

 ÉTUDE

ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 2018

TOME 2 – LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL

JANVIER 2021



Directrices de la publication : **Dominique ALBA**
Patricia PELLOUX

Étude réalisée par : **Jean-François ARENES**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique : **Christine DELAHAYE**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

20P050105

Sommaire

INTRODUCTION	4
1. L'attribution d'un logement du parc locatif social	6
Les principales étapes du processus d'attribution	6
Les droits de réservation	7
Mise à disposition des logements, désignation des candidats et attribution des logements	11
Les conditions d'accès aux logements	14
2. 12 536 logements du parc des bailleurs sociaux ont été attribués au cours de l'année 2018	16
12 536 logements avec un nouveau bail signé en 2018	17
Répartition par arrondissement des baux signés en 2018	18
Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp concentrent 70 % des nouveaux baux signés en 2018	20
La Ville de Paris est réservataire du tiers des logements pour lesquels un nouveau bail a été signé au cours de l'année 2018	21
Plus de 57 % des baux signés au cours de l'année 2018 portent sur des logements PLUS ou assimilés	23
Le loyer moyen des logements attribués est plus élevé que le loyer moyen des logements du parc	24
Près de 25 % des baux signés au cours de l'année 2018 concernent des logements d'une seule pièce	27
3. 10 144 ménages ont obtenu un logement social à Paris en 2018	28
2 472 ménages prioritaires au titre du DALO et 231 ménages prioritaires à un autre titre	30
786 ménages qui appartiennent au 1 ^{er} quartile de ressources (7,8 %) et 4 792 ménages qui appartiennent au 4 ^e quartile (47,6 %)	31
Les demandes prioritaires satisfaites au cours de l'année 2018 relèvent principalement des 1 ^{er} et 2 ^e quartiles légaux de ressources	32
24 % de ménages prioritaires parmi les attributions en 2018	34
Statut d'occupation des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	38
L'ancienneté de la demande des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018, varie selon le caractère prioritaire de leur demande	39
Les familles sont surreprésentées parmi les bénéficiaires d'une attribution en 2018, comparativement à leur part dans l'ensemble des demandeurs de logement	42
90 % des ménages qui ont obtenu un logement social à Paris en 2018 ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS	43
La majorité des bénéficiaires d'une attribution en 2018 ont un emploi	44
Les ménages 1 ^{er} quartile parmi les bénéficiaires des attributions en 2018	45
SYNTHÈSE	52
TABLE DES ILLUSTRATIONS	55
ANNEXES	57

INTRODUCTION

Depuis 2004, l'Apur mobilise chaque année les données du fichier de gestion des demandes de logement tenu par la Ville de Paris, qui est interfacé avec le Système national d'enregistrement des demandes de logement (SNE), pour dresser un bilan détaillé de la demande de logement visant Paris dans un document intitulé l'Accès au logement social. Ces données ont été exploitées dans le Tome 1 de l'étude « *Accès au logement social à Paris en 2018* » publiée en mai 2020¹. En 2020, les analyses ont été complétées par un examen statistique des demandeurs « prioritaires » au sens de l'État en mobilisant les données publiées en août 2019 par la DRIHL Île-de-France sur les demandes de logement visant Paris en 1^{er} choix géographique au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, la loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 a ajouté une dimension supplémentaire aux objectifs en matière d'attribution de logement social : l'approche dite du « 1^{er} quartile de revenus ». Les demandeurs relevant de cette catégorie c'est-à-dire les demandeurs les plus modestes doivent être privilégiés (au moins 25 %) dans les attributions de logement social, quand les logements sont situés hors des quartiers de la politique de la ville. Le suivi de la mise en œuvre de cette disposition est devenu un objectif important à l'échelle de Paris.

Le présent document a pour objectif de dresser un bilan des attributions de logements locatifs sociaux réalisées à Paris au cours de l'année 2018, notamment au regard des nouvelles obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté, en s'appuyant sur 3 sources de données complémentaires :

- les informations du Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019 dans sa version Loi qui sont exploitées afin de décrire les caractéristiques des 12 536 logements du patrimoine parisien des bailleurs sociaux qui ont fait l'objet de la signature d'un bail au cours de l'année 2018 ;
- les informations du socle de données publié par la DRIHL Île-de-France en août 2019 pour décrire les caractéristiques des demandeurs qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2018. Selon ces données, 10 144 ménages demandeurs de logement ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018 ;
- les résultats des enquêtes réalisées par l'Apur en 2019 auprès des bailleurs sociaux disposant de logements à Paris, sur les baux signés au cours des années 2017 et 2018. Ces enquêtes ont été spécialement réalisées pour être en mesure d'apprécier la situation parisienne vis-à-vis des obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté, à une échelle géographique fine et par contingent de réservation. Les informations collectées concernent 8 652 attributions (baux signés) réalisées au cours de l'année 2018. Les bailleurs répondant regroupent 95 % des logements familiaux au sens du RPLS.

Le présent document constitue le Tome 2 de l'étude « *Accès au logement social à Paris en 2018* ».

¹ - <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris-2018>



Rue des Cheminots, Paris 18^e

© Apur - Arnauld Duboys Fresney

1.

L'attribution d'un logement du parc locatif social

Les principales étapes du processus d'attribution

Le processus aboutissant à l'attribution d'un logement social se décompose en plusieurs étapes :

- le logement libre est mis à disposition du réservataire par le bailleur social ;
- le réservataire désigne trois candidats au bailleur ;
- le bailleur examine les candidatures et attribue le logement à un des candidats proposés par le réservataire par le biais de sa commission d'attribution.

L'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire parisien

sont dans le présent document dénommés « logements sociaux » même s'ils intègrent un petit nombre de logements « intermédiaires »². Seules les attributions des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) sont précisément encadrées par la loi. Les modalités d'attribution des autres logements gérés par les bailleurs sociaux ne sont pas légalement encadrées de manière aussi précise. Les bailleurs ont cependant souvent des procédures similaires pour attribuer ces logements.

2 - Ces logements à loyer libre sont théoriquement alloués sans être soumis à des plafonds de ressources. La Ville de Paris a cependant demandé aux bailleurs qui lui sont associés (Paris Habitat, RIVP, SAGI, SIEMP) d'attribuer sous plafonds PLS les logements à loyer libre dont ils disposent.

3 - Ces « conventions de réservation » ne sont pas à confondre avec les conventions que signent les bailleurs sociaux avec l'État pour conférer à un logement nouvellement produit le statut de logement social, et permettre à ses occupants de bénéficier de l'APL, le cas échéant. Un logement dit « conventionné » est ainsi un logement qui a fait l'objet d'une convention de ce dernier type, et il n'est pas forcément réservé à un organisme financeur par le biais d'une convention de réservation.



Boulevard du Général d'Armée Jean Simon (Brunesau nord), Paris 13^e

© Jacques Leroy - Ville de Paris

Les droits de réservation

4 - Pour loger les personnels fonctionnaires sur Paris, l'État dispose de :

- la procédure réglementaire 5 % issue de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Les bénéficiaires sont les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État implantés à Paris (dispositif régi par la circulaire n° 93-14 du 28 mars 1993) ;
- la procédure interministérielle FARIF (Fonds d'Aménagement de la Région d'Île-de-France)/ADELI (Agents De l'État Logements Interministériels). Ce dispositif relève des dispositions de l'article R. 314-4 du CCH. Il s'agit des réservations conventionnelles de logements réalisées par le biais d'un financement spécifique interministériel (crédits inscrits au chapitre 57-06, article 20, du budget des services généraux du Premier ministre). Les bénéficiaires sont les mêmes que pour le 5 %, le dispositif est également régi par la circulaire n° 93-14 du 28 mars 1993 ;
- la procédure CIAS (comité interministériel d'action sociale). Mise en place en 1988, cette procédure découle des crédits d'action sociale du ministère de la fonction publique à l'échelon régional, elle est réservée à un public plus large composé des agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés d'Île-de-France (procédure définie par la circulaire de la fonction publique FP/4-00909 du 4 février 2000).

La gestion des attributions est fondée sur un nombre de points obtenus au regard de critères recensés dans une fiche points instaurée par circulaire de la fonction publique susvisée, dans le cadre du CIAS. Dans un souci d'harmonisation et d'équité, cette fiche à points, actualisée en juin 2011, est utilisée pour les 3 dispositifs. La gestion de l'ensemble du parc relève donc d'une procédure harmonisée quel que soit le financement.

5 - 20 % est le pourcentage maximum de réservations autorisé par la réglementation en contrepartie des garanties d'emprunt.

6 - Il s'agit soit d'un droit d'attribution directe, soit d'un droit de proposition d'attribution (désignation).

7 - La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement allégée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour les entreprises.

8 - Désignation unique : réservation, par un organisme, d'un logement ouvrant droit à la désignation d'un seul locataire. Droit de suite : réservation, par un organisme, d'un logement ouvrant droit à la désignation successive de locataires pendant une durée moyenne allant de 5 ans à 15 ans.

Les organismes réservataires

Les bailleurs sociaux (Paris Habitat, RIVP, Immobilière 3F, etc.) signent des conventions avec les différents organismes qui contribuent au financement ou à la réhabilitation des logements constituant leur parc et leur ouvrent en contrepartie des droits de réservation³. Les principaux organismes qui disposent aujourd'hui de droits de réservation sur les logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux sont :

• L'État

À Paris, l'État dispose du fait de la loi de droits de réservation sur 30 % des programmes neufs de logements sociaux ou ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation : 25 % sont destinés à des ménages prioritaires et 5 % sont réservés aux fonctionnaires.

L'État dispose également de droits de réservation sur du patrimoine ancien, notamment quand les logements sont devenus sociaux au sens de la loi SRU suite à un conventionnement sans travaux.

La DRIHL, la Préfecture de Police de Paris et certains ministères disposent enfin pour le logement de leurs agents de réservations spécialement acquises auprès de différents bailleurs parisiens (dispositifs FARIF, CIAS...). L'État gère ces dernières réservations dans une logique similaire à celles des collecteurs d'Action Logement⁴.

• La Ville de Paris

Lorsqu'elle accorde sa garantie d'emprunt, elle dispose en contrepartie de 20 % des réservations du programme de logements réalisés⁵.

Elle dispose également de droits de désignation sur les immeubles de logement au titre des subventions qu'elle apporte, contribuant au financement du logement social.

Elle bénéficie enfin de droits de réservations sur l'ensemble du parc non conventionné dont elle a confié la gestion à divers bailleurs sociaux

parisiens. Une partie des attributions annuelles est réalisée au bénéfice des agents de la Ville de Paris, mais il n'y a pas d'immeuble spécifiquement réservé aux agents. L'article L. 2511-20 du Code Général des Collectivités Territoriales précise la répartition des logements sur le territoire de Paris dont l'attribution⁶ relève de la commune (y compris les logements réservés dans le cadre de conventions de réservation) : les désignations au bailleur pour attribution sont faites pour moitié par les maires d'arrondissement et pour moitié par le maire de Paris.

• Les organismes collecteurs du 1 % logement regroupés au sein d'Action logement

Action Logement est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole. À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés. Après des baisses successives, ce taux est fixé depuis 1992 à 0,45 %⁷. Les différents collecteurs de la taxe disposent de droits de désignation sur les immeubles qu'ils ont subventionnés. Ils en font profiter les salariés des entreprises qui ont contribué au financement des logements concernés. Selon le cas, il s'agira de droits de désignation unique ou de droits de suite⁸.

• La Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris, des associations, mais aussi certaines entreprises

Ces organismes disposent également de droits de réservation qui leur permettent de proposer des candidats aux gestionnaires de logements. Toutefois, certains de ces organismes n'exercent pas en pratique leur droit de désignation et laissent le soin aux bailleurs sociaux de procéder aux désignations.

**TABLEAU 1 - ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX AU 1^{er} JANVIER 2019 (RPLS)
PAR CONTINGENT DE RÉSERVATION**

Contingent de réservation	Logements à attribution réglementée			Logements à attribution non réglementée			Ensemble des logements
	Hors QPV	En QPV	Total	Hors QPV	En QPV	Total	
1 - État fonctionnaires et agents publics	6 108	1 988	8 096	96	21	117	8 213
2 - État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	35 484	9 583	45 067	98	1	99	45 166
3 - Ville de Paris	53 733	8 713	62 446	17 482	2 280	19 762	82 208
4 - Action Logement (ex 1 %)	17 122	3 122	20 244	4 237	254	4 491	24 735
5 - Autres réservations de l'État *	7 422	1 339	8 761	3 664	87	3 751	12 512
6 - Autres réservataires (dont Région)	5 345	401	5 746	3 470	169	3 639	9 385
7 - Non réservé	40 969	16 043	57 012	7 365	627	7 992	65 004
Ensemble des logements	166 183	41 189	207 372	36 412	3 439	39 851	247 223

% VERTICAUX

Contingent de réservation	Logements à attribution réglementée			Logements à attribution non réglementée			Ensemble des logements
	Hors QPV	En QPV	Total	Hors QPV	En QPV	Total	
1 - État fonctionnaires et agents publics	4 %	5 %	4 %	0 %	1 %	0 %	3 %
2 - État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	21 %	23 %	22 %	0 %	0 %	0 %	18 %
3 - Ville de Paris	32 %	21 %	30 %	48 %	66 %	50 %	33 %
4 - Action Logement (ex 1 %)	10 %	8 %	10 %	12 %	7 %	11 %	10 %
5 - Autres réservations de l'État *	4 %	3 %	4 %	10 %	3 %	9 %	5 %
6 - Autres réservataires (dont Région)	3 %	1 %	3 %	10 %	5 %	9 %	4 %
7 - Non réservé	25 %	39 %	27 %	20 %	18 %	20 %	26 %
Ensemble des logements	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

% HORIZONTALAUX

Contingent de réservation	Logements à attribution réglementée			Logements à attribution non réglementée			Ensemble des logements
	Hors QPV	En QPV	Total	Hors QPV	En QPV	Total	
1 - État fonctionnaires et agents publics	74 %	24 %	99 %	1 %	0 %	1 %	100 %
2 - État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	79 %	21 %	100 %	0 %	0 %	0 %	100 %
3 - Ville de Paris	65 %	11 %	76 %	21 %	3 %	24 %	100 %
4 - Action Logement (ex 1 %)	69 %	13 %	82 %	17 %	1 %	18 %	100 %
5 - Autres réservations de l'État *	59 %	11 %	70 %	29 %	1 %	30 %	100 %
6 - Autres réservataires (dont Région)	57 %	4 %	61 %	37 %	2 %	39 %	100 %
7 - Non réservé	63 %	25 %	88 %	11 %	1 %	12 %	100 %
Ensemble des logements	67 %	17 %	84 %	15 %	1 %	16 %	100 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

* Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21

• Les bailleurs

Les bailleurs eux-mêmes qui disposent souvent d'un contingent propre, issus des droits de réservation non commercialisés ou échus sur le parc ancien. Le contingent propre de Paris Habitat est particulièrement important.

Dans les tableaux ci-contre, le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2019 selon le Répertoire du parc locatif social (RPLS) est réparti par contingent de réservation. Les logements sont en outre regroupés selon le caractère réglementaire de leur attribution⁹ et selon leur localisation géographique dans Paris dans ou hors d'un quartier de la Politique de la Ville (QPV).

Sur la base des données RPLS au 1^{er} janvier 2019, **il apparaît que l'État (toutes catégories confondues) dispose, en termes de réservation, de 27 % de l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux**. Ce pourcentage atteint 30 % en limitant le regard aux seuls logements dont l'attribution est réglementée¹⁰. Il faut noter que les réservations « légales » de l'État (25 % et 5 %) portent uniquement et par définition sur des logements à attribution réglementée. Les autres réservations de l'État sont en revanche réparties entre les deux catégories de logements.

La Ville de Paris dispose de plus du tiers des réservations des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux (33 %). Ce même pourcentage est particulièrement élevé quand il concerne les seuls logements à attribution non réglementée (50 %), tandis qu'il est de 30 % parmi les logements dont l'attribution est réglementée. Près du quart des logements réservés à la Ville de Paris (24 %) sont des logements à attribution non réglementée.

Les employeurs au travers **d'Action logement disposent, en tant que réservataire, de 10 % des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux**.

Enfin, plus du quart des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux ne sont pas réservés. Les bailleurs sélectionnent eux-mêmes les candidats locataires. Il faut noter que si ces logements apparaissent non réservés au 1^{er} janvier 2019, il n'en a pas toujours été ainsi pour la plupart d'entre eux. Une bonne partie de ces logements ont en effet été réservés à un organisme financeur pendant de nombreuses années au travers de conventions de réservation, mais celles-ci sont arrivées à échéance.

Réservataires et désignataires

Les notions de réservataire et de désignataire d'un logement locatif social sont distinctes :

- Le « réservataire » est l'organisme qui s'est vu conférer le droit de désignation à l'origine, au travers de la convention de réservation initiale.
- Le « désignataire » est l'organisme qui, au moment où le logement est disponible pour accueillir un nouveau locataire, a le droit effectif de désignation sur ce logement.

Dans la majorité des cas, quand un logement se libère, le désignataire est le réservataire d'origine. Toutefois, cela n'est pas systématique, parce que divers mécanismes et dispositifs conduisent à séparer ces deux notions.

Les logements pour lesquels il y a eu un ou plusieurs échecs d'attribution sont souvent dans cette situation. Ces échecs conduisent en effet à des « reprises pour un tour » de la part des bailleurs, et il y a alors fréquemment changement d'organisme désignataire pour trouver un candidat, parce que le précédent n'a pas réussi à proposer une candidature dans les temps légaux impartis qui soit allée au bout du processus d'attribution.

La « Charte des mutations dans le parc social » de la Ville de Paris signée en 2015 avec l'État et les principaux bailleurs sociaux parisiens¹¹ a également pour effet de découpler le désignataire

9 - La distinction entre les logements sur les conditions réglementaires de leur attribution est réalisée en référence au guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié en février 2020 par la DRIHL Île-de-France : Repères - Système d'enregistrement de la demande de logement social en Île-de-France, Guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, DRIHL, SALPE, février 2020. http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/--191003_guide_des_bonnes_pratiques_radiation_-_v5-1.pdf

10 - Les quelques cas de logements à attribution non réglementée (moins de 250 cas) qui apparaissent relever de ces deux catégories de réservation sont soit des cas particuliers, soit des erreurs de codages. Il est probable que ces logements relèvent en fait de la catégorie « Autres réservations de l'État ».

11 - « Charte des mutations dans le parc social » de Paris, 2015.

<https://cdn.paris.fr/paris/2019/07/24/d7111ecb7969b0416156f5412d726634.pdf>

du réservataire pour les logements qui viennent à entrer dans son périmètre : quand les deux logements concernés par une mutation ont des réservataires distincts, un découplage réservataire/désignataire s'opère durablement en raison d'un mécanisme de compensation du réservataire qui « gagne » un logement au bénéfice du réservataire qui « perd » son logement pour un tour.

Pour ces différentes raisons, l'examen du flux d'attributions annuels selon les réservataires d'une part ou selon les désignataires d'autre part aboutit à des résultats différents.

Par ailleurs, les informations réservataires et désignataires ne sont pas disponibles dans les mêmes bases de données. L'information sur le réservataire d'un logement du parc géré par les bailleurs sociaux apparaît dans le RPLS et dans la première partie de la présente étude. En revanche, l'information sur le désignataire d'un logement du parc géré par les bailleurs sociaux doit être inscrite dans le SNE par le bailleur social qui a procédé à l'attribution et qui doit radier la demande de logement so-

cial une fois le bail effectivement signé. C'est celle qui est utilisée dans la deuxième partie de la présente étude.

Il convient cependant de noter que le mécanisme des réservations va être prochainement bouleversé. **La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, généralise en effet la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux** (les logements sociaux au sens de l'article L.441-1 du CCH), à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les réservataires et non d'un stock de logements¹². Les conventions de réservation conclues avant publication de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021. Un décret publié le 20 février 2020 détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux. Il fixe notamment les modalités de calcul du flux annuel et détermine les conditions dans lesquelles les organismes bailleurs transmettent un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

12 - Les logements des bailleurs sociaux qui ne relèvent pas de l'article L.441-1, ne sont pas concernés par cette évolution.



Caserne des Minimes, Paris 3^e

© Christophe Jacquet - Ville de Paris

Mise à disposition des logements, désignation des candidats et attribution des logements

La mise à disposition des logements

Quand un logement se libère, le bailleur informe le réservataire du logement concerné¹³ pour que celui-ci lui propose un candidat. Les logements neufs sont mis à disposition de leurs réservataires respectifs dès qu'ils sont livrés.

Les logements libérés qui n'appartiennent à aucun contingent constituent le contingent propre du bailleur et sont à sa disposition dès qu'ils se libèrent. Le bailleur peut soit attribuer lui-même ces logements, soit proposer à un réservataire, contre rémunération, de lui mettre le logement à disposition pour un tour ou plusieurs.

Il faut noter que la convention de réservation signée entre le bailleur et chaque réservataire fixe un délai maximum pour la présentation des candidats par le réservataire. Le délai inscrit dans les conventions est dans la majorité des cas de 3 mois. Toutefois, l'article 86 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») a raccourci ce délai : « *le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement* ». Cette disposition étant d'ordre public, le délai inscrit dans les différentes conventions de réservation existante ne s'applique plus depuis l'adoption de la loi, et il est dorénavant égal à un mois¹⁴.

Si à l'issue de ce délai, le réservataire sollicité n'a pas désigné des candidats au bailleur, celui-ci peut reprendre le logement pour un tour de location. Le bailleur est alors libre de proposer une mutation à un locataire de son parc, de faire une désignation directe à un

demandeur de logement social ou de vendre ce « droit de tirage » à un autre réservataire qui lui désignera un candidat éligible au logement social.

La désignation des candidats

L'organisme réservataire sollicité doit proposer trois candidats au bailleur social pour chaque logement social qui est mis à sa disposition. En effet, les commissions des bailleurs qui attribuent les logements aux candidats désignés par les réservataires doivent de par la loi¹⁵ examiner trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou en cas de désignation par le Préfet d'un ménage dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO (décret du 22 avril 2010), ou encore dans le cadre d'un relogement de droit.

L'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) précise les conditions dans lesquelles logements locatifs sociaux au sens de cet article sont attribués par les bailleurs sociaux. Il est cependant moins précis sur le processus de désignations des candidats locataires aux bailleurs sociaux qui procèdent aux attributions, même si sa rédaction a évolué au fil du temps pour mieux encadrer les processus de désignation.

Il prévoit notamment que « *Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article [L'article L.441-1] sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux* ». Il indique également que « *Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont*

13 - Réservataire d'origine ou réservataire pour ce seul tour d'attribution. Il s'agit donc en fait du « désignataire ».

14 - L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR, prévoit que le délai de préavis du congé donné par un locataire (du parc locatif privé) est ramené à un mois dans les territoires tendus visés à l'article 17 de la loi (zone de la taxe sur les logements vacants). Les locataires du parc HLM bénéficient également de ce délai de préavis réduit depuis la loi du 6 août 2015. Afin de ne pas pénaliser les organismes bailleurs qui ont conclu des conventions de réservation avec les réservataires dans lesquelles le délai de présentation des candidats est de 3 mois, et de ne pas laisser des logements sociaux vacants, le législateur a décidé de ramener le délai de présentation au délai de droit commun du préavis dans les zones tendues : 1 mois.

15 - Le décret du 28 novembre 2007 relatif notamment à l'attribution des logements locatifs sociaux, a imposé l'examen de 3 candidatures par la commission d'attribution du bailleur. Auparavant, il était fréquent que les réservataires proposent un unique candidat par logement au bailleur et les commissions d'attribution des bailleurs n'avaient alors de fait aucun choix en matière d'attribution, car tout était décidé en amont par le désignataire.

examinées par les commissions mentionnées à l'article L.441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées ». Par ailleurs, « Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret ».

Sur le territoire parisien, la Ville de Paris est le seul organisme réservataire à avoir détaillé son processus de sélection et de désignation de candidats locataires aux bailleurs sociaux. Comme explicité dans le Tome 1 de la présente étude et détaillé dans l'encadré ci-après, **la Ville de Paris utilise depuis le 1^{er} octobre 2014 une approche fondée sur une cotation pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation.** La cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de demande de chaque ménage demandeur : chaque demandeur de logement se voit attribuer dans l'application informatique de gestion de la demande

gérée par la Ville de Paris, un nombre de points en fonction de sa situation. Plus de 25 critères sont pris en compte dans le calcul de la cotation.

L'attribution des logements

Le réservataire sollicité par le bailleur ne dispose que d'un droit de désignation ; la décision d'attribution finale revient à l'organisme gestionnaire du logement. Cette décision est prise par une commission d'attribution : la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)¹⁶.

La composition des commissions d'attribution des bailleurs chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif est fixée réglementairement.

La commission est composée de six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré qui élisent en leur sein un président. La Maire de Paris est également représentée et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Le Préfet est représenté à sa demande, les Maires d'arrondissement concernés sont invités à titre consultatif, et des associations de locataires sont également présentes.

16 - La loi ELAN a fait évoluer les anciennes CAL qui sont devenues des CALEOL. La commission a une nouvelle compétence : elle doit procéder à un examen triennal de l'occupation des logements. Très exactement, elle doit examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet (logements sur-occupés, sous-occupés, etc. en application de l'article L.442-5-2 du CCH) ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

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

L'UTILISATION DE LA COTATION PAR LA VILLE DE PARIS

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

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

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

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

C'est à ce stade que la valeur de la cotation est utilisée pour classer les demandeurs « compatibles » par valeur décroissante. Les dossiers sont examinés par ordre décroissant de cotation avec une analyse approfondie par les agents de la Ville de Paris, afin d'écartier notamment les dossiers comportant des erreurs ou omissions qui induiraient un mauvais calcul de la cotation, et de ce fait un classement inadéquat car non conforme à la situation réelle. À l'issue de cette analyse, 5 dossiers sont retenus pour être examinés par la commission de désignation qui a choisi d'appliquer l'approche cotation. La commission retient 3 candidats parmi les 5 proposés par les services qui ont présélectionné les candidats via la cotation et les désigne classés par ordre de priorité (rang 1 à 3) au bailleur social qui a mis le logement à disposition.

Ces 3 candidats sont dits « désignés » par la Ville de Paris. Sauf cas particulier, dont le refus du candidat exprimé dès que le bailleur l'a contacté pour constituer son dossier, le bailleur social examinera ces 3 demandes lors de sa commission d'attribution, et attribuera le logement à l'un d'entre eux¹⁷. Il est à noter que les demandeurs « désignés » par la Ville qui n'obtiennent pas le logement à l'issue de la commission d'attribution, bénéficient cependant de points supplémentaires qui s'ajoutent à leur cotation, liés au fait d'avoir été désigné au rang 1, 2 ou 3 sans suite favorable. Cela améliore leur chance d'être sélectionné une prochaine fois.

Après accord de cette commission, le candidat retenu peut signer l'engagement de location et entrer dans les lieux.

Les commissions des bailleurs doivent vérifier, pour chaque attribution, que les conditions réglementaires et les critères de priorité sont respectés. Préalablement à l'attribution, les services des bailleurs sociaux consolident et actualisent les données des dossiers des demandeurs proposés par le réservataire, ce qui peut conduire à modifier substantiellement l'appréciation des différentes demandes au moment de l'examen des dossiers lors de la commission d'attribution.

La signature du bail et la radiation de la demande de logement

L'attribution ayant été faite, le processus n'est cependant complètement achevé qu'une fois que le bail est réellement signé et le logement est occupé.

Or toutes les attributions de logement n'aboutissent pas à la signature de l'engagement de location (le bail) par le ménage attributaire. Il arrive que le candidat ne soit finalement pas intéressé par le logement qui lui a été attribué ou que d'autres difficultés se présentent qui empêchent la signature du bail et l'entrée dans les lieux. Pour limiter l'impact de ces échecs d'attribution qui conduisent à devoir relancer la procédure d'attribution du logement dans son intégralité, les commissions d'attribution prévoient des attributaires de rang 2, voire 3 pour être en mesure de finaliser l'attribution effective du logement s'il y a défection de l'attributaire de rang 1. Il s'agit en effet de limiter la durée de vacance des logements.

Pour les attributions qui aboutissent effectivement à la signature d'un engagement de location, il reste à évoquer la situation de la demande de logement du ménage.

En effet, l'attribution d'un logement par un bailleur social n'implique pas

forcément la radiation de la demande de logement. Selon la qualification juridique du logement attribué, le bailleur social doit procéder ou pas à la radiation de la demande de logement social dans le Système national d'enregistrement (SNE). Très exactement, l'article R441-2-8 du CCH impose à l'organisme qui a attribué un logement social de procéder à la radiation de la demande de logement social du bénéficiaire du logement dès la signature du bail¹⁸. Toutefois, la radiation de la demande ne doit intervenir que pour les seules attributions d'un logement entrant dans le champ des attributions réglementées. Selon le *guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE*, publié en février 2020 par la DRIHL Île-de-France¹⁹, « les logements entrant dans le champ des attributions réglementées répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ils doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, d'un concours financier de l'État ou être conventionnés à l'APL (ET être conventionnés à l'APL pour les SEM) ;
- leur propriétaire ou leur gestionnaire doit être un bailleur HLM (ou SEM dans les conditions ci-dessus), sauf pour les logements financés en ILM qui entrent tous dans le champ quel que soit leur propriétaire.

Le concours financier de l'État ici considéré peut prendre différentes formes : une subvention ou une prime sur crédits budgétaires ; un avantage fiscal (TVA à taux réduit ; exonération de TFPB) ou encore une bonification d'intérêt de prêt. »

L'attribution d'un des logements de ce premier ensemble, les logements dont l'attribution est réglementée, entraîne donc la radiation du demandeur dans le système national d'enregistrement.

Les logements suivants sont en revanche « exclus du périmètre des attributions réglementées :

- pour les SEM : tous les logements non conventionnés à l'APL ;
- pour les ESH : tous les PLI, les logements la foncière, les PCL/PCLS non conven-

18 - Sous peine des sanctions pécuniaires prévues au 1° du I de l'article L.342-14. L'article R441-2-9 du même code précise que l'organisme doit, dans le SNE, que l'attribution soit suivie d'un bail ou non :

- saisir l'identifiant du logement dans le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) ;
- indiquer le type de réservataire (désignataire) ;
- préciser si l'attributaire bénéficie d'une décision favorable au titre du DALO ou s'il est prioritaire ;
- actualiser les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

19 - Repères - Système d'enregistrement de la demande de logement social en Île-de-France, Guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, DRIHL, SALPE, février 2020. http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/--191003_guide_des_bonnes_pratiques_radiation_-_v5-1.pdf

tionnés + la catégorie « autres financements » post 1977 non conventionnés ;
• les logements gérés par des associations ou des personnes privées*.

* Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les attributions de logements en maîtrise d'ouvrage insertion, portées principalement par des associations, font également l'objet d'une radiation de la demande dans le SNE. Ces maîtres d'ouvrage n'ayant pas accès au SNE, ils doivent faire connaître au gestionnaire du SNE les attributions de ce type réalisées. »

L'attribution d'un des logements de ce deuxième ensemble, les logements dont l'attribution n'est pas réglementée, n'entraîne pas la radiation du demandeur dans le système national d'enregistrement, si une demande y est inscrite²⁰.

À l'annexe 1 du guide de la DRIHL (reprise en annexe de la présente étude), est donnée la liste des logements entrant dans le champ des attributions réglementées. Cette liste détaillée permet notamment de préciser la situation de chaque logement du répertoire du parc locatif social (RPLS). Il est alors possible de dénombrer les logements de chaque catégorie dont le bail a été signé au cours d'une année.

À défaut de données disponibles sur les bénéficiaires des logements dont l'attribution n'est pas réglementée, seules les caractéristiques des ménages bénéficiaires de logements dont l'attribution est réglementée, sont décrites dans la présente étude²¹.

Les conditions d'accès aux logements

D'après les données du répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 (RPLS), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2018 (loyer principal uniquement) concernant des logements situés à Paris, est de 9,90 € par m² de surface habitable, toutes catégories de logements confondues (logements conventionnés et non conventionnés).

L'accès aux logements PLAI, PLUS et assimilés

Dans un programme PLUS²² (prêt locatif à usage social), au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources ne dépassent pas 60 % du plafond PLUS et un maximum de 10 % des logements peut être attribué à des ménages dépassant le plafond PLUS dans la limite de 120 %.

Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLUS pour un mé-

nage de deux personnes s'établissait en 2018 à 34 904 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2)²³.

L'attribution des logements PLAI²⁴ et assimilés (PLAA, PLATS, PLALM) est soumise au respect de plafonds de ressources voisins de 60 % de ceux requis en matière de logements PLUS.

De très nombreuses catégories historiques de logements sont aujourd'hui assimilées au PLUS en matière de plafonds de ressources à respecter pour le ménage locataire, notamment les logements PLA et HLM.

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2018 (loyer principal uniquement) est de **7,66 € par m² de surface habitable pour les logements PLAI et assimilés situés à Paris et de 7,81 € par m² de**

20 - Cela signifie d'ailleurs, que l'attribution d'un de ces logements à un ménage n'implique pas d'un point de vue strictement légal que ce ménage ait préalablement déposé une demande de logement social. En pratique, à Paris, les demandes de logement relevant de ces catégories passent toutefois par le même formalisme que les demandes de logement social.

21 - Certains bailleurs ne sont pas équipés d'un outil permettant de distinguer ces deux catégories de logements : la consigne donnée par les services de l'État est alors de radier TOUTES les demandes ayant conduit à une attribution, y compris donc pour les logements qui appartiendrait à la deuxième catégorie mais qu'ils n'auraient pas pu distinguer. Une fraction des attributions concernant des logements qui ne sont pas dans le champ des attributions réglementées sont donc présentes dans les fichiers d'analyse, sans qu'il soit possible de clairement les identifier.

22 - Les logements PLUS bénéficient d'une aide directe de l'État dans le cadre d'un conventionnement et ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

23 - Les plafonds de ressources conditionnant l'accès aux différentes catégories de logements au 1^{er} janvier 2018 sont présentés en annexe. Ce sont ceux qui étaient valables au cours de l'année 2018.

24 - Construits avec l'aide directe de l'État, les PLAI ouvrent droit à l'APL.

surface habitable pour les logements PLUS et assimilés situés à Paris ²⁵.

L'attribution d'un logement de catégorie PLAI, PLUS ou assimilés à un demandeur de logement signifie la radiation de la demande de logement social par le bailleur du logement une fois le bail signé.

L'accès aux logements PLS et assimilés

Les logements PLS (prêts locatifs sociaux) sont des logements dont l'attribution est soumise à des plafonds de ressources représentant 130 % des plafonds PLUS. Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLS pour un ménage de deux personnes s'établissait ainsi en 2018 à 45 375 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

Plusieurs catégories de logement sont assimilées au PLS en matière de plafonds de ressources à respecter pour le ménage locataire, notamment les logements PCL et les logements ILN.

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2018 (loyer principal uniquement) est de **12,56 € par m² de surface habitable pour les logements PLS et assimilés situés à Paris.**

L'attribution d'un logement de cette catégorie à un demandeur de logement implique dans la quasi-totalité des cas la radiation de la demande de logement social par le bailleur du logement une fois le bail signé.

Les logements PLAI, PLUS, PLS et assimilés sont dits « conventionnés » et ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

L'accès aux logements PLI et aux logements à loyer libre

Les logements PLI (prêts locatifs intermédiaires) sont des logements qui

ne sont pas considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU mais dont l'accès est toutefois soumis à un plafond de ressources révisé régulièrement. Les bailleurs sociaux parisiens disposent d'un parc de logements PLI situés à Paris. En 2018, le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLI pour un ménage de deux personnes s'établissait à 62 827 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

Les bailleurs sociaux parisiens disposent également d'un parc de logements à loyer libre. Les logements à loyer libre gérés par les bailleurs sociaux parisiens ne sont, par définition, soumis ni à des plafonds de ressources légaux, ni à des niveaux de loyers encadrés. Cependant, à la demande de la Ville de Paris, les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE-SIEMP) ont fait adopter par leur conseil d'administration une délibération selon laquelle ces logements sont attribués sous plafonds PLS. Les autres bailleurs et réservataires ont adopté des pratiques relativement similaires pour leurs logements situés à Paris.

Les logements PLI et à loyer libre sont dits « non conventionnés » et n'ouvrent pas droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2018 (loyer principal uniquement), est de **13,79 € par m² de surface habitable pour des logements PLI, et à loyer libre situés à Paris.**

L'attribution d'un logement de ces catégories à un demandeur de logement n'implique pas dans la majorité des cas la radiation de la demande de logement social par le bailleur du logement une fois le bail signé. Pour autant, la grande majorité des ménages bénéficiaires de ces logements, qui avaient une demande de logement social active ne la renouvellent pas à son échéance annuelle.

²⁵ - Le très faible écart de loyer de relocation constaté entre les deux catégories est à relier au fait que la catégorie PLUS et assimilés est particulièrement composite et constituée pour l'essentiel de logement anciens appartenant à des catégories historiques.

2.

12 536 logements du parc des bailleurs sociaux ont été attribués au cours de l'année 2018

Les données ici analysées sont issues de l'exploitation du Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019, dans sa version Loi. Cette base de données permet de décrire la situation de l'ensemble du parc de logements géré par les bailleurs sociaux (OPH, ESH, SEM et autres) quelle que soit la catégorie de financement des logements, que ceux-ci soient conventionnés ou pas.

Parmi les informations disponibles sur chaque logement, il y a notamment la date de signature du bail en cours, pour les logements actuellement occupés. **La signature d'un bail étant l'aboutissement d'une attribution de logement, c'est cette information qui est ici mobilisée pour décrire l'ensemble des attributions récentes de logement par les bailleurs sociaux, en considérant tous les logements dont le bail a été signé depuis le 1^{er} janvier 2018²⁶.**

Les logements sont distingués dans les analyses selon qu'ils entrent ou pas dans le champ des attributions réglementées, en référence aux règles indiquées dans le guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié en février 2020 par la DRIHL Île-de-France.

Les logements sont aussi distingués selon leur localisation géographique dans ou hors d'un quartier de la politique de la Ville (QPV). Cette distinction géographique est devenue particulièrement importante depuis l'adoption de la loi Égalité et Citoyenneté (LEC) qui prévoit des objectifs d'attribution de logement différenciés selon que les logements sont situés dans ou hors des QPV.

La source RPLS est intéressante pour décrire les logements attribués au cours d'une année toutefois elle ne comporte aucune information sur les ménages bénéficiaires des logements, et ne permet pas de suivre le respect des obligations de la LEC notamment. D'autres sources de données sont nécessaires pour ce faire et elles sont mobilisées dans la partie suivante de la présente étude.

²⁶ - Une petite fraction des baux signés au cours de l'année 2018 ne peut cependant pas être étudiée : ce sont les baux signés au cours de l'année 2018 qui sont annulés / arrêtés avant la fin de l'année 2018. Les informations mobilisées ici sont en date du 1^{er} janvier 2019, c'est donc la situation au 1^{er} janvier 2019 qui est examinée. Si un logement a fait l'objet de plusieurs signatures de bail au cours de l'année 2018, ou si le bail signé en 2018 a été dénoncé avant la fin de l'année, les attributions correspondantes ne sont pas comptabilisées.

12 536 logements avec un nouveau bail signé en 2018

Selon les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019, 12 536 logements familiaux du parc locatif parisien des bailleurs sociaux ont fait l'objet d'une signature de bail au cours de l'année 2018 ou tout début 2019²⁷. Parmi ces logements, 1 607 logements (12,8 %) sont des logements nouvellement livrés au cours de l'année 2018 ou début 2019 (année de la première mise en location) et 490 logements (3,9 %) ont été livrés en 2017.

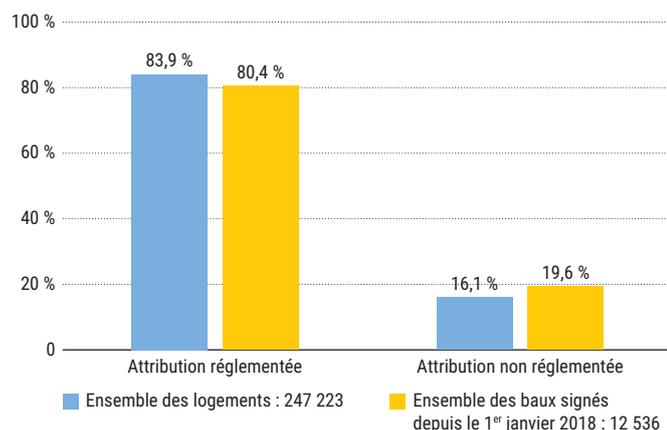
La majeure partie des logements locatifs parisiens attribués par les bailleurs sociaux (10 079 logements, 80,4 %) sont dans le champ des attributions réglementées. Seuls 2 457 (19,6 %) ne relèvent pas des attributions réglementées. À titre de comparaison, les logements dans le champ des attributions réglementés représentent 83,9 % des logements locatifs parisiens du parc des bailleurs sociaux et les logements hors champ constituent 16,7 % du parc. Cette seconde catégorie est donc plus représentée au sein du parc qui a fait l'objet d'une signature de bail depuis le 1^{er} janvier 2018 que dans le parc en général.

Plus de 18 % des logements locatifs du parc parisien des bailleurs sociaux sont situés dans les quartiers de la Politique de la Ville, tandis que 81,9 % sont situés ailleurs dans Paris. Les logements attribués par les bailleurs sociaux depuis le 1^{er} janvier 2018 sont légèrement plus nombreux en proportion à être situés hors des quartiers de la Politique de la Ville (85,0 %, soit 10 659 logements), et moins nombreux à être situés dans les quartiers (15,0 % soit 1 648 logements).

Les logements dont l'attribution est réglementée sont sensiblement plus nombreux en proportion dans les QPV que hors des QPV : 92,3 % des logements situés en QPV entrent dans le champ des attributions réglementés contre seulement 82,0 % des logements hors QPV. Les logements attribués depuis le 1^{er} janvier 2018 sont en proportion moins nombreux à être dans le champ des attributions réglementés que ce soit dans les QPV (87,8 % contre 92,3 % dans le parc) ou hors des QPV (79,1 % contre 82,0 % dans le parc).

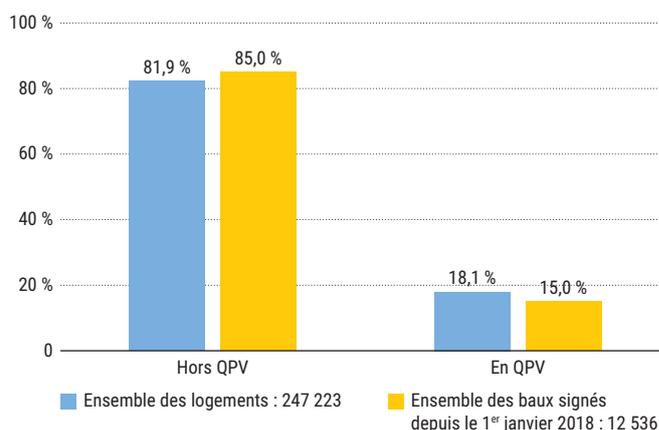
27 - Il s'avère en effet que 91 logements parmi les 12 536 logements du fichier RPLS 2019 ici utilisé ont un bail qui en réalité a été signé en 2019 et non pas strictement parlant au cours de l'année 2018. Considérant que même si leur bail a été signé en 2019, ils ont en pratique été attribués en 2018, ils ont été considérés dans les présentes analyses.

GRAPHIQUE 1 - PART DES ATTRIBUTIONS RÉGLEMENTÉES PARMI LES BAUX SIGNÉS ET AU SEIN DU PARC



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

GRAPHIQUE 2 - PART DES ATTRIBUTIONS EN/HORS QPV PARMI LES BAUX SIGNÉS ET AU SEIN DU PARC



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

Répartition par arrondissement des baux signés en 2018

Les 13, 20^e et 19^e arrondissements sont les arrondissements qui comptent le plus grand nombre de nouveaux baux signés au cours de l'année 2018, avec plus de 1500 attributions chacun. **Ces trois arrondissements représentent à eux seuls presque la moitié de l'ensemble des attributions ayant eu lieu à Paris en 2018.**

Parce que le nombre de lots sociaux y est réduit, les arrondissements de l'ouest de Paris sont ceux qui comptent en proportion le plus grand nombre de baux signés par rapport aux nombres de logements qui y sont situés : 10 % des logements locatifs sociaux familiaux dans le 9^e arrondissement, plus de 7 % des logements dans les 17^e et 8^e arrondissements, plus de 6 % dans 16^e arrondissement.

Le constat est similaire quand seuls les baux signés pour des logements entrant dans le champ des attributions réglementées sont considérés.

Il est intéressant de noter que le pourcentage de baux signés dans un arrondissement n'est pas corrélé au nombre total de logements locatifs détenus par des bailleurs sociaux situés dans cet arrondissement. Ces baux portent sur des logements nouvellement disponibles ou concernent des logements anciens quittés par leur précédent occupant. Selon les arrondissements, la répartition entre ces deux catégories varie. Dans les arrondissements comptant les plus faibles nombres de logements, la livraison d'un nouvel ensemble de logements sociaux a un impact sensible sur les attributions de logement à l'échelle de l'arrondissement au cours de l'année de livraison.



ZAC Clichy Batignolles, Paris 17^e

CARTE 1 - TAUX DE MOBILITÉ AU SEIN DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

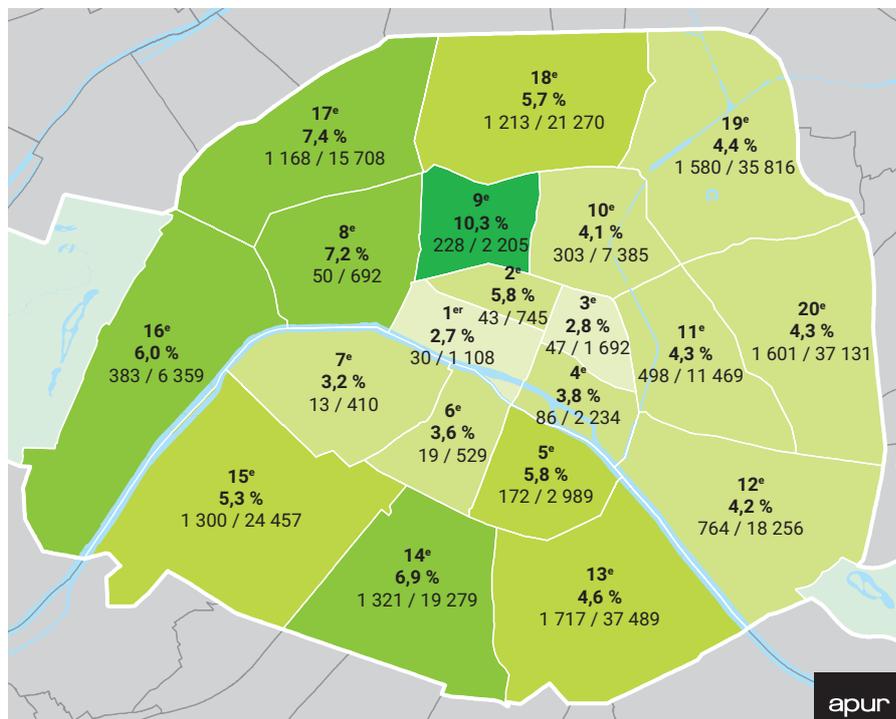
Part des logements dont le bail a été signé en 2018, parmi l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux de l'arrondissement

- 3 % et moins
- De 3 à 4,5 %
- De 4,5 à 6 %
- De 6 à 7,5 %
- Plus de 7,5 %

Total Paris = 247 223 logements
Moyenne Paris = 5,1 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

Arrondissement
Pourcentage
Nombre de baux signés / Nombre de logements



CARTE 2 - TAUX DE MOBILITÉ AU SEIN DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX (ATTRIBUTIONS RÉGLEMENTÉES SEULEMENT)

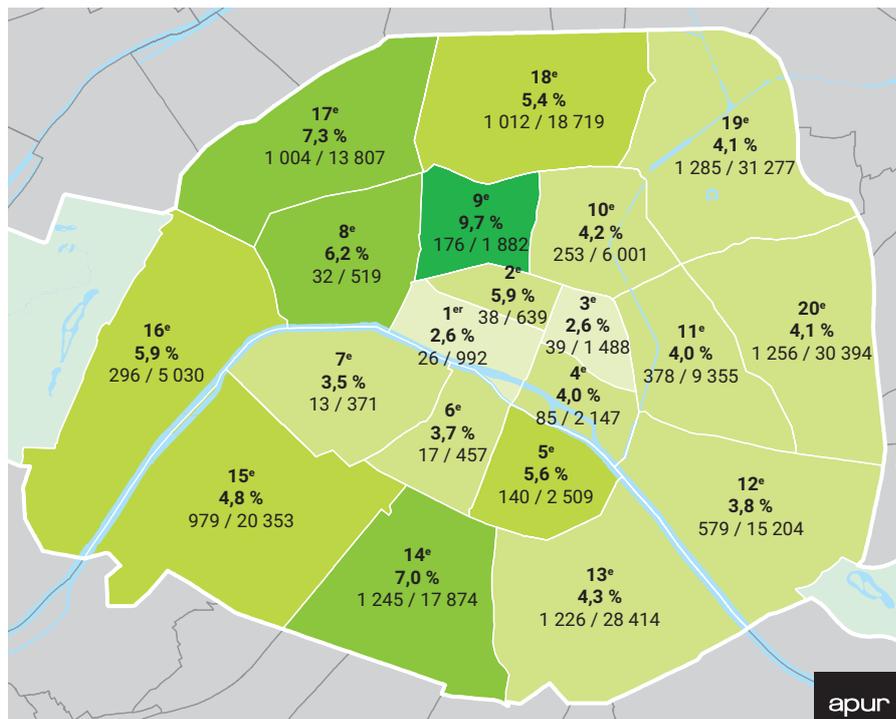
Part des logements dont le bail a été signé en 2018, parmi l'ensemble des logements familiaux entrant dans le champ des attributions réglementées gérés par les bailleurs sociaux de l'arrondissement

- 3 % et moins
- De 3 à 4,5 %
- De 4,5 à 6 %
- De 6 à 7,5 %
- Plus de 7,5 %

Total Paris = 207 342 logements
Moyenne Paris = 4,9 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

Arrondissement
Pourcentage
Nombre de baux signés / Nombre de logements



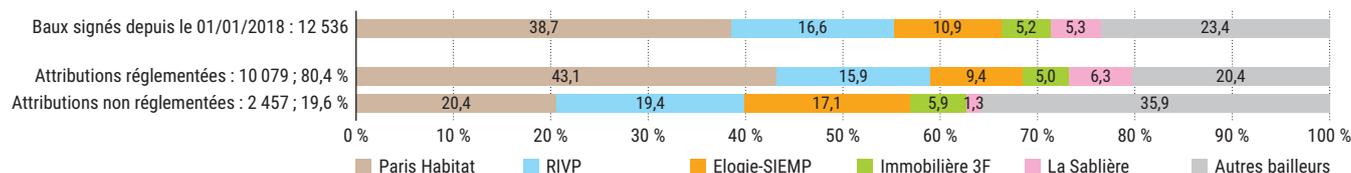
Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp concentrent 70 % des nouveaux baux signés en 2018

Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp sont les 3 principaux bailleurs sociaux²⁸ parisiens. Paris Habitat détient à lui seul plus de 46 % des logements familiaux locatifs des bailleurs sociaux, situés dans la capitale. RIVP et Elogie-Siemp en détiennent respectivement plus de 20 % et plus de 8 %. Le premier bailleur social privé est Immobilière 3F : il gère 5,3 % des logements familiaux locatifs parisiens des bailleurs sociaux.

Cette prédominance des 3 bailleurs sociaux liés à la Ville de Paris se retrouve quand sont examinés les baux signés au cours de l'année 2018. Paris Habitat et RIVP sont les deux principaux bailleurs en termes de baux signés, toutefois, leur part respective dans le total des baux signés est plus faible que celles qu'ils représentent dans l'ensemble du parc. Ce constat est valable quel que soit le caractère réglementé ou non réglemen-

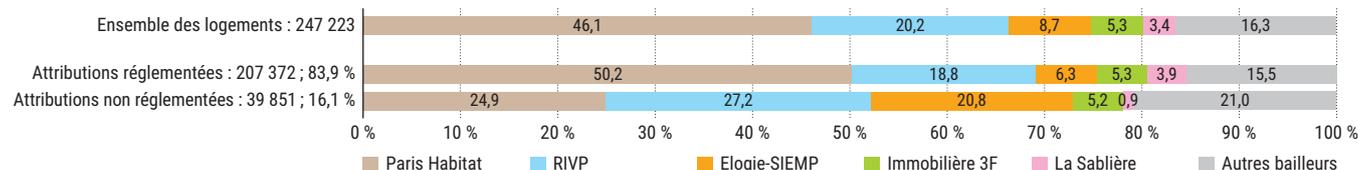
28 - Le premier est un Office public de l'habitat (OPH), les deux autres sont des Sociétés d'économie mixtes (SEM). La Ville de Paris est majoritaire au sein de leur conseil d'administration respectif.

GRAPHIQUE 3 - RÉPARTITION DES BAUX SIGNÉS EN 2018 PAR BAILLEUR



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

GRAPHIQUE 4 - RÉPARTITION DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX RPLS PAR BAILLEUR



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

TABLEAU 2 - TAUX D'ATTRIBUTION PAR BAILLEUR (PART DES BAUX SIGNÉS EN 2018 PARMIS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX)

	Paris Habitat	RIVP	Elogie-SIEMP	Immobilière 3F	La Sablière	Autres bailleurs	Total général
Attributions réglementées	4,2 %*	4,1 %	7,2 %	4,5 %	7,8 %	6,4 %	4,9 %
Attributions non réglementées	5,1 %	4,4 %	5,1 %	7,0 %	8,6 %	10,5 %	6,2 %
Ensemble	4,3 %	4,2 %	6,4 %	4,9 %	7,8 %	7,3 %	5,1 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

* 4,2 %, c'est le pourcentage des logements à attribution réglementée gérés par Paris Habitat qui ont fait l'objet de la signature d'un nouveau bail au cours de l'année 2018, parmi l'ensemble des logements à attribution réglementée gérés par Paris Habitat au 1^{er} janvier 2019

té des attributions des logements considérés. La situation est cependant inverse pour Elogie-Siemp qui se caractérise par la part importante de son parc de logements dont les attributions ne sont pas réglementées²⁹.

Par ailleurs, la part des autres bailleurs sociaux est plus importante dans les baux signés au cours de l'année 2018 que dans l'ensemble des logements familiaux gérés. Alors que ces bailleurs ne disposent « que » de 16,3 % des logements locatifs

familiaux, plus de 23,4 % nouveaux baux signés au cours de l'année 2018 portent sur des logements de leurs parcs. Cet écart est particulièrement important quand sont examinés les seuls logements du champ des attributions non réglementés : ces autres bailleurs (essentiellement des entreprises sociales de l'habitat (ESH)) détiennent en effet 21 % des logements dont l'attribution n'est pas réglementée situés à Paris, mais concentrent près de 36 % des baux signés sur cette même catégorie de logements.

La Ville de Paris est réservataire du tiers des logements pour lesquels un nouveau bail a été signé au cours de l'année 2018

La répartition des baux signés au cours de l'année 2018 entre les différents réservataires respecte globalement le poids de chaque réservataire dans l'ensemble des logements (cf. page 9). Il apparaît cependant que les logements à attribution réglementée réservés à l'État au titre du « 25 % » sont nettement moins nombreux en proportion parmi les baux signés (18,2 %) que ce qu'ils représentent dans le parc total (21,7 %), alors que le pourcentage est équivalent pour les réservations fonctionnaires « 5 % » (4,0 % parmi les baux signés, 3,9 % dans le parc total) et nettement plus élevé pour les Autres réservations de l'État (8,4 % parmi les baux signés, 4,2 % dans le parc total).

En ce qui concerne la Ville de Paris réservataire, la part des baux signés en 2018 parmi les logements à attribution réglementée (29,6 %) est quasiment égale à la part dans le total des logements à attributions réglementées (30,1 %). En revanche, il y a un écart sensible entre la part des baux signés parmi les logements à attribution non réglementée (34,3 %) et la part dans le total des logements à attributions non

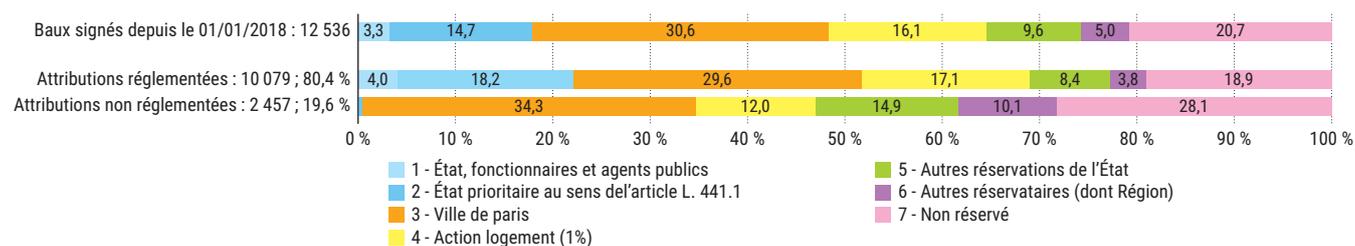
réglementée (49,6 %). La fraction des logements réservés à la Ville de Paris de cette dernière catégorie « tourne » faiblement. La production de nouveaux logements de cette catégorie réservée à la Ville de Paris a été quasi nulle au cours des deux dernières années.

Action Logement en revanche bénéficie d'un parc de logements réservés qui « tournent » nettement plus. Action Logement représente 16,1 % des baux signés contre 10,0 % dans le parc total. Et que les logements soient ou pas dans le champ des attributions réglementé, la part des réservations Action Logement parmi les baux signés au cours de l'année 2018 est supérieure à la part des réservations d'Action Logement dans le total des logements.

Enfin, si les logements qui ne sont pas réservés représentent plus de 26 % de l'ensemble des logements familiaux parisiens gérés par les bailleurs sociaux (dont 27,5 % des logements à attribution réglementée), ils ne représentent que 20,7 % des baux signés au cours de l'année 2018 (dont 18,9 % des baux

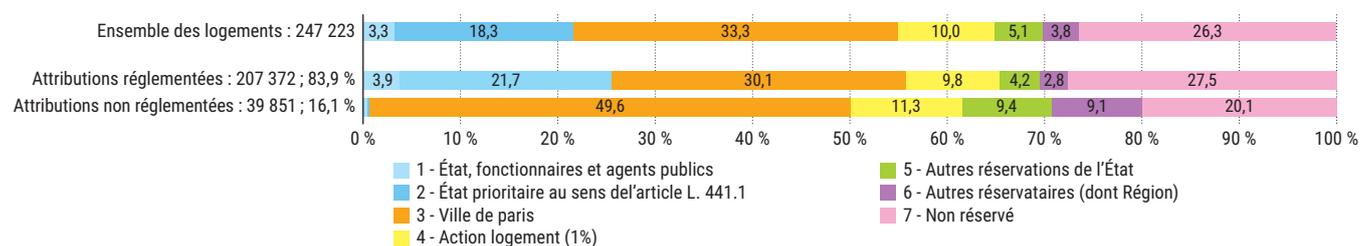
²⁹ - Comme dit précédemment, il convient ici de se rappeler qu'à la demande de la Ville de Paris, les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE-SIEMP) ont fait adopter par leur conseil d'administration une délibération selon laquelle ces logements sont attribués sous plafonds PLS. Les modalités de désignation des candidats locataires sur ces logements sont donc a priori similaires à celle utilisées pour attribuer les logements dont l'attribution a un caractère réglementé.

GRAPHIQUE 5 - RÉSERVATAIRES DES BAUX SIGNÉS EN 2018



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

GRAPHIQUE 6 - RÉSERVATAIRES DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

TABLEAU 3 - TAUX D'ATTRIBUTION PAR RÉSERVATAIRE (PART DES BAUX SIGNÉS EN 2018 PARMI LES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX)

	État fonctionnaires et agents publics	État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	Ville de Paris	Action Logement (ex 1 %)	Autres réservations de l'État	Autres réservataires (dont Région)	Non réservé	Total général
Attributions réglementées	5,0 %	4,1 %	4,8 %	8,5 %	9,6 %	6,6 %	3,3 %	4,9 %
Attributions non réglementées	7,7 %	5,1 %	4,3 %	6,6 %	9,7 %	6,8 %	8,6 %	6,2 %
Ensemble	5,1 %	4,1 %	4,7 %	8,1 %	9,7 %	6,7 %	4,0 %	5,1 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

concernant des logements à attribution réglementée).

Il apparaît alors que les logements réservés par les employeurs (Action Logement, Autres réservations de l'État, Autres réservataires...) sont plus nombreux en proportion parmi les baux signés au cours de l'année 2018 que dans l'ensemble des logements. À l'inverse, les logements réservés par l'État au bénéfice des prioritaires au sens de l'article L.441-1, dans une moindre mesure ceux réservés par la Ville de Paris et les logements non réservés sont moins

nombreux en proportion parmi les baux signés au cours de l'année 2018 que dans l'ensemble des logements.

L'adoption d'une approche des contingents « en stock » (logique actuelle) à une approche des contingents « en flux » prévue par la loi ELAN de novembre 2018 devrait toutefois modifier ces équilibres et notamment profiter à l'État pour le bénéfice des prioritaires au sens de l'article L.441-1, considérant que son parc actuel de logements réservés en stock présente un taux de rotation particulièrement faible.

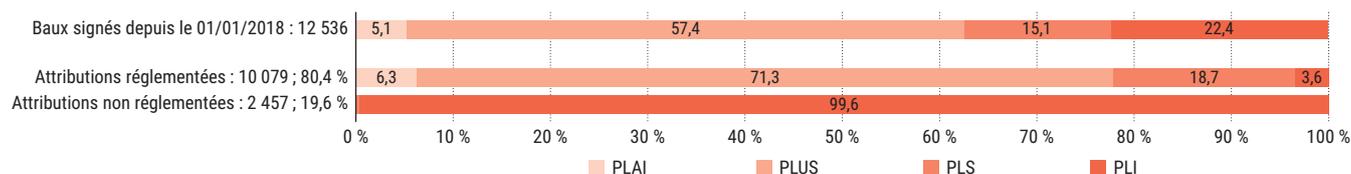
Plus de 57 % des baux signés au cours de l'année 2018 portent sur des logements PLUS ou assimilés

L'examen des graphiques 7 et 8 fait apparaître que les logements des catégories PLS, PLI et à loyer libre sont en proportion plus nombreux parmi les baux signés au cours de l'année 2018 (respectivement 15,1 % et 22,4 %) que ce qu'ils représentent dans le total des logements gérés (respectivement 10,2 % et 19,1 %). C'est également le cas pour les logements PLAI et assimilés qui représentent 5,1 % des baux signés en 2018

tandis qu'ils ne constituent que 4,6 % des logements du parc total.

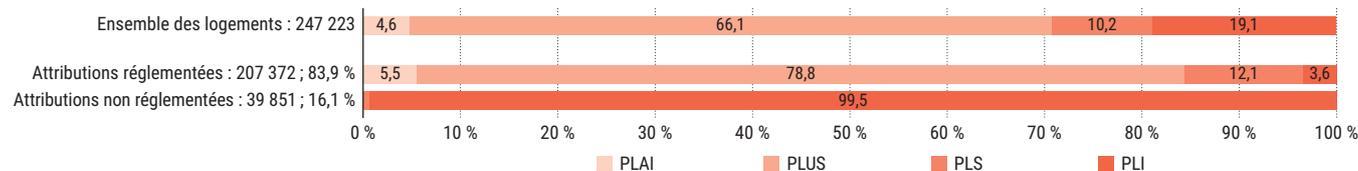
Les logements PLUS et assimilés qui regroupent les catégories de financement sociale les plus anciennes et les plus nombreuses sont en proportion moins représentées parmi les baux signés que dans le total du parc. Ces logements « tournent » moins que ceux des autres catégories.

GRAPHIQUE 7 - CATÉGORIE DE FINANCEMENT ASSIMILÉE (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*) DES BAUX SIGNÉS EN 2018



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur
 * PLAI*, PLUS*, PLS* et PLI* sont des regroupements de logements gérés par les bailleurs sociaux réalisés sur la base des plafonds de ressources applicables au logement des catégories légales PLAI, PLUS, PLS et PLI. Les logements à loyers libres sont ici considérés dans la catégorie PLI*. On trouvera plus de détails sur ces regroupements aux pages 14 et 15 du présent document.

GRAPHIQUE 8 - CATÉGORIE DE FINANCEMENT ASSIMILÉE (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*) DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur
 * PLAI*, PLUS*, PLS* et PLI* sont des regroupements de logements gérés par les bailleurs sociaux réalisés sur la base des plafonds de ressources applicables au logement des catégories légales PLAI, PLUS, PLS et PLI. Les logements à loyers libres sont ici considérés dans la catégorie PLI*. On trouvera plus de détails sur ces regroupements aux pages 14 et 15 du présent document.

TABLEAU 4 - TAUX D'ATTRIBUTION PAR CATÉGORIE DE FINANCEMENT ASSIMILÉE (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*) (PART DES BAUX SIGNÉS EN 2018 PARMI LES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX)

	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
Attributions réglementées	5,7 %	4,4 %	7,5 %	4,9 %**	4,9 %
Attributions non réglementées	-	-	4,7 %**	6,2 %	6,2 %
Ensemble	5,7 %	4,4 %	7,5 %	6,0 %	5,1 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur
 * PLAI*, PLUS*, PLS* et PLI* sont des regroupements de logements gérés par les bailleurs sociaux réalisés sur la base des plafonds de ressources applicables au logement des catégories légales PLAI, PLUS, PLS et PLI. Les logements à loyers libres sont ici considérés dans la catégorie PLI*. On trouvera plus de détails sur ces regroupements aux pages 14 et 15 du présent document.
 ** Très faible effectif sous-jacent

Le loyer moyen des logements attribués est plus élevé que le loyer moyen des logements du parc

L'examen du loyer prévu dans les baux signés au cours de l'année 2018 fait ressortir le niveau relativement élevé du loyer des logements qui ont été attribués (loyer médian 8,49 €/m²), en particulier pour les logements dont l'attribution n'est pas réglementée, comparativement aux loyers des logements déjà occupés (loyer médian 7,27 €/m² au 01/01/2019 dans l'ensemble du parc).

Le graphique 9 montre que la courbe de répartition des loyers des logements récemment attribués est décalée vers les niveaux de loyer plus élevés.

Le constat que les baux récents ont des niveaux de loyer plus élevés en proportion que ceux des logements du parc reste valable indépendamment du caractère réglementé ou pas de l'attribution des logements considérés (cf. graphique 10 et suivant).

Le loyer est cependant une caractéristique particulière des logements, parce qu'il évolue dans le temps (cette évolution est encadrée juridiquement) même s'il n'y a pas changement de locataire.

Au-delà de la seule évolution annuelle encadrée par la loi quand il n'y a pas changement de locataire, le changement de locataire est l'occasion pour le bailleur de remettre à niveau le loyer du logement, tel que le prévoit la convention de financement initiale. Cette mise à niveau du loyer est le plus souvent une révision à la hausse, qui est d'autant plus importante que le logement était auparavant loué depuis longtemps. Les évolutions annuelles prévues par la loi sont en théorie calées sur un indice légal, mais elles sont en pratique pilotées par les pouvoirs politiques nationaux et locaux, ce qui conduit à fréquemment limiter les augmentations annuelles par

rapport à ce qu'elles auraient dû être sur la stricte base de l'indice. Le changement de locataire est souvent l'occasion pour le bailleur de repositionner le loyer du logement au niveau prévu dans sa convention de financement initiale, c'est-à-dire en intégrant toutes les évolutions indiciaires prévues dans la convention. Cette augmentation de loyer à l'occasion du changement de locataire peut également se justifier par le fait que le logement est souvent remis à neuf par le bailleur social à l'occasion d'un changement de locataire.

En raison du caractère variable du niveau de loyer des logements au cours du temps, le taux d'attribution des logements ne peut pas être apprécié selon le niveau de loyer actuel, mais doit l'être sur le niveau de loyer précédent. Ainsi, pour faire apparaître la mobilité selon les différentes catégories de loyer, les logements qui ont fait l'objet d'une signature de bail depuis le 1^{er} janvier 2018, sont catégorisés dans le tableau 5 selon la catégorie de loyer auxquels ils appartenaient auparavant³⁰ et pas selon la catégorie à laquelle ils appartiennent aujourd'hui³¹.

Le taux d'attribution ici estimé est à considérer avec précaution, mais il a l'avantage de faire apparaître que la rotation dans la fraction du parc ayant les niveaux de loyer les plus faibles n'est pas négligeable : 4,3 % des logements qui étaient à moins de 5 €/m² ont ainsi fait l'objet de la signature d'un nouveau bail depuis le 1^{er} janvier 2018, avec un niveau de loyer revu à la hausse qui les a donc fait changer de catégorie de loyer. Ce sont cependant les logements dont les loyers sont les plus chers qui ont le taux d'attribution de plus élevé : 6,6 % des logements dont le loyer était supérieur ou égal à 11 €/m² ont fait l'objet de

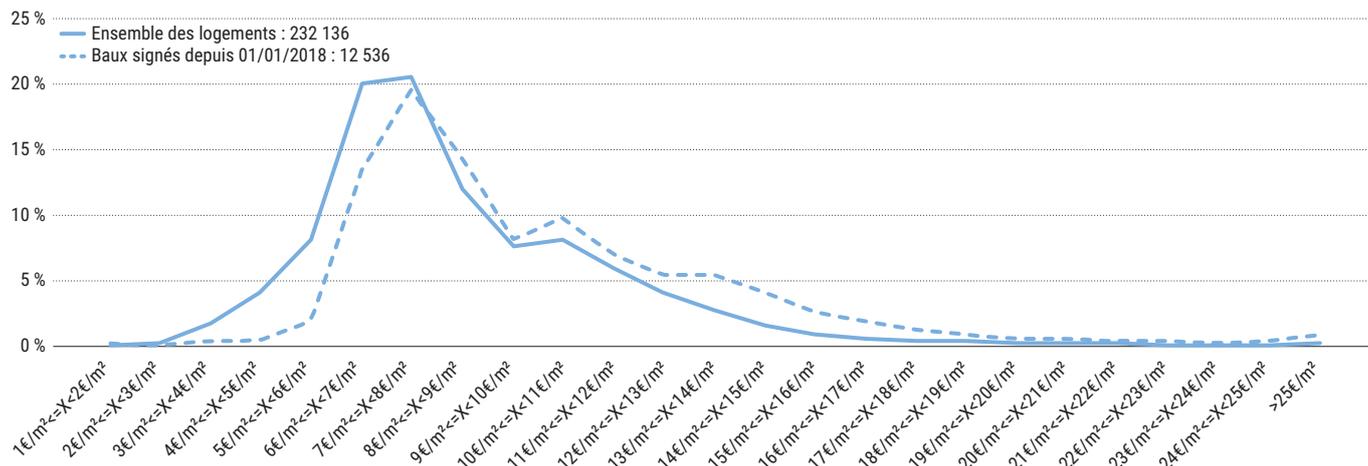
la signature d'un nouveau bail depuis le 1^{er} janvier 2018.

Enfin, il faut noter que pour 20% des logements attribués, le loyer précédent n'était pas disponible, soit parce que le logement a été nouvellement livré et donc attribué pour la première fois, soit parce qu'il était vacant depuis plus de 3 années pour des raisons techniques (travaux) ou commerciales (ce dernier cas est très rare).

30 - Le précédent niveau de loyer ici considéré pour un logement donné est celui qui apparaît dans les fichiers RPLS des années précédentes, pour ce même logement.

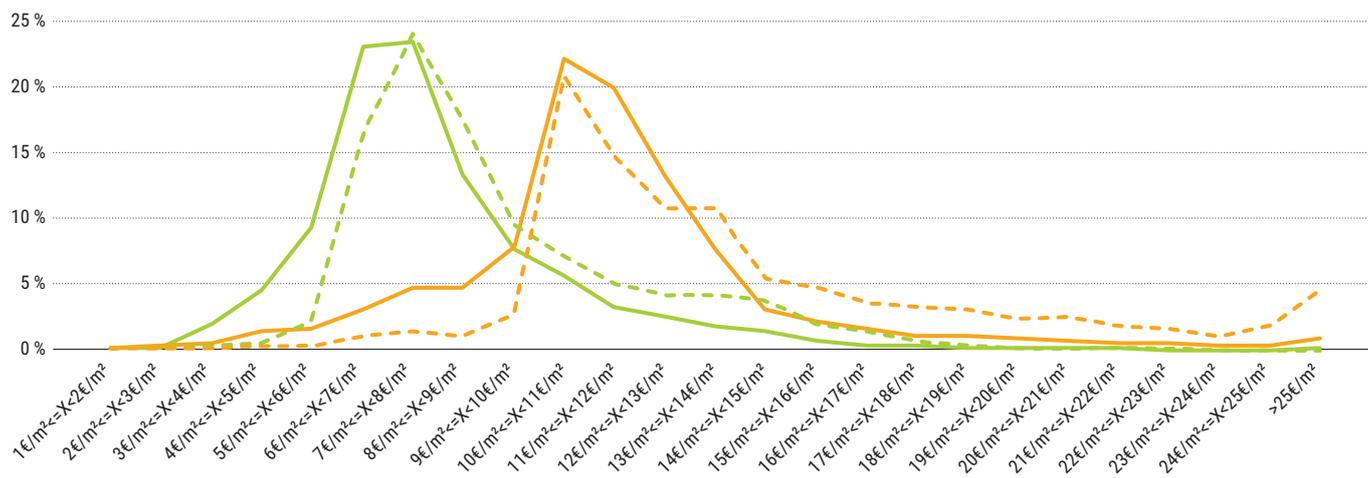
31 - Les logements dont le bail n'a pas été modifié depuis le 1^{er} janvier 2018 sont en revanche considérés dans ce calcul selon leur catégorie de loyer au 1^{er} janvier 2019. Ce choix pourrait être discuté considérant que les loyers des logements constituant le parc des bailleurs sociaux sont également affectés de manière variée par une évolution annuelle encadrée, le plus souvent à la hausse. Le taux d'attribution qui est ici estimé est donc à considérer avec précaution.

GRAPHIQUE 9 - DISTRIBUTION SELON LE LOYER ACTUEL DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX



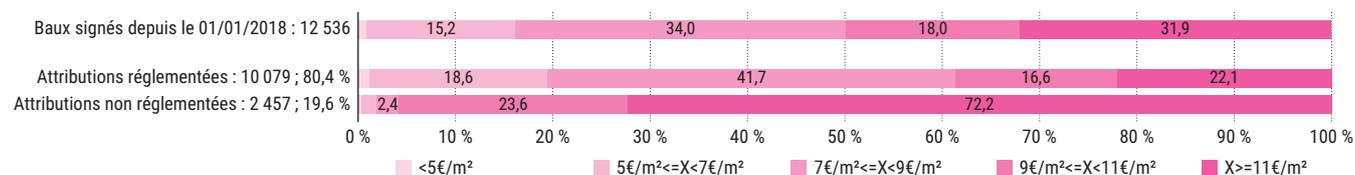
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur
 Ensemble des logements dont le loyer est renseigné

GRAPHIQUE 10 - DISTRIBUTION SELON LE LOYER ACTUEL DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX SELON LE CARACTÈRE RÉGLEMENTÉ DE L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT



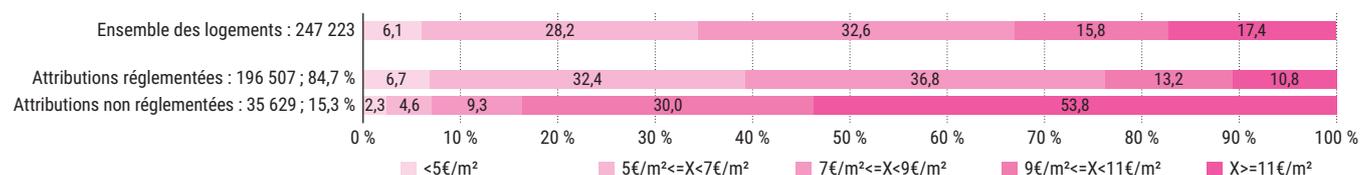
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur
 Ensemble des logements dont le loyer est renseigné

GRAPHIQUE 11 - CATÉGORIE DE LOYER ACTUEL DES BAUX SIGNÉS EN 2018



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

GRAPHIQUE 12 - CATÉGORIE DE LOYER ACTUEL DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

TABEAU 5 - TAUX D'ATTRIBUTION PAR CATÉGORIE DE LOYER PRÉCÉDENT (PART DES BAUX SIGNÉS EN 2018 PARMI LES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX)

	<5€/m²	5€/m² ≤ X < 7€/m²	7€/m² ≤ X < 9€/m²	9€/m² ≤ X < 11€/m²	X ≥ 11€/m²	Total général
Attributions réglementées	4,2 %	3,3 %	3,9 %	4,9 %	6,7 %	5,1 %
Attributions non réglementées	6,2 %	2,9 %	4,0 %	5,0 %	6,4 %	6,9 %
Ensemble	4,3 %	3,3 %	3,9 %	4,9 %	6,6 %	5,4 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

Près de 25 % des baux signés au cours de l'année 2018 concernent des logements d'une seule pièce

Les logements de 1 et 2 pièces sont en proportion plus nombreux parmi les baux signés au cours de l'année 2018 (54,9 %) que parmi l'ensemble des logements du parc RPLS au 1^{er} janvier 2019 (44,5 %). Les logements comportant le plus faible nombre de pièces sont ceux qui ont le taux d'attribution le plus élevé au cours de l'année 2018 (cf. tableau 6). Si 7,0 % des logements de 1 pièce ont un nouveau locataire en 2018, ce pourcentage décroît avec la croissance du nombre de pièce : ont ainsi un nouveau locataire en 2018, 5,8 % des logements de 2 pièces, 4,4 % des logements de 3 pièces, 3,7 % des logements de 4 pièces et 4,0 % pour les lo-

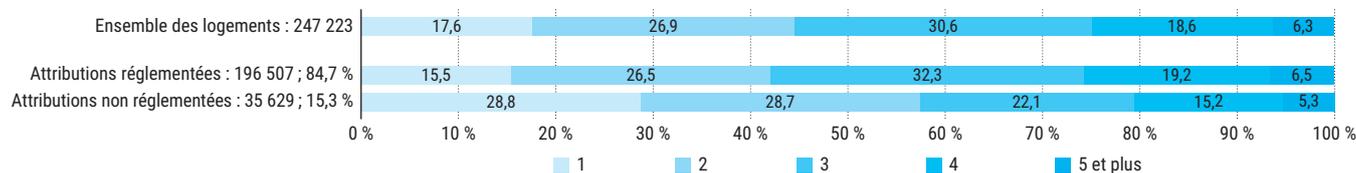
gements de 5 pièces et plus. Ce constat d'une plus forte proportion de nouveaux baux signés parmi les logements de 1 ou 2 pièces est particulièrement marqué quand l'examen se limite aux seuls logements dont l'attribution est réglementée. Les logements dont l'attribution n'est pas réglementée se distinguent en revanche par le fait que les logements d'une seule pièce ont des ratios du nombre de baux signés sur l'ensemble du parc plus faible que ceux des logements de deux pièces. Cet écart entre les logements selon le caractère réglementaire de leur attribution s'explique par la différence de structure de ces deux parcs de logements.

GRAPHIQUE 13 - NOMBRE DE PIÈCES DES BAUX SIGNÉS EN 2018



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

GRAPHIQUE 14 - NOMBRE DE PIÈCES DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

TABLEAU 6 - TAUX D'ATTRIBUTION PAR NOMBRE DE PIÈCES (PART DES BAUX SIGNÉS EN 2018) PARMIS LES LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

	1	2	3	4	5 et plus	Total général
Attributions réglementées	7,2 %	5,5 %	4,1 %	3,6 %	3,9 %	4,9 %
Attributions non réglementées	6,4 %	6,8 %	6,4 %	4,5 %	4,9 %	6,2 %
Ensemble	7,0 %	5,8 %	4,4 %	3,7 %	4,0 %	5,1 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2019 version loi - Traitement de données Apur

3.

10 144 ménages ont obtenu un logement social à Paris en 2018

Les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) ont permis d'examiner les caractéristiques des logements attribués en 2018.

Mais elles ne permettent pas de décrire les caractéristiques des ménages bénéficiaires de ces logements.

Les données issues du socle de données « Accès au logement et Prévention des expulsions » en date du 01/01/2019, publié par la DRIHL Île-de-France en août 2019³², permettent de décrire les ménages demandeurs qui ont été « radiés pour attribution » en 2018, cet événement intervenant après la signature du bail. Seules les attributions ayant réellement abouties sont donc considérées : il faut que le bail ait été signé et la radiation de la demande effectuée. Cela signifie aussi que seules les attributions portant sur des logements dans le champ des attributions réglementées sont ici décrites. Selon ces données, 10 144 ménages demandeurs de logement ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018. Pour cette source, il convient enfin de noter que c'est la date de signature du bail et non pas la date d'attribution du logement suite à la décision en commission d'attribution, ou la date de radiation de la demande, qui est considérée pour comptabiliser les attributions à une date donnée.

Cette partie de l'étude s'appuie également sur **les enquêtes réalisées par l'Apur auprès des bailleurs sociaux disposant de logements à Paris, concernant les**

baux signés au cours des années 2017 et 2018. Ces enquêtes ont été réalisées pour apprécier la situation parisienne en 2017 et 2018 vis-à-vis des obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté adoptée en janvier 2017³³, et notamment estimer le taux de ménages appartenant au « 1^{er} quartile de revenus »³⁴ parmi les bénéficiaires d'attribution de logement locatif social au cours des années 2017 et 2018 à une échelle géographique fine et par contingent de réservation / désignataire. Le champ de l'enquête sur les baux signés est limité au périmètre juridique exact des règles régissant les attributions aux bénéficiaires des ménages du « 1^{er} quartile » : seuls les logements locatifs sociaux au sens de l'article L.441-1 du Code de construction et de l'habitation sont donc considérés par l'enquête. Cette catégorie de logements constitue une fraction plus ou moins importante du patrimoine de chaque bailleur social : 100 % pour certains bailleurs, mais un pourcentage nettement plus faible pour quelques-uns. Les logements à attribution non réglementée représentent notamment 38,6 % des logements gérés par Elogie-Siemp. 18 bailleurs sociaux disposant de logement sur le territoire parisien et ayant attribué des logements en 2017 et 2018 ont répondu à l'enquête. Les bailleurs qui ont répondu à l'enquête regroupent 95 % des logements familiaux inscrits dans le RPLS. Ces bailleurs ont déclaré par le biais de l'enquête 8 965 attributions de logements (baux signés) au cours de l'année 2018, mais seules les informations concernant 8 652 attributions se sont avérées utilisables pour les analyses.

32 - Les données mobilisées sont disponibles à l'adresse : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-demande-et-attributions-de-r115.html>

La partie des données décrivant les demandes de logement visant Paris en 1^{er} choix a été largement étudiée dans le tome 1 du présent rapport.

33 - Ces dispositions ont été légèrement modifiées par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée le 23 novembre 2018.

34 - On se reportera au tome 1 du présent rapport pour plus de précisions sur cette notion.

Ces deux sources de données sont complémentaires. L'information concernant le réservataire et le désignataire du logement attribué n'est notamment pas disponible dans le fichier « Socle » (cette information est aujourd'hui mal renseignée dans le SNE). Or c'est l'organisme désignataire qui propose les candidats locataires aux bailleurs de logements sociaux quand un logement se libère. Les attributions de logement social sont le résultat des choix de candidats réalisés par les organismes désignataires en amont de l'attribution des logements par les bailleurs sociaux. C'est donc une information qui est particulièrement importante pour comprendre la diversité des bénéficiaires des attributions de logement social.

croisements que l'on pourrait souhaiter ou de compléter les données avec des informations complémentaires³⁵. En ce qui concerne la source « Enquête Apur », sa principale limite est qu'elle n'est pas exhaustive et ne permet de décrire les demandes satisfaites que sur la base des seules informations collectées.

Enfin, si ces deux sources de données permettent de décrire une fraction importante des demandes de logement satisfaites, elles ne couvrent pas complètement le champ des attributions de logement réalisées au sein du patrimoine géré par les bailleurs sociaux parce qu'elles décrivent seulement les attributions de logement dont l'attribution est réglementée. Les caractéristiques des ménages bénéficiaires des logements dont l'attribution n'est pas réglementée (soit 19,6 % des baux signés au cours de l'année 2018, selon RPLS 2019, cf. partie précédente) ne sont pas ici décrites, car il n'existe pas de dispositif de recueil des données qui seraient nécessaires pour le faire.

35 - Il n'est ainsi pas possible de connaître par exemple la commune d'origine des bénéficiaires de logement, ni les caractéristiques des logements attribués. Les demandeurs attributaires sont localisés dans la commune où est situé le logement qui leur a été attribué mais l'information sur leur commune de résidence quand ils étaient demandeurs de logement n'est pas disponible. Les ressources des demandeurs attributaires des logements sont décrites mais l'information sur le niveau de loyer du logement qui leur a été attribué n'est pas disponible.

Ces deux sources de données présentent un certain nombre de limites. La source « Socle » est un ensemble de résultats statistiques préparés par les services de l'État, ce n'est pas un fichier de données détaillant chaque attribution permettant de réaliser tous les



Caserne de Reuilly, Paris 12^e

2 472 ménages prioritaires au titre du DALO et 231 ménages prioritaires à un autre titre

Au cours de l'année 2018, 10 144 logements locatifs sociaux situés à Paris ont été attribués (baux signés) à un ménage demandeur de logement social. À la suite de la signature de son bail dans ce nouveau logement, la demande de logement social du ménage bénéficiaire du logement a été radiée par le bailleur du logement.

Parmi ces 10 144 ménages qui ont bénéficié de ces attributions, 2 703 ménages (26,6 %) sont des ménages dont la demande avait été jugée prioritaire par les services de l'État (graphique 15). Les ménages prioritaires ici décrits sont les ménages suivants :

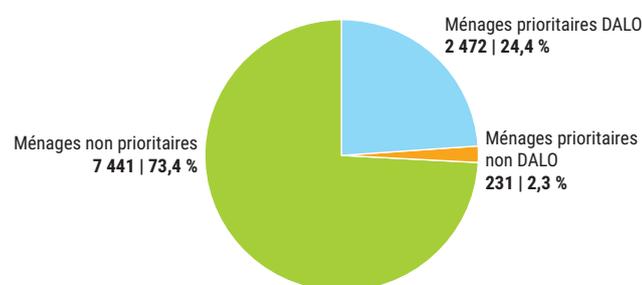
- les ménages reconnus prioritaires et urgents DALO tel que prévu à l'article L441-2-3 du CCH ;
- les ménages labellisés prioritaires dans Syplo par les SIAO du fait de leur hébergement dans une structure d'hébergement, à l'hôtel ou dans une structure de logement temporaire ;

- les ménages labellisés prioritaires dans Syplo par l'État du fait de la reconnaissance de leur priorité dans le cadre des Accords Collectifs Départementaux et des PDALHPD.

Un même ménage peut appartenir à plusieurs des catégories ci-dessus. Il n'est alors compté qu'une fois.

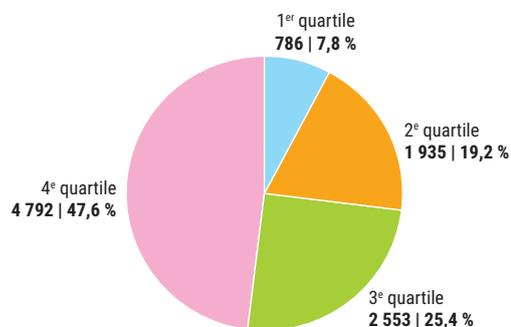
Parmi ces ménages prioritaires, 2 472 ménages sont des ménages qui avaient été reconnus prioritaires au titre du DALO (24,4 % du total des ménages, 91,5 % des ménages prioritaires).

GRAPHIQUE 15 - CARACTÈRE PRIORITAIRE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



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

GRAPHIQUE 16 - QUARTILES DE RESSOURCE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



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

786 ménages qui appartiennent au 1^{er} quartile de ressources (7,8 %) et 4 792 ménages qui appartiennent au 4^e quartile (47,6 %)

36 - Les seuils de quartiles 2018 ont été utilisés pour les données sur les attributions afin de permettre de mesurer l'atteinte des objectifs : Q1 - 9 345 €/UC/an, Q2 - 13 718 €/UC/an, Q3 - 18 720 €/UC/an.

37 - Le pourcentage de ménages 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires de logement au cours de l'année 2018 est a priori sous-estimé dans le fichier « Socle... », parce que certaines demandes radiées l'ont été, a priori, suite à l'attribution de logements de type PLI et assimilés qui normalement n'impliquaient pas une radiation de la demande. Les ménages demandeurs correspondant ne sont pas dans la très grande majorité des cas des demandeurs « 1^{er} quartile », mais à l'inverse sont plus souvent des demandeurs « 4^e quartile ». Le dénominateur du taux est par conséquent surévalué, ce qui conduit à un taux apparent inférieur à ce qu'il est en réalité. Comme, l'information « catégorie de financement » du logement attribué n'est pas disponible dans le fichier « Socle... » il n'est pas possible d'apprécier l'ampleur du problème. Une autre cause de cette sous-estimation pourrait également être une identification imparfaite des ménages 1^{er} quartile en raison d'un problème de calcul sur les ressources. On se reportera à la partie suivante mobilisant les données de l'enquête Apur pour une estimation a priori meilleure du taux effectif de ménages 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires d'attribution de logement (baux signés) au cours de l'année 2018. Ceci étant dit, malgré ce problème de ratio manifestement sous-évalué en 2018, les ménages du 1^{er} quartile sont décrits de bonne manière avec cette source de données.

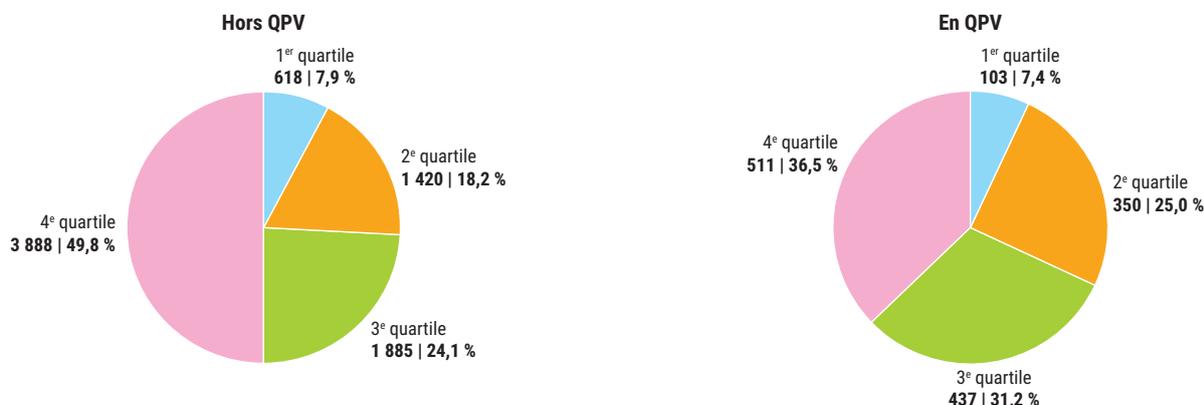
En ce qui concerne le revenu des 10 144 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2018 ³⁶ (graphique 16), selon les données du « Socle... », il apparaît que 786 ménages appartiennent au 1^{er} quartile de ressources légal, soit seulement 7,8 % des ménages bénéficiaires d'attribution suivi d'un bail signé au cours de l'année 2018 ³⁷. En revanche, 4 792 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2018 appartiennent au 4^e quartile de ressources légal.

La loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 comporte plusieurs dispositions concernant les attributions de logement locatif social. Elle fixe notamment un objectif pour les attributions de logements sociaux situés spécifiquement hors des quartiers de la Politique de la Ville, à savoir qu'il convient que 25 % des attributions soient faites au

bénéfice des demandeurs de logement appartenant au 1^{er} quartile de ressource légal. Par ailleurs, dans les quartiers de la politique les attributions au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile de ressources ne doivent pas représenter plus de 50 % du total des attributions.

Seuls 7,4 % des bénéficiaires de logement situés dans un QPV sont des ménages du 1^{er} quartile, soit un pourcentage très légèrement plus faible que hors des QPV (graphique 17). Les parts respectives des bénéficiaires des 2^e et 3^e quartiles sont en revanche sensiblement plus élevées en QPV que hors QPV. Enfin, il apparaît que les ménages du 4^e quartile sont en proportion nettement moins nombreux en QPV (36,5 %) que hors QPV (49,8 %), même s'ils demeurent les principaux bénéficiaires d'attributions de logements dans les deux zones.

GRAPHIQUE 17 - QUARTILES DE RESSOURCE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018 SELON LA LOCALISATION DU LOGEMENT OBTENU EN QPV OU HORS QPV



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

Les demandes prioritaires satisfaites au cours de l'année 2018 relèvent principalement des 1^{er} et 2^e quartiles légaux de ressources

Comme le montrent les graphiques 19 et 20, seuls 7,8 % des demandes satisfaites au cours de l'année 2018 sont des demandes émanant de ménages du 1^{er} quartile, alors que les ménages du 1^{er} quartile constituent 22,1 % des demandes de logement ciblant Paris en 1^{er} choix au 31 décembre 2018³⁸. À l'inverse, 47,6 % des demandes satisfaites au cours de l'année 2018 sont des demandes émanant de ménages du 4^e quartile, alors que les ménages du 4^e quartile constituent 34,4 % des demandes de logement ciblant Paris en 1^{er} choix au 31 décembre 2018.

L'examen des seules demandes prioritaires fait ressortir un constat similaire : si 15,7 % des demandes prioritaires satisfaites au cours de l'année 2018 sont des demandes émanant de ménage du 1^{er} quartile, le pourcentage de demandes du 1^{er} quartile parmi les demandes actives au 31 décembre 2018 est de 37,5 %. À l'inverse, les demandes prioritaires satisfaites au cours de l'année 2018 sont des demandes du 4^e quartile dans 14,9 %

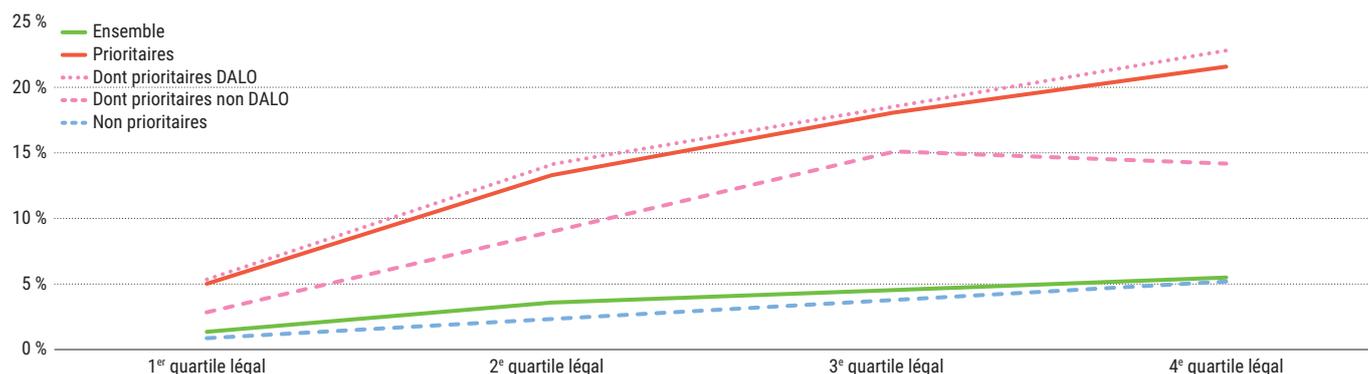
des cas, alors que les ménages du 4^e quartile ne représentent que 8,2 % des demandes prioritaires actives au 31 décembre 2018.

Le taux d'attribution d'un logement social apparaît ainsi toujours positivement corrélé au niveau des ressources des ménages, quel que soit le caractère prioritaire de la demande (graphique 18). Même parmi les demandeurs prioritaires, ceux qui ont les niveaux de ressources les plus élevées, ont été en proportion plus nombreux à obtenir un logement au cours de l'année 2018.

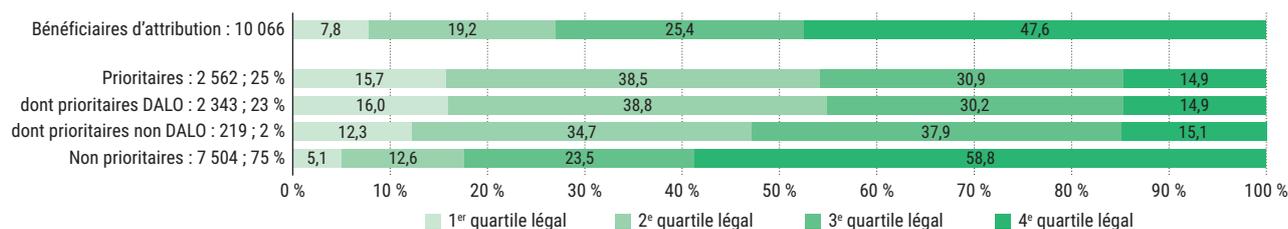
Les ménages prioritaires qui ont obtenu un logement situé hors QPV sont peu différents des ménages prioritaires qui ont obtenu un logement situé dans un QPV pour ce qui est de leur quartile légal d'appartenance (cf. graphiques 21 et 22). Le pourcentage de 1^{er} quartile est cependant légèrement plus fort parmi les ménages prioritaires qui ont obtenu un logement hors QPV (16,8 %) que dans un QPV (11,5 %).

38 - Les seuils de quartiles 2018 ont été utilisés pour les données sur les attributions réalisées au cours de l'année 2018 afin de permettre de mesurer l'atteinte des objectifs : Q1 - 9 345 €/UC/an, Q2 - 13 718 €/UC/an, Q3 - 18 720 €/UC/an. En revanche, les seuils de quartiles 2019 ont été utilisés pour les données sur la demande au 31/12/2018 afin de qualifier les ménages dont le relogement permettra d'atteindre les objectifs en 2019 : Q1 - 9 720 €/UC/an, Q2 - 14 250 €/UC/an, Q3 - 19 200 €/UC/an.

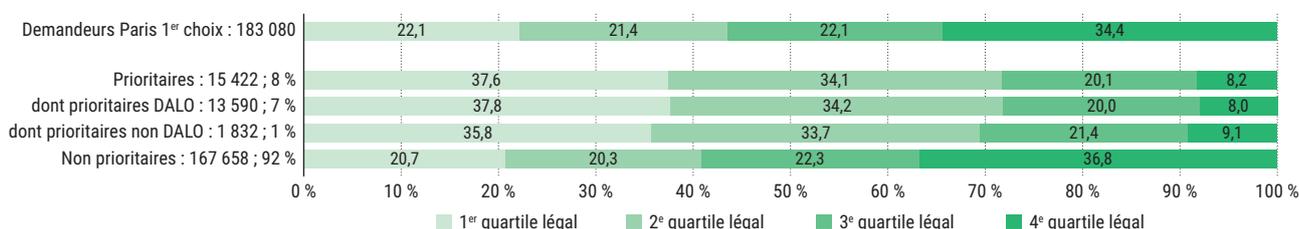
GRAPHIQUE 18 - TAUX D'ATTRIBUTION PAR QUARTILE DE RESSOURCES (RATIO DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018, SUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES DEMANDEURS CIBLANT PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE)



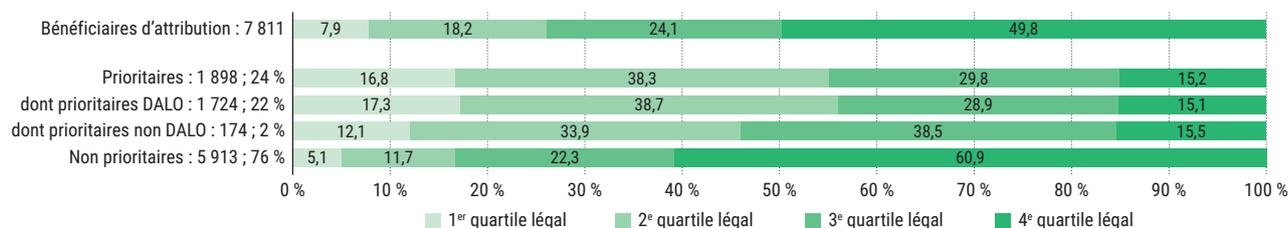
Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 19 - QUARTILE DE RESSOURCES LÉGAL DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018

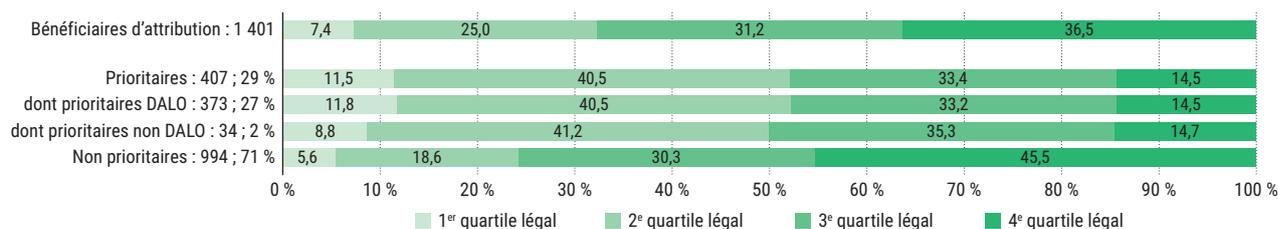
Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur
L'information sur le quartile légal de ressources auquel appartient le ménage demandeur de logement bénéficiaire d'une attribution au cours de l'année 2018 n'est disponible que pour 10 066 logements parmi les 10 144 logements attribués au cours de l'année 2018.

GRAPHIQUE 20 - QUARTILE DE RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

GRAPHIQUE 21 - QUARTILE DE RESSOURCES DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION HORS QPV EN 2018

Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur
L'information sur le quartile légal de ressources auquel appartient le ménage demandeur de logement bénéficiaire d'une attribution au cours de l'année 2018 hors QPV n'est disponible que pour 7 811 logements parmi les 7 873 logements attribués hors QPV au cours de l'année 2018.

GRAPHIQUE 22 - QUARTILE DE RESSOURCES DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN QPV EN 2018

Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur
L'information sur le quartile légal de ressources auquel appartient le ménage demandeur de logement bénéficiaire d'une attribution au cours de l'année 2018 en QPV n'est disponible que pour 1 401 logements parmi les 1 407 logements attribués en QPV au cours de l'année 2018.

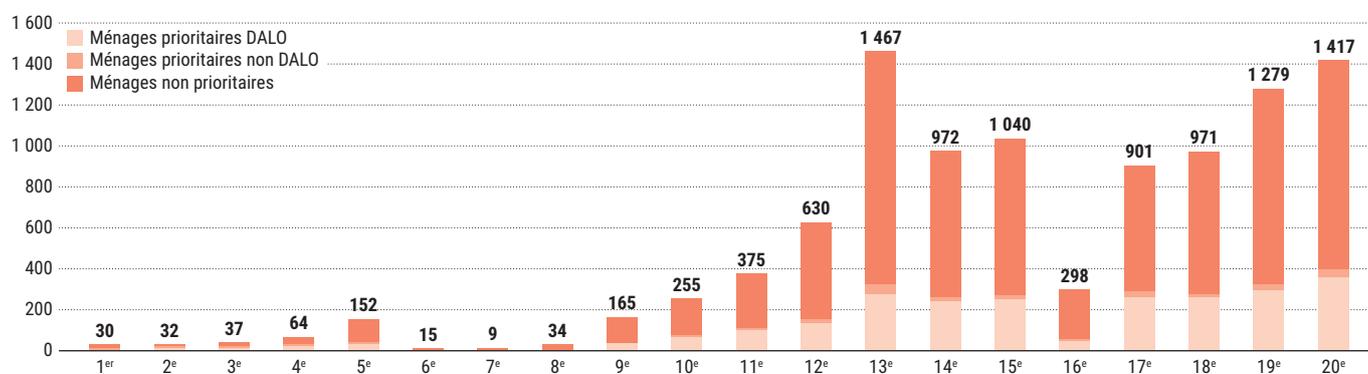
24 % de ménages prioritaires parmi les attributions en 2018

La répartition des ménages bénéficiaires de logement selon le caractère prioritaire de leur demande varie selon les arrondissements. Les ménages prioritaires représentent toujours plus de 17 % des ménages bénéficiaires de lo-

gement quel que soit l'arrondissement (graphique 24).

L'examen des demandes satisfaites eu égard à leur appartenance aux différents quartiles de ressources légaux

GRAPHIQUE 23 - NOMBRE D'ATTRIBUTIONS PAR ARRONDISSEMENT SELON LE CARACTÈRE PRIORITAIRE DES MÉNAGES EN 2018



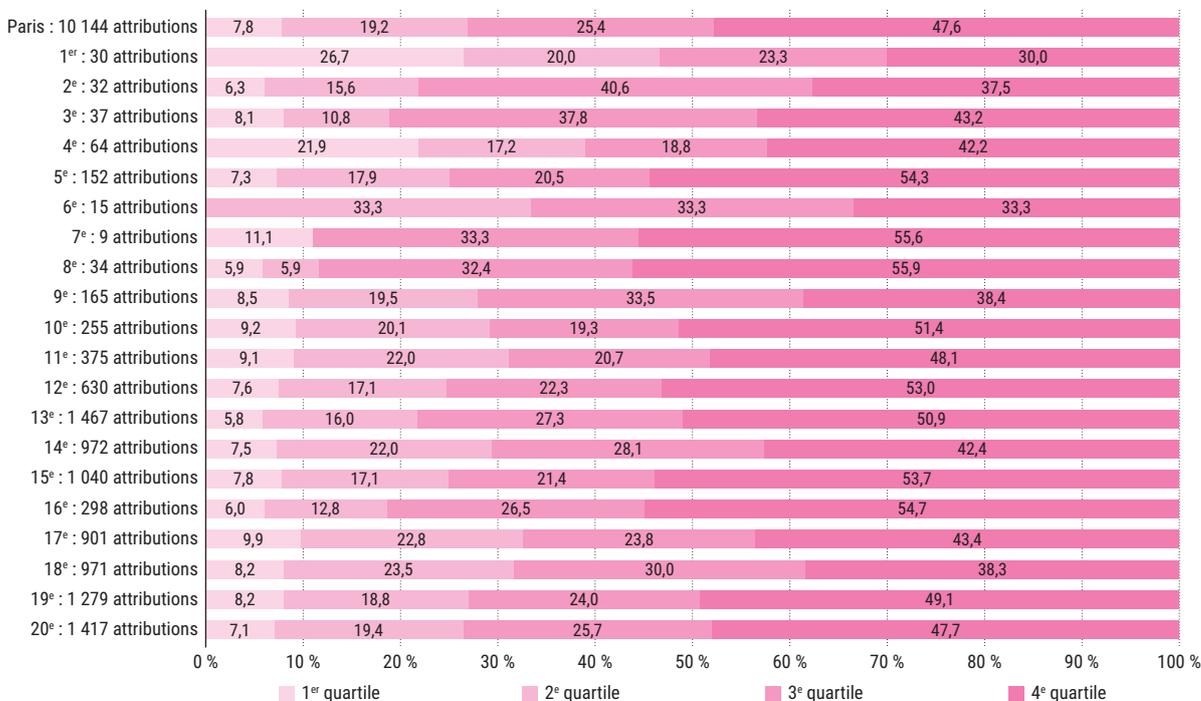
Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 24 - PART DES DEMANDEURS PRIORITAIRES PAR ARRONDISSEMENT DU LOGEMENT ATTRIBUÉ PARMIS LES ATTRIBUTIONS EN 2018



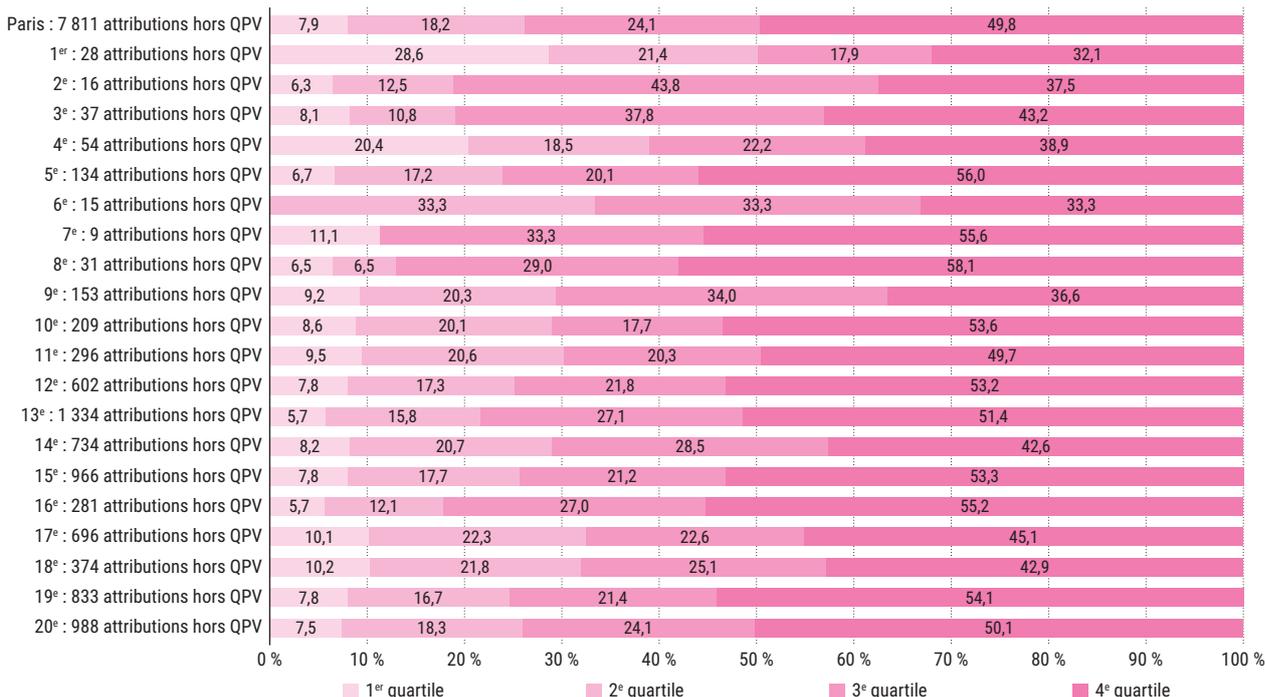
Source : Ville de Paris, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 25 - REVENUS DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018, SELON LES ARRONDISSEMENTS



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

GRAPHIQUE 26 - REVENUS DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018, SELON LES ARRONDISSEMENTS - UNIQUEMENT POUR LES LOGEMENTS SITUÉS HORS D'UN QPV



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

dans chaque arrondissement fait apparaître que les ménages appartenant au 4^e quartile sont toujours les plus nombreux en proportion quel que soit l'arrondissement (graphique 25). En ce qui concerne la part des ménages du 1^{er} quartile de ressources légal, elle est nulle dans le 6^e arrondissement, et est inférieure à la moyenne parisienne (7,8 %) dans les 2^e, 5^e, 8^e, 12^e, 13^e, 14^e, 16^e et 20^e arrondissements.

L'examen par arrondissement du sous-ensemble des ménages bénéficiaires de logements situés à Paris hors des quartiers de la politique de la Ville (7 811 attributions) aboutit à des résultats similaires à ceux observés globalement. Les ménages appartenant au 4^e quartile sont les plus nombreux en proportion dans la fraction hors QPV de tous les arrondissements (soit pour les arrondissements sans QPV, l'ensemble de l'arrondissement), et la part des ménages du 1^{er} quartile ne dépasse 25 % que dans le 1^{er} arrondissement, arrondissement dans lequel seules 28 attributions ont été prononcées au cours de l'année 2018.

15 % des logements attribués en 2018 sont situés dans un quartier de la politique de la Ville

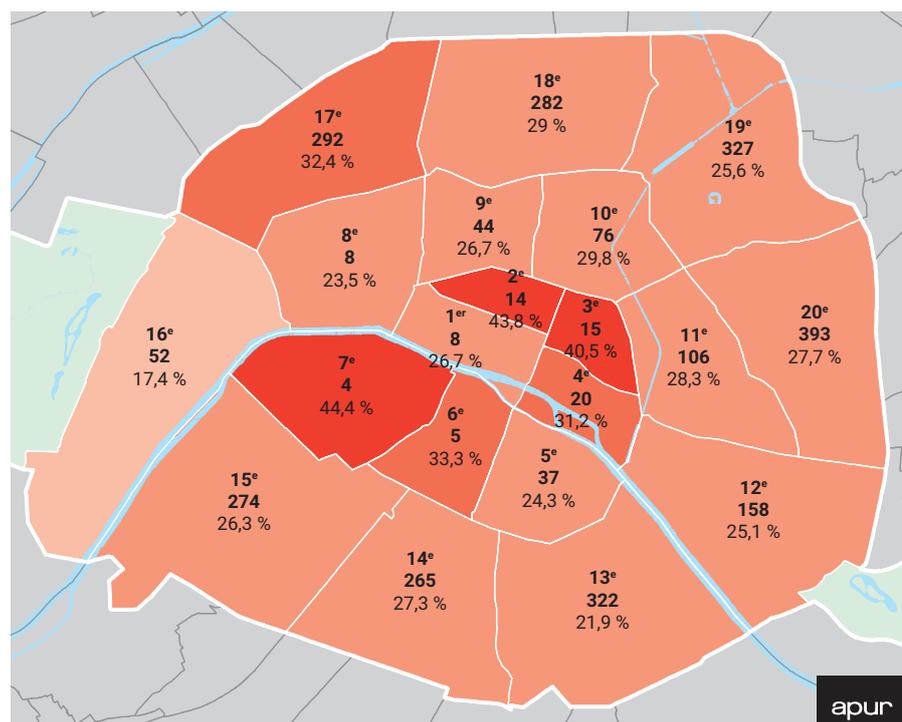
Sur le graphique 27, il apparaît que les ménages prioritaires ont été légèrement plus nombreux en proportion (17,6 % contre 14,3 % des ménages non prioritaires relogés) à être relogés dans un logement situé dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Plus de 3 ménages demandeurs de logement sur 4 qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018 étaient déjà parisiens

Les bénéficiaires des attributions de logements sociaux de 2018 sont majoritairement des ménages qui étaient déjà parisiens auparavant (76,9 %). Près de la moitié des ménages parisiens relogés dans un logement social au cours de l'année 2018, l'ont été dans leur arrondissement d'origine (graphique 28). Le pourcentage de ménages déjà parisiens est particulièrement fort parmi les mé-

nages 1^{er} quartile (93,5 %) et parmi les ménages prioritaires (89,0 %) qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018. Les deux tiers des ménages prioritaires déjà Parisiens relogés à Paris en 2018, l'ont été dans un arrondissement différent de celui dans lequel ils résidaient jusqu'alors.

CARTE 3 - TAUX « PRIORITAIRES » PARMIS LES ATTRIBUTIONS EN 2018

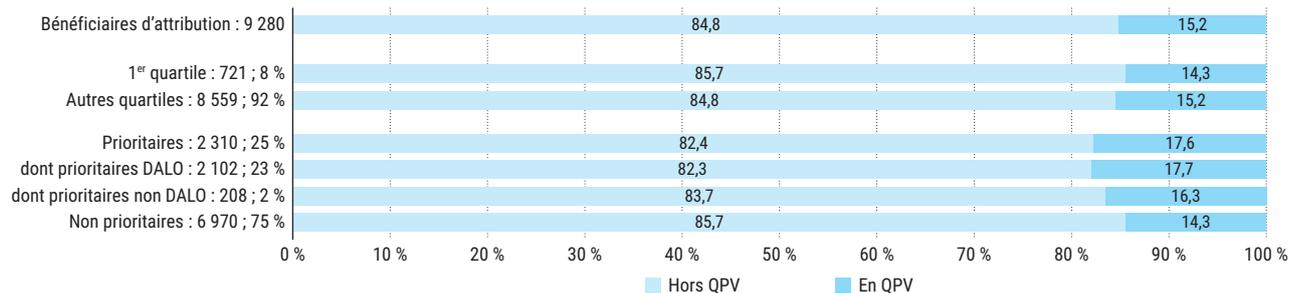


Part des demandeurs « prioritaires » parmi les ménages qui ont obtenu un logement locatif social au cours de l'année 2018

- 10 % et moins
- De 10 à 20 %
- De 20 à 30 %
- De 30 à 40 %
- Plus de 40 %

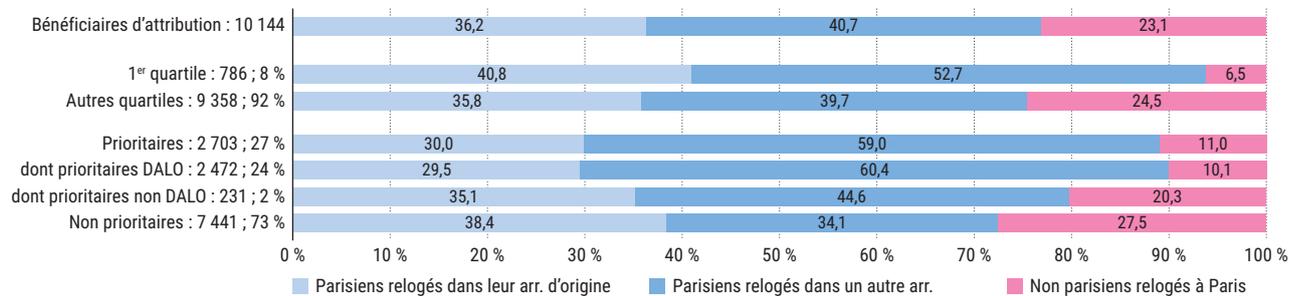
Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur

GRAPHIQUE 27 - LOCALISATION EN QPV OU HORS QPV DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS EN 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur
 L'information sur la localisation géographique précise du logement dans Paris dans un QPV ou hors d'un QPV n'est disponible que pour 9 280 logements parmi les 10 144 logements attribués au cours de l'année 2018.

GRAPHIQUE 28 - ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES ATTRIBUTIONS EN 2018



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



Rue Bréguet, Paris 11^e

© Guillaume Bontemps - Ville de Paris

Statut d'occupation des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018

Le graphique 29 montre que les bénéficiaires des logements sociaux attribués au cours de l'année 2018, sont à parts quasi égales issus du parc locatif privé (28,4 %), du parc locatif social (25,5 %) ou occupaient auparavant un logement précaire (23,2 %). Par ailleurs, 18,2 % des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018 avaient déclaré être hébergés par un particulier et 4,2 % avaient déclaré être dans une situation précaire sans plus de précision (notamment sans domicile fixe).

La dénomination « Logement précaire » utilisée ici recouvre toutes les situations suivantes : en logement de fonction,

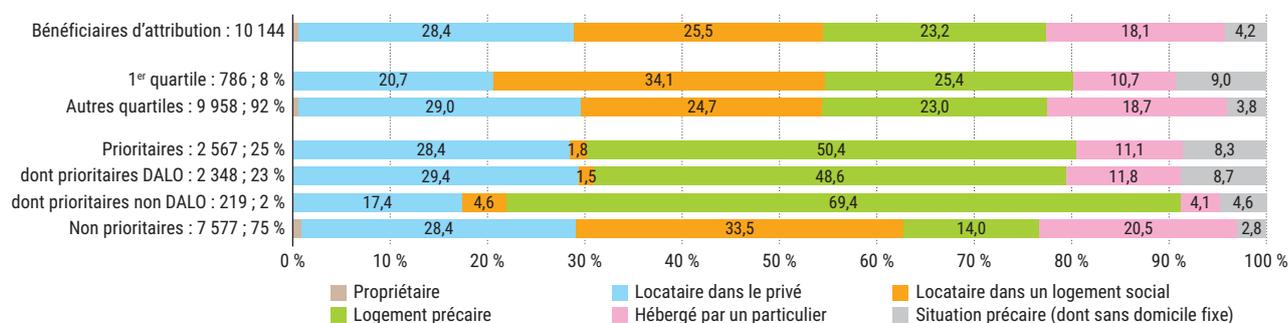
sous-locataire, en structure collective ou spécifique, dans une résidence pour étudiant, en structure d'hébergement, hébergé ou logé dans un hôtel, dans une RHVS³⁹. La dénomination « Situation précaire » correspond aux demandeurs qui sont sans abri ou dans un abri de fortune, dans un squat, occupant sans titre, ou encore logé en habitat mobile ou camping, caravaning.

La répartition selon la précédente situation en matière de logement des bénéficiaires des logements sociaux attribués en 2018 est relativement différente de la répartition des demandeurs de logements actifs au 31 décembre

2018 selon leur statut d'occupation (graphique 30). La probabilité de se voir attribuer un logement social varie en effet pour un demandeur selon sa situation initiale en matière de logement. Il apparaît que le fait d'être en logement précaire a un effet positif sur la probabilité de se voir attribuer un logement. En effet, 23,2 % des bénéficiaires des attributions de 2018 étaient auparavant en logement précaire, alors que seuls 16,1 % des demandeurs de logements souhaitant Paris en 1^{er} choix au 31 décembre 2018 déclarent résider dans un logement précaire.

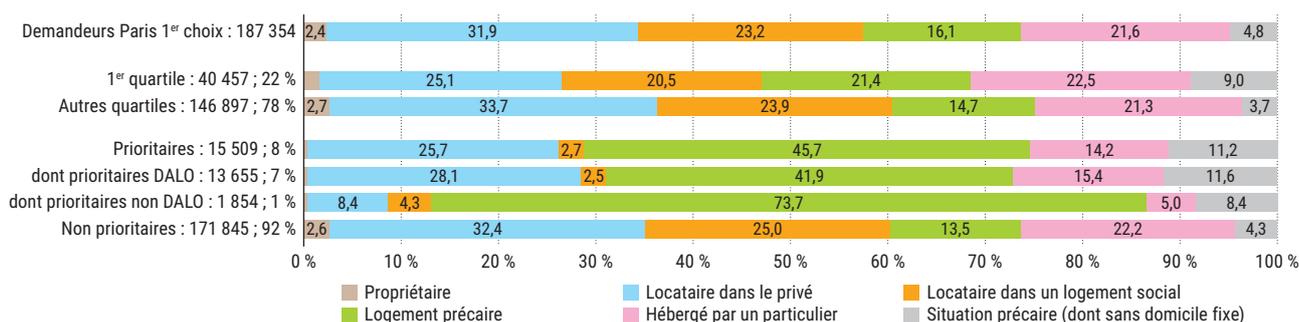
39 - Résidences hôtelières à vocation sociale

GRAPHIQUE 29 - STATUT D'OCCUPATION PRÉCÉDENT DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



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

GRAPHIQUE 30 - STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



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

L'ancienneté de la demande des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018, varie selon le caractère prioritaire de leur demande

Près du tiers des ménages (30,7 %) qui ont obtenu un logement locatif social au cours de l'année 2018, ont déposé leur demande de logement social moins d'un an auparavant (graphique 31). Et près de 45 % des bénéficiaires d'un logement social en 2018 avaient une ancienneté de demande comprise entre 1 et 5 ans. Seuls 8 % des attributaires de logement en 2018 avaient une demande avec une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans.

Le constat est toutefois très différent quand sont examinées la population des attributaires du 1^{er} quartile et celle des prioritaires. En effet, seuls 18 % des demandeurs du 1^{er} quartile qui ont obtenu un logement avaient une demande de moins d'un an d'ancienneté, contre 32 % pour les demandeurs appartenant aux autres quartiles. Et ce pourcentage n'atteint que 2 % parmi les demandeurs prioritaires qui ont obtenu un logement en 2018, alors qu'à l'inverse, plus de 40 % des demandeurs non prioritaires qui ont obtenu un logement social en 2018, ont attendu moins d'un an pour l'obtenir.

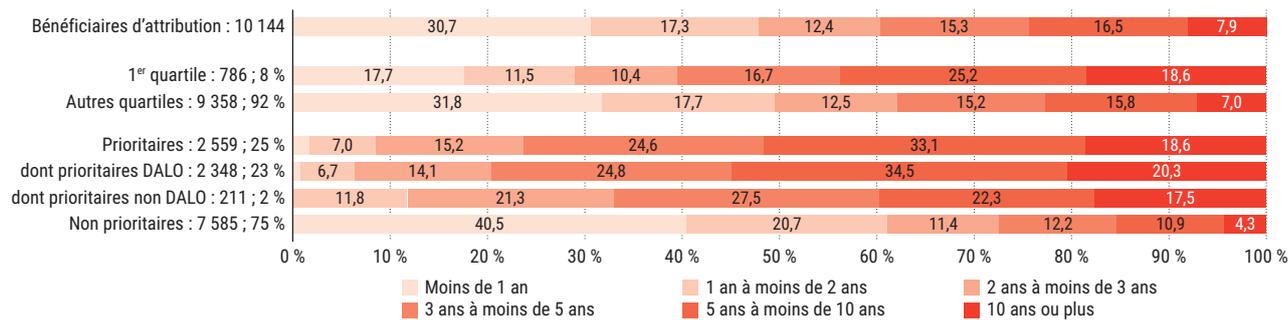
Les écarts entre les différents sous ensemble de demandeurs sont importants et méritent quelques explications. De même, le pourcentage élevé (30,7 %) de demandeurs qui ont obtenu un logement locatif social en moins d'une année est également surprenant, au regard du volume important des demandes inscrites depuis plusieurs années (cf. graphiques 31 et 32).

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer ces résultats.

En premier lieu, la reconnaissance du caractère prioritaire d'une demande de logement social par les services de l'État implique que le dossier soit connu au préalable. La création de la demande de logement social ne peut être de ce fait le plus souvent qu'antérieure à la reconnaissance de son caractère prioritaire. Comme déjà dit dans le Tome 1 décrivant les demandes de logement social, la reconnaissance du caractère prioritaire d'une demande de logement social moins de 12 mois après sa création est très rare. Il n'est donc guère surprenant que les demandeurs dont la demande a été reconnue prioritaire en moins d'un an soient peu nombreux parmi les bénéficiaires de logement de cette même année, puisque les demandeurs reconnus prioritaires moins de 12 mois après leur inscription sont déjà très peu nombreux parmi les demandeurs actifs.

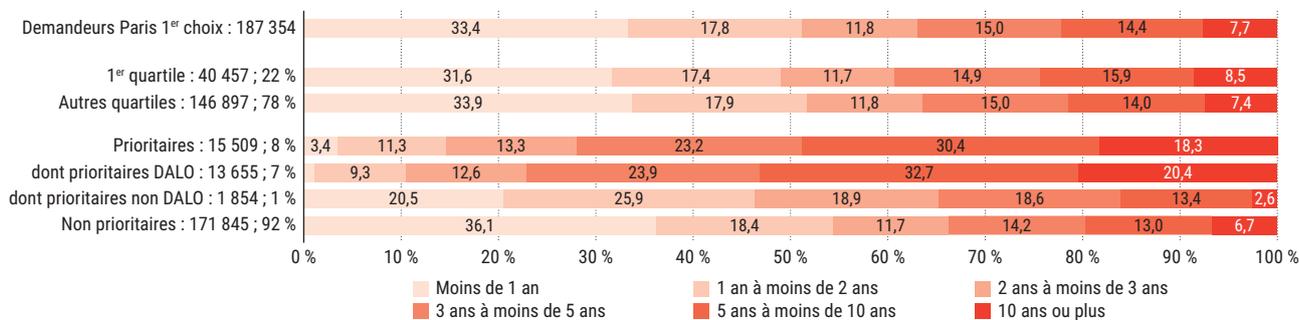
La forte proportion de demandeurs inscrits depuis moins de 12 mois, qui sont essentiellement des demandeurs non prioritaires, parmi les bénéficiaires d'un logement en 2018 est en revanche plus curieuse. Elle s'explique a priori essentiellement par la filière de désignation des demandeurs concernés. En effet, Action-Logement (qui centralise les désignations émanant des employeurs) et l'État pour la fraction de ses réservations qui s'apparentent aux réservations employeurs, désignent principalement des ménages non prioritaires aux bailleurs sociaux. Et c'est souvent parce que ces ménages vont être désignés par ces organismes aux bailleurs sociaux sur des logements mis à disposition, que ces ménages sont formellement inscrits comme demandeur de logement social,

GRAPHIQUE 31 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



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

GRAPHIQUE 32 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



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

par ces mêmes organismes. Ces ménages étaient peut-être demandeurs de logement auprès de leur employeur ou de leur administration d'appartenance depuis plusieurs années, mais ils n'étaient pas inscrits comme demandeurs de logement social (c'est-à-dire dans le SNE). Ce processus de désignation spécifique à certains contingents conduit à faire apparaître une fraction importante de demandeurs de logement dont la demande est satisfaite en moins d'un an. Les attributions à des ménages prioritaires qui sont pour l'essentiel le fruit des désignations réalisées par les services du préfet (pour la partie prioritaire de son contingent dite « 25 % ») et par la Ville de Paris, bénéficient en revanche à des ménages inscrits de plus longue date dans le fichier de la demande de logement social.

Cet effet « filière » de désignation explique a priori également le résultat

constaté quand la population des bénéficiaires de logement est examinée à l'aune des quartiles légaux, à savoir : seuls 18 % des demandeurs du 1^{er} quartile qui ont obtenu un logement avaient une demande de moins d'un an d'ancienneté, contre 32 % pour les demandeurs appartenant aux autres quartiles. Il semble cependant que malgré l'importance de la population des ménages 1^{er} quartile parmi les demandes de logement actives au 31/12/2018 inscrites au cours de la dernière année, les demandeurs 1^{er} quartile ayant une plus grande ancienneté de demande ont en proportion bénéficié plus fréquemment d'une attribution de logement social que les autres (cf. graphique 32).

Pour autant, constater que l'ancienneté de la demande des ménages qui ont obtenu un logement social à Paris est relativement faible ne signifie pas qu'il

40 - Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2019 / Suivi du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), juillet 2020 -

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020-08-18.pdf>

41 - Les demandeurs « Prioritaires » qui sont évoqués dans tout le reste du document sont les demandeurs ayant un caractère prioritaire pour les services de l'État en référence aux obligations légales en la matière prévues dans l'article L441-1 du CCH. Mais chaque réservataire / désignataire a sa propre liste de critères de priorités qu'il utilise pour sélectionner et désigner des candidats locataires quand un logement qui se libère lui est proposé par un bailleur social.

est aisé d'obtenir un logement social à Paris, même pour les demandeurs désignés par Action Logement ou l'État employeur. Il s'avère ainsi que l'ancienneté médiane des demandes de logement social satisfaites en Île-de-France au cours de l'année 2018 est de 22 mois ⁴⁰. Cela ne signifie cependant pas qu'il suffit « d'attendre 22 mois » pour obtenir un logement social en Île-de-France. L'ancienneté de la demande de logement est seulement un critère parmi d'autres qui peut être pris en compte dans le processus de sélection des candidats locataires, par les différents organismes désignataires, mais de nombreux autres critères de priorités sont en pratique examinés et utilisés pour sélectionner les candidats. C'est le caractère « prioritaire » et « urgent » résultat d'une appréciation multicritères propre à chaque désigna-

taire ⁴¹ d'un dossier de demande de logement par rapport aux autres quand un logement se trouve disponible, qui conduit un désignataire à désigner ce demandeur sur ce logement et pas du tout le seul fait que ce demandeur a « attendu » 1 an, 2 ans, 5 ans voire beaucoup plus (même s'il est possible d'être reconnu « prioritaire » au titre du DALO sur la base d'une ancienneté de demande particulièrement importante). De fait, il est finalement assez rare qu'un demandeur dont la demande de logement n'a aucun caractère la rendant prioritaire la maintienne pendant de nombreuses années. C'est pour cette raison que le fichier de la demande est affecté par un fort renouvellement, avec plus de 30 % des demandes actives au 1^{er} janvier qui ne sont finalement pas renouvelées au cours de l'année.



Grand ensemble Masséna à avenue de Choisy, Paris 13^e

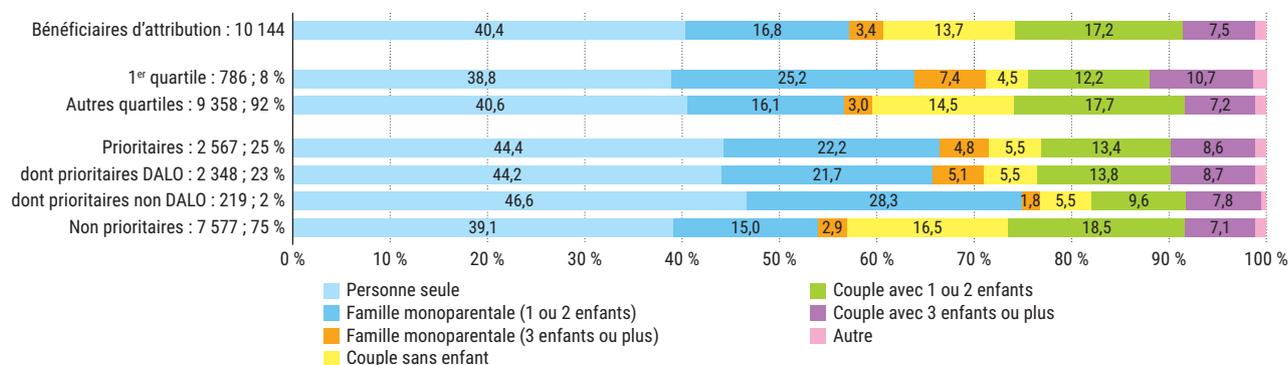
© Apur - Arnauld Duboys Fresney

Les familles sont surreprésentées parmi les bénéficiaires d'une attribution en 2018, comparativement à leur part dans l'ensemble des demandeurs de logement

Plus de 40 % des bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2018 sont des personnes seules. C'est la principale catégorie de ménage parmi les demandeurs ayant obtenu un logement au cours de l'année 2018. Cette catégorie est cependant moins représentée que parmi l'ensemble des demandes actives au 31 décembre 2018 (54 %, cf. graphiques 33 et 34).

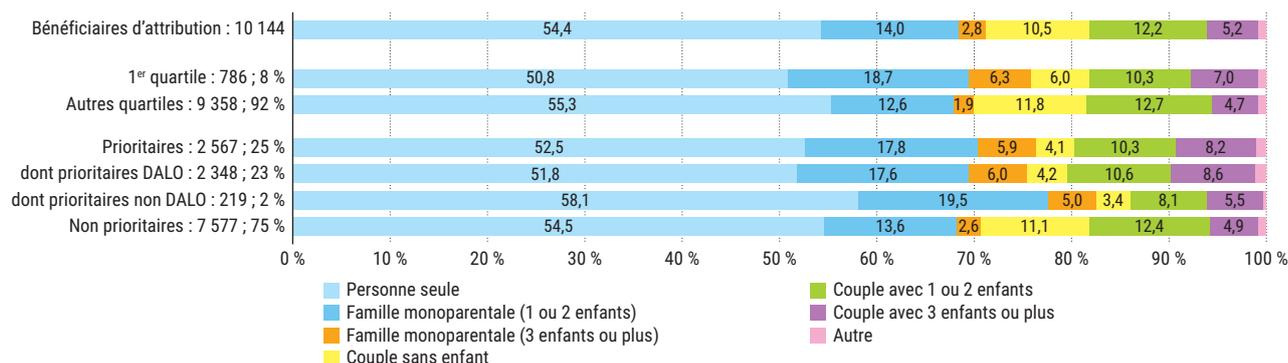
À l'inverse, les autres catégories de ménages, notamment les familles avec enfants et les familles monoparentales sont en proportion plus nombreuses parmi les ménages bénéficiaires de logement au cours de l'année 2018 (respectivement 24 % et 20 % des bénéficiaires) que parmi les demandeurs au 31 décembre 2018 (17 %).

GRAPHIQUE 33 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



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

GRAPHIQUE 34 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{ER} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



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

90 % des ménages qui ont obtenu un logement social à Paris en 2018 ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS

Plus de 60 % des bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2018 ont des ressources qui les placent en dessous des plafonds PLAI et près de 30 % ont des ressources qui les placent au-dessus des plafonds PLAI mais en dessous des plafonds PLUS (cf. graphiques 35 et 36). Les premiers sont ici dénommés « ménages PLAI » et les seconds « ménages PLUS » en référence au plafond de logement social le plus bas en dessous duquel leurs ressources les situent. Les ménages PLAI sont ainsi les plus nombreux parmi les demandeurs qui ont obtenu un logement

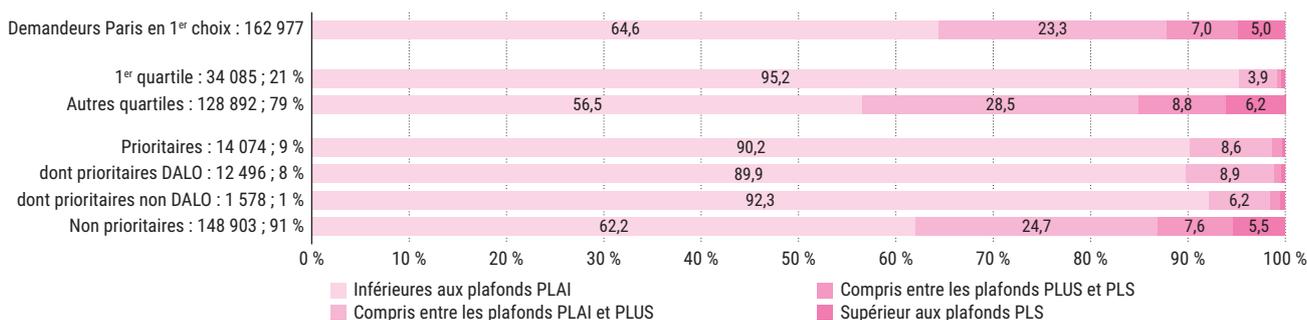
au cours de l'année 2018. Cette catégorie est cependant moins représentée (60,7 %) que parmi l'ensemble des demandeurs (64,6 %). À l'inverse, les ménages PLUS et PLS sont en proportion plus nombreux parmi les ménages bénéficiaires de logement au cours de l'année 2018 (respectivement 29,3 % et 7,4 % des bénéficiaires) que parmi les demandeurs (respectivement 23,5 % et 7,0 %). Les ménages prioritaires qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2018 sont essentiellement des ménages ayant des revenus sous les plafonds du PLAI (88,5 %).

GRAPHIQUE 35 - RESSOURCES DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



Source : Socle de données « Accès au Logement et Prévention des Expulsions », DRIHL Ile-de-France, 2019 - Traitement Apur
L'information sur les ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2018 exprimée en fonction des plafonds du logement social n'est disponible que pour 8 056 logements parmi les 10 144 logements attribués au cours de l'année 2018.

GRAPHIQUE 36 - RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2018



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

La majorité des bénéficiaires d'une attribution en 2018 ont un emploi

Disposer d'un emploi est un facteur facilitant l'obtention d'un logement social : 69,3 % des personnes de référence des ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2018 ont un emploi stable et 12,3 % ont un emploi précaire (graphique 37).

Ces catégories sont moins représentées parmi l'ensemble des demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix : 55,2 % ont un emploi stable et 11,8 % ont un emploi précaire (graphique 38).

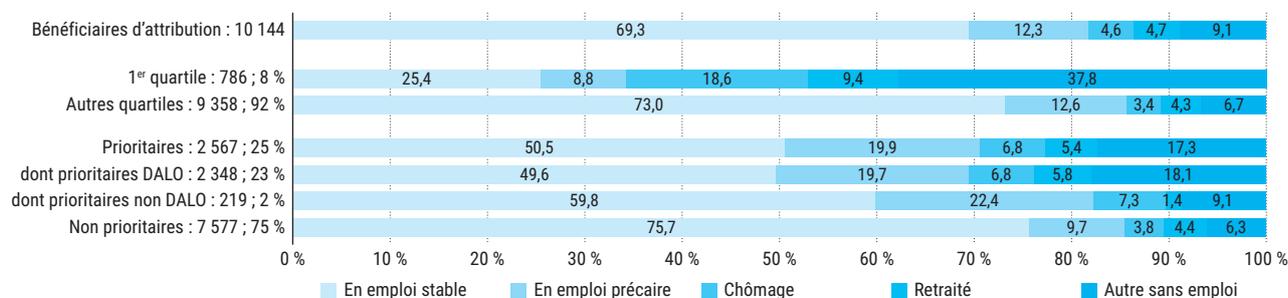
L'examen des seules demandes prioritaires fait apparaître un résultat similaire : plus de 50 % des personnes de

référence des ménages prioritaires bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2018 ont un emploi stable, tandis que seuls 37,1 % des demandeurs prioritaires au 31 décembre 2018 appartiennent à cette catégorie.

Être sans emploi (au chômage ou dans une autre situation) limite la possibilité d'accéder à un logement social même pour les demandeurs jugés prioritaires. Avoir un logement social implique évidemment de payer chaque mois le loyer associé, l'équation économique peut donc être difficile à résoudre pour les demandeurs de logement sans aucune ressource parce que sans emploi.

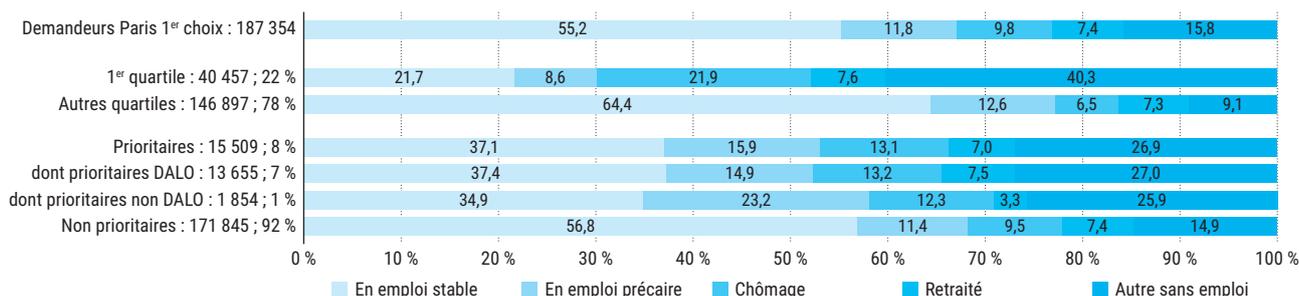
Par ailleurs, les ménages sans emploi ne bénéficient pas des filières Action Logement, État fonctionnaires, etc. puisque celles-ci sont par définition consacrées aux salariés en poste (en théorie, les demandeurs d'emploi peuvent toutefois bénéficier d'une fraction des désignations d'Action Logement).

GRAPHIQUE 37 - SITUATION PROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE ATTRIBUTION EN 2018



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

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



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

Les ménages 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires des attributions en 2018

42 - Le pourcentage de ménages 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires de logement au cours de l'année 2018 est a priori sous-estimé dans le fichier « Socle... » qui est analysé aux pages 30 et suivantes (cf. note 37). Les données de l'enquête Apur ici exploitée pour les années 2017 et 2018 donnent une meilleure estimation du taux effectif de ménages 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires d'attribution de logement (baux signés) au cours de l'année 2018. Ce taux estimé par l'Apur apparaît en outre cohérent avec ceux estimés dans les fichiers « Socle... » des années 2017 et 2019.

10,2 % des baux signés en 2018 étaient au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile

Parmi les 8 652 baux signés au cours de l'année 2018 au sujet desquels l'Apur a obtenu des informations⁴², 886 baux concernent des ménages du « 1^{er} quartile », soit 10,5 % des baux signés pour lesquels il a été possible de déterminer

le quartile d'appartenance. Les résultats obtenus pour l'année 2017 sont du même ordre : 871 baux concernent des ménages du « 1^{er} quartile » parmi les 8 844 baux signés au cours de l'année 2017 au sujet desquels l'Apur a obtenu des informations, soit 10,1 % des baux signés pour lesquels il a été possible de déterminer le quartile d'appartenance.

CARTE 4 - LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE À PARIS DÉFINIS EN 2015

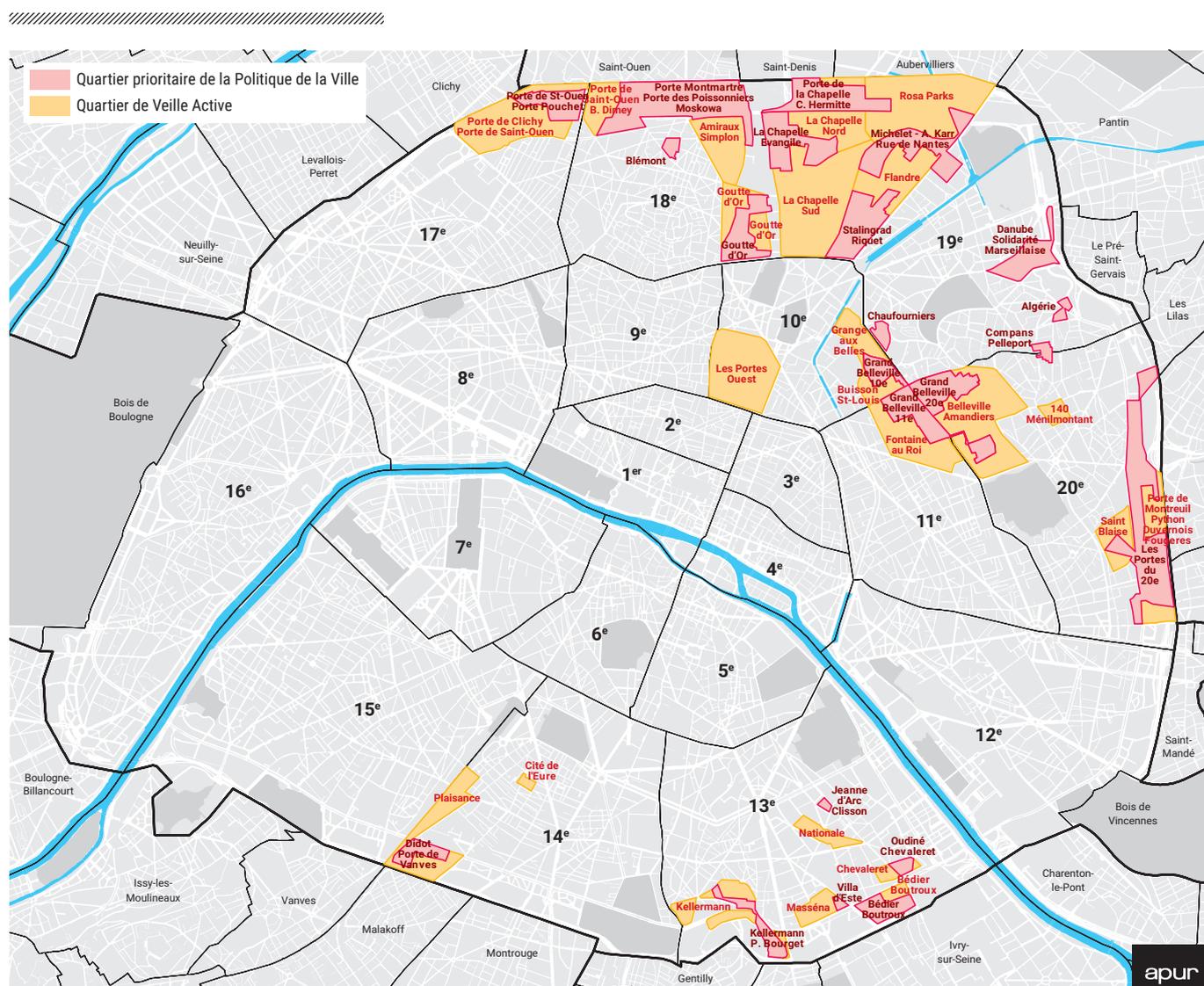


TABLEAU 7 - NOMBRE DE BAUX SIGNÉS À PARIS EN 2017 ET 2018 DANS LES QPV OU HORS QPV SELON LE QUARTILE DE REVENUS DU MÉNAGE BÉNÉFICIAIRE DU LOGEMENT

	Quartile d'appartenance					Ensemble
	Q1	Q2	Q3	Q4	NC	
Baux signés en 2017	871	1 960	2 302	3 458	253	8 844
- Hors QPV	757	1 572	1 822	2 918	229	7 298
- En QPV	114	388	480	540	24	1 546
Baux signés en 2018	886	2 004	2 276	3 312	174	8 652
- Hors QPV	774	1 595	1 826	2 779	151	7 125
- En QPV	112	409	450	533	23	1 527
Ensemble	1 757	3 964	4 578	6 770	427	17 496

Pourcentages verticaux

	Quartile d'appartenance					Ensemble
	Q1	Q2	Q3	Q4	NC	
Baux signés en 2017	49,6 %	49,4 %	50,3 %	51,1 %	59,3 %	50,5 %
- Hors QPV	86,7 %	80,2 %	78,8 %	84,3 %	90,9 %	82,4 %
- En QPV	13,3 %	19,8 %	21,2 %	15,7 %	9,1 %	17,6 %
Baux signés en 2018	50,4 %	50,6 %	49,7 %	48,9 %	40,7 %	49,5 %
- Hors QPV	87,4 %	79,7 %	80,8 %	84,6 %	87,4 %	82,8 %
- En QPV	12,6 %	20,3 %	19,2 %	15,4 %	12,6 %	17,2 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Pourcentages horizontaux (hors NC)

	Quartile d'appartenance				Ensemble
	Q1	Q2	Q3	Q4	
Baux signés en 2017	10,1 %	22,8 %	26,8 %	40,3 %	100 %
- Hors QPV	10,7 %	22,3 %	25,7 %	41,3 %	100 %
- En QPV	7,6 %	25,3 %	31,7 %	35,4 %	100 %
Baux signés en 2018	10,5 %	23,6 %	26,8 %	39,1 %	100 %
- Hors QPV	11,0 %	22,8 %	26,2 %	40,0 %	100 %
- En QPV	7,7 %	27,7 %	29,8 %	34,8 %	100 %
Ensemble	10,3 %	23,2 %	26,8 %	39,7 %	100 %

Source : Enquête sur les baux locatifs sociaux signés en 2017 et 2018, Apur 2020

Note de lecture : 11,0 %, c'est le pourcentage de ménages appartenant au « 1^{er} quartile légal » qui ont obtenu en 2018 un logement situé à Paris hors des quartiers de la politique de la ville (QPV)

TABLEAU 8 - NOMBRE DE BAUX SIGNÉS À PARIS EN 2017 ET 2018 DANS LES QPV + QVA + EX ZUS OU HORS QPV + QVA + EX ZUS SELON LE QUARTILE DE REVENUS DU MÉNAGE BÉNÉFICIAIRE DU LOGEMENT

	Quartile d'appartenance					Ensemble
	Q1	Q2	Q3	Q4	NC	
Baux signés en 2017	871	1 960	2 302	3 458	253	8 844
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	757	1 572	1 822	2 918	229	7 298
- En QPV + QVA + Ex ZUS	114	388	480	540	24	1 546
Baux signés en 2018	886	2 004	2 276	3 312	174	8 652
- Hors QPV	774	1 595	1 826	2 779	151	7 125
- En QPV	112	409	450	533	23	1 527
Ensemble	1 757	3 964	4 578	6 770	427	17 496

Pourcentages verticaux

	Quartile d'appartenance					Ensemble
	Q1	Q2	Q3	Q4	NC	
Baux signés en 2017	49,6 %	49,4 %	50,3 %	51,1 %	59,3 %	50,5 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	70,7 %	68,9 %	67,9 %	72,8 %	65,6 %	70,2 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	29,3 %	31,1 %	32,1 %	27,2 %	34,4 %	29,8 %
Baux signés en 2018	50,4 %	50,6 %	49,7 %	48,9 %	40,7 %	49,5 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	71,4 %	67,7 %	68,8 %	73,0 %	70,1 %	70,4 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	28,6 %	32,3 %	31,2 %	27,0 %	29,9 %	29,6 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Pourcentages horizontaux (hors NC)

	Quartile d'appartenance				Ensemble
	Q1	Q2	Q3	Q4	
Baux signés en 2017	10,1 %	22,8 %	26,8 %	40,3 %	100 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	10,2 %	22,3 %	25,9 %	41,6 %	100 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	10,0 %	23,9 %	29,0 %	37,0 %	100 %
Baux signés en 2018	10,5 %	23,6 %	26,8 %	39,1 %	100 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	10,6 %	22,7 %	26,2 %	40,5 %	100 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	10,1 %	25,9 %	28,4 %	35,6 %	100 %
Ensemble	10,3 %	23,2 %	26,8 %	39,7 %	100 %

Source : Enquête sur les baux locatifs sociaux signés en 2017 et 2018, Apur 2020

Note de lecture : 10,6 %, c'est le pourcentage de ménages appartenant au « 1^{er} quartile légal » qui ont obtenu en 2018 un logement situé à Paris hors des quartiers de la politique de la ville (notion étendue par la loi ELAN aux QPV, QVA et Ex ZUS)

Les logements situés dans un quartier de la politique de la ville (QPV) représentent 17,2 % de l'ensemble des attributions en 2018 (1 486 logements parmi 8 652 logements). Le pourcentage de ménages du « 1^{er} quartile » parmi les attributions dans un QPV est de 7,7 % (112 ménages parmi les 1 486 ménages signataires de bail). Les résultats pour l'année 2017 sont similaires (respectivement 17,6 % et 7,6 %).

Les logements situés hors des quartiers de la politique de la Ville (hors QPV) représentent 82,8 % des attributions en 2018 (7 166 logements parmi 8 652 logements). **Le pourcentage de ménages du « 1^{er} quartile » parmi les ménages signataires d'un bail pour un logement situés hors QPV est de 11,0 %** (774 ménages parmi les 7 166 ménages signataires de bail). Hors QPV les résultats 2017 étaient également très proches de ceux de 2018 (respectivement 82,4 % et 10,7 %).

Depuis novembre 2018, la loi ELAN a modifié la loi Égalité et Citoyenneté : ce ne sont plus seulement les QPV qui sont à considérer pour l'application de la loi mais également, pour une période transitoire, les quartiers de veille active (QVA) et les anciennes zones urbaines sensibles (ex ZUS).

Les logements situés dans le périmètre QPV+QVA+Ex ZUS représentent 29,6 % de l'ensemble des attributions en 2018 (2 557 logements parmi 8 652 logements). Le pourcentage de ménages du « 1^{er} quartile » parmi les attributions situées dans le périmètre d'un QPV, QVA ou Ex Zus est de 10,1 % (253 ménages parmi les 2 557 ménages signataires de bail). Les résultats étaient quasi identiques en 2017 (respectivement 29,8 % et 10,0 %).

Les logements situés hors du périmètre QPV+QVA+Ex ZUS représentent 70,4 % de l'ensemble des logements pour lesquels un bail a été signé en 2018 (6 095 logements parmi 8 652 logements). **Le pourcentage de ménages**

du « 1^{er} quartile » parmi les ménages signataires d'un bail dans ces logements situés hors du périmètre QPV+QVA+Ex Zus est de 10,6 % (633 ménages parmi les 6 095 ménages signataires de bail). Les résultats étaient également quasi identiques en 2017 (respectivement 70,2 % et 10,2 %).

En 2018, les attributions au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile de revenus dans les périmètres de la politique de la ville élargis sont donc un peu plus nombreuses (10,1 % contre 7,7 %) et celles en dehors un peu moins nombreuses en proportion (11,0 % contre 10,6 %).

Les attributions de logements sociaux à Paris en 2017 et 2018 sont conformes aux objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté, pour les logements dans les Quartiers de la politique de la ville, mais ne sont pas conformes pour les logements hors de ces secteurs

Dans le périmètre QPV+QVA+Ex ZUS, la loi oblige à ce que 50 % des bénéficiaires des logements sociaux attribués aient des ressources par UC mensuelles supérieures à la valeur de référence c'est-à-dire le 1^{er} quartile de revenus⁴³. Les résultats 2017 et 2018 vont nettement au de-là des exigences de la loi : 90 % des bénéficiaires ont des ressources par UC supérieures à la valeur de référence.

Hors du périmètre QPV+QVA+Ex ZUS, la loi oblige à ce que 25 % des bénéficiaires des logements sociaux attribués (baux signés) aient des ressources par UC inférieures à cette valeur de référence. Les résultats 2017 et 2018 sont nettement en deçà des exigences de la loi : seuls 10,2 % et 10,6 % des bénéficiaires de logements sociaux hors QPV+QVA+Ex ZUS en 2017 et en 2018 sont des demandeurs « 1^{er} quartile ».

43 - Dans les QPV, la loi est en fait moins exigeante. Elle porte exactement sur les attributions suivies ou non de baux signés, et pas seulement sur les attributions suivies de baux signés.

Les attributions de logements sociaux à Paris aux différents quartiles de demandeurs : de fortes différences selon le désignataire, mais de faibles variations selon si les logements sont en QPV ou hors QPV

20 % des ménages du 1^{er} quartile ont bénéficié d'une attribution de logements suite à une désignation par l'État 25 % en 2017/2018. En revanche, les ménages du 1^{er} quartile sont peu nombreux (2,1 %) parmi les désignations de l'État sur son contingent 5 %.

L'État 5 % a principalement désigné des candidats appartenant au 4^e quartile (59,1 %). Les ménages du 1^{er} quartile sont mieux représentés (9,2 %) parmi les baux liés à des désignations de l'État sur son contingent 1 %, même si là aussi ce sont plutôt les candidats appartenant au 4^e quartile qui ont été privilégiés (41,3 %).

Dans 10,6 % des cas, les bénéficiaires des baux signés à la suite d'une désignation de la Ville de Paris sont des ménages du 1^{er} quartile.

PRÈS DE 13 % DES MÉNAGES ATTRIBUTAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL EN 2018 ONT ÉTÉ DÉSIGNÉS PAR UN ORGANISME QUI N'ÉTAIT PAS LE RÉSERVATAIRE D'ORIGINE DU LOGEMENT

Dans l'enquête Apur 2019 sur les baux signés en 2017 et en 2018, il était demandé aux bailleurs de renseigner le réservataire de chaque logement attribué, et le cas échéant, le désignataire du logement pour l'attribution considérée, si ce désignataire était distinct du réservataire d'origine. Plus de 350 libellés distincts de réservataires/désignataires ont été utilisés par les bailleurs dans leur réponse.

Ces informations sur les réservataires/ désignataires ont été regroupées selon les 8 catégories suivantes :

- État 25 % : les réservations de l'État au bénéfice des ménages prioritaires ;
- État 5 % : les réservations de l'État au bénéfice des fonctionnaires ;
- État 1 % : les réservations de l'État (notamment ministères) et organismes publics qui s'apparente à du 1 % ;
- Ville de Paris : les réservations Ville de Paris ;
- C.R. Île-de-France : les réservations de la Région Île-de-France ;
- Action Logement : les réservations Action Logement et assimilés (entreprise en direct) ;
- Autre : d'autres réservataires qui ne rentrent pas dans les catégories précédentes ;
- Contingent propre : le contingent propre des bailleurs.

L'analyse des informations collectées permet d'examiner les baux signés selon le réservataire d'origine d'une part et selon le désignataire d'autre part.

Parmi les 17 496 logements attribués en 2017 et 2018, 2 232 logements ont été attribués à des ménages qui ont été désignés au bailleur social par un organisme différent du réservataire d'origine du logement, soit 12,8 % du total des logements attribués. Ce pourcentage est identique en 2017 (1 128 attributions parmi 8 844) et 2018 (1 104 attributions parmi 8 652).

L'impact sur la répartition des désignations entre les différents organismes réservataires apparaît cependant limité. L'examen des attributions 2018 pour lesquelles l'information est disponible (tableau 9) fait apparaître qu'une partie des logements réservés à l'État (principalement État 1 %) et, dans une moindre mesure, à la Région Île-de-France et à des réservataires de la catégorie « Autre » bascule vers d'autres contingents au stade de la désignation, notamment à Action Logement (+ 1,4 point de pourcentage) et, dans une moindre mesure, à la Ville de Paris (+ 0,65 point de pourcentage) et sur le Contingent propre des bailleurs (+ 0,3 point de pourcentage).

TABLEAU 9 - RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS DE 2018, SELON LE RÉSERVATAIRE INITIAL DU LOGEMENT CONCERNÉ ET SELON LE DÉSIGNATAIRE EFFECTIF POUR CE TOUR

Contingent	Baux signés			
	Par réservataire	%	Par désignataire	%
État 25 %	1 042	12,0 %	1 020	11,8 %
État 5 %	327	3,8 %	273	3,2 %
État 1 %	1 571	18,2 %	1 461	16,9 %
Ville de Paris	2 485	28,7 %	2 541	29,4 %
C.R. Île-de-France	79	0,9 %	74	0,9 %
Action Logement	1 608	18,6 %	1 731	20,0 %
Autre	203	2,3 %	189	2,2 %
Contingent propre	1 337	15,5 %	1 363	15,8 %
Ensemble	8 652	100 %	8 652	100 %

Source : Enquête sur les baux locatifs sociaux signés en 2017 et 2018, Apur 2020

Seuls 3,9 % des bénéficiaires des baux signés à la suite d'une désignation d'Action Logement, sont des ménages du 1^{er} quartile.

Enfin, 13,8 % des ménages qui ont bénéficié des désignations des bailleurs sociaux sur leur contingent propre, appartiennent au 1^{er} quartile.

L'État 25 % est l'organisme désignataire qui favorise le plus les demandeurs du 1^{er} quartile de revenus dans ses désignations, avec 20,1 % des désignations suivies de la signature d'un bail à leur profit. On notera cependant, que quel que soit l'organisme désignataire, les ménages du 4^e quartile représentent

toujours plus de 25 % des ménages bénéficiaires des logements.

Le pourcentage de ménages du 1^{er} quartile apparaît toujours inférieur, quel que soit le réservataire, quand les logements sont situés dans des QPV que quand les logements sont situés hors QPV. Cela va dans le sens de ce qui était attendu avec la loi Égalité et citoyenneté. Toutefois, l'écart de pourcentage entre les deux secteurs géographiques est faible, et **les taux de ménages du 1^{er} quartile hors QPV parmi les baux signés s'avèrent largement inférieurs à la valeur cible (25 %) inscrite dans la loi.** Seul le désignataire État 25 % se rapproche de la

TABEAU 10 - NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2017 ET EN 2018, EN QPV OU HORS QPV, SELON LE QUARTILE DE REVENUS DU BÉNÉFICIAIRE ET SELON LE DÉSIGNATAIRE (RÉSERVATAIRE D'ORIGINE OU DROIT UNIQUE POUR CE TOUR)

	Quartile d'appartenance					Ensemble	% hors NC			
	Q1	Q2	Q3	Q4	NC		Q1	Q2	Q3	Q4
État 25 %	392	577	459	525	85	2 038	20,1 %	29,5 %	23,5 %	26,9 %
- Hors QPV	349	492	402	456	77	1 776	20,5 %	29,0 %	23,7 %	26,8 %
- En QPV	43	85	57	69	8	262	16,9 %	33,5 %	22,4 %	27,2 %
État 5 %	12	57	161	332	7	569	2,1 %	10,1 %	28,6 %	59,1 %
- Hors QPV	10	44	126	246	6	432	2,3 %	10,3 %	29,6 %	57,7 %
- En QPV	2	13	35	86	1	137	1,5 %	9,6 %	25,7 %	63,2 %
État 1 %	271	704	761	1 219	23	2 978	9,2 %	23,8 %	25,8 %	41,3 %
- Hors QPV	244	552	575	1 043	23	2 437	10,1 %	22,9 %	23,8 %	43,2 %
- En QPV	27	152	186	176	-	541	5,0 %	28,1 %	34,4 %	32,5 %
Ville de Paris	511	1 274	1 262	1 766	154	4 967	10,6 %	26,5 %	26,2 %	36,7 %
- Hors QPV	453	1 061	1 066	1 546	141	4 267	11,0 %	25,7 %	25,8 %	37,5 %
- En QPV	58	213	196	220	13	700	8,4 %	31,0 %	28,5 %	32,0 %
C.R. Île-de-France	6	29	58	72	2	167	3,6 %	17,6 %	35,2 %	43,6 %
- Hors QPV	6	25	52	67	2	152	4,0 %	16,7 %	34,7 %	44,7 %
- En QPV	-	4	6	5	-	15	0,0 %	26,7 %	40,0 %	33,3 %
Action Logement	122	420	859	1 766	79	3 246	3,9 %	13,3 %	27,1 %	55,8 %
- Hors QPV	102	303	665	1 492	73	2 635	4,0 %	11,8 %	26,0 %	58,2 %
- En QPV	20	117	194	274	6	611	3,3 %	19,3 %	32,1 %	45,3 %
Autre	5	37	102	142	5	291	1,7 %	12,9 %	35,7 %	49,7 %
- Hors QPV	5	30	84	113	5	237	2,2 %	12,9 %	36,2 %	48,7 %
- En QPV	-	7	18	29	-	54	0,0 %	13,0 %	33,3 %	53,7 %
Contingent propre	438	866	916	948	72	3 240	13,8 %	27,3 %	28,9 %	29,9 %
- Hors QPV	360	663	684	754	55	2 516	14,6 %	26,9 %	27,8 %	30,6 %
- En QPV	78	203	232	194	17	724	11,0 %	28,7 %	32,8 %	27,4 %
Total général	1 757	3 964	4 578	6 770	427	17 496	10,3 %	23,2 %	26,8 %	39,7 %

Source : Enquête sur les baux locatifs sociaux signés en 2017 et 2018, Apur 2020

valeur cible, avec 20,5 % de ménages appartenant au 1^{er} quartile parmi les signataires de baux hors QPV.

L'élargissement du périmètre légal à prendre en considération de QPV à QPV+QVA+Ex ZUS ne modifie que peu les résultats, sauf pour l'État 25 % : le pourcentage de bénéficiaires du 1^{er} quartile dans le périmètre légal passe de 16,9 % à 24,4 %.

En revanche, le taux de 1^{er} quartile hors du périmètre légal baisse légèrement (-0,5 point de pourcentage) et cela quel que soit l'organisme désignataire. Là aussi, c'est l'État 25 % qui est le plus affecté par l'évolution du périmètre légal :

le taux de 20,5 % de ménages 1^{er} quartile désignés (baux signés) hors du périmètre légal est ramené à 18,5 % quand c'est le périmètre QPV+QVA+Ex ZUS qui est considéré.

TABEAU 11 - NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2017 ET EN 2018, EN QPV + QVA + EX ZUS OU HORS QPV + QVA + EX ZUS, SELON LE QUARTILE DE REVENUS DU BÉNÉFICIAIRE ET SELON LE DÉSIGNATAIRE

	Quartile d'appartenance					Ensemble	% hors NC			
	Q1	Q2	Q3	Q4	NC		Q1	Q2	Q3	Q4
État 25 %	392	577	459	525	85	2 038	20,1 %	29,5 %	23,5 %	26,9 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	266	422	348	400	58	1 494	18,5 %	29,4 %	24,2 %	27,9 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	126	155	111	125	27	544	24,4 %	30,0 %	21,5 %	24,2 %
État 5 %	12	57	161	332	7	569	2,1 %	10,1 %	28,6 %	59,1 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	7	36	114	213	3	373	1,9 %	9,7 %	30,8 %	57,6 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	5	21	47	119	4	196	2,6 %	10,9 %	24,5 %	62,0 %
État 1 %	271	704	761	1 219	23	2 978	9,2 %	23,8 %	25,8 %	41,3 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	212	488	492	868	20	2 080	10,3 %	23,7 %	23,9 %	42,1 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	59	216	269	351	3	898	6,6 %	24,1 %	30,1 %	39,2 %
Ville de Paris	511	1 274	1 262	1 766	154	4 967	10,6 %	26,5 %	26,2 %	36,7 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	382	912	952	1 401	94	3 741	10,5 %	25,0 %	26,1 %	38,4 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	129	362	310	365	60	1 226	11,1 %	31,0 %	26,6 %	31,3 %
CRIF	6	29	58	72	2	167	3,6 %	17,6 %	35,2 %	43,6 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	3	19	50	57	2	131	2,3 %	14,7 %	38,8 %	44,2 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	3	10	8	15	-	36	8,3 %	27,8 %	22,2 %	41,7 %
Action Logement	122	420	859	1 766	79	3 246	3,9 %	13,3 %	27,1 %	55,8 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	84	235	550	1 286	61	2 216	3,9 %	10,9 %	25,5 %	59,7 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	38	185	309	480	18	1 030	3,8 %	18,3 %	30,5 %	47,4 %
Autre	5	37	102	142	5	291	1,7 %	12,9 %	35,7 %	49,7 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	3	28	75	101	5	212	1,4 %	13,5 %	36,2 %	48,8 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	2	9	27	41	-	79	2,5 %	11,4 %	34,2 %	51,9 %
Contingent propre	438	866	916	948	72	3 240	13,8 %	27,3 %	28,9 %	29,9 %
- Hors QPV + QVA+ Ex ZUS	292	567	547	609	45	2 060	14,5 %	28,1 %	27,1 %	30,2 %
- En QPV + QVA + Ex ZUS	146	299	369	339	27	1 180	12,7 %	25,9 %	32,0 %	29,4 %
Total général	1 757	3 964	4 578	6 770	427	17 496	10,3 %	23,2 %	26,8 %	39,7 %

Source : Enquête sur les baux locatifs sociaux signés en 2017 et 2018, Apur 2020

SYNTHÈSE

Au cours de l'année 2018, 12 536 logements familiaux du parc locatif parisien des bailleurs sociaux ont fait l'objet d'une signature de bail et donc d'une attribution (source RPLS 2019). Parmi ces logements, 1 607 logements (12,8 %) sont des logements nouvellement livrés au cours de l'année 2018 (année de la première mise en location) et 490 logements (3,9 %) ont été livrés en 2017.

La majeure partie des logements locatifs parisiens attribués par les bailleurs sociaux (10 079 logements, 80,4 %) sont dans le champ des attributions réglementées (essentiellement des logements dits « conventionnés »). Cela signifie que leur attribution implique la radiation de la demande de logement social du ménage qui a obtenu le logement. Seuls 2 457 logements parisiens attribués par les bailleurs sociaux depuis le 1^{er} janvier 2018 (19,6 %) ne relèvent pas des attributions réglementées (essentiellement des logements dits « non conventionnés »). À titre de comparaison, les logements dans le champ des attributions réglementés représentent 83,9 % des logements locatifs parisiens du parc des bailleurs sociaux et les logements hors champ constituent 16,7 % du parc.

Plus de 15 % des logements locatifs du parc parisien des bailleurs sociaux attribués au cours de l'année 2018 sont situés dans un des quartiers de la Politique de la Ville (QPV).

Les 13^e, 20^e et 19^e arrondissements sont les arrondissements qui comptent le plus grand nombre de nouveaux baux signés au cours de l'année 2018 (> 1 500 chacun, 44,7 % des baux signés).

Paris Habitat, la RIVP et Elogie-Siemp sont les 3 principaux bailleurs sociaux parisiens que ce soit en parc de logements ou en flux annuel d'attribution : ils représentent près de 70 % des attributions annuelles de logements à attribution réglementée et près de 60 % des attributions annuelles de logements à attribution non réglementée.

La répartition des baux signés au cours de l'année 2018 entre les différents réservataires de logement est globalement équivalente à la répartition du parc de logements entre ces mêmes organismes. Les logements réservés par les employeurs (Action Logement, Autres réservations de l'État, Autres réservataires...) sont cependant plus nombreux en proportion parmi les baux signés au cours de l'année 2018 (30,7 %) que dans l'ensemble des logements (18,9 %). À l'inverse, les logements réservés par l'État au bénéfice des prioritaires au sens de l'article L.441-1, dans une moindre mesure ceux réservés par la Ville de Paris et les logements non réservés sont moins nombreux en proportion parmi les baux signés au cours de l'année 2018 (66,0 %) que dans l'ensemble des logements (77,8 %). Cette situation est susceptible d'évoluer avec l'évolution prévue par la loi ELAN d'une approche des contingents « en stock » (logique actuelle) à une approche des contingents « en flux ».

En ce qui concerne les loyers des logements attribués ils sont en moyenne plus élevés que ceux constatés dans le parc. Le loyer médian des logements attribués au cours de l'année 2018 est de 8,49 €/m² habitable, alors que le loyer médian de l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2019 est de 7,27 €/m². À

l'occasion du changement de locataire, il y a remise à niveau du loyer, le plus souvent à la hausse, d'autant plus importante que le logement était auparavant loué depuis longtemps.

Pour ce qui est des caractéristiques des ménages bénéficiaires de ces logements, seules des informations sur les ménages qui ont obtenu les logements dont l'attribution est réglementée (essentiellement des logements dits « conventionnés »), sont disponibles (Socle de données DRIHL Ile-de-France et Enquêtes Apur).

Au cours de l'année 2018, 10 144 logements locatifs sociaux situés à Paris ont été attribués (baux signés) à un ménage demandeur de logement social. La demande de logement social de ce ménage a été radiée par un bailleur social à la suite de la signature de son bail dans son nouveau logement. **Parmi ces ménages, 2 703 ménages (26,6 %) sont des ménages dont la demande avait été jugée prioritaire par les services de l'État** (ménages DALO (91,5 %) et ménages labellisés prioritaires dans Syplo) et qui constituent en Île-de-France les ménages prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH pris en compte pour l'objectif de la loi Égalité et Citoyenneté.

En ce qui concerne les revenus des ménages et notamment le quartile légal d'appartenance (au sens de la loi Égalité et citoyenneté) des 10 144 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2018, selon les données du « Socle... », **seuls 786 ménages appartiennent au 1^{er} quartile de ressources légal (7,8 %)**. En revanche, 4 792 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2018 appartiennent au 4^e quartile de ressources légal. Ces derniers représentent 47,6 % des ménages bénéficiaires d'attribution suivi d'un bail signé au cours de l'année 2018.

Les ménages appartenant au 4^e quartile sont toujours les plus nombreux

parmi les ménages bénéficiaires en proportion (> 30 %) quel que soit l'arrondissement. Et la part des ménages du 1^{er} quartile de ressources, et est inférieure à la moyenne parisienne (7,8 %) dans les 2^e, 5^e, 6^e, 8^e, 12^e, 13^e, 14^e, 16^e et 20^e arrondissements.

Plus de 3 ménages demandeurs de logement sur 4 qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018 étaient déjà Parisiens. Le pourcentage de ménages déjà parisiens est particulièrement fort parmi les ménages 1^{er} quartile (93,5 %) et parmi les ménages prioritaires (89,0 %) qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018.

Le fait d'être en logement précaire a un effet positif sur la probabilité de se voir attribuer un logement. En effet, 23,2 % des bénéficiaires des attributions de 2018 étaient auparavant en logement précaire, alors que seuls 16,1 % des demandeurs de logements souhaitant Paris en 1^{er} choix au 31 décembre 2018 déclarent résider dans un logement précaire.

L'ancienneté de la demande des ménages demandeurs de logement qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018, varie selon le caractère prioritaire de leur demande : près du tiers des ménages (30,7 %) qui ont obtenu un logement locatif social au cours de l'année 2018, ont déposé leur demande de logement social moins d'un an auparavant. Et près de 45 % des bénéficiaires d'un logement social en 2018 avaient une ancienneté de demande comprise entre 1 et 5 ans. Seuls 8 % des attributaires de logement en 2018 avaient une demande avec une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans. Ce résultat interroge cependant la notion d'ancienneté de la demande.

Si plus de 40 % des bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2018 sont des personnes seules, ce pourcentage est inférieur à la

part qu'ils représentent dans la population des demandeurs de logement. En revanche, les familles sont surreprésentées parmi les ménages qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018, comparativement à leur part dans l'ensemble des demandeurs de logement.

90 % des ménages demandeurs de logement qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2018 ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. Pour autant, disposer d'un emploi facilite l'obtention d'un logement social : 69,3 % des personnes de référence des ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2018 ont un emploi stable et 12,3 % ont un emploi précaire.

Selon les enquêtes Apur 2019, 10,2 % des baux signés en 2018 étaient au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile de revenus au sens de la loi Égalité et citoyenneté. Ce pourcentage est estimé sur la base des réponses des bailleurs sociaux parisiens concernant 8 652 baux signés au cours de l'année 2018. Ce pourcentage est de 7,8 % parmi les bénéficiaires des logements situés en QPV et 11,0 % hors QPV.

Depuis 2018, la loi Elan a cependant modifié la loi Égalité et Citoyenneté : ce ne sont plus seulement les QPV qui sont à considérer pour l'application de la loi mais également, pour une période transitoire, les quartiers de veille active (QVA) et les anciennes zones urbaines sensibles (ex ZUS). Le pourcentage de ménages du 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires de logement varie peut selon la localisation des logements dans (10,1 %) ou hors (10,6 %) de ce nouveau périmètre légal.

Au final, les attributions de logements sociaux à Paris en 2017 et 2018 sont conformes aux objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté, pour les logements situés dans les Quartiers de la politique de la ville, mais elles ne sont pas conformes pour les logements hors de ces secteurs. En ce qui concerne ce dernier point, **seuls 10,6 % des bénéficiaires de logements sociaux hors QPV+QVA+Ex ZUS et en 2018 sont des demandeurs « 1^{er} quartile », alors que la valeur cible prévue par la loi est de 25 %.**

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1 - Ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2019 (RPLS) par contingent de réservation	8
Tableau 2 - Taux d'attribution par bailleur (part des baux signés en 2018 parmi l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux)	20
Tableau 3 - Taux d'attribution par réservataire (part des baux signés en 2018 parmi les logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux)	22
Tableau 4 - Taux d'attribution par catégorie de financement assimilée (PLAI, PLUS, PLS, PLI) (Part des baux signés en 2018 parmi les logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux)	23
Tableau 5 - Taux d'attribution par catégorie de loyer précédent (part des baux signés en 2018 parmi les logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux)	26
Tableau 6 - Taux d'attribution par nombre de pièces (part des baux signés en 2018 parmi les logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux)	27
Tableau 7 - Nombre de baux signés à Paris en 2017 et 2018 dans les QPV ou Hors QPV selon le quartile de revenus du ménage bénéficiaire du logement	46
Tableau 8 - Nombre de baux signés à Paris en 2017 et 2018 dans les QPV + QVA + Ex ZUS ou Hors QPV + QVA + Ex ZUS selon le quartile de revenus du ménage bénéficiaire du logement	47
Tableau 9 - Répartition des attributions de 2018, selon le réservataire initial du logement concerné et selon le désignataire effectif pour ce tour	49
Tableau 10 - Nombre d'attributions en 2017 et en 2018, en QPV ou hors QPV, selon le quartile de revenus du bénéficiaire et selon le désignataire (réservataire d'origine ou droit unique pour ce tour)	50
Tableau 11 - Nombre d'attributions en 2017 et en 2018, en QPV + QVA + Ex ZUS ou hors QPV + QVA + Ex ZUS, selon le quartile de revenus du bénéficiaire et selon le désignataire	51
Carte 1 - Taux de mobilité au sein des logements gérés par les bailleurs sociaux	19
Carte 2 - Taux de mobilité au sein des logements gérés par les bailleurs sociaux (attributions réglementées seulement)	19
Carte 3 - Taux « prioritaires » parmi les attributions en 2018	36
Carte 4 - Les quartiers de la politique de la ville à Paris définis en 2015	45
Graphique 1 - Ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2019 (RPLS) par contingent de réservation	17
Graphique 2 - Part des attributions en/Hors QPV parmi les baux signés et au sein du parc	17
Graphique 3 - Répartition des baux signés en 2018 par bailleur	20
Graphique 4 - Répartition de l'ensemble des logements familiaux RPLS par bailleur	20
Graphique 5 - Réservataires des baux signés en 2018	22
Graphique 6 - Réservataires de l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux	22
Graphique 7 - Catégorie de financement assimilée (PLAI, PLUS, PLS, PLI) des baux signés en 2018	23
Graphique 8 - Catégorie de financement assimilée (PLAI, PLUS, PLS, PLI) de l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux	23
Graphique 9 - Distribution selon le loyer actuel des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux	25
Graphique 10 - Distribution selon le loyer actuel des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux selon le caractère réglementé de l'attribution du logement	25
Graphique 11 - Catégorie de loyer actuel des baux signés en 2018	26
Graphique 12 - Catégorie de loyer actuel de l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux	26
Graphique 13 - Nombre de pièces des baux signés en 2018	27
Graphique 14 - Nombre de pièces de l'ensemble des logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux	27
Graphique 15 - Caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	30
Graphique 16 - Quartiles de ressource des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	30
Graphique 17 - Quartiles de ressource des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018 selon la localisation du logement obtenu en QPV ou hors QPV	31
Graphique 18 - Taux d'attribution par quartile de ressources (ratio des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018, sur l'ensemble des ménages demandeurs ciblant Paris en 1 ^{er} choix géographique)	32
Graphique 19 - Quartile de ressources légal des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	33
Graphique 20 - Quartile de ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	33
Graphique 21 - Quartile de ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution Hors QPV en 2018	33
Graphique 22 - Quartile de ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution en QPV en 2018	33
Graphique 23 - Nombre d'attributions par arrondissement selon le caractère prioritaire des ménages en 2018	34
Graphique 24 - Part des demandeurs prioritaires par arrondissement du logement attribué parmi les attributions en 2018	34
Graphique 25 - Revenus des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018, selon les arrondissements	35

Graphique 26 - Revenus des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018, selon les arrondissements – Uniquement pour les logements situés hors d'un QPV	35
Graphique 27 - Localisation en QPV ou Hors QPV des logements attribués en 2018	37
Graphique 28 - Origine géographique des ménages bénéficiaires des attributions en 2018	37
Graphique 29 - Statut d'occupation précédent des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	38
Graphique 30 - Statut d'occupation des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	38
Graphique 31 - Ancienneté de la demande de logement social des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	40
Graphique 32 - Ancienneté de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	40
Graphique 33 - Composition familiale des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	42
Graphique 34 - Composition familiale des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	42
Graphique 35 - Ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	43
Graphique 36 - Ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	43
Graphique 37 - Situation professionnelle de la personne de référence des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2018	44
Graphique 38 - Situation professionnelle de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris en 1 ^{er} choix géographique au 31 décembre 2018	44

ANNEXES

Annexe 1 : Logements entrant dans le champ des attributions réglementées

Code EPLS utilisé dans le fichier RPLS	Financement d'origine	Logements entrant dans le champ des attributions réglementées
1	PLA d'intégration - LLTS dans les DOM	TOUS les logements propriété des HLM ou des SEM ou gérés par eux
11	PLA LM/PLATS/PLAI - LLS dans les DOM	
12	PLA social / PLA ordinaire	
13	PLUS	
14	PLS/PPLS/PLA CFF	Idem, sauf logements AFL
15	PAP locatif	Idem 10 à 13
16	PLI	AUCUN
17	PCL (conventionné ou non) / PCLS	Logements propriété des HLM ou des SEM ou gérés par eux ET CONVENTIONNES en métropole
18	Financement ANAH	Idem 10 à 13
49	Autre financement à partir de 1977	Logements propriété des HLM ou des SEM ou gérés par eux ET CONVENTIONNES en métropole
50	HBM	Idem 10 à 13
51	PLR/PSR	
52	HLM/O	
53	ILM	TOUS
54	ILN	Idem 10 à 13
55	Prêts spéciaux du CFF	Logements propriété des HLM ou des SEM ou gérés par eux ET CONVENTIONNES en métropole
99	Autre financement avant 1977	

Bien que ne faisant pas partie des attributions réglementées, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'attribution de logements en maîtrise d'ouvrage insertion, portés principalement par des associations, font également l'objet d'une radiation de la demande dans le SNE.

Annexe 2 : Plafonds de ressources pour l'attribution de logement locatif social applicables en 2018, à Paris et dans les communes limitrophes

Catégorie de ménage (4)	PLAI (1)		PLUS 60 % (7)		PLUS 80 %	
	Revenu fiscal de référence de 2016 (*)	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu fiscal de référence de 2016	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence de 2016	Revenu actuel mensuel estimé
Personne seule	12 848	1 206	14 012	1 315	18 683	1 754
2 personnes sans personne à charge jeunes ménages exclus	20 943	1 966	20 942	1 966	27 923	2 621
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage (6)	27 452	2 577	27 453	2 577	36 604	3 436
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charges	30 050	2 821	32 777	3 077	43 702	4 103
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charges	35 746	3 356	38 998	3 661	51 998	4 882
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charges	40 227	3 777	43 883	4 120	58 510	5 493
Par personne supplémentaire	4 482	421	4 890	459	6 520	612

(**)

(***)

(**)

(*) Conformément à la réglementation, seul le revenu fiscal de référence est pris en compte lors d'une attribution (PLAI, PLA, PLUS, PLS, PLI) - soit pour l'année 2018, l'avis d'imposition établi en 2017 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2016.

(**) Arrêté du 30 décembre 2017 (NOR : TERL1730029A).

(***) Formule mathématique basée sur l'indice de consommation INSEE (base 100 en 2015).

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

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

(3) Prêts locatifs intermédiaires : 180 % des plafonds PLUS « Île-de-France hors Paris et communes limitrophes » mentionnés à l'annexe de l'arrêté du 29 juillet 2004.

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

(5) Calculé en fonction des abattements fiscaux sur le revenu et des variations de l'indice des prix afin d'obtenir à partir des revenus imposables de l'année 2015, une approximation des revenus réels pour l'année 2016, à condition que les revenus soient restés stables et la catégorie de ménage inchangée.

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

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

PLUS - PLA	
Revenu fiscal de référence de 2016	Revenu actuel mensuel estimé
23 354	2 192
34 904	3 277
45 755	4 295
54 628	5 128
64 997	6 102
73 138	6 866
8 150	765

(**)

PLUS 120 % (7)	
Revenu fiscal de référence de 2016	Revenu actuel mensuel estimé
28 025	2 631
41 885	3 932
54 906	5 155
65 554	6 154
77 996	7 322
87 766	8 239
9 780	918

(**)

PLS (2)	
Revenu fiscal de référence de 2016	Revenu actuel mensuel estimé
30 360	2 850
45 375	4 260
59 482	5 584
71 016	6 667
84 496	7 932
95 079	8 926
10 595	995

PLI (3)	
Revenu fiscal de référence de 2016	Revenu actuel mensuel estimé
42 037	3 946
62 827	5 898
82 359	7 732
98 330	9 231
116 995	10 983
131 648	12 359
14 670	1 377

Accès au logement social à Paris en 2018

TOME 2 – LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Au cours de l'année 2018, 12 536 logements familiaux du parc des bailleurs sociaux ont fait l'objet d'une signature de bail à Paris. Les attributions de logement correspondantes sont ici décrites à partir de 3 sources : le répertoire du parc locatif social (RPLS 2019), le socle de données « Accès au logement et Prévention des expulsions » publié par la DRIHL Île-de-France en 2019 et le résultat des enquêtes réalisées par l'Apur en 2019.

Ces 12 536 attributions correspondent majoritairement à des logements situés dans les 13^e, 20^e et 19^e arrondissements, appartenant pour 70 % d'entre eux à Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp. Le changement de locataire s'avère par ailleurs être l'occasion pour les bailleurs de relever le loyer au niveau maximum prévu dans la convention de financement du logement. Le loyer médian des logements attribués au cours de l'année 2018 est de 8,49 €/m² habitable, alors que le loyer médian de l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2019 est de 7,27 €/m².

Au cours de l'année 2018, 10 144 demandeurs de logements ont obtenu un logement à attribution réglementée et ont donc vu leur demande de logement radiée. Parmi ces ménages, 2 703 ménages (26,6 %) sont des ménages dont la demande avait été jugée prioritaire par les services de l'État.

Les résultats des enquêtes Apur 2019 auprès des bailleurs sociaux parisiens ont permis d'apprécier la situation parisienne en 2017 et 2018 vis-à-vis des obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté adoptée en janvier 2017 : 10,2 % des baux signés en 2018 étaient au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile de revenus au sens de la loi Égalité et Citoyenneté, dont 10,6 % uniquement hors des quartiers de la politique de la Ville.

« L'accès au logement social à Paris, Tome 1 - L'offre et la demande de logement social » a été publié en mai 2020.

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

