



📖 ÉTUDE

ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 2018

TOME 1 – L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

MAI 2020





Directrice de la publication : **Dominique ALBA**
Étude réalisée par : **Jean-François ARENES**
Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**
Cartographie et géolocalisation : **Christine DELAHAYE, Gustavo VELA**
Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**
Mise en page : **Apur**
www.apur.org

20P050105

Sommaire

INTRODUCTION	4
1. Le parc de logements des bailleurs sociaux à Paris	6
245 210 logements sociaux SRU à Paris au 1 ^{er} janvier 2018	7
Plus de 278 000 logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2018	8
L'offre nouvelle de 2001 à 2018	9
2. Les modalités de la demande de logement social en Ile-de-France	16
Les conditions à remplir pour être demandeur de logement	16
Les demandeurs de logement prioritaires	18
Prioriser les prioritaires ?	24
Analyser la demande de logement social en Ile-de-France	26
3. La demande de logement social à Paris à fin 2018	28
249 671 ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, dont 135 169 ménages parisiens	28
La provenance géographique des demandeurs	34
Le profil social des demandeurs de logement social	37
Les conditions de logement des demandeurs	54
Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs	60
4. L'évolution de la demande de logement social à Paris au cours des 24 dernières années	72
Le nombre de demandes actives	72
L'ancienneté des demandes	74
Le statut d'occupation des demandeurs	75
La taille des ménages à reloger	78
La composition familiale des ménages à reloger	79
Les ressources des demandeurs et les plafonds du logement social	80
SYNTHÈSE	82
CHIFFRES CLÉS	91
TABLE DES ILLUSTRATIONS	93

INTRODUCTION

Depuis 2004, l'Apur mobilise chaque année les données du fichier de gestion des demandes de logement tenu par la Ville de Paris, qui est interfacé avec le Système national d'enregistrement des demandes de logement (SNE), pour dresser un bilan détaillé de la demande de logement visant Paris.

Cet examen régulier permet de suivre l'évolution du nombre de demandeurs souhaitant accéder à un logement social à Paris, et d'examiner l'origine géographique de cette demande et les caractéristiques sociales des demandeurs. Les analyses régulières portent également sur la situation en matière de logement des demandeurs et sur leurs attentes en la matière. Et, depuis l'entrée en vigueur de la cotation de la Ville de Paris en 2014*, il est également possible d'examiner les caractéristiques des populations des différentes classes de cotations dans la population générale des demandeurs.

Il n'était en revanche pas possible d'examiner statistiquement les demandeurs « prioritaires » au sens de l'État, car ceux-ci ne sont pas identifiés dans la base SNE. Pour pallier ce manque, la DRIHL Ile-de-France a publié en août 2019, un ensemble de statistiques au 31 décembre 2018 sur les demandes de logement visant Paris en 1^{er} choix géographique, sous la forme du socle de données « Accès au logement et Prévention des expulsions ». L'exploitation de ces informations nouvellement disponibles permet un regard inédit sur le sous-ensemble des demandeurs prioritaires au sein de l'ensemble des demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris.

La loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 a ajouté une dimension supplémentaire aux objectifs en matière d'attribution de logement social : l'approche dite du « 1^{er} quartile » de revenus. Les demandeurs relevant de cette catégorie doivent notamment être privilégiés (au moins 25 %) dans les attributions de logement social, quand les logements sont situés en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Différents sous-ensembles de demandeurs sont étudiés en mobilisant le fichier de gestion des demandes de logement tenu par la Ville de Paris au 31 décembre 2018, et les nouvelles informations diffusées par la DRIHL en 2019. Sont ainsi ici examinés :

- les demandeurs parisiens et les demandeurs non parisiens ;
- les demandeurs qui ont placé Paris en 1^{er} choix géographique et les autres ;
- les demandes de mutations et les demandes classiques ;
- les demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile » ;
- les demandeurs relevant de l'Accord collectif départemental ;
- la cotation de la Ville de Paris des demandeurs de logement social actifs au 31/12/2018 ;
- les demandeurs « prioritaires » au sens de la loi dans la demande de logement social qui cible Paris en 1^{er} choix.

Enfin, pour la première fois, une analyse de l'évolution sur longue période de la population des demandeurs de logements est réalisée. Sur la période 1995-2018, est ainsi étudiée l'évolution du nombre de demandeurs, du statut d'occupation des ménages demandeurs, de la composition familiale et de la taille des ménages demandeurs, et enfin du niveau des ressources des demandeurs.

Le présent document constitue la partie 1 du rapport sur l'accès au logement social à Paris en 2018. Les données sous-jacentes aux tableaux et graphiques ici présentés et de nombreuses autres statistiques sur les demandeurs de logement sont accessibles sur le site web de l'Apur, par le biais d'un outil interactif dédié : https://www.apur.org/dataviz/acces_logement_social/.

La partie 2 du rapport sera publiée dans un second temps et elle sera consacrée à l'analyse des attributions de logements situés à Paris au cours des années 2017 et 2018.

* Une cotation est une information synthétique traduisant la situation des ménages demandeurs de logement. C'est un outil d'aide à la décision pour les organismes en charge de sélectionner et désigner des candidats locataires. La Ville de Paris utilise une cotation pour faire ses désignations depuis 2014.



Rue du Faubourg Saint-Denis, Paris 10^e

© Apur - Arnaud Duboys Fresney



Logements îlot Breguet, Paris 11^e

© Guillaume Bontemps - Ville de Paris



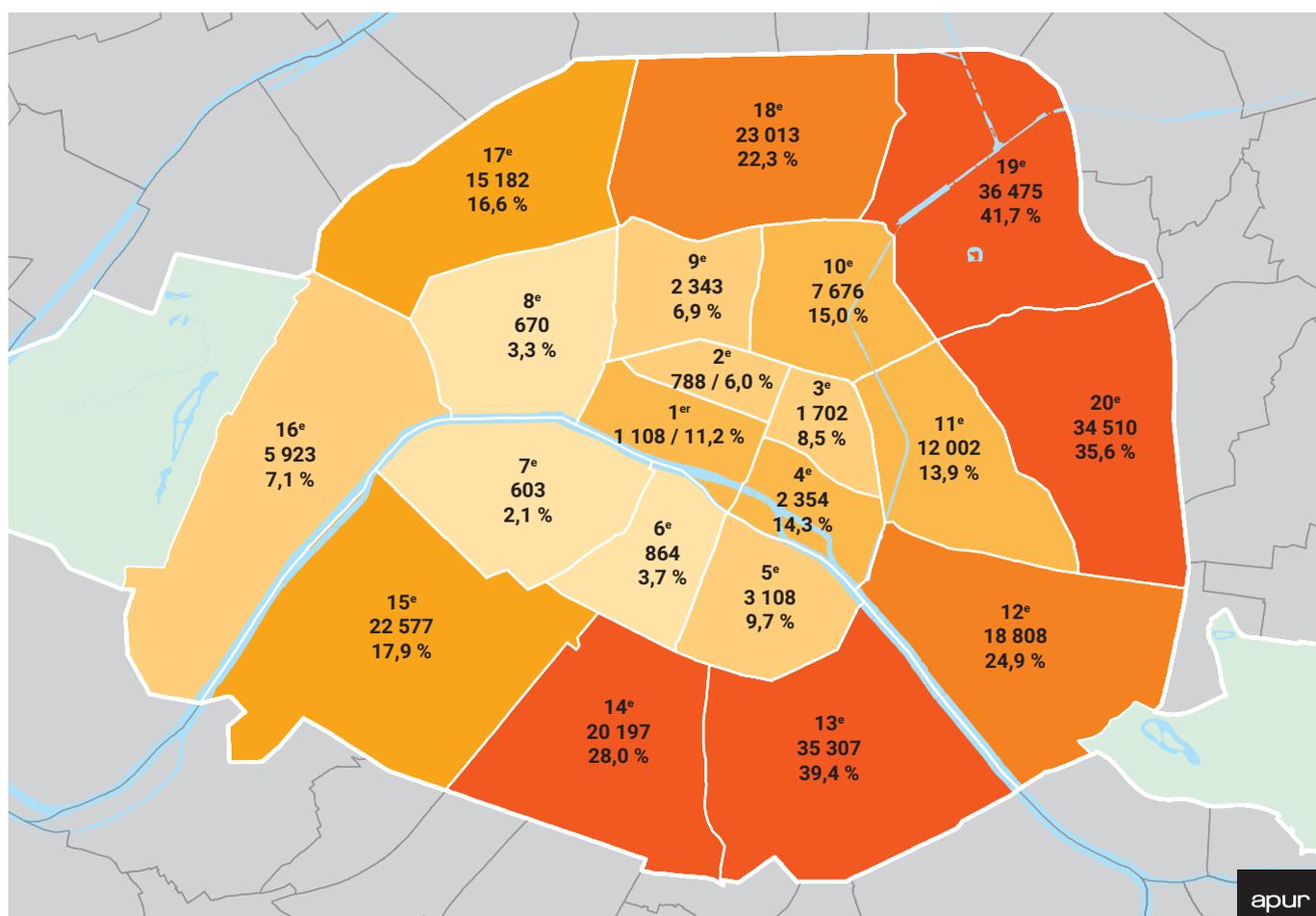
Centre d'animation Curial avec tours de la cité Michelet - rue Colette Magny, Paris 19^e

© Apur - David Bourreau

1.

Le parc de logements des bailleurs sociaux à Paris

CARTE 1 - LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS AU 1^{er} JANVIER 2018, PAR ARRONDISSEMENT



Nombre et part des logements sociaux (logements SRU au 1^{er} janvier 2018) dans les résidences principales (DGI au 1^{er} janvier 2018)

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- De 20 à 25 %
- Plus de 25 %

245 210 logements SRU soit 21,1 %

Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2018 ; DGI au 1^{er} janvier 2017

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

consisté à transformer en logement social des immeubles anciens.

À partir des années 2000, de nombreux logements ont été produits chaque année et le parc de logements sociaux existant a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration énergétique. Et chaque transformation d'immeuble ancien en logement social a également été l'occasion d'amélioration énergétique.

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

245 210 logements sociaux SRU à Paris au 1^{er} janvier 2018

Les logements sociaux considérés au titre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et le renouvellement urbain (SRU)¹, sont décomptés annuellement par l'État en lien avec la Ville de Paris : l'inventaire annuel dénombre 245 210 logements sociaux SRU en service à Paris au 1^{er} janvier 2018. Ces logements représentent 21,1 % des résidences principales² contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

Ces logements ont été financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en Prêt locatif à usage social (PLUS), en Prêt locatif social (PLS) ou dans le cadre de dispositifs plus anciens (HLM, PLA, etc.)³.

Les immeubles de logements sociaux SRU sont en majorité implantés dans les arrondissements périphériques. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements réunissent 43,3 % de ces logements au 1^{er} janvier 2018, tandis que les dix premiers arrondissements concentrent 8,7 % des logements sociaux de la Capitale. À titre de comparaison, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements regroupaient en 2001 48,8 %

des logements sociaux SRU, et 6,2 % des logements sociaux SRU étaient situés dans les dix premiers arrondissements.

Par ailleurs, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements concentrent en 2018 23,6 % des résidences principales parisiennes, et les 10 premiers arrondissements réunissent 21,5 % des résidences principales de la Capitale.

L'objectif inscrit à l'article 55 de la loi SRU pour Paris initialement de 20 %, a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013.

Le nombre officiel de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2019 est déjà connu : Paris compte 250 618 logements sociaux SRU, soit 21,4 % des résidences principales connues. Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, ce taux de logements sociaux atteint environ 23,6 %.

1 — On se reportera au IV de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui retranscrit l'article 55 de la loi SRU, pour la définition précise des logements locatifs sociaux dits « SRU ».

2 — Les résidences principales dont il est question dans cette partie décrivant les logements sociaux au sens de la loi SRU sont les résidences principales retenues pour l'application de l'article 55 de cette loi : ce sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

3 — Les logements financés en PLI et les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte notamment ne sont pas comptabilisés au titre de la loi SRU.

Plus de 278 000 logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2018

En cumulant logements familiaux et non familiaux, il apparaît que plus de 278 000 logements SRU et non SRU sont gérés par des bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2018. Les logements non SRU non familiaux des bailleurs sociaux ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Plus de 244 000 logements familiaux

En effet, selon les données du répertoire du parc locatif social (RPLS 2018), les bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine de logements situés à Paris gèrent 244 820 logements familiaux au 1^{er} janvier 2018⁴.

Ces logements se répartissent en 195 770 logements sociaux au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) (80 % du total) et 49 050 logements non conventionnés intermédiaires de type PLI et assimilés ou à loyer libre (20 %).

La majorité des logements gérés par les bailleurs sociaux sont situés dans les arrondissements périphériques (87,3 % dans les 12^e à 20^e arrondissements), notamment dans les 20^e, 19^e et 13^e arrondissements (45,0 % dans ces 3 arrondissements).

Les deux principaux bailleurs sociaux parisiens sont Paris Habitat et la RIVP. Paris Habitat à lui seul gère 46,3 % des logements familiaux des bailleurs sociaux et la RIVP gère 20,3 % de ce total.

Plus de 34 000 logements adaptés (résidences sociales, foyers...) et logements dédiés aux étudiants

Par ailleurs, en plus de ces logements familiaux, les bailleurs sociaux parisiens disposent également de logements adaptés (Résidences sociales, foyers...) et de logements dédiés aux étudiants. Ces logements se distinguent des logements familiaux par un fonctionnement plus collectif⁵. Selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2018, l'ensemble des logements SRU adaptés gérés à Paris par les bailleurs sociaux est estimé à 26 697 logements⁶, auxquels s'ajoutent 7 407 logements dédiés aux étudiants.

4 – Ce nombre n'inclut pas les logements étudiants répertoriés dans RPLS. Les logements étudiants ne sont pas ici considérés comme des logements familiaux.

5 – Les logements en résidences sociales et foyers constituent plutôt des logements temporaires, et se caractérisent par des lieux de vie collectifs (salles d'activités polyvalentes) et une petite taille des logements plutôt adaptés pour des personnes seules.

6 – Il peut s'agir de logement ou d'équivalent logement pour les résidences et établissement sociaux et médico-sociaux qui proposent des places ou des lits.

L'offre nouvelle de 2001 à 2018

La croissance du parc de logements sociaux SRU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a, dans son article 55, fixé un objectif de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales à atteindre pour Paris. Cet objectif a été porté à 25 % à atteindre à l'horizon 2025 par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

socials, pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU, les logements sociaux considérés au titre de la loi SRU sont, depuis 2001, décomptés annuellement par l'État en lien avec la Ville de Paris.

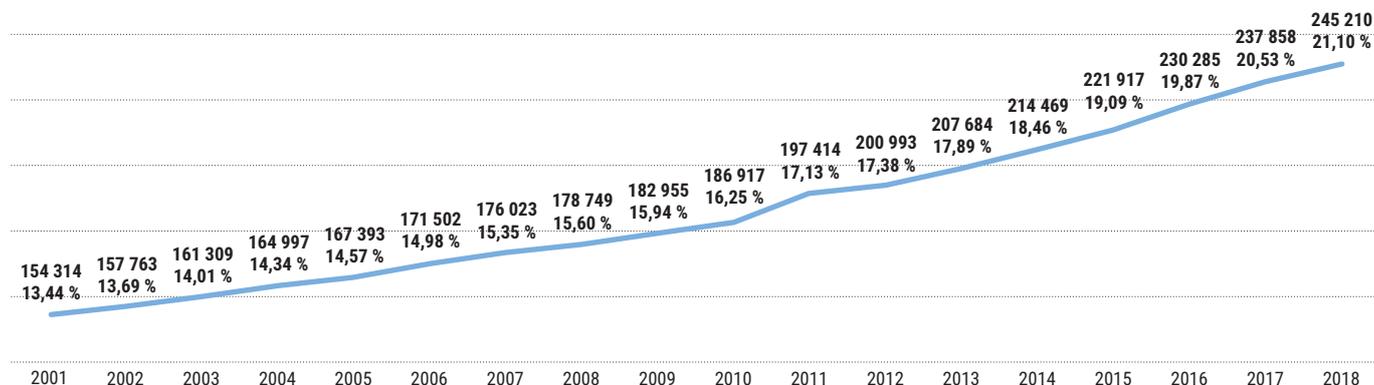
La croissance du taux de logements sociaux SRU parmi les résidences principales a été continue depuis 2001 : les logements sociaux SRU représentaient 13,4 % des résidences principales en janvier 2001, ils représentent 21,1 % des résidences en janvier 2018⁷.

Si la croissance du nombre de logements SRU depuis 2001 a été importante, la

7 – Le nombre de logements sociaux SRU et le nombre de résidences principales évoluent chaque année de manière indépendante. L'évolution du taux de logement social au fil du temps résulte de ces deux évolutions simultanées.

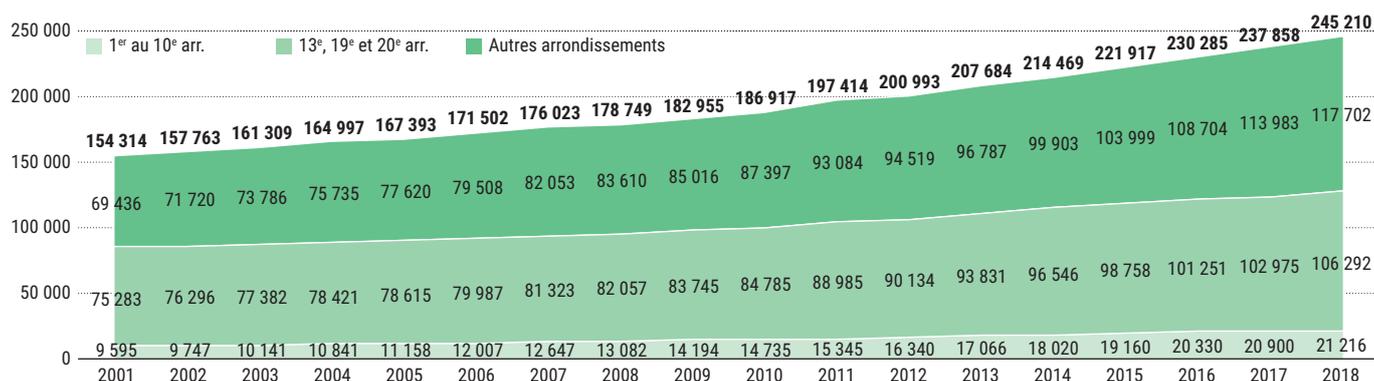
Pour suivre les efforts engagés par l'État, la collectivité parisienne et les bailleurs

GRAPHIQUE 1 - NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS ET PART DE CES LOGEMENTS PARI MI LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, DE 2001 À 2018



Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2018, DRIHL-Paris – Traitement des données Apur

GRAPHIQUE 2 - NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS SELON LEUR ARRONDISSEMENT DE LOCALISATION, DE 2001 À 2018



Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2018, DRIHL-Paris – Traitement des données Apur



Rue de Coulmiers, Paris 14^e

GRAPHIQUE 3 - ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS SELON LEUR ARRONDISSEMENT DE LOCALISATION, DE 2001 À 2018 - BASE 100 EN 2001



Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2018, DRIHL-Paris – Traitement des données Apur

répartition par arrondissement des logements a évolué de manière mesurée. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements qui concentraient 48,8 % des logements SRU au 1^{er} janvier 2001, regroupent encore 43,3 % des logements SRU parisiens au 1^{er} janvier 2018. Et si seuls 6,2 % des logements SRU étaient situés dans les 10 premiers arrondissements au 1^{er} janvier 2001, ces arrondissements regroupent, au 1^{er} janvier 2018, 8,7 % des logements SRU de la capitale. Enfin, dans les autres arrondissements étaient situés 45,0 % des logements SRU en 2001, ces arrondissements concentrent en 2018 plus de 48 % des logements SRU.

Si le rééquilibrage entre les arrondissements demeure limité, l'augmentation du nombre de logements SRU a cependant été particulièrement forte, notamment dans les arrondissements qui étaient les moins dotés en 2001. Le nombre de logements SRU situés dans les 10 premiers arrondissements a plus que doublé de 2001 à 2018, a augmenté de 41 % dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements et de 70 % dans les autres arrondissements.

Par ailleurs, les logements financés dans les 10 premiers arrondissements étaient principalement des logements PLUS (54,2 %) et PLAI (32,2 %). En revanche, les logements financés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements étaient en majorité des logements PLS (44,3 %) et des logements PLUS (33,4 %).

Plus de 100 000 logements financés de 2001 à 2018

La croissance du nombre de logements sociaux SRU observés sur la période 2001-2018 est le résultat du financement et de l'agrément de nouveaux logements sociaux SRU tout au long de cette période. De 2001 à 2018, 104 484 logements sociaux SRU ont été financés.

Pour qu'un logement soit un logement social⁸, il doit être agréé⁹ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur¹⁰. La décision d'agrément est le plus souvent concomitante à la décision de financement. Il peut arriver cependant qu'elle soit prise en différé pour tenir compte des situations de logements déjà occupés conventionnés.

Au cours de la période, le nombre de logements financés annuellement s'est progressivement accru : de 2007 à 2013, plus de 6 000 logements ont été financés chaque année, et depuis 2013, plus de 7 000 logements ont été financés chaque année. En 2018, le nombre de logements financés annuellement s'est stabilisé et est revenu au niveau du début de la décennie : 6 257 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris au cours de l'année 2018.

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. La

⁸ – Il existe quelques exceptions.

⁹ – L'agrément est la décision administrative par laquelle la collectivité compétente donne son accord pour le financement d'une opération de logement social.

¹⁰ – Cette convention permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

majeure partie des logements constituant le parc de logements sociaux SRU à Paris a été financée tout au long du xx^e siècle et relève de catégories de financement historiques tels que HLM, ILM, HBM, etc. Les logements sociaux financés récemment appartiennent en revanche aux catégories PLAI, PLUS et PLS, qui se distinguent selon le niveau des plafonds de loyers applicables aux logements produits et selon le niveau des plafonds de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre :

- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pour financer des logements dont le loyer plafond ¹¹ s'établit pour les conventions signées au cours de l'année 2018 à 6,01 €/m². Ces logements sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales ;
- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) pour financer des logements dont le

loyer plafond s'établit à 6,76 €/m² en 2018. Ces logements sont les plus nombreux à avoir été financés sur la période récente ;

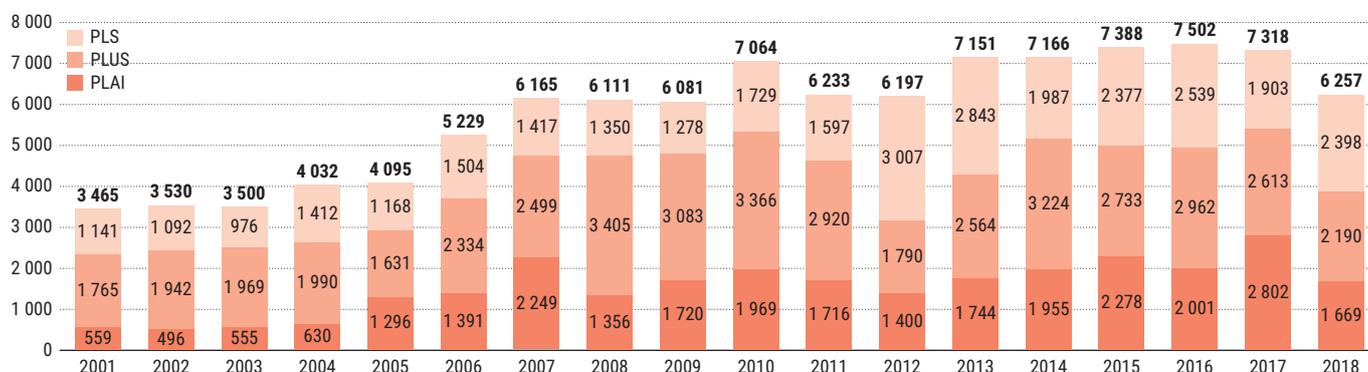
- Prêt Locatif Social (PLS) pour financer des logements dont le loyer plafond s'élève à 13,18 €/ m² en 2018. Ces logements ont vocation à être produits dans les quartiers où le marché immobilier est tendu et sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires.

Les 104484 logements sociaux financés de 2001 à 2018 se répartissent en 27 786 logements PLAI (26,6 %), 44 980 logements PLUS (43,0 %) et 31 718 logements PLS (30,4 %).

Les logements sociaux nouveaux proviennent de différentes sources : la construction de nouveaux immeubles ; la réhabilitation complète d'immeubles vétustes

11 – Loyer maximal des logements conventionnés en surface utile entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements. En pratique, selon les données du répertoire du parc locatif 2018 les logements loués à un nouvel occupant au cours de l'année 2017 avaient un loyer principal de 7,43 €/m² habitable quand il s'agissait de PLAI, de 8,30 €/m² habitable quand il s'agissait de PLUS et de 12,52 €/m² habitable quand il s'agissait de PLS.

GRAPHIQUE 4 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018, SELON LE TYPE DE FINANCEMENT



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 5 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018, SELON LE MODE DE PRODUCTION



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

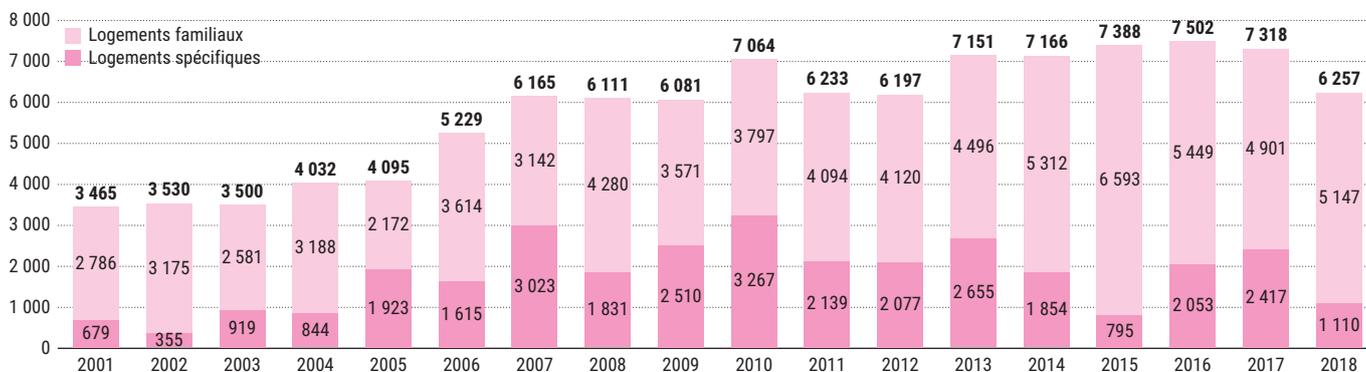
préalablement libérés; le conventionnement de logement préexistant accompagnés de travaux d'ampleur variables. Les logements existants conventionnés appartenaient soit au patrimoine historique non conventionné des bailleurs sociaux, soit ont été achetés spécialement sur le marché immobilier.

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

une opération d'acquisition-conventionnement. Toutes les opérations de conventionnement de logements qui appartenaient auparavant au patrimoine historique non conventionné des bailleurs sociaux, sont considérées comme des opérations d'acquisition-conventionnement, indépendamment du montant des travaux éventuels, qui sont cependant parfois très importants.

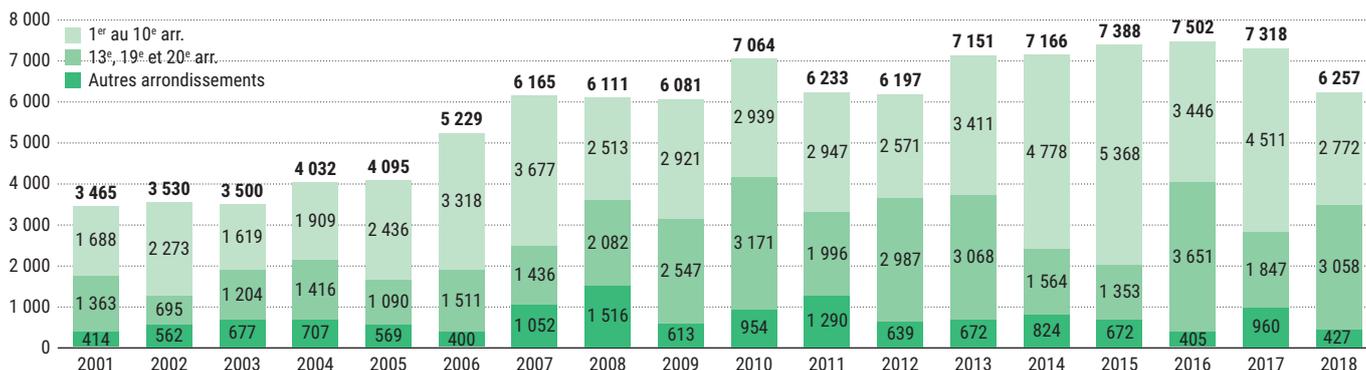
Ainsi, les logements sociaux financés de 2001 à 2018 se répartissent en 48 524 logements en construction neuve (46,4 %), 17 980 logements en acquisition-réhabilitation (17,2 %) et 37 980 logements en acquisition-conventionnement (36,4 %). Les logements financés de 2001 à 2018 se répartissent aussi entre 72 418 logements familiaux (69,3 %) et 32 066 logements spécifiques (30,7 %) tels que des résidences sociales, des maisons relais...

GRAPHIQUE 6 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018, SELON LA NATURE DES LOGEMENTS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 7 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018, SELON LEUR LOCALISATION



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Parmi les 104484 logements sociaux financés de 2001 à 2018, 13353 logements (12,8 %) sont situés dans les 10 premiers arrondissements (qui concentraient pour mémoire seulement 6,2 % des logements SRU en 2001), 36039 logements (34,5 %) sont situés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements (48,8 % des logements SRU en 2001) et 55092 logements (52,7 %) sont situés ailleurs dans Paris (48,0 % des logements SRU en 2001).

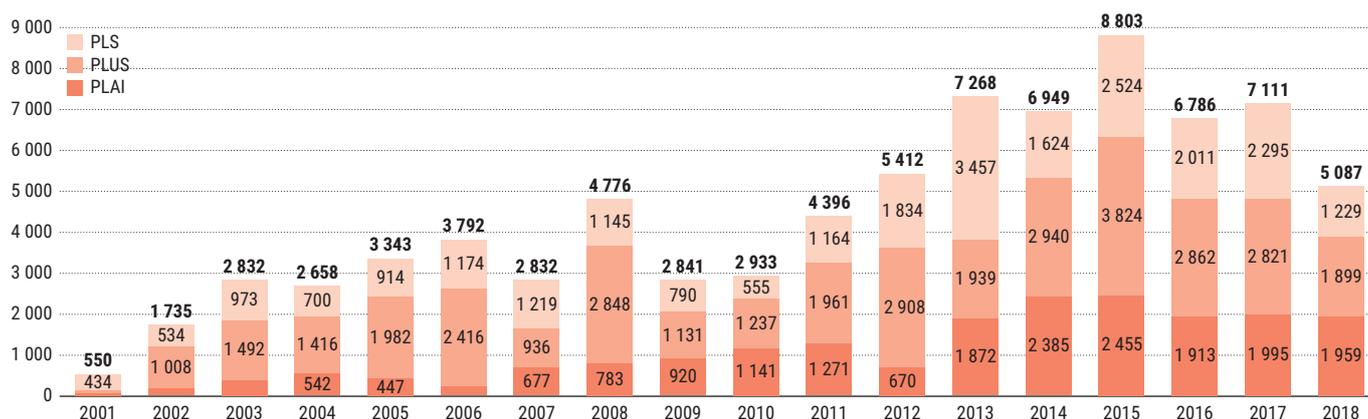
Plus de 60 % des logements financés sur la période 2001-2018 sont situés dans des arrondissements en déficit au sens de la loi SRU, c'est-à-dire dont le taux de logements social au sens de la loi SRU dans les résidences principales de

l'arrondissement était inférieur à 20 % jusqu'en 2013 et 25 % après 2013.

Plus de 80 000 logements parmi les logements financés depuis 2001, déjà livrés fin 2018

Le délai entre le moment où un programme est financé et celui où il est offert à la location peut aller de quelques mois à plusieurs années, en fonction notamment de la procédure d'acquisition du foncier et/ou du bien et de la durée des chantiers. En moyenne, 3 à 4 années sont nécessaires pour un programme neuf. Sur les 104484 logements sociaux financés de 2001 à 2018, 80 104 étaient livrés fin 2018 (77 %). Les 80 104 loge-

GRAPHIQUE 8 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018 ET DÉJÀ LIVRÉS À FIN 2018, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LE TYPE DE FINANCEMENT



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 9 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018 ET DÉJÀ LIVRÉS À FIN 2018, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LE MODE DE PRODUCTION



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

ments sociaux financés de 2001 à 2018 déjà livrés fin 2018 se répartissent en 19 793 logements PLAI (24,7 %), 35 735 logements PLUS (44,6 %) et 24 576 logements PLS (30,7 %).

Les 80 104 logements sociaux financés de 2001 à 2018 déjà livrés fin 2018 se répartissent en 33 943 logements en construction neuve (42,4 %), 14 189 logements en acquisition-réhabilitation (17,7 %) et 31 972 logements en acquisition-conventionnement (39,9 %).

Les 80 104 logements sociaux déjà livrés fin 2018 se répartissent par ailleurs entre 56 839 logements familiaux (71,0 %) et 23 265 logements spécifiques (29,0 %)

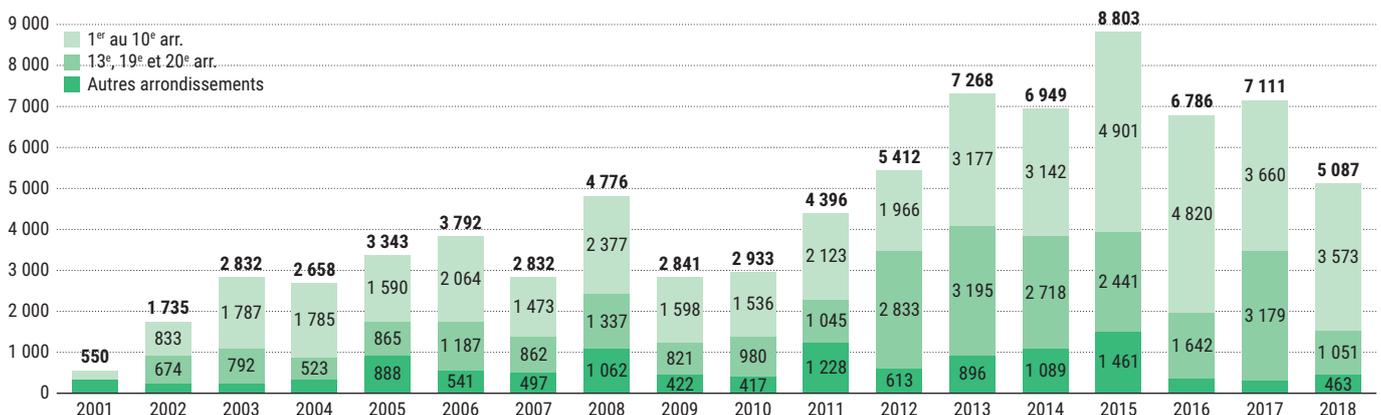
tels que des résidences sociales, des maisons relais, les établissements sociaux et médico-sociaux (centres d'hébergement pour sans abri, établissements pour personnes âgées dépendantes type EHPAD ou handicapées type IME)... Enfin, parmi les 80 104 logements sociaux financés de 2001 à 2018 déjà livrés fin 2018, 11 004 logements (13,7 %) sont situés dans les 10 premiers arrondissements (qui concentraient pour mémoire seulement 6,2 % des logements SRU en 2001), 26 461 logements (33,0 %) sont situés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements (48,8 % des logements SRU en 2001) et 42 639 logements (53,2 %) sont situés ailleurs dans Paris (48,0 % des logements SRU en 2001).

GRAPHIQUE 10 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018 ET DÉJÀ LIVRÉS À FIN 2018, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LA NATURE DES LOGEMENTS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 11 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018 ET DÉJÀ LIVRÉS À FIN 2018, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LEUR LOCALISATION



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

2.

Les modalités de la demande de logement social en Ile-de-France

Les conditions à remplir pour être demandeur de logement

1 — Depuis le décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social, toute demande de logement social fait l'objet d'un numéro unique délivré à l'échelle nationale par le Système National d'Enregistrement (SNE) et non plus d'un numéro départemental, ou régional en Ile-de-France. Cette disposition est en cours de déploiement.

2 — Depuis 2013, il s'agit du formulaire Cerfa n° 14069*02. Mais un arrêté du 6 août 2018 a institué un nouveau formulaire de demande de logement social, le Cerfa n° 14069*03, et les pièces justificatives à fournir pour l'instruction de la demande logement locatif social. Ce nouveau formulaire est entré en vigueur le 10 septembre 2018. A compter du 10 septembre 2019, l'ancien formulaire ne pourra plus être utilisé.

3 — Le site web créé en 2013 comporte également diverses informations : un annuaire des guichets auprès desquels les particuliers peuvent se rendre pour enregistrer leur demande et un accès aux chiffres clés du logement social de chaque commune, notamment le nombre total de logements sociaux en attente ou attribués l'année précédente afin d'aider les demandeurs à mieux cibler les communes où concentrer leur recherche.

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

5 — ...ou le moyen d'accéder à cette information.

Depuis fin mars 2011, l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional en Ile-de-France et une seule demande doit être déposée à un guichet ou complétée sur internet (possibilité offerte depuis mai 2015). Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional, et qui sera bientôt national¹ de demandeur de logement.

L'utilisateur peut solliciter jusqu'à 8 communes situées dans la région (et/ou arrondissement pour Paris).

Pour effectuer sa demande, le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit utiliser le formulaire national² ou saisir directement les informations nécessaires sur le portail internet (www.demande-logement-social.gouv.fr), conçu par le ministère en charge du logement.

Ce portail permet également au demandeur de renouveler sa demande à échéance, mais aussi de la corriger aisément au cours de sa période validité le cas échéant³.

Les conditions à remplir pour être inscrit au fichier des demandeurs demeurent : il est nécessaire de séjourner régulièrement en France ; en revanche, il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande.

En Ile-de-France, pour ceux qui n'ont pas souhaité utiliser le site internet, le formulaire de demande complet accompagné d'une pièce d'identité peut être déposé auprès d'un des guichets enregistreurs recensés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en Ile-de-France (DRIHL Ile-de-France) :

- un organisme HLM francilien ;
- une mairie, idéalement celle de sa résidence actuelle⁴.

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

- les nom, prénom, et adresse du demandeur ;
- les nom et adresse de l'organisme qui a procédé à l'enregistrement ;
- un numéro régional unique ;
- la liste des organismes disposant de logements sociaux sur les communes demandées⁵ ;
- la date du dépôt de la première demande ;
- le délai à partir duquel le candidat peut saisir une commission de médiation au titre de son droit à un logement opposable (Dalo), ainsi que l'adresse, et les modalités de saisine ;
- la durée de validité, les modalités de renouvellement et conditions de radiation de la demande.

L'obtention d'un numéro unique régional garantit l'enregistrement de la demande, qui peut donner lieu à une instruction (demande de pièces justificatives), mais ne garantit pas l'obtention d'un logement. Les demandes de logement ont une durée de validité

d'un an et doivent être renouvelées à ce terme : une nouvelle attestation d'enregistrement est délivrée ou envoyée au demandeur, qui comporte en plus des informations listées ci-dessus, la date de renouvellement de la demande.



Caserne de Reuilly, Paris 12^e

© Emilie Chalk - Ville de Paris



Logements Paris Habitat - rue des Poissonniers, Paris 18^e

© Apur - David Boureau



Logements ICF La Sablière - 2-16 rue Cugnot, Paris 18^e

© Apur - David Boureau

Les demandeurs de logement prioritaires

L'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation liste les catégories de personnes auxquels les logements sociaux doivent être attribués en priorité⁶. Ce sont **les ménages demandeurs de logement prioritaires** au sens de la loi : les demandeurs DALO et les demandeurs relevant des catégories prioritaires du L.441-1.

Cette population de demandeurs recoupe partiellement la population **des demandeurs de logement ayant fait l'objet d'une décision favorable de la commission de l'accord collectif départemental**, et qui pourront bénéficier à ce titre des logements mis à disposition dans le cadre de l'accord collectif départemental. Par ailleurs, ces demandeurs appartiennent pour une partie d'entre eux à la population des **demandeurs du « 1^{er} quartile » de revenus**, notion créée par la loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 qui fixe en outre des objectifs d'attribution de logement social spécifiques et territorialisés au bénéfice de ces demandeurs.

Les demandeurs DALO

Il s'agit notamment des **personnes ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au logement opposable (DALO)**. Plusieurs décrets ont précisé les situations dans lesquelles doit se trouver un ménage sollicitant la commission de médiation du droit au logement opposable pour pouvoir être désigné comme prioritaire par celle-ci et devant être logé d'urgence. Les personnes sollicitant la commission doivent être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social et se trouver dans l'une des situations suivantes :

- 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 2° 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 un délai « anormalement long », dont la durée est fixé en application de l'article L. 441-1-4⁷.

6 — La version de l'article L.441-1 ici considérée est celle en vigueur depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

7 — 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.

Les demandeurs relevant des catégories prioritaires du L.441-1

En sus des demandeurs DALO, sont également considérées comme prioritaires, les personnes appartenant aux catégories suivantes :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits

ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

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, les bailleurs sociaux et les collecteurs du 1 % pour le logement de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

À Paris, au regard des enjeux en matière d'accès au logement et du cumul de compétences municipales et départementales, la Ville de Paris a souhaité être partie prenante de l'ACD dès sa mise en place. Le premier accord collectif départemental parisien a été signé dès le début de la mise en œuvre de ces dispositions, 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 accord⁸, celui actuellement en vigueur, couvrait la période d'octobre 2012 à décembre 2015. Il a été prolongé en 2016 avec un objectif quadriennal au lieu de triennal.

⁸ — L'ACD actuel, prolongé par avenants et en conformité avec les dispositions de la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 prendra fin lors de la signature de la Convention d'attribution par réservataires et bailleurs. La Convention d'attribution déterminera les nouvelles modalités de priorisation des publics demandeurs de logement. Le dispositif d'Accompagnement et de relogement des publics prioritaires (ARPP) prendra alors le relais de l'ACD comme outil principal d'atteinte des objectifs de relogement des plus fragiles.



© Apur - Arnaud Duboys Fresney

ZAC Gare de Rungis, logements étudiants-chercheurs - rue Madeleine Brès, Paris 13^e



© Apur - David Boureau

Centre commercial Beaugrenelle- rue des 4 Frères Peignot, Paris 15^e

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.

L'Accord Collectif est destiné à apporter une solution de relogement, dans les meilleurs délais, aux ménages susceptibles d'accéder à un logement autonome, et confrontés aux difficultés sociales et de logement les plus aiguës, telles que mentionnées à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et au deuxième alinéa du II de l'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

Les deux catégories de ménages concernées par l'accord en vigueur à Paris sont :

- *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 de violence. Les difficultés actuelles ou rencontrées à la fois dans le parcours d'insertion et dans le parcours logement, sont un critère majeur d'accès au dispositif Accord collectif. Il se conjugue avec l'urgence du relogement au moment de la demande.*
- *Catégorie 2 : les ménages, occupants de bonne foi, concernés par les problématiques d'habitat indigne dont :*
 - *les ménages à reloger au titre de la résorption de l'habitat insalubre (ces relogements sont effectués sans préjudice de ceux réalisés par les dispositifs de droit commun, des conventions ou procédures spécialisées),*
 - *les ménages dont le logement a été déclaré interdit à l'habitation suite à un sinistre,*
 - *les ménages sinistrés ou évacués d'immeubles en péril.*

catif pour la catégorie 1 et obligatoire pour la catégorie 2. La catégorie 2 tend à devenir marginale depuis quelques années.

On notera que l'Accord collectif départemental parisien catégorie 1 garantit une solution de relogement aux ménages concernés à Paris, et à titre exceptionnel, en banlieue⁹.

Seuls des ménages demandeurs de logement accompagnés par un service social tout au long de leur processus de relogement, peuvent se voir identifiés comme relevant des catégories 1 ou 2 de l'accord collectif départemental parisien. L'orientation d'un ménage demandeur dans une des deux catégories est faite, après examen du dossier élaboré par un service social, par une commission coprésidée par le préfet, secrétaire général de la Préfecture de Paris ou son représentant et par le maire de Paris ou son représentant. La commission étudie l'éligibilité de la demande et émet une décision, qui peut revêtir quatre formes : favorable, défavorable, à revoir ou annulation d'une décision antérieure.

Les dossiers de demande de logement ayant fait l'objet d'une décision favorable de la commission sont éligibles aux relogements réalisés sur les logements mis à disposition dans le cadre de l'accord collectif départemental. Dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental parisien conclu en octobre 2012 et renouvelé par avenants, les bailleurs se sont engagés à mettre à disposition un objectif quantifié de 2 000 logements par an répartis de la façon suivante :

- 35 % sur le contingent État ;
- 35 % sur le contingent Ville de Paris ;
- 17,5 % sur le contingent des bailleurs ;
- 12,5 % sur les contingents des collecteurs de l'UESL-Action Logement.

Les ménages bénéficiant d'un logement social dans ce cadre peuvent bénéficier d'un accompagnement social généraliste (assuré par les services sociaux de droits commun) et/ou spécifique au logement (Accompagnement social Vers et Dans

⁹ – La possibilité de proposer un logement situé hors du périmètre départemental dans le cadre d'un accord collectif départemental est une spécificité parisienne.

Dans chaque catégorie, un plafond de ressource spécifique est appliqué, indi-

le Logement si reconnu Dalo ou Accompagnement social lié au logement via le Fonds de Solidarité pour le Logement de Paris) en fonction de leurs besoins afin de faciliter l'entrée dans les lieux.

Les dossiers de demande de logement ayant bénéficié d'un avis favorable de la commission Accord collectif sont spécifiquement identifiés dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris.

Autres demandeurs bénéficiant de procédures particulières et de logements dédiés

Les ménages relevant de l'Accord Collectif Départemental pour le relogement des personnes défavorisées ou concernées par des problématiques d'habitat indigne bénéficient d'une partie du contingent de réservation de l'État, de la Ville de Paris et des bailleurs en propre qui leur est spécifiquement consacrée.

Mais d'autres dossiers de demande de logement font aussi l'objet d'une procédure particulière et d'un contingent de logement spécifiquement dédié :

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

Les « relogements de droit » représentent environ une centaine de dossiers chaque année : 90 dossiers de demandes relevant de cette catégorie étaient identifiés au 31/12/2018. Ces ménages bénéficient d'un contingent de logements dédiés, mais il faut noter que ces ménages n'étaient pas forcément demandeurs d'un logement social avant que leur logement actuel/précédent ne

soit affecté par une opération d'aménagement ou d'urbanisme.

En ce qui concerne les demandeurs fonctionnaires de l'État, ils ne sont pas identifiés dans le fichier des demandeurs de logement tenu par la Ville de Paris. Ceci étant dit, les fonctionnaires de l'État doivent comme tout demandeur de logement, déposer une demande de logement afin que leur situation soit examinée par le service logement de leur administration et soit présentée en commission d'attribution par les bailleurs. Chaque année, plus de 9 000 fonctionnaires de l'État déposent une demande de logement social en Ile-de-France, mais tous ne mentionnent pas Paris parmi les communes souhaitées. Peuvent bénéficier du « contingent fonctionnaire », les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État.

Enfin, les dossiers de demandes qui concernent des agents de la Ville de Paris représentent 7 684 dossiers à fin 2018. Les agents de la Ville de Paris doivent comme tout demandeur de logement, déposer une demande de logement. Afin de hiérarchiser de façon objective les demandes de logement des agents et en cohérence avec les procédures applicables aux autres demandeurs de logement social, une grille de cotation dédiée aux agents de la collectivité a été mise au point. Lors de sa commission de désignation, la Maire de Paris réserve 1 logement social sur 4 pour les agents.

De nouvelles obligations prévues par la loi Égalité & Citoyenneté : les demandeurs « 1^{er} quartile »

La loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 a ajouté une dimension supplémentaire aux objectifs en matière d'attribution de logement social : l'approche dite du « 1^{er} quartile ».

La loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 prévoit notam-

TABLEAU 1 - MONTANTS DES SEUILS DES QUARTILES DE RESSOURCES ANNUELLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION LÉGAUX

Seuil	2017	2018	2019
Q1 (*)	9 126 € / UC / an	9 345 € / UC / an	9 720 € / UC / an
Q2 (**)	14 004 € / UC / an	13 718 € / UC / an	14 250 € / UC / an
Q3 (**)	19 133 € / UC / an	18 720 € / UC / an	19 200 € / UC / an

(*) Les montants 2017 et 2018 sont, pour Q1, les montants officiels tels que prévus dans la loi Egalité et Citoyenneté et fixés par arrêtés préfectoraux. Pour 2019, le montant est celui de l'arrêté du 13 juin 2019 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile.

(**) Les montants Q2 et Q3 sont les montants fournis par la DGALN et issus du même calcul que les Q1.

ment que le préfet fixe par arrêté une valeur de référence, égale au 1^{er} quartile de revenu par unité de consommation (UC) des demandeurs de logements sociaux inscrits en Ile-de-France¹⁰. Depuis l'adoption de la loi, la valeur du 1^{er} quartile de ressources annuelles par UC a été fixée chaque année par arrêté. Elle était de 9 126 euros par UC et par an pour l'année 2017 et 9 345 euros par UC et par an pour l'année 2018. Elle a été fixée à 9 720 euros par UC et par an pour l'année 2019. Les valeurs des 2^e et 3^e quartiles sont également publiées pour information par les services de l'État.

La loi Égalité et Citoyenneté fixe, en s'appuyant sur cette valeur de référence, deux obligations particulières à l'échelle des territoires.

Ces dispositions ont été légèrement modifiées par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée le 16 octobre 2018. Ces deux obligations sont :

1. DANS le périmètre des quartiers de la politique de la Ville (QPV), la loi oblige à ce que 50 % des bénéficiaires des logements sociaux attribués aient des ressources par UC mensuelles SUPÉRIEURES à cette valeur de référence.
2. HORS du périmètre des quartiers de la politique de la Ville (QPV, et pour une période transitoire de 6 ans, QVA et Ex ZUS), la loi oblige à ce que 25 % des bénéficiaires des logements sociaux attribués aient des ressources par UC INFÉRIEURES à cette valeur de référence.

Du fait de la loi, les demandeurs relevant du « 1^{er} quartile » sont dorénavant à considérer d'une manière particulière par les désignataires et par les bailleurs sociaux : pour respecter les obligations légales dans et hors des quartiers prioritaires, et en fonction de la part des attributions à consacrer aux demandeurs « 1^{er} quartile », il convient de privilégier ou pas leurs candidatures dans les désignations.

Les demandeurs relevant du 1^{er} quartile 2018, mais également des 2^e, 3^e et 4^e quartiles ont été identifiés pour les besoins de la présente étude par l'Apur dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris qui est mobilisé pour la présente étude.

10 – Les services de l'État s'appuient pour faire ce calcul sur les données (déclaratives) disponibles dans le Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE).

Prioriser les prioritaires ?

Les différentes catégories de prioritaires légaux ne sont pas priorisées les unes par rapport aux autres. Ainsi, la loi ne dit pas si les personnes menacées d'expulsion sans relogement (catégorie 1. de l'article L.441-1) sont par exemple plus ou moins prioritaires que les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition (catégorie d. de l'article L. 441-1).

Un grand nombre de demandeurs prioritaires à un titre ou un autre, le sont simultanément à plusieurs titres. Une grande partie des ménages demandeurs de logements orientés dans l'Accord collectif départemental sont ainsi des demandeurs reconnus DALO, et une bonne partie des ménages prioritaires à un titre ou à un autre sont également des demandeurs relevant du 1^{er} quartile.

Les demandeurs DALO et ceux relevant des catégories ci-dessus sont à reloger en priorité; pour autant cela ne signifie pas que tous logements qui seraient disponibles ne peuvent être attribués qu'à ces personnes. La loi prévoit seulement que *« les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux »*. La **« prise en compte » des critères de priorité ne signifie pas que cette priorité est absolue.** La décision d'attribution d'un logement social à un demandeur est la prérogative de la commission chargée de l'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des bailleurs. Et les réservataires¹¹ ont toute latitude pour sélectionner les candidats qu'ils désignent à cette commission¹².

Les objectifs en matière de demandeurs appartenant au 1^{er} quartile sont également à apprécier globalement. L'objectif

fixé dans la loi est un pourcentage minimum ou maximum à atteindre au cours d'une année donnée, mais les modalités pour atteindre cet objectif quantitatif ne sont pas précisées par la loi et sont à définir par les acteurs du logement (réservataires, bailleurs, associations): le même objectif peut être atteint de manière plus ou moins opportune par exemple en consacrant toutes les attributions aux seuls ménages 1^{er} quartile en début d'année jusqu'à l'atteinte de l'objectif cible, ou en étalant les attributions au ménage 1^{er} quartile tout au long de l'année.

Enfin, la loi n'indique pas comment sont précisément identifiées toutes les personnes relevant des différentes catégories de prioritaires légaux parmi les demandeurs de logement.

Le système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social est le système d'information qui regroupe l'ensemble des demandes de logement social¹³. Mais les informations provenant du seul formulaire de demande de logement et qui sont disponibles dans le SNE sont insuffisantes pour identifier précisément les demandeurs de logement qui sont prioritaires au sens de la loi (DALO et/ou prioritaires au sens des catégories listées dans l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation). Par ailleurs, ces informations sont déclaratives, avec toutes les limites que cela induit sur leur qualité et leur validité dans le temps, jusqu'à une éventuelle instruction approfondie de la demande au moment du passage en CALEOL.

Le caractère DALO d'une demande est attribué par la puissance publique après sollicitation de la commission du même nom et reconnaissance par celle-ci du caractère prioritaire de cette demande¹⁴. Ces demandes sont identifiées dans le SNE.

11 – Les bailleurs sociaux 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 organismes titulaires de ce droit de réservation sont dénommés réservataires. Ils ont le droit de désigner les candidats locataires aux bailleurs sociaux quand des logements sont à louer.

12 – On se reportera à la partie 2 du rapport qui est consacrée à l'analyse des attributions de logements situés à Paris au cours des années 2017 et 2018 pour plus de détail sur le processus de désignation des candidats locataires et d'attribution des logements.

13 – Chaque ménage désirant accéder à un logement social doit compléter un formulaire dont les renseignements sont enregistrés dans le SNE. Il se voit attribuer un numéro unique, pour l'Île-de-France.

14 – Les demandes de logement émanant de personnes ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au logement opposable (DALO) sont répertoriées dans la base de données COMDALO. Cette base de données est interfacée avec le SNE dans les deux sens : les informations SNE irriguent COMDALO et l'inscription d'un demandeur comme ayant bénéficié d'une décision favorable DALO remonte régulièrement dans le SNE.

En revanche, les demandes de logement émanant de personnes prioritaires au sens du L.441-1 (autres que DALO) ne sont pas identifiées en tant que telles dans le SNE. De fait, il n'existe pas de démarche formelle ou de case dans le formulaire de demande de logement qui permettrait à un demandeur de signaler, par exemple, qu'il relève de la catégorie « *Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée* » (catégorie e. de l'article L.441-1), et qu'il devrait donc être à ce titre considéré comme prioritaire. La qualification des demandeurs « prioritaires » au sens de la loi est faite par les services de l'État en charge de la demande de logement social. Ceux-ci inscrivent alors les demandeurs considérés comme prioritaires dans une base de données dédiée, la base SYPLO¹⁵. Cette

base regroupe l'ensemble des dossiers des demandeurs DALO et ceux répondant aux « autres » priorités de l'État. Si les données SNE irrigue SYPLO, l'inscription d'un dossier dans SYPLO ne remonte en revanche pas dans le SNE : l'identification des dossiers considérés comme prioritaires par les services de l'État (autre que DALO) n'est donc pas possible sur la base du seul SNE.

Enfin, les dossiers de demande de logement ayant fait l'objet d'une décision favorable de la commission Accord collectif départemental de Paris sont inscrits dans une base de données dédiées, accessibles aux services de l'État et de la Ville de Paris en charge des attributions et aux bailleurs de logement sociaux signataires de l'Accord collectif départemental.

15 — Le Système Priorité Logement (Sypllo) est un système d'information géré par l'État. Il enregistre les ménages ayant une DLS active et éligibles au contingent réservé de l'État qui sont :

- reconnus prioritaires et urgent par une commission de médiation au titre DALO conformément aux articles L.441-2-5 et L.441-2-3 du CCH ;
- labellisés par l'État, les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) ou par une commission partenariale comme prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH : ce sont les ménages hébergés en structure d'hébergement ou reconnus prioritaires au titre des PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées) ou des ACD (Accord Collectif Départemental).

LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS : UNE SYNTHÈSE DE L'INFORMATION CONTENUE DANS LES DOSSIERS DE DEMANDE ET UNE APPROCHE POUR DÉSIGNER DES CANDIDATS SUR LES LOGEMENTS QUI SE LIBÈRENT

La cotation de la Ville de Paris est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de demande de chaque ménage demandeur : chaque demandeur de logement se voit attribuer dans l'application informatique de gestion de la demande gérée par la Ville de Paris, un nombre de points en fonction de sa situation. Plus de 25 critères sont pris en compte dans le calcul de la cotation. Ils sont consultables et explicités sur un site internet dédié. Les points associés à chaque critère considéré sont additionnés. La fourniture de justificatif permet d'obtenir des points supplémentaires dans un certain nombre de cas. L'ancienneté de la demande est valorisée en points quand elle est supérieure à 5 ans mais prend aussi la forme d'un bonus multiplicatif dès qu'elle est supérieure à 6 mois. Le lien avec Paris (habite ou travaille) ne rapporte pas de points additifs, mais constitue uniquement un bonus multiplicatif appliqué au total des points obtenus à partir des autres critères considérés.

La Ville de Paris utilise depuis le 1^{er} octobre 2014 une approche fondée sur cette information cotation pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation.

Il est à noter que la règle de calcul de la cotation de la Ville de Paris n'est pas figée définitivement, mais a vocation à évoluer s'il apparaît nécessaire d'intégrer de nouvelles priorités ou de corriger d'éventuels effets non désirés qui seraient détectés. Les pondérations actuelles sont publiques et disponibles au bout du lien web suivant : <https://teleservices.paris.fr/cotation/>

La Ville de Paris encourage le développement de l'utilisation de l'approche cotation pour la désignation des demandeurs de logement social sur son territoire. Par ailleurs, la loi ELAN de 2018 prévoit l'obligation de mettre en place une cotation harmonisée des demandes de logement social sur chaque territoire d'ici 2021.

Analyser la demande de logement social en Ile-de-France

Le présent rapport mobilise pour l'analyse de la demande de logement social :

- **les informations disponibles au 31/12/2018 dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris** (base de données AIDA). C'est le fichier de données exploité annuellement par l'Apur depuis 2004 pour dresser un bilan de la demande de logement social parisienne. Le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris est interfacé avec le Système national d'enregistrement des demandes de logement (SNE). Il est constitué, comme le SNE, des informations provenant du formulaire de demande de logement social ;
- pour la première année, **les données synthétiques issues du socle de données « Accès au logement et Prévention des expulsions »** en date du 01/01/2019, publié par la DRIHL Ile-de-France en août 2019, qui permettent un regard inédit sur la fraction des demandeurs prioritaires au sein de l'ensemble des demandeurs de logements sociaux souhaitant un logement à Paris.

Les catégories de demandeurs examinées

Différents sous-ensembles de demandeurs sont identifiables dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris. **Les analyses réalisées dans la suite de l'étude sont l'occasion d'examiner chacun de ces sous-ensembles au 31 décembre 2018.**

- **Les demandeurs parisiens et les demandeurs non parisiens.** Les 249 617 ménages demandeurs souhaitant un logement social à Paris se répartissent en 135 169 ménages déjà parisiens (54,1 %) et 114 502 ménages non parisiens (45,9 %).
- **Les demandeurs qui ont placé Paris en 1^{er} choix géographique et les autres.** Parmi les 249 617 ménages

demandeurs souhaitant un logement social à Paris, 175 571 demandeurs ont identifié Paris dans son ensemble ou un arrondissement précis comme premier choix géographique (70,3 %). En revanche, 74 100 demandeurs (29,7 %) ont indiqué Paris dans son ensemble ou au moins un arrondissement précis, comme étant au mieux leur second choix géographique.

- **Les demandes de mutations et les demandes classiques.** 56 995 demandes de logements émanent de ménages déjà locataires du parc social (demandes de mutation) (22,8 %), tandis que 192 676 demandes de logements émanent de ménages qui ne sont pas aujourd'hui locataire en titre d'un logement social (77,2 %).
- **Les demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile ».** Les demandeurs relevant du 1^{er} quartile 2018 au sens de la loi Égalité et Citoyenneté¹⁶ représentent 25,0 % de la population des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris (62 421 demandeurs). Les valeurs des quartiles légaux ayant été calculées sur la population totale des demandeurs de logement social inscrits en Ile-de-France, il est intéressant de constater que la fraction la plus pauvre de la population des demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris a, en termes de revenus par UC, des caractéristiques très proches de la population francilienne des demandeurs de logement social.
- **Les demandeurs relevant de l'Accord collectif départemental.** 1 314 demandeurs de logement relèvent de la filière Accord collectif départemental parisien (catégories 1 ou 2), soit moins de 1 % du total des ménages inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France qui ont indiqué souhaiter un logement à Paris.
- **La cotation de la Ville de Paris des demandeurs de logement social actifs au 31/12/2018.** Parmi les 249 671

¹⁶ – Les demandeurs relevant des 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e quartiles ont été identifiés par l'Apur dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris. L'information sur le quartile légal d'appartenance du ménage demandeur n'était en effet pas encore disponible dans le SNE à la date d'extraction des données utilisées dans la présente étude. Le calcul du quartile légal d'appartenance de chaque demandeur a été réalisé par l'Apur à partir des données disponibles.

demandeurs inscrits au 31/12/2018, 243 881 demandeurs sont cotés selon la grille de cotation générale utilisée par la Ville de Paris sur la base des informations déclarées par les demandeurs. Les 5 790 autres demandeurs ne sont pas cotés selon cette grille générale : ils font l'objet en effet d'orientations particulières notamment parce qu'ils sont Agents de la Ville ou encore parce que leur situation relève d'un relogement de droit¹⁷.

Les demandeurs prioritaires au sens de la loi dans la demande de logement social qui cible Paris

Pour être en mesure de dresser et publier un bilan statistique global sur la demande et les attributions à l'échelle de l'Ile-de-France, intégrant des statistiques sur les ménages prioritaires, les services de l'État ont réalisé en 2019 un rapprochement entre les bases de données SNE et SYPLO en date du 01/01/2019. **Les résultats de ce travail ont été publiés par la DRIHL Ile-de-France en août 2019 sous la forme du socle de données « Accès au logement et Prévention des expulsions »¹⁸. Ces résultats sont exploités dans la présente étude et ils permettent d'éclairer spécifiquement le sujet des demandeurs prioritaires.**

Ces résultats présentent cependant quelques limites méthodologiques qui ne permettent pas une comparaison parfaite avec les résultats issus de l'analyse des données du fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris. **Le bilan statistique sur la demande et les attributions de logements sociaux réalisé par les services de l'État à l'échelle de l'Ile-de-France est en effet détaillé à la commune : il s'agit de la commune constituant le choix géographique n° 1 des demandeurs franciliens.** Les services de l'État ont choisi de n'associer à une commune que les demandeurs ayant indiqué cette commune comme choix n° 1 car cela évite de comptabiliser plusieurs fois un

même demandeur de logement si celui-ci a indiqué plusieurs communes parmi ses choix et cela permet d'additionner les effectifs de demandeurs de plusieurs communes sans double compte. Toutefois, cela donne une image réduite de l'ampleur de la demande ciblant une commune donnée en excluant les demandes qui la ciblent en 2^e ou autre choix¹⁹ : les effectifs de demandeurs peuvent alors sembler faibles par rapport aux effectifs habituellement considérés. Par ailleurs, la commune constituant le choix géographique n° 1 n'est pas forcément la commune de résidence du demandeur : la demande qui cible une commune en 1^{er} choix est constituée de ménages qui habitent déjà cette commune mais aussi de ménages qui habitent ailleurs. Le nombre de demandeurs de logement qui résident dans une commune est donc encore une autre information, car tous ne ciblent pas en 1^{er} choix la commune dans laquelle ils résident.

Selon le socle de données DRIHL, résultat du croisement entre le SNE et SYPLO, 187 354 demandes de logements ciblent Paris en premier choix (dans son ensemble ou un arrondissement précis) au 01/01/2019. À titre de comparaison, l'exploitation du fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris donne au 31/12/2018 un nombre de demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix relativement proche (175 571 demandeurs).

Toujours selon le socle de données DRIHL, Parmi les 187 354 demandes de logements qui ciblent Paris en premier choix (dans son ensemble ou un arrondissement précis) au 01/01/2019, 43 429 (23,2 %) émanent de ménages déjà locataires du parc social. Enfin, 15 509 demandes sont le fait de ménages prioritaires (8,3 %), dont 13 655 ménages reconnus DALO (7,3 %). La très grande majorité de ces demandeurs prioritaires ne sont pas déjà locataires du parc social (seuls 1,0 % des ménages demandeurs de logements déjà logés dans le parc social sont des ménages prioritaires, dont 0,8 % de ménages reconnus DALO).

17 — Relogement au titre d'une opération d'urbanisme impliquant une expropriation, par exemple.

18 — Les données correspondantes sont disponibles au bout du lien web suivant : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-au-31-decembre-2018-a4649.html>

19 — Un ménage demandeur peut faire différents choix de communes dans lesquelles il souhaite être relogé (jusqu'à 8 choix classés par ordre de préférence).

3.

La demande de logement social à Paris à fin 2018

249 671 ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, dont 135 169 ménages parisiens

Au 31 décembre 2018, 249 671 ménages inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France ont indiqué souhaiter un logement à Paris.

Paris (un arrondissement précis ou considéré dans son ensemble) n'est cependant le premier choix de localisation des demandeurs que dans 70,3 % des situations (175 571 demandes) : dans 74 071 demandes, Paris ne constitue au mieux que la seconde localisation choisie.

L'analyse de cette demande fait par ailleurs apparaître que 135 169 demandes émanent de ménages parisiens (54,1 % des demandeurs), et que 114 502 demandes émanent de ménages non parisiens (45,9 % des demandeurs).

Près de 12 % des ménages parisiens¹ sont demandeurs d'un logement social à Paris et près de 15 % des ménages parisiens qui se déclarent déjà locataires du parc social sont demandeurs d'un logement social à Paris².

Les demandeurs déjà parisiens désignent Paris comme premier choix de localisation dans 94,2 % des cas. Les demandeurs non déjà parisiens, désignent Paris comme premier choix de localisa-

tion dans seulement 42,1 % des cas. Les demandeurs non parisiens privilégient souvent dans leur demande, la commune dans laquelle ils résident déjà.

Une demande en forte augmentation, en lien avec la régionalisation de la demande

Sur la période récente, les années 2014 et 2015 ont été des années de forte croissance du nombre de demandeurs souhaitant un logement à Paris. L'année 2016 marque un certain ralentissement de la tendance à la hausse, notamment pour les demandes émanant de ménages parisiens, dont le nombre est quasiment stable en 2018 par rapport à 2017.

Depuis la fin des années 1990, le nombre de demandes inscrites dans le fichier tenu par la Ville de Paris a augmenté régulièrement, année après année, en particulier pour ce qui est de la fraction des demandes émanant de ménages non parisiens. L'année 2013 s'est cependant avérée singulière pour des raisons purement techniques³, contrecoup de la délicate mise en place des modalités de transmission des données entre les différents lieux d'enregistrement après la réforme du système mi 2011⁴.

1 — Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au dernier nombre de ménages parisiens disponible selon l'Insee : 1 140 127 ménages au 1^{er} janvier 2016 (RP 2016, Insee).

2 — Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens se déclarant déjà locataires d'un logement social (30 998) au dernier nombre de ménages parisiens locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide HLM, disponible selon l'Insee : 204 732 ménages au 1^{er} janvier 2016 (RP 2016, Insee).

3 — Au 31 décembre 2013, il y a en effet 5 510 dossiers actifs en moins dans le fichier parisien qu'au 31 décembre 2012.

4 — La croissance importante du nombre de demandeurs non parisiens au cours de l'année 2012, était également un contrecoup cette fois-ci dans l'autre sens de l'évolution du dispositif de la demande de logement : les nouveaux lieux d'enregistrement n'étaient en effet pas encore tous opérationnels en 2012 et renvoyaient parfois les demandeurs vers les services de la Ville de Paris pour une première inscription ou un renouvellement.

Le nombre de demandeurs non parisiens souhaitant se loger à Paris n'a pas véritablement diminué en 2013. C'est seulement qu'un nombre important de dossiers de demandeurs non parisiens n'étaient pas encore arrivés au 31 décembre 2013 jusque dans le fichier de la demande de logement tenu par la Ville de Paris⁵. Ces problèmes ont cependant été résolus fin 2013, début 2014, et les transmissions de données se font désormais de manière efficace.

Les années 2014 et 2015 sont caractérisées par une forte croissance du nombre de demandeurs, notamment non parisiens. Ces années ont cumulé un retour à la normale, mais aussi une croissance importante liée à l'évolution du dispositif⁶, et éventuellement une croissance que l'on peut relier aux annonces politiques faites à l'occasion des élections municipales de 2014 de produire un grand nombre de logements à Paris, notamment sociaux. En outre, de nouvelles facilités ont été offertes en 2015 aux demandeurs pour notamment renouveler leur demande par le biais d'internet, mais aussi les nouveaux dispositifs tels que LOC'annonces pour postuler un logement sur le territoire parisien.

La croissance du nombre de demandes s'est poursuivie depuis 2016 avec un rythme ralenti par rapport aux deux

années précédentes, notamment celles émanant de ménages déjà parisiens. Les facteurs expliquant la croissance régulière du nombre de demandeurs constatée depuis la fin des années 1990 demeurent d'actualité : les ménages qui souhaitent se loger à Paris doivent faire face au niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien. Le chapitre suivant détaille ces facteurs économiques.

Les facteurs de la croissance de la demande

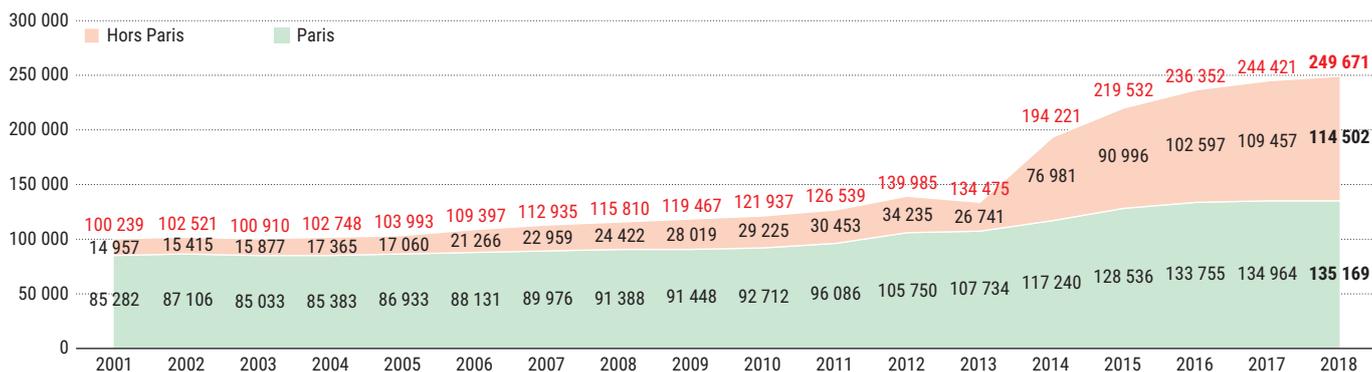
L'évolution du nombre de demandeurs a été affectée par les évolutions du dispositif de gestion de la demande au cours des dernières années.

Cependant, indépendamment de ces raisons techniques, la tendance depuis plus d'une décennie est à la croissance du nombre de demandeurs parisiens et non parisiens souhaitant un logement à Paris : les changements de mode de vie et notamment l'augmentation des séparations et la recomposition des familles contribuent à expliquer cette augmentation sur longue période, mais c'est surtout la hausse soutenue du coût du logement parisien, au cours de la dernière décennie, qui est le principal facteur explicatif de la croissance constatée au cours des 15 dernières années.

5 – En raison des changements qui ont affecté le dispositif de gestion des demandes de logement en Ile-de-France, une fraction des demandeurs non parisiens ayant déclaré Paris parmi leurs localisations souhaitées était absente des fichiers gérés par la Ville de Paris en 2012 et 2013. Les statistiques portant sur ces années sont affectées.

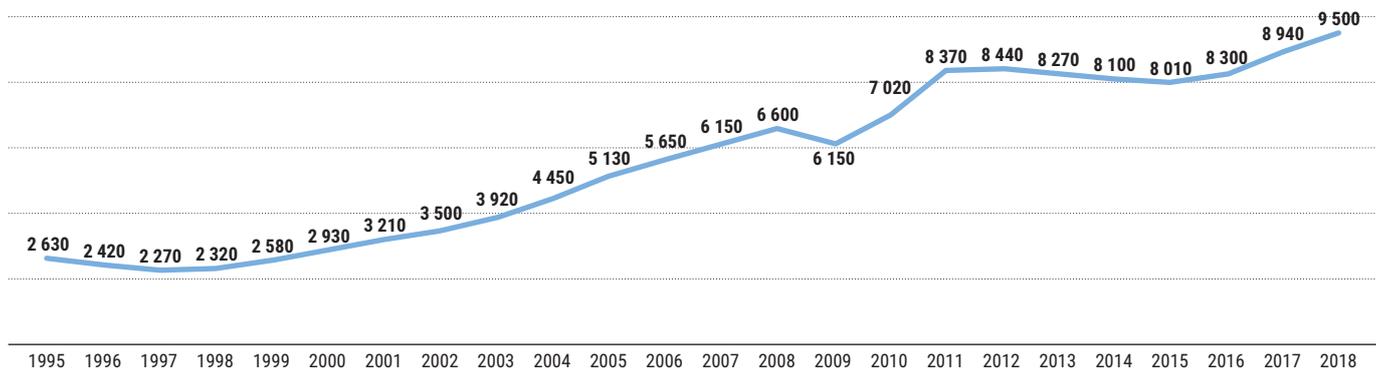
6 – Il est maintenant plus facile pour un francilien d'indiquer dans sa demande son souhait d'un logement à Paris à côté d'autres communes, parce qu'il n'est plus nécessaire de se rendre dans les guichets de la Ville de Paris pour le faire.

GRAPHIQUE 12 - NOMBRE DE MÉNAGES INSCRITS COMME DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL À PARIS, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE, ÉVOLUTION 2001-2018



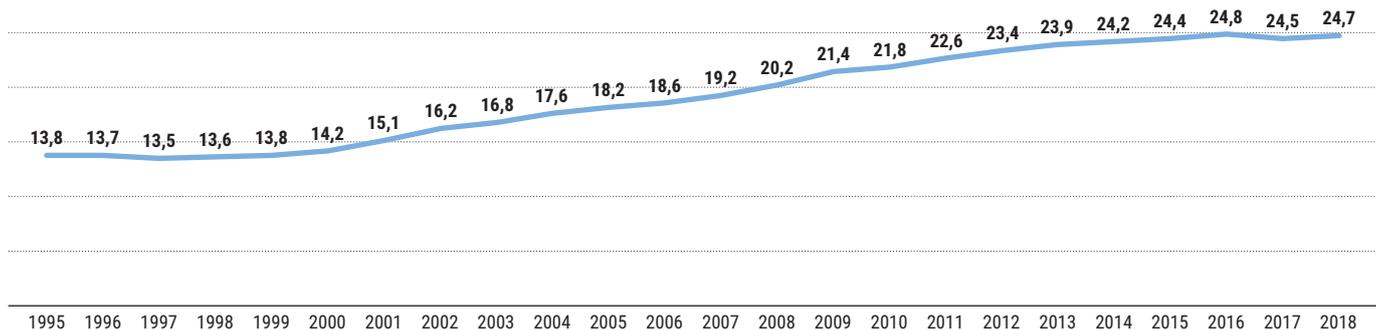
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 13 - PRIX DES APPARTEMENTS (EUROS/M²)



Source : Base Bien, Notaires Paris-Ile-de-France, 2019
 Données : prix des appartements anciens sous-jacents aux indices Notaires Insee
 Prix du T3 de l'année N

GRAPHIQUE 14 - LOYERS LIBRES, EMMÉNAGÉS DANS L'ANNÉE (EUROS/M²)



Source : OLAP, 2019

La forte montée des prix de vente et des loyers observée au cours des deux dernières décennies rend particulièrement difficile l'accès au logement privé parisien : le maintien des prix au-dessus de 8000 €/m² à l'achat et de 25 €/m² à la location incite les ménages à se tourner vers le parc social ou pour ceux qui sont déjà en place (22,8 % des demandeurs inscrits), à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année.

Après une forte croissance au cours de la première décennie des années 2000, les prix se sont stabilisés à des niveaux très élevés, mais la tendance est de nouveau à la hausse importante depuis 2017. Les prix en euros courants par m² ont quadruplé par rapport au niveau le plus bas atteint en 1997. Et les loyers du parc privé continuent également de croître à un rythme élevé⁷.

7 – La politique d'encadrement des loyers qui a été mise en œuvre à Paris de la mi-2015 à 2017, a contribué à la stabilisation des loyers de relocation constatée sur cette même période. Le nouvel encadrement des loyers instauré en juillet 2019 dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée en novembre 2018, devrait avoir un effet stabilisateur comparable sur les loyers actuels et futurs.

L'ancienneté de la demande

L'examen des demandes de logement social recensées au 31 décembre 2018 montre que 31,6 % des ménages demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an, 46,8 % depuis un à cinq ans, 14,7 % depuis cinq à dix ans. Les demandeurs inscrits depuis plus de dix ans représentent 6,9 % des demandes en 2018. L'ancienneté moyenne des demandes est de 3,3 ans⁸.

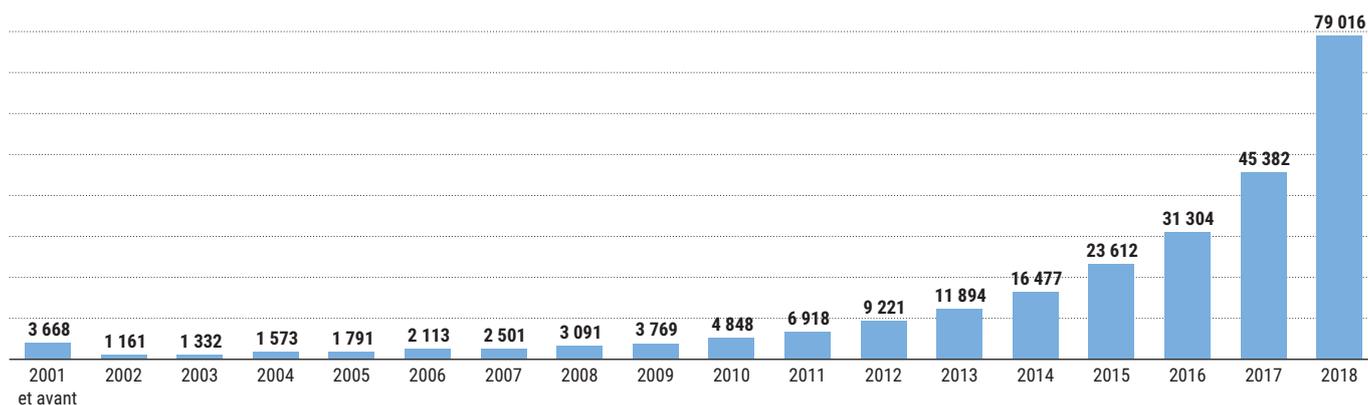
Demandeurs parisiens et non parisiens se distinguent : l'ancienneté moyenne

de la demande émanant de ménages parisiens est plus importante (3,7 ans) que celle émanant de ménages non parisiens (2,9 ans). Et parmi les parisiens, ceux qui habitent un logement situé dans un quartier politique de la Ville ont une ancienneté moyenne de demande encore plus importante (3,8 ans).

En revanche, avec une ancienneté moyenne de 3,2 ans, les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2018 ne se distinguent pas des autres demandeurs pour ce qui est de l'ancienneté de la demande.

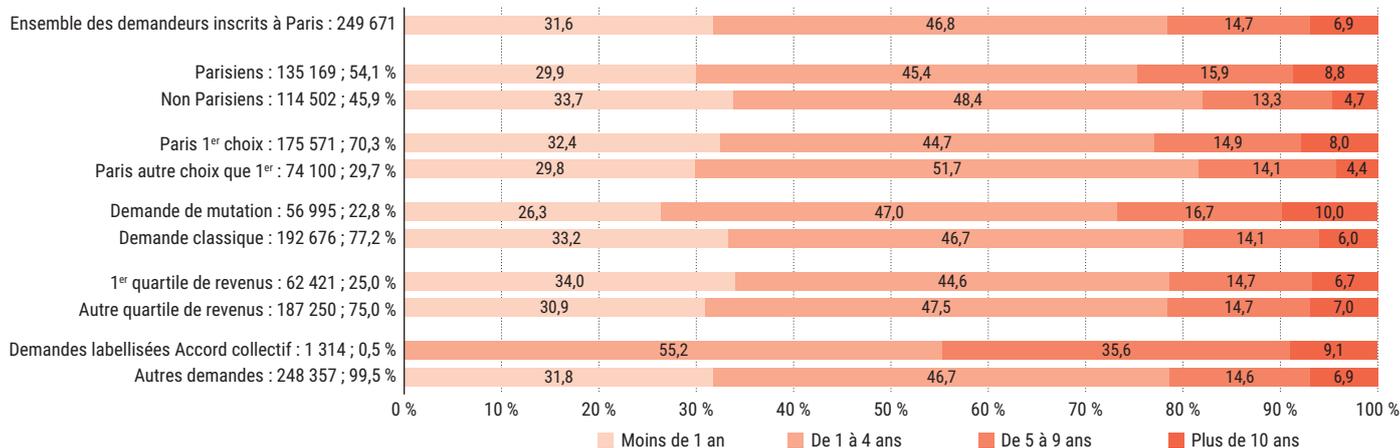
8 — L'ancienneté est calculée comme étant la différence en mois entre le 31/12 de l'année de référence (ici 2018) et la date d'inscription. À noter, dans les rapports « Accès au logement social » avant 2017, l'ancienneté était calculée comme la différence entre l'année de référence et l'année d'inscription.

GRAPHIQUE 15 - ANNÉE D'INSCRIPTION DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



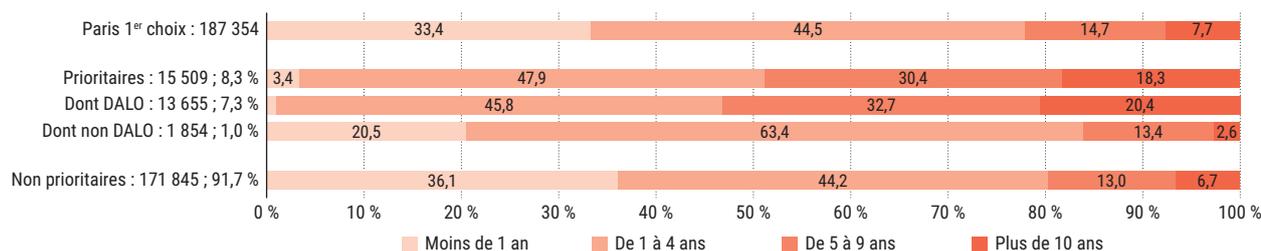
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 16 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



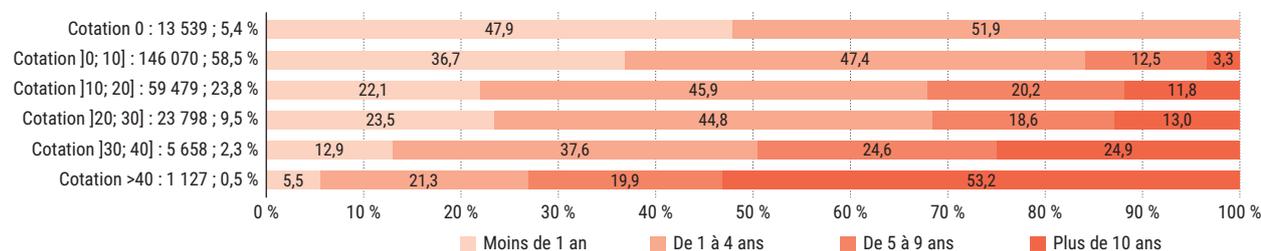
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 17 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 18 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

En ce qui concerne les demandes relevant de l'accord collectif départemental, la quasi-totalité ont une ancienneté supérieure à un an. Ce résultat est à relier au processus d'orientation de ces dossiers de demande vers la filière accord collectif départemental (constitution d'un dossier par des services sociaux et validation par une commission) et aux critères d'orientation (notamment celui de disposer d'une demande de plus d'un an d'ancienneté).

L'examen des demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix à partir des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 fait ressortir l'ancienneté relativement importante de ces demandes comparativement aux autres catégories de demandeurs, notamment en ce qui concerne les demandeurs DALO : les demandes de 10 ans et plus représentent le double de ce qu'elles représentent dans l'ensemble des demandeurs. En revanche, il n'y a qu'un faible nombre de demandes récentes (moins d'un an). Ce constat est à relier au processus de recon-

naissance du caractère prioritaire d'une demande (comme pour l'accord collectif départemental) : ce sont les services de l'État qui confèrent le statut de prioritaire à une demande, ce qui signifie que la situation doit être connue au préalable par la puissance publique. La création de la demande de logement est ainsi le plus souvent antérieure à la priorisation de celle-ci. Les créations de demande de logement directement considérées comme prioritaires sont rares.

L'ancienneté de la demande est prise en compte de deux manières dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris : comme un facteur multiplicatif (un bonus aux points obtenus par ailleurs), et comme un facteur additif quand l'ancienneté est importante⁹. Parmi la population des 243 881 demandeurs côtés, le pourcentage de demandeurs anciens augmente avec la valeur de la cotation. Pour autant, plus de 46 % des demandeurs avec des cotations élevées (> 30) se sont inscrits au cours des 5 dernières années.

⁹ — Dans la cotation, l'ancienneté de la demande était uniquement prise en compte comme un facteur multiplicatif jusqu'en avril 2016. Depuis avril 2016, des points additifs sont ajoutés pour les anciennetés les plus importantes.

Le renouvellement de la demande

Le fichier des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris se renouvelle dans une large proportion au cours d'une année.

Les sorties : au cours de l'année 2018, 72 557 dossiers sont « sortis » du fichier des demandeurs (ils étaient 70 345 en 2017, 62 180 en 2016). Les « sortants » du fichier sont principalement des ménages qui n'ont pas renouvelé leur demande (78,2 %) ou qui ont obtenu un logement du secteur social (20,3 %) en 2018 ¹⁰.

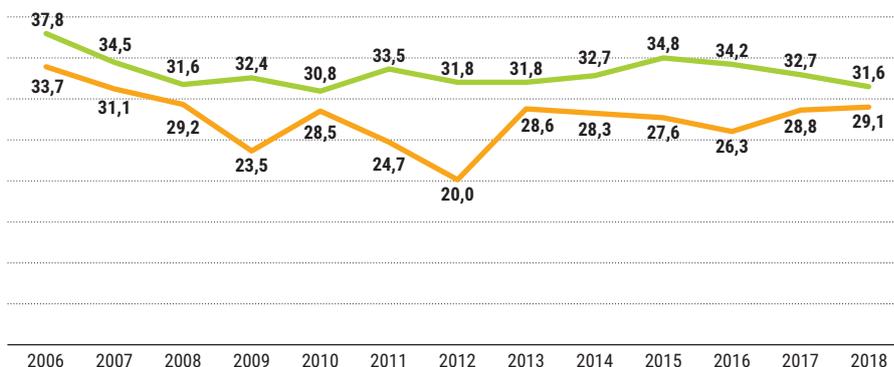
Les entrées : au cours de l'année 2018, 82 629 ménages ont déposé un premier dossier de demande de logement pour obtenir un logement social à Paris (ils étaient 83 943 en 2017, 85 107 en 2016). Ces ménages sont dès lors inscrits pour un an, jusqu'à la date d'anniversaire de leur inscription, comme demandeur d'un logement à Paris et peuvent se voir attribuer un logement. Au 31 décembre 2018, 79 016 dossiers déposés au cours de l'année 2018 demeuraient valides et actifs.

Au cours de l'année 2018, 3613 dossiers ont été déposés et sont sortis du fichier la même année. Parmi ces dossiers, 2 706 correspondent à des relogements (à Paris ou ailleurs). Et les autres dossiers déposés n'étaient pas validés lors de leur dépôt (car incomplets) ou se sont avérés invalides au cours de l'année (existe sous un autre numéro, n'habite pas à l'adresse indiquée, annulation par le demandeur, décès du demandeur...).

Au final, 31,6 % des dossiers de demandes qui étaient actifs au 1^{er} janvier 2018, n'étaient plus actifs au 31 décembre 2018. Et 29,1 % des demandes actives au 31 décembre 2018, sont des nouvelles demandes émanant de ménages inscrits au cours de l'année 2018.

GRAPHIQUE 19 - TAUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE DANS LE FICHIER DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS (EN %)

— Dossiers actifs au 1^{er} janvier, sortis au cours de l'année
— Nouveaux dossiers de l'année, encore actifs en fin d'année



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

10 — Lorsque le demandeur obtient un logement, la loi prévoit que le bailleur qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail.

La provenance géographique des demandeurs

Lieu de résidence et lieu de travail

Au 31 décembre 2018, 114 502 ménages non parisiens ont indiqué dans leur dossier de demande de logement social souhaiter un logement à Paris. Ils représentent 45,9 % des demandeurs inscrits souhaitant un logement à Paris : plus de 91 % d'entre eux résident dans des communes d'Ile-de-France et 9 % dans d'autres régions françaises, voire à l'étranger.

Les demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix géographique sont déjà parisiens dans 73 % des cas et 17 % résident dans un département de la petite couronne. En revanche, les demandeurs de logement pour lesquels Paris est au mieux un second choix géographique, sont déjà parisiens dans seulement 11 % des cas. Ces demandeurs sont majoritairement originaires de communes de la petite couronne (68 %) ou de la grande couronne (19 %).

L'examen des demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix à partir des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 fait ressortir que les

demandeurs prioritaires sont plus fréquemment déjà parisiens que les autres demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix : ils sont en effet déjà parisiens dans plus de 85 % des cas (86 % pour les seuls ménages demandeurs reconnus DALO).

Il n'y a pas de différence en matière d'origine géographique entre les demandeurs déjà locataires du parc social demandant une mutation et les demandeurs classiques. Il n'y a pas non plus de différence en matière d'origine géographique entre les demandeurs du 1^{er} quartile et les demandeurs appartenant aux autres quartiles de ressources.

L'importance de la demande de logement extérieure à Paris visant Paris est liée à la centralité économique de Paris : 52,4 % des demandeurs actifs occupés qui n'habitent pas Paris, y ont en effet leur emploi.

À noter, les dossiers de demande identifiés comme relevant de l'Accord collectif départemental sont essentiellement des dossiers émanant de ménages parisiens (92,8 %).

GRAPHIQUE 20 - ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

TABLEAU 2 - LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ACTIVE OCCUPÉE, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE ACTUEL ET LE LIEU DE TRAVAIL DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Demandeurs actifs occupés - personne de référence du ménage	Lieu de travail		Ensemble
	Lieu de résidence actuel	Paris	
Paris	73,2 %	26,8 %	100 %
Hors Paris	52,4 %	47,6 %	100 %
Total	63,4 %	36,6 %	100 %

Source : Ville de Paris 2019 - Traitement Apur

Le lien avec Paris (habite ou travaille) du demandeur de logement est pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris comme un facteur multiplicatif. C'est un bonus aux points obtenus par ailleurs, comme l'est l'ancienneté. Parmi la population des 249671 demandeurs côtés, il apparaît que le pourcentage de demandeurs parisiens augmente avec la valeur de la cotation. Certains non parisiens ont cependant des cotations élevées.

L'arrondissement de résidence des demandeurs parisiens

Près des deux tiers des demandes de ménages déjà parisiens (64,8 %) émanent de sept arrondissements de l'est (10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e). À l'inverse, les 9 premiers arrondissements ne regroupent que 9,7 % des demandeurs parisiens.

Dans les 19^e, 20^e, 18^e, 13^e et 12^e arrondissements, plus de 13 % des ménages résidents sont demandeurs d'un logement social, jusqu'à 19,4 % des ménages résidents dans le 19^e arrondissement. Les 19^e, 20^e et 18^e comptent notamment chacun plus de 15000 demandeurs. Viennent ensuite les 10^e, 14^e, 11^e et 17^e arrondissements dans lesquels plus de 10 % des ménages résidents sont inscrits au fichier des demandeurs.

Les arrondissements du centre et de l'ouest présentent les plus faibles parts de demandeurs parmi la population totale : moins de 5 % dans les 6^e et 7^e arrondissements, moins de 7 % dans les 8^e,

5^e et 16^e arrondissements, moins de 9 % dans les 3 premiers arrondissements et le 9^e arrondissement, et enfin moins de 10 % dans le 15^e arrondissement.

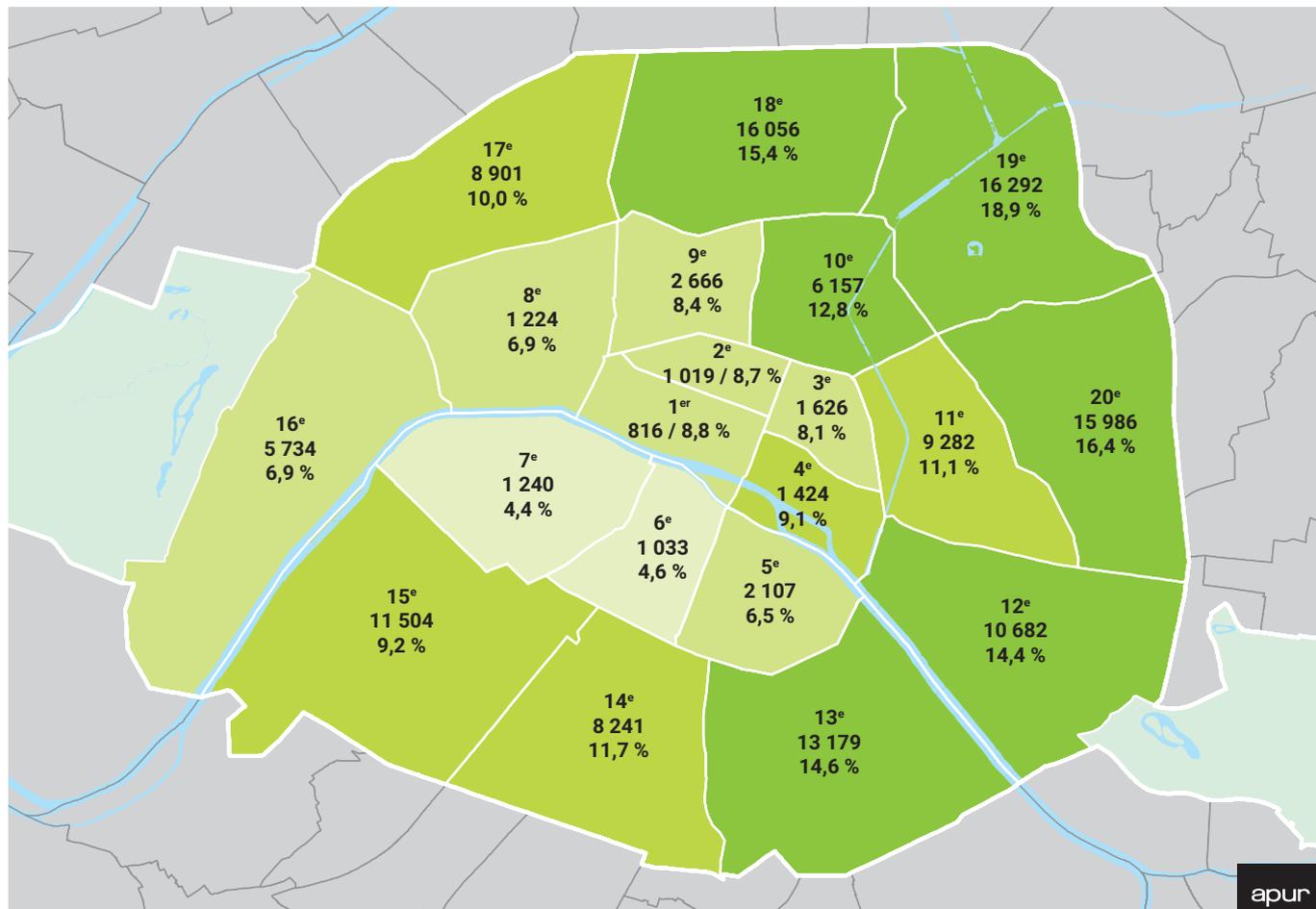
Si la demande de logements est forte dans l'est parisien, c'est en grande partie parce que ces arrondissements concentrent des populations à faibles revenus. En outre, le nombre élevé de logements sociaux implantés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements génère aussi des demandes¹¹. Des ménages habitant un logement social souhaitent échanger leur logement contre un logement plus grand (notamment les ménages dont la famille s'est agrandie et qui sont logés dans le parc social parisien le plus ancien souvent caractérisé par des logements de petite taille), parfois plus petit, ou souhaitent un logement adapté à une évolution de leur situation de santé, voire dans un autre arrondissement. Enfin, les enfants qui ont grandi dans un logement social font également souvent à leur tour une demande lorsqu'ils arrivent à l'âge adulte.

Quel que soit l'arrondissement, la part des ménages demandeurs de logement « 1^{er} quartile » 2018 parmi les demandeurs habitant l'arrondissement est relativement stable, et comprise entre 19,3 % (dans le 7^e arrondissement) et 28,4 % (dans le 10^e arrondissement).

Aucune information détaillée sur l'origine géographique des ménages prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix géographique n'est en revanche disponible.

11 — À l'échelle parisienne, 15,1 % des ménages déjà locataires dans le parc social sont inscrits comme demandeurs de logement social (rapport entre le nombre de demandeurs de logements au 31 décembre 2018 et le nombre de ménages locataires d'un logement loué vide HLM, selon l'Insee RP 2016). Ce pourcentage était de 14,5 % en 2017 et de 14,1 % en 2016. En 2018, il est plus faible dans les 5^e et 6^e arrondissements et dans une moindre mesure dans les 11^e à 16^e arrondissement, que dans les autres arrondissements. Et il est le plus élevé dans les 2^e, 18^e, 9^e et 10^e arrondissements.

CARTE 2 - LES MÉNAGES PARISIENS INSCRITS À PARIS COMME DEMANDEUR DE LOGEMENT SOCIAL, PAR ARRONDISSEMENT



Ces informations sont absentes des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019.

L'arrondissement d'origine du demandeur n'est pas un critère considéré dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Aucun arrondissement ne se distingue particulièrement par une

proportion importante de demandeurs ayant des cotations très élevées ou très faibles. On notera cependant que plus de 25 % des demandeurs originaires du 12^e arrondissement ont une cotation supérieure à 20 points, alors que le pourcentage de cette catégorie parmi les demandeurs parisiens est en moyenne de 17 %.

Nombre et part des demandeurs de logement social dans le total des ménages de l'arrondissement

- Moins de 5 %
- De 5 à 9 %
- De 9 à 12 %
- Plus de 12 %

135 169 demandeurs soit 11,8 %

Sources : Ville de Paris 2018 et Insee, RP 2016 - Traitement Apur

Le profil social des demandeurs de logement social

La composition familiale des demandeurs de logement social

Plus de 50 % des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris à fin 2018 sont des personnes seules. Les couples sans enfants représentent 11 % des ménages demandeurs de logement. Les familles avec enfant(s) représentent 38 % des ménages demandeurs de logement qui se répartissent en 18 % sont des familles monoparentales et 19 % des familles biparentales.

Les demandeurs déjà parisiens sont plus nombreux en proportion à être des personnes seules (52 %) que les demandeurs non parisiens (48 %).

Les demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix géographique se distinguent nettement des demandeurs pour lesquels Paris constitue au mieux un second choix géographique.

Ces derniers sont en effet plus fréquemment des ménages familiaux : 20 % d'entre eux sont des familles monoparentales et 23 % sont des familles biparentales.

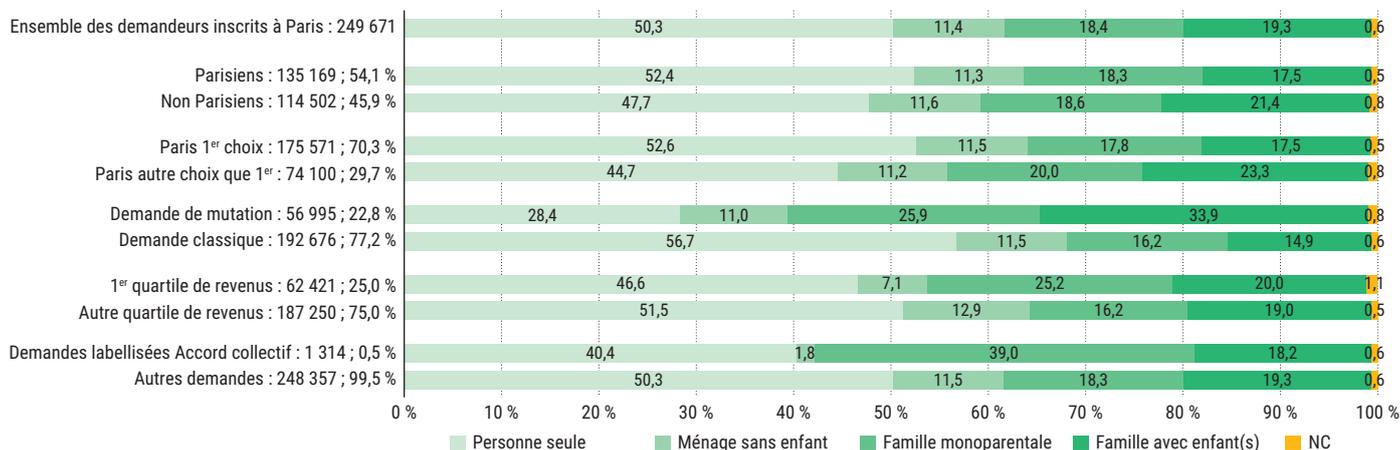
Les demandes de mutation se distinguent aussi nettement des demandes classiques pour ce qui est de la composition familiale. Les demandes de mutations sont dans 60 % des cas le fait de familles avec enfant(s). Elles se répartissent en 26 % de familles monoparentales et 34 % de familles biparentales.

Les demandes du 1^{er} quartile se distinguent des demandes appartenant aux autres quartiles de ressources, par leur caractère plus familial, notamment avec plus de 25 % de familles monoparentales, alors que les familles monoparentales ne représentent que 16 % des demandes appartenant aux autres quartiles de ressources.

Les familles monoparentales sont en proportion encore plus nombreuses (> 39 %) dans la population des demandes relevant de l'accord collectif départemental.

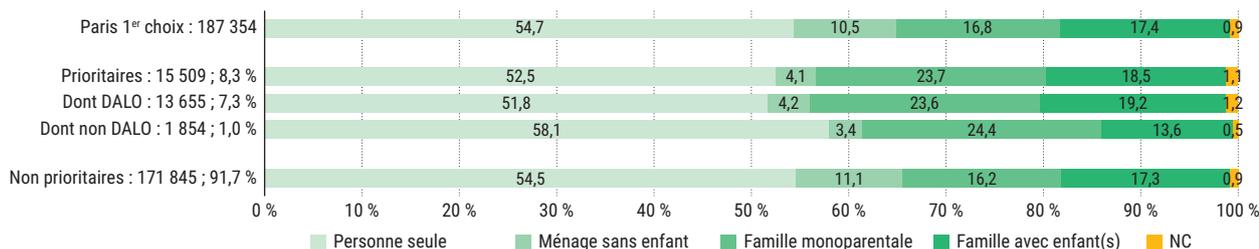
L'examen des demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix à partir des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 fait ressortir que les

GRAPHIQUE 21 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



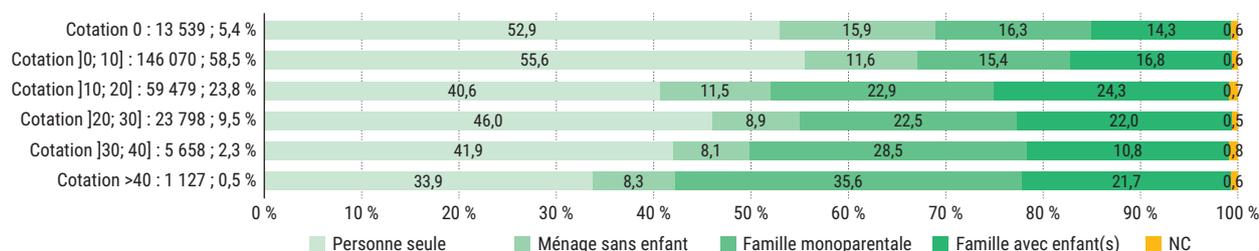
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 22 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



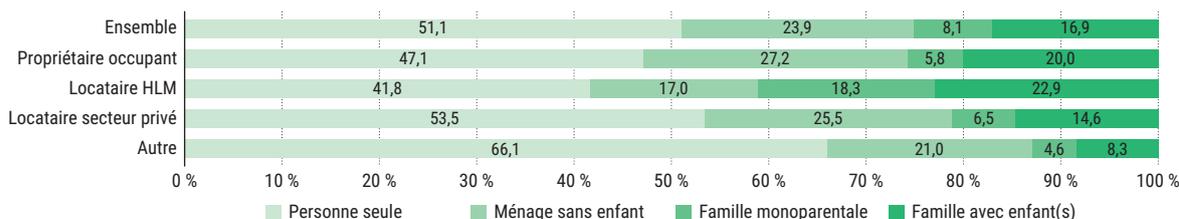
Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 23 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION PARISIENNE



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 24 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES PARISIENS, PAR STATUT D'OCCUPATION



Source : RP 2016, Insee 2020 - Traitement Apur

demandeurs prioritaires se distinguent des autres demandeurs de logement ciblant Paris en 1^{er} choix. Si dans les deux ensembles, la fraction de demandeurs personnes seules restent à un niveau comparable (> 52 %), la part des demandes prioritaires émanant de couple sans enfant est particulièrement limitée (4,1 %), tandis que la part des demandes prioritaires émanant de familles avec enfant(s) est sensiblement

plus élevée, notamment celle des familles monoparentales (23,7 %).

La composition familiale du ménage demandeur à reloger n'est pas un critère directement pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Parmi la population des 243 881 demandeurs côtés, il apparaît que la valeur de la cotation augmente avec l'accroissement de la part des familles, notamment

monoparentales (35,6 % de familles monoparentales parmi les demandeurs qui ont une cotation supérieure à 40 points). Pour autant, la proportion de ménages demandeurs constitués de 1 ou 2 personnes sans enfant demeure importante parmi les demandeurs à cotation élevée (> 42 % (33,9 % + 8,3 %) parmi les demandeurs qui ont une cotation supérieure à 40 points).

Les demandeurs de logement social se distinguent des ménages parisiens par le plus fort pourcentage de familles parmi eux que dans la population parisienne. Selon l'Insee (RP 2016), les familles avec

enfant(s) représentent seulement 25,0 % des ménages parisiens dont 8,1 % sont des familles monoparentales (contre 18,4 % parmi les demandeurs de logement) et 16,9 % des familles biparentales (contre 19,3 % parmi les demandeurs de logement). Le pourcentage de personnes seules est en revanche du même niveau parmi les ménages parisiens (51,1 %) que parmi les demandeurs de logements (50,3 %). Ce sont les ménages sans enfant qui sont particulièrement peu représentés parmi les demandeurs de logement (11,4 %), comparativement à ce qu'ils représentent au sein de la population parisienne (23,9 %).

ZAC Clichy Batignolles, Paris 17^eRue Caillie, Paris 18^e

La taille des ménages à reloger

Comme déjà observé dans la partie précédente, plus d'un demandeur de logement social qui souhaite un logement à Paris sur deux (50,3 %) est une personne seule en 2018. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 22,3 % des demandes ; ce type de ménage ne constitue que 17,7 % des ménages parisiens (RP 2016). Les ménages de 5 personnes et plus représentent 7,6 % des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris contre 4,1 % des ménages parisiens. La taille moyenne du ménage à reloger est de 2,1 personnes.

En moyenne, selon le Recensement de la population 2016, les ménages parisiens sont constitués de 1,9 personne par ménage. Les ménages demandeurs

de logement social qui souhaitent un logement à Paris ont une taille moyenne sensiblement plus importante (2,1 personnes par ménage). Parmi eux, les ménages non parisiens qui souhaitent un logement à Paris se distinguent des ménages parisiens, par une taille moyenne encore plus importante : 2,2 personnes par ménage pour les non parisiens demandeurs de logement social et 2,0 personnes par ménage pour les parisiens demandeurs de logement social.

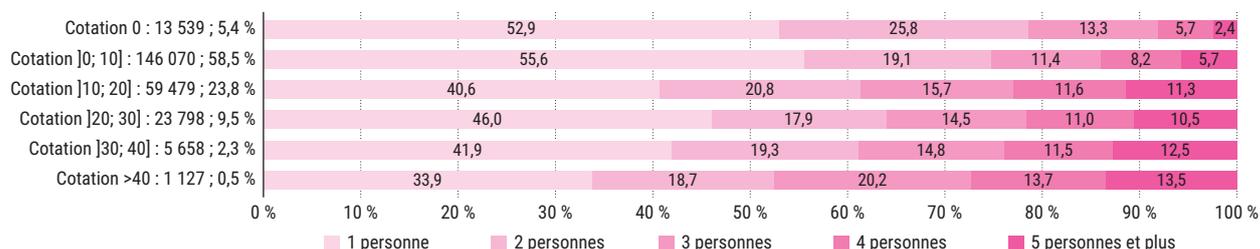
Les ménages demandeurs de logement social appartenant au « 1^{er} quartile » 2018 ont, avec 2,3 personnes par ménage, une taille moyenne nettement plus importante que les autres ménages parisiens demandeurs de logement. Les demandes émanant de ménages déjà lo-

GRAPHIQUE 25 - TAILLE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 26 - TAILLE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION PARISIENNE



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Rue Cadet, Paris 9^e

© Apur - Maud Charasson

Logements Paris Habitat - rue Rebière, Paris 17^e

© Apur - David Bourreau

cataires du parc social correspondent à des ménages à reloger d'une taille particulièrement importante : 2,8 personnes par ménage.

Les ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental ont une taille moyenne relativement élevée (2,5 personnes). Les personnes seules ne représentent que 40,4 % des situations dans cette catégorie de demandeurs. Une part importante de ces ménages sont actuellement hébergés dans le dispositif d'intermédiation locative de la Ville de Paris « Louez solidaire et sans risque ».

Si la composition familiale du ménage demandeur à reloger est détaillée dans les éléments publiés par la DRIHL en 2019, le nombre de personnes à reloger n'est pas une information directement

disponible. Sur la base des éléments décrivant la composition familiale du ménage demandeur, il est cependant possible d'estimer une taille moyenne des ménages. Ainsi, il apparaît que les demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix ont une taille moyenne de 2,0 personnes par ménage. Parmi eux, les ménages prioritaires ont une taille plus élevée avec 2,2 personnes par ménage (idem pour les seuls ménages DALO).

La taille du ménage demandeur à reloger n'est pas un critère directement pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Parmi la population des 243 881 demandeurs côtés, il apparaît que la taille moyenne des ménages augmente avec la valeur de la cotation. Pour autant, la proportion de demandeurs dont le ménage est de petite taille (1 ou 2 personnes) et qui ont des cotations élevées (> 30), demeure élevée.

Les ressources des ménages demandeurs de logement social

Près d'un demandeur de logement social sur deux souhaitant un logement à Paris (44,7 %) a déclaré dans sa demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et environ le quart des demandeurs souhaitant un logement à Paris (23,5 %) déclarent des ressources inférieures à 1 000 € par mois.

Ces pourcentages varient selon l'origine géographique des demandeurs : 46,1 % des demandeurs parisiens ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 500 €, alors que ce pourcentage n'est que de 43,0 % parmi les ménages non parisiens. Le même écart subsiste en comparant le pourcentage de demandeurs dont les ressources déclarées sont inférieures à 1 000 €/mois : ils représentent 25,3 % des demandeurs parisiens et 21,4 % des demandeurs non parisiens.

Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 ont logiquement des ressources particulièrement faibles : 89,7 % ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 500 €/mois, et 71,2 % des ressources inférieures à 1 000 €/mois, dont 34,3 % qui disposeraient de ressources inférieures à 500 €/mois.

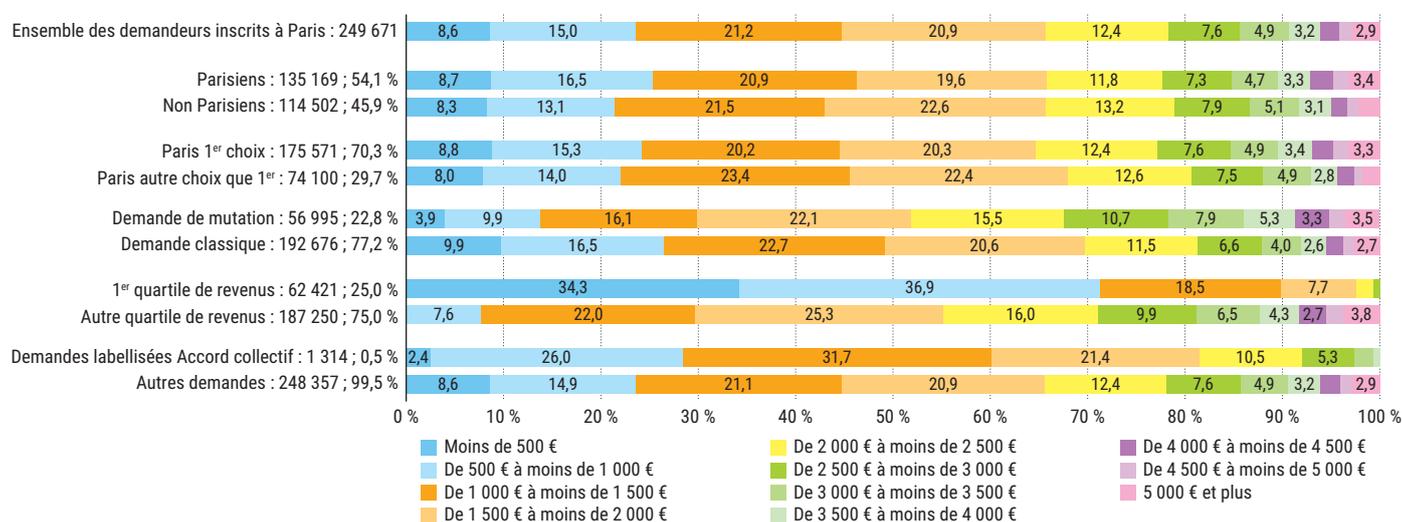
Plus de 57 % des ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental ont déclaré des ressources mensuelles comprises entre 500 € et 1 500 €, mais seuls 2,4 % d'entre eux ont déclaré des ressources inférieures à 500 €/mois.

À l'autre extrémité du spectre des ressources, il apparaît que les ménages déclarant plus de 5 000 € de ressources mensuelles, représentent 2,9 % de l'ensemble des demandeurs inscrits : 3,4 % des seuls demandeurs parisiens et 2,3 % des demandeurs non parisiens.

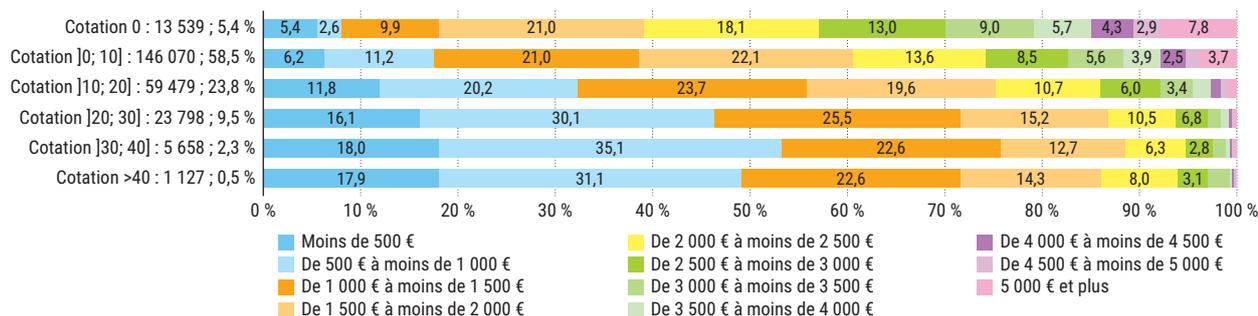
Aucune information détaillée sur les ressources des ménages prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix géographique n'est disponible. Ces informations sont absentes des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019.

Les ressources du ménage demandeur de logement sont prises en compte indirectement dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, pour calculer notamment le taux d'effort et le reste à vivre du ménage dans son logement actuel. Le nombre de points obtenus par un ménage est d'autant plus important

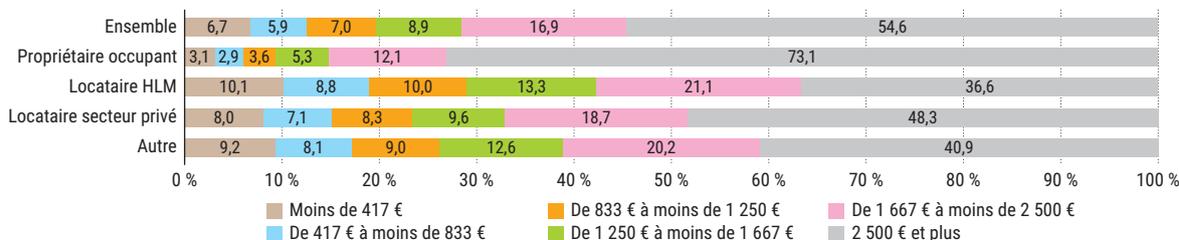
GRAPHIQUE 27 - RESSOURCES MENSUELLES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 28 - RESSOURCES MENSUELLES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS

Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 29 - RESSOURCES MENSUELLES DES MÉNAGES PARISIENS, PAR STATUT D'OCCUPATION

Source : FILOCOM 2015 - Traitement Apur

12 – Depuis sa création par arrêté en 1994 (ajouter lien web), le Fichier des logements à la commune (FILOCOM) est un fichier construit par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) et transmis au Ministère en charge du Logement. Ce fichier a pour finalités l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat ; l'aide à la programmation du logement social ; l'aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et l'évaluation des politiques publiques. C'est le fruit d'un rapprochement entre les informations concernant la taxe d'habitation avec les informations foncières et fiscales.

Lien web : « Arrêté du 11 juillet 1994 autorisant la création d'un traitement national automatisé annuel, à partir des fichiers de la direction générale des impôts, relatif à la mise en œuvre d'un système statistique d'observation des logements sur la France entière au ministère de l'équipement, des transports et du tourisme ». <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005616187>

que le reste à vivre est faible et que le taux d'effort est élevé.

Parmi la population des 243 881 demandeurs cotés, il apparaît que le pourcentage de demandeurs à faibles ressources augmente avec la valeur de la cotation. Parmi les demandeurs dont la cotation est supérieure à 20, plus de 72 % des ménages ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et plus de 47 % ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 000 €.

La demande de logement social visant Paris apparaît particulièrement sociale comparativement à la situation en matière de revenus des habitants de la capitale. Ainsi, l'examen de la population des ménages parisiens en matière de revenus sur la base des données FILOCOM¹² de 2015 fait apparaître que près de 55 % des ménages parisiens disposent de revenus mensuels supérieurs à 2 500 € mensuel, alors que moins de 22 % des demandeurs de logements ont indiqué disposer de revenus supérieurs à cette même limite.

Les demandeurs et les plafonds du logement social

Au 31 décembre 2018, 67,1 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris¹³ déclarent un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds les plus bas du logement social) valables en 2018, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 30050€ pour un ménage de quatre personnes. À la même date, 89,2 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris déclarent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social). Enfin, 10,8 % des ménages inscrits comme demandeur de logement déclarent des revenus supérieurs aux plafonds PLUS et 4,4 % se situent au-dessus des plafonds PLS (prêt locatif social, catégorie de logement social à destination des demandeurs « intermédiaires »). Le niveau de revenus déclarés par les demandeurs au-dessus des plafonds PLS ne leur permet pas d'avoir accès à un logement social au sens strict, mais n'exclut pas l'attribution éventuelle d'un logement PLI ou non conventionné à loyer libre¹⁴.

Les demandeurs de logement social non parisiens ne se distinguent pas vraiment des demandeurs parisiens pour ce qui est des revenus, même si la propor-

tion de ménages déclarant des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLAI apparaît légèrement plus importante (68,6 % contre 65,9 %), tandis que la fraction de demandeurs qui déclarent des niveaux de revenus supérieurs aux plafonds PLS est moins importante (3,7 % contre 4,9 %).

Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix ont une répartition en niveau de revenus très similaire à la répartition observée des demandeurs parisiens : le pourcentage des demandeurs PLAI est cependant légèrement plus faible (65,1 % contre 65,9 %).

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2018 sont évidemment très nombreux en proportion à avoir indiqué des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLAI : 94,1 %. Les ménages « 1^{er} quartile » 2018 dont les revenus déclarés sont supérieurs aux plafonds PLUS ne représentent que 1,6 % de l'ensemble des ménages demandeurs. Les situations correspondantes sont caractérisées par une chute récente et importante des ressources du ménage par rapport à la situation fiscale des années précédentes (RFR n-2) qui est utilisée pour apprécier la situation du ménage vis-à-vis des plafonds de ressources du logement social.

13 – L'information « catégorie de logement proposable » utilisée n'est pas disponible pour environ 29 826 dossiers de demandes. Les pourcentages ici présentés sont estimés sur la base des demandes pour lesquelles l'information est renseignée.

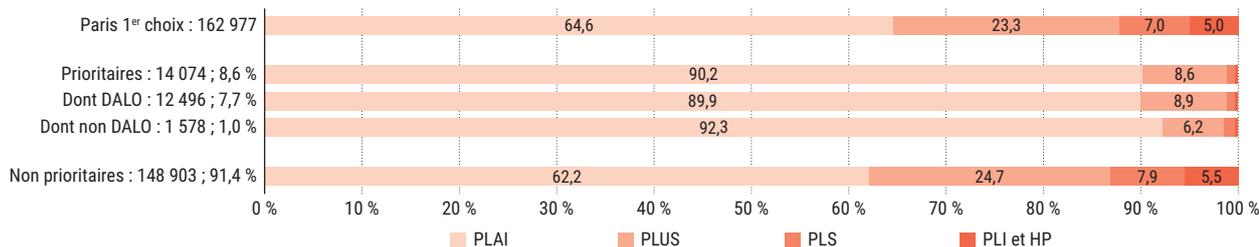
14 – Il faut cependant noter qu'à la demande de la Ville de Paris, les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE-SIEMP) ont fait adopter par leur conseil d'administration une délibération selon laquelle les logements non conventionnés à loyer libre de leur parc sont attribués sous plafonds PLS. Les autres bailleurs et réservataires ont en outre des pratiques relativement similaires. Les ménages qui ont des revenus élevés n'ont donc quasiment aucune chance d'obtenir un logement à Paris par le biais d'une demande de logement social.

GRAPHIQUE 30 - RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, EXPRIMÉES EN FONCTION DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 31 - RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018, EXPRIMÉES EN FONCTION DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL



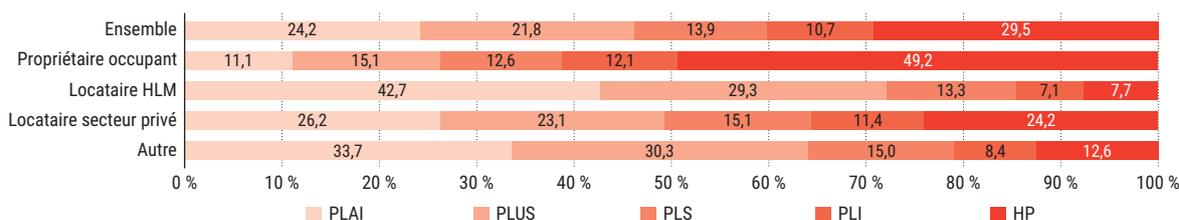
Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 32 - RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, EXPRIMÉES EN FONCTION DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 33 - RESSOURCES MENSUELLES DES MÉNAGES PARISIENS, EXPRIMÉES EN FONCTION DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL, PAR STATUT D'OCCUPATION



Source : FILOCOM 2015 - Traitement Apur

Plus de 96 % des ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental ont déclaré des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Les ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris, qu'ils soient parisiens ou non parisiens déclarent des ressources sensiblement plus faibles

que les ménages parisiens. En effet, selon FILOCOM 2015, 46,0 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social de type PLUS (ou PLAI pour ceux dont les revenus sont les plus faibles). De même, 59,9 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLS, et peuvent



Logements sociaux - rue d'Aubervilliers, Paris 19^e

© Apur - David Bourreau



Logements ICF Habitat La Sablière - passage de Gergovie, Paris 14^e

© Apur - Arnauld Dubouys Fresney

donc prétendre à l'attribution d'un logement social (PLUS ou PLAI) ou d'un logement social intermédiaire (PLS). À l'inverse, 40,1 % des ménages parisiens ont des revenus supérieurs aux différents plafonds du logement social (> aux plafonds PLS).

L'examen des demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix à partir des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 fait ressortir le caractère particulièrement social des demandeurs prioritaires : 9 demandeurs prioritaires sur 10 (DALO et non DALO) ont des ressources qui les positionnent en dessous des plafonds PLAI.

Les ressources déclarées par le ménage demandeur de logement sont prises en compte indirectement dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris pour calculer notamment le taux d'effort et le reste à vivre du ménage dans son logement actuel. Le nombre de points obtenus par un ménage est d'autant plus important que le reste à vivre est faible et que le taux d'effort est élevé.

Parmi la population des 243 881 demandeurs côtés pour lesquels l'information catégorie de logement proposable est disponible, il apparaît que le pourcentage de demandeurs à faibles ressources augmente avec la valeur de la cotation. Le pourcentage de ménages dont les ressources déclarées sont inférieures aux plafonds PLUS, dépasse 97 % parmi les demandeurs ayant des cotations supérieures à 20.

La demande de logement social visant Paris apparaît particulièrement sociale au regard des informations indiquées par les demandeurs comparativement à la situation en matière de revenus des habitants de la capitale, exprimées en fonction des plafonds du logement social. Ainsi, l'examen de la population des ménages parisiens en matière de revenus sur la base des données FILOCOM de 2015 fait apparaître que seuls 24,2 % des ménages parisiens disposent de revenus les plaçant en dessous du plafond PLAI (46,0 % en dessous des plafonds PLUS), alors que plus de 67 % des demandeurs de logements relèvent des plafonds PLAI (89,2 % en dessous des plafonds PLUS).

Les demandeurs par quartile légal de revenus

Au 31 décembre 2018, 25,0 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris (62 421 demandeurs) relèvent du « 1^{er} quartile » de revenus légal au sens de la loi Égalité et citoyenneté. Les valeurs des quartiles de revenus légaux qui s’appliquent à Paris ayant été calculées à partir des informations de revenus déclarés par l’ensemble des demandeurs de logement social inscrits en Ile-de-France, il est intéressant de constater que la fraction la plus pauvre de la population des demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris a, en termes de revenus par UC, des caractéristiques très proches de la population francilienne des demandeurs de logement social.

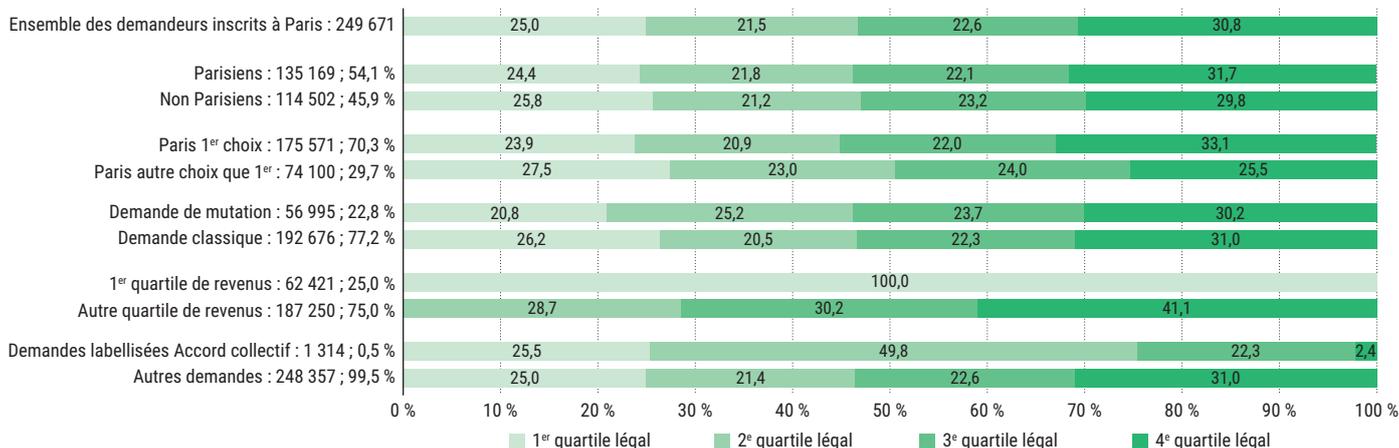
En revanche, il apparaît que les demandeurs relevant du 4^e quartile de revenus légal applicable à Paris représentent plus de 30 % de la population des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris : la population des demandeurs souhaitant un logement à Paris comporte une part plus importante de ménages avec des revenus déclarés relativement élevés comparativement à la population francilienne des demandeurs de logement.

Les demandeurs de logement social déjà parisiens se distinguent peu des autres demandeurs pour ce qui est de la répartition dans les différents quartiles légaux de revenus : la proportion de ménages du 1^{er} quartile de revenus y est légèrement plus faible (24,4 % contre 25,8 %) et la proportion de ménages relevant du 4^e quartile de revenus y est légèrement plus élevée (31,7 % contre 29,8 %).

Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix ont une répartition en niveau de revenus très similaire à la répartition observée des demandeurs parisiens : le pourcentage des demandeurs du 1^{er} quartile de revenus est cependant légèrement plus faible (23,9 % contre 24,4 %). Les autres demandeurs ont une répartition plus homogène entre les différents quartiles légaux de revenus, avec cependant une prédominance de demandeurs du 1^{er} quartile (27,5 %).

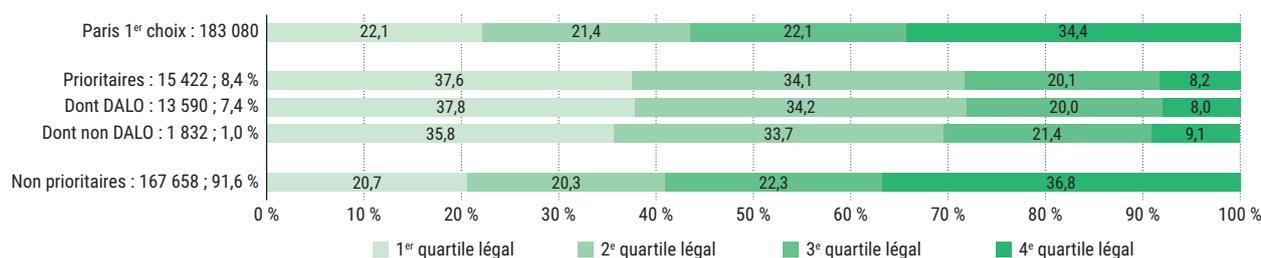
Si 25,5 % des ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l’Accord collectif départemental relèvent du 1^{er} quartile de revenus légal, ce sont surtout la prédominance des demandeurs appartenant au 2^e quartile de revenus légal qui est remarquable (49,8 %) et le très faible pourcentage de

GRAPHIQUE 34 - QUARTILE LÉGAL DE REVENUS DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



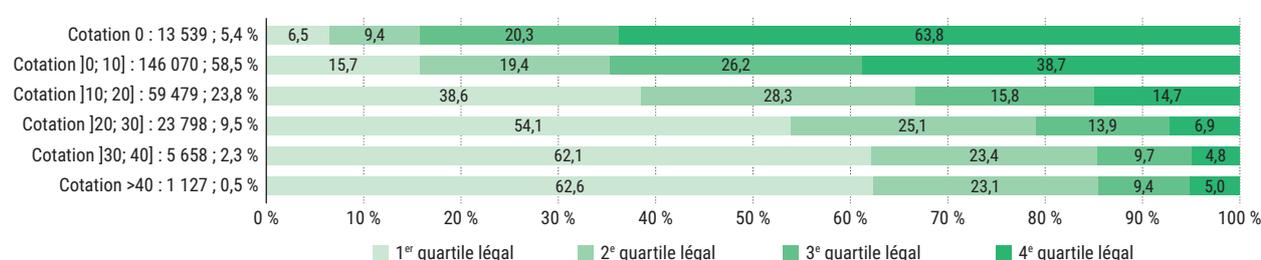
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

**GRAPHIQUE 35 - QUARTILE LÉGAL DE REVENUS DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS
EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018**



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 36 - QUARTILE LÉGAL DE REVENUS DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

demandeurs du 4^e quartile de revenus légal (moins de 2,5 %).

Sur la base des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019, il apparaît que les demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix relèvent principalement des 1^{er} et 2^e quartiles de revenus légaux (respectivement 37,6 % et 34,1 %). À noter cependant, plus de 8 % des demandeurs prioritaires appartiennent au 4^e quartile de revenus légal.

Les ressources du ménage demandeur de logement sont prises en compte indirectement dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, pour calculer notamment le taux d'effort et le reste à vivre du ménage dans son logement actuel. Le nombre de points obtenus par un ménage est d'autant plus important que le reste à vivre est faible et que le taux d'effort est élevé.

Le pourcentage de demandeurs appartenant au 1^{er} quartile de revenus légal augmente avec la valeur de la cotation : plus de 50 % des demandeurs ayant une cotation supérieure à 20 relèvent du 1^{er} quartile de revenus légal.

La situation professionnelle des demandeurs

L'examen de la situation professionnelle des demandeurs¹⁵ fait ressortir que plus de 50 % des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris à fin 2018 ont déclaré avoir un emploi stable (55,2 %) et 6,6 % ont déclaré être retraités (la personne de référence du ménage demandeur). En revanche, 12,2 % déclarent occuper un emploi précaire et 10,3 % être au chômage. Enfin 15,8 % des demandeurs sont sans emploi sans pour autant être chômeur (étudiants notamment et autres situations).

La proportion de demandeurs déclarant un emploi stable est plus élevée parmi les demandeurs non parisiens (57,7 %) que parmi les demandeurs déjà parisiens (53,1 %). La proportion de demandeurs ayant un emploi stable est également plus élevée parmi les demandeurs de mutations (60,8 %), déjà locataires d'un logement social, que parmi les autres demandeurs (53,5 %).

La proportion de demandeurs déclarant un emploi stable est particulièrement faible (24,1 %) parmi les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018. Et les demandeurs en situation de chômage ou autre situation sans emploi sont en proportion

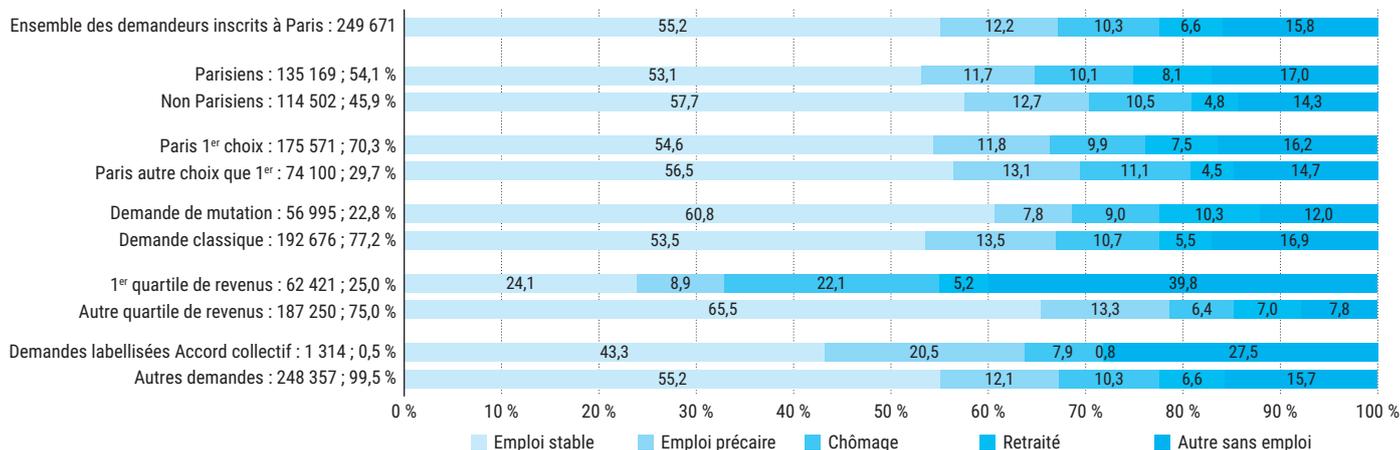
particulièrement nombreux : ce sont respectivement 22,1 % et 39,8 % des demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 qui déclarent être dans ces situations.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental se distinguent des autres demandeurs, par une part plus faible des demandeurs en emploi stable (43,3 %), une part relativement importante de demandeurs en emploi précaire (20,5 %), un taux relativement faible de chômeurs (7,9 %) et une quasi-absence de demandeurs retraités (< 1 %). Les demandeurs sans emploi mais sans être au chômage sont en revanche particulièrement nombreux (27,5 %).

L'examen des demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix à partir des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 fait ressortir que les demandeurs prioritaires se distinguent des autres demandeurs de logement ciblant Paris en 1^{er} choix. Ils se caractérisent par une part notablement plus faible des demandeurs en emploi stable (37,1 %), une part légèrement plus élevée de demandeurs en emploi précaire (15,9 %), un taux de chômeurs également plus élevé (13,1 %) et un taux de

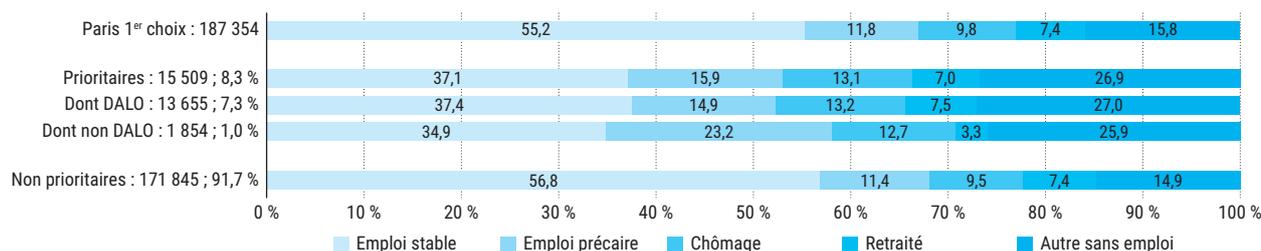
15 — L'information « catégorie socio-professionnelle » du demandeur qui était auparavant examinée n'est plus statistiquement exploitable. Cette information est en effet propre à l'application informatique gérée par la Ville de Paris pour suivre la demande de logement et elle est habituellement renseignée par les services instructeurs de la Ville de Paris au moment de la saisie de la demande, quand celle-ci est faite directement auprès des services de la Ville de Paris. Or, un nombre important de dossiers de demandes ne sont dorénavant plus introduits dans le système par les services de la Ville de Paris, mais arrivent dans le fichier par le biais du Système national d'enregistrement après que le dossier a été déposé dans un autre service instructeur francilien.

GRAPHIQUE 37 - SITUATION PROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



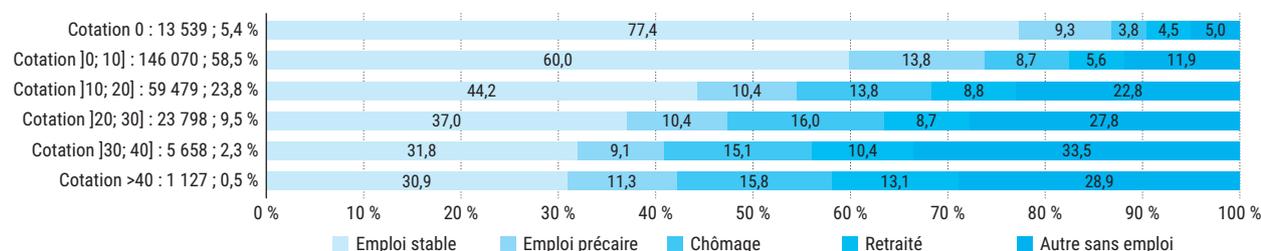
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 38 - SITUATION PROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 39 - SITUATION PROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

demandeurs retraités inchangé (7,6 %). Comme déjà observé parmi les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental, la fraction de demandeurs sans emploi mais sans être au chômage est particulièrement importante (26,9 %) parmi les demandeurs prioritaires. Les demandeurs DALO ne se distinguent pas parmi les demandeurs prioritaires.

Le pourcentage de demandeurs en emploi stable décroît avec la croissance du niveau de la cotation. Le pourcentage de demandeurs se déclarant chômeurs, retraités ou dans une autre situation sans emploi croît à l'inverse avec le niveau de la cotation.

Le fait de travailler et la profession ne sont pas pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, à l'exception des assistantes maternelles¹⁶ et du bonus accordé en cas de lien avec Paris (+1 0 % si habite et + 10 % si travaille à Paris). En revanche, le fait de travailler impacte les ressources du demandeur, et cela affecte en conséquence le niveau de la cotation, par le biais des critères Taux d'effort, Reste à vivre, etc.

16 – Cocher la case « Assistante maternelle » dans le formulaire de demande de logement social apporte 2 points. Et si le demandeur présente l'attestation d'agrément délivrée par la PMI (Protection maternelle et infantile), il bénéficie de 4 points supplémentaires.

L'âge des demandeurs

Selon le Recensement de la population 2016, la personne de référence de plus du tiers des ménages parisiens (37,1 %) a 55 ans ou plus. À l'autre extrémité, 7,5 % des personnes de références des ménages parisiens ont moins de 25 ans. La moyenne d'âge des personnes de référence des ménages parisiens est de 48,7 ans.

Les ménages inscrits comme demandeurs qui souhaitent un logement à Paris ont des caractéristiques assez différentes : les demandeurs de 55 ans ou plus¹⁷ représentent seulement 19,9 % de l'ensemble des demandeurs. Et les moins de 25 ans ne représentent par ailleurs que 6,4 % du total des demandeurs. En revanche, plus de 40 % des demandeurs ont entre 25 et 39 ans (41,1 %), c'est l'âge de fin des études universitaires et du début de formation et d'agrandissement des familles. Et près d'un tiers des demandeurs ont entre 40 et 54 ans (32,6 %). La moyenne d'âge des demandeurs est de 42,3 ans.

Les ménages parisiens inscrits comme demandeurs se distinguent des autres parisiens : les parisiens demandeurs de 55 ans ou plus représentent 23,9 % des demandeurs, et seuls 5,4 % des parisiens

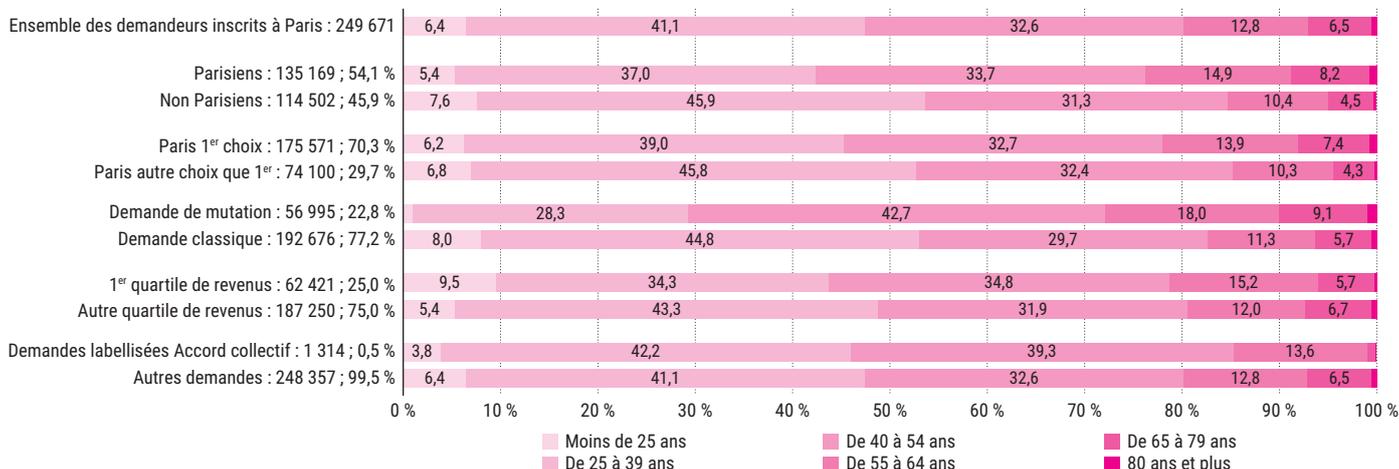
demandeurs ont moins de 25 ans. Les ménages dont la personne de référence est âgée (65 ans et plus) sont relativement peu nombreux parmi les parisiens demandeurs (9,0 %), alors qu'ils représentent 21,8 % des ménages parisiens (RP 2016). Ce pourcentage a augmenté au cours des dernières années. Les personnes âgées confrontées à des difficultés de logement sont souvent orientées vers d'autres formules de logement aidé, notamment les résidences services du centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP). La moyenne d'âge des parisiens demandeurs est de 44,0 ans.

Les demandeurs de logement non parisiens se distinguent nettement des ménages parisiens : seuls 15,2 % des demandeurs non parisiens ont 55 ans ou plus et plus de 7,6 % des demandeurs non parisiens ont moins de 25 ans. Leur âge moyen est de 40,3 ans.

Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix ont une répartition en classe d'âge très similaire à la répartition observée des parisiens demandeurs de logement : le pourcentage des demandeurs de 55 ans ou plus est légèrement plus faible (22,0 % contre 23,9 %). Leur âge moyen est de 43,1 ans.

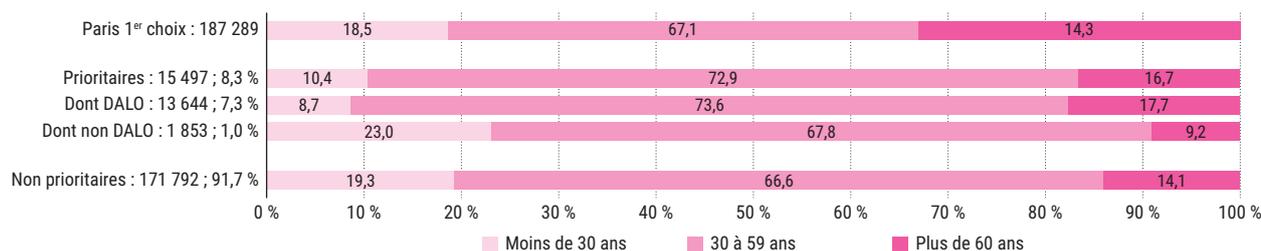
17 — Pour l'analyse en classe d'âge, le demandeur est ici pris dans son acception la plus restrictive, c'est-à-dire la personne qui a effectivement fait la demande, en tant que chef de ménage.

GRAPHIQUE 40 - ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



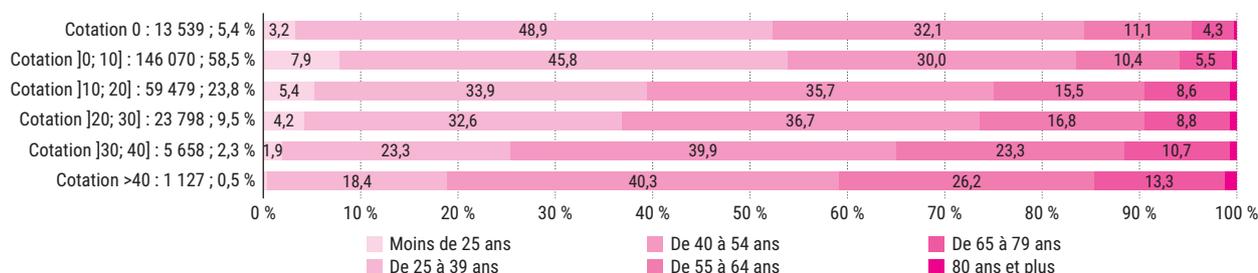
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 41 - ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 42 - ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 se distinguent peu des autres demandeurs de logement. Ils apparaissent toutefois plus jeunes : en effet, 21,4 % ont 55 ans et plus tandis que 9,5 % ont moins de 25 ans. Leur âge moyen, 42,7 ans, est légèrement plus faible que celui des autres demandeurs.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental ont en moyenne 41,8 ans.

Seule une information agrégée sur l'âge du demandeur des ménages prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix géographique est disponible dans les éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 : les demandeurs prioritaires, notamment les DALO, sont en proportion plus âgés que les autres demandeurs.

L'âge du demandeur n'est pas directement pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. L'âge du demandeur est cependant statistiquement lié à la structure familiale et au niveau des ressources du ménage demandeur. En outre, les « jeunes ménages »¹⁸ demandeurs sans enfant bénéficient de 3 points supplémentaires dans leur cotation.

L'âge moyen des demandeurs croît avec le niveau de la cotation. Le pourcentage de demandeurs de 40 à 54 ans est maximum (> 40 %) parmi les demandeurs ayant plus de 30 points. À l'inverse, le pourcentage de demandeurs de 25 à 39 ans est maximum (> 40 %) parmi les demandeurs ayant 10 points ou moins.

18 — La somme des âges des personnes constituant le couple demandeur doit être inférieure à 55 ans. C'est le même calcul que celui qui est appliqué légalement pour apprécier la position de ces ménages vis-à-vis des plafonds de ressources du logement social.



© Apur - Arnaud Dubois Fresney

Ensemble Masséna, Paris 13^e



© Apur - David Boureau

Logements Paris Habitat - rue Rebière, Paris 17^e



© Apur - David Boureau

QPV Goutte d'Or - rue Myrha, Paris 18^e

Les conditions de logement des demandeurs

Le statut d'occupation des demandeurs

En 2018, près du tiers des demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris sont locataires dans le parc privé (31,6 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent. Les catégories « locataires d'un logement social » et « hébergés par un particulier » sont également très représentées : elles regroupent chacune environ 22 % des demandeurs (respectivement 22,8 % et 21,8 %). Les demandeurs hébergés par un particulier se répartissent en deux sous catégories : la première moitié d'entre eux (50,2 %) déclarent être logés chez des parents, la seconde moitié (49,8 %) déclarent être logés chez d'autres personnes.

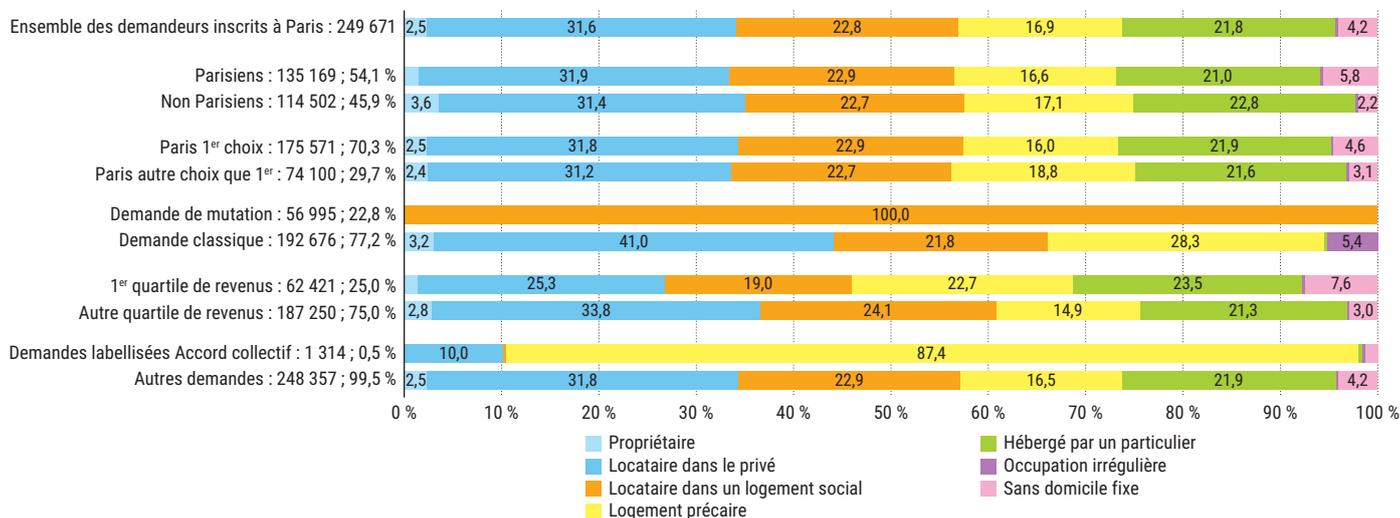
À cette même date, 16,9 % des demandeurs ont déclaré être hébergés en structure ou logés en logement précaire. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence,

voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement réquisitionné ou un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans le dispositif « Louez solidaire et sans risque » ou Solibail.

Enfin, 4,2 % des demandeurs inscrits à Paris se déclarent sans domicile fixe et moins de 0,2 % occupent irrégulièrement leur local d'habitation. Quelques demandeurs sont propriétaires de leur logement actuel (2,5 %).

La sous population des demandeurs non parisiens ne se distingue pas de celle des demandeurs parisiens pour ce qui est de la répartition par statut d'occupation. Les situations précaires (logement précaire, hébergement par un particulier) et la proportion de ménages propriétaires de leur logement actuel, sont légèrement plus importantes parmi les non parisiens (17,1 %, 22,8 % et 3,6 %) que parmi les parisiens (16,6 %, 21,0 % et 5,4 %).

GRAPHIQUE 43 - STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

et 1,5 %). Les situations plus classiques (locataire dans le privé ou dans le social, mais aussi sans domicile fixe) sont à l'inverse moins fréquentes parmi les non parisiens que parmi les parisiens. La proportion d'hébergés par un particulier est quasi identique dans les deux sous populations (respectivement 21,0 % pour les parisiens et 22,8 % pour les non parisiens). Il y a cependant une différence assez forte entre parisiens et non parisiens dans la répartition entre les deux sous catégories de demandeurs hébergés par un particulier : 48,0 % des parisiens hébergés chez un particulier sont chez leurs parents, mais ce pourcentage est de 52,5 % parmi les non parisiens. À l'inverse, 52,0 % des parisiens hébergés chez un particulier sont logés chez d'autres personnes que leurs parents, alors que cette situation concerne 47,5 % des demandeurs non parisiens qui déclarent être hébergés chez un particulier.

Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix ne se distinguent pas de l'ensemble des demandeurs inscrits souhaitant un logement à Paris, pour ce qui est de la répartition par statut d'occupation.

Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 se distinguent de manière importante des autres demandeurs : seuls 25,3 % de ces demandeurs sont déjà locataires dans le parc social, tandis que 23,5 % ont déclaré être hébergés par un particulier, 22,7 % sont dans un logement précaire et 7,6 % se déclarent sans domicile fixe. Les locataires du parc privé représentent 19,0 % de ces demandeurs. Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 hébergés par un particulier ne se distinguent pas des autres demandeurs dans la même situation : la répartition entre hébergement par des parents et hébergement par d'autres personnes est similaire.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental sont très majoritairement hébergés en structure ou logés en logement précaire (87,4 %). Les autres demandeurs Accord

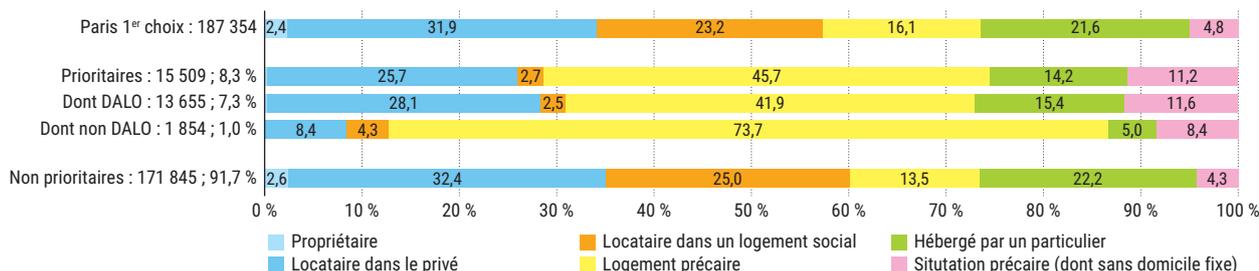
collectif départemental sont soit locataires dans le parc privé (10,0 %), soit sans domicile fixe (1,5 %) ou relèvent d'une autre situation (< 1 %).

L'examen des demandes prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix à partir des éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 fait ressortir la précarité des situations en matière de logement dans lesquelles se trouvent les demandeurs prioritaires : plus de 45 % des demandeurs prioritaires ont ainsi déclaré être hébergés en structure ou logés en logement précaire (41,9 % pour les seuls demandeurs DALO et 73,7 % pour les demandeurs prioritaires non DALO). Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence, voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement réquisitionné ou un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans le dispositif Louez solidaire et sans risque ou Solibail dans un logement précaire. Et plus de 11 % des demandeurs prioritaires sont en « situation précaire » (dont SDF).

Cette prédominance de ménages hébergés en structure parmi les demandeurs prioritaires est à rapprocher de la procédure de la DRIHL pour distinguer les « prioritaires » parmi les demandeurs de logement : il s'agit pour les services de l'État de privilégier les sorties d'hébergement vers le logement, en désignant les ménages hébergés en structure comme prioritaires. Ceci étant dit, la proportion de ménages locataires du parc privé est similaire dans la population des demandeurs prioritaires et dans la population générale des demandeurs de logement ciblant Paris en 1^{er} choix. La fraction de ménages déjà locataires du parc social parmi les demandeurs prioritaires est en revanche marginale.

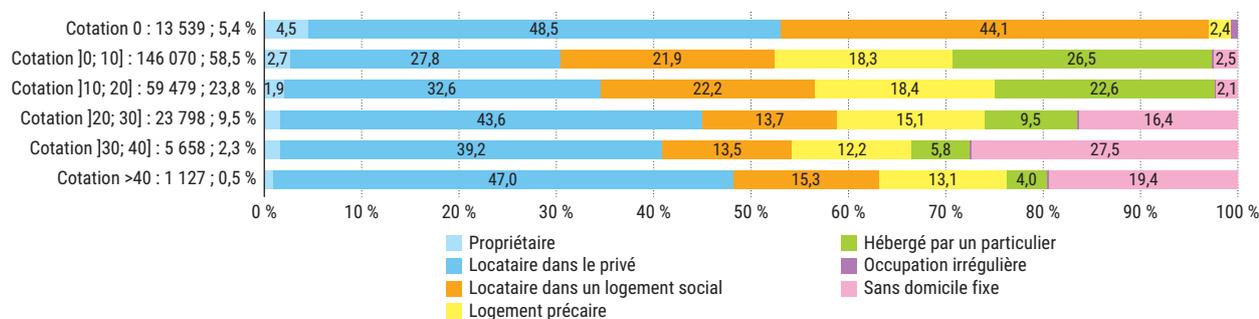
Le statut d'occupation est pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Le fait pour un deman-

GRAPHIQUE 44 - STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 45 - STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

deur d'être hébergé en structure ou chez un particulier, ou encore d'être sans domicile fixe correspond à un nombre de points variables qui s'ajoutent aux points obtenus par ailleurs. En outre, si le seul fait d'être locataire d'un logement social ne donne pas de points supplémentaires, ceux qui sont en plus en situation de sous occupation dans leur logement bénéficient de points supplémentaires. Cette dernière disposition vise à favoriser les mutations dans le parc social, afin d'optimiser son occupation et limiter le nombre de situations de sous-occupation.

Pour autant, il apparaît que plus de 40 % des demandeurs dont les cotations sont supérieures à 20 points sont locataires dans le parc privé (42,8 %), alors que les locataires du parc privé ne représentent

que 31,6 % de l'ensemble des demandeurs. La proportion de demandeurs hébergés chez un particulier parmi les demandeurs dont les cotations sont supérieures à 20 points est en revanche notablement faible (8,6 %) : cela s'explique par le fait que ces ménages ont dans la majorité des cas des taux d'effort au titre du logement nuls ou très faibles. Or, un taux d'effort logement élevé est un des critères apportant un grand nombre de points (jusqu'à + 9,25). Un phénomène similaire affecte les demandeurs qui sont déjà locataires dans le parc social (13,7 %) : parce que leur loyer est modéré, leur taux d'effort est relativement faible et leur reste à vivre est proportionnellement plus élevé ; ils n'ont en conséquence dans la majorité des cas qu'un faible nombre de points aux titres de ces deux critères.

Taille du logement occupé et niveau d'occupation

Les logements des parisiens sont généralement petits avec en moyenne 2,6 pièces par ménage et 54,7 % des ménages parisiens qui occupent un logement d'une ou deux pièces, selon les données du recensement de l'Insee (RP 2016).

Les logements occupés par les demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris sont encore plus petits : en moyenne, 2,2 pièces par ménage et 62,2 % des ménages qui disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux-pièces. Les demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris sont 14,5 % à occuper un logement de plus de 3 pièces, contre 21,9 % de l'ensemble des parisiens selon les données du recensement de l'Insee.

La sous population des demandeurs non parisiens se distingue de celle des demandeurs parisiens pour ce qui est de la taille du logement actuel. Les parisiens demandeurs sont logés sensiblement plus à l'étroit que les demandeurs non parisiens de logements souhaitant un logement à Paris, avec seulement 2,1 pièces par logement en moyenne pour

les parisiens contre 2,4 pièces par logement pour les non parisiens.

Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 ne se distinguent pas des autres demandeurs pour ce qui est de la taille moyenne de leur logement actuel (2,2 pièces par ménage quand l'information est renseignée), mais ces ménages sont plus fréquemment sans domicile personnel.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental sont le plus souvent logés en logement précaire et, de ce fait, la taille moyenne de leur logement est particulièrement faible (1,6 pièces par logement) comparativement à celle des autres demandeurs (2,2 pièces par logement).

Aucune information détaillée sur la taille du logement occupé des ménages prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix géographique n'est disponible dans les éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019.

Le rapprochement entre le nombre de personnes occupant le logement actuel des demandeurs de logement et le nombre de pièces de celui-ci permet d'apprécier la situation d'occupation

GRAPHIQUE 46 - TAILLE DU LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur
Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

des ménages demandeurs dans leur logement actuel.

En considérant comme en « situation de sous-occupation »¹⁹, tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est supérieur de « plus de 1 » au nombre de personnes occupant le logement, les « situations de sous-occupation » sont plus fréquentes parmi les non parisiens demandeurs de logement (4,6 %), que parmi les parisiens demandeurs (2,8 %).

En revanche, en considérant par symétrie comme en « situation de sur-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes occupant le logement plus 1, il apparaît que 19,4 % des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris sont en situation de sur-occupation de leur logement actuel (19,0 % des parisiens demandeurs et 19,9 % des non parisiens demandeurs).

Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 se distinguent des autres demandeurs :

la part des ménages en situation de sur-occupation est sensiblement plus importante (27,6 %) que celle de l'ensemble des demandeurs de logement (19,4 %), et la part des ménages en situation de sous occupation est légèrement plus faible (2,7 % contre 3,6 %).

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental sont également très fréquemment en situation de sur-occupation de leur logement actuel (25,9 %). Ce constat est à relier au fait qu'ils sont également très souvent hébergés en structure.

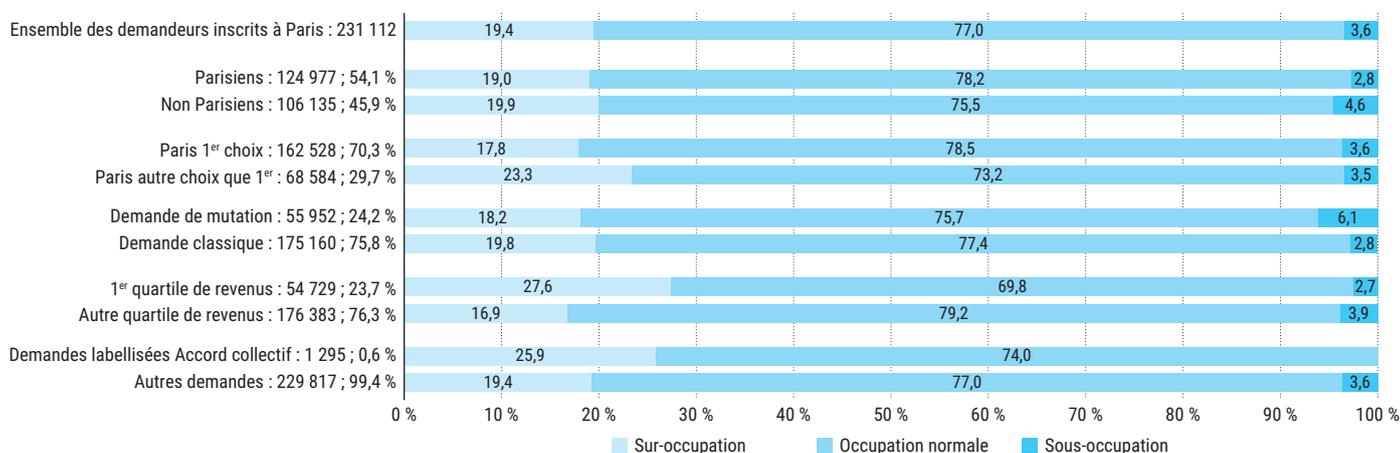
Les conditions d'occupation du logement actuel sont prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris par le biais de 3 critères différents :

- le nombre de personnes occupant le logement en plus par rapport au nombre de pièces²⁰ (jusqu'à + 10 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CCH (jusqu'à + 5,5 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CAF (jusqu'à + 5,5 points).

19 – La définition de « situation de sous occupation » ici évoquée a été calée sur la définition légale retenue par la loi Égalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017 pour justifier une éventuelle perte de maintien dans les lieux quand le logement concerné est un logement social. La « sous-occupation » au sens de la loi (article 89) est en effet établie lorsque le logement comporte un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine) supérieur de « plus de 1 » au nombre de personnes. Ainsi, par exemple, un appartement de 4 pièces occupé par deux personnes est considéré « sous-occupé » dans la loi.

20 – Ce critère a évolué en 2016. Avant avril 2016, c'était le ratio du nombre de personnes occupant le logement et le nombre de pièce du logement actuel qui était considéré.

GRAPHIQUE 47 - SITUATION D'OCCUPATION DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



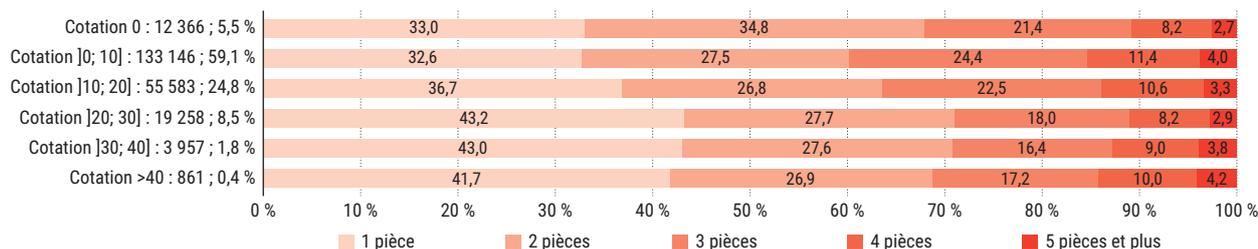
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

Est considéré comme en « situation de sur-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes occupant le logement plus 1.

Est considéré comme en « situation de sous-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est supérieur de « plus de 1 » au nombre de personnes occupant le logement.

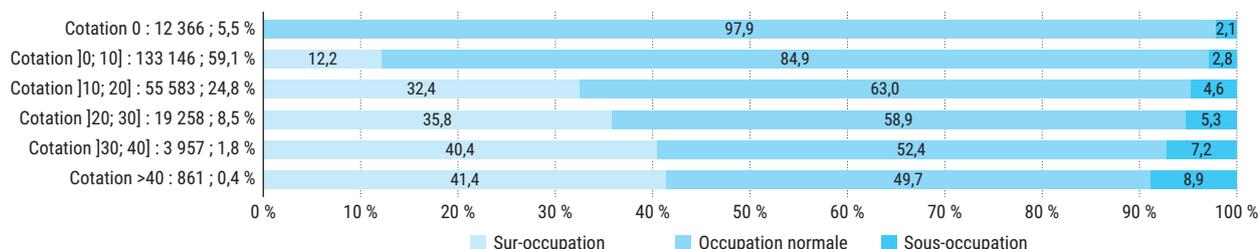
GRAPHIQUE 48 - TAILLE DU LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

GRAPHIQUE 49 - SITUATION D'OCCUPATION DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

Est considéré comme en « situation de sur-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes occupant le logement plus 1. Est considéré comme en « situation de sous-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est supérieur de "plus de 1" au nombre de personnes occupant le logement.

En outre, quand le demandeur habite un logement social, des points s'ajoutent également à la cotation, si le demandeur est en situation de sous-occupation dans son logement (jusqu'à + 14 points).

La probabilité de « situation de sur-occupation » est d'autant plus importante que la taille du logement est réduite. C'est donc sans surprise que l'on constate que la proportion de demandeurs habitant actuellement dans un logement de 1 pièce augmente avec le niveau de la cotation. Pour autant, quel que soit le niveau de la cotation, il y a toujours une variété de situations. Plus de 10 % des demandeurs ayant des cotations supérieures à 30 points habitent dans des logements de 4 pièces ou plus.

Le pourcentage de ménages demandeurs en « situation de sur-occupation » dans leur logement actuel dépasse 32 % parmi les demandeurs ayant une valeur de cotation supérieure à 10 points. Ce pourcentage dépasse 40 % parmi les demandeurs ayant une valeur de cotation supérieure à 30 points.

Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs

Les motifs des demandes

Si l'exploitation des données issues du fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris, permet d'examiner ici en détail les motifs des demandes de logement, les éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019 ne comportent en revanche aucune information sur les motifs des demandes de logement ciblant Paris en 1^{er} choix géographique (dont demandeurs prioritaires).

Plusieurs motifs peuvent être signalés par les demandeurs pour justifier leur demande de logement social à Paris. Les demandeurs déclarent en moyenne 2,2 motifs dans leur demande. Le nombre moyen de motifs invoqués dans les demandes a légèrement augmenté au cours des années récentes.

En 2018, 26,8 % des demandeurs de logement social inscrits à Paris ont invoqué un unique motif, 28,9 % deux motifs et 44,2 % en ont invoqué trois. Les demandeurs non parisiens invoquent en moyenne plus de motifs que les deman-

deurs parisiens. Les demandeurs « 1^{er} quartile 2018 » invoquent en moyenne moins de motifs que les autres demandeurs. Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental ne se distinguent pas des autres demandeurs pour ce qui est du nombre de motifs.

Les conditions de logement sont les principaux motifs évoqués par les demandeurs inscrits : le confort du logement actuel est invoqué par plus du quart des demandeurs inscrits à Paris (26,9 %) et le coût du logement par 11,8 % d'entre eux.

Certains motifs évoqués par les demandeurs apparaissent spécifiques au fait d'être parisien ou non parisien. Ainsi, le confort du logement (la taille insuffisante) est un motif plus fréquemment évoqué par les parisiens (29,4 %) que par les non parisiens (24,0 %). Les demandeurs non parisiens se distinguent par ailleurs des autres demandeurs, car ils invoquent plus fréquemment la localisation par rapport au lieu de travail

GRAPHIQUE 50 - NOMBRE DE MOTIFS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

TABLEAU 3 - MOTIFS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Motivation de la demande	Ensemble des demandeurs inscrits à Paris (249 671)	Demandeurs Parisiens (135 169; 54,1 %)	Demandeurs non Parisiens (114 502; 45,9 %)	Demandeurs souhaitant Paris en 1 ^{er} choix (175 571; 70,3 %)	Demandeurs souhaitant Paris hors 1 ^{er} choix (74 100; 29,7 %)	Demandeurs de mutations (56 995; 22,8 %)	Demandeurs non déjà locataires du parc social (192 676; 77,2 %)	Demandeurs 1 ^{er} quartile 2016 (62 421; 25,0 %)	Autres demandeurs (187 250; 75,0 %)
Motivations « logement »	73,4 %	72,9 %	74,0 %	73,3 %	73,7 %	69,4 %	74,6 %	73,2 %	73,5 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	8,2 %	8,9 %	7,4 %	8,8 %	6,7 %	7,9 %	8,2 %	8,0 %	8,2 %
Titre d'occupation du logement	19,4 %	21,2 %	17,3 %	19,7 %	18,6 %	2,1 %	24,4 %	25,8 %	17,3 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	3,4 %	4,0 %	2,8 %	3,6 %	3,1 %	0,9 %	4,2 %	3,8 %	3,3 %
Confort du logement	26,9 %	29,4 %	24,0 %	26,7 %	27,2 %	35,4 %	24,4 %	26,6 %	27,0 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	3,2 %	4,1 %	2,2 %	3,6 %	2,3 %	5,2 %	2,6 %	3,2 %	3,2 %
Environnement du logement	6,7 %	5,9 %	7,7 %	6,6 %	7,0 %	15,1 %	4,3 %	5,6 %	7,1 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Localisation par rapport au travail	8,6 %	4,3 %	13,3 %	8,5 %	8,8 %	10,0 %	8,2 %	4,5 %	9,8 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	1,5 %	0,8 %	2,3 %	1,6 %	1,4 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %	1,7 %
Coût du logement	11,8 %	12,0 %	11,7 %	11,8 %	12,1 %	6,8 %	13,3 %	10,7 %	12,2 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Motivations « famille »	14,5 %	13,7 %	15,4 %	14,1 %	15,5 %	12,9 %	15,0 %	14,1 %	14,6 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	10,5 %	10,7 %	10,2 %	10,5 %	10,5 %	7,2 %	11,4 %	9,8 %	10,7 %
Problèmes familiaux	4,4 %	4,5 %	4,3 %	4,5 %	4,3 %	4,1 %	4,6 %	4,9 %	4,3 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	4,4 %	4,5 %	4,3 %	4,5 %	4,3 %	4,0 %	4,5 %	4,9 %	4,3 %
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	10,1 %	9,1 %	11,1 %	9,6 %	11,2 %	8,8 %	10,4 %	9,2 %	10,3 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	6,1 %	6,2 %	5,9 %	6,0 %	6,2 %	3,1 %	6,9 %	4,9 %	6,4 %
Motivations « santé »	6,4 %	7,5 %	5,1 %	6,9 %	5,2 %	10,0 %	5,3 %	7,5 %	6,0 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	6,4 %	7,5 %	5,1 %	6,9 %	5,2 %	10,0 %	5,3 %	7,5 %	6,0 %
Autres motifs (non valorisé dans la cotation)	5,7 %	5,9 %	5,5 %	5,8 %	5,6 %	7,7 %	5,2 %	5,3 %	5,9 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

TABLEAU 4 - LES DIFFÉRENTS MOTIFS DE LA DEMANDE PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DE LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS À FIN 2018 ²¹

Motifs de la demande	Nombre de points
Vous divorcez ou vous vous séparez	+ 4
Vous vous installez en couple (futur mariage, concubinage, PACS)	+ 4
Vous êtes muté professionnellement	+ 2
Vous cessez d'habiter dans le même logement qu'une personne	+ 2 (0 si cumul ²²)
Vous êtes victime de violences familiales	+ 6 (+ 6 supplémentaires sur justification)
Vous avez des problèmes de santé	+ 2
Vous êtes en situation de handicap	+ 4
Vous ou votre conjoint êtes assistant(e) maternel(le) ou familial(e)	+ 2 (+ 4 supplémentaires sur justification ²³)
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	+ 1
Vous estimez habiter un logement non décent	+ 1
Vous estimez habiter un logement insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	+ 1
Votre logement présente des conditions d'habitabilité insatisfaisantes constatées	+ 5 (sur justification)
Une procédure d'expulsion est en cours à votre rencontre ²⁴	
Pas de procédure engagée	+ 0
Étape 1 - LRAR ou commandement huissier	+ 2
Étape 2 - Assignation devant le tribunal	+ 2
Étape 3 - Jugement en cours	+ 3 (+ 7 supplémentaires sur justification)
Étape 4 - Commandement de quitter les lieux	+ 4 (+ 7 supplémentaires sur justification)
Étape 5 - Concours de la force publique accordée	+ 4 (+ 11 supplémentaires sur justification)

Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

ainsi que des motivations familiales (notamment décohabitation) parmi les motifs de leur demande.

Le principal motif invoqué par les demandeurs de mutations (35 %, 4 des cas) est le confort du logement actuel (la taille insuffisante essentiellement) et ces demandeurs se distinguent nettement en cela des autres demandeurs pour lesquels ce motif ne représente que 24,4 % des motifs évoqués.

La seule catégorie de motifs qui semble plus fréquemment invoquée par les demandeurs « 1^{er} quartile 2018 » est le titre d'occupation du logement (25,8 % des cas contre 17,3 % parmi les autres demandeurs). En revanche, les demandeurs « 1^{er} quartile 2018 » sont peu

nombreux en proportion à avoir invoqué la localisation par rapport au travail comme motif de demande (4,5 %) alors que ce motif est évoqué par presque 10 % des autres demandeurs.

Plusieurs motifs sont pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, parmi les 27 motifs distincts existant dans la base de données au 31 décembre 2018. Pour certains d'entre eux, le nombre de points accordés est augmenté si une justification est présentée.

En limitant l'analyse aux seuls motifs valorisés dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, il apparaît que 56,0 % des demandeurs n'ont invoqué aucun motif valorisé dans le calcul de la cotation, parmi les motifs qu'ils ont signalés.

21 — Certaines pondérations ont été modifiées au cours de l'année 2016, 2017 et début 2018, et de nouveaux indicateurs sont également valorisés.

22 — Aucun point pour ce motif si cumulé avec le statut d'occupation « Vous êtes logé chez un particulier » qui rapporte + 2 points ou avec le motif de la demande « Vous vous installez en couple (futur mariage, concubinage, PACS) » qui rapporte + 4 points.

23 — Pour justifier la situation d'assistante maternelle, il convient de présenter chaque année l'agrément qui est délivré par la PMI (Protection Maternelle et Infantile).

24 — Une procédure d'expulsion comporte plusieurs étapes, depuis la lettre recommandée du propriétaire jusqu'à l'autorisation du préfet pour que la police intervienne. À chaque étape correspond un nombre de points. Les points des étapes ne se cumulent pas. Pour justifier les étapes de la procédure d'expulsion, il faut envoyer par courrier ou apporter au guichet le jugement d'expulsion ou le commandement de quitter les lieux ou le courrier du préfet qui informe du concours accordé de la force publique.

Seuls 9,0 % des demandeurs ont déclaré 2 motifs valorisés dans le calcul de la cotation et moins de 1 % en ont déclaré 3 ou 4. Les demandeurs non parisiens et les demandeurs « 1^{er} quartile 2018 » sont légèrement plus nombreux en proportion à n'avoir indiqué aucun motif de demande valorisé au titre de la cotation de la Ville de Paris. Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental se distinguent par un nombre de motifs valorisés dans la cotation légèrement plus élevé que celui des autres demandeurs : plus de 18 % de ces demandes comportent 2 motifs valorisés dans la cotation ou plus. Ce constat s'explique par les modalités

de fonctionnement de l'accord collectif départemental, l'élaboration de la demande de logement des ménages étant accompagnée par un travailleur social et instruit préalablement à la commission d'attribution du logement du bailleur par un service de la Ville de Paris.

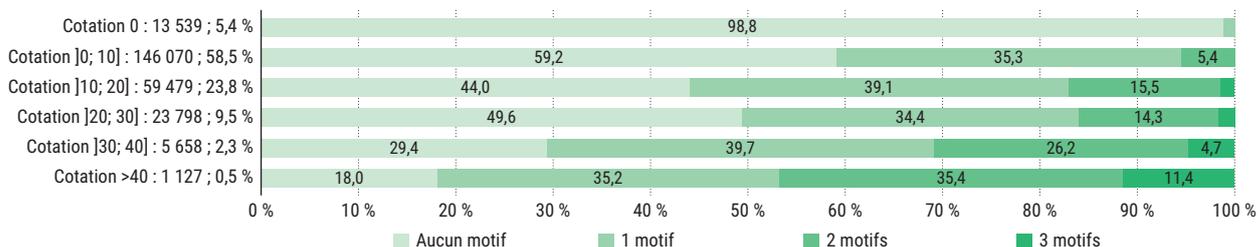
Le fait qu'un demandeur ait dans sa demande plusieurs motifs valorisés dans le calcul de la cotation a un impact positif sur le niveau de sa cotation. Plus de 15 % des demandeurs ayant des cotations comprises entre 10 et 30 ont déclaré 2 motifs valorisés ou plus. Plus de 25 % des demandeurs ayant des cotations supérieures à 30 ont déclaré 2 motifs valorisés ou plus.

GRAPHIQUE 51 - NOMBRE DE MOTIFS VALORISÉS DANS LE CALCUL DE LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 52 - NOMBRE DE MOTIFS VALORISÉS DANS LE CALCUL DE LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

La localisation géographique des logements souhaités

Les souhaits en matière de localisation géographique des logements varient en fonction de l'origine géographique des ménages.

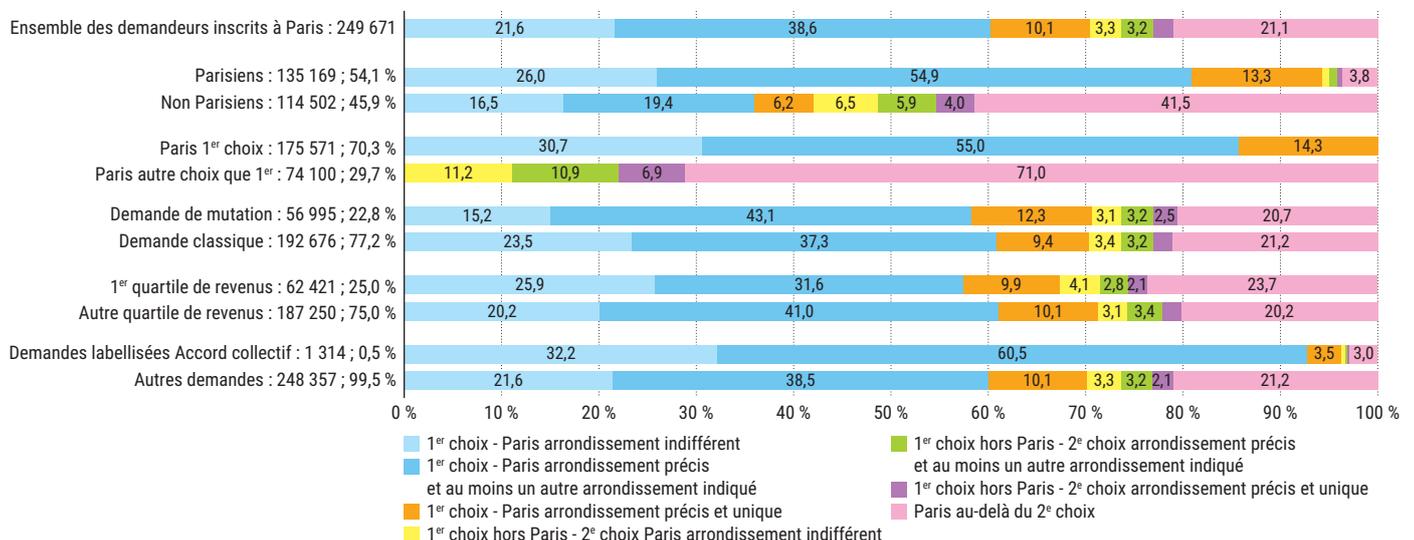
Les demandeurs indiquent dans leur demande jusqu'à 8 localisations géographiques choisies (communes et arrondissements parisiens). Ils sont tenus de les classer par ordre de préférence.

Les demandeurs parisiens ont indiqué Paris en premier choix géographique (un arrondissement précis ou indifférent entre tous les arrondissements) dans 94,2 % des cas, alors que seuls 42,1 % des demandeurs non parisiens ont indiqué Paris comme leur premier choix de localisation. Paris est un deuxième choix après une autre commune francilienne pour 2,0 % des demandeurs parisiens, voire un troisième choix ou un choix au-delà dans 3,8 % des cas. En revanche, pour les demandeurs non parisiens, Paris apparaît au deuxième rang des choix dans 16,4 % des cas, voire à un rang plus élevé dans 41,5 % des cas.

Près d'un tiers (30,7 %) des demandeurs qui ont placé Paris (ensemble ou arrondissement précis) en 1^{er} choix se déclarent indifférents entre tous les arrondissements parisiens, tandis que 14,3 % d'entre eux visent à l'inverse un unique arrondissement parisien. Les autres demandeurs parisiens qui ont placé Paris en 1^{er} choix (55,0 %), ont indiqué plusieurs arrondissements parisiens parmi leurs souhaits de localisations. Les demandeurs parisiens et les demandeurs non parisiens se distinguent sur la précision géographique de leur demande : 27,6 % des parisiens demandeurs qui ont placé Paris (ensemble ou arrondissement précis) en 1^{er} choix se déclarent indifférents entre tous les arrondissements parisiens, alors que ce pourcentage atteint 39,1 % parmi les non parisiens demandeurs qui ont placé Paris (ensemble ou arrondissement précis) en 1^{er} choix.

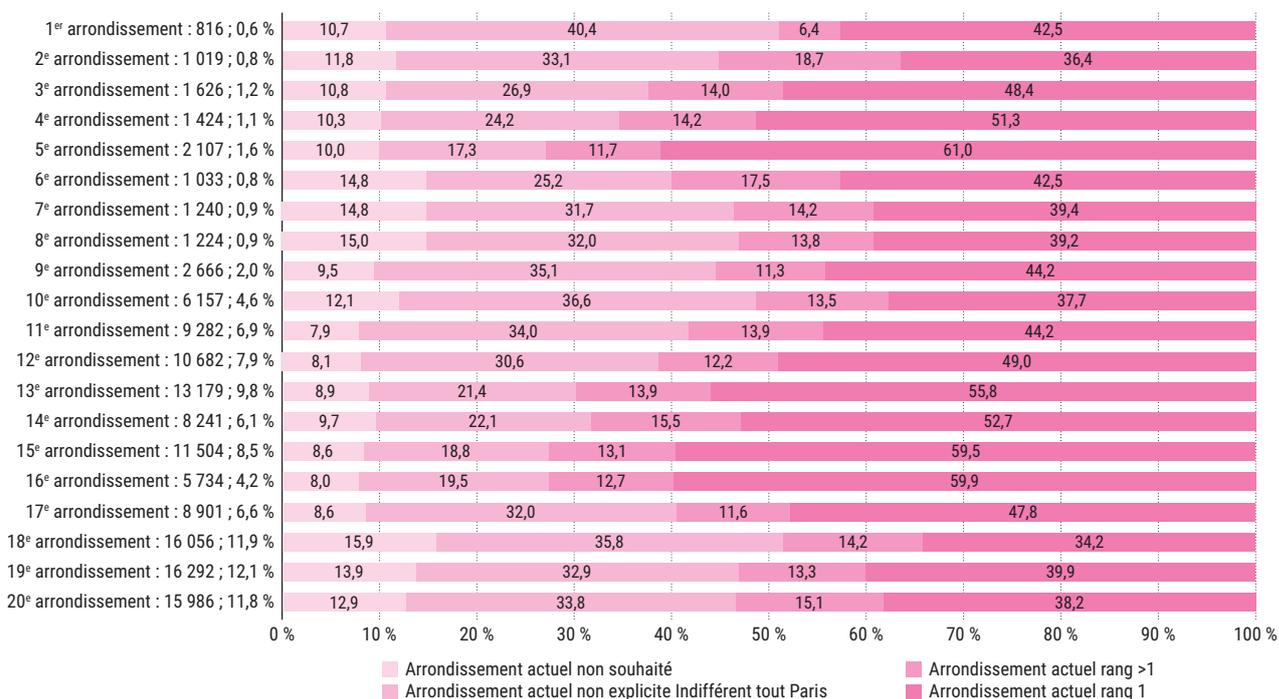
Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 se distinguent peu des autres demandeurs. Les indifférents en termes de localisation dans Paris sont en proportion légèrement plus nombreux (25,9 % contre 20,2 %).

GRAPHIQUE 53 - PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES EN MATIÈRE DE LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU LOGEMENT QUI POURRAIT LEUR ÊTRE PROPOSÉ, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 54 - PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES EN MATIÈRE DE LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU LOGEMENT QUI POURRAIT LEUR ÊTRE PROPOSÉ, PAR LES MÉNAGES DÉJÀ PARISIENS QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental se distinguent par une plus forte proportion de demandeurs indifférents à la localisation dans Paris du logement qui leur serait proposé.

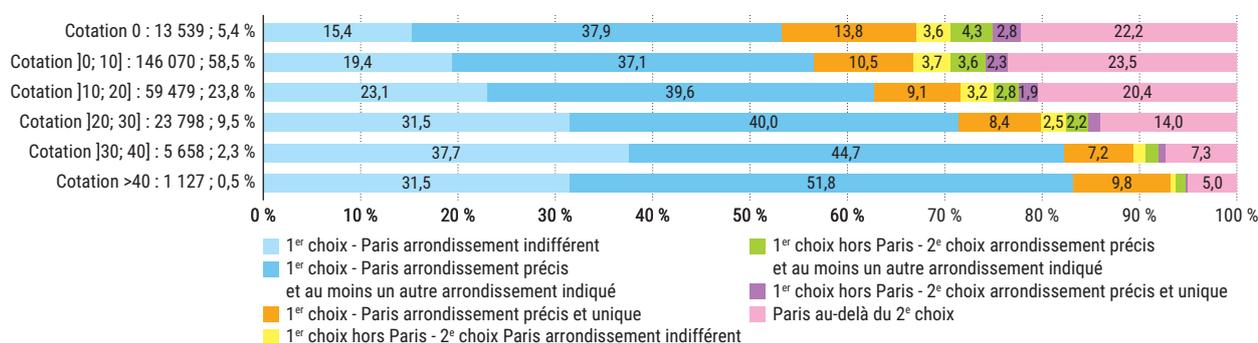
L'examen des données publiées par la DRIHL Ile-de-France en 2019 sur les demandeurs de logement qui ont placé Paris (ensemble ou arrondissement précis) en 1^{er} choix fait ressortir des résultats comparables : plus du tiers de ces demandeurs se déclarent indifférents entre tous les arrondissements parisiens. Et, parmi eux, les demandeurs de logement prioritaires (parisiens et non parisiens) sont particulièrement nombreux (51 %) à souhaiter un logement à Paris sans être précis en matière de localisation dans la capitale. En revanche, aucune information sur l'origine géographique des demandeurs de logement prioritaires ciblant Paris en 1^{er} choix

géographique n'est disponible dans les éléments publiés. Il n'est donc pas possible de distinguer les demandeurs déjà parisiens et les autres demandeurs, et donc d'apprécier la fraction de demandeurs prioritaires déjà parisiens qui souhaiteraient se maintenir dans leur arrondissement d'origine.

Pour les demandeurs parisiens, leur arrondissement actuel est leur premier choix déclaré dans 45,9 % des cas. Ce pourcentage varie cependant selon l'arrondissement d'origine : il dépasse 50 % dans les 5^e, 16^e, 15^e, 13^e, 14^e et 4^e arrondissements. En revanche, il est inférieur à 40 % dans les 18^e, 2^e, 10^e, 20^e, 8^e, 7^e et 19^e arrondissements. Il est le plus faible dans le 18^e arrondissement avec 34,2 %.

L'arrondissement actuel est non souhaité en moyenne dans 11,0 % des cas. C'est-à-dire que l'arrondissement actuel n'apparaît pas dans les choix de localisation du ménage, et le ménage

GRAPHIQUE 55 - PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES EN MATIÈRE DE LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU LOGEMENT QUI POURRAIT LEUR ÊTRE PROPOSÉ, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

n'indique jamais parmi ses choix géographiques être indifférent entre tous les arrondissements parisiens. Les arrondissements les plus fréquemment non demandés par les demandeurs qui y résident déjà sont les 18^e, 8^e, 6^e et 7^e arrondissements et, dans une moindre mesure, les 19^e et 20^e arrondissements.

Les préférences exprimées par les demandeurs en matière de localisation du logement qui pourrait leur être proposée ne sont pas prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Deux demandes identiques en tous points, à l'exception du ciblage géographique, auront une note identique. Le fait pour un ménage de cibler dans sa demande un unique arrondissement ou de se déclarer indifférent entre tous les arrondissements Paris, n'a pas d'impact sur le nombre de points. Toutefois, si la valeur de cotation n'est pas affectée par le ciblage géographique de la demande, la probabilité de se voir proposer un logement diminue avec la précision du ciblage. Un demandeur indifférent entre tous les arrondissements, pourra se voir proposer un logement n'importe où dans Paris. Si ce même demandeur a déclaré dans sa demande que seul le 12^e arrondissement l'intéressait par exemple, il ne se verra jamais proposer un logement situé dans le 13^e arrondissement, avec lequel sa situation serait pourtant compatible.

Même si les préférences en matière de localisation ne sont pas prises en compte dans la cotation de la Ville de Paris, la proportion de ménages demandeurs indifférents entre tous les arrondissements croît avec le niveau de la cotation. À l'inverse, la proportion de ménages ciblant dans leur demande un unique arrondissement diminue avec le niveau de la cotation. Une note élevée est souvent l'indice d'une situation dégradée en matière de logement actuel. Les ménages concernés souhaitent a priori obtenir un logement de manière plus intense que les autres, et de ce fait, sont souvent moins exigeants pour ce qui est de sa localisation dans Paris.

La typologie des logements souhaités

La répartition des types de logements souhaités par les demandeurs de logement social est en décalage avec la structure du parc locatif social parisien : 60,0 % des demandeurs inscrits à fin décembre 2018 souhaitent un logement d'une ou deux pièces, alors que les logements de ce type représentent 44,2 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux²⁵. Toutefois, les logements du parc locatif social les plus petits « tournent » plus vite que les logements plus grands et le décalage entre la demande et le parc est ainsi partiellement compensé par la rotation plus élevée des petits logements : selon le répertoire du parc locatif social (RPLS 2018), les logements de 1 et 2 pièces représentent 54,6 % des logements dont le bail en cours a été signé au cours de l'année 2017.

Les non parisiens demandeurs souhaitent en moyenne des logements plus grands en nombre de pièces (2,7 pièces en moyenne) que les parisiens demandeurs (2,4 pièces en moyenne). Moins de 8 % des non parisiens demandeurs souhaitent un logement d'une seule pièce. Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 souhaitent en moyenne des logements de même taille (2,5 pièces en moyenne) que les autres demandeurs. Dans le détail, il s'avère ce-

pendant qu'ils sont en proportion plus nombreux à vouloir des grands logements (42,0 % de demandes de 3 pièces et plus, contre 39,5 %), mais aussi simultanément plus nombreux à vouloir des petits logements (19,1 % de demandes ciblent des logements de 1 pièce, contre 10,4 %).

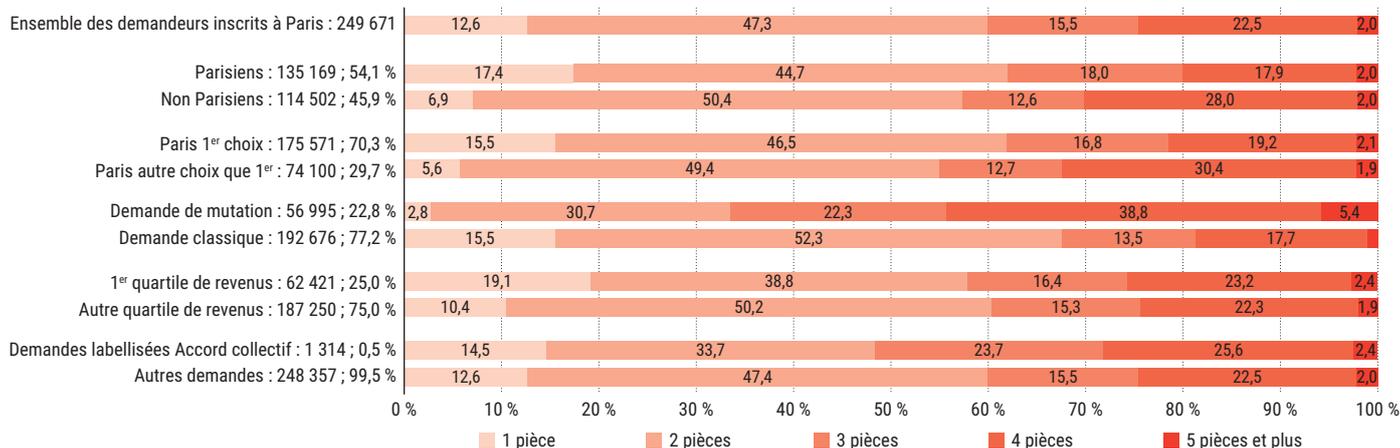
Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental souhaitent en moyenne des logements légèrement plus grands que les autres demandeurs. Ce résultat est à apprécier avec le fait qu'ils sont plus souvent en situation de suroccupation de leur logement actuel que les autres demandeurs.

Certains demandeurs souhaitent des logements spécifiques : 479 demandes (0,2 %) portent sur une demande d'atelier ou d'atelier logement et 217 demandeurs souhaiteraient obtenir un logement adapté aux personnes handicapées en fauteuil (0,1 %).

Les données publiées par la DRIHL Ile-de-France en 2019 sur les demandeurs de logement qui ont placé Paris en 1^{er} choix, ne sont pas aussi détaillées en termes de typologie des logements souhaités : les logements souhaités de 1 et 2 pièces sont regroupés dans la même catégorie, de même que les logements

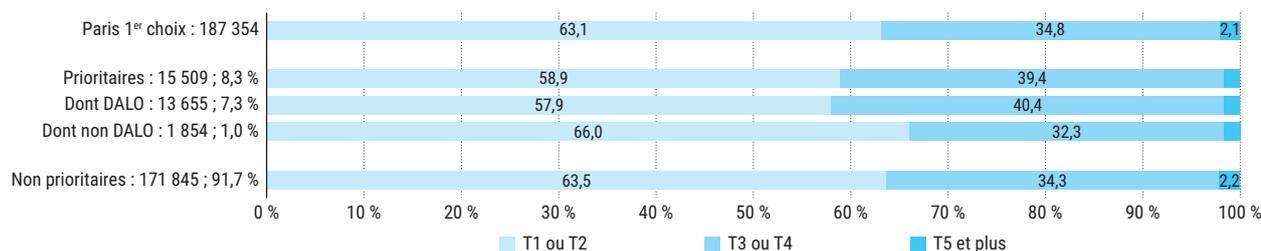
25 – RPLS 2018

GRAPHIQUE 56 - NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT SOUHAITÉ, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018



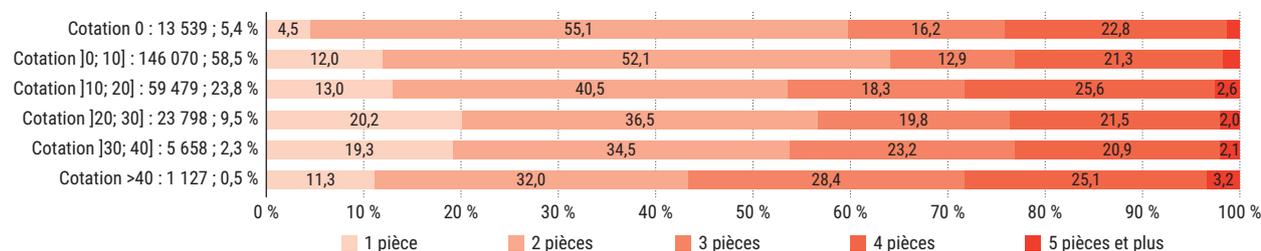
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 57 - TYPE DE LOGEMENT SOUHAITÉ PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 58 - NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT SOUHAITÉ, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

souhaités de 3 et 4 pièces. Les résultats obtenus sont cependant comparables. La demande de logement émanant des demandeurs prioritaires est plus orientée vers les logements T3 ou T4 que celles émanant des autres demandeurs. Les demandes ciblant les T1 et T2 restent cependant largement majoritaires parmi les demandes émanant de demandeurs prioritaires et les demandes ciblant des T5 ou plus grand sont plus rares. Les préférences exprimées par les demandeurs en matière de typologie des logements qui pourraient leur être proposés ne sont pas prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris²⁶, et ne sont pas prises en considération (pour ce qui est de la taille du logement souhaité en nombre de pièces) par les services de la collectivité parisienne quand ils procèdent à une désignation, que la demande porte sur un logement classique (T1, T2, T3, etc.) ou sur un logement présentant des caractéristiques particulières (logement atelier ou accessible au handicap)²⁷.

En fonction de la taille du logement à attribuer, les services de la Ville de Paris filtrent les demandes sur la taille du ménage à reloger, et pas sur le type de logement souhaité. Un ménage demandeur constitué de 2 personnes qui indiquerait dans sa demande souhaiter un logement de 5 pièces, ne se verra au mieux proposer que des logements de 2 ou 3 pièces. Les services de l'État et la majorité des autres organismes qui sont amenés à désigner des candidats locataires, ont a priori une pratique similaire.

L'examen de la répartition des types de logements souhaités par les demandeurs rangés par catégorie de cotation, fait ressortir que les demandeurs avec des notes comprises entre 20 et 40 points sont plus nombreux en proportion à souhaiter des logements de 1 pièce (20 %) que les autres demandeurs (12 %). Les demandeurs avec des notes inférieures ou égales à 10 points, sont en revanche particulièrement nombreux à souhaiter des logements de 2 pièces (> 52 %).

26 – Deux demandes identiques en tout point à l'exception du type de logement souhaité, auront une note identique.

27 – Considérant que les demandes d'un atelier ou d'un logement adapté à une personne handicapée en fauteuil ne peuvent être comparées aux demandes classiques, les souhaits exprimés de ce type de logement ne sont pas spécifiquement valorisés dans la cotation. Les demandeurs qui souhaitent ce type de logement constituent un sous-ensemble de demandes qui est traité d'une manière spécifique. La cotation peut cependant sans réelle difficulté être utilisée pour comparer deux demandes portant sur un atelier logement ou deux demandes portant sur un logement adapté à une personne handicapée.

Densité d'occupation dans le logement actuel et densité souhaitée dans le logement espéré

Une demande de logement social est souvent une demande d'espace supplémentaire : parmi les 231 107 demandeurs pour lesquels il est possible d'estimer le confort dans le logement actuel et dans le logement souhaité, 86,0 % des demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre 2018 qui souhaitent un logement à Paris, veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne équivalent (22,9 %) ou plus important (63,1 %) que dans leur logement actuel²⁸. Les 22,9 % de demandeurs qui souhaitent conserver dans le logement qui leur serait proposé, la densité de leur logement actuel, cherchent eux à se loger à un coût moindre que leur logement actuel. Seuls 14,0 % des demandeurs formule une demande ciblant un logement plus dense que leur logement actuel avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

Les non parisiens demandeurs apparaissent légèrement moins exigeants en matière de denserement que les

parisiens demandeurs, en lien avec une typologie moyenne de logement actuel plus grande que celle des demandeurs parisiens.

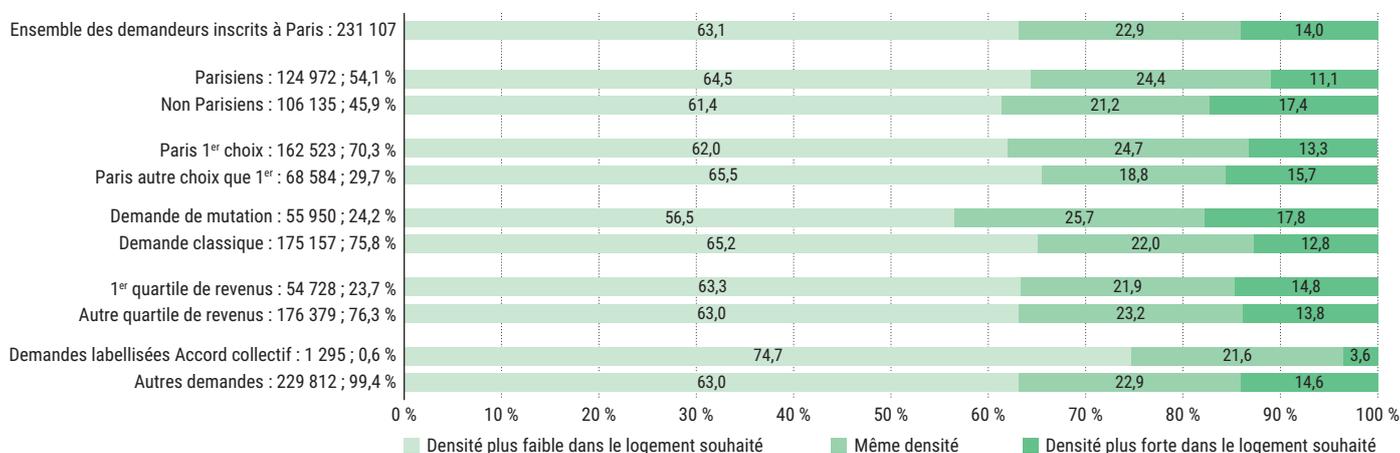
En ce qui concerne les demandes de mutation, les demandes visant une densité plus faible demeurent majoritaires (56,5 %), mais elles représentent une part plus faible (presque 7 points de pourcentage d'écart) que parmi les demandes considérées dans leur ensemble. Les demandes visant une densité plus élevée sont en revanche plus nombreuses en proportion (17,8 % contre 14,0 %).

Les demandeurs « 1^{er} quartile » 2018 ne se distinguent pas des autres demandeurs pour ce qui est de la densité qu'ils souhaitent dans le logement qui leur serait éventuellement proposé par rapport à la densité dans leur logement actuel.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'Accord collectif départemental sont particulièrement nombreux à vouloir un logement moins densément occupé que leur logement actuel (74,7 %). Ce résultat est à apprécier avec le fait qu'ils sont plus souvent en situation de suroc-

28 — Seuls les ménages demandeurs disposant déjà d'un logement sont ici considérés.

GRAPHIQUE 59 - « CONFORT » ATTENDU DANS LE LOGEMENT SOUHAITÉ (NOMBRE DE PERSONNES PAR PIÈCE) PAR RAPPORT AU « CONFORT » DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL, POUR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018

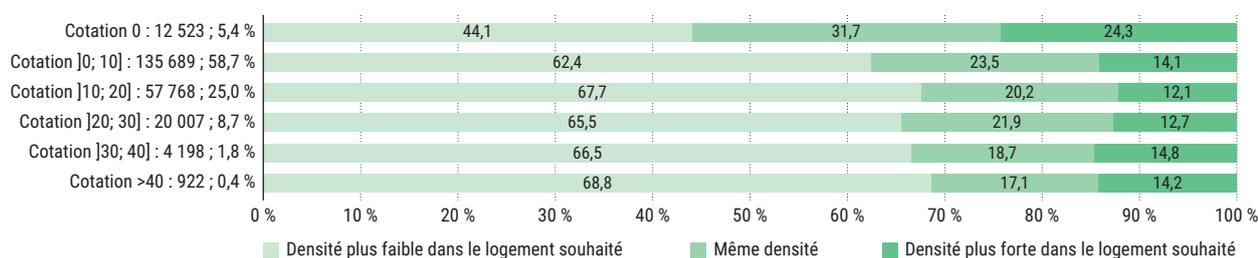


Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

Les ménages demandeurs qui sont sans logement ne sont pas considérés dans le graphique.

La « densité dans le logement actuel » est le nombre de personnes occupant le logement actuel du ménage demandeur rapporté au nombre de pièces de ce logement. La « densité dans le logement souhaité » est le nombre de personnes constituant le ménage demandeur rapporté au nombre de pièces du logement souhaité. Les personnes à reloger dans le cadre de la demande de logement ne sont pas forcément celles qui occupent le logement déclaré comme logement actuel par le demandeur.

GRAPHIQUE 60 - « CONFORT » ATTENDU DANS LE LOGEMENT SOUHAITÉ (NOMBRE DE PERSONNES PAR PIÈCE) PAR RAPPORT AU « CONFORT » DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL, POUR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2018, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur
Les ménages demandeurs qui sont sans logement ne sont pas considérés dans le graphique.

cupation de leur logement actuel que les autres demandeurs.

Aucune information sur le logement actuel des demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix géographique (dont prioritaires) n'est disponible dans les éléments publiés par la DRIHL Ile-de-France en 2019. Il n'est donc pas possible de comparer la densité actuelle et la densité souhaitée des demandeurs prioritaires.

Comme dit précédemment, les conditions d'occupation du logement actuel sont prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris par le biais de 3 critères différents :

- le nombre de personnes occupant le logement en plus par rapport au nombre de pièces (jusqu'à + 10 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CCH (jusqu'à + 5,5 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CAF (jusqu'à + 5,5 points).

Et quand le demandeur habite un logement social, des points s'ajoutent également à la cotation, si le demandeur est, cette fois-ci, en situation de sous occupation dans son logement (jusqu'à + 14 points).

Une partie des points de la cotation de la Ville de Paris est donc directement liée à la densité d'occupation dans le

logement actuel. Plus la densité dans le logement actuel est importante, et plus le nombre de points qui s'ajoutent à la cotation est important, toutes autres caractéristiques étant égales par ailleurs.

La proportion de demandeurs souhaitant un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel varie peu avec le niveau de la cotation. Les demandeurs avec une cotation égale à 0 se distinguent cependant des autres demandeurs.

Plus de 62 % des demandeurs dont la cotation est supérieure à 0 souhaitent disposer de plus d'espace par personne dans leur nouveau logement, et ce pourcentage est supérieur à 65 % pour tous les demandeurs ayant une cotation supérieure à 10. La proportion de demandeurs qui souhaitent un logement dans lequel ils seraient dans une situation plus « serrée » qu'actuellement, est limitée et reste comprise entre 12 % et 15 % quel que soit le niveau de cotation.

En ce qui concerne les demandes émanant de ménages ayant 0 point, elles présentent un profil assez différent sur ce point : seuls 44 % de ces ménages souhaitent un logement avec une densité plus faible, 32 % souhaitent obtenir un logement leur permettant de conserver leur densité actuelle, et 24 % souhaitent un logement avec une densité plus forte !



© Apur - David Bourreau

Rosa Parks Mcdonald - rue Césaria Évora, Paris 19^e



© Apur - Clément Patrot

Rue Saint-Antoine, Paris 4^e



© Apur - David Bourreau

Logements sociaux PLUS/PLAI - passage des Patriarches, Paris 5^e



© Apur - David Bourreau

Logements Paris Habitat - boulevard du Bois-le-Prêtre, Paris 17^e



© Christophe Jacquet - Ville de Paris

Un espace agri-urbain ouvert à tous, des logements : un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de 15 logements et une résidence sociale étudiants de 5 logements - Ferme du Rai, Paris 19^e

4.

L'évolution de la demande de logement social à Paris au cours des 24 dernières années

Le nombre de demandes actives

1 — Pour 2013, comme déjà indiqué précédemment, la baisse est liée à des difficultés de mise en œuvre des évolutions légales survenues les années précédentes. Idem pour la hausse très importante constatée en 2014, année au cours de laquelle les difficultés de mises en œuvre ont été résolues et au cours de laquelle les effets de l'évolution du dispositif de gestion des demandes jouent à plein pour la première fois.

Un examen du nombre de demandeurs de logement souhaitant un logement social à Paris sur la longue période 1995-2018 fait ressortir le caractère particulier des 5 dernières années, ainsi que l'évolution différenciée de la demande sur toute la période selon qu'elle émane de ménages parisiens ou de ménages non parisiens.

Le nombre de demandeurs a augmenté chaque année depuis 1995, sauf en 1996, 1997, 2003 et 2013¹.

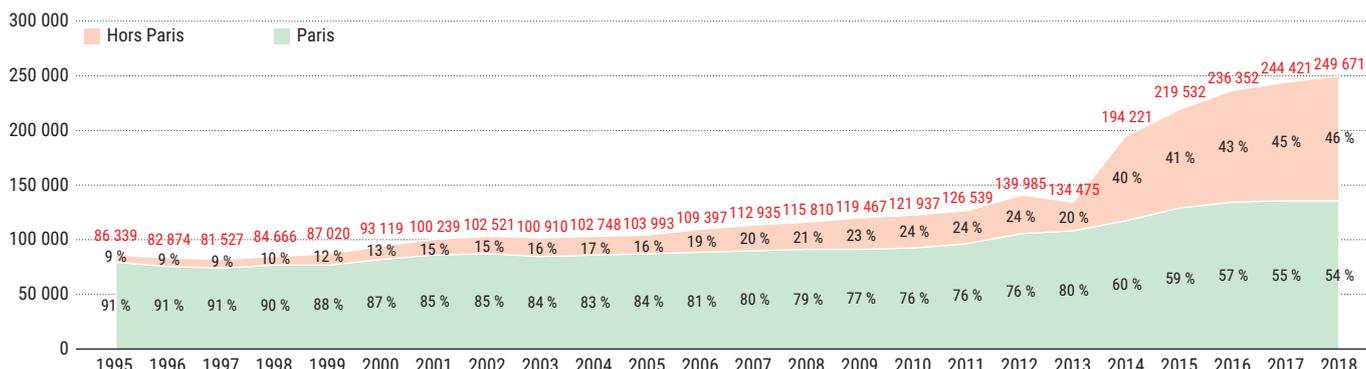
La croissance de la demande de ménages non parisiens est plus rapide que

celle de la demande de ménages déjà parisiens. Les ménages non parisiens ne représentaient que 9 % des demandes en début de période, ils représentent plus de 46 % des demandes en 2018.

Dans le détail, il ressort deux périodes de baisse ou croissance très modérée : en 1996-1997, ainsi qu'en 2002-2005. En revanche, la demande a fortement augmenté sur les périodes 1998-2001, 2006-2012 et depuis 2014.

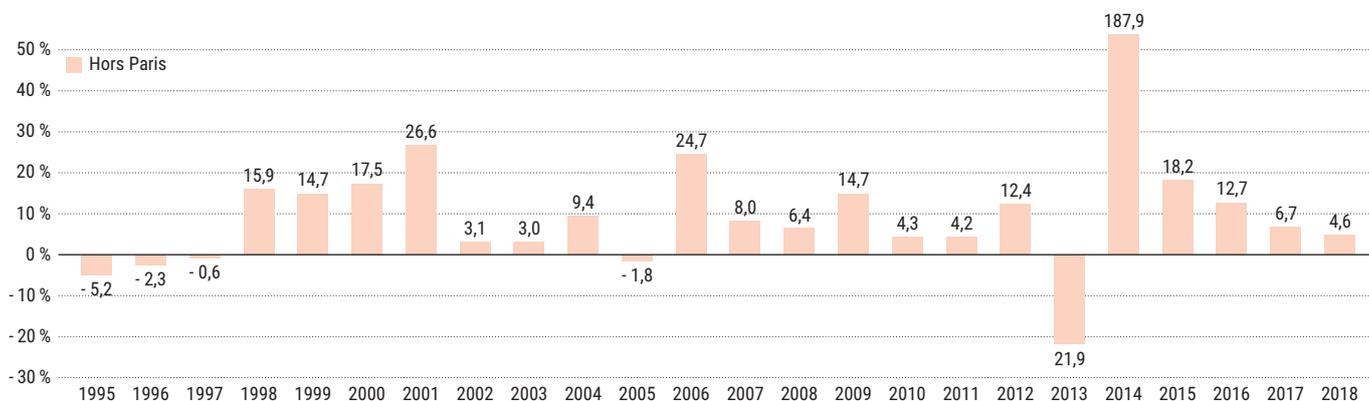
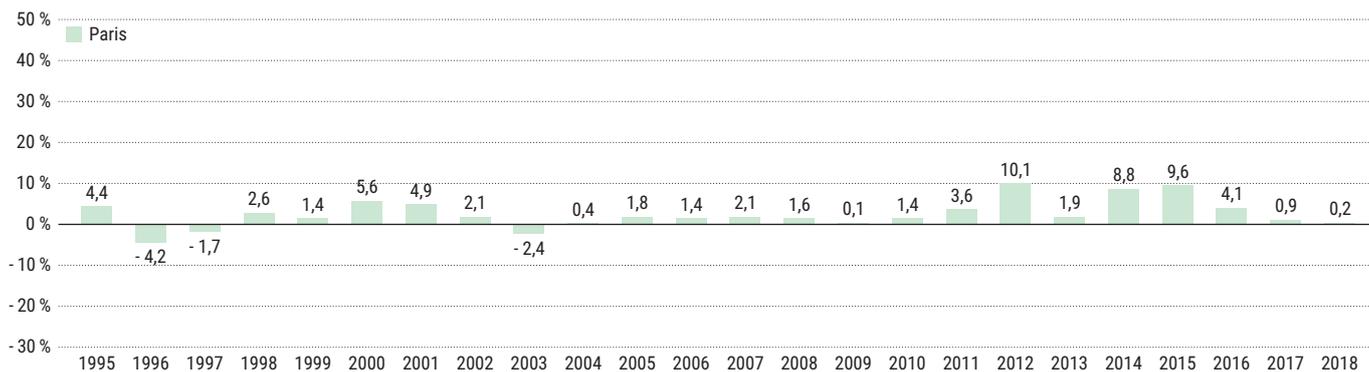
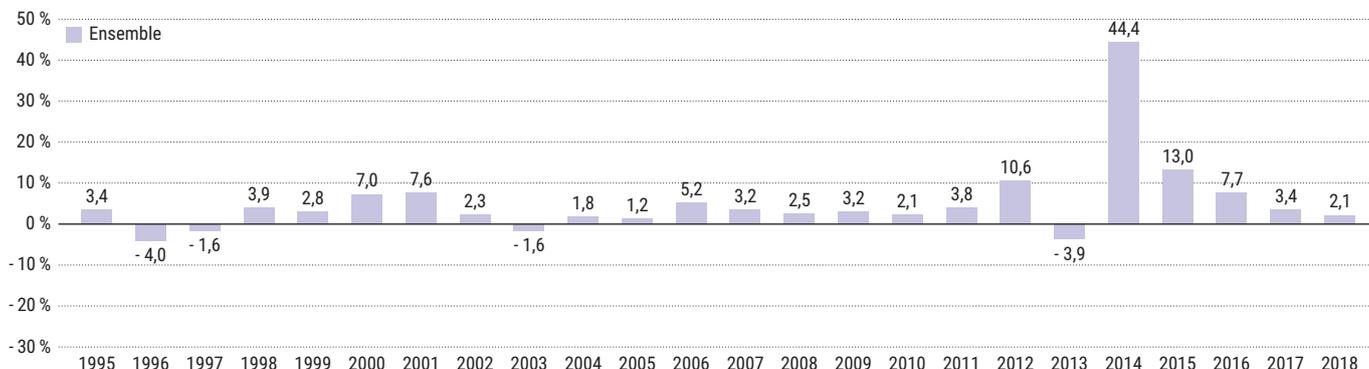
La tendance est cependant au ralentissement sensible de la croissance depuis 2014.

GRAPHIQUE 61 - MÉNAGES INSCRITS COMME DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE, AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE DE 1995 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 62 - TAUX ANNUELS DE CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES INSCRITS COMME DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE, DE 1995 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

L'ancienneté des demandes

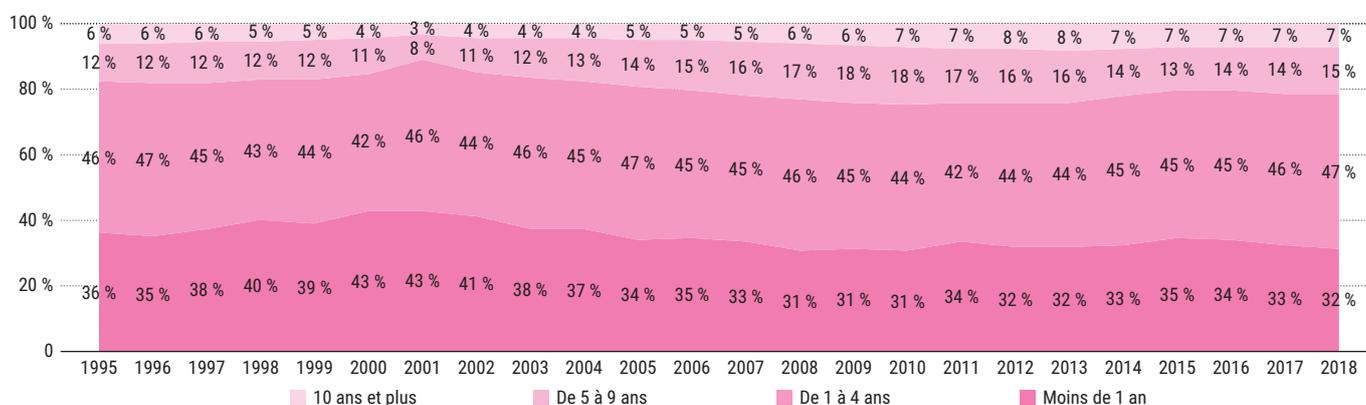
La répartition des demandes de logement social recensées au 31 décembre de chaque année selon leur ancienneté varie relativement peu sur la longue période.

La part des ménages demandeurs inscrits au cours de l'année et dont la demande est toujours active au 31 décembre a toujours été supérieure à 35 % au cours de la première décennie examinée, avec un maximum à 43 % en 2000 et 2001. Cette catégorie de demandeurs est en revanche moins fréquente au cours de la dernière décennie, sa part est notamment inférieure à 33 % en 2008, 2009, 2010, 2012, 2013 et 2018.

La part des demandeurs avec une ancienneté de 1 à moins de 5 ans ne varie quasiment pas sur la période d'analyse : cette catégorie regroupe entre 44 % et 47 % des demandes selon les années.

En revanche, la part des demandes plus anciennes augmente sur la période étudiée. Les années 2001 et, dans une moindre mesure, 2000 et 2002 se caractérisent par un faible pourcentage de demandes anciennes (5 ans ou plus). Ce pourcentage a cependant augmenté chaque année de manière quasi continue de 2001 à 2013, avec un doublement de la part des demandes ayant entre 5 ans et moins de 10 ans (de 8 % à 16 %) et de la part des demandes ayant 10 ans d'ancienneté ou plus (de 3 % à 8 %). Depuis 2014, la part des demandes anciennes s'est stabilisée, en lien avec la pleine mise en œuvre des évolutions légales du dispositif de gestion des demandes.

GRAPHIQUE 63 - ANCIENNETÉ DES DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL ACTIVES AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE, DE 1995 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement des données Apur

Le statut d'occupation des demandeurs

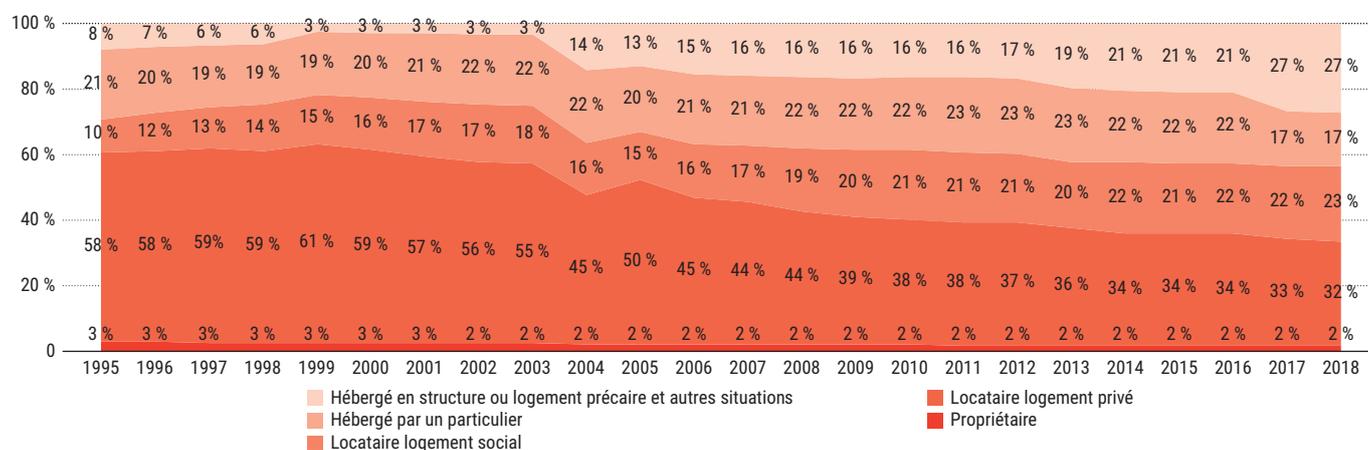
La répartition des ménages demandeurs de logement selon leur situation d'occupation en matière de logement a sensiblement évolué au cours des 24 dernières années. Parce que l'information n'est pas disponible pour les demandeurs non parisiens sur tout le début de la période d'analyse, seule l'évolution de la situation des parisiens demandeurs de logement social est ici examinée.

En début de période, il apparaît que les parisiens demandeurs de logement social étaient en majorité locataires d'un logement du parc privé (58 % en 1995, 61 % en 1999). Mais la part de cette catégorie de demandeurs n'a fait que diminuer depuis 1999, pour ne plus représenter que 32 % de l'ensemble des demandes émanant de ménages parisiens en 2018.

À l'inverse, la part des ménages déjà locataires du parc social a fortement augmenté sur la période passant de 10 % en 1995 à 23 % en 2018. Si cette croissance est effectivement particulièrement im-

portante, elle est pour partie due au fait que les demandeurs de mutation sont depuis le début des années 2000 incités par les bailleurs à s'inscrire comme demandeur de logement. Historiquement, une bonne partie des mutations (le fait pour un locataire du parc de logement social de changer de logement social) étaient en effet gérées en interne par les bailleurs sociaux, sans que les ménages concernés ne déposent forcément une demande de logement social en bonne et due forme et que l'attribution de logement qui leur soit faite ne soit bien prise en compte comme une nouvelle attribution. Indépendamment de ces considérations techniques, la croissance observée de cette population s'explique aussi par la difficulté également croissante éprouvée par les ménages déjà locataires du parc social à quitter le parc social pour devenir propriétaires ou accéder à un logement du parc locatif privé, dans des conditions de confort au moins équivalentes à celles dont ils disposent dans leur logement social actuel. L'envolée des prix à Paris et plus largement en Ile-de-

GRAPHIQUE 64 - STATUT D'OCCUPATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL INSCRITS AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE, DE 1995 À 2018 (DEMANDEURS PARISIENS UNIQUEMENT)



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement des données Apur

France et des loyers du parc locatif privé a fortement restreint les possibilités de parcours résidentiel des ménages habitant le parc social, et le parc locatif social demeure finalement leur seule possibilité d'évolution en la matière.

La part des parisiens demandeurs de logement se déclarant hébergés par un particulier (avec lequel ils ont possible-ment un lien familial) s'est maintenue autour de 20 % de l'ensemble des demandes tout au long de la période. Elle est notablement faible (17 %) en 2017 et 2018, mais cette baisse est à rapprocher de la hausse sensible au cours de ces même deux années des parisiens demandeurs de logement se déclarant hébergés en structure, logements précaires, ou autre situation.

Les parisiens demandeurs de logement se déclarant hébergés en structure, logements précaires, ou autre situation constituent en effet la population dont la part dans le total de la demande de logement a varié le plus depuis 1995. Cette population représentait en effet moins de 8 % des demandes avant 1998 et seulement 3 % des demandes de 1999 à

2003. Mais depuis 2004, ces demandeurs représentent plus de 14 % de la demande totale émanant de parisiens, et cette part a augmenté sensiblement à partir de 2012, passant de 17 % à 21 % entre 2012 et 2016, avant d'atteindre 27 % en 2017 et 2018. L'augmentation importante de cette population parmi les demandeurs de logement sur la période d'analyse est liée au fait que les personnes qui sont dans ces situations sont, depuis le milieu des années 2000, incitées à déposer une demande d'un logement social. L'avènement du DALO en 2007, ainsi que les premières expérimentations en faveur du « Logement d'abord »² à la même période impliquent en effet que tous les publics susceptibles de bénéficier de ces dispositifs disposent d'une demande de logement social active, pour que la puissance publique soit en mesure de répondre à leur demande.

Enfin, la fraction des demandeurs de logement social qui sont déjà propriétaire d'un logement s'est maintenue tout au long de la période en dessous de 3 % mais sans jamais disparaître totalement malgré les évolutions législatives récentes³.



Hôtel particulier Cromot du Bourg - rue Cadet, Paris 9^e

2 – « Logement d'abord », traduit de l'expression anglaise « *Housing first* », est une approche sociale relativement récente qui vise à aider les sans-abris en leur proposant prioritairement un logement stable, et se pose en alternative aux solutions hébergements d'urgence impliquant des déplacements réguliers. Une politique de type « Logement d'abord » présuppose que le premier besoin d'une personne ou d'un foyer sans domicile fixe est d'avoir un foyer, et que les autres problèmes comme la santé, ou le travail passent après.

3 – Depuis l'article 79 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE, « *le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé* [ajout de la loi égalité et citoyenneté de 2017] *peut [dorénavant] constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci* ».



Immeuble Fulton - avenue Pierre-Mendès-France, Paris 13^e

© Jean-Baptiste Guriat - Ville de Paris

La taille des ménages à reloger

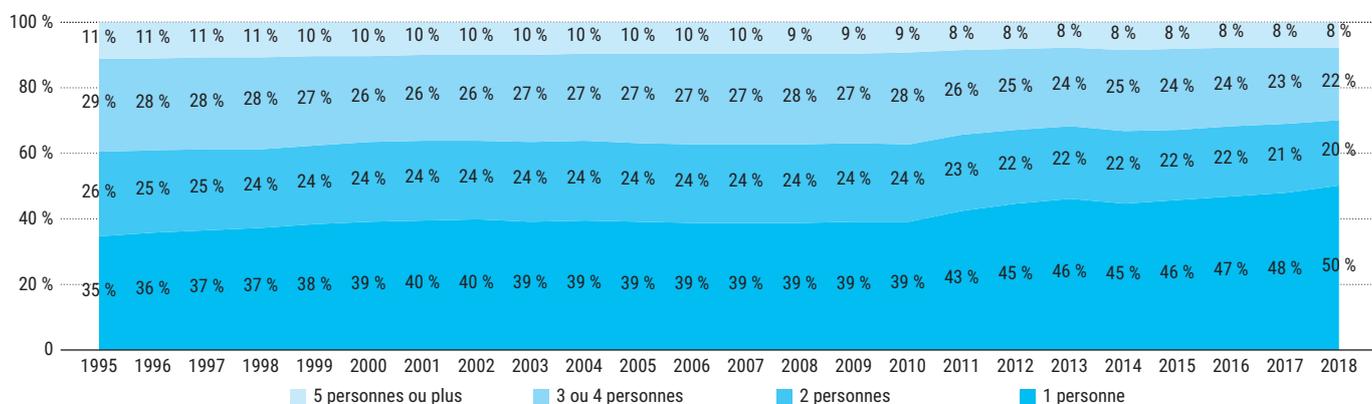
La répartition des ménages demandeurs de logement selon le nombre de personnes qui les compose a évolué au cours des 24 dernières années.

La proportion de ménages constitués d'une seule personne a sensiblement augmenté tout au long de la période : alors que 35 % des demandeurs de logement étaient des personnes seules en 1995, un demandeur sur deux est en 2018 une personne seule.

Les parts respectives des autres tailles de ménages ont diminué en parallèle : 26 % des demandeurs étaient des ménages de deux personnes en 1995, cette catégorie ne représente plus que 20 % des demandeurs en 2018. 29 % des demandeurs étaient des ménages de 3 ou 4 personnes en 1995, cette catégorie ne représente plus que 22 % des demandeurs en 2018. Enfin, 11 % des demandeurs étaient des ménages de deux 5 personnes ou plus en 1995, cette catégorie ne représente plus que 8 % des demandeurs en 2018.

La croissance constatée du nombre de personnes seules parmi les demandeurs va de pair avec l'évolution du statut d'occupation déjà observé dans les pages précédentes, notamment la croissance du nombre de demandeurs de logement se déclarant hébergés en structure, logements précaires, ou autre situation.

GRAPHIQUE 65 - TAILLE DU MÉNAGE À RELOGER DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL INSCRITS AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE, DE 1995 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement des données Apur

La composition familiale des ménages à reloger

La répartition des ménages demandeurs de logement selon leur composition familiale a évolué au cours des 24 dernières années. Il n'a cependant pas été possible de reconstituer l'information sur toutes les années de la période. Les informations sont manquantes pour les années 1995, 1997-1999, 2001-2002 et 2004-2006.

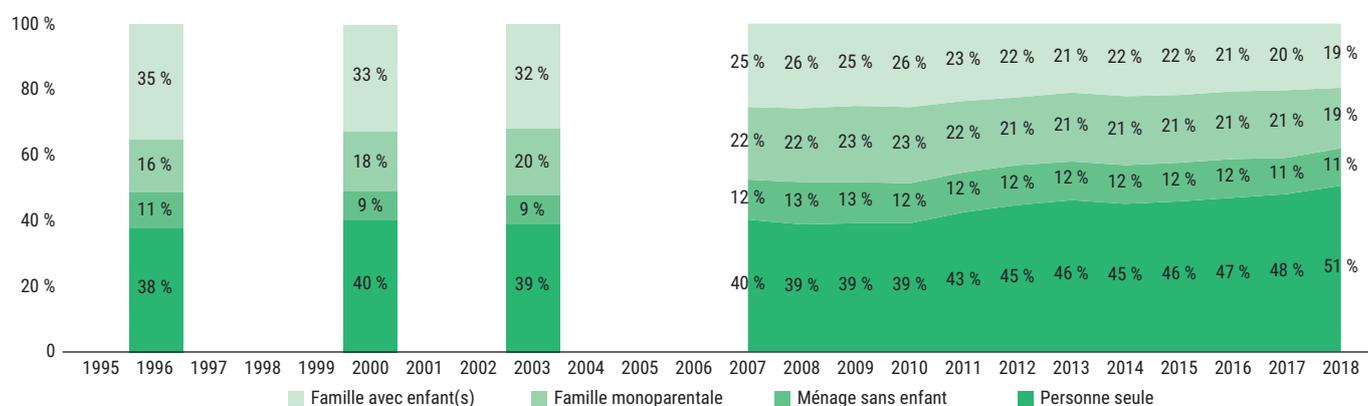
Comme cela a déjà été signalé auparavant, la proportion de ménages constitué d'une seule personne a sensiblement augmenté tout au long de la période : alors que 38 % des demandeurs de logement étaient des personnes seules en 1996, un demandeur sur deux est en 2018 une personne seule.

En 1996, les familles (ménages avec au moins un enfant) représentaient 52 % des ménages demandeurs, elles ne représentent plus que 38 % des ménages demandeurs en 2018. Si le pourcentage de familles a diminué dans l'ensemble

des demandeurs de logement, c'est uniquement le fait des familles « classiques » avec enfant(s), qui représentaient 35 % des ménages demandeurs en 1996, et qui ne représentent plus que 19 % des ménages demandeurs en 2018. En revanche, la part des familles monoparentales a augmenté sur la période : elles ne représentaient 16 % des demandes en 1996, elles représentent 19 % des demandes en 2018, sachant que les familles monoparentales ont représenté jusqu'à 23 % des demandes de logement sur la période étudiée (en 2009 et 2010).

En ce qui concerne les ménages sans enfant, la part qu'ils représentent parmi les demandeurs de logement est restée stable sur la période, oscillant entre 9 % et 13 %.

GRAPHIQUE 66 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL INSCRITS AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE, DE 1995 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement des données Apur

Les ressources des demandeurs et les plafonds du logement social

Les ressources exprimées en référence aux plafonds du logement social ici considérées sont celles qui ont été déclarées par les ménages dans leur demande de logement. Les ressources effectives des ménages peuvent s'avérer lors d'une éventuelle instruction des dossiers différentes des ressources déclarées.

Le taux de ménages demandeurs de logements en dessous des plafonds PLA/PLUS⁴ a augmenté chaque année fortement entre 1995 et 1999, passant de 83 % en 1995 à 90 % en 1999. À partir de 1999, la croissance de ce taux continue à un rythme moindre. La part de demandeurs en dessous des plafonds PLUS atteint un maximum en 2008 avant que la tendance à la hausse qui était observable depuis 1999 s'inverse. La tendance à la baisse constatée depuis 2009 est cependant à apprécier au regard de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a prévu une baisse des plafonds de ressources retenus pour l'éligibilité au logement social de 10,3 %. Le niveau plus faible du taux de ménages en dessous des plafonds PLAI et PLUS constatée en 2009 et au cours des années suivantes est donc à rapprocher de cette modification législative. Si une légère remontée est observée en 2014-2015, elle s'explique par l'instauration du numéro unique de la demande à l'échelle régionale et la forte croissance du nombre de demandeurs, notamment non parisiens que cela a généré. Enfin, depuis 2016, la répartition des demandeurs selon les différents plafonds du logement social s'avère particulièrement stable avec 67 % de demandeurs en dessous des plafonds PLAI, 89 % de demandeurs en dessous des plafonds PLUS, et seulement 4 % des demandeurs au-dessus des plafonds PLS.

Les ménages demandeurs au 31 décembre de chaque année sont catégorisés en fonction du niveau de leurs ressources déclarées vis-à-vis des plafonds du logement social valables au cours de l'année écoulée. Ces plafonds ont évolué tout au long de la période ici étudiée. La loi prévoit en effet une révision annuelle de ces plafonds. L'indice de référence a changé au cours de la période : il s'agissait de l'indice mensuel des prix à la consommation hors tabac (IPC hors tabac) jusqu'en 2000, puis du salaire minimum de croissance (SMIC) jusqu'en 2008, puis, de nouveau, de l'IPC hors tabac.

Le changement d'indice de référence en 2000 a conduit à une croissance nettement accélérée des plafonds de 2000 à 2009 et le nombre de ménages éligibles à un logement social a sensiblement augmenté en conséquence au cours de cette période. En 2008, il a cependant été décidé de diminuer les plafonds de 10,3 % pour « ramener l'ouverture du parc social à 60 % de la population en annulant les effets mécaniques de l'harmonisation des Smic de 2000, qui avait élargi indûment l'accès au parc HLM »⁵ et de revenir à une indexation sur l'indice des prix à la consommation hors tabac. La diminution des plafonds de 10,3 % est en pratique intervenue en 2010.

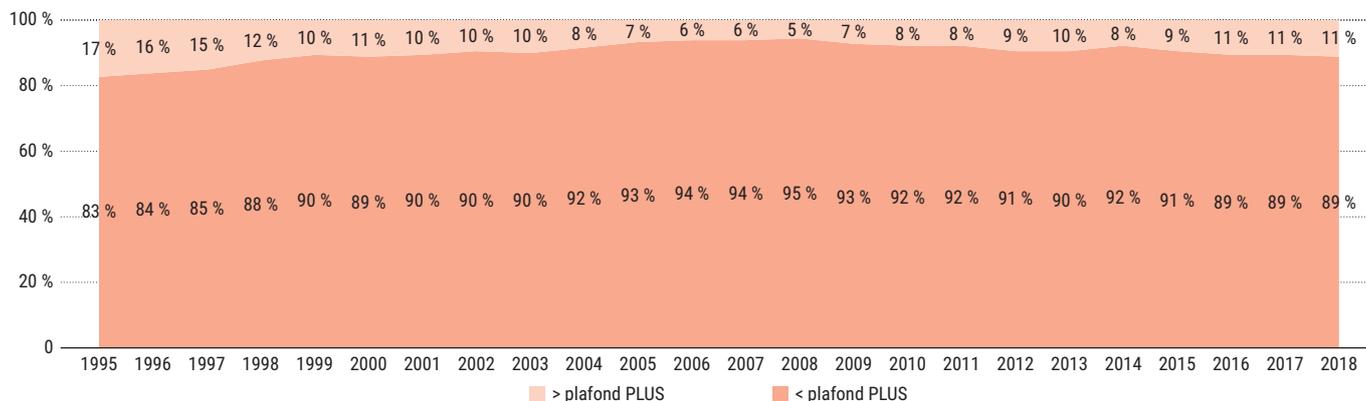
Depuis 2010, la croissance annuelle des plafonds a été sensiblement ralentie par rapport à la période précédente. Les plafonds ont cependant retrouvé en 2020 leur niveau de 2009.

4 – Le Prêt locatif à usage social (PLUS) a été créé par le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999. Il remplace les Prêts locatifs aidés (PLA) et Prêts locatifs aidés à loyer minoré (PLA-LM).

5 – Dossier de presse du ministère en charge du Logement de 2008, annonçant cette mesure.

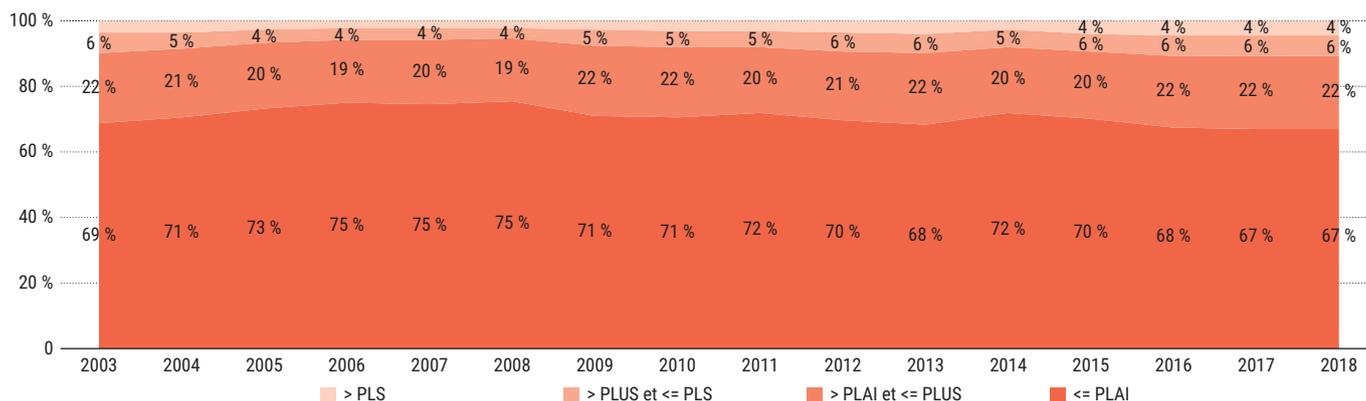
6 – Le Prêt locatif social (PLS) a été créé par le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001. Les plafonds de ressources du PLS sont ceux du PLUS majorés de 30 % (conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 29 mai 2009).

GRAPHIQUE 67 - RESSOURCES DÉCLARÉES PAR LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL INSCRITS AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE, VIS-À-VIS DES PLAFONDS PLA/PLUS, DE 1995 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 – Traitement des données Apur

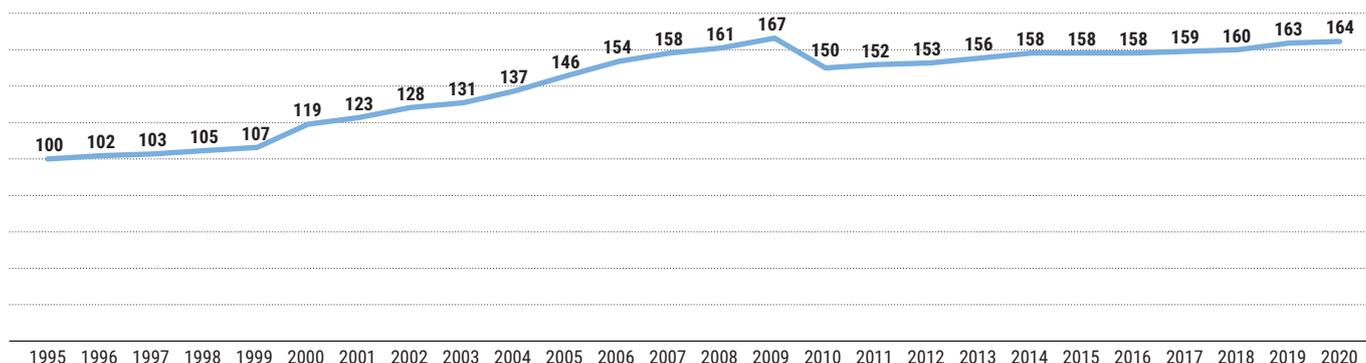
GRAPHIQUE 68 - RESSOURCES DÉCLARÉES PAR LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL INSCRITS AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE, VIS-À-VIS DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL (PLAI, PLUS, PLS ⁶), DE 2003 À 2018



Source : Ville de Paris, 2019 – Traitement des données Apur

Les différentes catégories PLAI, PLUS, PLS existaient avant 2003, mais aucune information statistique n'est disponible sur la position des ménages demandeurs vis-à-vis des plafonds de ressources correspondant.

GRAPHIQUE 69 - ÉVOLUTION 1995-2020 DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL (PLA PUIS PLUS, PERSONNE SEULE À PARTIR DES ANNÉES 2000), BASE 100 EN 1995



Source : Apur, 2020

Les valeurs antérieures à 2008 sont ici corrigées des effets de l'évolution du calcul légal du RFR qui est intervenue en 2008.

Synthèse générale

278 000 logements gérés par les bailleurs sociaux : 245 000 logements sociaux SRU et 33 000 logements non conventionnés

À Paris, plus de 21 % des résidences principales sont des logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2018 (plus de 245 000 logements familiaux et non familiaux). Si l'on ajoute les logements sociaux déjà financés mais encore en construction (non encore livrés), le pourcentage est de 23,6 % de logements sociaux.

Le développement du parc de logements sociaux a été rapide depuis l'adoption de la loi SRU en 2001. Paris comptait alors 13,4 % de logements sociaux au sens de la loi SRU parmi ses résidences principales. Depuis 2001, le nombre de logements financés annuellement à Paris s'est progressivement accru : plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année depuis 2007 et la barre des 7 000 a été franchie chaque année de 2013 à 2017. Plus de 100 000 logements ont ainsi été financés de 2001 à 2018.

En plus des logements sociaux SRU, Paris compte également près de 33 000 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux, dont le loyer est sensiblement inférieur au loyer du parc privé, mais qui ne sont pas considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU. Ce sont des logements « intermédiaires », voire à « loyer libre », c'est-à-dire à loyer librement déterminé par le bailleur social et théoriquement attribués sans appliquer de plafond de ressources, mais pour lesquels la Ville a demandé aux

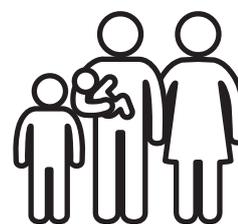
principaux bailleurs de les attribuer à des ménages sous plafonds PLS.

L'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux, que ceux-ci soient SRU ou pas, représente un parc d'environ 278 000 logements familiaux et non familiaux, soit 24,5 % des résidences principales, qui permet de développer une politique de mixité sociale.

Près de 250 000 ménages inscrits comme demandeurs d'un logement social à Paris

Face à cette offre de logements, le nombre de ménages qui souhaitent un logement à Paris est particulièrement important : 249 671 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande au 31/12/2018, auprès d'un site instructeur francilien, et ont indiqué souhaiter un logement à Paris. 135 169 demandes émanent de ménages parisiens (54 % des demandeurs), et 114 502 demandes émanent de demandeurs non parisiens (46 % des demandeurs). Ce nombre a sensiblement augmenté au cours des cinq dernières années dans un contexte d'évolution du dispositif administratif d'enregistrement des demandes de logement désormais régional. Près de 12 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris en 2018.

Si parmi les demandeurs déjà parisiens, Paris (dans son ensemble ou un arrondissement en particulier) est indiqué comme premier choix de localisation dans 94 % des cas, ce pourcentage n'est en revanche « que de » 41 % parmi les demandeurs non parisiens. Les deman-



249 671

Le nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logements à Paris actifs au 31/12/2018, dont 135 169 parisiens (54 %) et 114 502 non parisiens (46 %)

deurs de logement peuvent en effet déclarer jusqu'à 8 localisations souhaitées classées par ordre de préférence.

La demande non parisienne visant Paris est importante et a fortement progressé mais son intensité apparaît moindre que la demande émanant de ménages déjà parisiens. Au total, 175 571 demandeurs ont indiqué Paris en premier choix, dont 127 378 Parisiens et 48 222 non Parisiens.

Le profil des demandeurs

Près de 55 % des demandeurs de logement social sont des personnes seules. Les couples sans enfants représentent 11 % des ménages demandeurs de logement. Les familles avec enfant(s) représentent plus de 34 % des ménages demandeurs de logement qui se répartissent quasiment à parts égales entre les familles monoparentales et les familles biparentales. Les familles sont nettement moins représentées au sein des ménages parisiens (25 % selon l'Insee, dont 8 % de familles monoparentales et 17 % de familles biparentales avec enfant(s)).

Près du tiers des demandeurs de logements sont locataires dans le parc privé (32 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent. Les catégories « hébergé par un particulier » et « déjà locataire d'un logement social » (les demandes de mutation) sont également très représentées : elles regroupent chacune plus de 20 % des demandeurs. Enfin, 17 % des demandeurs déclarent occuper un logement précaire (notamment ceux hébergés en structure) et 4 % déclarent être sans domicile fixe. Près d'un demandeur sur 5 déclarant occuper un logement est en situation de suroccupation dans ce logement.

Les ménages demandeurs de logement sont particulièrement modestes : près d'un demandeur de logement social sur deux (45 %) a déclaré dans sa demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et environ le quart des deman-

deurs (24 %) ont des ressources inférieures à 1 000 € par mois.

Plus de 55 % des demandeurs de logement social ont déclaré avoir un emploi stable et 7 % ont déclaré être retraités (la personne de référence du ménage demandeur). En revanche, 12 % déclarent occuper un emploi précaire et 10 % sont au chômage. Enfin 16 % des demandeurs sont sans emploi sans pour autant être chômeur (étudiants notamment et autres situations).

Une croissance continue de la demande de logement social à Paris depuis 20 ans

Seuls 86 000 ménages étaient inscrits comme demandeur de logement social à Paris en 1995, alors que près de 250 000 ménages sont inscrits pour demander un logement social à Paris à la fin de 2018.

La croissance continue du nombre de demandeurs depuis le début des années 2000 se relie au niveau particulièrement élevé des prix et loyers des logements parisiens et métropolitains, ainsi qu'à leur forte augmentation sur cette même période. La montée des prix de vente et des loyers observée incite en effet les ménages locataires dans le parc privé à se tourner vers le parc social.

Ce haut niveau de prix et de loyer incite les ménages déjà logés dans le parc social à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année. Enfin, les changements de mode de vie, et notamment l'augmentation des séparations et la recomposition des familles, contribuent à expliquer l'augmentation des demandes sur la longue période.

La croissance du nombre de demandeurs, et notamment de la fraction non parisienne de celle-ci, a été forte en au cours des 5 dernières années, mais la plupart des caractéristiques des ménages inscrits comme demandeurs de logements sont restées stables.

Depuis 1995, des demandeurs plus fréquemment déjà logés dans le parc social ou hébergés

Sur longue période, depuis 1995, on peut en revanche noter une certaine évolution des caractéristiques des ménages demandeurs de logement.

La répartition des ménages demandeurs de logement selon leur situation en matière de logement a sensiblement évolué au cours des 24 dernières années. En début de période, il apparaît que les parisiens demandeurs de logement social étaient en majorité locataires d'un logement du parc privé (58 % en 1995, 61 % en 1999). Ils ne représentent plus que 32 % de l'ensemble des demandes émanant de ménages parisiens en 2018. À l'inverse, les parts des ménages déjà locataires du parc social, et des ménages hébergés en structure, habitant un logement précaire, ou dans une autre situation précaire ont sensiblement augmenté entre 1995 et 2018, passant respectivement de 10 % à 23 % et de 8 % à 27 %. Cette croissance importante s'explique par le fait que ces deux catégories de ménages ont été incitées à s'inscrire comme demandeur de logement social, ce qui n'était pas systématiquement le cas en début de période. Elle s'explique aussi par les difficultés accrues rencontrées par les ménages déjà locataires du parc social ou hébergés en structure à quitter le parc social/les structures d'hébergement pour devenir propriétaires ou accéder à un logement du parc locatif privé.

Depuis 1995, plus de personnes seules parmi les demandeurs

Le nombre de personnes seules a sensiblement augmenté depuis plus de 20 ans parmi les demandeurs de logement parisiens. Ce constat va de pair avec l'évolution des situations en matière de logement, et notamment l'augmentation du nombre de demandeurs se déclarant hébergés en structure, logements précaires, ou autre situation.

La structure familiale des ménages demandeurs évolue également : en 1996, les familles (ménages avec au moins un enfant) représentaient 52 %, contre 38 % des ménages demandeurs en 2018. Au sein des familles, le poids des familles monoparentales s'est accentué. Les familles monoparentales représentent 19 % des demandes en 2018.

Depuis 1995, des demandeurs sensiblement plus modestes

Entre 1995 et 2018, la part des demandeurs déclarant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLA, remplacé par le PLUS depuis 1999, a progressé, passant de 83 % en 1995 à 89 % en 2018. Cette part des ménages sous le plafond PLUS a même représenté 95 % de l'ensemble des ménages demandeurs en 2008, date à laquelle le niveau des plafonds a été corrigé à la baisse et l'indice de référence encadrant leur évolution a été modifié.

Synthèse concernant les 139 000 demandeurs déjà parisiens

135 169 demandes émanent de ménages habitant à Paris (54 % de l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris). Ils représentent 12 % des ménages parisiens¹.

La demande de logement social émanant des ménages parisiens croît de manière régulière depuis le début des années 2000. Depuis 2016, la croissance de leur nombre ralentit.

L'ancienneté moyenne de la demande émanant de ménages parisiens est de 3,7 ans.

Une plus forte proportion de demandeurs parmi l'ensemble des ménages dans les arrondissements de la moitié est de la capitale

Parmi les demandeurs parisiens, 65 % émanent de sept arrondissements de l'est : 10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e. À titre de comparaison, ces arrondissements regroupent près de 50 % des ménages parisiens. Les 19^e, 20^e et 18^e comptent notamment chacun plus de 15 000 demandeurs.

À l'inverse, les 9 premiers arrondissements ne représentent que 10 % des demandeurs parisiens, alors qu'ils regroupent 17 % des ménages parisiens.

Les arrondissements du centre et de l'ouest présentent les plus faibles parts de demandeurs parmi l'ensemble des ménages : moins de 5 % dans les 6^e et 7^e arrondissements et moins de 7 % dans les 8^e, 5^e et 16^e arrondissements.

Des demandeurs parisiens plus jeunes et au profil plus familial que l'ensemble des Parisiens

La moyenne d'âge des personnes de référence des ménages parisiens est de 49 ans, et plus du tiers (37 %) des per-

sonnes de référence des ménages parisiens a 55 ans ou plus (Insee, RP 2016). Les personnes de référence des ménages parisiens inscrits comme demandeurs sont en moyenne nettement plus jeunes (44 ans) et seuls 24 % des demandeurs parisiens ont 55 ans ou plus. Pour autant, les moins de 25 ans représentent 8 % des personnes de référence des ménages parisiens et seulement 5 % des demandeurs parisiens.

Plus de 52 % des demandeurs de logement social déjà parisiens sont des personnes seules, contre 48 % parmi les demandeurs non parisiens. Les couples sans enfants représentent 11 % des ménages demandeurs de logement. Les familles avec enfant(s) représentent plus de 35 % des ménages demandeurs de logement déjà parisiens qui se répartissent en 18 % de familles monoparentales et 17 % de familles biparentales. Les familles sont nettement moins représentées au sein des ménages parisiens (25 % selon les données du recensement de l'Insee, dont 8 % de familles monoparentales et 17 % de familles biparentales avec enfant(s)).

Des demandeurs particulièrement modestes

Près d'un demandeur de logement social déjà parisien sur deux souhaitant un logement à Paris (46 %) a déclaré dans sa demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et environ le quart des demandeurs déjà parisiens (25 %) ont déclaré des ressources inférieures à 1 000 € par mois. Ces ménages à revenus faibles sont en proportion moins nombreux parmi les demandeurs non parisiens. En revanche, moins de 15 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures à 1 500 € selon FILOCOM 2015.

L'examen des situations au regard des plafonds de ressources du logement social fait apparaître que près de 2 deman-

Plus de 2 ménages demandeurs sur 3 disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux-pièces (69 %) contre 22 % de l'ensemble des parisiens (Insee, RP 2016)

¹ – Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au dernier nombre de ménages parisiens publié par l'Insee : 1 140 127 ménages au 1^{er} janvier 2016 (RP 2016, Insee).

deurs de logement déjà parisiens sur 3 (66 %), déclarent un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds les plus bas du logement social) valables en 2018, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 30 050 € pour un ménage de quatre personnes. Et, 88 % des demandeurs de logement déjà parisiens déclarent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social), soit une proportion presque deux fois plus importante que dans l'ensemble de la population parisienne (selon FILOCOM 2015, seuls 46 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS).

L'examen de la situation professionnelle des demandeurs de logement social fait ressortir que plus de 50 % des demandeurs déjà parisiens ont déclaré avoir un emploi stable (53 %) et 8 % ont déclaré être retraités (la personne de référence du ménage demandeur). En revanche, 12 % déclarent occuper un emploi précaire et 10 % sont au chômage. Enfin 17 % des demandeurs déjà parisiens sont sans emploi sans pour autant être chômeur (étudiants notamment et autres situations).

Près d'1 demandeur sur 5 est privé de logement personnel, se déclarant hébergé chez un tiers

Près du tiers des demandeurs de logement social déjà parisiens sont locataires dans le parc privé (32 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent. Les catégories « locataires d'un logement social » et « hébergés par un particulier » sont également très représentées : elles regroupent chacune plus d'un demandeur sur cinq (respectivement 23 % et 21 %). Les demandeurs hébergés par un particulier se répartissent en deux sous catégories : la première moitié d'entre eux déclarent être logés chez des parents, la seconde moitié déclarent être logés chez d'autres personnes.

En plus des demandeurs hébergés chez un tiers, 17 % des demandeurs pari-

siens sont hébergés en structure ou logés en logement précaire. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence, voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans des dispositifs d'intermédiation locative comme « Louez solidaire et sans risque », de la Ville de Paris, ou Solibail, dispositif d'État. Enfin, 6 % des demandeurs déjà parisiens se déclarent sans domicile fixe.

Une majorité de demandeurs logés à l'étroit en attente d'un logement plus grand que leur logement actuel

Les logements des parisiens sont généralement petits avec en moyenne 2,6 pièces par ménage et 55 % des ménages parisiens qui occupent un logement d'une ou deux pièces (Insee, RP 2016). Les logements occupés par les demandeurs de logement social déjà parisiens sont encore plus petits : en moyenne, 2,1 pièces par ménage. Plus de 2 ménages demandeurs sur 3 disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux-pièces (69 %) contre 22 % de l'ensemble des parisiens (Insee, RP 2016). Seuls 11 % des ménages parisiens demandeurs de logement disposent d'un logement de plus de 3 pièces.

Des demandeurs qui privilégient Paris dans leur demande et souhaitent avoir un logement plus grand

Plusieurs motifs peuvent être signalés par les demandeurs pour justifier leur demande de logement social à Paris. Certains motifs sont plus particulièrement invoqués par les demandeurs déjà parisiens, notamment le confort du logement (la taille insuffisante) dans 29 % des demandes (contre 24 % pour les demandeurs non parisiens). En revanche, les motifs liés à la localisation par rapport au lieu de travail et les motifs fami-

liaux (notamment décohabitation) sont relativement peu invoqués.

Les demandeurs qui habitent déjà à Paris sont plus nombreux en proportion à cibler Paris en 1^{er} choix (94 % contre 42 % des demandeurs non parisiens).

La demande émanant des ménages parisiens est le plus souvent une demande d'espace supplémentaire : 65 % des demandeurs de logement social déjà parisiens veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel². Seuls 11 % des demandeurs déjà parisiens formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

L'arrondissement de résidence actuel des demandeurs est leur premier choix déclaré dans 46 % des cas. Ce pourcentage varie cependant selon l'arrondissement d'origine : il dépasse 50 % dans les 5^e, 16^e, 15^e, 13^e, 14^e et 4^e arrondissements. En revanche, il est inférieur à 40 % dans les 18^e, 2^e, 10^e, 20^e, 8^e, 7^e et 19^e arrondissements. Il est le plus faible dans le 18^e arrondissement avec 34 %.

² – Seuls les ménages demandeurs disposant déjà d'un logement sont ici considérés.

Synthèse concernant les 175 571 demandeurs qui ont placé Paris en 1^{er} choix géographique

Parmi l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris 70 % ciblent Paris dans son ensemble, voire un arrondissement précis, en premier choix de localisation. Parmi ces 175 571 demandes, 127 375 demandes émanent de ménages déjà parisiens (73 %).

Un profil de demandeurs très proche de celui des demandeurs qui habitent déjà à Paris

53 % des demandeurs de logement social ciblant Paris en 1^{er} choix sont des personnes seules. Les couples sans enfants représentent 12 % des ménages demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix. Les familles avec enfant(s) représentent plus de 35 % des ménages demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix qui se répartissent en 18 % de familles monoparentales et 17 % de familles biparentales.

Moins d'un demandeur de logement social ciblant Paris en 1^{er} choix sur deux (44 %) a déclaré dans sa demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et moins d'un quart des demandeurs (24 %) ont des ressources inférieures à 1 000 € par mois.

L'examen des situations au regard des plafonds de ressources du logement social fait apparaître que près de 2 demandeurs de logement social ciblant Paris en 1^{er} choix sur 3 (65 %), ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI et 88 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

La répartition des demandeurs de logement social qui souhaitent Paris en 1^{er} choix en termes de situation professionnelle est la même que pour les demandeurs déjà parisiens : 55 % ont un emploi stable, 8 % sont retraités 12 % occupent un emploi précaire, 10 % sont

au chômage et 16 % sont sans emploi sans pour autant être chômeur.

L'âge moyen des personnes de référence des ménages demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix est de 43 ans, ce qui est sensiblement plus jeunes que l'âge moyen des Parisiens dans leur ensemble.

Comme pour l'ensemble des demandeurs parisiens, près d'1 demandeur sur 5 est privé de logement personnel, se déclarant hébergé chez un tiers

Près du tiers des demandeurs de logement social souhaitant Paris en 1^{er} choix sont locataires dans le parc privé (32 %), 23 % sont « locataires d'un logement social » et 22 % « hébergés par un particulier ».

Les logements occupés par les demandeurs de logement social souhaitant Paris en 1^{er} choix sont plus petits : en moyenne, 2,2 pièces par ménage (contre 2,6 pièces par ménage en moyenne à Paris). Près de 2 ménages demandeurs sur 3 disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux-pièces (65 %) contre 22 % de l'ensemble des parisiens (Insee, RP 2016).

Des demandeurs, majoritairement parisiens, au profil très proche de celui des demandeurs qui habitent déjà à Paris

Synthèse concernant les 55 950 demandeurs déjà locataires du parc social

55 950 demandes de logement social visant Paris émanent de ménages déjà locataires du parc social (24 % des demandeurs). Près de 15 % des ménages parisiens déjà locataire du parc social³ sont demandeurs d'un logement social à Paris.

Une ancienneté de la demande plus importante et des choix de localisation plus précis

L'ancienneté moyenne de la demande émanant de ménages déjà locataires du parc social est de 4 ans, elle est plus élevée que l'ancienneté moyenne des demandeurs de logement social pris dans leur ensemble (3,3 ans).

En lien avec la localisation du parc social dans Paris, plus des deux tiers des demandes de ménages déjà locataires du parc social (70 %) émanent de sept arrondissements de la moitié est (10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e). À l'inverse, les 9 premiers arrondissements ne regroupent que 5 % des demandeurs parisiens.

Une surreprésentation des familles

Seuls 28 % des demandeurs de logement social déjà locataires du parc social sont des personnes seules et 11 % des couples sans enfants. En revanche, les familles avec enfant(s) représentent près de 60 % des ménages demandeurs de logement déjà locataires du parc social, qui se répartissent en 26 % de familles monoparentales et 34 % de familles biparentales. C'est une part de familles avec enfant plus importante que dans Paris et que parmi les demandeurs de logements dans leur ensemble.

En moyenne, selon le Recensement de la population 2016, les ménages pari-

siens sont constitués de 1,9 personne par ménage. Les ménages demandeurs de logement social déjà locataires du parc social ont une taille moyenne sensiblement plus importante avec 2,8 personnes par ménage.

Des ménages aux revenus plus élevés par comparaison avec l'ensemble des demandeurs

Moins de 30 % des demandeurs de logement social déjà locataires du parc social ont déclaré dans leur demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et seuls 14 % des demandeurs déjà locataires du parc social ont des ressources inférieures à 1 000 € par mois.

Pour autant, l'examen des situations au regard des plafonds de ressources du logement social fait apparaître que près de 2 demandeurs de logement déjà locataires du parc social sur 3 (65 %), ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds les plus bas du logement social) valables en 2018, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 30 050 € pour un ménage de quatre personnes. Et, 89 % des demandeurs de logement déjà locataires du parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social). À titre de comparaison, sur la base des données FILOCOM 2015, il apparaît que 46 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.

L'examen de la situation professionnelle des demandeurs de logement social fait ressortir que plus de 60 % des demandeurs déjà locataires du parc social ont déclaré avoir un emploi stable (61 %) et 10 % ont déclaré être retraités (la personne de référence du ménage demandeur).

54 % des ménages déjà parisiens et locataires du parc social veulent rester dans leur arrondissement de résidence actuel contre 46 % des demandeurs déjà parisiens dans leur ensemble

3 – Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens se déclarant déjà locataires d'un logement social (30 998) au dernier nombre de ménages parisiens locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide HLM, publié par l'Insee : 204 732 ménages au 1^{er} janvier 2016 (RP 2016, Insee).

Des ménages en moyenne plus âgés que l'ensemble des demandeurs et plus jeunes que les Parisiens

Selon le Recensement de la population 2016, la personne de référence de plus du tiers des ménages parisiens (37 %) a 55 ans ou plus. À l'autre extrémité, 8 % des personnes de références des ménages parisiens ont moins de 25 ans. La moyenne d'âge des personnes de référence des ménages parisiens est de 49 ans. Les demandeurs de logement déjà locataires du parc social ont des caractéristiques assez différentes : 28 % d'entre eux ont 55 ans ou plus, et moins de 1 % d'entre eux ont moins de 25 ans. Les ménages dont la personne de référence est âgée (65 ans et plus) sont cependant assez peu nombreux parmi les parisiens demandeurs déjà locataire du parc social (10 %), alors qu'ils représentent 22 % des ménages parisiens (RP 2016). La moyenne d'âge des demandeurs déjà locataires du parc social est de 47,5 ans.

Les logements occupés par les demandeurs déjà locataires du parc social ont des caractéristiques comparables à ceux des parisiens, voire sont légèrement plus grands : en moyenne, 2,7 pièces par ménage. Les demandeurs déjà locataires du parc social se distinguent des autres demandeurs car leur logement est souvent plus grand.

57 % des demandeurs déjà logés dans le parc social disent souhaiter plus grand et 18 % plus petit

Certains motifs sont particulièrement invoqués par les demandeurs déjà locataires du parc social : c'est notamment le confort du logement (la taille insuffisante) dans 35 % des demandes émanant de ménages déjà locataires du parc social. En revanche, le coût du logement est rarement invoqué par les demandeurs déjà locataires du parc social (6,8 %), de même que la « précarité » en matière situation de logement (2 %). Les motifs familiaux sont relativement peu invoqués, à la différence des motifs « santé » qui représentent 10 % des motifs invoqués.

La demande émanant des ménages déjà locataire du parc social est souvent une demande d'espace supplémentaire : 57 % des demandeurs de logement social déjà locataires du parc social veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important (57 %) que dans leur logement actuel ⁴. Les demandeurs déjà locataires du parc social souhaitent un logement de 3 pièces en moyenne, quand les autres demandeurs souhaitent un logement de 2,4 pièces en moyenne.

À noter cependant que 18 % des demandeurs déjà locataires du parc social formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel (contre seulement 13 % des autres demandeurs dans cette situation) avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

60 % des demandeurs qui sont déjà logés dans le parc social sont des familles avec enfant contre 25 % de l'ensemble des parisiens

⁴ – Seuls les ménages demandeurs disposant déjà d'un logement sont ici considérés.

Synthèse concernant les 62 421 demandeurs du « 1^{er} quartile » de revenus

62 421 demandes actives au 31 décembre 2018 émanent de ménages demandeurs dits « 1^{er} quartile » au sens de la loi égalité et citoyenneté (25 % des demandeurs), ce qui signifie qu'ils ont des revenus inférieurs à 810 par mois et par unité de consommation.

Près de 90 % des demandeurs « 1^{er} quartile » ont déclaré dans leur demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et 71 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 1 000 € par mois. Sans surprise, 94 % des demandeurs de logement « 1^{er} quartile » ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI et 98 % aux plafonds PLUS, soit une proportion plus de deux fois plus importante que dans l'ensemble de la population parisienne.

Un quart de familles monoparentales

Seuls 47 % des demandeurs « 1^{er} quartile » sont des personnes seules, contre 51 % parmi les demandeurs appartenant aux autres quartiles. Les couples sans enfants représentent seulement 7 % des ménages demandeurs de logement 1^{er} quartile. Les familles avec enfant(s) représentent en revanche plus de 45 % des ménages demandeurs 1^{er} quartile qui se répartissent en 25 % de familles monoparentales et 20 % de familles biparentales. Les familles, en particulier monoparentales, sont moins représentées au sein de la population des demandeurs appartenant aux autres quartiles (35 %, dont 16 % de familles monoparentales et 19 % de familles biparentales avec enfant(s)).

Une majorité de ménages en situation professionnelle précaire

L'examen de la situation professionnelle des demandeurs de logement social fait ressortir que moins d'un quart des demandeurs « 1^{er} quartile » ont déclaré avoir un emploi stable (24 %), 9 % ont déclaré occuper un emploi précaire et 5 % ont déclaré être retraités (la personne de référence du ménage demandeur). En revanche, 22 % de ces demandeurs déclarent être au chômage et 40 % sont sans emploi sans pour autant être chômeur (étudiants notamment et autres situations).

Des ménages plus jeunes que les Parisiens et que les autres demandeurs

La moyenne d'âge des personnes de référence des ménages parisiens est de 49 ans, et plus du tiers (37 %) des personnes de référence des ménages parisiens (Insee, RP 2016) a 55 ans ou plus. Les personnes de référence demandeurs « 1^{er} quartile » sont en moyenne nettement plus jeunes (43 ans) et seuls 21 % des demandeurs « 1^{er} quartile » ont 55 ans ou plus. Pour autant, les moins de 25 ans représentent 8 % des personnes de référence des ménages parisiens et seulement 9 % des demandeurs « 1^{er} quartile ».

Les demandeurs « 1^{er} quartile » sont proches des autres demandeurs quant à leur statut d'occupation : 25 % de locataires du parc privé, 24 % sont hébergés chez un particulier et 23 % hébergés en structure. La catégorie « locataires d'un logement social » est en revanche moins représentée parmi les demandeurs « 1^{er} quartile » que parmi les autres demandeurs. Enfin, ils sont également un peu plus nombreux en proportion à se déclarer sans domicile fixe (8 %).

63 % des demandeurs « 1^{er} quartile » disent souhaiter un logement plus grand

Comme pour les autres catégories de demandeurs, la demande émanant des ménages « 1^{er} quartile » est le plus souvent une demande d'espace supplémentaire : 63 % des demandeurs de logement social « 1^{er} quartile » veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel⁵. Seuls 15 % des demandeurs « 1^{er} quartile » formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

⁵ – Seuls les ménages demandeurs disposant déjà d'un logement sont ici considérés.

CHIFFRES CLÉS



245 000

LOGEMENTS SOCIAUX SRU
AU 1^{er} JANVIER 2018, SOIT 21 %
DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



249 000

MÉNAGES DEMANDEURS
AU 31 DÉCEMBRE 2018 QUI REGROUPENT
PRÈS DE 520 000 PERSONNES,
DONT 135 000 MÉNAGES HABITANT À PARIS



dont **15 500**

DEMANDEURS PRIORITAIRES



x 3

LE NOMBRE DE DEMANDEURS
ENTRE 1995 ET 2018



12 %

DES MÉNAGES PARISIENS
SONT DEMANDEURS DE LOGEMENT

Parmi les 249 000 ménages demandeurs



54 %

HABITENT DÉJÀ À PARIS



70 %

CIBLENT PARIS
EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE



23 %

SONT DÉJÀ LOGÉS
DANS LE PARC SOCIAL

Profil des ménages demandeurs d'un logement social à Paris



32 %

DES MÉNAGES SONT INSCRITS
DEPUIS MOINS D'UN AN



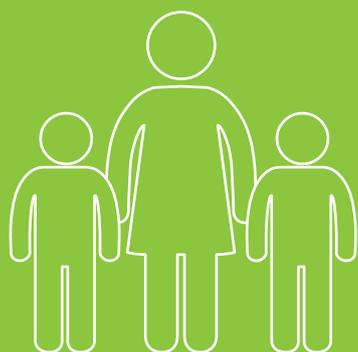
3,3 ans

ANCIENNETÉ MOYENNE
DES DEMANDES



plus de **50 %**

DE PERSONNES SEULES



FAMILLES
MONOPARENTALES

ALORS QU'ELLES REPRÉSENTENT 8 % DES FAMILLES PARISIENNES,
ELLES CONSTITUENT 18 % DES DEMANDEURS

45 %

DES MÉNAGES DEMANDEURS
DÉCLARENT DES RESSOURCES INFÉRIEURES
À 1 500 € / MOIS



65 %

DES MÉNAGES DEMANDEURS
DÉCLARENT DES REVENUS INFÉRIEURS
AUX PLAFONDS PLA1



55 %

DES DEMANDEURS DÉCLARENT
AVOIR UN EMPLOI STABLE



17 %

DES DEMANDEURS SONT HÉBERGÉS
EN STRUCTURE OU LOGÉS EN LOGEMENT
PRÉCAIRE ET 4 % SANS DOMICILE FIXE

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 - Les logements sociaux SRU à Paris au 1 ^{er} janvier 2018, par arrondissement	6
Carte 2 - Les ménages parisiens inscrits à Paris comme demandeur de logement social, par arrondissement	36
Tableau 1 - Montants des seuils des quartiles de ressources annuelles par unité de consommation légaux	23
Tableau 2 - Les demandeurs de logement social dont la personne de référence est active occupée, selon leur lieu de résidence actuel et le lieu de travail de la personne de référence	35
Tableau 3 - Motifs invoqués dans leur demande par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	61
Tableau 4 - Les différents motifs de la demande pris en compte dans le calcul de la cotation de la ville de Paris à fin 2018	62
Graphique 1 - Nombre de logements sociaux SRU à Paris et part de ces logements parmi les résidences principales, de 2001 à 2018	9
Graphique 2 - Nombre de logements sociaux SRU à Paris selon leur arrondissement de localisation, de 2001 à 2018	9
Graphique 3 - Évolution du nombre de logements sociaux SRU à Paris selon leur arrondissement de localisation, de 2001 à 2018 - base 100 en 2001	11
Graphique 4 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018, selon le type de financement	12
Graphique 5 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018, selon le mode de production	12
Graphique 6 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018, selon la nature des logements	13
Graphique 7 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018, selon leur localisation	13
Graphique 8 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018 et déjà livrés à fin 2018, par année de livraison, selon le type de financement	14
Graphique 9 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018 et déjà livrés à fin 2018, par année de livraison, selon le mode de production	14
Graphique 10 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018 et déjà livrés à fin 2018, par année de livraison, selon la nature des logements	15
Graphique 11 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018 et déjà livrés à fin 2018, par année de livraison, selon leur localisation	15
Graphique 12 - Nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, selon leur lieu de résidence, évolution 2001-2018	29
Graphique 13 - Prix des appartements (euros/m ²)	30
Graphique 14 - Loyers libres, emménagés dans l'année (euros/m ²)	30
Graphique 15 - Année d'inscription de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	30
Graphique 16 - Ancienneté de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	31
Graphique 17 - Ancienneté de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	32
Graphique 18 - Ancienneté de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	32
Graphique 19 - Taux d'entrée et de sortie dans le fichier des ménages qui demandent un logement social à Paris (en %)	33
Graphique 20 - Origine géographique de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	34
Graphique 21 - Composition familiale des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	37
Graphique 22 - Composition familiale des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	38
Graphique 23 - Composition familiale des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation parisienne	38
Graphique 24 - Composition familiale des ménages parisiens, par statut d'occupation	38
Graphique 25 - Taille des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	40
Graphique 26 - Taille des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation parisienne	40
Graphique 27 - Ressources mensuelles des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	42
Graphique 28 - Ressources mensuelles des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la ville de Paris	43
Graphique 29 - Ressources mensuelles des ménages parisiens, par statut d'occupation	43
Graphique 30 - Ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, exprimées en fonction des plafonds du logement social	44
Graphique 31 - Ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018, exprimées en fonction des plafonds du logement social	45
Graphique 32 - Ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, exprimées en fonction des plafonds du logement social, par niveau de cotation de la ville de Paris	45
Graphique 33 - Ressources mensuelles des ménages parisiens, exprimées en fonction des plafonds du logement social, par statut d'occupation	45
Graphique 34 - Quartile légal de revenus des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	47

Graphique 35 - Quartile légal de revenus des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	48
Graphique 36 - Quartile légal de revenus des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la ville de paris	48
Graphique 37 - Situation professionnelle de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	49
Graphique 38 - Situation professionnelle de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	50
Graphique 39 - Situation professionnelle de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la ville de paris	50
Graphique 40 - Âge de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	51
Graphique 41 - Âge de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	52
Graphique 42 - Âge de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	52
Graphique 43 - Statut d'occupation des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	54
Graphique 44 - Statut d'occupation des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	56
Graphique 45 - Statut d'occupation des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	56
Graphique 46 - Taille du logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	57
Graphique 47 - Situation d'occupation dans leur logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	58
Graphique 48 - Taille du logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	59
Graphique 49 - Situation d'occupation dans leur logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	59
Graphique 50 - Nombre de motifs invoqués dans leur demande par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	60
Graphique 51 - Nombre de motifs valorisés dans le calcul de la cotation de la ville de paris invoqués dans leur demande, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	63
Graphique 52 - Nombre de motifs valorisés dans le calcul de la cotation de la ville de paris invoqués dans leur demande, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	63
Graphique 53 - Préférences exprimées en matière de localisation géographique du logement qui pourrait leur être proposé, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	54
Graphique 54 - Préférences exprimées en matière de localisation géographique du logement qui pourrait leur être proposé, par les ménages déjà parisiens qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	65
Graphique 55 - Préférences exprimées en matière de localisation géographique du logement qui pourrait leur être proposé, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	66
Graphique 56 - Nombre de pièces du logement souhaité, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	67
Graphique 57 - Type de logement souhaité par les ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	68
Graphique 58 - Nombre de pièces du logement souhaité, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	68
Graphique 59 - « Confort » attendu dans le logement souhaité (Nombre de personnes par pièce) par rapport au « confort » dans leur logement actuel, pour les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018	69
Graphique 60 - « Confort » attendu dans le logement souhaité (Nombre de personnes par pièce) par rapport au « confort » dans leur logement actuel, pour les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2018, par niveau de cotation de la Ville de Paris	70
Graphique 61 - Ménages inscrits comme demandeurs de logement social, selon leur lieu de résidence, au 31 décembre de chaque année de 1995 à 2018	72
Graphique 62 - Taux annuels de croissance du nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement social, selon leur lieu de résidence, de 1995 à 2018	73
Graphique 63 - Ancienneté des demandes de logement social actives au 31 décembre de chaque année, de 1995 à 2018	74
Graphique 64 - Statut d'occupation des demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre de chaque année, de 1995 à 2018 (demandeurs parisiens uniquement)	75
Graphique 65 - Taille du ménage à reloger des demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre de chaque année, de 1995 à 2018	78
Graphique 66 - Composition familiale des ménages demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre de chaque année, de 1995 à 2018	79
Graphique 67 - Ressources déclarées par les demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre de chaque année, vis-à-vis des plafonds PLA/PLUS, de 1995 à 2018	81
Graphique 68 - Ressources déclarées par les demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre de chaque année, vis-à-vis des plafonds du logement social (PLAI, PLUS, PLS), de 2003 à 2018	81
Graphique 69 - Évolution 1995-2020 des plafonds du logement social (PLA puis PLUS, personne seule), base 100 en 1995	81

Accès au logement social à Paris en 2018

TOME 1 – L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

249 671 ménages sont inscrits comme demandeurs d'un logement social à Paris, c'est-à-dire qu'ils ont renouvelé ou déposé une première demande en 2018. Parmi ces ménages, 135 169 ménages parisiens ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation. Cela représente près de 12 % des ménages parisiens.

L'étude analyse les caractéristiques des ménages demandeurs : ancienneté de la demande, provenance géographique, profil (composition familiale, ressources, situation professionnelle, âge) et conditions de logements. Pour la première fois en 2020, ces données sont complétées par des statistiques au 31 décembre 2018 sur les demandes de logement visant Paris en 1^{er} choix géographique, issues de l'exploitation du socle de données « Accès au logement et Prévention des expulsions » publié par la DRIHL Ile-de-France en 2019. Ces nouvelles données permettent d'identifier et décrire les demandeurs « prioritaires » au sens de l'État parmi les demandeurs de logements.

Les caractéristiques des ménages demandeurs sont présentées pour 7 sous-ensembles de demandeurs spécifiques :

- les 135 169 demandeurs parisiens ;
- les 175 571 demandeurs qui ont ciblé Paris en 1^{er} choix géographique ;
- les 56 995 demandes de mutations ;
- les 62 421 demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile » de revenus ;
- les 1 314 demandeurs relevant de l'Accord collectif départemental ;
- les 249 671 demandeurs selon leur valeur de cotation au sens de la cotation de la Ville de Paris ;
- les 15 509 demandeurs « prioritaires » parmi les demandeurs qui ciblent Paris en 1^{er} choix.

Enfin, le document comprend une analyse de la demande de logement social à Paris depuis plus de 20 ans (1995-2018) : évolution du nombre de ménages demandeurs et de leurs principales caractéristiques.

« L'accès au logement social à Paris, Tome 2 – Les attributions de logement au cours des années 2017 et 2018 » sera publié au 2^e semestre 2020.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

