

Les immeubles acquis conventionnés à Paris entre 2001 et 2008 : l'état de leur occupation en 2009

**Depuis 2001,
9 600 logements dans
des immeubles privés,
ont été acquis par
des bailleurs sociaux
pour en faire
des logements sociaux
avec peu ou pas
de travaux.
17,5 % des logements
acquis étaient vacants
à l'origine.**

**En 2009,
3 logements sur 4
sont occupés
par un ménage avec
un loyer conventionné
ou sont sur le point
d'être attribués.**

Depuis 2001, la réglementation ouvre la possibilité d'acquérir et de conventionner sans travaux des immeubles occupés. Cette faculté est utilisée à Paris pour contribuer à la production de logements sociaux.

Ces opérations dites « d'acquisition-conventionnement » consistent à acquérir des immeubles existants pour les conventionner en logement social. Les immeubles ainsi acquis font le cas échéant l'objet de travaux de faible importance dont le montant n'excède pas 20 % du montant total de l'opération. Quand le bailleur social prend ces immeubles en gestion, ils sont généralement partiellement ou totalement occupés.

De 2001 et 2008, la Préfecture de Paris, puis le Département de Paris par suite de la délégation de compétence, ont agréé 11 584 logements familiaux en acquisition conventionnement dont 9 606 appartenant à l'origine à des vendeurs privés, répartis dans 245 immeubles et portées par 26 bailleurs sociaux différents.

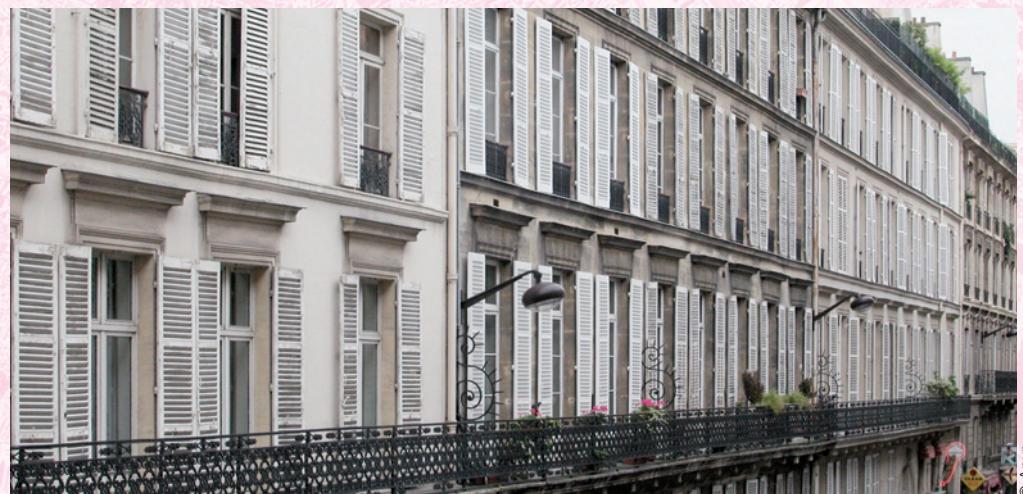
Une enquête a été conduite en 2009 avec le concours de la Ville de Paris pour analyser l'état d'occupation des immeubles acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés avec peu ou pas

de travaux à Paris de 2001 à 2008, notamment pour établir le nombre de logements sociaux de ces opérations ayant pu être attribués à des demandeurs de logement.

L'ENQUÊTE

L'enquête s'est appuyée sur la liste des opérations d'acquisition conventionnement agréées de 2001 à 2008 à Paris, transmise par la Ville de Paris. Les 26 bailleurs concernés¹ ont été sollicités pour fournir sur chacune des opérations d'acquisition conventionnement, les informations suivantes :

- le nombre de logements occupés/vacants dans la convention APL d'origine;
- la date de prise en gestion par le bailleur;
- occupés par un ménage déjà présent à la date de prise en gestion, avec un loyer dérogatoire;
- occupés par un ménage déjà présent à la date de prise en gestion, avec un loyer conventionné;
- occupés par un ménage arrivé dans le logement après la date de prise en gestion (avec un loyer conventionné);
- libres d'occupation (en travaux ou en attente d'attribution).

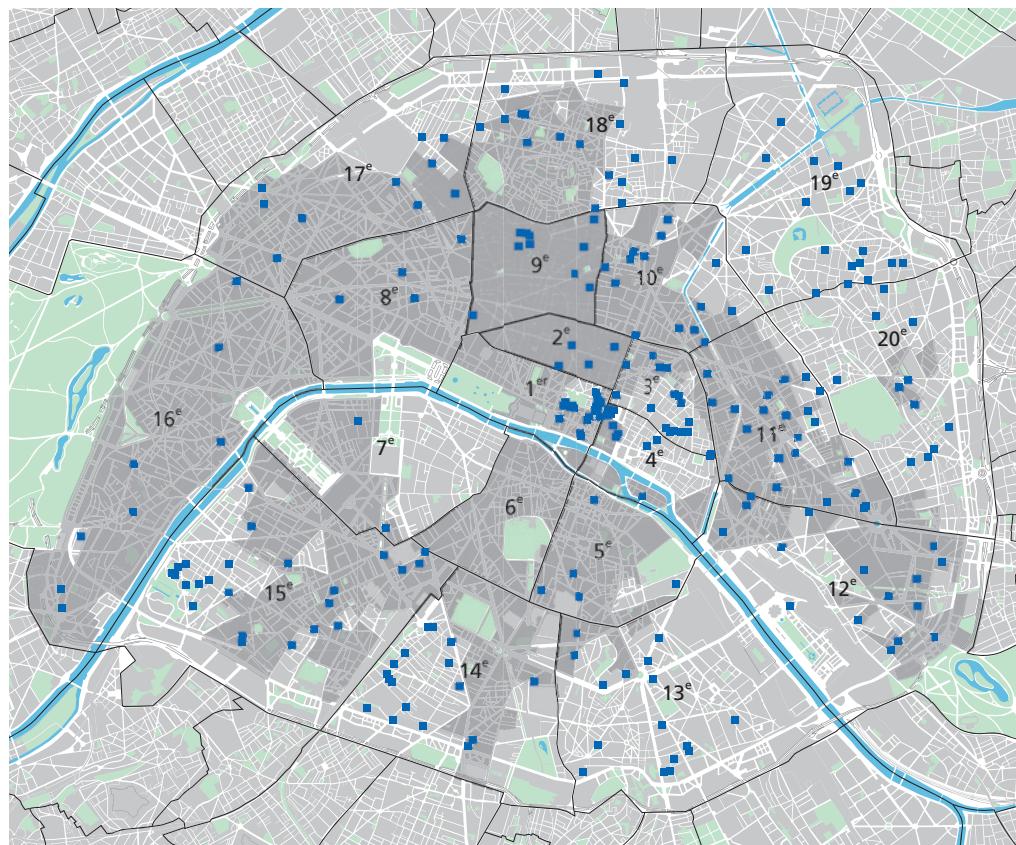


© Apur

Immeuble acquis conventionné rue Washington, Paris 8^e

logements acquis conventionnés agréés entre 2001 et 2008

Zone de déficit en logement social



La vacance des logements acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés, dans la convention APL d'origine

	Immeubles	Opérations	Logements agréés	Taux de vacance à l'origine
Immeubles intégralement occupés	32	104	1 965	0%
Immeubles partiellement occupés	145	190	6 922	19,6%
Immeubles vides	17	35	246	100%
Ensemble	194	329	9 133	17,5%

Source : Apur, Enquête Acquisition-Conventionnement 2009

L'occupation des logements acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés, dans la convention APL d'origine selon l'année d'agrément

Année d'agrément	Logements agréés				
	occupés		vacants		Ensemble
	Nombre	%	Nombre	%	
2001	1 543	81,7%	345	18,3%	1 888
2002	1 772	85,0%	313	15,0%	2 085
2003	828	73,3%	301	26,7%	1 129
2004	933	84,7%	169	15,3%	1 102
2005	432	79,1%	114	20,9%	546
2006	499	74,3%	173	25,7%	672
2007	227	68,8%	103	31,2%	330
2008	1 298	94,0%	83	6,0%	1 381
Ensemble	7 532	82,5%	1 601	17,5%	9 133

Source : Apur, Enquête Acquisition-Conventionnement 2009

Plusieurs opérations ont une même adresse, quand plusieurs modes de financement (PLA I, PLUS ou PLS) sont utilisés. Les 329 opérations correspondent à 194 adresses.

Les bailleurs ont parfois eu des difficultés pour renseigner l'information sur l'occupation des logements dans la convention APL d'origine, ou les informations sur l'occupation des logements au 1^{er} avril 2009. Les opérations agréées pour lesquelles les bailleurs ont eu des difficultés pour répondre sont essentiellement des opérations récentes qui sont encore en phase de montage (acquisition, travaux ou enquête sociale en cours).

17,5 % DES LOGEMENTS ACQUIS ET CONVENTIONNÉS ÉTAIENT VACANTS À L'ORIGINE

Sur les 194 immeubles acquis auprès de vendeurs privés de 2001 à 2008, 17 étaient entièrement vides d'occupants à l'origine (9 %), 32 étaient occupés en totalité (16 %) et 145 étaient partiellement occupés (75 %). Le taux de vacance global des immeubles acquis s'établit à 17,5 %.

Le taux de vacance initial est lié à la stratégie suivie par le précédent propriétaire. Soit celui-ci poursuivait une activité locative dans des conditions normales et dans ce cas l'immeuble a été acquis entièrement occupé ou presque. Soit le précédent propriétaire programmait un arbitrage et avait entrepris, parfois depuis plusieurs années, de vider

l'immeuble en ne renouvelant pas les baux arrivés à échéance, ce qui a permis à la Ville de Paris d'acquérir certains immeubles totalement ou partiellement vacants.

Les opérations réalisées dans la zone de déficit en logement social (en y ajoutant les PSMV) ont un taux de vacance plus élevé (27 %) que celui observé en dehors de cette zone (12 %).

En 2003, 2005, 2006 et 2007, les immeubles acquis se caractérisent par un fort taux de vacance compris entre 20 % et 32 %.

Les logements des opérations PLS sont plus fréquemment occupés à l'origine (87 %) que les logements des opérations PLUS (80 %) et PLA I (75 %). Cette différence d'occupation initiale selon la catégorie de financement est à relier au fait que dans un immeuble acquis pour être conventionné, avec au moins deux financements (le plus souvent PLUS et PLS), la répartition des logements selon les différentes catégories de financement mobilisées est faite avec le double objectif de mettre à disposition le maximum de logements pour les plus démunis parmi les demandeurs et de limiter la pénalisation des locataires déjà présents.

EN 2009, 3 LOGEMENTS SUR 4 SONT OCCUPÉS PAR UN MÉNAGE AVEC UN LOYER CONVENTIONNÉ OU SUR LE POINT D'ÊTRE ATTRIBUÉS

Au 1er avril 2009 :

- **49 % des logements acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés sont occupés par des locataires qui étaient déjà présents à la date de prise en gestion de l'opération par le bailleur social.** Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté de l'opération (< 45 % pour les opérations réalisées il y a plus de 5 ans). Un peu plus de la moitié de ces locataires bénéficient d'un loyer conventionné à l'APL (25 %); les autres se voient appliquer un loyer dérogatoire (24 %);
- **47 % sont occupés par des locataires entrés dans les lieux après la prise en gestion par le bailleur social.** Ce pourcentage augmente avec l'ancienneté de l'opération (> 50 % pour les opérations de plus de 5 ans). Tous bénéficient de par

L'occupation des logements acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés au 01/04/2009

Logements au 01/04/2009	Nombre	%
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer dérogatoire	1 998	24,1%
occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer conventionné	2 097	25,3%
occupés par un ménage arrivé après la prise en gestion avec un loyer conventionné	3 862	46,5%
libres d'occupant à la date d'enquête	347	4,2%
<i>occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion</i>	<i>4 095</i>	<i>49,3%</i>
<i>occupés par un ménage avec un loyer conventionné</i>	<i>5 959</i>	<i>71,8%</i>
Ensemble	8 304	100%

Source : Apur, Enquête Acquisition-Conventionnement 2009

L'occupation des logements acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés au 01/04/2009 selon l'année d'agrément

Année d'agrément	Part des logements au 01/04/2009...						
	occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer dérogatoire	occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion avec un loyer conventionné	occupés par un ménage arrivé après la prise en gestion avec un loyer conventionné	libres d'occupant à la date d'enquête	Ensemble	occupés par un ménage déjà présent à la prise en gestion	occupés par un ménage avec un loyer conventionné
2001	16,0%	25,5%	57,3%	1,2%	100%	41,5%	82,8%
2002	20,6%	27,0%	50,4%	2,0%	100%	47,6%	77,4%
2003	23,0%	21,5%	54,0%	1,4%	100%	44,6%	75,5%
2004	23,4%	28,7%	45,9%	2,0%	100%	52,1%	74,6%
2005	27,9%	30,6%	34,5%	6,9%	100%	58,5%	65,1%
2006	29,1%	29,7%	25,0%	16,3%	100%	58,7%	54,6%
2007	35,7%	15,6%	34,9%	13,8%	100%	51,3%	50,4%
2008	59,2%	8,6%	22,0%	10,3%	100%	67,8%	30,5%
Ensemble	24,1%	25,3%	46,5%	4,2%	100%	49,3%	71,8%

Source : Apur, Enquête Acquisition-Conventionnement 2009

leurs ressources à l'entrée dans les lieux d'un loyer conventionné;
 • 4 % sont libres à la date de l'enquête.

L'occupation des logements acquis auprès de vendeurs privés et conventionnés varie fortement selon l'arrondissement

- Dans les arrondissements centraux et de l'ouest (du 2^e au 9^e et le 16^e), ce sont les nouveaux locataires (conventionnés) qui sont numériquement majoritaires. Ils y occupent 50 % à 80 % des logements acquis conventionnés (moyenne Paris : 47 %). Le 1^{er} arrondissement se distingue : les locataires présents à l'origine et qui acquittent un loyer dérogatoire sont majoritaires.
- Dans certains arrondissements périphériques (18^e, 19^e), le plus fort contingent est formé des locataires présents à l'origine mais qui acquittent un loyer conventionné. Ils occupent 35 % ou plus des logements acquis conventionnés de ces arrondissements (moyenne Paris : 25 %).
- Les autres arrondissements (10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 17^e, 20^e) sont dans une situation plus proche de la moyenne parisienne.

CHAQUE ANNÉE, 8 % DES MÉNAGES PRÉSENTS A L'ORIGINE SONT REMPLACÉS PAR DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'enquête montre que la proportion de ménages présents depuis l'origine est d'autant plus faible que le conventionnement de l'opération est ancien. La conversion progressive des logements occupés à l'origine en offre nouvelle peut être évaluée pour chaque année d'agrément par un taux moyen annuel de remplacement : il est estimé à 8 % (en excluant l'année 2006 atypique et les années 2007 et 2008 trop récentes).

Taux annuel moyen de remplacement des ménages présents à l'origine par des demandeurs de logements sociaux pour chaque génération d'agrément

Année d'agrément (N)	Part des logements acquis auprès de vendeurs privés		Taux de remplacement annuel moyen ²
	...occupés à l'origine (OO)	...occupés par ménages présents à l'origine et au 01/04/2009 (PP)	
2001	81,7%	41,5%	8,1%
2002	85,0%	47,6%	7,9%
2003	73,3%	44,6%	8,0%
2004	84,7%	52,1%	9,3%
2005	79,1%	58,5%	7,3%
2006	74,3%	58,7%	7,5%
2007	68,8%	51,3%	13,6%
2008	94,0%	67,8%	27,9%

2 – Ce taux de remplacement annuel

moyen est égal à $r = \left(\frac{PP}{OO} \right)^{\frac{1}{(2009-N)}} - 1$ avec :

• PP = part des logements occupés au 01/04/2009 par des ménages présents depuis le conventionnement ;
 • OO = part des logements occupés à l'origine
 • N = année d'agrément.

Source : Apur, Enquête Acquisition-Conventionnement 2009