



# L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

Jun 2006

**Analyse de la demande de logement social  
et bilan des propositions  
et des attributions de logements sociaux  
à Paris en 2005**

**APUR**



**PRÉFECTURE  
DE PARIS**

**MAIRIE DE PARIS**



Direction de l'urbanisme,  
du logement  
et de l'équipement





# L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

*Juin 2006*

**Analyse de la demande de logement social  
et bilan des propositions  
et des attributions de logements sociaux  
à Paris en 2005**

**APUR**



**PRÉFECTURE  
DE PARIS**

Direction de l'urbanisme,  
du logement  
et de l'équipement

**MAIRIE DE PARIS**



## Mobiliser toutes les énergies de la ville de Paris et de l'État

Le présent rapport tente pour la première fois de retracer en un document unique les actions pour l'accès au logement social à Paris conduites par la ville de Paris et par l'État.

À la fin de l'année 2005, un peu moins de 104 000 ménages étaient inscrits au fichier des demandeurs de logements sociaux à Paris. Ils étaient 102 750 fin 2004.

En 2005, 14 400 ménages se sont vus attribuer un logement social à Paris. Or, le nombre total de logements gérés par les bailleurs sociaux s'élève à 229 000, dont un peu plus de 165 000 logements sociaux SRU.

La hausse des prix immobiliers dans la capitale continue de faire sentir ses effets sur l'offre de logements, avec une accessibilité au parc privé qui paraît toujours plus difficile pour les ménages modestes et qui ne cesse d'accentuer la pression sur l'habitat social.

Hors contingent fonctionnaires, la Préfecture de Paris est réservataire de 27 200 logements destinés aux ménages prioritaires. En 2005, en additionnant les libérations dans le parc existant et les réservations dans la production nouvelle, l'État a pu disposer de 1 269 logements et loger ou reloger 1 107 ménages, dont 95 % disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources PLUS.

La municipalité parisienne, quant à elle, est réservataire d'environ 49 100 logements sociaux de type PLUS, auxquels s'ajoutent 44 400 logements de type intermédiaire. Un peu plus de 5 % de ce parc s'est libéré. La Ville a pu ainsi disposer de 4 766 logements pour désigner des candidats dont 4 438 ont pu être logés ou relogés. 47 % de ces logements sont de type PLUS.

Enfin, ce rapport mériterait d'être complété par le compte rendu de gestion des attributions effectuées sur le contingent des autres réservataires et sur le contingent propre des bailleurs. Formons le vœu d'y parvenir l'an prochain !

L'ensemble de ce rapport sur le logement social à Paris en 2005 montre bien l'acuité et toute la complexité de la question dans le centre de l'agglomération parisienne, où le faible taux de rotation limite considérablement le nombre de logements à attribuer.

De toutes les priorités d'aménagement, le logement social dans la capitale est incontestablement au premier rang de celles qui mobilisent et doivent mobiliser toutes les énergies de la ville de Paris et de l'État.

Ainsi, à la suite des incendies de l'été 2005, les deux partenaires ont encore renforcé leur coopération par l'établissement d'un programme conjoint de relogement prioritaire des résidents d'immeubles insalubres ou dangereux.

Jean-Yves MANO  
Adjoint  
au Maire de Paris  
Chargé du logement

Michel LALANDE  
Préfet,  
Secrétaire Général  
de la Préfecture de Paris



# SOMMAIRE

## 1 Le parc social parisien ..... 9

■ <b>Le parc existant</b> .....	11
Dénombrements des logements sociaux à Paris .....	11
Une implantation géographique et une typologie contrastées .....	12
Le taux de rotation .....	12
■ <b>L'offre nouvelle</b> .....	13
8,5 % d'augmentation depuis 2001 .....	13
4 000 logements agréés et financés par an .....	13
Les différents modes de production .....	14
Les nouvelles mesures du PLU .....	14
La mission logements vacants .....	15
■ <b>L'occupation du parc</b> .....	16
L'enquête régionale et son exploitation communale .....	16
Profil moyen des locataires du parc social parisien .....	16
Une occupation contrastée .....	18
Les tendances à l'œuvre .....	19

## 2 La demande de logement social ..... 23

■ <b>103 993 demandeurs au 31 décembre 2005</b> .....	25
■ <b>Les facteurs de hausse</b> .....	25
L'évolution des prix de l'immobilier parisien .....	26
Une demande croissante de ménages non parisiens .....	26
Une meilleure comptabilisation .....	27
Les évolutions sociologiques .....	27
■ <b>Le renouvellement du fichier</b> .....	27
81 % de demandeurs inscrits depuis moins de 5 ans .....	27
40 % d'entrants et presque autant de sortants du fichier en 2005 .....	28
Les demandes « non maintenues » .....	28
<i>La demande de logement social: une notion complexe</i> .....	28
■ <b>La provenance géographique des demandeurs</b> .....	29
Une demande extérieure de plus en plus élevée .....	29
Une géographie qui privilégie les arrondissements de l'est .....	29
■ <b>Le profil social des demandeurs</b> .....	31
Plus de demandes émanant de personnes seules et de familles monoparentales .....	31
Des demandes encore nombreuses de familles avec enfants .....	32
De plus en plus de demandeurs sous les plafonds .....	32
Des demandeurs majoritairement employés .....	33
Une majorité de demandeurs de 30-40 ans .....	33

■ <b>Les conditions de logement des demandeurs</b> .....	34
Des ménages logés dans des petites surfaces .....	34
Des ménages parfois confrontés à l'inconfort .....	35
Des ménages locataires du parc privé mais aussi du parc social .....	35
22 % de demandeurs hébergés chez des tiers .....	36
11 % de ménages logés de façon précaire .....	36
<i>Demande de logement, habitat précaire et habitat temporaire</i> .....	36
■ <b>Les souhaits des demandeurs</b> .....	38
Des demandeurs attachés à leur arrondissement .....	38
Une forte demande de logements de 2 à 3 pièces .....	38
■ <b>Analyse comparée de la demande de logements dans cinq arrondissements parisiens (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>, et 19<sup>e</sup> arr.)</b> .....	39
Une demande plus prononcée dans le nord-est .....	39
Des profils de demandeurs différenciés .....	40
Des statuts d'occupation à l'image du parc de logement .....	41
Des critères de priorité et des souhaits spécifiques .....	42

### 3 Les attributions de logements sociaux ..... 45

■ <b>Le nombre total d'attributions: 14 400 attributions en 2005</b> .....	47
■ <b>Les modalités d'accès au logement social</b> .....	47
Les logements « réservés » .....	47
Les désignations de candidats .....	48
Les attributions de logements .....	48
■ <b>Bilan des relogements dans le cadre de l'accord collectif départemental</b> .....	50
Les logements mis à disposition en 2005 .....	50
Les ménages relogés en 2005 .....	50
■ <b>Bilan de l'utilisation du contingent de la Ville de Paris</b> .....	51
Les logements mis à disposition en 2005 .....	51
Les ménages relogés en 2005 .....	51
<i>Bilan des désignations de la commission du Maire de Paris</i> .....	59
■ <b>Bilan de l'utilisation du contingent Préfectoral</b> .....	62
Les logements mis à disposition en 2005 .....	62
Les ménages relogés en 2005 .....	65

### 4 Conclusion ..... 69

### 5 ANNEXES ..... 73

1

# LE PARC SOCIAL PARISIEN



# LE PARC SOCIAL PARISIEN

Le parc social parisien est ici présenté dans ses caractéristiques principales : sa composition, son évolution récente, le profil de ses occupants.

## Le parc existant

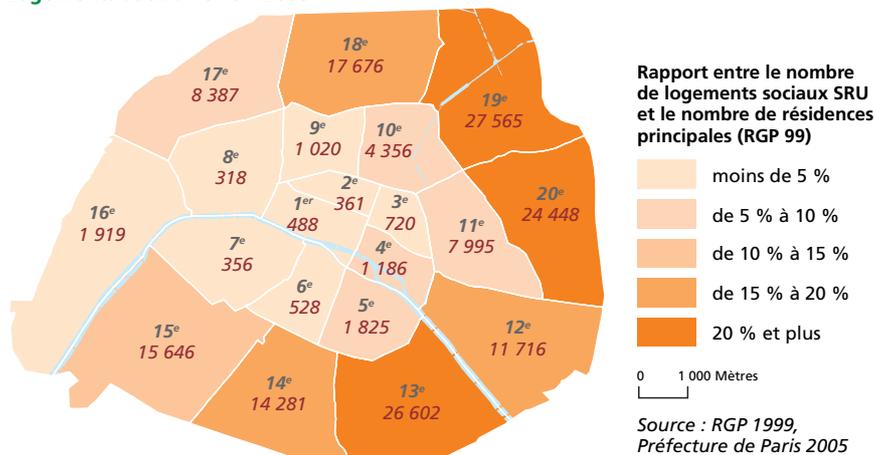
### ■ Dénombrements des logements sociaux à Paris

Le nombre de logements sociaux varie selon la définition retenue : logements sociaux au sens de la loi, ensemble des logements aidés (sociaux et intermédiaires) ou totalité des logements gérés par des bailleurs sociaux.

#### 167 393 logements sociaux SRU en 2005

L'État réalise tous les ans depuis 2001 un inventaire des logements sociaux à partir des définitions très précises de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU). Élaboré avec le concours de la Ville de Paris, l'inventaire dénombre 167 393 logements sociaux à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2005, ce qui représente 14,6 % des résidences principales. Il s'agit de logements conventionnés, qu'ils soient financés en PLA-I, PLUS, ou PLS.

#### Logements sociaux SRU - 2005



#### • 229 000 logements gérés par des bailleurs sociaux

D'après une enquête menée par la Direction du logement et d'habitat de la Ville de Paris, on dénombre à Paris en 2005, 229 243 logements appartenant à des bailleurs sociaux (organismes HLM et SEM). Ces logements sont des logements sociaux au sens de la loi SRU, des logements intermédiaires de type PLI mais aussi des logements à loyers libres gérés par des bailleurs sociaux.

## ■ Une implantation géographique et une typologie contrastées

---

La plupart des immeubles de logements sociaux sont implantés dans les arrondissements périphériques. À eux seuls, les **13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements concentrent près de 50 % des logements sociaux parisiens**. En revanche les dix premiers arrondissements, d'urbanisation plus ancienne, ne comptent que 6 % des logements sociaux de la capitale. Les immeubles sociaux se signalent aussi par leur diversité morphologique et architecturale liée à l'échelonnement de leur construction tout au long du XX<sup>e</sup> siècle. Les premières citées ouvrières datent d'avant 1914. Les années 1920-1930 ont vu s'édifier les ensembles d'habitations à bon marché de la ceinture de Paris (HBM). Ont suivi les tours et les barres des années 1960-1970 ainsi que les ensembles complexes sur dalles. Enfin, des immeubles au gabarit plus modeste ont été édifiés dans les années 1980-1990-2000.

## ■ Le taux de rotation

---

### Un taux de rotation très faible à Paris

**La rotation des logements sociaux est structurellement faible à Paris en raison du coût des logements sur le marché privé, qui rend difficile le départ du logement social.**

Selon les données de l'enquête sur le parc locatif social de la direction de l'équipement (DREIF), le taux de rotation des logements sociaux à Paris s'établit à 5,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2004, soit nettement moins qu'en Ile-de-France (7,8 %) et qu'en France (10,3 %).

Ces observations sont confirmées par les statistiques de mobilité locative que la Ville de Paris établit pour les 83 000 logements sur lesquels elle exerce un droit de réservation. Il ressort de ces données que la mobilité était relativement forte en 1997, au moment où les prix de l'immobilier parisien étaient au plus bas. Mais le taux de mobilité a baissé au fur et à mesure de la montée des prix immobiliers. Il s'établit à 5,2 % en 2005 (au lieu de 6,7 % en 1997). On voit ainsi se renforcer un état de quasi captivité de nombreux locataires de logements sociaux, placés dans l'incapacité d'accéder aux logements du marché privé. Et la baisse de la rotation locative contribue à réduire le nombre de logements libres pouvant être attribués aux demandeurs.

### Un taux de rotation variable selon les types de logement

Très influencé par les prix de l'immobilier, le taux de rotation dans le parc social est également tributaire d'autres facteurs.

Il est d'autant plus faible que le loyer est faible. C'est ainsi qu'en 2005, le taux de rotation s'établit à 4,4 % dans les logements du secteur PLUS et à 5,4 % dans ceux du secteur PLI.

De même, la mobilité est d'autant plus faible que le logement est vaste. Ainsi, les cinq pièces ont une rotation (3,3 %) nettement plus faible que celle des une pièce (7 %).

## L'offre nouvelle

### ■ 8,5 % d'augmentation depuis 2001

L'inventaire des logements sociaux SRU, réalisé depuis 2001, permet de suivre l'accroissement du parc. Selon ce décompte, le nombre de logements sociaux à Paris est passé de 154 314 au 1<sup>er</sup> janvier 2001 à 167 393 au 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit une augmentation de + 8,5 %.

#### Décompte des logements sociaux SRU à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2005

	Nombre de logements SRU	Nombre de résidences principales	Part des logements SRU
1	488	10 345	4,7%
2	361	13 169	2,7%
3	720	20 927	3,4%
4	1 186	17 665	6,7%
5	1 825	31 663	5,8%
6	528	25 583	2,1%
7	356	30 760	1,2%
8	318	20 675	1,5%
9	1 020	34 005	3,0%
10	4 356	49 578	8,8%
11	7 995	84 629	9,4%
12	11 716	74 407	15,7%
13	26 602	88 326	30,1%
14	14 281	72 667	19,7%
15	15 646	124 192	12,6%
16	1 919	83 168	2,3%
17	8 387	87 073	9,6%
18	17 676	102 323	17,3%
19	27 565	83 383	33,1%
20	24 448	94 492	25,9%
<b>Total</b>	<b>167 393</b>	<b>1 149 030</b>	<b>14,6%</b>

Source : Bilan du parc de logements sociaux au 01/01/2005, Préfecture de Paris

### ■ 4000 logements agréés et financés par an

#### Nombre de logements sociaux agréés par l'État ou le Département de Paris, 2001-2005

Années	PLUS	PLAI	PLS	Total
2001	1765	559	1141	3465
2002	1942	496	1092	3530
2003	1969	555	976	3500
2004	1990	630	1412	4032
2005	1631	1296	1168	4095
Total	9297	3536	5789	18622

Source : Ville de Paris

De 2001 à 2004, la Ville, en accord avec l'État, se fixait un objectif annuel de 3 500 logements sociaux financés. Pour se rapprocher plus rapidement du seuil de 20 % fixé par la loi SRU, la Ville de Paris a souhaité fin 2004 porter cet objectif à 4 000. Ce chiffre a été atteint dès 2004, puis à nouveau en 2005, dans le cadre de la délégation de compétence de l'État au Département de Paris. L'objectif précédent de 3 500 logements avait été rempli en 2001, 2002, 2003.

Les logements créés depuis 2001 relèvent des différentes catégories du logement social définies par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains : **50 % de logements PLUS, 19 % de PLA-I, et 31 % de logements intermédiaires PLS.** Géographiquement, 33 % de ces logements ont été créés dans les arrondissements du centre et de l'ouest, les plus mal dotés en logements sociaux (du 1<sup>er</sup> au 9<sup>e</sup> et du 14<sup>e</sup> au 17<sup>e</sup>).

### ■ Les différents modes de production

---

Sur un total de **18 622 logements sociaux financés de 2001 à 2005, 30 % proviennent de constructions nouvelles, 30 % d'acquisition suivie de réhabilitation et 40 % d'immeubles locatifs privés acquis en vue de leur conventionnement.**

Les délais dans lesquels les logements financés peuvent être proposés à des demandeurs de logements sociaux varient selon ces modes de production.

Dans les immeubles locatifs privés acquis en vue de leur conventionnement, le montant des travaux n'excède pas 20 % du coût de l'acquisition et le taux de vacance des logements s'établit généralement à 10 %. Les logements vacants y sont donc rapidement proposés à des demandeurs de logements sociaux, tandis que les locataires en place dont les revenus sont inférieurs aux plafonds d'accès au logement social se voient proposer un nouveau bail de type logement social (loyer réduit, maintien dans les lieux). Quant aux logements occupés par des personnes dont les revenus se situent au-dessus des plafonds, ils ne sont attribués qu'à leur départ.

Dans le cas de la construction neuve et des réhabilitations lourdes, en revanche, l'ensemble des logements n'est généralement livré que 3 à 4 ans après la décision de financement.

### ■ Les nouvelles mesures du PLU

---

Pour favoriser la construction de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus, la Ville de Paris va instaurer dans le PLU une obligation applicable dans un périmètre « de déficit » en logements sociaux. Dans ce périmètre, le futur règlement demandera aux opérateurs privés, lors d'opérations de construction de logements, mais aussi de réhabilitation, de **réserver 25 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation à des logements sociaux.** La disposition s'applique aux programmes de logements dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup><sup>1</sup>. La zone de déficit en logements sociaux où ce dispositif est applicable exclut les secteurs comportant plus de 20 % de logements sociaux.

Pour éviter que de nouveaux programmes de logements sociaux soient implantés, par le biais de ce dispositif, à proximité immédiate de secteurs où cette catégorie de logements est déjà fortement présente, une zone d'équilibre ou de transition a été créée. De plus, dans le périmètre ainsi défini, seuls les territoires couverts par la zone urbaine générale (ZUG) du PLU sont concernés. Ainsi délimité, le périmètre « de déficit » en logements sociaux couvre, pour l'essentiel, le centre et l'ouest de la capitale avec quelques prolongements dans les 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements. Il correspond à une superficie de 3 834 hectares, soit 45 % de la superficie de la capitale (hors Bois de Boulogne et de Vincennes) et 62 % des parcelles parisiennes.

Ce dispositif devrait permettre la construction de 200 à 250 logements sociaux par an dans les quartiers qui en sont dépourvus, soit 2 000 à 2 500 sur 10 ans.

Outre ce dispositif, des **emplacements spécifiques**, comme de grands terrains appartenant à des propriétaires institutionnels ou à l'État et dont l'affectation est susceptible d'évoluer, **font l'objet de réserves pour la construction de logements sociaux**, sur tout ou partie de leur emprise. Les perspectives offertes par ces emplacements réservés, difficiles à estimer, devraient être de l'ordre de 2 000 à 3 000 logements sociaux sur une période de 10 à 15 ans.

*1 – Concrètement, pour la construction d'un immeuble d'habitation de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 33 logements sur la base de 90 m<sup>2</sup> par logement, 750 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 8 logements, seront réservés ou dédiés au logement social.*

## ■ La mission « logements vacants »

---

La Ville de Paris a créé en 2002 une mission logements vacants au sein de la SIEMP (Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris) afin d'inciter les propriétaires d'un logement vacant à mettre leur bien sûr le marché locatif. Cette mission leur offre divers dispositifs destinés à faciliter et à sécuriser la mise en location de leur(s) appartement(s).

En 2005, la mission logements vacants a procédé à 141 mises en location et à 14 relocations. Pour chacun des logements prêts à la location, la Ville de Paris transmet à la Mission les candidatures de demandeurs de logement inscrits au fichier de la Ville dont les ressources ainsi que les souhaits en terme de taille et de localisation sont en adéquation avec le logement proposé.

Ainsi, en 2005, 155 ménages inscrits au fichier des demandeurs de logements de la Ville de Paris ont trouvé un appartement par le biais de la mission logements vacants. Il s'agit principalement de ménages d'une ou deux personnes disposant de revenus intermédiaires, sachant que l'offre de logement est composée dans 3 cas sur 4 d'appartements d'une ou deux pièces.

## L'occupation du parc social

L'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation, tous les trois ans, d'un rapport national sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et sur son évolution. La première enquête remonte à 1997. Elle a été suivie par de nouvelles enquêtes en 2000 et 2003<sup>2</sup>.

À partir de l'étude sur l'occupation du parc social francilien en 2003, un zoom a été réalisé sur les résultats proprement parisiens. Issu directement de l'étude menée dans le cadre de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France (OLS), ce zoom est présenté ci-après. La comparaison avec les enquêtes précédentes permet d'apprécier les tendances à l'œuvre.

### ■ L'enquête régionale et son exploitation communale

#### Constitution d'une base communale

Dans le cadre de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France (OLS), un dispositif a été mis en place qui permet le recueil des informations de l'enquête OPS au niveau de la commune. Une base communale a ainsi été constituée. Légère en 1997, cette base a permis en 2000 une couverture satisfaisante du parc social, encore améliorée en 2003 du fait d'une meilleure restitution des enquêtes par les bailleurs.

#### 13 arrondissements parisiens représentés avec un taux de réponse élevé

À Paris, l'enquête OPS porte sur 13 arrondissements. Sont exclus des résultats de l'enquête les 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> arrondissements, compte tenu de la faiblesse de leur parc social. Le taux de réponse enregistré à Paris est élevé, supérieur à la moyenne régionale.

### ■ Profil moyen des locataires du parc social parisien

#### Des ménages de petite taille

Les ménages locataires dans le parc social parisien comptent en moyenne 2,24 personnes (contre 2,5 personnes dans l'ensemble du parc social francilien). La petite taille des ménages caractérise le parc social de la capitale comme celui de l'ensemble des communes franciliennes les plus peuplées. À l'inverse, la composante familiale est plus prononcée dans les zones péri urbaines et les départements de seconde couronne.

#### 40 % de personnes seules et 19 % de familles monoparentales

À Paris, 40 % des ménages locataires du parc social sont des personnes seules. Le poids des personnes seules, particulièrement affirmé dans la capitale, caractérise en fait l'ensemble des départements « urbains » (Hauts de Seine, 33 % ; Val de Marne, 30 %), à l'exception de la Seine Saint-Denis, qui tend à se rapprocher des départements de seconde couronne au profil familial plus affirmé.

Par rapport au reste de l'Ile-de-France, les familles monoparentales sont légèrement surreprésentées à Paris. Dans 9 arrondissements parisiens, le parc social accueille entre 18 % et 20 % de familles monoparentales (mais cette surreprésentation se constate également dans de nombreuses communes de première et deuxième couronne, notamment dans les agglomérations nouvelles).

<sup>2</sup> – La méthodologie de l'étude est présentée en annexe.

### Structure familiale des occupants du parc social (comparaison Paris/Ile-de-France)

	Occupants du parc social parisien	Occupants du parc social francilien	Ménages parisiens
Taille moyenne des ménages	2,24	2,5	1,87
Personnes seules	41%	31%	52%
Couples avec enfants	22%	29%	16%
Familles monoparentales	19%	18%	6%

Source: OLS, enquête OPS 2003; INSEE, RGP 1999

### Un faible rôle d'accueil en direction des jeunes ménages

**Le parc social parisien ne joue pas un rôle d'accueil significatif en direction des jeunes ménages.** En effet, la part des chefs de ménages de moins de 30 ans ne dépasse pas 6 % dans le parc social de la capitale, contre 11 % de jeunes ménages dans l'ensemble du parc social francilien. Cela tient en partie à l'ancienneté du patrimoine parisien et donc à l'ancienneté de son occupation, par rapport à des communes plus récemment dotées en parc social. Et cela tient aussi à la faible rotation affectant ce parc.

**En ce qui concerne les 30-39 ans, leur part s'établit à 17 % à Paris, contre 23 % en Ile-de-France.**

Le parc social de la capitale ne répond donc que très partiellement aux attentes des jeunes ménages, naturellement tournés vers le marché locatif social du fait d'une certaine fragilité économique.

### De nombreux locataires âgés et retraités

**À l'opposé, les ménages de plus de 65 ans totalisent un quart des ménages du parc social parisien, contre moins de 20 % dans l'ensemble de l'Ile-de-France.** Cette structure par âge s'accompagne d'une part importante de retraités, d'où le poids des locataires sans activité dans le parc social parisien et la faible part des emplois dits stables (proche de 40 % à Paris, contre 50 % en moyenne en Ile-de-France). À l'échelle de l'Ile-de-France, on observe ainsi un contraste marqué entre le vieillissement de l'occupation du parc social des arrondissements parisiens et de la première couronne d'une part, et la population plus jeune du patrimoine social de seconde couronne, d'autre part.

### Age et activité professionnelle des occupants du parc social (comparaison Paris/Ile-de-France)

	Paris	Ile-de-France
Ménages moins de 30 ans	6%	11%
Ménages de 30-39 ans	17%	23%
Ménages de plus de 65 ans	26%	19%
Emploi stable	43%	50%
Sans activité (retraité, étudiant, au foyer...)	41%	33%

Source: OLS, enquête OPS 2003

### Des locataires très stables

Le parc social parisien se démarque par un taux de rotation très faible: les occupants y prolongent le plus possible leur durée de séjour. Paris partage ce faible taux de rotation avec d'autres communes du centre de l'agglomération (par exemple dans les Hauts de Seine). À l'inverse, la rotation est plus élevée dans les communes excentrées.

## ■ Une occupation contrastée

### Dualité des revenus

Le profil des occupants du parc social parisien est marqué par une dualité très forte en termes de revenus. Coexistent en effet dans le parc social parisien des ménages en situation de pauvreté et des ménages disposant de revenus confortables. La proportion de ménages à bas revenus (revenus inférieurs à 20 % du plafond PLUS) s'élève à 19 % des ménages, soit une proportion supérieure à la moyenne francilienne du parc social qui s'établit à 15 %. À l'opposé, la proportion de ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds est de 15 %, donc également supérieure à la moyenne francilienne, qui s'établit à 12 %.

### Ressources des occupants du parc social (comparaison Paris/Ile-de-France)

	Paris	Ile-de-France
Bénéficiaires d'une aide au logement (APL et AL)	33%	37%
Bénéficiaires d'un minima social	10%	8%
Moins de 20% plafond PLUS	19%	15%
20-40% plafond PLUS	16%	20%
40-60% plafond PLUS	17%	21%
60-80% plafond PLUS	16%	19%
80-100% plafond PLUS	16%	14%
Plus de 100% plafond PLUS	15%	12%

Source : OLS, enquête OPS 2003

Dans les communes franciliennes de taille moyenne, les niveaux de revenus des ménages occupant un logement social sont davantage concentrés dans les tranches moyennes.

À titre de comparaison, la proportion des ménages à bas revenus constatée dans le parc social parisien est supérieure ou comparable à celle de Seine-Saint-Denis, tandis que la part de hauts revenus, certes supérieure à la moyenne francilienne, reste inférieure à la situation constatée dans les Hauts-de-Seine (18 %).

Enfin, on ne constate pas de lien entre la taille des logements sociaux et la part des bas revenus. Autrement dit, les bas revenus ne caractérisent pas spécifiquement les familles les plus nombreuses occupant les grands logements.

### Disparités entre les arrondissements

Les occupants du parc social ne présentent pas les mêmes profils d'un arrondissement à l'autre. Les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements se démarquent ainsi par une plus grande fragilité socio-économique. La part des chômeurs parmi les actifs locataires du parc social y est plus importante ; les ménages y sont souvent de plus grande taille et la part des familles nombreuses plus élevée (entre 9 et 12 % dans les 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements) ; la part des ménages devant payer un surloyer<sup>3</sup> y est moindre.

L'enquête OPS a abouti à la définition d'une typologie communale<sup>4</sup> délimitant 6 ensembles communaux, dont 3 sont représentés à Paris :

- le groupe 1

Il renvoie à un contexte urbain valorisé avec des niveaux de revenus et de prix élevés. Le parc social y est ancien, la mobilité y est faible. L'occupation sociale se caractérise par des ménages relativement âgés avec une faible proportion des bas revenus et une forte proportion de revenus supérieurs à la moyenne, confortée par les emménagements récents.

3 – Les ménages aux revenus supérieurs à 120 % des plafonds sont éligibles au paiement du surloyer.

4 – Cette typologie est destinée à différencier les problématiques auxquelles se trouve confrontée l'intervention publique.

Il comprend notamment des arrondissements du sud parisien (13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> arr.) et des communes franciliennes principalement situées au sud et à l'ouest de la capitale (parmi d'autres, Boulogne-Billancourt, Montrouge, Meudon, Saint-Cloud, Rueil-Malmaison...).

- le groupe 2

Il renvoie au contexte urbain le plus valorisé et se démarque par le niveau élevé des revenus des habitants. Le parc social y est souvent plus récent que dans le groupe 1.

Les 16<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements relèvent de cette catégorie. En Ile-de-France, relativement peu de communes relèvent de ce groupe. On peut toutefois citer, pour les Yvelines, des communes comme Jouy-en-Josas, Buc,...

- le groupe 3

Il s'inscrit dans un contexte urbain moins valorisé. C'est là que l'on enregistre l'occupation sociale la plus fragile, avec beaucoup de bénéficiaires d'aides au logement et de ménages se situant de par leurs revenus à moins de 20 % ou 40 % des plafonds. Dans ces secteurs, le poids des logements sociaux dans la construction neuve est souvent élevé.

Les arrondissements du nord de Paris font partie de ce groupe, notamment les 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>. À l'échelle de l'Ile-de-France, on retrouve dans cette catégorie de nombreuses communes de Seine-Saint-Denis (Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve, Pantin, Drancy, Le Blanc-Mesnil, Aulnay-sous-Bois...), du Val-de-Marne (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Orly, Limeil-Brévannes...) ainsi que les villes nouvelles.

Aucun arrondissement de Paris, en revanche, ne relève des 3 autres ensembles, qui correspondent à des typologies intermédiaires en termes d'occupation sociale ou à des contextes périurbains (profil jeune et familial, revenus « dans la moyenne », rythme de construction soutenu...).

### Une précarité plus forte au sein du parc social des ZUS

La précarité des ZUS parisiennes apparaît clairement, avec plus de 35 % de ménages locataires du parc social disposant de revenus inférieurs à 20 % des plafonds (contre 15 % pour les locataires hors ZUS). La proportion d'emplois stables y est plus faible, tandis que la part des emplois précaires, des inscrits à l'ANPE, des personnes sans activité et des ménages bénéficiaires de minima sociaux ou d'aide au logement y est plus forte. Toutefois, certaines continuités demeurent, que l'on soit en ZUS ou hors ZUS. Cela vaut notamment pour le poids des personnes isolées et des chefs de ménages de plus de 65 ans.

## ■ Les tendances à l'œuvre

### L'accroissement du poids des familles monoparentales et des familles nombreuses

L'accroissement du poids des familles monoparentales est l'évolution la plus marquante entre 2000 et 2003. 9 arrondissements parisiens sont concernés (5<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>). Au niveau régional, l'augmentation de la proportion de familles monoparentales est sensible dans près de la moitié de l'échantillon des communes enquêtées<sup>5</sup>.

Paris appartient également au tiers des communes franciliennes ayant connu une hausse de la part des familles nombreuses dans le parc social. Cette hausse entraîne parfois une fragilisation de l'occupation du parc social dans les arrondissements concernés.

*5 – L'ENL montre d'ailleurs que l'accroissement des familles monoparentales est plus marqué dans le parc social que dans l'ensemble du parc.*

### Le vieillissement des locataires en place, à l'exception des ZUS

Le vieillissement des occupants du parc social se confirme avec l'accroissement du poids relatif des chefs de ménage de plus de 50 ans. Toutefois, le glissement des structures d'âge vers les plus de 65 ans ne s'observe pas dans les ZUS.

### Un accroissement global de la fragilité des occupants du parc social

En 2003, trois arrondissements – les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> – se caractérisent par la fragilité des occupants de leur parc social. En 2000, seul le 20<sup>e</sup> était concerné. **Le nord est de Paris continue ainsi de baisser dans la hiérarchie régionale** (les revenus des occupants du parc social des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements sont inférieurs à la moyenne régionale). La dégradation qui a touché les 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements est partagée à un moindre degré par l'ensemble des arrondissements, qui ont globalement connu un accroissement de leur fragilité<sup>6</sup>.

Une dégradation relative est ainsi perceptible en ce qui concerne les ressources des emménagés récents : on observe en 2003, par rapport à 2000, une augmentation sensible des familles à très faibles ressources parmi les emménagés récents dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> arrondissements<sup>7</sup>. De même, Paris ne se distingue pas par une proportion importante d'emplois stables parmi les emménagés récents.

### Une précarisation plus prononcée dans les ZUS

Constatée de manière globale, la fragilisation dans l'occupation du parc social est plus prononcée dans les zones urbaines sensibles. On y constate un accroissement du poids des familles monoparentales, une taille moyenne des ménages qui s'accroît et une part des emplois stables qui augmente peu.

### Accentuation de la dualité entre hauts et bas revenus

De 2000 à 2003, le groupe des arrondissements marqués, dans l'occupation de leur patrimoine social, par une forte dualité entre hauts et bas revenus s'est étoffé : les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et de façon plus anecdotique le 7<sup>e</sup> viennent s'ajouter au 11<sup>e</sup> arrondissement. Dans le parc social de ces arrondissements coexistent des ménages à revenus faibles et élevés (à l'inverse, en 2000, les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> relevaient de la catégorie des arrondissements où les hauts revenus étaient fortement représentés).

### Des emménagés récents peu nombreux qui confortent plus qu'ils ne régulent l'occupation « en place »

Les emménagés récents restent peu nombreux à Paris, compte tenu de la faible mobilité des occupants en place, elle-même liée aux tensions pesant sur le marché. Dans la quasi-totalité des arrondissements parisiens, moins de 22 % des locataires ont emménagé depuis 2000.

Et dans l'ensemble, les emménagements récents survenus entre 2000 et 2003 tendent à conforter les situations existantes : les ménages à faibles ressources entrent préférentiellement là où les occupants sont eux-mêmes très pauvres et les ménages aux revenus les plus hauts sont surreprésentés parmi les emménagés récents dans les arrondissements où leur représentation dans le stock de logements est déjà forte (16<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>).

6 – L'enquête OPS permet le suivi d'un gradient de fragilité des ménages occupant le parc social défini à partir de 5 indices : part des ménages aux revenus < 40 % des plafonds, entre 40 % et 60 %, taux de chômage, part des familles monoparentales, avec 3 enfants et plus (l'indicateur le plus discriminant dans le traitement de l'occupation du parc social sont les revenus inférieurs à 40 % des plafonds).

7 – À l'inverse, dans les 5<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup>, la diminution des nouveaux locataires à très faibles revenus est sensible. Dans les autres arrondissements, l'écart est modéré.

## Conclusion : spécificités parisiennes et logiques régionales

L'occupation du parc social parisien se ressent d'un effet de « centralité ». En témoignent : la faible rotation des occupants et la faible part d'emménagés récents, la concentration de bas mais aussi de hauts revenus, la part élevée de la population âgée installée de longue date. Ces caractéristiques différencient traditionnellement l'occupation du parc social du noyau urbain central de celle de la périphérie.

Mais les contrastes géographiques constatés dans le territoire parisien renvoient aussi à une logique plus globale et régionale : l'occupation du parc social des 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, marquée par une concentration de ménages et de familles à bas revenus, s'inscrit dans la continuité des communes limitrophes de Seine-Saint-Denis, alors que les arrondissements de l'ouest connaissent une occupation du parc social assez proche de celle des communes des Hauts de Seine. La part des locataires occupant un emploi stables y est, par exemple, plus forte.



# 2

## LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



## LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

### 103 993 demandeurs au 31 décembre 2005

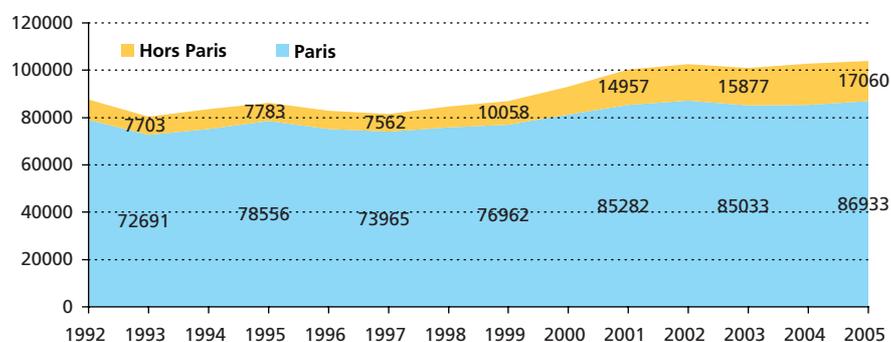
Au 31 décembre 2005, 103 993 ménages sont inscrits au fichier parisien des demandeurs de logements sociaux. La proportion de ménages parisiens demandeurs d'un logement social s'élève ainsi à 8 %<sup>8</sup>.

Pour être inscrit au fichier des demandeurs, les conditions à remplir sont d'une part d'être majeur, d'autre part de séjourner régulièrement en France. Il n'est pas obligatoire de résider à Paris pour y faire une demande. Un dossier doit être constitué et remis aux services de la Mairie de Paris, seuls habilités à délivrer le « numéro départemental unique d'enregistrement des demandes de logement social »<sup>9</sup>. Les demandes ont une durée de validité de un an et doivent être renouvelées à ce terme.

### Les facteurs de hausse

On enregistre une hausse de la demande ces dernières années: le nombre de demandes, qui avoisinait 85 000 au début des années 1990, a augmenté sans discontinuer en 1998, 1999, 2000, 2001, jusqu'à atteindre 102 500 en 2002. L'année 2003 a enregistré un léger recul avec 100 910 demandeurs, tandis que l'on observe en 2004 et 2005 une nouvelle hausse, avec respectivement 102 748 et 103 993 demandeurs.

Nombre de demandeurs selon leur lieu de résidence actuel – Évolution 1992-2005



Source: Ville de Paris

8 – Chiffre obtenu en rapportant le nombre de demandeurs domiciliés à Paris à l'estimation du nombre de ménages parisiens au 1<sup>er</sup> janvier 2004 (enquête annuelle du recensement)

9 – Depuis 2000, toute demande de logement social donne lieu à l'attribution d'un « numéro départemental d'enregistrement » en vertu de la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ce numéro est composé du code du département, de l'année et du mois de dépôt de la demande, d'un numéro séquentiel attaché au demandeur et du code de l'organisme qui a enregistré la première demande. La Ville de Paris est l'organisme gestionnaire du numéro unique dans le département. Ce n'est pas un numéro d'ordre. Son objet est d'éviter les inscriptions multiples et de permettre une meilleure gestion des attributions. À noter que des demandes de numéro unique parviennent à la Ville de Paris sans être accompagnées d'un dossier de demande (en 2005: 13 046). Celles-ci ne sont pas comptabilisées dans les 103 993 demandeurs.

## ■ L'évolution des prix de l'immobilier parisien

La hausse du nombre des demandeurs peut d'abord s'expliquer par l'évolution des prix de l'immobilier parisien. En effet, la forte montée des prix et des loyers observée de 1997 à 2005 rend plus difficile l'accès au logement locatif privé : elle incite les ménages à se tourner vers le parc social ou à s'y maintenir pour ceux qui sont déjà en place (ce qui réduit d'autant les logements à attribuer chaque année). On constatait à l'inverse une baisse du nombre de demandeurs de 1992 à 1997, quand les prix immobiliers et les loyers étaient eux-mêmes en baisse.

### Un maintien plus prononcé des inscriptions

En 2005, la hausse de la demande n'est pas tant due à l'augmentation des nouvelles inscriptions qu'au maintien plus prononcé des inscriptions antérieures, lui-même lié à la hausse des prix immobiliers<sup>10</sup>.

Loyers libres, emménagés dans l'année (euros/m<sup>2</sup>)



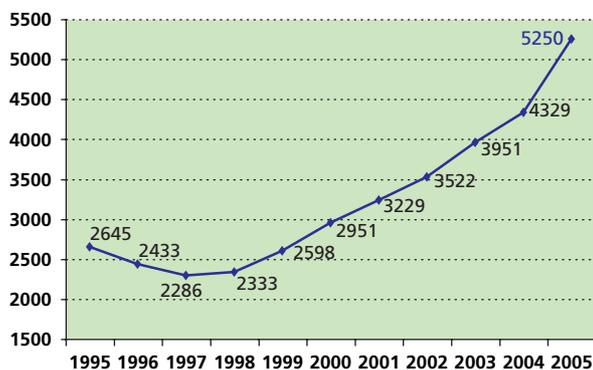
Source : Olap, 2005

Nombre de demandeurs de logements sociaux



Source : Ville de Paris, 2005

Prix des appartements (euros/m<sup>2</sup>)



Source : CDBien, Bureau Van Dijk, 2005

Taux de rotation des logements réservés à la Ville de Paris



Source : Ville de Paris, 2005

10 – Le loyer moyen des emménagés dans l'année atteint 17,60 euros/m<sup>2</sup> dans le parc privé en 2004. Rapporté à une surface de 50 m<sup>2</sup>, cela donne un loyer mensuel moyen proche des 900 euros. À titre indicatif, un deux pièces neuf de type PLUS, de 51 m<sup>2</sup> de surface utile, situé rue Mornay dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, a été mis en location au début de l'année 2006, à un loyer de 357,50 euros par mois.

11 – Cependant, la part des demandeurs non parisiens a légèrement baissé de 2004 à 2005.

## ■ Une demande croissante des ménages non parisiens

La hausse de la demande est également liée à l'augmentation du nombre des demandes émanant de ménages non parisiens, qu'ils résident dans une autre commune d'Ile-de-France – pour la grande majorité d'entre eux – ou bien en province. Ces ménages représentent 16,5 % des demandeurs en 2005, contre moins de 10 % en 1992. Depuis 1992, leur effectif a plus que doublé, passant de 8 600 à 17 060 en 2005<sup>11</sup>.

## ■ Une meilleure comptabilisation

La hausse constatée du nombre de demandeurs depuis 20 ans se relie aussi à une meilleure comptabilisation des demandeurs. C'est surtout la mise en place du « numéro unique » en 1999-2000 qui a rendu possible un recensement plus exhaustif des demandes de logements puisque toute attribution de logement est subordonnée à l'obligation de s'inscrire et de disposer d'un numéro unique départemental. Mais cette meilleure comptabilisation des demandes n'est pas assimilable à une augmentation réelle du nombre des demandeurs de logements sociaux.

## ■ Les évolutions sociologiques

Enfin, les changements de mode de vie et notamment l'augmentation des séparations et la recomposition des familles contribuent à accroître la demande de logements sociaux.

# Le renouvellement du fichier

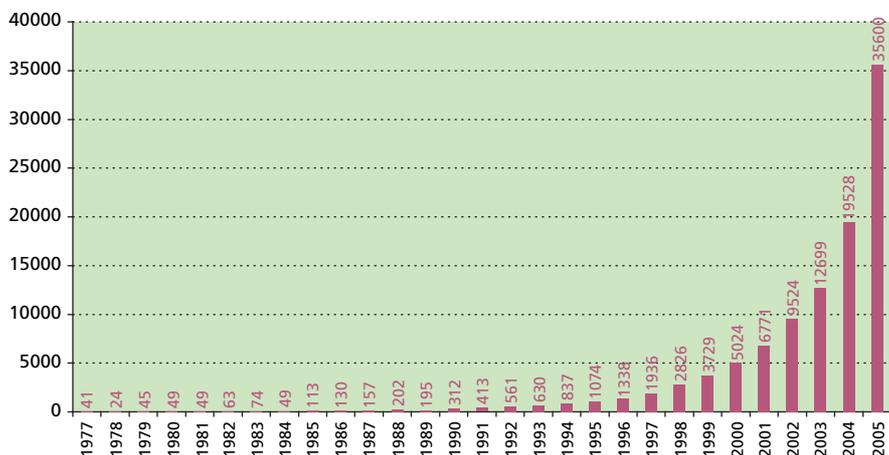
Contrairement à l'idée reçue, le fichier des demandeurs fait l'objet d'un renouvellement important. C'est à tort qu'il est souvent décrit comme un stock de demandes.

## ■ 81 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans

Les demandes sont, dans leur grande majorité, relativement récentes. Parmi les demandes recensées dans le fichier en 2005, 34 % des demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an, 47 % depuis un à cinq ans, 14 % depuis cinq à dix ans et 4 % depuis 10 à 20 ans.

Depuis 1993, la **structure des demandes selon l'ancienneté d'inscription a même évolué plutôt favorablement**. La part des demandes de plus de dix ans a en effet diminué, passant de 7 % en 1993 à 4 % en 2005.

■ Demande cumulée par année d'inscription au 31 décembre 2005



Source : Ville de Paris

## ■ 40 % d'« entrants » et presque autant de « sortants » du fichier en 2005

Malgré la faible variation du nombre total de demandeurs d'une année sur l'autre, le fichier se renouvelle, chaque année, dans une large proportion. En 2005, 42 085 personnes<sup>12</sup> y ont fait leur entrée en déposant une première demande de logement, alors que 40 260 personnes en sortaient. Les « sortants » du fichier sont, pour partie (17 %), des ménages qui ont obtenu un logement social en 2005. Mais ce sont, dans leur grande majorité (70 %), des ménages qui n'ont pas renouvelé leur demande. Ainsi, **45 % des « primo-demandeurs » de l'année 2004 ne se sont pas réinscrits en 2005** (sans pour autant avoir bénéficié de proposition de logement).

## ■ Les demandes « non maintenues »

Une enquête menée au niveau régional montre qu'une partie des demandeurs ré-interrogés seulement quelques semaines après leur inscription au fichier, ne maintiennent déjà plus leur demande<sup>13</sup>. En effet, l'inscription au fichier n'est souvent qu'une voie de recherche parmi d'autres et la demande perd de sa réalité lorsque le demandeur trouve à se loger par ailleurs.

12 – La différence entre les 42 085 entrants et les 35 600 inscrits au fichier en 2005 se relie aux demandeurs ayant annulé leur demande en cours d'année.

13 – La demande de logements locatifs sociaux en Ile-de-France en 2000, Laurif, janvier 2002. Cette enquête montrait qu'en 2000, environ 30 % des demandeurs ne maintenaient déjà plus leur demande quelques semaines après leur inscription au fichier. Cette même enquête a été renouvelée en 2005 et il semblerait que, d'après ses premiers résultats non encore publiés, le nombre de demandes non maintenues aient considérablement chuté (autour de 10 % à l'échelle de la région, voire seulement 3 % à Paris, ces chiffres étant à considérer comme provisoires).

14 – Le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 a mis en place le PLUS. Celui-ci s'est substitué au PLA, les caractéristiques du PLUS devant répondre à un double objectif : donner aux bailleurs sociaux les moyens, notamment juridiques, de répondre aux exigences de mixité sociale en leur permettant d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différenciées ; faire baisser les loyers des opérations (à ce titre, le loyer maximum des logements PLUS a été réduit à 90 % de celui des logements PLA, soit généralement au loyer plafond servant au calcul de l'APL).

15 – À titre indicatif, les plafonds de ressources applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 sont, pour des ménages de deux personnes, de 26 792 euros pour l'accès à un logement PLUS (revenu imposable de 2004 en euros), 34 830 euros pour un logement PLS et 48 226 euros pour un logement PLI.

### La demande de logements sociaux : une notion complexe

La demande de logements sociaux est une notion complexe. En effet, nombreux sont ceux qui auraient la possibilité de s'inscrire et ne le font pas, soit parce qu'ils sont satisfaits de leurs conditions de logement, soit pour toutes autres raisons : manque de confiance dans la démarche, défaut d'information, mauvaise image du parc...

Une estimation réalisée à partir des données de l'INSEE sur les revenus fiscaux des ménages montre qu'à Paris, 53 % des ménages parisiens ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social)<sup>14</sup> et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social de type PLUS (ou PLAI pour ceux dont les revenus sont les plus faibles). De même, 15 % des ménages parisiens répondent aux critères d'attribution des logements intermédiaires de type PLS (prêt locatif social). Au total, 707 000 ménages, soit 69 % des ménages parisiens pourraient prétendre à l'attribution d'un logement social (PLAI ou PLUS) ou d'un logement intermédiaire (PLS).

21 % seulement des parisiens ont des revenus supérieurs à tous les plafonds<sup>15</sup>. Leur niveau de revenu ne leur permet pas d'avoir accès à un logement social au sens strict, mais n'exclut pas l'attribution éventuelle d'un logement non conventionné à loyer libre.

### Situation des ménages et des demandeurs parisiens par rapport aux plafonds de ressources du logement social

	Ensemble des ménages parisiens (DGI 2002)		Demandeurs de logements parisiens 2005*		Part des demandeurs parmi l'ensemble des ménages (par plafonds de ressources)
< plafonds PLAI	274967	26,7%	64138	73,8%	23,3%
< plafonds PLUS	548165	53,1%	80885	93,0%	14,8%
< plafonds PLS	707264	68,6%	84565	97,3%	12,0%
< plafonds PLI	813902	78,9%	86140	99,1%	10,6%
> plafonds PLI	217677	21,1%	793	0,9%	0,4%
<b>Total ménages</b>	<b>1031579</b>		<b>86933</b>		<b>8,4%</b>

Sources : Ville de Paris 2005, fichier des revenus fiscaux des ménages INSEE/DGI 2002, RGP 1999

\* compte non tenu des demandes émanant de l'extérieur de Paris

## La provenance géographique des demandeurs

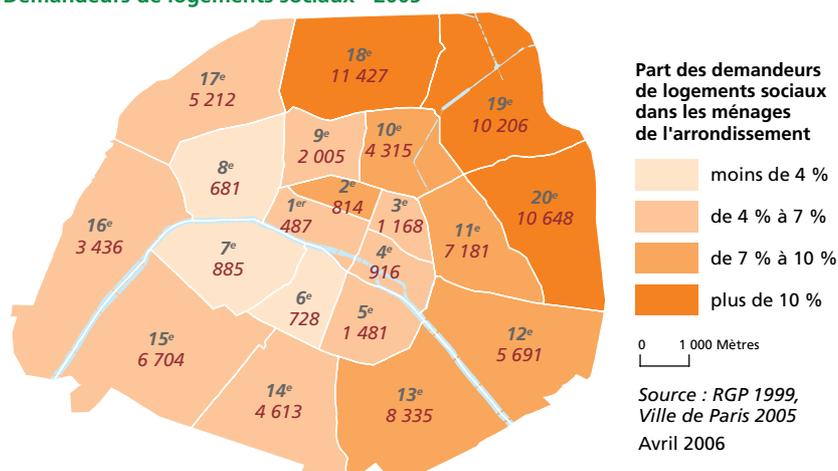
### ■ Une demande extérieure de plus en plus élevée : 16,4 % de non parisiens

Les demandes de logement des non parisiens sont nombreuses et représentent 16,4 % de l'ensemble des demandes (contre 10 % en 1992). En 2005, ils sont à l'origine de 17 060 inscriptions à Paris, dont 90 % émanent des communes d'Ile-de-France et 10 % des autres régions françaises. **Depuis 1992, la demande des non parisiens a doublé, passant de 8 624 à 17 060.** L'importance de la demande extérieure est liée à la centralité économique de Paris. On constate que 47 % des demandeurs qui n'habitent pas Paris y ont leur lieu de travail. D'autre part, Paris figure parmi les villes qui ont toujours appliqué rigoureusement la loi de 1988, qui permet de déposer une demande de logement social dans une commune sans y habiter ni y travailler. Les procédures de renouvellement ont aussi été facilitées à partir de 2001 pour les demandeurs qui ne résident pas à Paris puisque la réinscription peut désormais s'effectuer par voie postale.

### ■ Une géographie qui privilégie les arrondissements de l'est

Deux tiers des demandes parisiennes émanent de sept arrondissements de l'est (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>). Les chiffres les plus élevés concernent les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements qui comptent chacun environ 10 000 demandeurs (ce qui représente de 11 % à 13 % des ménages de ces arrondissements). Viennent ensuite les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements dans lesquels 8 % à 10 % des ménages sont inscrits au fichier des demandeurs.

#### Demandeurs de logements sociaux - 2005



### Revenus fiscaux Médians annuels Paris - 2002

Revenus médians annuels  
par U.C.

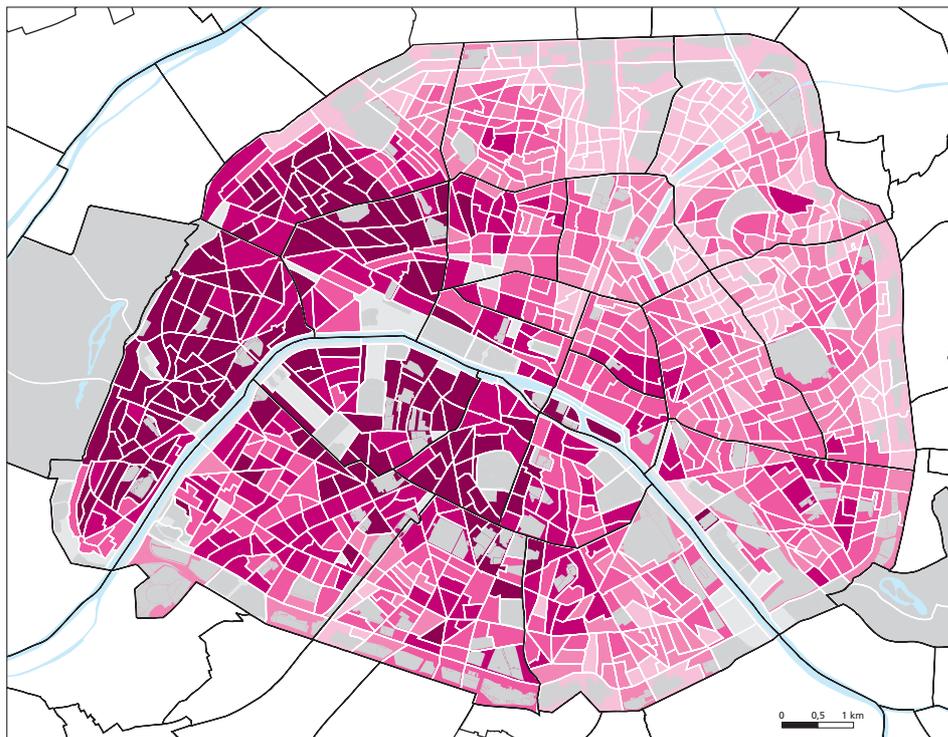
- plus de 30 000 €
- de 25 000 à 30 000 €
- de 20 000 à 25 000 €
- de 15 000 à 20 000 €
- moins de 15 000 €

Revenu médian à Paris = 20 600 €

Les IRIS de moins de 200 habitants  
et/ou de moins de 30 ménages  
fiscaux, ainsi que les principaux  
équipements apparaissent en gris.

Source :  
Revenus fiscaux localisés  
2002 (INSEE - DGI)

apur



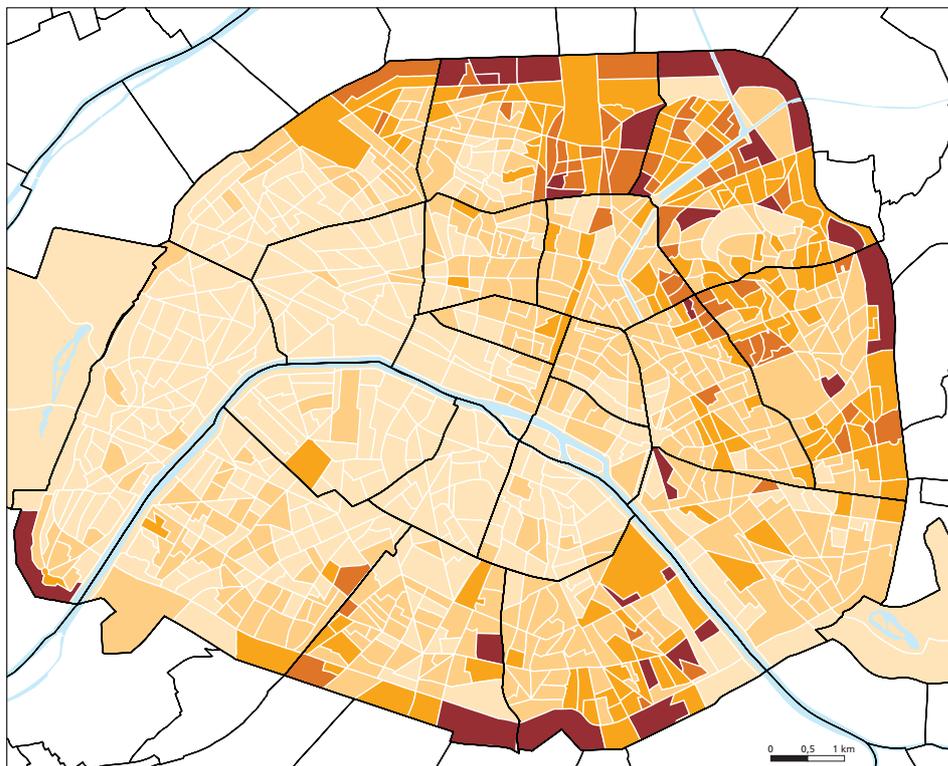
### Demandeurs de logements sociaux 2005

Part des demandeurs  
de logements sociaux  
dans le total des ménages  
à l'IRIS

- plus de 20%
- de 15 à 20%
- de 10 à 15%
- de 5 à 10%
- moins de 5%

Source :  
RGP 1999, Ville de Paris 2005

apur  
Avril 2006



Les plus fortes progressions des demandes observées de 1993 à 2005 (+35 % à +47 %) concernent les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Ainsi, **le nombre de demandes tend à croître là où il est déjà élevé.**

Si la demande de logements est forte dans l'est parisien, c'est en grande partie parce que ces arrondissements rassemblent une population à faibles revenus. Et aussi parce que des poches d'inconfort voire d'insalubrité y sont encore localisées, notamment dans les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

Enfin, **le nombre élevé de logements sociaux implantés dans les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements génère aussi des demandes.** Bien souvent, les enfants qui ont grandi dans un logement social font à leur tour une demande lorsqu'ils arrivent à l'âge adulte.

En revanche, seulement un tiers des demandes parisiennes émane des arrondissements du centre et de l'ouest. Parmi les ménages des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements, 3 % à 5 % sont inscrits au fichier des demandeurs (la moyenne parisienne est de 8 %). Ils sont 5 % à 7 % dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements.

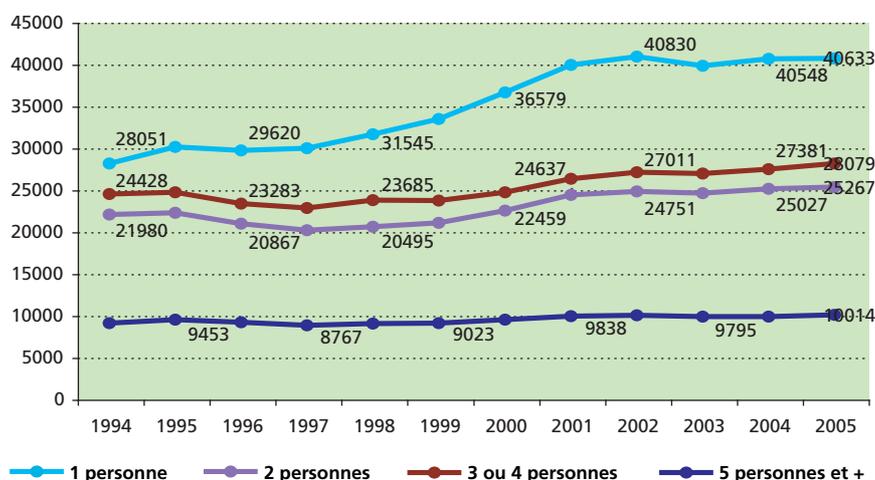
## Le profil social des demandeurs

*Le profil du demandeur de logement parisien a évolué en lien avec les transformations de la population parisienne depuis 20 ans.*

### ■ Plus de demandes émanant de personnes seules et de familles monoparentales

**Les personnes seules représentent près de 39 % des demandes en 2005** au lieu de 34 % en 1994. Cette progression traduit un rapprochement par rapport à la situation des ménages parisiens, qui sont des personnes seules à 52 %. Ces demandeurs sont souvent très mal logés : 29 % sont hébergés chez des tiers et 19 % sont en situation précaire, logés en hôtels, en foyers, sans domicile fixe ou occupants sans titre de location. Ils se répartissent en trois groupes : de jeunes hébergés chez des proches et qui cherchent à décohabiter ; des personnes âgées à faibles revenus ; des personnes de tous âges en situation précaire ou sans domicile fixe.

#### Évolution de la taille des ménages des demandeurs (1994-2005)



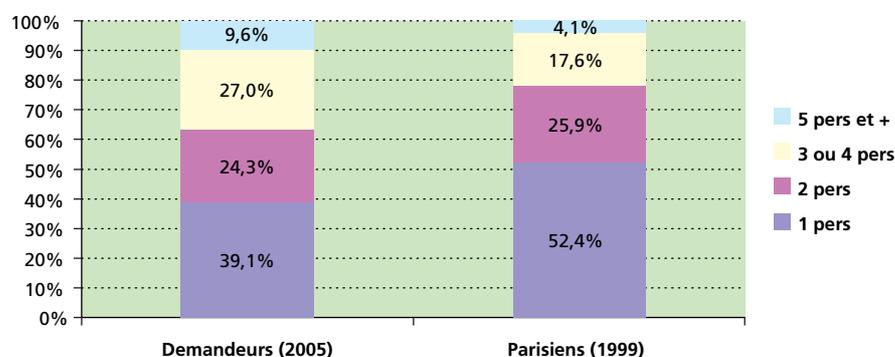
Source : Ville de Paris

**Les familles monoparentales sont aussi en progression rapide.** Elles sont à l'origine de 21 % des demandes de logements en 2005 contre 15 % en 1992. Cette progression s'inscrit dans une tendance générale à l'augmentation de ce type de familles à Paris et en France. Ces familles se signalent par la faiblesse de leurs revenus : 92 % se situent en dessous des plafonds PLAI, contre 73 % des demandeurs<sup>16</sup>.

### ■ Des demandes encore nombreuses de familles avec enfants

Si la part des couples et des familles tend à diminuer (elle est passée de 37 % des demandes en 1992 à 27 % en 2005), elle reste néanmoins importante. **Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 27 % des demandeurs** alors qu'ils constituent 18 % des ménages parisiens. Ceux de 5 personnes et plus représentent 10 % des demandeurs contre 4 % des ménages parisiens. Il y a aussi parmi les demandeurs quelques dizaines de très grandes familles. En 2005, le fichier signale 1400 demandes de familles d'au moins 7 personnes dont une centaine émane de familles d'au moins 10 personnes.

#### ■ Comparaison de la taille des ménages demandeurs et des ménages parisiens



Source : Ville de Paris

### ■ De plus en plus de demandeurs sous les plafonds

**73 % des ménages demandeurs disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI**, ce qui correspond à environ 1900 euros de revenu mensuel pour un ménage de deux personnes. Dans 93 % des cas, leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS, sensiblement plus élevés. Seuls 7 % des demandeurs se situent par leurs revenus au-dessus des plafonds PLUS et **3 % se situent au-dessus des plafonds du PLS (logement intermédiaire)**.

Le fichier des demandeurs de logements comporte donc essentiellement des demandes répondant largement aux critères de ressources ouvrant droit au logement social. En effet, **suite aux relèvements successifs des plafonds de ressources**, un nombre croissant de ménages demandeurs deviennent éligibles au logement social<sup>17</sup>.

#### ■ Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources - 2005

Plafonds	< PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	TOTAL
Nb de demandeurs	76024	20954	4345	1791	879	103993
%	73,1%	20,1%	4,2%	1,7%	0,8%	100,0%

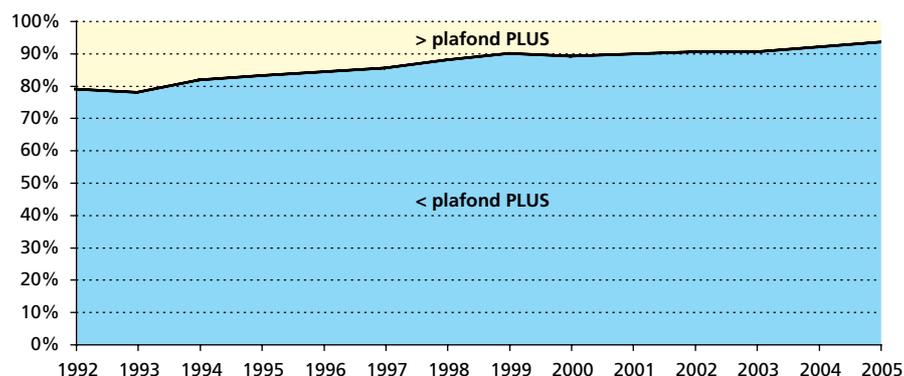
Source : Ville de Paris

16 – Cependant, cet écart s'explique en partie par le mode de calcul des plafonds de ressources qui implique qu'une grande part des familles monoparentales se retrouvent sous les plafonds PLAI (cf. annexe).

17 – Les relèvements des plafonds sont en effet supérieurs à la hausse annuelle du coût de la vie. Ainsi, ils ont été relevés de 5,5 % entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 1<sup>er</sup> janvier 2006 alors que le taux d'inflation était de 1,5 % sur la même période.

D'autre part, les **services sociaux incitent plus systématiquement les personnes très démunies à s'inscrire** comme demandeurs de logements depuis que la loi Besson et la loi contre les exclusions donnent à ces catégories une priorité pour l'accès au logement social, en leur réservant chaque année un certain nombre de logements dans le cadre de l'accord collectif départemental notamment.

#### Répartition des demandeurs selon leurs ressources – Évolution 1992-2005



Source: Ville de Paris

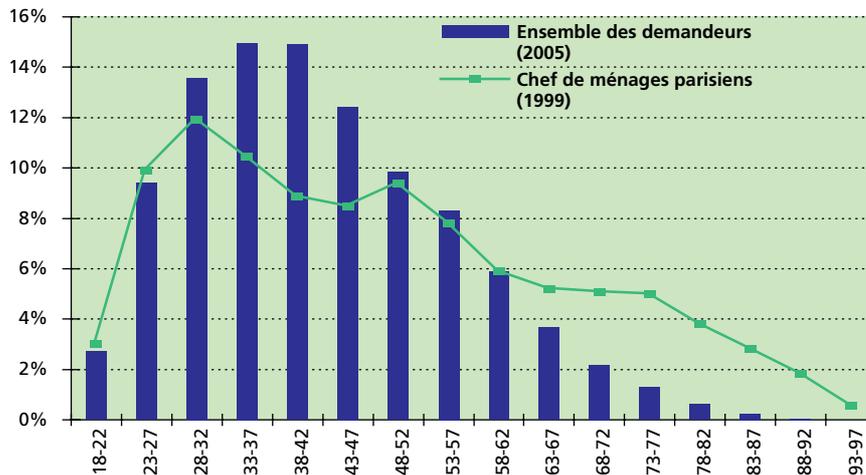
#### ■ Des demandeurs majoritairement employés, ouvriers ou sans activité

Les catégories socioprofessionnelles du fichier des demandeurs sont différentes de celles de l'INSEE, même si les dénominations sont proches. Il apparaît que **les employés (31 %), les ouvriers (13 %) et les « personnes sans activité » (28 %) sont sur-représentés parmi les demandeurs**. En revanche, les artisans-commerçants (1 %), les retraités (8 %), les professions intermédiaires (11 %) et surtout les cadres supérieurs (7 %) y sont peu représentés. Enfin, le taux de chômage est de 13 % parmi les demandeurs contre 10,1 % parmi les actifs parisiens en fin d'année 2005. Par ailleurs, la répartition des demandeurs par catégorie s'est modifiée depuis 10 ans. De 1992 à 2005, la part des demandeurs d'emploi et des personnes sans activité a augmenté ainsi que celle des retraités au détriment des employés, des cadres moyens et des cadres supérieurs.

#### ■ Une majorité de demandeurs de 30-40 ans

La demande la plus forte est celle des chefs de ménages de 30-40 ans, qui sont les **âges de formation et d'agrandissement des familles**. Dans ces tranches d'âge, entre 9 et 12 % des chefs de ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social contre 8,6 % pour la moyenne des ménages. Il y a en revanche assez peu de demandes émanant des parisiens âgés. Au-delà de 60 ans, moins de 6 % des chefs de ménages parisiens sont inscrits au fichier des demandeurs. Ceci s'explique par la forte proportion de parisiens de plus de 60 ans propriétaires de leur résidence principale (48 % contre 30 % pour la moyenne des ménages parisiens). D'autre part, les personnes âgées sont une population peu encline à changer de logement, sauf en cas de grande nécessité.

### Pyramide des âges des demandeurs et des Parisiens



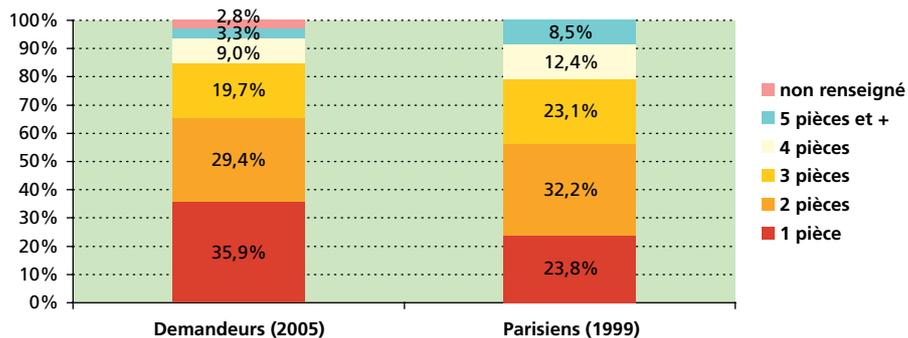
Source : Ville de Paris

## Les conditions de logement des demandeurs

### ■ Des ménages logés dans de petites surfaces

Les logements occupés par les demandeurs sont généralement petits. 65 % des demandeurs disposent d'une chambre, d'un studio ou d'un 2 pièces. Et ils sont seulement 12 % à occuper un logement de plus de 3 pièces.

### ■ Comparaison de la taille des logements des demandeurs et des Parisiens



Source : Ville de Paris 2005, RGP – INSEE 1999

Cette petite taille des logements occupés par les demandeurs se traduit, dans **45,5 % des cas, par une suroccupation, c'est-à-dire un nombre d'occupants supérieur au nombre de pièces**. Une « suroccupation accentuée » touche 9 % des demandeurs, avec 4 personnes au moins dans un studio, ou encore 5 personnes au moins dans un deux pièces. La part des logements suroccupés tend à augmenter ces dernières années chez les demandeurs, passant de 39 % en 1999 à 43 % en 2004 et 45,5 % en 2005.

## ■ Des ménages parfois confrontés à l'inconfort

Par ailleurs, **les situations d'inconfort sont encore relativement fréquentes**: près de 3 % des demandeurs n'ont pas l'eau courante et 14 % ne disposent pas d'un WC intérieur (la moyenne parisienne s'établit à 8 % d'après le recensement de 1999). Cela s'explique en bonne partie par le nombre élevé de demandeurs logés en chambres de service, en chambres d'hôtels meublés ou dans des structures d'accueil insuffisamment équipées.

### Niveau de confort des logements occupés par les demandeurs - 2005

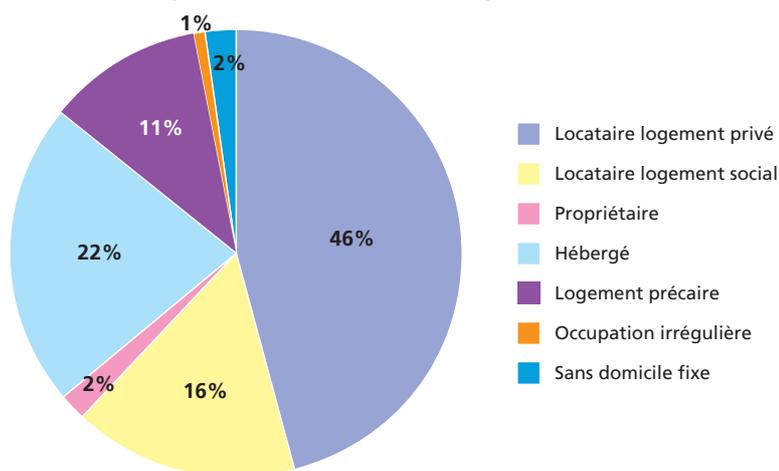
Confort	Nbre demandeurs	%
Sans eau courante	2939	2,8
Sans WC intérieur	14971	14,4
Sans eau courante ni WC intérieur	2888	2,8
Sans ascenseur	52274	50,3

Source: Ville de Paris

La motivation de sa demande par le demandeur lui-même constitue un indicateur intéressant de ses conditions de logement. En 2005, deux tiers des demandeurs ont accepté de motiver leur demande, soit à l'occasion d'une première inscription soit lors du renouvellement de leur dossier. 64 % mettent en avant leurs mauvaises conditions de logement et citent plus précisément la taille et l'inconfort de leur habitat (34 %), la précarité de leur statut d'occupation (13 %), leur loyer trop élevé (11 %), l'environnement immédiat du logement (3 %) ou sa localisation trop éloignée du lieu de travail (3 %). Ceux qui n'évoquent pas le logement pour justifier leur demande signalent la précarité de leur situation sociale (15 %) ou familiale (14 %).

## ■ Des ménages locataires du parc privé, mais aussi du parc social

### Les demandeurs parisiens selon leur titre d'occupation - 2005



Source: Ville de Paris

**Si les demandeurs de logements sont majoritairement locataires du parc privé (à 46 %), on note depuis 1995 une hausse de la part des demandeurs déjà locataires dans le parc social.**

Les locataires du parc social qui souhaitent procéder à un échange représentent 16 % des demandeurs en 2005 contre 10 % en 1995. Cette hausse semble avoir une double origine. Depuis 1994, l'obligation de s'inscrire comme demandeur pour bénéficier d'un changement de logement a été renforcée suite à un rapport de la Chambre régionale des comptes sur les contingents de la Ville de Paris<sup>18</sup>. De plus, depuis 1998, la hausse des prix immobiliers à Paris rend plus difficile la sortie du logement social par l'acquisition d'un appartement ou la prise en location d'un appartement privé.

### ■ 22 % de demandeurs hébergés chez des tiers

La part des demandeurs d'un logement social hébergés chez des tiers est considérable (22 %). Souvent synonyme d'un mode de logement contraint et peu satisfaisant, l'hébergement regroupe en fait des situations très diverses : jeune adulte vivant encore dans l'appartement familial, logés gratuits, entraide familiale ou communautaire, solution de « dépannage »... Les situations d'hébergement ne présentent donc pas toutes le même degré d'urgence, qui dépend de la superficie et du confort du logement servant à l'hébergement ainsi que des conditions de cohabitation<sup>19</sup>.

### ■ 11 % de demandeurs logés de façon précaire

La part des demandeurs logés de façon précaire est passée de 9 % en 2000 à 11 % en 2005. Cette augmentation rend compte du caractère de plus en plus social de la demande. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un immeuble social de transition, un local non destiné à l'habitat, un logement réquisitionné, un logement temporaire géré par une association, un hôtel, ou un centre d'hébergement.

## Demande de logement, habitat précaire et habitat temporaire<sup>20</sup>

### Relativement peu de demandes émanent de résidents en foyer (FJT, FTM)

En 2005, on dénombre 1000 demandeurs d'un logement social parmi les résidents des 46 foyers de travailleurs migrants de la capitale, soit 7 % de la population résidant en FTM (cette population a été estimée à 14000 occupants au terme d'une enquête auprès des gestionnaires en 2005). Cette proportion n'est pas très élevée et reste inférieure à la moyenne observée pour l'ensemble des ménages parisiens (8 %). Les causes de ce faible recours au parc social « classique » sont sans doute multiples : manque de confiance dans l'aboutissement de la démarche, attachement à un mode d'hébergement plus collectif et communautaire adopté depuis longtemps, etc. Les demandes émanant de résidents en FTM sont le plus le fait de pères de famille souhaitant mettre en œuvre le regroupement familial ou de célibataires plus âgés, proche de la retraite et cherchant un mode d'hébergement plus adapté à leur âge.

Le nombre de demandes émanant de foyers de jeunes travailleurs est également faible : on dénombre en 2005, 380 demandeurs résidant dans un des quarante foyers de jeunes travailleurs de la capitale. Les FJT parisiens totalisent au moins 4500 lits. Seuls 8 % de leurs résidents sont donc demandeurs d'un logement. Ce

18 – Ce rapport avait établi qu'un certain nombre d'échanges s'effectuait au sein du parc social sans que les bénéficiaires ne soient inscrits au fichier des demandeurs.

19 – En outre, il est possible que certaines situations correspondent à des hébergements « de complaisance ».

20 – Les analyses développées ci-après s'appuient sur le rapprochement des informations (anonymes) du fichier des demandeurs avec d'autres sources : enquête sur les hôtels meublés, Observatoire de l'éradication de l'habitat indigne...

faible chiffre ne manque pas d'étonner au premier abord. Il s'explique probablement par une imbrication de motifs, parmi lesquels: la méconnaissance des démarches à entreprendre, la faible confiance dans leur réussite, l'urgence du besoin de logement du jeune, incompatible avec les délais d'attentes d'un logement social à Paris, l'installation passagère à Paris (le temps d'un stage, d'une formation, d'un contrat précaire), etc.

### Plus de 2 500 demandeurs vivent dans un hôtel meublé

À l'inverse, on recense en 2005, 2 700 demandeurs vivant dans un des 700 hôtels meublés de la capitale. Ce chiffre est élevé. Il en ressort que 17 % des chambres d'hôtels meublés hébergeraient un demandeur de logement social (ratio obtenu à partir de la capacité d'hébergement des hôtels meublés parisiens, estimée à 16 000 chambres en 2005). Cette proportion est deux fois supérieure à la moyenne observée pour l'ensemble des ménages parisiens (8 %). Elle serait encore plus élevée si l'on s'en tenait aux seuls ménages éligibles au logement social: les hôtels meublés sont en effet une forme d'hébergement de plus en plus utilisée par les demandeurs d'asile. La part importante de demandeurs logés en hôtel confirme que cette solution est le plus souvent adoptée par défaut et vécue comme insatisfaisante (inconfort, coût, exigüité, suroccupation). Elle témoigne peut-être aussi du suivi des services sociaux qui incitent les personnes très démunies à s'inscrire comme demandeurs de logements.

### Conditions de logement et profil des demandeurs vivant dans un immeuble dégradé

3 137 ménages, soit 3,6 % des demandeurs parisiens, habitent un immeuble dégradé. On entend ici par immeuble dégradé un des 800 immeubles occupés recensés comme dégradé à Paris et dont le traitement a été confié à un opérateur. Ces immeubles sont suivis par l'Observatoire de l'éradication de l'habitat indigne pour des motifs qui peuvent être divers: insalubrité, péril, saturnisme, bâti dégradé, dysfonctionnements dans le mode d'occupation (squat) ou de gestion (copropriétés en difficultés)... À Paris, un logement « dégradé » sur cinq hébergerait donc un demandeur de logement social.

Près de 90 % de ces demandeurs habitent dans les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. La majorité d'entre eux (55 %) sont locataires du secteur privé, le plus concerné par l'habitat indigne. La part des propriétaires n'est pas pour autant négligeable (5 %). Enfin, une fraction de ces demandeurs ne possèdent ni droits ni titres ou occupent leur logement illégalement. Et les situations de suroccupation sont fréquentes. Dans 59 % des cas, le nombre de pièces est inférieur au nombre d'occupants (contre 45,5 % pour l'ensemble des demandeurs).

Les demandeurs vivant dans un immeuble dégradé déclarent des niveaux de ressources particulièrement faibles. 90 % d'entre eux disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLA-I. Seuls 1,5 % d'entre eux se situent au-dessus des plafonds PLUS. Ce sont souvent des familles (33 % de couples avec enfants, contre 25 % pour l'ensemble des demandeurs). Les employés, les ouvriers et les personnes sans activité, largement représentés dans l'ensemble du fichier, sont encore plus nombreux parmi les demandeurs habitant dans un immeuble dégradé. Ils ne sont que 6 % à exercer une profession intermédiaire ou d'encadrement. Enfin, une part importante de ces demandeurs sont des personnes âgées (20 % d'entre eux ont plus de soixante ans), sans doute installées de longue date dans leur logement.

## Les souhaits des demandeurs

Dans leur demande de logement, les ménages sont invités à formuler des souhaits de localisation et de taille, qui engagent le demandeur dans le traitement de son dossier.

### ■ Des demandeurs attachés à leur arrondissement

76 % des demandeurs spécifient comme premier choix dans leur demande un arrondissement précis<sup>21</sup>. Si l'on considère les arrondissements cités en premier choix par les demandeurs, les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements sont les plus recherchés, recueillant entre 7 %, et 9 % des demandes. Ce sont des arrondissements bien pourvus en logements sociaux. À l'inverse, les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements sont les moins demandés sans doute parce que les demandeurs sont conscients du fait que les logements sociaux y sont très peu nombreux.

**68 % des demandeurs demandent à rester dans leur arrondissement de résidence.** Cependant, la proportion des demandeurs souhaitant rester dans leur arrondissement varie d'un arrondissement à l'autre. Les chiffres les plus élevés concernent les 5<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements où 80 % des demandeurs souhaitent se maintenir. Viennent ensuite les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements, demandés par plus de 70 % des demandeurs locaux. Les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, où sont localisés 42 %<sup>22</sup> des logements sociaux de la capitale, sont un peu moins demandés. En particulier, les demandeurs qui résident dans le 18<sup>e</sup> arrondissement ne sont que 56 % à faire la demande d'un logement social dans l'arrondissement. Enfin, moins de 50 % des demandeurs des 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements demandent à s'y maintenir, sans doute à cause de la quasi inexistence des logements sociaux dans ces secteurs. On observe que les demandeurs reportent leur souhait sur un arrondissement limitrophe : ceux du 7<sup>e</sup> demandent le 15<sup>e</sup>, ceux du 8<sup>e</sup> le 17<sup>e</sup>.

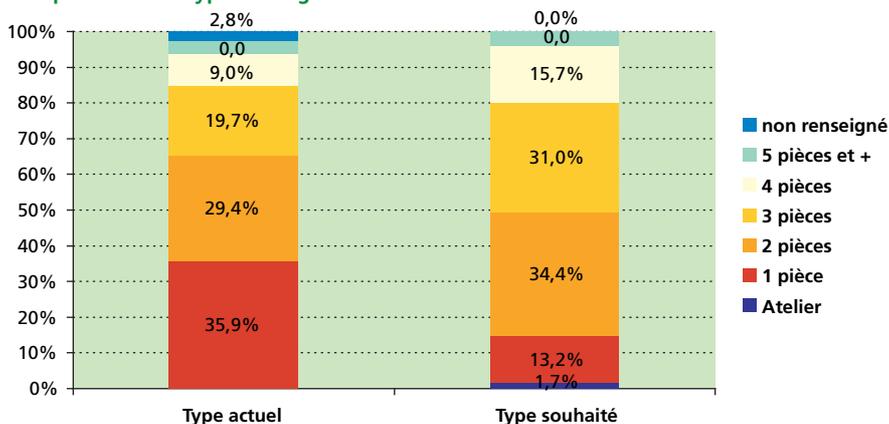
### ■ Une forte demande de logements de 2 et 3 pièces

En matière de taille de logement, les souhaits des demandeurs se portent principalement sur des dimensions moyennes, accordées au nombre de personnes du ménage : **65 % des demandes se portent sur des logements de deux ou trois pièces et 16 % sur des 4 pièces.** En revanche, 13 % seulement des demandeurs demandent une chambre ou un studio et 4 % demandent un appartement de 5 pièces ou plus. Si l'on croise les arrondissements les plus demandés et les types de logements souhaités, il apparaît que la demande numériquement la plus importante correspond à des appartements de 2 pièces et des 3 pièces qui se situeraient dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements. En réalité, il est difficile dans le cas de Paris de distinguer un type d'appartement plus déficitaire qu'un autre. Des besoins très importants existent pour toutes les catégories de logements : le choix des types de logements à faire prévaloir dans la création de nouveaux logements sociaux doit aller dans le sens de la diversité démographique.

21 – Lors de l'inscription, le demandeur est amené à hiérarchiser ses souhaits tant au niveau des arrondissements de Paris que des communes de banlieue. Les données présentées ici prennent en compte le premier choix indiqué.

22 – Source : Inventaire des logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2005, Préfecture de Paris.

### Comparaison des types de logement actuels et souhaités - 2005



Source: Ville de Paris

## Analyse comparée de la demande de logements dans cinq arrondissements parisiens

La demande de logement s'exprime sur l'ensemble du territoire parisien, mais de façon hétérogène. Elle épouse, en l'accentuant parfois, la géographie sociale de la capitale. L'analyse comparée de cette demande dans l'un des arrondissements où elle est la plus forte (le 19<sup>e</sup>) et dans des arrondissements où elle est particulièrement faible (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>) est riche d'enseignements.

Elle permet de mettre en évidence des différences importantes, que ce soit au niveau du profil socio-économique des ménages demandeurs, de leurs conditions de logement, ou de ce qui motive leur demande.

### ■ Une demande plus prononcée dans le nord-est

En 2005, les quatre premiers arrondissements de Paris comptent 3 385 demandes de logement social, ce qui correspond à 6 % des ménages. Dans le 19<sup>e</sup>, 10 206 ménages sont inscrits au fichier des demandeurs, soit 13 % de la population. Ainsi, en proportion, et **même si la demande est loin d'être négligeable dans les arrondissements centraux, deux fois plus de ménages sont demandeurs d'un logement social dans le 19<sup>e</sup>.**

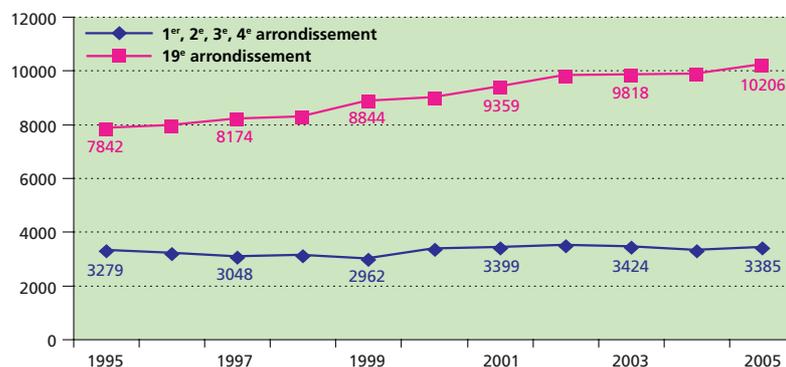
Cet écart est à relier aux disparités sociales et économiques existant entre ces deux parties du territoire. Les habitants du centre de Paris ont des niveaux de revenus plus élevés que les habitants du 19<sup>e</sup>, ce qui explique qu'ils soient proportionnellement moins nombreux à déposer une demande de logement.

Par ailleurs, le nombre de logements sociaux<sup>23</sup> dans le 19<sup>e</sup> arrondissement est le plus élevé de la capitale (33 % du parc des résidences principales) alors qu'il est très faible dans les arrondissements du centre. Or le parc social génère un volume important de demandes. Les jeunes ayant grandi dans le parc social, et désirant quitter le domicile familial, font souvent une demande de logement. Et on a vu que 16 % des ménages inscrits au fichier des demandeurs étaient déjà locataires du parc social : ces demandeurs souhaitent un logement mieux adapté à leurs besoins (taille, loyer...), ou situé dans un autre quartier.

23 – 27 565 logements SRU en 2005.

Les évolutions de la demande montrent que l'écart observé entre les arrondissements s'accroît au fil des années. Le nombre de demandeurs augmente là où il est déjà élevé, et stagne dans les arrondissements plus favorisés. Dans le 19<sup>e</sup>, on est passé de 7200 demandeurs en 1995 à plus de 10200 en 2005; alors que sur la même période les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> arrondissements ont enregistré une demande de logement stable (3300 demandeurs environ chaque année). Ces tendances sont à l'image des évolutions démographiques observées à Paris ces dernières années. Avec le 12<sup>e</sup>, le 19<sup>e</sup> est le seul arrondissement à avoir connu une hausse significative de population entre 1990 et 1999, alors que le centre de Paris perdait des habitants. Depuis 1999, d'après les estimations de l'Insee, le 19<sup>e</sup> a enregistré un gain de population deux fois supérieur (+5,4%) à celui des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> arrondissements (+2,5%).

#### Évolution du nombre de demandeurs de logement (1995-2005)



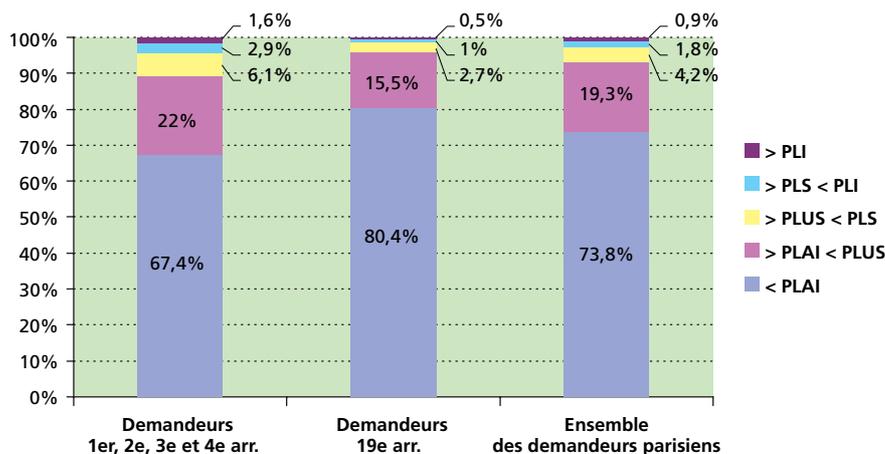
Source: Ville de Paris

### 2.8.2. Des profils de demandeurs différenciés

Les demandeurs de logement présentent des profils nettement différenciés selon leur lieu de résidence. Ils sont, à l'image des habitants de ces arrondissements, globalement plus favorisés au centre qu'en périphérie.

Dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, plus de 80 % des demandeurs de logements ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du logement très social « PLA-I », contre « seulement » 67 % dans les quatre arrondissements du centre (moyenne Paris 73 %). À l'autre extrémité, 1,5 % des ménages demandeurs du 19<sup>e</sup> sont au-dessus des plafonds intermédiaires PLS, au lieu de 4,5 % dans le 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>. Présenté autrement, la part des ménages de trois personnes dont les ressources annuelles sont inférieures à 15 000 euros est de 38 % dans les arrondissements centraux et de 47 % dans le 19<sup>e</sup>.

#### Plafonds de ressources - 2005

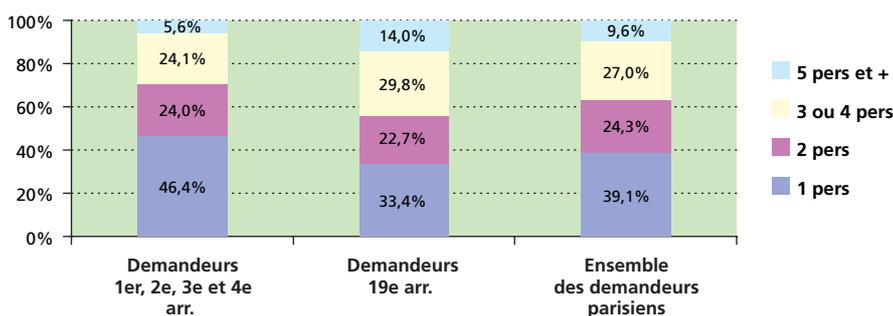


Source: Ville de Paris

**La répartition des demandeurs par catégorie socioprofessionnelle confirme ces différences sociales.** Dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements, 33 % des demandeurs sont ouvriers ou employés et 10,5 % sont cadres supérieurs, alors que dans le 19<sup>e</sup>, 43 % des demandeurs sont ouvriers ou employés et seulement 5 % sont cadres supérieurs.

**La composition familiale des ménages demandeurs est également spécifique.** La taille moyenne des ménages du 19<sup>e</sup> est la plus forte de la capitale et reste la seule à se maintenir au-dessus de 2 personnes par ménage. Les demandeurs de logement présentent le même profil familial et sont plus souvent des couples avec enfants (31 %) ou des familles monoparentales (22 %) que dans les quatre premiers arrondissements (21 % et 18 %). À l'inverse, près de la moitié (46 %) des demandeurs des arrondissements centraux sont des personnes seules, contre 33 % dans le 19<sup>e</sup>.

### Taille des ménages - 2005



Source: Ville de Paris

## ■ Des conditions de logements et des statuts d'occupation à l'image du parc

Les conditions de logement des demandeurs se relient quant à elles aux caractéristiques du parc de logements de l'arrondissement dans lequel ils résident.

**Dans le 19<sup>e</sup>,** qui compte un volume important de logements sociaux, **un demandeur de logement sur quatre habite déjà dans le parc social.** En revanche, **dans les arrondissements centraux,** où le parc est essentiellement constitué de logements privés de construction plus ancienne, les demandeurs sont dans leur grande majorité locataires du parc privé (62 %) et **plus souvent confrontés à des situations d'inconfort.** Près de 20 % d'entre eux n'ont pas de WC à l'intérieur de leur logement (11,5 % dans le 19<sup>e</sup>).

**Les statuts d'occupation précaires** (hébergement, hôtel, logement temporaire, occupations irrégulières) sont **plus fréquents dans le 19<sup>e</sup>** (31 % des demandeurs), qui concentre d'importantes difficultés sociales, que dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements (21 %). De même, plus de ménages demandeurs se trouvent en situation de suroccupation: ils sont 56 % à vivre dans un logement trop petit par rapport au nombre d'occupants (42 % dans les arrondissements centraux).

**Le taux d'effort des demandeurs,** c'est-à-dire la part de leurs revenus consacrée au logement, **est en revanche un peu plus élevé dans les arrondissements du centre** (taux d'effort moyen de 38,7 %), où les loyers sont très élevés, que dans le 19<sup>e</sup> (taux d'effort moyen de 37,2 %).

## ■ Des critères de priorité et des souhaits spécifiques

Comme l'illustre la répartition des demandes par critère de priorité, les raisons qui sous-tendent l'inscription au fichier des demandeurs ne sont pas les mêmes selon les arrondissements.

**Autant de demandeurs sont considérés comme « prioritaires », dans les arrondissements centraux que dans le 19<sup>e</sup>, mais ils répondent à des critères différents.**

Dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup>, les critères de priorité les plus fréquents sont : un loyer supérieur à 33 % des revenus (18 %), un hébergement par un tiers (15 %), la reprise du logement par le propriétaire (13 %), ou un logement non décent (11 %). Ces critères mettent en évidence les réalités du parc de logement du centre de Paris à savoir un parc ancien (parfois inconfortable), cher et soumis à de fortes pressions spéculatives.

Dans le 19<sup>e</sup>, la demande de logement revêt un caractère plus social, moins lié aux caractéristiques du parc qu'à celles de la population. Les ménages motivent ainsi principalement leur demande de logement par le fait qu'ils sont hébergés par un tiers (25 %), qu'ils paient un loyer supérieur à 33 % de leurs revenus (14 %), ou qu'ils souhaitent décohabiter (15 %).

**La taille du logement souhaitée est quant à elle le corollaire de la taille des ménages.** Les demandeurs du 19<sup>e</sup>, qui sont plutôt des familles, souhaitent majoritairement des logements de 3 pièces ou plus (57 %) alors que dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements la demande la plus forte concerne des logements d'une ou deux pièces (53 %).

Enfin, **les demandeurs sont attachés à leur arrondissement et souhaitent y rester, qu'ils résident dans les arrondissements centraux ou dans le 19<sup>e</sup>.** Ainsi, la moitié d'entre eux demandent explicitement un logement dans leur arrondissement actuel de résidence.

## Conclusion

La demande de logement social s'exprime partout, même dans les secteurs les plus favorisés de la capitale : en 2005, les arrondissements centraux comptent 6 % de ménages demandeurs. Elle reste néanmoins plus forte dans les arrondissements du nord-est parisien comme le 19<sup>e</sup>, où elle concerne 13 % des ménages.

Cette demande est nettement différenciée selon les secteurs. Conformément à la géographie sociale de la capitale, le demandeur du centre de Paris est plus favorisé que le demandeur du 19<sup>e</sup>, notamment en termes de ressources et de catégorie socioprofessionnelle. Cela ne signifie pas que son besoin de logement soit moins urgent : la proportion de demandeurs répondant aux critères de priorité est aussi élevée dans le 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> que dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.

L'offre de logement, et a fortiori les créations nouvelles, doivent tenir compte de cette hétérogénéité des besoins.

## Conclusion: quatre grandes catégories de demandeurs

### Les 103 993 demandeurs recensés par le fichier parisien en 2005 peuvent se répartir selon quatre profils:

**68 434 (66 %) sont des parisiens à revenus modestes logés dans le parc privé.** Leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS. Leur demande est motivée par le coût trop élevé de leur logement, sa taille trop petite, l'insuffisance du confort ou encore parce qu'ils sont hébergés chez des tiers sans avoir de domicile personnel.

**17 060 (16,5 %) sont des habitants des communes de banlieue (plus rarement des provinciaux) qui voudraient habiter Paris.** Beaucoup d'entre eux travaillent à Paris et souhaiteraient se rapprocher de leur lieu de travail. Le niveau élevé des loyers à Paris explique leur demande d'un logement social.

**13 843 (13 %) sont déjà locataires d'un logement social à Paris et souhaiteraient changer de logement.** Parce que la famille s'est agrandie, qu'elle s'est au contraire séparée, ou parce que l'environnement de l'immeuble ne convient pas, ces ménages souhaitent changer d'appartement ou de secteur géographique tout en restant locataires d'un logement social.

**4 656 (4,5 %) sont des parisiens à revenus moyens.** Ils sont logés dans le parc privé et confrontés à des coûts de logement trop élevés. Compte tenu de leurs revenus moyens, voire élevés, ils ne peuvent pas bénéficier d'un logement social de type PLUS mais **peuvent prétendre à l'attribution d'un logement intermédiaire (PLS, PLI).**

## La spécificité de Paris en quelques chiffres

### Une moindre proportion de ménages éligibles au logement social à Paris

Les mesures successives de revalorisation des plafonds de ressources ont contribué à accroître la part des ménages pouvant prétendre à un logement social. C'est ainsi que 53 % des ménages parisiens se situent, de par leurs revenus, sous les plafonds du logement social PLUS (prêt locatif à usage social<sup>24</sup>). Cette proportion est loin d'être négligeable. Elle reste néanmoins largement inférieure à la moyenne nationale (68 %) et même régionale (64 %) <sup>25</sup>.

De même, Paris compte 27 % de ménages éligibles à un logement de type PLAI, contre 32 % en France entière et 29 % en Ile-de-France.

Enfin, 69 % des ménages parisiens disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLS (prêt locatif social<sup>26</sup>), contre 82 % des ménages en France et 78 % en Ile-de-France<sup>27</sup>.

### Une pression plus forte qu'ailleurs

Malgré des niveaux de revenus plus élevés, la demande de logement social s'exprime fortement à Paris : en 2005, 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social. À l'échelle nationale, les demandeurs représentent 7 % de l'ensemble des ménages avec plus de 1 700 000 demandeurs enregistrés en 2004.

### Des différences dans le profil des demandeurs

Le demandeur parisien présente quelques traits caractéristiques. Il est plus souvent seul (39 %) que le demandeur français moyen (34 %). Il est aussi un peu plus âgé : 54 % des demandeurs français ont moins de 35 ans, alors que cette proportion est inférieure à 40 % à Paris. Enfin et surtout, le demandeur parisien est plus souvent locataire du secteur privé. La part des demandeurs logés dans le parc social est de 34 % pour la France entière, elle n'est que de 16 % à Paris. En d'autres termes, le profil du demandeur parisien reflète, en les accentuant parfois, les particularités de la démographie et du parc d'habitation parisiens.

### Un moindre renouvellement du fichier des demandes

Certes, le fichier parisien se renouvelle dans une large proportion chaque année : de nouveaux demandeurs s'y inscrivent, tandis qu'une fraction des ménages déjà inscrits ne maintient pas sa demande. Toutefois, les mouvements qui affectent le fichier parisien sont moins prononcés que ceux que l'on enregistre dans d'autres départements. Et les demandes relativement anciennes y sont plus nombreuses. À Paris, seules 34 % des demandes ont moins d'un an, alors qu'au niveau national, ce rapport est inversé (avec 60 % des demandes déposées dans l'année en 2004).

### Des demandes plus difficiles à satisfaire

Face à cette demande forte, l'offre de logements se trouve doublement contrainte à Paris. Par la rareté des terrains disponibles, bien sûr, qui rend plus difficile la programmation de nouveaux logements. Mais aussi et surtout par le faible taux de rotation qui caractérise le parc social parisien. Pour une moyenne nationale de 10,3 %, ce taux n'est plus que de 7,8 % en Ile-de-France et chute à 5,4 % à Paris<sup>28</sup>. Il en découle forcément un taux d'attribution plus faible dans la capitale : en 2005, on comptabilise environ un logement attribué pour 7 demandeurs inscrits à Paris, contre une attribution pour 4 demandes à l'échelle nationale<sup>29</sup>.

24 – Pour les logements financés en PLS, les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

25 – Source : estimations DGUHC.

26 – Pour les logements financés en PLS, les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

27 – Source : estimations DGUHC pour les chiffres France et Ile-de-France ; estimations Apur pour Paris.

28 – Source : DREIF, 2004.

29 – Source : estimations DGUHC.

# 3

## LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



## LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

### Le nombre total d'attributions : 14 400 attributions en 2005

Si chaque parisien connaît le nombre des « 100 000 » demandeurs de logements, rares sont ceux qui ont une idée du nombre de logements attribués chaque année.

D'après les déclarations des bailleurs sociaux recueillies dans le cadre d'une enquête menée par la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris<sup>30</sup>, le nombre cumulé des attributions 2005 est compris entre 14 400 et 14 500. Ce chiffre correspond à l'ensemble des logements gérés par les bailleurs, y compris les PLI et les logements à loyers libres qui n'ont pas le statut de logements sociaux au sens de la loi<sup>31</sup>. Il souligne l'importance du nombre de logements attribués : en 2005 14 % des ménages inscrits au fichier ont été relogés.

### Les modalités d'accès au logement social

*Le processus aboutissant à l'attribution d'un logement social est relativement complexe. Il se décompose en plusieurs étapes : mise à disposition du logement, désignation d'un candidat par le réservataire et attribution par le bailleur.*

#### ■ Les logements « réservés »

Les gestionnaires de logements sociaux (OPAC, RIVP, SAGI, Immobilière 3F, etc.) signent des conventions avec les différents organismes qui contribuent au financement ou à la réhabilitation des logements. Ces conventions ouvrent des droits de réservation en fonction de la participation financière de chacun.

#### Les organismes disposant de droits de réservation sont principalement :

- **L'État.** À Paris, l'État dispose de droits de réservation sur 30 % des programmes neufs ou ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation (25 % destinés à des ménages prioritaires et 5 % réservés aux fonctionnaires). L'État peut également disposer de droits de réservation sur du patrimoine ancien notamment par le système de conventionnement sans travaux du parc existant.

Au total, en 2005, l'État est réservataire de 33 400 logements à Paris, soit le quart des logements PLUS et assimilés de la capitale. Sur ce contingent, 6 082 logements sont réservés aux fonctionnaires et 27 200 aux « ménages prioritaires », c'est-à-dire aux ménages parisiens dont les mauvaises conditions de logement ont été signalés par les services sociaux ou administratifs.

- **La Ville de Paris.** Si la Ville de Paris octroie sa garantie d'emprunt, elle dispose, en contrepartie, d'au moins 20 % de chaque programme neuf ou réhabilité. Elle dispose également de droits de désignation sur des immeubles dont elle est propriétaire et qui ont été confiés dans le cadre de baux et de conventions à des bailleurs sociaux.

<sup>30</sup> – Les résultats de l'enquête sont présentés en annexe.

<sup>31</sup> – Le nombre de logements sociaux SRU attribués est sensiblement inférieur. D'après l'enquête réglementaire sur les attributions de logements sociaux, 9 307 logements SRU avaient été attribués à Paris en 2003.

En 2005, la Ville dispose de droits de réservation sur 83 391 logements à Paris. Ils se répartissent entre 49 109 logements PLUS et assimilés (52,5 %) <sup>32</sup>, 17 702 PLI et assimilés (19 %) et 26 714 logements à loyers libres (28,5 %). Géographiquement, c'est dans les 13e, 19e et 20e arrondissements que se situe la plus grande partie des logements (46 %) dont la Ville de Paris est réservataire.

• **Les organismes collecteurs du 1 % logement, la région Île de France, certains ministères et l'assistance publique.**

Les droits de réservation permettent à ces organismes de proposer des candidats aux gestionnaires de logements. Ces droits expliquent que les bailleurs attribuent peu de logements directement.

Certains bailleurs disposent toutefois d'un contingent propre. Ainsi, l'OPAC attribue directement un peu plus de 40 % de son patrimoine, soit environ 38 000 logements.

### ■ Les désignations de candidats

À chaque fois qu'un logement devient disponible, l'organisme réservataire de ce logement propose un candidat au bailleur social. Celui-ci fait visiter le logement au candidat. Si le logement ne convient pas, le bailleur demande au réservataire de lui transmettre une nouvelle candidature.

### ■ Les attributions de logements

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

La composition des commissions d'attribution des bailleurs est fixée réglementairement. Le Maire de Paris est représenté, ainsi que les Maires d'arrondissement concernés, le Préfet – à sa demande – et des associations de locataires. Après accord de cette commission, le candidat peut signer l'engagement de location et entrer dans les lieux<sup>33</sup>.

Les commissions des bailleurs doivent vérifier, pour chaque attribution, que les conditions réglementaires et que les critères de priorité sont respectés.

### Les conditions générales d'accès au logement social

Il s'agit des conditions réglementaires fixées aux articles L 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et dans le règlement départemental d'attribution (pris en application de ces articles).

Ces conditions sont, pour l'essentiel, relatives :

- à la personne (personnes physiques de nationalité française et personnes physiques admises à séjourner de façon régulière sur le territoire français ; personnes morales ayant pour objet de sous-louer les logements sociaux à des publics spécifiques : personnes en difficulté, isolées, ménages de moins de 30 ans, étudiants) ;
- au numéro d'enregistrement (toute demande d'attribution d'un logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental unique) <sup>34</sup> ;
- aux conditions de ressources (les ressources annuelles imposables de l'ensemble des personnes composant le foyer ne doivent pas excéder un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes à charge, du lieu d'habitation et de la catégorie financière du logement social. Ce plafond est révisé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier. Les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur le dernier avis d'imposition – ou de non imposition – des personnes composant le foyer).

32 – Ces logements ont des niveaux de loyers équivalents aux loyers de logements PLUS et assimilés. Sur ce total, 34 346 logements répondent aux définitions strictes de la loi SRU.

33 – 1 057 commissions d'attribution ont été tenues en 2005 par les organismes gestionnaires de logements sociaux, au cours desquels 14 965 dossiers de candidats ont été examinés.

34 – Sont habilités à procéder à l'enregistrement départemental : les organismes d'HLM disposant d'un patrimoine locatif, les SEM disposant d'un patrimoine locatif conventionné, les services de l'État désignés par le Préfet pour être les lieux d'enregistrement, les communes ou groupements de communes compétents qui ont décidé par délibération d'être le lieu d'enregistrement des demandes.

## L'accès prioritaire au logement social

Les réservataires désignent en priorité des ménages :

- privés de logement (SDF, hébergés par un tiers, concernés par une opération d'urbanisme ou ayant reçu un congé pour vente);
- dont la demande présente un caractère d'urgence en raison de la précarité (hôtel, CHU...) ou de l'insalubrité du logement qu'elles occupent;
- cumulant les difficultés économiques et sociales mentionnées à l'accord collectif départemental prévu par l'article L 441-2 du CCH;
- n'ayant bénéficié d'aucune offre de logement dans le délai fixé à l'accord collectif départemental (soit 6 à 10 ans selon la taille des logements).

### Est-il possible de définir un délai moyen d'attribution ?

Le délai moyen d'attribution est une notion discutable. Certains demandeurs très prioritaires, par exemple ceux dont le logement est en situation de péril, reçoivent rapidement une proposition de logement. En revanche, d'autres demandeurs ne reçoivent aucune proposition ou abandonnent leur démarche. Les moyennes statistiques sont donc délicates à établir voire trompeuses.

La notion de délai d'attribution « anormalement long » a été précisée dans le cadre d'un accord collectif départemental signé en 2003 entre l'État, la Ville de Paris, les organismes HLM et les SEM possédant ou gérant un parc locatif social à Paris. Selon cet accord, le délai est « anormalement long » lorsqu'il dépasse six ans pour les logements d'une pièce, neuf ans pour les logements de 2 et 3 pièces et dix ans pour les logements de 4 pièces et plus. Ces délais dépassés, la situation du demandeur peut faire l'objet d'un examen prioritaire.

## L'accès aux logements PLUS et assimilés :

Dans un programme PLUS<sup>35</sup> (prêt locatif à usage social), au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources ne dépassent pas 60 % du plafond PLUS et un maximum de 10 % des logements peut être attribué à des ménages dépassant le plafond PLUS dans la limite de 120 %.

Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLUS pour un ménage de deux personnes s'établit en 2006 à 26 800 euros (revenu imposable annuel)<sup>36</sup>.

L'attribution des logements PLAI<sup>37</sup> et assimilés (PLAA, PLATS, PLALM) est soumise à des conditions de ressources voisines de 60 % de celles requises en matière de logements PLUS.

## L'accès aux logements PLS et PLI

Les logements PLS (prêts locatifs sociaux) sont des logements dont l'attribution est soumise à des plafonds de ressources représentant 130 % des plafonds PLUS. Les loyers pratiqués sont à hauteur de 150 % des logements PLUS.

Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLS pour un ménage de deux personnes s'établit en 2006 à 34 800 euros (revenu imposable annuel).

Les logements PLI (prêts locatifs intermédiaires) sont édifiés soit à l'aide d'un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (dans la majorité des cas), soit à l'aide de fonds propres aux organismes constructeurs. Leur accès est soumis, dans la première hypothèse, à un plafond de ressources révisé régulièrement.

35 – Les logements PLUS bénéficient d'une aide de l'État dans le cadre d'un conventionnement et ouvrent droit à l'aide personnalisée aux logements (APL). Les PLUS se sont substitués aux PLA, qui se sont eux-mêmes substitués aux logements HLM depuis la réforme du financement du logement social.

36 – Les plafonds de ressources conditionnant l'accès aux différentes catégories de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2006 sont présentés en annexe.

37 – Construits avec l'aide de l'État, les PLA-I ouvrent également droit à l'APL.

# Bilan 2005 des relogements dans le cadre de l'accord collectif départemental

L'accord collectif départemental<sup>38</sup> permet à l'État, à la Ville de Paris et aux bailleurs signataires de réserver, sur leurs contingents respectifs<sup>39</sup>, 1 200 logements sociaux par an pour le relogement des ménages confrontés aux difficultés les plus aiguës.

Il s'agit des ménages :

- à faibles ressources nécessitant un relogement urgent (hébergement précaire, logement vétuste ou inadapté aux ressources ou à la composition familiale), et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses ;
- à reloger au titre de la résorption de l'habitat insalubre, relevant soit de procédures visant l'insalubrité générale comme les arrêtés prononçant l'interdiction d'habiter, soit de procédures visant des logements interdits à l'habitation au titre du saturnisme ;
- sinistrés ou évacués d'immeubles en péril ;
- menacés d'expulsion, qui supportent un loyer et des charges manifestement disproportionnés à leurs ressources, et dont la dette est prise en charge par le fonds de solidarité pour le logement.

Sur les 1 200 logements, 800 logements doivent être consacrés aux ménages défavorisés cumulant les difficultés sociales et/ou menacés d'expulsion et 400 logements aux ménages occupant des logements insalubres, en péril ou sinistrés.

À chacune de ces catégories correspond une commission thématique chargée d'agrèer les candidats à reloger. La liste des ménages agréés est ensuite communiquée aux bailleurs sociaux qui se sont engagés à les reloger dans l'année.

## ■ Les logements mis à disposition en 2005

En 2005, 1 258 logements ont été mis à disposition par les bailleurs au titre de l'accord collectif départemental. Les objectifs fixés ont donc été atteints. Les logements mis à disposition se répartissent entre 581 logements appartenant au contingent de la Ville, 495 au contingent de la Préfecture, et 182 à celui de l'OPAC.

Il s'agit pour une forte part de grands logements (43 % sont des 3 pièces ou plus) et leur localisation est à l'image du parc social parisien : près de 70 % de ces logements sont situés dans les arrondissements périphériques (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> arrondissements).

## ■ Les ménages relogés en 2005

Au cours de l'année 2005, 1 175 demandeurs ont été relogés au titre de l'accord collectif départemental.

Parmi ceux-ci, ils sont nombreux à avoir un statut d'occupation précaire : 18 % sont logés dans un hôtel meublé, 14 % dans un centre d'hébergement, 11 % sont hébergés avec cohabitation, 9 % habitent dans un squat, et 9 % dans un logement temporaire géré par une association.

Leur composition familiale est également spécifique : pas moins de 38 % de ces ménages sont des personnes seules et 39 % sont des familles de trois personnes ou plus.

38 – en application de l'article 62 de la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

39 – Ces relogements devaient être réalisés sur les contingents de la Préfecture pour 40 % (480 logements), de la Ville pour 40 % (480 logements) et des bailleurs (pour l'essentiel l'OPAC) pour 20 %.

# Bilan 2005 de l'utilisation du contingent de la Ville de Paris

L'utilisation du contingent de la Ville de Paris (commission de désignation du Maire, maires d'arrondissement, relogements de droit, échanges) a permis 4438 relogements entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2005. À lui seul, ce chiffre ne rend pas compte de la complexité du dispositif qui conduit au relogement d'un ménage. En effet, pour 4438 ménages finalement relogés, 4766 logements ont été mis à disposition<sup>40</sup>, 7438 ménages ont été sélectionnés, 2769 candidats se sont désistés et 395 candidats n'ont pas été agréés par les commissions d'attribution des bailleurs.

## ■ Les logements mis à disposition en 2005

En 2005, les bailleurs ont pu mettre à la disposition de la Ville de Paris un total de 4766 logements.

### Répartition par désignataires et dispositifs des logements mis à disposition

Les propositions de candidats pour ces logements s'effectuent dans le cadre réglementaire fixé par les dispositions du Code Général des Collectivités territoriales. Une partie s'exerce dans le cadre des relogements de droit et de l'accord collectif départemental (éradication de l'insalubrité, opérations d'aménagement, logement des plus démunis). Les autres désignations sont effectuées pour moitié par le Maire de Paris et pour moitié par les Maires des arrondissements dans lesquels sont situés les logements<sup>41</sup>.

#### Logements mis à la disposition de la Ville de Paris par les bailleurs sociaux – 2005

Désignataires	Logts PLUS et assimilés		Logts PLI et assimilés		TOTAL	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Maires d'arrondissement	524	24,2%	1025	39,4%	1549	32,5%
Maire de Paris	512	23,6%	1013	38,9%	1525	32,0%
Accord collectif Relogements de droit	736	34,0%	12	0,5%	748	15,7%
Mutations internes au parc social ("échanges")	393	18,2%	551	21,2%	944	19,8%
<b>TOTAL</b>	<b>2165</b>	<b>100,0%</b>	<b>2601</b>	<b>100,0%</b>	<b>4766</b>	<b>100,0%</b>

Source: Ville de Paris

Ainsi, les 4766 logements mis à la disposition de la Ville en 2005 se répartissent entre :

- 1525 logements pour la commission de désignation du Maire de Paris
- 1549 logements pour les Maires d'arrondissement
- 944 logements au titre des mutations internes au parc social

Les mutations internes au parc social consistent, pour les organismes gestionnaires de logements, à proposer à la faveur de la disponibilité d'un appartement son affectation à un locataire de cet organisme en vue d'une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou aux ressources du locataire.

- 748 logements consacrés aux « relogements de droit », dont 581 par le canal de l'accord collectif départemental

40 – La différence entre les 4766 logements mis à la disposition de la Ville de Paris en 2005 et les 4438 ménages relogés en 2005 tient au nombre de logements libérés fin 2005 et pour lesquels la Ville de Paris a désigné des candidats début 2006.

41 – Loi « Paris, Lyon, Marseille », 31 décembre 1982.

Les « relogements de droit » recouvrent l'ensemble des relogements qui s'imposent à la Ville de Paris, soit en application de dispositions légales (opérations d'aménagement, expropriation suite à déclaration d'insalubrité générale), soit en raison d'obligations conventionnelles : relogement des personnes évacuées à la suite de sinistres ou de périls, opérations de relogement à caractère social (logement des plus démunis en application du PDALPD), sortie de logements d'insertion gérés directement par la Ville.

Les statistiques présentées ci-après correspondent à l'ensemble des 4766 logements mis à la disposition de la Ville. Ces logements font apparaître certaines caractéristiques qui contraignent fortement l'attribution.

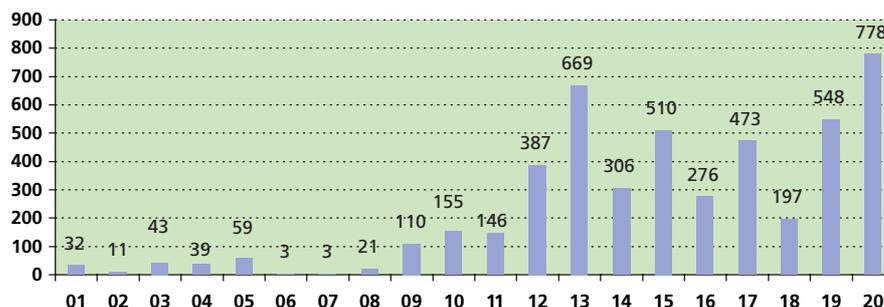
### Répartition géographique des logements mis à disposition

La répartition géographique des logements mis à la disposition de la ville de Paris est conforme à celle de l'ensemble du parc social.

Ils proviennent essentiellement des arrondissements périphériques et du nord-est de Paris : plus des deux tiers (70 %) sont localisés dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

En revanche, les 6 premiers arrondissements n'accueillent que 4 % des logements libérés en 2005.

#### Répartition géographique des logements mis à la disposition de la Ville de Paris en 2005

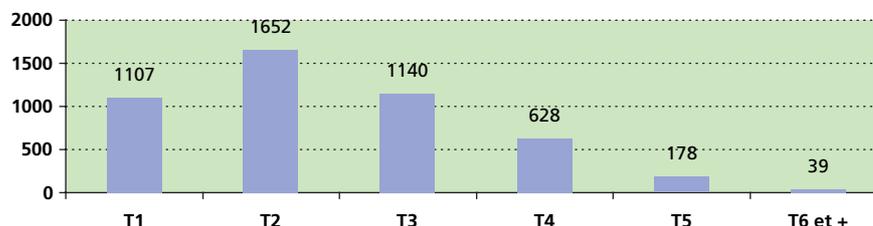


Source : Ville de Paris

### Répartition par taille des logements mis à disposition

La répartition par nombre de pièces des logements rendus disponibles en 2005 est fortement déséquilibrée. 60 % de l'offre concerne des logements de très petite taille (studios ou 2 pièces) alors que les grands logements (5 pièces et plus) représentent moins de 5 % de l'offre. Ce déficit de grands logements implique de plus grandes difficultés pour loger les familles nombreuses.

#### Répartition par taille des logements mis à la disposition de la Ville de Paris en 2005



Source : Ville de Paris

## Répartition par type de financement des logements mis à disposition en 2005

Financement	Logements	%
PLAI et assimilés	108	2,3%
PLUS et assimilés	2038	42,8%
PLS	216	4,5%
PLI et assimilés	2404	50,4%
Total	4766	100,0%

Source: Ville de Paris

Le nombre de logements intermédiaires (PLS, PLI) libérés en 2005 dépasse celui des logements PLUS et PLAI. Sur un total de 4 766 logements libérés, 2 620 sont de type PLI ou assimilés (55 %) et 2 146 de type PLUS ou assimilés (45 %).

Les PLUS représentent pourtant 59 % des logements dont la Ville de Paris est réservataire à Paris, mais la faible rotation des locataires explique leur pourcentage plus faible parmi les logements mis à disposition.

La part élevée de logements PLI libérés induit un déséquilibre entre l'offre proposée et la demande exprimée. Rappelons en effet que plus de 93 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS. Ce déséquilibre prononcé conduit la Ville à attribuer des logements intermédiaires à des ménages dont les revenus correspondent plutôt aux logements PLUS<sup>42</sup>. Il implique aussi pour les ménages à revenus intermédiaires inscrits au fichier des possibilités accrues de réponse positive.

## Répartition par bailleurs des logements mis à disposition en 2005

Bailleur	Logts PLUS et ass	%	Autres logts dont PLS et PLI	%	Total	%
SAGI	269	12,5%	1189	45,4%	1458	30,6%
RIVP	597	27,8%	527	20,1%	1124	23,6%
OPAC DE PARIS	689	32,1%	174	6,6%	863	18,1%
SGIM	61	2,8%	417	15,9%	478	10,0%
SIEMP	79	3,7%	95	3,6%	174	3,7%
IMMOBILIERE 3F	76	3,5%	64	2,4%	140	2,9%
LA SABLIERE	60	2,8%	12	0,5%	72	1,5%
LE LOGEMENT FRANCAIS	71	3,3%	0	0,0%	71	1,5%
AXIMO	28	1,3%	23	0,9%	51	1,1%
SAGECO	40	1,9%	0	0,0%	40	0,8%
SEM PARIS CENTRE	14	0,7%	18	0,7%	32	0,7%
SEMIDEP	15	0,7%	13	0,5%	28	0,6%
SEMEA 15	14	0,7%	11	0,4%	25	0,5%
Autres bailleurs	133	0,6%	77	2,9%	210	4,4%
Total	2146	100,0%	2620	100,0%	4766	100,0%

Source: Ville de Paris

La répartition des logements mis à disposition de la Ville par les différents bailleurs met en évidence la prédominance de la SAGI (30 % des logements – tout financement confondu – relèvent de sa gestion), suivie de la RIVP. Si l'on s'intéresse uniquement aux logements de type PLUS, l'OPAC arrive en première position avec 32 % des logements PLUS mis à la disposition de la Ville en 2005.

42 – La prise en compte de l'ensemble de leurs ressources (revenus de transfert, ...) les situe néanmoins dans la frange supérieure des demandeurs PLUS.

## ■ Les ménages relogés en 2005

Le bilan présenté ci-dessous correspond aux 4 438 ménages relogés sur le contingent de la Ville de Paris, qu'ils aient été proposés par le Maire de Paris, un Maire d'arrondissement, ou au titre des relogements de droit.

Les modalités de désignation des candidats diffèrent selon les désignataires. Depuis 2001, une commission indépendante est chargée de désigner les candidats pour les logements mis à la disposition du Maire de Paris. Cette commission examine également les propositions de logements effectués au titre des mutations internes au parc social et des relogements de droit.

Les modalités de désignation des maires d'arrondissement varient d'un arrondissement à l'autre. La tendance dans la plupart des arrondissements est à la mise en place de commissions fonctionnant sensiblement sur le même modèle que celle de la Ville de Paris.

Enfin les relogements au titre de l'accord collectif départemental passent par des commissions thématiques chargées d'agréer les candidats à reloger.

Le bilan global ne doit donc pas être considéré comme le résultat d'une politique unique mais bien comme le reflet de l'ensemble des relogements réalisés en 2005 sur le contingent de la Ville de Paris.

Le bilan de la commission de désignation du Maire de Paris fait également l'objet d'une présentation spécifique.

### L'origine géographique des ménages relogés

Deux tiers des ménages relogés proviennent des arrondissements périphériques ou de l'est de Paris (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>) où résident la majorité des demandeurs et où se localise l'essentiel du parc social.

Origine géographique	Ménages proposés	%	Ménages relogés	%	Demandeurs	%
1	53	0,7%	40	0,9%	487	0,5%
2	33	0,4%	23	0,5%	814	0,8%
3	91	1,2%	69	1,6%	1168	1,1%
4	73	1,0%	49	1,1%	916	0,9%
5	86	1,2%	57	1,3%	1481	1,4%
6	33	0,4%	19	0,4%	728	0,7%
7	37	0,5%	22	0,5%	885	0,9%
8	38	0,5%	24	0,5%	681	0,7%
9	164	2,2%	115	2,6%	2005	1,9%
10	277	3,7%	158	3,6%	4315	4,1%
11	381	5,1%	241	5,4%	7181	6,9%
12	551	7,4%	325	7,3%	5691	5,5%
13	782	10,5%	471	10,6%	8335	8,0%
14	352	4,7%	206	4,6%	4613	4,4%
15	506	6,8%	292	6,6%	6704	6,4%
16	333	4,5%	189	4,3%	3436	3,3%
17	479	6,4%	282	6,4%	5212	5,0%
18	688	9,2%	466	10,5%	11427	11,0%
19	867	11,7%	506	11,4%	10206	9,8%
20	1044	14,0%	599	13,5%	10648	10,2%
Hors Paris	570	7,7%	285	6,4%	17060	16,4%
Total	7 438	100,0%	4 438	100,0%	103 993	100,0%

Source: Ville de Paris

## Le statut locatif des ménages relogés

La répartition des ménages selon leur statut locatif montre que les ménages dont les conditions de logement sont les plus difficiles ont été favorisés. Une grande partie des ménages relogés ont en effet un statut locatif précaire (hébergement, logement temporaire, occupation irrégulière ou sans domicile fixe). Ils représentent au total 47 % des ménages relogés pour des logements de type PLUS, et 36 % des ménages relogés pour des logements de type PLI.

La part importante de locataires d'un logement privé parmi les ménages relogés est, quant à elle, le reflet de la prédominance des locataires du parc privé parmi les demandeurs de logement.

Statut locatif	Logements PLUS et assimilés				Autres logements dont PLS et PLI			
	proposés	%	relogés	%	proposés	%	relogés	%
Hébergement	401	14,4%	270	13,0%	959	20,6%	536	22,7%
Locataire logement privé	1027	37,0%	748	36,0%	2134	45,8%	996	42,2%
<i>dont procédures d'expulsion(*)</i>	229	8,2%	177	8,5%	401	8,6%	209	8,9%
Locataire logement social	428	15,4%	329	15,8%	970	20,8%	476	20,2%
Logement précaire	590	21,2%	474	22,8%	394	8,5%	229	9,7%
<i>dont logés en hôtel</i>	268	9,7%	212	10,2%	112	2,4%	62	2,6%
Occupation irrégulière	216	7,8%	177	8,5%	66	1,4%	45	1,9%
Propriétaire	34	1,2%	22	1,1%	67	1,4%	36	1,5%
Sans domicile fixe	81	2,9%	58	2,8%	71	1,5%	42	1,8%
Total	2 777	100,0%	2 078	100,0%	4 661	100,0%	2 360	100,0%

Source : Ville de Paris

(\*) Le terme "procédure d'expulsion" recouvre l'ensemble des phases d'une expulsion, du simple congé jusqu'à la décision judiciaire

## Des demandes prioritaires

Compte tenu du nombre de demandes à traiter, l'administration s'appuie sur un système de priorité pour les désignations. Il permet d'identifier 67 % de demandeurs considérés comme « prioritaires » en 2005, à partir de critères relativement précis. Les critères les plus souvent retenus concernent des conditions de logement précaires, qu'il s'agisse d'un hébergement en foyer, en hôtel, ou d'un logement non décent (30 % des dossiers prioritaires). Viennent ensuite un loyer supérieur à 33 % des revenus (16 %), un hébergement par un tiers avec cohabitation (15 %) et un souhait de décohabitation (15 %). Les motifs de priorité liés à des difficultés familiales ou à une demande de rapprochement (lieu de travail, proches, centres de soins) sont moins souvent utilisés.

## Les ressources des ménages relogés

La répartition des ménages selon leurs ressources montrent qu'ils se situent largement en dessous des plafonds de ressources applicables aux logements proposés :

- 88 % des ménages relogés pour les logements de type PLUS disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources PLUS.
- 66 % des ménages relogés disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond de ressources PLUS.
- La moitié des ménages relogés disposent de revenus inférieurs à 30 % du plafond de ressources PLUS.

Ainsi, malgré des modalités de désignation différentes, le résultat global des désignations de la Ville montre que les ménages les plus démunis ont été privilégiés.

### Logements PLUS et assimilés

Plafonds de ressources (en % du plafond PLUS - revenu mensuel estimé <sup>43</sup> )	ménages proposés	%	ménages relogés	%
<30	1411	50,8%	1042	50,1%
30<X<40	404	14,5%	325	15,6%
40<X<50	325	11,7%	245	11,8%
50<X<60	271	9,8%	210	10,1%
60<X<70	158	5,7%	114	5,5%
70<X<80	101	3,6%	64	3,1%
80<X<90	52	1,9%	42	2,0%
90<X<100	55	2,0%	36	1,7%
Total	2777	100,0%	2078	100,0%

### Logements PLS

Plafonds de ressources (en % du plafond PLS - revenu mensuel estimé)	ménages proposés	%	ménages relogés	%
<30	96	30,2%	57	30,8%
30<X<40	61	19,2%	34	18,4%
40<X<50	64	20,1%	35	18,9%
50<X<60	51	16,0%	33	17,8%
60<X<70	21	6,6%	10	5,4%
70<X<80	16	5,0%	10	5,4%
80<X<90	3	0,9%	3	1,6%
90<X<100	6	1,9%	3	1,6%
Total	318	100,0%	185	100,0%

### Logements PLI et assimilés

Plafonds de ressources (en % du plafond PLI - revenu mensuel estimé)	ménages proposés	%	ménages relogés	%
<30	1286	29,6%	682	31,4%
30<X<40	794	18,3%	430	19,8%
40<X<50	832	19,2%	419	19,3%
50<X<60	714	16,4%	325	14,9%
60<X<70	341	7,9%	139	6,4%
70<X<80	204	4,7%	101	4,6%
80<X<90	91	2,1%	40	1,8%
90<X<100	81	1,9%	39	1,8%
Total	4343	100,0%	2175	100,0%

43 – Le revenu mensuel estimé correspond au revenu actuel du ménage et non au revenu imposable de l'année N-2 qui est, conformément à la réglementation, le seul à être pris en compte lors de l'attribution.

Source : Ville de Paris

## L'ancienneté de la demande

En application du règlement départemental d'attribution des logements locatifs sociaux situés à Paris, l'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité pour l'accès à un logement social. Cependant, la notion de délai d'attribution « anormalement long » a été précisée dans le cadre de l'accord collectif départemental signé en 2003 entre l'État, la Ville de Paris, les organismes HLM et les SEM possédant ou gérant un parc locatif social à Paris. Selon cet accord, le délai est « anormalement long » lorsqu'il dépasse :

- 6 ans pour un logement individuel ;
- 9 ans pour les logements comportant deux à trois pièces ;
- 10 ans pour les logements de 4 pièces et plus.

Ces délais dépassés la situation du demandeur doit faire l'objet d'un examen prioritaire.

### Accès à un logement pour une personne

ancienneté	Logts PLUS et assimilés				Autres logts dont PLS et PLI			
	sélectionnés	%	relogés	%	sélectionnés	%	relogés	%
Délai > 6 ans	98	3,5%	63	3,0%	142	3,0%	65	2,8%
Délai < 6 ans	862	31,0%	586	28,2%	1293	27,7%	753	31,9%
total	960	34,6%	649	31,2%	1435	30,8%	818	34,7%
dont < 1 an	192	6,9%	102	4,9%	249	5,3%	148	6,3%

### Accès à un logement pour 2 à 4 personnes

	Logts PLUS et assimilés				Autres logts dont PLS et PLI			
	sélectionnés	%	relogés	%	sélectionnés	%	relogés	%
Délai > 9 ans	124	4,5%	78	3,8%	126	2,7%	54	2,3%
Délai < 9 ans	1392	50,1%	1100	52,9%	2669	57,3%	1335	56,6%
total	1516	54,6%	1178	56,7%	2795	60,0%	1389	58,9%
dont < 1 an	160	5,8%	123	5,9%	314	6,7%	174	7,4%

### Accès à un logement pour plus de 5 personnes

	Logts PLUS et assimilés				Autres logts dont PLS et PLI			
	sélectionnés	%	relogés	%	sélectionnés	%	relogés	%
Délai > 10 ans	36	1,3%	27	1,3%	25	0,5%	11	0,5%
Délai < 10 ans	265	9,5%	224	10,8%	406	8,7%	144	6,1%
total	301	10,8%	251	12,1%	431	9,2%	155	6,6%
dont < 1 an	20	0,7%	19	0,9%	55	1,2%	20	0,8%
<b>Totaux</b>	<b>2777</b>	<b>100,0%</b>	<b>2078</b>	<b>100,0%</b>	<b>4661</b>	<b>100,0%</b>	<b>2360</b>	<b>100,0%</b>

Source : Ville de Paris

## Les refus des candidats

Dans le secteur PLUS et assimilés, 28 % des propositions se sont soldées par une absence de réponse ou bien un refus émanant du candidat. Les motifs de refus avancés par les candidats concernent souvent une « inadaptation aux besoins réels », la taille, ou encore l'environnement du logement.

Dans le secteur PLI, les absences de réponse ou les refus de candidats concernent 44 % des propositions. Les ménages proposés pour un logement PLI et assimilé ont des revenus plus importants. Leurs besoin de relogement revêt souvent un caractère moins urgent. Et ils sont plus exigeants quant au logement qu'on leur propose. Les refus sont souvent motivés par une « inadaptation aux besoins réels », la taille insuffisante du logement ou son loyer trop élevé.

Motifs de refus des candidats	Logts PLAI et PLUS et ass.		Autres logts dont PLS et PLI		Total	
	Ménages	%	Ménages	%	Ménages	%
Déjà relogés	68	8,9%	195	9,7%	263	9,5%
Désistement non motivé	92	12,0%	167	8,3%	259	9,4%
Environnement	65	8,5%	152	7,6%	217	7,8%
Inadaptation aux besoins réels	225	29,4%	524	26,1%	749	27,0%
Logement éloigné du lieu de travail	86	11,2%	142	7,1%	228	8,2%
Logement trop petit	153	20,0%	354	17,7%	507	18,3%
Loyer trop élevé	52	6,8%	415	20,7%	467	16,9%
Mauvais état du logement	13	1,7%	19	0,9%	32	1,2%
Mode de chauffage	11	1,4%	36	1,8%	47	1,7%
Total	765	100,0%	2004	100,0%	2769	100,0%

Source: Ville de Paris

## Les refus des bailleurs

Les bailleurs acceptent généralement les candidatures transmises. Seuls 395 ménages, soit 5 % des ménages proposés, ont été refusés en 2005. Les refus émanant des bailleurs sont principalement motivés par les ressources insuffisantes du candidat, qui résultent souvent d'un changement de la situation du ménage depuis la date de transmission du dossier.

Motifs de refus du bailleur	Logements PLAI et PLUS et ass.		Autres logts dont PLS et PLI		Total	
	ménages	%	ménages	%	ménages	%
Dépassement de plafonds de ressources	13	7,9%	4	1,7%	17	4,3%
Dossier incomplet	35	21,3%	57	24,7%	92	23,3%
Raisons diverses <sup>44</sup>	31	18,9%	27	11,7%	58	14,7%
Ressources insuffisantes	57	34,8%	130	56,3%	187	47,3%
Site sensible	2	1,2%	0	0,0%	2	0,5%
Suroccupation	26	15,9%	13	5,6%	39	9,9%
Total	164	100,0%	231	100,0%	395	100,0%

Source: Ville de Paris

Au final, il faut souvent faire plusieurs propositions pour attribuer un logement en raison du refus des candidats initialement pressentis et, plus rarement, du refus du bailleur. Le nombre moyen de candidats à présenter pour attribuer un logement varie cependant selon le type de logement. On compte **en moyenne 1,3 candidats pour attribuer un logement de type PLUS et 1,9 candidats pour attribuer un logement de type PLI.**

44 – Il s'agit le plus souvent de fausses déclarations des candidats, accompagnées parfois de falsification de pièces.

## ■ Bilan de la commission de désignation du Maire de Paris

### Présentation de la commission de désignation du Maire de Paris

En 2001, le Maire de Paris a mis en place une commission de désignation des candidats aux logements sociaux. Composée de conseillers de Paris et de représentants d'associations qualifiées au titre de leur implication dans le logement, la commission est destinée à garantir la transparence dans l'exercice des droits de désignation du Maire.

**La commission examine des dossiers de demandeurs pour chacun des logements disponibles, puis les classe selon les critères de priorité définis par le Maire de Paris.**

Elle privilégie :

- les ménages démunis
- les ménages comportant des personnes handicapées ou à mobilité réduite
- les ménages occupant des logements ayant fait l'objet de procédures motivées par des insalubrités graves
- les jeunes ménages
- les ménages dont le loyer actuel dépasse le tiers des ressources
- les familles trop nombreuses par rapport à la superficie de leur logement
- les ménages dont la demande est ancienne
- le personnel municipal

Pour chaque logement, trois dossiers sont retenus avec un ordre de priorité et proposés au bailleur, dans le respect de cet ordre.

La commission de désignation du Maire de Paris a également la charge de **vérifier la répartition des logements du contingent de la Ville de Paris**, entre le Maire de Paris et les Maires d'arrondissement. Ce contrôle a porté en 2005 sur 3 074 logements. La répartition tient compte de la catégorie de financement des logements devenus disponibles ainsi que de leur typologie.

La commission de désignation du Maire de Paris **valide les désignations sur des logements spécifiques : ateliers pour artistes, foyers réservés aux fonctionnaires de la Ville, relogements de droit.**

Depuis janvier 2003, une commission spécifique présidée par l'Adjoint au Maire chargé de la Culture et comportant des élus, des représentants d'associations ou syndicats d'artistes étudie et sélectionne les dossiers d'artistes candidats à l'attribution d'ateliers logements relevant du contingent du Maire de Paris. Les désignations effectuées par cette instance sont validées par la commission présidée par l'Adjoint au Maire chargé du logement avant la transmission des candidatures aux organismes gestionnaires des ateliers logement. 12 ateliers logement pour lesquels ont été retenus 43 candidats ont fait l'objet de cette procédure en 2005.

La Ville de Paris dispose de 3 foyers réservés aux fonctionnaires municipaux. Les désignations sur les logements devenus disponibles sont effectués par la Direction des Ressources Humaines de la Ville de Paris et concernent majoritairement des agents nouvellement recrutés et en particulier ceux venant de province, ainsi que des agents connaissant de graves difficultés en matière de logement. Ces désignations sont soumises, pour validation, à la commission présidée par l'Adjoint au Maire chargé du logement. À ce titre, 107 candidatures ont été examinées et validées par la commission en 2005.

La majorité des relogements urgents liés à des problèmes d'insalubrité grave, d'immeubles en péril ou mettant en danger la santé des occupants (saturnisme) sont traités dans le cadre des procédures spécifiques de l'Accord Collectif Départemental. Toutefois une partie des relogements urgents incombe directement à la Ville. Il s'agit des relogements nécessités par les opérations d'aménagement menées à l'initiative de la Ville de Paris (opérations d'urbanisme en vue de la création de logements sociaux et d'équipements publics), ou par des opérations à caractère social (création de logements d'insertion dans des immeubles acquis par la Ville). En outre, dans les cas de sinistres particulièrement importants, comme il s'en est produit en 2005, le contingent de logements réservés à la Ville est utilisé au-delà des engagements fixés au titre de l'accord collectif. La commission a, au cours de l'année 2005, examiné 538 propositions d'affectation de logements au titre des relogements de droit, dont 126 concernaient les logements de 4 pièces et plus.

**Enfin, la commission est chargée d'agréeer les propositions au titre des mutations internes au parc social (ou « échanges »).**

Ces demandes de mutations internes sont soumises à l'examen de la commission, lors de chacune de ses séances. En 2005, elle a examiné et agréé 944 demandes de ce type. Ce chiffre est en très forte augmentation (52 %) par rapport à 2004. Il s'explique par la mise en œuvre par l'OPAC d'une politique volontariste visant à accorder, en cas de libération d'un logement, une priorité aux demandes de mutation interne et tout particulièrement à celles de nature à faire cesser des situations de sous occupation. Entre 2004 et 2005, le nombre de propositions de mutation interne émanant de l'OPAC sur le contingent de la Ville de Paris a été multiplié par 5.

**Au total, la commission a donc examiné au cours de ses 45 séances de l'année 2005, près de 10 000 dossiers de demandes de logements, soit une moyenne de 220 demandes par commission.**

**Est présenté ci-après le bilan spécifique des désignations de la commission pour les logements mis à la disposition du Maire de Paris.**

### **Bilan 2005 des désignations et des relogements**

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2005, 1 600<sup>45</sup> logements mis à la disposition du Maire de Paris ont été présentés à la commission de désignation. En fonction des caractéristiques de ces logements, la commission a retenu 4 167 candidats parmi lesquels 1 180 ont été proposés sur des logements PLUS et assimilés et 2 987 sur des logements PLI et assimilés. Au final, 1 642 ménages ont été relogés par le biais de cette commission en 2005<sup>46</sup>.

#### **• Candidats proposés et relogés sur des logements PLUS et assimilés**

Dans ses désignations, la commission a d'abord privilégié les ménages aux ressources les plus modestes. 91 % des ménages auxquels un logement PLUS a été proposé ont, en effet, des revenus inférieurs aux plafonds PLA-I. Cette proportion est la même pour les ménages relogés.

Elle a également privilégié les personnes dont les conditions de logement sont les plus difficiles. Les personnes privées de logement ou en situation précaire (hôtel meublé, centre d'hébergement, logement temporaire géré par une association, SDF...) représentent 39 % des candidats ayant reçu une proposition de la commission. Leur part dans l'ensemble des ménages relogés est comparable.

45 – La différence entre les 1 525 logements mis à la disposition du Maire de Paris en 2005 et les 1 600 logements pour lesquels la commission du Maire de Paris a désigné des candidats en 2005 tient au nombre de logements libérés fin 2005 et présentés à la commission début 2006.

46 – Le nombre de ménages relogés en 2005 est supérieur à celui des logements mis à disposition du fait des relogements intervenus en 2005 sur des propositions effectuées fin 2004.

Les choix de la commission montrent que les ménages avec présence d'une personne handicapée ont été favorisés puisqu'ils se sont vus proposer 13 % des logements PLUS alors qu'ils représentent 8 % des demandeurs. Pourtant, le faible nombre de logements accessibles aux handicapés (en dehors des programmes neufs) contraint fortement les attributions en direction de ces demandeurs.

La commission a donné une légère préférence aux jeunes ménages qui ont reçu 14 % des propositions de logements PLUS, alors qu'ils représentent 10 % des demandeurs.

Les familles monoparentales sont également légèrement sur-représentées dans les choix de la commission : elles ont reçu 28 % des propositions de logements PLUS ou assimilés, alors qu'elles constituent 22 % des demandeurs sous les plafonds PLUS.

Par ailleurs, l'attention portée aux demandes anciennes a été particulièrement importante en 2005, puisque 35 % des propositions ont été faites à des dossiers datant de 5 ans ou plus, alors qu'ils constituent 20 % des demandes. Au final, les ménages inscrits au fichier depuis plus de 5 ans représentent 31 % des ménages relogés. Cet écart entre ménages proposés et ménages finalement relogés tient probablement aux souhaits très spécifiques d'une partie de ces demandeurs.

En revanche, les dossiers déposés depuis moins d'un an ne représentent que 2 % des propositions et 1 % des relogements, alors qu'ils constituent 33 % de la demande.

#### • Candidats proposés et relogés sur des logements PLI et assimilés

Les candidats proposés sur des logements PLI et assimilés, ont, conformément aux loyers de ce type de logement, des revenus légèrement plus importants. Il est cependant à noter que 85 % des candidats retenus pour ces logements, et 91 % des ménages finalement relogés, ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

Par ailleurs, 24 % des candidats choisis par la commission pour des logements intermédiaires sont des personnes hébergées par un tiers, privées de logement ou en situation précaire. Leur part parmi les ménages relogés s'élève à 39 %, ce qui témoigne d'un taux de refus très faible de la part de ces candidats.

Les jeunes ménages ont été largement favorisés puisqu'ils se sont vus proposés 57 % des propositions de logements PLI ou assimilés.

Comme pour les logements PLUS, la commission a privilégié les demandes anciennes : 16 % des candidats retenus et relogés ont déposé leur demande il y a 5 ans et plus.

#### • Ensemble des candidats

Globalement, un effort particulier a été consenti à l'égard des agents de la Ville de Paris. 22 % des propositions sont au bénéfice de ménages dont l'un des membres travaille à la Ville de Paris. Conformément aux engagements du Maire, une priorité a été donnée aux fonctionnaires municipaux travaillant dans le domaine médical, social ou de la petite enfance (74 propositions en faveur de ces personnels), ainsi qu'aux agents affectés à des postes présentant des contraintes en matière d'horaires de travail. C'est ainsi que 54 propositions ont été présentées à des éboueurs de la Ville de Paris.

Compte tenu de la taille des logements mis à disposition, les candidats ayant reçu une proposition sont principalement des couples et des petites familles (3-4 personnes). Ils représentent 71 % des propositions, et 72 % des ménages relogés, contre 51 % de la demande. Les familles de plus de 5 personnes sont moins favorisées. Alors qu'elles constituent 10 % des demandeurs, elles ont reçu 8 % des propositions et représentent 6 % des ménages relogés. La difficulté à répondre à la demande des familles nombreuses se relie au nombre insuffisant de grands logements libérés.

Enfin, la commission a favorisé les demandes de ménages habitant à Paris, puisque 93 % des ménages relogés sont des Parisiens.

## Bilan 2005 de l'utilisation du contingent préfectoral

L'utilisation du contingent préfectoral a permis 1 107 relogements entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2005 (hors fonctionnaires<sup>45</sup>).

Pour 1 107 relogements :

- 1 997 ménages ont sélectionnés,
- 1 403 dossiers ont été envoyés aux bailleurs sociaux,
- 47 candidats n'ont pas répondu à l'offre de logement
- 217 candidats se sont désistés, sans toujours préciser le motif;
- 32 candidats n'ont pas été agréés par les commissions d'attribution des bailleurs.

### ■ Les logements mis à disposition en 2005

En 2005, 1 269 logements ont été mis à la disposition du préfet. 39 % ont été réservés pour des relogements effectués au titre de l'accord collectif et 61 % ont fait l'objet de propositions directes par les services de la préfecture de Paris.

La quasi totalité de ces logements (97,4 %) est située à Paris

Conformément aux dispositions prévues au chapitre IV du règlement départemental d'attribution, chaque livraison d'un programme neuf fait l'objet d'une, voire parfois de deux réunions de concertation. Ces réunions visent à s'assurer que le premier peuplement sera équilibré afin de préserver la qualité de l'habitat. Elles regroupent les représentants des bailleurs, de la mairie centrale, de la mairie d'arrondissement concernée et de la préfecture.

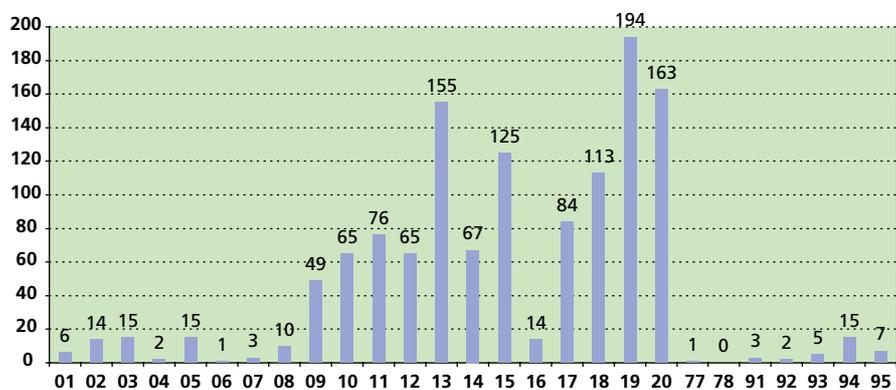
Pour ce qui concerne les logements acquis sans travaux mais souvent occupés, les mises à disposition sont notifiées au fur et à mesure de la libération ou de la remise en état du logement, sans réunion de concertation préalable.

### Répartition géographique des logements mis à disposition

La localisation des logements mis à disposition du contingent préfectoral rend compte de la répartition géographique du parc social parisien : la majorité des logements sociaux libérés est localisée dans les arrondissements de l'est. Cette année, une nette progression est observée dans le 13<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> arrondissement, alors que l'on enregistre une diminution dans le 18<sup>e</sup>.

45 – Le bilan annuel d'attribution des logements des fonctionnaires est consultable sur le site de la Préfecture de Paris : [www.paris.pref.gouv.fr](http://www.paris.pref.gouv.fr)

### Répartition géographique des logements mis à la disposition du contingent préfectoral en 2005

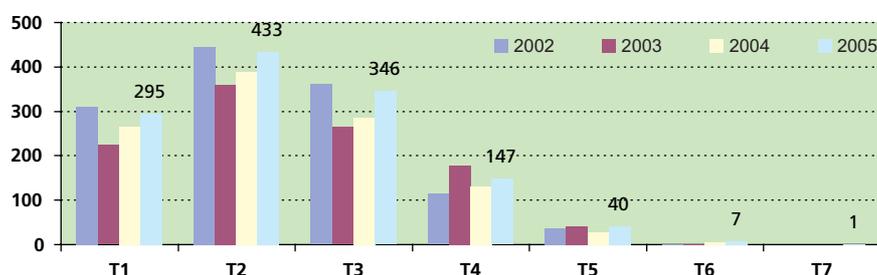


Source : Préfecture de Paris

### Répartition par taille des logements mis à disposition

En 2005, comme pour les années précédentes, le déficit de grands logements de type « T4 et plus » perdure : seuls 15,5 % des logements mis à disposition relèvent de cette typologie, alors que plus de 50 % des demandes de logement prioritaires transmises aux services de la préfecture concernent des familles avec enfants.

### Répartition par taille des logements mis à la disposition du contingent préfectoral en 2005



Source : Préfecture de Paris

### Répartition par type de financement des logements mis à disposition

La répartition par catégories de financement (PLAI, PLUS, PLS et PCL) des logements mis à disposition met en exergue l'offre très insuffisante de logements très sociaux de type PLAI, alors que la demande correspondante est particulièrement élevée.

### Catégories de financement des logements mis à disposition du contingent préfectoral

Financement	Logements	%
PLAI et assimilés	46	3,6
PLUS et assimilés	1158	91,2
PLS et assimilés	54	4,3
PCL	11	0,9
<b>Totaux</b>	<b>1269</b>	<b>100</b>

Source : Préfecture de Paris

## Répartition par bailleurs des logements mis à disposition

La répartition entre organismes bailleurs des logements sociaux mis à disposition met en évidence la prédominance de l'OPAC: plus de 50 % des logements relèvent en effet de sa gestion.

Bailleurs	Logements	%
OPAC	678	53,40%
SAGI	101	8,00%
Immobilière 3 F	81	6,40%
RIVP	75	5,90%
LA SABLIERE	50	3,90%
SGIM	32	2,50%
SIEMP	32	2,50%
SAGECO	26	2,00%
LOGIREP	19	1,50%
LOGEMENTS FRANCAIS	15	1,20%
LA LUTECE	13	1,00%
SADIF	10	0,80%
SEMIDEP	10	0,80%
FRANCE HABITATION	9	0,70%
PAX PROGRES PALLAS	9	0,70%
HSF	8	0,60%
TOIT ET JOIE	7	0,60%
EMMAUS	5	0,40%
BATIGERE	4	0,30%
FIAC	4	0,30%
FREHA	4	0,30%
RICHELIEU	4	0,30%
RUF	4	0,30%
Autres bailleurs : moins de 3 logements mis à disposition	69	5,40%
Total	1269	100,00%

Source: Préfecture de Paris

## Les refus des candidats et des bailleurs

Le premier motif pour lequel un candidat se désiste est qu'il est déjà relogé. La mise en œuvre d'un fichier partagé entre les acteurs du logement social, tel que prévu dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), devrait permettre de réduire ce type de désistements. Les autres motifs de désistement concernent la taille du logement, son inadaptation aux besoins du ménage (souvent motivée par un handicap non déclaré) ou encore l'environnement.

MOTIFS DE DESISTEMENTS	Ménages	%
Déjà relogés	68	31,30%
Logement jugé trop petit par le candidat	43	19,80%
Logement jugé inadapté aux besoins	40	18,40%
Environnement	29	13,40%
Désistement non motivé	15	6,90%
Loyer trop élevé	9	4,10%
Logement éloigné du lieu de travail	8	3,70%
Mauvais état du logement	5	2,30%
<b>TOTAL</b>	<b>217</b>	<b>100,00%</b>

Source: Préfecture de Paris

Les ressources insuffisantes du locataire pressenti constituent le principal motif de rejet d'une candidature par le bailleur. Elles s'expliquent le plus souvent par un changement de la situation du ménage entre la date de transmission du dossier et la date d'examen de sa candidature par le bailleur. Le nombre de cas concernés reste toutefois faible. En effet, tout rejet non justifié réglementairement d'un dossier par un bailleur est contesté par la préfecture. Seuls deux bailleurs ont procédé à plus de cinq rejets: 6 pour l'OPAC, 9 pour l'Immobilière 3 F. Eu égard à l'importance de leurs parcs respectifs, ces volumes restent peu significatifs.

REJETS DU BAILLEUR	Ménages	%
Ressources insuffisantes	15	46,90%
Motif irrecevable	6	18,80%
Dossier incomplet	5	15,60%
Sur occupation	2	6,30%
Site sensible	4	12,50%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>100,00%</b>

Source: Préfecture de Paris

## ■ Les ménages relogés en 2005

En 2005, la Préfecture a reçu près de 11 000 signalements. Ces dossiers provenaient, dans leur grande majorité, des services sociaux du Département et de la Ville de Paris, ainsi que des associations œuvrant dans la lutte contre les exclusions.

Ce nombre est encore abondé par les obligations de relogement qui incombent au préfet, par exemple du fait de la lutte contre le saturnisme ou de la mise en œuvre de l'accord partenarial passé avec la Ville, notamment dans le cadre du relogement lié à l'éradication de l'habitat indigne.

Les 1 997 ménages présélectionnés en 2005 l'ont été sur le critère de l'acuité de la situation sociale du demandeur.

### L'origine géographique des ménages relogés

Origine géographique	Ménages sélectionnés	%	Ménages relogés	%
1 <sup>er</sup>	11	0,6%	7	0,6%
2 <sup>e</sup>	23	1,2%	17	1,5%
3 <sup>e</sup>	38	1,9%	19	1,7%
4 <sup>e</sup>	23	1,2%	17	1,5%
5 <sup>e</sup>	24	1,2%	17	1,5%
6 <sup>e</sup>	7	0,4%	3	0,3%
7 <sup>e</sup>	13	0,7%	8	0,7%
8 <sup>e</sup>	17	0,9%	9	0,8%
9 <sup>e</sup>	103	5,2%	58	5,2%
10 <sup>e</sup>	126	6,3%	69	6,2%
11 <sup>e</sup>	166	8,3%	92	8,3%
12 <sup>e</sup>	140	7,0%	77	7,0%
13 <sup>e</sup>	159	8,0%	75	6,8%
14 <sup>e</sup>	70	3,5%	23	2,1%
15 <sup>e</sup>	96	4,8%	50	4,5%
16 <sup>e</sup>	55	2,8%	26	2,3%
17 <sup>e</sup>	201	10,1%	123	11,1%
18 <sup>e</sup>	252	12,6%	134	12,1%
19 <sup>e</sup>	202	10,1%	129	11,7%
20 <sup>e</sup>	190	9,5%	104	9,4%
<b>Hors Paris</b>	<b>81</b>	<b>4,1%</b>	<b>50</b>	<b>4,5%</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>1997</b>	<b>100,0%</b>	<b>1107</b>	<b>100,0%</b>

Source: Préfecture de Paris

Les demandeurs de logement proviennent en majorité des arrondissements les plus peuplés et/ou des arrondissements fortement touchés par l'insalubrité.

### L'origine des signalements

Plus de 40 % des ménages relogés sur le contingent préfectoral ont fait l'objet d'un signalement dans le cadre de l'accord collectif départemental et 23 % ont été signalés par les travailleurs sociaux indépendamment de ce dispositif.

Signalement	Ménages proposés		Ménages relogés	
	Nombre	%	Nombre	%
Accord collectif	536	26,8%	459	41,4%
Associations	194	9,8%	125	11,4%
Saisines du préfet	190	9,6%	125	11,3%
Expulsions préfecture de police hors accord collectif	21	1,1%	9	0,8%
Interdiction d'habiter hors accord collectif	37	1,9%	23	2,1%
Opération d'urbanisme	1	0,1%	1	0,1%
Rapatrié d'Algérie (supplétifs)	1	0,1%	0	0,0%
Résorption de l'habitat insalubre hors accord collectif	1	0,1%	1	0,1%
Sinistres hors accord collectif	2	0,1%	2	0,2%
Sortie logement d'insertion	200	10,0%	106	9,5%
Sortie de réquisition	7	0,4%	4	0,4%
Travailleurs sociaux hors accord collectif	807	40,4%	252	22,7%
<b>TOTAUX</b>	<b>1997</b>	<b>100,0%</b>	<b>1107</b>	<b>100,0%</b>

Source : Préfecture de Paris

### Le statut locatif des ménages relogés

Plus des 2/3 des ménages relogés sur le contingent préfectoral en 2005 connaissent un statut locatif précaire. Ainsi, conformément aux orientations du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), la Préfecture privilégie dans ses désignations l'accès à un logement pérenne.

Statut locatif	Ménages proposés		Ménages relogés	
	Nombre	%	Nombre	%
Procédure d'expulsion en cours	212	10,8%	113	10,2%
Logement réquisitionné	9	0,5%	6	0,5%
Logement temporaire (foyer, CHRS, CHU, Résidences sociales, Centres maternels....)	410	20,5%	219	19,8%
Hébergé chez un tiers	286	14,3%	184	16,6%
Hôtel	195	9,8%	129	11,7%
Sans domicile fixe	163	8,2%	107	9,7%
<b>Sous-totaux</b>	<b>1278</b>	<b>64,0%</b>	<b>758</b>	<b>68,5%</b>
Locataire du parc privé	620	31,0%	309	27,9%
Locataire HLM	58	2,9%	22	2,0%
Occupation illégale	5	0,3%	2	0,2%
Occupation sans droit ni titre	15	0,8%	6	0,5%
Propriétaire	8	0,4%	3	0,3%
Sous-locataire	13	0,7%	7	0,6%
<b>TOTAUX</b>	<b>1997</b>	<b>100,0%</b>	<b>1107</b>	<b>100,0%</b>

Source : Préfecture de Paris

## Les ressources des ménages relogés

Les ménages relogés sur le contingent de la préfecture ont, dans leur grande majorité, des revenus très inférieurs aux plafonds de ressources du logement social :

- 95 % des ménages relogés disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources PLUS;
- 75 % des ménages relogés disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond de ressources PLUS;
- la moitié des ménages relogés disposent de revenus inférieurs à 30 % du plafond de ressources PLUS.

Plafond de ressources (en % du plafond PLUS - revenu mensuel estimé)	Ménages relogés	%
< 10%	4	0,4%
10 % =< x < 20%	190	17,2%
20% =< x < 30%	343	31,0%
30% =< x < 40%	296	26,7%
40% =< x < 50%	133	12,0%
50% =< x < 60%	84	7,6%
60% =< x < 70%	33	3,0%
70% =< x < 80%	9	0,8%
80% =< x < 90%	9	0,8%
90% =< x < 100%	6	0,5%
<b>Total</b>	<b>1107</b>	<b>100,0%</b>

Source : Préfecture de Paris

Les salariés représentent 63,5 % des ménages relogés. 15,5 % sont des demandeurs d'emploi et 8,3 % sont au RMI ou bénéficiaires de diverses allocations sociales. Le solde, soit 12,7 %, concerne des retraités et des bénéficiaires de pensions d'invalidité ou d'allocation adulte handicapé. Ces statistiques attestent de la volonté des services de la préfecture de privilégier l'accès au logement social des ménages les plus démunis conformément à la mission confiée au préfet par la loi.

## L'ancienneté de la demande

En application du règlement départemental d'attribution des logements locatifs sociaux situés à Paris, l'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité pour l'accès à un logement social. Elle n'en reste pas moins un critère subsidiaire important dans le cadre des relogements au titre de l'accord collectif.

En effet, lorsqu'un ménage n'a reçu aucune proposition de relogement dans les délais fixés par l'accord à savoir :

- 6 ans pour un logement individuel ;
- 9 ans pour les logements comportant deux à trois pièces ;
- 10 ans pour les logements de 4 pièces et plus ;

la demande de relogement doit être prise en compte au titre de l'accord.

DELAIS D'ATTENTE en référence aux délais anormalement longs fixés par l'accord collectif	Ménages proposés		Ménages relogés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Accès à un logement individuel soit 1 personne à reloger</b>				
Délai supérieur à 6 ans	40	2,0%	25	2,3%
Délai inférieur à 6 ans	554	27,7%	305	27,6%
<i>dont inférieur à 1 an</i>	60	3,0%	22	2,0%
<b>Accès à un logement de 2 ou 3 pièces soit 2 à 4 personnes à reloger</b>				
Délai supérieur à 9 ans	38	1,9%	18	1,6%
Délai inférieur à 9 ans	1055	52,8%	604	54,6%
<i>dont inférieur à 1 an</i>	79	4,0%	30	2,7%
<b>Accès à un logement de plus de 4 pièces soit plus de 5 personnes à reloger</b>				
Délai supérieur à 10 ans	35	1,8%	14	1,3%
Délai inférieur à 10 ans	275	13,8%	141	12,7%
<i>dont inférieur à 1 an</i>	10	0,5%	5	0,5%
<b>TOTAUX</b>	<b>1997</b>	<b>100,0%</b>	<b>1107</b>	<b>100,0%</b>

Source : Préfecture de Paris

# 4

## CONCLUSION



## CONCLUSION

Paris compte 167 393 logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui représentent 14,57 % des résidences principales parisiennes. Le nombre de logements aidés et intermédiaires, considérés dans leur ensemble, s'élève à 229 000. Mais le faible taux de rotation enregistré au sein de ce parc, 5,4 % en 2004, limite considérablement le nombre de logements à attribuer chaque année.

Face à cette offre limitée de logements, le nombre de demandeurs de logements sociaux est en légère progression par rapport à l'année précédente : 103 993 ménages inscrits en 2005, contre 102 748 en 2004, soit +1,2 %. Cette augmentation est à relier à la hausse continue des prix immobiliers dans la capitale, qui réduit les possibilités d'accès au parc privé pour les ménages modestes et accentue la pression sur l'habitat social. C'est ainsi qu'en 2005, le fichier des demandeurs parisiens s'est renouvelé dans une moindre proportion qu'en 2004 : les demandeurs, souvent confrontés à des conditions de logements insatisfaisantes, ont tendance à maintenir plus systématiquement leur inscription au fichier. 34 % des demandeurs sont cependant inscrits depuis moins d'un an.

En 2005, 8 % des ménages parisiens sont donc inscrits au fichier des demandeurs de logements sociaux, tandis que la demande extérieure, émanant de provinciaux et surtout de franciliens, représentent 16 % de la demande.

Un exercice comparatif a été mené entre plusieurs arrondissements (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup>). Il a mis en évidence la diversité du profil des demandeurs et de leurs souhaits. Il a aussi confirmé la pression générale de la demande, qui ne se dément pas là où le parc social est déjà développé.

Par ailleurs, l'évolution du profil des demandeurs constaté depuis une dizaine d'années se poursuit.

- 73 % des demandeurs se situent, de par leurs faibles revenus, en dessous des plafonds PLAI ;
- les personnes seules représentent près de 39 % des demandeurs ;
- les familles monoparentales sont nombreuses : elles sont à l'origine de 21 % des demandes.
- seuls 7 % des demandeurs se situent au-dessus des plafonds PLUS et 2,7 % au-dessus des plafonds PLS.

Pour la première fois, à l'occasion de ce rapport annuel, une présentation commune des désignations et des relogements du contingent préfectoral et du contingent municipal a été réalisée. Au total, plus de 14 400 logements sociaux ont été attribués à Paris en 2005, dont 4 400 sur le contingent de la Ville et 1 100 sur celui de l'État (hors fonctionnaires). Les 8 000 logements restants ont, pour l'essentiel, été attribués via le 1 % logement ou par les bailleurs sur leur contingent propre.

L'activité de la commission de désignation du Maire de Paris a abouti, en 2005, au relogement de 1 642 ménages.

Enfin, ce troisième rapport sur l'accès au logement social à Paris intègre le bilan de l'accord collectif départemental. Il en ressort que près de 1 200 demandeurs ont relogés en 2005 au titre de ce dispositif visant à mieux répondre aux besoins des personnes les plus défavorisées.



# 5

## ANNEXES



## ANNEXES

■ Présentation de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) . . . . .	76
■ Parc de logements sociaux gérés par les bailleurs et attributions (2005) . . . . .	76
■ Nombre de logements sociaux agréés par l'État (de 2001 à 2005) . . . . .	77
■ Plafonds de ressources applicables à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2006 . . . . .	78
■ Nombre de demandeurs de logements sociaux (Évolution 1992-2005) . . . . .	79
■ Nombre et part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens (2005) . . . . .	79
■ Nombre des demandeurs par arrondissement (Évolution 1993-2005) . . . . .	80
■ Taille des ménages demandeurs et des ménages parisiens (2005) . . . . .	80
■ Nombre des demandeurs selon la taille du ménage (Évolution 1992-2005) . . . . .	80
■ Nombre d'enfants à charge des familles monoparentales (2005) . . . . .	81
■ Revenus des familles monoparentales (2005) . . . . .	81
■ Âge des demandeurs parisiens et des chefs de ménages parisiens . . . . .	81
■ Les demandeurs selon leurs plafonds de ressources (2005) . . . . .	82
■ Nombre de demandeurs selon leurs plafonds de ressources (Évolution 1992-2005) . . . . .	83
■ Revenus moyens des ménages relogés (Évolution 2001-2005) . . . . .	83
■ Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs (2005) . . . . .	83
■ Titres d'occupation des demandeurs parisiens (Évolution 1995-2005) . . . . .	84
■ Titres d'occupation des demandeurs par arrondissement (2005) . . . . .	84
■ Taille des logements des demandeurs et des ménages parisiens (2005) . . . . .	85
■ Suroccupation des logements – demandeurs sous les plafonds PLUS (2005) . . . . .	85
■ Taux d'effort moyen des demandeurs (2003, 2004 et 2005) . . . . .	86
■ Critères de priorité des demandes (2005) . . . . .	87
■ Motivation des demandes (2005) . . . . .	87
■ Arrondissement de résidence et arrondissement souhaité (2005) . . . . .	88
■ Type et localisation du logement souhaité (2005) . . . . .	89
■ Ancienneté de la demande (2005) . . . . .	90
■ Nombre de logements réservés à la Ville de Paris selon la catégorie de financement (2005) . . . . .	91
■ Nombre de logements réservés à la Ville de Paris (de 1994 à 2005) . . . . .	92
■ Taux de rotation des logements sociaux (2005) . . . . .	92
■ Nombre de logements mis à disposition de la Ville de Paris (2005) . . . . .	93
■ Nombre de logements mis à disposition des Maires d'arrondissement (2005) . . . . .	93
■ Commission du Maire de Paris: Répartition des propositions aux demandeurs par arrondissement (2005) . . . . .	94
■ Commission du Maire de Paris: Bilan des désignations (2005) . . . . .	95

## Présentation de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS)

### Champ de l'enquête

Les logements locatifs sociaux concernés par l'enquête OPS sont :  
les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL ;  
les logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APL (logements ILM 28 non conventionnés appartenant aux SEM, logements non conventionnés appartenant aux organismes HLM ou gérés par eux lorsqu'ils ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ; sont exclus les ILN et les logements financés sans concours financier de l'État, tels les PLI et les PLS) ;  
ne sont pas concernés les logements foyers, les logements ayant bénéficié d'un PCL, les PAP locatifs, les logements de fonctions, les RAPAPLA.

Ne sont par ailleurs retenues que les communes disposant de plus de 10 logements sociaux.

460 communes franciliennes sont retenues dans la base communale destinée à l'exploitation de l'enquête OPS 2003 : 83 % des communes franciliennes disposant d'un parc de plus de 10 logements sont ainsi représentées.

### Thèmes de l'enquête

L'enquête OPS couvre cinq thèmes principaux :

la structure familiale (familles, isolés, familles mono parentales)

l'âge du chef de ménage

les ressources des ménages (par rapport au plafond PLA)

les minima sociaux

l'activité professionnelle (pour l'ensemble des occupants majeurs) <sup>1</sup>.

En outre, les emménagés récents (moins de 3 ans) font l'objet d'un questionnaire spécifique.

### Système de collecte

La collecte des informations se fonde sur une enquête réalisée par les bailleurs auprès de leurs locataires. Au niveau départemental, chaque bailleur transmet ensuite les données de son parc à la Direction Départementale de l'Équipement, puis ces données sont transmises à la DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction).

### Taux de couverture

Le taux de couverture du parc locatif social par l'enquête OPS rend compte de la restitution de l'enquête par les bailleurs, mais aussi des taux de réponses des ménages enquêtés. La disponibilité et la fiabilité de l'information sont généralement moins satisfaisante en Zone urbaine sensible (ZUS). On remarque aussi une moindre couverture de l'information pour les emménagés récents (notamment pour l'emploi et les minima sociaux).

*1 – Les questions relatives aux structures familiales et à l'âge sont bien renseignées. Le taux de réponse pour les ressources et les minima sociaux s'est amélioré en 2003, tandis que les réponses sur l'emploi restent moins satisfaisantes.*

## Parc de logements sociaux gérés par les bailleurs et attributions (2005)

Catégorie financière	Parc de logements gérés par les bailleurs sociaux*	Nombre de logements attribués
PLA-I et assimilés	3864	376
PLUS et assimilés	149445	7702
PLS	3546	585
PLI et assimilés	34767	2785
Autres logements non conventionnés	37621	2972
<b>TOTAL</b>	<b>229243</b>	<b>14420</b>

Source : Enquête Ville de Paris, 2005

\* Cette enquête réalisée auprès des sociétés d'HLM et des sociétés d'économie mixte, ne comprend pas les logements sociaux ni les foyers gérés par les associations et divers bailleurs, soit 8015 logements au titre de la loi SRU au 01/11/2005

**Nombre de logements sociaux agréés par l'État ou le département de Paris, 2001-2005**

	2001			2002			2003			2004			2005			Total 2001- 2005				
	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS					
1 <sup>er</sup>			0			0	33	5					11	8		19	44	13	0	57
2 <sup>e</sup>			0	41	1	42	15			15	15		59	15		74	128	21	0	149
3 <sup>e</sup>	47	38	85	65	71	136	50	25		75	15	7	15	17	14	39	205	162	21	388
4 <sup>e</sup>			0			0	25		11	36	24		24	7	5	12	56	5	11	72
5 <sup>e</sup>			0	69	4	74	117			117	14	4	18	2		2	200	10	1	211
6 <sup>e</sup>	11		17			0				0	69	2	71			0	80	2	6	88
7 <sup>e</sup>			0	24	5	29				0	6	9	15	16	37	113	90	30	37	157
8 <sup>e</sup>	35	49	84	70	24	94	16	6		22	5	3	10	70		70	126	152	2	280
9 <sup>e</sup>		43	43	28	35	63	218	46	13	277	56	10	66	39	12	60	341	143	25	509
10 <sup>e</sup>	81	98	185	98	25	123	83	5	9	97	282	48	390	77	84	222	621	260	136	1017
11 <sup>e</sup>	50	13	63	102	64	295	156	26	73	255	136	161	378	127	131	418	571	395	443	1409
12 <sup>e</sup>	365	23	412	163	72	312		81	65	146	495	155	727	215	58	353	1238	389	323	1950
13 <sup>e</sup>	385		500	142	29	412	56	94	141	291	176	4	346	27	9	130	786	136	757	1679
14 <sup>e</sup>	111	64	294	90	19	123	128	7	62	197	68	15	89	183	40	223	580	145	201	926
15 <sup>e</sup>	231	41	349	336	47	449	344	83	128	555	24	117	196	194	217	546	1129	505	461	2095
16 <sup>e</sup>	211		310	54	19	73	37	12		49	37	13	63	2	2	2	341	44	112	497
17 <sup>e</sup>	25	24	49	155	41	294	85	41	82	208	55	11	97	12	69	126	332	186	256	774
18 <sup>e</sup>	59	108	257	361	39	728	160	30	19	209	261	29	359	487	144	768	1328	350	643	2321
19 <sup>e</sup>	25	58	642	43	1	128	395	77	261	733	82	1	637	39	412	607	584	549	1614	2747
20 <sup>e</sup>	129		175	101		155	51	17	112	180	126	16	433	110	6	353	517	39	740	1296
<b>Total</b>	<b>1765</b>	<b>559</b>	<b>3465</b>	<b>1942</b>	<b>496</b>	<b>3530</b>	<b>1969</b>	<b>555</b>	<b>976</b>	<b>3500</b>	<b>1990</b>	<b>630</b>	<b>4032</b>	<b>1631</b>	<b>1296</b>	<b>4095</b>	<b>9297</b>	<b>3536</b>	<b>5789</b>	<b>18622</b>

Source : Préfecture, 2005

Conformément à la réglementation, seuls les revenus imposables (après abattements de 10 % et 20 %) sont pris en compte lors d'une attribution (PLAI, PLUS, PLS, PLI).

(1) Prêts locatifs aidés d'intégration, prêts locatifs aidés et prêts locatifs à usage social: circulaire du 13 décembre 2004,

(2) Prêts locatifs sociaux: circulaire du 13 décembre 2004,

(3) Prêts locatifs intermédiaires: application de la circulaire n° 96/44/HC/EF/6 du 3 juillet 1996 relative au PLI pour les logements financés avant l'arrêt de 6 mars 2001 (nouveau financement des PLI)

(4) Jeune ménage: couple marié dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à cinquante cinq ans.

(5) Calculé en fonction des abattements fiscaux de 10 % et 20 % sur le revenu et des variations de l'indice des prix afin d'obtenir à partir des revenus imposables de l'année 2003, une approximation des revenus réels pour l'année 2005, à condition que les revenus soient restés stables et la catégorie de ménages inchangée.

(6) Dans une même opération, 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 %.

(7) Prêts locatifs intermédiaires: application de l'arrêt de 29 juillet 2004 relatif au PLI pour les logements financés après l'arrêt de 6 mars 2001 (nouveau financement des PLI)

### Plafonds de ressources applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 (euros)

Catégorie de ménage	PLAI (1)		PLUS 60% (6)		PLUS		PLUS 120% (6)		PLS (2)		PLS (2)	
	Revenu imposable de 2004	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2004	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2004	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2004	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2004	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2004	Revenu actuel mensuel estimé (5)
Pers. seule	9861	1184	10756	1291	17927	2152	21512	2582	23305	2797	32269	3873
2 pers. sans personne à charge jeunes ménages exclus (4)	16075	1929	16075	1929	26792	3216	32150	3859	34830	4180	48226	5788
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage (4)	21073	2529	21073	2529	35122	4216	42146	5059	45659	5480	57971	6958
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	23064	2768	25160	3020	41933	5033	50320	6040	54513	6543	69439	8335
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	27439	3293	29934	3593	49890	5988	59868	7186	64857	7785	82202	9866
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	30878	3706	33684	4043	56140	6738	67368	8086	72982	8760	92500	11102
par pers. supplémentaire	3441	413	3753	450	6255	751	7506	901	8132	976	10307	1237

### Nombre de demandeurs de logements sociaux – Évolution 1992-2005

Année	Demandeurs parisiens		Demandeurs non parisiens		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1992	78958	90,2	8624	9,8	87582	100
1993	72691	90,4	7703	9,6	80394	100
1994	75279	90,2	8206	9,8	83485	100
1995	78556	91	7783	9	86339	100
1996	75268	90,8	7606	9,2	82874	100
1997	73965	90,7	7562	9,3	81527	100
1998	75900	89,6	8766	10,4	84666	100
1999	76962	88,4	10058	11,6	87020	100
2000	81303	87,3	11816	12,7	93119	100
2001	85282	85,1	14957	14,9	100239	100
2002	87106	85	15415	15	102521	100
2003	85033	84,3	15877	15,7	100910	100
2004	85383	83,1	17365	16,9	102748	100
2005	86933	83,6	17060	16,4	103993	100

### Nombre et part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens – 2005

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2005)	% de Ménages (2005)	Nombre de ménages (1999)	% Ménages demandeurs
1 <sup>er</sup>	487	0,6	9 882	4,9
2 <sup>e</sup>	814	0,9	11 488	7,1
3 <sup>e</sup>	1168	1,3	19 349	6
4 <sup>e</sup>	916	1,1	18 110	5,1
5 <sup>e</sup>	1481	1,7	33 119	4,5
6 <sup>e</sup>	728	0,8	24 631	3
7 <sup>e</sup>	885	1	30 200	2,9
8 <sup>e</sup>	681	0,8	19 543	3,5
9 <sup>e</sup>	2005	2,3	30 441	6,6
10 <sup>e</sup>	4315	5	46 711	9,2
11 <sup>e</sup>	7181	8,3	82 579	8,7
12 <sup>e</sup>	5691	6,5	71 909	7,9
13 <sup>e</sup>	8335	9,6	84 564	9,9
14 <sup>e</sup>	4613	5,3	67 941	6,8
15 <sup>e</sup>	6704	7,7	123 195	5,4
16 <sup>e</sup>	3436	4	82 296	4,2
17 <sup>e</sup>	5212	6	85 794	6,1
18 <sup>e</sup>	11427	13,1	99 689	11,5
19 <sup>e</sup>	10206	11,7	79 022	12,9
20 <sup>e</sup>	10648	12,2	90 449	11,8
<b>Total Paris</b>	<b>86933</b>	<b>100</b>	<b>1 110 912</b>	<b>7,8</b>
<b>Hors Paris</b>	<b>17060</b>		<i>non significatif</i>	<i>non significatif</i>
<b>Total</b>	<b>103993</b>		<i>non significatif</i>	<i>non significatif</i>

Source : Ville de Paris 2005 et INSEE, RGP 1999

### Nombre de demandeurs – Évolution 1993-2005

Arrondissement	Nombre de demandeurs (1993)	Nombre de demandeurs (2005)	% Evolution 1993-2005
1 <sup>er</sup>	572	487	-14,9%
2 <sup>e</sup>	581	814	40,1%
3 <sup>e</sup>	893	1168	30,8%
4 <sup>e</sup>	935	916	-2,0%
5 <sup>e</sup>	1777	1481	-16,7%
6 <sup>e</sup>	884	728	-17,6%
7 <sup>e</sup>	989	885	-10,5%
8 <sup>e</sup>	749	681	-9,1%
9 <sup>e</sup>	1438	2005	39,4%
10 <sup>e</sup>	3562	4315	21,1%
11 <sup>e</sup>	6097	7181	17,8%
12 <sup>e</sup>	5421	5691	5,0%
13 <sup>e</sup>	7205	8335	15,7%
14 <sup>e</sup>	4648	4613	-0,8%
15 <sup>e</sup>	6644	6704	0,9%
16 <sup>e</sup>	2973	3436	15,6%
17 <sup>e</sup>	4415	5212	18,1%
18 <sup>e</sup>	7775	11427	47,0%
19 <sup>e</sup>	7541	10206	35,3%
20 <sup>e</sup>	7592	10648	40,3%
<b>Total Paris</b>	<b>72691</b>	<b>86933</b>	<b>19,6%</b>
<b>Hors Paris</b>	<b>7764</b>	<b>17060</b>	<b>119,7%</b>
<b>Ensemble des demandeurs</b>	<b>80455</b>	<b>103993</b>	<b>29,3%</b>

Source : Ville de Paris 2005 et 2004

### Taille des ménages demandeurs et des ménages parisiens – 2005

Taille du ménage	Demandeurs (2005)		Ménages parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
1 pers	40633	39,1	581691	52,4
2 pers	25267	24,3	288093	25,9
3 ou 4 pers	28079	27	195542	17,6
5 pers et +	10014	9,6	45586	4,1
<b>Total</b>	<b>103993</b>	<b>100</b>	<b>1110912</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Nombre de demandeurs selon la taille du ménage – Évolution 1992-2005

Taille du ménage	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1 pers	33,6	34,8	35,7	36,6	37,3	38,4	39,3	39,7	39,8	39,4	39,5	39,1
2 pers	26,3	25,7	25,2	24,7	24,2	24,1	24,1	24,3	24,1	24,3	24,4	24,3
3 ou 4 pers	29,3	28,6	28,1	27,9	28	27,2	26,5	26,2	26,3	26,6	26,6	27
5 pers et +	10,8	10,9	11	10,8	10,6	10,4	10,1	9,8	9,7	9,7	9,5	9,6
<b>Total</b>	<b>100</b>											

Source : Ville de Paris, 2005

### Nombre d'enfants à charge des familles monoparentales – 2005

Nombre d'enfant à charge	Familles monoparentales	
	Effectif	%
1 enfant	11749	54
2 enfants	6340	29,2
3 enfants	2455	11,3
4 enfants et +	1203	5,5
<b>Total</b>	<b>21747</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Revenus des familles monoparentales – 2005

Revenus	Familles monoparentales		Ensemble des demandeurs	
	Effectif	%	Effectif	%
< PLAI	19910	91,6	76024	73,1
> PLAI < PLUS	6340	7,2	20954	20,1
> PLUS < PLS	185	0,9	4345	4,2
> PLS	86	0,4	2670	2,6
<b>Total</b>	<b>21747</b>	<b>100</b>	<b>103993</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Age des demandeurs parisiens et des chefs de ménages parisiens

Tranche d'âge	Ensemble des demandeurs (2005)		Demandeurs parisiens (2005)		Chef de ménages parisiens (1999)		Part des demandeurs parisiens dans l'ensemble des ménages parisiens
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	
18-22 ans	2813	2,7	2405	2,8	33479	3	7,2
23-27 ans	9774	9,4	7857	9	109933	9,9	7,1
28-32 ans	14116	13,6	11579	13,3	132424	11,9	8,7
33-37 ans	15547	15	12824	14,7	115887	10,4	11,1
38-42 ans	15478	14,9	13082	15,1	98319	8,9	13,3
43-47 ans	12928	12,4	10878	12,5	93855	8,5	11,6
48-52 ans	10207	9,8	8546	9,8	104110	9,4	8,2
53-57 ans	8655	8,3	7377	8,5	86758	7,8	8,5
58-62 ans	6110	5,9	5311	6,1	65491	5,9	8,1
63-67 ans	3807	3,7	3242	3,7	57590	5,2	5,6
68-72 ans	2281	2,2	1929	2,2	56329	5,1	3,4
73-77 ans	1352	1,3	1141	1,3	55245	5	2,1
78-82 ans	633	0,6	520	0,6	42008	3,8	1,2
83-87 ans	236	0,2	194	0,2	31262	2,8	0,6
88-92 ans	43	0	36	0	20105	1,8	0,2
93-97 ans	13	0	12	0	6281	0,6	0,2
<b>Total</b>	<b>103993</b>	<b>100</b>	<b>86933</b>	<b>100</b>	<b>1110062</b>	<b>100</b>	<b>7,8</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Les demandeurs selon les plafonds de ressources au 31 décembre 2005

Arrdt	< PLAI	< PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	Total
1 <sup>er</sup>	318	437	27	17	6	487
2 <sup>e</sup>	615	757	34	14	9	814
3 <sup>e</sup>	776	1043	67	41	17	1168
4 <sup>e</sup>	567	791	78	26	21	916
5 <sup>e</sup>	867	1271	95	75	40	1481
6 <sup>e</sup>	462	628	54	29	17	728
7 <sup>e</sup>	564	770	55	32	28	885
8 <sup>e</sup>	491	626	30	15	10	681
9 <sup>e</sup>	1488	1876	72	39	18	2005
10 <sup>e</sup>	3440	4127	118	45	25	4315
11 <sup>e</sup>	5298	6666	311	140	64	7181
12 <sup>e</sup>	3745	5120	366	136	69	5691
13 <sup>e</sup>	5988	7735	374	157	69	8335
14 <sup>e</sup>	3051	4148	289	108	68	4613
15 <sup>e</sup>	4178	5915	469	225	95	6704
16 <sup>e</sup>	2497	3162	153	67	54	3436
17 <sup>e</sup>	4027	4912	183	74	43	5212
18 <sup>e</sup>	9457	11054	244	94	35	11427
19 <sup>e</sup>	8201	9779	278	98	51	10206
20 <sup>e</sup>	8108	10068	383	143	54	10648
hors Paris	11886	16093	665	216	86	17060
<b>TOTAL</b>	<b>76024</b>	<b>96978</b>	<b>4345</b>	<b>1791</b>	<b>879</b>	<b>103993</b>
%	73,1	93,3	4,2	1,7	0,8	

Source : Ville de Paris, 2005

Plafonds	< PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	TOTAL
<b>Nombre</b>	76024	20954	4345	1791	879	103993
%	73,1	20,1	4,2	1,7	0,8	100

Source : Ville de Paris, 2005

### Nombre de demandeurs selon le plafond de ressources – Évolution 1992-2005

Année	Demandeurs aux revenus inférieurs au plafond PLUS		Revenus supérieurs au plafond PLUS		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1992	68975	78,8	18607	21,3	87582	100
1993	62526	77,8	17868	22,2	80394	100
1994	68097	81,6	15388	18,4	83485	100
1995	71648	83	14691	17	86339	100
1996	69706	84,1	13168	15,9	82874	100
1997	69464	85,2	12063	14,8	81527	100
1998	74370	87,8	10296	12,2	84666	100
1999	78098	89,8	8922	10,3	87020	100
2000	82800	88,9	10319	11,1	93119	100
2001	89831	89,6	10408	10,4	100239	100
2002	92652	90,4	9869	9,6	102521	100
2003	91117	90,3	9793	9,7	100910	100
2004	94079	91,6	8669	8,4	102748	100
2005	96978	93,3	7015	6,7	103993	100

Source : Ville de Paris, 2005

### Revenus moyens des ménages relogés sur le contingent Ville (en euros) – Évolution 2001-2005

Type de ménage		2001	2002	2003	2004	2005
1 pers	< PLUS	1181,71	1160,09	1191,17	1190,39	1181,67
	ensemble	1415,44	1340,65	1311,11	1347,02	1305,4
2 pers	< PLUS	1865,97	1879,11	1883,76	1891,37	1792,54
	ensemble	2133,89	2072,9	2100,83	2074,27	1951,99
3 pers	< PLUS	2119,23	2130,47	2130,35	2101,63	2075,37
	ensemble	2350,76	2285,67	2329,25	2220,93	2229,36
4 pers	< PLUS	2380,41	2484,93	2493,41	2560,78	2384,21
	ensemble	2712,58	2684,22	2760,75	2782,07	2627,58
5 pers	< PLUS	2399,17	2512,53	2650,33	2622,3	2534,2
	ensemble	2735,69	2662,46	2866,11	2750,88	2585,8
6 pers	< PLUS	2473,63	2323,84	2627,44	2685,91	2650,92
	ensemble	2703,83	2391,56	2755,81	2744,6	2686,21

Source : Ville de Paris, 2005

### Catégories socio-Professionnelles des demandeurs et des ménages parisiens

CSP	Demandeurs (2005)		Parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
Artisan-commerçant	1450	1,4	68 790	3,9
Ouvrier	11634	11,2	116 207	6,5
Employé	7153	6,9	275 037	15,4
Profession intermédiaire	32479	31,2	259 363	14,6
Cadre sup	13906	13,4	393 822	22,1
Retraité	8090	7,8	330 151	18,5
Sans activité	29281	28,2	338 740	19
Total	103993	100	1 782 446	100

Source : Ville de Paris, 2005

### Titres d'occupation des demandeurs parisiens – Évolution 1995-2005

Années	Propriétaire	Locataire logement privé	Locataire logement social	Hébergement	Occupation irrégulière(*)	Sans domicile fixe	Logement précaire	Total
2000	2160	41731	11950	16141	1252	975	7094	81303
%	2,7	51,3	14,7	19,9	1,5	1,2	8,7	100
2001	2228	41767	12970	17921	1242	1136	8018	85282
%	2,6	49	15,2	21	1,5	1,3	9,4	100
2002	2150	40982	13681	18777	1405	1389	8722	87106
%	2,5	47	15,7	21,6	1,6	1,6	10	100
2003	2058	39150	13614	18714	1293	1444	8760	85033
%	2,4	46	16	22	1,5	1,7	10,3	100
2004	1980	38634	13691	18892	1224	1762	9200	85383
%	2,3	45,2	16	22,1	1,4	2,1	10,8	100
2005	1954	39233	13843	18924	1272	2001	9706	86933
%	2,2	45,1	15,9	21,8	1,5	2,3	11,2	100

(\*) Le terme « occupation irrégulière » recouvre des occupations illégales mais aussi des situations de demandeurs ne pouvant pas justifier d'un titre d'occupation (sous-locations, paiements de loyer sans bail ni quittance...)

Source : Ville de Paris, 2005

### Titres d'occupation des demandeurs par arrondissements – 2005

Arr	Propriétaire	Locataire logement privé	Locataire logement social	Hébergement	Occupation irrégulière	Sans domicile fixe	Logement précaire	Total
1 <sup>er</sup>	14	240	51	105	6	56	15	487
2 <sup>e</sup>	15	514	20	156	29	4	76	814
3 <sup>e</sup>	35	686	70	270	17	6	84	1168
4 <sup>e</sup>	25	479	101	207	16	15	73	916
5 <sup>e</sup>	36	874	146	305	19	19	82	1481
6 <sup>e</sup>	7	472	23	169	14	6	37	728
7 <sup>e</sup>	10	608	9	163	13	10	72	885
8 <sup>e</sup>	15	455	20	138	23	4	26	681
9 <sup>e</sup>	59	1203	84	379	38	22	220	2005
10 <sup>e</sup>	126	2227	265	777	92	169	659	4315
11 <sup>e</sup>	220	3724	607	1404	97	214	915	7181
12 <sup>e</sup>	117	2306	1004	1030	57	419	758	5691
13 <sup>e</sup>	168	2510	2026	2050	61	98	1422	8335
14 <sup>e</sup>	86	1868	964	1144	60	40	451	4613
15 <sup>e</sup>	130	3439	1087	1263	99	52	634	6704
16 <sup>e</sup>	55	2046	263	726	128	47	171	3436
17 <sup>e</sup>	135	2702	472	1092	47	71	693	5212
18 <sup>e</sup>	333	5503	1542	2286	206	230	1327	11427
19 <sup>e</sup>	198	3561	2412	2748	145	227	915	10206
20 <sup>e</sup>	170	3816	2677	2512	105	292	1076	10648
<b>Total Paris</b>	<b>1954</b>	<b>39233</b>	<b>13843</b>	<b>18924</b>	<b>1272</b>	<b>2001</b>	<b>9706</b>	<b>86933</b>
%	2,2	45,1	15,9	21,8	1,5	2,3	11,2	100
<b>HORS PARIS</b>	<b>868</b>	<b>5625</b>	<b>5566</b>	<b>3687</b>	<b>74</b>	<b>209</b>	<b>1031</b>	<b>17060</b>
<b>Total</b>	<b>2822</b>	<b>44858</b>	<b>19409</b>	<b>22611</b>	<b>1346</b>	<b>2210</b>	<b>10737</b>	<b>103993</b>
%	2,7	43,1	18,7	21,7	1,3	2,1	10,3	100

### Taille des logements des demandeurs et des ménages parisiens – 2005

	Demandeurs (2005)		RGP 1999	
	effectifs	%	effectifs	%
1 pièce	37287	35,9	264 732	23,8
2 pièces	30568	29,4	357 989	32,2
3 pièces	20446	19,7	256 632	23,1
4 pièces	9311	9	137 178	12,4
5 pièces et +	3457	3,3	94 071	8,5
Non renseigné	2924	2,8		
<b>Total</b>	<b>103993</b>	<b>100</b>	<b>1 110 602</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris 2005 et RGP 1999 INSEE

### Suroccupation des logements (demandeurs sous les plafonds PLUS) – 2005

Sur-occupation	Taille du ménage 2							TOTAL
	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers et +	
Chambre et lit	6966	2423	1080	495	218	86	58	11326
F01	12203	6403	3270	1748	677	212	146	24659
F02	6017	8456	6067	4019	2160	822	508	28049
F03	1356	3844	4452	4094	2620	1188	1030	18584
F04	345	1010	1614	1792	1495	923	1213	8392
F05	87	232	353	466	426	311	632	2507
F06 et +	50	113	227	160	96	85	181	912
<b>TOTAL</b>	<b>27024</b>	<b>22481</b>	<b>17063</b>	<b>12774</b>	<b>7692</b>	<b>3627</b>	<b>3768</b>	<b>94429</b>

Source : Ville de Paris, 2005

Taux d'occupation	Nbre	%
occupation normale	47 544	50,3
sous-occupation	3 937	4,2
sur-occupation	34 745	36,8
sur-occupation majeure	8 210	8,7

### Taux d'effort moyen des demandeurs – 2003, 2004 et 2005

Lieu de résidence actuel	Taux d'effort moyen après déduction des APL		
	2003	2004	2005
1 <sup>er</sup>	35,5	33,4	37,2
2 <sup>e</sup>	29,2	31,6	35
3 <sup>e</sup>	37,8	37,9	37
4 <sup>e</sup>	37	35,8	35,2
5 <sup>e</sup>	34,6	33,7	38,1
6 <sup>e</sup>	40	44,7	44
7 <sup>e</sup>	47,2	42,6	39,9
8 <sup>e</sup>	35,1	39,5	38,3
9 <sup>e</sup>	36	36,7	39,1
10 <sup>e</sup>	35,6	37,4	36,9
11 <sup>e</sup>	31,3	33,3	32,7
12 <sup>e</sup>	30,1	29,8	31,3
13 <sup>e</sup>	28,6	29,3	28,6
14 <sup>e</sup>	30,2	31,6	32,6
15 <sup>e</sup>	32,8	32,9	32,7
16 <sup>e</sup>	40,3	40	40
17 <sup>e</sup>	30,5	32,1	33,5
18 <sup>e</sup>	30,5	31,9	32,1
19 <sup>e</sup>	30,2	31,1	31,3
20 <sup>e</sup>	29,5	30,5	29,9
Paris	31,6	32,5	32,7
92	28,8	30,7	26,1
93	25,6	26,7	27,9
94	27,3	28,8	24,8
77	25	27,4	31,7
78	26,3	27	27,2
91	24,8	25,2	29
95	25,4	27	26,2
Moyenne depts limitrophes	26,2	28	28,4

Source : Ville de Paris, 2005

### Critères de priorité des demandes – 2005

Critères de priorité	2005	%
Accord collectif	736	1
Centre héberg / logt urgence	5000	7,1
Congé pour vente / reprise	5066	7,2
Fin de droit logt fonction	958	1,4
Hébergé par tiers avec cohab	10518	15
Hôtel	2855	4,1
Interdiction habiter	215	0,3
Logt à risque grave (santé)	182	0,3
Logt gratuit par assoc	419	0,6
Logt hors normes (CAF)	8343	11,9
Logt inaccessible	964	1,4
Logt inadapté au handicap	912	1,3
Logt non décent	5386	7,7
Logt social sous occupation	620	0,9
Loyer supérieur 33% revenus	11400	16,3
Mutation prof à Paris	209	0,3
Opération d'urbanisme	265	0,4
Rapprochement centre de soins	367	0,5
Rapprochement de proches	1276	1,8
Rapprochement lieu de travail	936	1,3
Regroupement familial	974	1,4
SDF	2165	3,1
Souhait de décohabitation	10381	14,8
<b>Total</b>	<b>70147</b>	<b>100</b>

Priorité	Effectif	%
demandeurs non prioritaires	33846	32,50%
demandeurs prioritaires	70147	67,50%
<b>Total</b>	<b>103993</b>	<b>100,00%</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Motivation des demandes – 2005

Motivation de la demande	Ensemble des demandeurs	Demandeurs logés en dehors du parc social	Demandeurs locataires du parc social (toutes catégories PLUS, PLI...)
Titre d'occupation du logement	12,6	14,9	3
Confort du logement	33,9	29,8	50,8
Environnement du logement	2,7	1	10
Localisation par rapport travail	3,4	2	9,5
Coût logement	11,3	12,8	5,1
<b>Total motivations « logement »</b>	<b>63,9</b>	<b>60,5</b>	<b>78,3</b>
Problèmes familiaux	3,1	2,9	3,9
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	10,4	11,5	5,7
<b>Total motivations « famille »</b>	<b>13,5</b>	<b>14,4</b>	<b>9,6</b>
<b>Motivations « Santé »</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>
Situation précaire	14,6	17,8	1,5
Non renseigné	6,1	5,8	7,3
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Arondissement de résidence et arrondissement souhaité – 2005

%	Arondissement de résidence du demandeur																				
	1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>	8 <sup>e</sup>	9 <sup>e</sup>	10 <sup>e</sup>	11 <sup>e</sup>	12 <sup>e</sup>	13 <sup>e</sup>	14 <sup>e</sup>	15 <sup>e</sup>	16 <sup>e</sup>	17 <sup>e</sup>	18 <sup>e</sup>	19 <sup>e</sup>	20 <sup>e</sup>	
Arondissement demandé																					
1 <sup>er</sup>	60,7	5,6	1,9	2,3	0,1	0,2	0,9	1,1	0,8	0,7	0,5	0,3	0,2	0,1	0,2	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	
2 <sup>e</sup>	2,3	57,5	0,8	1,4	0,2	0,2	0,4	0	0,9	0,8	0,2	0,1	0,1	0	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,3	
3 <sup>e</sup>	1,8	1,7	75	2,9	0,2	0,5	0,6	0,4	0,5	1,8	1,4	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,4	0,6	0,8	
4 <sup>e</sup>	1,8	1,4	2,6	70,7	1,2	1,3	1	0,2	0,5	0,8	1,2	0,9	0,3	0,7	0,4	0,3	0,6	0,4	0,7	1	
5 <sup>e</sup>	4,6	1,7	1,4	1,7	83	9,4	3	2,2	1,3	1,1	1,2	1,4	4,1	2	1,1	0,9	1,1	1	1	1,4	
6 <sup>e</sup>	1,4	0,8	0,2	0,8	0,9	63,2	6	1,6	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4	1,2	0,7	0,5	0,6	0,5	0,3	0,3	
7 <sup>e</sup>	0,5	0	0,1	0	0,1	1	45,9	1,1	0,5	0,3	0,2	0,3	0,1	0,4	0,8	0,3	0,4	0,4	0,1	0,3	
8 <sup>e</sup>	0	0,2	0,2	0	0	0	0,7	48,8	0,7	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,7	0,5	0,2	0,2	
9 <sup>e</sup>	0,9	2,5	0,4	0,3	0	0,2	0,4	2,9	71,1	3,2	0,7	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	1,2	2,6	0,9	0,8	
10 <sup>e</sup>	3,2	2,1	1,2	1,4	0,2	0,7	0,9	1,6	1,3	59,7	2,8	0,7	0,4	0,7	0,5	0,5	0,8	2,5	2,4	1,7	
11 <sup>e</sup>	1,4	4,4	4	3,1	1,1	1,3	1,6	3,1	1,7	4,1	71,8	4,3	1,8	1	1,3	1	1,3	2,9	3,1	6,5	
12 <sup>e</sup>	2,3	3,7	2	5,1	1,6	2,8	2,3	3,1	1,8	4,1	5,5	80,8	3,9	1,6	1,5	2	1,8	3,5	4,3	8,1	
13 <sup>e</sup>	1,8	4,3	2,2	2,3	5,8	5	3,3	3,5	2,7	3,7	2,2	3	79,1	5	3,2	2,3	1,8	3,4	3,1	3	
14 <sup>e</sup>	2,7	2,9	1,2	2	2	6,5	8,9	2,2	1,1	1,5	1,2	1,3	3,1	79	4,2	2,6	1,5	2,7	2,1	1,8	
15 <sup>e</sup>	3,2	3,1	0,8	0,6	1,9	4,2	16,4	4,9	2,4	3	1,6	1,8	2,5	4,5	82	9,4	2,9	3,4	3,3	2,7	
16 <sup>e</sup>	0,9	0,6	0,1	0,6	0,2	0,8	1,4	3,8	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,9	1,5	73,5	1,7	1,3	1	0,6	
17 <sup>e</sup>	2,3	1,9	1	0,9	0,3	1	3	13,9	3,6	2,1	1,3	0,8	0,6	0,6	0,6	3,3	77,6	8,7	2,7	1,6	
18 <sup>e</sup>	3,7	1	0,7	1,5	0,2	0,8	1,2	2,7	3,2	2,1	1,3	0,7	0,7	0,4	0,6	0,5	2,4	56,4	2,5	1,3	
19 <sup>e</sup>	1,8	1,9	1,7	1,1	0,3	0	0,9	0,9	2,5	5,1	1,7	0,8	0,7	0,5	0,5	1,1	1,5	5,2	67,1	3,7	
20 <sup>e</sup>	2,7	2,7	2,4	1,4	0,7	0,8	1,3	2,2	2,3	4,7	4,1	1,6	0,9	0,8	0,7	0,6	1,7	3,6	4,1	63,8	
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

Source : Ville de Paris, 2005

### Type et localisation du logement souhaité – 2005

Arrondissement	Atelier	Chambre et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	%
1 <sup>er</sup>	14	63	218	132	60	16	503	0,5
2 <sup>e</sup>	26	50	211	169	60	13	529	0,5
3 <sup>e</sup>	28	130	417	313	165	45	1098	1,1
4 <sup>e</sup>	46	126	433	338	143	52	1138	1,1
5 <sup>e</sup>	55	257	892	775	379	101	2459	2,4
6 <sup>e</sup>	34	108	314	236	108	29	829	0,8
7 <sup>e</sup>	7	65	248	159	102	32	613	0,6
8 <sup>e</sup>	8	50	172	144	57	19	450	0,4
9 <sup>e</sup>	50	176	699	564	325	79	1893	1,8
10 <sup>e</sup>	53	411	955	929	512	111	2971	2,9
11 <sup>e</sup>	165	728	2458	2095	1013	250	6709	6,5
12 <sup>e</sup>	77	808	2609	2448	1286	350	7578	7,3
13 <sup>e</sup>	115	1258	3071	2937	1527	385	9293	8,9
14 <sup>e</sup>	150	663	2113	1773	928	235	5862	5,6
15 <sup>e</sup>	73	886	2895	2638	1248	326	8066	7,8
16 <sup>e</sup>	48	439	1105	996	443	123	3154	3
17 <sup>e</sup>	46	627	1963	1793	897	210	5536	5,3
18 <sup>e</sup>	132	662	1981	1869	1072	243	5959	5,7
19 <sup>e</sup>	79	701	2131	2470	1547	454	7382	7,1
20 <sup>e</sup>	124	753	2297	2348	1302	364	7188	6,9
Indifférent Paris	294	3906	6269	5269	2228	494	18460	76,2
n/c	5	124	497	546	327	85	1584	17,8
Paris centre	81	341	883	627	315	79	2326	1,5
Paris Est	17	69	162	123	63	22	456	2,2
Paris Nord	6	106	185	150	79	21	547	0,4
Paris Ouest	5	79	183	113	57	14	451	0,5
Paris Sud	18	188	369	259	96	29	959	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>1756</b>	<b>13774</b>	<b>35730</b>	<b>32213</b>	<b>16339</b>	<b>4181</b>	<b>103993</b>	<b>0,9</b>
%	1,7	13,2	34,4	31,0	15,7	4,0	100,0	100

Source : Ville de Paris, 2005

### Ancienneté de la demande – 2005

	Effectif	%
< 1 an	35600	34,2
1 à 5 ans	48522	46,7
5 à 10 ans	14853	14,3
10 à 20 ans	4511	4,3
> 20 ans	507	0,5
<b>total</b>	<b>103993</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

Année de la première demande	Nombre de demandeurs	
	Effectif	%
1969-1977	41	0
1978	24	0
1979	45	0
1980	49	0,1
1981	49	0,1
1982	63	0,1
1983	74	0,1
1984	49	0,1
1985	113	0,1
1986	130	0,1
1987	157	0,2
1988	202	0,2
1989	195	0,2
1990	312	0,3
1991	413	0,4
1992	561	0,5
1993	630	0,6
1994	837	0,8
1995	1074	1
1996	1338	1,3
1997	1936	1,9
1998	2826	2,7
1999	3729	3,6
2000	5024	4,8
2001	6771	6,5
2002	9524	9,2
2003	12699	12,2
2004	19528	18,8
2005	35600	34,2
<b>Total</b>	<b>103993</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

**Nombre de logements réservés à la Ville de Paris selon la catégorie de financement – 2005**

Localisation	PLUS et assimilés				PLI et assimilés				Total	
	PLS		PLI		Loyer libre		Sous-total			
	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne		
1 <sup>er</sup>	162	35	0	255	55,1	46	9,9	301	65	463
2 <sup>e</sup>	89	76,7	0	27	23,3		0	27	23,3	116
3 <sup>e</sup>	193	35,9	0	287	53,3	58	10,8	345	64,1	538
4 <sup>e</sup>	480	43,5	9	223	20,2	391	35,4	623	56,5	1103
5 <sup>e</sup>	229	25,6	0	246	27,5	419	46,9	665	74,4	894
6 <sup>e</sup>	73	37,8	7	3,6	0	113	58,5	120	62,2	193
7 <sup>e</sup>	16	100	0	0	0		0	0	0	16
8 <sup>e</sup>	86	72,3	0	32	26,9	1	0,8	33	27,7	119
9 <sup>e</sup>	353	73,2	9	1,9	24,9		0	129	26,8	482
10 <sup>e</sup>	1090	57,7	13	0,7	27,6	266	14,1	800	42,3	1890
11 <sup>e</sup>	1553	58,3	117	4,4	22,2	403	15,1	1110	41,7	2663
12 <sup>e</sup>	3167	43,9	65	0,9	15,9	2839	39,3	4048	56,1	7215
13 <sup>e</sup>	5714	44,2	168	1,3	20,5	4391	34	7213	55,8	12927
14 <sup>e</sup>	4775	76,3	81	1,3	6,6	992	15,8	1487	23,7	6262
15 <sup>e</sup>	3964	46,9	100	1,2	9,2	3604	42,7	4485	53,1	8449
16 <sup>e</sup>	1239	31,6	20	0,5	1,6	2603	66,3	2686	68,4	3925
17 <sup>e</sup>	2046	32	44	0,7	446	7	3856	4346	68	6392
18 <sup>e</sup>	3325	75,2	67	1,5	864	166	3,8	1097	24,8	4422
19 <sup>e</sup>	6879	68,2	288	2,9	2109	817	8,1	3214	31,8	10093
20 <sup>e</sup>	7652	50,2	102	0,7	2361	5114	33,6	7577	49,8	15229
Paris	43085(*)	51,7	1090	1,3	13137	26079	31,3	40306	48,3	83391

Source : Ville de Paris, 2005

\* Sur ces logements, 9 835 correspondent à des logements non conventionnés SRU (I28, I72, ILM) mais ont des loyers équivalents aux loyers de logements PLUS et assimilés.

Au total, la Ville de Paris est réservataire, à Paris, de 34 346 logements sociaux répondant aux définitions de la loi SRU.

### Nombre de logements réservés à la Ville de Paris de 1994 à 2005

Année	PLUS et assimilés	PLI et assimilés	loyers libres	Total
1994	31922	34923		66845
1995	34396	35093		69489
1996	34361	9741	27220	71322
1997	35639	10893	26271	72803
1998	36355	11441	26245	74041
1999	37169	11691	26301	75161
2000	38247	12059	25887	76193
2001	38172	12891	25802	76865
2002	39461	13642	25786	78889
2003	40608	13934	25823	80365
2004	41909	14194	25869	81972
2005	43085	14227	26079	83391

Source : Ville de Paris, 2005

### Taux de rotation des logements sociaux réservés à la Ville de Paris – 2005

Années	PLUS et assimilés	PLI et assimilés	Loyers non réglementés	Total
	Taux de rotation	Taux de rotation	Taux de rotation	Taux de rotation
1995	4,6	6,9	6,1	5,6
1996	5,1	8,5	7,4	6,4
1997	5,5	9,1	7,2	6,7
1998	5,2	8,5	7,2	6,4
1999	4,6	8,4	6,4	5,8
2000	4,6	7,6	6,4	5,7
2001	3,9	6,4	5,3	4,8
2002	4	6,7	6,2	5,2
2003	4,1	6,5	6	5,2
2004	4,3	6,4	6,2	5,3
2005	4,4	5,4	6,6	5,2

Source : Ville de Paris, 2005

### Nombre de logements mis à la disposition de la Ville de Paris – 2005

Arrondissement	Logements mis à disposition de la Ville		Parc réservé Ville	
	Total	%	Effectifs	%
1 <sup>er</sup>	32	0,7	463	0,6
2 <sup>e</sup>	11	0,2	116	0,1
3 <sup>e</sup>	43	0,9	538	0,6
4 <sup>e</sup>	39	0,8	1103	1,3
5 <sup>e</sup>	59	1,2	894	1,1
6 <sup>e</sup>	3	0,1	193	0,2
7 <sup>e</sup>	3	0,1	16	0
8 <sup>e</sup>	21	0,4	119	0,1
9 <sup>e</sup>	110	2,3	482	0,6
10 <sup>e</sup>	155	3,3	1890	2,3
11 <sup>e</sup>	146	3,1	2663	3,2
12 <sup>e</sup>	387	8,1	7215	8,7
13 <sup>e</sup>	669	14	12927	15,5
14 <sup>e</sup>	306	6,4	6262	7,5
15 <sup>e</sup>	510	10,7	8449	10,1
16 <sup>e</sup>	276	5,8	3925	4,7
17 <sup>e</sup>	473	9,9	6392	7,7
18 <sup>e</sup>	197	4,1	4422	5,3
19 <sup>e</sup>	548	11,5	10093	12,1
20 <sup>e</sup>	778	16,3	15229	18,3
<b>Total Paris</b>	<b>4766</b>	<b>100</b>	<b>83391</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

### Logements mis à la disposition des maires d'arrondissement – 2005

Arr.	Contingents des maires d'arrondissement				Parc réservé ville	
	PLUS	PLI	Total	%	Effectifs	%
1 <sup>er</sup>	9	3	12	0,8	463	0,6
2 <sup>e</sup>	4	0	4	0,3	116	0,1
3 <sup>e</sup>	10	6	16	1	538	0,6
4 <sup>e</sup>	8	7	15	1	1103	1,3
5 <sup>e</sup>	5	19	24	1,5	894	1,1
6 <sup>e</sup>	1	0	1	0,1	193	0,2
7 <sup>e</sup>	2	0	2	0,1	16	0
8 <sup>e</sup>	8	1	9	0,6	119	0,1
9 <sup>e</sup>	37	4	41	2,6	482	0,6
10 <sup>e</sup>	22	25	47	3	1890	2,3
11 <sup>e</sup>	24	22	46	3	2663	3,2
12 <sup>e</sup>	27	88	115	7,4	7215	8,7
13 <sup>e</sup>	57	172	229	14,8	12927	15,5
14 <sup>e</sup>	56	38	94	6,1	6262	7,5
15 <sup>e</sup>	50	110	160	10,3	8449	10,1
16 <sup>e</sup>	23	80	103	6,6	3925	4,7
17 <sup>e</sup>	41	133	174	11,2	6392	7,7
18 <sup>e</sup>	20	25	45	2,9	4422	5,3
19 <sup>e</sup>	56	114	170	11	10093	12,1
20 <sup>e</sup>	64	178	242	15,6	15229	18,3
<b>TOTAL</b>	<b>524</b>	<b>1025</b>	<b>1549</b>	<b>100</b>	<b>83391</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

## Commission de désignation du Maire de Paris

1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005

### Répartition des propositions aux demandeurs par arrondissement

Arrondissement	Pourcentage de propositions	Pourcentage de demandeurs
1 <sup>er</sup>	1,2	0,6
2 <sup>e</sup>	0,8	0,9
3 <sup>e</sup>	1,2	1,3
4 <sup>e</sup>	1,3	1,1
5 <sup>e</sup>	1,3	1,7
6 <sup>e</sup>	0,5	0,8
7 <sup>e</sup>	0,8	1
8 <sup>e</sup>	0,4	0,8
9 <sup>e</sup>	2	2,3
10 <sup>e</sup>	4,5	5
11 <sup>e</sup>	6	8,3
12 <sup>e</sup>	8,2	6,5
13 <sup>e</sup>	11,4	9,6
14 <sup>e</sup>	5,1	5,3
15 <sup>e</sup>	9,6	7,7
16 <sup>e</sup>	5,9	4
17 <sup>e</sup>	6,8	6
18 <sup>e</sup>	8,1	13,1
19 <sup>e</sup>	11,8	11,7
20 <sup>e</sup>	13,2	12,2
<b>Total Paris</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2005

Commission de désignation du Maire de Paris – Bilan des désignations – 2005

	Ménages désignés par la commission					Ménages relogés suite aux désignations de la commission					Fichier des demandeurs	
	PLUS	PLS	PLI et LLI	Total	%	PLUS	PLS	PLI et LLI	Total	%	Effectifs	%
1 pers	239	32	592	863	20,7	130	16	229	375	22,8	40633	39,1
2 pers	458	65	1029	1552	37,2	268	32	348	648	39,5	25267	24,3
3-4 pers	402	110	915	1427	34,2	215	49	263	527	32,1	28079	27
5 pers et +	82	50	193	325	7,8	47	9	36	92	5,6	10014	9,6
Total	1181	257	2729	4167	100	660	106	876	1642	100	103993	100
<PLAI	1071	164	1137	2372	56,9	598	75	448	1121	68,3	76024	73,1
PLAI-PLUS	108	90	1155	1353	32,5	61	30	348	439	26,7	20954	20,1
PLUS-PLS	2	3	324	329	7,9	1	1	59	61	3,7	4345	4,2
> PLS	0	0	113	113	2,7	0	0	21	21	1,3	2670	2,6
Total	1181	257	2729	4167	100	660	106	876	1642	100	103993	100
Hébergement	199	40	557	796	19,1	92	17	198	307	18,7	18924	21,8
Locataire logement privé	586	138	1391	2115	50,8	352	61	447	860	52,4	39233	45,1
Logement précaire	222	17	255	494	11,9	133	8	119	260	15,8	9706	11,2
Sans domicile fixe	28	1	43	72	1,7	21	2	18	41	2,5	2001	2,3
Occupation irrégulière	18	4	17	39	0,9	6	1	6	13	0,8	1272	1,5
Propriétaire	4	0	12	16	0,4	4		3	7	0,4	1954	2,2
Locataire parc social	124	57	454	635	15,2	52	17	85	154	9,4	13843	15,9
Total	1181	257	2729	4167	100	660	106	876	1642	100	86933	100
Hors Paris	91	15	239	345	8,3	43	8	60	111	6,8	17060	16,4
Paris	1090	242	2490	3822	91,7	617	98	816	1531	93,2	86933	83,6
< 1 an	26	6	189	221	5,3	6	1	31	38	2,3	35600	34,2
entre 1 et 5 ans	741	182	2137	3060	73,4	447	75	706	1228	74,8	48522	46,7
entre 5 et 10 ans	291	50	294	635	15,2	149	24	107	280	17,1	14853	14,3
> 10 ans	123	19	109	251	6	58	6	32	96	5,8	5018	4,8
Total	1181	257	2729	4167	100	660	106	876	1642	100	103993	100

Source : Ville de Paris, 2005

