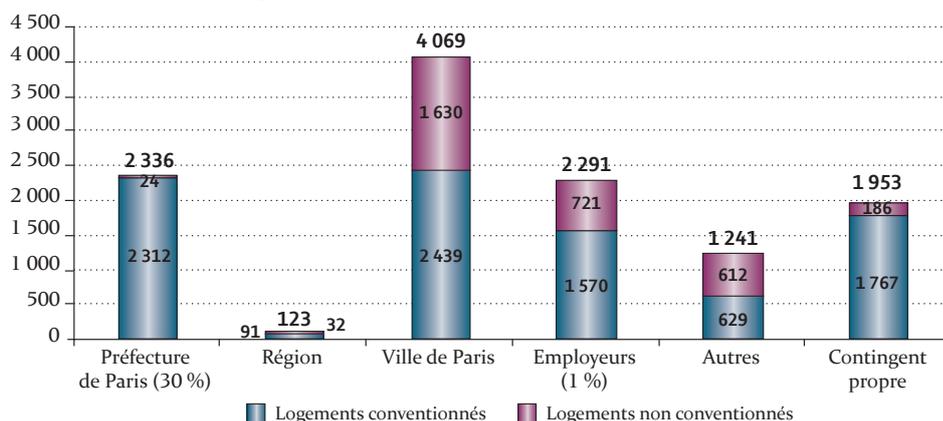
	Logements conventionnés	Logements non conventionnés	Ensemble
1 ^{er} au 10 ^e arrondissement	6,8 %	6,0 %	6,6 %
11 ^e au 20 ^e arrondissement	4,8 %	5,6 %	5,0 %
Paris	4,9 %	5,7 %	5,1 %

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

Les attributions de logements familiaux par contingent de réservation

Contingent de réservation et catégorie de logements attribués

Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2011, selon le réservataire du logement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

La répartition des attributions selon le réservataire est très proche de celle constatée à l'échelle du parc.

Plus du tiers des attributions de logement réalisées à Paris (33,9 %) sont faites en 2011 sur le contingent de réservation de la Ville de Paris et près d'une attribution sur cinq (19,4 %) est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris dans le cadre des réservations 25 % social et 5 % fonctionnaires. Près de 46 % des attributions sont faites sur le contingent des collecteurs du 1 %, le contingent propre des bailleurs ou des autres réservataires.

Il faut noter que l'information sur les logements attribués par contingent de réservation transmise par les bailleurs sociaux à partir de leur base de données internes n'est pas parfaitement cohérente avec les informations dont disposent les réservataires eux-mêmes à la même date (pour plus de détails, on se reportera à la partie suivante faisant le point sur les attributions de logement constatées par les réservataires eux-mêmes). En plus de la marge d'erreur liée à tout exercice d'enquête, les écarts constatés sont dus d'une part au fait que la transmission des informations sur les attributions (baux signés) entre les bailleurs et les réservataires n'est pas immédiate, et d'autre part aux éventuelles « reprises » de logement par les bailleurs. Dans ce dernier cas, les logements concernés relèvent effectivement du contingent de réservation habituel d'un réservataire. Cependant, du fait de la « reprise » du logement par le bailleur, le logement est directement attribué par lui à partir du fichier des demandeurs de logement, sans désignation par le réservataire. Pour le bailleur, malgré cette reprise, le logement attribué fait toujours parti du contingent de réservataire et le logement sera bien mis à sa disposition lors de sa prochaine rotation. Mais pour le réservataire, cette attribution n'a pas été faite par lui et il ne le comptabilise donc pas dans ses attributions.

Les « reprises » de logement par les bailleurs

La convention de réservation signée entre le bailleur et chaque réservataire fixe un délai maximum de mise à disposition du logement. Le délai conventionnel est dans la majorité des cas de 3 mois. Ce délai ne signifie pas que le réservataire dispose de 3 mois pour désigner des candidats mais que si au bout de trois mois, le logement n'est pas attribué à un candidat, le bailleur peut reprendre le logement pour un tour de location.

Le bailleur est alors libre de proposer une mutation, de faire une désignation directe ou de vendre ce « droit de tirage » auprès des collecteurs logements par exemple.

Exemple d'une clause de modalité d'exercice des droits (convention RIVP pour des logements réservés à la Ville de Paris)

« Si dans un délai d'un mois, à compter de la date de réception de la mise à disposition par le bailleur du logement en état d'être visité, les candidatures proposées par la Ville de Paris n'aboutissent pas à une attribution, la Ville de Paris dispose d'un nouveau délai d'un mois renouvelable une fois, soit un délai total de trois mois. En cas d'indisponibilité du logement pour cause de travaux ou de report de la date de libération du logement, le point de départ du logement est repoussé d'autant. Si dans le délai de trois mois à compter de la date de réception de la notification, les candidatures proposées par la Ville de Paris n'aboutissent pas du fait des candidats, le bailleur peut reprendre la disposition du logement pour une désignation unique ».

Taux de logements attribués par contingent de réservation et catégorie

Il est possible de calculer à partir des résultats de l'enquête, le taux moyen de logements attribués (baux signés) selon le contingent de réservation auquel ils appartiennent et leur catégorie.

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2011 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, par catégorie de logement et organisme réservataire

	Préfecture de Paris (30 %)	Région	Ville de Paris	Employeurs (1 %)	Autres	Contingent propre	Ensemble
Logements conventionnés	4,9 %	9,3 %	5,0 %	7,1 %	7,7 %	3,4 %	4,9 %
Logements non conventionnés	6,9 %	5,6 %	4,5 %	7,8 %	10,8 %	4,1 %	5,7 %
Ensemble	5,0 %	7,9 %	4,8 %	7,3 %	9,0 %	3,5 %	5,1 %

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

Ainsi, si en moyenne 5,1 % des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux parisiens au 1^{er} janvier 2012 ont eu un premier ou un nouvel occupant au cours de l'année 2011, les taux de logements attribués varient sensiblement selon l'organisme réservataire.

Le taux de logements attribués est ainsi de 4,8 % pour les logements réservés à la Ville de Paris et de 5,0 % pour les logements réservés à la Préfecture de Paris. Ce taux est sensiblement plus important pour les logements réservés aux collecteurs du 1 % (7,3 %) et aux Autres réservataires (9,0 %). Il est intéressant de constater que le taux de logements attribués est plus fort pour les logements non conventionnés que pour les logements conventionnés pour tous les réservataires à l'exception de la Ville de Paris et de la Région Ile-de-France. Pour mémoire, la Ville de Paris est réservataire des deux tiers des logements non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien.

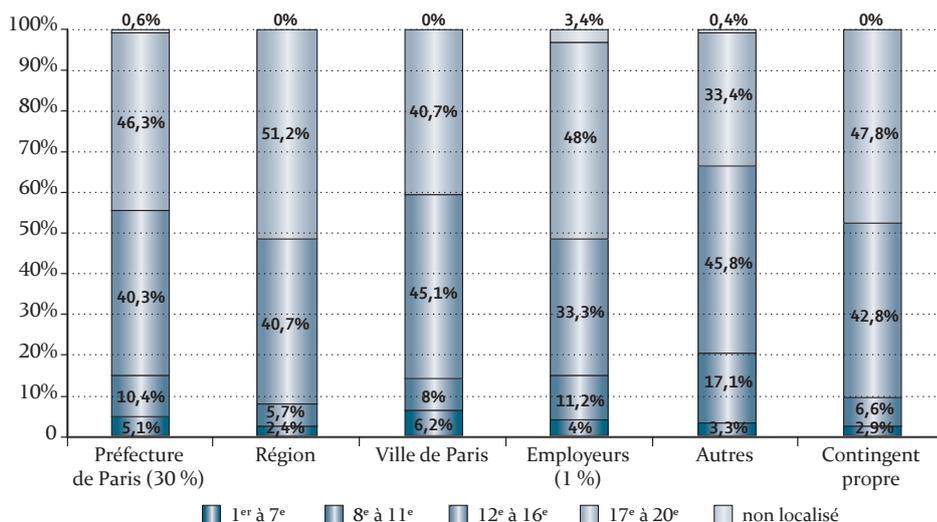
Les attributions de logements familiaux par arrondissement et contingent de réservation

Contingent de réservation et arrondissement des logements attribués

La répartition des attributions selon le réservataire et l'arrondissement est très proche de celle constatée à l'échelle du parc.

Les logements attribués sont très majoritairement situés dans les arrondissements périphériques : quel que soit le réservataire, plus de 80 % des logements attribués sont dans les arrondissements 12 à 20.

Répartition en pourcentage des ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2011, selon le réservataire du logement et selon l'arrondissement du logement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

Taux de logements attribués par contingent de réservation et arrondissement

Les arrondissements centraux sont ceux où le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux est le plus réduit. Pour autant, le taux de logements attribués estimé décroît avec l'éloignement du centre de Paris. Ainsi, le taux de logements attribués est de 6,6 % dans les 7 premiers arrondissements, de 6,1 % dans les arrondissements 8 à 11, de 5,0 % dans les arrondissements 12 à 16 et de 4,9 % dans les 4 derniers arrondissements.

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2011 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012, par organisme réservataire et groupe d'arrondissements

	Préfecture de Paris (30 %)	Région	Ville de Paris	Employeurs (1 %)	Autres	Contingent propre	Ensemble
1 ^{er} à 7 ^e	6,6 %	6,8 %	7,0 %	8,1 %	14,1 %	3,4 %	6,6 %
8 ^e à 11 ^e	6,0 %	4,1 %	5,5 %	6,9 %	8,6 %	4,4 %	6,1 %
12 ^e à 16 ^e	4,9 %	8,3 %	4,6 %	6,9 %	9,5 %	3,5 %	5,0 %
17 ^e à 20 ^e	4,7 %	8,7 %	4,7 %	7,3 %	8,7 %	3,4 %	4,9 %
Non localisé ⁽³⁶⁾	5,4 %	0,0 %	2,2 %	16,7 %	2,1 %	0,0 %	9,5 %
Paris	5,0 %	7,9 %	4,8 %	7,3 %	9,0 %	3,5 %	5,1 %

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

36 - Un des bailleurs répondant n'a pas transmis l'ensemble des éléments demandés dans l'enquête. Il n'est pas possible de décrire simultanément la localisation et le réservataire des logements qu'il a attribués.

Mises à disposition et attributions de logements familiaux du point de vue des réservataires

Les réservataires enquêtés

Les résultats statistiques présentés dans le présent chapitre ont été transmis par les principaux organismes réservataires de logement sur le territoire parisien :

- la préfecture d'Île de France, pour ses réservations parisiennes au titre du 25 % social, du 5 % fonctionnaires mais aussi des dispositifs FARIF et CIAS ;
- la Ville de Paris pour les réservations qu'elle détient. Les logements mis à disposition de la Ville de Paris sont répartis en quatre ensembles : les logements relevant de la commission de désignation du Maire de Paris, les logements relevant des maires d'arrondissement, les mutations internes au parc social et les relogements de droit, notamment le canal de l'Accord collectif départemental ;
- « Action logement » qui regroupe les collecteurs du 1 %, a collecté auprès des principaux CIL intervenant sur Paris les données nécessaires. Neuf CIL ont apporté des informations : ACLPME, ALIANCE, AMALIA, ASTRIA, Cilgère, Entreprises Habitat, GIC, LOGEO et SOLENDI ;
- Paris Habitat pour son contingent propre.

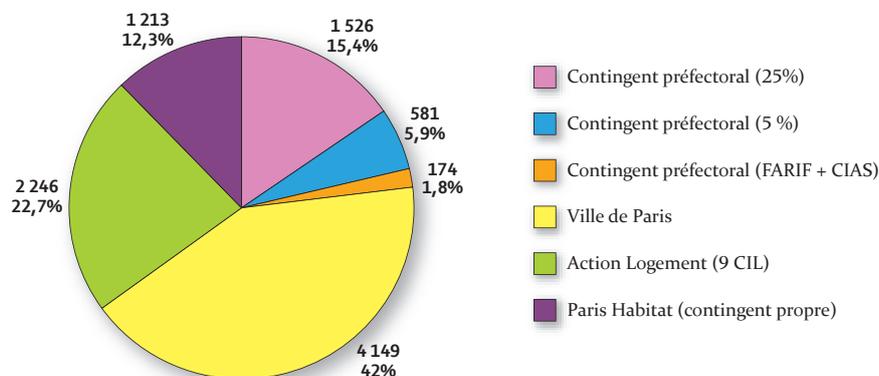
Deux types d'informations ont été recueillis auprès d'eux :

- des statistiques sur les logements mis à leur disposition au cours de l'année 2011 par les bailleurs,
- des statistiques sur les attributions qui ont été prononcées en 2011 par les commissions d'attributions des bailleurs suite aux désignations de candidat qu'ils ont réalisés.

9 889 logements familiaux mis à disposition en 2011 des principaux réservataires

Au cours de l'année 2011, 9 889 logements familiaux ont été mis à disposition des principaux organismes réservataires sur le territoire parisien.

Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

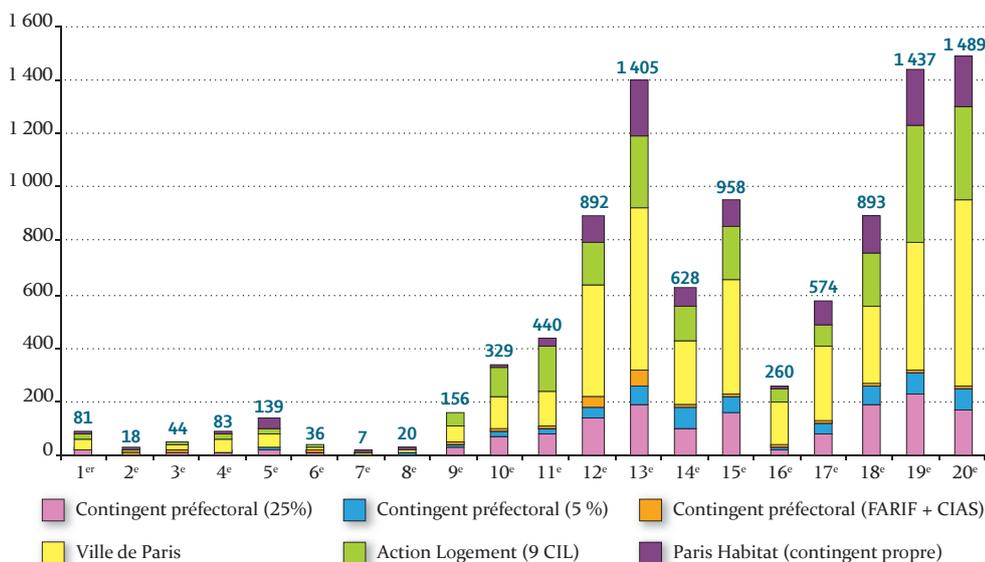
Les mises à disposition de la Ville de Paris représentant 42,0 % du total des mises à disposition 2011 de ces organismes réservataires. 1 526 logements, soit 15,4 % du total des logements mis à disposition, ont été mis à disposition du préfet pour les attributions sociales. 5,9 % des mises à disposition correspondaient au contingent fonctionnaire, et 1,8 % aux réservations dont dispose l'État dans le cadre des dispositifs FARIF et CIAS.

Les logements mis à disposition par arrondissement

La répartition géographique des logements mis à disposition des principaux réservataires est conforme à celle de l'ensemble du parc social.

La majorité des logements mis à disposition des différents réservataires sont issus des arrondissements périphériques et du nord est de Paris : 86,3 % des mises à disposition sont dans les arrondissements 12 à 20.

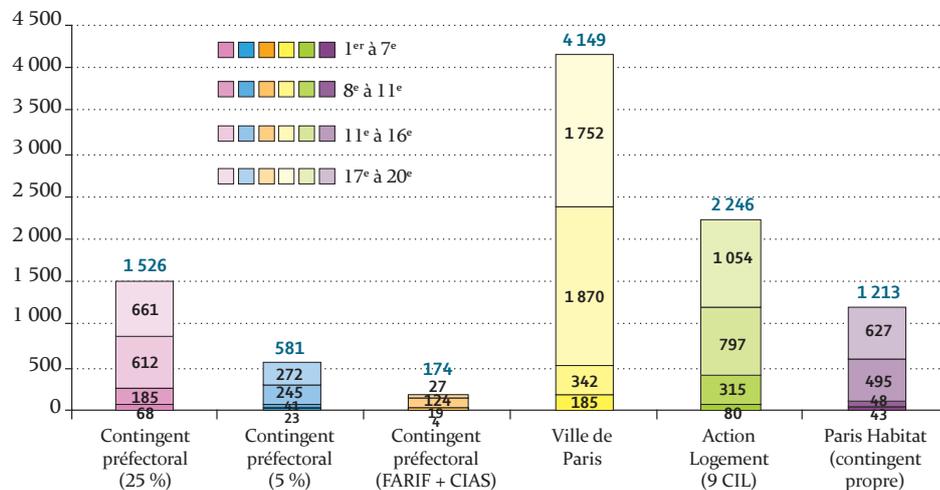
Logements mis à disposition des principaux réservataires en 2011 – répartition géographique



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

La répartition par arrondissement des logements mis à disposition des différents réservataires varie peu selon le réservataire. Seules les mises à disposition dans le cadre des dispositifs FARIF et CIAS se distinguent, avec une très faible proportion de logements mis à disposition dans les arrondissements 17 à 20 (15,5 % seulement contre 44,4 % en moyenne), et une très forte proportion de logements dans les arrondissements 12 à 16 (71,3 % contre 41,9 % en moyenne). Il est probable que cela soit dû à la spécificité du parc de logements concerné, qui n'est pas localisé de la même manière que les logements des autres contingents.

Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux, par arrondissement



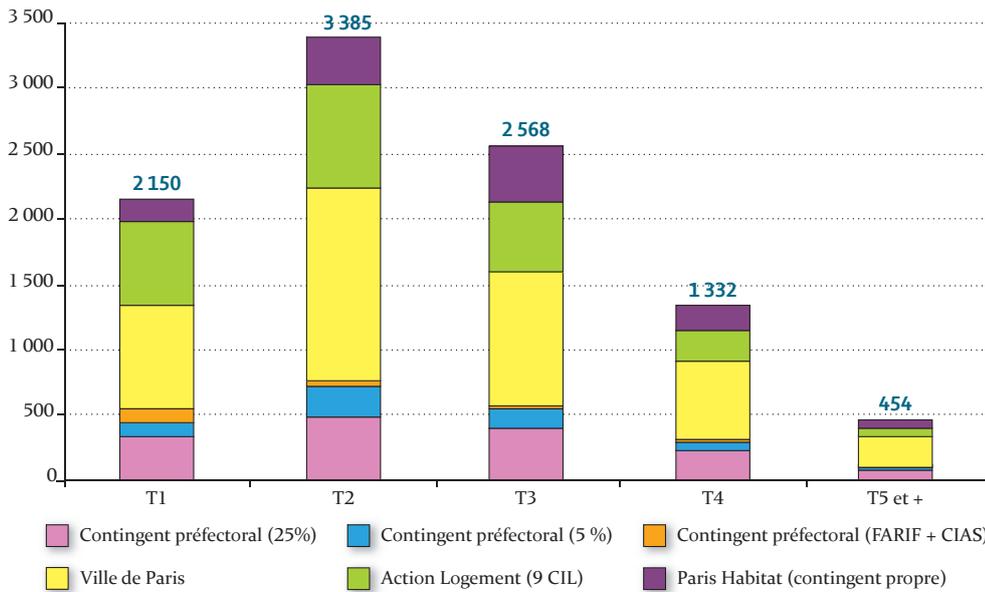
Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

La typologie des logements mis à disposition

La majorité des logements mis à disposition des principaux réservataires au cours de l'année 2011 sont de types 2 ou 3 (60,2 % des logements). Les logements de type 1 ne représentent que 21,7 % des logements mis à disposition au cours de l'année. Près d'un logement sur 5 (18,2 %) mis à disposition des réservataires en 2011 est de type 4 ou plus.

À titre de comparaison, le parc parisien des résidences principales se compose de 22,8 % de logements de 1 pièce, de 55,5 % de logements de 2 ou 3 pièces et de 21,7 % de logements de 4 pièces et plus ⁽³⁷⁾.

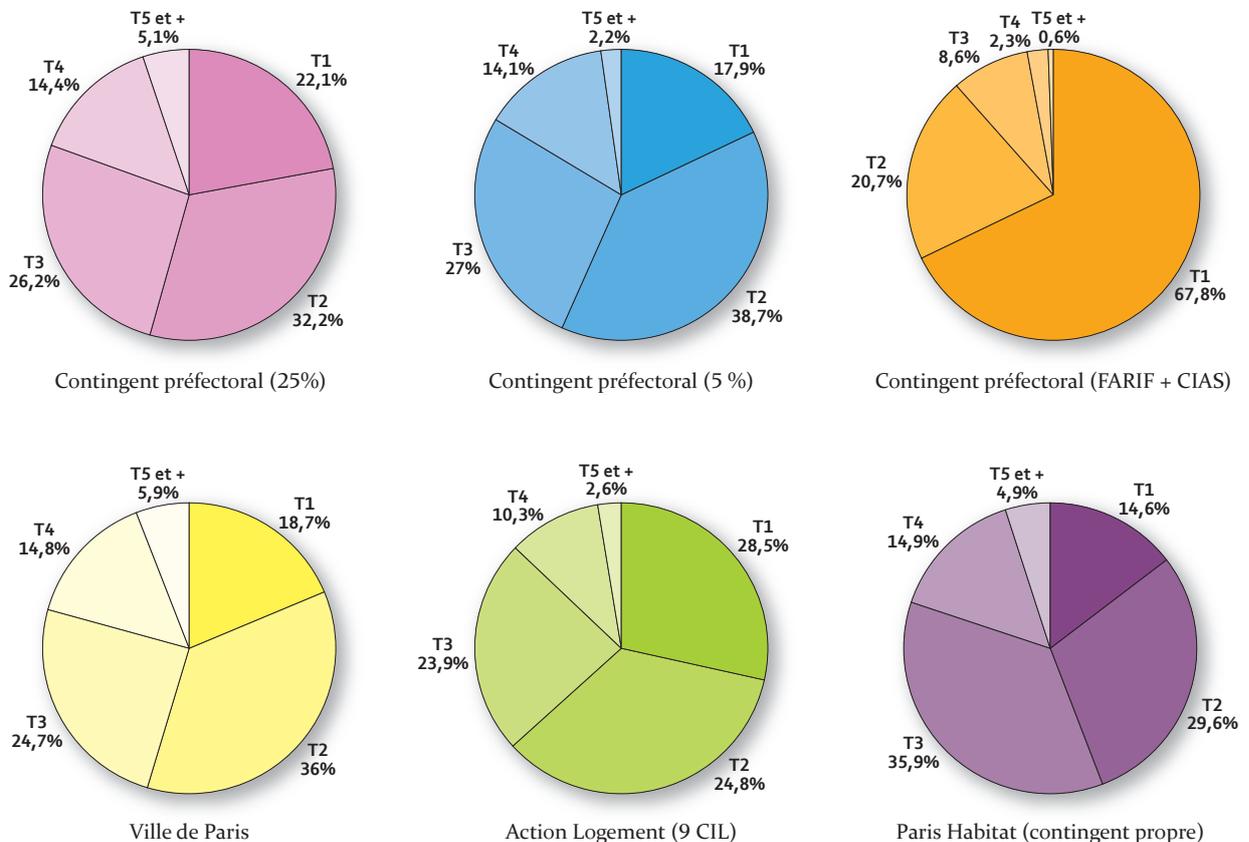
Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux, par typologie des logements



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

La répartition des logements mis à disposition selon leur typologie varie selon les réservataires. Ainsi, en proportion, les T1 sont plus nombreux parmi les logements mis à disposition des CIL d'Action Logement que dans l'ensemble des logements mis à disposition des autres réservataires. À l'inverse, la part des T4 et T5 est plus faible. Paris Habitat se distingue des autres réservataires par une part de logement T3 et T4 à sa disposition pour reloger des demandeurs sensiblement plus élevée que les autres réservataires, et en revanche, une plus faible proportion de T1 et T2.

Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux, par taille des logements



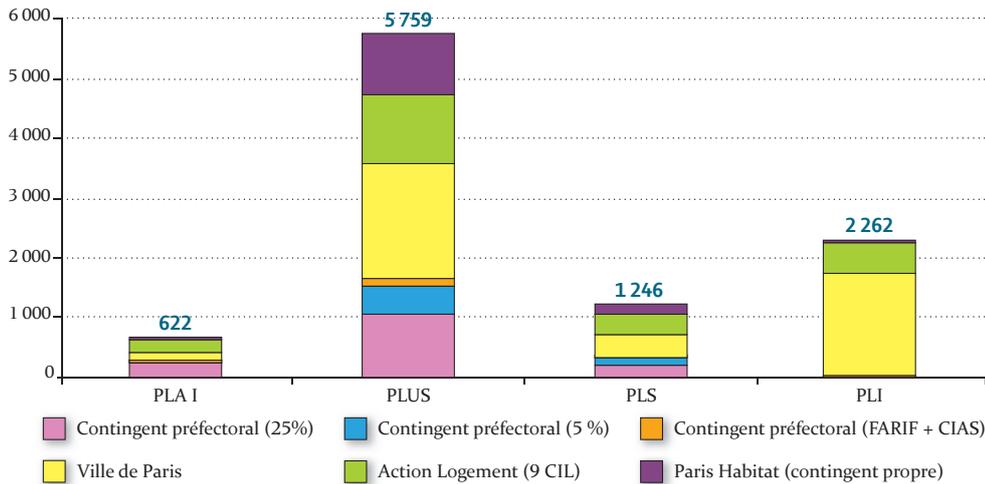
Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

Le type de financement des logements mis à disposition

La majorité des logements parisiens mis à disposition des réservataires en 2011 par les bailleurs sociaux relève de la catégorie PLUS et assimilés (58,2 %).

Les 622 logements PLA I et assimilés mis à disposition en 2011 ne représentent que 6,3 % de l'ensemble des logements mis à disposition. Ils relèvent principalement du contingent préfectoral social (25 % social) et du contingent d'Action Logement (9 CIL) qui disposent respectivement de 41,3 % et de 31,8 % du total. La Ville de Paris dispose de la quasi-totalité du quart restant. Moins de 20 logements PLA I ont été mis à disposition des autres réservataires.

Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux, par catégorie de financement (PLA I, PLUS, PLS et PLI et assimilés)

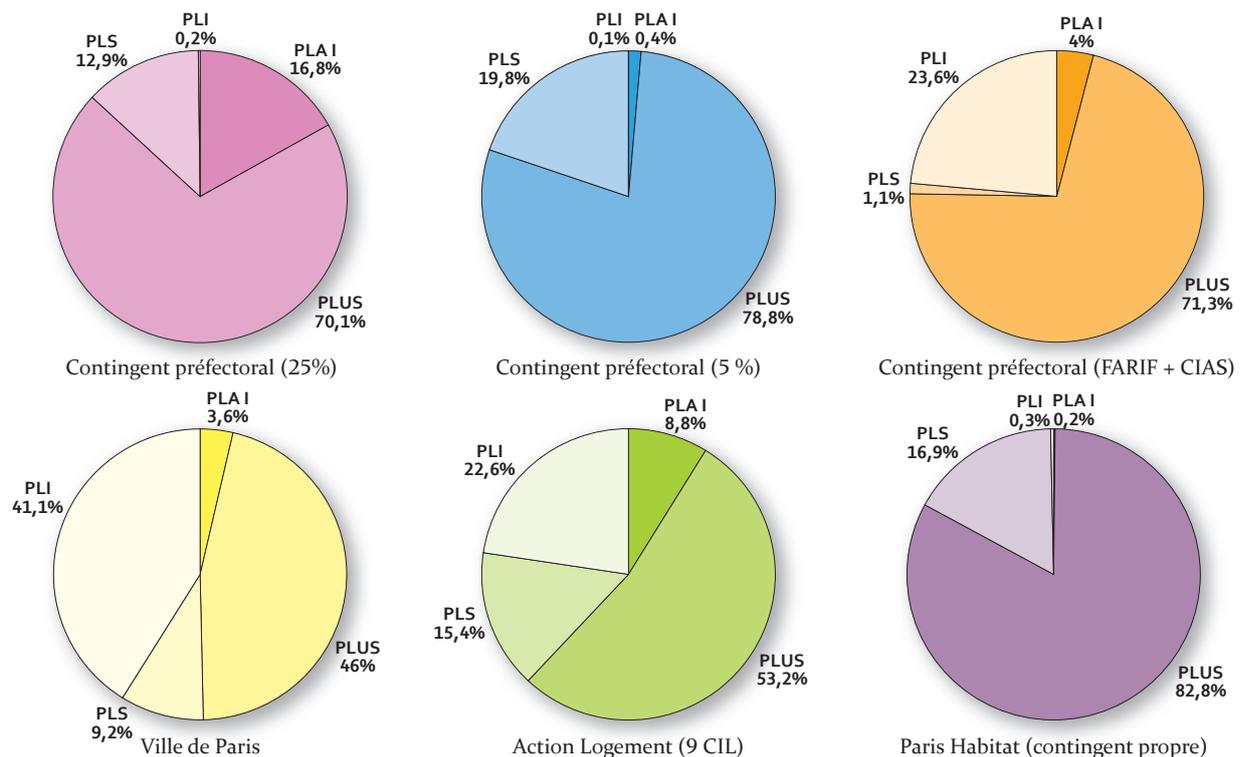


Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

La répartition des logements mis à disposition de chaque réservataire selon la catégorie de financement est conforme à celle de l'ensemble du parc social.

La Ville de Paris et Action Logement (9 CIL) se partagent la quasi-totalité des logements PLI et assimilés mis à disposition en 2011 (75,4 % pour la Ville de Paris, 22,5 % pour Action Logement (9 CIL) et 1,6 % pour le contingent préfectoral (Farif+CIAs)).

Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux, par catégorie de financement (PLA I, PLUS, PLS et PLI et assimilés)



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

Les logements mis à disposition par bailleur

La répartition des logements mis à disposition de chaque réservataire par les différents bailleurs parisiens est conforme à celle de l'ensemble du parc social à Paris : Paris Habitat et la RIVP sont les propriétaires/gestionnaires de près des deux tiers (65,4 %) des logements mis à disposition en 2011.

Les bailleurs « sociétés d'économie mixte » dont la Ville de Paris est membre du conseil d'administration (RIVP, SGIM, SIEMP, SEMIDEP...) contribuent particulièrement aux mises à disposition de la Ville de Paris, en cohérence avec l'importance de la Ville de Paris en tant que réservataire de logements dans leur parc. À l'inverse, certaines ESH mettent à disposition des logements principalement aux 9 CIL Action Logement (Immobilière 3F, DOMAXIS, France Habitation, SNI, Habitat social Français, Batigère, EFIDIS). Et la majorité des logements mis à disposition du préfet au titre du FARIF ou du CIAS, le sont par des bailleurs autres que les principaux bailleurs parisiens.

Logements mis à disposition des principaux réservataires par les bailleurs sociaux, par bailleur social

Bailleurs	Contingent préfectoral (25 %)	Contingent préfectoral (5 %)	Contingent préfectoral (Farif+CIAs)	Ville de Paris	Action Logement (9 CIL)	Paris Habitat (contingent propre)	Ensemble
PARIS HABITAT	757	306	16	1 676	247	1 213	4 215
RIVP	267	94	11	1 406	404	0	2 182
SGIM	60	12	0	381	101	0	554
IMMOBILIÈRE 3F	81	33	6	127	303	0	550
SIEMP	86	7	1	246	68	0	408
DOMAXIS	7	5	0	17	98	0	127
ICF LA SABLIERE	54	29	0	47	17	0	147
SAGECO	37	23	1	36	35	0	132
SEMIDEP	17	11	0	50	26	0	104
FRANCE HABITATION	9	0	0	22	62	0	93
SNI	4	1	10	1	85	0	101
LOGEMENT FRANÇAIS/ LOGEMENT FRANCILIEN	17	10	0	22	46	0	95
COOPÉRATION ET FAMILLE	15	3	0	34	36	0	88
HABITAT SOCIAL FRANÇAIS	6	2	0	17	51	0	76
BATIGERE	16	10	0	15	42	0	83
EFIDIS	17	3	1		50	0	71
Autres bailleurs	76	32	128	52	575	0	863
Total	1 526	581	174	4 149	2 246	1 213	9 889

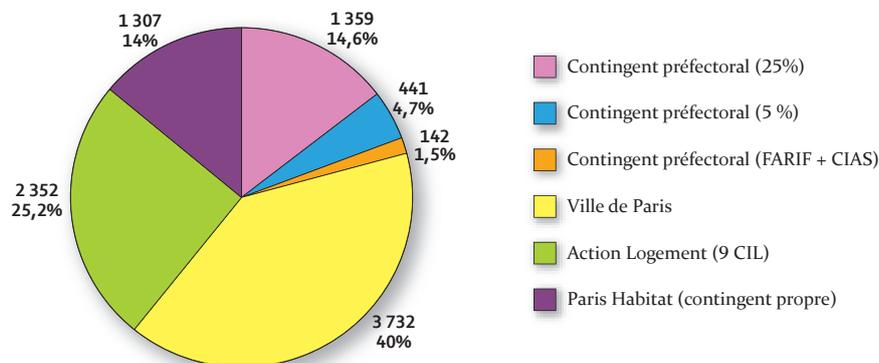
Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

9333 ménages relogés en 2011 sur le contingent des principaux réservataires

L'utilisation des contingents des principaux organismes réservataires sur le territoire parisien, a permis d'attribuer un logement à 9333 ménages au cours de l'année 2011.

Les logements utilisés pour ces relogements ont été mis à disposition des différents réservataires et proposés aux candidats demandeurs en fin d'année 2010 et au cours de l'année 2011. Les ménages ont signé leur bail et sont rentrés dans leur nouveau logement au cours de l'année 2011.

Logements attribués par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien, par réservataire



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

Il n'a pas été possible de réaliser une analyse des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement à Paris en 2011, aussi détaillée que celle habituellement réalisée dans les études précédentes limitées aux seuls réservataires que sont la Préfecture de Paris et la Ville de Paris.

En effet, il apparaît que les réservataires enquêtés ont des pratiques différentes en matière de constitution et de conservation de l'information sur les ménages relogés.

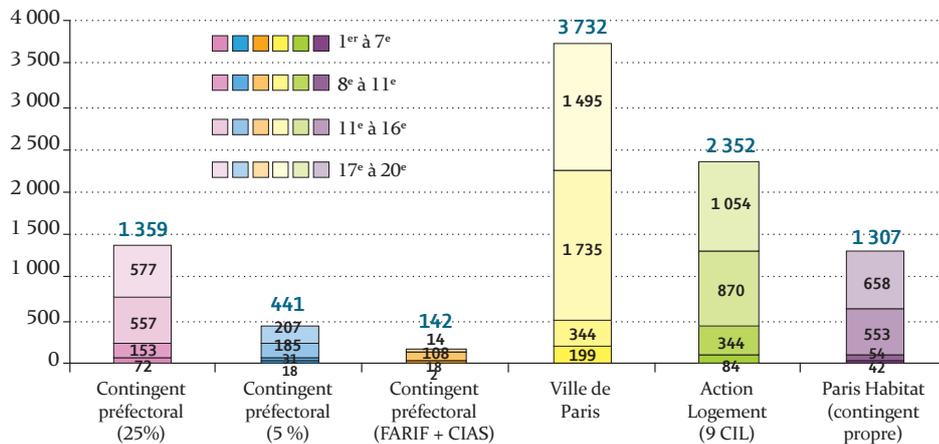
Ainsi, certains réservataires du 1 % qui disposent et ont transmis des informations très détaillées sur les logements mis à disposition ne disposent en revanche dans leur base de données, que de peu voire pas d'informations sur les caractéristiques des ménages finalement relogés. En effet, quand un logement est mis à leur disposition, certains d'entre eux transmettent directement l'offre de logement à une de leurs entreprises contributrices et l'entreprise leur transmet alors le dossier d'un candidat. Ils relaient alors au bailleur ce dossier mais ne conservent aucune trace des caractéristiques du ménage. Ils conservent seulement l'information « logement attribué » mais aucune information sur le ménage bénéficiaire.

L'arrondissement de destination des ménages relogés

La répartition des attributions selon le réservataire et l'arrondissement est très proche de celle constatée à l'échelle du parc et de celle des mises à disposition.

Les logements attribués sont très majoritairement situés dans les arrondissements périphériques: quel que soit le réservataire, plus de 80 % des logements attribués sont dans les arrondissements 12 à 20.

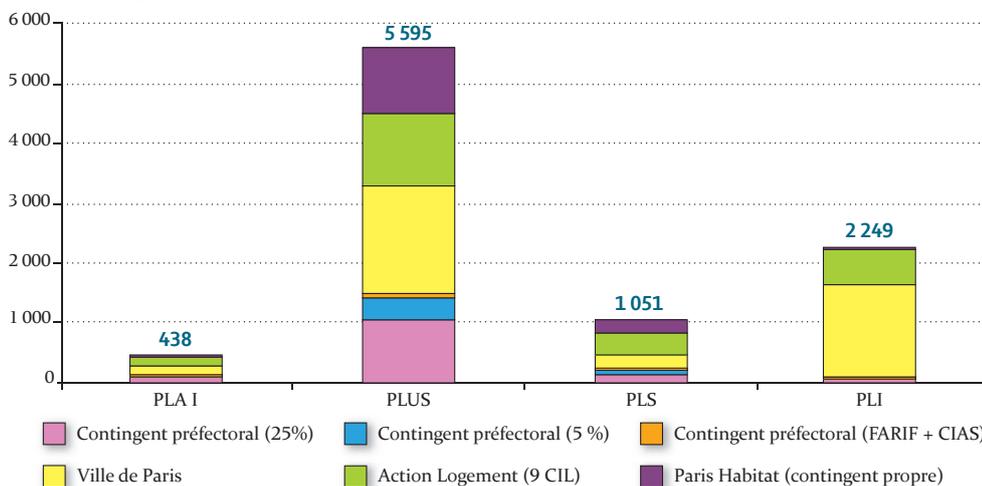
Logements attribués par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien, selon l'arrondissement, par réservataire



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

La catégorie de financement des logements attribués

Logements attribués par les bailleurs sociaux, selon la catégorie de financement (PLA I, PLUS, PLS et PLI et assimilés), par réservataire



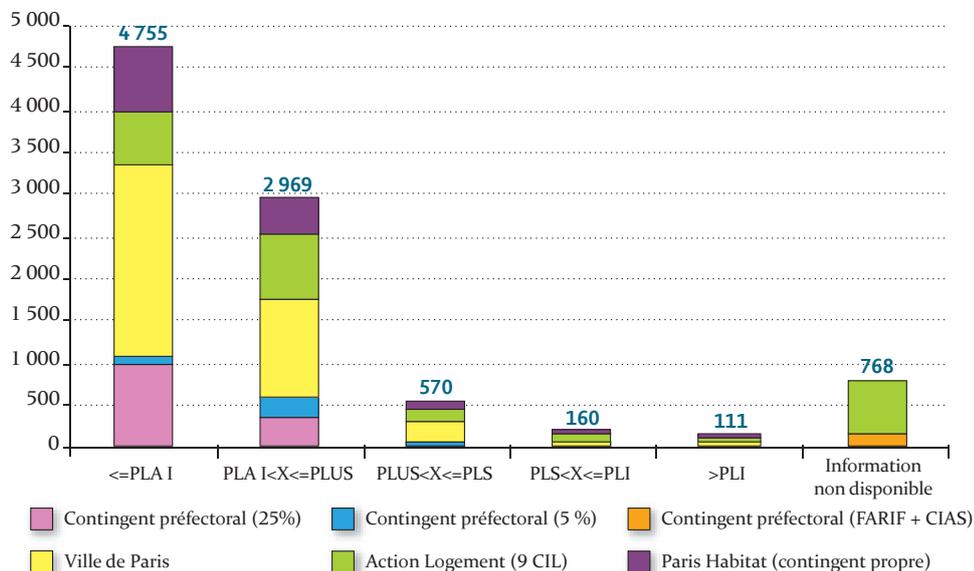
Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

Comme pour les mises à disposition, la répartition des logements attribués au cours de l'année 2011 selon la catégorie de financement est conforme à celle de l'ensemble du parc social. La Ville de Paris et Action Logement (9 CIL) se partagent la quasi-totalité des logements PLI et assimilés attribués en 2011 (67,9 % pour la Ville de Paris, 26,8 % pour Action Logement (9 CIL)).

Les ressources des ménages relogés

Plus de la moitié (54,9 %) des ménages relogés au cours de l'année 2011 sur désignation des principaux réservataires et pour lesquels l'information est disponible, ont des ressources et des caractéristiques qui font qu'ils se situent en dessous des plafonds PLA I. Et 89,9 % des ménages relogés se situent en dessous des plafonds PLUS. Seuls 3,5 % des ménages relogés sont au-dessus des plafonds PLS.

Ménages relogés par les bailleurs sociaux, selon le niveau de leurs ressources vis-à-vis des plafonds du logement social, par réservataire



Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

La distribution des ménages relogés selon les plafonds du logement social varie cependant selon les réservataires.

Ménages relogés par les bailleurs sociaux, selon le niveau de leurs ressources vis-à-vis des plafonds du logement social, par réservataire

Plafonds	Contingent préfectoral (25 %)	Contingent préfectoral (5 %)	Contingent préfectoral (Farif+CIAs)	Ville de Paris	Action Logement (9 CIL)	Paris Habitat (contingent propre)	Ensemble
<=PLAI	73,1 %	21,5 %	0,0 %	60,4 %	27,4 %	58,7 %	50,9 %
PLAI< X <=PLUS	25,2 %	62,6 %	0,0 %	30,1 %	33,9 %	32,8 %	31,8 %
PLUS< X <=PLS	1,4 %	11,3 %	0,0 %	6,6 %	6,7 %	7,4 %	6,1 %
PLS< X <=PLI	0,2 %	4,5 %	0,0 %	1,2 %	3,4 %	0,8 %	1,7 %
>PLI	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %	1,9 %	0,2 %	1,2 %
Information non disponible	0,0 %	0,0 %	100 %	0,0 %	26,6 %	0,0 %	8,2 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : DRIHL de Paris, Ville de Paris, Action Logement & Paris Habitat, 2012

Pour les attributions réalisées suite à désignation par la Ville de Paris sur son contingent, par la Préfecture de Paris sur le contingent préfectoral, ou directement par Paris Habitat sur son contingent propre, les ménages dont les ressources et les caractéristiques les situent en dessous des plafonds PLA I sont nettement majoritaires (respectivement 60,4 % et 73,1 % des attributions réalisés suite à désignation de chacun de ces réservataires et 58,7 % pour Paris Habitat).

En revanche, les ménages relogés sur le contingent préfectoral 5 % (et a priori FARIF+CIAS) et sur le contingent des collecteurs du 1 %, relèvent plus souvent de la catégorie PLUS (respectivement 62,6 % et 46,2 % des ménages pour lesquels l'information est disponible).

La loi DALO

La loi DALO et la commission de médiation du droit au logement opposable

La commission de médiation du droit au logement opposable de Paris, officiellement installée en novembre 2007, assure la mise en œuvre de la loi. Elle examine la situation des ménages qui la sollicitent et désigne à l'État ceux qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels, en urgence, doit être attribué selon le cas, un logement ou une place dans une structure d'hébergement.

Les publics prioritaires

Le décret du 28 novembre 2007 modifié par le décret du 22 avril 2010 a précisé les situations dans lesquelles doit se trouver un ménage sollicitant la commission pour pouvoir être désigné comme prioritaire par celle-ci et devant être logé d'urgence. Les personnes sollicitant la commission doivent être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social⁽³⁸⁾ et se trouver dans l'une des situations suivantes⁽³⁹⁾ :

- être dépourvues de logement. Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du code civil;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement et être sans solution de relogement;
- être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logées dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois, sans préjudice, le cas échéant, des dispositions du IV de l'article L. 441-2-3;
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2o de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret.
- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande [de logement social] dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4;

Le droit au logement est opposable à l'État par les personnes désignées comme prioritaires à compter du 1^{er} décembre 2008.

À compter du 1^{er} janvier 2012, les mécanismes du droit au logement opposable sont étendus à toutes les personnes ayant fait une demande de logement social et qui n'ont pas obtenu de réponse après un délai anormalement long.

Le délai anormalement long d'attente d'un logement social

Ce critère concerne le demandeur de logement social qui ne s'est pas vu proposer (et donc attribuer) un logement social adapté à sa situation après avoir attendu pendant un délai anormalement long.

Par conséquent, cela implique :

- d'avoir déposé une demande de logement social et de disposer d'un numéro unique ; la date de dépôt de la demande initiale, qui figure sur l'attestation d'enregistrement de la demande fixe le départ du délai d'attente.
- d'avoir renouvelé son inscription chaque année ; la demande n'est valable qu'un an et son enregistrement doit être renouvelé tous les ans, sous peine de radiation et de nécessité d'établir une nouvelle demande, sans reprises possible d'ancienneté ;
- que le délai anormalement long d'attente du logement social fixé dans le département soit dépassé.

38- Une personne qui dépose un dossier au titre de la DALO doit satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social mais n'est pas forcément inscrite à ce moment-là comme demandeur de logement et munie d'un numéro unique régional de demandeur de logement.

39- En outre, si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques définies dans la liste de situations.

Le délai anormalement long est fixé par le préfet dans chaque département selon les circonstances locales.

À Paris le délai anormalement long a été fixé à 6 ans pour une demande de studios ou T1, à 9 ans pour une demande de T2 ou T3, à 10 ans pour une demande de T4 ou plus. Dans les Hauts-de-Seine, le délai anormalement long a été fixé à 4 ans. Dans tous les autres départements franciliens, le délai anormalement long a été fixé à 3 ans.

La mise en œuvre du droit au logement opposable en 2011

2011 est la quatrième année de mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO).

Depuis le début de la mise en œuvre de la loi, au 31 décembre 2011, le nombre de recours reçus par le secrétariat de la commission de médiation en vue de l'obtention d'un logement ne faiblit pas : au total, 45 908 recours ont été reçus.

Sur ces recours, la commission de médiation a pris 42 175 décisions, dont 22 165 décisions favorables. La situation vis-à-vis du logement des 22 165 ménages concernés par ces décisions favorables, est ainsi reconnue prioritaire et urgente.

Depuis le début de la mise en œuvre de la loi, au 31 décembre 2011, 5 165 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement, soit 23,3 % des ménages dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente.

Les relogements progressent : en 2011, 2 051 ménages reconnus prioritaires ont été relogés tous contingents confondus confirmant les éléments constatés en 2010 où 1 830 ménages DALO avaient été relogés, par rapport aux 1 196 en 2009 et 383 en 2008 tous contingents confondus.

Depuis le début de la mise en œuvre de la loi, à fin décembre 2011, 3 004 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement sur le seul contingent préfectoral, dont 1 101 sur la seule année 2011. Durant cette même période, la Ville de Paris a relogé sur son contingent propre 1 617 ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation, dont 525 pour la seule année 2011. Depuis 2010, les collecteurs Action Logement ont également relogé 432 ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation. À ce titre, il convient de souligner qu'un nouveau protocole a été signé, en juin 2011, entre la DRIHL et l'UESL en vue du relogement de requérants reconnus prioritaires et urgents dans le cadre du DALO. Enfin, 296 relogements ont également été réalisés sur le seul contingent propre de Paris Habitat au bénéfice de ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation.

L'accord collectif départemental

Institué par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, l'Accord collectif départemental (ACD) est un dispositif contractuel entre l'État, la Ville de Paris, les bailleurs sociaux et les collecteurs du 1 % pour le logement de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. Il s'agit d'un outil opérationnel majeur mobilisé au titre du Plan Départemental d'Accueil pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

L'accord est dit « collectif » par la loi en ce qu'il engage tous les organismes disposant d'un patrimoine locatif dans le département à tenir des objectifs annuels de mises à disposition de logements, répartis de façon équilibrée.

Principales règles de l'Accord Collectif Départemental de Paris

Les bénéficiaires de l'Accord collectif départemental sont les ménages susceptibles d'accéder à un logement autonome et confrontés aux difficultés sociales et de logement les plus aiguës. Deux catégories se distinguent :

- **Catégorie 1 :** les ménages à faibles ressources nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses et/ou pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion.
- **Catégorie 2 :** les ménages concernés par les problématiques d'habitat indigne
 - Ménages à reloger au titre de la résorption de l'habitat insalubre. Ces relogements sont effectués sans préjudice de ceux réalisés par des dispositifs de droit communs, des conventions ou procédures spécialisées.
 - Ménages dont le logement a été déclaré interdit à l'habitation suite à un sinistre ;
 - Ménages évacués à titre définitif d'immeubles en péril ou dangereux.

Les chiffres clés

Les bailleurs sociaux parisiens s'engagent collectivement à mettre à disposition 2 000 logements pour les ménages défavorisés dans le cadre de l'ACD dont :

- 35 % sur le contingent de l'État soit 700 logements ;
- 35 % sur le contingent de la Ville de Paris soit 700 logements ;
- 17,5 % sur le contingent propre des bailleurs soit 350 logements ;
- 12,5 % sur les contingents des associés collecteurs de l'UESL, soit 250 logements mis à disposition des salariés et demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires conformément au premier alinéa de l'Article L.313-26-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces 2 000 logements mis à disposition se répartissent en :

- 1 400 logements pour les ménages relevant de la catégorie 1,
- 600 logements pour les ménages de la catégorie 2.

L'activité des commissions de l'Accord Collectif Départemental

Pour la commission de la catégorie 1 :

Année	Dossiers examinés	Dossiers favorables
2010	3 264	1 302
2011	3 062	1 364

Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la commission en charge de la catégorie 1 a diminué de 12 % entre 2010 et 2011. Cela s'explique notamment par un meilleur « ciblage » des dossiers par les travailleurs sociaux (effet de la communication sur le dispositif et sur les critères, menée par la DASES et la DLH auprès des services sociaux à partir du milieu de l'année 2010 et au cours de l'année 2011).

La proportion d'avis favorables a progressé entre 2010 et 2011, passant de 40,0 % à 44,5 % du total des décisions. Cela s'explique par l'assouplissement de certains critères d'accès au dispositif qui a accompagné la signature du nouvel accord collectif, mais aussi, comme évoqué plus haut, par un meilleur ciblage des candidatures.

Pour la commission de la catégorie 2 :

Année	Dossiers examinés	Dossiers favorables
2010	641	442
2011	345	198

Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la commission en charge de la catégorie 2 a diminué de 46 % entre 2010 et 2011. Cette baisse est essentiellement due à la diminution du nombre d'immeubles à traiter avec notamment la fin du traitement des 1 030 immeubles qui avaient été repérés comme étant insalubres ou dangereux.

La baisse du nombre d'avis favorable (- 55 %) est liée au travail mené en 2011 de recentrage des critères par les membres de la commission, qui a notamment conduit à apporter des précisions sur les situations d'insalubrité prises en compte au titre de la catégorie 2. Les avis favorables rendus en 2011 par la commission en charge de la catégorie 2, l'ont été à 51 % au titre des opérations d'urbanisme, 30 % au titre de l'insalubrité, 12 % au titre des sinistres et 7 % au titre des périls.

Les mises à disposition de logement

Au cours de l'année 2011, 1 641 logements ont été mis à disposition par les bailleurs sociaux au titre de l'ACD, ce qui est inférieur à l'objectif fixé qui était de 1 750 logements par an (déduction faite des 250 logements à mettre à disposition par les collecteurs Action logement).

	État	Ville de Paris	Bailleurs	Ensemble
Nombre de mises à disposition en 2011	665	696	280	1 641
Objectif	700	700	350	1 750
% de l'objectif	95 %	99 %	80 %	94 %

Toutefois, la Ville de Paris et l'État ont quasiment atteint leur objectif de mise à disposition.

En juin 2011, une nouvelle procédure a été établie entre l'État et Action Logement concernant les mises à disposition de logements au titre des relogements DALO, passant d'une mise à disposition de logements par Action Logement à un nombre de ménages à reloger par les collecteurs. Ces nouvelles dispositions ont entraîné courant 2011 la fin des mises à disposition de logements par les collecteurs dans le cadre de l'ACD selon la procédure qui avait été mise en place début 2010.

Paris Habitat qui est le premier bailleur social parisien en nombre de logements gérés est logiquement le plus gros contributeur de logements mis à disposition au titre de l'ACD.

Les ménages relogés en 2011

Au cours de l'année 2011, 1 262 ménages ont été relogés au titre de l'Accord Collectif Départemental. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 438 sur le contingent de la Préfecture ;
- 545 dans des logements réservés à la Ville de Paris ;
- 204 sur le contingent propre des bailleurs sociaux ;
- 75 par le biais des collecteurs Action-Logement ⁽⁴⁰⁾.

En moyenne, en 2011, 105 relogements ont été effectués chaque mois au titre de l'Accord Collectif Départemental par l'ensemble des partenaires. Parmi ces 1 262 ménages relogés en 2011 ⁽⁴¹⁾, 1 055 ménages relèvent de la catégorie 1 (les plus démunis) et 207 ménages relèvent de la catégorie 2 (habitat indigne).

40- Ce chiffre ne porte que sur les 6 premiers mois de l'année, compte tenu de la nouvelle procédure de mise à disposition de logements prévue entre la DRIHL et l'UESL.

41- 1 459 ménages avaient été relogés en 2010.

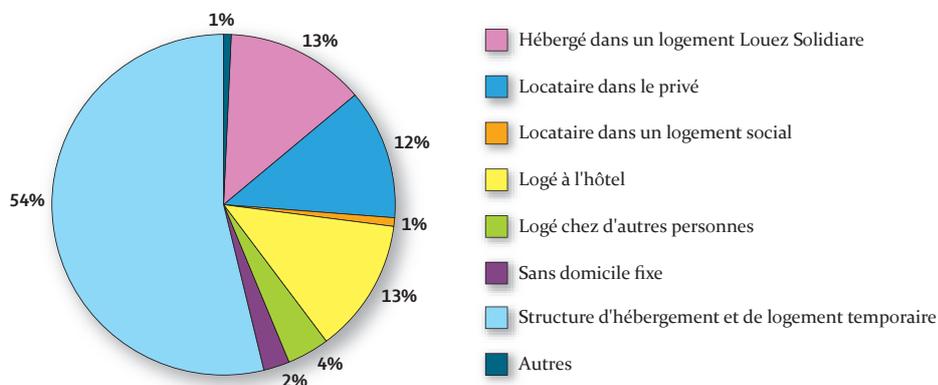
Ménages relogés au titre de l'Accord Collectif Départemental au cours de l'année 2011, par arrondissement

Arrondissement de relogement	Nombre de ménages relogés	%
1 ^{er} arrondissement	7	0,6
2 ^e arrondissement	3	0,2
3 ^e arrondissement	7	0,6
4 ^e arrondissement	11	0,9
5 ^e arrondissement	25	2,0
6 ^e arrondissement	3	0,2
7 ^e arrondissement	1	0,1
8 ^e arrondissement	8	0,6
9 ^e arrondissement	9	0,7
10 ^e arrondissement	33	2,6
11 ^e arrondissement	62	4,9
12 ^e arrondissement	121	9,6
13 ^e arrondissement	159	12,6
14 ^e arrondissement	86	6,8
15 ^e arrondissement	166	13,1
16 ^e arrondissement	22	1,7
17 ^e arrondissement	70	5,5
18 ^e arrondissement	120	9,5
19 ^e arrondissement	165	13,1
20 ^e arrondissement	183	14,5
Hors Paris	2	0,2
TOTAL	1 262	100

Source : Ville de Paris, 2012

Les relogements au titre de la catégorie 1 représentent 83 % de l'ensemble des relogements effectués en 2011 dans le cadre de l'ACD. 68 % des ménages relogés dans le cadre de l'ACD catégorie 1 vivaient sous un statut d'occupation temporaire (structure d'hébergement ou de logement temporaire) ou précaire (hôtel).

Répartition des ménages relogés dans le cadre de l'Accord collectif départemental Catégorie 1, selon leur statut d'occupation antérieur



Source : Ville de Paris, 2012

Le nombre de ménages relogés relevant de la catégorie 2 a sensiblement baissé par rapport à 2010 (368 relogements). Cela s'explique par notamment la fin du traitement des 1 030 immeubles, le recentrage des critères d'éligibilité de l'ACD catégorie 2 et diverses contraintes qui pèsent sur le nombre de prélèvements de logement pouvant être effectués au titre des relogements de droit. En 2011, la Ville de Paris a relogé sur son contingent 125 ménages au titre de la catégorie 2 et la Préfecture de Paris, 66 ménages relevant de la même catégorie. La part importante prise par la Ville de Paris dans le relogement au titre de la catégorie 2 est liée aux opérations d'urbanisme menées à par Ville (notamment la convention publique d'aménagement). Les autres ménages relevant de la catégorie 2 de l'ACD (sinistres, insalubrité, péril...) sont relogés pour moitié par la Ville et pour moitié par l'État.

Conclusion

Conclusion

Le rapport sur l'Accès au logement social à Paris au cours de l'année écoulée a fait l'objet d'un profond renouvellement en 2012. Comme les années précédentes, il présente les principaux chiffres décrivant le parc social parisien, analyse la demande de logement social qui porte sur Paris et fait le point sur les attributions. Toutefois, ces différents points sont traités en 2012 d'une manière différente des années précédentes.

En effet, pour ce qui est de l'analyse de la demande, les évolutions du dispositif de gestion des demandes de logement en Ile-de-France ont un impact sur les statistiques disponibles : l'analyse de la demande de logement à Paris est limitée en 2012 aux seules demandes émanant de ménages parisiens ayant une demande active au 31 décembre 2011. En outre, un éclairage particulier est fait au fil du texte sur les demandeurs de logement qui sont déjà locataires dans le parc social, et qui représentent 21,3 % des parisiens inscrits comme demandeurs.

Pour ce qui est de la description du parc et l'analyse des attributions, de nouvelles données ont été collectées et analysées pour tendre vers une analyse de l'ensemble des attributions réalisées à Paris par les bailleurs sociaux, et pas seulement de quelques réservataires. Le présent rapport exploite ainsi l'enquête sur le « Parc de logement au 1^{er} janvier 2012 et les attributions de logement au cours de l'année 2011 » réalisée par l'Apur au cours du premier semestre 2012. Pour s'assurer de bien cerner l'ensemble des attributions de logement, l'approche réservataire est cependant conservée et enrichie en 2012, avec l'analyse des logements mis à disposition et des attributions réalisées sur les contingents de l'État (25 % social, 5 % fonctionnaires, FARIF, CIAS), de la Ville de Paris et des principaux collecteurs du 1 % regroupés dans Action Logement, et le contingent propre de Paris Habitat.

De l'exercice d'enquête auprès des bailleurs sociaux engagé cette année par l'Apur, et du rapprochement des résultats obtenus avec les informations qui ont pu être transmises par les réservataires, il ressort que seule une enquête auprès des bailleurs sociaux qui procèdent aux attributions de logements sociaux sur désignation des candidats par les réservataires et signent les baux avec les nouveaux locataires, permet d'avoir une vision complète et exacte des attributions de logement SRU et non SRU réalisées à Paris.

Certains réservataires, notamment la Ville de Paris qui gérait jusqu'en 2011 le fichier départemental des demandeurs de logement, ont une très bonne connaissance des attributions réalisées par les bailleurs suite à leurs désignations. Mais, si l'objectif est de bien décrire, dans un temps raisonnable, l'ensemble exhaustif des attributions de logements réalisées sur Paris, recueillir l'information auprès des réservataires n'est pas suffisant. Seuls les bailleurs peuvent être une source d'information satisfaisante.

Synthèse des résultats

Synthèse des résultats

Paris compte 197 414 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2011, qui représentent 17,13 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires, considérés dans leur ensemble, dépasse les 255 000 unités. Mais le faible taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 5,4 % au 1^{er} janvier 2011, limite considérablement le nombre de logements à attribuer.

Face à cette offre limitée de logements, le nombre de demandeurs de logements sociaux est particulièrement important dans un contexte d'évolution du dispositif de la demande de logement qui devient régional : 96 086 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande en 2011.

En 2012, l'exercice d'analyse de la demande a été limité aux seuls demandeurs parisiens. En revanche, un éclairage particulier est fait sur les demandeurs de logement qui sont déjà locataires dans le parc social, et qui représentent 21,3 % des parisiens inscrits comme demandeurs. Il apparaît que :

- 74,2 % des parisiens demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans contre 71,5 % des demandeurs déjà locataires du logement social ;
- 41,2 % des parisiens demandeurs sont des personnes seules contre seulement 24,1 % des demandeurs déjà locataires du parc social. Les ménages parisiens locataires du parc social ont une taille moyenne plus importante que les autres ménages parisiens. Ceux qui sont demandeurs ont une taille moyenne encore plus importante : parmi les 833 familles parisiennes d'au moins 7 personnes qui demandent un logement social, 487 sont déjà dans le parc social (58 %) ;
- la proportion de ménages demandeurs éligibles au logement social PLUS est de 91,6 %, contre 89,1 % des demandeurs déjà locataires du parc social ;
- la taille moyenne des logements actuels des parisiens demandeurs de logement est seulement de 2,0 pièces par ménage. Elle est de 2,4 pièces par ménages pour les demandeurs parisiens déjà locataires du parc social ;
- malgré un nombre de pièces moyen plus important pour les demandeurs parisiens déjà locataires du parc social par rapport aux autres demandeurs, les taux de ménages en situation de suroccupation sont très proches : 45,1 % des ménages parisiens demandeurs ont un nombre de personne strictement supérieur au nombre de pièces de leur logement, contre 44,4 % pour les seuls demandeurs déjà locataires du parc social ;
- les conditions de logement sont les principaux motifs des demandes : le confort du logement actuel, notamment la taille insuffisante, est invoqué par près du tiers des demandeurs parisiens (31,5 %), et près de la moitié des demandeurs parisiens habitant déjà dans un logement social (47,1 %).

Selon les résultats de l'enquête réalisée en 2012 par l'Apur auprès des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur Paris, plus de 12 000 ménages ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2011. Plus du tiers de ces attributions ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (33,9 %), et près d'une attribution sur cinq est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris dans le cadre des réservations 25 % social et 5 % fonctionnaires (19,4 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des collecteurs du 1 %, des entreprises en direct et de l'État réservataire pour les fonctionnaires (hors réservation 5 % fonctionnaires) (29,4 % de l'ensemble des attributions), mais aussi sur le contingent propre des bailleurs sociaux (16,3 %).

Comme les années précédentes, un bilan des attributions de logement sur Paris en 2011 du point de vue des principaux réservataires parisiens a été réalisé. Ont ainsi été sollicités en 2012, la DRIHL de Paris pour ses réservations parisiennes au titre du 25 % social, du 5 % fonctionnaires mais aussi des dispositifs FARIF et CIAS, la Ville de Paris, les principaux collecteurs CIL d'Action Logement et Paris Habitat pour son contingent propre. Au cours de l'année 2011, 9 889 logements parisiens ont été mis à disposition de ces réservataires par les bailleurs sociaux et 9 333 logements ont été attribués par les bailleurs sociaux à des ménages demandeurs désignés par ces mêmes réservataires.

2008 était la première année de mise en œuvre de la loi DALO instituant le droit au logement opposable. En 2011, l'ensemble du processus est rodé et le dispositif prend toute son ampleur. Depuis la mise en œuvre de la loi, 45 908 dossiers de recours ont été reçus à la Préfecture de Paris en vue de l'obtention d'un logement et 42 175 dossiers ont été examinés par la commission de médiation et 22 165 recours ont fait l'objet d'une décision favorable.

3 004 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement dans le cadre de la procédure DALO sur le contingent préfectoral depuis le début de la mise en œuvre de la loi, dont 1 101 au cours de la seule année 2011. En intégrant les relogements effectués par d'autres réservataires, depuis le début de la mise en œuvre de la loi, au 31 décembre 2011, au moins 5 165 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement dans le cadre de la procédure DALO.

L'accord collectif départemental renouvelé en 2009 a permis le relogement de 1 262 ménages au cours de l'année 2011 dont 83 % relèvent de la catégorie 1 (ménages à faibles ressources nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses et/ou pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion) et 17 % de la catégorie 2 (les ménages concernés par les problématiques d'habitat indigne).

Annexes

Annexes

Annexe 1: Nombre de logements sociaux agréés par le département de Paris au cours de l'année 2011	78
Annexe 2: Plafonds de ressources applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2011 (euros).....	79
Annexe 3: Nombre de demandeurs de logements sociaux (Évolution 1995 – 2011)	80
Annexe 4: Nombre de demandeurs et population parisienne des ménages (2011)	80
Annexe 5: Nombre des demandeurs par arrondissement (Évolution 2006-2011).....	81
Annexe 6: Taille des ménages parisiens demandeurs de logement et des ménages parisiens (2011)	81
Annexe 7: Âge des demandeurs parisiens (2011).....	82
Annexe 8: Répartition des demandeurs parisiens selon leurs plafonds de ressources (2011)	82
Annexe 9: Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs parisiens (2011)	83
Annexe 10: Titres d'occupation des demandeurs parisiens par arrondissement (2011) ..	83
Annexe 11: Taille des logements des ménages parisiens demandeurs de logement et des ménages parisiens (2011)	83
Annexe 12: Suroccupation des logements des parisiens demandeurs de logement (2011)	84
Annexe 13: Taux d'effort actuel moyen des parisiens demandeurs de logement (évolution 2005-2011)	84
Annexe 14: Occurrences des différents critères de priorités dans les dossiers de demande de logement (2011)	85
Annexe 15: Occurrences des différents motifs invoqués dans les dossiers de demande de logement (2011)	86
Annexe 16: Type de logement souhaité par les parisiens demandeurs de logement (2011)	86
Annexe 17: Enquête sur le parc de logements au 1 ^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012	87

Annexe 1 : Nombre de logements sociaux agréés par le département de Paris au cours de l'année 2011

Arrondissement	Mode de financement			Ensemble
	PLA I	PLUS	PLS	
1 ^{er}	76	59	12	147
2 ^e	16	14	0	30
3 ^e	14	45	12	71
4 ^e	47	442	0	489
5 ^e	0	116	0	116
6 ^e	71	55	75	201
7 ^e	37	13	3	53
8 ^e	8	18	9	35
9 ^e	51	5	22	78
10 ^e	7	49	14	70
11 ^e	86	273	38	397
12 ^e	38	91	57	186
13 ^e	317	360	239	916
14 ^e	36	193	70	299
15 ^e	182	491	351	1024
16 ^e	14	41	185	240
17 ^e	151	264	129	544
18 ^e	86	153	18	257
19 ^e	407	125	112	644
20 ^e	72	113	251	436
Total	1716	2920	1597	6233

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 2 : Plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2011 (euros)

Catégorie de ménage	PLAI ⁽¹⁾		PLUS 60 % ⁽⁷⁾		PLUS ⁽¹⁾		PLUS 120 % ⁽⁷⁾		PLUS ⁽²⁾		PLI ⁽³⁾	
	Revenu imposable de 2009	Revenu actuel mensuel estimé ⁽⁶⁾	Revenu imposable de 2009	Revenu actuel mensuel estimé ⁽⁶⁾	Revenu imposable de 2009	Revenu actuel mensuel estimé ⁽⁶⁾	Revenu imposable de 2009	Revenu actuel mensuel estimé ⁽⁶⁾	Revenu imposable de 2009	Revenu actuel mensuel estimé ⁽⁶⁾	Revenu imposable de 2009	Revenu actuel mensuel estimé ⁽⁶⁾
Personne seule	12 163	1 147	13 268	1 251	22 113	2 084	26 536	2 501	28 747	2 710	39 803	3 752
2 pers. sans personne à charge ⁽⁴⁾ , jeunes ménages exclus ⁽⁵⁾	19 830	1 869	19 829	1 869	33 048	3 115	39 658	3 738	42 962	4 050	59 486	5 608
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage ⁽⁵⁾	25 994	2 450	25 994	2 450	43 323	4 084	51 988	4 901	56 320	5 309	71 509	6 741
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge ⁽⁴⁾	28 451	2 682	31 035	2 926	51 725	4 876	62 070	5 851	67 243	6 339	85 653	8 074
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge ⁽⁴⁾	33 846	3 191	36 925	3 481	61 542	5 801	73 850	6 962	80 005	7 542	101 398	9 558
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge ⁽⁴⁾	38 088	3 590	41 550	3 917	69 250	6 528	83 100	7 833	90 025	8 486	114 102	10 756
par pers. supplémentaire	4 244	400	4 629	436	7 715	727	9 258	873	10 030	945	12 713	1 198

Notes :

Conformément à la réglementation, seuls les revenus imposables sont pris en compte lors d'une attribution (PLA I, PLA, PLUS, PLS, PLI) - soit pour l'année 2011, l'avis d'imposition établi en 2010 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2009.

(1) PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) : circulaire UC/FB3 n°2006-90 du 12/12/06.

(2) PLS (Prêts locatifs sociaux) : 130 % du plafond PLUS selon l'arrêté du 03/05/01.

(3) PLI (Prêts locatifs intermédiaires) : 180 % des plafonds PLUS « Ile de France hors Paris et communes limitrophes » mentionnés à l'annexe de l'arrêté du 29 juillet 2004.

(4) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code des impôts et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(5) Jeune ménage : couple marié, concubins ou pacésés, sans personne à charge, dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à 55 ans.

(6) Calculé en fonction des abattements fiscaux sur le revenu et des variations de l'indice des prix afin d'obtenir à partir des revenus imposables de l'année 2009, une approximation des revenus réels pour l'année 2010, à condition que les revenus soient restés stables et la catégorie de ménage inchangée.

(7) Dans certaines opérations, avec logements PLUS minorés ou majorés, 30 % des locataires doivent avoir des ressources inférieures ou égales à 60 % des plafonds PLUS, 10 % des locataires peuvent avoir des ressources dépassant les plafonds PLUS dans la limite de 20 %.

(**) Arrêté du 28/12/2010 (NOR : DEVL1033654A).

(***) formule mathématique basée sur l'indice de consommation Insee (base 100 en 1998).

Annexe 3 : Nombre de demandeurs de logements sociaux (Évolution 1995 – 2011)

Année	Demandeurs parisiens		Demandeurs non parisiens		Ensemble	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1995	78 556	91,0%	7 783	9,0%	86 339	100%
1996	75 268	90,8%	7 606	9,2%	82 874	100%
1997	73 965	90,7%	7 562	9,3%	81 527	100%
1998	75 900	89,6%	8 766	10,4%	84 666	100%
1999	76 962	88,4%	10 058	11,6%	87 020	100%
2000	81 303	87,3%	11 816	12,7%	93 119	100%
2001	85 282	85,1%	14 957	14,9%	100 239	100%
2002	87 106	85,0%	15 415	15,0%	102 521	100%
2003	85 033	84,3%	15 877	15,7%	100 910	100%
2004	85 383	83,1%	17 365	16,9%	102 748	100%
2005	86 933	83,6%	17 060	16,4%	103 993	100%
2006	88 131	80,6%	21 266	19,4%	109 397	100%
2007	89 976	79,7%	22 959	20,3%	112 935	100%
2008	91 388	78,9%	24 422	21,1%	115 810	100%
2009	91 448	76,5%	28 019	23,5%	119 467	100%
2010	92 712	76,0%	29 225	24,0%	121 937	100%
2011	96 086	75,9%	30 453	24,1%	126 539	100%

Source : Ville de Paris, 2012

NB : depuis mars 2011, le numéro unique est régional. Si 126 539 demandes actives émanant de parisiens et de non parisiens étaient encore actives dans le fichier géré par les services de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2012, il faut ajouter à ce nombre les ménages qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme francilien et qui ont indiqué Paris dans leur choix de commune.

Annexe 4 : Nombre de demandeurs et population parisienne des ménages (2011)

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2011)	Part des demandeurs parisiens	Part des ménages parisiens	Nombre de ménages (2008)
1 ^{er}	485	0,5 %	4,9%	9 988
2 ^e	841	0,9%	6,5%	13 038
3 ^e	1 262	1,3%	6,3%	20 165
4 ^e	947	1,0%	5,9%	16 004
5 ^e	1 558	1,6%	4,6%	34 036
6 ^e	779	0,8%	3,3%	23 678
7 ^e	909	0,9%	3,0%	30 753
8 ^e	814	0,8%	4,4%	18 395
9 ^e	2 120	2,2%	6,8%	31 326
10 ^e	4 815	5,0%	9,8%	48 963
11 ^e	7 606	7,9%	8,8%	86 128
12 ^e	6 214	6,5%	8,2%	75 332
13 ^e	9 255	9,6%	10,4%	88 652
14 ^e	5 390	5,6%	7,7%	70 413
15 ^e	7 988	8,3%	6,3%	126 674
16 ^e	4 013	4,2%	4,8%	82 903
17 ^e	6 006	6,3%	6,8%	88 596
18 ^e	12 238	12,7%	11,7%	104 790
19 ^e	11 120	11,6%	13,3%	83 454
20 ^e	11 726	12,2%	12,3%	95 557
Total Paris	96 086	100%	8,4 %	1 148 845
Hors Paris	30 453			
Ensemble	126 539			

Source : Ville de Paris, 2012 et Insee, RP 2008

NB : depuis mars 2011, le numéro unique est régional. Si 126 539 demandes actives émanant de parisiens et de non parisiens étaient encore actives dans le fichier géré par les services de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2012, il faut ajouter à ce nombre les ménages qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme francilien et qui ont indiqué Paris dans leur choix de commune.

Annexe 5 : Nombre des demandeurs par arrondissement (Évolution 2006-2011)

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2006)	Nombre de demandeurs (2007)	Nombre de demandeurs (2008)	Nombre de demandeurs (2009)	Nombre de demandeurs (2010)	Nombre de demandeurs (2011)	Évolution 2010-2011
1 ^{er}	495	506	524	463	466	485	+4,1%
2 ^e	792	792	811	821	874	841	-3,8%
3 ^e	1 153	1 188	1 189	1 182	1 183	1 262	+6,7%
4 ^e	978	904	957	945	930	947	+1,8%
5 ^e	1 528	1 622	1 718	1 625	1 538	1 558	+1,3%
6 ^e	738	774	784	774	792	779	-1,6%
7 ^e	881	876	866	869	867	909	+4,8%
8 ^e	687	694	759	735	746	814	+9,1%
9 ^e	2 005	2 037	2 043	1 923	1 958	2 120	+8,3%
10 ^e	4 555	4 643	4 613	4 558	4 602	4 815	+4,6%
11 ^e	7 134	7 071	7 101	7 114	7 397	7 606	+2,8%
12 ^e	5 835	6 085	6 235	5 948	5 960	6 214	+4,3%
13 ^e	8 222	8 421	8 734	8 600	8 707	9 255	+6,3%
14 ^e	4 584	4 718	4 735	4 835	5 043	5 390	+6,9%
15 ^e	6 632	6 864	7 246	7 459	7 500	7 988	+6,5%
16 ^e	3 379	3 607	3 737	3 745	3 807	4 013	+5,4%
17 ^e	5 478	5 601	5 849	5 924	5 951	6 006	+0,9%
18 ^e	11 786	11 927	11 960	12 033	11 998	12 238	+2,0%
19 ^e	10 368	10 658	10 537	10 651	11 016	11 120	+0,9%
20 ^e	10 901	10 988	10 990	11 244	11 377	11 726	+3,1%
Total Paris	88 131	89 976	91 388	91 448	92 712	96 086	+3,6%
Hors Paris	21 266	22 959	24 422	28 019	29 225	30 453	+4,2%
Ensemble	109 397	112 935	115 810	119 467	121 937	126 539	+3,8%

Source : Ville de Paris, 2012

NB : depuis mars 2011, le numéro unique est régional. Si 126 539 demandes actives émanant de parisiens et de non parisiens étaient encore actives dans le fichier géré par les services de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2012, il faut ajouter à ce nombre les ménages qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme français et qui ont indiqué Paris dans leur choix de commune.

Annexe 6 : Taille des ménages parisiens demandeurs de logement et des ménages parisiens (2011)

Taille du ménage	Ménages parisiens demandeurs de logement (2011)		Ménages parisiens (2008)	
	Effectif	%	Effectif	%
1 personne	40 869	42,5%	590 251	51,4%
2 personnes	22 289	23,2%	310 276	27,0%
3 ou 4 personnes	24 982	26,0%	200 542	17,5%
5 personnes et plus	7 946	8,3%	47 776	4,2%
Total	96 086	100%	1 148 845	100%

Source : Ville de Paris, 2012 et Insee, RP 2008

Annexe 7 : Âge des demandeurs parisiens (2011)

Classe d'âge	Demandeurs parisiens (2011)	
	effectif	%
18-22 ans	2 540	2,6%
23-27 ans	8 588	8,9%
28-32 ans	11 520	12,0%
33-37 ans	13 112	13,6%
38-42 ans	13 687	14,2%
43-47 ans	12 428	12,9%
48-52 ans	10 198	10,6%
53-57 ans	8 146	8,5%
58-62 ans	6 679	7,0%
63-67 ans	4 568	4,8%
68-72 ans	2 320	2,4%
73-77 ans	1 236	1,3%
78-82 ans	676	0,7%
83-87 ans	274	0,3%
88-92 ans	86	0,1%
93 ans et plus	14	0,0%
NRP	14	0,0%
Total	96 086	100%

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 8 : Répartition des demandeurs parisiens selon leurs plafonds de ressources (2011)

Arrondissement	Ressources du demandeur parisien					Total
	< PLA I	> PLA I et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	
1 ^{er}	320	111	34	17	3	485
2 ^e	610	172	36	21	2	841
3 ^e	895	252	61	46	8	1 262
4 ^e	598	220	74	44	11	947
5 ^e	941	386	102	106	23	1 558
6 ^e	524	177	44	28	6	779
7 ^e	617	182	65	37	8	909
8 ^e	573	162	43	29	7	814
9 ^e	1 559	388	98	51	24	2 120
10 ^e	3 597	888	215	94	21	4 815
11 ^e	5 396	1 569	404	202	35	7 606
12 ^e	4 078	1 426	414	246	50	6 214
13 ^e	6 500	1 904	523	264	64	9 255
14 ^e	3 538	1 243	375	183	51	5 390
15 ^e	5 141	1 901	552	325	69	7 988
16 ^e	2 703	937	198	132	43	4 013
17 ^e	4 375	1 187	249	149	46	6 006
18 ^e	9 642	2 015	369	185	27	12 238
19 ^e	8 432	2 001	450	197	40	11 120
20 ^e	8 576	2 334	547	237	32	11 726
Total Paris	68 615	19 455	4 853	2 593	570	96 086
Hors Paris	22 252	6 394	1 236	484	87	30 453
Ensemble	90 867	25 849	6 089	3 077	657	126 539

NB : depuis mars 2011, le numéro unique est régional. Si 126 539 demandes actives émanant de parisiens et de non parisiens étaient encore actives dans le fichier géré par les services de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2012, il faut ajouter à ce nombre les ménages qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme francilien et qui ont indiqué Paris dans leur choix de commune.

Plafonds	Ressources du demandeur parisien					Total
	< PLA I	> PLA I et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	
%	71,4%	20,2%	5,1%	2,7%	0,6%	100%
Estimation	68 615	19 455	4 853	2 593	570	96 086

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 9 : Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs parisiens (2011)

Catégorie socioprofessionnelle	Ménages parisiens demandeurs de logement (2011)		Ménages parisiens (2008)	
	Effectif	%	Effectif	%
Artisan, commerçant, chefs d'entreprise, agriculteur	1 786	1,9%	46 233	4,1%
Ouvrier	8 928	9,3%	67 930	6,0%
Employé	12 231	12,7%	139 641	12,3%
Profession intermédiaire	28 797	30,0%	180 216	15,8%
Cadre et profession intellectuelle supérieure	11 125	11,6%	364 860	32,0%
Retraité	7 734	8,0%	250 882	22,0%
Sans activité	24 701	25,7%	98 958	8,7%
NR	784	0,8%	0	0,0%
Total	96 086	100%	1 148 720	100 %

Source : Ville de Paris, 2012 et Insee, RP 2008

Annexe 10 : Titres d'occupation des demandeurs parisiens par arrondissement (2011)

Années	Propriétaire	Locataire logement privé	Locataire logement social	Hébergé par un particulier	Occupation irrégulière	Logement précaire	Sans domicile fixe	NR	Ensemble
1 ^{er}	12	212	81	129	0	43	8	0	485
2 ^e	20	438	65	174	3	140	1	0	841
3 ^e	37	619	141	275	0	185	5	0	1 262
4 ^e	16	363	143	249	3	161	4	8	947
5 ^e	34	742	202	338	0	236	6	0	1 558
6 ^e	9	399	36	205	1	127	2	0	779
7 ^e	17	490	14	186	1	201	0	0	909
8 ^e	13	427	46	155	0	172	1	0	814
9 ^e	47	1 088	181	349	4	444	7	0	2 120
10 ^e	137	2 295	568	966	9	814	26	0	4 815
11 ^e	186	3 315	949	1 501	9	1 603	43	0	7 606
12 ^e	91	2 243	1 419	1 253	5	1 062	141	0	6 214
13 ^e	141	2 085	2 842	2 186	4	1 969	28	0	9 255
14 ^e	82	1 689	1 400	1 295	3	902	19	0	5 390
15 ^e	116	3 304	1 761	1 674	6	1 065	62	0	7 988
16 ^e	67	2 160	482	860	1	419	24	0	4 013
17 ^e	118	2 597	1 088	1 262	3	925	13	0	6 006
18 ^e	292	5 154	2 217	2 623	33	1 859	60	0	12 238
19 ^e	152	3 301	3 250	3 166	13	1 191	46	1	11 120
20 ^e	168	3 345	3 613	2 971	35	1 567	27	0	11 726
Total Paris	1 755	36 266	20 498	21 817	133	15 085	523	9	96 086
Hors Paris	1 194	8 977	7 693	6 169	52	2 992	3 371	5	30 453
Ensemble	2 949	45 243	28 191	27 986	185	18 077	3 894	14	126 539

Source : Ville de Paris, 2012

NB : depuis mars 2011, le numéro unique est régional. Si 126 539 demandes actives émanant de parisiens et de non parisiens étaient encore actives dans le fichier géré par les services de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2012, il faut ajouter à ce nombre les ménages qui ont déposé une demande auprès d'un autre organisme francilien et qui ont indiqué Paris dans leur choix de commune.

Annexe 11 : Taille des logements des ménages parisiens demandeurs de logement et des ménages parisiens (2011)

Taille des logements	Ménages parisiens demandeurs de logement (2011)		Ménages parisiens (2008)	
	Effectif	%	Effectif	%
1 pièce	38 554	41,1%	262 405	22,8%
2 pièces	28 521	29,7%	370 474	32,2%
3 pièces	18 074	18,8%	266 734	23,2%
4 pièces	7 227	7,5%	145 435	12,7%
5 pièces et plus	2 553	2,7%	103 797	9,0%
Non renseigné	1 157	1,2%	0	0,0%
Total	96 086	100%	1 148 845	100%

Source : Ville de Paris, 2012 et INSEE, RP 2008

Annexe 12 : Suroccupation des logements des parisiens demandeurs de logement (2011)

Taille du logement actuel	Nombre d'occupants								Total
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers. et +	NR	
Chambre ou lit	7 557	2 670	1 208	560	207	76	58	106	12 442
1 pièce	13 426	6 791	3 123	1 638	711	206	109	108	26 112
2 pièces	6 011	8 780	6 482	3 994	2 076	733	351	94	28 521
3 pièces	1 285	3 288	4 349	4 199	2 620	1 264	1 018	51	18 074
4 pièces	329	845	1 298	1 517	1 180	840	1 203	15	7 227
5 pièces	81	214	253	344	339	238	681	9	2 159
6 pièces et plus	17	36	60	53	51	40	135	2	394
Non renseigné	172	106	54	45	21	7	14	738	1 157
Total	28 878	22 730	16 827	12 350	7 205	3 404	3 569	1 123	96 086

Taux d'occupation	Effectif	%
sous-occupation	3 173	2,7%
occupation normale	48 054	40,2%
sur-occupation	35 384	29,6%
sur-occupation majeure	7 933	6,6%
non renseigné	1 542	1,3%

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 13 : Taux d'effort actuel moyen des parisiens demandeurs de logement (évolution 2005-2011)

Lieu de résidence actuel	Taux d'effort moyen après déduction des APL (en %)						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 ^{er}	37,2%	41,1%	36,7%	33,8%	32,0%	34,0%	34,6%
2 ^e	35,0%	31,7%	31,3%	27,2%	29,1%	29,8%	29,9%
3 ^e	37,0%	34,2%	38,7%	30,2%	32,6%	33,4%	33,6%
4 ^e	35,2%	37,2%	34,4%	30,4%	33,6%	35,2%	34,6%
5 ^e	38,1%	37,1%	38,6%	32,1%	34,7%	35,9%	35,2%
6 ^e	44,0%	38,4%	41,2%	34,0%	36,0%	36,3%	35,5%
7 ^e	39,9%	44,4%	39,7%	35,7%	35,0%	35,0%	37,8%
8 ^e	38,3%	39,0%	39,8%	34,6%	35,5%	34,6%	35,0%
9 ^e	39,1%	37,7%	37,3%	29,5%	31,0%	32,7%	33,2%
10 ^e	36,9%	37,8%	37,9%	29,0%	29,0%	32,8%	32,2%
11 ^e	32,7%	32,1%	32,0%	26,1%	26,9%	28,1%	28,9%
12 ^e	31,3%	40,1%	32,7%	30,7%	31,7%	31,4%	32,1%
13 ^e	28,6%	29,7%	29,1%	31,0%	31,7%	32,8%	32,2%
14 ^e	32,6%	34,4%	33,4%	31,8%	32,6%	32,7%	31,7%
15 ^e	32,7%	35,0%	34,4%	30,3%	32,1%	32,4%	31,9%
16 ^e	40,0%	39,6%	41,3%	33,6%	35,9%	35,2%	35,1%
17 ^e	33,5%	36,1%	35,0%	29,3%	29,8%	30,3%	32,8%
18 ^e	32,1%	34,2%	32,8%	26,4%	27,7%	28,2%	28,7%
19 ^e	31,3%	31,1%	30,8%	28,1%	28,8%	29,8%	30,9%
20 ^e	29,9%	31,3%	30,5%	28,3%	28,8%	29,5%	28,8%
Moyenne Paris	32,7%	34,2%	33,2%	29,4%	30,4%	31,2%	31,4%

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 14 : Occurrences des différents critères de priorités dans les dossiers de demande de logement (2011)

Plusieurs critères peuvent justifier simultanément le caractère prioritaire d'un dossier de demande.

Critères de priorité	Nombre d'occurrences	Fréquence parmi les demandeurs prioritaires
Loyer supérieur à 33 % des revenus	17 205	20,4%
Souhait de décohabitation	12 136	14,4%
Hébergé par tiers avec cohabitation	9 313	11,1%
Centre d'hébergement / logement d'urgence	8 666	10,3%
Logement hors normes (CAF)	6 224	7,4%
Congé pour vente / reprise	4 533	5,4%
Hôtel	2 882	3,4%
Rapprochement de proches	2 564	3,0%
Logement non décent	2 492	3,0%
Logement inaccessible	1 606	1,9%
Logement inadapté au handicap	1 435	1,7%
Accord collectif	1 241	1,5%
Regroupement familial	1 144	1,4%
Fin de droit logement de fonction	1 136	1,3%
Logement social sous occupation	1 088	1,3%
Rapprochement du lieu de travail	1 059	1,3%
Rapprochement centre de soins	669	0,8%
Sans domicile fixe	589	0,7%
Logement gratuit par association + CAS	559	0,7%
Logement à risque grave (santé)	358	0,4%
Opération d'urbanisme	227	0,3%
Mutation professionnelle à Paris	117	0,1%
Interdiction d'habiter	95	0,1%
Avis favorable commission médiation	22	0,0%

Nombre de critères de priorité retenus	Nombre	%
0	31 641	25,9%
1	52 708	43,2%
2	10 583	8,7%
3	1 130	0,9%
4	24	0,0%
Ensemble	96 086	79%

Priorité	Effectif	%
Demandeurs prioritaires *	64 445	52,9%
Demandeurs non prioritaires	31 641	25,9%
Ensemble	96 086	79%

* demandeurs prioritaires : demandeurs pour lesquels au moins un critère de priorité a été retenu

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 15 : Occurrences des différents motifs invoqués dans les dossiers de demande de logement (2011)

Plusieurs motifs peuvent justifier une même demande.

Motivation de la demande		Nombre d'occurrences	%
Motivations « logement »	Titre d'occupation du logement	28 394	29,6%
	Confort du logement	54 798	57,0%
	Environnement du logement	13 155	13,7%
	Localisation par rapport au travail	3 706	3,9%
	Coût du logement	22 093	23,0%
Motivations « famille »	Problèmes familiaux	5 603	5,8%
	Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	24 099	25,1%
Motivations « santé »		10 253	10,7%
Situation précaire		9 046	9,4%
Autres motifs		1 374	1,4%
Pas de motif exprimé		1 305	1,4%

Nombre de motifs invoqués	Nombre	%
1	40 762	42,4%
2	32 908	34,2%
3	22 416	23,3%
Ensemble	96 086	100%

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 16 : Type de logement souhaité par les parisiens demandeurs de logement (2011)

Type de logement souhaité	Nombre	%
1 pièce	16 291	13,4%
2 pièces	33 854	27,8%
3 pièces	28 602	23,5%
4 pièces	14 272	11,7%
5 pièces et plus	2 974	2,4%
NR	93	0,1%
Total	96 086	79%

dont :

Atelier - logement	968	0,8%
Logement adapté au handicap	227	0,2%

Source : Ville de Paris, 2012

Annexe 17 : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2012 et les attributions au cours de l'année 2011, Apur 2012

1- Liste des bailleurs enquêtés

PROPRIETAIRE	Nombre de logements familiaux sociaux au sens de la loi SRU au 1 ^{er} janvier 2011
PARIS HABITAT OPH	92 585
RIVP	28 830
IMMOBILIERE 3F	11 124
ICF LA SABLIERE	7 264
EFIDIS	4 464
SGIM	4 133
LOGEMENT FRANCIEN	2 496
BATIGERE IDF	2 174
HABITAT SOCIAL FRANÇAIS	1 994
SIEMP	1 866
FRANCE HABITATION	1 813
DOMAXIS	1 768
COOPÉRATION ET FAMILLE	1 537
LOGIS TRANSPORTS	1 469
TOIT ET JOIE	1 363
SEMIDEP	1 220
SCI SAGI	1 188
ERIGERE	1 080
ANTIN RÉSIDENCES	1 056
LOGIREP	722
DOMNIS	699
SNI	654
FONDATION DE MADAME JULES LEBAUDY	610
OCIL NOUVELLES RÉSIDENCES	587
SOCIÉTÉ PHILANTHROPIQUE	556
RÉSIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	536
LOGEMENT FRANÇAIS	526
EMMAUS HABITAT	519
FIAC	448
AXIMO-HLM RÉUNIES	391
FREHA	312
ALLIANCE IMMOBILIÈRE	282
APEC HABITATION	202
OPH OPIEVOY	192
SOGEMAC HABITAT	187
IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT	179
ESPACIL HABITAT	177
MAISONS SAINES AIR ET LUMIÈRE	138
ADOMA	136
APHP	131
ASSEFTA	124
AEDIFICAT	91
ESPACE HABITAT	88
SNL-PROLOGUES	85
SAS FONCIERE GESTION	72
LOGEMENT URBAIN	71
SOLIDARITÉS NOUVELLES	65
FONCIÈRE LOGEMENT	62
SOFILOGIS	61
OCIL OGIF	52
Ensemble des logements familiaux SRU des bailleurs enquêtés	178 379
Ensemble des logements familiaux SRU	180 216

Source : Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2011

2- Questionnaire de l'enquête Apur

Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2012 et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2011

Nom de l'organisme :

Nombre de LOGEMENTS "SRU" familiaux (1)(2) gérés à Paris au 01/01/2012

Tableau 1/6	Réservataire (3)						Ensemble
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	
1er arrdt							0
2e arrdt							0
3e arrdt							0
4e arrdt							0
5e arrdt							0
6e arrdt							0
7e arrdt							0
8e arrdt							0
9e arrdt							0
10e arrdt							0
11e arrdt							0
12e arrdt							0
13e arrdt							0
14e arrdt							0
15e arrdt							0
16e arrdt							0
17e arrdt							0
18e arrdt							0
19e arrdt							0
20e arrdt							0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0

Nombre de LOGEMENTS non "SRU" familiaux (1)(5) gérés à Paris au 01/01/2012

Tableau 2/6	Réservataire (3)						Ensemble
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	
1er arrdt							0
2e arrdt							0
3e arrdt							0
4e arrdt							0
5e arrdt							0
6e arrdt							0
7e arrdt							0
8e arrdt							0
9e arrdt							0
10e arrdt							0
11e arrdt							0
12e arrdt							0
13e arrdt							0
14e arrdt							0
15e arrdt							0
16e arrdt							0
17e arrdt							0
18e arrdt							0
19e arrdt							0
20e arrdt							0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0

Tableau de synthèse - CALCUL AUTOMATIQUE A PARTIR DES TABLEAUX CI-DESSUS

Synthèse	Réservataire (3)						
Catégorie de logements gérés	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	Ensemble
Logements "SRU" (2)	0	0	0	0	0	0	0
Logements non "SRU" (5)	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0

Question spéciale 2012 : Les logements en situation de sous occupation au sein du parc parisien de logements "SRU" familiaux

Tableau 3/6	Réservataire (3)						
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	Ensemble
Parmi les logements "SRU", nombre de logements en situation de sous-occupation (6)							0

Notes explicatives :

1) Seuls les logements "familiaux" sont à décompter. Les logements foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ne sont pas à comptabiliser.

2) Nombre de logements familiaux entrant dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

3) Si vous avez le moindre doute sur la répartition de vos différents réservataires dans les catégories proposées, nous vous remercions de nous faire parvenir la liste intégrale de vos réservataires pour que nous puissions convenir ensemble de la répartition dans les différentes catégories.

4) Sont considérés comme des collecteurs d'Action Logement (ex 1% logement) : SOLENDI, AIPAL, UNIPEC, ALIANCE, ASTRIA, COCITRA, GIC, Action sociale par l'habitat, GNOSSAL, GIL, PROCILIA, CIL, CILGERE, GIPEC, SALF, etc. (liste non exhaustive)

5) Nombre de logements familiaux n'ouvrant pas droit à l'APL, et n'entrant pas de ce fait dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

6) Les situations de sous-occupation à considérer sont celles au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion codifiée sous l'article L442-3-1 du CCH. Ainsi, selon l'article R641-4 du CCH : sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines et sdb, supérieur de plus de deux au nombre des personnes qui y ont effectivement leur résidence principale – ne sont pas considérées comme pièces habitables, les pièces utilisées pour l'exercice d'une profession.

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 6 avril 2012 à l'Atelier parisien d'urbanisme.

par mail : enquetelogsoc@apur.org

par courrier : **Atelier parisien d'urbanisme, 17 Boulevard Morland, 75004 Paris**

Pour toute demande d'informations complémentaires, vous pouvez vous adresser à

Jean-François ARENES (Apur) - arenas@apur.org - 01 42 76 80 81

Guyène RANDAL (Apur) - randal@apur.org - 01 42 76 80 96

**Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2012
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2011**

Nom de l'organisme :

Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial "SRU" (1)(2) signés en 2011

Tableau 4/6

Arrondissements	Réservataire (3)						Ensemble
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	
1er arrdt							0
2e arrdt							0
3e arrdt							0
4e arrdt							0
5e arrdt							0
6e arrdt							0
7e arrdt							0
8e arrdt							0
9e arrdt							0
10e arrdt							0
11e arrdt							0
12e arrdt							0
13e arrdt							0
14e arrdt							0
15e arrdt							0
16e arrdt							0
17e arrdt							0
18e arrdt							0
19e arrdt							0
20e arrdt							0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0

Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial non "SRU" (1)(5) signés en 2011

Tableau 5/6

Arrondissements	Réservataire (3)						Ensemble
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	
1er arrdt							0
2e arrdt							0
3e arrdt							0
4e arrdt							0
5e arrdt							0
6e arrdt							0
7e arrdt							0
8e arrdt							0
9e arrdt							0
10e arrdt							0
11e arrdt							0
12e arrdt							0
13e arrdt							0
14e arrdt							0
15e arrdt							0
16e arrdt							0
17e arrdt							0
18e arrdt							0
19e arrdt							0
20e arrdt							0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0

Tableau de synthèse - CALCUL AUTOMATIQUE A PARTIR DES TABLEAUX CI-DESSUS

Synthèse	Réservataire (3)						
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	Ensemble
Logements "SRU" (2)	0	0	0	0	0	0	0
Logements non "SRU" (5)	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0

Question spéciale 2012 : Les attributions de logement au profit de ménages qui étaient déjà locataires dans le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux (les mutations)

Tableau 6/6	Réservataire (3)						
	Préfecture (30%)	Région	Ville de Paris	Employeurs (4)	Autres	Contingent propre de l'organisme	Ensemble
Nombre de mutations							
...au profit de ménages locataires de logements de votre parc "SRU"							0
- dont mutations pour "réduction" (car sous-occupation) (6)(7)							0
- dont mutations pour adaptation handicap/santé (6)(8)							0
...au profit de ménages locataires de logements de votre parc non "SRU"							0
... au profit de ménages locataires d'un autre bailleur social							0

Notes explicatives :

1) Seuls les logements "familiaux" sont à décompter. Les logements foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ne sont pas à comptabiliser.

2) Nombre de logements familiaux entrant dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

3) Si vous avez le moindre doute sur la répartition de vos différents réservataires dans les catégories proposées, nous vous remercions de nous faire parvenir la liste intégrale de vos réservataires pour que nous puissions convenir ensemble de la répartition dans les différentes catégories.

4) Sont considérés comme des collecteurs d'Action Logement (ex 1% logement) : SOLENDI, AIPAL, UNIPEC, ALIANCE, ASTRIA, COCITRA, GIC, Action sociale par l'habitat, GNOSSAL, GIL, PROCILIA, CIL, CILGERE, GIPEC, SALF, etc. (liste non exhaustive)

5) Nombre de logements familiaux n'ouvrant pas droit à l'APL, et n'entrant pas de ce fait dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

6) Les mutations pour logement inadapté ici considérées sont celles prévues par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion codifiée sous les articles L442-3-1 et L442-3-2 du CCH.

7) Les situations de sous-occupation sont définies selon l'article R641-4 du CCH : sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines et sdb, supérieur de plus de deux au nombre des personnes qui y ont effectivement leur résidence principale – ne sont pas considérées comme pièces habitables, les pièces utilisées pour l'exercice d'une profession.

8) Selon l'article L442-3-2 du CCH, si le logement adapté au handicap n'est plus occupé par une personne présentant cet handicap, l'organisme HLM procède à un examen de sa situation et doit proposer au locataire un nouveau logement.

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 6 avril 2012 à l'Atelier parisien d'urbanisme.

par mail : enquetelogsoc@apur.org

par courrier : **Atelier parisien d'urbanisme, 17 Boulevard Morland, 75004 Paris**

Pour toute demande d'informations complémentaires, vous pouvez vous adresser à

Jean-François ARENES (Apur) - arenes@apur.org - 01 42 76 80 81

Guyène RANDAL (Apur) - randal@apur.org - 01 42 76 80 96

L'accès au logement social à Paris

Paris compte 197 414 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2011, qui représentent 17,13 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires, considérés dans leur ensemble, dépasse les 255 000 unités. Mais le faible taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 5,4 % au 1^{er} janvier 2011, limite considérablement le nombre de logements à attribuer.

Face à cette offre limitée de logements, le nombre de demandeurs de logements sociaux est particulièrement important et encore en progression par rapport à l'année précédente dans un contexte d'évolution du dispositif de la demande de logement qui devient régional : 96 086 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande en 2011, contre 92 712 en 2010 (+3,6 %). En volume, le nombre de parisiens demandeurs s'est accru de 3 374 candidats en 2011, contre seulement 1 264 parisiens supplémentaires en 2010.

Plus de 12 000 ménages ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2011. Plus du tiers de ces attributions ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (33,9 %), et près d'une attribution sur cinq est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris dans le cadre des réservations 25 % social et 5 % fonctionnaires (19,4 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des collecteurs du 1 %, des entreprises en direct et de l'État réservataire pour les fonctionnaires (hors réservation 5 % fonctionnaires) (29,4 % de l'ensemble des attributions), mais aussi sur le contingent propre des bailleurs sociaux (16,3 %).