



apur

ATELIER PARISIEN
D'URBANISME

L'accès au logement social à Paris

Partie 2 – Les attributions de logements sociaux à Paris en 2014



MAIRIE DE PARIS

NOVEMBRE 2015

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.



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

Sous la direction de: Audry Jean-Marie

Cartographie et traitement des fichiers: Christine Delahaye, Gustavo Vela

Photos et illustrations: Apur sauf mention contraire

Maquette: Apur

www.apur.org

2015V2.5.1.1

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	19
Les conditions d'accès aux logements.....	20
12 200 ménages demandeurs de logement social ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2014.....	21
Rotation et mobilité en 2014 dans les logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux.....	23
Les attributions de logements familiaux par catégorie et par bailleur.....	25
Les attributions de logements familiaux par arrondissement.....	27
Les attributions de logements familiaux par contingent de réservation.....	29
Les attributions de logements familiaux par arrondissement et contingent de réservation.....	32
Contingent de réservation et arrondissement des logements attribués	32
Taux de logements attribués par contingent de réservation et arrondissement.....	33
Les plafonds de ressources applicables aux logements attribués et les ressources des ménages bénéficiaires	33
Les attributions de logements du contingent de la Ville de Paris et la mise en œuvre de la cotation depuis le 1^{er} octobre 2014	39
La mise en œuvre de la cotation : un premier bilan en 2016.....	41
Les désignations de la Ville de Paris en application de l'approche cotation depuis le 1 ^{er} octobre 2014	41
La loi DALO	45
La loi DALO et la commission de médiation du droit au logement opposable.....	47
La mise en œuvre du droit au logement opposable en 2014.....	48
L'accord collectif départemental	51
Principales règles de l'Accord Collectif Départemental de Paris	53
Les chiffres clés.....	53
Les mises à disposition de logement (hors collecteurs).....	54
Les ménages relogés en 2014 (hors collecteurs).....	54
Conclusion	57
Annexes	61

Préambule

Le rapport annuel sur l'accès au logement social en 2014 est exceptionnellement présenté en 2015 sous la forme de deux documents séparés, partie 1 et partie 2.

L'année 2014 est en effet particulière parce c'est l'année du lancement de la Cotation parisienne, cette nouvelle information synthétique que la Ville de Paris a décidé d'utiliser depuis le 1^{er} octobre pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. La présentation de la cotation et de la demande selon cette nouvelle approche impose d'étoffer le travail habituel, et il est apparu plus pertinent de scinder le document habituel en deux parties, pour en faciliter la lecture.

La partie 1 du rapport annuel sur l'accès au logement social à Paris en 2014 a été publiée en novembre 2015 : elle est consacrée à l'analyse du parc de logements sociaux au 1^{er} janvier 2015, à son évolution au cours des années récentes et à l'analyse des demandes de logements qui étaient actives au 31 décembre 2014.

Le présent document constitue la partie 2 du rapport annuel sur l'accès au logement social à Paris en 2014 : il est consacré à l'analyse des désignations et des attributions de logements au cours de l'année 2014, il donne un premier aperçu des désignations réalisées par la Ville de Paris en utilisant la cotation, et dresse un bilan annuel de l'application du DALO et de l'accord collectif départemental à Paris. Il comporte également un examen particulier des attributions de logement aux demandeurs ayant « violences familiales » parmi les motifs de leur demande.

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 recours à 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 de l'année d'enquête et quantifier les attributions réalisées au cours de l'année écoulée. L'enquête 2015 porte donc sur le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015 et sur les attributions de logements (baux signés) réalisés au cours de l'année 2014.

Tous les bailleurs gérant plus de 50 logements sociaux familiaux selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2014 ont été enquêtés. Les bailleurs apparaissant dans RPLS 2014 gérant moins de 50 logements familiaux représentent seulement 228 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.

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 est en droit de désigner des candidats au bailleur social quand le logement est libre d'occupation. Les attributions de logements réalisées au cours de l'année 2014 étaient également à détailler selon les plafonds de ressources applicables aux logements attribués, mais aussi selon le niveau des ressources des ménages bénéficiaires exprimé vis-à-vis des plafonds de ressources légaux. Le rapprochement de ces deux derniers tableaux permet d'apprécier l'adéquation entre la catégorie de logement attribué et la situation des ménages bénéficiaires en termes de ressources.

Le questionnaire de l'enquête 2015 est similaire à celui utilisé l'année précédente. Il 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, ÉLOGIE, 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'Action Logement⁴.

La Ville de Paris

• Lorsque la Ville de Paris accorde sa garantie d'emprunt, elle dispose en contrepartie de 20 % des réservations du programme de logements réalisés⁵. **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 l'ensemble 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'attribution⁶ 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 suite⁸.

- **La Région Ile-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** qui 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'Ile-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 de 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'Ile-de-France (procédure définie par la circulaire de la fonction publique FP/4-00909 du 4 février 2000).

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

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).

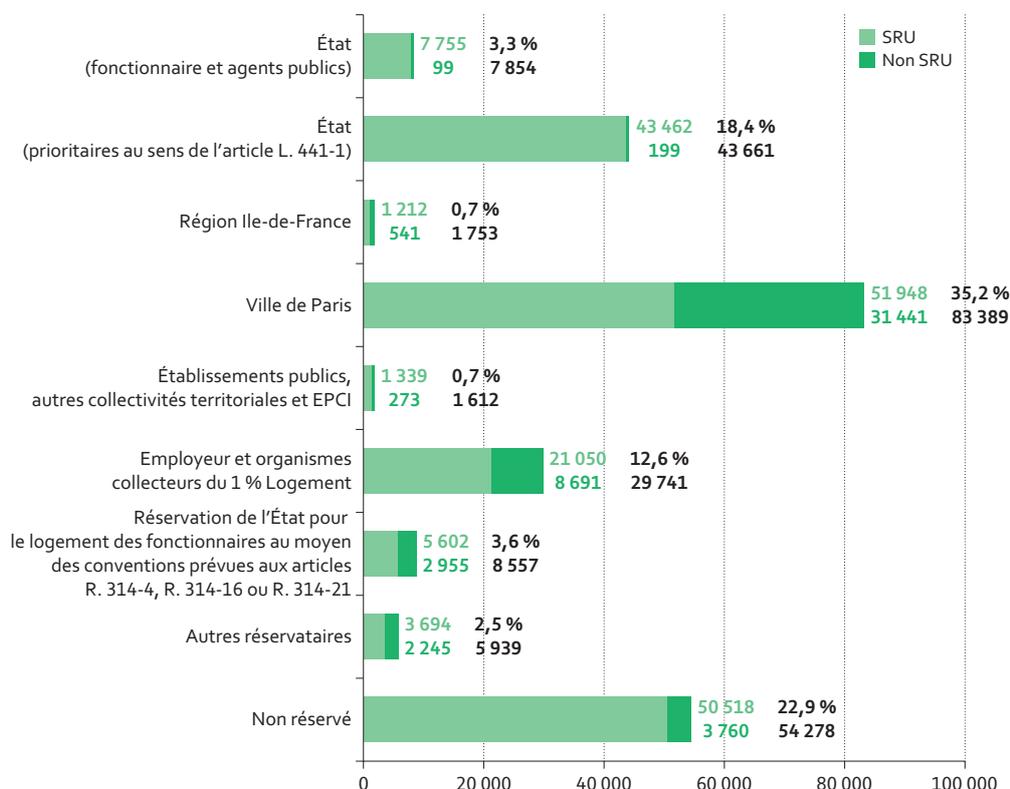
7 - La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement allégée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour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

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 2015, la Ville de Paris est le premier réservataire sur le territoire parisien avec 35,2 % des logements gérés par les bailleurs sociaux. L'État est le deuxième réservataire (25,4 %), en cumulant ses réservations dédiées aux demandeurs prioritaires (18,4 %), ses réservations dédiées aux fonctionnaires et agents publics (3,3 %), et les réservations directes de certains ministères et organismes publics (3,6 %) ⁹. Les bailleurs eux-mêmes (essentiellement Paris Habitat à 82,1 %) sont le troisième réservataire avec 22,9 % des réservations. Les employeurs et collecteurs du 1 % regroupent 12,6 % des réservations et les Autres réservataires 2,5 %. 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 2014, par organisme réservataire et catégorie de logement



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

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

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 et par réservataire



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

De par la loi, l'État a droit à 30 % des réservations lors du conventionnement d'un ensemble de logements : 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 « 5-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 37,6 % des logements de son parc et RLF¹⁰ avec 82,0 % de ses logements.

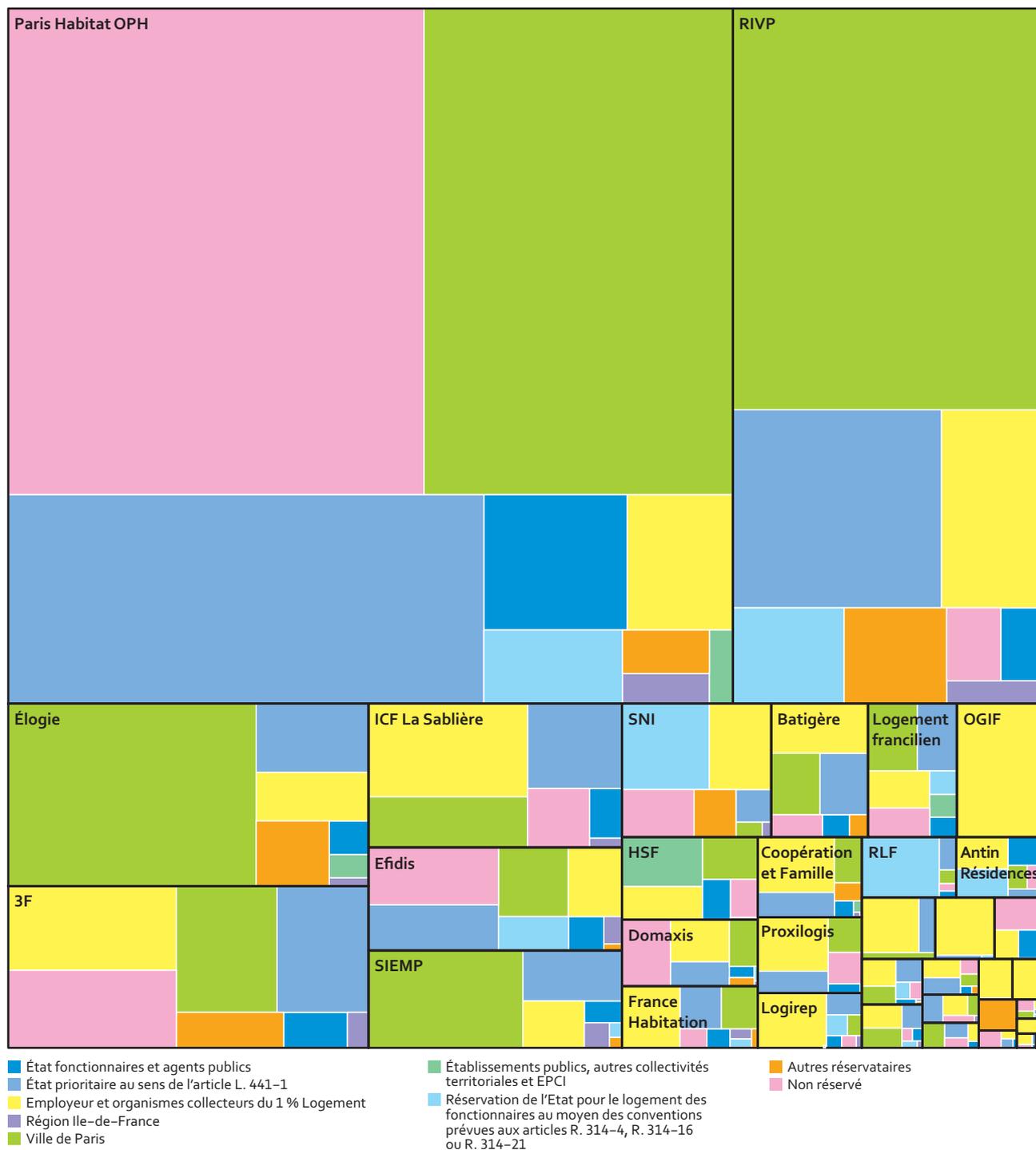
La Ville de Paris dispose en proportion de nombreuses réservations dans le parc de Paris Habitat (29,8 % du total des logements de Paris Habitat) et surtout dans le parc des bailleurs « sociétés d'économie mixte » dont elle est actionnaire majoritaire (RIVP, ELOGIE, SIEMP) avec toujours plus de 50 % des droits de réservation.

Avec près de 160 000 logements, Paris Habitat et la RIVP sont les propriétaires/gestionnaires de près des deux tiers (65,1 %) de l'ensemble des logements gérés (conventionnés et non conventionnés) par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2015.

Les collecteurs du 1 % et les entreprises (qui sont classées en « Autres ») ont en réservation une bonne partie des logements gérés par les principales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) présentes sur le territoire parisien (quasi systématiquement plus de 40 % des droits de réservation).

Enfin, certains bailleurs se distinguent avec un contingent propre important : Paris Habitat, Immobilière 3F, ICF HABITAT-LA SABLIERE, EFIDIS, SNI Ile-de-France DOMAXIS, etc.

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

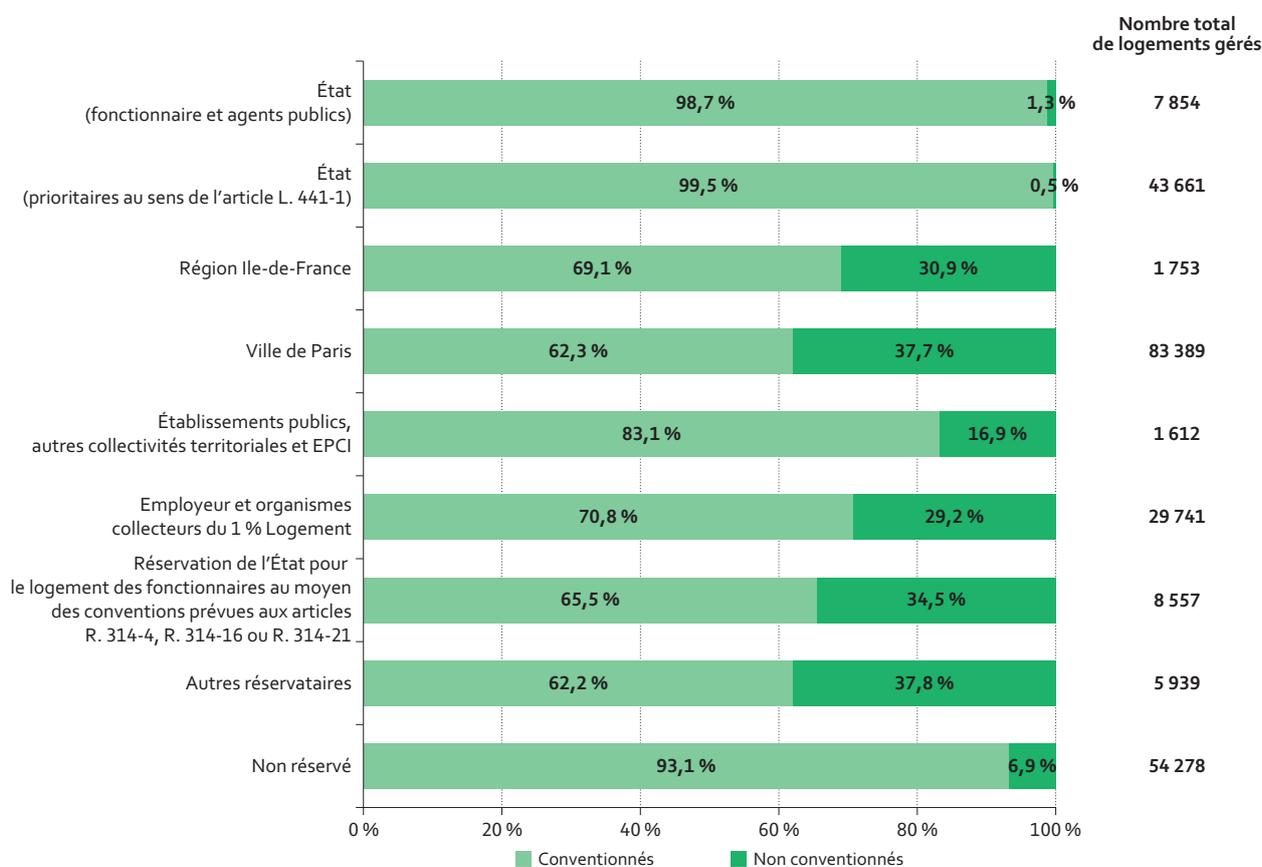


Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014, Apur 2015

Les réservations dans le parc de logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux : Conventonnement et plafonds de ressources applicables aux logements

Plus d'un logement sur 5 gérés par les bailleurs sociaux à Paris est un logement non conventionné. Ces logements ne sont pas de ce fait dans la grande majorité des cas comptabilisés comme logement social au titre de la loi SRU¹¹ modifiée, 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.

Répartition des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, par organisme réservataire et catégorie de financement



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

La Ville de Paris est réservataire de 62,6 % des logements non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien¹². Les collecteurs du 1 % détiennent des droits de réservation sur 17,3 % 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 5,9 %. Les bailleurs sociaux sur leur contingent propre et les autres réservataires disposent respectivement 7,5 % et 4,5 % de ces logements.

11 - ...dans la majorité des cas.
12 - Les logements non conventionnés représentent 40,0 % des logements réservés à la Ville de Paris. Ce pourcentage devrait diminuer dans l'avenir, en lien avec le conventionnement progressif d'une partie des logements.

Les différents réservataires des logements situés à Paris gérés par les bailleurs sociaux ont des parcs de logements réservés assez différents, pour ce qui est des plafonds de ressources applicables lors d'une attribution de logement.

Les logements soumis à des plafonds inférieurs aux plafonds PLAI représentent moins de 2,4 % de l'ensemble des logements. La proportion de logements soumis légalement à des plafonds supérieurs aux plafonds PLS ou sans plafonds est supérieure à 22,1 %. Une fraction importante de ces logements sans plafonds est cependant soumise de facto aux plafonds PLS lors de leurs attributions.

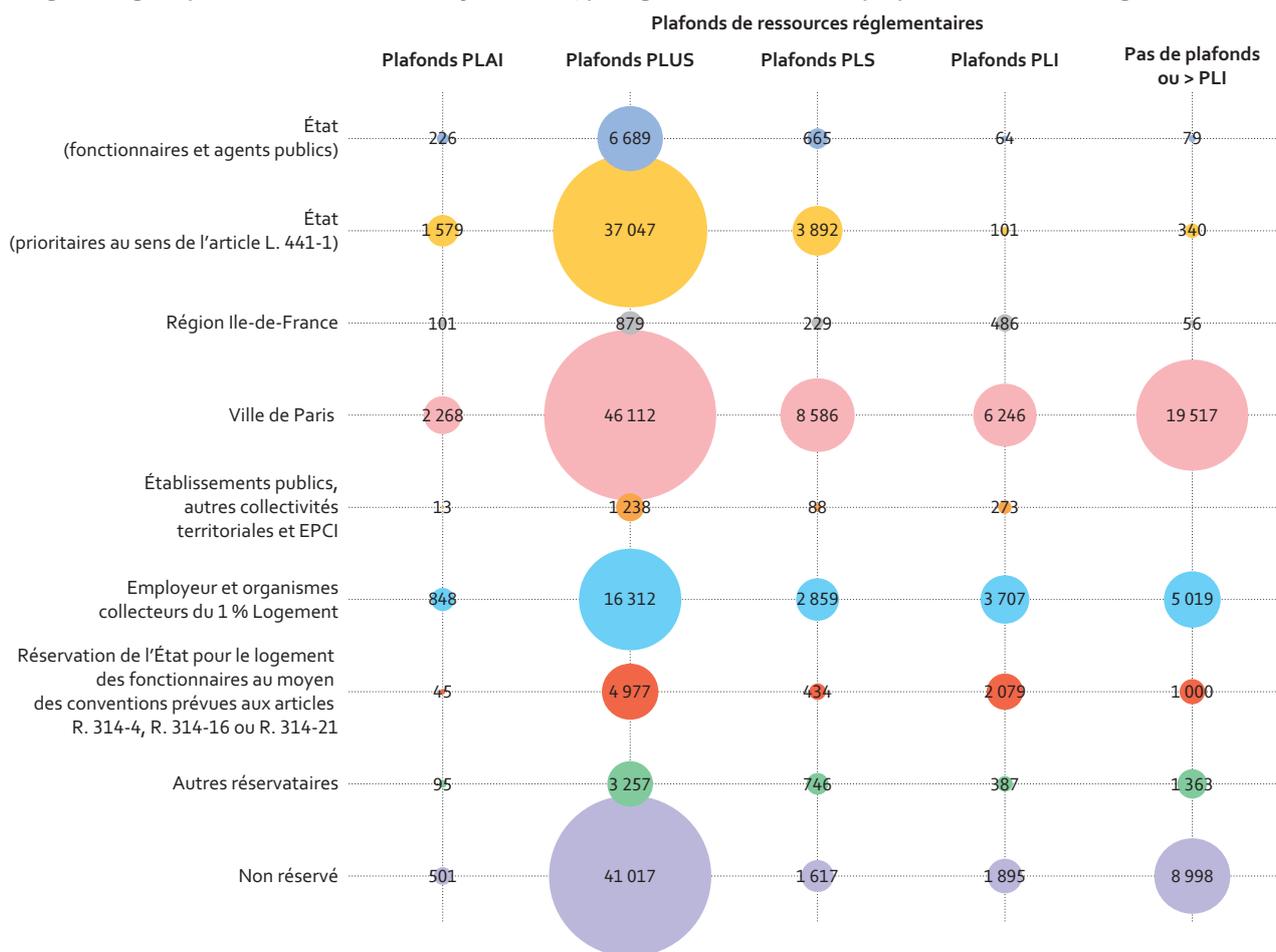
La Ville de Paris est en effet réservataire d'un grand nombre de logements soumis légalement à des plafonds supérieurs aux plafonds PLS ou sans contrainte de plafonds (31,1 % des logements de son contingent de réservation) et elle a obtenu de la majorité des bailleurs gestionnaires que ces logements soient toutefois soumis lors de leur attribution aux plafonds PLS¹³.

Les employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement, l'État pour ses réservations pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21, les Autres réservataires et la Région Ile-de-France ont également un pourcentage important de logements soumis à des plafonds supérieurs aux plafonds PLS voire sans plafonds (dans l'ordre, 30,4 %, 36,1 %, 29,9 % et 31,0 %).

Les attributions qui sont faites par les bailleurs dans ces différentes catégories de logements sont détaillées plus loin dans la présente étude.

13 - Ces logements ne sont pas cependant devenus de réels logements PLS. Ils demeurent des logements non conventionnés et de ce fait ne sont soumis ni aux enquêtes sociales triennales (OPS), ni au mécanisme du supplément de loyer de solidarité (SLS). Ils ne sont pas non plus comptabilisés comme logement social au titre de la loi SRU. Dans l'enquête 2015, avec l'objectif d'homogénéiser les réponses fournies par les différents bailleurs enquêtés, il a été explicitement demandé aux bailleurs de décrire leur parc de logement en fonction du plafond réglementaire applicable, et de ne pas assimiler les logements sans plafond réglementaire à des logements soumis aux plafonds PLS (même si ceux-ci ont fait l'objet de délibérations spécifiques pour leur appliquer les plafonds PLS). Les enquêtes des années précédentes n'intégraient pas cette consigne.

Les logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, par organisme réservataire et par plafonds de ressource réglementaires



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

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 l'attribution du logement. Le délai conventionnel est dans la majorité des cas de 3 mois¹⁴. Ce délai ne signifie pas que le réservataire dispose de 3 mois pour désigner des candidats mais que si au bout de trois mois, le logement n'est pas attribué à un candidat, le bailleur peut reprendre le logement pour un tour de location. Le bailleur est alors libre de proposer une mutation 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.

La désignation des candidats

Depuis le décret du 28 novembre 2007 relatif notamment à l'attribution des logements locatifs sociaux, les modalités de désignation des candidats ont évolué : les commissions des bailleurs qui attribuent les logements aux candidats désignés par les réservataires doivent dorénavant examiner trois demandes au lieu d'une pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou en cas de désignation par le Préfet d'un ménage dont le 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'organisme réservataire doit donc proposer trois candidats au bailleur social, depuis ce décret, pour chaque logement social qui est mis à sa disposition.

L'attribution des logements

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

La composition des commissions d'attribution des bailleurs 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.

Les commissions des bailleurs doivent vérifier, pour chaque attribution, que les conditions réglementaires et que 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 2014 (RPLS), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2013 (loyer principal uniquement) concernant des logements situés à Paris, est de 9,44 € par m² de surface habitable, toutes catégories de logements confondues (logements conventionnés et non conventionnés).

14 - L'article 86 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ramène ce délai à 1 mois à compter de la date d'application de la loi, dans la majorité des conventions existantes, et dans les nouvelles conventions signées.

Les conditions d'accès aux logements

L'accès aux logements PLAI, 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 2014 à 34 403 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2)¹⁶.

L'attribution des logements PLAI¹⁷ 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 2014 (dernières données disponibles), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2013 (loyer principal uniquement) est de 7,42 € par m² de surface habitable pour des logements PLAI et assimilés situés à Paris et de 7,69 € 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 2014 à 44 724 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 2014 (dernières données disponibles), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2013 (loyer principal uniquement) est de 10,95 € 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 2014, le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLI pour un ménage de deux personnes s'établit à 61 925 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

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, dans un souci de transparence et pour mieux répondre à la demande, 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 2014 (dernières données disponibles), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2013 (loyer principal uniquement), est de 12,65 € par m² de surface habitable pour des logements PLI, à loyer libre et assimilés situés à Paris.

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 2014 sont présentés en annexe. Ce sont ceux qui étaient valables au cours de l'année 2014.

17 - Construits avec l'aide directe de l'État, les PLAI ouvrent également droit à l'APL.

**12 200 ménages
demandeurs de logement social
ont obtenu un logement à Paris
au cours de l'année 2014**

12 200 ménages demandeurs de logement social ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2014

Les bailleurs sociaux qui ont répondu à l'enquête 2015 de l'APUR, ont déclaré avoir réalisé **11 729 attributions de logement au cours de l'année 2014**, dont 11 701 attributions pour les seuls bailleurs qui avaient déjà répondu à l'enquête de 2013. Rapporté aux déclarations faites en 2014 concernant l'année 2013, ce nombre est en hausse (+ 4,7 %) : ces bailleurs avaient en effet déclaré 11 180 attributions en 2013. Ces bailleurs représentaient 95,7 % du nombre estimé total d'attributions (baux signés) réalisées à Paris au cours de l'année 2013 (11 685 attributions). En considérant que cette part est maintenue en 2014, **le nombre total d'attributions (baux signés) réalisées à Paris au cours de l'année 2014 est estimé à 12 230 attributions**, en hausse par rapport à 2013.

Les résultats présentés ci-après ne sont cependant pas redressés pour être calés sur cette estimation, et les calculs sont faits sur la base des effectifs déclarés dans les questionnaires de l'enquête 2015, soit 11 729 attributions au total.

Rotation et mobilité en 2014 dans les logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux

5,0 %, le nombre d'attributions rapporté au nombre de logements gérés

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

Selon les résultats de l'enquête 2015 sur le parc et les attributions de logements, il apparaît qu'en moyenne **5,0 % des logements familiaux gérés à Paris au 1^{er} janvier 2015 par les bailleurs sociaux parisiens ont eu un premier ou un nouvel occupant en 2014**¹⁸. Ce taux est de 4,8 % dans les seuls logements conventionnés (PLAI, PLUS, PLS) et de 5,4 % dans les logements non conventionnés (PLI, LLI, etc.).

Le taux de rotation des logements du parc social parisien s'est stabilisé et légèrement redressé au cours de l'année 2014

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 a diminué de manière continue : il est passé de 5,4 % en 2010 à 5,1 % en 2011, puis 5,0 % en 2012 et 4,8 % en 2013. Il se stabilise en 2014, en remontant à 5,0 %.

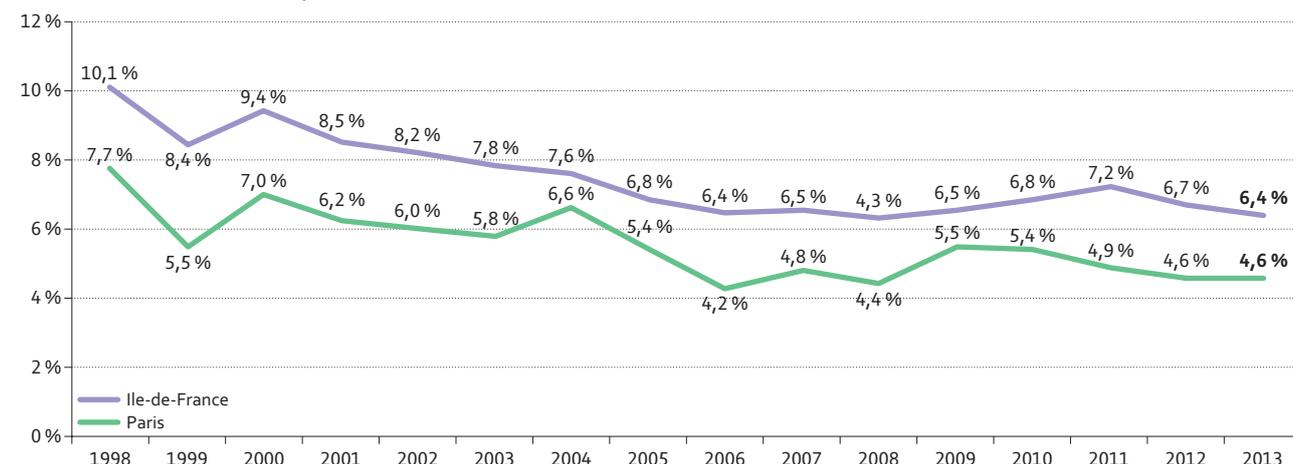
Sur les seuls logements conventionnés SRU, le taux passe de 5,3 % en 2010 à 4,9 % en 2011 puis 4,8 % en 2012 et 4,6 % en 2013. Il se stabilise et remonte à 4,8 % en 2014. Enfin, pour les logements non conventionnés SRU, le taux est passé de 5,9 % en 2010 à 5,7 % en 2011, puis 5,4 % en 2012 et 5,5 % en 2013. Il se stabilise en 2014 à 5,4 %.

18 - Rapport du nombre de baux signés au cours de l'année 2014 sur le nombre de logements gérés au 1^{er} janvier 2015.

Pour disposer d'un historique 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 %. 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 est stable à 4,6 % en 2013.

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

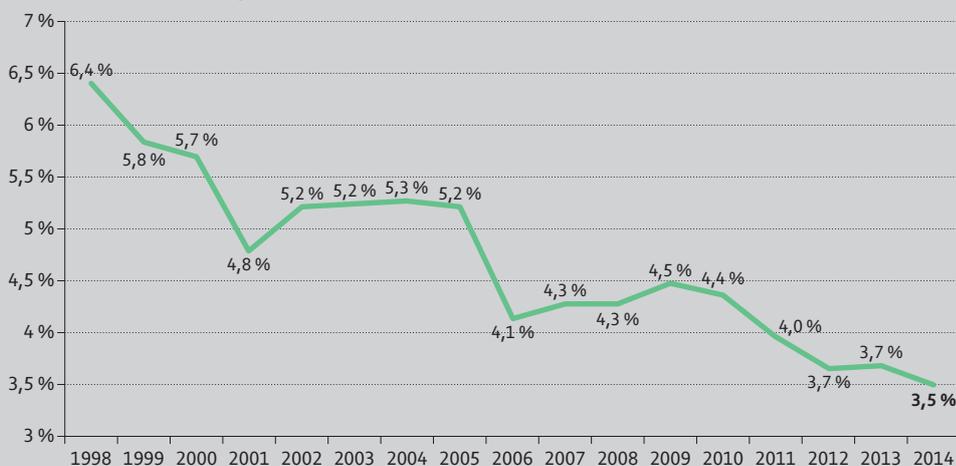


Sources : EPLS 1998-2010, RPLS 2011-2013, traitement Apur

La mobilité locative des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris de 1998 à 2014

La Ville de Paris exerce un droit de réservation sur 95 820 logements au 1^{er} janvier 2014 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 3,5 % en 2014.²¹

Taux de rotation²² des logements réservés à la Ville de Paris



Source : Ville de Paris, 2015

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 - La valeur du taux de rotation en 2012 des logements réservés à la Ville de Paris apparaissant dans le précédent rapport (2,88 %) était erronée. La bonne valeur pour 2012 est 3,7 %.

22 - Le taux de rotation ici calculé est le ratio du nombre de logements libérés au cours de l'année 2014 parmi les logements réservés au 01/01/2014.

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

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

Les attributions de logements familiaux par catégorie et par bailleur

9 031 logements conventionnés SRU et 2 698 logements non conventionnés SRU

Les 11 729 logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2014 se répartissent en 9 031 logements conventionnés SRU (77,0 % contre 75,0 % en 2013) et 2 698 logements non conventionnés SRU (23,0 % contre 25,0 % en 2013). La répartition entre logements SRU et non SRU est légèrement différente de ce qu'elle était en 2013 : la part des logements SRU attribués est plus importante en 2014 qu'en 2013.

Paris Habitat et la RIVP ont réalisé 59,4 % des attributions de logements à Paris en 2014

La répartition des logements attribués par les différents bailleurs parisiens est relativement conforme à celle de l'ensemble du parc social à Paris : Paris Habitat et la RIVP ont attribué 6 970 logements au cours de l'année 2014, soit 59,4 % de l'ensemble des attributions de logement réalisées au cours de l'année 2014 à Paris par les bailleurs ayant répondu à l'enquête Apur 2015.

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
PARIS HABITAT OPH	3 776	757	4 533
RIVP	1 838	599	2 437
ELOGIE	535	284	819
Immobilière 3F	543	152	695
ICF LA SABLIERE	446	59	505
SNI	122	280	402
SIEMP	333	42	375
EFIDIS	259	26	285
BATIGERE	250	21	271
OGIF et SNR	32	149	181
HSF	85	75	160
Logement Francilien et Logement Français	132	0	132
Résidence Le logement des fonctionnaires	26	89	115
LOGIREP	71	37	108
DOMAXIS	83	19	102
Bailleurs avec moins de 100 logements attribués	500	109	609
Total général	9 031	2 698	11 729

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

À titre de comparaison, ces deux bailleurs concentrent 67 % des logements constituant le parc social parisien.

Leur part dans le total des attributions effectuées au cours de l'année 2014 est moindre que celle observée en 2013 (elle était de 62,7 % à périmètre constant) en raison d'un nombre moins élevé d'attributions réalisées par Paris Habitat en 2014 par rapport à 2013, alors que celui de la RIVP augmente.

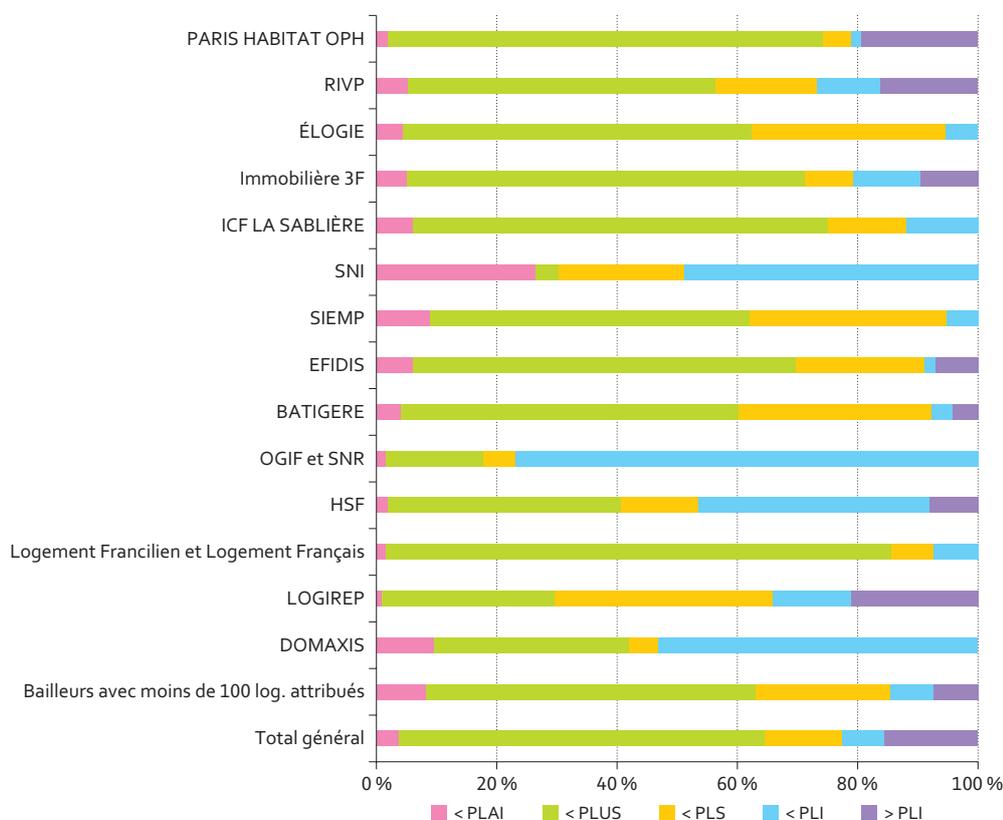
Les plafonds de ressources applicables aux logements attribués : 60 % des logements sont soumis aux plafonds PLUS

Chaque bailleur était invité à préciser les plafonds de ressources applicables aux logements attribués au cours de l'année 2014, que ces logements soient conventionnés ou non conventionnés.

La proportion de logements soumis légalement à des plafonds de loyers supérieurs aux plafonds PLS, ou sans plafonds est supérieure à 22,6 %²³. Cependant, une bonne partie de ces logements sont en pratique soumis aux plafonds PLS. Les logements légalement soumis à des plafonds de loyers inférieurs aux plafonds PLAI représentent moins de 4 % des logements.

La répartition des logements attribués selon les plafonds de ressources applicables varie sensiblement selon les bailleurs. C'est une traduction de la structure et de l'ancienneté du parc de logements de chaque bailleur et de ses liens plus ou moins prononcés avec certaines catégories de réservataires.

Les logements attribués au cours de l'année 2014 par les bailleurs sociaux, par plafonds de ressources applicables



Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014, Apur 2015
L'information n'était pas disponible pour RLF et pour un bailleur ayant moins de 100 logements attribués.

23 - Ce pourcentage est sensiblement plus grand que celui apparaissant dans le rapport précédent (14,0 %). La différence est cependant uniquement liée au fait que la consigne de déclaration a été modifiée. On se reportera à la note (12) pour une explication détaillée.

Les attributions de logements familiaux par arrondissement

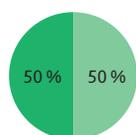
Les arrondissements 11^e à 20^e concentrent plus de 90 % des attributions

Selon les résultats de l'enquête, les 11 729 attributions 2014 (baux signés) sont principalement concentrées dans les arrondissements périphériques, 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.

Un peu moins d'un quart des attributions 2014 concernent des logements non conventionnés (23,0 % du total des attributions). Cette proportion varie selon les arrondissements, en lien avec l'importance du parc non SRU dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux dans l'arrondissement.

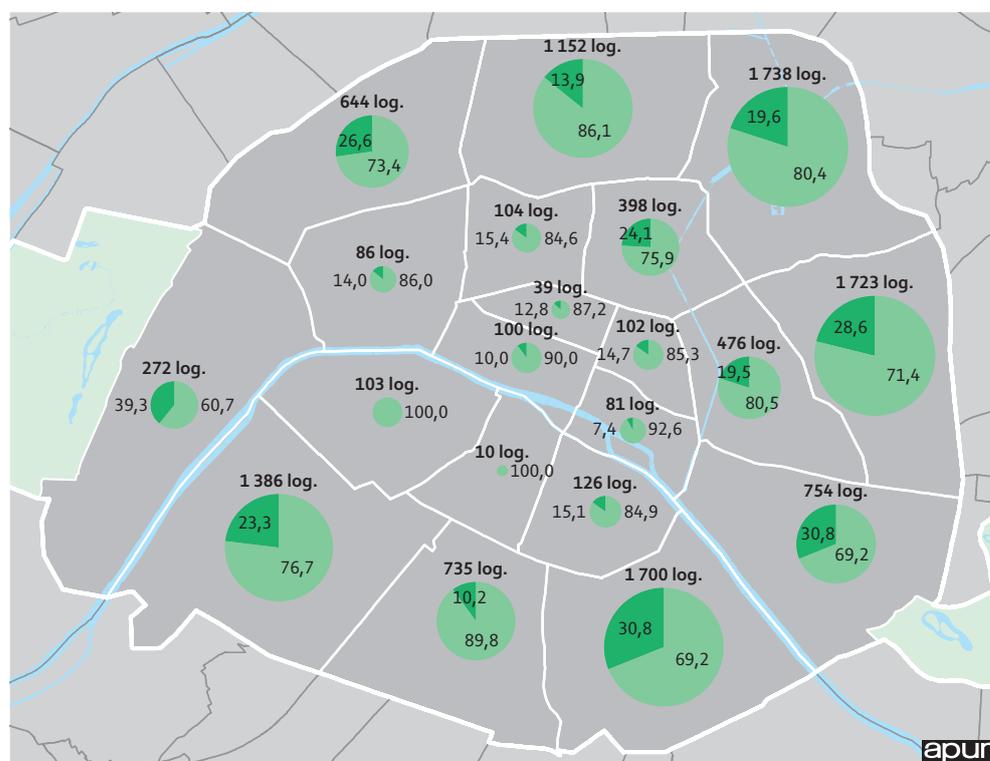
Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2014

Nombre de logements attribués



- Logements gérés, sociaux au sens de la loi SRU
- Logements gérés non SRU

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



Taux de logements attribués par arrondissement et catégorie

Le taux de logements attribués (baux signés) moyen est égal à 4,8 % dans les arrondissements 11^e à 20^e où sont concentrés la majorité des logements gérés par les bailleurs sociaux (92,4 %) et les attributions (89,3 %). Ce taux est égal à 6,4 % dans les arrondissements centraux (1^{er} au 10^e arrondissement).

Si en moyenne 5,0 % 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 2014, les taux de logements attribués varient sensiblement selon l'arrondissement. Au centre de Paris (1^{er} au 10^e arrondissement), le taux de logements attribués (baux signés) apparaît plus fort parmi les logements conventionnés que parmi les logements non conventionnés. Dans les arrondissements extérieurs (11^e au 20^e arrondissement), la situation est inverse. Ce constat est à relier au fait que 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 en effet 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 fort parmi les logements conventionnés que parmi les logements non conventionnés dans ces arrondissements.

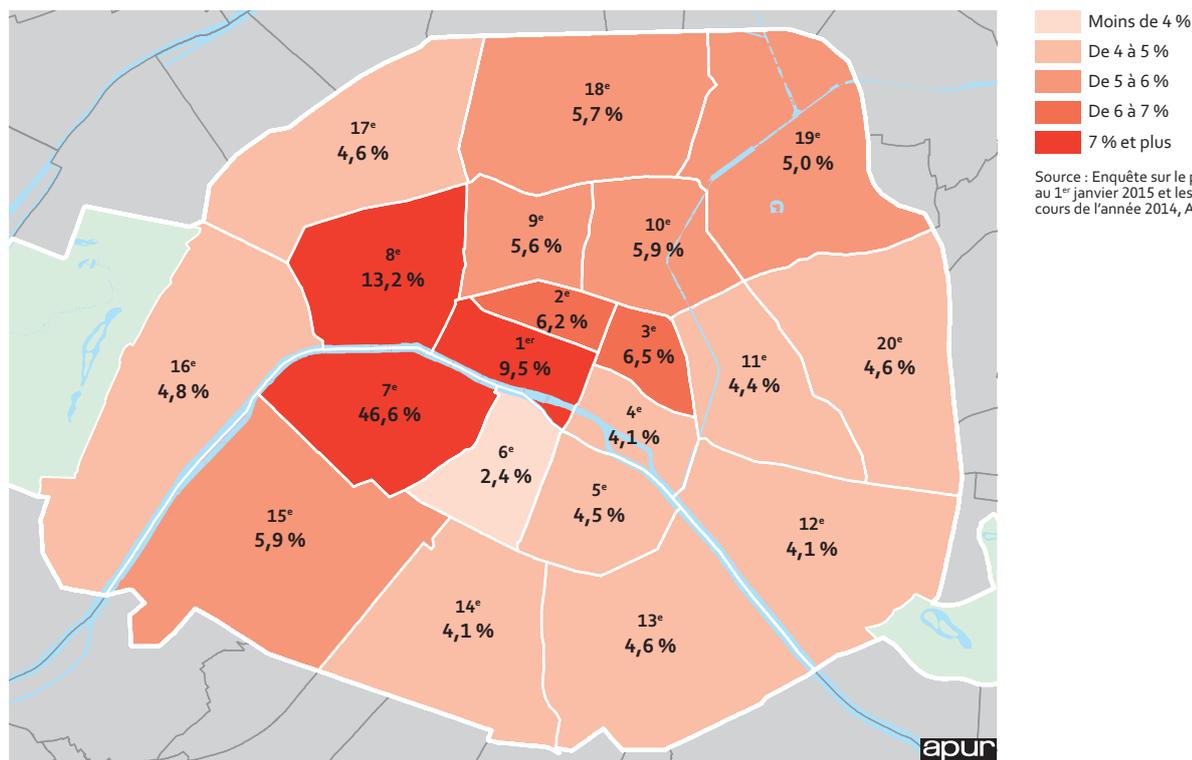
Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2014 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, par catégorie de logement et arrondissement du logement

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

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

Les taux de logements attribués en 2014 sont proches de ceux constatés les années précédentes : en légère progression pour les logements conventionnés (+ 0,2 point de pourcentage par rapport à 2013), en progression plus forte pour les logements non conventionnés des arrondissements centraux (+ 0,9 points de pourcentage), quasiment inchangé pour les logements non conventionnés dans les 11^e à 20^e arrondissements (- 0,1 point de pourcentage).

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



Les attributions de logements familiaux par contingent de réservation

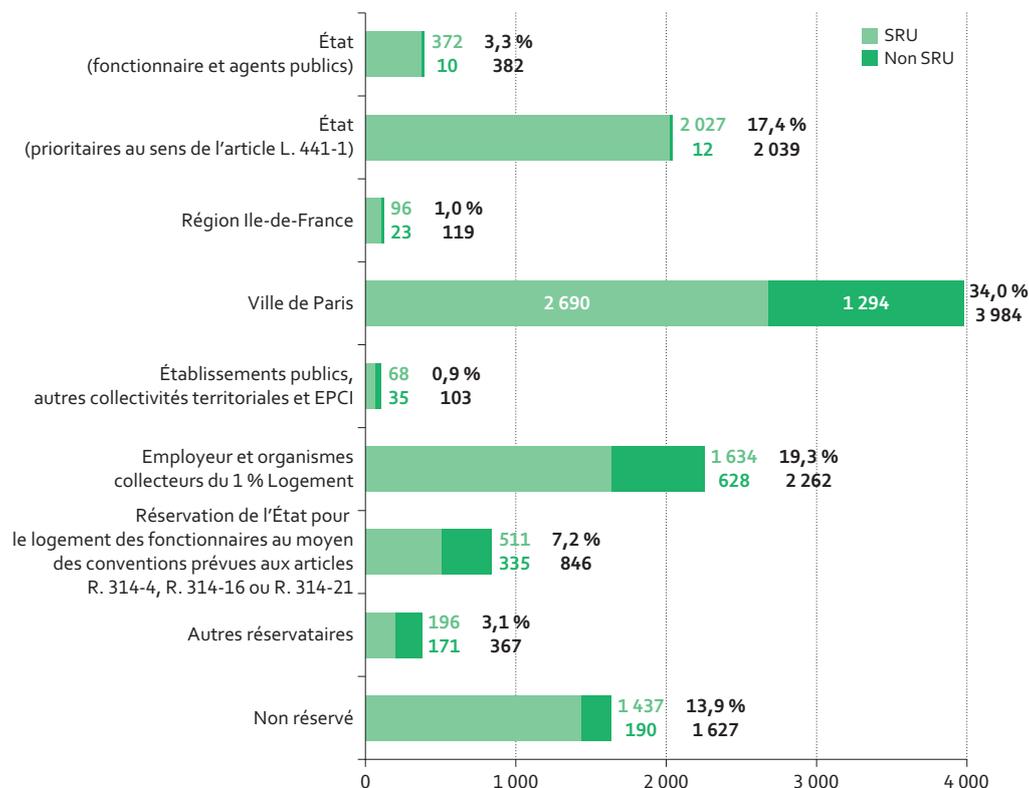
Les contingents de réservation

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 légèrement plus importante que leur part dans l'ensemble du parc : leurs logements « tournent » un peu plus vite que ceux des autres réservataires.

Plus du tiers des attributions de logement réalisées à Paris (34,0 %) sont faites en 2014 sur le contingent de réservation de la Ville de Paris et plus d'une attribution sur cinq (20,7 %) 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 7,2 % 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 19,3 % des attributions et les autres réservataires 3,1 % des attributions. Près des 14 % des attributions portent sur des logements non réservés : 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.

Ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2014, selon le réservataire du logement



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

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 catégorie, 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 les bailleurs. Dans ce dernier cas, les logements concernés relèvent effectivement du contingent de réservation habituel d'un réservataire. Cependant, du fait de la « reprise » du logement par le bailleur, le logement est directement attribué par lui à partir du fichier des demandeurs de logement, sans désignation par le réservataire. Pour le bailleur, malgré cette reprise, le logement attribué fait toujours partie du contingent du réservataire et le logement sera bien mis à sa disposition lors de sa prochaine rotation. Mais pour le réservataire, cette attribution n'a pas été faite par lui et il ne la comptabilise donc pas dans « ses » attributions.

Les « reprises » de logement par les bailleurs

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

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

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.

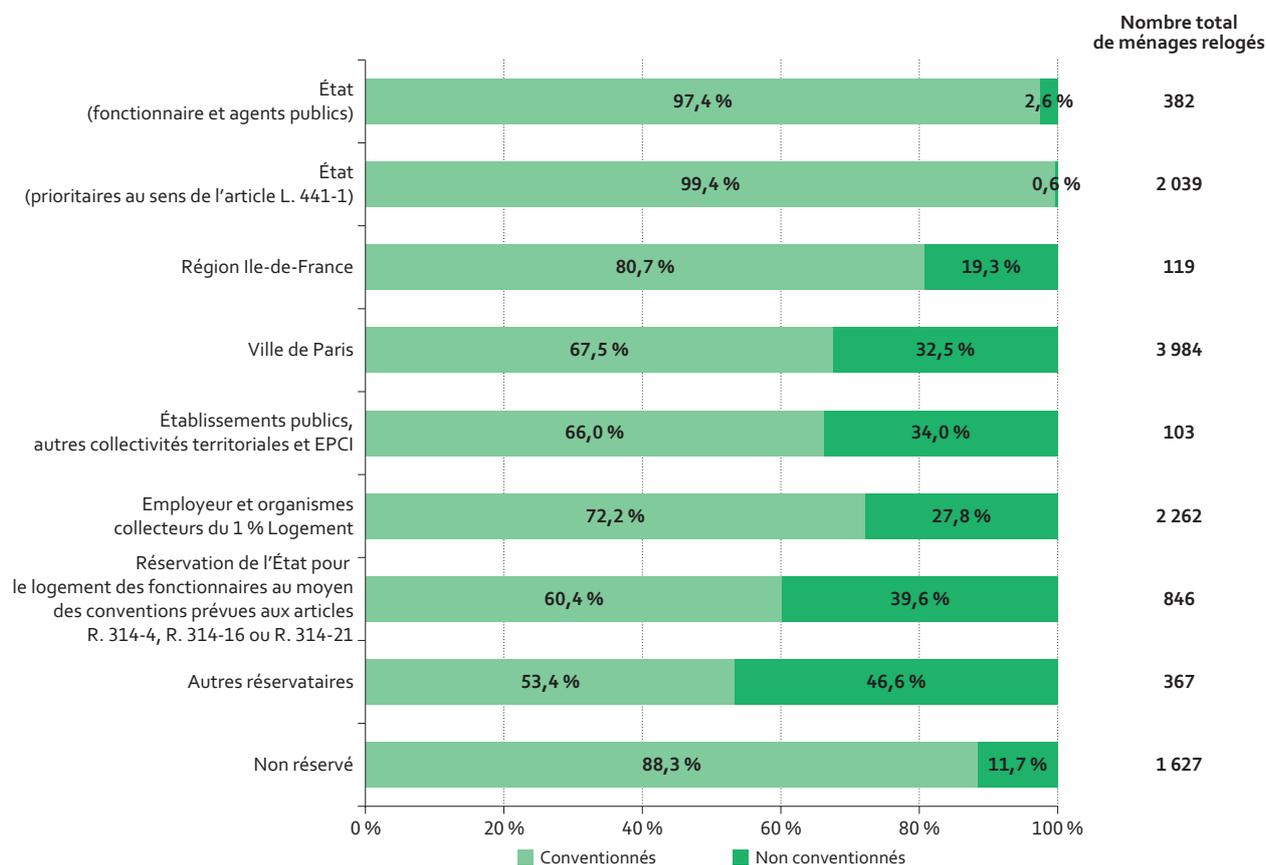
Il est possible de calculer à partir des résultats de l'enquête, le taux moyen de logements attribués (baux signés) selon le contingent de réservation auquel ils appartiennent et leur catégorie.

Ainsi, si en moyenne 5,0 % 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 2014, les taux de logements attribués varient sensiblement selon l'organisme réservataire.

Le taux de logements attribués est ainsi de 4,8 % pour les logements réservés à la Ville de Paris (4,6 % en 2013), de 4,7 % pour les logements réservés à la Préfecture de Paris au bénéfice des ménages prioritaires (4,3 % en 2013) et de 4,9 % pour les logements réservés aux fonctionnaires et agents publics (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 7,6 % pour les employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement (6,5 % en 2013), de 9,9 % 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 (10,0 % en 2013), et 6,2 % pour les Autres réservataires (7,7 % en 2013). Les logements non réservés « tournent » très peu en revanche (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 et des employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement (ce constat avait déjà été fait en analysant les résultats des précédentes enquêtes, mais c'est la première année pour les employeurs et collecteurs du 1 % logement). Pour mémoire, la Ville de Paris est réservataire des deux tiers des logements non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien et les employeurs et collecteurs du 1 % sont eux réservataires de 17,3 % des logements non conventionnés.

Répartition des ménages relogés à Paris par un bailleur social au cours de l'année 2014, selon la catégorie et le réservataire du logement



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

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2014 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, par catégorie de logement et organisme réservataire

Catégorie de logement	Conventionnés	Non conventionnés	Total
État (fonctionnaires et agents publics)	4,8 %	10,1 %	4,9 %
État (prioritaires au sens de l'article L. 441-1)	4,7 %	6,0 %	4,7 %
Région Ile-de-France	7,9 %	4,3 %	6,8 %
Ville de Paris	5,2 %	4,1 %	4,8 %
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	5,1 %	12,8 %	6,4 %
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	7,8 %	7,2 %	7,6 %
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	9,1 %	11,3 %	9,9 %
Autres réservataires	5,3 %	7,6 %	6,2 %
Non réservé	2,8 %	5,1 %	3,0 %
Ensemble	4,8 %	5,4 %	5,0 %

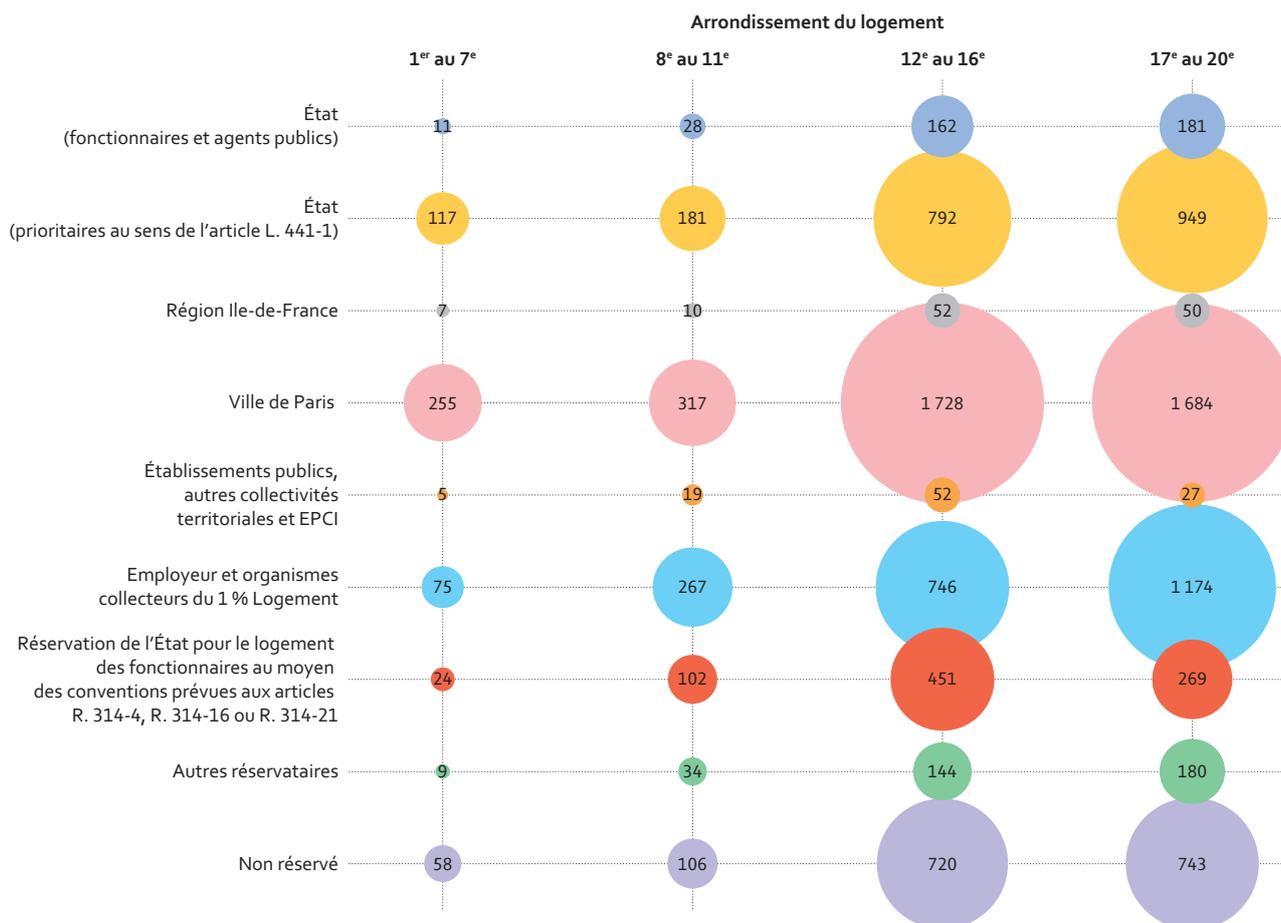
Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014, Apur 2015

Les attributions 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 2014, selon le réservataire du logement et selon l'arrondissement du logement



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

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 (86,1 % en moyenne).

Ce pourcentage est stable depuis 2011. Il était de 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 est en conséquence susceptible 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 2014 est légèrement supérieur à celui constaté en 2013 : 5,0 % contre 4,9 %. La croissance de ce taux est particulièrement sensible dans les arrondissements du centre de Paris centraux (6,5 % en 2014 contre 5,7 % en 2013 dans les arrondissements 1 à 7), elle est moindre dans les autres ensemble d'arrondissements (+0,1 point de pourcentage dans les 3 autres groupes d'arrondissements – 8 à 11, 12 à 16, 17 à 20).

Taux de logements attribués (baux signés) au cours de l'année 2014 dans le total des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015, par organisme réservataire et groupe d'arrondissements

Réservataires	Arrondissements				Total
	1 ^{er} au 7 ^e	8 ^e au 11 ^e	12 ^e au 16 ^e	16 ^e au 20 ^e	
État (fonctionnaires et agents publics)	4,2 %	4,2 %	4,9 %	5,0 %	4,9 %
État (prioritaires au sens de l'article L. 441-1)	6,9 %	4,9 %	4,5 %	4,6 %	4,7 %
Région Ile-de-France	12,5 %	5,3 %	7,4 %	6,2 %	6,8 %
Ville de Paris	7,0 %	5,0 %	4,5 %	4,9 %	4,8 %
Établissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI	12,5 %	8,8 %	6,0 %	5,5 %	6,4 %
Employeur et organismes collecteurs du 1 % Logement	8,3 %	7,6 %	6,7 %	8,3 %	7,6 %
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	11,8 %	10,0 %	10,6 %	8,8 %	9,9 %
Autres réservataires	4,4 %	2,6 %	6,6 %	8,1 %	6,2 %
Non réservé	3,4 %	3,5 %	3,2 %	2,8 %	3,0 %
Ensemble	6,5 %	5,3 %	4,8 %	4,9 %	5,0 %

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

Les plafonds de ressources applicables aux logements attribués et les ressources des ménages bénéficiaires

Les plafonds de ressources applicables aux logements attribués et les réservataires

Chaque bailleur était invité à préciser les plafonds de ressources applicables aux logements attribués au cours de l'année 2014 sur 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.

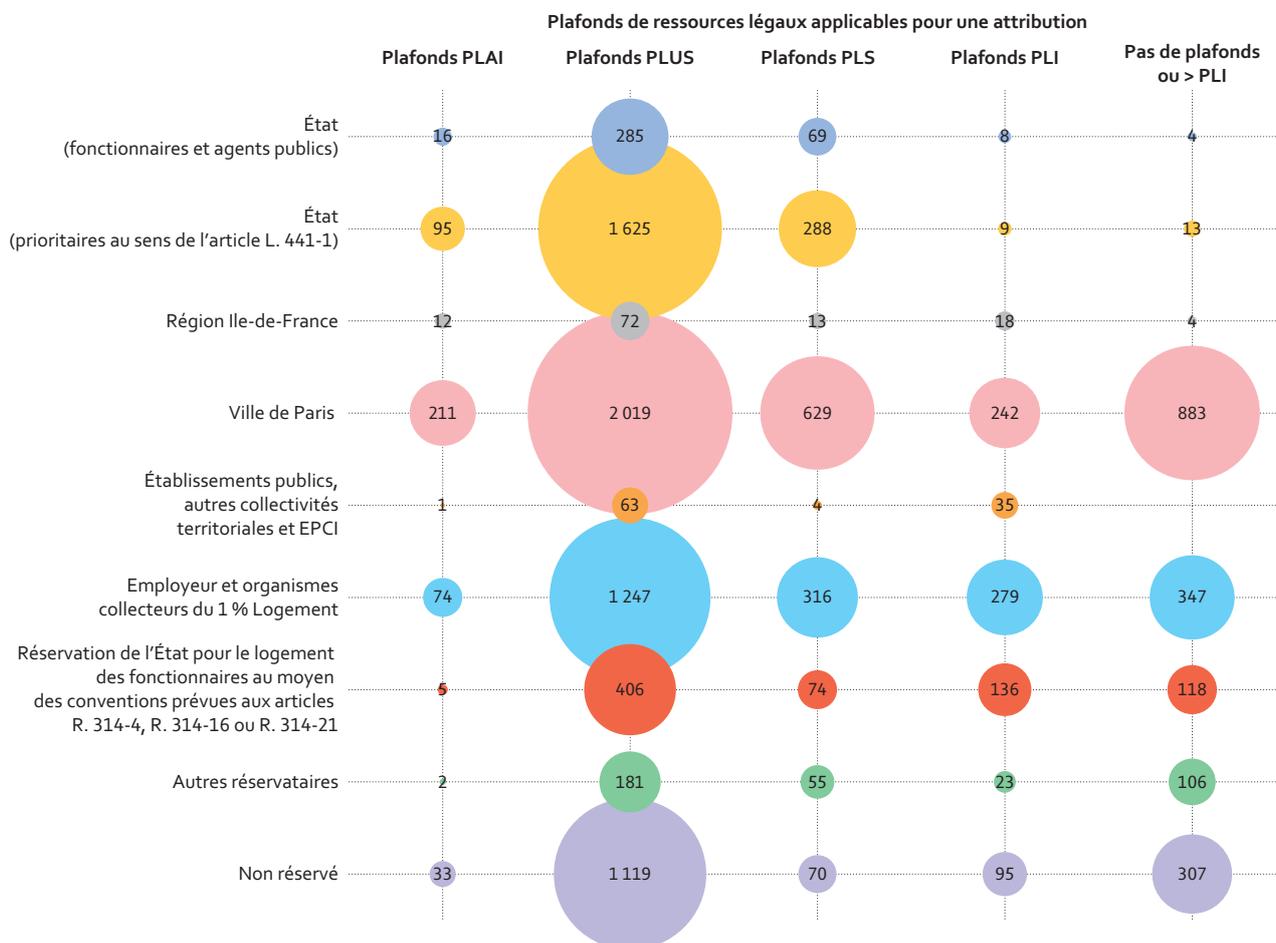
La répartition des logements attribués selon les plafonds de ressources applicables apparaît similaire à celle des logements constituant le parc, pour chaque catégorie de réservataires.

Les logements soumis à des plafonds inférieurs aux plafonds PLAI représentent 3,9 % des logements. Près d'un logement attribué sur quatre (22,6 %) est soumis légalement à des plafonds supérieurs aux plafonds PLS, ou sans plafonds²⁴. La part de ces logements est assez élevée, mais

24 - Ce pourcentage (22,6 %) est sensiblement plus grand que celui apparaissant dans le rapport précédent (14,0 %). La différence est cependant uniquement liée au fait que la consigne de déclaration a été modifiée. On se reportera à la note (12) pour une explication détaillée.

un grand nombre de ces logements non conventionnés sans plafonds ont la Ville de Paris comme réservataire. Et, en pratique, ces logements sont le plus souvent soumis lors de leur attribution aux plafonds de ressources PLS, car la Ville a obtenu des bailleurs gestionnaires qu'ils appliquent ce plafonds pour les logements non conventionnés de son contingent.

Les logements attribués au cours de l'année 2014 par les bailleurs sociaux, par plafonds de ressources applicables



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

Les ressources des ménages bénéficiaires des logements attribués et les réservataires

Chaque bailleur était invité à détailler le niveau des ressources des ménages qui ont obtenu les logements attribués. Afin de permettre un rapprochement avec la catégorie des logements attribués (selon les plafonds de ressources applicables), les ressources des ménages bénéficiaires des logements sont exprimées vis-à-vis des plafonds de ressources du logement social. L'information n'est pas disponible pour 13,6 % des logements : il s'agit notamment de logements réservés aux employeurs et organismes collecteurs du 1 % logement (40 %), et de logements réservés à la Ville de Paris (18 %). 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 2014 ont, à leur entrée dans les lieux, des niveaux de ressources particulièrement faibles (même constat qu'en 2013) et souvent inférieurs aux plafonds applicables pour le dit logement.

Les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent 51,3 % des ménages bénéficiaires de logements en 2014 (contre 55,7 % en 2013). Les ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS représentent 13,9 % des ménages bénéficiaires (contre 11,7 % en 2013). Le rapprochement de la répartition des ménages bénéficiaires des logements en 2014 selon les niveaux de leurs ressources et de la répartition des demandeurs de logement selon les mêmes catégories, fait apparaître que les attributions sont un reflet de la situation des ménages inscrits comme demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris, davantage qu'un reflet direct de la structure théorique du parc locatif, telle qu'elle ressort de l'analyse des

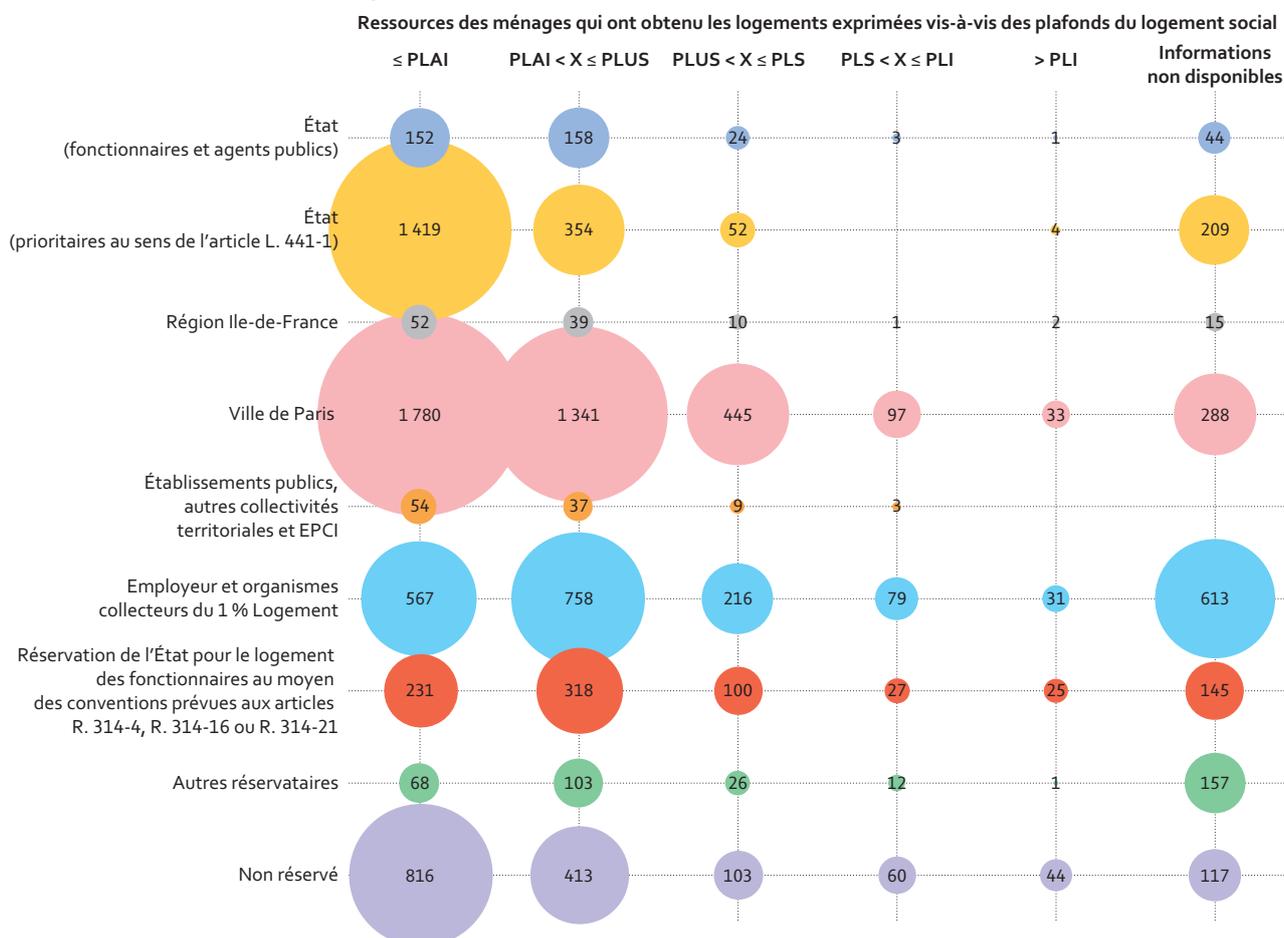
plafonds applicables : les ménages demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI représentent 70,1 % des ménages demandeurs. Les ménages demandeurs dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS représentent 9,5 % des ménages demandeurs. La proportion de ménages aux ressources faibles (inférieures aux plafonds PLAI) parmi les ménages bénéficiaires d'un logement au cours de l'année 2014 dépasse toujours 30 % quel que soit le contingent de réservation des logements attribués : ce pourcentage est inférieur à 40 % chez les réservataires « Employeurs et organismes collecteurs du 1 % », « État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 » et « Autres réservataires », qui relogent principalement des salariés. Ce pourcentage est toujours supérieur à 45 % pour les autres catégories de réservataires.

La proportion de ménages relogés dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLS, est faible (4,2 %). Elle est quasi nulle parmi les attributions sur contingent de l'État réalisées au bénéfice des prioritaires au sens de l'article L. 441-1 (réservations « 25 % ») et inférieure à 1,5 % parmi les attributions sur contingent de l'État réalisées au bénéfice des fonctionnaires et agents publics (réservations « 5 % »). Ce constat est à relier à la structure du parc de logements réservés à l'État qui essentiellement constitué de logements conventionnés.

Parmi les attributions réalisées sur le contingent de la Ville de Paris (qui comportent à la différence de l'État une partie importante de logements non conventionnés : 38 % du parc, 32 % dans les attributions), la proportion de ménages relogés dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLS est plus élevée que dans les attributions sur contingent de l'État et égale à 3,5 %.

Enfin, cette proportion est encore plus élevée (6,7 %) parmi les attributions réalisées sur contingent des Employeurs et organismes collecteurs du 1 %, et atteint 7,4 % parmi les attributions réalisées sur contingent de l'État – logements réservés au titre des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.

Les logements attribués au cours de l'année 2014 par les bailleurs sociaux, par niveaux de ressources des ménages bénéficiaires exprimées vis-à-vis des plafonds de ressources du logement social



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

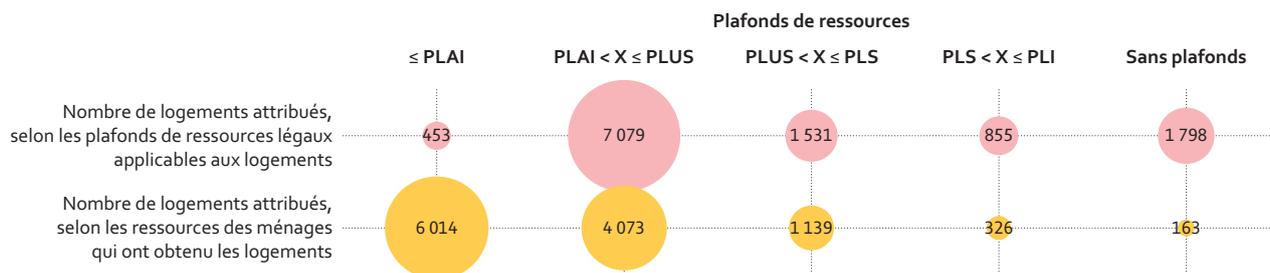
Un décalage entre les ressources des ménages bénéficiaires des logements et les plafonds de ressources applicables aux logements attribués lié la dispersion des niveaux de loyer au sein des catégories de logements

Le rapprochement des ressources des ménages bénéficiaires des logements et des plafonds de ressources applicables aux logements attribués fait apparaître que les bénéficiaires des logements ont des ressources sensiblement plus faibles que ce qu'exigent légalement les logements qui leurs sont attribués.

Ainsi, plus de 51 % des ménages qui ont obtenu un logement en 2014 ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI, alors que moins de 4 % des logements attribués sont soumis aux plafonds PLAI. À l'inverse, moins de 4,5 % des ménages qui ont obtenu un logement en 2014 ont des ressources supérieures aux plafonds PLS, alors que plus de 22 % des logements attribués sont légalement soumis à des plafonds de ressources supérieurs au PLS, voire ne sont pas soumis à des plafonds de ressources (une partie de ces logements sont cependant en pratique attribués sous plafonds PLS).

Les logements soumis aux plafonds PLAI et PLUS représentent 64,3 % des logements attribués en 2014, tandis que les ménages qui ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS (y compris les ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI) représentent 86,1 % des ménages bénéficiaires d'une attribution de logement en 2014. Cela signifie que 21,8 % des ménages qui ont bénéficié d'un logement en 2014 et dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, ont obtenu un logement soumis aux plafonds PLS, PLI ou sans plafonds.

Les logements attribués au cours de l'année 2014, selon les ressources des ménages bénéficiaires des logements et selon les plafonds de ressources légaux applicables aux logements attribués



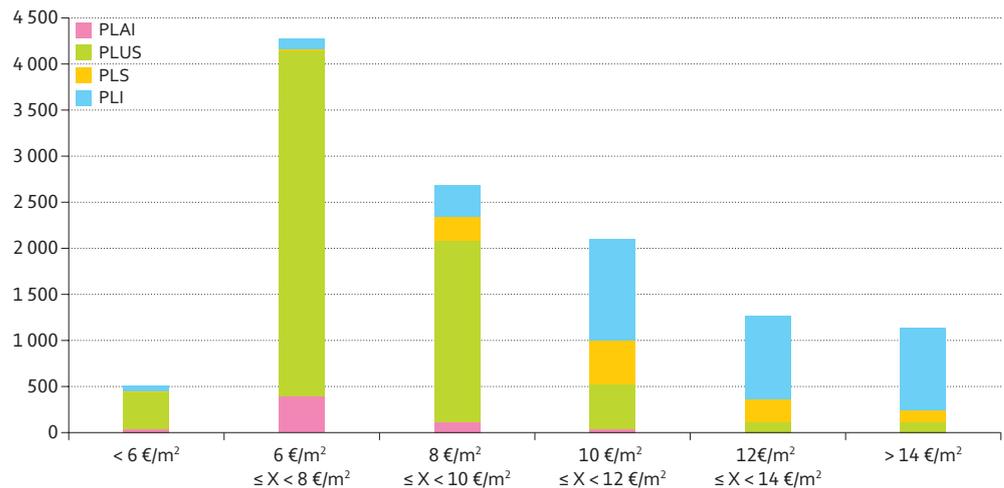
Source : Enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014, Apur 2015

Le décalage déjà constaté en 2013 entre la catégorie des logements attribués et la « catégorie de logement proposable » des ménages bénéficiaires demeure en 2014. Les logements PLS, PLI et sans plafonds ne sont consacrés que minoritairement aux ménages qui relèvent de ces catégories mais qui ne peuvent prétendre à un logement des catégories inférieures.

Ceci étant dit, les plafonds de ressources applicables aux logements ne sont pas strictement reliés au niveau des loyers demandés pour ces logements par les bailleurs au moment de la relocation : l'analyse des données RPLS 2014 fait notamment ressortir que certains des logements soumis légalement ou conventionnellement à des plafonds de ressources PLS, PLI voire sans plafonds sont proposés à des loyers inférieurs, et parfois bien inférieurs, au niveau maximum de loyer qui pourrait *a priori* être demandé pour des logements relevant de ces différentes catégories. Ces logements sont alors de ce fait financièrement accessibles à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, voire PLAI, et il apparaît alors pertinent de les attribuer en conséquence.

Selon RPLS 2014, parmi les 501 logements pour lesquels un nouveau bail a été signé en 2013 avec un loyer inférieur ou égal à 6€/m² habitable, seuls 34 logements étaient soumis aux plafonds de ressources PLAI, tandis que 392 étaient soumis aux plafonds PLUS, 27 étaient soumis aux plafonds PLS et 48 étaient soumis à des plafonds PLI ou sans plafonds.

Répartition des logements du parc locatif social RPLS 2014 pour lesquels un nouveau bail a été signé en 2013 (11 965 logements), selon le niveau du loyer principal par m² habitable, et selon les plafonds de ressources légalement applicables au logement lors de l'attribution



Source : RPLS 2014, traitement Apur 2015

Les attributions de logements sociaux et la violence faite aux femmes

Lors de la séance du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal, des 16, 17 et 18 mars 2015, un vœu a été déposé relatif aux violences faites aux femmes, dans lequel il était demandé que soit intégré dans le bilan annuel Accès au logement social de l'Apur, un suivi spécifique des attributions de logements sociaux aux femmes victimes de violences.

Il s'avère que ces situations (les violences faites aux femmes) ne sont pas spécifiquement identifiées dans les fichiers disponibles, que ce soit dans le fichier des demandes de logement au 31 décembre 2014, ou dans les fichiers de suivi des attributions.

Les demandeurs de logement peuvent toutefois motiver leur demande en invoquant des « violences familiales » : 2 582 demandes actives au 31 décembre 2014 comportaient ce motif parmi les 194 221 demandes actives à cette même date (1,3 %). Le demandeur²⁵ était une femme dans 79,7 % des cas²⁶. À titre de comparaison, 51,4 % des demandeurs sont des femmes parmi les 194 221 demandes actives.

Concernant les attributions de logement réalisées au cours de l'année 2014, il n'est possible d'examiner en détail que celles réalisées sur le contingent de la Ville de Paris et pour lesquelles la Ville de Paris a été le désignataire, soit 3 460 logements attribués au cours de l'année 2014. Parmi ces logements attribués à des ménages désignés par la Ville de Paris en 2014, 1,3 % des ménages relogés avaient invoqué « Violences familiales » comme un des motifs de leur demande (46 cas). Le demandeur était une femme dans 91,3 % des cas (42 cas). À titre de comparaison, le demandeur dans les 3 460 ménages relogés en 2014 était une femme dans 55,4 % des cas.

Une analyse plus fine pourra être réalisée dans le prochain document « Accès au logement social ». Le motif « Violence Familiale » est considéré dans la Cotation mise en œuvre par la Ville de Paris depuis le 1^{er} octobre 2014 avec un nombre de points important (6 points sur la base de la seule déclaration + 6 points supplémentaires sur présentation d'un justificatif). La mise en œuvre de la cotation est susceptible d'accroître le pourcentage de demandeurs qui est déclaré subir des violences familiales parmi les ménages désignés annuellement par la Ville de Paris aux organismes bailleurs quand des logements de son contingent sont mis à sa disposition.

25 - Le demandeur est ici pris dans son acception la plus restrictive, c'est-à-dire la personne qui a effectivement fait la demande.

26 - Le fait que le demandeur soit une femme et que le motif « violences familiales » a été précisé dans la demande ne signifie pas forcément qu'il s'agit strictement parlant d'une situation de violences faites aux femmes.

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

Les attributions de 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 : un premier bilan en 2016

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 réservation²⁷. 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 arrondissements²⁸ utilisent la « cotation » pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour relocation.

Toutefois, 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. Le nombre d'attributions en 2014 de logements (baux signés) suite à une désignation utilisant la cotation (c'est-à-dire une désignation faite après le 1^{er} octobre 2014) est trop réduit pour qu'il puisse être établi un bilan statistique satisfaisant.

L'examen des attributions de logement social réalisées suite à une désignation réalisée en référence à l'approche cotation ne sera de ce fait réellement possible que dans le prochain rapport annuel sur l'Accès au logement social, et portera sur l'ensemble des attributions 2015.

En revanche, il est possible d'examiner les désignations effectuées depuis le 1^{er} octobre 2014. Ces désignations ne se traduiront pas toutes en attributions (baux signés), notamment parce que les demandeurs désignés refuseront peut-être le logement proposé, ou parce que le candidat désigné ne sera peut-être pas celui finalement retenu par la commission d'attribution de bailleur lors de son examen des dossiers désignés.

Pour autant, l'examen des désignations réalisées en appliquant l'approche cotation apporte déjà des enseignements. Un bilan statistique des premiers mois de mise en œuvre de la cotation à Paris est réalisé ci-après sur la base du fichier de gestion des attributions de la Ville de Paris, arrêté au 23 avril 2015.

Les désignations de la Ville de Paris en application de l'approche cotation depuis le 1^{er} octobre 2014

1 058 ménages désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation, au 23 avril 2015

Sur la période du 1^{er} octobre 2014 au 23 avril 2015, 1 058 ménages ont été désignés rang 1²⁹ en appliquant l'approche cotation par les commissions de désignation de la Maire de Paris et des maires des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements.

27 - 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 ».

28 - Les commissions de plusieurs autres arrondissements sont en train d'adapter leur pratique pour bientôt mettre en œuvre la cotation.

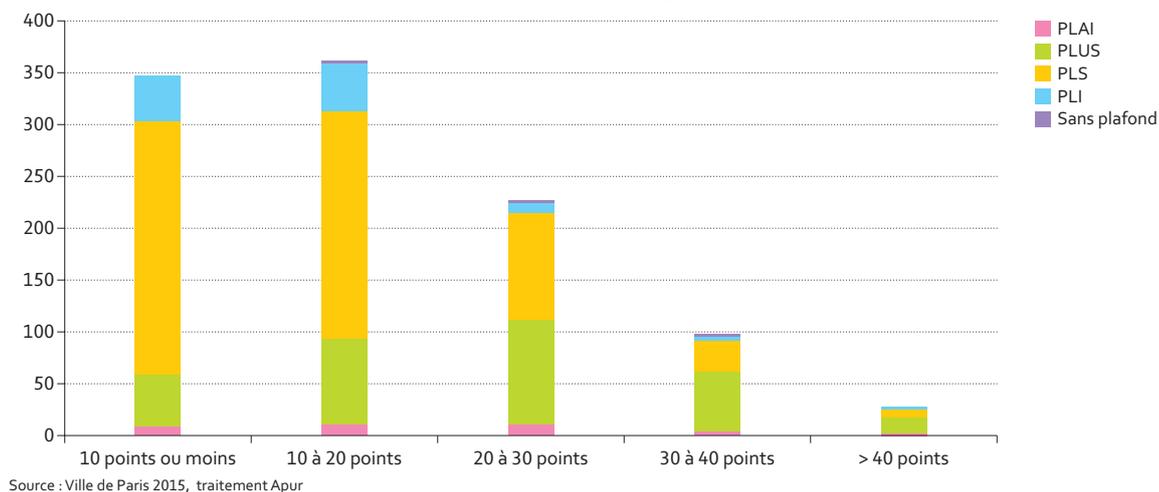
29 - Pour mémoire, les commissions de désignation de la Ville de Paris retiennent 3 candidats qui seront désignés au bailleur social afin qu'il examine leur candidature lors de sa commission d'attribution. Ces candidats sont désignés au bailleur classés par ordre de priorité (rang 1 à 3). Seules les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

La répartition selon le niveau de la cotation des demandeurs désignés en rang 1 est différente de la répartition selon le niveau de la cotation des demandeurs pris dans leur ensemble. La valeur moyenne de la cotation des demandeurs désignés est égale à 16,37, soit le double de la valeur moyenne calculée sur l'ensemble du fichier des demandeurs. Aucun ménage désigné en rang 1 en appliquant l'approche cotation, n'a 0 point. À titre de comparaison, 557 désignations rang 1 ont été faites sur la même période par les commissions de désignations des maires d'arrondissement n'appliquant pas l'approche cotation : la valeur moyenne de la cotation des demandeurs désignés est égale à 10,21.

La cotation des demandeurs désignés en appliquant l'approche cotation 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 et les tableaux ci-dessous (57 % 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. Une fraction des logements les plus sociaux est également orientée pour les besoins de la filière Accord collectif départemental (ACD) et ne relève donc pas de l'approche cotation.

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



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 1 058 ménages désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation est présentée dans le tableau ci-après, selon le type et la catégorie de plafonds de ressources applicables au logement.

La cotation moyenne des demandeurs désignés par l'approche cotation dans les logements PLA, PLUS et assimilés est supérieure à 20. Celle des demandeurs désignés en PLS est égale à 13,8, et celle des demandeurs désignés en PLI est égale à 13,0.

Ces moyennes masquent cependant une certaine dispersion des cotations dans chaque case, liée notamment au niveau du loyer demandé qui peut varier au sein d'une même typologie de logement.

Cotation moyenne des 1 058 ménages désignés en rang 1 en appliquant l'approche cotation, selon la typologie et selon la catégorie de plafonds de ressources applicables au logement à attribuer (effectifs entre parenthèses)

Plafonds de ressources applicables au logement à attribuer	Typologie du logement à attribuer					Ensemble
	F01	F02	F03	F04	F5 et plus	
PLAI	19,6	21,7	16,9	22,2	36,9	20,9
	(8)	(10)	(10)	(9)	(2)	(39)
PLUS	22,6	22,1	22,0	23,1	18,3	21,8
	(43)	(88)	(74)	(59)	(42)	(306)
PLS	16,8	13,9	14,3	12,2	6,1	13,8
	(111)	(228)	(148)	(83)	(35)	(605)
PLI	19,8	12,6	14,5	11,9	8,3	13,0
	(10)	(30)	(24)	(29)	(12)	(105)
Loyer non réglementé	30,9		14,4			25,4
	(2)		(1)			(3)
Ensemble	18,7	16,1	16,6	16,2	12,7	16,4
	(174)	(356)	(257)	(180)	(91)	(1 058)

Source : Ville de Paris 2015, traitement Apur

Les demandeurs désignés par la Ville en appliquant l'approche cotation 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.

Cotation moyenne des 1 058 ménages désignés en rang 1 en appliquant l'approche cotation, selon le nombre de personnes à reloger et selon les ressources mensuelles cumulées du ménage (effectifs entre parenthèses)

Ressources mensuelles cumulées du ménage	Nombre de personnes à reloger					Ensemble
	1	2	3	4	5 et plus	
1 000 € mensuel ou moins	20,7	24,2		13,2		21,3
	(33)	(9)		(1)		(43)
1 000 € à 2 000 €	21,0	22,1	24,5	20,3	28,9	21,9
	(112)	(67)	(25)	(9)	(5)	(218)
2 000 € à 3 000 €	15,6	15,6	19,7	26,8	28,7	18,0
	(58)	(152)	(54)	(26)	(18)	(308)
3 000 € à 4 000 €	15,1	11,9	14,5	16,4	20,8	14,9
	(7)	(95)	(66)	(55)	(37)	(260)
Plus de 4 000 € mensuel	20,1	11,0	10,5	8,1	9,6	9,7
	(2)	(29)	(62)	(62)	(74)	(229)
Ensemble	19,3	15,7	15,9	15,0	15,9	16,4
	(212)	(352)	(207)	(153)	(134)	(1 058)

Source : Ville de Paris 2015, traitement Apur

La loi DALO

La loi DALO

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

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

Les publics prioritaires

Le décret du 28 novembre 2007 modifié par le décret du 22 avril 2010 a précisé les situations dans lesquelles doit se trouver un ménage sollicitant la commission pour pouvoir être désigné comme prioritaire par celle-ci et devant être logé d'urgence. Les personnes sollicitant la commission doivent être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social³⁰ et se trouver dans l'une des situations suivantes³¹ :

- 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 2o de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret.
- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande [de logement social] dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4.

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

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

30 - 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.

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

Le délai anormalement long 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 loi ALUR et le DALO

Plusieurs articles de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « Alur ») adoptée en mars 2014 modifient et améliorent les dispositions relatives au droit au logement opposable³².

Ainsi, les personnes qui bénéficient d'une décision favorable au titre du DALO pourront notamment se voir proposer des logements sociaux en sous-location avec bail glissant. Concernant la définition du périmètre au sein duquel le logement doit être situé, le préfet doit dorénavant 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, lorsqu'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 modifie également certains aspects liés au DAHO (droit à l'hébergement opposable).

La mise en œuvre du droit au logement opposable en 2014

Les ménages reconnus DALO par la Commission de médiation de Paris

2014 est la septième 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 37 128 ménages vis-à-vis du logement a été reconnue prioritaire et urgent par la Commission de médiation de Paris. Au 10 mai 2015, 43,2 % de ces ménages ont obtenu un logement à Paris ou dans un autre département francilien au titre du DALO.

32 - 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

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	4 236	70,2 %
2009	6 015	3 256	54,1 %
2010	5 359	2 477	46,2 %
2011	4 598	2 178	47,4 %
2012	3 764	1 528	40,6 %
2013	6 009	1 732	28,8 %
2014	5 348	647	12,1 %
Ensemble	37 129	16 054	43,2 %

Source : Commission de médiation de Paris - Rapport annuel 2014

*Données arrêtées au 10 mai 2015. Les relogements ont été effectués sur la période 2008-2015.

Certains ménages reconnus prioritaires n'ont plus de demande de logement social active en 2014. Il n'est pas possible de ce fait de déduire de ce tableau le nombre de ménages restant à reloger en 2015.

Plus de la moitié des ménages relogés suite à leur reconnaissance au titre du DALO l'ont été sur des logements du contingent préfectoral (près de 7 500 ménages depuis 2008). Et sur la même période, plus de 4 200 ménages reconnus DALO ont été relogés dans des logements du contingent de la Ville de Paris. Les autres ménages relogés l'ont été sur d'autres contingents, notamment celui des organismes collecteurs du 1 %.

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	Pourcentage de ménages relogés suite à une offre
2008	557	3,7 %
2009	1 631	10,8 %
2010	2 078	13,8 %
2011	2 260	15,0 %
2012	2 553	16,9 %
2013	2 963	19,6 %
2014	3 038	20,1 %
Ensemble	15 080	100 %

Source : Commission de médiation de Paris - Rapport annuel 2014

Données arrêtées au 10 mai 2015. La différence de total entre les deux tableaux correspond aux ménages reconnus DALO relogés au cours de l'année 2014

Jamais le nombre de relogements de ménages reconnus DALO par la Commission de médiation de Paris n'avait été aussi important qu'en 2014, avec 3 000 baux signés dans le parc social, à Paris ou dans un autre département francilien. Le contingent préfectoral a été le plus sollicité avec 1 258 baux signés dans l'année (41 % des relogements réalisés en 2014).

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, couvre la période d'octobre 2012 à décembre 2015.

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.

Les chiffres clés

L'ACD 2012-2015-prévoit un objectif triennal de 6000 logements mis à disposition entre 2012 et 2015 ce qui représente une moyenne de 2000 mises à disposition par an. Les bailleurs sociaux parisiens s'engagent ainsi collectivement à mettre à disposition 6000 logements sur 3 ans, soit 2000 logements par an pour les ménages défavorisés dans le cadre de l'ACD dont :

- 35 % sur le contingent de l'État, soit 700 logements ;
- 35 % sur le contingent de la Ville de Paris, soit 700 logements ;
- 17,5 % sur le contingent propre des bailleurs, soit 350 logements ;
- 12,5 % sur les contingents des associés collecteurs de l'UESL, soit 250 logements mis à disposition des salariés et demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires conformément au premier alinéa de l'article L.313-26-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ³³.

Ces 2000 logements mis à disposition se répartissent en :

- 1500 logements pour les ménages relevant de la catégorie 1 ;
- 500 logements pour les ménages de la catégorie 2.

33 - Les mises à disposition de logements par les organismes collecteurs du 1 % sont marginales en 2013 (moins de 20 mises à disposition sur l'ensemble de l'année). La procédure de mise à disposition des logements a été délicate à mettre en place et s'est progressivement stabilisée au cours de l'année 2013. Elle est pleinement opérationnelle depuis le début de l'année 2014. Le nombre de mises à disposition devrait donc être sensiblement plus élevé en 2014.

Les mises à disposition de logement (hors collecteurs)

Au cours de l'année 2014, 1 240 logements ont été mis à disposition par les bailleurs sociaux au titre de l'ACD, contre 1 373 logements en 2013. L'objectif de 6 000 logements mis à disposition sur trois ans n'est réalisé qu'à hauteur de 50 % en 2014 ce qui rend très improbable l'atteinte de l'objectif triennal au 31 décembre 2015.

Mises à disposition de logement dans le cadre de l'Accord collectif départemental en 2014

Réservataires	État	Ville de Paris	Bailleurs	Ensemble
Mises à disposition en 2013	618	524	231	1373
Mises à disposition en 2014	490	563	187	1240
Objectif triennal	2 100	2 100	1 050	5 250
% de l'objectif triennal	53 %	52 %	40 %	50 %

Source : Ville de Paris, 2015

Cette faiblesse des mises dispositions s'explique principalement par la baisse continue du taux de rotation des logements sociaux de catégorie PLUS ou PLAI (2,85 % en 2014 contre 3,52 % en 2011). Le prélèvement de logements neufs en faveur de l'ACD 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'ACD. 4 bailleurs sont en passe d'atteindre leur objectif : Paris Habitat, France Habitation, SIEMP et ICF la Sablière.

Les ménages relogés en 2014 (hors collecteurs)

Au cours de l'année 2014, 1 117 ménages ont été relogés au titre de l'Accord Collectif Départemental (hors collecteurs Action-Logement³⁴). Ils se répartissent de la manière suivante :

- 449 sur le contingent de la Préfecture ;
- 482 sur le contingent de la Ville de Paris ;
- 186 sur le contingent propre des bailleurs sociaux.

Le nombre de relogements a diminué de 9 % par rapport à 2013 (1 228 relogements).

Relogements dans le cadre de l'Accord collectif départemental en 2014

Réservataires	État	Ville de Paris	Bailleurs	Ensemble
AC1	396	404	204	1004
AC2	53	52	8	113
Total 2014	449	456	212	1117

Source : Ville de Paris, 2015

Parmi ces 1 117 ménages relogés en 2014³⁵, 1 004 ménages relèvent de la catégorie 1 (les plus démunis) et 113 ménages relèvent de la catégorie 2 (habitat indigne). Les relogements au titre de la catégorie 1 représentent donc 90 % de l'ensemble des relogements effectués en 2014 dans le cadre de l'ACD.

En moyenne, en 2014, 93 relogements ont été effectués chaque mois au titre de l'Accord Collectif Départemental par l'ensemble des partenaires.

34 - Les données des collecteurs ne sont pas significatives depuis 2013, une nouvelle procédure de mise à disposition étant en cours d'élaboration.
35 - 1 262 ménages avaient été relogés en 2011.

Ménages relogés au titre de l'Accord Collectif Départemental au cours de l'année 2014, par arrondissement

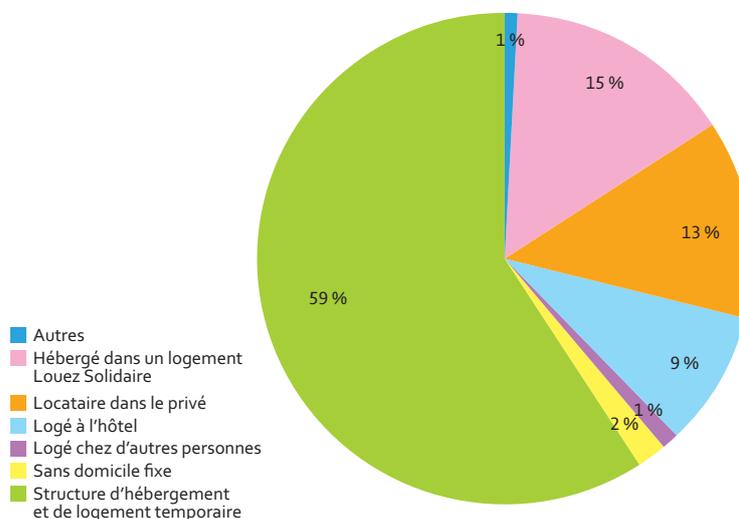
Arrondissement de relogement	Nombre de ménages relogés (hors collecteurs)	%
75001	5	0,4 %
75002	5	0,4 %
75003	5	0,4 %
75004	15	1,3 %
75005	26	2,3 %
75006	3	0,3 %
75007	3	0,3 %
75008	5	0,4 %
75009	9	0,8 %
75010	42	3,8 %
75011	54	4,8 %
75012	86	7,7 %
75013	107	9,6 %
75014	100	9,0 %
75015	122	10,9 %
75016	24	2,1 %
75017	93	8,3 %
75018	137	12,3 %
75019	155	13,9 %
75020	117	10,5 %
Banlieue	4	0,4 %
Total	1 117	100 %

Source : Ville de Paris, 2015

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

68 % des 1 004 ménages relogés dans le cadre de l'ACD catégorie 1 vivaient dans une structure d'hébergement, un logement temporaire ou à l'hôtel et 15 % étaient hébergés dans un logement du dispositif « Louez Solidaire et sans risque ».

Répartition des ménages relogés au cours de l'année 2014 dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental Catégorie 1, selon leur statut d'occupation antérieur



Source : Ville de Paris, 2015

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

Le nombre de ménages relogés relevant de la catégorie 2 continue de décroître : 113 relogements en 2014, 132 en 2013, 157 en 2012, 207 en 2011 et 368 en 2010. Cela s'explique principalement par les avancées des actions entreprises par la Ville et l'État pour la résorption de l'habitat insalubre et le recentrage des critères d'éligibilité de l'ACD catégorie 2.

En 2014, au titre de la catégorie 2, la Ville de Paris a relogé sur son contingent 52 ménages et la Préfecture de Paris 53 ménages.

La Ville de Paris prend en charge les relogements liés aux opérations d'urbanisme qu'elle mène (notamment via la convention publique d'aménagement passée avec la SOREQA, et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat – OPAH).

L'État assure les relogements liés à l'insalubrité hors CPA et OPAH. Enfin, les autres ménages relevant de la catégorie 2 de l'ACD (sinistres, péril...) sont relogés à parité par la Ville et l'État.

Conclusion



Conclusion

Paris compte 214 469 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2014, qui représentent 18,5 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires, considérés dans leur ensemble au 1^{er} janvier 2015, atteint les 265 000 unités. Mais le maintien à un niveau faible du taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 4,6 % au 1^{er} janvier 2014, 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 : 194 221 ménages, dont 117 240 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande de logement social en 2014 en Ile-de-France et ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation.

Les attributions de logement au cours de l'année 2014

Selon les résultats de l'enquête réalisée en 2015 par l'Apur auprès des bailleurs sociaux ayant du patrimoine à Paris, plus de 12 000 ménages ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2014 (12 230 ménages d'après l'enquête Apur 2015). Le nombre global d'attributions a légèrement progressé par rapport aux années précédentes (11 685 en 2013, 11 895 ménages en 2012). L'évolution est en fait contrastée selon les bailleurs : si de nombreux bailleurs ont vu en effet leur nombre d'attributions progresser, le principal bailleur parisien, Paris Habitat OPH, a subi une baisse de son nombre d'attributions en 2014 par rapport à 2013. Paris Habitat représente près de 40 % des attributions de logement réalisées à Paris. Le deuxième plus gros bailleur social parisien, la RIVP, ne représente « que » 21 % des attributions annuelles.

Plus du tiers des attributions 2014 ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (34,0 %), 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 » (20,7 %). Les autres logements attribués l'ont été sur les contingents des employeurs et organismes collecteurs du 1 % (19,3 %), de l'État réservataire pour les fonctionnaires (conventions spécifiques prévues dans le CCH) (7,2 % de l'ensemble des attributions), d'autres réservataires (3,1 %) mais aussi sur le contingent propre des bailleurs sociaux (13,9 %).

L'enquête Apur 2014 montre, comme celle de 2013, un décalage entre le niveau de ressources des ménages qui ont obtenu un logement et la catégorie des logements attribués : 86,1 % des ménages bénéficiaires des logements avaient des ressources inférieures aux plafonds PLUS (dont 51,0 % < PLAI), tandis que seuls 64,3 % des logements attribués étaient soumis aux plafonds de ressources PLUS (dont seulement 4 % < PLAI). Ce décalage est toutefois de moindre importance en 2014 qu'en 2013, et il s'explique par le fait que les plafonds de ressources applicables aux logements ne sont pas strictement reliés au niveau des loyers demandés pour ces logements par les bailleurs au moment de la relocation. Quand des logements soumis à des plafonds de ressources PLS, PLI ou sans plafonds ont des loyers tels qu'ils sont financièrement accessibles à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, voire PLAI, les attributions sont faites en conséquence.

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

La Ville de Paris a mis en place le 1^{er} octobre 2014 un système de cotation : la cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de chaque ménage demandeur et 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 a décidé d'utiliser 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 arrondissements³⁶ utilisent depuis le 1^{er} octobre 2014 l'approche cotation pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour être loués. Même s'il faudra attendre 2016 pour dresser un premier bilan des attributions réalisées suite à une désignation par le biais de la cotation, un examen des 1 058 ménages désignés rang 1 en appliquant l'approche cotation sur la période du 1^{er} octobre 2014 au 23 avril 2015 apporte déjà quelques éléments d'appréciation. La valeur moyenne de la cotation des candidats désignés est égale à 16,37, soit le double de la valeur moyenne calculée sur l'ensemble du fichier des demandeurs. La cotation moyenne 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 13,5.

La mise en œuvre de la loi DALO à Paris

2014 est la septième 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 37 129 ménages vis-à-vis du logement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation de Paris. Au 10 mai 2015, 43,2 % de ces ménages ont 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 3 000 relogements de ménages DALO ont été réalisés en 2014.

L'accord collectif départemental (ACD)

L'Accord Collectif Départemental renouvelé fin 2012 a permis le relogement de 1 117 ménages au cours de l'année 2014 (1 288 en 2013, 1 071 en 2012) dont 89,9 % 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 10,1 % de la catégorie 2 (les ménages concernés par les problématiques d'habitat indigne).

36 - Situation à fin mai 2015, d'autres arrondissements ont déjà prévu d'appliquer la cotation dans les prochains mois.

Annexes



Annexes

Questionnaire de l'enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014

Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2015
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2014

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 24 avril 2015 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

Précision pour le remplissage des tableaux 6 et 7 à compléter dans l'onglet "Tableaux 4 à 7 Attributions"

Le **tableau 6** dénombre les attributions selon les plafonds de ressources applicables aux logements attribués. C'est sur la base de la catégorie de financement des logements et donc des plafonds de ressources applicables au moment d'une attribution qu'il convient de regrouper les logements. Le tableau 6 (portant sur les attributions) est le symétrique du tableau 3 (portant sur le patrimoine).

En revanche, le **tableau 7** dénombre les attributions selon le niveau des ressources des ménages qui ont obtenu les logements, indépendamment de la catégorie de financement des logements attribués. Pour le compléter, il convient donc d'identifier pour chaque ménage qui a obtenu un logement, le plafond de ressources maximum (plafonds PLAI, PLUS, PLS, PLI valables en 2014) en dessous duquel ses ressources se situent.

**Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2015
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2014**

Nom de l'organisme : _____

Nombre de LOGEMENTS "SRU" familiaux (1)(2) gérés à Paris au 01/01/2015

Tableau 1/B	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					
Arrondissements										
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 01/01/2015

Tableau 2/B	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					
Arrondissements										
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	Réservataire (3)										
	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)	Ensemble	
			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	0	
Logements non "SRU" (5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Question spéciale 2015 : Nombre de LOGEMENTS (SRU et non SRU) familiaux (1) gérés à Paris au 01/01/2015, selon les plafonds de ressources considérés pour l'attribution des logements

Tableau 3/8	Réservataire (3)										
	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)	Ensemble	
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI						
Plafonds de ressources considérés pour l'attribution des logements (5)											
Plafonds PLAI										0	
Plafonds PLUS										0	
Plafonds PLS										0	
Plafonds PLJ										0	
Pas de plafonds ou > PLI										0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Question spéciale 2015 : 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 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 8. 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) Les plafonds à considérer sont ceux inscrits dans la convention quand les logements sont dits conventionnés. En ce qui concerne les logements non conventionnés, certains logements sont légalement soumis à des plafonds de ressources (logements PLJ notamment) et d'autres peuvent l'être suite à une décision prise par le bailleur lui-même. En outre, dans le cas où l'organisme a signé une Convention d'utilité sociale (CUS) avec l'Etat et a procédé dans ce cadre à une "remise en ordre des loyers" en ne dérogeant pas au 6e alinéa de l'article L.445-2 du CCH, ce sont les plafonds de ressources découlant de cette démarche qui sont à considérer.

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 24 avril 2015 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

**Enquête sur le parc de logements gérés à Paris au 01/01/2015
et sur les attributions de logement enregistrées à Paris au cours de l'année 2014**

Nom de l'organisme :

Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial "SRU" (1)(2) signés en 2014

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 2014

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	Réservataire (3)									
	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)	Ensemble
			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 2015 : Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial (1) (SRU et non SRU) signés en 2014, selon les plafonds de ressources appliqués aux logements attribués

Tableau 6/8	Réservataire (3)									
	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)	Ensemble
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Plafonds PLAI									0	
Plafonds PLUS									0	
Plafonds PLS									0	
Plafonds PLI									0	
Pas de plafonds ou > PLI									0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Question spéciale 2015 : Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial (1) (SRU et non SRU) signés en 2014, selon le niveau des ressources vis-à-vis des plafonds du logement social, des ménages qui ont obtenu un logement

Tableau 7/8	Réservataire (3)									
	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)	Ensemble
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
<=PLAI									0	
PLAI < X <=PLUS									0	
PLUS < X <=PLS									0	
PLS < X <=PLI									0	
>PLI									0	
TOTAL	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 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 localif 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 8. 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) Les plafonds à considérer sont ceux inscrits dans la convention quand les logements sont dits conventionnés. En ce qui concerne les logements non conventionnés, certains logements sont également soumis à des plafonds de ressources (logements PLI notamment) et d'autres peuvent être suite à une décision prise par le bailleur lui-même. En outre, dans le cas où l'organisme a signé une Convention d'utilité sociale (CUS) avec l'Etat et a procédé dans ce cadre à une "remise en ordre des loyers" en ne dérogeant pas au de aligné de l'article L.445-2 du CCH, ce sont les plafonds de ressources découlant de cette démarche qui sont à considérer.

6) Les ressources considérées sont celles habituellement utilisées pour apprécier la situation des demandeurs de logement vis-à-vis des plafonds du logement social, c'est-à-dire les revenus fiscaux de référence (RFR) de l'année N-2.

Tableaux à compléter et à renvoyer avant le 24 avril 2015 à l'Atelier parisien d'urbanisme.

par mail : enquetelocsoc@apur.org

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

Les plafonds de ressources du logement social pour l'année 2014

Plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2014 (euros)

Catégorie de ménage (4)	PLAI (1)		PLUS 60% (7)		PLUS		PLUS 120% (7)		PLS (2)		PLI (3)	
	Revenu fiscal de référence de 2012 (*)	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu fiscal de référence de 2012	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2012	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2012	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2012	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2012	Revenu actuel mensuel estimé
Personne seule	12 662	1 195	13 811	1 303	23 019	2 172	27 623	2 606	29 925	2 823	41 434	3 909
2 personnes sans personne à charge jeunes ménages exclus	20 643	1 947	20 642	1 947	34 403	3 246	41 284	3 895	44 724	4 219	61 925	5 842
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage (6)	27 059	2 553	27 059	2 553	45 099	4 255	54 119	5 106	58 629	5 531	74 441	7 023
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charges	29 618	2 794	32 307	3 048	53 845	5 080	64 614	6 096	69 999	6 604	89 165	8 412
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charges	35 233	3 324	38 438	3 626	64 064	6 044	76 877	7 253	83 283	7 857	105 554	9 958
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charges	39 650	3 741	43 254	4 081	72 090	6 801	86 508	8 161	93 717	8 841	118 782	11 206
Par personne supplémentaire	4 417	417	4 819	455	8 032	758	9 638	909	10 442	985	13 235	1 249
	(**)	(***)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)

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 2014, l'avis d'imposition établi en 2013 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2012

(1) Prêts locatifs aidés d'intégration, prêts locatifs aidés et prêts locatifs à usage social : circulaire du 30 décembre 2003

(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 23 décembre 2013

(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 2012, une approximation des revenus réels pour l'année 2013, 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 23 décembre 2013 (NOR : ETL1329124A)

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

L'accès au logement social à Paris

Partie 2 - L'attribution de logements sociaux à Paris en 2014

Paris compte 214 469 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2014, qui représentent 18,5 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires, considérés dans leur ensemble au 1^{er} janvier 2015, atteint les 265 000 unités. Mais le maintien à un niveau faible du taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 4,6 % au 1^{er} janvier 2014, 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 : 194 221 ménages, dont 117 240 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande de logement social en 2014 en Ile-de-France et ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation.

Plus de 12 000 ménages demandeurs de logement social ont obtenu un logement à Paris au cours de l'année 2014, un nombre en légère progression par rapport à 2013. Plus du tiers de ces attributions ont été faites par les bailleurs sur des logements du contingent de réservation de la Ville de Paris (34,0 %), 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 » (20,7 %).

Depuis le 1^{er} octobre 2014, la Ville de Paris a décidé d'utiliser 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.

Même s'il faudra attendre 2016 pour dresser un premier bilan des attributions réalisées suite à une désignation par le biais de la cotation, les caractéristiques de 1 058 ménages désignés rang 1 sur la période du 1^{er} octobre 2014 au 23 avril 2015 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 2014.

Le document « L'accès au logement social à Paris, Partie 1 – L'offre et la demande de logement social en 2014 » est paru en novembre 2015.

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

