



apur
ATELIER PARISIEN
D'URBANISME

L'accès au logement social à Paris

Partie 2 – Les attributions de logements sociaux en 2015



MAIRIE DE PARIS

JANVIER 2017

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.

Jean-Claude Driant (Lab'Urba, Université Paris Est) exerce une mission de conseil scientifique permanent.



© Apur



© Apur - David Boureau



© Apur - David Boureau



© Apur



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.



MAIRIE DE PARIS



Directrice de la publication: Dominique Alba

Étude réalisée par: Jean-François Arènes avec le concours de la Direction du logement
et de l'habitat de la Ville de Paris et des bailleurs sociaux présents sur le territoire parisien

Pilotage: Stéphanie Jankel, Audry Jean-Marie

Cartographie et traitement des fichiers: Christine Delahaye, Gustavo Vela

Photos et illustrations: Apur sauf mention contraire

Maquette: Apur

www.apur.org

2016V2.5.1.5

Sommaire

Préambule	6
L'attribution d'un logement du parc locatif social	7
Les modalités d'accès aux logements des bailleurs sociaux.....	11
Les droits de réservation	13
Mise à disposition des logements, désignation des candidats et attribution des logements	20
Les conditions d'accès aux logements.....	21
12 800 ménages demandeurs de logement social ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2015	23
Rotation et mobilité en 2015 dans les logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux.....	25
5,2 %, le nombre d'attributions rapportés au nombre de logements gérés augmente en 2015 par rapport aux années précédentes.....	25
Le taux de rotation des logements du parc social parisien stable depuis 2014	26
Les attributions de logements familiaux par catégorie et par bailleur.....	27
Les attributions de logements familiaux par arrondissement.....	28
Les attributions de logements familiaux par contingent de réservation.....	30
Les attributions de logements familiaux par arrondissement et contingent de réservation.....	33
Les loyers principaux des logements attribués et le taux d'effort des ménages bénéficiaires	34
Les désignations sur les logements du contingent de la Ville de Paris et la mise en œuvre de la cotation depuis le 1^{er} octobre 2014	41
La mise en œuvre de la cotation.....	43
Les désignations en application de l'approche cotation.....	43
Les désignations depuis le 1 ^{er} octobre 2014.....	44
Les chiffres du DALO à Paris	49
La loi DALO et la commission de médiation du droit au logement opposable.....	51
La mise en œuvre du droit au logement opposable en 2015	52
L'accord collectif départemental	55
Principales règles de l'Accord Collectif Départemental de Paris.....	57
Les chiffres clés.....	57
Les mises à disposition de logement.....	58
Les ménages relogés en 2014 (hors collecteurs).....	58
Conclusion	61
Annexes.....	65

Préambule

La partie 1 du rapport annuel sur l'accès au logement social à Paris en 2015 a été publiée en octobre 2016 : elle est consacrée à l'analyse du parc de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016, à son évolution au cours des années récentes et à l'analyse des demandes de logements qui étaient actives au 31 décembre 2015.

Le présent document constitue la partie 2 du rapport annuel sur l'accès au logement social à Paris en 2015 : il est consacré à l'analyse des désignations et des attributions de logements au cours de l'année 2015 à Paris. Par ailleurs, il dresse un bilan des désignations réalisées par la Ville de Paris en utilisant la cotation. Enfin sont présentés, les principaux résultats à fin 2015 de l'application du mécanisme DALO à Paris et de l'Accord collectif départemental en vigueur.

À noter, des données nouvelles ont été publiées par l'État permettant de connaître l'ampleur de la demande de logement social en cours à fin décembre 2015 mais aussi des demandes satisfaites au cours de l'année 2015 à l'échelle de l'Île-de-France et la Métropole du Grand Paris. Elles sont disponibles au bout du lien : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>. Une analyse de ces données est réalisée dans un document séparé, « Les demandes et les attributions de logements sociaux à l'échelle métropolitaine - Bilan année 2015 ».

L'attribution d'un logement du parc locatif social

L'attribution d'un logement du parc locatif social

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 examine les candidatures et attribue le logement à un des candidats proposés par le réservataire par le biais de sa commission d'attribution.

L'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien sont ici dénommés « logements sociaux » de manière un peu abusive. Un certain nombre de logements « intermédiaires » voire à loyer libre¹ font en effet partie de cet ensemble.

Seules les attributions des logements locatifs définis au L441-1 du Code de la construction et de l'habitation sont précisément encadrées par la loi. Les modalités d'attribution des autres logements gérés par les bailleurs sociaux ne sont pas légalement encadrées de manière aussi précise. Les bailleurs ont cependant souvent des procédures similaires pour attribuer ces logements.

L'enquête annuelle de l'Apur sur le parc et les attributions

Chaque année depuis 2012, l'Apur réalise au deuxième trimestre, une enquête auprès des bailleurs sociaux parisiens pour quantifier le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'enquête et quantifier les attributions réalisées au cours de l'année écoulée. L'enquête 2016 porte donc sur le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016 et sur les attributions de logements (baux signés) réalisés au cours de l'année 2015.

Tous les bailleurs gérant plus de 50 logements sociaux familiaux selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2015 ont été enquêtés. Les bailleurs apparaissant dans RPLS 2015 gérant moins de 50 logements familiaux représentent seulement 182 logements familiaux. Quelques bailleurs non suivis dans le RPLS mais dont le patrimoine est considéré dans le cadre de l'Inventaire SRU ont également été enquêtés.

Le questionnaire de l'enquête 2016 est modifié par rapport à ceux utilisés les années précédentes : 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 logement², la catégorie du logement (logements conventionnés et logements non conventionnés)³ et l'organisme réservataire du logement qui peut donc désigner des candidats au bailleur social. Les attributions de logement réalisées au cours de l'année 2015 étaient également à détailler selon le niveau de loyer des logements attribués, mais aussi selon le taux d'effort dans leur nouveau logement des ménages bénéficiaires.

Le questionnaire 2016 est disponible en annexe du présent document.

1 - Ces logements à loyer libre sont théoriquement alloués sans être soumis à des plafonds de ressources. La Ville de Paris a cependant demandé aux bailleurs qui lui sont associés (Paris Habitat, RIVP, SAGI, SIEMP) d'attribuer sous plafonds PLS les logements à loyer libre dont ils disposent.
2 - L'enquête n'apporte pas en revanche d'informations sur l'origine géographique des ménages qui ont obtenu un logement à Paris.
3 - 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.

Les modalités d'accès aux logements des bailleurs sociaux

Les modalités d'accès aux logements des bailleurs sociaux

Les droits de réservation

Les organismes réservataires

Les bailleurs sociaux (Paris Habitat, RIVP, Immobilière 3F, etc.) signent des conventions avec les différents organismes qui contribuent au financement ou à la réhabilitation des logements constituant leur parc 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 au sens de la loi SRU suite à un conventionnement sans travaux. La DRIHL, la Préfecture de Police de Paris et certains ministères disposent enfin pour le logement de leurs agents, de réservations spécialement acquises auprès de différents bailleurs parisiens (dispositifs FARIF, CIAS...). L'État gère ces dernières réservations dans une logique similaire à celles des collecteurs d'Actions Logement ⁴.

La Ville de Paris

Lorsqu'elle accorde sa garantie d'emprunt, la Ville de Paris dispose en contrepartie de 20 % des réservations du programme de logements réalisés ⁵. Elle dispose également de droits de désignation sur les immeubles de logement au titre des subventions qu'elle apporte, contribuant au financement du logement social. Elle bénéficie enfin de droits de réservations sur une fraction importante du parc non conventionné dont elle a confié la gestion à divers bailleurs sociaux parisiens. 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 L. 2511-20 du Code Général des Collectivités Territoriales précise la répartition des logements sur le territoire de Paris dont l'attribution ⁶ relève de la commune (y compris les logements réservés dans le cadre de conventions de réservation) : les désignations au bailleur pour attribution sont faites pour moitié par les maires d'arrondissement et pour moitié par le maire de Paris.

Les organismes collecteurs du 1 % logement regroupés au sein d'Action 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 % ⁷. 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 ou de droits de suite ⁸.

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.

Les bailleurs eux-mêmes disposent souvent d'un contingent propre, issus des droits de réservation non commercialisés ou échus sur le parc ancien. Le contingent propre de Paris Habitat est particulièrement important.

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

- la procédure réglementaire 5 % issue de l'article R. 441-5 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 R. 314-4 du CCH. Il s'agit des réservations conventionnelles de logements réalisées 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 FPJ4-00909 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.

5 - 20 % est le pourcentage maximum de réservations autorisé par la réglementation en contrepartie des garanties d'emprunt.

6 - Il s'agit soit d'un droit d'attribution directe, soit d'un droit de proposition d'attribution (désignation).

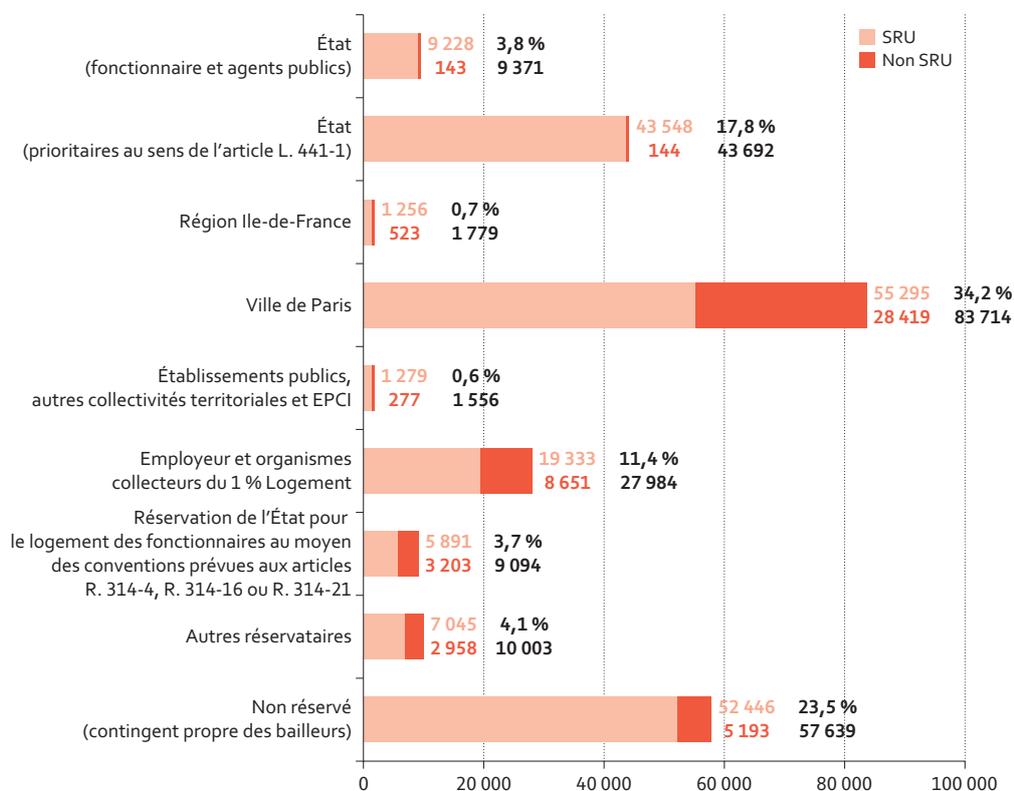
7 - La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement alléguée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour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

8 - Désignation unique : réservation, par un organisme, d'un logement ouvrant droit à la désignation d'un seul locataire. Droit de suite : réservation, par un organisme, d'un logement ouvrant droit à la désignation successive de locataires pendant une durée moyenne allant de 5 ans à 15 ans.

Les réservations dans le parc de logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux : catégorie de réservataires et localisation des logements

Au 1^{er} janvier 2016, il apparaît que la Ville de Paris est le premier réservataire sur le territoire parisien avec 34,2 % des logements gérés par les bailleurs sociaux. L'État est le deuxième réservataire (25,4 %), en cumulant ses réservations dédiées aux demandeurs prioritaires (17,8 %), ses réservations dédiées aux fonctionnaires et agents publics (3,8 %), et les réservations directes de certains ministères et organismes publics (3,7 %)⁹. Les bailleurs eux-mêmes (essentiellement Paris Habitat à 79,0 %) sont le troisième réservataire avec 23,5 % des réservations. Les employeurs et collecteurs du 1 % regroupent 11,4 % des réservations et les Autres réservataires 4,1 %. La Région est réservataire de moins de 1 % des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par organisme réservataire et catégorie de logement



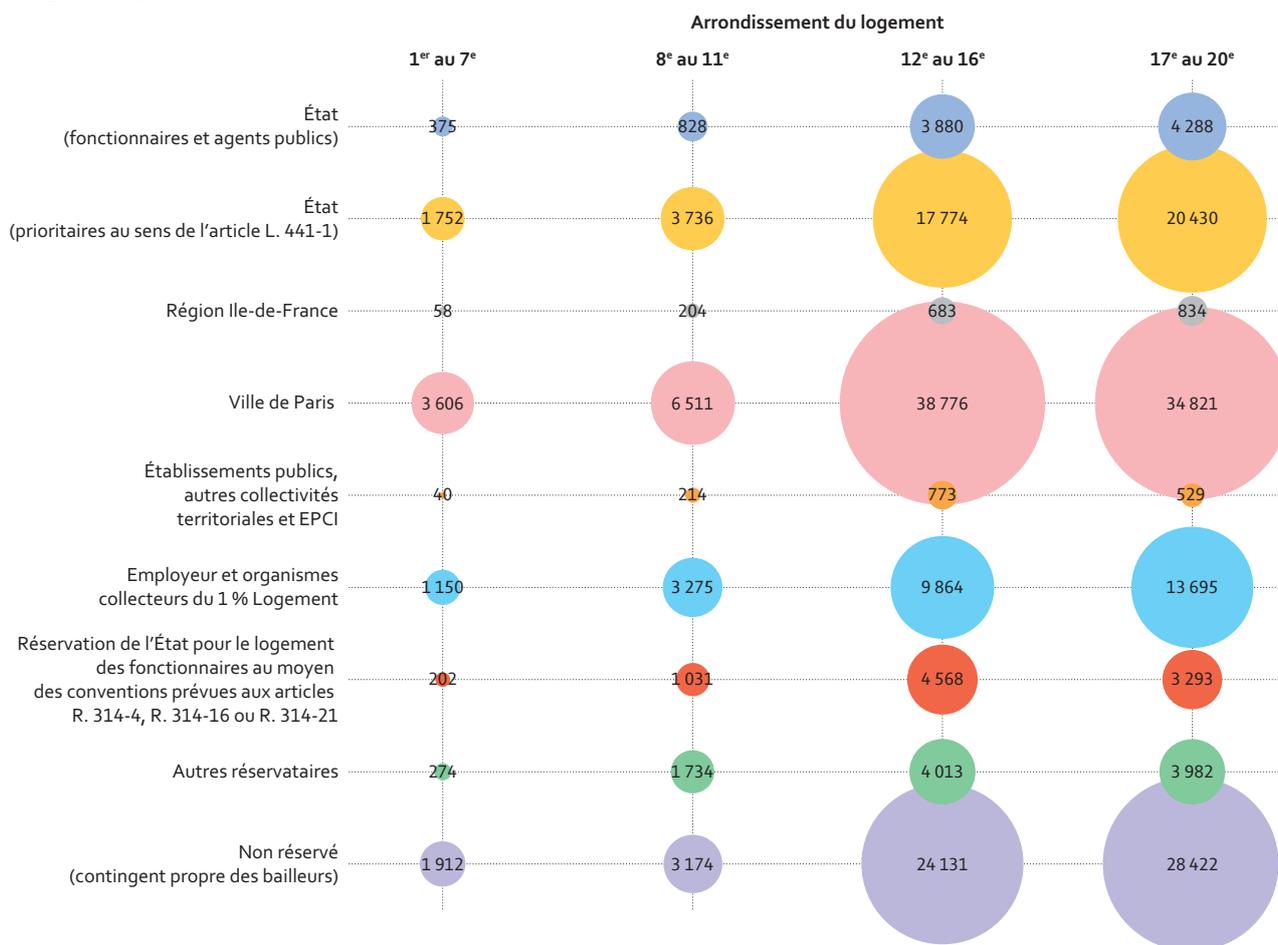
Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apr 2016

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 » et, dans une moindre mesure, la Ville de Paris et l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 et les employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement, ont cependant en proportion dans leur contingent plus de logements au cœur de la Capitale, que les autres réservataires.

Avec près de 160 000 logements, Paris Habitat et la RIVP sont les propriétaires/gestionnaires de près des deux tiers (65,3 %) de l'ensemble des logements gérés (conventionnés et non conventionnés) par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2016.

9 - On notera que certaines réservations de l'État et de ses établissements publics sont parfois mal classées par les bailleurs et ne sont pas comptabilisées dans cette catégorie de réservation, mais sont comptabilisées en tant que réservations « Employeurs... » ou « Autres réservataires ». De même, certains logements sont considérés comme réservés à des demandeurs prioritaires, alors qu'ils relèvent en fait des réservations de l'État au bénéfice des fonctionnaires et agents publics. Cette information n'est pas toujours bien reportée dans les bases de gestion informatiques des bailleurs.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, selon l'arrondissement du logement et par réservataire



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

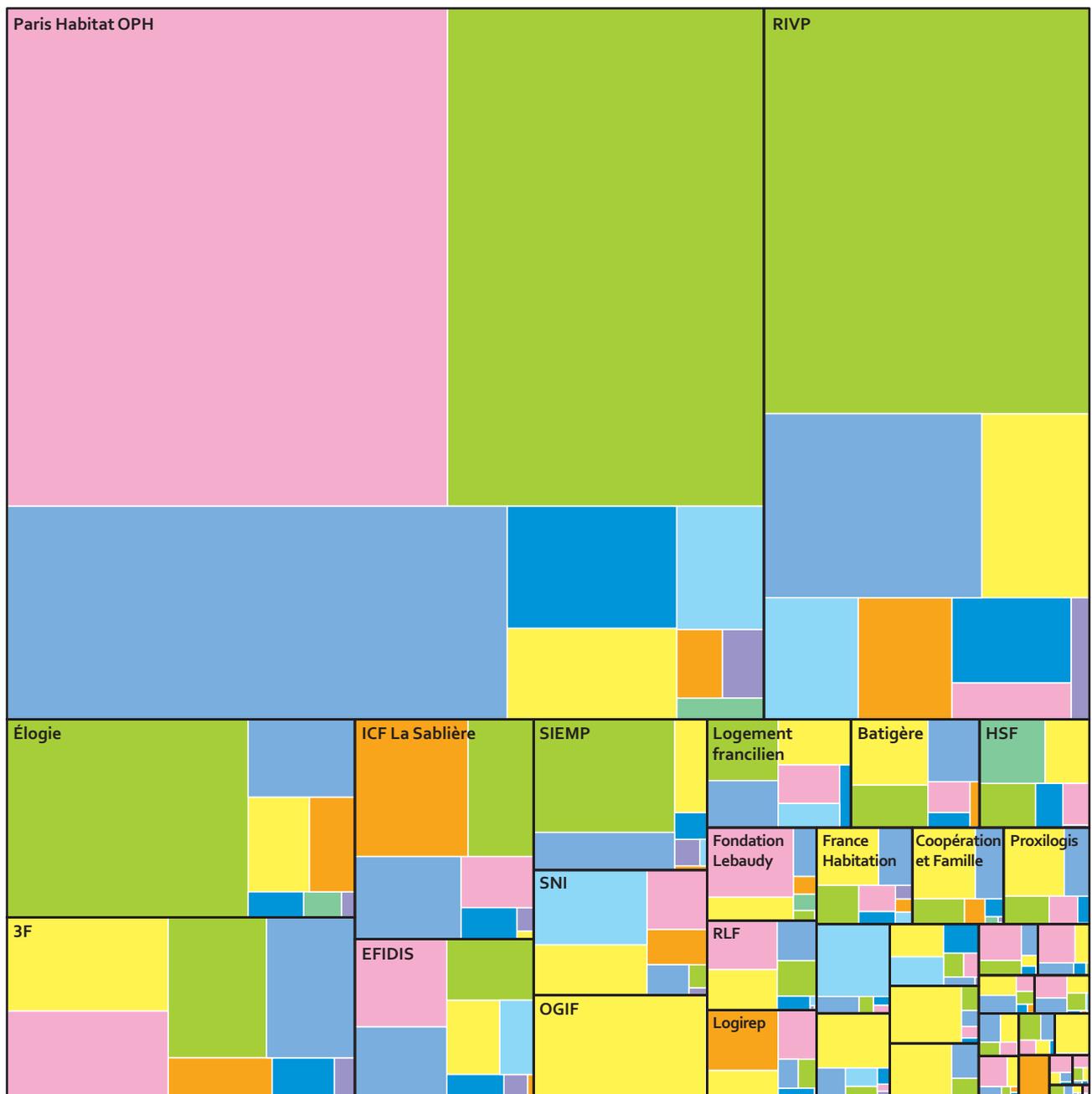
De par la loi, l'État a droit à 30 % des réservations lors du conventionnement d'un ensemble de logements : dans les graphiques précédents, ces réservations correspondent à « État (fonctionnaires et agents publics) » et « État (prioritaire au sens de l'article L. 441-1) ». Toutefois, en considérant l'ensemble du parc de logements gérés (logements conventionnés et non conventionnés) dont certains sont très anciens, 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 (Ministères divers, ALPAF, FARIF, CIAS...) puisse avoir des réservations chez ces bailleurs : ce sont les réservations « Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 ». Deux bailleurs sont particulièrement concernés par ce type de réservation : la SNI Ile-de-France avec 39,0 % des logements de son parc et RLF-RJ¹⁰ avec 81,2 % de ses logements.

La Ville de Paris dispose en proportion de nombreuses réservations dans le parc de Paris Habitat (29,3 % du total des logements de Paris Habitat) et surtout dans le parc des bailleurs « sociétés d'économie mixte » dont elle est actionnaire majoritaire (RIVP, ELOGIE, SIEMP) avec toujours plus de 50 % des droits de réservation.

Les collecteurs du 1 % et les entreprises (qui sont classées en « Autres ») 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, voire la quasi-totalité du patrimoine quand celui-ci est essentiellement composé de logements non conventionnés).

Certains bailleurs se distinguent avec un contingent propre important : Paris Habitat, Immobilière 3F, EFIDIS, SNI Ile-de-France, Fondation LEBAUDY, DOMAXIS, TOIT et JOIE, etc.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, par bailleur et par réservataire



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

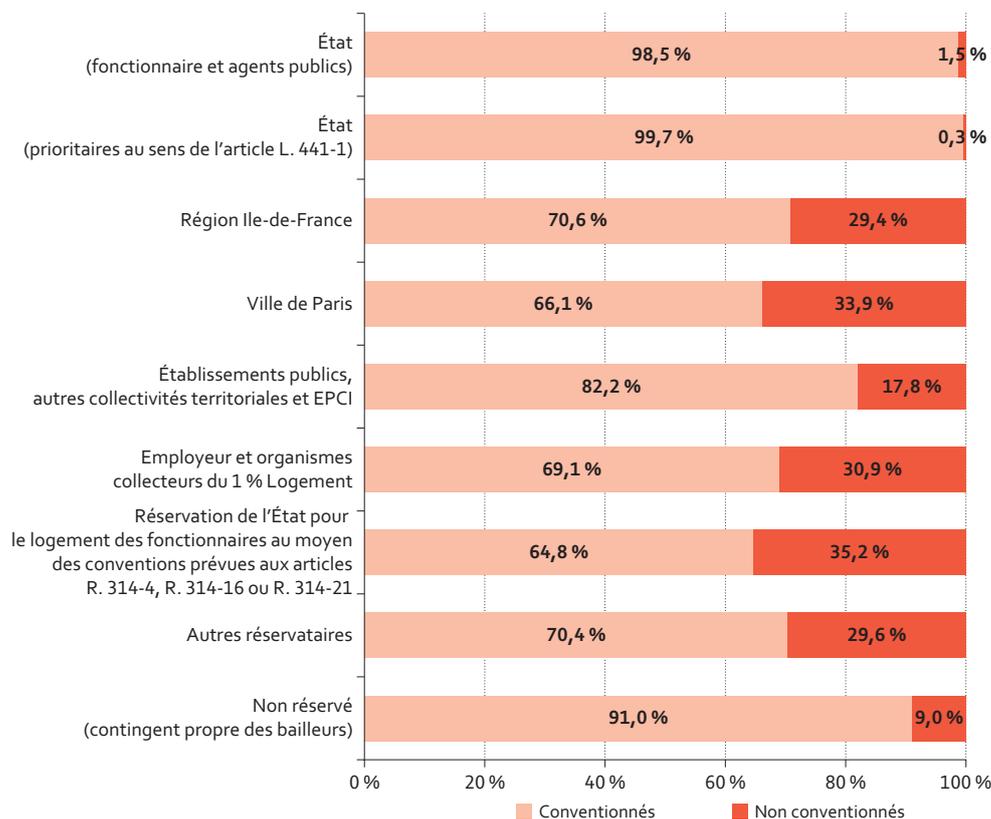
Les réservations dans le parc de logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux : Conventonnement et niveau de loyers des logements

Plus d'un logement sur 5 gérés par les bailleurs sociaux à Paris est un logement non conventionné (49 511 logements parmi les 244 832 logements familiaux gérés au 1^{er} janvier 2016). Ces logements ne sont pas de ce fait comptabilisés comme logement social au titre de la loi SRU¹¹, et ne sont pas considérés pour l'atteinte des objectifs de pourcentage de logement social fixés par cette loi. Pour autant, ces logements sont mobilisés par les bailleurs sociaux du territoire pour répondre à la demande de logement, et ils sont le plus souvent loués à des niveaux de loyers sensiblement inférieurs à ceux du parc locatif privé. Une bonne partie de ces logements ne sont soumis légalement à aucun plafond de ressources, cependant la Ville de Paris a demandé aux bailleurs (notamment aux bailleurs qui lui sont liés) de soumettre les attributions de ces logements aux plafonds PLS.

La Ville de Paris est réservataire de 57,4 % des logements non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien¹². Les collecteurs du 1 % détiennent des droits de réservation sur 17,5 % de ce parc et l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 en détiennent 6,5 %. Les bailleurs sociaux sur leur contingent propre et les autres réservataires disposent respectivement 10,5 % et 6,0 % de ces logements.

Indépendamment de la catégorie de financement, plus de la moitié des logements du parc (53,9 %) ont à la date de l'enquête des loyers principaux non nuls et inférieurs à 8 €/m² habitable. Les logements dont le loyer est compris entre 8 €/m² habitable et 12 €/m² habitable représentent 27,9 % du parc. Seuls 10,1 % des logements du parc ont un loyer principal supérieur ou égal à 12 € par m² habitable. Au moment de l'enquête, 4,6 % des logements gérés par les bailleurs sociaux avaient un loyer nul, soit parce qu'ils étaient vacants (vacance entre deux locataires, vacance pour travaux...), soit parce qu'ils ne sont pas loués avec un contrat de location (logements utilisés pour les personnels du bailleur, essentiellement gardiens). Enfin, l'information loyer n'a pas été renseignée par le bailleur dans 3,5 % des cas.

Répartition des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par organisme réservataire et catégorie de financement

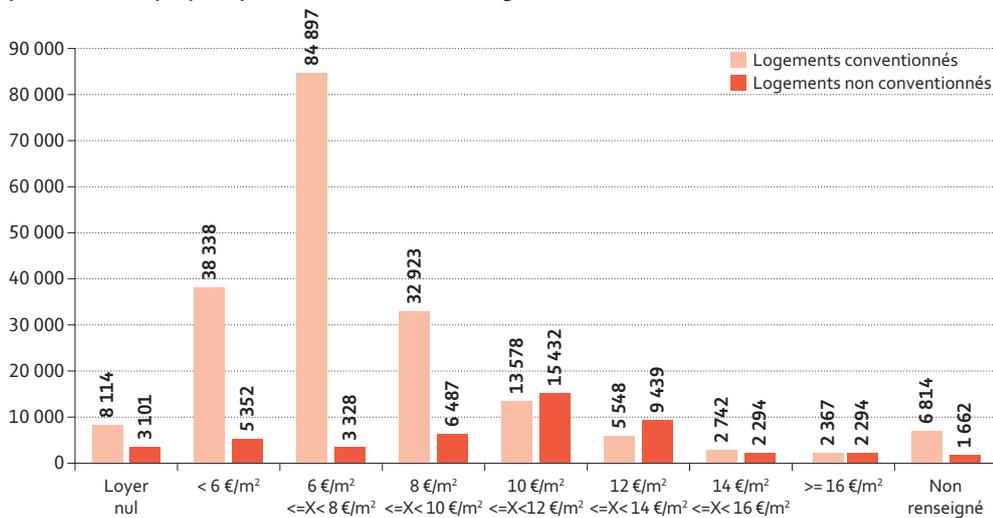


11 ... dans la majorité des cas.
12 - Les logements non conventionnés représentent 33,9 % des logements réservés à la Ville de Paris.

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Ajour 2016

Les logements conventionnés et non conventionnés se distinguent toutefois sensiblement en niveau de loyer principal. Le loyer principal moyen des logements conventionnés est ainsi d'environ 7,70 €/m² habitable, quand le loyer moyen des logements non conventionnés est d'environ 10,70 €/m² habitable.

Répartition des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par niveau de loyer principal en €/m² habitable et catégorie de financement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par organisme réservataire et par niveau de loyer principal

Bailleurs	Nombre de logement réservés	Pourcentage de logement conventionnés	Loyer moyen	Répartition selon le loyer principal (en %)			
				Loyer prin. < 8 €/m ² habitable	Loyer prin. >= 8 €/m ² mais < 12 €/m ² habitable	Loyer prin. >= 12 €/m ² habitable	Loyer nul
État (fonctionnaires et agents publics)	9 371	98,5 %	7,6	69,8	25,9	4,3	2,8
État (prioritaires au sens de l'article L. 441-1)	43 692	99,7 %	7,5	71,7	24,0	4,3	3,2
Région Ile-de-France	1 779	70,6 %	9,2	38,3	50,8	10,9	7,0
Ville de Paris	83 714	66,1 %	8,8	49,5	36,6	13,9	5,1
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	1 556	82,2 %	7,3	77,4	17,1	5,2	5,1
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	27 984	69,1 %	9,4	41,2	39,6	19,2	1,6
Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	9 094	64,8 %	9,1	45,7	36,4	17,8	2,9
Autres réservataires	10 003	70,4 %	8,8	47,3	39,9	12,8	
Non réservé (contingent propre des bailleurs)	57 639	91,0 %	7,5	72,7	19,5	7,7	8,0
Ensemble	244 832	79,8 %	8,3	58,6	30,4	11,0	5,0

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

En considérant les logements selon les différents contingents de réservation auxquels ils appartiennent, il apparaît que les ensembles de logements constitués se distinguent en niveau de loyer.

En effet, le loyer moyen des logements dans chaque contingent apparaît d'autant plus élevé que le pourcentage de logements non conventionnés est élevé. Même constat pour la distribution des logements selon le niveau de loyer qui apparaît d'autant plus décalée vers les loyers « chers » que la part des logements non conventionnés est élevée.

Le loyer moyen des logements relevant du contingent de l'État au titre dû « 30 % », apparaît comme étant le plus faible (7,50 €/m²), en lien avec le fait que les logements concernés sont en quasi-totalité des logements conventionnés. Près de 70 % des logements ont un loyer principal < 8 €/m² habitable.

En ce qui concerne les logements réservés à la Ville de Paris, le loyer moyen est égal à 8,80 €/m² : près de la moitié des logements ont un loyer inférieur à 8 €/m² habitable, mais la proportion de logements non conventionnés est importante même si ces logements sont essentiellement dans le patrimoine de bailleurs associés à la Ville de Paris.

Le loyer moyen des logements réservés aux employeurs et collecteurs du 1 %, est le plus élevé avec 9,40 €/m² habitable. Seuls 41,2 % des logements de leur parc réservé ont un loyer inférieur à 8 €/m² habitable, tandis que 19,2 % ont un loyer supérieur à 12 €/m².

La structure du parc de logements des différents bailleurs sociaux selon le niveau de loyer varie selon la répartition conventionnés ou non conventionnés. Les bailleurs ayant une forte proportion de logements non conventionnés ont en moyenne un parc constitué de logements aux loyers plus élevés que les autres. Ce n'est cependant pas systématique (exemple du patrimoine de la fondation Lebaudy).

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par bailleur et par niveau de loyer principal

Bailleurs	Nombre de logement réservés	Pourcentage de logement conventionnés	Loyer moyen	Répartition selon le loyer principal (en %)			
				Loyer prin. < 8 €/m ² habitable	Loyer prin. >= 8 €/m ² mais 12 €/m ²	Loyer prin. >= 12 €/m ² habitable	Loyer nul
PARIS HABITAT	111 815	86,5 %	7,6	68,7	23,7	7,5	7,1
RIVP	48 066	77,5 %	8,7	53,3	34,8	11,9	3,9
ELOGIE	14 320	47,3 %	9,4	36,0	49,5	14,5	10,0
Immobilière 3F	12 988	82,5 %	8,4	52,5	37,2	10,3	0,0
ICF HABITAT LA SABLIERE	8 160	90,7 %	8,0	62,2	32,0	5,8	0,2
EFIDIS	5 860	93,4 %	8,4	57,1	31,2	11,7	6,2
SIEMP	5 446	82,4 %	NR	NR	NR	NR	NR
SNI	4 518	38,3 %	11,2	27,4	29,0	43,6	0,0
OGIF (OGIF, SNR, APEC, LOCAFLANDRE)	3 669	19,5 %	11,7	17,3	38,5	44,2	1,4
LOGEMENT FRANCILIEN/LOGEMENT FRANÇAIS	3 233	100,0 %	8,0	61,3	34,5	4,2	0,0
BATIGERE	2 897	89,9 %	9,3	44,6	35,4	20,0	0,0
HSF	2 474	72,6 %	NR	NR	NR	NR	NR
Fondation LEBAUDY	2 110	14,3 %	5,5	94,8	2,9	2,2	0,0
DOMAXIS	2 033	89,2 %	9,8	40,2	34,8	25,0	2,1
TOIT ET JOIE	1 973	100,0 %	8,8	33,2	61,3	5,5	2,5
FRANCE HABITATION	1 923	93,1 %	7,7	68,9	24,7	6,4	2,0
COOPERATION ET FAMILLE	1 838	77,3 %	8,6	46,9	45,7	7,4	2,1
PROXILOGIS	1 720	100,0 %	6,4	77,3	19,4	3,3	0,0
RLF	1 352	43,6 %	9,8	27,6	52,5	19,9	0,0
LOGIREP	1 273	69,0 %	10,2	19,0	57,9	23,1	0,0
ANTIN résidences	1 138	93,7 %	8,8	28,6	67,6	3,9	0,0
ERIGERE	1 062	73,9 %	8,5	49,2	32,5	18,4	0,0
Autres bailleurs (moins de 1 000 logements)	4 964	82,4 %	9,2	53,3	22,9	23,9	2,0
Total général	244 832	79,8 %	8,3	58,6	30,4	11,0	5,0

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

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 pour la présentation des candidats par le réservataire. Le délai inscrit dans les conventions est dans la majorité des cas de 3 mois. Toutefois, l'article 86 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») a raccourci ce délai : « le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement ». Cette disposition étant d'ordre public, le délai inscrit dans les différentes conventions de réservation existante ne s'applique plus depuis l'adoption de la loi, et il est dorénavant égal à un mois¹³.

Si à l'issue de ce délai, le réservataire n'a pas désigné des candidats au bailleur, celui-ci peut reprendre le logement pour un tour de location. Le bailleur est alors libre de proposer une mutation à un locataire de son parc, de faire une désignation directe à un demandeur de logement social ou de vendre ce « droit de tirage » à un autre réservataire qui lui désignera un candidat éligible au logement social.

Ce raccourcissement significatif du délai maximum pour présenter un candidat devrait conduire à une augmentation du nombre de « reprises » de logement par les bailleurs.

La désignation des candidats

L'organisme réservataire doit proposer trois candidats au bailleur social pour chaque logement social qui est mis à sa disposition. En effet, les commissions des bailleurs qui attribuent les logements aux candidats désignés par les réservataires doivent de par la loi¹⁴ examiner trois demandes 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 relogement 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'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 chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif est fixée réglementairement. La commission d'attribution est composée de six membres délibérateurs désignés par le conseil d'administration du bailleur qui élisent en leur sein un président. Le Maire de Paris est également représenté comme membre délibérateur avec une voix prépondérante. Le Préfet est représenté à sa demande, les Maires d'arrondissement concernés sont invités à titre consultatif, et des associations de locataires sont également présentes. Après accord de cette commission, le candidat retenu peut signer l'engagement de location et entrer dans les lieux.

13 - L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR, prévoit que le délai de préavis du congé donné par un locataire (du parc locatif privé) est ramené à un mois dans les territoires tendus visés à l'article 17 de la loi (zone de la taxe sur les logements vacants). Les locataires du parc HLM bénéficient également de ce délai de préavis réduit depuis la loi du 6 août 2015. Afin de ne pas pénaliser les organismes bailleurs qui ont conclu des conventions de réservation avec les réservataires dans lesquelles le délai de présentation des candidats est de 3 mois, et de ne pas laisser des logements sociaux vacants, le législateur a décidé de ramener le délai de présentation au délai de droit commun du préavis dans les zones tendues : 1 mois.

14 - Le décret du 28 novembre 2007 relatif notamment à l'attribution des logements locatifs sociaux, a imposé l'examen de 3 candidatures par la commission d'attribution du bailleur. Auparavant, il était fréquent que les réservataires proposent un unique candidat par logement au bailleur et les commissions d'attribution des bailleurs n'avaient alors de fait aucun choix en matière d'attribution, car tout était décidé en amont par le désignataire.

Les commissions des bailleurs doivent vérifier, pour chaque attribution, que les conditions réglementaires et les critères de priorité sont respectés. Préalablement à l'attribution, les services des bailleurs sociaux consolident et actualisent les données des dossiers des demandeurs proposés par le réservataire, ce qui peut conduire à modifier substantiellement l'appréciation des différentes demandes au moment de la commission d'attribution.

D'après les données du répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2015 (RPLS), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2014 (loyer principal uniquement) concernant des logements situés à Paris, est de 9,37 € par m² de surface habitable, toutes catégories de logements confondues (logements conventionnés et non conventionnés).

Les conditions d'accès aux logements

L'accès aux logements PLA I, PLUS et assimilés

Dans un programme PLUS¹⁵ (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 2015 à 34 565 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).¹⁶

L'attribution des logements PLA I¹⁷ 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.

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2015 (dernières données disponibles), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2014 (loyer principal uniquement) est de 7,37 € par m² de surface habitable pour des logements PLA I et assimilés situés à Paris et de 7,70 € par m² de surface habitable pour des logements PLUS et assimilés situés à Paris.

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 2015 à 44 935 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 et les logements ILN.

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2015 (dernières données disponibles), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2014 (loyer principal uniquement) est de 11,82 € par m² de surface habitable pour des logements PLS situés à Paris.

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

Les logements PLI (prêts locatifs intermédiaires) sont des logements qui ne sont pas considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU mais dont l'accès est toutefois soumis à un plafond de ressources révisé régulièrement. En 2015, le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLI pour un ménage de deux personnes s'établit à 62 217 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

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

16 - Les plafonds de ressources conditionnant l'accès aux différentes catégories de logements au 1^{er} janvier 2015 sont présentés en annexe. Ce sont ceux qui étaient valables au cours de l'année 2015.

17 - Construits avec l'aide directe 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, à la demande de la Ville de Paris, les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE, SIEMP) ont fait adopter par leur conseil d'administration une délibération selon laquelle ces logements sont attribués sous plafonds PLS. Les autres bailleurs et réservataires ont adopté des pratiques relativement similaires pour leurs logements situés à Paris.

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2015 (dernières données disponibles), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2014 (loyer principal uniquement), est de 12,47 € par m² de surface habitable pour des logements PLI, à loyer libre et assimilés situés à Paris.

**12 800 ménages
demandeurs de logement social
ont obtenu un logement à Paris
au cours de l'année 2015**

12 800 ménages demandeurs de logement social ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2015

Les bailleurs sociaux qui ont répondu à l'enquête 2016 de l'APUR, ont déclaré avoir réalisé 12 705 attributions de logement au cours de l'année 2015, dont 12 298 attributions pour les seuls bailleurs qui avaient déjà répondu à l'enquête de 2015 portant sur les attributions de l'année 2014. Rapporté aux déclarations faites en 2015 concernant l'année 2014, ce nombre est en hausse (+ 4,9 %) : ces bailleurs avaient en effet déclaré 11 729 attributions pour l'année 2014.

Les bailleurs qui ont répondu à l'enquête 2016 regroupent la quasi-totalité du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux parisiens (99,1 %). En considérant que cette proportion demeure valable dans le volume annuel des attributions de logements, cela signifie qu'environ **12 800 ménages demandeurs de logement social ont obtenu au cours de l'année 2015 un logement au sein du parc géré à Paris par les bailleurs sociaux parisiens.**

Les résultats présentés ci-après ne sont toutefois pas statistiquement redressés pour être calés sur cette estimation, et les calculs sont faits sur la base des effectifs déclarés dans les questionnaires de l'enquête 2016, soit 12 705 attributions au total.

Rotation et mobilité en 2015 dans les logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux

5,2 %, le nombre d'attributions rapportés au nombre de logements gérés augmente en 2015 par rapport aux années précédentes

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.

Selon les résultats de l'enquête 2016 sur le parc et les attributions de logements, il apparaît qu'en moyenne **5,2 % des logements familiaux gérés à Paris au 1^{er} janvier 2016 par les bailleurs sociaux parisiens ont eu un premier ou un nouvel occupant en 2015**¹⁸. Ce taux est de 5,0 % dans les seuls logements conventionnés (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) et de 5,9 % dans les logements non conventionnés (PLI, LLI, etc.).

Depuis 2010, année de la première enquête Apur, le taux de logements attribués au cours de l'année dans l'ensemble des logements gérés au 1^{er} janvier de l'année suivante diminuait de manière continue : il était passé de 5,4 % en 2010 à 5,1 % en 2011, puis 5,0 % en 2012 et 4,8 % en 2013. Depuis 2014, la tendance semble cependant s'être retournée : ce taux était ainsi de 5,0 % pour l'année 2014 et il est égal à 5,2 % en 2015.

Le constat est similaire quelle que soit la situation en termes de conventionnement, même si le rebond semble plus important pour les logements non conventionnés. Pour les seuls logements conventionnés SRU, le taux est passé de 5,3 % en 2010 à 4,9 % en 2011 puis 4,8 % en 2012 et 4,6 % en 2013. Il est remonté à 4,8 % en 2014 et atteint 5,0 % en 2015. Pour les logements non conventionnés SRU, le taux est passé de 5,9 % en 2010 à 5,7 % en 2011, puis 5,4 % en 2012 et 5,5 % en 2013. Il s'est stabilisé en 2014 à 5,4 % et remonte sensiblement en 2015 pour atteindre 5,9 %.

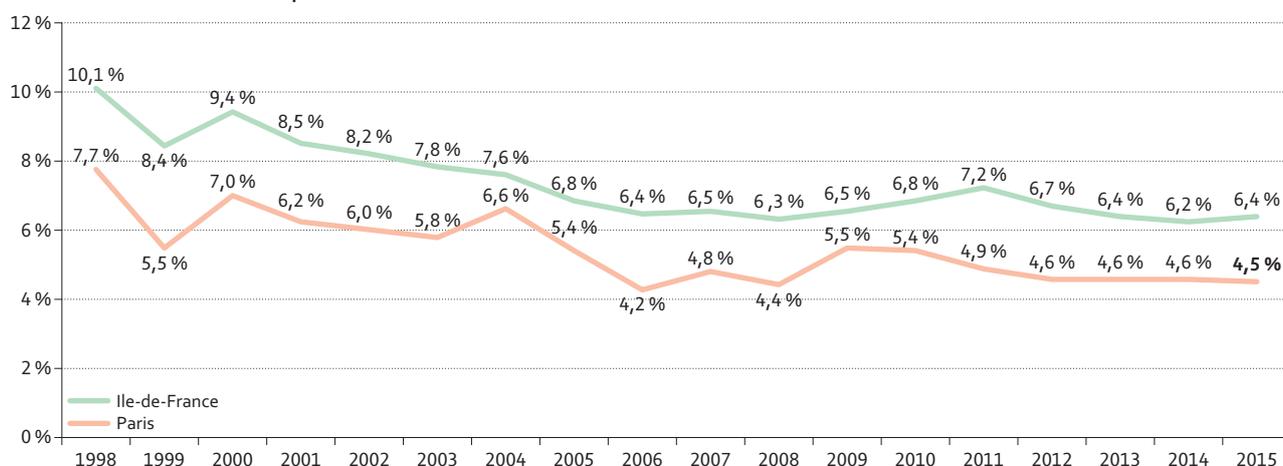
18 - Rapport du nombre de baux signés au cours de l'année 2015 sur le nombre de logements gérés au 1^{er} janvier 2016.

Le taux de rotation des logements du parc social parisien stable depuis 2014

Pour disposer d'un historique de la rotation dans les immeubles du parc de logement social sur une plus longue période, il est nécessaire de mobiliser d'autres sources.

Selon les données issues du Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)¹⁹, 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 était au plus bas en 2008 à 6,3 %, a atteint un plus haut en 2011 à 7,2 % pour revenir à 6,7 % en 2012, et continuer à baisser en 2013 pour atteindre 6,4 %, puis 6,2 % en 2014. Il est remonté à 6,4 % en 2015. Dans le même temps, le taux de mobilité des logements sociaux à Paris est passé en 2006 sous la barre des 5 %. Il est repassé au-dessus en 2009, pour rebaisser au cours des années suivantes et atteindre 4,6 % en 2012. Il ne dépasse pas 4,6 % depuis 2012.

Évolution de la mobilité dans le parc locatif social à Paris et en Ile-de-France²⁰



Sources : EPLS 1999-2010, RPLS 2011-2016, DRIEA Ile-de-France, 2016

La mobilité locative des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris de 1998 à 2015

La Ville de Paris exerce un droit de réservation sur 95 820 logements au 1^{er} janvier 2015 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 avait fortement baissé en 2006 passant de 5,2 % à 4,1 %. Depuis cette date, il demeure inférieur aux niveaux observés au cours des 10 années précédentes, et il est au plus bas depuis 2012 (3,7 %) et atteint 3,4 % en 2015.

Taux de rotation²¹ des logements réservés à la Ville de Paris



Source : Ville de Paris, 2016

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

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

21 - Le taux de rotation ici calculé est le ratio du nombre de logements libérés au cours de l'année 2015 parmi les logements réservés au 01/01/2015.

Les taux de mobilités sont au plus bas depuis plus de 10 ans. Cette situation est liée à un phénomène régional voire national. Les prix des logements se maintiennent à un niveau élevé, après la forte croissance observée au cours des années 2000. Le niveau élevé des prix des logements a également poussé à la hausse les loyers et dans le même temps, le parc locatif privé s'est structurellement contracté. Cela a pour conséquence que les départs des locataires pour des motifs d'accession à la propriété se sont raréfiés et que les mouvements vers le parc locatif privé sont particulièrement freinés.

Les attributions de logements familiaux par catégorie et par bailleur

9 784 logements conventionnés SRU et 2 921 logements non conventionnés SRU

Les 12 705 logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2015 se répartissent en 9 784 logements conventionnés SRU (77,0 %) et 2 921 logements non conventionnés SRU (23,0 %). La répartition entre les logements SRU et non SRU attribués est similaire à celle observée en 2014²². Comparativement à la part respective des logements conventionnés et non conventionnés dans le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, les logements non conventionnés apparaissent en proportion plus fréquemment attribués que les logements conventionnés.

Paris Habitat et la RIVP ont réalisé 54,6 % des attributions de logements à Paris en 2015

La répartition des logements attribués par les différents bailleurs parisiens est relativement conforme à celle de l'ensemble du parc social à Paris. La part des deux principaux bailleurs dans le total des attributions est cependant moindre que leur part dans le parc des logements sociaux parisiens.

22 - On notera cependant qu'en limitant l'analyse aux seuls bailleurs qui ont répondu aux deux dernières enquêtes (de 2015 et de 2016), il apparaît que l'augmentation du nombre d'attributions concernent davantage les logements conventionnés SRU que les autres.

Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2014, par bailleur

Bailleurs	Logements conventionnés SRU	Logements non conventionnés SRU	Total général	% de logements conventionnés
PARIS HABITAT	4 104	706	4 810	85,3 %
RIVP	1 709	424	2 133	80,1 %
Immobilière 3F	692	266	958	72,2 %
ELOGIE	393	362	755	52,1 %
SNI	171	425	596	28,7 %
ICF HABITAT LA SABLIERE	486	53	539	90,2 %
SIEMP	333	42	375	88,8 %
EFIDIS	331	32	363	91,2 %
OGIF (OGIF, SNR, APEC, LOCAFLANDRE)	41	184	225	18,2 %
BATIGERE	181	9	190	95,3 %
TOIT ET JOIE	166	0	166	100,0 %
RLF	72	89	161	44,7 %
HSF	85	75	160	53,1 %
LOGEMENT FRANCIEN/LOGEMENT FRANÇAIS	131	0	131	100,0 %
FRANCE HABITATION	123	3	126	97,6 %
DOMAXIS	108	13	121	89,3 %
Fondation LEBAUDY	10	100	110	9,1 %
LOGIREP	81	29	110	73,6 %
ANTIN résidences	102	2	104	98,1 %
Bailleurs avec moins de 100 logements attribués	465	107	572	81,3 %
Total général	9 784	2 921	12 705	77,0 %

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014, Apur 2015

Paris Habitat et la RIVP ont en effet attribué 6 943 logements au cours de l'année 2015, soit 54,6 % de l'ensemble des attributions de logement réalisées au cours de l'année 2015 à Paris par les bailleurs ayant répondu à l'enquête Apur 2016. À titre de comparaison, ces deux bailleurs concentrent 65,3 % des logements constituant le parc social parisien.

Leur part dans le total des attributions effectuées au cours de l'année 2015 est moindre que celle observée en 2014 (elle était de 59,4 %) en raison d'un nombre moins élevé d'attributions réalisées par la RIVP en 2015 par rapport à 2014, alors que celui de Paris Habitat augmente, sans que cela compense totalement.

Les attributions de logements familiaux par arrondissement

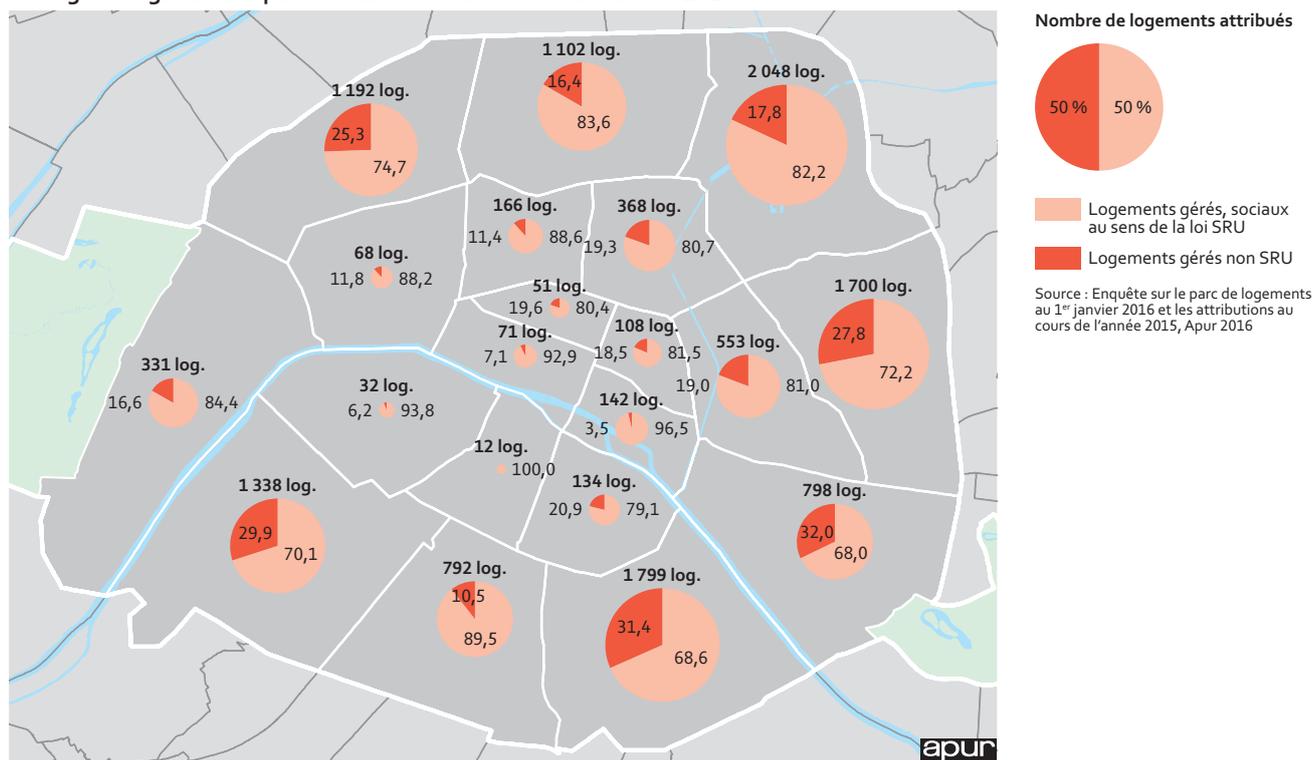
Les arrondissements 11^e à 20^e concentrent plus de 90 % des attributions

Selon les résultats de l'enquête, les 12 705 attributions 2015 (baux signés) sont principalement concentrées dans les arrondissements périphériques (90,9 %), notamment dans les 19^e, 20^e et 13^e arrondissements (> 1 700 logements attribués dans chaque arrondissement). La répartition des attributions entre les arrondissements est très proche de celle observée lors des enquêtes précédentes, même si la part des arrondissements centraux est légèrement plus importante qu'en 2014. Un peu moins d'un quart des attributions 2015 concernent des logements non conventionnés (23,0 % du total des attributions). C'est la même proportion que celle constatée en 2014. 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.

Taux de logements attribués par arrondissement et catégorie

Le taux de logements attribués (baux signés) moyen est égal à 5,1 % dans les arrondissements 12^e à 20^e où sont concentrés la majorité des logements gérés par les bailleurs sociaux (87,7 %) et

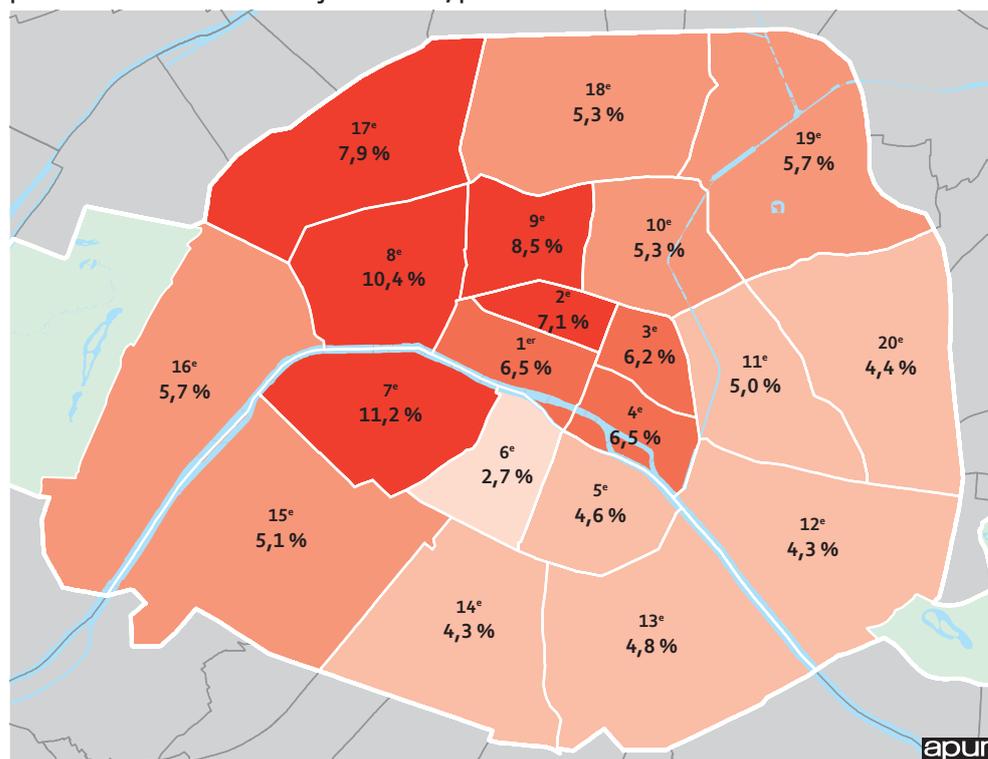
Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2015



Taux de logements attribués (baux signés) en 2015 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par arrondissement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014, Apur 2015



les attributions (86,6 %). Ce taux est égal à 5,7 % dans les arrondissements centraux (1^{er} au 11^e arrondissement). Si en moyenne 5,2 % des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux parisiens au 1^{er} janvier 2015 ont eu un premier ou un nouvel occupant au cours de l'année 2015, les taux de logements attribués varient sensiblement selon l'arrondissement. Au centre de Paris (1^{er} au 11^e arrondissement), le taux moyen de logements attribués (baux signés) est de 5,7 % parmi les logements conventionnés et parmi les logements non conventionnés. Les situations du 1^{er} au 7^e arrondissement se distinguent nettement des situations du 8^e au 11^e arrondissement : le taux de mobilité est de 7,5 % dans le premier secteur alors qu'il est de 5,3 % dans le second secteur. En revanche, pour les logements conventionnés, le taux de mobilité demeure égal à 5,7 % quel que soit le secteur géographique.

Dans les arrondissements extérieurs (12^e au 20^e arrondissement), le taux de mobilité apparaît plus faible que dans les arrondissements centraux²³, et la situation est plus contrastée entre les logements conventionnés et les logements non conventionnés : le taux est sensiblement plus élevé parmi les logements non conventionnés que parmi les logements conventionnés. Le taux relativement élevé dans le 17^e arrondissement est à relier aux premières livraisons de logements qui ont eu lieu sur le secteur des Batignolles.

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2015 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par catégorie de logement et arrondissement du logement

	1 ^{er} au 7 ^e	8 ^e au 11 ^e	12 ^e au 16 ^e	17 ^e au 20 ^e	Total général
Logements conventionnés	5,7 %	5,7 %	4,5 %	5,3 %	5,0 %
Logements non conventionnés	7,5 %	5,3 %	5,7 %	6,2 %	5,9 %
Total général	5,9 %	5,6 %	4,7 %	5,5 %	5,2 %

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Les taux de logements attribués en 2015 sont en légère progression comparativement à ceux constatés les années précédentes : en légère progression pour les logements conventionnés (+ 0,2 point de pourcentage par rapport à 2014), en progression plus forte pour les logements non conventionnés (+ 0,5 points de pourcentage), avec un écart qui se réduit entre le taux de mobilité dans les arrondissements intérieurs et dans les arrondissements extérieurs.

23 - Le nombre de logements conventionnés livrés chaque année sur le territoire parisien depuis 2012 est relativement important et cela affecte sensiblement les attributions de logements dans les arrondissements centraux. La livraison d'une seule opération a un impact en proportion plus important dans les arrondissements initialement les moins bien pourvus en logements sociaux. C'est donc en particulier pour cette raison que le taux de logements attribués (baux signés) apparaît plus élevé dans ces arrondissements intérieurs.

Les attributions de logements familiaux par contingent de réservation

Les contingents de réservation

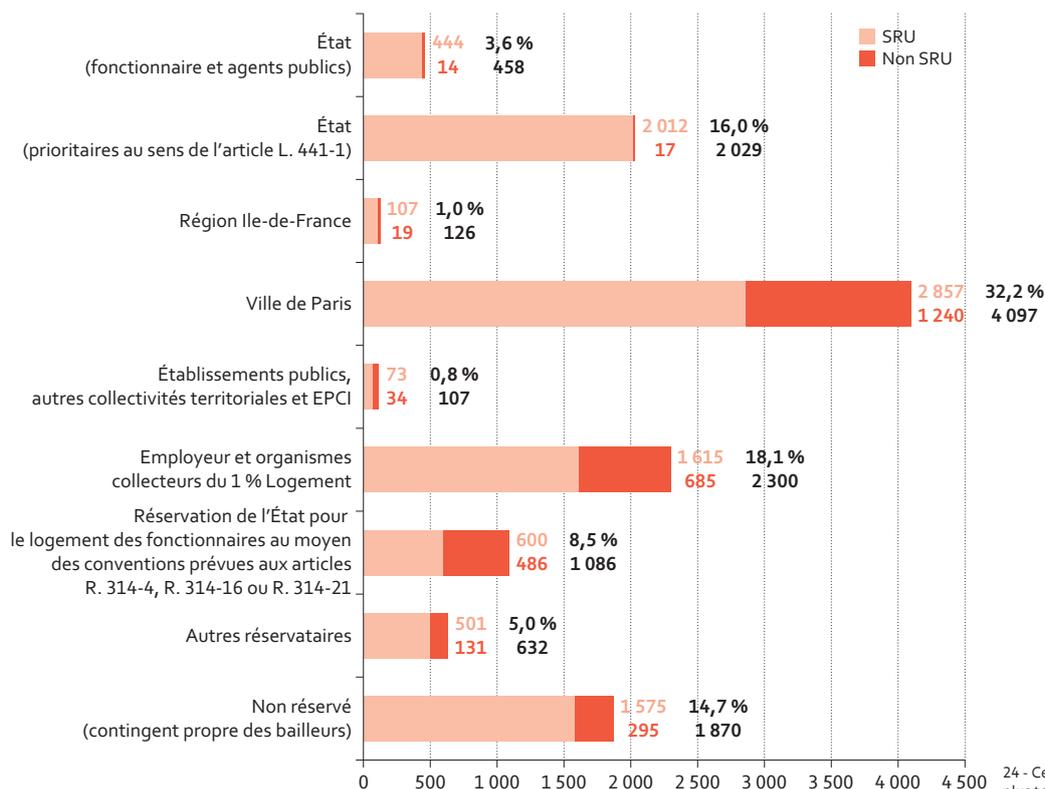
La répartition des attributions selon le réservataire est relativement proche de celle constatée à l'échelle du parc. Il faut cependant noter que la part des employeurs (yc l'État employeur) et des collecteurs du 1 % dans le total des attributions de l'année, est plus importante que leur part dans l'ensemble du parc (15,1 % du parc et 26,6 % des attributions) : leurs logements « tournent » plus vite que ceux des autres réservataires.

Près du tiers des attributions de logement réalisées à Paris (32,2 %) sont faites en 2015 sur le contingent de réservation de la Ville de Paris et près d'une attribution sur cinq (19,6 %) est faite suite à une désignation de la Préfecture de Paris dans le cadre des réservations 25 % social et 5 % fonctionnaires, auxquelles il convient d'ajouter 8,5 % des attributions réalisées aux bénéficiaires de fonctionnaires au titre des réservations de l'État pour le logement des fonctionnaires dans le cadre des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 du CCH.

Les employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement représentent 18,1 % des attributions et les autres réservataires 5,0 % des attributions. Près de 15 % des attributions (14,7 %) portent sur des logements non réservés (contingent propre des bailleurs) : une partie de ces logements a cependant été attribuée en « droit unique » pour un tour. Ces droits de désignation pour un tour sont souvent acquis par les collecteurs du 1 % pour loger les salariés dans des types de logements absents de leur portefeuille de réservations en droit de suite.

À noter, l'information sur les logements attribués par contingent de réservation transmise par les bailleurs sociaux à partir de leur base de données interne n'est pas parfaitement cohérente avec les informations dont disposent les réservataires eux-mêmes à la même date. En plus de la marge d'erreur liée à tout exercice d'enquête, et à la difficulté pour certains bailleurs de classer certains de leurs réservataires dans une catégorie²⁴, 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 logements par

Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2015, selon le réservataire du logement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

24 - Ce classement n'est pas non plus toujours stable d'une année sur l'autre...

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 de la convention initiale. Dans ces situations, il arrive en outre parfois que le bailleur cède le droit de désignation de ce logement pour un tour à un autre réservataire que le réservataire inscrit dans la convention. Pour le bailleur, malgré cette reprise, et l'éventuelle désignation pour un tour faite par un autre réservataire, le logement attribué fait toujours partie du contingent du réservataire apparaissant dans la convention et le logement sera bien mis à sa disposition lors de sa prochaine rotation. Mais pour le réservataire inscrit dans la convention, cette attribution n'a pas été faite par lui, il n'en a pas forcément connaissance et il ne la comptabilise donc pas comme une de « ses » attributions.

Les « reprises » de logement par les bailleurs : les règles ont été modifiées en 2015

La convention de réservation signée entre le bailleur et chaque réservataire pour un groupe immobilier donné fixe un délai maximum pour la désignation des candidats par le réservataire au bailleur, voire pour l'attribution du logement. Le délai conventionnel est dans la majorité des cas d'un mois renouvelable deux fois, soit de 3 mois. Si le délai conventionnel est dépassé, le bailleur peut reprendre le logement pour un tour de location et en disposer à sa guise. Le bailleur est alors libre de proposer une mutation, de faire une désignation directe ou de vendre ce « droit de tirage » auprès des collecteurs logement 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.* »

Les durées inscrites dans ces clauses sont cependant caduques depuis l'adoption de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») : l'article 86 de cette loi a fixé le délai de désignation à « un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement ». Au terme de ce délai, le bailleur reprend dorénavant la main sur le logement.

Taux de logements attribués par contingent de réservation et catégorie

La répartition des logements entre conventionnés et non conventionnés constatés sur le parc des différents organismes réservataires se retrouve dans les logements attribués. 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.

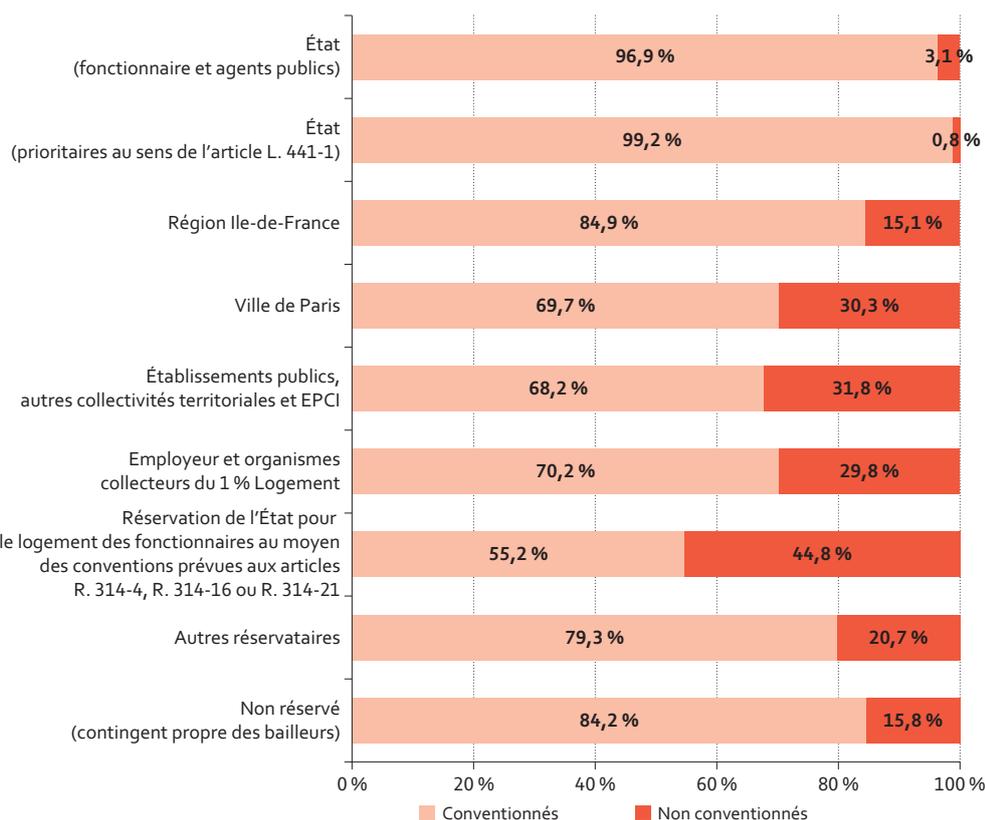
Ainsi, si en moyenne 5,2 % des logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux parisiens au 1^{er} janvier 2016 ont eu un premier ou un nouvel occupant au cours de l'année 2015, les taux de logements attribués varient sensiblement selon l'organisme réservataire. Le taux de logements attribués est ainsi en 2015 de 4,9 % pour les logements réservés à la Ville de Paris (4,8 % en 2014 et 4,6 % en 2013), de 4,9 % pour les logements réservés à la Préfecture de Paris au bénéfice des ménages prioritaires (4,7 % en 2014 et 4,3 % en 2013) et de 4,6 % pour les logements réservés aux fonctionnaires et agents publics (4,9 % en 2014 et 5,1 % en 2013).

Ce taux est sensiblement plus important pour les logements réservés par les autres catégories de réservataires. Ainsi, il est notamment de 8,2 % pour les employeurs et organismes collecteurs du 1^{er} logement (7,6 % en 2014 et 6,5 % en 2013), de 11,9 % pour les logements réservés par l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 (9,9 % en 2014 et 10,0 % en 2013), et 6,3 % pour les Autres réservataires

(6,2 % en 2014 et 7,7 % en 2013). Les logements non réservés « tournent » très peu en revanche (3,2 % en 2015, 3,0 % en 2014 et 3,2 % en 2013).

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, de la Région Ile-de-France, des employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement et des autres réservataires (ce constat avait déjà été fait en analysant les résultats des précédentes enquêtes). Pour mémoire, la Ville de Paris est réservataire de 57,4 % des logements non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien et les employeurs et collecteurs du 1 % sont eux réservataires de 17,5 % des logements non conventionnés.

Répartition des ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2015, selon la catégorie et le réservataire du logement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2015 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par catégorie de logement et organisme réservataire

Catégorie de logement	Conventionnés	Non conventionnés	Total
État (fonctionnaires et agents publics)	4,8 %	9,8 %	4,9 %
État (prioritaires au sens de l'article L. 441-1)	4,6 %	11,8 %	4,6 %
Région Ile-de-France	8,5 %	3,6 %	7,1 %
Ville de Paris	5,2 %	4,4 %	4,9 %
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	5,7 %	12,3 %	6,9 %
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	8,4 %	7,9 %	8,2 %
Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	10,2 %	15,2 %	11,9 %
Autres réservataires	7,1 %	4,4 %	6,3 %
Non réservé (contingent propre des bailleurs)	3,0 %	5,7 %	3,2 %
Ensemble	5,0 %	5,9 %	5,2 %

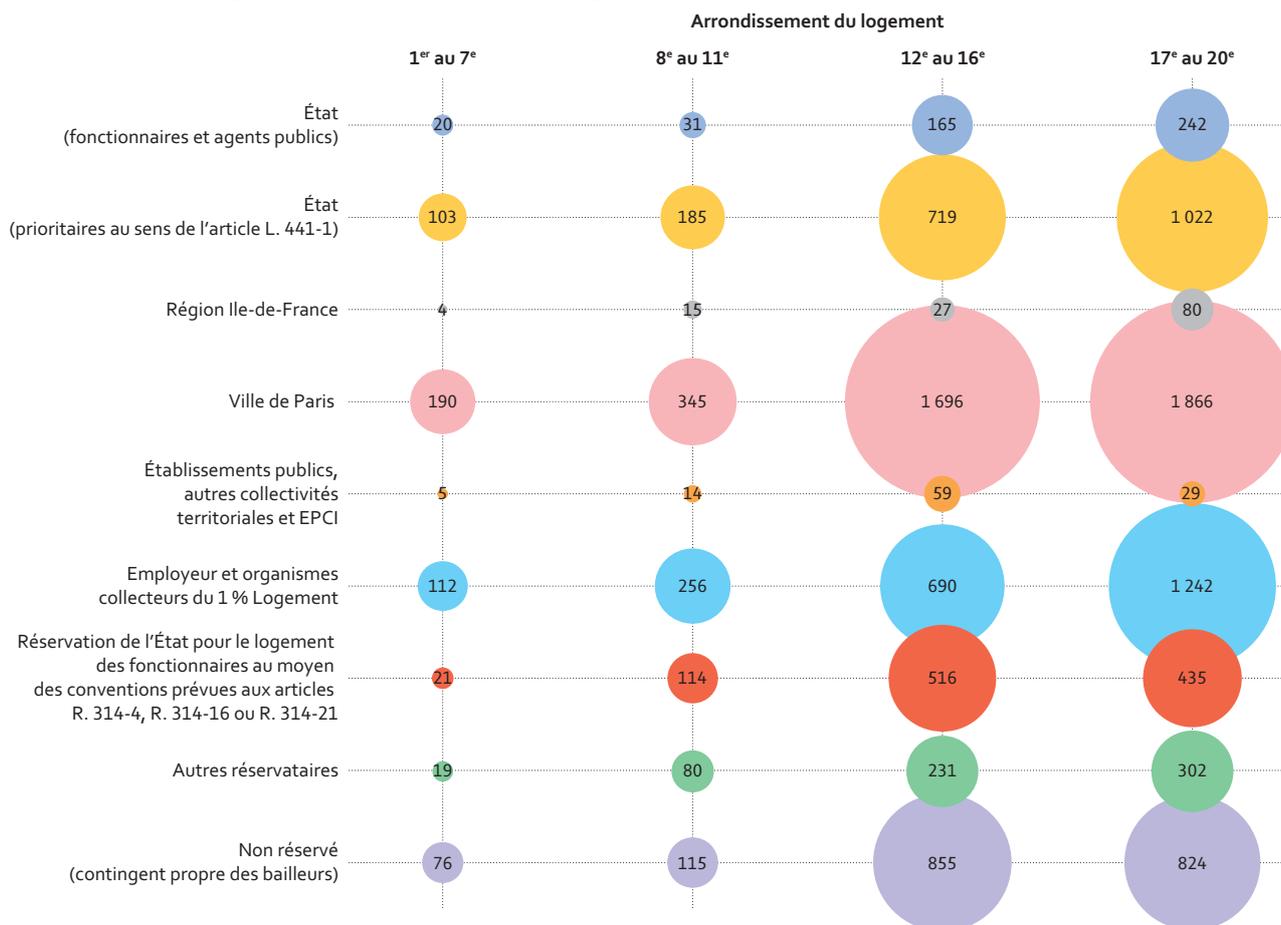
Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

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.

Nombre de ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2015, selon le réservataire du logement et selon l'arrondissement du logement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

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^e à 20^e (86,6 % en moyenne).

Ce pourcentage est stable depuis 2011. Il était de 86,1 % en 2014, 86,4 % en 2013, de 86,5 % en 2012 et de 84,7 % en 2011.

Si la localisation des logements mis à disposition varie logiquement d'une année sur l'autre, en fonction des libérations de logements qui se produisent, la structure globale du parc demeure. Des actions spécifiques menées par les bailleurs sur des immeubles particuliers peuvent cependant avoir un impact sur la rotation à l'échelle d'un arrondissement, en particulier dans les plus petits arrondissements.

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. Les taux de logements attribués dans ces différents arrondissements sont en conséquence susceptibles de varier plus fortement d'une année sur l'autre, un seul logement libéré pouvant représenter une fraction non négligeable de la rotation dans les arrondissements où il y a le moins de logements sociaux.

Le taux de logements attribués en 2015 est légèrement supérieur à celui constaté au cours des deux années précédentes : 5,2 % contre 5,0 % en 2014 et 4,9 % en 2013. Quel que soit le réservataire, le taux a augmenté entre 2014 et 2015 dans l'ensemble constitué par les arrondissements 17^e à 20^e. L'évolution est moins claire dans les autres ensembles d'arrondissement, et varie selon les réservataires.

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2015 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, par organisme réservataire et groupe d'arrondissements

Réservataires	Arrondissements				
	1 ^{er} au 7 ^e	8 ^e au 11 ^e	12 ^e au 16 ^e	16 ^e au 20 ^e	Total
État (fonctionnaires et agents publics)	5,3 %	3,7 %	4,3 %	5,6 %	4,9 %
État (prioritaires au sens de l'article L. 441-1)	5,9 %	5,0 %	4,0 %	5,0 %	4,6 %
Région Ile-de-France	6,9 %	7,4 %	4,0 %	9,6 %	7,1 %
Ville de Paris	5,3 %	5,3 %	4,4 %	5,4 %	4,9 %
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	12,5 %	6,5 %	7,6 %	5,5 %	6,9 %
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	9,7 %	7,8 %	7,0 %	9,1 %	8,2 %
Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	10,4 %	11,1 %	11,3 %	13,2 %	11,9 %
Autres réservataires	6,9 %	4,6 %	5,8 %	7,6 %	6,3 %
Non réservé (contingent propre des bailleurs)	4,0 %	3,6 %	3,5 %	2,9 %	3,2 %
Ensemble	5,9 %	5,6 %	4,7 %	5,5 %	5,2 %

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

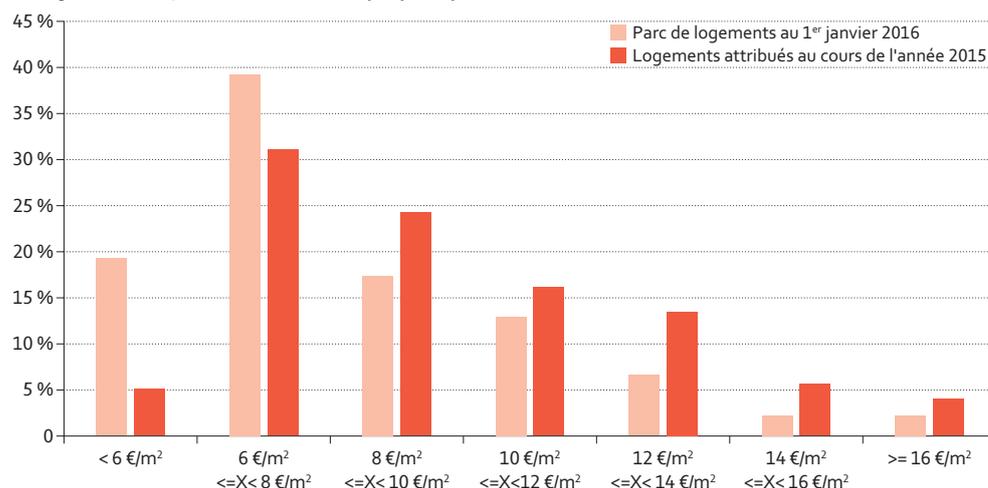
Les loyers principaux des logements attribués et le taux d'effort des ménages bénéficiaires

Les loyers principaux des logements attribués

Chaque bailleur était invité à préciser le niveau de loyer principal des logements attribués au cours de l'année 2015, selon le contingent de chaque catégorie de réservataires, que ces logements soient conventionnés ou non conventionnés, de la même manière qu'il était invité à décrire l'ensemble des logements de son parc. Certains bailleurs n'ont cependant pas été en mesure de fournir l'information demandée : les données collectées permettent de décrire le niveau de loyer de 12 144 logements attribués parmi les 12 705 logements déclarés (95,6 %).

Plus du tiers des logements attribués au cours de l'année 2015 (36,1 %) ont été loués avec un loyer principal non nul mais inférieur à 8 €/m² habitable, dont 5,2 % avec un loyer principal inférieur à 6 €/m² habitable. Les logements dont le loyer est compris entre 8 €/m² habitable et 12 €/m² habitable représentent 40,3 % des logements attribués. Et 20,3 % des logements attribués en 2015 ont un loyer principal supérieur ou égal à 12 € par m² habitable dont 9,6 % avec un loyer principal supérieur à 14 €/m² habitable.

Répartition des logements attribués au cours de l'année 2015 et des logements du parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016, selon le niveau de loyer principal



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016.
Seuls les logements ayant un loyer > 0 sont considérés dans le graphique ci-dessus.

Il est à noter que 0,5 % des logements déclarés attribués apparaissent avec un loyer nul dans les réponses transmises par les bailleurs : ces « attributions » correspondent en fait à des changements d'occupant pour des situations n'impliquant pas un véritable contrat de location (logements utilisés pour les personnels du bailleur, essentiellement des gardiens).

La répartition des attributions selon le niveau de loyer est à rapprocher de la répartition des logements constituant le parc des bailleurs sociaux, selon les mêmes catégories de loyer.

À titre de comparaison, 55,8 % des logements constituant le parc de logements des bailleurs sociaux parisiens ont un loyer inférieur à 8 €/m² habitable. Les logements dont le loyer est compris entre 8 €/m² habitable et 12 €/m² habitable représentent 28,9 % des logements attribués. Et seulement 10,5 % des logements du parc ont un loyer principal supérieur ou égal à 12 € par m² habitable. Par ailleurs, 4,7 % des logements du parc ont un loyer nul, soit parce qu'ils étaient vacants au 1^{er} janvier 2016, soit parce qu'ils sont utilisés pour loger des personnels des bailleurs, notamment des gardiens.

Les logements dont le loyer principal est égal à 6 €/m² représentent 19,4 % des logements constituant le parc au 1^{er} janvier 2016 dont le loyer est non nul, mais ils ne représentent que 5,2 % des logements attribués au cours de l'année 2015.

On notera cependant que cette sous-représentation des logements à loyer faible parmi les logements attribués au cours d'une année, ne signifie pas que la fraction la moins chère du parc de logement ne tourne pas²⁵.

Dans la majorité des cas, le loyer d'un logement est en effet modifié à la relocation, le plus souvent à la hausse²⁶. Une fraction des logements a changé de catégorie de loyer lors de la relocation.

Le changement de locataire conduit en effet le bailleur à faire un re-calcul du loyer applicable au logement sur la base des éléments inscrits dans la convention. Or, si l'évolution des loyers du parc social est encadrée juridiquement (avec un % d'augmentation annuel maximal fixé chaque année dans une circulaire nationale), certaines années, la collectivité parisienne a demandé aux bailleurs de ne pas appliquer ou d'appliquer seulement partiellement les augmentations pour les locataires en place. Par ailleurs, la libération d'un logement peut aussi être l'occasion d'un re-conventionnement, de travaux d'amélioration, etc. L'augmentation de loyer entre deux locataires est souvent d'autant plus importante que le locataire sortant était présent depuis longtemps dans son logement.

25 - L'enquête APUR ne permet pas d'estimer la mobilité dans les différentes catégories de loyer. Pour estimer cette mobilité, il conviendrait de mobiliser d'autres données telles que le Répertoire du parc locatif social (RPLS).

26 - Une analyse des données RPLS 2015 et 2014 a permis d'estimer que parmi les logements attribués au cours de l'année 2014 (bail signé au cours de l'année 2014), le loyer a été augmenté entre les deux locataires dans 85 % des cas.

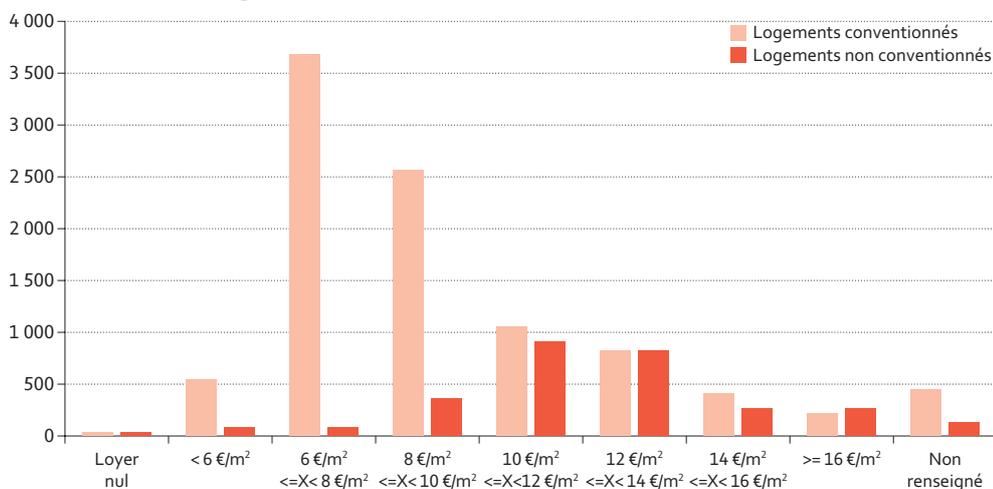
Les loyers principaux des logements attribués et la catégorie

Les logements attribués conventionnés et non conventionnés se distinguent en niveau de loyer principal. Le loyer principal moyen des logements conventionnés attribués en 2015 est ainsi d'environ 9,0€/m² habitable quand le loyer principal moyen des logements non conventionnés est de 12,0€/m² habitable.

A titre de comparaison, le loyer principal moyen des logements constituant le parc au 1^{er} janvier 2016 est de 7,7€/m² habitable pour les logements conventionnés, et de 10,7€/m² habitable pour les logements non conventionnés.

Le loyer principal moyen des logements attribués apparaît donc sensiblement plus élevé que celui des loyers du parc que les logements soient conventionnés ou pas.

Répartition des logements attribués au cours de l'année 2015, par niveau de loyer principal en €/m² habitable et catégorie de financement



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Les loyers principaux des logements attribués et les réservataires

Comme cela était le cas à l'examen des logements constituant le parc, les ensembles de logements attribués au cours de l'année 2015 constitués selon les différents contingents de réservation se distinguent en niveau de loyer.

Comme pour le parc, le loyer moyen des logements attribués dans chaque contingent apparaît d'autant plus élevé que le pourcentage de logements non conventionnés est élevé. Et même constat pour la distribution des logements selon le niveau de loyer qui est d'autant plus décalée vers les loyers « chers » que la part des logements attribués non conventionnés est élevée.

Par ailleurs, le loyer moyen des logements attribués est toujours plus élevé que le loyer moyen des logements constituant le parc, quel que soit le contingent de réservation considéré.

Le loyer moyen des logements attribués en 2015 relevant du contingent de l'État au titre du « 30 % », est de 8,80 €/m² à comparer au loyer moyen du parc calculé précédemment à 7,50 €/m². Les logements attribués avec un loyer principal < 8 €/m² habitable représentent moins de 50 % des baux signés en 2015.

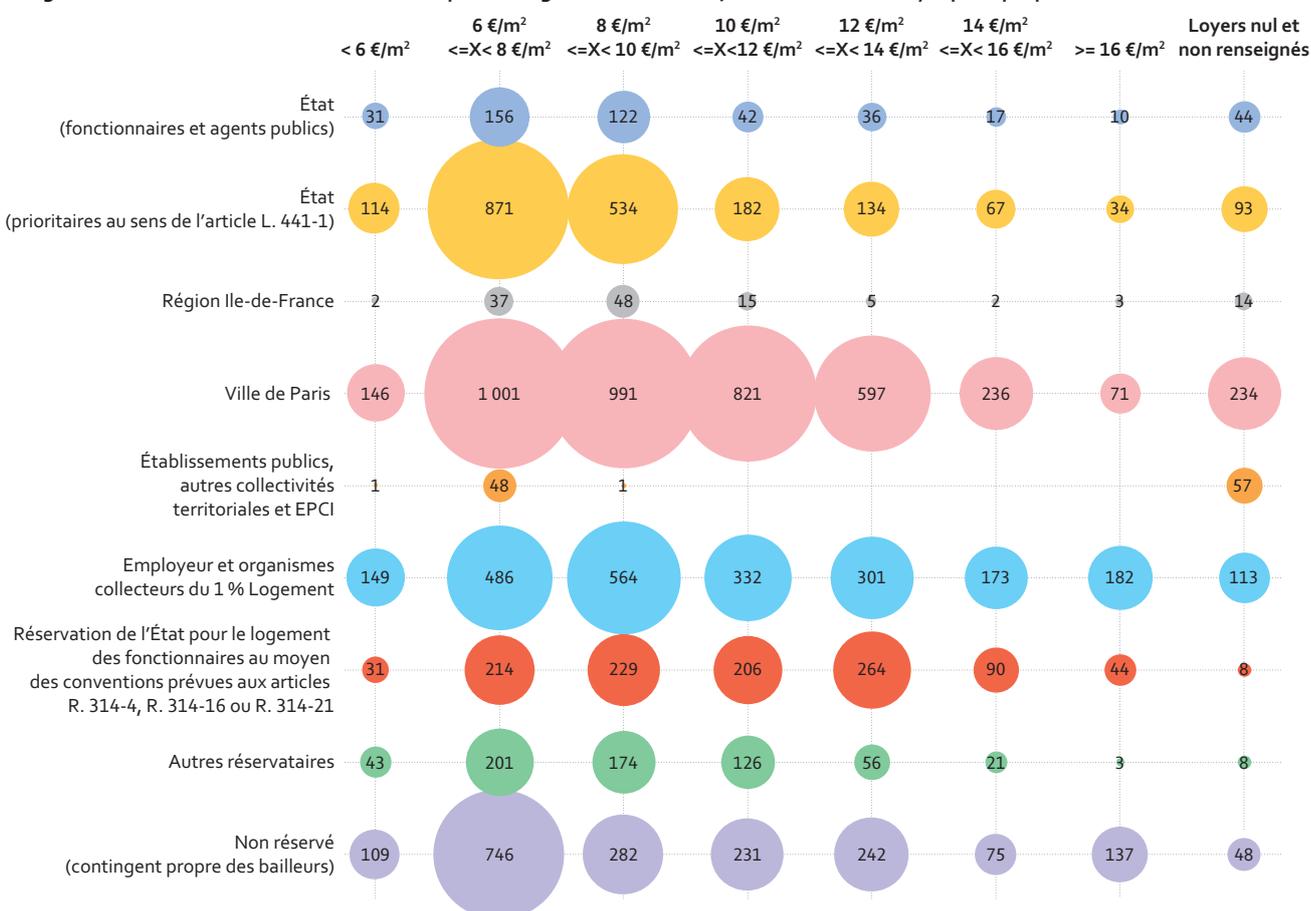
En ce qui concerne les logements réservés à la Ville de Paris attribués en 2015, le loyer moyen est égal à 9,90 €/m² soit 1 € de plus que le loyer moyen des logements du contingent calculé au 1^{er} janvier 2016 : moins de 30 % des baux signés en 2015 prévoyait un loyer principal inférieur à 8 €/m² habitable.

Les logements attribués au cours de l'année 2015 par contingent de réservation, selon le niveau de loyer principal de relocation

Bailleurs	Nb. de logt attribués en 2016	Pourcentage de logement conventionnés	Loyer moyen	Répartition selon le loyer principal (en %)		
				Loyer prin. < 8 €/m ² habitable	Loyer prin. >= 8 €/m ² mais 12 €/m ²	Loyer prin. >= 12 €/m ² habitable
État (fonctionnaires et agents publics)	458	96,9 %	8,9	45,2	39,6	15,2
État (prioritaire au sens de l'article L. 441-1)	2 029	99,2 %	8,7	50,9	37,0	12,1
Région Ile-de-France	126	84,9 %	9,0	34,8	56,3	8,9
Ville de Paris	4 097	69,7 %	9,9	29,7	46,9	23,4
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	107	68,2 %	7,0	98,0	2,0	0,0
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	2 300	70,2 %	10,3	29,0	41,0	30,0
Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	1 086	55,2 %	10,7	22,7	40,4	36,9
Autres réservataires	632	79,3 %	9,1	39,1	48,1	12,8
Non réservé (contingent propre des bailleurs)	1 870	84,2 %	9,6	46,9	28,2	24,9
Ensemble	12 705	77,0 %	9,7	36,3	40,5	23,2

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Les logements attribués au cours de l'année 2015 par contingent de réservation, selon le niveau de loyer principal par m² habitable



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Le loyer moyen des logements attribués au cours de l'année 2015 et réservés aux employeurs et collecteurs du 1 %, ainsi qu'à l'État au titre des réservations fonctionnaires hors 5 %, est le plus élevé avec 10,50 €/m² habitable: plus de 30 % des baux signés en 2015 prévoient un loyer supérieur à 12 €/m², dont 15 % un loyer supérieur à 14 €/m² habitable.

Les loyers principaux des logements attribués et les bailleurs

La répartition des logements attribués selon le niveau de loyer varie sensiblement selon les bailleurs. C'est une traduction de la structure du parc de logements de chaque bailleur.

Les bailleurs dont le patrimoine est en grande majorité composé de logements non conventionnés (OGIF, Fondation Lebaudy et dans une moindre mesure SNI) ont notamment des niveaux de loyers de relocations plus élevés que les autres.

Il apparaît également que le loyer moyen des logements attribués est toujours plus élevé que le loyer moyen des logements constituant le parc, pour la grande majorité des bailleurs.

Les logements attribués au cours de l'année 2015 par bailleur social, selon le niveau de loyer principal de relocation, par bailleur

Bailleurs	Nb. de logt attribués en 2016	Pourcentage de logement conventionnés	Loyer moyen	Répartition selon le loyer principal (en %)		
				Loyer prin. < 8 €/m ² habitable	Loyer prin. >= 8 €/m ² mais < 12 €/m ²	Loyer prin. >= 12 €/m ² habitable
PARIS HABITAT	4 810	85,3 %	9,2	44,2	37,9	17,9
RIVP	2 133	80,1 %	9,7	29,0	51,9	19,1
Immobilière 3F	958	72,2 %	10,1	30,9	40,3	28,8
ELOGIE	755	52,1 %	8,9	40,3	57,0	2,8
SNI	596	28,7 %	12,2	10,7	29,2	60,1
ICF HABITAT LA SABLIERE	539	90,2 %	8,8	46,9	40,1	13,0
SIEMP	375	88,8 %	NR	NR	NR	NR
EFIDIS	363	91,2 %	8,4	57,9	18,2	23,9
OGIF (OGIF, SNR, APEC, LOCAFLANDRE)	225	18,2 %	15,2	1,3	12,4	86,2
BATIGERE	190	95,3 %	10,0	34,7	35,8	29,5
TOIT ET JOIE	166	100,0 %	9,6	20,3	67,1	12,7
RLF	161	44,7 %	11,5	10,6	52,8	36,6
HSF	160	53,1 %	NR	NR	NR	NR
LOGEMENT FRANCILIEN/LOGEMENT FRANÇAIS	131	100,0 %	8,9	29,8	65,6	4,6
FRANCE HABITATION	126	97,6 %	8,7	53,2	30,2	16,7
DOMAXIS	121	89,3 %	11,5	25,8	28,3	45,8
Fondation LEBAUDY	110	73,6 %	12,4	9,1	0,0	90,9
LOGIREP	110	9,1 %	11,0	14,5	48,2	37,3
ANTIN résidences	104	98,1 %	9,3	26,0	63,5	10,6
Bailleurs avec moins de 100 logements attribués	572	81,3 %	9,7	43,0	26,0	31,0
Total général	12 705	77,0 %	9,7	36,3	40,5	23,2

Source : Enquête sur le parc de logements au 1er janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016. L'information « loyer » n'était pas disponible pour les bailleurs SIEMP et HSF.

Le taux d'effort des ménages bénéficiaires des logements attribués

Chaque bailleur était invité à détailler le taux d'effort dans leur nouveau logement des ménages qui ont obtenu les logements attribués.

Le taux d'effort considéré dans l'enquête était à calculer par les bailleurs selon la formule légale²⁷ : Taux d'effort = (loyer principal + loyer des annexes+ charges – APL ou AL) / (revenus mensuels du ménage).

L'information n'est cependant pas disponible pour 10,4 % des logements attribués, car cette information n'est pas forcément conservée par les bailleurs dans leur base de données.

En limitant l'analyse aux seuls logements pour lesquels l'information est disponible, il apparaît que les ménages qui ont obtenu un logement au cours de l'année 2015 ont en moyenne un taux d'effort égal à 25,7 % dans leur nouveau logement.

Ce taux d'effort moyen des ménages bénéficiaires des logements varie très peu selon le contingent de réservation, et demeure compris entre 25 % et 26 % dans les principaux contingents. Même constat en examinant les informations par bailleur, même si l'amplitude est légèrement plus importante : de 24 % à 27,5 %. L'éventuelle prédominance de logements conventionnés ou non conventionnés dans le patrimoine des différents bailleurs ne semblent pas affecter le taux d'effort final des ménages bénéficiaires des logements.

27 - Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.*RR1-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les logements attribués au cours de l'année 2015 par contingent de réservation, selon le taux d'effort dans leur nouveau logement des ménages bénéficiaires des logements attribués

Bailleurs	Nombre de logement attribués en 2016	Pourcentage de logement conventionnés	Tx d'effort moyen des nouveaux entrants	Répartition selon le taux d'effort (en %)		
				Taux d'effort < 25 %	Taux d'effort >= 25 % mais < 35 %	Taux d'effort > 35 %
État (fonctionnaires et agents publics)	458	96,9 %	26,0 %	46,8	46,6	6,6
État (prioritaires au sens de l'article L. 441-1)	2 029	99,2 %	25,3 %	54,1	39,1	6,8
Région Ile-de-France	126	84,9 %	26,2 %	45,8	45,8	8,4
Ville de Paris	4 097	69,7 %	26,0 %	45,1	48,4	6,6
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	107	68,2 %	24,0 %	65,3	34,7	0,0
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	2 300	70,2 %	25,9 %	45,9	48,6	5,5
Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	1 086	55,2 %	25,2 %	51,5	46,2	2,3
Autres réservataires	632	79,3 %	25,7 %	50,1	41,3	8,6
Non réservé (contingent propre des bailleurs)	1 870	84,2 %	25,6 %	50,5	43,1	6,4
Ensemble	12 705	77,0 %	25,7 %	48,5	45,4	6,1

Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016

Les logements attribués au cours de l'année 2015 par bailleur social, selon le taux d'effort dans leur nouveau logement des ménages bénéficiaires des logements attribués

Bailleurs	Nombre de logement attribués en 2016	Pourcentage de logement conventionnés	Tx d'effort moyen des nouveaux entrants	Répartition selon le taux d'effort (en %)		
				Taux d'effort < 25 %	Taux d'effort >= 25 % mais < 35 %	Taux d'effort > 35 %
PARIS HABITAT	4 810	85,3 %	25,2 %	52,4	44,2	3,5
RIVP	2 133	80,1 %	25,9 %	46,3	49,2	4,5
Immobilière 3F	958	72,2 %	26,6 %	42,9	43,4	13,7
ELOGIE	755	52,1 %	26,1 %	41,6	54,4	4,0
SNI	596	28,7 %	26,5 %	41,9	51,3	6,7
ICF HABITAT LA SABLIERE	539	90,2 %	25,1 %	60,5	21,7	11,8
SIEMP	375	88,8 %	NR	NR	NR	NR
EFIDIS	363	91,2 %	NR	NR	NR	NR
OGIF (OGIF, SNR, APEC, LOCAFLANDRE)	225	18,2 %	25,7 %	46,5	50,6	2,9
BATIGERE	190	95,3 %	27,0 %	45,8	28,4	25,8
TOIT ET JOIE	166	100,0 %	26,2 %	44,6	51,1	4,3
RLF	161	44,7 %	25,5 %	52,2	44,1	3,7
HSF	160	53,1 %	NR	NR	NR	NR
LOGEMENT FRANCIEN/LOGEMENT FRANÇAIS	131	100,0 %	NR	NR	NR	NR
FRANCE HABITATION	126	97,6 %	26,4 %	46,0	45,2	8,7
DOMAXIS	121	89,3 %	25,0 %	56,2	38,8	5,0
Fondation LEBAUDY	110	73,6 %	27,5 %	0,0	100,0	0,0
LOGIREP	110	9,1 %	25,5 %	51,8	44,5	3,6
ANTIN résidences	104	98,1 %	24,0 %	66,3	31,7	1,9
Bailleurs avec moins de 100 logements attribués	572	81,3 %	27,2 %	38,4	48,1	13,5
Total général	12 705	77,0 %	25,7 %	48,5	45,4	6,1

Source : Enquête sur le parc de logements au 1er janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015, Apur 2016. L'information « taux d'effort » n'était pas disponible partiellement ou intégralement pour les bailleurs SIEMP, EFIDIS, HSF et Logement francilien/Logements français.

**Les désignations sur les logements
du contingent de la Ville de Paris
et la mise en œuvre de la cotation
depuis le 1^{er} octobre 2014**

Les désignations sur les logements du contingent de la Ville de Paris et la mise en œuvre de la cotation depuis le 1^{er} octobre 2014

La mise en œuvre de la cotation

Depuis le 1^{er} octobre 2014, la Ville de Paris met en œuvre la « cotation » pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation²⁸. Très précisément, la commission de désignation de la Maire de Paris, ainsi que les commissions des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements rejointes progressivement par les autres commissions d'arrondissement, utilisent la « cotation » pour prioriser les demandes de logement compatibles²⁹ avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour relocation. Pour chaque logement qui est mis à leur disposition par un bailleur social, ces commissions de désignation de la Ville de Paris désignent 3 candidats, classés de 1 à 3, au bailleur du logement. Le bailleur procède ensuite à l'attribution des logements par l'intermédiaire de sa commission d'attribution, qui est souveraine en la matière. Elle n'est notamment pas tenue de respecter le classement proposé par le désignataire.

Il faut noter que les désignations de candidats ne se traduiront pas toutes en attributions (baux signés), d'une part parce que 3 candidats sont désignés pour un unique logement – il y a donc toujours deux demandeurs désignés qui ne sont pas retenus à la fin du processus, et d'autre part parce que les demandeurs désignés refuseront peut-être le logement proposé, ou encore parce qu'aucun des 3 candidats désignés ne sera finalement retenu par la commission d'attribution du bailleur lors de son examen des dossiers désignés.

Par ailleurs, la désignation n'est qu'une étape dans le processus d'attribution d'un logement. La procédure d'attribution prend souvent plusieurs mois, entre le moment où un logement géré par un bailleur social est libéré, et le moment où le bail du nouveau locataire est signé. À fin mars 2016, le résultat attribution d'une fraction non négligeable des désignations prononcées à cette date n'est pas encore connu.

Un bilan des désignations de la Ville de Paris depuis le 1^{er} octobre 2014 utilisant l'approche cotation est réalisé sur la base des données disponibles à fin mars 2016³⁰. Un bilan des résultats connus en matière d'attribution des désignations prononcés est également dressé ci-après.

Les désignations en application de l'approche cotation

Quand un logement disponible pour être attribué est transmis par un bailleur social aux services de la Ville de Paris pour que ceux-ci procèdent à une désignation de candidats, les services vont « orienter » la désignation, c'est-à-dire qu'ils vont décider quelle entité au sein de la Ville de Paris procédera à la désignation des candidats sur ce logement. La répartition des désignations annuelles répond aux obligations et engagements de la Ville (Accord collectif, relogements de droit, mutations à l'initiative des bailleurs). Ensuite, 50 % des désignations sont faites par le Maire de Paris et 50 % par les Maires d'arrondissement. L'administration parisienne veille au respect des quotas de logements disponibles à attribuer via les différents modes de désignation.

28 - La Cotation mise en œuvre par la Ville de Paris depuis le 1^{er} octobre 2014 est présentée en détail dans le rapport « Accès au logement social à Paris – Partie 1 – L'offre et la demande de logement social en 2014 ».

29 - Les commissions des différents arrondissements parisiens appliquent plus ou moins strictement l'approche cotation pour faire leur désignation. L'information cotation est toujours indiquée dans les dossiers de demandeurs examinés.

30 - Les données utilisées pour le bilan sont volontairement limitées à la période du 1^{er} octobre 2014 à fin mars 2016. En avril 2016, le mode de calcul de la cotation parisienne a été modifié. La valeur de la cotation de tous les demandeurs a été structurellement modifiée à partir de cette date, et ces nouvelles valeurs de cotations ne sont pas parfaitement comparables à celle de la période précédente.

Pour identifier les désignations faites selon l'approche cotation, seules les désignations correspondant aux orientations suivantes ont été retenues : *MP* (Maire de Paris), *MPR* (report par la Maire de Paris) et *MA* (Maire d'arrondissement). Toutes les désignations correspondant à une orientation mairie d'arrondissement sont considérées dans l'analyse, indépendamment de l'application plus ou moins stricte de l'approche cotation que peuvent avoir les différentes commissions de désignation des arrondissements.

Par ailleurs, si la grande majorité des logements à attribuer examinés par les commissions de désignations sont des logements familiaux classiques, certains logements présentant des caractéristiques particulières font l'objet d'un processus de désignation spécifique, et ne sont pas considérés dans la présente analyse.

Ainsi, certains logements sont des « Ateliers d'artistes » et en tant que tel, font l'objet d'un processus spécifique de désignation de candidat, tenant compte de la situation sociale du ménage mais aussi de la qualité de son travail artistique. Les désignations correspondantes ne sont pas considérées dans la présente analyse.

Par ailleurs, certains logements sont équipés d'une manière particulière pour accueillir des personnes ayant un handicap lourd. La cotation est utilisée pour désigner les candidats proposées au bailleur social, mais le processus de présélection des candidats est adapté pour que seuls des candidats présentant un handicap compatible avec les caractéristiques particulières du logement soient considérés. Même si la cotation est employée pour sélectionner les demandeurs (parmi les demandeurs compatibles avec le logement) à présenter à la commission d'attribution du bailleur, les désignations correspondantes ne sont pas retenues dans la présente analyse.

Enfin, les désignations d'agents de la Ville de Paris ne sont pas analysées voir plus dans le présent document : les demandeurs agents de la Ville font en effet l'objet d'une orientation particulière et sont sélectionnés sur la base d'une grille de cotation spécifique.

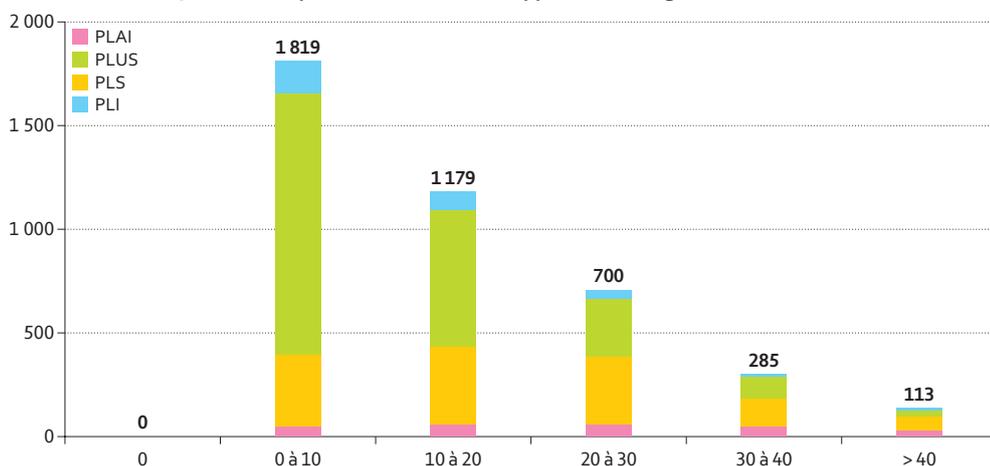
Les désignations depuis le 1^{er} octobre 2014

4 096 ménages désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation, à fin mars 2016

Sur la période du 1^{er} octobre 2014 à fin mars 2016, 4 096 ménages ont été désignés rang 1³¹ par les commissions de désignation de la Maire de Paris et des maires d'arrondissement³².

La répartition selon le niveau de la cotation des demandeurs désignés rang 1 par ces commissions est sensiblement différente de la répartition selon le niveau de la cotation des demandeurs pris dans leur

Répartition des demandeurs de logement désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation, selon leur cotation, et selon les plafonds de ressources applicables au logement à attribuer



Source : Ville de Paris, 2016 – traitement Apur

31 - Les commissions de désignation de la Ville de Paris retiennent 3 candidats qui seront désignés au bailleur social afin qu'il examine leur candidature lors de sa commission d'attribution. Ces candidats sont désignés au bailleur classés par ordre de priorité (rang 1 à 3). Seules les candidatures désignées rang 1 sont ici analysées.

32 - Un même demandeur peut avoir été désigné à plusieurs reprises au cours de la période. Par exemple, il est tout à fait possible qu'un demandeur ait pu être désigné en octobre 2014 sur un logement disponible, que son dossier soit alors passé en commission d'attribution du bailleur en décembre 2014 et que le logement lui ait été attribué à cette date. Cependant, il peut alors l'avoir refusé fin décembre 2014, et à défaut de gel de sa demande suite au refus, il est tout à fait possible qu'il soit de nouveau désigné en février 2015.

ensemble. La valeur moyenne de la cotation des demandeurs désignés rang 1 est égale à 14,46, soit presque le double de la valeur moyenne calculée sur l'ensemble du fichier des demandeurs (8,46).

Aucun ménage désigné en rang 1 n'a 0 point.

La cotation des demandeurs désignés en rang 1 varie selon le niveau du plafond de ressources applicables au logement à attribuer : les cotations sont d'autant plus élevées que les plafonds de ressources applicables sont faibles.

L'importance des logements soumis aux plafonds PLS dans le graphique ci-dessus et les tableaux ci-après (57,5 % du total des désignations) s'explique notamment par le fait que le parc de logements réservés à la Ville de Paris comporte un grand nombre de logements non conventionnés, et de ce fait non soumis aux plafonds habituels du logement social. La Ville de Paris s'oblige cependant à appliquer les plafonds de ressources PLS (sauf cas particulier) quand elle désigne des candidats sur ces logements. Par ailleurs, une fraction importante des logements les plus sociaux est orientée pour les besoins de la filière Accord collectif départemental (ACD) et ne relève donc pas de l'approche cotation.

Les niveaux de cotation des demandeurs désignés par la Ville de Paris en appliquant l'approche cotation : des désignations de ménages aux profils variés

La cotation moyenne des 4 096 ménages désignés rang 1 est présentée dans le tableau ci-dessous, selon le type et la catégorie de plafonds de ressources applicables au logement.

Cotation moyenne des 4 096 ménages désignés en rang 1, selon la typologie et selon la catégorie de plafonds de ressources applicables au logement à attribuer

Plafonds de ressources du logement à attribuer	Typologie du logement à attribuer	Nombre de désignations rang 1	Cotation moy. demandeurs désignés (points)	Distribution des demandeurs désignés selon leur cotation (en %)				
				0 à 10 points	10 à 20 points	20 à 30 points	30 à 40 points	> 40 points
PLAI et assimilés	F1	38	22,8	21,1	23,7	28,9	10,5	15,8
	F2	52	21,2	25,0	23,1	25,0	17,3	9,6
	F3	41	22,1	14,6	39,0	19,5	19,5	7,3
	F4	39	25,2	12,8	20,5	38,5	20,5	7,7
	F5 et plus	17	27,3	17,6	17,6	23,5	17,6	23,5
	Ensemble	187	23,1	18,7	25,7	27,3	17,1	11,2
PLUS et assimilés	F1	175	21,2	24,6	21,7	31,4	14,9	7,4
	F2	339	17,8	27,1	38,9	19,8	9,1	5,0
	F3	368	18,8	26,6	29,9	27,4	12,5	3,5
	F4	252	19,5	27,0	28,2	25,8	13,1	6,0
	F5 et plus	132	16,8	37,9	25,0	26,5	7,6	3,0
	Ensemble	1 266	18,8	27,7	30,3	25,5	11,5	4,9
PLS et assimilés	F1	451	15,5	43,0	22,6	23,1	8,2	3,1
	F2	922	12,0	50,2	34,5	10,8	3,8	0,7
	F3	525	10,9	57,7	27,2	10,5	3,8	0,8
	F4	320	10,2	64,1	24,4	7,5	2,8	1,3
	F5 et plus	137	6,7	79,6	15,3	4,4	0,7	0,0
	Ensemble	2 355	11,9	54,1	28,1	12,3	4,3	1,2
PLI et assimilés	F1	32	16,5	28,1	37,5	28,1	3,1	3,1
	F2	74	11,8	43,2	41,9	13,5	1,4	0,0
	F3	69	11,3	55,1	29,0	13,0	2,9	0,0
	F4	75	9,5	68,0	18,7	10,7	1,3	1,3
	F5 et plus	38	7,0	76,3	21,1	2,6	0,0	0,0
	Ensemble	288	11,0	55,2	29,5	12,8	1,7	0,7
Ensemble		4 096	14,5	44,4	28,8	17,1	7,0	2,8

Source : Ville de Paris, 2016 – traitement Apur

La cotation moyenne des demandeurs désignés dans les logements PLAI et assimilés est supérieure à 23. Celle des demandeurs désignés en PLUS est égale à 18,8, celles des demandeurs désignés en PLS est égale à 11,9, et celle des demandeurs désignés en PLI est égale à 11,0.

Ces moyennes masquent cependant une certaine dispersion des cotations pour chaque type (F1, F2, etc.) et chaque catégorie de logement (PLAI, PLUS, PLS, PLI et assimilés), liée notamment au niveau du loyer demandé qui peut varier au sein d'une même catégorie et d'une même typologie de logement.

Par ailleurs, toutes les désignations des commissions d'arrondissement sont ici considérées, or certains arrondissements n'appliquent pas strictement l'approche cotation pour leur désignation. En limitant l'exercice d'analyse aux seules désignations des commissions de désignation de la Maire de Paris et des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements qui utilisent l'approche cotation depuis son lancement, la cotation moyenne des demandeurs désignés dans les différentes catégories de logement est plus élevée : elle est ainsi de 25,8 dans les logements PLAI et assimilés, de 21,4 dans les logements PLUS et assimilés, de 13,4 dans les logements PLS et assimilés et de 12,4 dans les logements PLI et assimilés.

Cotation moyenne des 4 096 ménages désignés en rang 1, selon le nombre de personnes à reloger et selon les ressources mensuelles cumulées du ménage

Ressources mensuelles cumulées du ménage	Nombre de personnes à reloger	Nombre de désignations rang 1	Cotation moy. demandeurs désignés (points)	Distribution des demandeurs désignés selon leur cotation (en %)				
				0 à 10 points	10 à 20 points	20 à 30 points	30 à 40 points	> 40 points
1 000 € mensuel ou moins	1	143	23,8	20,3	21,7	26,6	20,3	11,2
	2	36	21,4	13,9	41,7	27,8	8,3	8,3
	3	15	23,9	0,0	46,7	26,7	13,3	13,3
	4	7	24,5	14,3	28,6	14,3	42,9	0,0
	5 et plus	3	22,4	0,0	33,3	33,3	33,3	0,0
	Ensemble	204	23,4	17,2	27,5	26,5	18,6	10,3
1 000 € à 2 000 €	1	538	17,3	37,4	22,7	25,7	10,0	4,3
	2	281	19,0	22,8	35,6	24,9	11,0	5,7
	3	98	22,3	16,3	30,6	27,6	19,4	6,1
	4	42	23,9	14,3	23,8	28,6	28,6	4,8
	5 et plus	14	31,1	0,0	14,3	21,4	50,0	14,3
	Ensemble	973	18,8	29,5	27,1	25,7	12,6	5,0
2 000 € à 3 000 €	1	266	11,7	57,1	21,8	14,7	5,3	1,1
	2	508	13,2	39,8	42,9	13,8	2,6	1,0
	3	219	17,8	24,7	37,9	26,0	9,6	1,8
	4	115	21,3	24,3	20,0	29,6	20,9	5,2
	5 et plus	85	24,1	11,8	31,8	32,9	10,6	12,9
	Ensemble	1 139	15,3	37,4	34,3	19,1	6,8	2,4
3 000 € à 4 000 €	1	30	11,3	53,3	30,0	16,7	0,0	0,0
	2	322	10,6	54,7	35,7	6,8	2,5	0,3
	3	277	11,9	50,9	31,0	15,5	1,4	1,1
	4	148	14,8	41,9	27,0	21,6	9,5	0,0
	5 et plus	112	19,0	23,2	33,0	30,4	8,9	4,5
	Ensemble	889	12,8	47,4	32,3	15,3	4,0	1,0
Plus de 4 000 € mensuel	1	5	9,1	80,0	0,0	0,0	20,0	0,0
	2	115	9,1	66,1	29,6	2,6	0,0	1,7
	3	200	8,1	73,5	18,5	6,0	2,0	0,0
	4	264	7,4	80,3	16,7	2,7	0,0	0,4
	5 et plus	253	7,7	75,5	19,0	4,0	0,8	0,8
	Ensemble	837	7,9	75,3	19,5	3,8	0,8	0,6
Ensemble		4 096	14,5	44,4	28,8	17,1	7,0	2,8

Source : Ville de Paris, 2016 – traitement Apur

Les demandeurs désignés par la Ville ont des niveaux de ressources variées : certains demandeurs désignés ont ainsi des niveaux de ressources particulièrement bas, alors que d'autres appartiennent à la classe moyenne.

Par ailleurs, des ménages de toute taille sont désignés : ils sont sélectionnés pour avoir une taille compatible avec les logements mis à disposition par les bailleurs.

Les chiffres du DALO à Paris

Les chiffres du DALO à Paris

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 social³³ et se trouver dans l'une des situations suivantes³⁴ :

- 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 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 20 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, dit délai « anormalement » long.

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

Par ailleurs, plusieurs articles de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « Alur ») adoptée en mars 2014 ont modifié les dispositions relatives au droit au logement opposable³⁵.

Ainsi, les personnes qui bénéficient d'une décision favorable au titre du DALO peuvent notamment se voir dorénavant proposer des logements sociaux en sous-location avec bail glissant. Concernant la définition du périmètre au sein duquel le relogement doit être situé, le préfet doit tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en plus des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif interdépartemental. Par ailleurs, la loi prévoit également que dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, les attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO s'imputent en priorité sur leurs droits de réservation. Enfin, lors-

33 - 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.

34 - 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.

35 - ALUR : art. 41 à 44 / CCH : L.441-2-3, II à IV ; L.441-2-3, VIII ; L.442-8-2 et L.442-8-3.

qu'un demandeur menacé d'expulsion est déclaré prioritaire au titre du DALO, la commission de médiation peut saisir le juge afin qu'il lui accorde des délais, afin d'éviter que le demandeur fasse l'objet d'une expulsion avant son relogement. La loi ALUR a modifié également certains aspects liés au DAHO (droit à l'hébergement opposable).

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 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 reprise possible d'ancienneté ;
- que le délai anormalement long d'attente du logement social fixé dans le département soit dépassé.

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 2015

Les ménages reconnus DALO par la commission de médiation de Paris

2015 est la huitième année de mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO). Depuis 2008, première année de mise en œuvre de la loi, la situation de 41 843 ménages vis-à-vis du logement a été reconnue prioritaire et urgent par la commission de médiation de Paris. Plus de 4 700 ménages ont vu leur demande être reconnue comme prioritaire et devant être satisfaite en urgence par la commission en 2015.

Au 27 septembre 2016, 49,9 % de ces ménages ont obtenu un logement à Paris ou dans un autre département francilien au titre du DALO.

Certains ménages reconnus prioritaires n'ont plus de demande de logement social active à la fin 2015. Il n'est pas possible de ce fait de déduire de ce tableau le nombre de ménages restant à reloger en 2016.

État des lieux du relogement des ménages ayant reçu une décision favorable (cohorte)

Année de la décision	Nombre de ménages ayant reçu une décision favorable	Nombre de ménages relogés à la suite d'une offre*	Pourcentage de ménages relogés à la suite d'une offre
2008	6 036	4 365	72,3 %
2009	6 015	3 531	58,7 %
2010	5 359	2 890	53,9 %
2011	4 598	2 547	55,4 %
2012	3 764	1 999	53,1 %
2013	6 009	2 665	44,4 %
2014	5 348	1 838	34,4 %
2015	4 715	1 033	21,9 %
Ensemble	41 844	20 868	49,9 %

Source : Les chiffres du DALO 2015 - Commission de médiation de Paris

*Données arrêtées au 17 septembre 2016. Les relogements ont été effectués sur la période 2008-2015.

Le relogement des ménages reconnus DALO par la Commission de médiation de Paris

Le relogement des ménages par la Commission de médiation de Paris

Année du relogement	Nombre de ménages relogés au cours de l'année	Part du contingent préfectoral, dans le total des relogements d'une année
2008	557	47,8%
2009	1 638	49,3%
2010	2 088	47,1%
2011	2 263	50,0%
2012	2 592	44,0%
2013	3 026	44,4%
2014	3 121	40,8%
2015	3 352	43,9%
Ensemble	18 637	45,2%

Source : Les chiffres du DALO 2015 - Commission de médiation de Paris.

Données arrêtées au 17 septembre 2016. La différence de total entre les deux tableaux (2 231 ménages relogés) correspond aux ménages reconnus DALO relogés au cours de l'année 2016.

Le nombre de relogements de ménages reconnus DALO par la Commission de médiation de Paris augmente chaque année depuis 2008 : en 2015, 3 352 baux ont été signés dans le parc social, à Paris ou dans un autre département francilien. Comme les années précédentes, le contingent préfectoral a été le plus sollicité. Il représente en moyenne 45 % des baux signés annuellement au bénéfice de ménages DALO. Les autres ménages relogés l'ont été sur d'autres contingents de réservation, notamment celui de la Ville de Paris (Mairie centrale et arrondissements) et des organismes collecteurs du 1 %.

L'accord collectif départemental

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.

Un premier accord collectif départemental a été signé en 2003 pour la période 2004-2008, prolongée jusqu'en octobre 2009. Un deuxième accord a été conclu pour la période d'octobre 2009 à octobre 2012. Le troisième accord, actuellement en vigueur, couvrait la période d'octobre 2012 à décembre 2015. Il a été prolongé pour l'année 2016 avec un objectif quadriennal au lieu de triennal. La préparation d'un nouvel accord a été engagée au cours de l'année 2016.

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. Une attention particulière est accordée dans ce cadre aux femmes en grande difficulté, plus particulièrement les femmes victimes de violence.
- Catégorie 2 : les ménages, occupants de bonne foi, 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 commun, des conventions ou procédures spécialisées.
 - ménages dont le logement a été déclaré interdit à l'habitation suite à un sinistre ;
 - ménages sinistrés ou évacués à titre définitif d'immeubles en péril.

La catégorie 2 tend à devenir marginale depuis quelques années.

Les chiffres clés

L'Accord collectif départemental 2012-2015 prévoyait un objectif triennal de 6 000 logements mis à disposition entre 2012 et 2015 ce qui représentait une moyenne de 2 000 mises à disposition par an.

Une fraction de ces mises à disposition devait être faite en prélevant des logements sur le contingent des associés collecteurs d'Action Logement : 250 logements devaient ainsi être 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. La procédure de mise à disposition de logements issus de ce contingent s'est cependant avérée complexe à mettre en place, et le nombre de mises à disposition effectives est faible comparativement à l'objectif initial.

En ne considérant que l'objectif qui concerne le contingent de l'État, de la Ville de Paris et le contingent propre des bailleurs, l'objectif triennal 2013-2015 était de 5 250 logements à mettre à disposition. L'Accord collectif départemental arrivant à échéance fin 2015, il a été prorogé d'une année supplémentaire par avenant début 2016. Le nouvel objectif fixé à aux différents partenaires pour la période quadriennale 2013-2016 s'élève à 7 000 logements mis à disposition.

Dans le détail, cela signifie ainsi un objectif quadriennal de 2 800 logements du contingent de l'Etat mis à disposition, de 2 800 logements du contingent de la Ville de Paris mis à disposition et de 1 400 logements du contingent propre des bailleurs sociaux à consacrer aux ménages défavorisés relevant de l'Accord collectif départemental.

Les logements mis à disposition se répartissent entre les deux catégories de demandeurs considérés dans l'accord collectif. Les bénéficiaires relevant de la catégorie 1 sont cependant très majoritaires.

Les mises à disposition de logement

Au cours de l'année 2015, 1 057 logements ont été mis à disposition par les bailleurs sociaux au titre de l'Accord collectif départemental (hors collecteurs Action-Logement), contre 1 240 logements en 2014 et 1 372 logements en 2013. L'objectif de 5 250 logements mis à disposition sur trois ans est finalement réalisé à hauteur de 70 % en fin de période triennale.

Mises à disposition de logement dans le cadre de l'Accord collectif départemental

Réservataires	État	Ville de Paris	Bailleurs	Ensemble
Mises à disposition en 2013	526	616	230	1 372
Mises à disposition en 2014	490	563	187	1 240
Mises à disposition en 2015	409	417	231	1 057
Mises à disposition en 2016 (au 30/09/2016)	268	314	174	756
Objectif triennal (2013-2015)	2 100	2 100	1 050	5 250
% de l'objectif triennal	68 %	76 %	62 %	70 %
Objectif quadriennal (2013-2016)	2 800	2 800	1 400	7 000
% de l'objectif quadriennal	60 %	68 %	59 %	63 %

Source : Ville de Paris, 2016

Cette faiblesse des mises dispositions est liée au niveau particulièrement bas du taux de rotation des logements sociaux de catégorie PLUS ou PLAI (il a baissé et s'est maintenu inférieur à 3 % sur l'ensemble de la période triennale), qui sont les catégories de logement permettant de reloger des demandeurs relevant de l'accord collectif départemental. Le prélèvement régulier de logements neufs en faveur de l'Accord collectif départemental essentiellement sur le contingent de la Ville de Paris, ne suffit pas à compenser cette baisse.

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'Accord collectif départemental.

Les ménages relogés en 2014 (hors collecteurs)

Au cours de l'année 2015, 1 002 ménages ont été relogés au titre de l'Accord collectif départemental (hors collecteurs Action-Logement). Ils se répartissent de la manière suivante :

- 390 sur le contingent de la Préfecture ;
- 432 sur le contingent de la Ville de Paris ;
- 180 sur le contingent propre des bailleurs sociaux.

Le nombre de relogements a diminué de 9,8% en 2015 par rapport à 2014 (1 111 relogements), sachant qu'il y avait déjà eu une baisse du même ordre (9,5%) entre 2013 (1 228 relogements) et 2014.

Relogements dans le cadre de l'Accord collectif départemental en 2015

Réservataires	État	Ville de Paris	Bailleurs	Ensemble
AC1	374	356	229	959
AC2	16	23	4	43
Total 2015	390	379	233	1002
<i>% de ménages doublement labellisés ACD et DALO</i>	<i>85,9%</i>	<i>60,6%</i>	<i>68,8%</i>	<i>72,4%</i>

Source : Ville de Paris, 2016

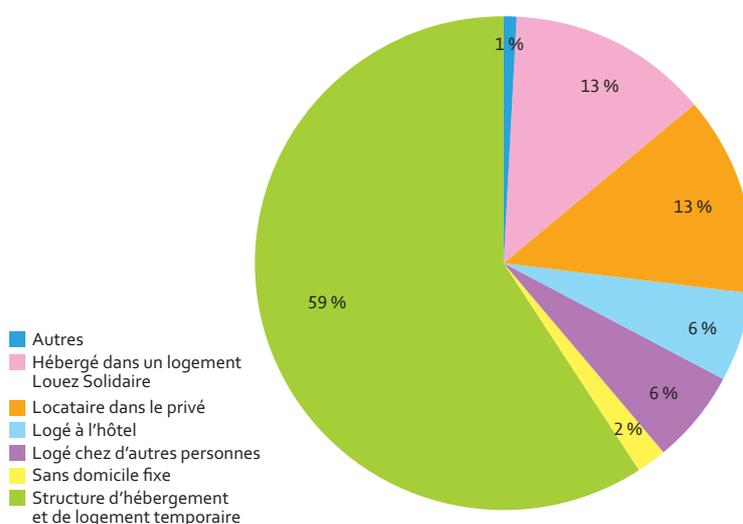
Près de 3 ménages relogés au titre de l'Accord collectif départemental sur 4 (72,4 %) sont doublement labellisés Accord collectif départemental et DALO. Ce pourcentage varie selon le contingent concerné.

Parmi ces 1 002 ménages relogés en 2015, 959 ménages relèvent de la catégorie 1 (les plus démunis) et seulement 43 ménages relèvent de la catégorie 2 (habitat indigne). Les relogements au titre de la catégorie 1 représentent près de 96 % de l'ensemble des relogements effectués en 2015 dans le cadre de l'Accord collectif départemental.

Les relogements dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental Catégorie 1

64 % des 959 ménages relogés en 2015 dans le cadre de l'Accord collectif départemental catégorie 1 vivaient précédemment dans une structure d'hébergement, un logement temporaire ou à l'hôtel et 13 % étaient hébergés dans un logement du dispositif « Louez Solidaire et sans risque ».

Répartition des ménages relogés au cours de l'année 2015 dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental Catégorie 1, selon leur statut d'occupation antérieur



Source : Ville de Paris, 2016

Les relogements dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental Catégorie 2

Le nombre de ménages relogés relevant de la catégorie 2 est particulièrement faible avec seulement 43 ménages relogés. Ce nombre ne cesse de diminuer depuis 2010. Cela s'explique essentiellement par les avancées des actions entreprises par la Ville et l'État pour la résorption de l'habitat insalubre.

Conclusion



Conclusion

Paris compte 221 917 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2015, qui représentent 19,1 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires considérés dans leur ensemble au 1^{er} janvier 2016 atteint les 265 000 unités. Mais le maintien à un niveau faible du taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 4,3 % au 1^{er} janvier 2015, 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 est devenu régional : 219 532 ménages, dont 128 536 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande de logement social en 2015 en Ile-de-France et ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation.

Les attributions de logement au cours de l'année 2015

Selon les résultats de l'enquête réalisée en 2016 par l'Apur auprès des bailleurs sociaux ayant du patrimoine à Paris, plus de 12 700 ménages ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2015 (12 705 ménages d'après l'enquête Apur 2016). Le nombre global d'attributions a légèrement progressé par rapport aux années précédentes (12 230 en 2014, 11 685 en 2013, 11 895 ménages en 2012). L'évolution varie cependant selon les bailleurs. Paris Habitat et la RIVP sont les propriétaires/gestionnaires de près des deux tiers (65,3 %) de l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien. Ils réalisent 54,6 % des attributions de logements à Paris en 2015.

Près du tiers des attributions de logement de l'année 2015 ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (32,2 %), 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 » (19,6 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des employeurs et organismes collecteurs du 1 % (18,1 %), de l'État réservataire pour les fonctionnaires (conventions spécifiques prévues dans le CCH) (8,5 %), d'autres réservataires (5,0 %) mais aussi sur le contingent propre des bailleurs sociaux (14,7 %).

L'enquête Apur 2016 a été modifiée par rapport à celles des années précédentes : chaque bailleur était notamment invité à préciser le niveau de loyer principal des logements de son parc et des logements attribués au cours de l'année 2015. L'analyse de ces nouvelles informations montre en particulier que plus du tiers des logements attribués au cours de l'année 2015 (36,1 %) ont été loués avec un loyer principal non nul mais inférieurs à 8 €/m² habitable, dont 5,2 % avec un loyer principal inférieur à 6 €/m² habitable. Or, à titre de comparaison, 55,8 % des logements constituant le parc de logements des bailleurs sociaux parisiens ont un loyer principal non nul inférieur à 8 €/m² habitable, dont 18,5 % avec un loyer principal inférieur à 5 €/m² habitable. Cette sous-représentation des logements à loyer faible parmi les logements attribués au cours d'une année ne signifie cependant pas que la fraction la moins chère du parc de logement ne « tourne » pas, et que seule la fraction la plus onéreuse tourne. En fait, dans la majorité des cas, le loyer d'un logement est modifié à la relocation, le plus souvent à la hausse. Cette hausse est d'autant plus importante que le bail précédent était ancien. Les logements les moins chers du parc existant, sont souvent ceux qui sont occupés depuis de nombreuses années et qui sont le plus susceptibles de voir leur loyer augmenter.

La cotation, l'outil mis en œuvre par la Ville de Paris pour désigner les futurs locataires du parc social depuis le 1^{er} octobre 2014

La Ville de Paris a mis en place le 1^{er} octobre 2014 un système de cotation de la demande de logement social : la cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de chaque ménage demandeur. Chaque demandeur de logement social francilien qui a indiqué Paris parmi

ses préférences de localisation se voit attribuer dans l'application informatique gérée par la Ville un nombre de points fonction de sa situation.

Depuis le 1^{er} octobre 2014, la Ville de Paris utilise la cotation, cette nouvelle information synthétique, dans une nouvelle approche pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. La commission de désignation de la Maire de Paris et les commissions des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements et progressivement les autres arrondissement parisiens utilisent l'approche cotation pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour être loués. 4 096 ménages ont été désignés rang 1 sur la période du 1^{er} octobre 2014 à fin mars 2016. La valeur moyenne de la cotation des candidats désignés est égale à 14,5, soit près du double de la valeur moyenne calculée sur l'ensemble du fichier des demandeurs. La cotation des ménages désignés varie selon la catégorie du logement proposé : les demandeurs désignés par le biais de la cotation sur des logements PLAI, PLUS ou assimilés ont une cotation moyenne supérieure à 20, ceux désignés sur des logements PLS, PLI ou assimilés ont une cotation moyenne égale à 11,5.

La mise en œuvre de la loi DALO à Paris

2015 est la huitième année de mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO). Depuis 2008, première année de mise en œuvre de la loi, la situation de 41 843 ménages vis-à-vis du logement a été reconnue prioritaire et urgent par la commission de médiation de Paris. Plus de 4 700 ménages ont vu leur demande être reconnue comme prioritaire et devant être satisfaite en urgence par la commission en 2015. Au 27 septembre 2016, 49,9 % de ces ménages avaient obtenu un logement à Paris ou dans un autre département francilien au titre du DALO. Le nombre de relogements de ménages DALO croît chaque année depuis 2008 : plus de 3 300 relogements de ménages DALO ont été réalisés en 2015.

L'accord collectif départemental (ACD)

L'Accord Collectif Départemental renouvelé a permis le relogement de 1 002 ménages au cours de l'année 2015 (1 117 en 2014, 1 288 en 2013, 1 071 en 2012) dont 95,0 % 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 moins de 5 % relèvent de la catégorie 2 (les ménages concernés par les problématiques d'habitat indigne). Une refonte de l'accord collectif départemental est engagée en 2016.

Annexes



Annexes

Questionnaire de l'enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2016 et les attributions au cours de l'année 2015

Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2016
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2015

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 16 mai 2016 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

**Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2016
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2015**

Nom de l'organisme :

Nombre de LOGEMENTS "SRU" familiaux (1)(2) gérés à Paris au 01/01/2016

Tableau 1/10

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1% Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
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	0	0	

Nombre de LOGEMENTS non "SRU" familiaux (1)(4) gérés à Paris au 01/01/2016

Tableau 2/10

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1% Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
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	0	0	

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

Synthèse

Catégorie de logements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1% Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Logements "SRU" (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Logements non "SRU" (5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Question spéciale 2016 : Nombre de LOGEMENTS "SRU" familiaux (1)(2) gérés à Paris au 01/01/2016, selon le loyer principal par m² habitable des logements

Loyer principal des logements "SRU" en € par m ² habitable (5)	Réservataire (3)								Ensemble	
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1% Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314.4, R. 314-16 ou R. 314-21	6-Autres réservataires		7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Loyer nul										0
<6€/m ²										0
6€/m ² <= X < 8€/m ²										0
8€/m ² <= X < 10€/m ²										0
10€/m ² <= X < 12€/m ²										0
12€/m ² <= X < 14€/m ²										0
14€/m ² <= X < 16€/m ²										0
>= 16€/m ²										0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Question spéciale 2016 : Nombre de LOGEMENTS non "SRU" familiaux (1)(4) gérés à Paris au 01/01/2016, selon le loyer principal par m² habitable des logements

Loyer principal des logements non "SRU" en € par m ² habitable (5)	Réservataire (3)								Ensemble	
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1% Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314.4, R. 314-16 ou R. 314-21	6-Autres réservataires		7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Loyer nul										0
<6€/m ²										0
6€/m ² <= X < 8€/m ²										0
8€/m ² <= X < 10€/m ²										0
10€/m ² <= X < 12€/m ²										0
12€/m ² <= X < 14€/m ²										0
14€/m ² <= X < 16€/m ²										0
>= 16€/m ²										0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Question spéciale 2016 : Convention d'utilité sociale (CUS)

Date de signature de la Convention d'utilité sociale (CUS) active : _____

Dans le cadre de la Convention d'utilité sociale (CUS) active, avez-vous procédé à une "remise en ordre des loyers" en ne dérogeant pas au 6e alinéa de l'article L.445-2 du CCH ?

Réponse : _____

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 l'inventaire des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- 3) Les catégories de réservataires considérées sont celles utilisées dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS). La catégorie "4-Collectivités territoriales..." est toutefois détaillée pour distinguer Paris et la Région Ile-de-France. Une liste détaillée des réservataires de vos logements est à fournir dans le tableau 10. Elle est utile pour apprécier si l'affectation des réservataires à chacune des catégories est homogène entre les différents bailleurs enquêtés.
- 4) Nombre de logements familiaux n'entrant pas dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- 5) Le loyer à considérer est uniquement le loyer principal du logement. Les éventuels loyers accessoires et les charges associées au logement ne sont pas à considérer ici. La surface à considérer pour le calcul par m² est la surface habitable du logement. Les logements vacants ou qui ne sont pas habituellement loués avec un contrat de location (notamment ceux des personnels du bailleur) et qui ont de ce fait un loyer nul, sont à dénombrer en "Loyer nul".

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 16 mai 2016 à l'Atelier parisien d'urbanisme.

par mail : apquetelingson@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 91

**Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2016
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2015**

Nom de l'organisme :

Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial "SRU" (1)(2) signés en 2015

Tableau 5/10

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
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	0	0	

Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial non "SRU" (1)(4) signés en 2015

Tableau 6/10

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
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	0	0	

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

Synthèse

Catégorie de logements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Logements "SRU" (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Logements non "SRU" (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Question spéciale 2016 : Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT "SRU" familial (1)(2) signés en 2016, selon le loyer principal par m² habitable des logements

Loyer principal des logements en € par m ² habitable (5)	Réservataire (3)							Ensemble		
	1.Etat fonctionnaires et agents publics	2.Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4.Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3.Employeur et organismes collecteurs du 1%.Logement	5.Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314.4, R. 314.16 ou R. 314.21		6.Autres réservataires	7.Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Loyer nul										0
<6€/m ²										0
6€/m ² <= X < 8€/m ²										0
8€/m ² <= X < 10€/m ²										0
10€/m ² <= X < 12€/m ²										0
12€/m ² <= X < 14€/m ²										0
14€/m ² <= X < 16€/m ²										0
>= 16€/m ²										0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Question spéciale 2016 : Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT non "SRU" familial (1)(4) signés en 2016, selon le loyer principal par m² habitable des logements

Loyer principal des logements en € par m ² habitable (5)	Réservataire (3)							Ensemble		
	1.Etat fonctionnaires et agents publics	2.Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4.Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3.Employeur et organismes collecteurs du 1%.Logement	5.Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314.4, R. 314.16 ou R. 314.21		6.Autres réservataires	7.Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Loyer nul										0
<6€/m ²										0
6€/m ² <= X < 8€/m ²										0
8€/m ² <= X < 10€/m ²										0
10€/m ² <= X < 12€/m ²										0
12€/m ² <= X < 14€/m ²										0
14€/m ² <= X < 16€/m ²										0
>= 16€/m ²										0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Question spéciale 2016 :Taux d'effort (6) dans leur nouveau logement familial (SRU et non SRU) des ménages ayant signé un engagement de location en 2016

Taux d'effort (6) dans leur nouveau logement des ménages qui ont signé un engagement de location en 2016	Réservataire (3)							Ensemble		
	1.Etat fonctionnaires et agents publics	2.Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4.Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3.Employeur et organismes collecteurs du 1%.Logement	5.Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314.4, R. 314.16 ou R. 314.21		6.Autres réservataires	7.Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
<20%										0
20% <= X < 25%										0
25% <= X < 30%										0
30% <= X < 35%										0
>= 35%										0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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 l'inventaire des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- 3) Les catégories de réservataires considérées sont celles utilisées dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS). La catégorie "4.Collectivités territoriales..." est toutefois détaillée pour distinguer Paris et la Région Ile-de-France. Une liste détaillée des réservataires de vos logements est à fournir dans le tableau 10. Elle est utile pour apprécier si l'affectation des réservataires à chacune des catégories est homogène entre les différents bailleurs enquêtés.
- 4) Nombre de logements familiaux n'entrant pas dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- 5) Le loyer à considérer est uniquement le loyer principal du logement. Les éventuels loyers accessoires et les charges associées au logement ne sont pas à considérer ici. La surface à considérer pour le calcul par m² est la surface habitable du logement. Les logements attribués à titre gratuit (notamment au bénéfice des personnels du bailleur) sont à dénombrer en "Loyer nul".
- 6) Le taux d'effort à considérer ici est à calculer selon la formule prévue dans l'Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R. 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation : (loyer principal + loyer des annexes + charges - APL/AL) / (revenu mensuel du ménage).

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 16 mai 2016 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

Les plafonds de ressources du logement social pour l'année 2015

Plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 (euros)

Catégorie de ménage (4)	PLAI (1)		PLUS 60% (7)		PLUS		PLUS 120% (7)		PLS (2)		PLI (3)	
	Revenu fiscal de référence de 2013 (*)	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu fiscal de référence de 2013	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2013	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2013	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2013	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2013	Revenu actuel mensuel estimé
Personne seule	12 722	1 188	13 876	1 296	23 127	2 160	27 752	2 593	30 065	2 809	41 629	3 889
2 personnes sans personne à charge jeunes ménages exclus	20 740	1 938	20 739	1 937	34 565	3 229	41 278	3 875	44 935	4 198	62 217	5 812
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage (6)	27 186	2 540	27 187	2 540	45 311	4 233	54 373	5 079	58 904	5 503	74 790	6 987
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charges	29 757	2 780	32 459	3 032	54 098	5 054	64 918	6 065	70 327	6 570	89 584	8 369
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charges	35 399	3 307	38 619	3 608	64 365	6 013	77 238	7 215	83 675	7 817	106 051	9 907
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charges	39 836	3 721	43 457	4 060	72 429	6 766	86 915	8 119	94 158	8 796	119 340	11 149
Par personne supplémentaire	4 438	415	4 842	452	8 070	754	9 684	905	10 491	980	13 298	1 242
	(**)	(***)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)

Notes

(*) Conformément à la réglementation, seul le revenu fiscal de référence est pris en compte lors d'une attribution (PLAI, PLA, PLUS, PLS, PLI) - soit pour l'année 2015, l'avis d'imposition établi en 2014 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2013

(1) Prêts locatifs aidés d'intégration, prêts locatifs aidés et prêts locatifs à usage social : arrêté du 30 décembre 2014

(2) Prêts locatifs sociaux : 130% du plafond PLUS

(3) Prêts locatifs intermédiaires : 180% des plafonds PLUS « Ile de France hors Paris et communes limitrophes » mentionnés à l'annexe de l'arrêté du 30 décembre 2014

(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) 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 2013, une approximation des revenus réels pour l'année 2014, à condition que les revenus soient restés stables et la catégorie de ménage inchangée.

(6) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

(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 30 décembre 2014 (NOR : ETL1428790A)

(***) Formule mathématique basée sur l'indice de consommation INSEE (base 100 en 1999)

L'accès au logement social à Paris

Partie 2 - Les attributions de logements sociaux en 2015

Paris compte 221 917 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2015, qui représentent 19,1 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires, considérés dans leur ensemble au 1^{er} janvier 2016, atteint les 265 000 unités. Mais le maintien à un niveau faible du taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 4,3 % au 1^{er} janvier 2015, 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 : 219 532 ménages, dont 128 536 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande de logement social en 2015 en Ile-de-France et ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation.

Plus de 12 700 ménages demandeurs de logement social ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2015, un nombre en légère progression par rapport à 2014. Près du tiers de ces attributions ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (32,2 %), et plus 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 » (19,6 %).

Enfin, depuis le 1^{er} octobre 2014, la Ville de Paris utilise la Cotation pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. La cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de chaque ménage demandeur. La cotation permet de prioriser les demandes compatibles avec les logements mise à disposition et ainsi de faciliter la désignation par la Ville de Paris des candidats locataires sur les logements de son contingent mis à disposition par les bailleurs. Les caractéristiques de 4 096 ménages désignés rang 1 sur la période du 1^{er} octobre 2014 à fin mars 2016 en appliquant l'approche cotation sont analysées dans le présent rapport.

Le présent document constitue la seconde partie de l'analyse annuelle sur l'accès au logement social à Paris en 2015.

Le document « L'accès au logement social à Paris, partie 1 – L'offre et la demande de logement social en 2015 » est paru en octobre 2016.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (la DRIEA, l'Insee), la Métropole du Grand Paris, Paris Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, La Caisse des dépôts, Eau de Paris, l'Épaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIPPEREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom, le territoire Est Ensemble (T8), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3).

