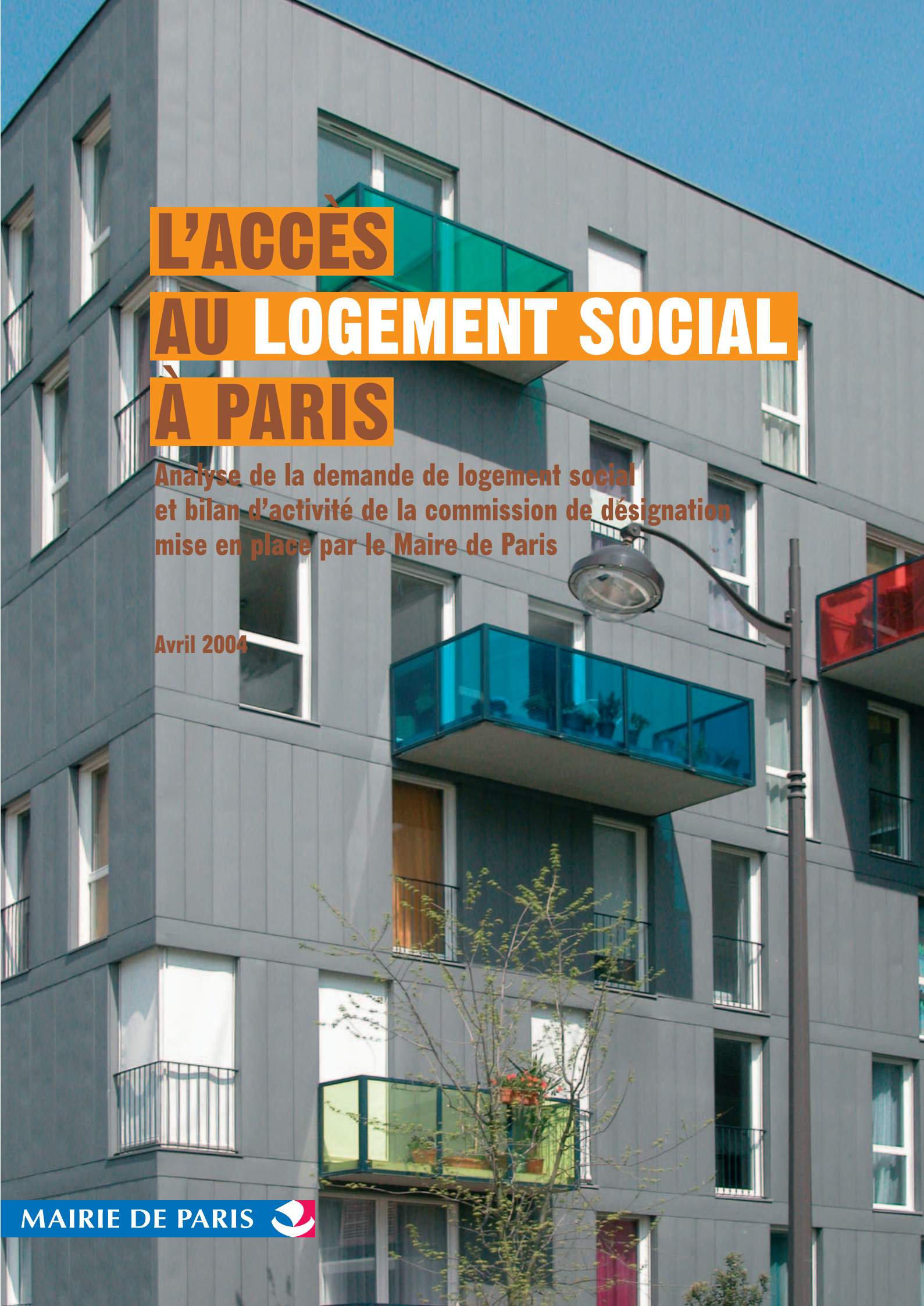


L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

Analyse de la demande de logement social et bilan d'activité de la commission de désignation mise en place par le Maire de Paris

Avril 2004

MAIRIE DE PARIS

L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

Analyse de la demande de logement social et bilan d'activité de la commission de désignation mise en place par le Maire de Paris

Avril 2004

MAIRIE DE PARIS

Une indispensable analyse de la demande

100 910 demandeurs de logement étaient régulièrement inscrits à la Direction du Logement et de l'Habitat en décembre 2003. Un chiffre qui illustre non pas un « stock » mais un flux car 38 000 de ces demandes ont moins d'un an et autant ne seront pas renouvelées cette année.

Ces chiffres démontrent l'intensité du problème du logement à Paris mais, au-delà de ce constat, il m'a semblé utile de procéder à une analyse de la demande pour être en capacité de répondre à l'attente légitime des parisiennes et parisiens.



Jean-Yves MANO
Sénateur et Adjoint au Maire de Paris chargé du logement

L'Apur a été associé à ce travail en apportant des éléments d'analyse indispensables au diagnostic que nous devons poser.

- 84 % des habitants sont potentiellement, de par leur revenu, demandeurs de logements aidés.
- Si l'essentiel des demandes émane d'habitants de la capitale, 15 877 demandeurs demeurent en banlieue ou en province.
- 14 931 sont déjà locataires d'un logement social à Paris et souhaitent une adaptation de leur logement à leur nouvelle composition familiale ou une amélioration de leur cadre de vie.

Paris est une ville particulière qui concentre plus qu'ailleurs une demande de petits logements pour les célibataires qui représentent presque 40 % du fichier. Mais Paris que l'on imagine comme une ville riche a en son sein une population de plus en plus fragilisée et 69 % des demandeurs de logements sociaux ont des revenus se situant en deçà des plafonds de ressources pour les logements très sociaux (soit 60 % du plafond habituel).

Face à cette demande intarissable, la Ville dispose à Paris d'un parc de 80 000 logements affectés d'un taux de rotation moyen de 5,2 % qui entraîne une offre annuelle de logement limitée. Une offre certes accrue par notre politique de réalisation de 3 500 logements par an depuis 2001 et dont la Ville est réservataire à hauteur de 40 %.
L'affectation des 1 774 logements du contingent du Maire de Paris au cours de l'année 2003, tel a été le travail de la commission de proposition des logements que j'ai l'honneur de présider.

Au cours de l'exercice 2003, 557 logements ont été prélevés pour le relogement de droit des familles vivant dans des immeubles insalubres. Ce qui porte à 1 500 le nombre de familles relogées par la Ville depuis 2001 dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre. Tel est l'effort indispensable que notre collectivité devra encore poursuivre si nous voulons en finir avec le logement indigne et protéger les enfants du saturnisme.
Dans ce travail de sélection, je suis assisté des élus et des représentants associatifs à qui je rends un hommage particulier pour la qualité de leur travail et leur assiduité aux commissions hebdomadaires, car ils ont pour délicate mission de « choisir » entre plusieurs situations prioritaires aidés en cela par le travail des fonctionnaires de la Direction du Logement et de l'Habitat.

La complémentarité des perceptions des situations qu'a chaque membre de la commission permet une approche pragmatique des décisions et le respect des orientations prioritaires définies par le Conseil de Paris.
C'est donc le travail de cette commission dont il vous est rendu compte dans la seconde partie de ce document.
La transparence n'est pas un vain mot, c'est un principe constant qui accompagne nos actes.
En souhaitant que ce travail d'analyse puisse vous être utile dans votre appréciation de la situation du logement à Paris.

SOMMAIRE

1 Les demandeurs de logements sociaux 7

- **le nombre de demandes et son évolution 9**
  - La demande de logements : une notion complexe 9
  - Les grandes catégories de demandeurs 10
  - Le taux de demandeurs 11
  - L'évolution de la demande de 1992 à 2003 11
  - Une géographie du « mal logement » 12
- **Profil social des demandeurs 17**
  - Taille des ménages 17
  - Âge des demandeurs 19
  - Revenus et plafonds de ressources 20
  - Catégories socioprofessionnelles 20
- **Conditions de logement des demandeurs 23**
  - Statut d'occupation 23
  - Taille du logement 23
  - Inconfort 24
- **Critères de priorité et motivations des demandes 25**
  - Les demandes « prioritaires 25
  - Motivation de la demande 25
- **Les souhaits des demandeurs 27**
  - La géographie de la demande 27
  - Une forte demande de logements de 2 à 4 pièces 27
- **Ancienneté de la demande 29**

2 L'offre de logements sociaux 31

- **Importance du parc 33**
  - Nombre de logements sociaux 33
  - Répartition géographique 33
  - L'accroissement du parc 34
- **Gestion locative 35**
  - Bailleurs sociaux 35
  - Taux de rotation 35

3 le bilan des attributions 2003 37

- **Le nombre total d'attributions 39**
  - Une lacune statistique 39
  - Essai de chiffrage 39
  - Le système de réservation 39
- **Les désignations de la Ville de Paris 41**
  - Le nombre de logements mis à disposition et leurs caractéristiques . . . 41
  - Les désignations du Maire de Paris 42
  - Les désignations des vingt Maires d'arrondissement 44
  - Les échanges 44
  - Les relogements urgents 45

4 ANNEXES 47

1 LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le nombre de demandes et son évolution

La demande de logements : une notion complexe

La notion de « demande » de logement est complexe. Il existe une demande au sens économique du terme, solvable, qui s'exprime sur le marché de l'achat et de la location. Ainsi **chaque année à Paris, 80 000 ménages emménagent dans une location privée et environ 30 000 autres accèdent à la propriété**.

À côté de cette demande économique bien identifiée, il y a une demande - non exprimée sur le marché - de ménages qui souhaiteraient occuper un logement de bonne qualité et à loyer faible. Cette demande-là est considérable à Paris et très difficile à chiffrer. Elle englobe les locataires parisiens qui jugent leur logement trop cher ou trop exigu ainsi que tous les habitants de la région qui choisiraient d'habiter Paris si les loyers y étaient plus accessibles.

Le fichier des demandeurs de logements est une expression de cette demande potentielle. Il n'en est qu'une expression partielle car auto-limitée par le comportement des ménages. En effet, nombreux sont ceux qui auraient la possibilité de s'inscrire et ne le font pas, soit parce qu'ils sont relativement satisfaits de leurs conditions de logement, soit pour toutes autres raisons : esprit d'autonomie, manque de confiance dans la démarche, défaut d'information…

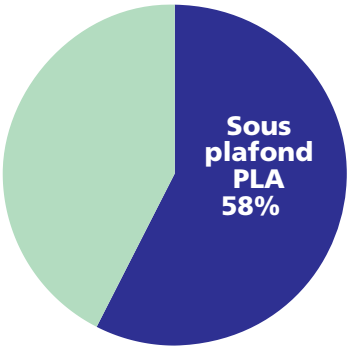
L'inscription comme demandeur de logement est en effet totalement libre et n'est pas soumise à des critères de ressources, même si les possibilités réelles d'obtenir un logement n'existent plus au-delà de certains plafonds. Dans les faits, les ménages inscrits ont pour la plupart des revenus modestes.

Estimation de la demande potentielle

En théorie, plus de la moitié des ménages parisiens pourrait prétendre à l'attribution d'un logement social.

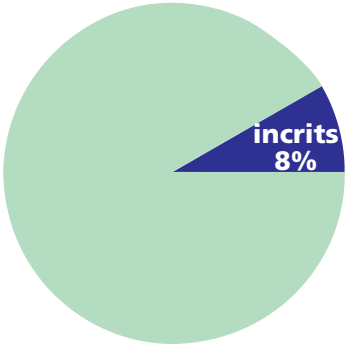
C'est ce que montre une estimation réalisée à partir des données de l'INSEE sur les revenus fiscaux des ménages. Cet exercice montre qu'à Paris **584 000 ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA [1] et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social PLA. Ils représentent 58 % du total des ménages parisiens**. Le fichier des demandeurs ne contient que 13 % de cette demande théorique soit 76 648 demandes émanant de ménages parisiens dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLA.

Part des ménages parisiens pouvant prétendre à un logement social PLA



Sources : Ville de Paris 2003 et RGP 1999

Part des ménages parisiens inscrits au fichier des demandeurs (2003)



Sources : Ville de Paris 2003 et INSEE/DGI, fichier des revenus fiscaux des ménages 2000

1 – Depuis 1999, le PLA est remplacé par le PLUS, prêt locatif à usage social. Cependant, la dénomination PLA, plus courante, a été conservée dans cette étude.

Une autre estimation a été faite du nombre de ménages parisiens dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du logement social intermédiaire (PLS). Il apparaît que **730 000 ménages parisiens pourraient prétendre en théorie à l'attribution d'un logement intermédiaire de type PLS soit 72 % des ménages parisiens**. Le fichier des demandeurs recense 11 % de cette demande potentielle soit 82 000 demandes de ménages parisiens dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS. D'après la même série d'estimations, 16 % seulement des parisiens ont des revenus supérieurs à tous les plafonds, ce qui leur ferme l'accès à un logement social ou intermédiaire.
Le chiffre des 100 000 demandeurs a donc une signification à bien des égards limitée. Le nombre de ménages parisiens théoriquement éligibles constitue un réservoir de demandes pratiquement inépuisable. Ainsi, quels que soient les efforts de création de logements sociaux qui pourront être développés et aussi longtemps que la capitale demeurera un pôle fortement attractif, le nombre de ménages pouvant prétendre à un logement social restera structurellement supérieur au nombre de logements sociaux existants. En réalité, la problématique des besoins en logements dépasse le seul cadre parisien et doit s'analyser à l'échelle du bassin d'habitat et de la région toute entière.

Estimation du nombre de ménages selon les plafonds de revenus

	Ensemble des ménages parisiens (DGI 2000)		Demandeurs de logements parisiens (*)		Part des demandeurs parmi les ménages
< plafonds PLAI	293 513	29%	59 055	69%	20,1%
< plafonds PLA	584 181	58%	76 648	90%	13,1%
< plafonds PLS	729 093	72%	82 284	97%	11,3%
< plafonds PLI	851 074	84%	84 002	99%	9,9%
> plafonds	164 465	16%	1031	1%	0,6%
Total ménages	1 015 539	100%	85 033	100%	8,4%

(*) compte non tenu des demandes émanant de l'extérieur de Paris
Source : fichier des revenus fiscaux des ménages en 2000, INSEE/DGI ; Ville de Paris 2003

Volatilité de la demande
On a dit que le fichier des demandeurs n'exprimait qu'une partie de la demande. D'un autre point de vue, et de façon apparemment paradoxale, il surestime le nombre réel de demandeurs du fait de la « volatilité » des demandes.
Environ 45 % des primo demandeurs ne renouvellent pas leur demande la deuxième année alors même que la majorité d'entre eux n'a pas reçu de proposition de logement. Plus d'un tiers des ménages auxquels un logement est proposé le déclinent, soit qu'il ne leur convienne pas, soit qu'ils aient trouvé entretemps une solution plus adéquate. L'inscription au fichier des demandeurs n'est donc souvent qu'une voie de recherche parmi d'autres. La demande perd sa réalité dès lors que le demandeur trouve à se loger par ses propres moyens.
Le même constat est fait au niveau régional [2] : « Une partie des demandeurs ne maintient pas leur projet. Lorsqu'on les interroge quelques semaines ou mois plus tard, 28 % d'entre eux indiquent ne plus maintenir leur demande. Le nombre de demandes maintenues ou « réelles » transitant par les préfectures est donc inférieur aux chiffres annoncés. »

Quatre grandes catégories de demandeurs

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. Toute personne, quels que soient ses revenus, peut s'inscrire. Un dossier doit être constitué et remis aux

2 – La demande de logements locatifs sociaux en Ile-de-France en 2000, IAURIF, 2001.

services de la Mairie de Paris, seuls habilités à délivrer le « numéro départemental unique d'enregistrement des demandes de logement social [3] ». Les demandes ont une durée de validité de un an et doivent être renouvelées à ce terme.

On dénombre dans le fichier 100 910 demandeurs en 2003, que l'on peut répartir en quatre grandes catégories :

- **15 877 sont des habitants des communes de banlieue qui voudraient habiter Paris (16 %).** 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 ;
- **14 931 sont déjà locataires d'un logement social à Paris et souhaiteraient changer de logement (15 %).** 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 ;
- **64 437 sont des parisiens à revenus modestes logés dans le parc privé (64 %).** Leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLA. Leur demande est justifiée par le coût trop élevé de leur habitation, sa taille trop petite, l'insuffisance du confort ou encore parce qu'ils sont hébergés chez des tiers sans avoir de domicile personnel ;
- **5 665 sont des parisiens à revenus moyens (5 %).** 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 au sens strict (HLM, PLA…) mais peuvent prétendre à l'attribution d'un logement intermédiaire.

Le taux de demandeurs

La proportion de ménages parisiens ayant déposé une demande de logement en 2003 est de 7,7 %, chiffre obtenu en rapportant le nombre des demandeurs domiciliés à Paris à celui des ménages parisiens au recensement de 1999. C'est un taux supérieur à celui obtenu au niveau de la région Ile-de-France, où le taux de demandeurs est compris entre 6 % et 7 % [4].

Dans Paris même, le taux de demandeurs est très variable puisqu'il se situe en deçà de 5 % dans certains arrondissements (5e, 6e, 7e, 8e et 16e arrondissements) alors qu'il atteint 10 % à 12 % dans les arrondissements les plus populaires (18e, 19e, 20e arrondissements). On reviendra sur cette géographie de la demande.

L'évolution de la demande de 1992 à 2003

Une tendance à la hausse de la demande s'est dessinée 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 marque un léger recul avec 100 910 demandeurs. Cette hausse est liée à l'évolution des prix de l'immobilier parisien mais aussi à des causes « techniques ».

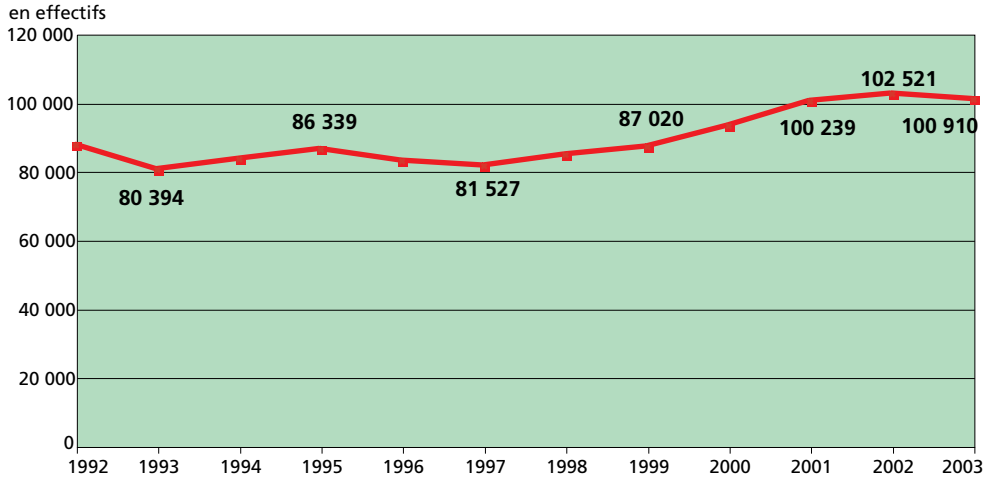
La forte hausse des années 1998-2002 renvoie surtout à l'évolution des prix de l'immobilier parisien. En effet, la forte montée des prix et des loyers observée de 1997 à 2003 rend plus difficile l'accès au logement locatif privé, ce qui contribue à l'accroissement du nombre de demandeurs. Inversement, une baisse du nombre de demandeurs était observée de 1992 à 1997, quand les prix immobiliers étaient eux même en baisse.

Elle renvoie aussi à des causes « techniques ». C'est d'abord la réévaluation des plafonds de ressources intervenue en 1998 qui a élargi le champ des personnes éligibles à l'attribution d'un logement social, générant de nouvelles inscriptions. Ce facteur explique sans doute en partie l'augmentation de plus de 6 000 demandeurs entre 1997 et 1999.

3 – Le numéro unique. Depuis 2000, toute demande de logement social donne lieu à l'attribution d'un « numéro unique 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 numéros uniques parviennent à la Ville de Paris sans être accompagnées d'un dossier de demande (en 2003 : 8 203). Celles ci ne sont pas comptabilisées dans les 100 910 demandeurs.

4 – La demande de logements locatifs sociaux en Ile-de-France en 2000, IAURIF, 2001

Évolution du nombre de demandeurs (1992-2003)



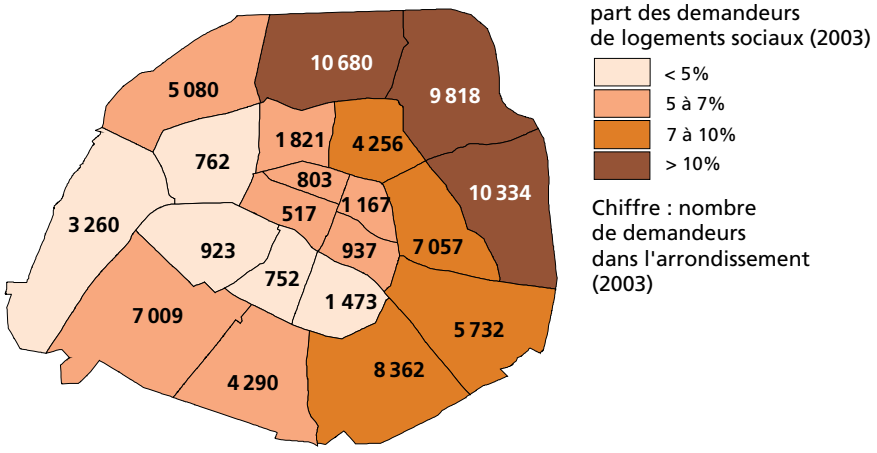
La hausse se relie aussi à la mise en place du « numéro unique » en 1999-2000 qui a rendu possible un recensement plus exhaustif des demandes de logements par les services de la Ville de Paris. L'obligation pour les demandeurs de logement social de disposer d'un « numéro unique » a abouti à un meilleur recensement de la demande, qui n'est pas assimilable à une augmentation réelle.
Avant même la mise en place du numéro unique, la connaissance des demandeurs tendait à se perfectionner sous l'effet d'améliorations techniques : la Ville de Paris recense les demandes depuis 1969 ; les données ont été informatisées en 1989 ; des bilans statistiques à vocation exhaustive sont réalisés depuis 1992.

Une géographie du « mal logement »

La géographie des demandes renvoie à la géographie sociale de la capitale. Les demandeurs de logement habitent principalement sept arrondissements de l'est (56 %). Les autres demandes émanent des arrondissements du centre et de l'ouest (28 % des demandes) et des communes extérieures (16 %).

56 % des demandes émanent de sept arrondissements de l'est
C'est dans les 10e, 11e, 12e, 13e, 18e, 19e et 20e arrondissements que le nombre de demandeurs est proportionnellement le plus important. Les chiffres les plus élevés concernent les 18e, 19e et 20e arrondissements qui comptent chacun environ 10 000 demandeurs représentant 11 % à 12 % des ménages de ces arrondisse-

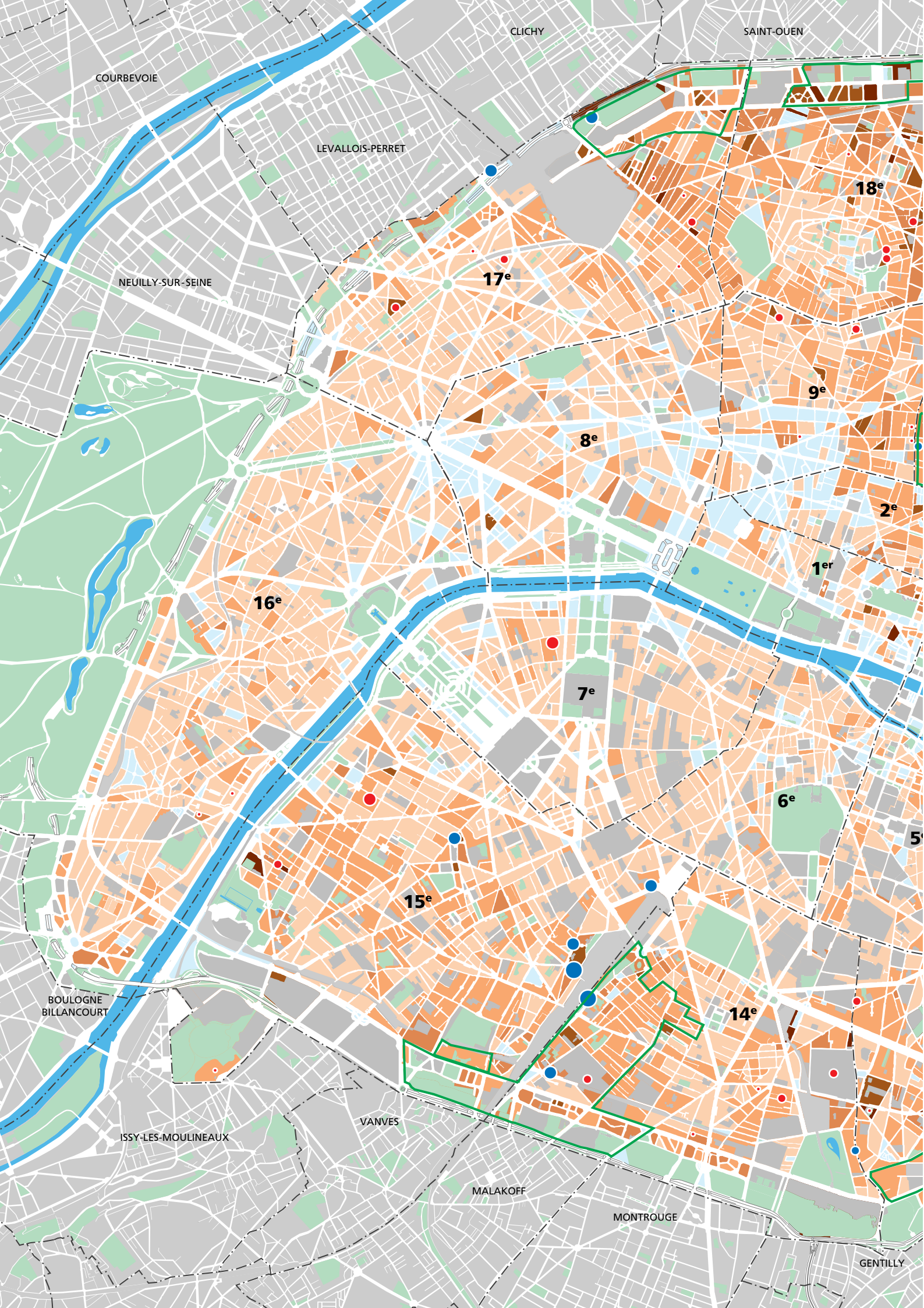
Nombre et part des demandeurs de logements sociaux (2003)

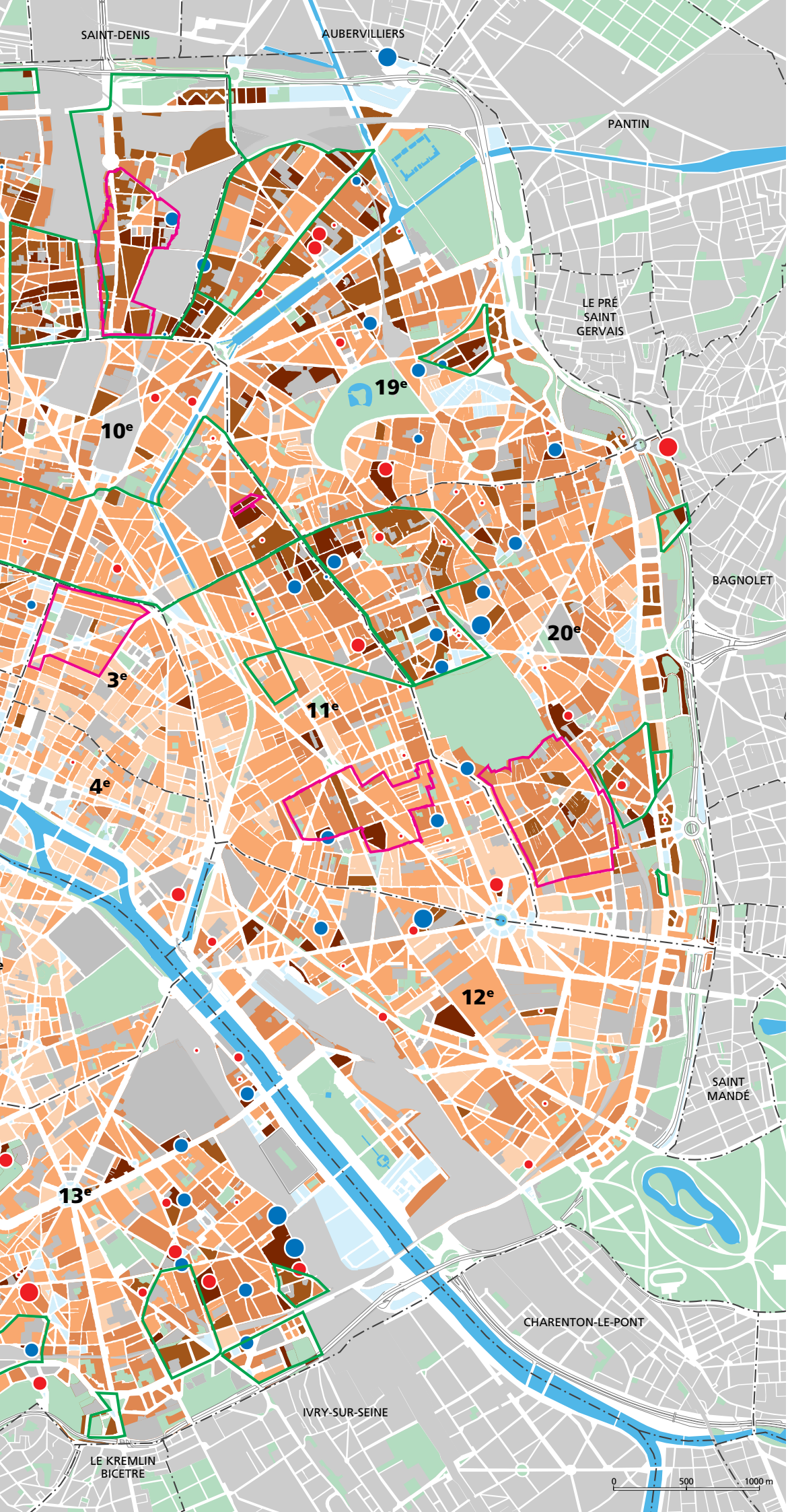


ments. Viennent ensuite les 10e, 11e, 12e et 13e arrondissements dans lesquels 8 % à 10 % des ménages sont inscrits au fichier des demandeurs.
Le nombre de demandes tend à croître là où il est déjà élevé. Ainsi, les plus fortes progressions observées de 1993 à 2003 (+ 30 % à + 40 %) concernent les 18e, 19e et 20e arrondissements.
Si la demande de logements est forte dans l'est parisien, c'est en grande partie parce que des poches d'inconfort voire d'insalubrité y sont encore localisées, notamment dans les 10e, 11e, 18e et 20e arrondissements. De même, la plupart des quartiers politique de la ville, qui rassemblent une population à faibles revenus, se situe dans les mêmes arrondissements. Enfin, le nombre élevé de logements sociaux implantés dans les 13e, 19e et 20e arrondissements génèrent 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.

Les arrondissements du centre et de l'ouest : 28 % des demandes
La demande y est presque deux fois moins forte qu'à l'est. Parmi les ménages des 5e, 6e, 7e, 8e et 16e arrondissements, 3 % à 5 % sont inscrits au fichier des demandeurs (moyenne Paris : 7,7 %). Ils sont 5 % à 7 % dans les 1er, 2e, 3e, 4e, 9e, 14e, 15e et 17e arrondissements. Cependant, l'augmentation du nombre de demandeurs observée à Paris de 1993 à 2003 concerne aussi ces arrondissements, exceptés les 5e, 6e et 14e arrondissements où leur nombre diminue.

Les autres communes : 16 % des demandes
Les demandes de logements des non parisiens sont nombreuses. **En 2003, les « non Parisiens » sont à l'origine de 15 900 inscriptions à Paris,** dont 14 000 émanent des communes d'Île-de-France et près de 2 000 des autres régions françaises. Depuis dix ans, la demande des non parisiens a presque doublé, passant de 8 624 en 1992 à 15 877 en 2003. Leur part, qui était de 10 % en 1992 atteint 16 % en 2003.
L'importance de la demande extérieure est liée à la centralité économique. **On constate que 43 % 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. Auparavant, la réinscription devait se faire au guichet alors qu'elle peut désormais s'effectuer par voie postale.
Parmi les demandeurs de logements inscrits en Île-de-France et qui souhaitent quitter leur département, plus de la moitié exprime le désir de s'installer à Paris. C'est la Seine-Saint-Denis qui fournit le plus gros contingent de demandeurs (4 196), devant les Hauts-de-Seine (3 146) et le Val de Marne (3 212).


CLICHY
SAINT-OUEN
COURBEVOIE
LEVALLOIS-PERRET
NEUILLY-SUR-SEINE
18e
17e
9e
8e
2e
1er
16e
7e
6e
15e
14e
BOULOGNE
BILLANCOURT
VANVES
ISSY-LES-MOULINEAUX
MALAKOFF
MONTROUGE
GENTILLY



Les demandeurs d'un logement social à Paris en 2003

Part des demandeurs d'un logement social, dans le total des ménages

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

Foyer de travailleurs migrants

- plus de 300 places
- de 100 à 300 places
- de 50 à 100 places
- de 1 à 50 places

Centres d'hébergement

- plus de 300 places
- de 100 à 300 places
- de 50 à 100 places
- de 1 à 50 places

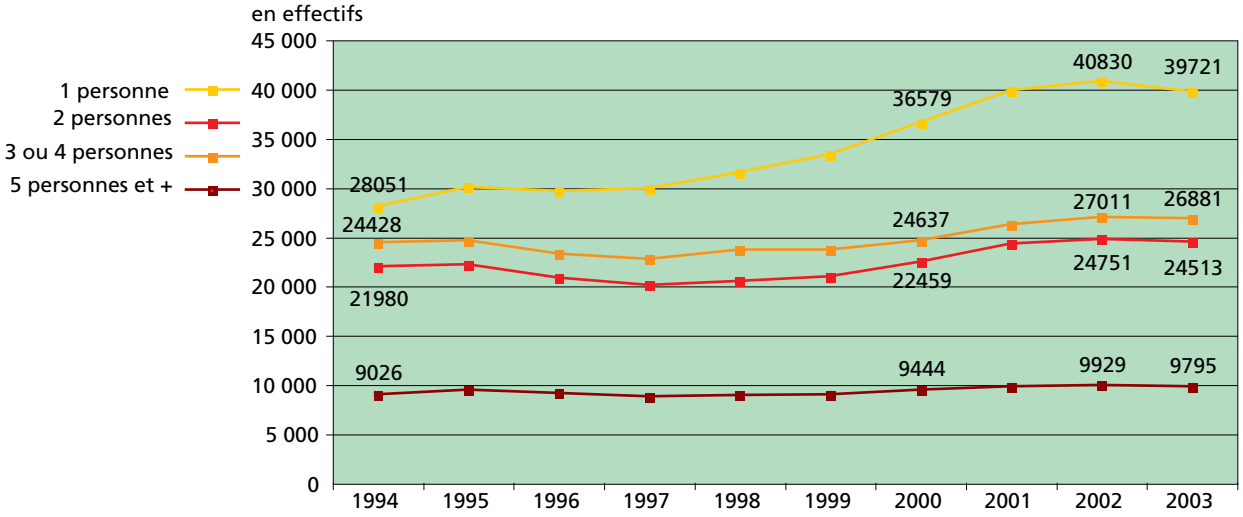
Périmètre

- Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat – OPAH –
- Quartier Politique de la Ville – QPV –

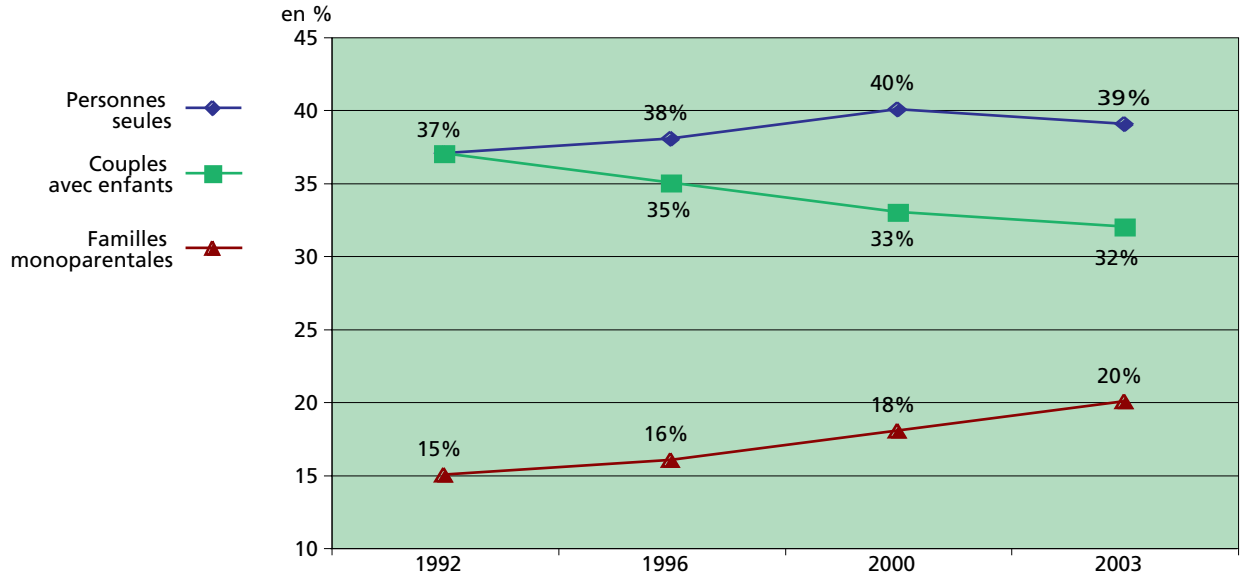
Les îlots comportant moins de 50 ménages et / ou aucun demandeur apparaîssent en bleu clair.
Les emprises des principaux équipements et les emprises ferroviaires apparaîssent en gris, les espaces verts en vert.

Sources : Enquête Apur 2002
ORS - IDF 2001
Fichier STDL 31/12/2003 (DLH)
Recensement de la Population 1999 (INSEE)

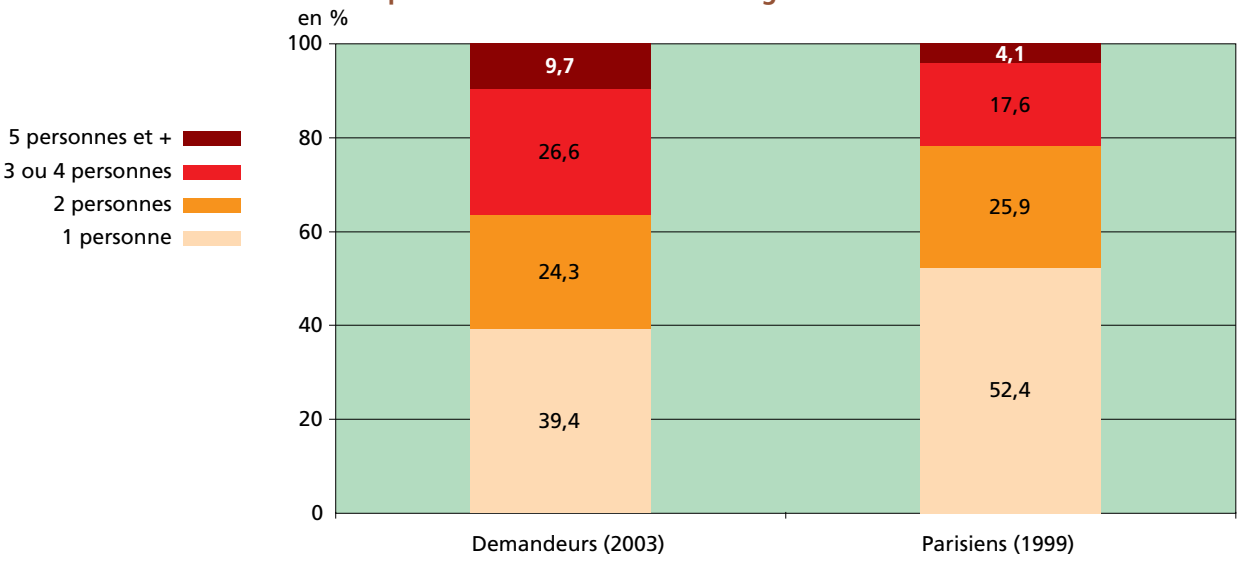
Évolution de la taille des ménages des demandeurs (1994-2003)



Évolution de la structure familiale (1992-2003)



Comparaison de la taille des ménages des demandeurs et des Parisiens



Profil social des demandeurs

Traditionnellement, le profil du demandeur de logement parisien est celui d'une jeune famille à revenus faibles ou moyens, de milieu ouvrier ou employé, logée à l'étroit et confrontée à un loyer trop élevé. L'accès au logement social est une alternative au départ pour la banlieue.
Si ce profil reste largement répandu, il a perdu de son importance et n'est déjà plus majoritaire. La demande émergente est celle d'une population plus pauvre, composée de personnes seules et de familles monoparentales, aux conditions de logements précaires. Au vu des caractéristiques des ménages, **la demande de logement apparaît aujourd'hui moins « familiale » et plus « sociale » qu'il y a dix ans.**

Taille des ménages

La demande familiale

Une forte part de la demande de logement social émane de familles avec enfants. 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 2003 le fichier signale 1 700 demandes de familles d'au moins 7 personnes dont 150 émanent de familles d'au moins 10 personnes. La presse se fait parfois l'écho de leurs conditions de vie extrêmement difficiles [5].
Toutefois depuis 10 ans, la part des couples et des familles tend à diminuer. Leur part est passée de 37 % des demandes en 1992 à 32 % en 2003 (– 5 points). Cette évolution s'inscrit dans la tendance à la diminution des familles avec enfants que connaît Paris mais elle l'amplifie fortement.

Taille des ménages de demandeurs de logement

Taille des ménages	Demandeurs de logements en 2003	Ménages parisiens au recensement de 1999
1 personne	39,4%	52,4%
2 personnes	24,3%	25,9%
3/4 personnes	26,6%	17,6%
5 personnes et plus	9,7%	4,1%
Total	100,0%	100,0%
Effectif	**100 910**	**1 110 912**

Sources : Ville de Paris fichier des demandeurs 2003 et INSEE recensement 1999

Le poids des familles reste particulièrement important parmi les demandeurs déjà logés dans le parc social. Dans ces situations, la demande est en effet motivée par le besoin d'un plus grand logement. À l'inverse, les demandeurs parisiens logés dans le parc privé sont désormais en majorité des personnes seules et des couples.

Taille du ménage selon l'origine du demandeur et le type de logement

Taille des ménages (%)	Demandeurs habitant à Paris		Demandeurs habitant hors Paris	Total
	parc privé	parc social		
1 personne	42,3	24,0	38,7	39,3
2 personnes	24,2	24,0	24,4	24,2
3/4 personnes	25,2	34,7	27,2	26,8
5 personnes et plus	8,3	17,4	9,7	9,8

Sources : Ville de Paris, fichier des demandeurs 2003

5 – « Nous vivons à dix dans 15 m², dans le 18e arrondissement de Paris, raconte Mme Diakaby. En 1989, la Préfecture a prononcé un arrêté d'interdiction d'habiter. Nous pouvons être expulsés à tout moment. Cela fait onze ans que nous avons déposé une demande de logement HLM. » Extrait d'un article de L'Humanité : « Droit au logement demande un moratoire des expulsions », Didier Berneau. Édition du 13 mars 2000

L'évolution la plus notable de ces dernières années réside dans la forte progression des demandes de logements émanant de personnes seules et de familles monoparentales.

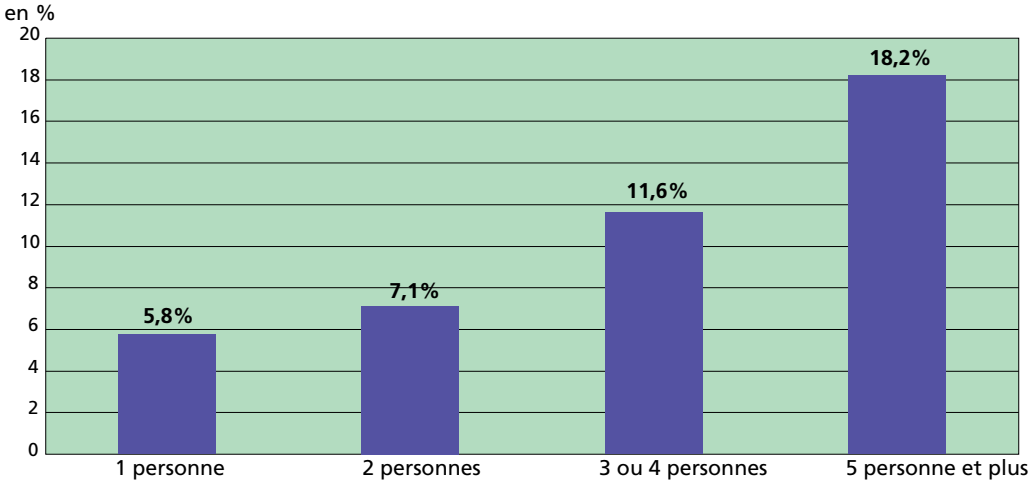
Les personnes seules

Elles représentent 39 % des demandes en 2003 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 %.

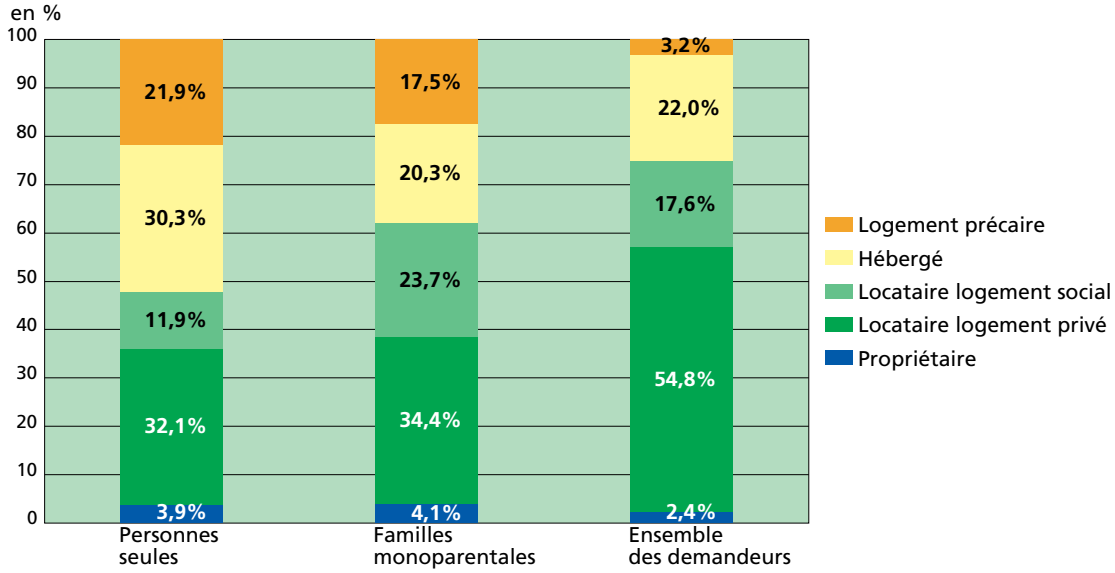
Les personnes seules qui demandent un logement social sont surtout des jeunes de moins de 25 ans ou des personnes âgées. Il s'agit souvent d'une population très mal logée : 30 % sont hébergées chez des tiers et 22 % sont en situation très précaire, logées en hôtels, en foyers, sans domicile fixe ou occupants sans titre de location.

On perçoit l'existence de trois groupes de demandeurs vivant seuls : une partie est constituée des jeunes hébergés chez des proches et qui cherchent à décohabiter ; une autre correspond à des personnes âgées à faibles revenus ; le troisième groupe est formé de personnes de tous âges en situation très précaire ou sans domicile fixe.

Part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens selon la taille du ménage (2003)



Comparaison des titres d'occupation des ménages demandeurs selon la structure familiale (2003)



Les familles monoparentales

Les familles monoparentales sont aussi en progression rapide. Elles sont à l'origine de 20 % des demandes de logements en 2003 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.

Parmi les familles monoparentales inscrites comme demandeurs de logements, 54 % ont un seul enfant à charge et 29 % en ont deux. Les autres en ont trois (12 %) ou quatre et plus (5 %).

Dans la grande majorité des cas, le parent est une femme (82 %). Mais le nombre d'hommes qui se déclarent seuls à la tête d'une famille n'est pas négligeable (17 %). Il se relie au nombre croissant d'hommes et de femmes qui assurent la garde partagée des enfants suite au jugement de divorce. Dans ces situations, les enfants sont logés tour à tour chez les deux parents, ce qui a pour effet de démultiplier la demande de logements, tant en nombre qu'en surface.

Les familles monoparentales se signalent par la faiblesse de leurs revenus : 90 % se situent en dessous des plafonds PLAI [6] contre 69 % des demandeurs. Une partie de ces familles monoparentales est déjà logée dans le parc social et demande à disposer d'un logement plus grand (23 %). D'autres occupent un habitat précaire, c'est-à-dire sans titre de location, en logement provisoire ou sans domicile fixe (18 % contre 3 % de l'ensemble des demandeurs).

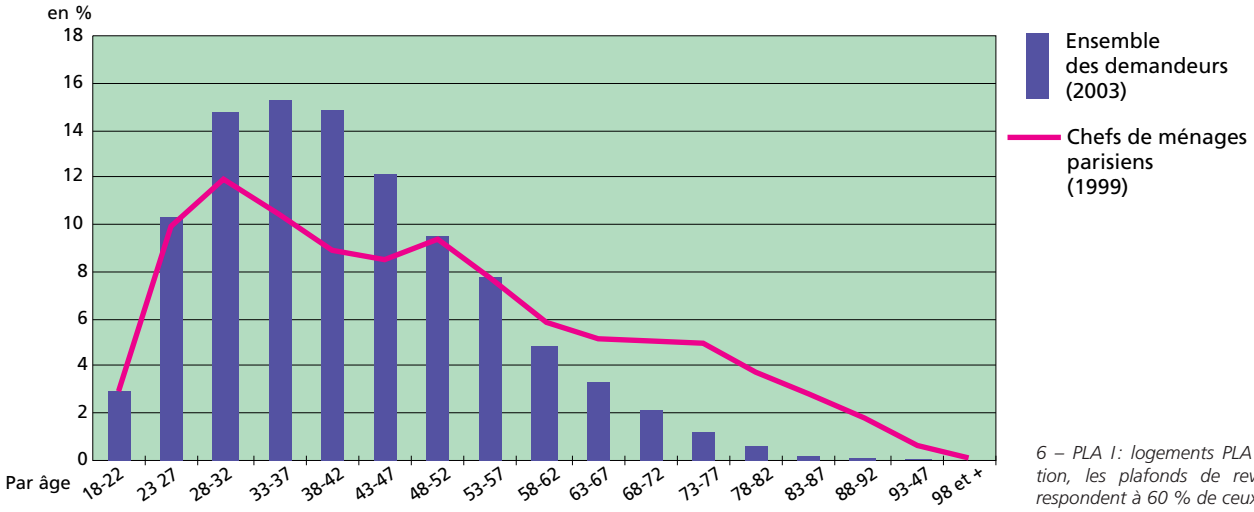
Âge des demandeurs

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, 12 % des chefs de ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social contre 7,7 % pour la moyenne des ménages. Il y a en revanche assez peu de demandes émanant des parisiens de moins de 22 ans et de plus de 60 ans.

Au-delà de 60 ans, moins de 3 % des chefs de ménages parisiens sont inscrits au fichier des demandeurs. Ce taux modéré se relie d'abord à la forte proportion de chefs de ménages 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. Enfin, le Centre d'action sociale de la Ville de Paris met en œuvre des solutions d'hébergement spécifiques pour les personnes âgées : foyers, résidences médicalisées ou non, logements, etc.

Même si elles sont peu nombreuses, les demandes de logements des personnes âgées révèlent souvent des situations sociales difficiles ou encore une inadaptation du logement au vieillissement des personnes (absence d'ascenseur, salle de bain malcommode…).

Pyramide des âges des demandeurs (2003)



6 – PLA I : logements PLA d'intégration, les plafonds de revenus correspondent à 60 % de ceux du PLA

Revenus et plafonds de ressources

Bien que l'inscription au fichier des demandeurs soit ouverte à toutes les catégories, les demandeurs appartiennent massivement aux catégories à bas revenus. Dans 69 % des cas, leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI, ce qui correspond à peu près à un SMIC pour une personne. **Dans 90 % des cas, leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLA,** sensiblement plus élevés [7].

Seuls 10 % des demandeurs se situent par leurs revenus au-dessus des plafonds PLA 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.

C'est le parc privé qui accueille la plus grande proportion de demandeurs aux revenus très faibles. Les demandeurs issus du parc social sont relativement plus aisés, tout comme les demandeurs non parisiens.

Plafonds des ressources des demandeurs (2003)

Revenus (%)	Demandeurs habitant à Paris		Demandeurs habitant hors Paris	Total
	parc privé	parc social		
<PLAI	73,0	62,1	67,2	70,6
PLAI-PLA	19,1	25,8	25,4	21,0
PLA-PLS	6,9	10,5	6,7	7,4
>PLS	1,0	1,6	0,6	1,0

Source : Ville de Paris, fichier des demandeurs 2003

• Évolution 1992-2003

Depuis 1992, **la part des demandeurs ayant des ressources inférieures aux plafonds PLA ne cesse de croître. Ils étaient 79 % en 1992 et sont 90 % en 2003.** Deux phénomènes se conjuguent pour expliquer cette croissance. D'une part, les plafonds ont été successivement relevés, de telle sorte qu'un nombre croissant de ménages sont devenus éligibles au logement social. D'autre part, le niveau moyen des ressources des demandeurs tend à stagner, voire à diminuer certaines années, en tout cas à diverger de l'évolution du revenu moyen des parisiens. Il semble aussi que 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 attribuant chaque année un certain nombre de logements [8].

Catégories socioprofessionnelles

Les catégories professionnelles les plus représentées parmi les demandeurs sont les employés (29 %), les personnes sans activité (28 %, chiffre incluant pour la moitié des demandeurs d'emploi), les ouvriers (13 %) et les professions intermédiaires (13 %). Viennent ensuite les retraités (8 %) et les cadres (8 %) devant les artisans et commerçants (1 %). Les niveaux de ressources s'accordent aux qualifications : 97 % des ouvriers ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA tandis que cette part est de 63 % pour les cadres.

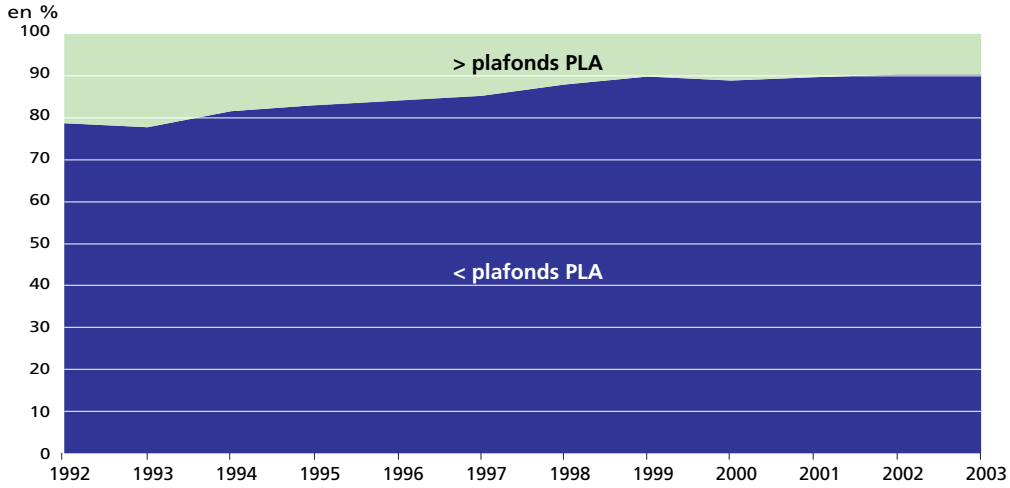
Les catégories du fichier sont différentes de celles de l'INSEE par leur définition, même si les dénominations sont sensiblement les mêmes. Nonobstant, il apparaît que **les ouvriers, les employés et les « personnes sans activité » sont sur-représentés parmi les demandeurs.** En revanche, les artisans-commerçants, les retraités, les professions intermédiaires et surtout les cadres supérieurs y sont peu représentés. **Enfin, le taux de chômage est de 14 % parmi les demandeurs** contre 11,5 % parmi les actifs parisiens en fin d'année 2003.

7 – Les plafonds PLAI correspondent à 60 % des plafonds PLA. Voir aussi tableau des plafonds de ressources en annexe.

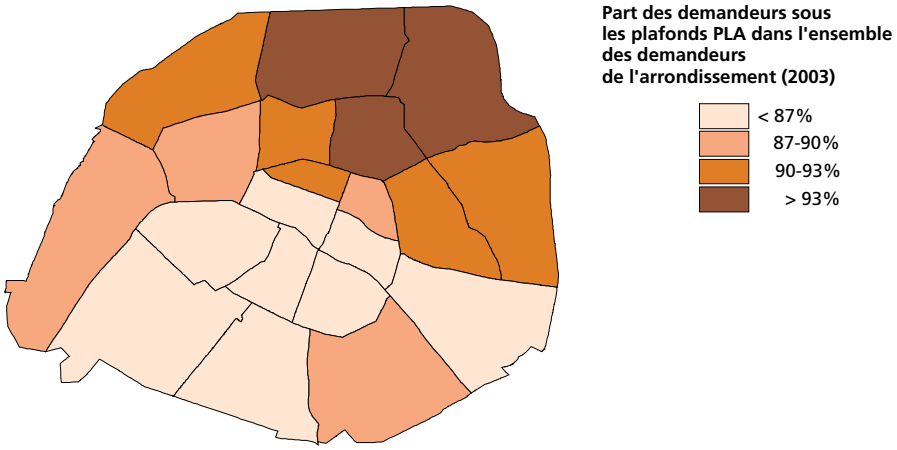
8 – Près de 500 logements en 2003 : ces dispositifs sont précisés dans le POPS, l'accord collectif départemental et le plan départemental d'attribution.

La répartition des demandeurs par catégorie s'est modifiée depuis 10 ans. De 1992 à 2003, **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.

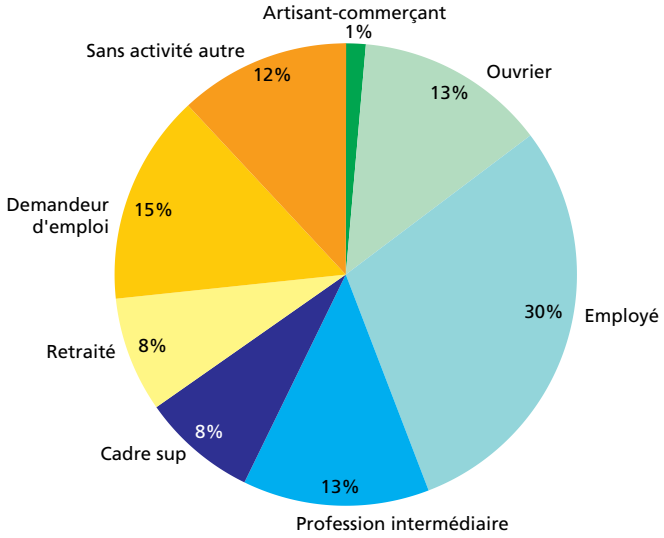
Niveau de ressources des demandeurs (1992-2003)



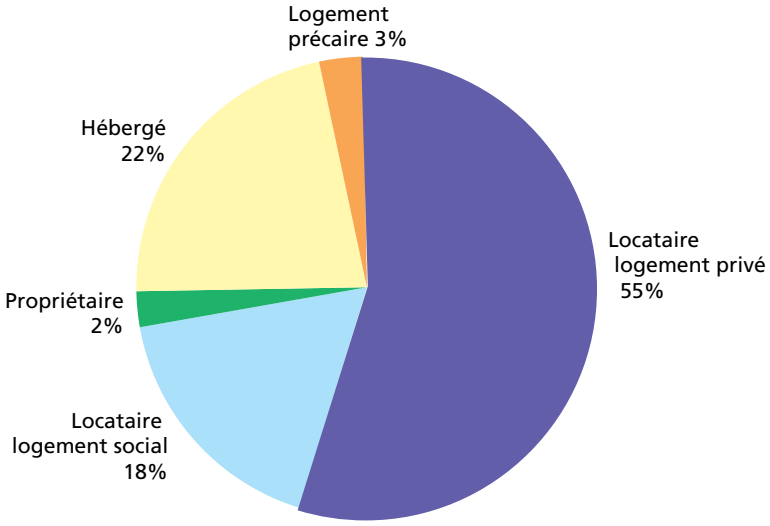
Géographie des demandeurs dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLA



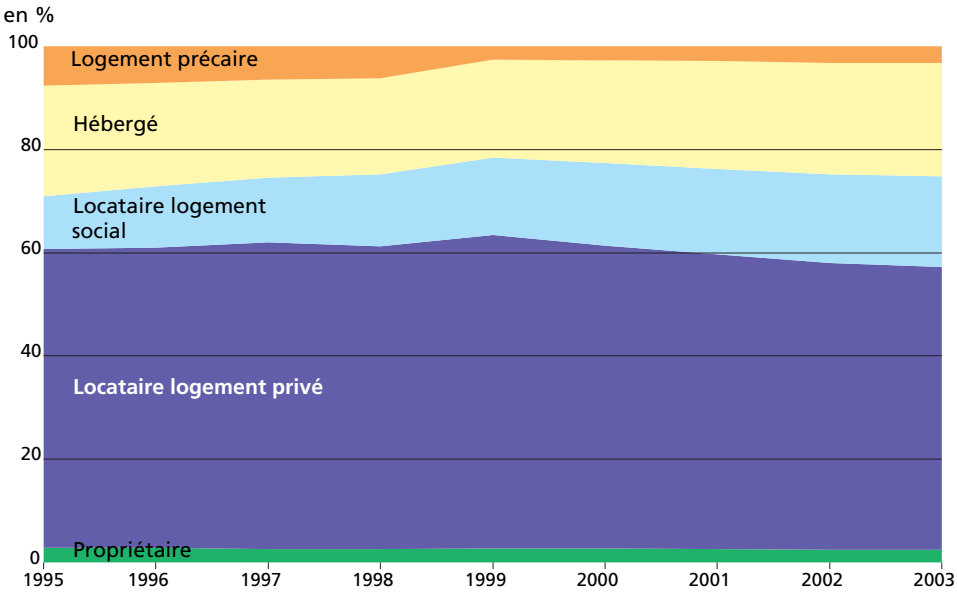
Les catégories socio-professionnelles des demandeurs (2003)



Les demandeurs parisiens selon le titre d'occupation (2003)



Évolution des demandeurs selon leur titre d'occupation (1995-2003)



Nombre de pièces du logement occupé par les demandeurs 2003

Nombre de pièces	Demandeurs 2003		Résidences principales 1999	
	effectifs	%	effectifs	%
Chambre et studio	35 689	35,7	264 732	23,8
2 pièces	30 013	30,0	357 989	32,2
3 pièces	19 937	19,9	256 632	23,1
4 pièces	9 244	9,2	137 178	12,4
5 pièces et plus	5 133	5,1	94 071	8,5
Total	100 016	100,0	1 110 602	100,0

Sources : Ville de Paris, fichier des demandeurs 2003 et INSEE recensement 1999

Conditions de logements des demandeurs

Statut d'occupation

Une majorité de locataires du parc privé

Le fichier permet de classer les demandeurs selon cinq statuts d'occupation :

- **55 % sont locataires du parc privé ;**
- **22 % sont hébergés chez un tiers ou logés à titre gratuit ;**
- **18 % sont locataires d'un logement social.** Un locataire de logement social qui souhaite changer de logement doit en effet demander un numéro unique et déposer un dossier.
- **3 % vivent en habitat précaire.** Ce statut recouvre diverses situations qui vont de la sous-location à l'absence de domicile fixe. Il englobe les personnes logées en centre d'hébergement, en hôtel meublé, en immeuble de transition, dans un logement temporaire géré par une association, en centre d'hébergement ou en foyer. Les occupants sans titre de location figurent également dans ce groupe.
- **2 % sont propriétaires.**

Dans la période 1995-2003, on note deux évolutions majeures : une hausse des demandeurs déjà locataires dans le parc social ; une baisse des ménages logés de manière précaire.

Une hausse des demandeurs déjà locataires dans le parc social

Les locataires du parc social qui souhaitent procéder à un échange représentent 18 % des demandeurs en 2003 contre 10 % en 1995. Cette hausse semble avoir une double origine, administrative et économique. Administrative, car 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 [9]. Économique, car 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.

Une baisse des ménages logés de manière précaire

La part des demandeurs logés de façon précaire est passée de 8 % en 1995 à 3 % en 2003. Cette diminution se produit malgré une augmentation au sein de cette catégorie du nombre de personnes sans domicile fixe (1 431 demandeurs SDF contre 841 en 1998).

Si le nombre de demandeurs logés de façon précaire diminue, c'est sans doute en partie parce que ces formes d'habitat tendent à disparaître. Le nombre d'hôtels meublés a ainsi diminué de moitié entre 1990 et 2000. D'autre part, la mise en application du POPS [10] a contribué à résorber une partie de la demande des personnes reçues dans les centres d'hébergement d'urgence et ayant entamé une démarche de réinsertion [11]. En effet, pour ce type de dossier, l'ancienneté moyenne des demandes est désormais de 2 ou 3 ans alors qu'elle pouvait atteindre 10 ou 15 ans lors de la mise en œuvre du POPS.

Taille du logement

Des demandeurs logés à l'étroit

Si les logements parisiens sont relativement petits, ceux occupés par les demandeurs le sont encore plus. En effet, **66 % des demandeurs disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un 2 pièces** alors même qu'il s'agit souvent de familles. Moins de 15 % des demandeurs occupent un logement de plus de 3 pièces.

Un fort taux de suroccupation

Les ménages de demandeurs sont souvent contraints d'occuper des logements trop petits pour eux, ce qui se traduit par un surpeuplement : 42 % des deman-

9 – 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.

10 – Protocole d'occupation du patrimoine social : ce dispositif réserve 15 % des logements sociaux disponibles aux personnes les plus démunies, soit environ 500 personnes par an à Paris.

11 – En pratique, parmi les publics des CHRS, c'est lorsque la démarche d'insertion semble mûre que les services sociaux encouragent le dépôt d'une demande de logement social.

deurs subissent une suroccupation, c'est-à-dire un nombre d'occupants supérieur au nombre de pièces. **Une suroccupation accentuée touche 8 % des demandeurs,** avec par exemple 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 46 % en 2003.

Inconfort

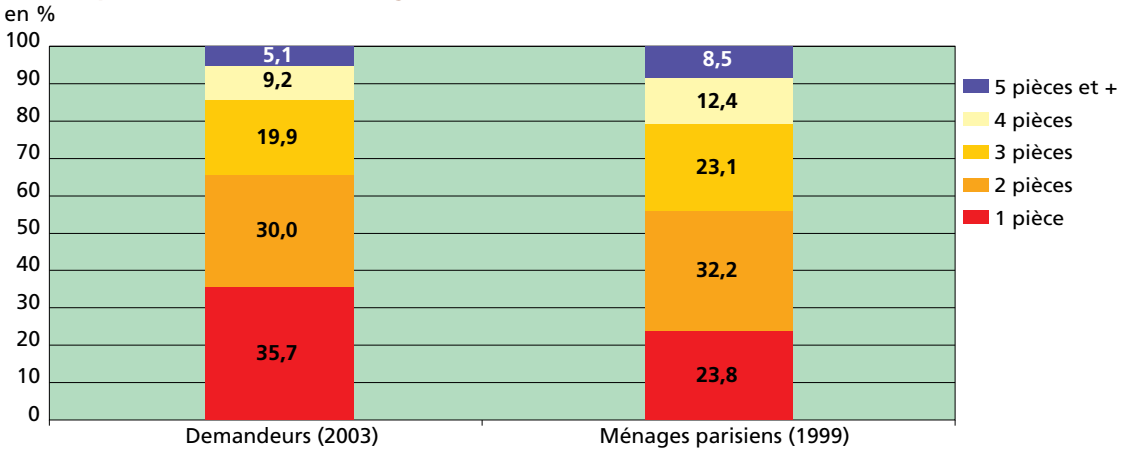
Près de 5 % des demandeurs n'ont pas l'eau courante et 16 % ne disposent pas d'un WC intérieur (moyenne parisienne : 8 %). Les situations d'inconfort sont donc encore relativement fréquentes. Elles s'expliquent en bonne partie par le nombre élevé de demandeurs logés en chambres de service, en chambres d'hôtels meublés ou dans des structures d'accueil insuffisamment équipées.

Niveau de confort des logements occupés par les demandeurs (2003)

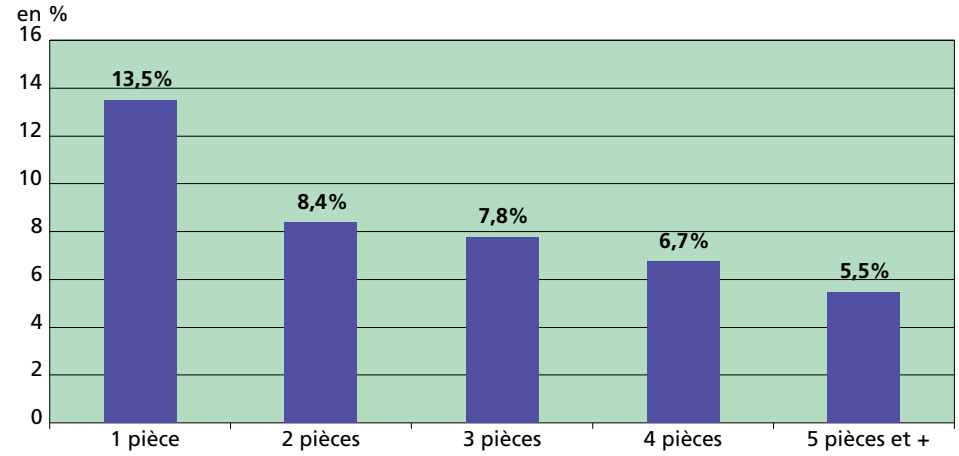
Confort	Nombre de demandeurs	%
Sans eau courante	2 376	2,3
Sans WC intérieur	14 161	13,8
Sans eau courante ni WC intérieur	2 325	2,3
Sans ascenseur	50 624	49,2

Source : Ville de Paris, fichier des demandeurs 2003

Comparaison de la taille des logements des demandeurs et des Parisiens



Part des ménages parisiens inscrits au fichier des demandeurs selon la taille du logement



Critères de priorité et motivations des demandes

Les demandes « prioritaires »

Compte tenu du nombre de demandes à traiter, l'administration doit s'appuyer sur un système de priorité pour les attributions. Il n'est cependant pas aisé de le définir puisque cela revient à hiérarchiser l'urgence des demandes. Sur le plan réglementaire, le caractère prioritaire est décerné en fonction des critères du règlement départemental de 1988. Mais celui-ci est devenu presque inapplicable du fait qu'un nombre croissant de demandeurs sont considérés comme prioritaires. La part des dossiers prioritaires atteint en effet 88 % en 2003.

Un nouvel accord collectif départemental a été signé le 16 juin 2003 qui distingue désormais les dossiers « prioritaires » et les « très prioritaires ». Il intègre aussi la notion de « cumul » des difficultés liées à la situation sociale et aux conditions de logement.

Une analyse a été faite des motifs de priorité décernés en 2003, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur du nouveau système de priorité. Il en ressort que **la part des dossiers « prioritaires », en augmentation constante, est passée de 77 % en 1991 à 88 % en 2003.**

Le caractère prioritaire d'un dossier s'apprécie en fonction de critères relativement précis. Ce sont des difficultés « de logement », des difficultés « familiales », l'existence d'un « handicap », etc. Cependant, un nombre croissant de dossiers « prioritaires » est justifié par la mention « difficultés diverses ». La part de ces « difficultés diverses » dans les motifs de priorité atteint ainsi 49 % en 2003 contre 30 % en 1999.

Moins fréquemment décerné, le critère des « difficultés de logement » concerne 29 % [12] des dossiers. Les « difficultés familiales » représentent 12 % des dossiers (10 % de familles monoparentales, 2 % de familles nombreuses). Quant aux motivations liées à un handicap, à une réduction brutale des ressources ou au passage à une « nouvelle étape dans le cycle de vie » (premier logement, premier travail, premier enfant), elles représentent en tout moins de 10 % des dossiers.

De 1992 à 2003, l'évolution des motifs de priorité s'effectue au profit des « difficultés diverses » mais aussi des « difficultés familiales » (de 5 % à 12 %) et du « handicap » (de 2 % à 4,5 %). En revanche, l'administration décerne de moins en moins souvent la mention des « difficultés liées au logement » (de plus de 50 % à moins de 30 %). De même, les demandes liées à un nouvel emploi ont pratiquement disparu et sont surtout le fait de demandeurs ne résidant pas à Paris.

Motivations de la demande

Pour tenter de dépasser le problème de la quasi-généralisation des demandes prioritaires, la Ville de Paris a mis en place en 2002 une nouvelle rubrique dans le fichier des demandeurs : la motivation de sa demande par le demandeur lui-même.

Environ 75 % des demandeurs ont ainsi accepté de motiver leur demande. La plupart mettent massivement en avant leurs **mauvaises conditions de logement (58 %)** et citent plus précisément la taille et l'inconfort de leur habitat (32 %), la précarité [13] de leur statut d'occupation (11 %), leur loyer trop élevé (8 %), 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 [14](10 %) ou familiale [15] (7 %).

À noter que les demandeurs déjà locataires dans le parc social mettent moins en cause l'environnement immédiat de leur logement (10 % des cas) que sa taille insuffisante (44 %), son éloignement par rapport au lieu de travail (8 %) ou des problèmes familiaux (8 %). Néanmoins, ils sont plus nombreux à citer l'environnement immédiat comme motivation première que les autres demandeurs (10 % contre 3 % auparavant).

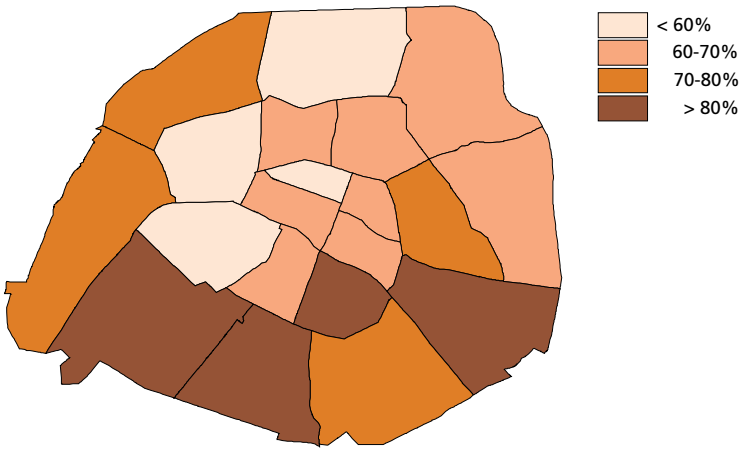
12 – Les difficultés de logement comprennent les situations d'hébergement, de logement hors normes, d'expulsion, de logement insalubre, d'opération d'urbanisme, de sinistre, d'immeuble en péril.

13 – On regroupe dans les titres d'occupation précaire les logements temporaires, foyers, hôtels et garnis et les fins de droit de foyer et colocation.

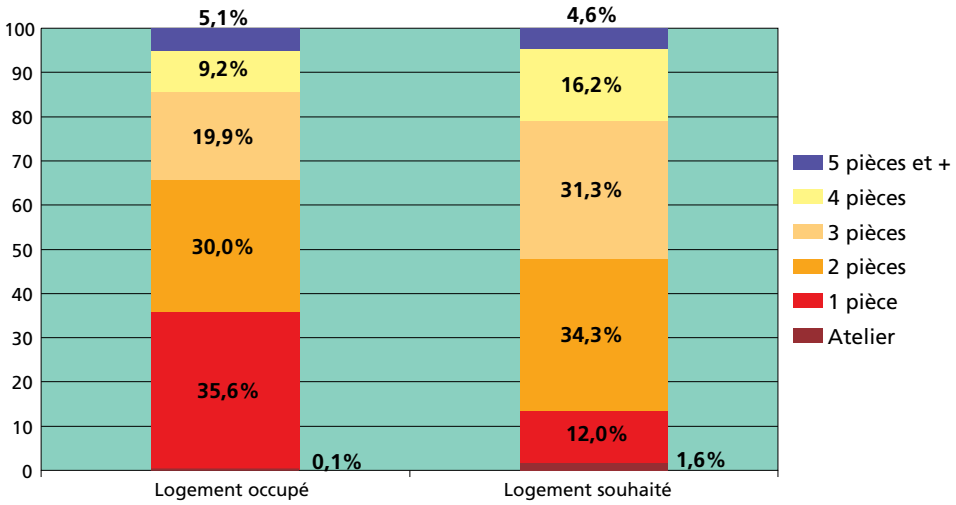
14 – Les situations précaires sont définies par défaut par rapport aux autres catégories.

15 – Problèmes familiaux ou désir de cohabitation, rapprochement ou regroupement familial.

Part des demandeurs souhaitant rester dans leur arrondissement (2003)



Comparaison entre le logement occupé et le logement souhaité (2003)



Les souhaits des demandeurs

La géographie de la demande

82 % des demandeurs parisiens spécifient comme premier choix[16] dans leur demande **un arrondissement précis.** Un peu plus ouverts dans leurs choix, les demandeurs non parisiens ne sont que 72 % à désigner un arrondissement précis.

Souhait de localisation du logement social

Souhait de localisation	Lieu de résidence du demandeur			
en pourcentage	Paris	Ile-de-France	Autre	Total
Un arrondissement précis	82,3	72,4	72,4	80,7
Plusieurs arrondissements	2,6	7,6	8,3	3,4
Indifférent dans Paris	12,9	4,8	7,4	11,6
Non communiqué	2,2	15,2	11,9	4,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : Ville de Paris fichier des demandeurs 2003

Les 13e, 12e et 15e arrondissements sont les plus demandés [17]

Si l'on considère les arrondissements cités en premier choix par les demandeurs, **les 13e, 12e et 15e arrondissements sont les plus recherchés,** recueillant respectivement 12 %, 11 % et 10 % des demandes. **Ce sont des arrondissements bien pourvus en logements sociaux.** À l'inverse, les 2e, 8e et 1er arrondissements sont les moins demandés sans doute parce que les demandeurs n'ignorent pas que les logements sociaux y sont très peu nombreux.

Rester dans son arrondissement : un souhait presque général

L'arrondissement demandé en premier est en général celui dans lequel le demandeur réside : **68 % des demandeurs demandent à rester dans leur arrondissement de résidence.**

Si le souhait de rester dans son arrondissement est toujours majoritaire, l'amplitude varie d'un arrondissement à l'autre. Les chiffres les plus élevés concernent les 5e, 12e 14e et 15e arrondissements où 80 % à 85 % des demandeurs souhaitent se maintenir. Viennent ensuite les 9e, 11e, 13e, 16e et 17e arrondissements, plébiscités par 70 % à 80 % des demandeurs locaux

Les 18e, 19e et 20e arrondissements, où sont localisés 42 % des logements sociaux de la capitale, sont un peu moins demandés. En particulier, les demandeurs qui résident dans le 18e arrondissement ne sont que 58 % à faire la demande d'un logement social dans l'arrondissement.

Enfin, moins de 50 % des demandeurs des 7e et 8e arrondissement demandent à s'y maintenir, sans doute parce qu'ils sont conscients de la quasi inexistence des logements sociaux dans ces secteurs. On observe que les demandeurs reportent leur souhait sur un arrondissement limitrophe : ceux du 7e demandent le 15e, ceux du 8e le 17e.

Une forte demande de logements de 2 à 4 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 : **66 % des demandes se portent sur des logements de deux ou trois pièces et 21 % sur des 4 pièces.** En revanche, 12 % seulement des demandeurs demandent une chambre ou un studio. Moins de 5 % demandent un appartement de 5 pièces ou plus. Particularité parisienne, près de 2 % des inscrits souhaitent se voir attribuer un atelier d'artiste.

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

17 – Ces données sont basées uniquement sur l'arrondissement indiqué en premier choix par les demandeurs.

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 qui se situeraient dans les 12e, 13e et 15e arrondissements ainsi qu'à des 3 pièces qui seraient localisés dans les 13e et 15e 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 donc aller dans le sens de la diversité démographique.

Ancienneté de la demande

Un renouvellement important
Parmi les demandes de 2003, 38 % des demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an, 46 % depuis un à cinq ans, 12 % depuis cinq à dix ans et 4 % depuis 10 à 20 ans. Enfin 474 demandes datent de plus de 20 ans, soit 0,5 %. Globalement, **plus de 85 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans.**

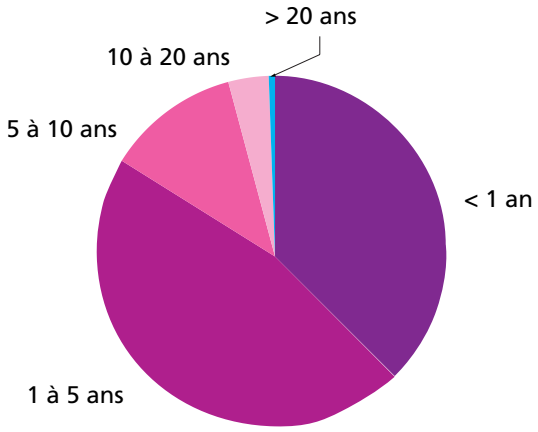
Ancienneté des demandes

Ancienneté	Effectifs	%
< 1 an	37 893	37,55
1 à 5 ans	46 626	46,21
5 à 10 ans	12 080	11,97
10 à 20 ans	3 837	3,80
> 20 ans	474	0,47
Total	100 910	100,00

Source : Ville de Paris, fichier des demandeurs 2003

Il y a donc un réel renouvellement des demandeurs. Malgré la faible variation du nombre total de demandeurs d'une année sur l'autre, les inscrits de l'année 2003 sont deux fois plus nombreux que ceux de 2002. C'est la manifestation d'une érosion de la demande liée pour une part aux attributions effectuées et surtout à la non réinscription de nombreux demandeurs, qui ont trouvé par eux même une issue à leur problème de logement. Ceci souligne que le fichier des demandeurs, souvent décrit et analysé comme un « stock de demandes » indique en réalité **l'instantané d'un flux.**

Ancienneté des demandes en 2003

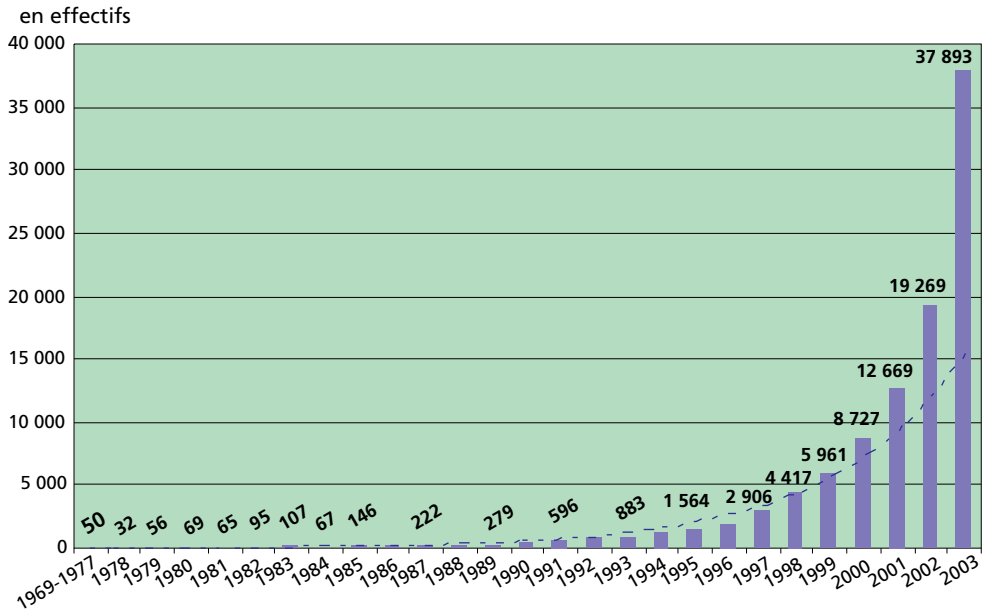


Évolution 1993-2003
Depuis 1993, la structure des demandes selon l'ancienneté d'inscription a évolué plutôt favorablement. La part des demandes anciennes de plus de dix ans a en effet diminué, passant de 7 % à 4 % de 1993 à 2003. Inversement, celle des primo-demandeurs a augmenté, passant de 37 % à 43 % de 1993 à 2001. La part des primo demandeurs est cependant revenue à 38 % en 2003. Si la part des demandes anciennes diminue, est-ce à dire que le délai moyen d'attribution se réduit ?

Est-il possible de définir un délai moyen d'attribution ?
Le délai moyen d'attribution est une notion discutable. En effet certains demandeurs très prioritaires – par exemple ceux dont le logement est en situation de péril - reçoivent rapidement une proposition de logement. Leur délai d'attente est donc écourté. En revanche, d'autres demandeurs ne reçoivent aucune proposition ou abandonnent leur démarche. Pour ces personnes, le délai d'attribution peut être regardé comme infini. Les moyennes statistiques sont donc délicates à établir, voire trompeuses.

Depuis peu, 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. Cet accord stipule un délai d'attente « anormalement long » qui est de six ans pour les logements d'une pièce, de neuf ans pour les logements de 2 à 3 pièces et de dix ans pour les logements de 4 pièces et plus. Ces délais dépassés, la situation du demandeur doit faire l'objet d'un examen prioritaire.

Demande par année d'inscription au 31 décembre 2003



2 L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'importance du parc

Nombre de logements sociaux

Le nombre des logements sociaux varie fortement selon la définition et la source. 150 000, 200 000, 225 000 ? **Au moins quatre chiffres sont disponibles mais qui ne sont pas contradictoires.**

- **l'INSEE,** à partir du recensement général de la population de 1999, indique un effectif de 204 100 logements HLM soit 18 % des résidences principales parisiennes. Ce chiffre est obtenu à partir d'une question posée à chaque ménage au moment du recensement : « votre logement appartient-il à un organisme HLM ? » ;
- **l'État** réalise tous les ans depuis 2001 un inventaire des logements sociaux calé sur les définitions très précises de la loi sur la Solidarité et le renouvellement urbain et ses décrets d'application. Élaboré avec le concours de la Ville de Paris, l'inventaire établi dans la capitale dénombre **161 309 sociaux en 2003** soit 14 % des résidences principales. Sur ce total, 12 369 logements sont en réalité des « équivalents logements [18] » qui correspondent à des lits en foyers et en centres d'hébergement. Déduction faite, il y aurait donc 148 940 appartements sociaux ;
- **l'État,** à travers la direction de l'équipement (DREIF) réalise par ailleurs une enquête annuelle sur le parc locatif social (PLS) grâce à la collaboration de l'ensemble des bailleurs sociaux. Au 1er janvier 2002, cette enquête a permis de dénombrer 224 000 logements sociaux et intermédiaires à Paris ;
- **la Ville de Paris** réalise périodiquement un état du patrimoine géré par les bailleurs sociaux [19], que ceux-ci soient liés ou non à la municipalité. On y recense un total de 226 000 logements soit près de 20 % des résidences principales à Paris. De tous les chiffres cités, c'est le plus élevé. Tous les logements sociaux au sens de la Loi SRU y sont inclus, soit 161 309 logements en 2003. S'y ajoutent environ 65 000 logements gérés par des bailleurs sociaux mais qui ne répondent pas à la définition du logement social SRU, cela en raison de leur mode de financement initial et du régime locatif qui s'y applique. Ceux-là ne sont ni des HLM, ni des PLA mais des logements de type « intermédiaire », des locations de la Loi de 1948 ou encore des logements à loyers libres (régime de la Loi de 1989).

Les différents chiffres sont complémentaires car ils ont un usage différent. Le recensement de l'INSEE permet de croiser les données statistiques relatives aux locataires HLM. L'inventaire de l'État fournit des chiffres officiels rattachés à l'application de diverses réglementations. Quant à la Ville de Paris, son objet est d'appréhender au-delà des définitions légales l'ensemble des logements mobilisables pour accueillir des personnes à revenus faibles ou moyens.

Répartition géographique

Les immeubles de logements sociaux de Paris ont une implantation géographique très inégale selon les arrondissements. **La plupart sont implantés dans les arrondissements périphériques. À eux seuls les 13e, 19e et 20e 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 XXe siè-

18 – Dans le cadre de la loi SRU un équivalent logement représente 3 places en structures d'hébergement

19 – Sociétés d'économie mixte liées à la Ville de Paris, Sociétés anonymes d'HLM, associations agréées.

cle. 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.

L'accroissement du parc de 2001 à 2003

Pour se rapprocher du seuil de 20 % fixé par la loi SRU, la Ville de Paris a annoncé son ambition de créer 3 500 logements sociaux par an. L'objectif a été atteint en 2001, 2002 et 2003. Les créations de logements ne correspondent que pour une part à des constructions nouvelles. Dans un contexte très contraint sur le plan foncier, ce sont les acquisitions d'immeubles qui ont joué le premier rôle. Sur un total de 10 500 logements sociaux financés de 2001 à 2003, 22 % proviennent de constructions nouvelles, 26 % de réhabilitations et 52 % d'immeubles privés acquis par la municipalité et les bailleurs sociaux.
Les logements créés relèvent des différentes catégories du logement social défini par la Loi sur la solidarité et le renouvellement urbain : 54 % de logements PLUS, 15 % de PLA Insertion, et 31 % de logements intermédiaires PLS.
Géographiquement, 40 % de ces logements ont été créés dans les arrondissements du centre et de l'ouest les plus mal dotés en logements sociaux (du 1er au 9e et du 14e au 17e), première étape d'un rééquilibrage voulu par la municipalité.

Nombre de logements sociaux supplémentaires délibérés au Conseil de Paris et agréés par l'État de 2001 à 2003

	2001			Total 2001	2002			Total 2002	2003			Total 2003	Total 2001 - 2003			Total 2001 2003
Arr.	PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS	
1er				0				0	33	5		38	33	5	0	38
2e				0	41	1		42	15			15	56	1	0	57
3e	47	38		85	65	71		136	50	25		75	162	134	0	296
4e				0				0	25		11	36	25	0	11	36
5e				0	69	4	1	74	117			117	186	4	1	191
6e	11		6	17				0				0	11	0	6	17
7e				0	24	5		29				0	24	5	0	29
8e	35	49		84	70	24		94	16	6		22	121	79	0	200
9e		43		43	28	35		63	218	46	13	277	246	124	13	383
10e	81	98	6	185	98	25		123	83	5	9	97	262	128	15	405
11e	50	13		63	102	64	129	295	156	26	73	255	308	103	202	613
12e	365	23	24	412	163	72	77	312		81	65	146	528	176	166	870
13e	385		115	500	142	29	241	412	56	94	141	291	583	123	497	1 203
14e	111	64	119	294	90	19	14	123	128	7	62	197	329	90	195	614
15e	231	41	77	349	336	47	66	449	344	83	128	555	911	171	271	1 353
16e	211		99	310	54	19		73	37	12		49	302	31	99	432
17e	25	24		49	155	41	98	294	85	41	82	208	265	106	180	551
18e	59	108	90	257	361	39	328	728	160	30	19	209	580	177	437	1 194
19e	25	58	559	642	43	1	84	128	395	77	261	733	463	136	904	1 503
20e	129		46	175	101		54	155	51	17	112	180	281	17	212	510
TOTAL	**1 765**	**559**	**1141**	**3 465**	**1 942**	**496**	**1 092**	**3 530**	**1 969**	**555**	**976**	**3 500**	**5 676**	**1 610**	**3 209**	**10 495**

Sources : Ville de Paris

Gestion locative

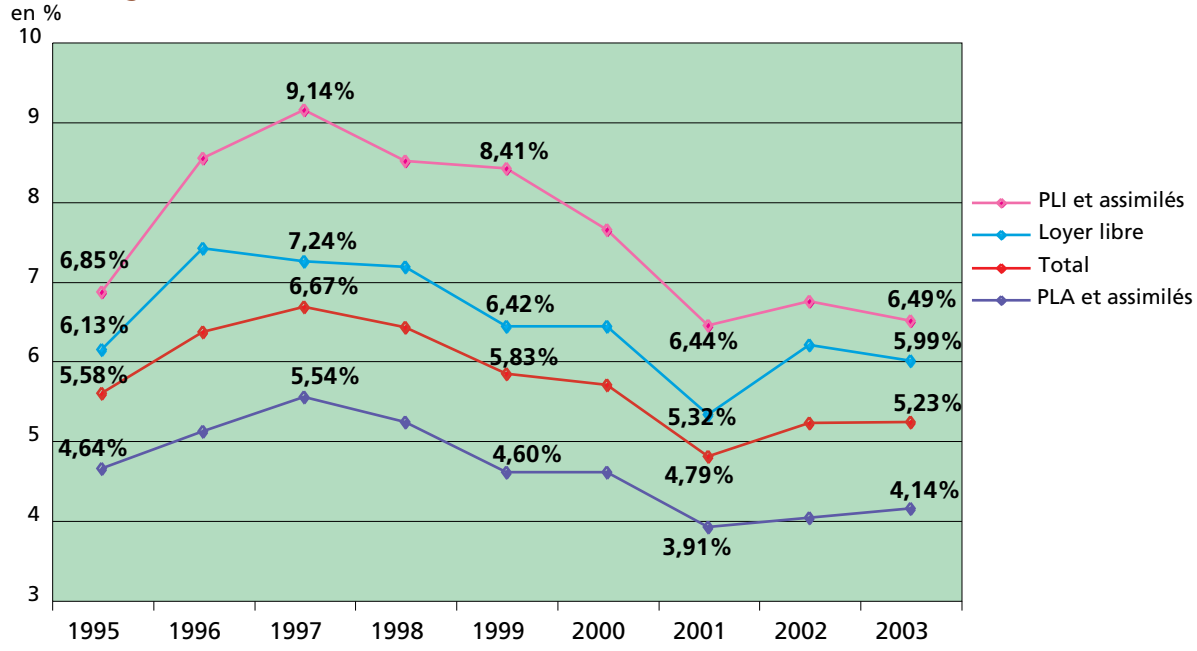
Bailleurs sociaux

Plus d'une cinquantaine de bailleurs sociaux sont gestionnaires de logements à Paris. Le premier d'entre eux, l'OPAC, gère près de 100 000 logements dont 87 000 à Paris intra muros et 13 000 en banlieue.
Viennent ensuite la RIVP, la SAGI et les autres sociétés d'économie mixte liées à la Ville de Paris qui gèrent en tout 73 000 logements intra muros. Une autre catégorie de gestionnaire est constituée des sociétés anonymes d'HLM qui gèrent 43 000 logements sociaux. Enfin des fondations et associations détiennent 11 000 logements sociaux.

Taux de rotation

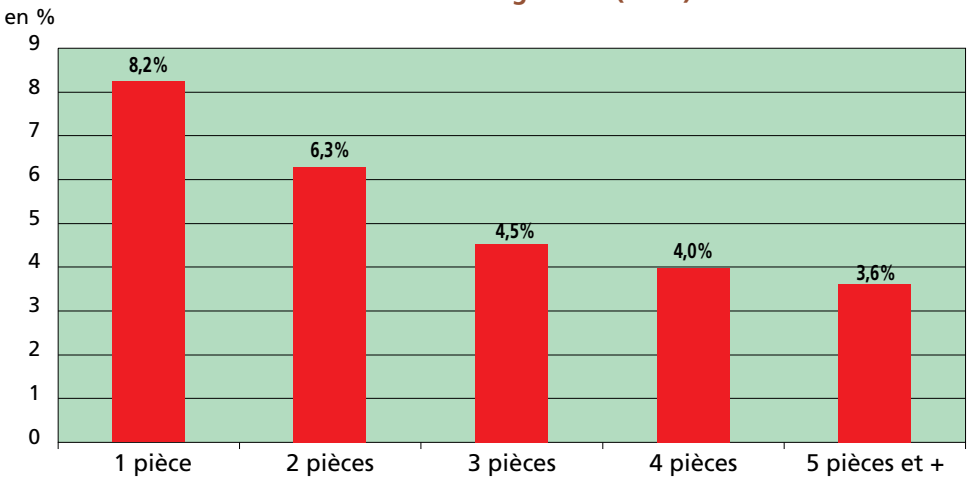
La rotation des logements sociaux est structurellement faible à Paris en raison du coût des logements sur le marché privé, qui rend plus difficile qu'ailleurs le départ du logement social. Selon les données de l'enquête sur le parc locatif social de la direction de l'équipement (DREIF), **le taux de rotation des logements sociaux à Paris s'établit à 6,4 %** en 2002, soit nettement moins qu'en Ile-de-France (8,5 %) et qu'en France (10,6 %).
Dans le contexte actuel de montée des prix immobiliers, **le taux de rotation est en baisse.** La baisse est de près d'un point par rapport à l'année précédente (6,4 % contre 7,5 %). 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. L'effet est doublement négatif puisque par ailleurs, la baisse de la rotation locative réduit le nombre de logements libres pouvant être attribués aux demandeurs.
Ces observations sont confirmées par les statistiques de mobilité locative que la Ville de Paris établit pour les 90 000 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 2003 au lieu de 6,7 % en 1997.

Évolution du taux de rotation selon le type de financement des logements (1995-2003)

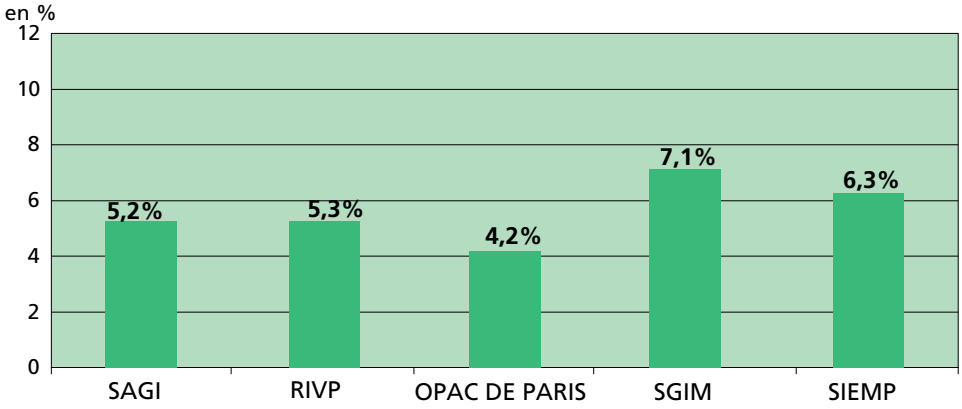


Très influencé par les prix de l'immobilier, le rythme de la rotation est également tributaire d'autres facteurs. En particulier la rotation est d'autant plus faible que le loyer des logements sociaux est lui-même faible. C'est ainsi qu'en 2003 **le rythme de rotation s'établit à 4,1 % dans les logements du secteur PLA et à 6,5 % dans ceux du secteur intermédiaire.** De même la mobilité est d'autant plus faible que le logement est vaste. Ainsi les cinq pièces PLA ont-ils une rotation de 2,2 %, trois à quatre fois plus faible que celle des studios PLA (7,9 %). À noter aussi des différences selon les bailleurs, liées à la structure de leurs parcs respectifs : les logements de l'OPAC ont une rotation faible (4,2 %), au contraire de ceux de la SIEMP (6,3 %) et de la SGIM (7,1 %).

Taux de rotation selon la taille du logement (2003)



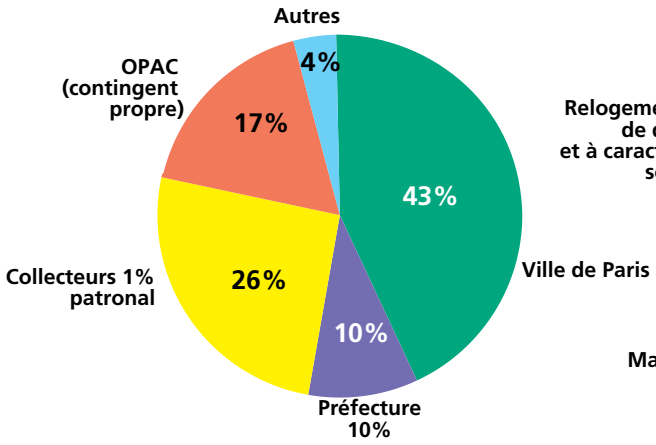
Taux de rotation des logements réservés Ville dans le parc des principaux bailleurs (2003)



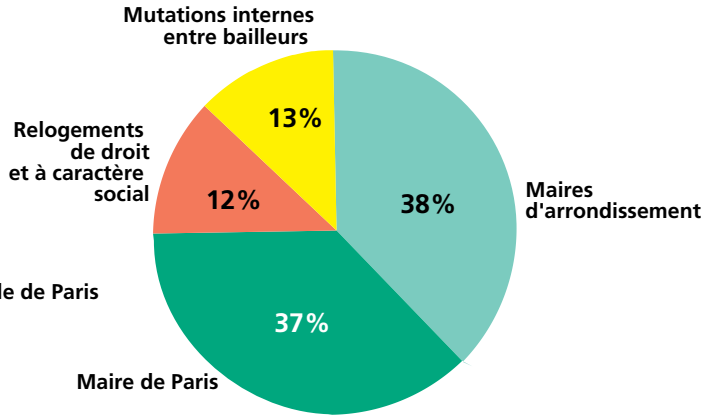
3

LE BILAN DES ATTRIBUTIONS 2003

Ensemble des attributions à Paris (2003)



Les attributions Ville de Paris (2003)



Logements mis à disposition par les bailleurs sociaux en 2003
(chiffres partiels, inférieurs à la réalité)

	PLA et assimilés	PLI et assimilés	Total
Ville de Paris	**1 993**	**2 747**	**4 740**
Maire de Paris	645	1 144	1 789
Maires d'arrondissement	612	1 162	1 774
Relogements de droit	512	45	557
Échanges	224	396	620
État	**1 293**		**1 293**
Personnes prioritaires	1 070		1 070
Fonctionnaires	223		223
Collecteurs 1% patronal	nc	nc	**3 523**
OPAC	1 106	373	1 479
Achats de réservation État (CIAS, FARIF)	nc	nc	600
Autres bailleurs (données partielles)	nc	nc	1 444
OPAC contingent propre	1 189	418	**1 915**
Autres réservataires (données partielles)	nc	nc	**610**
TOTAL [20]	**6 181** (chiffres partiels)	**3 538** (chiffres partiels)	**12 081**

Sources : Ville de Paris et collecte renseignements Apur, non exhaustifs

20 – Les données Ville de Paris et OPAC sont extraites des bilans annuels des attributions alors que les autres chiffres ont été obtenus par enquête téléphonique.

LE BILAN DES ATTRIBUTIONS

Le nombre total d'attributions

Une lacune statistique

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. Cette méconnaissance, dommageable à la bonne compréhension des phénomènes, donne à croire qu'il existe un stock immuable de demandeurs qu'aucun flux positif ne vient réduire.

Une lacune statistique est à l'origine de ce manque d'informations : peu de bailleurs sociaux communiquent à la Préfecture ou à la Ville de Paris le nombre de leurs attributions annuelles. De sorte que le nombre de logements sociaux attribués chaque année à Paris n'est pas connu avec précision.

Essai de chiffrage

Il semble que **le chiffre annuel des attributions se situe entre 12 000 et 14 000,** fourchette qui résulte de deux modes de calcul.

Le premier consiste à utiliser le taux de rotation locative pour en déduire le nombre des attributions. Ainsi estimé, le nombre annuel d'attributions serait de 14 000 logements (6,4 % d'un parc de 224 000 logements sociaux et intermédiaires selon l'enquête de la DREIF sur le parc locatif social en 2002), compte non tenu des logements nouvellement créés dans l'année.

Un second calcul consiste à sommer les attributions déclarées par les organismes réservataires, au risque de certaines omissions. D'après les déclarations des principaux bailleurs sociaux interrogés dans le cadre de l'étude, le nombre cumulé des attributions 2003 dépasserait 12 000, dont environ 8 000 PLA et assimilés.

Ces essais de chiffrage restent rapides et imprécis. Mais ils présentent l'intérêt de souligner l'importance du nombre de logements attribués annuellement (12 % ou 14 % des demandeurs). Ils font faire valoir l'utilité qu'il y aurait à établir une statistique régulière et fiabilisée des attributions.

Le système de réservation

Le système permettant à certains organismes, dont la Ville de Paris, de désigner des candidats pour l'attribution d'un logement social est relativement complexe. Le principe initial est simple : les organismes ayant contribué à la construction ou à la réhabilitation d'un immeuble d'habitat social disposent d'un contingent de logements dont les attributions leurs sont réservées.

La complexité vient de l'empilement des droits des uns et des autres, tant pour les réservations que pour les modalités de désignation des candidats. A Paris, les principaux réservataires sont l'État à concurrence de 25 % des programmes destinés à des ménages prioritaires et de 5 % de ceux réservés aux fonctionnaires. La Ville de Paris dispose d'au moins 20 % de chaque programme en contrepartie de l'octroi de garanties d'emprunt et des apports financiers. L'OPAC et les organismes collecteurs du 1 % patronal disposent aussi de droits de réservation de même que la région Île-de-France, certains ministères et l'assistance publique.

Il revient à chaque réservataire de définir ses critères d'attribution pour les logements de son contingent. Chacun dispose sur son contingent d'une priorité de présentation des candidatures aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux, seuls habilités à attribuer les logements in fine. Pour cela, ils disposent d'une commission, où siègent également des représentants de la Ville et des associations de locataires.

La Préfecture de Paris a des droits de réservation sur 53 834 logements, dont 38 000 à Paris, soit le quart des logements PLA et assimilés de la capitale. Sur ce contingent, 6 300 logements sont réservés aux fonctionnaires et 31 700 aux « mal-logés », c'est-à-dire à des ménages parisiens dont les mauvaises conditions de logement ont été signalées par les services sociaux ou administratifs.

La Ville de Paris a des droits de réservation sur 90 504 logements dont 80 300 à Paris. Ces logements sont gérés par près de 80 bailleurs différents dont une vingtaine de « gros » bailleurs gérant chacun plus de 200 logements réservés à la Ville. Les principaux sont la SAGI (23 021 logements réservés à la Ville), la RIVP (20 531), l'OPAC (16 717), la SGIM (6 267) et la SIEMP (1 893).

Géographiquement, c'est dans les 13e, 19e et 20e arrondissements que sont située la majeure partie des logements dont la Ville de Paris est réservataire (47 %). L'effectif le plus important est celui du 20e arrondissement (14 972 logements). En banlieue, les 10 139 logements réservés à la Ville de Paris sont répartis pour 62 % en petite couronne et pour 38 % en grande couronne. Le Val de Marne vient en tête (3 608 réservations) devant le Val d'Oise, la Seine-Saint-Denis et les Yvelines avec chacun un peu plus de 1 800 logements réservés.
Autres caractéristiques des logements réservés à la Ville de Paris : ils se répartissent entre 46 954 logements PLA (52 %), 17 092 PLI (19 %) et 26 458 logements à loyers libres (29 %). La majorité sont des petits logements puisque les trois-quarts ont moins de quatre pièces. A noter la taille moyenne plus importante des PLI. Construits plus récemment avec une exigence de création de grands logements, ils comportent 42 % de 4 pièces ou plus. En revanche, les logements en loyer libre sont plutôt petits : 72 % ont deux pièces ou moins.

L'OPAC possède des droits sur 45 % du patrimoine qu'il gère soit 38 700 logements. Pour le reste de son patrimoine, les droits sont exercés par différents réservataires. La Préfecture dispose dans son parc d'un contingent de 25 % dont 4 % pour les fonctionnaires. La Ville de Paris est réservataire de 14 % des logements. Des organismes collecteurs du 1 % patronal ayant contribué au financement de la construction des immeubles sont réservataires de 16 % des logements.

Nombre de logements par réservataires en 2003 à Paris (ordres de grandeur)

	PLA et assimilés	PLI et assimilés	Ensemble	%
Ville de Paris	40 600	39 800	80 400	36
Préfecture	38 000		38 000	17
ménages prioritaires	31 700			
fonctionnaires	6 300			
OPAC (contingent propre)	34 400	4 300	38 700	17
Collecteurs 1% et autres réservataires	37 000	30 200	67 200	30
TOTAL	**150 000**	**74 300**	**224 300**	**100**
	67%	**33%**	**100%**	

Sources : Ville de Paris et renseignements collectés Apur

Les désignations de la Ville de Paris

Lorsqu'un logement du contingent de la Ville de Paris devient disponible, celui-ci est mis à sa disposition par le bailleur afin qu'elle désigne un candidat. Ces désignations 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 à caractère social :

- 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 implantés les logements. Pour chaque désignation, la Ville de Paris informe les candidats retenus ainsi que les bailleurs sociaux concernés. Le candidat est ensuite directement contacté par le bailleur pour visiter le logement et confirmer sa candidature. Sa candidature est alors examinée par la commission d'attribution du bailleur social, propriétaire du logement, qui peut la refuser.

Le nombre de logements mis à disposition et leurs caractéristiques

Les 80 000 logements du parc social réservé à la Ville de Paris sont attribués au fur et à mesure de leur libération.

En 2003, les bailleurs ont pu mettre à la disposition de la Ville de Paris un total de 4 740 logements, chiffre qui se décompose en :

- 1 774 logements pour le **Maire de Paris (37 %)**;
- 1 789 logements pour les **Maires d'arrondissement (38%).**
- 620 logements dans le cadre d'**échanges** dans le parc des bailleurs sociaux **(13 %)**;
- 557 logements pour des **relogements de droit et à caractère social (12 %),** ce qui représente 30 % des logements sociaux attribués (hors échanges)

Sur ces logements, **1 094 correspondent à des logements sociaux nouvellement créés** et les autres à des logements libérés suite au départ de leurs occupants.

Logements mis à la disposition de la Ville de Paris par les bailleurs sociaux en 2003

Désignataires	Ensemble des logements			
	PLA et assimilés	PLI et assimilés	Total	%
Maires d'arrondissement	645	1144	1789	37,74
Maire de Paris	612	1162	1774	37,43
relogements de droit et à caractère social	512	45	557	11,75
échanges (mutations internes aux bailleurs)	224	396	620	13,08
TOTAL	**1 993**	**2 747**	**4 740**	**100,00**
en poucentage	**42,05**	**57,95**	**100,00**	

Sources : Ville de Paris

Il est intéressant de noter que **le nombre de PLI mis à la disposition de la Ville de Paris dépasse nettement celui des PLA** (où les locataires déménagent moins). Sur 4 740 logements en 2003, on compte 1 993 PLA (42 %) et 2 747 PLI (58 %). Les PLA représentent pourtant 52 % des logements dont la Ville de Paris est réservataire mais la faible rotation des locataires explique leur pourcentage plus faible parmi les logements mis à disposition.

La part élevée de logements PLI se traduit par un déséquilibre par rapport à la demande. En effet 90 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA. C'est ce qui conduit la commission à proposer dans la pratique la plupart de ses logements PLI à des candidats situés dans la fourchette haute des plafonds PLA, avec pour conséquence un taux d'effort pour ces locataires qui peut être relativement élevé.

Les désignations du Maire de Paris

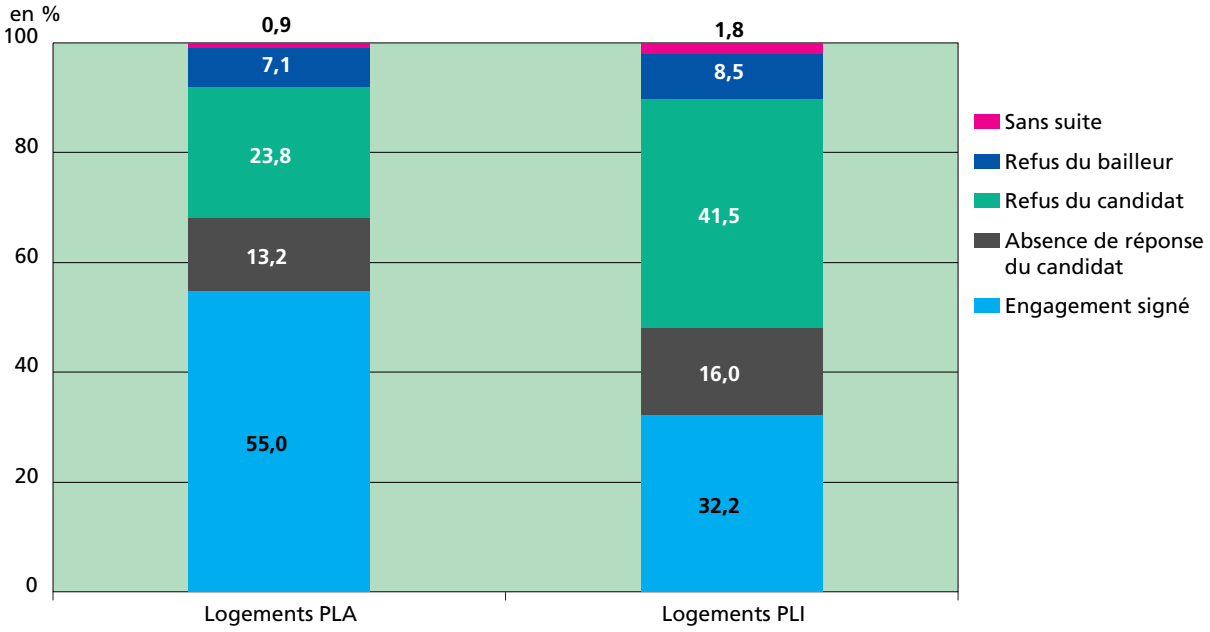
En 2001, **le Maire de Paris a établi une procédure destinée à garantir la transparence dans l'exercice des droits d'attribution** sur les logements qui lui sont réservés. Des priorités ont été arrêtées lors d'une communication au Conseil de Paris du 21 mai 2001. Une commission de désignation indépendante a été mise en place. Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2003, 47 séances de cette commission se sont tenues au cours desquelles 1774 logements ont été présentés. Chaque commission a attribué en moyenne 38 logements.

En fonction des caractéristiques des 1774 logements disponibles, la commission a retenu 3892 candidats qui ont reçu une proposition de logement. La différence se relie au nombre élevé de refus opposés à la fois par les candidats et par les bailleurs. Parmi les candidats ayant reçu une proposition, 1174 relèvent de la catégorie PLA et assimilés et 2718 de celle des logements intermédiaires et assimilés.

Le taux de refus est non négligeable : il faut souvent pour certains logements faire plusieurs propositions du fait de refus des candidats. On compte 2,2 propositions en moyenne par logement pour aboutir à une désignation. **Dans le secteur PLA et assimilés, 45 % des propositions se sont soldées par une absence de réponse ou bien un refus** émanant soit du bailleur (7 %) soit du candidat (38 %). Au terme d'une à trois propositions, 55 % seulement des candidats ont donc signé un engagement de location. Les motifs de refus avancés par les candidats concernent souvent l'environnement et la taille du logement.

Dans le secteur PLI, 68 % des propositions se sont soldées par une absence de réponse ou bien un refus émanant soit du bailleur (8 %) soit du candidat (58 %). Au terme d'une à trois propositions, 32 % seulement des candidats ont donc signé un engagement de location. Les demandeurs proposés pour un PLI ont des revenus plus important leur permettant d'être plus exigeant quant à leur logement social. Les refus sont souvent motivés par la taille insuffisante du logement proposé ou son loyer trop élevé.

Résultats des propositions du Maire de Paris (2003)



Critères de désignation

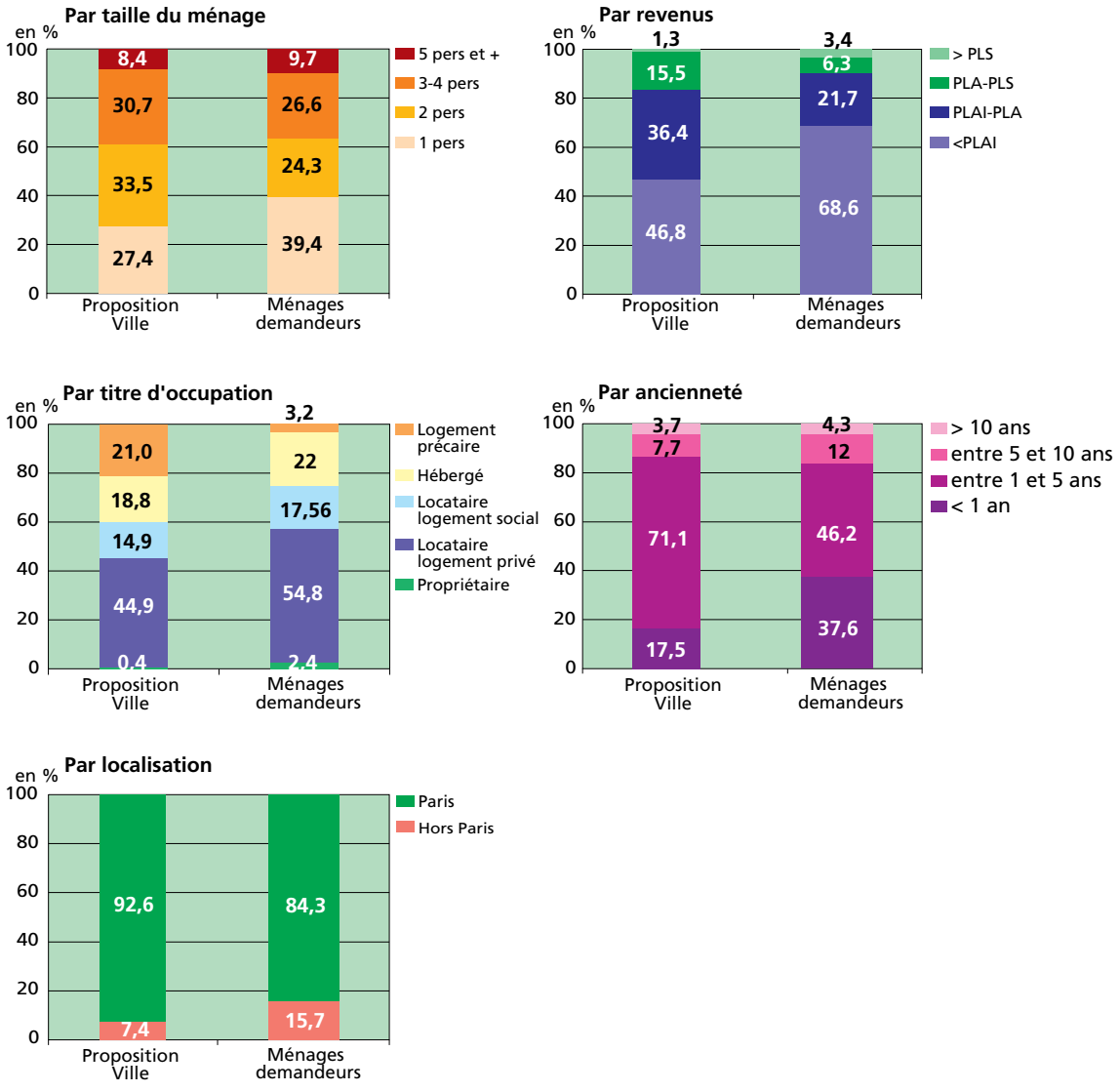
Les critères de désignation visent à privilégier certaines catégories :

- pour les logements PLA et assimilés, les catégories privilégiées sont les ménages démunis ; les ménages comportant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ; les ménages occupant des logements ayant fait l'objet de procédures d'insalubrité grave ; les jeunes ménages ; les agents de la Ville de Paris. D'autres critères de priorité peuvent intervenir ensuite : un taux d'effort supérieur à 33 % ; un taux d'occupation du logement excessif ; l'ancienneté de la demande ;
- pour les logements de type intermédiaire et assimilés, les candidats sont sélectionnés en fonction du ratio d'occupation de leur logement actuel ; des plafonds réglementaires de ressources PLI ; de leur taux d'effort actuel ; de l'ancienneté de leur demande ; et accessoirement de la localisation demandée pour le relogement. Un effort particulier est consenti en faveur des jeunes ménages.

Bilan des désignations 2003

Des statistiques ont été produites pour juger du respect des orientations dans les choix de désignation opérés par la commission. Le bilan ci-dessous se rapporte aux **3 892 candidats ayant reçu des propositions de logement** en 2003 ;

Comparaison du profil des attributaires et des demandeurs (2003)



- **les ménages aux ressources les plus modestes ont été privilégiés :** 83 % des ménages auxquels un logement a été proposé ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA. 78 % des candidats sélectionnés pour un logement PLA ont des revenus inférieurs aux plafonds les moins élevés, ceux du PLAI qui correspondent à 60 % des plafonds PLA ;
- **les familles de 2 à 4 personnes ont été favorisées** : 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 **64 % des propositions**, contre 51 % de la demande. Les familles de plus de 5 personnes sont moins favorisées puisqu'elles ont reçu 8 % des propositions alors qu'elles constituent 10 % des demandeurs. L'écart se relie au nombre insuffisant de grands logements libérés pour répondre à cette demande particulière. Enfin, les personnes seules constituent 27 % des bénéficiaires alors qu'elles représentent 39 % des demandeurs ;
- **les ménages en logements précaires** : la majorité des candidats ayant reçu une proposition proviennent du parc locatif privé (45 %), mais une forte proportion occupait un habitat précaire (foyers, CHRS, expulsion en cours : 21 %) ou était hébergée (19 %). En revanche, la part des propriétaires est faible : 15 propriétaires ont reçu une proposition ;
- **les Parisiens sont favorisés avec 93 % des propositions à Paris intra muros,** alors qu'ils représentent 84 % des demandeurs ;
- **les demandes anciennes privilégiées** : les dossiers déposés depuis moins d'un an constituent 37 % de la demande mais ne représentent que 17 % des propositions de la Commission. Ceci afin de privilégier les demandes plus anciennes en souffrance ;
- **priorité a été donnée aux agents de la Ville de Paris** : 17 % des propositions sont au bénéfice de ménages dont l'un des membres travaille à la Ville de Paris, soit un logement sur six, alors qu'ils représentent 6 % de l'ensemble des inscrits.

Les désignations des vingt Maires d'arrondissement

Les dispositions de la loi PLM précisent que pour les logements réservés à la Ville, les droits de désignation sont répartis pour moitié entre le Maire de Paris et les Maires des arrondissements où se trouvent ces logements. **Les maires d'arrondissement ont ainsi eu à attribuer 1789 logements en 2003**.

Le nombre de logements varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre, de une unité dans le 2e arrondissement à 321 dans le 20e arrondissement. Ces différences sont fonction du nombre de logements sociaux libérés dans l'arrondissement, et donc de la géographie du parc social parisien.

Les modalités de désignation sont elles aussi variables d'un arrondissement à l'autre. La tendance dans la plupart des arrondissements est à la mise en place de commissions d'attributions fonctionnant sensiblement sur le même modèle que la « Commission Mano ».

Les échanges

Les échanges, ou plus exactement les mutations internes consistent pour les organismes gestionnaires de logements à proposer à la faveur de la disponibilité d'un appartement du contingent de la Ville 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.

620 logements, soit 13 % des disponibilités du contingent municipal ont été affectés en 2003 au titre des échanges après examen des propositions par la commission de désignation. Pour mémoire 503 l'avaient été en 2002.Sur ces 620 logements, 224 sont de type PLA et assimilés et 396 de type PLI.

Les relogements urgents

Les **« relogements urgents »** (dits également « relogement 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), sortie de logements d'insertion gérés directement par la Ville.

En 2003, 557 logements ont été affectés au titre de ces différents relogements. Ils concernent pour plus de 90 %, des appartements de type PLA. **Près de 30 % des affectations de logements de cette catégorie (hors échanges) sont donc consacrés aux relogements urgents.**

Une partie importante de ces attributions correspond au relogement des occupants des immeubles acquis par la Ville ou par des opérateurs (SIEMP) dans le cadre de la politique d'éradication de l'habitat insalubre. Ainsi, de 2001 à 2003, ce sont plus de 1 200 relogements qui ont été réalisés à ce seul titre.

En ce qui concerne le logement des plus démunis, l'année 2004 marque le passage effectif du dispositif du Protocole d'Occupation du Patrimoine Social (POPS) à celui de l'Accord Collectif Départemental concernant le logement des plus démunis. Pour l'année 2004, la Ville, au titre de l'Accord Collectif, s'est engagée à consacrer 480 logements à ce dispositif, soit 40 % du total des logements qui y sont consacrés, les autres participants étant l'État et les organismes gestionnaires de logements sociaux.

Désignations des Maires d'arrondissement en 2003

	Contingents de maires d'arrondissement				Parc réservé à la Ville	
Arr.	**PLA**	**PLI**	**total**	**%**	**Effectifs**	**%**
1er	1	6	7	0,39	436	0,54
2e	1		1	0,06	45	0,06
3e	10	7	17	0,95	505	0,63
4e	12	13	25	1,40	1 070	1,33
5e	4	13	17	0,95	832	1,04
6e	2		2	0,11	182	0,23
7e	3		3	0,17	13	0,02
8e	5		5	0,28	69	0,09
9e	9		9	0,50	278	0,35
10e	10	34	44	2,46	1 760	2,19
11e	22	43	65	3,63	2 503	3,11
12e	73	105	178	9,95	7 166	8,92
13e	62	196	258	14,42	12513	15,57
14e	53	32	85	4,75	5 825	7,25
15e	70	133	203	11,35	7 763	9,66
16e	52	67	119	6,65	3 887	4,84
17e	42	107	149	8,33	6 277	7,81
18e	37	42	79	4,42	4 306	5,36
19e	83	119	202	11,29	9 963	12,40
20e	94	227	321	17,94	14972	18,63
TOTAL	**645**	**1 144**	**1 789**	**100,00**	**80 365**	**100,00**

Sources : Ville de Paris

4 ANNEXES

Nombre et part des demandeurs (2003)

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2003)	% colonne (2003)	Nombre de ménages (1999)	Taux de demandeurs
1er	517	0,6	9 882	5,2
2e	803	0,9	11 488	7,0
3e	1 167	1,4	19 349	6,0
4e	937	1,1	18 110	5,2
5e	1 473	1,7	33 119	4,4
6e	752	0,9	24 631	3,1
7e	923	1,1	30 200	3,1
8e	762	0,9	19 543	3,9
9e	1 821	2,1	30 441	6,0
10e	4 256	5,0	46 711	9,1
11e	7 057	8,3	82 579	8,5
12e	5 732	6,7	71 909	8,0
13e	8 362	9,8	84 564	9,9
14e	4 290	5,0	67 941	6,3
15e	7 009	8,2	123 195	5,7
16e	3 260	3,8	82 296	4,0
17e	5 080	6,0	85 794	5,9
18e	10 680	12,6	99 689	10,7
19e	9 818	11,5	79 022	12,4
20e	10 334	12,2	90 449	11,4
Total Paris	**85 033**	**84,3**	**1 110 912**	**7,7**
92	3 212	22,7	62 4898	0,5
93	4 196	29,6	52 4438	0,8
94	3 146	22,2	49 9296	0,6
77	609	4,3	43 2421	0,1
78	878	6,2	50 3068	0,2
91	1 133	8,0	42 0365	0,3
95	990	7,0	39 4535	0,3
Banlieue	**14 164**	**14,0**	**3 399 021**	**0,4**
Hors Ile-de-France	1 713	1,7	*non significatif*	*non significatif*
Total	**100 910**	**100,0**	*non significatif*	*non significatif*

Source : Ville de Paris 2003 et INSEE, Recensement 1999

Évolution du nombre de demandeurs de logements sociaux (1992-2003)

Année	Demandeurs parisiens		Demandeurs non parisiens		Total	
	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	%
1992	78 958	90,2	8 624	9,8	87 582	100
1993	72 691	90,4	7 703	9,6	80 394	100
1994	75 279	90,2	8 206	9,8	83 485	100
1995	78 556	91,0	7 783	9,0	86 339	100
1996	75 268	90,8	7 606	9,2	82 874	100
1997	73 965	90,7	7 562	9,3	81 527	100
1998	75 900	89,6	8 766	10,4	84 666	100
1999	76 962	88,4	10 058	11,6	87 020	100
2000	81 303	87,3	11 816	12,7	93 119	100
2001	85 282	85,1	14 957	14,9	100 239	100
2002	87 106	85,0	15 415	15,0	102 521	100
2003	85 033	84,3	15 877	15,7	100 910	100

Source : Ville de Paris, 2003

Évolution de la taille des ménages des demandeurs (1992-2003)

Taille du ménage en %	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1 pers	33,6	34,8	35,7	36,6	37,3	38,4	39,3	39,7	39,8	39,4
2 pers	26,3	25,7	25,2	24,7	24,2	24,1	24,1	24,3	24,1	24,3
3 ou 4 pers	29,3	28,6	28,1	27,9	28,0	27,2	26,5	26,2	26,3	26,6
5 pers et +	10,8	10,9	11,0	10,8	10,6	10,4	10,1	9,8	9,7	9,7
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Nombre d'enfants à charge des familles monoparentales (2003)

Nombre d'enfant à charge	Familles monoparentales	
	Effectif	%
1 enfant	10 898	54,7
2 enfants	5 709	28,6
3 enfants	2 289	11,5
4 enfants et +	1 040	5,2
Total	**19 936**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Revenus des familles monoparentales (2003)

Revenus	Familles monoparentales		Ensemble des demandeurs	
	Effectif	%	Effectif	%
Inférieurs au PLAI	17 975	90,2	69 256	68,6
Entre PLAI et PLA	1 647	8,3	21 861	21,7
Entre PLA et PLI	268	1,3	6 346	6,3
Supérieurs au PLI	46	0,2	3 447	3,4
Total	**19 936**	**100,0**	**100 910**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Age des demandeurs parisiens et des chefs de ménages parisiens

Tranche d'âge	Ensemble des demandeurs (2003)		Demandeurs résidant à Paris (2003)		Chef de ménages parisiens (1999)		Part des demandeurs parisiens dans l'ensemble des ménages parisiens
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	%
18-22 ans	2 965	2,9	2 451	2,9	33 479	3,0	7,3
23-27 ans	10 616	10,3	8 777	10,3	109 933	9,9	8,0
28-32 ans	15 237	14,8	12 597	14,8	132 424	11,9	9,5
33-37 ans	15 712	15,3	12 990	15,3	115 887	10,4	11,2
38-42 ans	15 275	14,9	12 629	14,9	98 319	8,9	12,8
43-47 ans	12 430	12,1	10 277	12,1	93 855	8,5	10,9
48-52 ans	9 811	9,5	8 111	9,5	104 110	9,4	7,8
53-57 ans	7 963	7,7	6 583	7,7	86 758	7,8	7,6
58-62 ans	5 001	4,9	4 135	4,9	65 491	5,9	6,3
63-67 ans	3 463	3,4	2 863	3,4	57 590	5,2	5,0
68-72 ans	2 175	2,1	1 798	2,1	56 329	5,1	3,2
73-77 ans	1 288	1,3	1 065	1,3	55 245	5,0	1,9
78-82 ans	626	0,6	518	0,6	42 008	3,8	1,2
83-87 ans	212	0,2	175	0,2	31 262	2,8	0,6
88-92 ans	63	0,1	52	0,1	20 105	1,8	0,3
93-97 ans	11	0,0	9	0,0	6 281	0,6	0,1
98 ans et +	4	0,0	3	0,0	986	0,1	0,3
Total	**102 852**	**100,0**	**85 033**	**100,0**	**111 0062**	**100,0**	**7,7**

Source : Ville de Paris, 2003 et INSEE, RGP 1999

Catégories socio-professionnelles des demandeurs (2003)

CSP	Demandeurs ayant un revenu inférieur au plafond PLA		Demandeurs ayant un revenu supérieur au plafond PLA		Ensemble des demandeurs	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Artisan-commerçant	1 285	1,41	120	1,23	1405	1,39
Ouvrier	12 656	13,89	439	4,48	13 095	12,97
Employé	27 936	30,66	1 585	16,19	29 522	29,24
Profession intermédiaire	10 087	11,07	2 819	28,79	12 906	12,81
Cadre sup	5 066	5,56	2 916	29,78	7 982	7,93
Retraité	7 062	7,75	1 031	10,53	8 093	8,02
Sans activité	27 025	29,66	881	9,00	27 907	27,64
Total	**91 117**	**100**	**9 793**	**100,00**	**100 910**	**100,00**

Source : Ville de Paris, 2003 et INSEE, recensement 1999

Catégories socio-professionnelles des demandeurs et des ménages parisiens (2003)

CSP	Demandeurs (2003)		Ensemble des chefs de ménage parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
Artisan-commerçant	1 405	1,39	68 790	3,86
Ouvrier	13 095	12,98	116 207	6,52
Employé	29 522	29,26	275 037	15,43
Profession intermédiaire	12 906	12,79	259 363	14,55
Cadre sup	7 982	7,91	393 822	22,09
Retraité	8 093	8,02	330 151	18,52
Sans activité	27 907	27,66	338 740	19,00
Total	**100 910**	**100,00**	**1 782 446**	**100,00**

Source : Ville de Paris, 2003 et INSEE, recensement 1999
Note : les catégories ne sont pas directement comparables en raison de différences dans les définitions.

Évolution des statuts d'occupation des demandeurs (1995-2003)

Année	Propriétaire		Locataire logement privé		Locataire logement social		Hébergé		Logement précaire		Ensemble des demandeurs résidant à Paris	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%
1995	2154	2,87	43455	57,89	7600	10,12	16098	21,45	5755	7,67	75062	100
1996	2007	2,78	42034	58,23	8523	11,81	14504	20,09	5123	7,1	72191	100
1997	1930	2,61	43927	59,39	9272	12,54	14067	19,02	4769	6,45	73965	100
1998	1977	2,61	44426	58,67	10582	13,98	14021	18,52	4714	6,23	75720	100
1999	2105	2,74	46691	60,67	11530	14,98	14646	19,03	1990	2,59	76962	100
2000	2160	2,66	47779	58,77	12996	15,98	16141	19,85	2227	2,74	81303	100
2001	2228	2,61	48637	57,03	14118	16,55	17921	21,01	2378	2,79	85282	100
2002	2150	2,47	48381	55,54	15004	17,22	18777	21,56	2794	3,21	87106	100
2003	2058	2,42	46593	54,79	14931	17,56	18714	22,01	2737	3,22	85033	100

Source : Ville de Paris, 2003

Évolution des statuts d'occupation des demandeurs (1995-2003)

Année	Propriétaire		Locataire logement privé		Locataire logement social		Hébergé		Logement précaire		Ensemble des demandeurs résidant à Paris	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%
1995	2 154	2,87	43 455	57,89	7 600	10,12	16 098	21,45	5 755	7,67	75 062	100
1996	2 007	2,78	42 034	58,23	8 523	11,81	14 504	20,09	5 123	7,10	72 191	100
1997	1 930	2,61	43 927	59,39	9 272	12,54	14 067	19,02	4 769	6,45	73 965	100
1998	1 977	2,61	44 426	58,67	10 582	13,98	14 021	18,52	4 714	6,23	75 720	100
1999	2 105	2,74	46 691	60,67	11 530	14,98	14 646	19,03	1 990	2,59	76 962	100
2000	2 160	2,66	47 779	58,77	12 996	15,98	16 141	19,85	2 227	2,74	81 303	100
2001	2 228	2,61	48 637	57,03	14 118	16,55	17 921	21,01	2 378	2,79	85 282	100
2002	2 150	2,47	48 381	55,54	15 004	17,22	18 777	21,56	2 794	3,21	87 106	100
2003	2 058	2,42	46 593	54,79	14 931	17,56	18 714	22,01	2 737	3,22	85 033	100

Source : Ville de Paris, 2003

Les demandeurs selon le titre d'occupation (2003)

Arr	Propriétaire		Parc locatif privé		Hébergé		Occupation irrégulière		SDF		Hors parc social		Parc locatif social		Ensemble des demandeurs résidant à Paris	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Sous-total	%	Effectif	%	Effectif	%
1er	9	1,7	289	55,9	136	26,3	5	1,0	29	5,6	468	90,5	49	9,5	517	100
2e	12	1,5	538	67,0	162	20,2	27	3,4	2	0,2	741	92,3	62	7,7	803	100
3e	42	3,6	716	61,4	281	24,1	31	2,7	9	0,8	1 079	92,5	88	7,5	1 167	100
4e	25	2,7	558	59,6	218	23,3	8	0,9	9	1,0	818	87,3	119	12,7	937	100
5e	47	3,2	957	65,0	304	20,6	22	1,5	6	0,4	1 336	90,7	137	9,3	1 473	100
6e	16	2,1	508	67,6	193	25,7	7	0,9	3	0,4	727	96,7	25	3,3	752	100
7e	17	1,8	636	68,9	223	24,2	18	2,0	10	1,1	904	97,9	19	2,1	923	100
8e	9	1,2	521	68,4	180	23,6	21	2,8	3	0,4	734	96,3	28	3,7	762	100
9e	59	3,2	1 231	67,6	370	20,3	31	1,7	10	0,5	1 701	93,4	120	6,6	1821	100
10e	155	3,6	2 725	64,0	786	18,5	87	2,0	131	3,1	3 884	91,3	372	8,7	4 256	100
11e	228	3,2	4 531	64,2	1 361	19,3	87	1,2	201	2,8	6 408	90,8	649	9,2	7 057	100
12e	117	2,0	3 064	53,5	1 094	19,1	66	1,2	315	5,5	4 656	81,2	1 076	18,8	5 732	100
13e	178	2,1	3 899	46,6	2 151	25,7	49	0,6	74	0,9	6 351	76,0	2 011	24	8 362	100
14e	88	2,1	2 159	50,3	1 066	24,8	60	1,4	27	0,6	3 400	79,3	890	20,7	4 290	100
15e	152	2,2	4 091	58,4	1 416	20,2	80	1,1	31	0,4	5 770	82,3	1 239	17,7	7 009	100
16e	56	1,7	2 183	67,0	702	21,5	41	1,3	21	0,6	3 003	92,1	257	7,9	3 260	100
17e	127	2,5	3 126	61,5	956	18,8	44	0,9	71	1,4	4 324	85,1	756	14,9	5 080	100
18e	327	3,1	6 119	57,3	2 118	19,8	314	2,9	155	1,5	9 033	84,6	1 647	15,4	10 680	100
19e	209	2,1	4 179	42,6	2 594	26,4	186	1,9	173	1,8	7 341	74,8	2 477	25,2	9 818	100
20e	185	1,8	4 563	44,2	2 403	23,3	109	1,1	164	1,6	7 424	71,8	2 910	28,2	10 334	100
Total Paris	**2 058**	**2,4**	**46 593**	**54,8**	**18 714**	**22,0**	**1 293**	**1,5**	**1 444**	**1,7**	**70 102**	**82,4**	**14 931**	**17,6**	**85 033**	**100**

Source : Ville de Paris, 2003

Sur-occupation des logements

Sur-occupation / Type de logement	Taille des ménages des demandeurs					TOTAL	%
	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +		
Atelier	53	28	22	7	4	114	0,1
Chambre et lit	6 550	2 170	975	456	329	10 480	10,5
1 pièce	12 642	6 707	3 150	1 547	1 049	25 095	25,1
2 pièces	7 156	9 208	6 195	3 945	3 509	30 013	30,0
3 pièces	1 707	4 425	4 882	4 291	4 632	19 937	19,9
4 pièces	474	1 205	1 849	2 088	3 628	9 244	9,2
5 pièces et +	1 382	535	659	725	1 832	5 133	5,1
TOTAL	**29 964**	**24 278**	**17 732**	**13 059**	**14 983**	**100 016**	**100,0**

Taux d'occupation	Nbre	%
sous-occupation	5 962	6,0
occupation normale	51 471	51,5
sur-occupation	34 718	34,7
sur-occupation majeure	7 865	7,9

Source : Ville de Paris, 2003

Critères de priorité des demandeurs (2003)

	Demandes cumulées 2003	Primo demandeurs	Demandeurs aux revenus < plafonds PLA	Demandeurs aux revenus > plafonds PLA	Demandeurs parisiens	Demandeurs hors Paris
Difficultés diverses	49,0	46,6	47,8	66,9	50,3	41,8
Difficultés de logement	29,1	33,6	29,7	19,0	29,3	27,4
Difficultés familiales	12,4	9,4	13,0	2,7	11,2	19,1
Handicap	4,4	2,9	4,5	2,6	4,1	6,0
Nouvelle étape du cycle de vie	3,6	6,2	3,5	5,9	3,3	5,2
Difficulté économique	1,6	1,3	1,5	3,0	1,8	0,5
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Définitions :
- difficultés de logement : hébergement, logement hors normes, expulsion, logement insalubre, opération d'urbanisme, sinistre, immeuble en péril
- difficultés familiales : familles monoparentales, familles nombreuses
- nouvelle étape du cycle de vie : premier logement, premier travail, premier enfant
- difficulté économique : réduction brutale des ressources

Motivations des demandes

Motivations exprimées par les demandeurs	Ensemble	Hors parc social	Parc social
Titre d'occupation du logement	11,4	13,5	2,8
Confort du logement	32,4	29,6	44,1
Environnement du logement	2,8	1,0	10,1
Localisation par rapport travail	2,9	1,6	8,1
Coût logement	8,2	9,1	4,4
Total motivations « logement »	**57,7**	**54,9**	**69,4**
Problèmes familiaux	3,4	3,2	4,3
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	3,2	3,0	4,0
Total motivations « famille »	**6,6**	**6,2**	**8,2**
Motivations « Santé »	**1,4**	**1,1**	**2,6**
Situation précaire	**10,1**	**12,2**	**1,6**
Non renseigné	**24,1**	**25,6**	**18,1**
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Localisation du logement souhaité (2003)

Arr	Effectif	%
1er	575	0,7
2e	475	0,6
3e	1 164	1,4
4e	1 146	1,4
5e	2 496	3,0
6e	883	1,1
7e	637	0,8
8e	518	0,6
9e	1 956	2,4
10e	3 401	4,1
11e	6 866	8,3
12e	8 051	9,7
13e	9 687	11,7
14e	5 987	7,2
15e	8 976	10,8
16e	2 729	3,3
17e	5 722	6,9
18e	6 175	7,5
19e	7 653	9,2
20e	7 783	9,4
Total arrondissement précis	**82 880**	**95,9**
Paris centre	1 759	49,8
Paris Sud	825	23,3
Paris Ouest	360	10,2
Paris Est	359	10,2
Paris Nord	231	6,5
Total secteur	**3 534**	**4,1**
Total Paris	**86 414**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Arrondissement de résidence et arrondissement souhaité (2003)

% Arr. demandé	Arrondissement de résidence du demandeur																			
	1er	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e	13e	14e	15e	16e	17e	18e	19e	20e	Total
1er	**64,2**	6	2,5	2,3	0,4	0,3	0,7	1,0	1,2	0,8	0,5	0,1	0,1	0,1	0,2	0,5	0,3	0,4	0,3	0,3	0,7
2e	0,7	**51,2**	1,2	1,1	0,2	0,0	0,0	0,2	0,5	0,6	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,6
3e	2,0	2,3	**69,9**	3,4	0,2	0,5	0,3	0,7	0,7	1,2	1,1	0,6	0,2	0,3	0,1	0,3	0,4	0,5	0,5	0,5	1,5
4e	2,7	2,1	3,0	**69,1**	0,9	1,5	0,9	0,9	0,7	0,7	1,3	1,0	0,3	0,5	0,3	0,3	0,5	0,5	0,7	0,7	1,3
5e	3,1	2,1	1,0	2,3	**82,8**	6,4	3,7	1,4	0,8	1,1	1,1	1,4	4,1	1,8	1,0	1,2	1,1	1,0	0,9	1,2	3,0
6e	1,4	0,0	0,2	0,5	0,8	**64,1**	4,6	1,0	0,5	0,3	0,3	0,2	0,3	1,1	0,7	0,7	0,5	0,4	0,4	0,3	1,1
7e	0,7	0,0	0,5	0,3	0,2	0,8	**46,7**	1,4	0,5	0,1	0,2	0,2	0,1	0,5	0,6	0,4	0,3	0,3	0,2	0,3	0,8
8e	0,7	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,5	**46,3**	1,0	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,4	0,6	0,4	0,1	0,2	0,6
9e	1,0	1,4	0,4	0,5	0,3	0,9	0,8	2,6	**70,0**	2,8	0,6	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	0,6	2,6	1,1	0,6	2,5
10e	2,0	3,9	1,6	0,9	0,5	0,6	0,4	1,4	2,0	**63,0**	2,4	0,8	0,4	0,4	0,5	0,4	0,9	2,4	2,5	1,3	4,3
11e	3,1	5,0	3,8	3,9	1,1	1,4	1,5	1,4	2,6	4,0	**72,7**	4,2	1,8	0,9	0,9	1,0	1,7	2,6	3,4	6,1	8,7
12e	3,8	3,4	4,0	4,3	1,1	2,3	2,1	2,8	2,1	3,6	5,2	**81,4**	4,0	1,7	1,3	1,6	2,1	3,2	4,4	8,1	9,1
13e	3,1	4,8	2,4	2,8	7,1	4,3	4,1	2,6	2,6	3,1	2,5	2,5	**78,8**	4,5	3,0	2,3	2,0	3,5	3,2	3,0	11,0
14e	1,7	2,3	2,0	2,0	1,6	7,5	5,3	1,9	1,9	2,1	1,4	1,4	3,4	**80,5**	3,5	2,8	1,9	2,6	2,4	2,2	6,6
15e	2,0	3,9	1,0	2,2	1,7	4,7	**20,4**	6,8	2,5	3,0	1,9	1,8	2,6	4,2	**83,9**	10,0	2,9	3,5	3,0	2,6	10,7
16e	1,4	1,8	0,2	0,5	0,1	0,6	1,6	4,3	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,7	1,1	**72,6**	1,3	0,9	0,7	0,6	3,4
17e	2,4	2,1	1,0	0,6	0,2	1,5	2,3	**16,7**	2,1	2,1	1,1	0,7	0,6	0,6	0,5	2,9	**77,9**	8,6	2,7	1,4	6,8
18e	0,7	2,1	1,0	0,5	0,2	1,4	2,0	2,6	2,8	2,5	1,0	0,4	0,5	0,4	0,7	0,5	2,1	**58,1**	2,4	1,3	7,9
19e	1,7	2,1	2,5	1,1	0,2	0,3	0,8	2,6	2,6	4,9	1,9	0,8	0,8	0,8	0,6	0,8	1,3	4,9	**67**	3,5	9,6
20e	1,7	3,4	2,0	1,6	0,5	0,9	1,3	1,4	2,5	3,2	3,9	1,5	1,1	0,4	0,6	0,7	1,3	3,2	3,8	**65,7**	9,8
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Type et localisation du logement souhaité

Arr.	Atelier		1 pièce et chambre		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1e	17	3,0	71	12,3	249	43,3	142	24,7	71	12,3	23	4,0	575	100
2e	19	4,0	45	9,5	202	42,5	138	29,1	59	12,4	12	2,5	475	100
3e	46	4,0	119	10,2	439	37,7	355	30,5	159	13,7	45	3,9	1 164	100
4e	41	3,6	102	8,9	449	39,2	358	31,2	153	13,4	42	3,7	1 146	100
5e	52	2,1	247	9,9	946	37,9	738	29,6	386	15,5	127	5,1	2 496	100
6e	40	4,5	106	12,0	314	35,6	268	30,4	104	11,8	51	5,8	883	100
7e	15	2,4	64	10,0	240	37,7	196	30,8	94	14,8	28	4,4	637	100
8e	13	2,5	61	11,8	211	40,7	137	26,4	73	14,1	23	4,4	518	100
9e	33	1,7	234	12,0	707	36,1	622	31,8	278	14,2	81	4,1	1 956	100
10e	48	1,4	525	15,4	1 018	29,9	1 068	31,4	598	17,6	143	4,2	3 401	100
11e	177	2,6	671	9,8	2 432	35,4	2 145	31,2	1 124	16,4	314	4,6	6 866	100
12e	76	0,9	744	9,2	2 856	35,5	2 546	31,6	1 407	17,5	420	5,2	8 051	100
13e	116	1,2	1 314	13,6	3 317	34,2	3 002	31,0	1 534	15,8	402	4,1	9 687	100
14e	142	2,4	597	10,0	2 212	36,9	1 893	31,6	921	15,4	220	3,7	5 987	100
15e	90	1,0	986	11,0	3 276	36,5	2 850	31,8	1 371	15,3	403	4,5	8 976	100
16e	30	1,1	391	14,3	923	33,8	824	30,2	427	15,6	134	4,9	2 729	100
17e	43	0,8	589	10,3	1 962	34,3	1 856	32,4	985	17,2	287	5,0	5 722	100
18e	146	2,4	705	11,4	1 982	32,1	1 964	31,8	1 102	17,8	276	4,5	6 175	100
19e	79	1,0	619	8,1	2 244	29,3	2 584	33,8	1 621	21,2	503	6,6	7 653	100
20e	110	1,4	818	10,5	2 497	32,1	2 594	33,3	1 406	18,1	358	4,6	7 783	100
Total Paris	**1 333**	**1,6**	**9 008**	**10,9**	**28 476**	**34,4**	**26 280**	**31,7**	**13 873**	**16,7**	**3 892**	**4,7**	**82 880**	**100**

Source : Ville de Paris, mars 2004

Ancienneté de la demande

Année de la 1ere demande	Nombre de demandeurs	
	Effectif	%
1969-1977	50	0,05
1978	32	0,03
1979	56	0,06
1980	69	0,07
1981	65	0,06
1982	95	0,09
1983	107	0,11
1984	67	0,07
1985	146	0,14
1986	176	0,17
1987	222	0,22
1988	249	0,25
1989	279	0,28
1990	431	0,43

Année de la 1ere demande	Nombre de demandeurs	
	Effectif	%
1991	596	0,59
1992	788	0,78
1993	883	0,88
1994	1 207	1,20
1995	1 564	1,55
1996	1 986	1,97
1997	2 906	2,88
1998	4 417	4,38
1999	5 961	5,91
2000	8 727	8,65
2001	12 669	12,55
2002	19 269	19,10
2003	37 893	37,55
Total	**100910**	**100,00%**

Source : Ville de Paris, 2003

Nombre de logements réservés à la Ville de Paris selon la catégorie de financement (2003)

Localisation	PLA et assimilés		PLI et assimilés						Total	
			PLI		Loyer libre		Sous-total			
	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne
1er	135	31,0	255	58,5	46	10,6	301	69,0	436	100
2e	18	40,0	27	60,0	0	0,0	27	60,0	45	100
3e	163	32,3	285	56,4	57	11,3	342	67,7	505	100
4e	457	42,7	223	20,8	390	36,4	613	57,3	1 070	100
5e	167	20,1	252	30,3	413	49,6	665	79,9	832	100
6e	63	34,6	7	3,8	112	61,5	119	65,4	182	100
7e	13	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	13	100
8e	36	52,2	32	46,4	1	1,4	33	47,8	69	100
9e	158	56,8	120	43,2	0	0,0	120	43,2	278	100
10e	1 012	57,5	489	27,8	259	14,7	748	42,5	1760	100
11e	1 447	57,8	654	26,1	402	16,1	1 056	42,2	2 503	100
12e	3 164	44,2	1 144	16,0	2 858	39,9	4 002	55,8	7 166	100
13e	5 469	43,7	2 750	22,0	4 294	34,3	7 044	56,3	12 513	100
14e	4 366	75,0	538	9,2	921	15,8	1 459	25,0	5 825	100
15e	3 308	42,6	834	10,7	3 621	46,6	4 455	57,4	7 763	100
16e	1 183	30,4	79	2,0	2 625	67,5	2 704	69,6	3 887	100
17e	1 957	31,2	496	7,9	3 824	60,9	4 320	68,8	6 277	100
18e	3 240	75,2	909	21,1	157	3,6	1 066	24,8	4 306	100
19e	6 809	68,3	2 406	24,1	748	7,5	3 154	31,7	9 963	100
20e	7 443	49,7	2 434	16,3	5 095	34,0	7 529	50,3	14 972	100
Paris	**40 608**	**50,5**	**13 934**	**17,3**	**25 823**	**32,1**	**39 757**	**49,5**	**80 365**	100
92	182	21,8	17	2,0	635	74,0	652	78,2	834	100
93	1 390	76,4	429	22,6	0	0,0	429	23,6	1 819	100
94	2 599	72,0	1 009	27,4	0	0,0	1 009	28,0	3 608	100
77	7	8,0	81	84,4	0	0,0	81	92,0	88	100
78	607	33,6	1201	65,2	0	0,0	1 201	66,4	1 808	100
91	1 482	77,9	421	21,3	0	0,0	421	22,1	1 903	100
95	79	100,00	0	0,0	0	0,0	0	0,0	79	100
Hors Paris	**6 346**	**62,6**	**3 158**	**31,1**	**635**	**6,3**	**3 793**	**37,4**	**10 139**	**100**
Ensemble des demandeurs	**46 954**	**51,1**	**17 092**	**18,9**	**26 458**	**29,2**	**43 550**	**48,1**	**90 504**	**100**

Source : Ville de Paris, 2003

Taux de rotation par bailleur (2003)

Bailleurs	PLA et assimilés		PLI et assimilés		Total	
	Parc	Taux rotation %	Parc	Taux rotation %	Parc	Taux rotation %
SAGI	4 804	3,8	18 217	5,6	23 021	5,2
RIVP	13 255	4,4	7 276	6,9	20 531	5,3
OPAC DE PARIS	13 612	3,9	3 105	5,5	16 717	4,2
SGIM	657	5,8	5 610	7,3	6 267	7,1
SIEMP	563	3,7	1 330	7,4	1 893	6,3
IMMOBILIERE 3F	952	13,8	828	7,2	1 780	10,7
LA SABLIERE	758	5,5	92	3,3	850	5,3
SEMIDEP	561	3,4	154	6,5	715	4,1
SEM CENTRE	23	0,0	606	4,5	629	4,3
GERANCE JEANNE D ARC	41	9,8	517	5,4	558	5,7
LE LOGEMENT FRANCAIS	498	5,4	2	100,0	500	5,8
HABITAT SOCIAL FRANCAIS	361	2,5	115	5,2	476	3,2
SEMEA 15	287	4,5	204	3,4	491	4,1
SAGECO	417	7,9	0	/	417	7,9
LOGIS TRANSPORTS	299	2,0	35	0,0	334	1,8
SCIC HABITAT Ile de France	295	3,1	13	7,7	308	3,2

Source : Ville de Paris, 2003

Taux de rotation des logements sociaux (2003)

Arr.	PLA et assimilés	PLI et assimilés	Total
	Taux de rotation %	Taux de rotation %	Taux de rotation %
1er	1,5	5,3	4,1
2e	5,6	0,0	2,2
3e	11,4	4,4	6,5
4e	7,8	4,1	5,7
5e	4,9	5,1	5,1
6e	0,0	0,0	0,0
7e	*non significatif*	*non significatif*	*non significatif*
8e	*non significatif*	*non significatif*	*non significatif*
9e	16,5	1,7	9,3
10e	3,9	9,5	6,3
11e	3,9	6,2	4,8
12e	6,3	5,2	5,7
13e	3,7	6,4	5,2
14e	3,6	5,0	4,0
15e	4,0	6,2	5,3
16e	10,0	6,3	7,4
17e	3,8	5,6	5,1
18e	3,8	6,8	4,5
19e	3,4	7,6	4,7
20e	3,6	6,7	5,2
Total Paris	**4,2**	**6,2**	**5,2**
Total Parc	**4,1**	**6,2**	**5,2**

Source : Ville de Paris, 2003 – Nb : 7e et 8e non significatifs en raison des immeubles acquis incluant des logements vacants ; 3e , 9e et 16e taux importants liés à des opérations d'acquisition conventionnement

Nombre de logements mis à disposition de la Ville de Paris (2003)

Arr	Contingent du maire de Paris				Contingents des maires d'arrondissement				Parc réservé ville	
	Logements PLA	Logements PLI	Total	%	Logements PLA et ass	Logements PLI et ass	Total	%	Effectifs	%
1er	0	8	8	0,5	1	6	7	0,4	436	0,5
2e	0		0	0,0	1		1	0,1	45	0,1
3e	9	3	12	0,7	10	7	17	1	505	0,6
4e	14	12	26	1,5	12	13	25	1,4	1 070	1,3
5e	3	13	16	0,9	4	13	17	1	832	1,0
6e	2	0	2	0,1	2	0	2	0,1	182	0,2
7e	4	0	4	0,2	3	0	3	0,2	13	0,0
8e	4	2	6	0,3	5	0	5	0,3	69	0,1
9e	7	2	9	0,5	9	0	9	0,5	278	0,3
10e	7	37	44	2,5	10	34	44	2,5	1 760	2,2
11e	21	42	63	3,6	22	43	65	3,6	2 503	3,1
12e	67	100	167	9,4	73	105	178	9,9	7 166	8,9
13e	66	194	260	14,7	62	196	258	14,4	12513	15,6
14e	52	29	81	4,6	53	32	85	4,8	5 825	7,2
15e	74	130	204	11,5	70	133	203	11,3	7 763	9,7
16e	47	74	121	6,8	52	67	119	6,7	3 887	4,8
17e	37	107	144	8,1	42	107	149	8,3	6 277	7,8
18e	34	46	80	4,5	37	42	79	4,4	4 306	5,4
19e	78	124	202	11,4	83	119	202	11,3	9 963	12,4
20e	86	239	325	18,3	94	227	321	17,9	14 972	18,6
Total Paris	**612**	**1162**	**1774**	**100,0**	**645**	**1 144**	**1 789**	**100,0**	**80 365**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Comission de désignation des candidats aux logements sociaux du 1er janvier au 31 décembre 2003

Structure des propositions Ville de Paris

		Candidats ayant reçu une proposition de la Ville de Paris				Fichier des demandeurs	
		Logt PLA	**Logt PLI**	**Total**	**%**	**Effectifs**	**%**
Taille du ménage	1 pers	366	699	1 065	27,4	39 721	39,4
	2 pers	405	901	1 306	33,6	24 513	24,3
	3-4 pers	317	878	1 195	30,7	26 881	26,6
	5 pers et +	86	240	326	8,4	9 795	9,7
	Total	**1 174**	**2 718**	**3 892**	**100,0**	**100 910**	**100,0**
Revenus	< plafond PLAI	920	903	1 823	46,8	69 256	68,6
	PLAI-PLA	242	1 175	1 417	36,4	21 861	21,7
	PLA-PLS	11	592	602	15,5	6 346	6,3
	> plafond PLS	1	48	49	1,3	3 447	3,4
	Total	**1 174**	**2 718**	**3 892**	**100,0**	**100 910**	**100,0**
Statut d'occupation	Propriétaire	1	14	15	0,4	2 058	2,4
	Locataire parc privé	460	1 287	1 747	44,9	46 593	54,8
	Locataire parc social	109	470	579	14,9	14 931	17,6
	Hébergé	238	493	731	18,8	18 714	22,0
	Logement précaire	366	454	820	21,1	2 737	3,2
	Total	**1 174**	**2 718**	**3 892**	**100,0**	**85 033**	**100,0**
Localisation du logement actuel	Hors Paris	83	205	288	7,4	15 877	15,7
	Paris	1 091	2 513	3 604	92,6	85 033	84,3
Ancienneté de la demande	< 1 an	210	471	681	17,5	37 893	37,6
	entre 1 et 5 an	777	1 989	2 766	71,1	46626	46,2
	entre 5 et 10 ans	119	180	299	7,7	12 080	12,0
	> 10 ans	68	78	146	3,8	4 311	4,3
	Total	**1 174**	**2 718**	**3 892**	**100,0**	**100 910**	**100,0**

Source : Ville de Paris, 2003

Commission de désignation des candidats aux logements sociaux du 1er janvier au 31 décembre 2003

Répartition des propositions par arrondissement

Arr	Nombre de propositions	pourcentage de propositions	nombre de demandeurs au 31 décembre 2003	pourcentage par arrondissement du total des demandeurs
1er	24	0,62	517	0,51
2e	17	0,44	803	0,80
3e	35	0,90	1 167	1,16
4e	52	1,34	937	0,93
5e	52	1,34	1 473	1,46
6e	9	0,23	752	0,75
7e	22	0,57	923	0,91
8e	30	0,77	762	0,76
9e	49	1,26	1 821	1,80
10e	142	3,65	4 256	4,22
11e	262	6,73	7 057	6,99
12e	248	6,37	5 732	5,68
13e	424	10,89	8 362	8,29
14e	156	4,01	4 290	4,25
15e	377	9,69	7 009	6,95
16e	255	6,55	3 260	3,23
17e	185	4,75	5 080	5,03
18e	301	7,73	10 680	10,58
19e	438	11,25	9 818	9,73
20e	527	13,54	10 334	10,24
Hors Paris	**287**	**7,37**	**15 877**	**15,73**
Total	**3 892**	**100,00**	**100 910**	**100,00**

Source : Ville de Paris, 2003

Propositions Ville de Paris (Commission du Maire de Paris et des Maires d'arrondissement) du 1er janvier au 31 Décembre 2003

	PLA et assimilés				PLI et assimilés			
	Mairie de Paris		Mairie d'arr.		Mairie de Paris		Mairie d'arr.	
Nombre de demandeurs ayant bénéficié d'une proposition en PLA ou assimilé	1174	%	895	%	2718	%	1816	%
Répartition selon les critères de priorité*								
Taux d'effort consacré au loyer supérieur à 33% des revenus (PLA), ou incompatible avec les revenus (PLI)	300	25,6	169	14,4	605	22,3	243	26,0
Situation de sur occupation, vétusté ou insalubrité du logement	272	23,2	201	17,1	257	9,5	232	11,3
Revenu imposable inférieur à 60% du plafond PLA	935	79,6	726	61,8	159	5,8	118	12,6
Familles monoparentales ayant des difficultés de logement importantes	238	20,3	244	20,8	123	4,5	55	5,8
Foyers avec présence d'un handicapé occupant un logement inadapté	99	8,4	105	8,9	349	12,8	80	8,6
Jeunes ménages (recherche d'un premier logement)	101	8,6	50	4,3	447	16,4	76	8,1
Agents de la Ville	239	20,4	89	7,6	1 967	72,4	437	46,7
total		**186,0**		**134,9**		**143,7**		**119,2**
Répartition selon la situation locative								
Personnes privées de logement ou en situation précaire	490	41,7	372	41,6	776	28,6	601	33,1
Locataires faisant l'objet de procédures d'expulsion	133	11,3	130	14,5	232	8,5	277	15,3
locataires du secteur privé et autres	442	37,6	301	33,6	1240	45,6	703	38,7
Locataires d'un logement géré par un bailleur social	109	9,3	92	10,3	470	17,3	233	12,8
Répartition selon l'ancienneté de la demande								
Plus de 10 ans	68	5,8	44	3,8	78	2,9	15	1,6
Entre 5 ans et 10 ans	119	10,1	66	5,6	180	6,6	50	5,3
Entre 1 an et 5 ans	777	66,2	874	74,5	1989	73,2	689	73,7
Moins de 1 an	210	17,9	190	16,2	471	17,3	181	19,4

* Un même demandeur peut relever de plusieurs critères de priorité
Source : Ville de Paris, 2003

Étude, conception, maquette Atelier Parisien d'Urbanisme – Apur
Photo de couverture: Apur

Avec le concours du Service du Traitement des Demandes de Logement, Sous-direction de l'Habitat, Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.