



apur

ATELIER PARISIEN
D'URBANISME

L'accès au logement social à Paris

Partie 1 – L'offre et la demande de logement social en 2014



MAIRIE DE PARIS

© FR
SEPTEMBRE 2015



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

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

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

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

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



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



MAIRIE DE PARIS

Directrice de la publication : Dominique Alba

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

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie et traitement des fichiers : Christine Delahaye, Gustavo Vela

Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire

Maquette : Apur

www.apur.org

2015V2.5.1.1

Sommaire

Préambule	6
Le parc social parisien.....	7
Le parc existant	9
214 469 logements sociaux SRU en service au 1 ^{er} janvier 2014	9
Plus de 265 000 logements gérés sur le territoire parisien par les bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2015	10
L'offre nouvelle	12
La croissance du parc de logements sociaux SRU.....	12
7 166 nouveaux logements sociaux financés au cours de l'année 2014	12
6 868 logements livrés au cours de l'année 2014	15
La demande de logement social à Paris.....	17
Les modalités de la demande de logement social en Ile-de-France et leur évolution récente.....	19
Les conditions à remplir pour être demandeur de logement.....	19
L'évolution du dispositif de gestion des demandes de logement en Ile-de-France et l'impact sur les statistiques.....	20
194 221 ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris au 31 décembre 2014, dont 117 240 ménages parisiens.....	21
Une demande en forte augmentation, en lien avec la régionalisation de la demande.....	21
Les facteurs de la croissance de la demande	22
La cotation : une nouvelle information dans l'application informatique de gestion de la demande gérée par la Ville de Paris	23
Le renouvellement de la demande	26
La provenance géographique des demandeurs.....	29
Le profil social des demandeurs	31
Les conditions de logement des demandeurs.....	36
Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs	40
Conclusion	47
Annexes.....	51

Préambule

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

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

Le présent document constitue ainsi la partie 1 du rapport annuel sur l'accès au logement social à Paris en 2014 : il est consacré à l'analyse du parc de logements sociaux au 1^{er} janvier 2015, à son évolution au cours des années récentes et à l'analyse des demandes de logements qui étaient actives au 31 décembre 2014.

La partie 2 du rapport annuel sur l'accès au logement social à Paris en 2014 sera publiée en novembre 2015 : le document sera consacré à l'analyse des désignations et des attributions de logements au cours de l'année 2014, avec un zoom sur l'application du mécanisme DALO et de l'accord collectif départemental à Paris.

Le parc social parisien



© Apur, Johan Desportes de la Fosse – Paris 19^e



© Apur, JM Schomburg – Paris 20^e



© Apur, David Boureau – Paris 18^e



© Apur, David Boureau – Paris 12^e



© Apur, David Boureau – Paris 18^e



© Apur – Paris 17^e



© Apur - David Boureau – Paris 17^e



© Apur – Paris 11^e

Le parc social parisien

Les immeubles constituant le parc de logement social parisien se caractérisent par une grande diversité morphologique et architecturale qui est liée à l'échelonnement des constructions depuis le début du 20^e siècle. Les premières cités ouvrières sont antérieures à 1914. Au cours des années 1920-1930, les ensembles d'habitations à bon marché de la ceinture de Paris (HBM) ont été édifiés. Dans les années 1960-1970, ce sont des tours et des barres, ainsi que des ensembles complexes sur dalles qui ont été bâtis. Enfin, des immeubles au gabarit plus modeste ont été construits dans les années 1980-1990-2000, et plusieurs opérations ont consisté à transformer en logement social des immeubles anciens.

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

Le parc existant

214 469 logements sociaux SRU en service au 1^{er} janvier 2014

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

Au total, l'administration a décompté 214469 logements sociaux en service à Paris au 1^{er} janvier 2014. Ils représentent 18,5 % des résidences principales contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

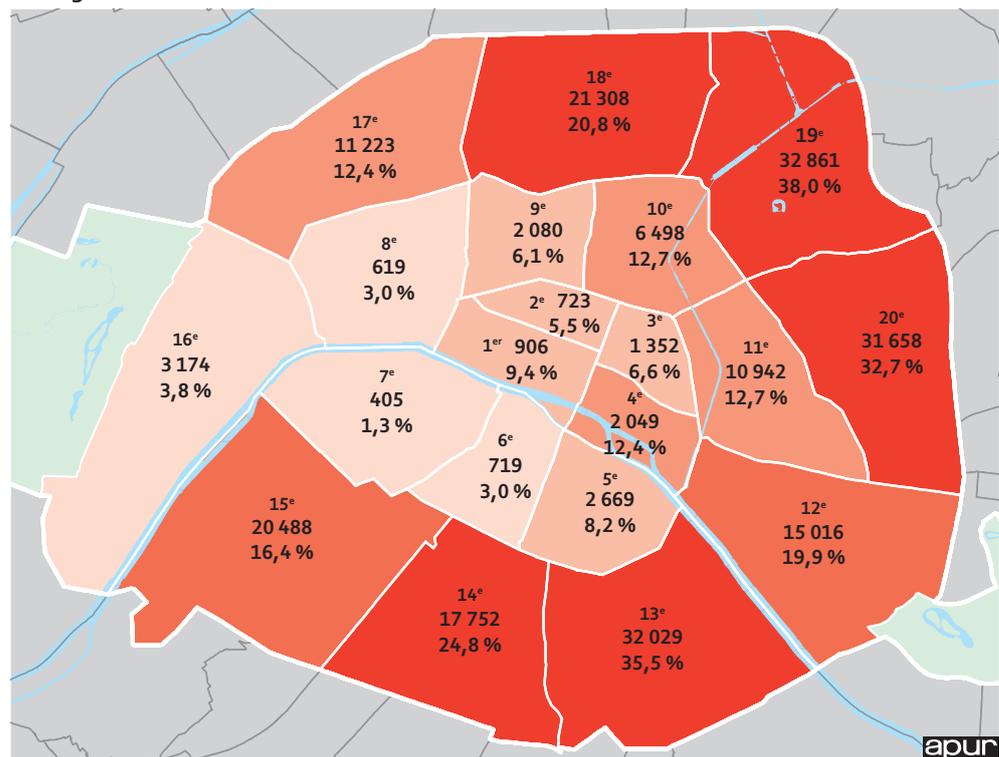
Les logements considérés ont été financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLA I), en Prêt locatif à usage social (PLUS), en Prêt locatif social (PLS) ou dans le cadre de dispositifs plus anciens (HLM, PLA, etc.)¹.

Les logements sociaux SRU – 2014

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

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- 20 % et plus

Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2014, DRIHL de Paris, 2015



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

Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2015 n'est pas encore connu mais, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2014², le nombre de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2015 peut être estimé à 221 337, soit 19,1 % des résidences principales³.

Comme le montre la carte ci-dessus, la plupart des immeubles de logements sociaux SRU sont implantés dans les arrondissements périphériques. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements réunissent 45,0 % de ces logements au 1^{er} janvier 2014, tandis que les dix premiers arrondissements, d'urbanisation plus ancienne, concentrent 8,4 % des logements sociaux de la Capitale. À titre de comparaison, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements concentrent 23,5 % des résidences principales parisiennes, et les 10 premiers arrondissements réunissent 21,7 % des résidences principales de la Capitale⁴.

Plus de 265 000 logements gérés sur le territoire parisien par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015

Plus de 243 000 logements familiaux

Comme les années précédentes, une enquête a été réalisée par l'Apur au deuxième trimestre 2015 sur le parc de logements familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015. Le questionnaire utilisé est en annexe du présent document.

Les bailleurs enquêtés⁵ ont déclaré gérer 234 940 logements familiaux au 1^{er} janvier 2014, dont 184 833 logements conventionnés au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) et 50 107 logements non conventionnés intermédiaires de type PLI et assimilés ou à loyer libre. En corrigeant les non-réponses⁶, ce sont en tout 243 068 logements familiaux qui sont gérés au 1^{er} janvier 2015 sur le territoire parisien par les bailleurs sociaux.

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

Les deux principaux bailleurs parisiens sont Paris Habitat et la RIVP. Paris Habitat à lui seul gère 46,6 % des logements familiaux des bailleurs sociaux et la RIVP gère 19,7 % de ce total. Certains bailleurs ont un parc principalement constitué de logements non conventionnés au sens de la loi SRU.

Plus de 22 000 logements temporaires (résidences sociales, foyers...)

En plus de ces logements familiaux, les bailleurs sociaux parisiens gèrent également des logements temporaires (Résidences sociales, foyers...) qui se distinguent des logements familiaux par un fonctionnement plus collectif⁷. Selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2014, l'ensemble des logements SRU non familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux est estimé à 19 729 logements⁸.

En 2014, 2 856 logements non familiaux financés en 2014 ou au cours des années précédentes ont été livrés. En tenant compte de ces livraisons, au 1^{er} janvier 2015, l'ensemble des logements SRU non familiaux gérés à Paris par les bailleurs sociaux est estimé à 22 585 logements.

En cumulant logements familiaux et non familiaux, ce sont ainsi plus de 265 000 logements SRU et non SRU qui sont gérés par des bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2015. Les logements non SRU non familiaux ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

2 - Estimation à partir de l'enquête sur les livraisons de logements sociaux au 1^{er} janvier 2015, réalisée par la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris.

3 - Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2013 à 2014.

4 - Source : DGI, nombre de résidences principales considérées pour le calcul du taux SRU.

5 - Tous les bailleurs gérant plus de 50 logements sociaux familiaux selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2014 ont été enquêtés. Les bailleurs apparaissant dans RPLS 2014 gérant moins de 50 logements familiaux représentent seulement 228 logements familiaux. Quelques bailleurs non suivis dans le RPLS mais dont le patrimoine est considéré dans le cadre de l'inventaire SRU ont également été enquêtés. Les résultats concernant les attributions de logement issus de cette enquête seront présentés dans le rapport « L'accès au logement social à Paris, Partie 2 – Les attributions de logement au cours de l'année 2014 » à paraître en octobre 2015.

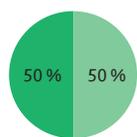
6 - Pour tenir compte des bailleurs non enquêtés et des non-réponses de quelques bailleurs, le résultat de l'enquête est complété par le nombre de logements familiaux déclarés dans RPLS au 1^{er} janvier 2014 et par le nombre de logements familiaux déclarés dans l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2014 pour les quelques bailleurs présents dans l'inventaire SRU mais absents de RPLS : cela représente 4 512 logements supplémentaires issus de RPLS et 1 772 logements supplémentaires issus de l'inventaire SRU. Cette correction permet d'aboutir au total de 243 068 logements familiaux gérés au 1^{er} janvier 2015 par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien.

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

8 - Il peut s'agir de logement ou d'équivalent logement pour les résidences qui proposent des places ou des lits. Il faudrait ajouter à ce nombre les logements non familiaux livrés au cours de l'année 2012 pour avoir un effectif au 1^{er} janvier 2013.

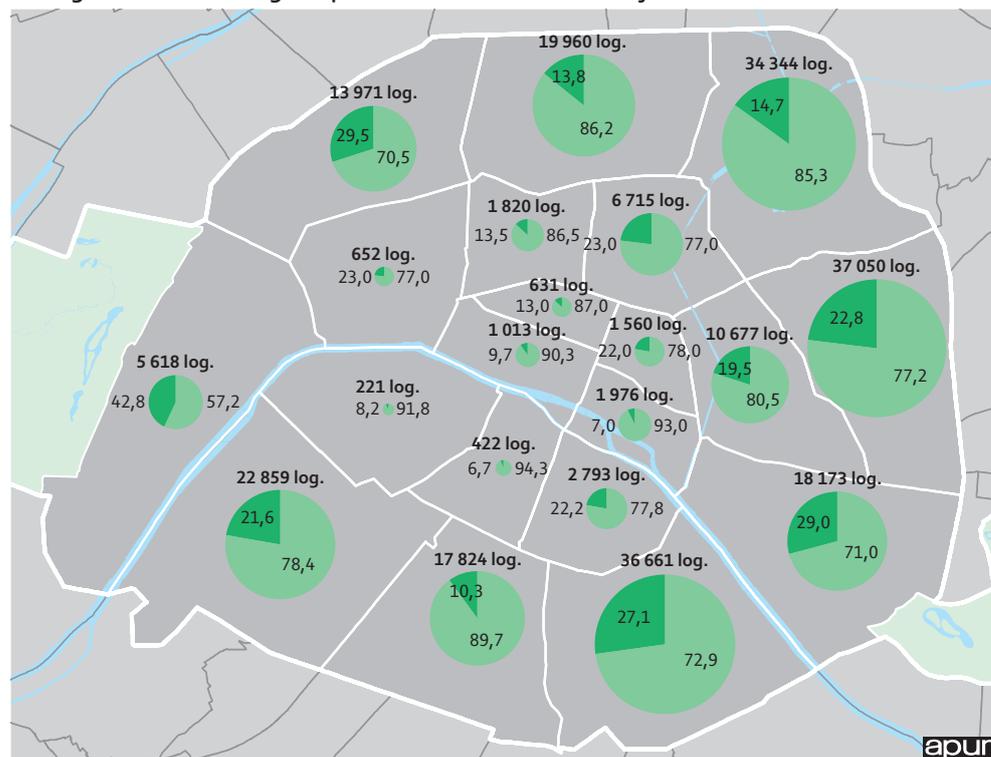
Les logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2015

Nombre de logements



Logements conventionnés
Logements non conventionnés

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



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

Bailleurs	SRU	Non SRU	Ensemble
PARIS HABITAT OPH	94 079	16 995	111 074
RIVP	35 537	11 754	47 291
ELOGIE	7 021	7 467	14 488
IMMOBILIERE 3F	10 584	2 272	12 856
ICF LA SABLIERE	7 279	760	8 039
EFIDIS	5 213	544	5 757
SIEMP	4 487	959	5 446
SNI Ile-de-France	1 693	2 694	4 387
BATIGERE	2 562	292	2 854
LOGEMENT FRANCILIEN et LOGEMENT Français	3 187	0	3 187
OGIF (OGIF & SNR)	650	2 648	3 298
HSF	1 797	677	2 474
DOMAXIS	1 814	173	1 987
FRANCE HABITATION	1 747	97	1 844
COOPERATION ET FAMILLE	1 420	418	1 838
PROXILOGIS (LOGIS TRANSPORTS & SOFILOGIS)	1 569	230	1 799
LOGIREP	867	395	1 262
RLF-RJ	497	762	1 259
ANTIN RESIDENCES	1 066	72	1 138
Autres bailleurs (moins de 1 000 logements)	3 511	995	4 506
Total bailleurs ayant répondu	186 580	50 204	236 784
Non répondants et non enquêtés (RPLS 2014)	4 249	263	4 512
Autres non répondants et non enquêtés (SRU 2014)	1 772	0	1 772
Total général estimé	192 601	50 467	243 068

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

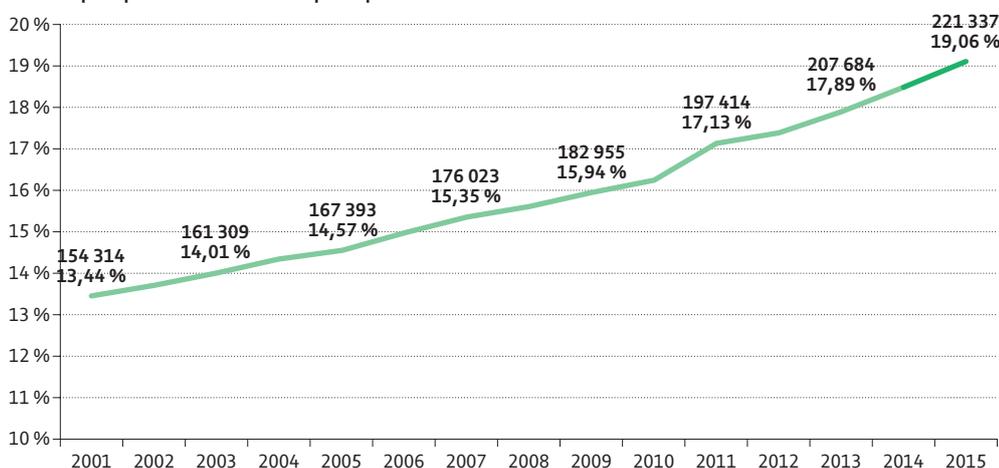
L'offre nouvelle

La croissance du parc de logements sociaux SRU

L'inventaire réalisé chaque année par l'État depuis 2001 permet de suivre l'accroissement du parc de logements sociaux, au sens de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU). L'article 55 de la loi SRU modifiée⁹ fixe un objectif de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales aux communes franciliennes de plus de 1 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Au 1^{er} janvier 2014, selon cet inventaire, Paris compte 214 469 logements sociaux. Ce chiffre marque une augmentation de 6 795 logements par rapport au 1^{er} janvier 2013 et de 60 155 logements par rapport au 1^{er} janvier 2001. Le pourcentage de logements sociaux SRU est ainsi passé de 13,4 % au 1^{er} janvier 2001 à 18,5 % au 1^{er} janvier 2014. Le nombre officiel de logements sociaux au 1^{er} janvier 2015 n'est pas encore connu mais on peut s'attendre, au vu des programmes de logements sociaux livrés en 2014 (6 868 logements), à un chiffre voisin de 221 337, soit 19,1 % des résidences principales au 1^{er} janvier 2015¹⁰.

Évolution 2001-2014 et prévision 2015 du nombre de logements sociaux SRU à Paris et de la part parmi les résidences principales



Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2013, DRIHL de Paris, 2015

7 166 nouveaux logements sociaux financés au cours de l'année 2014

En 2014, 7 166 nouveaux logements sociaux ont été agréés¹¹ et financés à Paris, soit un niveau jamais atteint depuis 2001. Le détail par arrondissement et catégorie de financement est disponible en annexe du présent document.

En effet, depuis 2001, le nombre de logements agréés annuellement à Paris s'est progressivement accru : depuis 2007, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année et la barre des 7 000 a été franchie en 2010, en 2013 et en 2014. Au total, 75 996 logements ont été agréés et financés depuis 2001. Plus de 38 % de ces logements ont été créés dans les arrondissements du centre et de l'ouest, les plus mal dotés en logements sociaux (du 1^{er} au 9^e et du 14^e au 17^e).

Par type de financement

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immo-

9 - 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 a modifié le taux de 20 % initialement prévu par la loi SRU et l'a porté à 25 %. Très précisément, la loi « Duflot » a porté le taux minimum de 20 % à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France), comprises dans une agglomération ou membre d'une communauté de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dont le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. Paris compte 1 161 518 résidences principales au 1^{er} janvier 2014 (Source DGI) : 25 % de logement sociaux, cela représente 290 380 logements, soit 75 911 logements sociaux supplémentaires par rapport au 214 469 comptabilisés au 1^{er} janvier 2014.

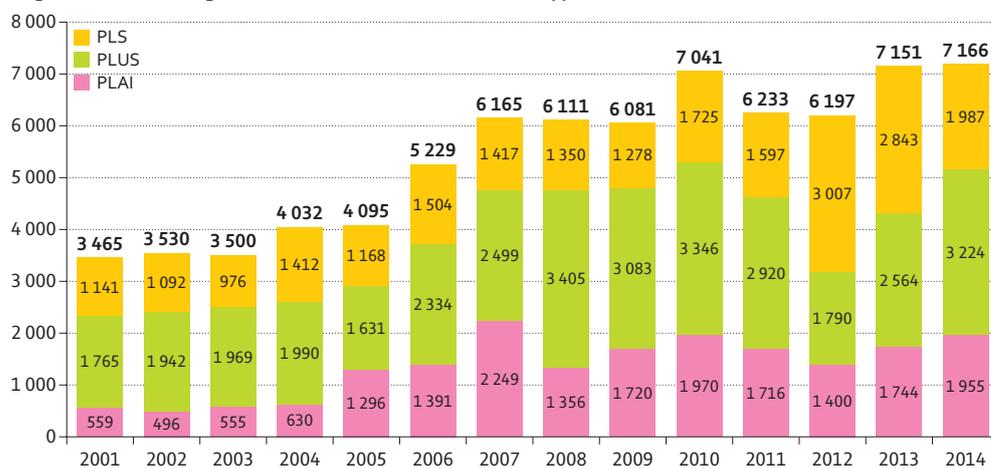
10 - Le nombre de résidences principales est supposé constant de 2013 à 2014.

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

bilier est tendu. Les logements financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU¹².

Les 7 166 logements agréés et financés en 2014 à Paris se répartissent en 27 % de PLA I, 45 % de PLUS et 28 % de PLS.

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2014 selon le type de financement



Source : Ville de Paris, 2015

Carte des logements sociaux agréés entre 2001 et 2014, selon le type de financement, et selon la situation de livraison au 1^{er} janvier 2015

Logements livrés au 1^{er} janvier 2015

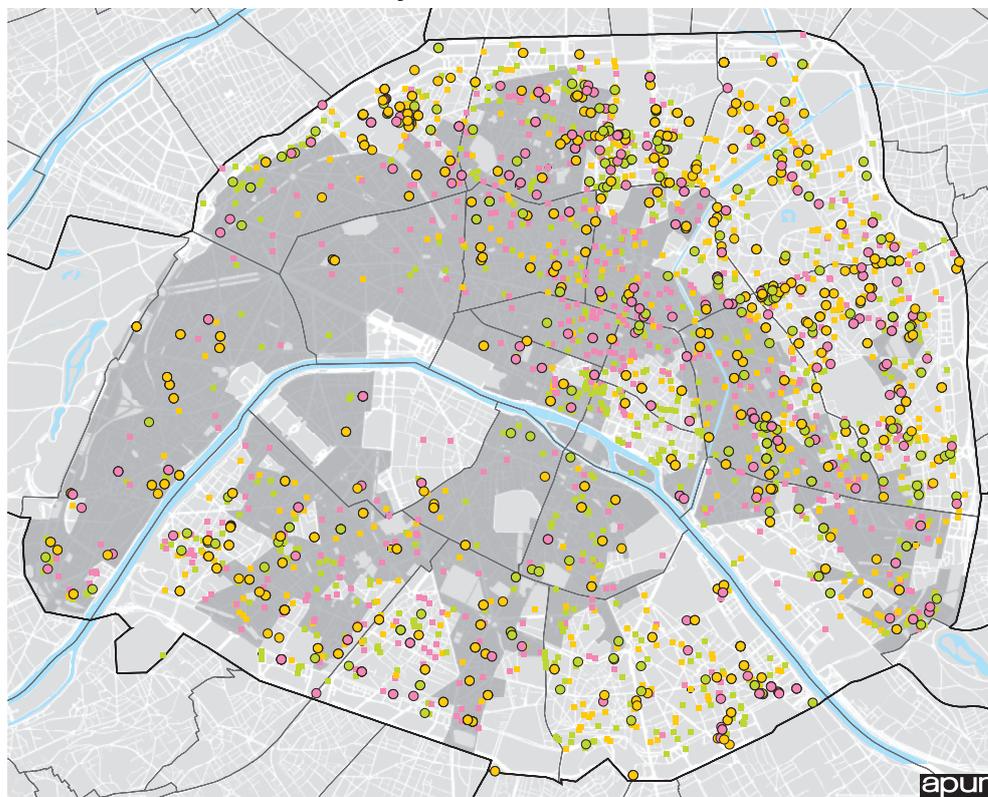
- PLA I
- PLUS
- PLS

Logements restant à livrer au 1^{er} janvier 2015

- PLA I
- PLUS
- PLS

- Abandon
- Zone de déficit en logement social

Source : Ville de Paris, 2015



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

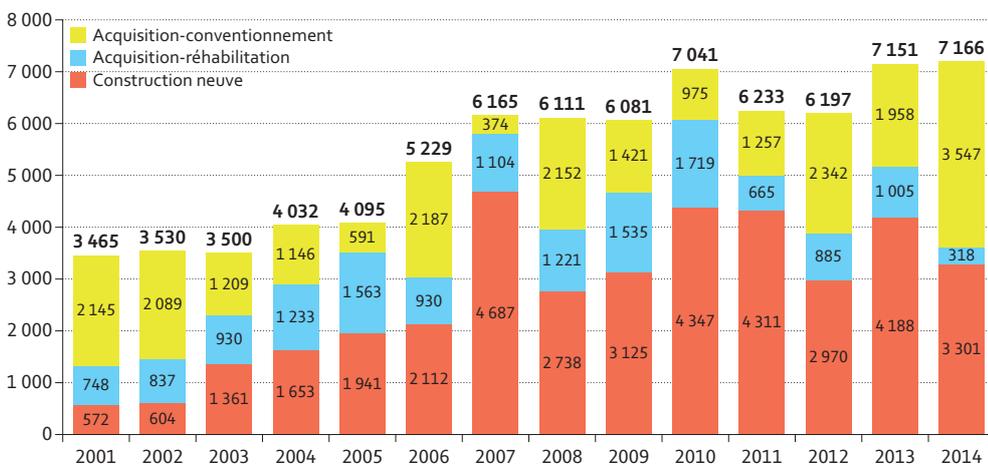
Par mode de production

Les logements sociaux nouveaux proviennent de 3 sources : la construction de nouveaux immeubles, la réhabilitation complète d'immeubles vétustes parfois libérés de leurs occupants, l'achat d'immeubles de logements vendus sur le marché immobilier.

Les 7 166 logements agréés et financés en 2014 à Paris se répartissent en 46 % de logements neufs à construire, 5 % de logements à réhabiliter (acquisition-réhabilitation) et 49 % de logements à conventionner « sans travaux » (acquisition-conventionnement).

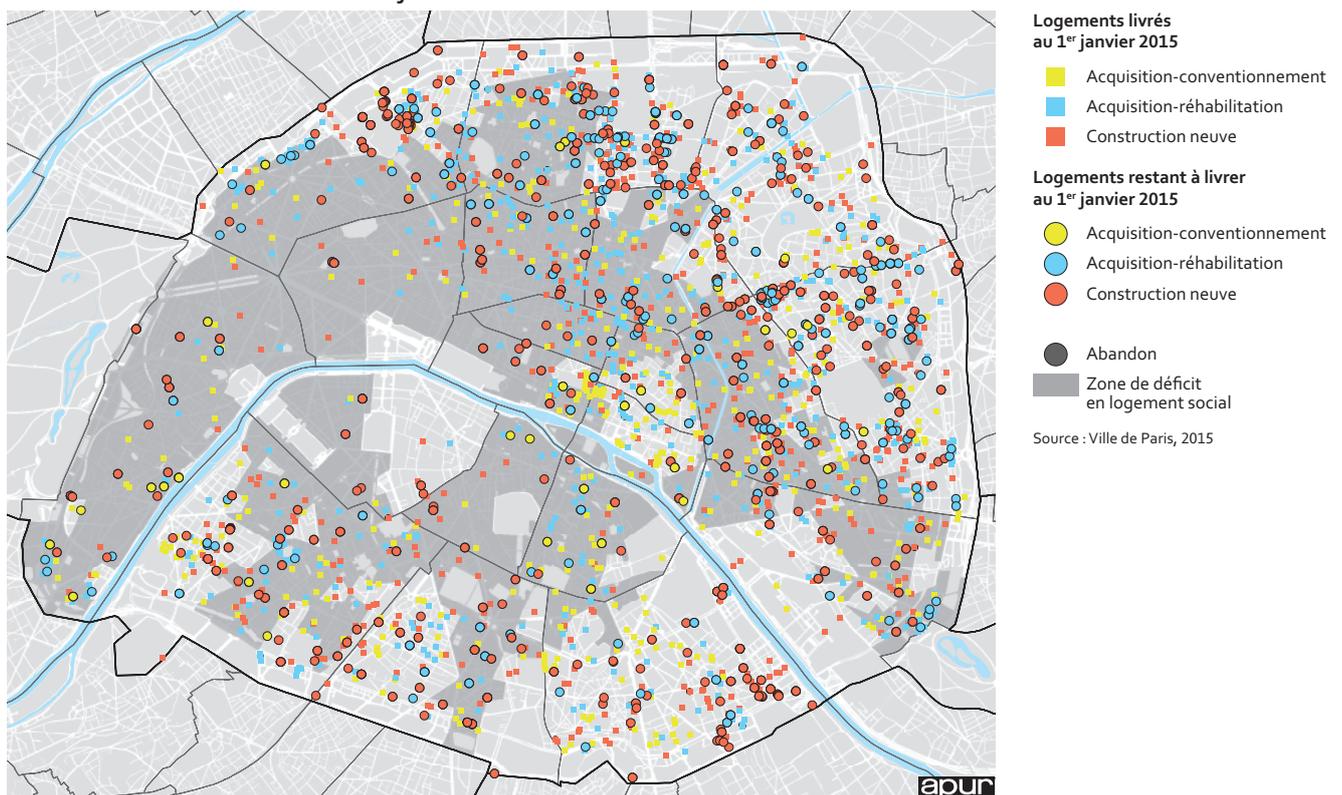
C'est le montant des travaux engagés, une fois l'acquisition réalisée, qui fait la distinction entre les opérations en acquisition-réhabilitation et en acquisition-conventionnement. Si les travaux sont importants et que leur montant excède 20 % du coût d'acquisition, l'opération est considérée comme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

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2014 selon le type de financement



Source : Ville de Paris, 2015

Carte des logements sociaux agréés entre 2001 et 2014, selon le mode de production, et selon la situation de livraison au 1^{er} janvier 2015



6 868 logements livrés au cours de l'année 2014

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

Au cours de l'année 2014, 6 868 logements sociaux financés en 2014 ou au cours des années précédentes ont été livrés, dont 58 % de logements familiaux.

Les 6 868 logements livrés se répartissent en 2 371 logements PLA I (34,5 %), 2 911 logements PLUS (42,4 %) et 1 599 logements PLS (23,3 %). Près de 48 % de ces logements (3 287 logements) sont issus d'opérations de construction neuve.

Le délai de livraison moyen des opérations de construction neuve financées sur la période 2001-2014 est de 39 mois. Il est intéressant de noter que ce délai varie sensiblement selon la période de financement : le délai de livraison moyen des opérations financées entre 2001 et 2004 a été de 27 mois seulement, alors que celui des opérations financées entre 2005 et 2009 a été de 45 mois ! Le délai de livraison moyen a sensiblement diminué pour les opérations financées au cours de la période suivante 2010-2014, en revenant à 37 mois. Le délai de livraison moyen des opérations d'acquisition-réhabilitation financées sur la période 2001-2014 est de 32 mois. Il a évolué au cours de la période récente comme celui des opérations de construction neuve, de manière un peu atténuée. Ces évolutions de délai sont liées notamment à la taille des opérations et donc à l'évolution de la taille moyenne des opérations sur la période. Les « grosses » opérations comportant de nombreux logements mettent parfois plus longtemps à être livrés que les opérations plus petites.

Au 1^{er} janvier 2015, il reste 23 176 logements à livrer, dont 54 % de logements familiaux.

La demande de logement social à Paris

La demande de logement social à Paris

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

Les conditions à remplir pour être demandeur de logement

Les modalités de la demande de logement social ont évolué au cours de l'année 2011, en particulier en Ile-de-France : depuis fin mars 2011, l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional. Le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national¹³. En Ile-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'usager peut solliciter jusqu'à 8 communes situées dans la région. Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional de demandeur de logement.

Les conditions à remplir pour être inscrit au fichier des demandeurs demeurent : il 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, 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 actuelle¹⁴.

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

- les 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 demandées¹⁵ ;
- 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.

13 - Le formulaire Cerfa n°14069*02.

14 - 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.

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

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

Les changements qui affectent le dispositif de gestion des demandes de logement en Ile-de-France ont eu un impact important sur les statistiques de la demande de logement au cours des 3 dernières années.

Les modalités de dépôt des demandes de logement ont continué à évoluer depuis mars 2011. L'inscription de la demande peut dorénavant se faire auprès de multiples organismes franciliens en déclarant à cette occasion plusieurs communes dans la liste des localisations souhaitées. Il n'est plus nécessaire de s'adresser directement à une commune, pour y faire une demande de logement social.

Toutefois, les modalités de transmission des informations entre les différents organismes qui peuvent procéder aux enregistrements ont été difficiles à établir et ce n'est que depuis mi 2013 que ces modalités ont été stabilisées.

De ce fait, une fraction des demandeurs non parisiens ayant déclaré Paris parmi leurs localisations souhaitées étaient absents des fichiers analysés en 2012 et 2013.

Cette difficulté a disparu en 2014 car les modalités de transmission des données lors d'une première inscription ou de la mise à jour du dossier ont été stabilisées. L'ensemble des dossiers des demandeurs inscrits hors Paris auprès d'un organisme pouvant procéder à l'enregistrement des demandes, qui ont déclaré Paris parmi leur choix de communes, remonte dorénavant dans le fichier de gestion de la demande géré par la Ville de Paris.

Le présent rapport mobilise pour l'analyse de la demande de logement social, les informations disponibles dans ce fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris.

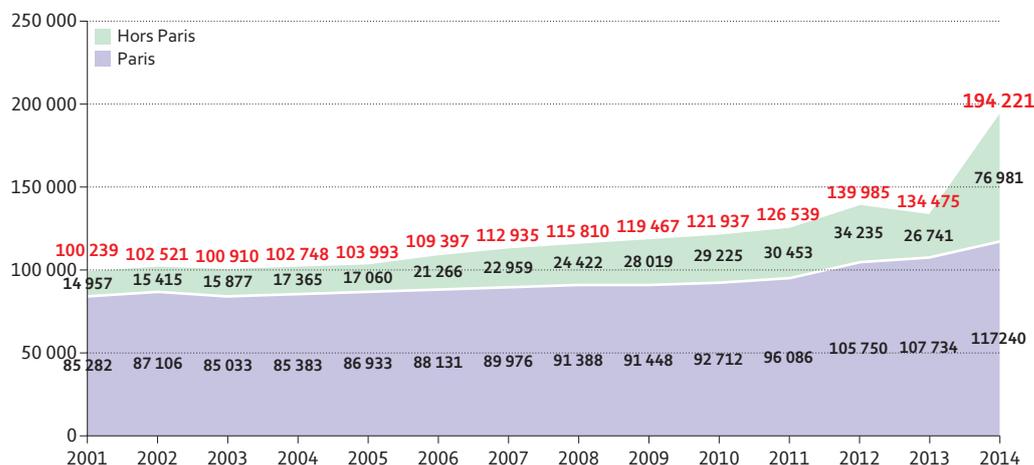
194 221 ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris au 31 décembre 2014, dont 117 240 ménages parisiens

Au 31 décembre 2014, 194 221 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France et ont indiqué souhaiter un logement à Paris. L'analyse de cette demande fait apparaître que 117 240 demandes émanent de ménages parisiens (60,4 % des demandeurs), et que 76 981 émanent de demandeurs non parisiens (39,6 % des demandeurs). Plus de 10 % des ménages parisiens¹⁶ sont demandeurs d'un logement social à Paris.

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

L'année 2014 est une année de forte croissance du nombre de demandeurs souhaitant un logement à Paris et figurant dans le fichier géré par la Ville de Paris, notamment de la fraction des demandes émanant de ménages non parisiens.

Nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, selon leur lieu de résidence – Évolution 2001-2014



Source : Ville de Paris, 2015 – traitement Apur

Si depuis la fin des années 1990, le nombre de demandes inscrites dans le fichier tenu par la Ville de Paris augmentait régulièrement, année après année, en particulier pour ce qui est de la fraction des demandes émanant de ménages non parisiens, l'année 2013 est apparue singulière. En effet, le nombre de demandeurs au 31 décembre était en baisse par rapport à l'effectif estimé à la même date en 2012, en raison d'une forte diminution du nombre de demandeurs non parisiens¹⁷. Or cette baisse s'est avérée purement technique, 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 2011¹⁸. 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 ne sont pas arrivés au 31 décembre 2013 pour des raisons techniques jusque dans le fichier de la demande de logement tenu par la Ville de Paris. Ces problèmes ont cependant été résolus fin 2013, début 2014, et les transmissions de données se font désormais de manière efficace.

L'année 2014 se caractérise donc par une forte croissance du nombre de demandeurs, notamment non parisiens. Cette année cumule en fait un retour à la normale par rapport à l'année précédente, maintenant que les remontés d'informations entre les guichets fonctionnent normalement, mais aussi une croissance importante liée à l'évolution du dispositif¹⁹, et éventuellement une croissance que l'on peut relier aux annonces politiques faites à l'occasion des élections municipales de produire un grand nombre de logements à Paris, notamment sociaux.

16 - Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au dernier nombre de ménages parisiens disponible selon l'INSEE : 1 165 541 ménages au 1^{er} janvier 2011 (RP 2011, INSEE).

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

18 - 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.

19 - 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.

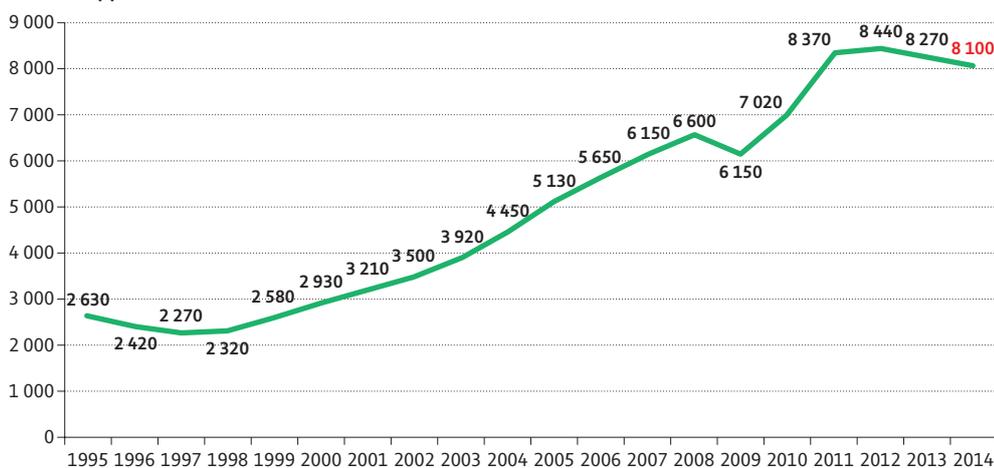
Enfin, les facteurs expliquant la croissance régulière constatée depuis la fin des années 1990 du nombre de demandeurs sont toujours d'actualité : les ménages qui souhaitent se loger à Paris sont dans des situations sociales et économiques très variées et doivent faire face au niveau particulièrement 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 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 10 dernières années.

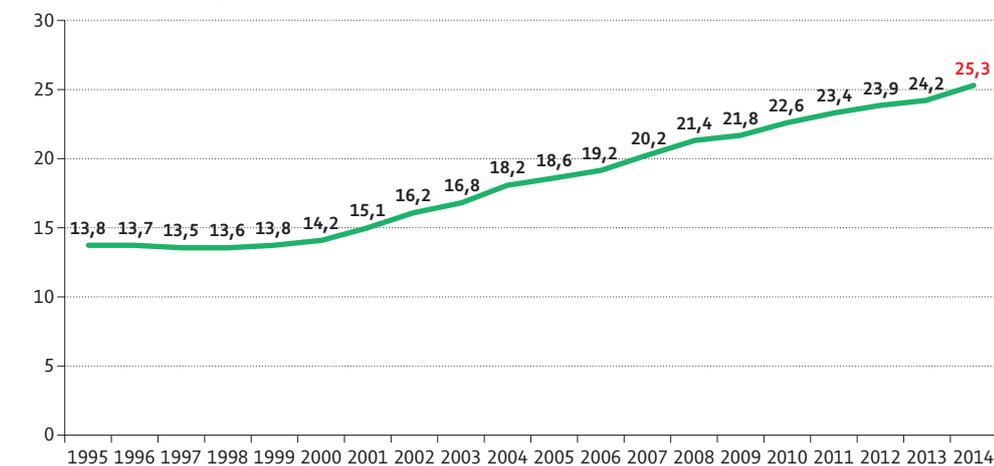
La forte montée des prix de vente et des loyers observée depuis 1998 rend particulièrement difficile l'accès au logement privé parisien : le maintien des prix au-dessus de 8 000 €/m² à l'achat et de 25 €/m² à la location incite les ménages à se tourner vers le parc social ou pour ceux qui sont déjà en place (22,6 % des demandeurs inscrits), à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année. Depuis 2011, les prix se sont stabilisés à des niveaux très élevés, après une forte croissance depuis la fin des années 1990. Les prix en euros courants par m² ont quasiment quadruplé par rapport au niveau le plus bas atteint en 1997. Et les loyers du parc privé continuent de croître à un rythme élevé²⁰.

Prix des appartements (euros/m²)



Source : Base Bien, Notaires Paris - Ile-de-France, 2015
Données : prix des appartements anciens sous-jacents aux indices Notaires INSEE

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



Source : OLAP 2015

20 - La politique d'encadrement des loyers qui devrait être mise en œuvre à Paris à partir de la mi-2015, devrait avoir un impact sur cette tendance dans les années futures.

La cotation : une nouvelle information dans l'application informatique de gestion de la demande gérée par la Ville de Paris

La cotation 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 et le lien avec Paris (habite ou travaille) ne rapportent pas de points additifs, mais constituent des bonus multiplicatifs appliqués au total des points obtenus à partir des autres critères considérés.

C'est la cotation, cette nouvelle information synthétique, que la Ville de Paris a décidé d'utiliser depuis le 1^{er} octobre 2014 dans une nouvelle approche pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. À la date du présent rapport, la commission de désignation de la Maire de Paris et les commissions des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements (à fin mai 2015) utilisent depuis le 1^{er} octobre 2014 l'approche cotation pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour être loués.

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.

Principes de calcul de la cotation

Le calcul du nombre de points associé à un demandeur est fonction des caractéristiques du ménage demandeur. À chaque caractéristique est associée une valeur. Le cumul de ces valeurs constitue la valeur de la cotation associée à un demandeur.

Les caractéristiques du ménage demandeur considérées pour le calcul de la cotation sont :

- la situation actuelle vis-à-vis du logement :
 - le statut d'occupation actuel ;
 - le taux d'effort logement ;
 - le reste à vivre logement ;
 - la menace d'expulsion ;
- les conditions d'occupation du logement actuel :
 - le ratio nombre de personnes/nombre de pièces ;
 - le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CCH ;
 - le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CAF ;
- les particularités du demandeur (jeunes ménages, situation de handicap) et les motifs particuliers de la demande (séparation, divorce, violence familiale, mutation professionnelle, assistante maternelle ou familiale, etc.).

Pour chacune de ces caractéristiques, la valeur par défaut est égale à 0 point. En fonction du niveau de chaque caractéristique, le nombre de points est plus ou moins élevé. Au-delà des caractéristiques, sont également considérées les informations suivantes :

- la survenue d'un événement grave sur la personne ou sur les biens, qui justifie le fait de reloger en urgence le demandeur,
- le rang lors d'un précédent passage en commission de désignation : les ménages qui ont déjà été sélectionnés parmi les 3 candidats adressés aux bailleurs, mais qui n'ont pas obtenu à cette occasion un logement bénéficient de points supplémentaires.

La partie additive de la cotation globale d'un demandeur est égale à la somme des points obtenus selon ces différentes rubriques. Deux autres facteurs sont également considérés dans le calcul de la cotation globale, comme des bonus :

- l'ancienneté de la demande de logement,
- le lien avec Paris : habite à Paris, travaille à Paris.

L'ancienneté de la demande augmente la valeur globale des points. C'est un bonus en % fonction de l'importance de l'ancienneté. Le lien avec Paris apporte également un bonus de points en %

comme l'ancienneté. Par construction, les demandeurs qui n'ont aucun point en raison de leurs caractéristiques (partie additive de la note = 0), ne tirent de ce fait aucun bénéfice de leur ancienneté ou de leur éventuel lien avec Paris.

La cotation globale est donc construite comme :

Cotation = ((Nombre de points selon les caractéristiques du ménage) x (100 + bonus ancienneté de la demande)/100) x (100 + bonus lien avec Paris)/100

Pour certains critères, des points supplémentaires sont accordés si les informations fournies par le demandeur ont été justifiées au moment de l'instruction du dossier, sur la base d'un document transmis ou présenté par le demandeur. Par exemple, cocher la case « Assistante maternelle » dans le formulaire de demande de logement social apporte 2 points ; mais si le demandeur présente l'attestation d'agrément délivrée par la PMI (Protection maternelle et infantile), il bénéficiera de 4 points supplémentaires.

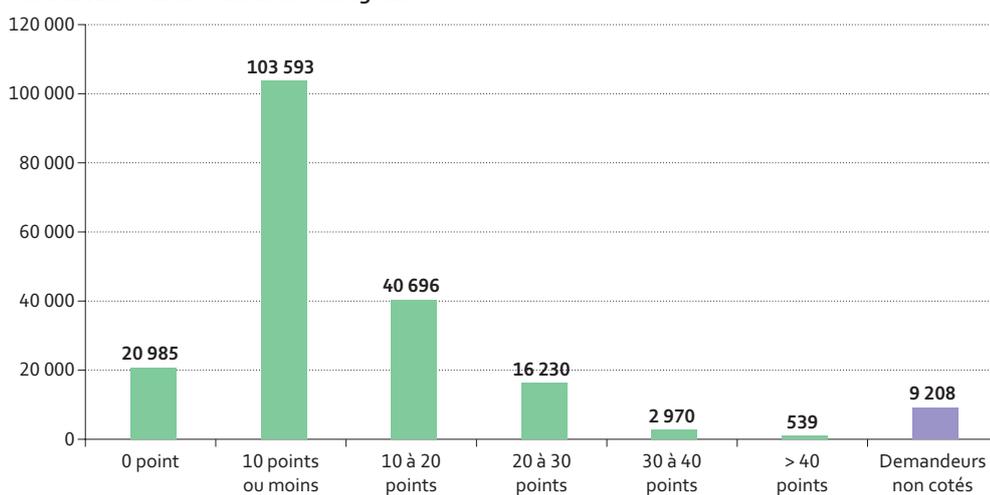
Enfin, pour maintenir un certain équilibre entre les différents critères valorisés, certains critères ne sont pas cumulatifs et seuls les points du critère le plus valorisé sont alors comptabilisés. Par exemple, le fait d'avoir coché dans sa demande les motifs « Vous vous installez en couple (futur mariage, concubinage, PACS) » (+ 4 points) et « Vous cessez d'habiter dans le même logement qu'une personne » (+ 2 points), rapporte seulement 4 points dans la cotation. Cette règle de non-cumul de critères ne concerne toutefois qu'un nombre très limité de cas.

Ce sont en tout 27 critères différents qui sont considérés dans le calcul de la cotation²¹. Le détail des points est disponible en annexe du présent rapport.

La cotation des demandeurs de logement social actifs au 31/12/2014

La description des demandeurs de logement social réalisée dans le cadre du présent rapport intègre la cotation comme un indicateur supplémentaire. Parmi les 194 221 demandeurs inscrits au 31/12/2014, 185 013 demandeurs sont cotés et 9 208 ne sont pas cotés. Les 9 208 demandeurs non cotés relèvent d'orientations particulières notamment parce qu'ils sont Agents de la Ville ou encore parce que leur situation relève d'un relogement de droit²².

Répartition des demandes de logement actives au 31 décembre 2014 selon la valeur de la cotation en 6 catégories



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

21 - La règle de calcul est amenée à évoluer au cours de l'année 2015. L'expérience des premiers mois de mise en œuvre a permis d'identifier certains déséquilibres potentiels à corriger.
22 - Relogement au titre d'une opération d'urbanisme impliquant une expropriation, par exemple.

Les principaux facteurs à l'origine des points constituant la cotation sont le niveau du reste à vivre et le taux d'effort du ménage demandeur dans son logement actuel (indicateurs S36 et S37 – plus de 35 % du total des points de l'ensemble des demandeurs), et la situation actuelle en matière de logement (sur-occupation, indicateurs S28, S29 et S30 – 20 % du total des points de l'ensemble des demandeurs).

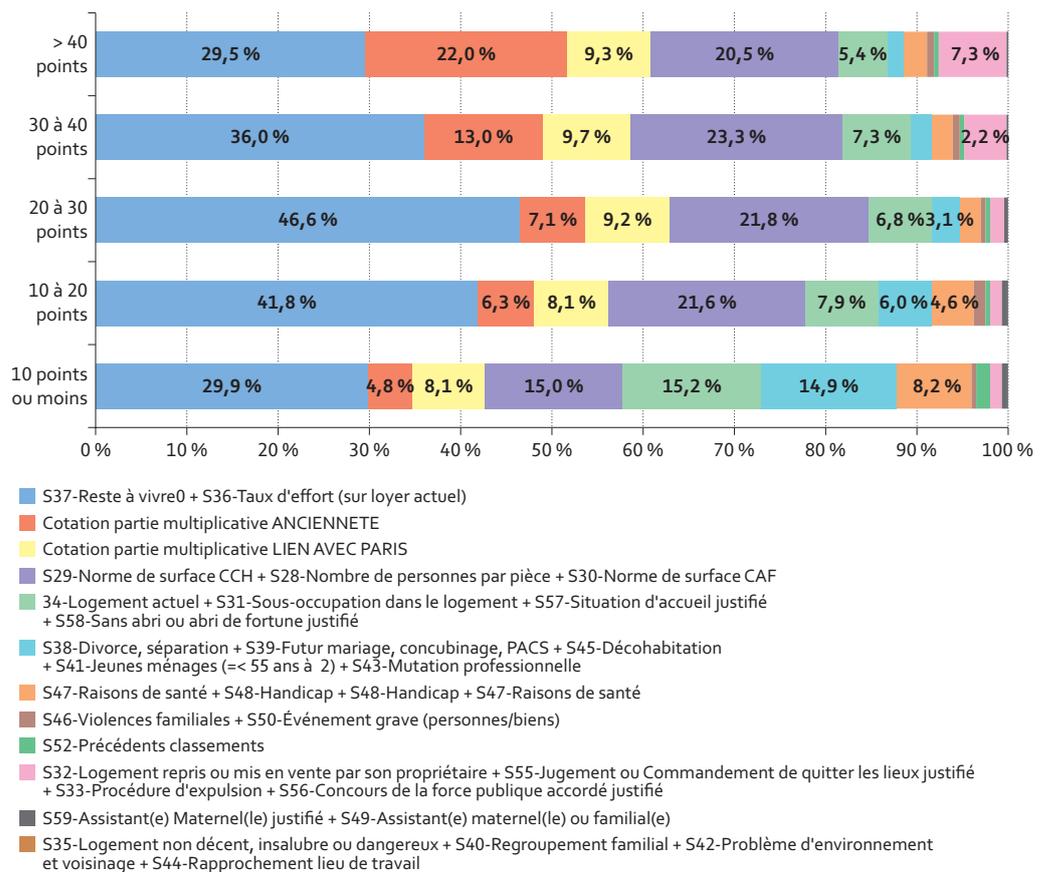
L'ancienneté de la demande ne représente que 7 % du total des points de l'ensemble des demandeurs, mais elle est d'autant plus importante que les points obtenus par ailleurs sont nombreux. Le lien avec Paris représente 8 % du total des points de l'ensemble des demandeurs, mais cette part ne varie que faiblement avec le niveau de la cotation.

Les demandeurs ayant les cotations les plus élevées ont également souvent des points en raison d'une procédure d'expulsion engagée plus ou moins avancée (indicateurs S32, S33, S55 et S56 – moins de 2 % du total des points de l'ensemble des demandeurs).

Les événements familiaux (divorces, séparations, futures mariages etc. Indicateurs S38, S39, S41, S43 et S45) ainsi que les raisons de santé (indicateurs S47 et S48) représentent 12 % du total des points de l'ensemble des demandeurs, mais ils n'ont un réel poids qu'au sein des cotations les moins élevées (< 10 points).

On notera cependant que la répartition des points ici observée est une « moyenne » valable pour l'ensemble des demandeurs. La répartition des points est propre à chaque demandeur.

Répartition des points de l'ensemble des demandes de logement actives au 31 décembre 2014 réparties en 6 catégories de note, selon les rubriques d'origine des points



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

L'utilisation de la cotation par la Ville de Paris pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation

Quand un logement est mis à sa disposition par un bailleur social, la Ville de Paris doit désigner au bailleur 3 candidats dont la situation est compatible avec le logement, pour que la commission d'attribution du bailleur puisse attribuer le logement. Ces candidats sont issus du fichier de la demande de logement social.

L'approche Cotation mise en œuvre depuis le 1^{er} octobre 2014 prévoit qu'en fonction des caractéristiques du logement proposé, plusieurs filtres de compatibilité sont tout d'abord appliqués sur le fichier de la demande :

- filtre de compatibilité entre la taille du logement et la taille du ménage ;
- filtre de compatibilité entre le loyer du logement et les ressources du ménage ;
- filtre de compatibilité entre la localisation du logement et les souhaits de localisation du ménage ;
- éventuellement, filtre accessibilité, handicap, acceptation d'un logement en rez-de-chaussée...

L'application de ces filtres sur le fichier des demandeurs aboutit à un sous-groupe de demandeurs « compatibles » avec le logement proposé. Selon les caractéristiques du logement mis à disposition, il s'avère que ce sous-groupe est parfois constitué de plusieurs milliers de demandeurs, et parfois seulement de quelques dizaines de dossiers.

C'est à ce stade que la valeur de la cotation est utilisée pour classer les demandeurs « compatibles » par valeur décroissante. Les dossiers sont examinés par ordre décroissant de cotation avec une analyse approfondie par les agents de la Ville de Paris, afin d'écartier notamment les dossiers comportant des erreurs ou omissions qui induiraient un mauvais calcul de la cotation, et de ce fait un classement inadéquat car non conforme à la situation réelle. À l'issue de cette analyse, 5 dossiers sont retenus pour être examinés par la commission de désignation de la Maire de Paris, ou par la commission des maires d'arrondissement qui appliquent ce système (2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements à fin mai 2015). Les commissions retiennent 3 candidats parmi les 5 proposés par les services qui ont présélectionné les candidats via la cotation et les désignent classés par ordre de priorité (rang 1 à 3) au bailleur social qui a mis le logement à disposition.

Ces 3 candidats sont dits « désignés » par la Ville de Paris. Sauf cas particulier, dont le refus du candidat dès que le bailleur l'a contacté pour constituer son dossier, le bailleur social examinera ces 3 demandes lors de sa commission d'attribution, et attribuera le logement à l'un d'entre eux²³.

Il est à noter que les demandeurs « désignés » par la Ville qui n'obtiennent pas le logement à l'issue de la commission d'attribution, bénéficient cependant de points supplémentaires qui s'ajoutent à leur cotation liés au fait d'avoir été désigné au rang 1, 2 ou 3 sans suite favorable.

Le renouvellement de la demande

L'ancienneté de la demande

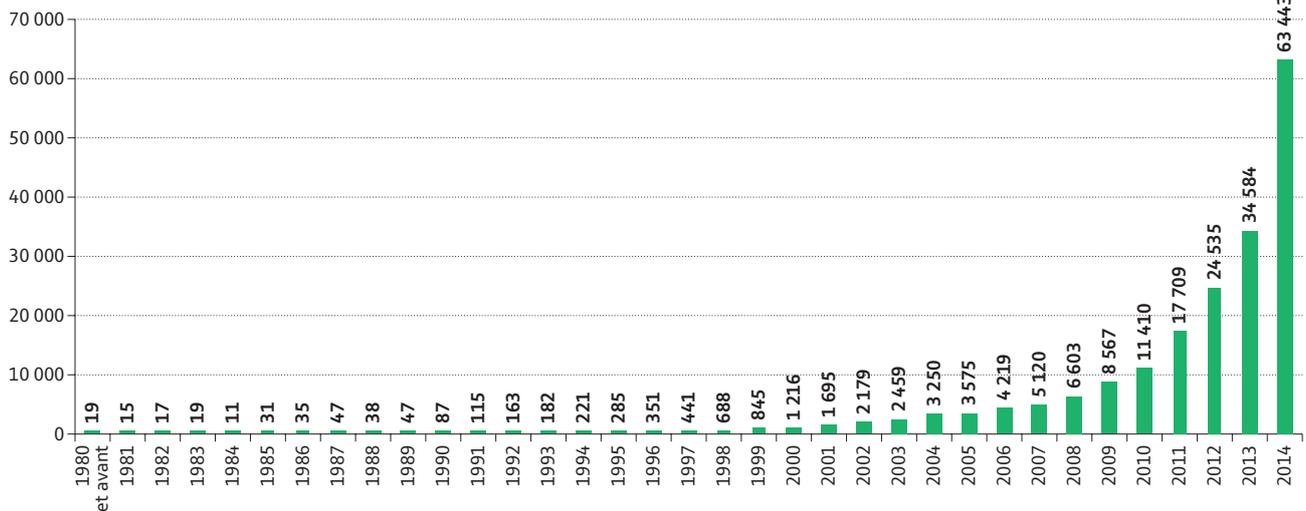
L'examen des demandes de logement social recensées au 31 décembre 2014 montre que 32,7 % des ménages demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an, 45,4 % depuis un à cinq ans, 14,5 % depuis cinq à dix ans. La part des demandeurs inscrits depuis plus de dix ans atteint 7,4 % en 2014. Il est à noter que l'ancienneté moyenne de la demande émanant de ménages parisiens est plus importante que celle émanant de ménages non parisiens.

L'ancienneté de la demande est prise en compte dans le calcul de la cotation, comme un facteur multiplicatif. C'est un bonus aux points obtenus par ailleurs.

Parmi la population des 185 013 demandeurs côtés, le pourcentage de demandeurs anciens augmente avec la valeur de la cotation. Pour autant, une proportion non négligeable de demandeurs récemment inscrits (au cours des 5 dernières années) ont des cotations élevées (> 30).

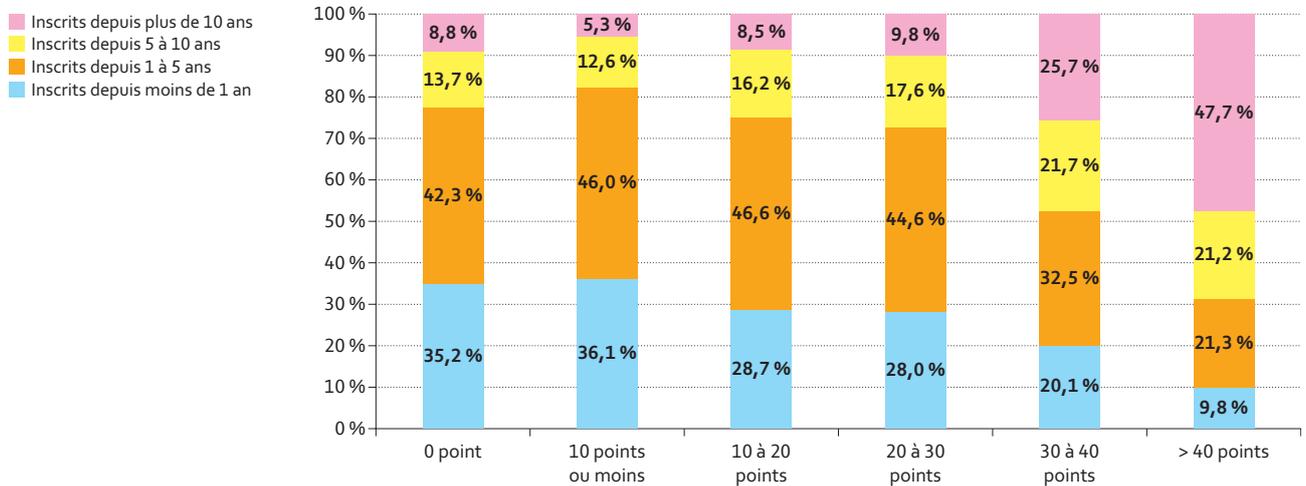
²³ - Assez fréquemment, le candidat qui se voit attribuer le logement a été désigné rang 1.

Répartition des ménages inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris au 31 décembre 2014, selon leur année d'inscription



Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et l'ancienneté de la demande au 31 décembre 2014



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

32,7 % d'entrants et 28,3 % de sortants du fichier des demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris en 2014

Le fichier des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris se renouvelle dans une large proportion au cours d'une année. Si 2014 est une année particulière avec une très forte croissance du volume de la demande, il est intéressant de constater que les pourcentages d'entrants et de sortants ont cependant peu varié par rapport à 2013. Les flux sont sensiblement plus importants en volumes mais les proportions restent sensiblement identiques entre les deux années.

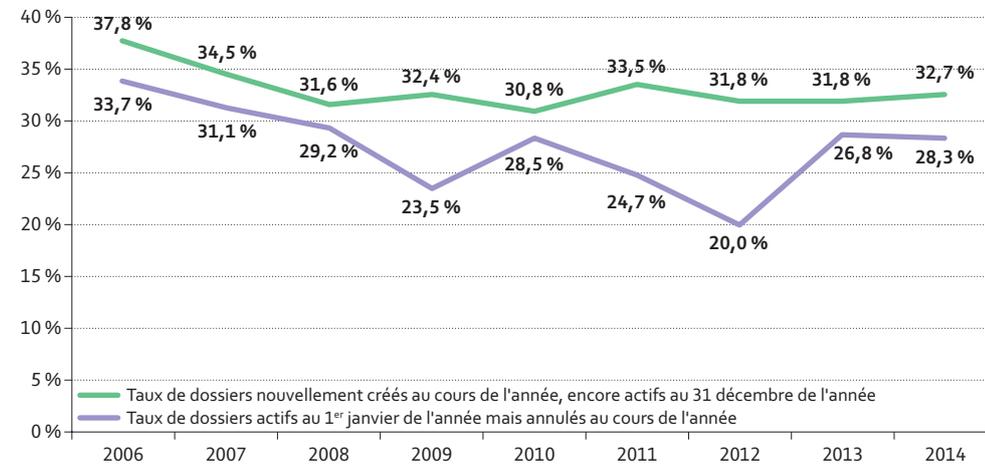
Les sorties : au cours de l'année 2014, 54889 dossiers sont « sortis » du fichier des demandeurs (ils étaient 38457 en 2013). Les « sortants » du fichier sont principalement des ménages qui n'ont pas renouvelé leur demande (73,1 %) ou qui ont obtenu un logement du secteur social (23,8 %) en 2014²⁴. Ce dernier pourcentage a sensiblement augmenté par rapport à 2013 (le pourcentage était de 12,8 %), mais une partie importante de cette croissance apparaît seulement liée à un meilleur codage du motif d'annulation.

Les entrées : au cours de l'année 2014, 66384 ménages ont déposé un premier dossier de demande de logement auprès des services de la Ville de Paris (ils étaient 43919 en 2013). 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 2014, 63443 dossiers déposés au cours de l'année demeuraient valides et actifs.

24 - 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. Mais, il s'avère que la radiation de la demande, même si elle est effectuée par le bailleur dans le Système national d'enregistrement (SNE), n'est pas toujours prise en compte immédiatement dans le fichier.

Au cours de l'année 2014, 2 941 dossiers ont donc été déposés et sont sortis du fichier la même année. Parmi ces dossiers, 2 321 correspondent à des relogements (à Paris ou ailleurs). 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...).

Taux d'entrée et de sortie dans le fichier des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

L'orientation des demandes de logement social

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

- les ménages relevant de l'Accord Collectif Départemental pour le relogement des personnes défavorisées ou concernées par des problématiques d'habitat indigne ;
- 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).

Parmi les 194 221 dossiers de demande, 1 235 dossiers de demande sont identifiés comme relevant de l'Accord collectif départemental (1 383 en 2013) et ces ménages se verront faire une proposition sur un logement que les réservataires concernés consacrent à l'Accord Collectif Départemental (ACD)²⁵. Ces ménages dont la situation sociale est souvent particulièrement délicate, et a fait l'objet d'un examen par une commission spécifique, bénéficient ainsi d'une filière permettant un relogement plus rapide. Pour ce qui est des relogements de droit, 185 dossiers de demandes sont identifiés de cette manière dans la base au 31 décembre 2014 (194 dossiers en 2013). 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. Enfin, 7 788 dossiers de demandes concernent des agents de la Ville de Paris (7 499 en 2013).

Les demandeurs fonctionnaires d'État ne sont pas identifiés dans le fichier des demandeurs de logement tenu par la Ville de Paris ici analysé. Les fonctionnaires de l'État doivent cependant 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. En 2014, plus de 9 000 fonctionnaires de l'État ont déposé une demande de logement social en Ile-de-France, tous ne mentionnaient pas Paris parmi les communes souhaitées. Peuvent bénéficier du « contingent fonctionnaire » les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État.

25 - L'accord collectif départemental (ACD) actuel, en vigueur du 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2015 prévoit la mise à disposition de 6 000 logements au cours de cette période, soit environ 2 000 logements par an répartis entre l'État (700 logements), la Ville de Paris (700 logements), les organismes collecteurs Action logement (250 logements) et les bailleurs sur leur contingent propre (350 logements).

La provenance géographique des demandeurs

Lieu de résidence et lieu de travail

Au 31 décembre 2014, 76 661 ménages non parisiens ont indiqué dans leur dossier de demande de logement social souhaiter un logement à Paris. Ils représentent 39,5% des demandeurs inscrits souhaitant un logement à Paris : 93,3% d'entre eux résident dans des communes d'Ile-de-France et 6,7% dans d'autres régions françaises, voire à l'étranger.

Les ménages inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris selon leur origine géographique

	Nombre de demandeurs (2013)	Part (%)
Paris	117 560	60,5 %
Petite couronne (92, 93, 94)	56 221	28,9 %
Grande couronne (77, 78, 91, 95)	15 313	7,9 %
Autres départements français et étranger	5 127	2,6 %
Ensemble	194 221	100 %

Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

L'importance de la demande extérieure est liée à la centralité économique de Paris : 64,2% des demandeurs actifs occupés qui n'habitent pas Paris, y ont leur emploi.

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

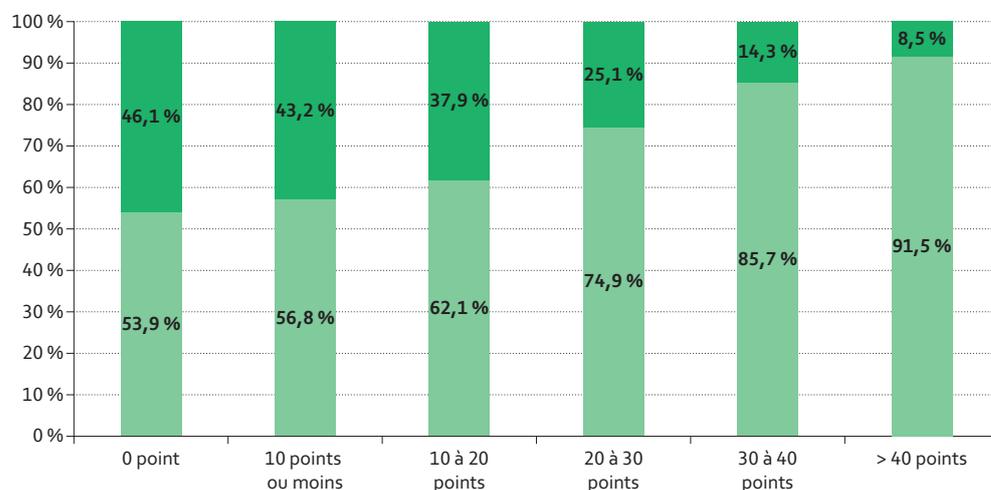
Demandeurs actifs occupés - personne de référence du ménage	Lieu de travail		Total
	Paris	Hors Paris	
Lieu de résidence actuel			
Paris	70,5 %	29,5 %	100 %
Hors Paris	64,2 %	35,8 %	100 %
Total	69,2 %	30,8 %	100 %

Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Le lien avec Paris (habite ou travaille) du demandeur de logement est pris en compte dans le calcul de la cotation, comme un facteur multiplicatif. C'est un bonus aux points obtenus par ailleurs, comme l'est l'ancienneté. Parmi la population des 185 013 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.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et le lieu de résidence du demandeur

■ Non parisiens
■ Parisiens



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Les parisiens demandeurs de logement social

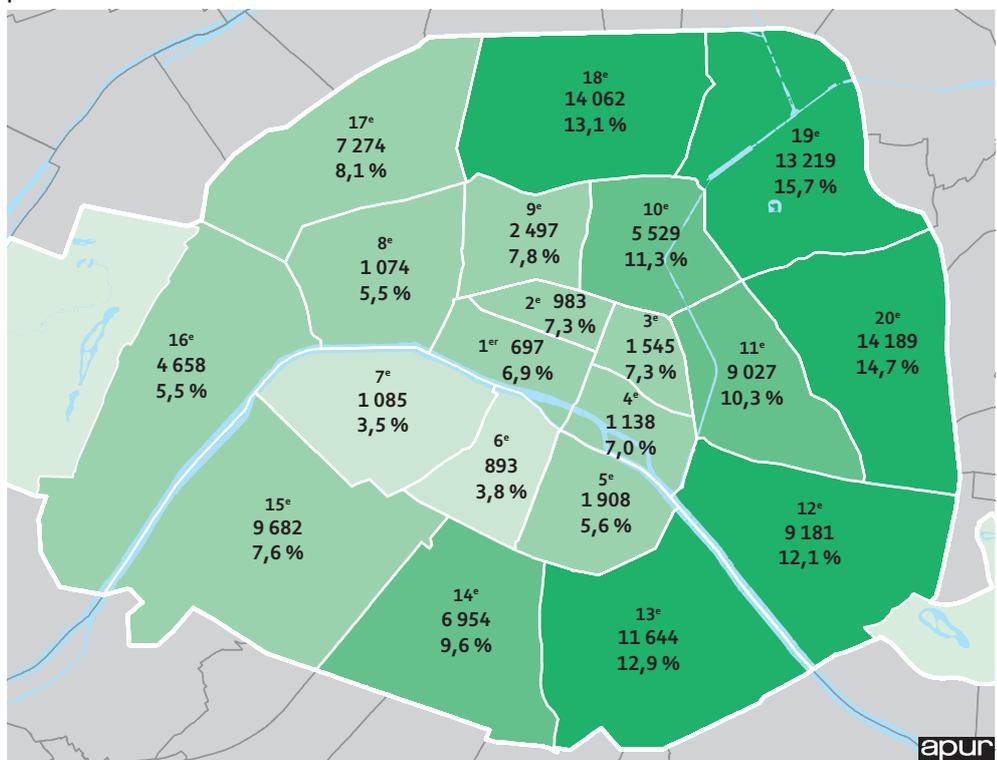
Près des deux tiers des demandes parisiennes émanent de sept arrondissements de l'est (10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e). Dans les 19^e, 20^e, 18^e, 13^e et 12^e arrondissements, plus de 12 % des ménages sont demandeurs d'un logement social, jusqu'à 15,7 % dans le 19^e arrondissement. Les 19^e, 20^e et 18^e comptent chacun plus de 13 000 demandeurs. Viennent ensuite les 10^e, 11^e et 14^e arrondissements dans lesquels plus de 9 % des ménages sont inscrits au fichier des demandeurs.

Les arrondissements du centre et de l'ouest présentent les plus faibles parts de demandeurs parmi la population totale : moins de 4 % dans les 6^e et 7^e arrondissements, moins de 6 % dans les 5^e, 8^e et 16^e arrondissements, et 7 % en moyenne dans les quatre premiers arrondissements. Enfin, le 9^e, le 15^e et le 17^e arrondissement comptent à peine moins de 8 % de demandeurs de logement.

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 demandes²⁶. Des ménages habitant un logement social souhaitent échanger leur logement contre un logement plus grand (notamment les ménages dont la famille s'est agrandie et qui sont logés dans le parc social parisien le plus ancien souvent caractérisé par des logements de petite taille), parfois plus petit, ou souhaitent un logement adapté à une évolution de leur situation de santé, voire dans un autre arrondissement. Les enfants qui ont grandi dans un logement social font également souvent à leur tour une demande lorsqu'ils arrivent à l'âge adulte. Enfin, cette demande originaire de l'est parisien s'explique par le fait que des poches d'inconfort y sont encore localisées, notamment dans les 10^e, 11^e, 18^e et 20^e arrondissements, même si le traitement de l'insalubrité à Paris a énormément progressé.

L'arrondissement d'origine du demandeur n'est pas un critère considéré dans le calcul de la cotation. Aucun arrondissement ne se distingue particulièrement par une proportion importante de demandeurs ayant des cotations très élevées ou très faibles.

Les ménages parisiens inscrits à Paris comme demandeur de logement social, par arrondissement



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 %

117 240 demandeurs soit 10,1 %

Source : Ville de Paris, 2015 et INSEE, RP 2011, traitement APUR

26 - À l'échelle parisienne, 12,7 % 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 2014 et le nombre de ménages locataires d'un logement loué vide HLM, selon l'INSEE RP 2011). Ce pourcentage est le plus élevé dans les arrondissements du centre de Paris sur la rive droite de la Seine (les arrondissements 1^{er} à 4^e et 8^e à 10^e), ainsi que dans les 3 arrondissements du nord-est (18^e, 19^e et 20^e).

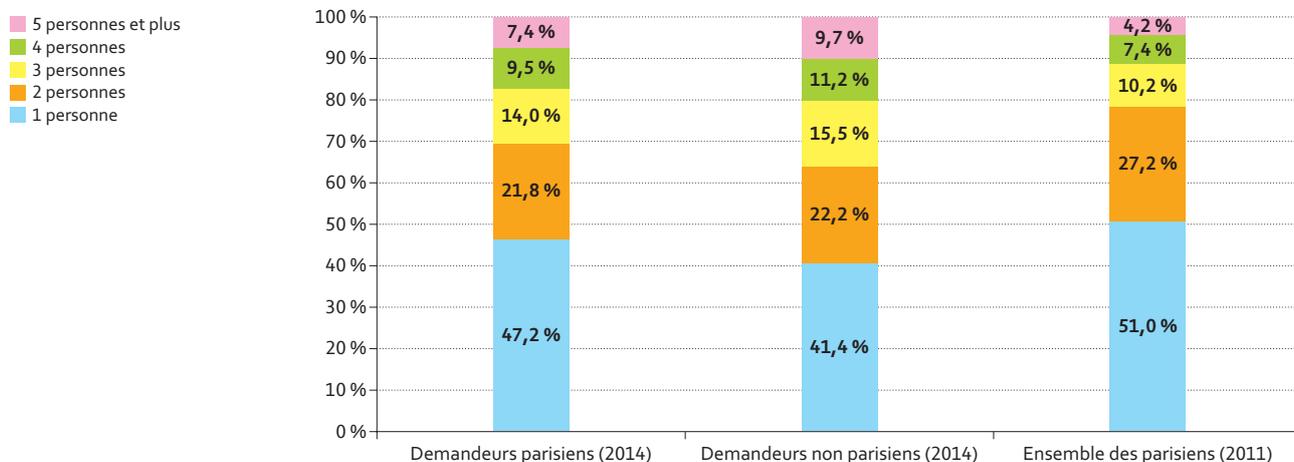
Le profil social des demandeurs

La composition familiale des demandeurs

Les personnes seules représentent 44,9 % des demandeurs inscrits à Paris en 2014. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 24,8 % des demandes ; ce type de ménage ne constitue que 17,6 % des ménages parisiens. Les ménages de 5 personnes et plus représentent 8,3 % des demandeurs inscrits à Paris contre 4,2 % des ménages parisiens.

En moyenne, les ménages parisiens sont constitués de 1,90 personne par ménage. Les ménages inscrits à Paris comme demandeurs de logement social ont une taille moyenne sensiblement plus importante (2,15 personnes par ménage). Les ménages non parisiens demandeurs de logement social se distinguent des ménages parisiens demandeurs de logement social, par une taille moyenne légèrement plus importante : 2,08 personnes par ménage pour les parisiens demandeurs de logement social et 2,25 personnes par ménage pour les non parisiens demandeurs de logement social.

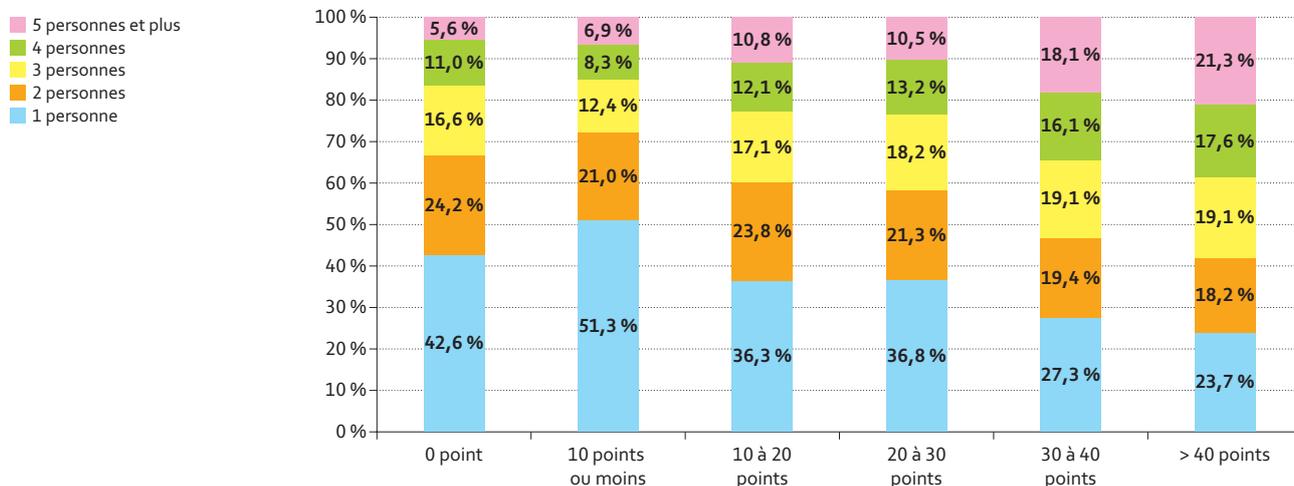
Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, et de l'ensemble des ménages parisiens, selon leur taille



Les effectifs correspondant au graphique ci-dessus sont disponibles en annexe du présent document.
Source : Ville de Paris 2015 et INSEE, RP 2011, traitement APUR

La taille du ménage demandeur à reloger n'est pas un critère directement pris en compte dans le calcul de la cotation. Parmi la population des 185 013 demandeurs cotés, 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.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et la taille du ménage à reloger



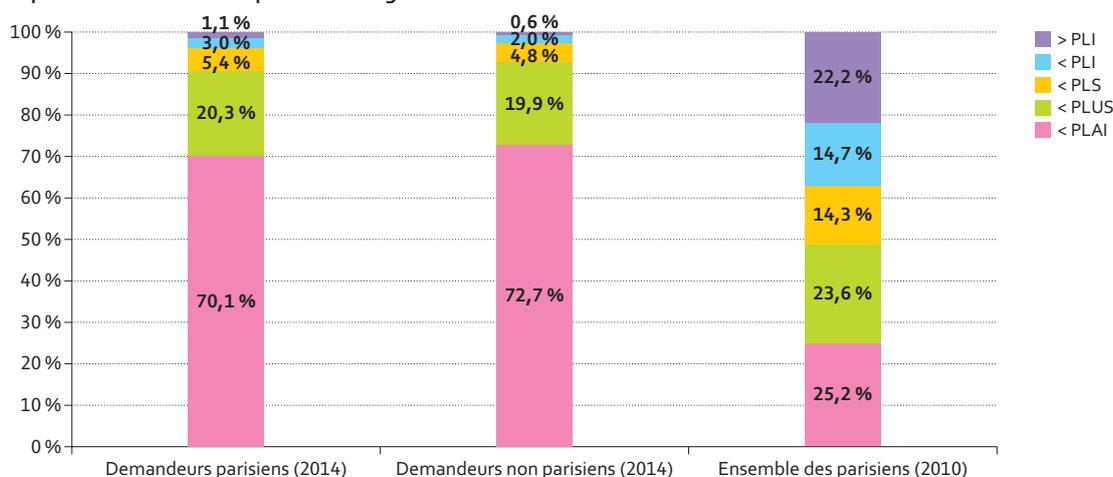
Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Les demandeurs parisiens et les plafonds du logement social

Au 31 décembre 2014, 71,1 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLA I (plafonds les plus bas du logement social) valables en 2014, ce qui correspond à environ 2 794 euros de revenu mensuel imposable pour un ménage de quatre personnes. À la même date, 91,3 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS. De ce fait, 8,7 % des ménages inscrits comme demandeur de logement ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS et 3,5 % se situent au-dessus des plafonds PLS (logement social intermédiaire).

Les demandeurs de logement social non parisiens ne se distinguent pas vraiment des demandeurs parisiens pour ce qui est des ressources, même si la proportion de ménages ayant des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLAI apparaît légèrement plus importante (72,7 % contre 70,1 %).

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, et de l'ensemble des ménages parisiens, selon leurs ressources exprimées en fonction des plafonds du logement social



Les effectifs correspondant au graphique ci-dessus sont disponibles en annexe du présent document.
Source : Ville de Paris, 2015 et FILOCOM 2010, traitement APUR

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

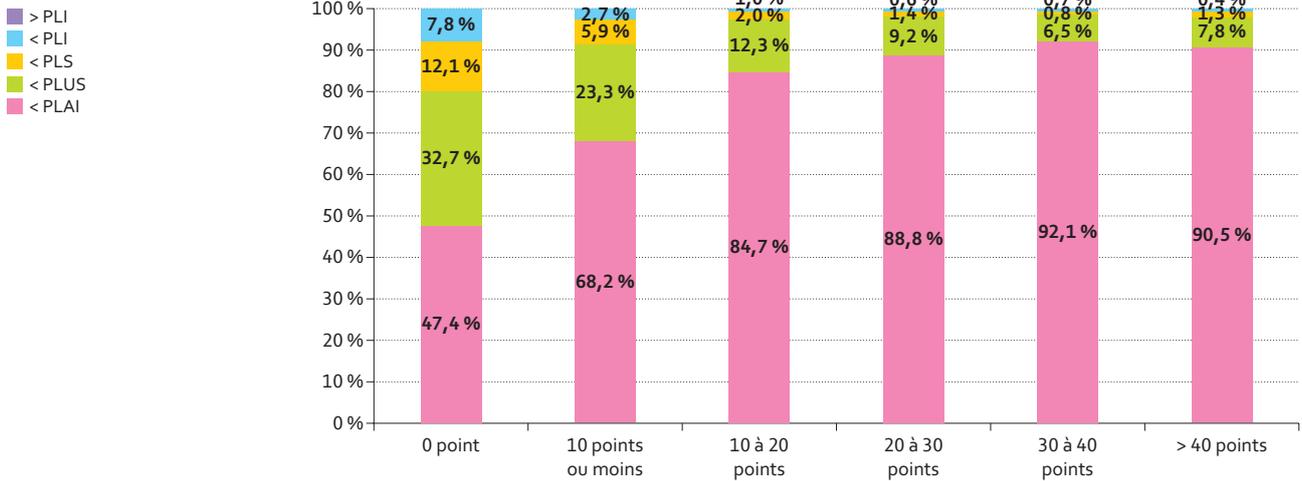
En effet, 48,8 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social), et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social de type PLUS (ou PLA I pour ceux dont les revenus sont les plus faibles). De même, 63,1 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLS (prêt locatif social), et peuvent donc prétendre à l'attribution d'un logement social (PLUS ou PLA I) ou d'un logement social intermédiaire (PLS). À l'inverse, 36,9 % des ménages parisiens ont des revenus supérieurs aux différents plafonds du logement social (> aux plafonds PLS). Leur niveau de revenus ne leur permet pas d'avoir accès à un logement social au sens strict, mais n'exclut pas l'attribution éventuelle d'un logement PLI ou non conventionné à loyer libre²⁷.

Les ressources du ménage demandeur de logement sont prises en compte indirectement dans le calcul de la cotation, 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 185 013 demandeurs côtés, il apparaît que le pourcentage de demandeurs à faibles ressources augmente avec la valeur de la cotation. Le pourcentage de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, dépassent 98 % parmi les demandeurs ayant des cotations supérieures à 20.

27 - 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.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et les ressources des ménages exprimées en fonction des plafonds du logement social



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Les catégories socio-professionnelles des demandeurs

Il s'avère que l'information « catégorie socio-professionnelle » du demandeur est absente pour un nombre important de demandeurs, dans la base de données des demandeurs de logement social au 31 décembre 2014. L'information sous cette forme agrégée 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. 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.

L'information « catégorie socio-professionnelle » n'est donc renseignée que pour les demandeurs qui ont déposé leur demande directement auprès des services de la Ville de Paris : parmi les 194 221 demandeurs actifs du fichier au 31 décembre 2014, l'information n'est disponible que pour 137 880 demandeurs, soit 94,6 % des demandeurs parisiens et seulement 34,7 % des demandeurs non parisiens.

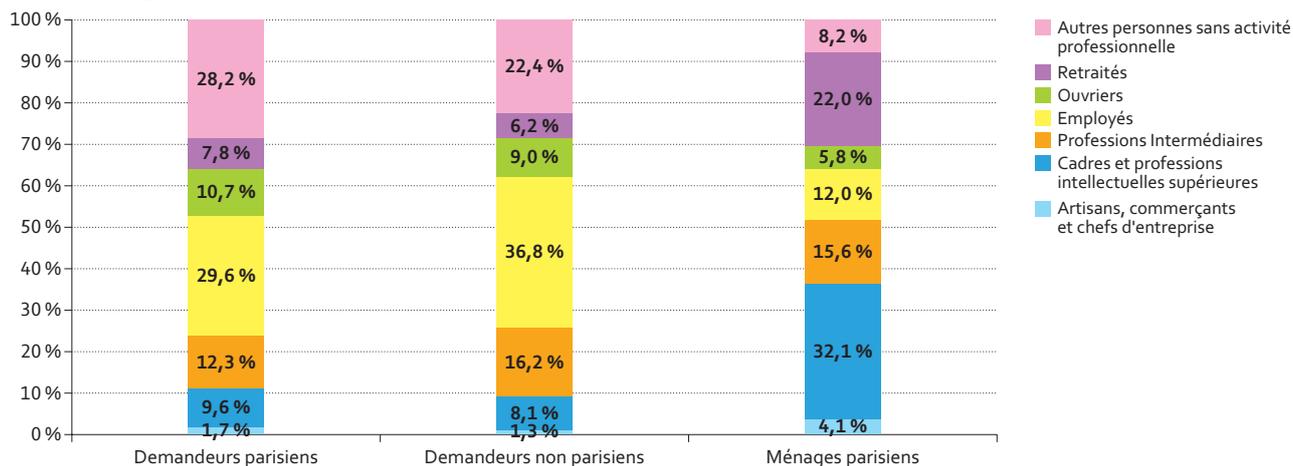
En limitant l'analyse aux dossiers pour lesquels l'information est disponible, il apparaît que les catégories socioprofessionnelles les plus représentées parmi les ménages inscrits à Paris comme demandeurs de logement sont les employés (31,0 %), les professions intermédiaires (13,1 %) et les ouvriers (10,4 %). Les retraités et autres inactifs représentent plus d'un demandeur sur trois (dont 7,5 % de retraités). En revanche, les artisans-commerçants (1,6 %) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (9,3 %) sont relativement peu représentés. Sans surprise, cette répartition selon les catégories socio-professionnelles est très différente de celle observable sur l'ensemble de la population parisienne.

La population des demandeurs parisiens se distingue également de celle des demandeurs non parisiens (l'information n'est toutefois disponible que pour 34,7 % des dossiers) : parmi ces derniers, la proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures est légèrement plus faible, celle des employés, et professions intermédiaires est sensiblement plus importante. La proportion de personnes sans activité professionnelle (hors retraités) est plus faible parmi les demandeurs non parisiens (22 %) que parmi les demandeurs parisiens (28 %).

Le fait de travailler et la profession ne sont pas pris en compte dans le calcul de la cotation des demandeurs, à l'exception des assistantes maternelles²⁸ et du bonus accordée en cas de lien avec Paris (+10 % si habite et +10 % si travaille à Paris). En revanche, le fait de travailler a un lien avec les niveaux des ressources du demandeur, et cela affecte le niveau de la cotation.

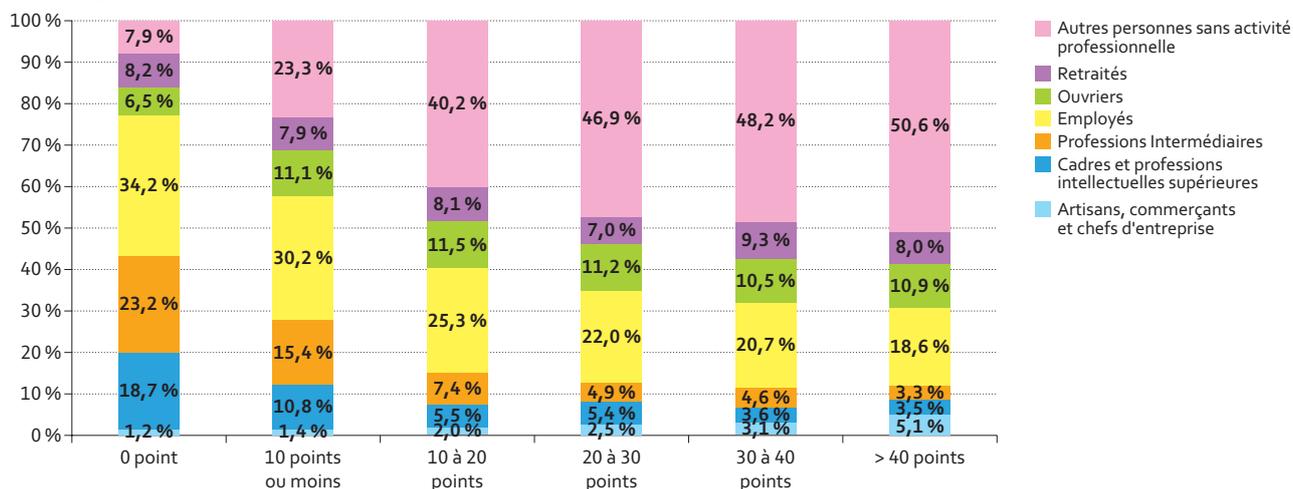
28 - Cocher la case « Assistante maternelle » dans le formulaire de demande de logement social apporte 2 points. Et si le demandeur présente l'attestation d'agrément délivrée par la PMI (Protection maternelle et infantile), il bénéficie de 4 points supplémentaires.

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, et de l'ensemble des ménages parisiens, selon leur catégorie socio-professionnelle



Les effectifs correspondant au graphique ci-dessus sont disponibles en annexe du présent document.
L'information présentée est cependant non disponible pour 5,4% des demandeurs parisiens, et 65,2% des demandeurs non parisiens
Source : Ville de Paris, 2015, INSEE RP 2011, traitement APUR

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et la catégorie socio-professionnelle du demandeur



L'information catégorie socioprofessionnelle est non disponible pour 5,4% des demandeurs parisiens, et 65,2% des demandeurs non parisiens.
Ce manque d'informations affecte principalement les sous populations de demandeurs ayant une cotation inférieure ou égale à 20.
Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Il apparaît ainsi que les proportions de demandeurs sans activité professionnelle (hors retraités) et, dans une moindre mesure, retraités, ouvriers et artisans, commerçants, chefs d'entreprises croissent avec le niveau de la cotation, et qu'à l'inverse la proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures, et de professions intermédiaires diminue (sans tomber à 0). On notera en revanche, que le pourcentage d'employés est à un niveau presque équivalent dans chaque catégorie de note.

L'âge des demandeurs

La personne de référence de plus du tiers des ménages parisiens (35,9 %) a 55 ans ou plus. À l'autre extrémité, 8,0 % des personnes de références des ménages parisiens ont moins de 25 ans. L'âge moyen des demandeurs est 44 ans.

Les ménages parisiens inscrits comme demandeurs qui souhaitent un logement à Paris ont des caractéristiques différentes : les parisiens demandeurs de 55 ans ou plus²⁹ ne représentent que 22,3 % des demandeurs, et seuls 5,6 % des parisiens demandeurs ont moins de 25 ans. En revanche, plus du tiers des demandeurs ont entre 25 et 39 ans (36,7 %), c'est l'âge de fin des études universitaires et du début de formation et d'agrandissement des familles. Et un autre tiers des parisiens demandeurs ont entre 40 et 54 ans (35,3 %).

29 - 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.

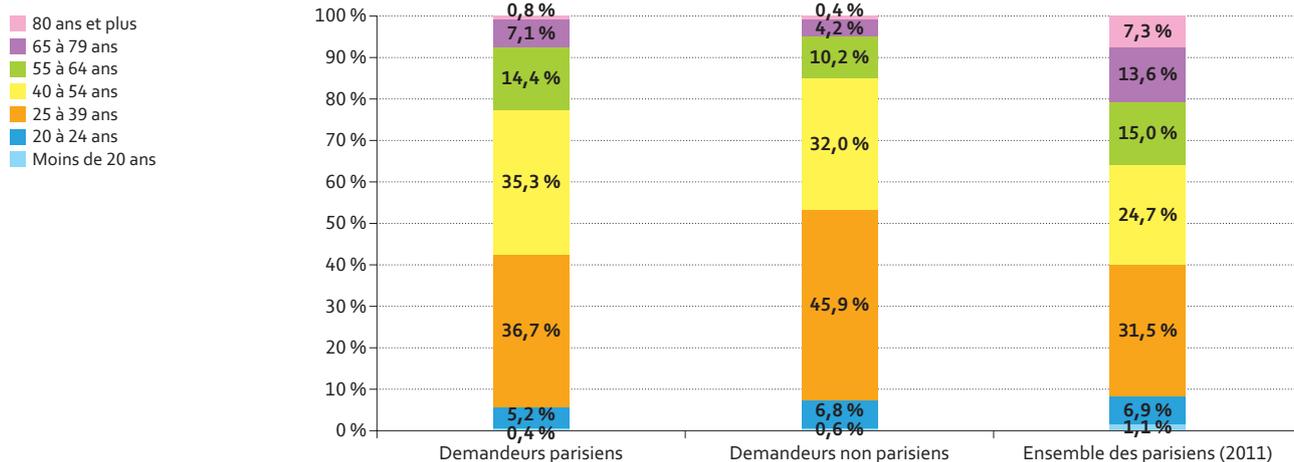
Les ménages dont la personne de référence est âgée (65 ans et plus) sont relativement peu nombreux parmi les parisiens demandeurs (7,9 %), alors qu'ils représentent 20,9 % des ménages parisiens. Les personnes âgées confrontées à des difficultés de logement sont souvent orientées vers d'autres formules de logement aidé, notamment les résidences services du centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP).

Les demandeurs de logement social non parisiens se distinguent des demandeurs parisiens :

- l'âge moyen de demandeurs non parisiens est de 40 ans, soit 4 ans de moins que l'âge moyen des parisiens demandeurs ;
- 7,4 % des demandeurs non parisiens ont moins de 25 ans, alors que les moins de 25 ans représentent seulement 5,6 % des parisiens demandeurs ;
- les plus de 55 ans sont en proportion nettement moins nombreux (14,8 %) parmi les non parisiens demandeurs que parmi les parisiens demandeurs (22,3 %).

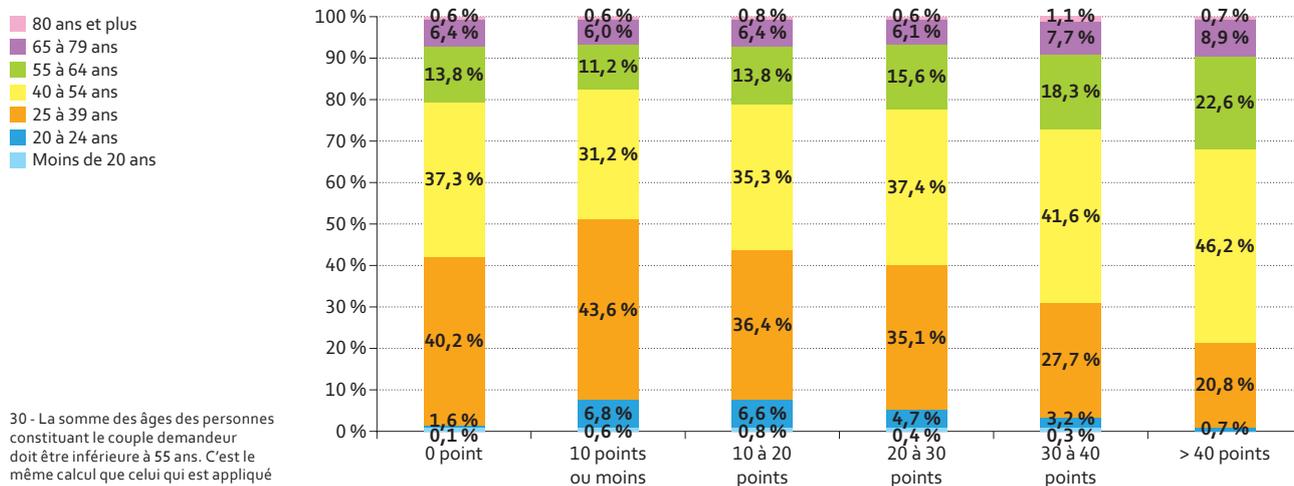
L'âge du demandeur n'est pas directement pris en compte dans le calcul de la cotation des demandeurs. Cependant l'âge du demandeur est statistiquement lié à la structure familiale, et au niveau des ressources du ménage demandeur. En outre, les jeunes³⁰ ménages demandeurs sans enfant bénéficient de 3 points supplémentaires dans leur cotation. L'âge moyen des demandeurs croît effectivement avec le niveau des cotations. 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.

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris, et de l'ensemble des ménages parisiens, selon l'âge de la personne de référence du ménage



Les effectifs correspondant au graphique ci-dessus sont disponibles en annexe du présent document.
Source : Ville de Paris, 2015 et INSEE, RP 2011, traitement APUR

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et la classe d'âge du demandeur



30 - 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.

Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Les conditions de logement des demandeurs

Le statut d'occupation des demandeurs

Plus du tiers des demandeurs de logement social sont locataires dans le parc privé (34,2 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent. Les catégories « hébergés par un particulier » et « locataires d'un logement social » sont également très représentées : elles regroupent chacune plus de 20 % des demandeurs. Les demandeurs hébergés par un particulier se répartissent en trois sous catégories : plus de la moitié d'entre eux (53,6 %) déclarent être logés chez des parents, 34,5 % chez d'autres personnes, et 11,9 % sont logés gratuitement sans plus de précisions. La plupart cohabitent avec leur hébergeur, quelques-uns occupent un logement prêté.

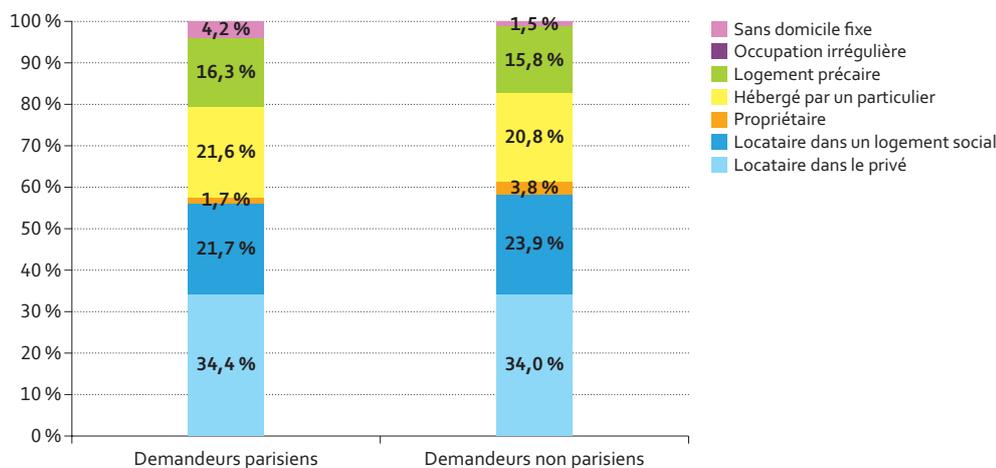
En 2014, 16,1 % des demandeurs sont hébergés en structure ou logés en logement précaire. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence, voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement réquisitionné ou un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans le dispositif « Louez solidaire et sans risque » ou Solibail.

Enfin, 3,1 % des demandeurs inscrits à Paris se déclarent sans domicile fixe et moins de 0,1 % 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 selon le statut d'occupation. Les proportions de ménages déjà locataires dans le parc social ou propriétaires de leur logement actuel sont légèrement plus importantes parmi les non parisiens (23,9 %, et 3,8 %) que parmi les parisiens (21,7 %, et 1,7 %), et les situations précaires (hébergé par un particulier, logement précaire, sans domicile fixe) sont à l'inverse moins fréquentes parmi les non parisiens que parmi les parisiens.

Il y a cependant une différence assez forte entre parisiens et non parisiens dans la répartition en trois sous catégories des demandeurs hébergés par un particulier : Si 49,6 % des parisiens hébergés chez un particulier sont chez leurs parents, le pourcentage est de 59,9 % parmi les non parisiens. À l'inverse, 40,3 % des parisiens hébergés chez un particulier sont logés chez d'autres personnes que leurs parents, alors que cette situation ne concerne qu'un demandeur non parisiens sur 4 qui déclarent être hébergé chez un particulier. Enfin, les logés gratuits sont moins nombreux en proportion parmi les demandeurs parisiens que parmi les demandeurs non parisiens.

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon leur statut d'occupation

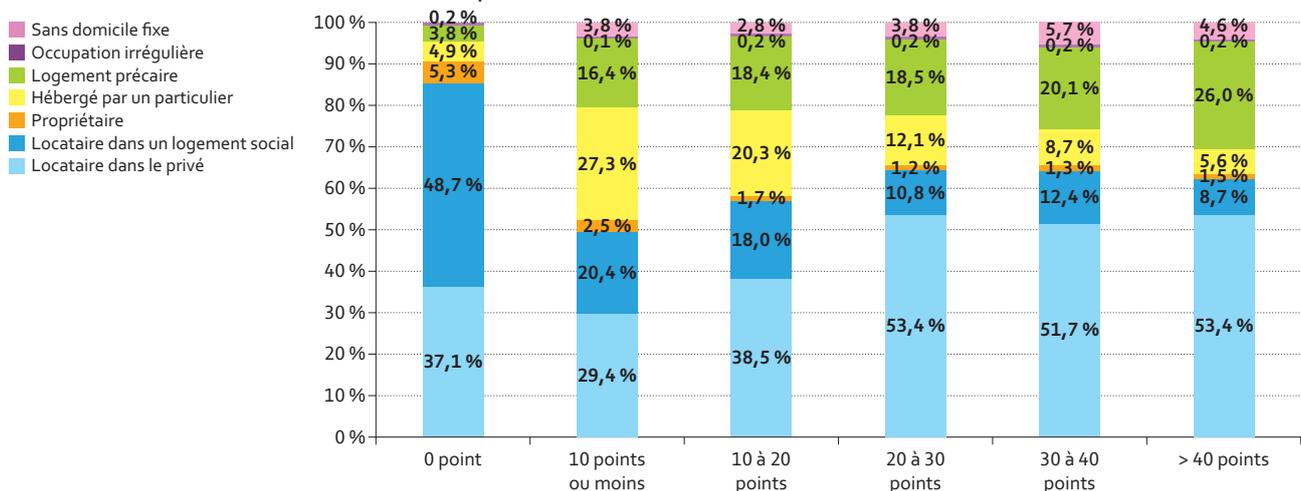


Les effectifs correspondant au graphique ci-dessus sont disponibles en annexe du présent document.
Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Le statut d'occupation est pris en compte dans le calcul de la cotation des demandeurs. Le fait pour un demandeur d'être hébergé en structure ou chez un particulier, ou encore d'être sans domicile fixe correspond à divers nombres de points qui s'ajoutent aux points obtenus par ailleurs. Le fait d'être locataire d'un logement social ne donne pas de points supplémentaires, mais si le demandeur est simultanément en situation de sous occupation dans son logement, il bénéficie aussi 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 la moitié des demandeurs dont les cotations sont supérieures à 20 points sont locataires dans le parc privé, alors que les locataires du parc privé ne représentent que 34,2 % de l'ensemble des demandeurs. Les demandeurs en logement précaire sont également légèrement sur représentés parmi les demandeurs dont les cotations sont supérieures à 20 points. En revanche, la proportion de demandeurs hébergés chez un particulier parmi les demandeurs dont les cotations sont supérieures à 20 points est notablement faible : 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 : 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.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et le statut d'occupation



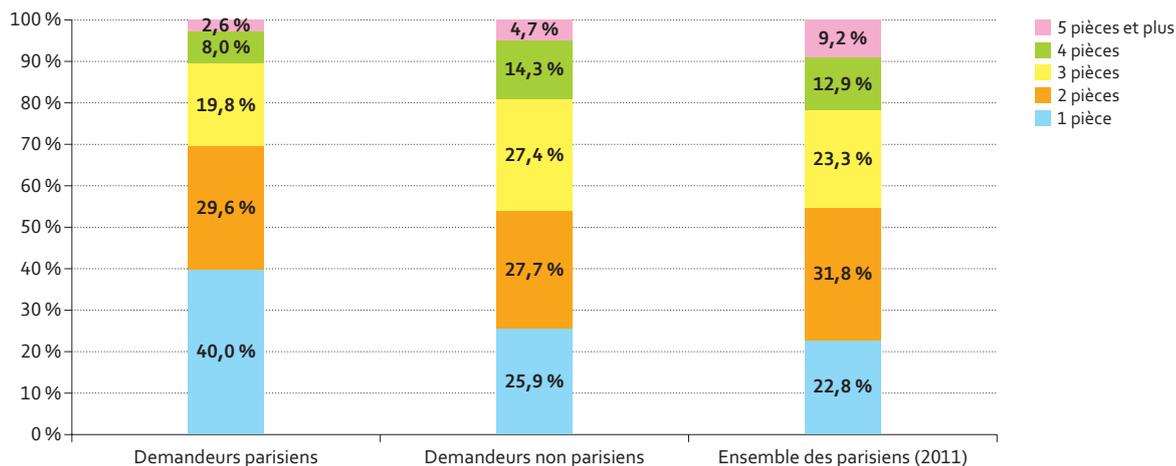
Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

La taille des logements occupés par les demandeurs

Les logements des parisiens sont généralement petits avec en moyenne 2,5 pièces par ménage et 54,6 % des parisiens occupent un logement d'une ou deux pièces. 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 63,3 % 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 13,9 % à occuper un logement de plus de 3 pièces, contre 22,1 % de l'ensemble des parisiens.

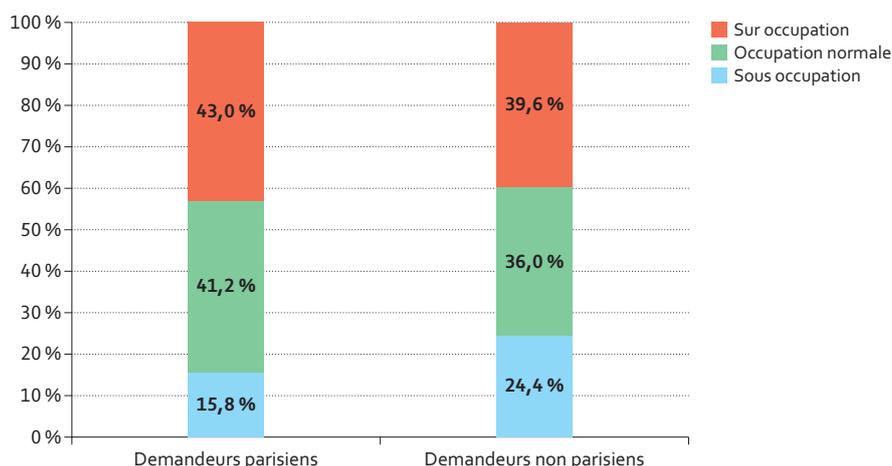
La sous population des demandeurs non parisiens se distingue de celle des demandeurs parisiens pour ce qui est de la taille du logement actuel. Les parisiens demandeurs sont logés sensiblement plus à l'étroit que les demandeurs non parisiens de logements souhaitant un logement à Paris, avec seulement 2,0 pièces par logement en moyenne pour les parisiens contre 2,4 pièces par logement pour les non parisiens.

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, et de l'ensemble des ménages parisiens, selon la taille de leur logement actuel



Les effectifs correspondant au graphique ci-dessus sont disponibles en annexe du présent document.
 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.
 Source : Ville de Paris, 2015, INSEE RP 2011, traitement APUR

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon leur situation d'occupation dans leur logement actuel



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.
 Est considéré comme en « situation de sous-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est supérieur au nombre de personnes occupant le logement.
 Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Plus de 40 % des demandeurs de logement social inscrits en 2014 qui souhaitent un logement à Paris sont en « situation de sur-occupation » de leur logement actuel (43,0 % des parisiens demandeurs et 39,6 % des non parisiens demandeurs), en considérant 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.

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

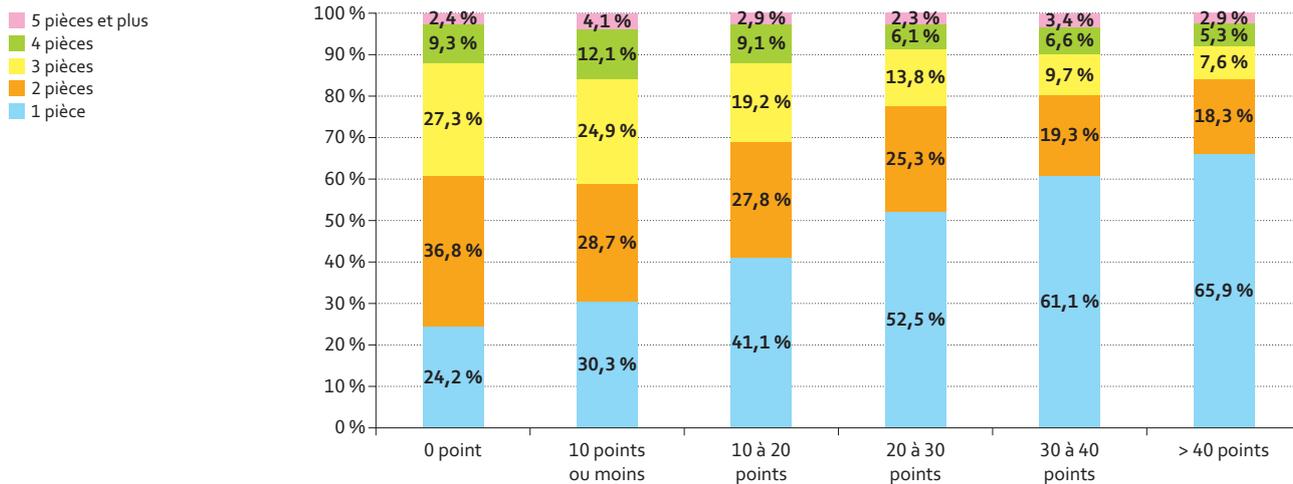
- le ratio nombre de personnes occupant le logement/nombre de pièces (jusqu'à + 10 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CCH (jusqu'à +5,5 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CAF (jusqu'à +5,5 points).

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.

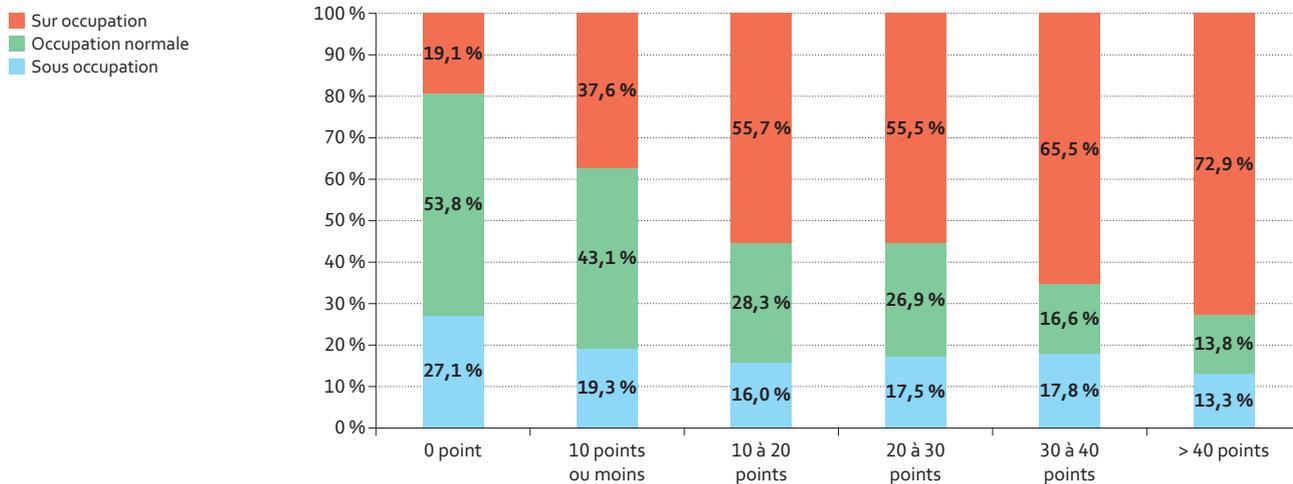
Le pourcentage de ménages demandeurs en « situation de sur-occupation » dans leur logement actuel dépasse 55 % parmi les demandeurs ayant une note supérieure à 10 points. Ce pourcentage est supérieur à 65 % parmi les demandeurs ayant une note supérieure à 30 points.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et la taille du logement actuel du ménage demandeur



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et la situation d'occupation du logement



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.

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

Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

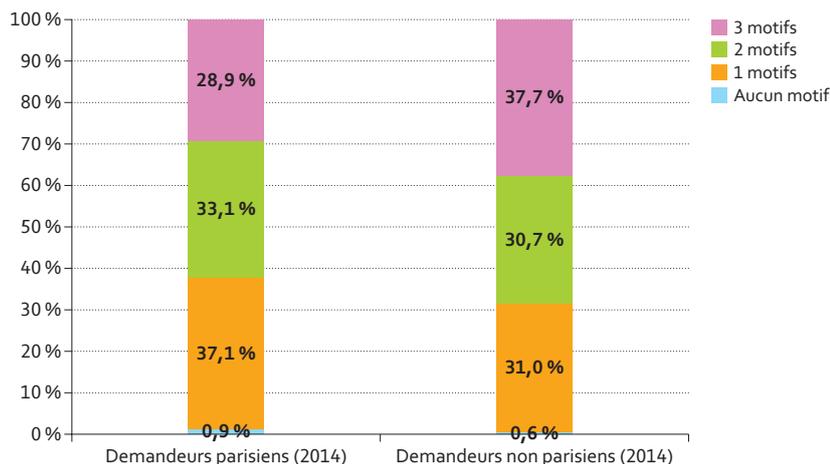
Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs

Les motifs des demandes

Plusieurs motifs peuvent être signalés par les demandeurs pour justifier leur demande de logement social à Paris. Les demandeurs déclarent en moyenne 2 motifs dans leur demande.

En 2014, 34,7 % des demandeurs de logement social inscrits à Paris ont invoqué un unique motif, 32,2 % deux motifs et 32,4 % en ont invoqué trois. Les demandeurs non parisiens invoquent en moyenne plus de motifs que les demandeurs parisiens.

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon le nombre de motifs qu'ils ont invoqués dans leur demande



Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Motifs des demandes parisiennes – 2014

Motivation de la demande	Demandeurs parisiens	Demandeurs non parisiens	Ensemble des demandeurs
Motivations "logement"	75,8 %	75,0 %	75,5 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>7,5 %</i>	<i>6,8 %</i>	<i>7,2 %</i>
Titre d'occupation du logement	21,9 %	17,1 %	19,9 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>3,8 %</i>	<i>3,1 %</i>	<i>3,5 %</i>
Confort du logement	31,3 %	25,4 %	28,9 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>2,9 %</i>	<i>2,0 %</i>	<i>2,6 %</i>
Environnement du logement	5,9 %	7,8 %	6,7 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>			
Localisation par rapport au travail	3,3 %	11,3 %	6,6 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>0,7 %</i>	<i>1,7 %</i>	<i>1,1 %</i>
Coût du logement	13,3 %	13,4 %	13,4 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>			
Motivations "famille"	12,4 %	15,2 %	13,5 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>9,2 %</i>	<i>9,9 %</i>	<i>9,5 %</i>
Problèmes familiaux	3,9 %	4,4 %	4,1 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>3,8 %</i>	<i>4,4 %</i>	<i>4,0 %</i>
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	8,5 %	10,7 %	9,4 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>5,4 %</i>	<i>5,5 %</i>	<i>5,5 %</i>
Motivations "santé"	6,5 %	4,9 %	5,8 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	<i>6,5 %</i>	<i>4,9 %</i>	<i>5,8 %</i>
Situation précaire (non valorisé dans la cotation)	0,2 %	0,0 %	0,1 %
Autres motifs (non valorisé dans la cotation)	4,6 %	4,6 %	4,6 %
NR	0,5 %	0,3 %	0,4 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Les conditions de logement sont les principaux motifs évoqués par les demandeurs parisiens : le confort du logement actuel est invoqué par plus du quart des demandeurs inscrits à Paris (28,9 %) et le coût du logement par 13,4 % 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 (31,3 %) que par les non parisiens (25,4 %).

Les demandeurs habitants à Paris se distinguent des autres demandeurs, car ils invoquent plus fréquemment des motivations familiales (notamment décohabitation), mais aussi leur situation actuelle en matière de logement (titre d'occupation). La localisation par rapport au lieu de travail est un motif plus fréquemment évoqué par les non parisiens (11,3 %) que par les parisiens (3,3 %).

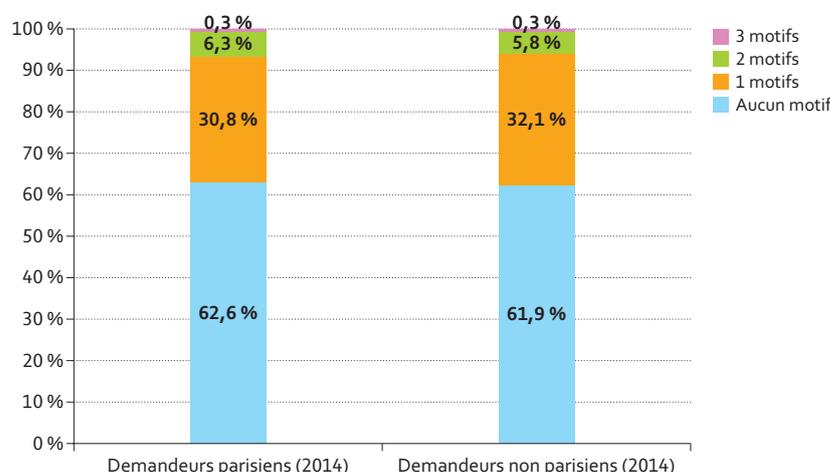
Plusieurs motifs sont pris en compte dans le calcul de la cotation, parmi les 37 motifs distincts existant dans la base de données au 31 décembre 2014. Pour certains d'entre eux, le nombre de points accordés est augmenté si une justification est présentée.

Les différents motifs de la demande pris en compte dans le calcul de la cotation

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)
Vous êtes victime de violences familiales	+ 6 (+ 6 supplémentaires sur justification ³³)
Vous avez des problèmes de santé	+2
Vous êtes en situation de handicap	+4
Vous êtes assistant(e) maternel(le) ou familial(e)	+ 2 (+ 4 supplémentaires sur justification ³²)
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	+2
Une procédure d'expulsion est en cours à votre encontre ³³	
<i>Pas de procédure engagée</i>	+ 0
<i>Étape 1 - LRAR ou commandement huissier</i>	+ 2
<i>Étape 2 - Assignation devant le tribunal</i>	+ 2
<i>Étape 3 - Jugement en cours</i>	+ 3 (+ 7 supplémentaires sur justification)
<i>Étape 4 - Commandement de quitter les lieux</i>	+ 4 (+ 7 supplémentaires sur justification)
<i>Étape 5 - Concours de la force publique accordée</i>	+ 4 (+ 11 supplémentaires sur justification)

Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon le nombre de motifs valorisés dans le calcul de la cotation, invoqués dans leurs demandes



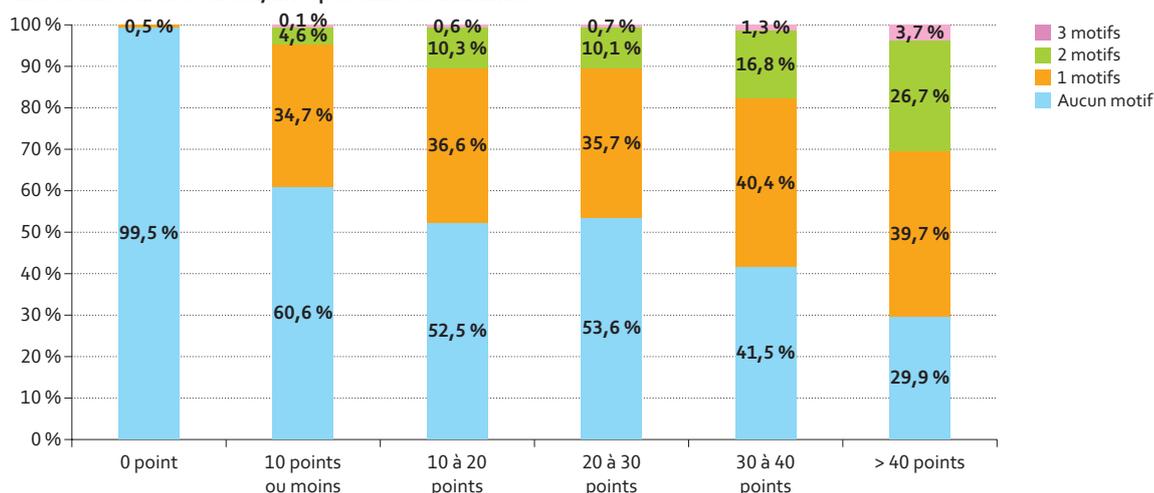
Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

31 - 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.
 32 - 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).
 33 - 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.

En limitant l'analyse aux seuls motifs valorisés dans le calcul de la cotation, il apparaît que 38 % des demandeurs seulement ont invoqué au moins 1 motif valorisé dans le calcul de la cotation. Moins de 7 % des demandeurs ont déclaré 2 motifs valorisés dans le calcul de la cotation, et moins de 1 % en ont déclaré 3. Les demandeurs parisiens et non parisiens ne se distinguent pas sur ce point.

Le fait qu'un demandeur ait dans sa demande plusieurs motifs valorisés dans le calcul de la cotation a un impact sur le niveau de sa cotation. Plus de 10 % des demandeurs ayant des cotations comprises entre 10 et 30 ont déclaré 2 ou 3 motifs valorisés. Plus de 16 % des demandeurs ayant des cotations supérieures à 30 ont déclaré 2 ou 3 motifs valorisés.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et le nombre de motifs valorisés dans le calcul de la cotation, invoqués dans les demandes



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

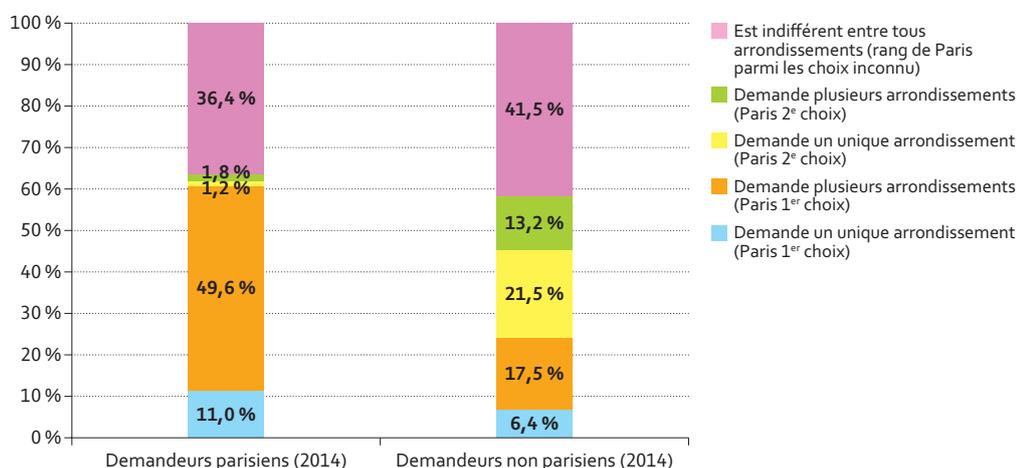
La localisation géographique des logements souhaités

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 souhaitent Paris en premier choix dans 95 % des cas, alors que seuls 41 % des demandeurs non parisiens du fichier des demandeurs au 31/12/2014 ont indiqué Paris comme leur premier choix de localisation. On notera cependant que ces deux pourcentages sont

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon les préférences exprimées en matière de localisation géographique du logement qui pourrait leur être proposé



Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

calculés sur la base d'une sous partie du fichier, car l'information n'est pas disponible quand les demandeurs ont indiqué souhaiter un logement à Paris tout en étant indifférents en matière d'arrondissement³⁴.

Les demandeurs non parisiens sont particulièrement précis dans leur souhait de localisation: 27,9 % ont indiqué un unique arrondissement parisien dans leur demande, dont 6,4 % en tant que 1^{er} choix parmi leurs souhaits de localisation géographique. Près du tiers des demandeurs non parisiens (30,7 %) ont indiqué plusieurs arrondissements parisiens parmi leurs souhaits de localisations, dont 17,5 % avec un de ces arrondissements comme 1^{er} choix de localisation. Près de 42 % des demandeurs non parisiens, ont indiqué Paris parmi leurs souhaits de localisations, sans cibler un arrondissement en particulier.

Les demandeurs parisiens sont un peu moins précis dans leur souhait de localisation, mais sont en revanche particulièrement nombreux à placer un arrondissement parisien comme 1^{er} choix géographique: 12,2 % ont indiqué un unique arrondissement parisien dans leur demande, dont 11,0 % en tant que 1^{er} choix parmi leurs souhaits de localisation géographique. Plus d'un demandeur parisien sur deux (51,4 %) a indiqué plusieurs arrondissements parisiens parmi ses souhaits de localisations, dont 49,6 % avec un de ces arrondissements comme 1^{er} choix de localisation. Seuls 36,4 % des demandeurs parisiens ont indiqué Paris parmi leurs souhaits de localisation, sans cibler un arrondissement en particulier.

Le pourcentage de ménages qui se déclarent indifférents à l'arrondissement dans lequel se situerait le logement qui leur serait proposé, est en diminution par rapport à 2013. Pour mémoire, les indifférents représentaient en effet 38,2 % des demandeurs parisiens et 49,9 % des demandeurs non parisiens dans la base des demandeurs au 31 décembre 2013.

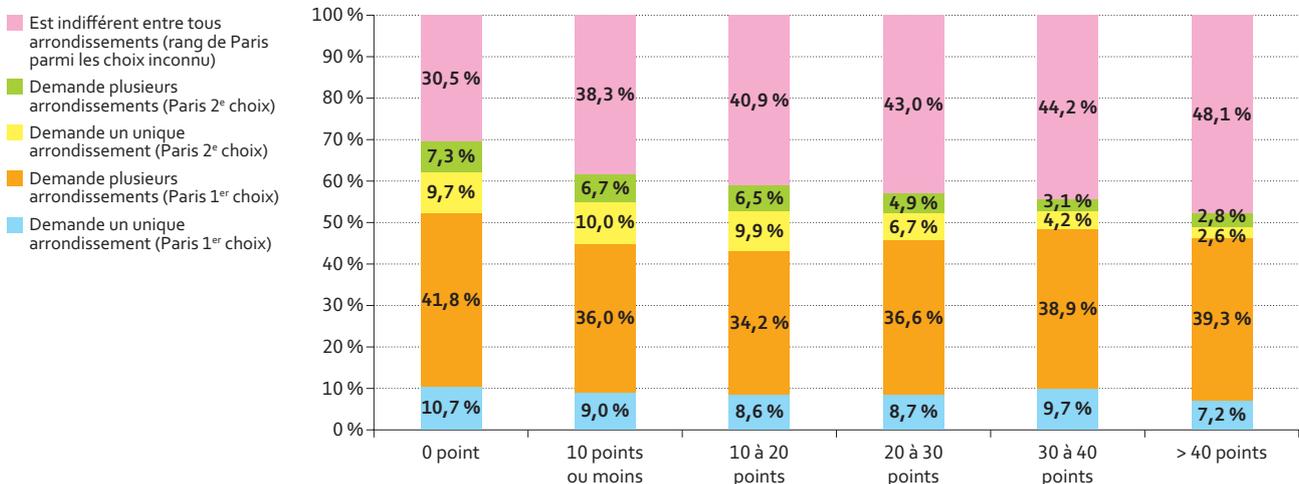
Les préférences exprimées par les demandeurs en matière de localisation du logement qui pourrait leur être proposée ne sont pas prises en compte dans le calcul de la cotation des demandeurs. Deux demandes identiques en tous points, à l'exception du ciblage géographique, auront une note identique. Le 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 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, 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, il est intéressant de constater que la proportion de ménages demandeurs indifférents entre tous les

34 - Un problème technique affecte le fichier d'analyse de la demande utilisé dans la présente étude. Quand un demandeur a indiqué qu'il était indifférent entre tous les arrondissements de Paris, le rang de Paris parmi ses préférences de localisation n'est pas renseigné. Il n'est dans ce cas pas possible d'apprécier la prééminence de Paris par rapport aux autres localisations géographiques choisies par le demandeur. Cette information manquante affecte 55,4 % des demandeurs parisiens et 41,6 % des demandeurs non parisiens, qui ont indiqué Paris dans leur demande, tout en étant indifférents en matière d'arrondissements.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et selon les préférences exprimées en matière de localisation géographique du logement qui pourrait être proposé



Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

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.

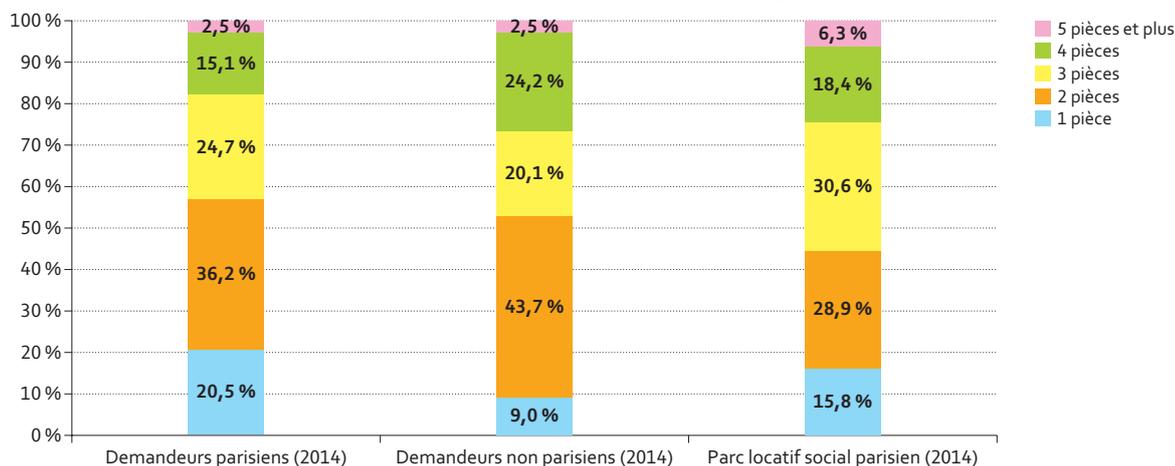
Une note élevée est souvent l'indice d'une situation dégradée en matière de logement actuel. Les ménages concernés souhaitent a priori obtenir un logement de manière plus intense que les autres, et de ce fait, sont souvent moins exigeants pour ce qui est de sa localisation dans Paris.

La typologie des logements souhaités

La répartition des types de logements souhaités par les demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre 2014, est en léger décalage avec la structure du parc locatif social parisien. De fait, plus 56 % des demandeurs souhaitent un logement d'une ou deux pièces, alors que les logements de ce type représentent 44,7 % des logements du parc locatif social parisien. Considérant que les logements du parc locatif social les plus petits « tournent » plus vite que les logements plus grands, le léger décalage entre la demande et le parc devrait être compensé par la rotation plus élevée des petits logements.

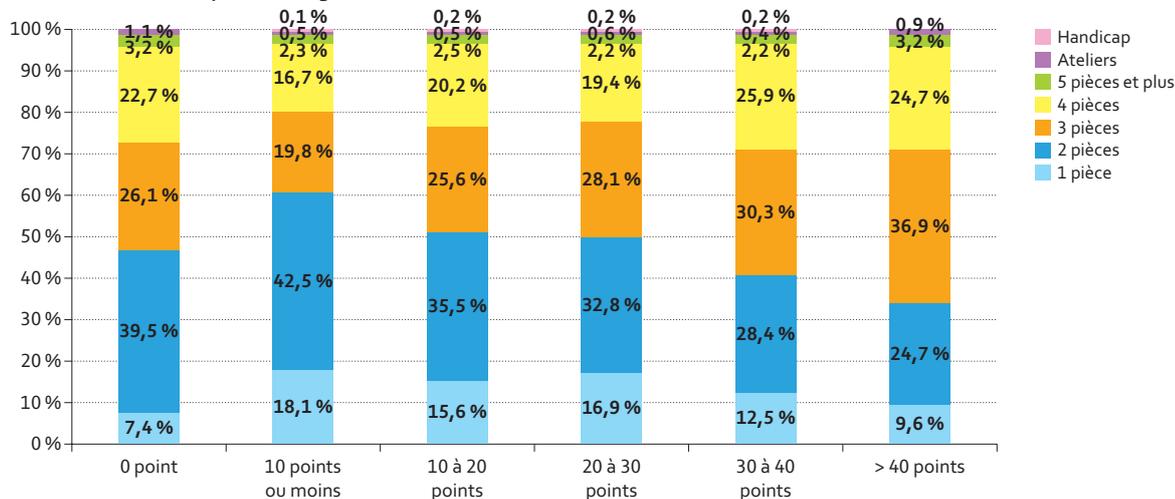
Les demandeurs non parisiens souhaitent en moyenne des logements plus grands en nombre de pièces que les demandeurs parisiens.

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon le nombre de pièces du logement souhaité et répartition du parc locatif social parisien existant (RPLS 2014), selon le nombre de pièces des logements



Les ménages demandeurs qui souhaitent des logements adaptés handicap ou des Ateliers logements ne sont pas considérés dans le graphique.
Source : Ville de Paris, 2015, DRIHL RPLS 2014, traitement Apur

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et selon le nombre de pièces du logement souhaité



Source : Ville de Paris, 2015, DRIHL RPLS 2014, Traitement Apur

Certains demandeurs souhaitent des logements spécifiques: 1 090 demandes (0,6 %) portent sur une demande d'atelier ou d'atelier logement et 295 demandeurs souhaiteraient obtenir un logement adapté aux personnes handicapées en fauteuil (0,2 %).

Les préférences exprimées par les demandeurs en matière de typologie des logements qui pourrait leur être proposée ne sont pas prises en compte dans le calcul de la cotation des demandeurs, que la demande porte sur un logement classique (T1, T2, T3 etc.) ou un logement présentant des caractéristiques particulières (logement atelier ou accessible au handicap)³⁵. Deux demandes identiques en tous points à l'exception du type de logement souhaité, auront une note identique³⁶.

L'examen de la répartition des types de logements souhaités par les demandeurs rangés par catégorie de cotations, fait ressortir que les demandeurs ayant des cotations supérieures à 30 souhaitent en moyenne des logements plus grands que les autres demandeurs.

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

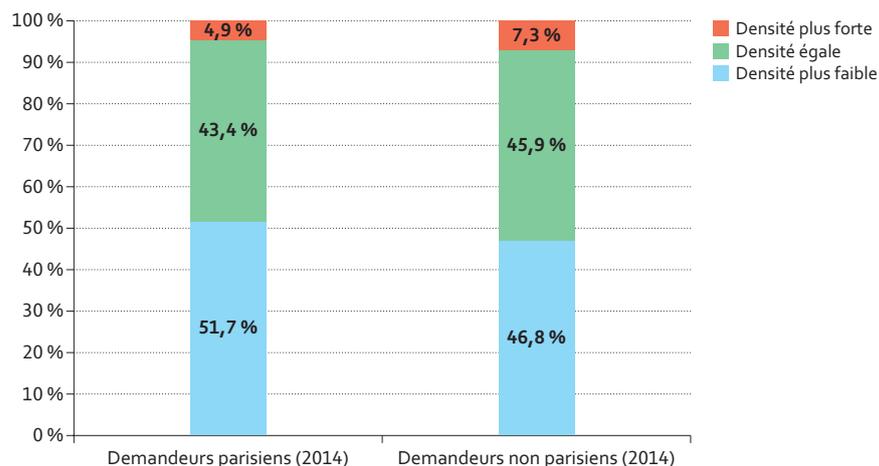
La demande de logement est souvent une demande d'espace supplémentaire: 94,2 % des demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre 2014 qui souhaitent un logement à Paris, veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne équivalent (44,4 %) ou plus important (49,8 %) que dans leur logement actuel. Si 44,4 % des demandeurs souhaitent conserver la densité de leur logement actuel dans le logement qui leur serait proposé, c'est cependant parce qu'ils souhaitent se loger à un coût évidemment moindre que leur logement actuel. Moins de 6 % des demandeurs souhaitent un logement plus dense que leur logement actuel.

Les demandeurs non parisiens apparaissent légèrement moins exigeants en la matière, en lien avec une typologie moyenne de logement actuel plus grande que celle des demandeurs parisiens.

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

- le ratio nombre de personnes occupant le logement/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).

Répartition des ménages parisiens et non parisiens inscrits comme demandeur de logement social qui souhaitent un logement à Paris, selon le « confort » attendu dans le logement souhaité (nombre de personnes par pièce), par rapport au « confort » dans le logement actuel



35 - Souhaiter un atelier ou un logement adapté à une personne handicapée en fauteuil, n'est pas pris en compte dans le calcul de la cotation, parce que ces situations de demandes ne peuvent être comparées aux demandes classiques. En revanche, la cotation peut être utilisée dans une certaine mesure pour comparer deux demandes portant sur un atelier logement ou deux demandes portant sur un logement adapté à une personne handicapée.

36 - Dans une application stricte de l'approche cotation, le type de logement souhaité n'est pas pris en considération au moment d'une désignation réalisée. En effet, 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. Un ménage demandeur constitué de 2 personnes qui indiquerait dans sa demande souhaiter un logement de 5 pièces, ne se verra proposer en application stricte de l'approche cotation, que des logements de 2 ou 3 pièces.

Les ménages demandeurs qui sont sans logement ne sont pas considérés dans le graphique, de même que les ménages demandeurs qui occupent ou souhaitent des logements adaptés handicap ou des Ateliers logements. 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.

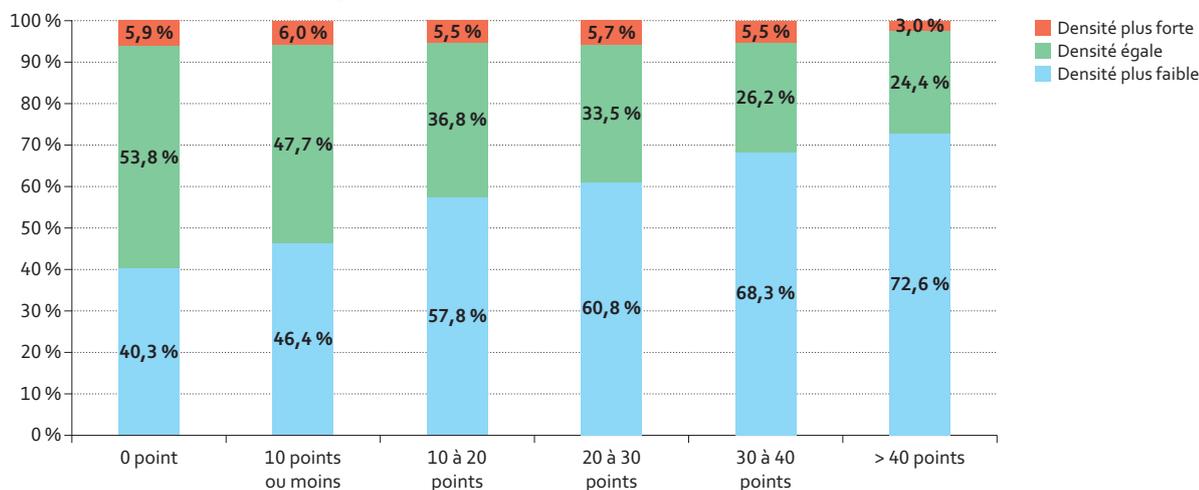
Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

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 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 croît nettement avec le niveau de la cotation. Plus de 60% des demandeurs dont la cotation est supérieure à 20 souhaitent ainsi disposer de plus d'espace par personne dans leur nouveau logement. Il est cependant intéressant de noter que la proportion de demandeur qui souhaite un logement dans lequel leur ménage serait dans une situation plus « serrée » qu'actuellement, est faible mais se maintient autour de 5% à 6% quel que soit le niveau de cotation.

Répartition des demandes selon la valeur de la cotation (6 catégories) et selon le « confort » attendu dans le logement souhaité (nombre de personnes par pièce), par rapport au « confort » dans le logement actuel



Les ménages demandeurs qui sont sans logement ne sont pas considérés dans le graphique. Les ménages demandeurs qui occupent ou souhaitent des logements adaptés handicap ou des Ateliers logements ne sont pas considérés dans le graphique.

Source : Ville de Paris 2015, traitement APUR

Conclusion



Conclusion

À Paris plus de 19 % des résidences principales parisiennes sont des logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2015 (plus de 221 000 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 21,1 % de logements sociaux.

Un parc de logements sociaux en plein développement

Le développement du parc de logements sociaux a été rapide depuis la création 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 à partir de 2007 et la barre des 7 000 a été franchie en 2010, en 2013 et en 2014.

À côté de ces logements sociaux au sens de la loi SRU, Paris compte également plus de 50 000 logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux, dont le loyer est sensiblement inférieur aux loyers du parc locatif 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 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 260 000 logements familiaux et non familiaux, soit 22,4 % des résidences principales 2014, qui permet de développer une politique de mixité sociale.

Une demande forte dans un contexte de prix immobiliers élevés

Face à cette offre de logements, le nombre de demandeurs de logements sociaux est particulièrement important : 194 221 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2014 auprès d'un site instructeur francilien, et ont indiqué souhaiter un logement à Paris. 117 240 demandes émanent de ménages parisiens (60,4 % des demandeurs), et 76 981 demandes émanent de demandeurs non parisiens (39,6 % des demandeurs) Ce nombre a sensiblement augmenté au cours des deux dernières années dans un contexte d'évolution du dispositif administratif d'enregistrement des demandes de logement désormais régional et d'interface entre les différentes applications de gestion de la demande. Environ 10 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris.

Cette forte proportion de demandeurs et son augmentation continue depuis plus de dix ans se relie au niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien, ainsi qu'à la hausse très importante de ces coûts au cours de la dernière décennie. La forte montée des prix de vente et des loyers observée de 1998 à 2014 incite les ménages locataires dans le parc privé à se tourner vers le parc social. De même qu'elle incite ceux qui y sont déjà logés à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année. De plus, les changements de mode de vie et notamment l'augmentation des séparations et la recomposition des familles favorisent aussi la demande de logements sociaux et contribuent à expliquer son augmentation sur longue période.

Malgré la croissance du nombre de demandeurs et notamment de la fraction non parisienne (+188 % ! en 2014, ils représentent dorénavant près de 40 % des demandeurs souhaitant un logement à Paris), les caractéristiques des ménages inscrits comme demandeurs de logements sont demeurées stables au cours des dernières années, même si plus de 30 % des demandeurs du fichier sont chaque année des primo-demandeurs.

Les arrondissements du nord-est de la capitale regroupent le plus grand nombre de ménages demandeurs, notamment parce que ces arrondissements concentrent des populations à faibles revenus.

Les ménages demandeurs, notamment les non parisiens, ont une composition familiale comparable à celle des ménages parisiens mais la part des familles avec enfants y est un peu plus importante. Les ménages demandeurs (parisiens et non parisiens) ont en moyenne des ressources sensiblement plus faibles que les ménages parisiens. 68,2 % des ménages demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (plafonds les plus bas du logement social) et 90,4 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. Seuls 25,2 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI, et moins de 49 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. Plus du tiers des demandeurs de logements sont locataires dans le parc privé (34,3 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent. Les catégories « hébergés par un particulier » et « déjà locataire d'un logement social » sont également très représentées : elles regroupent chacune un peu plus de 20 % des demandeurs. La répartition des demandeurs selon leur statut d'occupation varie peu entre les demandeurs parisiens et les demandeurs non parisiens.

Les demandeurs de logement peuvent déclarer jusqu'à 8 localisations souhaitées classées par ordre de préférence pour les logements qui leur serait éventuellement proposées. Paris constitue le premier choix de 95 % des demandeurs parisiens, et 41 % des demandeurs non parisiens. Plus d'un tiers des demandeurs déclarent être indifférents à la localisation du logement qui leur serait proposé dans Paris.

La cotation, un outil novateur pour désigner les futurs locataires du parc social

La Ville de Paris a mis en place le 1^{er} octobre 2014 un système de cotation : la cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de chaque ménage demandeur. Chaque demandeur de logement social francilien qui a indiqué Paris parmi ses préférences de localisation se voit attribuer dans l'application informatique gérée par la Ville un nombre de points fonction de sa situation. Plus de 25 critères issus du dossier de demande sont pris en compte dans le calcul de la cotation. Ils sont consultables et explicités sur un site internet dédié. Paris est la première ville en France à rendre public l'ensemble de ce système.

C'est la cotation, cette nouvelle information synthétique, que la Ville de Paris a décidé d'utiliser depuis le 1^{er} octobre 2014 dans une nouvelle approche pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. La commission de désignation de la Maire de Paris et les commissions des 2^e, 10^e, 12^e, 13^e et 18^e arrondissements (à la fin mai 2015) utilisent depuis le 1^{er} octobre 2014 l'approche cotation pour prioriser les demandes de logement compatibles avec les logements mis à leur disposition par les bailleurs pour être loués. D'autres arrondissements ont déjà prévu d'utiliser la cotation.

Au 31 décembre 2014, 185 013 demandeurs ont une cotation calculée sur la base des informations inscrites dans leur dossier. Le nombre de points associé à un dossier de demande est fonction des caractéristiques du ménage demandeur.

Le lien avec Paris est ainsi pris en compte dans le calcul de la cotation, comme un bonus. Et le pourcentage de parisiens dans l'ensemble des demandeurs cotés augmente effectivement avec le niveau de la cotation. Même phénomène pour l'ancienneté de la demande : elle est également prise en compte comme un bonus dans le calcul de la cotation, et la proportion de demandes anciennes augmente avec le niveau de la cotation. La taille ou le niveau des ressources des ménages demandeurs ne sont pas directement pris en compte dans le calcul de la cotation, cependant la taille moyenne des ménages augmente et le niveau moyen des ressources diminue avec le niveau de la cotation. Enfin, la proportion de ménages demandeurs indifférents entre tous les arrondissements croît avec le niveau de la cotation.

Si les niveaux de certains facteurs apparaissent liés à des valeurs de cotation élevées, la multiplicité des facteurs pris en compte dans le calcul de la cotation fait que quel que soit le niveau de la cotation, il demeure une diversité de situations.

Pour cette raison, la mise en œuvre de la cotation par la Ville de Paris pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation ne diminue pas la variété des candidats proposés aux bailleurs sociaux. L'approche cotation permet d'assurer un traitement équitable et homogène de l'ensemble des demandes. Toutes les demandes sont passées au même crible, et les nouvelles demandes ne chassent pas les anciennes. L'approche cotation permet de rendre plus transparent et plus lisible pour les demandeurs, le mécanisme d'attribution des logements du parc social parisien.

Annexes

Annexes

Annexe 1 : Les logements sociaux agréés en 2014	54
Annexe 2 : Les plafonds de ressources du logement social pour l'année 2014	55
Annexe 3 : L'évolution du nombre de demandeurs de logements sociaux (1995-2014) ..	56
Annexe 4 : La part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens (2014).....	56
Annexe 5 : La taille des ménages demandeurs (2014)	57
Annexe 6 : Les demandeurs et les plafonds du logement social (2014).....	57
Annexe 7 : Les catégories socio-professionnelles des demandeurs (2014)	57
Annexe 8 : L'âge des demandeurs (2014)	58
Annexe 9 : Le statut d'occupation des demandeurs (2014).....	58
Annexe 10 : La taille des logements occupés par les demandeurs (2014)	58
Annexe 11 : La taille des logements souhaités par les demandeurs (2014).....	59
Annexe 12 : La cotation parisienne – détails des points à la fin mai 2015.....	59
Annexe 13 : Questionnaire de l'enquête sur le parc de logements au 1 ^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014	63

Annexe 1 : Les logements sociaux agréés en 2014

Nombre de logements sociaux agréés par le département de Paris au cours de l'année 2014

Arrondissement	Mode de financement			Ensemble
	PLAI	PLUS	PLS	
1 ^{er}	11	13	5	29
2 ^e	13	14	5	32
3 ^e	32	117	17	166
4 ^e	11	18	12	41
5 ^e	54	104	43	201
6 ^e	0	23	21	44
7 ^e	0	0	0	0
8 ^e	59	29	5	93
9 ^e	26	83	11	120
10 ^e	22	76	0	98
11 ^e	37	83	37	157
12 ^e	35	226	160	421
13 ^e	119	135	100	354
14 ^e	48	273	35	356
15 ^e	44	167	196	407
16 ^e	392	747	485	1 624
17 ^e	244	553	116	913
18 ^e	342	363	195	900
19 ^e	287	122	125	534
20 ^e	179	78	419	676
Total	1 955	3 224	1 987	7 166

Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Annexe 2 : Les plafonds de ressources du logement social pour l'année 2014

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

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

Notes

(*) Conformément à la réglementation, seul le revenu fiscal de référence est pris en compte lors d'une attribution (PLAI, PLA, PLUS, PLS, PLI) - soit pour l'année 2014, l'avis d'imposition établi en 2013 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2012

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

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

(3) Prêts locatifs intermédiaires : 180% des plafonds PLUS « Ile de France hors Paris et communes limitrophes » mentionnés à l'annexe de l'arrêté du 23 décembre 2013

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

(5) Calculé en fonction des abattements fiscaux sur le revenu et des variations de l'indice des prix afin d'obtenir à partir des revenus imposables de l'année 2012, une approximation des revenus réels pour l'année 2013, à condition que les revenus soient restés stables et la catégorie de ménage inchangée.

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

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

(**) arrêté du 23 décembre 2013 (NOR : ETL1329124A)

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

Annexe 3 : L'évolution du nombre de demandeurs de logements sociaux (1995-2014)

Nombre de demandeurs de logements sociaux – Évolution 1995-2014

Année	Demandeurs parisiens		Demandeurs non parisiens		Ensemble	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1995	78 556	91,0 %	7 783	9,0 %	86 339	100 %
1996	75 268	90,8 %	7 606	9,2 %	82 874	100 %
1997	73 965	90,7 %	7 562	9,3 %	81 527	100 %
1998	75 900	89,6 %	8 766	10,4 %	84 666	100 %
1999	76 962	88,4 %	10 058	11,6 %	87 020	100 %
2000	81 303	87,3 %	11 816	12,7 %	93 119	100 %
2001	85 282	85,1 %	14 957	14,9 %	100 239	100 %
2002	87 106	85,0 %	15 415	15,0 %	102 521	100 %
2003	85 033	84,3 %	15 877	15,7 %	100 910	100 %
2004	85 383	83,1 %	17 365	16,9 %	102 748	100 %
2005	86 933	83,6 %	17 060	16,4 %	103 993	100 %
2006	88 131	80,6 %	21 266	19,4 %	109 397	100 %
2007	89 976	79,7 %	22 959	20,3 %	112 935	100 %
2008	91 388	78,9 %	24 422	21,1 %	115 810	100 %
2009	91 448	76,5 %	28 019	23,5 %	119 467	100 %
2010	92 712	76,0 %	29 225	24,0 %	121 937	100 %
2011	96 086	75,9 %	30 453	24,1 %	126 539	100 %
2012	105 750	75,5 %	34 235	24,5 %	139 985	100 %
2013	107 734	80,1 %	26 741	19,9 %	134 475	100 %
2014	117 240	60,4 %	76 981	39,6 %	194 221	100 %

Source : Ville de Paris, 2015, traitement APUR

Annexe 4 : La part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens (2014)

Nombre de demandeurs et population parisienne des ménages

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2014)	Part des demandeurs parisiens	Part des ménages parisiens	Nombre de ménages (RP 2011)
1 ^{er}	697	0,6 %	6,9 %	10 075
2 ^e	983	0,8 %	7,3 %	13 458
3 ^e	1 545	1,3 %	7,3 %	21 037
4 ^e	1 138	1,0 %	7,0 %	16 194
5 ^e	1 908	1,6 %	5,6 %	33 830
6 ^e	893	0,8 %	3,8 %	23 668
7 ^e	1 085	0,9 %	3,5 %	30 848
8 ^e	1 074	0,9 %	5,5 %	19 356
9 ^e	2 497	2,1 %	7,8 %	31 930
10 ^e	5 529	4,7 %	11,3 %	48 803
11 ^e	9 027	7,7 %	10,3 %	87 339
12 ^e	9 181	7,8 %	12,1 %	75 808
13 ^e	11 644	9,9 %	12,9 %	90 301
14 ^e	6 954	5,9 %	9,6 %	72 377
15 ^e	9 682	8,3 %	7,6 %	127 446
16 ^e	4 658	4,0 %	5,5 %	85 369
17 ^e	7 274	6,2 %	8,1 %	89 708
18 ^e	14 062	12,0 %	13,1 %	107 119
19 ^e	13 219	11,3 %	15,7 %	84 265
20 ^e	14 189	12,1 %	14,7 %	96 611
Total Paris	117 240	100 %	10,1 %	1 165 541
Hors Paris	76 981			
Ensemble	194 221			

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR et INSEE, RP 2011

Annexe 5 : La taille des ménages demandeurs (2014)

Taille des ménages demandeurs de logement et des ménages parisiens – 2014

Taille du ménage	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)		Ménages parisiens (RP 2011)	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1 personne	55 495	47,2 %	31 738	41,4 %	593 879	51,0 %
2 personnes	25 643	21,8 %	17 039	22,2 %	317 026	27,2 %
3 personnes	16 501	14,0 %	11 854	15,5 %	118 629	10,2 %
4 personnes	11 198	9,5 %	8 611	11,2 %	86 500	7,4 %
5 personnes et plus	8 723	7,4 %	7 419	9,7 %	49 508	4,2 %
Total	117 560	100 %	76 661	100 %	1 165 541	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR et INSEE, RP 2011

Annexe 6 : Les demandeurs et les plafonds du logement social (2014)

Catégorie de logement proposable (position vis-à-vis des plafonds de ressources) des demandeurs de logement et des ménages parisiens – 2014

Catégorie de logement proposable	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)		Ménages parisiens (FILOCOM 2010)	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
< PLAI	77 670	66,1 %	52 414	68,4 %	271 823	25,2 %
> PLAI et < PLUS	22 499	19,1 %	14 358	18,7 %	255 204	23,6 %
> PLUS et < PLS	6 036	5,1 %	3 475	4,5 %	154 764	14,3 %
> PLS et < PLI	3 355	2,9 %	1 432	1,9 %	158 813	14,7 %
> PLI	1 195	1,0 %	457	0,6 %	239 380	22,2 %
Non calculable	6 805	5,8 %	4 525	5,9 %	-	-
Total	117 560	100 %	76 661	100 %	1 079 984	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR et FILOCOM, 2010

Annexe 7 : Les catégories socio-professionnelles des demandeurs (2014)

Catégories socio-professionnelles des demandeurs de logement et des ménages parisiens – 2014

Catégorie socio-professionnelle	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)		Ménages parisiens (RP 2011)	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Artisan, commerçant, chefs d'entreprise, agriculteur	1 862	1,6 %	343	0,4 %	48 561	4,2 %
Ouvrier	11 953	10,2 %	2 405	3,1 %	68 090	5,8 %
Employé	32 972	28,0 %	9 805	12,8 %	140 331	12,0 %
Profession intermédiaire	13 731	11,7 %	4 329	5,6 %	182 064	15,6 %
Cadre et profession intellectuelle supérieure	10 634	9,0 %	2 161	2,8 %	374 436	32,1 %
Retraité	8 666	7,4 %	1 655	2,2 %	256 650	22,0 %
Sans activité	31 405	26,7 %	5 959	7,8 %	95 368	8,2 %
NR	6 337	5,4 %	50 004	65,2 %	-	-
Total	117 560	100 %	76 661	100 %	1 165 500	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR et INSEE, RP 2011

Annexe 6 et 7 – Précautions de lecture :

Les modalités de la demande de logement social ont sensiblement évolué en Ile-de-France depuis 2011. Pour demander un logement à Paris, le formulaire de demande peut dorénavant 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). Il n'est plus obligatoire de déposer son dossier auprès des services de la Ville de Paris. Si la multiplication des lieux d'enregistrements est une facilité pour les ménages qui souhaitent déposer une demande, cela a eu en revanche pour effet de diminuer la qualité des informations inscrites dans le fichier.

L'information « Catégorie socio-professionnelle » est particulièrement affectée car elle résulte d'un retraitement de l'information profession de la personne de référence du ménage demandeur. Cette information est manquante dans certains dossiers, notamment pour ceux des ménages non parisiens, qui, pour une majorité d'entre eux, ont déposé leurs dossiers de demande auprès d'autres guichets que celui de la Ville de Paris.

Annexe 8 : L'âge des demandeurs (2014)

Âge des personnes de référence des demandeurs de logement et des personnes de référence des ménages parisiens – 2014

Âge	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)		Ménages parisiens (RP 2011)	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 20 ans	516	0,4 %	454	0,6 %	12 942	1,1 %
20 à 24 ans	6 140	5,2 %	5 201	6,8 %	80 049	6,9 %
25 à 39 ans	43 170	36,7 %	35 167	45,9 %	366 951	31,5 %
40 à 54 ans	41 491	35,3 %	24 545	32,0 %	288 123	24,7 %
55 à 64 ans	16 951	14,4 %	7 811	10,2 %	174 529	15,0 %
65 à 79 ans	8 375	7,1 %	3 196	4,2 %	158 131	13,6 %
80 ans et plus	917	0,8 %	287	0,4 %	84 815	7,3 %
Total	117 560	100 %	76 661	100 %	1 165 540	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR et INSEE, RP 2011

Annexe 9 : Le statut d'occupation des demandeurs (2014)

Statuts d'occupation des demandeurs de logement – 2014

Taille du ménage	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)	
	Effectif	%	Effectif	%
Locataire dans le privé	40 446	34,4 %	26 068	34,0 %
Locataire dans un logement social	25 513	21,7 %	18 346	23,9 %
Propriétaire	1 957	1,7 %	2 921	3,8 %
Hébergé par un particulier	25 416	21,6 %	15 923	20,8 %
Logement précaire	19 146	16,3 %	12 082	15,8 %
Occupation irrégulière	149	0,1 %	144	0,2 %
Sans domicile fixe	4 917	4,2 %	1 175	1,5 %
(vide)	16	0,0 %	2	0,0 %
Total	117 560	100 %	76 661	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR

Annexe 10 : La taille des logements occupés par les demandeurs (2014)

Taille des logements des ménages demandeurs de logement et des ménages parisiens – 2014

Taille du logement actuel	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)		Ménages parisiens (INSEE 2011)	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1 pièce	44 601	37,9 %	18 673	24,4 %	265 641	22,8 %
2 pièces	33 031	28,1 %	19 934	26,0 %	371 088	31,8 %
3 pièces	22 075	18,8 %	19 718	25,7 %	271 717	23,3 %
4 pièces	8 871	7,5 %	10 303	13,4 %	149 842	12,9 %
5 pièces et plus	2 950	2,5 %	3 370	4,4 %	107 253	9,2 %
Autres cas* et NR	6 032	5,1 %	4 663	6,1 %	-	-
Total	117 560	100 %	76 661	100 %	1 165 541	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR et INSEE, RP 2011

* dont ateliers et atelier-logements et logements adaptés au handicap, et situations non renseignées

Annexe 11 : La taille des logements souhaités par les demandeurs (2014)

Type de logement souhaité par les demandeurs de logement – 2014

Taille du logement souhaité	Demandeurs parisiens (2014)		Demandeurs non parisiens (2014)	
	Effectif	%	Effectif	%
1 pièce	24 110	20,5 %	6 916	9,0 %
2 pièces	42 561	36,2 %	33 514	43,7 %
3 pièces	29 080	24,7 %	15 444	20,1 %
4 pièces	17 781	15,1 %	18 588	24,2 %
5 pièces et plus	2 902	2,5 %	1 940	2,5 %
Atelier et Atelier logement	864	0,7 %	226	0,3 %
Logement adapté handicap	262	0,2 %	33	0,0 %
Total	117 560	100 %	76 661	100 %

Source : Ville de Paris, 2014, traitement APUR

Annexe 12 : La cotation parisienne – détails des points à la fin mai 2015

Combien de personnes habitent dans votre logement ?

Nombre de personnes par pièce Rapport entre le nombre de personnes habitant le logement (y compris les naissances à venir) et le nombre de pièces (hors cuisine, salle de bains, entrée).	Nombre de points
< 2 personnes par pièce	0
[2 ; 3[personnes par pièce	2
[3 ; 4[personnes par pièce	4
[4 ; 5[personnes par pièce	6
[5 ; 6[personnes par pièce	8
> = 6 personnes par pièce	10

Ratio surface occupée / nombre de personnes dans le logement actuel rapporté à la norme CCH Norme CCH : 14 m ² par occupant pour les 4 premiers puis 10 m ² par occupant. Si le logement actuel respecte complètement la norme, on dit qu'il est à 100% de la norme et le dossier a 0 point. Si le logement actuel ne la respecte qu'à moitié, il est à 50 % de la norme et le dossier a 4 points.	Nombre de points
> = 100 % de la norme	0
[85 % ; 100 %[de la norme	+ 0,5
[80 % ; 85 %[de la norme	+ 1
[75 % ; 80 %[de la norme	+ 1,5
[70 % ; 75 %[de la norme	+ 2
[65 % ; 70 %[de la norme	+ 2,5
[60 % ; 65 %[de la norme	+ 3
[55 % ; 60 %[de la norme	+ 3,5
[50 % ; 55 %[de la norme	+ 4
[45 % ; 50 %[de la norme	+ 4,5
[40 % ; 45 %[de la norme	+ 5
< 40 % de la norme	+ 5,5

Ratio surface occupée / nombre de personnes dans le logement actuel rapporté à la norme CAF Norme CAF de Paris : 9m ² pour le premier occupant, 16m ² pour 2 occupants puis 9 m ² par occupant supplémentaire jusqu'à 8 occupants (70 m ²). Les occupants au-delà de 8 ne sont pas considérés dans la norme. Si le logement actuel respecte complètement la norme, on dit qu'il est à 100% de la norme et le dossier a 0 point. Si le logement actuel ne la respecte qu'à moitié, il est à 50% de la norme et le dossier a 4 points.	Nombre de points
> = 100 % de la norme	0
[85 % ; 100 %[de la norme	+ 0,5
[80 % ; 85 %[de la norme	+ 1
[75 % ; 80 %[de la norme	+ 1,5
[70 % ; 75 %[de la norme	+ 2
[65 % ; 70 %[de la norme	+ 2,5
[60 % ; 65 %[de la norme	+ 3
[55 % ; 60 %[de la norme	+ 3,5
[50 % ; 55 %[de la norme	+ 4
[45 % ; 50 %[de la norme	+ 4,5
[40 % ; 45 %[de la norme	+ 5
< 40 % de la norme	+ 5,5

Cas particulier des demandeurs habitant un logement social

Sous occupation du logement (logement social seulement) Différence entre le nombre de personnes occupant le logement actuel et le nombre de pièces de ce logement (hors cuisine, salle de bain, entrée). Il s'agit de permettre au locataire d'un logement devenu trop grand d'en obtenir un nouveau lui correspondant mieux. L'ancien logement sera alors libéré pour des demandeurs en attente.	Nombre de points
< 2	0
2	8
3	10
4	12
5 et plus	14

Dans quelles conditions de logement vivez-vous ?

Motifs de la demande	Nombre de points
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	+ 2
Logement non décent, insalubre ou dangereux	0

Procédure d'expulsion en cours Une procédure d'expulsion comporte plusieurs étapes, depuis la lettre recommandée du propriétaire jusqu'à l'autorisation du préfet pour que la police intervienne. A 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.	Nombre de points
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)

Le logement actuel Pour justifier les situations d'accueil précaire, il faut envoyer par courrier ou apporter au guichet un certificat d'hébergement ou de location attestant que vous résidez à cette adresse depuis plus de 18 mois. Pour justifier les situations de sans-abri, il faut envoyer par courrier ou apporter l'attestation de domiciliation délivrée par un organisme habilité.	Nombre de points
Aucun (non réponse)	0
Vous êtes déjà locataire d'un logement social	0
Vous êtes locataire d'un logement privé	0
Vous êtes hébergé dans une résidence sociale ou foyer ou pension de famille	+ 1 (+ 2 supplémentaires sur justification)
Vous êtes hébergé dans une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)	+ 1 (+ 2 supplémentaires sur justification)
Vous êtes hébergé dans un hôtel social, via un centre d'hébergement, un logement d'urgence ou une association	+ 1 (+ 2 supplémentaires sur justification)
Vous êtes logé dans une résidence étudiante	+ 1 (+ 2 supplémentaires sur justification)
Vous êtes sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	+ 1
Vous êtes dans une structure d'hébergement	+ 1 (+ 2 supplémentaires sur justification)
Vous êtes logé par une structure de l'Aide Sociale à l'Enfance ou un centre maternel	+ 1
Vous êtes logé chez un particulier	+ 2
Vous êtes logé chez vos parents ou vos enfants	+ 1 (0 si cumul ³⁷)
Vous êtes logé à titre gratuit	0
Vous avez un logement de fonction	0
Vous êtes propriétaire et habitez votre logement	0
Vous êtes logé dans un camping ou un caravanning	+ 3
Vous êtes logé dans un hôtel	+ 3
Vous êtes sans abri ou vous vivez dans un abri de fortune	+ 3 (+ 17 supplémentaires sur justification)
Vous vivez dans un squat	0
Vous êtes hébergé dans un logement Louez Solidaire	0
Vous êtes dans un foyer pour les agents de la Ville de Paris et les agents du CASVP	+ 1

Taux d'effort actuel (((Loyer actuel - APL)/ ressources mensuelles) x 100) Ce critère permet de définir quel est le taux d'effort pour le demandeur en calculant le rapport entre son loyer actuel et ses ressources mensuelles.	Nombre de points
<= 33 %	0
> 33 % et <= 70 %	+ 0,25 par % > 33 %
> 70 %	+ 9,25

Reste à vivre par personne = Ce critère calcule les ressources disponibles par mois après le paiement du loyer (Ressources mensuelles - Loyer + Aides APL) / (nombre de personnes * 30 jours). Nombre de personnes = le demandeur de logement + cotitulaire(s) + personnes à charges (dont les enfants en garde alternée, mais pas les enfants avec droit de visite ni les bébés pas encore nés). Un mineur compte 0,5 et un adulte 1.	Nombre de points
> 20 € / jour / personne	0
]15 € ; 20 €]	+ 3
]10 € ; 15 €]	+ 5
]7 € ; 10 €]	+ 7
<= 7 €	+ 9

37 - 0 si cumulé avec « vous cessez d'habiter dans le même logement qu'une personne » qui rapporte +2

Pourquoi demandez-vous un logement social ?

Motifs de la demande Pour justifier de la situation de victime de violences familiales, il faut présenter la copie d'un dépôt de plainte ou d'une main courante. 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).	Nombre de points
Vous divorcez ou vous vous séparez	+ 4
Vous vous installez en couple (futur mariage, concubinage, PACS)	+ 4
Regroupement familial	0
Vous êtes un jeune ménage (moins de 55 ans à 2)	+ 3
Problème d'environnement et voisinage	0
Vous êtes muté professionnellement	+ 2
Rapprochement lieu de travail	0
Vous cessez d'habiter dans le même logement qu'une personne	+ 2 (0 si cumul ³⁸)
Vous êtes victime de violences familiales	+ 6 (+ 12 supplémentaires sur justification)
Vous avez des problèmes de santé	+ 2
Vous êtes en situation de handicap	+ 4
Vous êtes assistant(e) maternel(le) ou familial(e)	+ 2 (+ 4 supplémentaires sur justification)

Évènement grave L'évènement d'une extrême gravité doit être lié au logement. Il porte atteinte à l'intégrité physique ou psychologique des occupants du logement. Il est apprécié par la commission de désignation de la Maire de Paris sur rapport d'un agent de la Ville qui se déplace à domicile.	Nombre de points
Survenu d'un évènement grave	+ 20

Précédente sélection

Lien avec Paris Les ménages déjà sélectionnés pour un passage en commission d'attribution mais qui n'ont pas obtenu un logement à cette occasion, bénéficient de points supplémentaires.	Nombre de points
Aucune sélection précédente	0
Précédente sélection en rang 1	+ 1,5
Précédente sélection en rang 2	+ 1
Précédente sélection en rang 3	+ 0,5

Facteurs multiplicatifs

Lien avec Paris Si le dossier du demandeur indique Paris comme adresse et/ou comme lieu de travail, les coefficients multiplicateurs indiqués sont appliqués au total des points des autres critères	Bonus en %
Aucun lien	+ 0 %
Habite à Paris mais ne travaille pas à Paris (demandeur seulement)	+ 10 %
Travaille à Paris (demandeur seulement) mais n'habite pas à Paris	+ 10 %
Habite à Paris ET Travaille à Paris (demandeur seulement)	+ 20 %

Ancienneté de la demande L'ancienneté est calculée comme la différence entre l'année d'inscription et l'année courante.	Bonus en %
<= 1 an ³⁹	0%
> 1 an et <= 2 ans	+3%
> 2 ans et <= 3 ans	+5%
> 3 ans et <= 4 ans	+7%
> 4 ans et <= 5 ans	+9%
> 5 ans	9 % + 5 % supplémentaire par année au-delà de 5 ans

38 - 0 si cumulé avec « Vous êtes logé chez un particulier » qui rapporte + 2 ou avec « Vous vous installez en couple (futur mariage, concubinage, PACS) » qui rapporte + 4.

39 - À l'origine, il était prévu de donner 1 % de bonus dès 6 mois d'ancienneté, mais diverses contraintes techniques ne permettent pas d'octroyer ce bonus dans l'état actuel de l'outil informatique utilisé pour calculer la cotation. Une mise à jour du logiciel permettra de réintégrer cette règle dans le processus de calcul.

Annexe 13 : Questionnaire de l'enquête sur le parc de logements au 1^{er} janvier 2015 et les attributions au cours de l'année 2014

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

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

par mail : enquetelogsoc@apur.org

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

Pour toute demande d'informations complémentaires, vous pouvez vous adresser à
Jean-François ARENES (Apur) - arenas@apur.org - 01 42 76 80 81

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

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

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

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

Nom de l'organisme : _____

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

Tableau 1/B

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Île-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
1er arrdt									0	
2e arrdt									0	
3e arrdt									0	
4e arrdt									0	
5e arrdt									0	
6e arrdt									0	
7e arrdt									0	
8e arrdt									0	
9e arrdt									0	
10e arrdt									0	
11e arrdt									0	
12e arrdt									0	
13e arrdt									0	
14e arrdt									0	
15e arrdt									0	
16e arrdt									0	
17e arrdt									0	
18e arrdt									0	
19e arrdt									0	
20e arrdt									0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Nombre de LOGEMENTS non "SRU" familiaux (1)(4) gérés à Paris au 01/01/2015

Tableau 2/B

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Île-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
1er arrdt									0	
2e arrdt									0	
3e arrdt									0	
4e arrdt									0	
5e arrdt									0	
6e arrdt									0	
7e arrdt									0	
8e arrdt									0	
9e arrdt									0	
10e arrdt									0	
11e arrdt									0	
12e arrdt									0	
13e arrdt									0	
14e arrdt									0	
15e arrdt									0	
16e arrdt									0	
17e arrdt									0	
18e arrdt									0	
19e arrdt									0	
20e arrdt									0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

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

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

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

Tableau 3/8	Réservataire (3)										
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)	Ensemble	
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI						
Plafonds de ressources considérés pour l'attribution des logements (5)											
Plafonds PLAI										0	
Plafonds PLUS										0	
Plafonds PLS										0	
Plafonds PLJ										0	
Pas de plafonds ou > PLJ										0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Question spéciale 2015 : Convention d'utilité sociale (CUS)

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

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

Réponse :

Notes explicatives :

- 1) Seuls les logements "familiaux" sont à décompter. Les logements foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ne sont pas à comptabiliser.
- 2) Nombre de logements familiaux entrant dans l'inventaire des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- 3) Les catégories de réservataires considérées sont celles utilisées dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS). La catégorie "4-Collectivités territoriales..." est toutefois détaillée pour distinguer Paris et la Région Ile-de-France. Une liste détaillée des réservataires de vos logements est à fournir dans le tableau B. Elle est utile pour apprécier si l'affectation des réservataires à chacune des catégories est homogène entre les différents bailleurs enquêtés.
- 4) Nombre de logements familiaux n'entrant pas dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- 5) Les plafonds à considérer sont ceux inscrits dans la convention quand les logements sont dits conventionnés. En ce qui concerne les logements non conventionnés, certains logements sont légalement soumis à des plafonds de ressources (logements PLJ notamment) et d'autres peuvent l'être suite à une décision prise par le bailleur lui-même. En outre, dans le cas où l'organisme a signé une Convention d'utilité sociale (CUS) avec l'Etat et a procédé dans ce cadre à une "remise en ordre des loyers" en ne dérogeant pas au 6e alinéa de l'article L.445-2 du CCH, ce sont les plafonds de ressources découlant de cette démarche qui sont à considérer.

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

par mail : enquetelogsoc@apur.org

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

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

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

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

Nom de l'organisme :

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

Tableau 4/B

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
1er arrdt									0	
2e arrdt									0	
3e arrdt									0	
4e arrdt									0	
5e arrdt									0	
6e arrdt									0	
7e arrdt									0	
8e arrdt									0	
9e arrdt									0	
10e arrdt									0	
11e arrdt									0	
12e arrdt									0	
13e arrdt									0	
14e arrdt									0	
15e arrdt									0	
16e arrdt									0	
17e arrdt									0	
18e arrdt									0	
19e arrdt									0	
20e arrdt									0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Nombre d'engagements de location d'un LOGEMENT familial non "SRU" (1)(4) signés en 2014

Tableau 5/B

Arrondissements	Réservataire (3)							Ensemble		
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21		6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
1er arrdt									0	
2e arrdt									0	
3e arrdt									0	
4e arrdt									0	
5e arrdt									0	
6e arrdt									0	
7e arrdt									0	
8e arrdt									0	
9e arrdt									0	
10e arrdt									0	
11e arrdt									0	
12e arrdt									0	
13e arrdt									0	
14e arrdt									0	
15e arrdt									0	
16e arrdt									0	
17e arrdt									0	
18e arrdt									0	
19e arrdt									0	
20e arrdt									0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

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

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

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

Tableau 6/8	Réservataire (3)									
	1-Etat fonctionnaires et agents publics	2-Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4-Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI			3-Employeur et organismes collecteurs du 1%-Logement	5-Réservation de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21	6-Autres réservataires	7-Non réservé (Contingent propre de l'organisme)	Ensemble
			4.1-Région Ile-de-France	4.2-Ville de Paris	4.3-Etablissements publics, autres collectivités territoriales et EPCI					
Plafonds PLAI									0	
Plafonds PLUS									0	
Plafonds PLS									0	
Plafonds PLI									0	
Pas de plafonds ou > PLI									0	
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

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

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

Notes explicatives :

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

2) Nombre de logements familiaux entrant dans l'inventaire des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

3) Les catégories de réservataires considérées sont celles utilisées dans le Répertoire du parc localif social (RPLS). La catégorie "4-Collectivités territoriales..." est toutefois détaillée pour distinguer Paris et la Région Ile-de-France. Une liste détaillée des réservataires de vos logements est à fournir dans le tableau 8. Elle est utile pour apprécier si l'affectation des réservataires à chacune des catégories est homogène entre les différents bailleurs enquêtés.

4) Nombre de logements familiaux n'entrant pas dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement par la préfecture de Paris au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) (cf. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

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

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

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

par mail : enquetelocsoc@apur.org

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

Pour toute demande d'informations complémentaires, vous pouvez vous adresser à Jean-François ARENES (Apur) - arenas@apur.org - 01 42 76 80 81

L'accès au logement social à Paris

Partie 1 - L'offre et la demande de logement social en 2014

Paris compte 214 469 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2014, qui représentent 18,5 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires gérés par les bailleurs sociaux, considérés dans leur ensemble, atteint les 265 000 unités. Mais le faible taux de rotation enregistré au sein du parc locatif social parisien, 4,4 % pour l'année 2013, limite considérablement le nombre de logements à attribuer.

Face à cette offre limitée de logements, le nombre de demandeurs de logements sociaux est particulièrement important dans un contexte d'évolution du dispositif de la demande de logement qui est devenu régional : 194 221 ménages, dont 117 240 ménages parisiens ont renouvelé ou déposé une première demande de logement social en 2014 en Ile-de-France et ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation.

Environ 10 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris.

Le présent rapport intègre de nouveaux éléments d'information relatifs à la cotation, qui est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de chaque ménage demandeur. La cotation est calculée dans l'application informatique de gestion de la demande gérée par la Ville de Paris pour chaque dossier de demande.

La Ville de Paris utilise depuis le 3 octobre 2014 cette information cotation pour prioriser les demandes de logements compatibles avec les logements de son contingent mis à sa disposition par les bailleurs sociaux, et désigner les candidats locataires.

Le document « L'accès au logement social à Paris, Partie 2 – Les attributions de logement au cours de l'année 2014 » paraîtra en novembre 2015.

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (DRIEA, Insee, Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris), la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, l'AFTRP, Paris Habitat, la Société du Grand Paris, le Syctom et SNCF Immobilier.



* Ile de France

