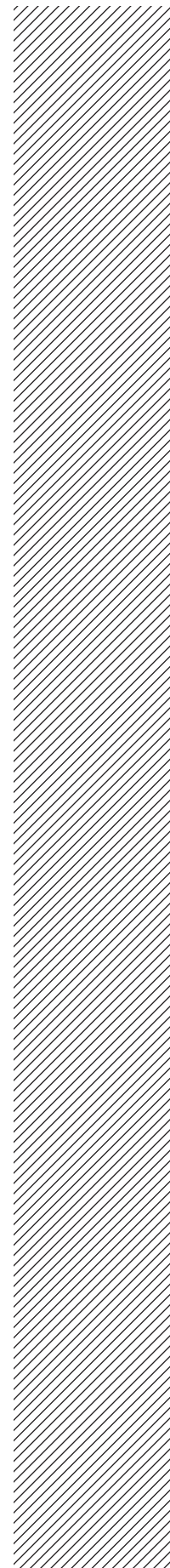


 ÉTUDE

ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS, EN 2021

TOME 1 - L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

MARS 2023



Directeur et directrice de la publication : **Alexandre LABASSE**
Patricia PELLOUX

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

Avec le concours de : **Solène BOULANT**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique : **Anne SERVAIS**

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

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

23P030220

Sommaire

LE LOGEMENT SOCIAL À PARIS : LES CHIFFRES À RETENIR.....	4
INTRODUCTION.....	6
1. Le parc de logements des bailleurs sociaux à Paris.....	8
260 563 logements sociaux SRU à Paris au 1 ^{er} janvier 2021.....	8
288 378 logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2021.....	10
L'offre nouvelle produite entre 2001 et 2021.....	11
2. Les modalités de la demande de logement social en Ile-de-France.....	20
Les conditions à remplir pour être demandeur de logement.....	20
Les demandeurs de logement prioritaires.....	22
Vers une approche de cotation généralisée de la demande de logement.....	32
Des analyses distinguant différents sous-ensemble de publics parmi les demandeurs.....	34
3. La demande de logement social à Paris à fin 2021.....	36
251 555 ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, dont 132 259 ménages parisiens.....	36
La provenance géographique des demandeurs.....	42
Le profil social des demandeurs de logement social.....	46
Les conditions de logement des demandeurs.....	65
Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs.....	70
SYNTHÈSES.....	82
Synthèse générale.....	82
Synthèse concernant les 132 200 demandeurs déjà parisiens.....	84
Synthèse concernant les 60 448 demandeurs déjà locataires du parc social.....	86
Synthèse concernant les 71 000 demandeurs du « 1 ^{er} quartile » de revenus.....	87
Synthèse concernant les 21 000 demandeurs reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable.....	88
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	90

Le logement social à Paris : les chiffres à retenir



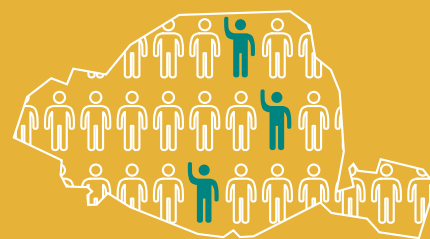
260 000

LOGEMENTS SOCIAUX SRU
AU 1^{er} JANVIER 2021, SOIT 22,4 %
DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



+ 4 300

LOGEMENTS SOCIAUX
FINANCÉS EN 2021



12 %

DES MÉNAGES PARISIENS
SONT DEMANDEURS DE LOGEMENT



251 500

MÉNAGES DEMANDEURS
AU 31 DÉCEMBRE 2021,
(DONT **132 000** MÉNAGES HABITANT DÉJÀ À PARIS)



x 2

NOMBRE DE MÉNAGES
DEMANDEURS
ENTRE 2011 ET 2021

mais **-2,1 %**

ENTRE
2020 ET 2021

Parmi les 251 500 ménages demandeurs



53 %

HABITENT DÉJÀ À PARIS



67 %

CIBLENT PARIS
EN 1^{er} CHOIX GÉOGRAPHIQUE



24 %

SONT DÉJÀ LOCATAIRES
DANS LE PARC SOCIAL
21 100
MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES
AU TITRE DU DALO

Profil des ménages demandeurs d'un logement social à Paris



31 %

DES MÉNAGES SONT INSCRITS
DEPUIS MOINS D'UN AN



3,6 ans

ANCIENNETÉ MOYENNE
DES DEMANDES



53 %

DE PERSONNES SEULES



20 %

de FAMILLES
MONOPARENTALES

ALORS QU'ELLES REPRÉSENTENT **8 %** DES FAMILLES PARISIENNES



43 %

DES MÉNAGES DEMANDEURS
DÉCLARENT DES RESSOURCES
INFÉRIEURES À 1 500 € / MOIS

9 % MOINS DE 500 € / MOIS



71 %

DES MÉNAGES DEMANDEURS
DÉCLARENT DES RESSOURCES
INFÉRIEURES AUX PLAFONDS PLAI



21 %

DES DEMANDEURS
DÉCLARENT ÊTRE
DANS UN LOGEMENT PRÉCAIRE

6 % SANS DOMICILE FIXE

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.

Cet examen régulier permet de comptabiliser le nombre de ménages ayant déposé une demande pour accéder à un logement social dans Paris. Les analyses décrivent les caractéristiques des demandeurs afin d'orienter la production de nouveaux logements sociaux et la gestion des attributions.

L'étude comporte aussi des éléments pour faire le point sur les objectifs quantitatifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017, en matière d'attribution de logement social aux ménages les plus modestes, ceux dits du « 1^{er} quartile » de revenus. Les demandeurs relevant de cette catégorie doivent notamment être privilégiés (au moins 25 %) dans les attributions de logement social, quand les logements sont situés en dehors des quartiers de la politique de la ville (QPV).

La plupart des résultats sont ainsi détaillés pour différents sous-ensembles de demandeurs :

- les demandeurs parisiens et les demandeurs non parisiens ;
- les demandeurs qui ont placé Paris en 1^{er} choix géographique et les autres ;
- les demandes de mutations et les demandes classiques ;
- les demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile » ;
- les demandeurs relevant de l'Accompagnement et relogement des publics prioritaires (ARPP) ;
- les demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO ;
- la cotation de la Ville de Paris des demandeurs de logement social actifs au 31/12/2021.

Le présent document constitue la partie 1 du rapport sur l'accès au logement social à Paris en 2021. Les données sous-jacentes aux tableaux et Graphiques ici présentés et de nombreuses autres statistiques sur les demandeurs de logement sont accessibles sur le site web de l'Apur, par le biais d'un outil interactif dédié : https://www.apur.org/dataviz/acces_logement_social/.

La partie 2 du rapport sera publiée dans un second temps et elle sera consacrée à l'analyse des attributions de logements situés à Paris au cours des années 2020 et 2021.



© Alain Delange - Paris Habitat

Résidence Salamandre réhabilitée, côté cour - Paris 20^e - 2022 (Architecte : Frédéric Bernard - Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat OPH)



© Méhrak / Hans Lucas

43, rue de Fécamp - Paris 12^e (Architecte : CODA, Lair et Roynette - Architectes Entreprise : GTM BATIMENT - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)



© Groupement Vincenzo pour Paris Habitat

Passage Molière réhabilité - Paris 3^e (Maîtrise d'œuvre : Cabinet Wao Architecture - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

1.

Le parc de logements des bailleurs sociaux à Paris

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

opérations ont consisté à transformer des immeubles anciens d'habitat privé en logement social.

À partir des années 2000, sous l'effet de la loi SRU, de nombreux logements ont été produits chaque année et le parc de logements sociaux existant a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration énergétique.

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

260 563 logements sociaux SRU à Paris au 1^{er} janvier 2021

1 — On se reportera au IV de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui retranscrit l'article 55 de la loi SRU, pour la définition précise des logements locatifs sociaux dits « SRU ».

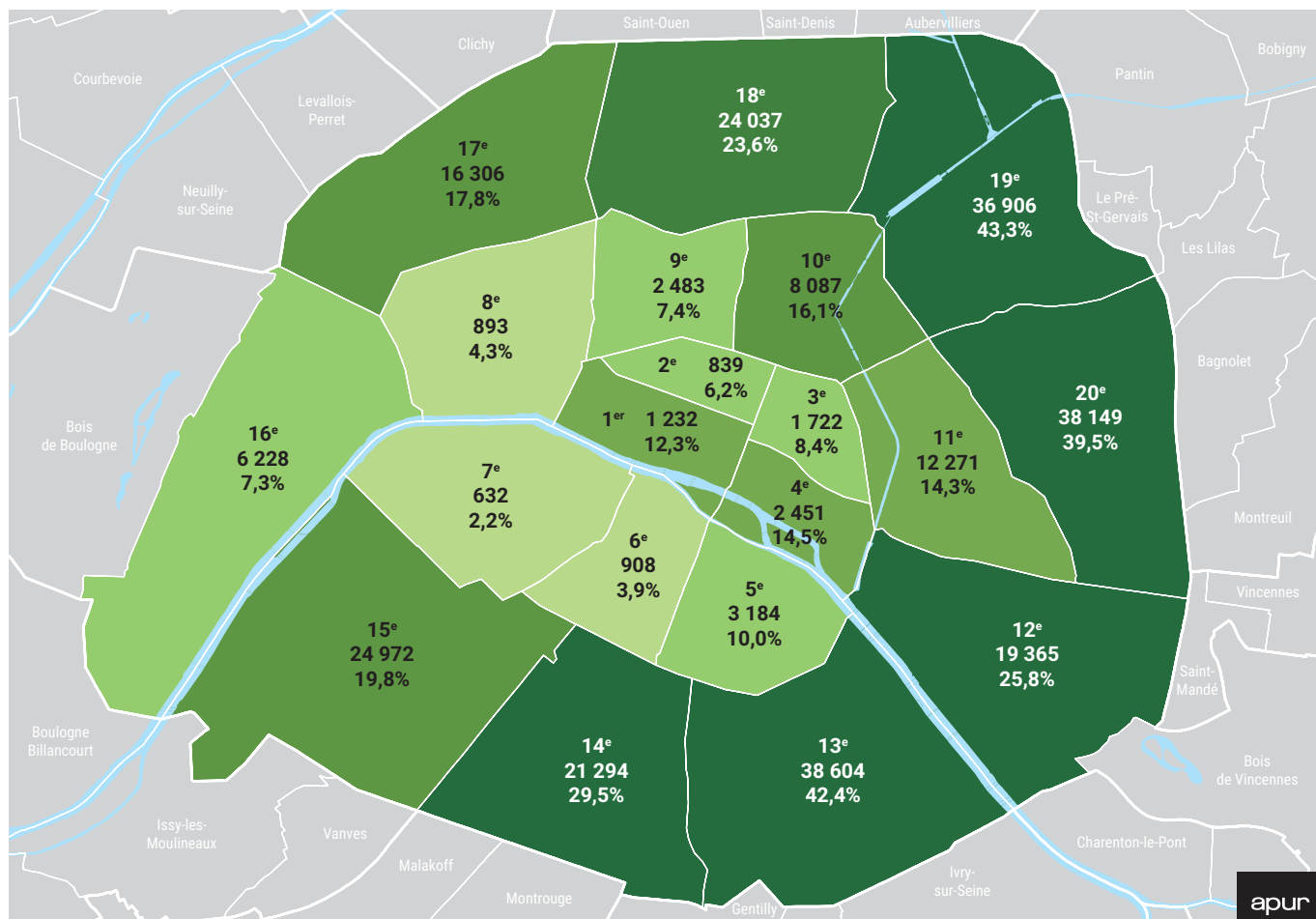
2 — Les résidences principales dont il est question dans cette partie décrivant les logements sociaux au sens de la loi SRU sont les résidences principales retenues pour l'application de l'article 55 de cette loi : ce sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. La taxe d'habitation étant en cours de disparition, une nouvelle référence est en cours d'élaboration par la DGFIP.

3 — Les logements financés en PLI et les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte notamment ne sont pas comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les logements sociaux considérés au titre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et le renouvellement urbain (SRU)¹, sont décomptés annuellement par l'État en lien avec la Ville de Paris : Paris compte 260 563 logements sociaux SRU en service au 1^{er} janvier 2021. Ces logements représentent 22,4 % des résidences principales² contre 13,4 % au 1^{er} janvier 2001.

Ces logements ont été financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en Prêt locatif à usage social (PLUS), en Prêt locatif social (PLS) ou dans le cadre de dispositifs plus anciens (HLM, PLA, etc.)³.

Les immeubles de logements sociaux SRU sont en majorité implantés dans les arrondissements périphériques. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements réunissent 43,6 % de ces logements au 1^{er} janvier 2021, tandis que les dix premiers arrondissements concentrent 8,6 % des logements sociaux de la Capitale. Depuis 20 ans des efforts sont faits pour améliorer la répartition géographique de ces logements. En 2001, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements regroupaient 48,8 % des logements sociaux SRU, et les dix premiers arrondissements (très exactement «Paris centre» et les 5^e, 6^e, 7^e,



CARTE 1 - LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS AU 1^{ER} JANVIER 2021, PAR ARRONDISSEMENT

Part des logements sociaux (logements SRU au 1^{er} janvier 2021) dans les résidences principales (DGI au 1^{er} janvier 2021)

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- De 20 à 25 %
- Plus de 25 %

260 563 logements SRU soit 22,4%

Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2021 - DGI Fip au 01/01/2021

8^e, 9^e et 10^e arrondissements) seulement 6,2 %. À titre de comparaison, en 2001, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements concentrent en 2021, 23,5 % des résidences principales parisiennes (dont logement social), et les 10 premiers arrondissements réunissent 21,6 % des résidences principales de la Capitale.

L'objectif inscrit à l'article 55 de la loi SRU pour Paris, initialement de 20 %, avait été porté à 25 % avec comme échéance 2025, par la loi du 18 janvier 2013, dite de Mobilisation du foncier public en faveur du logement. La loi 3DS adoptée en février 2022 a supprimé l'échéance de 2025, tout en maintenant l'objectif cible à 25 %. Elle a introduit également un nouveau mécanisme de rattrapage triennal avec, en règle générale, un objectif de production par période triennale de 33 % du nombre de logements manquants pour

atteindre le taux SRU cible. Ce pourcentage du nombre de logements manquants à produire est augmenté quand la commune est proche du taux cible de 25 % (50 % quand entre 2 et 4 points de la cible, 100 % quand moins de 2 points de la cible).

Le nombre officiel de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2022 n'est pas encore connu. Cependant, selon l'enquête livraison réalisée par la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris auprès des bailleurs sociaux, 2 744 logements sociaux ont été livrés au cours de l'année 2021 : Paris compte dès lors 263 307 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2022, soit 22,7 % des résidences principales connues. Si l'on y ajoute les logements sociaux financés qui sont en cours de construction ou en travaux, le taux de logements sociaux atteindra environ 24,9 % quand ils seront livrés.

288 378 logements gérés à Paris par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021

Les bailleurs sociaux gèrent 288 378 logements familiaux et non familiaux sur le territoire parisien au 1^{er} janvier 2021. Certains (la majorité) sont comptabilisés au titre de la loi SRU, d'autres ne le sont pas. Les logements non familiaux non SRU des bailleurs sociaux ne sont cependant pas pris en compte dans ce calcul, à défaut de base statistique permettant de les dénombrer.

250 971 logements familiaux

Selon les données du répertoire du parc locatif social (RPLS 2021), les bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine de logements situés à Paris gèrent 250 971 logements familiaux au 1^{er} janvier 2021⁴.

Ces logements se répartissent en 210 075 logements sociaux au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) (84 % du total) et 40 896 logements non conventionnés intermédiaires de type PLI et assimilés ou à loyer libre (16 %) (ici dénommés logements non SRU).

Les deux principaux bailleurs sociaux parisiens sont Paris Habitat et la RIVP. Paris Habitat à lui seul gère 45,8 % des logements familiaux des bailleurs sociaux et la RIVP gère 20,2 % de ce total.

37 407 logements adaptés (résidences sociales, foyers...) et logements dédiés aux étudiants

Par ailleurs, en plus de ces logements familiaux, les bailleurs sociaux parisiens disposent également de logements adaptés (Résidences sociales, foyers...) et de logements dédiés aux étudiants. Ces logements se distinguent des logements familiaux par un fonctionnement plus collectif⁵. Selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2021, l'ensemble des logements SRU adaptés gérés à Paris par les bailleurs sociaux est estimé à 29 248 logements⁶, auxquels s'ajoutent 8 159 logements dédiés aux étudiants.

Le nombre de logements non familiaux non SRU des bailleurs sociaux n'est pas connu, à défaut de base statistique permettant de les dénombrer.

*Paris Habitat
gère 45,8% des
logements familiaux
des bailleurs
sociaux.*

4 – Ce nombre n'inclut pas les logements étudiants répertoriés dans RPLS. Les logements étudiants ne sont pas ici considérés comme des logements familiaux.

5 – Les logements en résidences sociales et foyers constituent plutôt des logements temporaires, et se caractérisent par des lieux de vie collectifs (salles d'activités polyvalentes) et une petite taille des logements plutôt adaptés pour des personnes seules.

6 – Il peut s'agir de logement ou d'équivalent logement pour les résidences et établissement sociaux et médico-sociaux qui proposent des places ou des lits.

L'offre nouvelle produite entre 2001 et 2021

Les logements sociaux SRU représentaient 13,4 % des résidences principales en janvier 2001, ils représentent 22,4 % des résidences en janvier 2021.

La croissance du parc de logements sociaux SRU depuis 2001

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a, dans son article 55, fixé un objectif de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales à atteindre pour Paris. Cet objectif a été porté à 25 % à atteindre à l'horizon 2025 par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. La loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale adoptée en 2022 a supprimé l'échéance de 2025, mais maintenu le pourcentage cible à atteindre de 25 %.

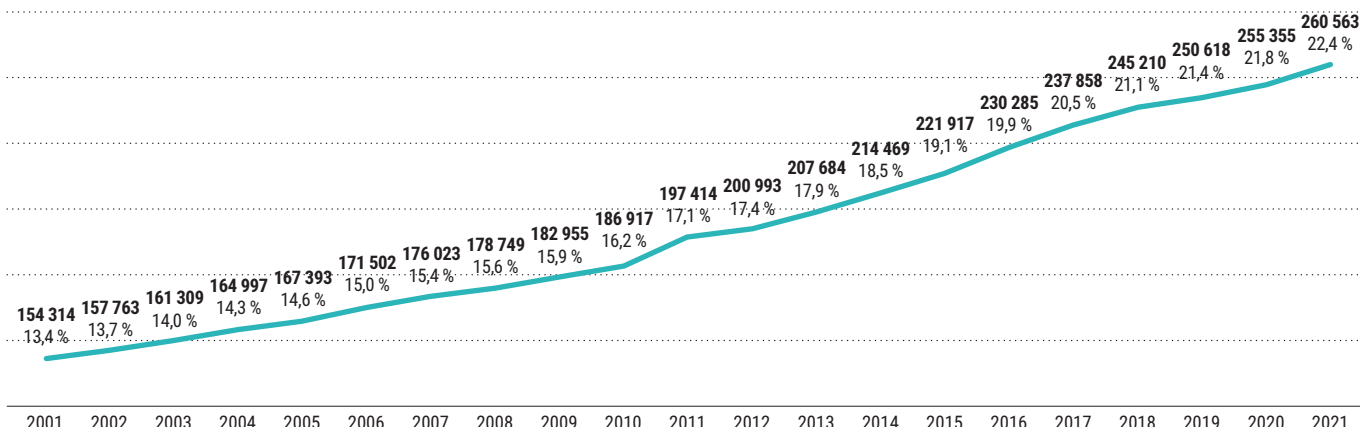
Pour suivre les efforts engagés par l'État, la collectivité parisienne et les bailleurs sociaux, pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU, les logements sociaux considérés au titre de la loi SRU sont décomptés annuellement par l'État en lien avec la Ville de Paris, depuis 2001.

La croissance du taux de logements sociaux SRU parmi les résidences principales a été continue depuis 2001 : les logements sociaux SRU représentaient 13,4 % des résidences principales en janvier 2001, ils représentent 22,4 % des résidences en janvier 2021⁷.

La production depuis 2001 a permis une meilleure répartition géographique des logements sociaux même si la répartition par arrondissement des logements a évolué de manière mesurée. Les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements qui concentraient 48,8 % des logements SRU au 1^{er} janvier 2001, regroupent encore 43,6 % des logements SRU parisiens au 1^{er} janvier 2021. Et si seuls 6,2 % des logements SRU étaient situés dans les 10 premiers arrondissements au 1^{er} janvier 2001, ces arrondissements regroupent, au 1^{er} janvier 2021, 8,6 % des logements SRU de la capitale. Enfin, 45,0% des logements SRU étaient situés dans les autres arrondissements (11^e, 12^e, 14^e, 15^e, 16^e, 17^e et 18^e arrondissements). Ces arrondissements concentrent en 2021 plus de 47,8 % des logements SRU.

apur

GRAPHIQUE 1 - NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS ET PART DE CES LOGEMENTS PARMIS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, DE 2001 À 2021



Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2021, DRIHL-Paris – Traitement des données : Apur

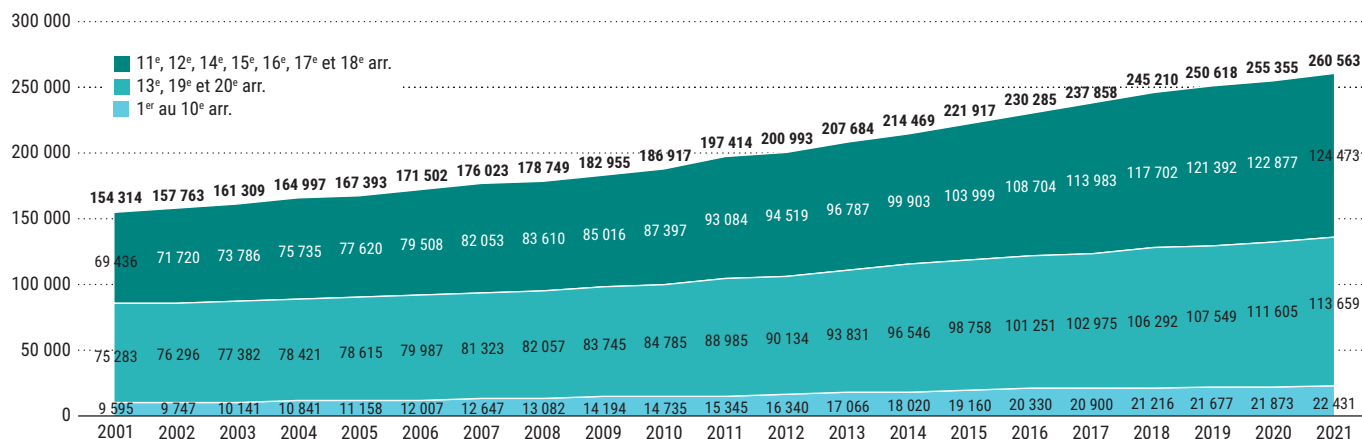


© Frédéric Achdou - Paris Habitat

Résidence B1B3 - 23/25, boulevard du Général Jean Simon - Paris 13^e - 2021

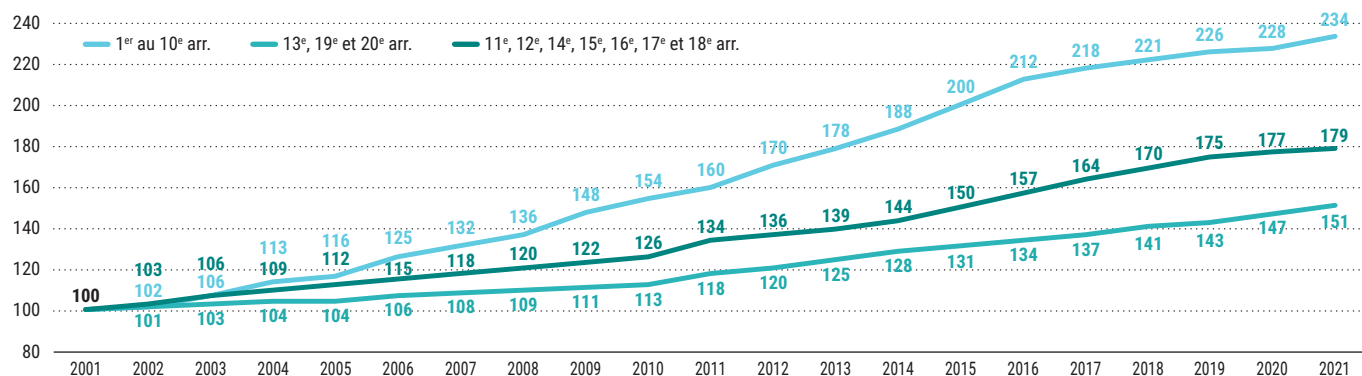
(Architectes : Reymond Architecture & Urbanisme et Michel Guthmann & Associés (Prix Équerre d'argent 2022 catégorie « Habitat », pour la conception de cette résidence) - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

apur

GRAPHIQUE 2 - NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS SELON LEUR ARRONDISSEMENT DE LOCALISATION, DE 2001 À 2021

Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2021, DRIHL-Paris – Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 3 - ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS SELON LEUR ARRONDISSEMENT DE LOCALISATION, DE 2001 À 2021 - BASE 100 EN 2001

Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2021, DRIHL-Paris – Traitement des données : Apur

7 – Le nombre de logements sociaux SRU et le nombre de résidences principales évoluent chaque année de manière indépendante. L'évolution du taux de logement social au fil du temps résulte de ces deux évolutions simultanées.

8 – Il existe quelques exceptions.

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

10 – Cette convention permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

Si le rééquilibrage entre les arrondissements demeure limité, l'augmentation du nombre de logements SRU a cependant été particulièrement forte, notamment dans les arrondissements qui étaient les moins dotés en 2001. Le nombre de logements SRU situés dans les 10 premiers arrondissements a plus que doublé de 2001 à 2021 et il a augmenté de 51 % dans les 13e, 19e et 20e arrondissements et de 79 % dans les autres arrondissements.

Par ailleurs, les logements financés dans les 10 premiers arrondissements ont été principalement des logements PLUS (52,7 %) et PLAI (31,4 %). En revanche, les logements financés dans les 13e, 19e et 20e arrondissements ont été en majorité des logements PLS (44,5 %) et des logements PLUS (34,1 %).

117 479 logements financés de 2001 à 2021

La croissance du nombre de logements sociaux SRU de 2001 à 2021 est le résultat du financement et de l'agrément de nouveaux logements sociaux SRU tout au long de cette période. De 2001 à 2021, 117 479 logements sociaux SRU ont été financés.

Pour qu'un logement soit un logement social⁸, il doit être agréé⁹ par l'administration et faire l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur¹⁰. La décision d'agrément est le plus souvent concomitante à la décision de financement. Il peut arriver cependant qu'elle soit prise en différé pour tenir compte des situations de logements déjà occupés conventionnés.

Au cours de la période, le nombre de logements financés annuellement s'est progressivement accru : de 2007 à 2013, plus de 6000 logements ont été financés chaque année, et plus de 7000 logements de 2013 à 2017. Depuis 2018, le nombre de logements financés chaque année a progressivement diminué, avec un creux marqué en 2020 (moins de 3000 logements financés) en lien avec la crise sanitaire du COVID. En 2021, le nombre de logements financés au cours de l'année est revenu au niveau constaté au milieu des années 2000 : 4364 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris au cours de l'année 2021.

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. La majeure partie des logements constituant le parc de logements sociaux SRU à Paris a été financée tout au long du XX^e siècle et relève de catégories de financement

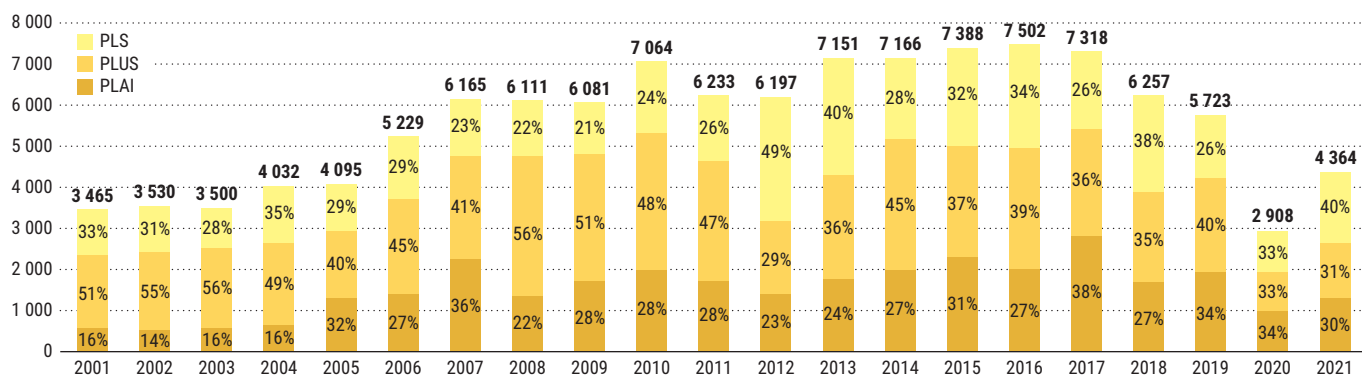
historiques tels que HLM, ILM, HBM, etc. Les logements sociaux financés récemment appartiennent aux catégories PLAI, PLUS et PLS, qui se distinguent selon le niveau des plafonds de loyers applicables aux logements produits et selon le niveau des plafonds de ressources applicables aux ménages qui pourront y prétendre :

- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pour financer des logements dont le loyer plafond¹¹ s'établit pour les conventions signées au cours de l'année 2021 à 6,22 €/m². Ces logements sont destinés à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ;
- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) pour financer des logements dont le loyer plafond s'établit à 6,99 €/m² en 2021. Ces logements sont les plus nombreux à avoir été financés sur la période récente ;
- Prêt Locatif Social (PLS) pour financer des logements dont le loyer plafond s'élève à 13,63 €/m² en 2021. Ces loge-

11 — Loyer maximal des logements conventionnés en surface utile entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021. À ces loyers s'appliquent des majorations locales ainsi qu'une modulation en fonction de la surface des logements. En pratique, selon les données du répertoire du parc locatif 2021, les logements loués à un nouvel occupant au cours de l'année 2020 avaient un loyer principal de 7,00 €/m² habitable quand il s'agissait de PLAI, de 8,67 €/m² habitable quand il s'agissait de PLUS et de 12,68 €/m² habitable quand il s'agissait de PLS.

apur

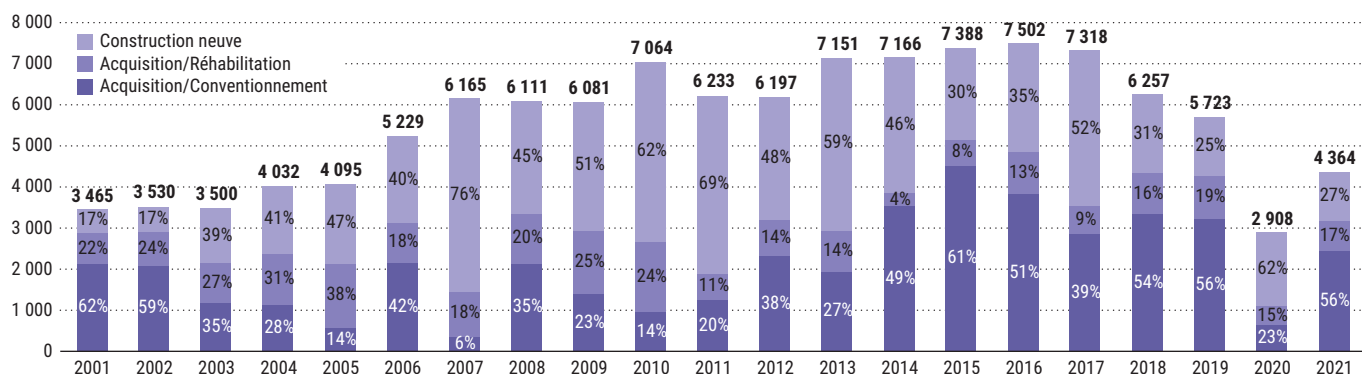
GRAPHIQUE 4 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021, SELON LE TYPE DE FINANCEMENT



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 5 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021, SELON LE MODE DE PRODUCTION



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

4 364 logements sociaux financés en 2021.

ments ont vocation à être produits dans les quartiers où le marché immobilier est tendu et sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires.

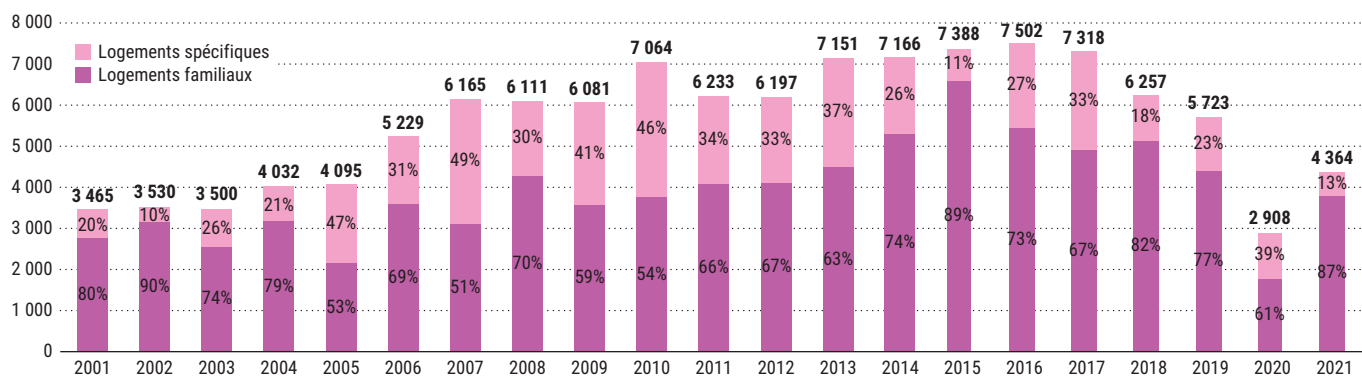
Les 117479 logements sociaux financés de 2001 à 2021 se répartissent en 31997 logements PLAI (27,2 %), 49570 logements PLUS (42,2 %) et 35912 logements PLS (30,6 %).

Les logements sociaux nouveaux proviennent de différentes sources : la construction de nouveaux immeubles ; la réhabilitation complète d'immeubles vétustes préalablement libérés ; le conventionnement de logements pré-existants accompagné de travaux d'ampleur variable. Les logements existants conventionnés appartenaient soit au patrimoine historique non conventionné des bailleurs sociaux, soit ont été achetés spécialement sur le marché immobilier.

C'est le montant des travaux engagés, une fois l'acquisition réalisée, qui fait la distinction entre les opérations en acquisition-réhabilitation et en acquisition-conventionnement. Si les travaux sont importants et que leur montant excède 20 % du coût d'acquisition, l'opération est considérée comme une opération d'acquisition-réhabilitation. Si l'acquisition n'est pas suivie de travaux (très rare) ou si ceux-ci représentent 20 % ou moins du coût total de l'acquisition, l'opération est considérée comme une opération d'acquisition-conventionnement. Toutes les opérations de conventionnement de logements qui appartenaient auparavant au patrimoine historique non conventionné des bailleurs sociaux, sont considérées comme des opérations d'acquisition-conventionnement, indépendamment du montant des travaux éventuels, qui sont cependant parfois très importants.

apur

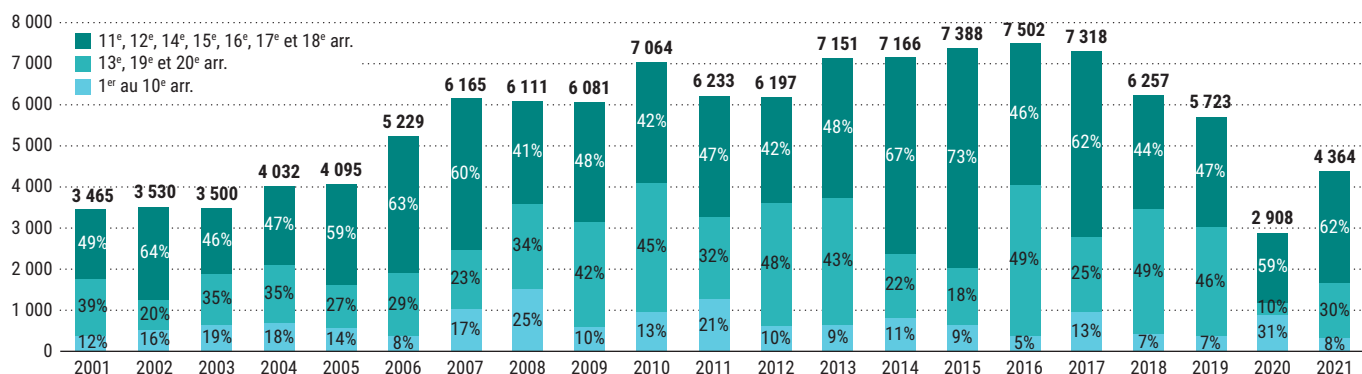
GRAPHIQUE 6 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021, SELON LA NATURE DES LOGEMENTS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 7 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021, SELON LEUR LOCALISATION



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Ainsi, les logements sociaux financés de 2001 à 2021 se répartissent en 52 931 logements en construction neuve (45,1 %), 20 246 logements en acquisition-réhabilitation (17,2 %) et 44 302 logements en acquisition-conventionnement (37,7 %).

Les logements financés de 2001 à 2021 se répartissent aussi entre 82 440 logements familiaux (70,2 %) et 35 039 logements spécifiques (29,8 %) tels que des résidences sociales, des maisons relais...

Parmi les 117 479 logements sociaux financés de 2001 à 2021, 14 960 logements (12,7 %) sont situés dans les 10 premiers arrondissements (qui concentraient pour mémoire 6,2 % des logements SRU en 2001), 40 319 logements (34,3 %) sont situés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements (contre 48,8 % des logements SRU en 2001) et 62 200 logements (52,9 %)

sont situés ailleurs dans Paris (48,0 % des logements SRU en 2001).

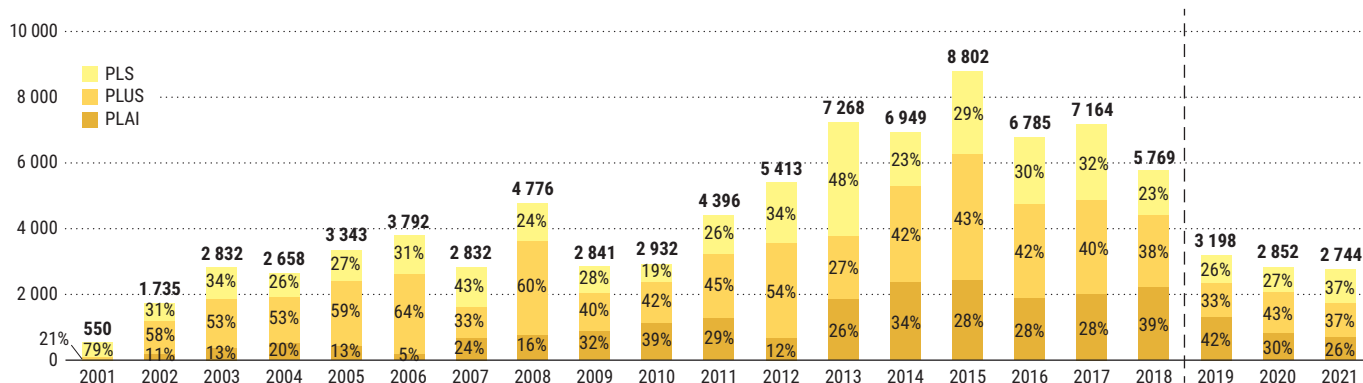
Plus de 60 % des logements financés sur la période 2001-2021 sont situés dans des arrondissements en déficit au sens de la loi SRU, c'est-à-dire dont le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU dans les résidences principales de l'arrondissement était inférieur à 20 % jusqu'en 2013 et 25 % après 2013.

Parmi les logements financés depuis 2001, 89 361 logements livrés fin 2021

Le délai entre le moment où un programme est financé et celui où il est livré, c'est-à-dire, disponible pour être loué en tant que logement social, peut aller de quelques mois à plusieurs années, en fonction notamment de la procédure d'acquisition du foncier et/ou du bien et

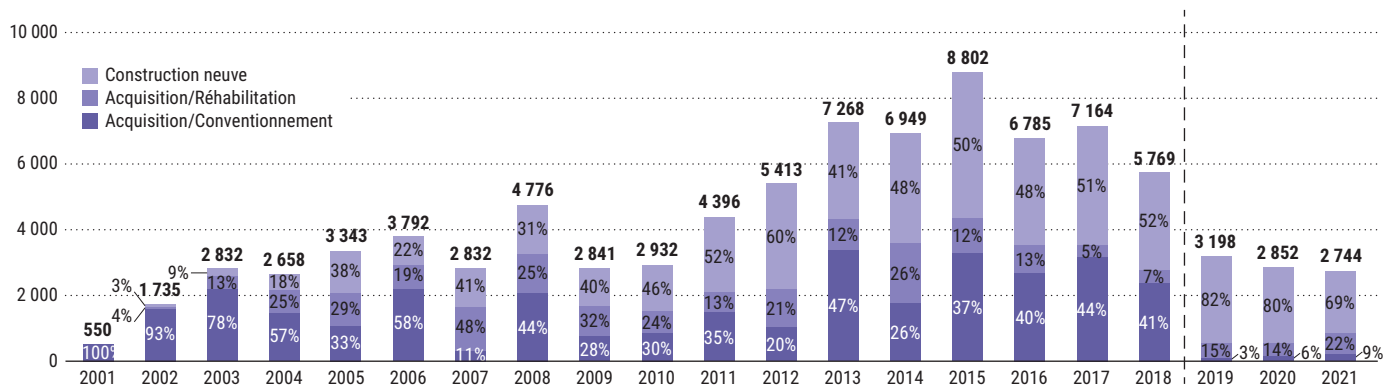
2 744 logements sociaux livrés en 2021.

GRAPHIQUE 8 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021 ET LIVRÉS À FIN 2021, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LE TYPE DE FINANCEMENT



Depuis 2019, le suivi des livraisons des logements acquisition-conventionnement a été affiné. Cela se traduit par un étalement dans le temps des livraisons de ces opérations logement par logement.
Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 9 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021 ET LIVRÉS À FIN 2021, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LE MODE DE PRODUCTION



Depuis 2019, le suivi des livraisons des logements acquisition/conventionnement a été affiné. Cela se traduit par un étalement dans le temps des livraisons de ces opérations logement par logement.
Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

1 493 logements
familiaux parmi
les 2 744 logements
livrés en 2021.

de la durée des chantiers. En moyenne, 3 à 4 années sont nécessaires pour un programme neuf. Sur les 117479 logements sociaux financés de 2001 à 2021, 89631 étaient livrés fin 2021 (76,3 %). Les 89631 logements sociaux financés de 2001 à 2021 déjà livrés fin 2021 se répartissent en 22995 logements PLAI (25,7 %), 39337 logements PLUS (43,9 %) et 27299 logements PLS (30,5 %).

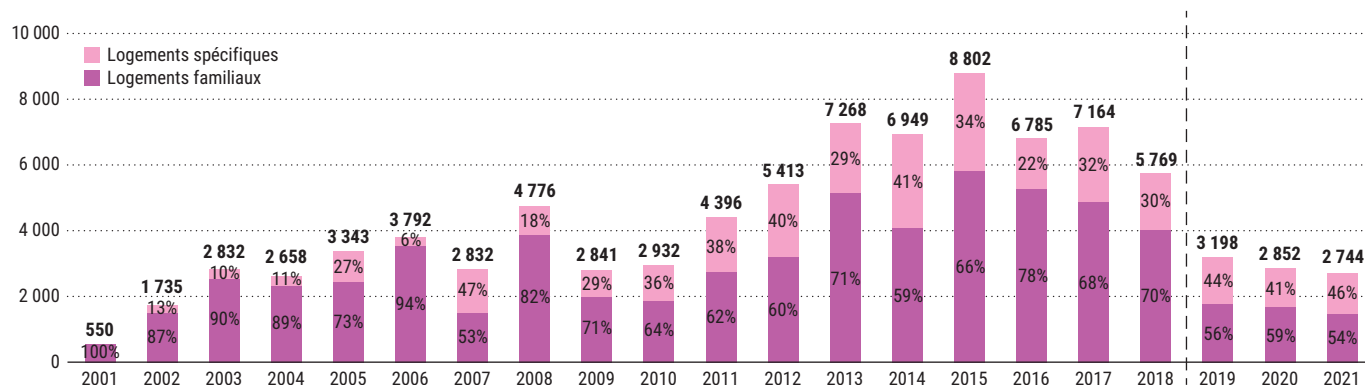
62492 logements familiaux (69,7 %) et 27139 logements spécifiques (30,3 %) tels que des résidences sociales, des maisons relais, les établissements sociaux et médico-sociaux (centres d'hébergement pour sans-abri, établissements pour personnes âgées dépendantes type EHPAD ou handicapées type Institut médico-éducatif...).

Les 89631 logements sociaux financés de 2001 à 2021 livrés fin 2021 se répartissent en 40839 logements en construction neuve (45,6 %), 15673 logements en acquisition-réhabilitation (17,5 %) et 33119 logements en acquisition-conventionnement (37,0 %).

Enfin, parmi les 89631 logements sociaux financés de 2001 à 2021 déjà livrés fin 2021, 12025 logements (13,4 %) sont situés dans les 10 premiers arrondissements (qui concentraient pour mémoire seulement 6,2 % des logements SRU en 2001), 29628 logements (33,1 %) sont situés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements (48,8 % des logements SRU en 2001) et 47978 logements (53,5 %) sont situés ailleurs dans Paris (48,0 % des logements SRU en 2001).

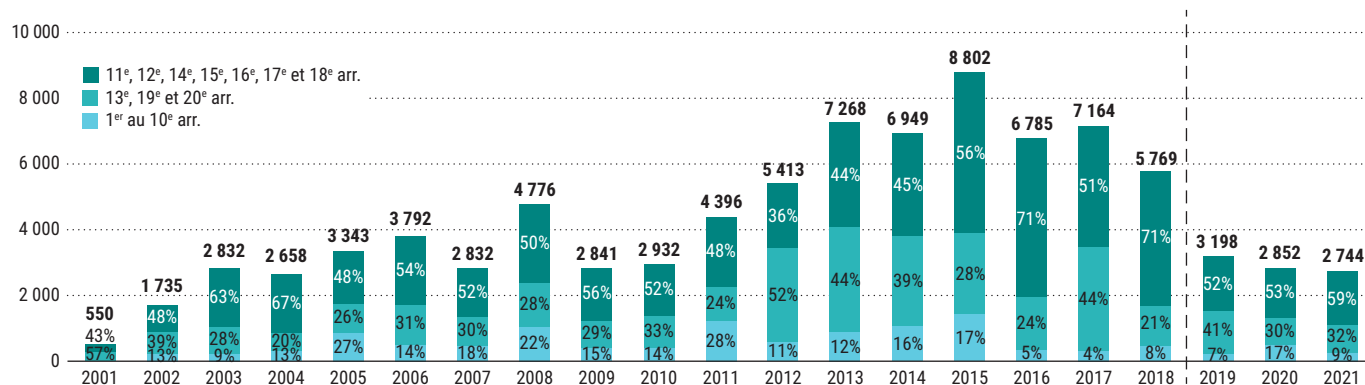
Les 89631 logements sociaux livrés fin 2021 se répartissent par ailleurs entre

GRAPHIQUE 10 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2021 ET LIVRÉS À FIN 2021, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LA NATURE DES LOGEMENTS



Depuis 2019, le suivi des livraisons des logements acquisition-conventionnement a été affiné. Cela se traduit par un étalement dans le temps des livraisons de ces opérations logement par logement.
Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 11 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS À PARIS DE 2001 À 2018 ET LIVRÉS À FIN 2018, PAR ANNÉE DE LIVRAISON, SELON LEUR LOCALISATION



Depuis 2019, le suivi des livraisons des logements acquisition-conventionnement a été affiné. Cela se traduit par un étalement dans le temps des livraisons de ces opérations logement par logement.
Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 12 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2001 À 2021, PAR ARRONDISSEMENT

Arrondissement	Logements financés 2001-2021	PLAI	PLUS	PLS	Neuf	Acquisition/Réhabilitation	Acquisition/Conventionnement	Logement familial	Structure collective
1 ^{er}	832	29%	63%	9%	37%	28%	36%	92%	8%
2 ^e	588	39%	54%	7%	27%	58%	15%	85%	15%
3 ^e	1 274	29%	59%	12%	17%	42%	41%	93%	7%
4 ^e	1 528	20%	65%	14%	31%	22%	47%	86%	14%
5 ^e	1 905	16%	64%	20%	42%	18%	40%	64%	36%
6 ^e	693	30%	36%	34%	63%	24%	13%	36%	64%
7 ^e	772	32%	35%	33%	84%	11%	5%	70%	30%
8 ^e	870	42%	48%	10%	57%	19%	24%	83%	17%
9 ^e	1 983	37%	47%	15%	30%	45%	25%	80%	20%
10 ^e	4 515	37%	49%	14%	37%	35%	28%	75%	25%
11 ^e	6 044	37%	42%	21%	39%	32%	30%	71%	29%
12 ^e	10 527	29%	47%	23%	37%	17%	46%	73%	27%
13 ^e	14 947	20%	38%	41%	55%	8%	37%	61%	39%
14 ^e	8 702	23%	47%	30%	57%	15%	29%	53%	47%
15 ^e	11 686	32%	45%	23%	42%	12%	45%	77%	23%
16 ^e	4 727	29%	47%	24%	24%	9%	67%	91%	9%
17 ^e	9 729	33%	43%	25%	42%	16%	42%	78%	22%
18 ^e	10 785	28%	45%	27%	56%	29%	15%	66%	34%
19 ^e	11 624	21%	28%	50%	58%	10%	31%	58%	42%
20 ^e	13 748	22%	34%	44%	35%	12%	53%	78%	22%
Paris	117 479	27%	42%	31%	45%	17%	38%	70%	30%

Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 13 - LES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN 2021, PAR ARRONDISSEMENT

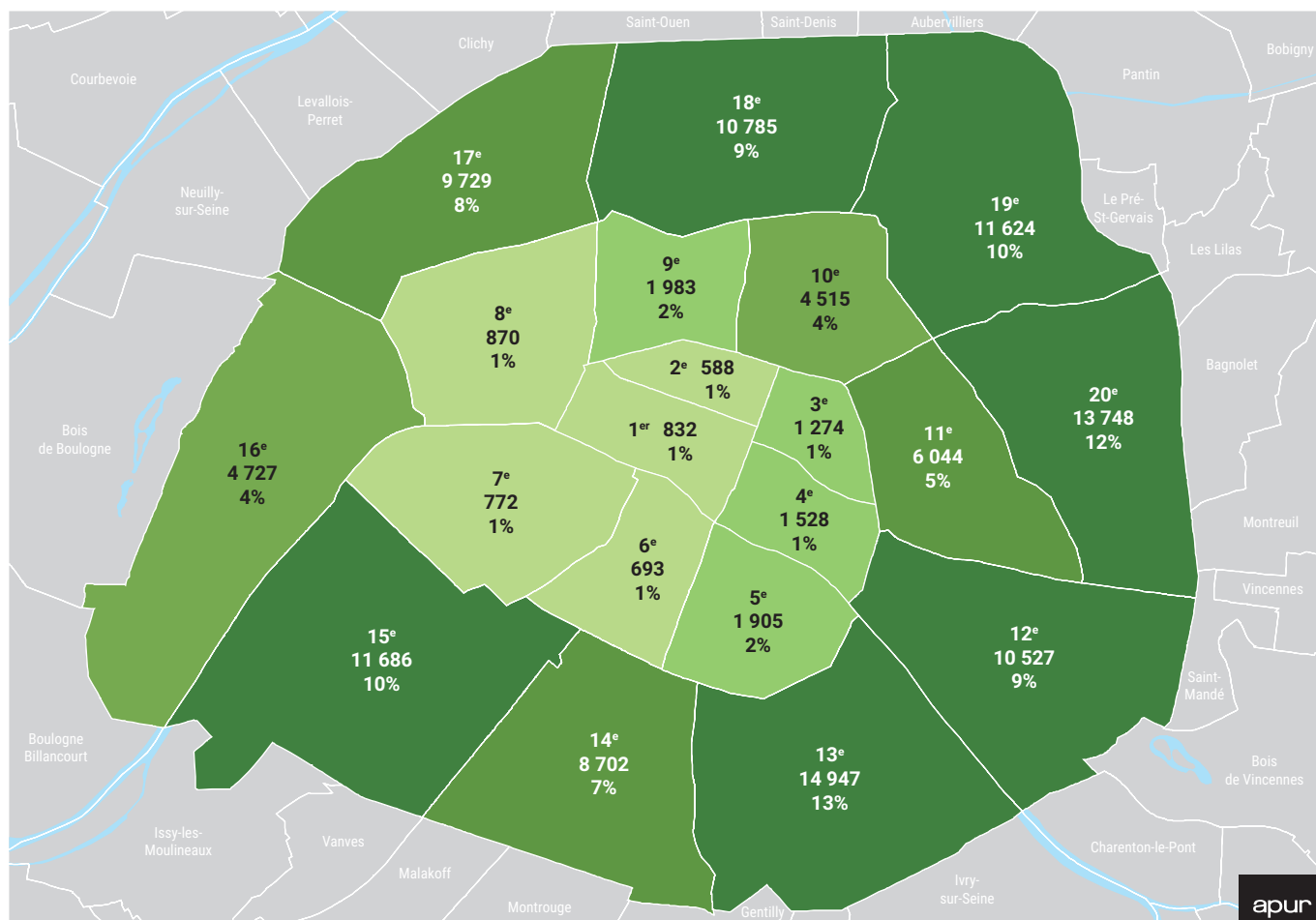
Arrondissement	Logements financés en 2021	PLAI	PLUS	PLS	Neuf	Acquisition/Réhabilitation	Acquisition/Conventionnement	Logement familial	Structure collective
1 ^{er}	12	67%	33%	0%	0%	0%	100%	100%	0%
2 ^e	62	37%	27%	35%	27%	52%	21%	100%	0%
3 ^e	38	39%	29%	32%	0%	53%	47%	100%	0%
4 ^e	48	83%	17%	0%	54%	27%	19%	46%	54%
5 ^e	54	59%	41%	0%	0%	0%	100%	100%	0%
6 ^e	0	-	-	-	-	-	-	-	-
7 ^e	10	60%	40%	0%	100%	0%	0%	100%	0%
8 ^e	35	17%	49%	34%	29%	0%	71%	100%	0%
9 ^e	18	33%	39%	28%	0%	6%	94%	100%	0%
10 ^e	53	49%	40%	11%	0%	40%	60%	100%	0%
11 ^e	157	43%	39%	18%	0%	47%	53%	100%	0%
12 ^e	586	30%	39%	31%	21%	11%	68%	100%	0%
13 ^e	205	4%	28%	67%	11%	18%	71%	100%	0%
14 ^e	370	25%	49%	26%	48%	2%	50%	68%	32%
15 ^e	268	35%	22%	43%	47%	19%	34%	53%	47%
16 ^e	0	-	-	-	-	-	-	-	-
17 ^e	332	38%	38%	25%	8%	3%	89%	94%	6%
18 ^e	989	32%	26%	42%	48%	35%	17%	76%	24%
19 ^e	139	0%	4%	96%	28%	4%	68%	100%	0%
20 ^e	988	26%	26%	48%	14%	6%	81%	98%	2%
Paris	4 364	30%	31%	40%	27%	17%	56%	87%	13%

Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

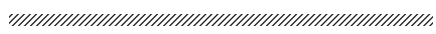
GRAPHIQUE 14 - LES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DEPUIS 2001, DÉJÀ LIVRÉS À FIN DÉCEMBRE 2021, PAR ARRONDISSEMENT

Arrondissement	Logements financés entre 2001 et 2021, livrés fin 2021	PLAI	PLUS	PLS	Neuf	Acquisition/Réhabilitation	Acquisition/Conventionnement	Logement familial	Structure collective
1 ^{er}	733	25%	65%	10%	38%	24%	39%	91%	9%
2 ^e	503	40%	58%	3%	28%	59%	14%	83%	17%
3 ^e	1 071	28%	64%	8%	14%	39%	47%	91%	9%
4 ^e	1 268	15%	75%	10%	27%	17%	56%	87%	13%
5 ^e	1 250	21%	65%	14%	16%	28%	57%	91%	9%
6 ^e	591	23%	42%	35%	60%	25%	16%	39%	61%
7 ^e	364	26%	42%	31%	67%	23%	10%	69%	31%
8 ^e	754	41%	51%	8%	54%	22%	24%	84%	16%
9 ^e	1 707	36%	49%	16%	32%	44%	24%	77%	23%
10 ^e	3 784	34%	51%	14%	37%	32%	31%	74%	26%
11 ^e	4 580	30%	47%	24%	35%	34%	31%	75%	25%
12 ^e	8 308	27%	50%	22%	38%	15%	47%	70%	30%
13 ^e	10 348	26%	33%	41%	63%	6%	31%	56%	44%
14 ^e	6 648	17%	53%	30%	55%	10%	35%	56%	44%
15 ^e	9 104	29%	49%	23%	44%	13%	43%	75%	25%
16 ^e	3 628	22%	50%	28%	23%	9%	68%	91%	9%
17 ^e	7 784	29%	44%	27%	40%	16%	44%	81%	19%
18 ^e	7 926	23%	50%	27%	56%	28%	16%	68%	32%
19 ^e	10 233	21%	28%	51%	56%	11%	34%	60%	40%
20 ^e	9 047	26%	31%	43%	42%	18%	40%	69%	31%
Paris	89 631	26%	44%	30%	46%	17%	37%	70%	30%

Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur



CARTE 2 - LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2001 À 2021



Nombre de logements locatifs sociaux financés sur la période 2001-2021, en moyenne annuelle

- 500 ou plus
- De 250 à 499
- De 100 à 249
- De 50 à 99
- Moins de 50

X XXX Nombre total de logements financés de 2001 à 2021

X,X% Part de l'arrondissement pour les logements sociaux financés sur la période 2001-2021, par rapport au total parisien

Paris : 117 479 logements soit 5 594 en moyenne annuelle

Sources : Ville de Paris, 2022
Traitement des données : Apur

2.

Les modalités de la demande de logement social en Ile-de-France

Les conditions à remplir pour être demandeur de logement

1 — Depuis le décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social, toute demande de logement social fait l'objet d'un numéro unique délivré à l'échelle nationale par le Système National d'Enregistrement (SNE) et non plus d'un numéro départemental, ou régional en Ile-de-France. Cette disposition est en cours de déploiement.

2 — Depuis février 2021, il s'agit du formulaire Cerfa n° 14069*04. https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14069.do

3 — Le site web comporte également diverses informations : un annuaire des guichets auprès desquels les particuliers peuvent se rendre pour enregistrer leur demande et un accès aux chiffres clés du logement social de chaque commune, notamment le nombre total de logements sociaux en attente ou attribués l'année précédente afin d'aider les demandeurs à mieux cibler les communes où concentrer leur recherche.

4 — Il est théoriquement possible de déposer une demande auprès du service social de son administration, si le demandeur est fonctionnaire ; ou auprès de son employeur, si le demandeur est salarié d'une entreprise du secteur privé (autre qu'agricole) de plus de 20 personnes. Toutefois, en Ile-de-France, ces services n'enregistrent pas directement les demandes. Ils les transmettent aux bailleurs pour enregistrement. Il est donc recommandé par la DRIHL de déposer directement sa demande auprès de la commune à laquelle le ménage est rattaché.

5 — ... ou le moyen d'accéder à cette information.

Depuis fin mars 2011, l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional en Ile-de-France et une seule demande doit être déposée à un guichet ou complétée sur internet (possibilité offerte depuis mai 2015). Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional, et qui sera bientôt national¹ de demandeur de logement.

L'utilisateur peut solliciter jusqu'à 17 communes situées dans la région (et/ou arrondissement pour Paris).

Pour effectuer sa demande, le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit utiliser le formulaire national² ou saisir directement les informations nécessaires sur le portail internet (www.demande-logement-social.gouv.fr), conçu par le ministère en charge du logement.

Ce portail permet également au demandeur de renouveler sa demande à échéance, mais aussi de la corriger aisément au cours de sa période de validité le cas échéant³.

Les conditions à remplir pour être inscrit au fichier des demandeurs de logement, par exemple, il est nécessaire de séjourner régulièrement en

France. En revanche, il n'est pas obligatoire de résider dans une commune pour y faire une demande.

En Ile-de-France, pour ceux qui n'ont pas souhaité utiliser le site internet, le formulaire de demande complet accompagné d'une pièce d'identité peut être déposé auprès d'un des guichets enregistreurs recensés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement en Ile-de-France (DRIHL Ile-de-France) :

- un organisme HLM francilien ;
- une mairie, idéalement celle de sa résidence actuelle⁴.

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

- le nom, prénom, et adresse du demandeur ;
- le nom et adresse de l'organisme qui a procédé à l'enregistrement ;
- un numéro régional unique ;
- la liste des organismes disposant de logements sociaux sur les communes demandées⁵ ;
- la date du dépôt de la première demande ;
- le délai à partir duquel le candidat peut saisir une commission de médiation au titre de son droit à un logement op-

posable (DALO), ainsi que l'adresse, et les modalités de saisine ;

- la durée de validité, les modalités de renouvellement et conditions de radiation de la demande.

L'obtention d'un numéro unique régional garantit l'enregistrement de la demande, qui peut donner lieu à une instruction (demande de pièces justi-

ficatives), mais ne garantit pas l'obtention d'un logement. Les demandes de logement ont une durée de validité d'un an et doivent être renouvelées à ce terme : une nouvelle attestation d'enregistrement est délivrée ou envoyée au demandeur, qui comporte en plus des informations listées ci-dessus, la date de renouvellement de la demande.



Réhabilitation d'un immeuble au 35, rue Montéra / 32, rue de Gabon - Paris 12^e - 2022 (Architecte : François Brugel Architectes Associés - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

© Vincent Baillats - Paris Habitat



Rue Daubenton - Paris 5^e
(Architecte : Chazottes Architecture - Maîtrise d'œuvre : GCC - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

© Ercole Salinaro - Paris Habitat



Résidence B1B3 - 23/25, boulevard du Général Jean Simon - Paris 13^e - 2021
(Architectes : Reymond Architecture & Urbanisme et Michel Guthmann & Associés (Prix Équerre d'argent 2022 catégorie « Habitat », pour la conception de cette résidence) - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

© Paris Habitat

Les demandeurs de logement prioritaires

L'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) liste les catégories de personnes auxquels les logements sociaux doivent être attribués en priorité⁶. Ce sont les ménages demandeurs de logement prioritaires au sens de la loi : les demandeurs DALO et les demandeurs relevant des catégories prioritaires du L.441-1.

Cette population de demandeurs recoupe partiellement la population des demandeurs de logement ayant fait l'objet d'une décision favorable de la commission du dispositif pour l'accompagnement et le relogement des publics prioritaires (ARPP), et qui pourront bénéficier à ce titre des logements mis à disposition dans le cadre de l'ARPP. Par ailleurs, ces demandeurs appartiennent pour une partie d'entre eux à la population des demandeurs du « 1^{er} quartile » de revenus, notion créée par la loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 qui fixe en outre des objectifs d'attribution de logement social spécifiques et territorialisés au bénéfice de ces demandeurs.

Les demandeurs DALO

Il s'agit des personnes ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au logement opposable (DALO) prise par une des commissions de médiation du droit au logement opposable, installées dans chaque département.

Plusieurs décrets ont précisé les situations dans lesquelles doit se trouver un ménage sollicitant la commission de médiation du droit au logement opposable pour pouvoir être reconnu et désigné comme prioritaire par celle-ci et devant être logé d'urgence. Les personnes sollicitant la commission doivent être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social et se trouver dans l'une des situations suivantes :

- être dépourvues de logement. Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du Code Civil ;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement et être sans solution de relogement ;
- être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logées dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois, sans préjudice, le cas échéant, des dispositions du IV de l'article L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du Code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret ;

6 – La version de l'article L. 441-1 ici considérée est celle en vigueur depuis le 23 février 2022, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (« 3DS »).

7 – Ce critère concerne le demandeur de logement social qui ne s'est pas vu proposer un logement social adapté à sa situation après avoir attendu pendant un délai anormalement long. Par conséquent, cela implique d'avoir déposé une demande de logement social et de disposer d'un numéro unique. La date de dépôt de la demande initiale qui figure sur l'attestation d'enregistrement de la demande, fixe le départ du délai d'attente. Cela implique également d'avoir renouvelé son inscription chaque année. Une demande de logement social n'est valable qu'un an et son enregistrement doit être renouvelé tous les ans, sous peine de radiation et de devoir établir une nouvelle demande, sans reprise possible d'ancienneté. Enfin, cela implique que le délai anormalement long d'attente du logement social fixé dans le département a été dépassé. Le délai anormalement long est fixé par le préfet dans chaque département selon les circonstances locales : à Paris, le délai « anormalement » long a été fixé à 6 ans pour une demande de studios ou T1, à 9 ans pour une demande de T2 ou T3, à 10 ans pour une demande de T4 ou plus. Dans les Hauts-de-Seine, le délai anormalement long a été fixé à 4 ans. Dans tous les autres départements franciliens, le délai anormalement long a été fixé à 3 ans.

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande [de logement social] dans un délai « anormalement long », dont la durée est fixée en application de l'article L. 441-1-4⁷.

Il est important de signaler ici que la reconnaissance DALO est le résultat d'un recours déposé par le demandeur de logement (de sa propre initiative ou aidé en cela par une association ou un travailleur social). Pour qu'une commission de médiation examine et statue sur leur situation vis-à-vis du DALO, ces personnes ont dû déposer au préalable un recours auprès de la dite-commission. Tous les demandeurs de logement dont la situation satisfait pourtant aux conditions réglementaires ci-dessus ne sont donc pas automatiquement DALO. Seuls ceux qui ont fait la démarche de recours et qui ont eu un avis favorable de la commission sollicitée sont reconnus DALO. L'obtention éventuelle du statut DALO implique donc d'avoir fait la démarche de recours : un ménage demandeur ayant des caractéristiques identiques à celle d'un ménage DALO, qui n'aura pas fait la démarche de recours, ne sera pas reconnu DALO, car les commissions de médiation ne traitent que les recours et ne se penchent pas sur l'ensemble du fichier de la demande pour qualifier les demandes de logement en DALO et non DALO⁸.

ainsi pas tous été reconnus DALO par la commission de médiation parisienne. Mais cela ne les empêche nullement de postuler un logement dans Paris, et toutes ces demandes bénéficient de la priorité conférée par le caractère DALO.

Enfin, il est à noter que le caractère DALO une fois conféré à un requérant par une commission de médiation est conservé par le requérant tant que la demande de logement n'a pas été satisfaite au titre du DALO (c'est-à-dire, sauf cas particulier, tant qu'il ne lui a pas été attribué un logement social), quelle que soit l'évolution de sa situation après avoir été reconnue DALO. Cela conduit parfois à des situations complexes : les caractéristiques de la demande de logement social d'un ménage demandeur reconnu DALO qui n'a pas obtenu rapidement un logement au titre du DALO, peuvent en effet s'avérer au bout de quelque temps en décalage avec ce qui lui a permis d'être reconnu DALO. Et cela peut alors rendre difficile l'attribution d'un logement à ce demandeur malgré le fait qu'il a été reconnu DALO à une date passée. L'attribution du logement social à un demandeur s'appuie en effet sur ses caractéristiques les plus actuelles (connues au travers de sa demande de logement social et grâce au travail d'instruction de la demande faite par le bailleur social) et pas sur ses caractéristiques passées.

Les demandeurs relevant des catégories prioritaires du L.441-1

En sus des demandeurs DALO, sont également considérées comme prioritaires, les personnes appartenant aux catégories suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

8 – Il pourrait être intéressant dans un souci d'équité entre les demandeurs de logement inscrits que la reconnaissance DALO d'une demande de logement, à savoir le fait d'être reconnue prioritaire et pour le demandeur d'être reconnu comme devant se voir attribuer un logement en urgence, soit fondée sur une analyse de l'ensemble des demandes de logement par la commission de médiation au fil de l'eau, et pas sur l'examen des seuls recours déposés auprès d'elle. De nombreuses demandes aujourd'hui non DALO (parce que le demandeur n'a pas déposé de recours) seraient sûrement requalifiées en DALO à cette occasion.

9 – Le formulaire 15036*01 de recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement est téléchargeable au bout du lien ci-après : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R19319>. Le fait pour un demandeur de déposer un recours avec ce formulaire, ne le dispense pas de continuer à faire une demande de logement social, via le formulaire ad-hoc. À défaut, il sera impossible pour les organismes désignataires de le désigner pour attribution d'un logement, par manque d'information sur sa situation.

Pour la constitution de leur dossier de demande de recours amiable logement DALO, les ménages intéressés doivent compléter un formulaire spécifique⁹. Celui comporte des informations très comparables à celles demandées dans le formulaire national de demande de logement social. C'est notamment sur la base de ces informations que le recours est examiné par la commission de médiation.

Autre point, le caractère DALO n'est pas attaché à une localisation géographique précise : l'obtention du caractère DALO auprès de la commission de médiation du département X, ne limite pas la portée de cette reconnaissance au seul département X. Les demandeurs DALO qui ciblent Paris dans leur demande n'ont



Résidence Salamandre réhabilitée - Paris 20^e - 2022 (Architecte : Frédéric Bernard - Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

© Alain Delange - Paris Habitat

- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre xiv du livre Ier du même code ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du Code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans logement ;
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du Code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

L'accompagnement et le relogement des publics prioritaires (ARPP)

L'Accompagnement et le relogement des publics prioritaires est un dispositif créé par la convention d'attribution parisienne, signée le 1^{er} septembre 2021 et conclue pour une durée de 6 ans, à compter du 1^{er} juillet 2021. La convention d'attribution parisienne est issue des travaux de la Conférence parisienne du logement¹⁰, mise en place dans le cadre de la loi Égalité et Citoyenneté (LEC) de 2017 et de la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018. Ces deux lois ont apporté un cadre de pilotage plus précis des attributions et de la gestion des demandes de logements sociaux.

La conférence parisienne du logement a souhaité coconstruire avec l'ensemble de ses membres une politique

10 – La conférence parisienne du logement, instaurée par la loi LEC de 2017, a pour mission l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des orientations stratégiques en matière d'accès au logement social et de mixité sociale. Les orientations de la conférence parisienne du logement ont été adoptées le 12 juillet 2019 et elles concrétisent l'engagement des bailleurs et des réservataires à mobiliser les moyens nécessaires pour faciliter l'accès au logement des ménages à faibles ressources. Elles se déclinent en quatre axes :

- favoriser le vivre ensemble par une politique de rééquilibrage territorial ;
- favoriser un accompagnement social adapté aux besoins des ménages pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement ;
- garantir la transparence et l'égalité de traitement de l'ensemble des ménages ;
- développer une gouvernance du suivi des objectifs et évaluer les effets de la politique mise en œuvre.

- g bis)** Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

parisienne du logement permettant de concilier accès au logement et mixité sociale, et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel en fonction de leur situation et de leurs besoins à chaque étape de leur vie.

Le dispositif Accompagnement et le relogement des publics prioritaires (ARPP) inscrit dans la convention d'attribution parisienne se substituent à l'ancien Accord Collectif Départemental (ACD). La convention synthétise les enjeux d'accès au logement des personnes en difficulté et constitue un document contractuel qui traduit de manière opérationnelle :

- les engagements d'attribution territorialisés et par bailleur auxquels tous les réservataires doivent concourir ;
- la réponse au logement des publics prioritaires ;
- les objectifs de rééquilibrage du territoire.

Le dispositif ARPP est réservé exclusivement aux ménages présentant des faibles ressources nécessitant un relogement dans l'urgence, rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles et/ou de santé. Il prend également en compte les ménages devant être relogés au titre de la résorption de l'habitat insalubre ou d'un immeuble en péril. Il bénéficie ainsi aux publics visés par les orientations stratégiques de la conférence du logement, c'est-à-dire majoritairement un public relevant du « 1^{er} quartile ».

L'urgence du relogement est appréciée d'après plusieurs critères, dont :

- l'absence de logement, les situations de rue ;
- la situation d'hébergement ou de logement précaire, comme les personnes logées en hôtel, en structures de type CHU ou CHRS, en pension de famille ou encore en foyer de jeune travailleur ;
- l'inadaptation du logement aux problématiques de santé grave rencontrées par un ou plusieurs membres du ménage ou en cas de protection de l'enfance ;

- l'expulsion en cours avec jugement prononçant la résiliation du bail ;
- les ménages reconnus DALO sans relogement depuis au moins 8 ans.

Dans ce cadre, une commission déléguée se réunit une fois par mois, présidée par la DRIHL et la Ville de Paris et composée également des services sociaux¹¹ compétents à l'échelle de Paris et de la Caisse d'allocations familiales de Paris (CAF de Paris). Elle étudie alors l'éligibilité des ménages demandeurs qui lui sont proposés au regard des critères de l'ARPP, donne un avis sur les mesures d'accompagnement préconisées et rend, le cas échéant, une décision de labellisation donnant accès à une accélération vers le relogement. Les demandes de relogement sont présentées par un service social de l'État, par la Ville de Paris, ou par une association agréée par l'État ou la Ville de Paris.

À noter, une part importante de ces ménages sont actuellement hébergés dans le dispositif d'intermédiation locative de la Ville de Paris « Louez solidaire et sans risque ».

Afin de reloger les ménages labellisés au plus vite, l'ARPP prévoit la mise à disposition annuelle de 2 000 logements par les bailleurs sociaux disposant de logements sur le territoire de Paris. Ces logements sont répartis selon la manière suivante :

- 700 logements au titre du contingent de la Ville de Paris ;
- 700 logements par an au titre du contingent de l'État ;
- 250 logements par an au titre du contingent d'Action Logement ;
- 350 logements par an au titre des logements repris quel que soit le réservataire, ou du contingent propre des bailleurs sociaux.

Les logements mis à disposition par les bailleurs dans le cadre de l'ARPP doivent être variés et correspondre aux besoins des ménages agréés les plus anciens dans la liste des dossiers en attente de proposition.

11 — Il s'agissait jusqu'au 1^{er} avril 2022 de la Direction de l'Action Sociale de l'Enfance et de la Santé (DASES) de la Ville de Paris et du Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP). Ces deux entités ont fusionné le 1^{er} avril 2022 pour devenir la Direction de la solidarité (DSOL) de la Ville de Paris.

Le bailleur choisit le logement le mieux approprié au ménage labellisé devant être relogé en tenant compte de l'occupation sociale de ses sites et de l'adéquation entre le loyer et les ressources du ménage, de l'ancienneté de la labellisation et cela dans le respect de la mixité sociale. Si ce logement fait partie du contingent d'un réservataire, le bailleur doit recueillir préalablement l'avis de ce dernier qui a la possibilité de substituer un autre candidat à celui proposé initialement.

Pour chaque ménage sollicitant l'ARPP, un travailleur social effectue une évaluation sociale en appui à la demande de relogement. Ce diagnostic permet de savoir si le ménage aura besoin d'un accompagnement social. Cet accompagnement social peut prendre plusieurs formes selon les besoins :

- l'accompagnement social lié au logement (ASLL) : il s'agit d'un accompagnement spécialisé et personnalisé mené auprès des ménages dans le domaine du logement avec comme objectif pour ce dernier d'acquérir une autonomie dans la gestion du logement. Sa mise en œuvre est subordonnée à une évaluation sociale et à l'accord du ménage ;
- l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) : l'AVDL bénéficie aux ménages reconnus au titre du DALO et est mis en œuvre par les opérateurs bénéficiant d'une convention avec la préfecture de Paris ;
- le dispositif protocole AVDL « Logement d'abord » : les objectifs globaux fixés dans ce dispositif entrent également dans ceux fixés dans l'ARPP.

Autres demandeurs bénéficiaires de procédures particulières et de logements dédiés

Les ménages relevant de l'Accompagnement et le relogement des publics prioritaires (ARPP) bénéficient d'une partie du contingent de réservation de l'État, de la Ville de Paris et des bailleurs en propre.

Mais d'autres dossiers de demande de logement font aussi l'objet d'une procédure particulière et d'un contingent de logement spécifiquement dédié :

- les ménages dont le logement actuel fait l'objet d'un arrêté d'interdiction à l'habitation ou est affecté par des opérations d'aménagement et d'urbanisme conduites sur le territoire parisien de telle manière qu'il est nécessaire de les reloger – ce sont les « relogements de droit », essentiellement en matière d'habitat indigne ;
- les agents de l'État ;
- les agents de la collectivité parisienne (Commune de Paris, Département de Paris et assimilés).

Les « relogements de droit » représentent environ une centaine de dossiers chaque année : 90 dossiers de demandes relevant de cette catégorie étaient identifiés au 31/12/2021. Ces ménages bénéficient d'un contingent de logements dédiés, mais il faut noter que ces ménages n'étaient pas forcément demandeurs d'un logement social avant que leur logement actuel/précédent ne soit affecté par une opération d'aménagement ou d'urbanisme.

En ce qui concerne les demandeurs agents de l'État, ils ne sont pas identifiés de manière certaine dans le fichier des demandeurs de logement tenu par la Ville de Paris. Dans la nouvelle version (Cerfa n° 14069 v4) du formulaire de demande de logement, le demandeur peut cocher la case « Agent de l'État », mais il ne lui est pas demandé de fournir un justificatif prouvant cette situation professionnelle. Les fonctionnaires et agents contractuels de l'État doivent, comme tout demandeur de logement social, déposer au préalable une demande de logement pour se voir éventuellement attribuer un logement, mais ils doivent également se signaler au service logement de leur administration¹². C'est celui-ci qui confirme le statut d'agent de l'État de ces demandeurs, et qui examine leur situation et décide ensuite éventuellement de présenter leur dossier en commission d'attribution de

12 – Un guide complet l'accès au logement interministériel des agents de l'État en Ile-de-France est disponible au bout du lien ci-dessous : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-pour-l-acces-au-logement-interministeriel-a428.html>. Les agents de certains ministères peuvent accéder également à des logements réservés à leur seul ministère, comme les agents de l'administration des finances avec l'ALPAF (<https://www.alpaf.finances.gouv.fr/accueil.html>).

bailleurs. Chaque année, plus de 9000 agents de l'État déposent une demande de logement social en Ile-de-France, mais tous ne mentionnent pas Paris parmi les communes souhaitées. Peuvent bénéficier du « contingent fonctionnaire », les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État, fonctionnaires et agents contractuels.

Enfin, les dossiers de demandes qui concernent des agents de la Ville de Paris représentent 5884 dossiers à fin 2021. Les agents de la Ville de Paris doivent aussi, comme tout demandeur de logement, déposer une demande de logement. Afin de hiérarchiser de façon objective les demandes de logement des agents et en cohérence avec les procédures applicables aux autres demandeurs de logement social, une grille de cotation dédiée aux agents de la collectivité a été mise au point. Lors de sa commission de désignation, la Maire de Paris réserve 1 logement social sur 4 pour les agents.

Des obligations prévues par la loi Égalité & Citoyenneté concernant le traitement des demandes des ménages du « 1^{er} quartile » de revenus

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 ».

La loi Égalité et Citoyenneté prévoit ainsi que le préfet fixe par arrêté une valeur de référence, égale au « 1^{er} quartile » de revenu par unité de consommation (UC)¹³ des demandeurs de logements sociaux inscrits en Ile-de-France¹⁴. Depuis l'adoption de la loi, la valeur du « 1^{er} quartile » de ressources annuelles par UC a été fixée chaque année par arrêté. Elle était de 9126€ par UC par an en année 2017, première année de mise en œuvre de la loi. Elle atteint 10674€ par UC par an en 2022. Les valeurs des 2^e et 3^e quartiles sont également publiées pour information par les services de l'État.

En s'appuyant sur cette valeur de référence, la loi Égalité et Citoyenneté fixe deux obligations particulières à l'échelle des territoires. Ces dispositions ont été légèrement modifiées par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée le 16 octobre 2018. Ces deux obligations sont :

1. DANS le périmètre des quartiers de la politique de la Ville (QPV), la loi oblige à ce que 50 % des bénéficiaires des logements sociaux attribués aient des ressources par UC SUPÉRIEURES à cette valeur de référence.
2. HORS du périmètre des quartiers de la politique de la Ville (QPV, et pour une période transitoire de 6 ans, QVA et Ex ZUS), la loi oblige à ce que 25 % des bénéficiaires des logements sociaux attribués aient des ressources par UC INFÉRIEURES à cette valeur de référence ou soient des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

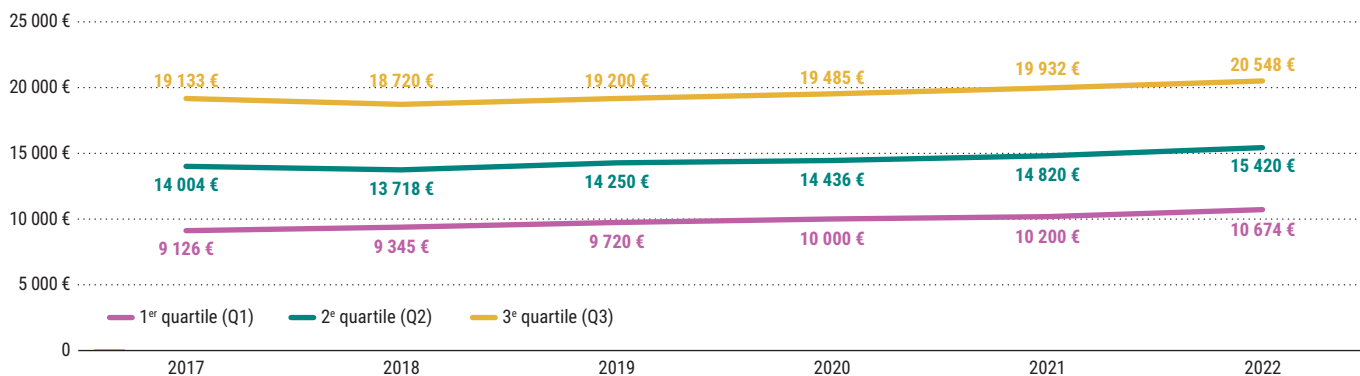
Du fait de la loi, les demandeurs relevant du « 1^{er} quartile » sont donc dorénavant à considérer d'une manière particulière par les désignataires et par les bailleurs sociaux. Les ménages relevant du « 1^{er} quartile » sont ceux dont les ressources annuelles par unité de consommation sont inférieures au montant du « 1^{er} quartile » légal. Par exemple, un couple avec deux enfants de moins de 10 ans (qui correspond à 2,1 UC), relève du « 1^{er} quartile » 2022 si ses ressources annuelles sont inférieures à 22415€, du « 2^e quartile » si ses ressources annuelles sont comprises entre 22415€ et 32382€, du « 3^e quartile » si ses ressources annuelles sont comprises entre 32382€ et 43151€ et du « 4^e quartile » si ses ressources annuelles sont supérieures à cette dernière valeur.

Les demandeurs relevant du « 1^{er} quartile » 2022, mais également des 2^e, 3^e et 4^e quartiles 2022 ont été identifiés par l'Apur dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris qui est mobilisé pour la présente étude (fichier au 31/12/2021).

13 – Les unités de consommation dont il est ici question sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

14 – Les services de l'État s'appuient pour faire ce calcul sur les données disponibles dans le Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE)

GRAPHIQUE 15 - MONTANTS DES SEUILS DES QUARTILES DE RESSOURCES ANNUELLES, PAR UNITÉ DE CONSOMMATION LÉGAUX

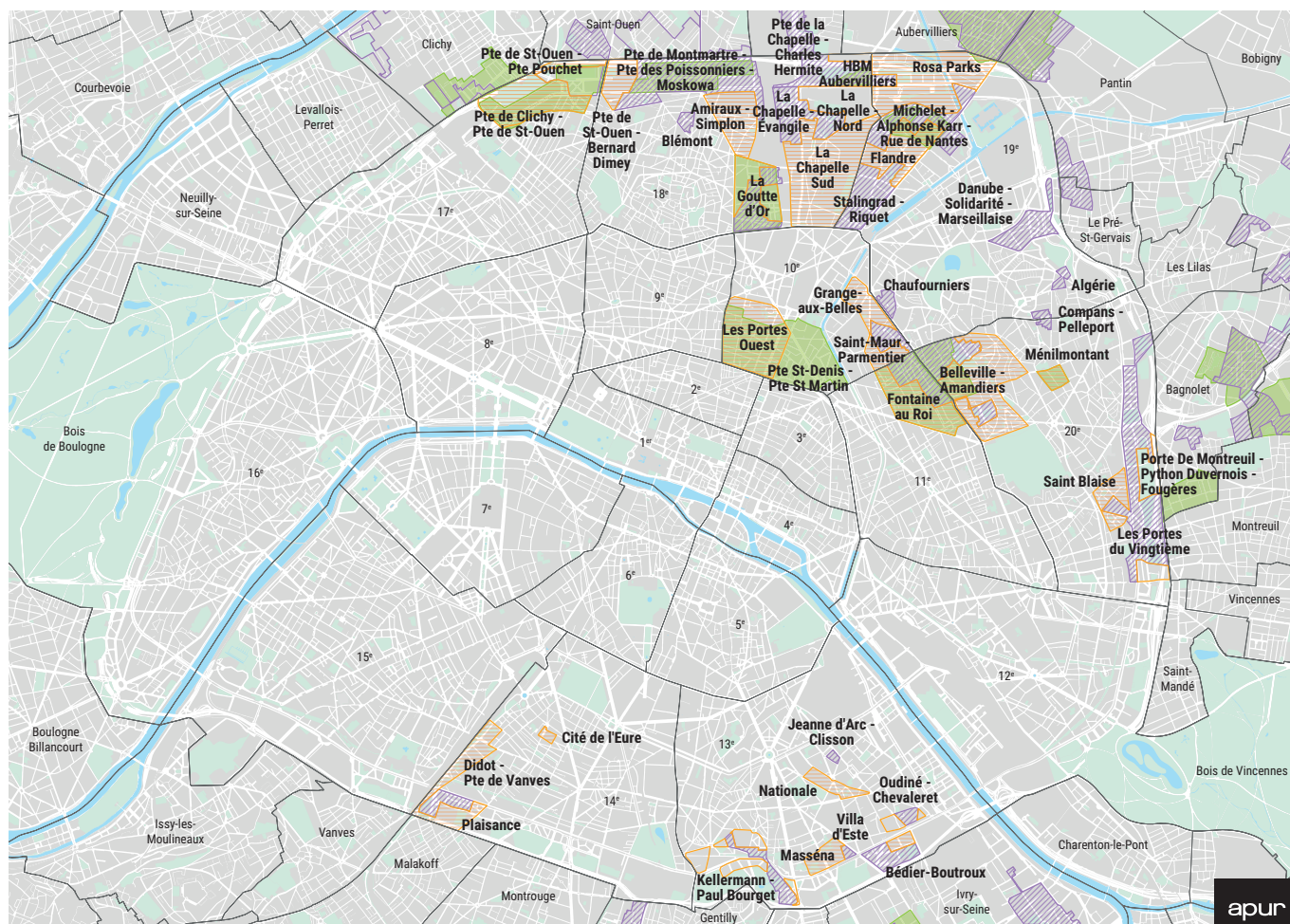


Source : Seuil Q1 2021 : Arrêté du 30 juin 2021 modifiant l'arrêté du 15 juin 2020 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile.
 Seuil Q1 2022 : Arrêté du 4 mai 2022 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile. Les seuils des années précédentes sont ceux indiqués dans les arrêtés comparables des années 2017, 2018, 2019 et 2020. Les valeurs des Q2 et Q3 sont fournies par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGLN) du ministère en charge du logement et issues du même calcul que les Q1.

CARTE 3 - QUARTIERS QPV, QVA ET ZUS

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Quartier de Veille Active
- Zone Urbaine Sensible

Sources : Préfecture de Paris, ANCT



Prioriser les prioritaires ?

Les différentes catégories de publics prioritaires légaux ne sont pas priorisées les unes par rapport aux autres. Ainsi, la loi ne dit pas si les personnes menacées d'expulsion sans relogement (catégorie 1. de l'article L.441-1) sont par exemple plus ou moins prioritaires que les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition (catégorie d. de l'article L. 441-1).

Un grand nombre de demandeurs prioritaires à un titre ou un autre, le sont simultanément à plusieurs titres. Une grande partie des ménages demandeurs de logements orientés dans le dispositif Accompagnement et relogement des publics prioritaires (ARPP) sont ainsi des demandeurs reconnus DALO, et une bonne partie des ménages prioritaires à un titre ou à un autre sont également des demandeurs relevant du « 1^{er} quartile ».

Les demandeurs DALO et ceux relevant des catégories ci-dessus sont à reloger en priorité; pour autant cela ne signifie pas a priori que tous les logements qui seraient disponibles ne peuvent être attribués qu'à ces personnes. La loi prévoit en effet que « les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux ». La « prise en compte » des critères de priorité ne signifie pas que cette priorité est absolue. La décision d'attribution d'un logement social à un demandeur est la prérogative de la commission chargée de l'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des bailleurs. Et les réservataires¹⁵ ont toute latitude pour sélectionner les candidats qu'ils désignent à cette commission¹⁶.

Les objectifs en matière de demandeurs appartenant au « 1^{er} quartile » de revenus au sens de la loi Égalité et Citoyen-

neté sont également à apprécier globalement. L'objectif fixé dans la loi est un pourcentage minimum ou maximum à atteindre au cours d'une année donnée, mais les modalités pour atteindre cet objectif quantitatif ne sont pas précisées par la loi et sont à définir par les acteurs du logement (réservataires, bailleurs, associations). De fait, un même objectif peut être atteint de manière plus ou moins opportune, en consacrant toutes les attributions aux seuls ménages « 1^{er} quartile » en début d'année jusqu'à l'atteinte de l'objectif cible, ou en étalant les attributions aux ménages « 1^{er} quartile » tout au long de l'année, ou encore en utilisant d'autres modalités.

Enfin, la loi n'indique pas comment sont précisément identifiées toutes les personnes relevant des différentes catégories de prioritaires légaux parmi les demandeurs de logement.

Le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social est le système d'information qui regroupe l'ensemble des demandes de logement social¹⁷. Mais les informations provenant du seul formulaire de demande de logement et qui sont disponibles dans le SNE sont insuffisantes pour identifier précisément les demandeurs de logement qui sont prioritaires au sens de la loi (DALO et/ ou prioritaires au sens des catégories listées dans l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation). Par ailleurs, la majeure partie de ces informations sont déclaratives, avec toutes les limites que cela induit sur leur qualité et leur validité dans le temps, jusqu'à une éventuelle instruction approfondie de la demande au moment du passage en CALEOL.

Le caractère DALO d'une demande est attribué par la puissance publique après sollicitation de la commission du même nom et reconnaissance par celle-ci du caractère prioritaire de cette demande¹⁸. Ces demandes sont identifiées dans le SNE. Ceci étant dit, comme expliqué précédemment, un demandeur qui au-

15 — Les bailleurs sociaux 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 « réservation ». Les organismes titulaires de ce droit de réservation sont dénommés réservataires. Ils ont le droit de désigner les candidats locataires aux bailleurs sociaux quand des logements sont à louer.

16 — On se reportera au tome 2 du rapport qui est consacré à l'analyse des attributions de logements situés à Paris au cours des années 2020 et 2021 pour plus de détails sur le processus de désignation des candidats locataires et d'attribution des logements.

17 — Chaque ménage désirant accéder à un logement social doit compléter un formulaire dont les renseignements sont enregistrés dans le SNE. Il se voit attribuer un numéro unique, pour l'Île-de-France.

18 — Les demandes de logement émanant de personnes ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au logement opposable (DALO) sont répertoriées dans la base de données COMDALO. Cette base de données est interfacée avec le SNE dans les deux sens : les informations SNE irriguent COMDALO et l'inscription d'un demandeur comme ayant bénéficié d'une décision favorable DALO remonte régulièrement dans le SNE.

rait toutes les caractéristiques pour se voir accorder le bénéfice du DALO ne sera jamais DALO s'il n'a pas préalablement saisi la commission de médiation DALO. Le caractère DALO accordé à une demande n'est pas le résultat d'une qualification des demandes de logement par les commissions de médiation, c'est le résultat d'une démarche active du demandeur de logement concerné pour que soit reconnue sa situation en plus de la simple démarche de demande de logement social.

En revanche, les demandes de logement émanant de personnes prioritaires au sens du L.441-1 (autres que DALO) ne sont pas identifiées en tant que telles dans le SNE (et ne sont pas le résultat d'un recours spécifique de la part du demandeur). De fait, il n'existe pas de démarche formelle ou de case dans le formulaire de demande de logement qui permettrait à un demandeur de signaler, par exemple, qu'il relève de la catégorie « Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée » (catégorie e. de l'article L.441-1), et qu'il devrait donc être à ce titre considéré comme prioritaire. La qualification des demandeurs

« prioritaires » au sens de la loi est faite par les services de l'État en charge de la demande de logement social. Ceux-ci inscrivent alors les demandeurs considérés comme prioritaires dans une base de données dédiée, la base SYPLO¹⁹. Cette base regroupe l'ensemble des dossiers des demandeurs DALO et ceux répondant aux « autres » priorités de l'État. Si les données SNE irriguent SYPLO, l'inscription d'un dossier dans SYPLO ne remonte en revanche pas dans le SNE : l'identification des dossiers considérés comme prioritaires par les services de l'État (autre que DALO) n'est donc pas possible sur la base du seul SNE.

Enfin, les dossiers de demande de logement ayant fait l'objet d'une décision favorable de la commission instituée dans le cadre du dispositif Accompagnement et relogement des publics prioritaires (ARPP) sont inscrits dans une base de données dédiée, accessible aux services de l'État et de la Ville de Paris en charge des attributions et aux bailleurs de logement sociaux signataires de l'accord créant le dispositif Accompagnement et relogement des publics prioritaires (ARPP).

19 – Le Système Priorité Logement (Syplo) est un système d'information géré par l'État. Il enregistre les ménages ayant une DLS active et éligibles au contingent réservé de l'État qui sont :

- reconnus prioritaires et urgent par une commission de médiation au titre DALO conformément aux articles L441-2-5 et L441-2-3 du CCH ;
- labellisés par l'État, les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) ou par une commission partenariale comme prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH : ce sont les ménages hébergés en structure d'hébergement, à l'hôtel ou en logement temporaire, ainsi que les ménages reconnus prioritaires au titre des PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées), de l'ARPP ou des ACD (Accord Collectif Départemental).

Vers une approche de cotation généralisée de la demande de logement

La Ville de Paris utilise depuis le 1^{er} octobre 2014 une approche fondée sur une cotation des demandes de logement pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. L'objectif de la Ville de Paris était de conforter la transparence et l'équité dans ses processus d'attribution : le demandeur est informé de sa cotation (et de la composition de celle-ci) et peut alors apprécier le positionnement relatif de sa demande parmi l'ensemble des demandes actives à une date donnée.

La cotation de la Ville de Paris 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 cotation²⁰. Ils sont consultables et explicités sur un site internet dédié²¹. Les points associés à chaque critère considéré sont additionnés. La fourniture de justificatif permet d'obtenir des points supplémentaires dans un certain nombre de cas. L'ancienneté de la demande est valorisée en points quand elle est supérieure à 5 ans mais prend aussi la forme d'un bonus multiplicatif dès qu'elle est supérieure à 6 mois. Le lien avec Paris (habite ou travaille) ne rapporte pas de points additifs, mais constitue uniquement un bonus multiplicatif appliqué au total des points obtenus à partir des autres critères considérés. La valeur de la cotation est calculée en temps réel : si un demandeur modifie dans sa demande un des critères pris en compte dans le calcul de la cotation, la cotation de sa demande est automatiquement mise à jour.

Fort des expériences de cotation à Paris et ailleurs en France plutôt satisfaisantes, le législateur, dans la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) dans son article 111, a rendu obligatoire la mise en place d'une cotation harmonisée des demandes de logement social sur chaque territoire (à l'échelle d'une conférence intercommunale du logement, soit, pour Paris, à l'échelle de tout son territoire) d'ici 2023²².

Cette réforme légale a deux objectifs :

- introduire plus de transparence et d'équité dans les processus d'attribution (et pas seulement celui de la Ville de Paris) : le demandeur pourra apprécier le positionnement relatif de sa demande et devra être tenu informé du délai moyen d'attribution pour des demandes similaires ;
- aider les réservataires et les bailleurs dans la réalisation des objectifs d'attribution inscrits dans la loi comme ceux définis par les conférences intercommunales du logement (CIL). Le système de cotation harmonisée doit être ainsi un outil permettant de développer la mixité sociale.

Le système de cotation qui sera mis en place à Paris s'appliquera ainsi de manière uniforme, dans son principe comme dans toutes ses modalités, à l'ensemble des demandes de logement social visant Paris (il peut cependant être prévu un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social). Parmi les critères de cotation de la demande, un critère ou un ensemble de critères devra mettre en œuvre les priorités d'attribution (visées à l'article L.441-1 du CCH), notamment en faveur des

20 — la règle de calcul de la cotation de la Ville de Paris n'est pas figée définitivement, mais a vocation à évoluer s'il apparaît nécessaire d'intégrer de nouvelles priorités ou de corriger d'éventuels effets non désirés qui seraient détectés. Les pondérations actuelles sont publiques et disponibles au bout du lien web suivant : <https://teleservices.paris.fr/cotation/> **21** — <https://teleservices.paris.fr/cotation/macotation.html>

22 — Le décret du 30 juillet 2021 a reporté au 31 décembre 2021 la date butoir pour la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social (initialement prévue par la loi ELAN au 1^{er} septembre 2021). Puis, la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) adoptée en février 2022 a décalé de nouveau cette date « butoir » au 31 décembre 2023.

personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO (CCH : L.441-2-3). Les autres critères de cotation de la demande seront définis à l'échelle de Paris, pour répondre aux orientations locales.

À partir du moment où cette cotation harmonisée aura été instituée, tous les acteurs du processus d'attribution de logement social à Paris devront l'utiliser comme aide à la décision (la Ville

de Paris mais également tous les autres désignataires parisiens, tels que les services de l'État, Action Logement, les bailleurs sociaux, etc.) tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Ce nouveau dispositif de cotation harmonisée se substituera donc à la cotation actuelle de la Ville de Paris, et aux autres outils de sélection utilisée par les autres désignataires de la place de Paris.



9, rue Labie - Paris 17^e - 2022
(Architecte : Thibaud Babled architectes urbanistes - Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat et ABC puériculture)

© Frédéric Achdou - Paris Habitat



Rue Daubenton - Paris 5^e
(Architecte : Chazottes Architecture - Maîtrise d'œuvre : GCC - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

© Ercote Salinaro - Paris Habitat

Des analyses distinguant différents sous-ensemble de publics parmi les demandeurs

Le présent rapport mobilise pour l'analyse de la demande de logement social les informations disponibles au 31/12/2021 dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris (base de données AIDA). C'est le fichier de données exploité annuellement par l'Apur depuis 2004 pour dresser un bilan de la demande de logement social parisienne. Le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris est interfacé avec le Système national d'enregistrement des demandes de logement (SNE). Il est constitué, comme le SNE, des informations provenant du formulaire de demande de logement social.

Par rapport aux années précédentes, il comporte en plus une information permettant de distinguer de manière fiable les demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO. En revanche, il ne comporte pas d'information permettant d'identifier les autres demandeurs considérés comme « prioritaires » par les services de l'État en Ile-de-France au titre du L.441-1²³.

Différents sous-ensembles de demandeurs sont identifiables dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris. Les analyses réalisées dans la suite de l'étude sont l'occasion d'examiner chacun de ces sous-ensembles au 31 décembre 2021.

- **Les demandeurs parisiens et les demandeurs non parisiens.** Les 251 555 ménages demandeurs souhaitant un logement social à Paris se répartissent en 132 259 ménages déjà parisiens (52,6 %) et 119 296 ménages non parisiens (47,4 %).
- **Les demandeurs qui ont placé Paris en 1^{er} choix géographique et les autres.** Parmi les 251 555 ménages

demandeurs souhaitant un logement social à Paris, 169 563 demandeurs ont identifié Paris dans son ensemble ou un arrondissement précis comme premier choix géographique (67,4 %). En revanche, 81 992 demandeurs (32,6 %) ont indiqué Paris dans son ensemble ou au moins un arrondissement précis, comme étant au mieux leur second choix géographique.

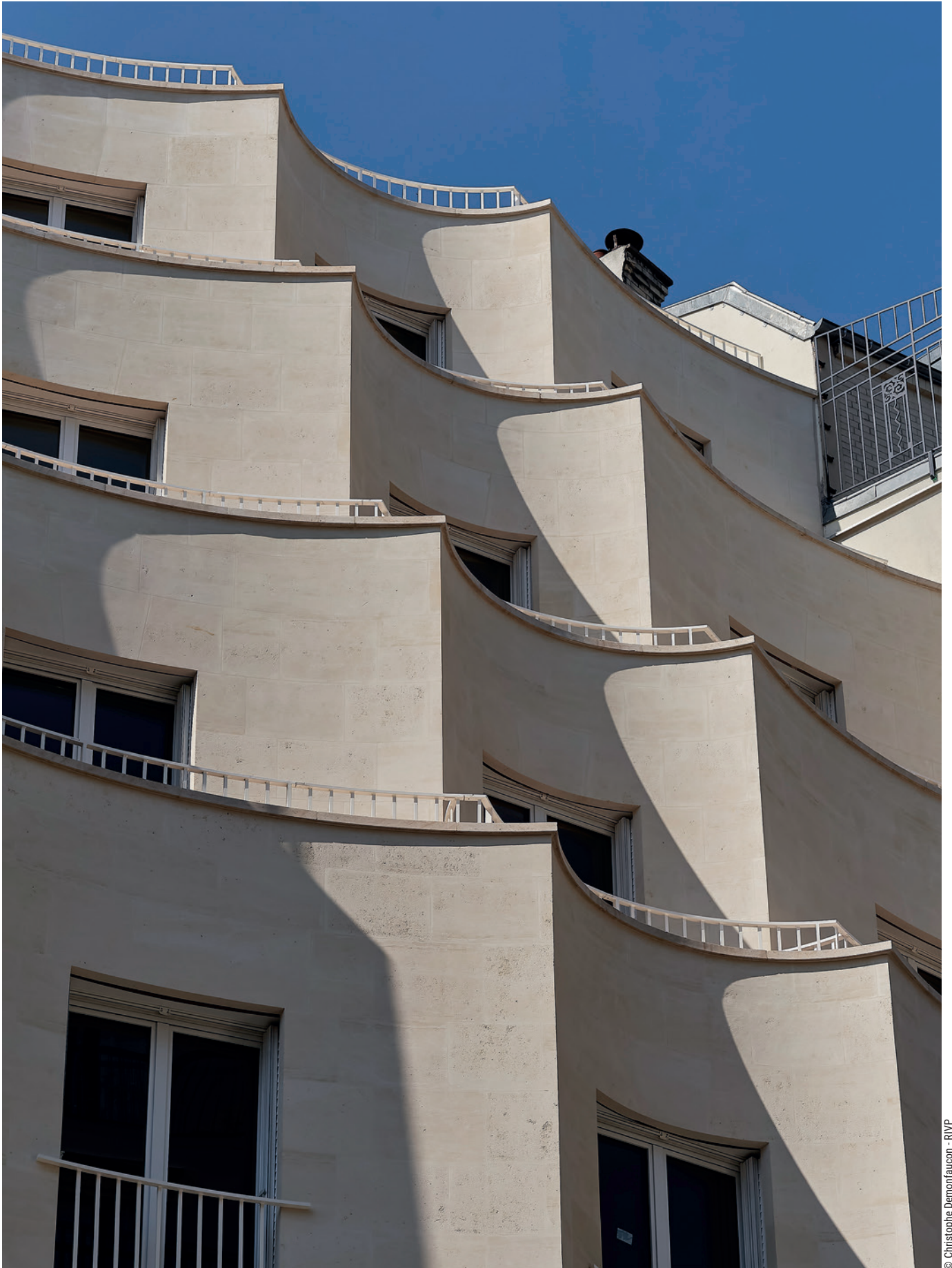
- **Les demandes de mutations et les demandes classiques.** 60 448 demandes de logements émanent de ménages déjà locataires du parc social (demandes de mutation) (24,0 %), tandis que 191 107 demandes de logements émanent de ménages qui ne sont pas aujourd'hui locataires en titre d'un logement social (76,0 %).
- **Les demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile ».** Les demandeurs relevant du « 1^{er} quartile » 2022 au sens de la loi Égalité et Citoyenneté²⁴ représentent 28,3 % de la population des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris (71 096 demandeurs).
- **Les demandeurs relevant de l'ARPP.** 1 753 demandeurs de logement relèvent de l'ARPP, soit moins de 1 % du total des ménages inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France qui ont indiqué souhaiter un logement à Paris.
- **Les demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO.** 21 185 demandeurs de logement sont reconnus prioritaires au titre du DALO, soit 8,4 % du total des ménages inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France qui ont indiqué souhaiter un logement à Paris.
- **La cotation de la Ville de Paris des demandeurs de logement social actifs au 31/12/2021.** Parmi les 251 555 demandeurs inscrits au 31/12/2021, 245 671 demandeurs sont cotés selon

la grille de cotation générale utilisée par la Ville de Paris sur la base des informations déclarées par les demandeurs. Les 5 884 autres demandeurs ne sont pas cotés selon cette grille générale : ils font l'objet en effet d'orientations particulières notamment parce qu'ils sont Agents de la Ville ou encore parce que leur situation relève d'un relogement de droit²⁵.

23 — Parce que les demandeurs prioritaires non DALO ne sont pas identifiés en tant que tels dans le fichier géré par la Ville de Paris, la seule source de données disponible permettant de décrire ces demandeurs est le socle de données sur les « demandes et attributions de logements sociaux » en Ile-de-France, publié par la DRIHL Ile-de-France chaque année depuis 2017 (le millésime 2021 est disponible ici : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-demandes-et-attributions-de-a1071.html>). Selon le socle 2021 publié en 2022, Paris compte en effet 26 496 demandeurs prioritaires dont 22 325 demandeurs reconnus DALO et 4 171 demandeurs prioritaires non DALO. Mais, au-delà de ce chiffre total, les données de description des demandeurs publiées pour chaque commune (dont Paris) sont limitées aux demandeurs ciblant la commune en 1^{er} choix, et ne décrivent pas l'ensemble des demandeurs ciblant la commune parmi leurs choix géographiques : pour Paris, cela correspond à seulement 17 035 demandeurs prioritaires (64 % des demandeurs tout rang de choix confondu) dont 15 365 demandeurs reconnus DALO (69 % des demandeurs tout rang de choix confondu) et 1 670 demandeurs prioritaires non DALO (40 % des demandeurs tout rang de choix confondu).

24 — Les demandeurs relevant des 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e quartiles 2022 ont été identifiés par l'Apur dans le fichier de gestion de la demande de logement tenu par la Ville de Paris. L'information sur le quartile légal d'appartenance du ménage demandeur n'est pas en effet disponible de manière détaillée dans le SNE, hormis le Q1. Le calcul du quartile légal d'appartenance de chaque demandeur a été réalisé par l'Apur à partir des données disponibles.

25 — Relogement au titre d'une opération d'urbanisme impliquant une expropriation, par exemple.



© Christophe Demonfaucon - RIVP

12, rue Jean Bart - Paris 6^e - 2021 (Architectes : Jean-Christophe Quinton et C. Rosenfeld - Maîtrise d'ouvrage : RIVP)

3.

La demande de logement social à Paris à fin 2021

251 555 ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, dont 132 259 ménages parisiens

Au 31 décembre 2021, 251 555 ménages inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France ont indiqué souhaiter un logement à Paris.

Paris (un arrondissement précis ou considéré dans son ensemble) n'est cependant le premier choix de localisation des demandeurs que dans 67,4 % des situations (169 563 demandes). Dans 81 992 demandes, Paris ne constitue au mieux que la seconde localisation choisie.

132 259 demandes émanent de ménages parisiens (52,6 % des demandeurs), et 119 296 demandes émanent de non parisiens (47,4 % des demandeurs).

Sur la base des déclarations des demandeurs de logement, près de 12 % des ménages parisiens¹ sont demandeurs d'un logement social à Paris (11,6 %). Et près de 16 % des ménages parisiens locataires du parc social sont demandeurs d'un logement social à Paris².

Les demandeurs parisiens désignent Paris comme premier choix de localisation dans 93,5 % des cas. Les demandeurs

non parisiens désignent Paris comme premier choix de localisation dans seulement 38,4 % des cas. Les demandeurs non parisiens privilégient souvent dans leur demande, la commune dans laquelle ils résident déjà.

Une demande qui a fortement augmenté au cours des dernières années, en lien avec la régionalisation de la demande

Depuis la fin des années 1990, le nombre de demandes inscrites dans le fichier tenu par la Ville de Paris a augmenté régulièrement, année après année, en particulier pour ce qui est de la fraction des demandes émanant de ménages non parisiens. L'année 2013 s'est cependant avérée singulière pour des raisons techniques, contrecoup de la délicate mise en place des modalités de transmission des données entre les différents lieux d'enregistrement après la réforme du système mi 2011³.

Les années 2014 et 2015 ont été caractérisées par une forte croissance du nombre de demandeurs, notamment non parisiens, à la suite de l'évolution du dispositif de dépôt des demandes⁴. De nouvelles facilités ont été offertes

1 — Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au dernier nombre de ménages parisiens disponible selon l'Insee : 1 137 759 ménages au 1^{er} janvier 2019 (RP 2019, Insee).

2 — Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs se déclarant déjà locataires d'un logement social à Paris (31 519) au dernier nombre de ménages parisiens locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide HLM, disponible selon l'Insee : 199 141 ménages au 1^{er} janvier 2019 (RP 2019, Insee)

3 — En raison des changements qui ont affecté le dispositif de gestion des demandes de logement en Ile-de-France, une fraction des demandeurs non parisiens ayant déclaré Paris parmi leurs localisations souhaitées était absente des fichiers gérés par la Ville de Paris en 2012 et 2013. Les statistiques portant sur ces années sont affectées. Ces problèmes ont cependant été résolus fin 2013, début 2014, et les transmissions de données se font désormais de manière efficace.

4 — Il est maintenant plus facile pour un Francilien d'indiquer dans sa demande son souhait d'un logement à Paris à côté d'autres communes, parce qu'il n'est plus nécessaire de se rendre dans les guichets de la Ville de Paris pour le faire.

Un nombre de demandeurs en léger recul entre 2020 et 2021.

en 2015 aux demandeurs pour notamment renouveler leur demande par le biais d'internet, mais aussi les nouveaux dispositifs tels que LOC'annonces pour postuler un logement sur le territoire parisien.

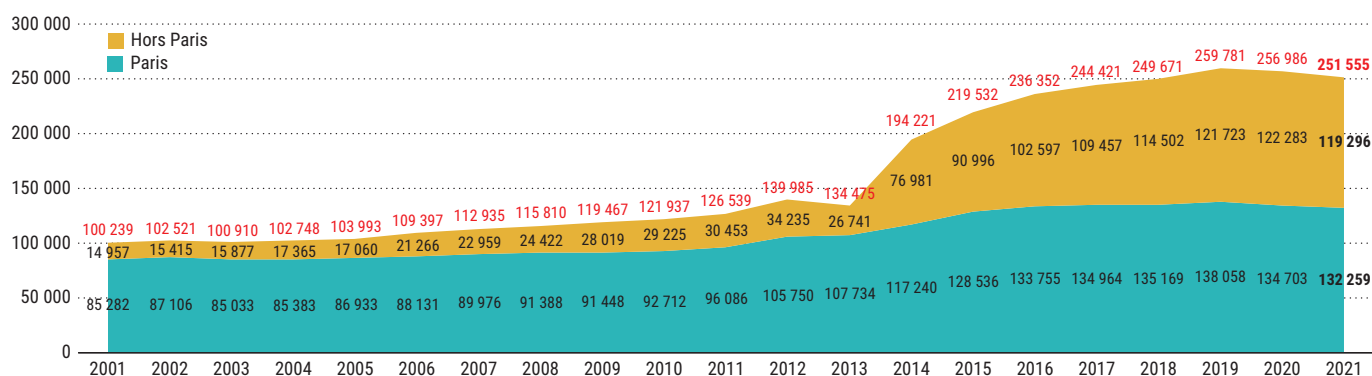
La croissance du nombre de demandes s'est poursuivie après 2016 avec un rythme ralenti par rapport aux deux années précédentes, notamment celles émanant de ménages déjà parisiens (quasi-stabilité). Depuis 2018, le nombre de demandes plafonne autour de 250 000 demandes. La crise Covid de 2020 a eu peu d'impact sur le nombre de demandeurs. La validité des demandes a été prolongée de quelques mois au-delà de la durée de validité habituelle d'un an en 2020 et 2021, afin de permettre aux personnes concernées de conserver une demande active malgré les confinements successifs qui auraient pu les empêcher de la renouveler.

Les facteurs de la croissance de la demande

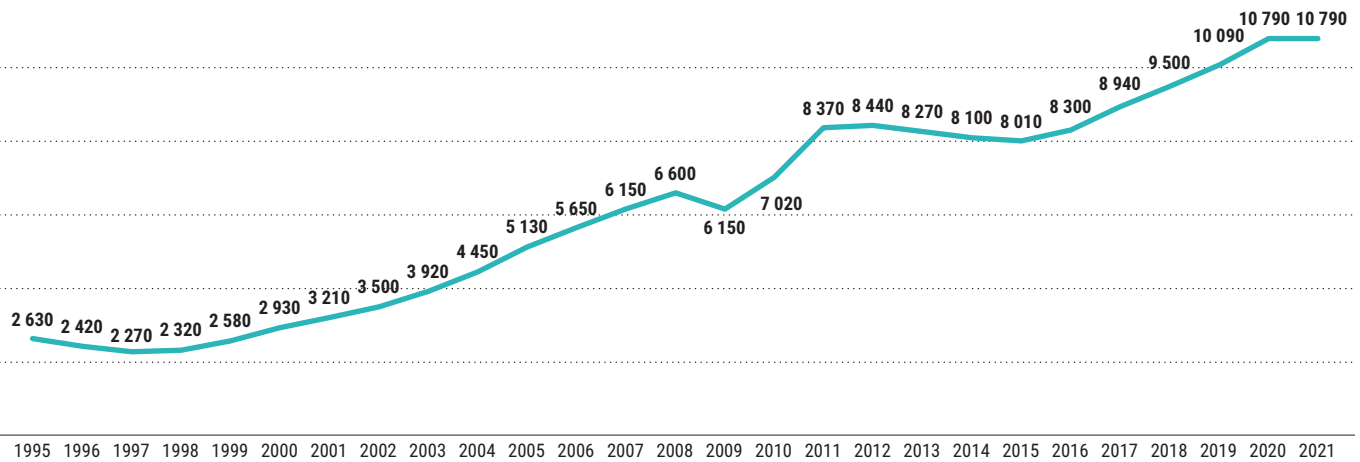
L'évolution du nombre de demandeurs a été affectée par les évolutions du dispositif de gestion de la demande au cours des dernières années. Cependant, indépendamment de ces raisons techniques, et bien qu'on puisse constater un léger tassement de la demande en 2021, la tendance depuis plus d'une décennie est à la croissance du nombre de demandeurs parisiens et non parisiens souhaitant un logement à Paris.

Les changements des modes de vie, notamment l'augmentation des séparations et la recomposition des familles, contribuent à expliquer cette augmentation sur la longue période, mais c'est surtout la hausse soutenue du coût du logement parisien qui est le principal facteur explicatif de la croissance constatée au cours des 15 dernières années et du maintien de la demande de logement social visant Paris à un niveau élevé.

GRAPHIQUE 16 - NOMBRE DE MÉNAGES INSCRITS COMME DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL À PARIS, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE, ÉVOLUTION 2011-2021

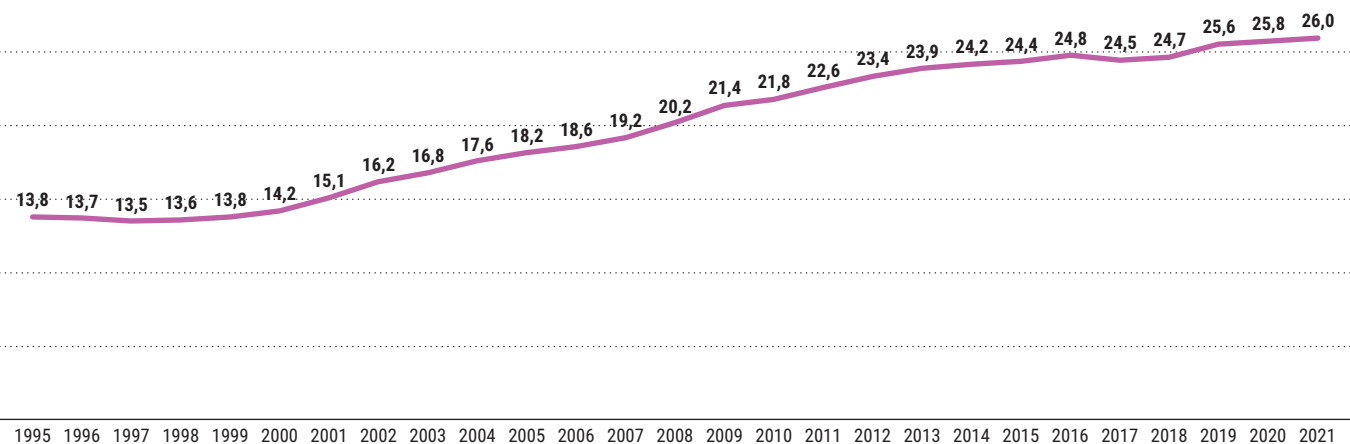


Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 17 - PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS, À PARIS (€/M²)

Source : Base Bien, Notaires Paris-Ile-de-France, 2022

Données : Prix des appartements anciens sous-jacents aux indices Notaires Insee Prix du T3 de l'année N.

GRAPHIQUE 18 - LOYERS LIBRES POUR LES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS L'ANNÉE, À PARIS (€/M²)

Source : OLAP, 2022

À titre de comparaison, en 2021, selon les données du Répertoire du parc locatif social 2022, les logements loués à un nouvel occupant au cours de l'année 2021 avaient un loyer principal de 8,01 €/m² habitable quand il s'agissait de PLAI, de 8,77 €/m² habitable quand il s'agissait de PLUS et de 13,13 €/m² habitable quand il s'agissait de PLS.

La forte montée des prix de vente et des loyers observés au cours des deux dernières décennies a rendu particulièrement difficile l'accès au logement privé parisien : le maintien des prix au-dessus de 8000 €/m² à l'achat (et au-dessus de 10000 €/m² depuis 2020) et de 25 €/m² à la location incite les ménages à se tourner vers le parc social ou pour ceux qui sont déjà en place (24,0 % des demandeurs inscrits), à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année.

Après une forte croissance au cours de la première décennie des années 2000, les prix des logements anciens se sont stabilisés à des niveaux très élevés, mais la tendance est de nouveau à la hausse importante depuis 2017 et la crise sanitaire du COVID n'a que peu affecté cette tendance. Les prix en euros courants par m² ont quadruplé par rapport au niveau le plus bas atteint en 1997. Et les loyers du parc privé continuent également de croître à un rythme élevé⁵.

5 — La politique d'encadrement des loyers qui a été mise en œuvre à Paris de la mi-2015 à 2017, a contribué à la stabilisation des loyers de relocation constatée sur cette même période. Le nouvel encadrement des loyers instauré en juillet 2019 dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée en novembre 2018, devrait avoir un effet stabilisateur comparable sur les loyers actuels et futurs.

L'ancienneté de la demande

L'examen des demandes de logement social recensées au 31 décembre 2021 montre que 30,6 % des ménages demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an, 44,6 % depuis un à cinq ans, 17,3 % depuis cinq à dix ans. Les demandeurs inscrits depuis plus de dix ans représentent 7,5 % des demandes en 2021. L'ancienneté moyenne des demandes est de 3,6 ans⁶.

habitent un logement situé dans un quartier politique de la Ville (QPV) ont une ancienneté moyenne de demande encore plus importante (3,9 ans).

Les demandeurs de mutation se distinguent par une ancienneté de la demande plus importante (4,1 ans).

Enfin, avec une ancienneté moyenne de 3,4 ans, les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 se caractérisent par une ancienneté de la demande légèrement moins importante.

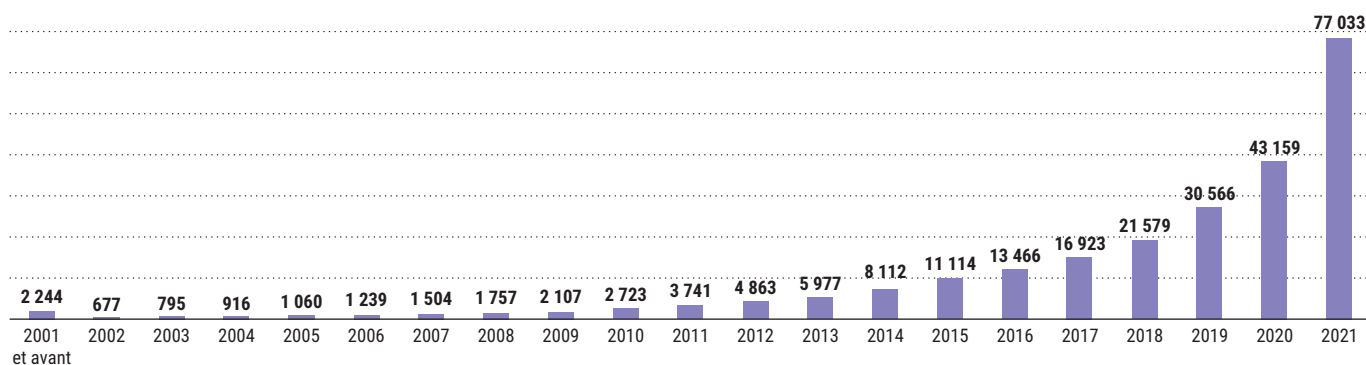
En ce qui concerne les demandes relevant du dispositif Accompagnement et

6 – L'ancienneté est calculée comme étant la différence en mois entre le 31/12 de l'année de référence (ici 2021) et la date d'inscription. À noter, dans les rapports « Accès au logement social » avant 2017, l'ancienneté était calculée comme la différence entre l'année de référence et l'année d'inscription.

L'ancienneté moyenne de la demande émanant de ménages parisiens est un peu plus importante (3,8 ans) que celle émanant de ménages non parisiens (3,2 ans). Et parmi les Parisiens, ceux qui



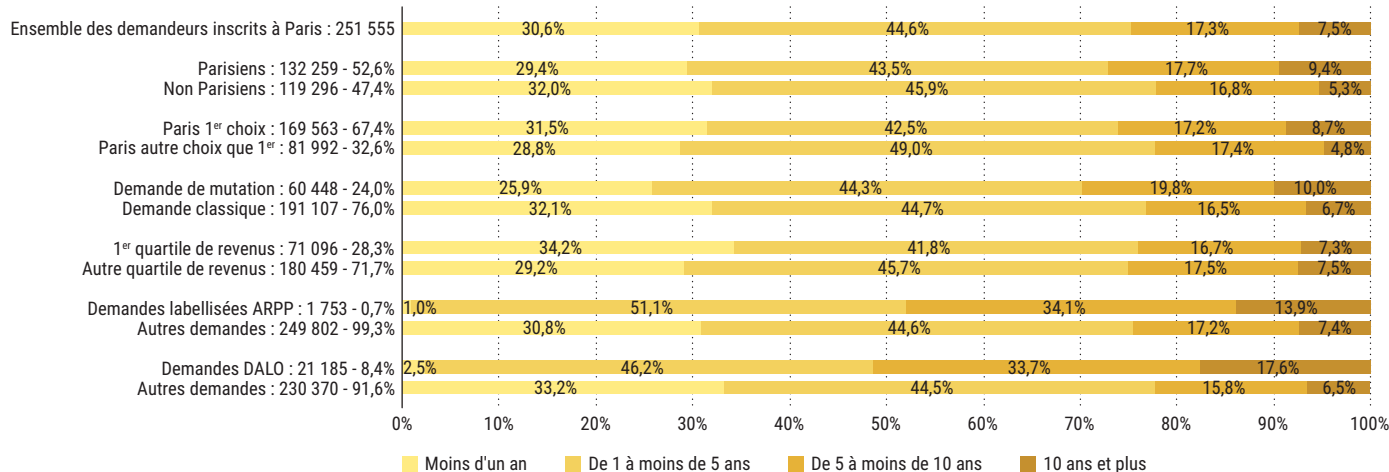
GRAPHIQUE 19 - ANNÉE D'INSCRIPTION DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur



GRAPHIQUE 20 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

le relogement des publics prioritaires (ARPP), la quasi-totalité a une ancienneté supérieure à un an. Ce résultat est à relier au processus d'orientation de ces dossiers de demande vers la filière ARPP (constitution d'un dossier par des services sociaux et validation par une commission) et aux critères d'orientation (notamment celui de disposer d'une demande de plus d'un an d'ancienneté).

De la même manière, il apparaît que les demandeurs reconnus DALO ont une ancienneté plus importante que les autres demandeurs : les demandes de 10 ans et plus représentent plus de 17 % des demandes émanant de ménages reconnus DALO alors qu'elles représentent moins de 8 % de l'ensemble des demandes. En revanche, il n'y a qu'un faible nombre de demandes reconnues DALO récentes (moins d'un an), ce constat est à relier au processus de reconnaissance du caractère prioritaire d'une demande (comme pour le dispositif Accompagnement et le relogement des publics prioritaires). C'est la Commission DALO qui confère le statut de

prioritaire pour le relogement au titre du DALO à une demande, ce qui signifie que la situation doit être connue au préalable par la puissance publique. La création de la demande de logement est ainsi le plus souvent antérieure à la priorisation de celle-ci. Les créations de demande de logement directement reconnues comme prioritaires DALO sont rares.

L'ancienneté de la demande est prise en compte de deux manières dans le calcul de la cotation des demandes utilisé par la Ville de Paris : comme un facteur multiplicatif (un bonus aux points obtenus par ailleurs), et comme un facteur additif quand l'ancienneté est importante⁷. Parmi la population des 245 671 demandeurs côtés, le pourcentage de demandeurs anciens augmente avec la valeur de la cotation. Pour autant, 40,5 % des demandeurs avec des cotations élevées (> 30 points) se sont inscrits au cours des 5 dernières années.

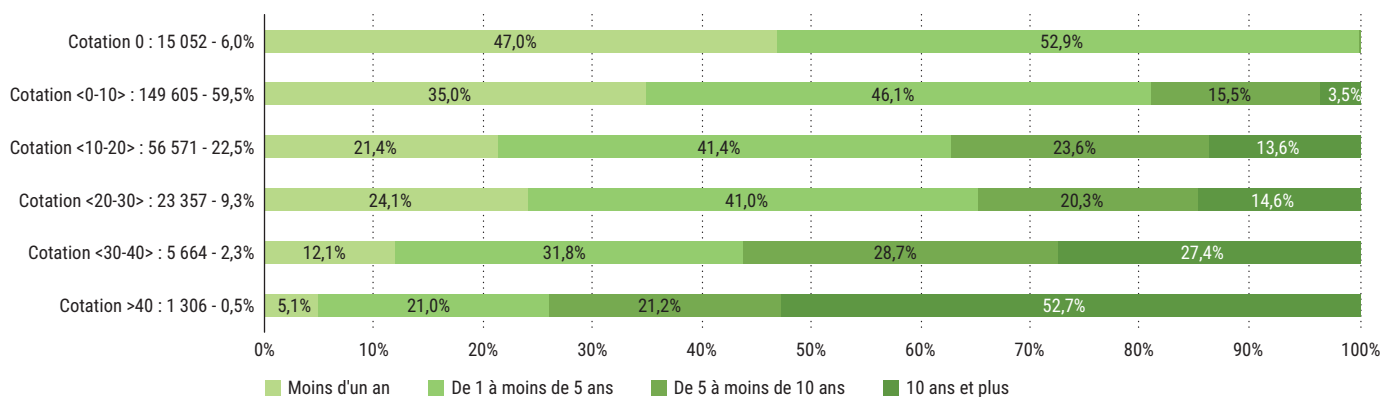


30,6 %
des ménages
demandeurs inscrits
depuis moins d'un an

7 — Dans la cotation, l'ancienneté de la demande était uniquement prise en compte comme un facteur multiplicatif jusqu'en avril 2016. Depuis avril 2016, des points additifs sont ajoutés pour les anciennetés les plus importantes.

apur

GRAPHIQUE 21 - ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE LA COTATION UTILISÉE PAR LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Le renouvellement de la demande

Le fichier des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris se renouvelle dans une large proportion au cours d'une année.

Les sorties : au cours de l'année 2021, 78 576 dossiers sont « sortis » du fichier des demandeurs (ils étaient 79 089 en 2020, 79 186 en 2019). Les « sortants » du fichier sont principalement des ménages qui n'ont pas renouvelé leur demande (80,7 %) ou qui ont obtenu un logement du secteur social (17,2 %) en 2021⁸. Ainsi, 31,2 % des dossiers de demandes qui étaient actifs au 1^{er} janvier 2021, n'étaient plus actifs au 31 décembre 2021.

Les entrées : au cours de l'année 2021, 80 324 ménages ont déposé un premier dossier de demande de logement pour obtenir un logement social à Paris (ils étaient 78 519 en 2020, 88 660 en 2019). Ces ménages sont dès lors inscrits pour un an, jusqu'à la date d'anniversaire de leur inscription, comme demandeur d'un logement à Paris et peuvent se voir attribuer un logement. Au 31 décembre 2021, 77 033 dossiers déposés au cours de l'année 2021 de-

meuraient valides et actifs. Au final, 30,6 % des demandes actives au 31 décembre 2021, sont des nouvelles demandes émanant de ménages inscrits au cours de l'année 2021.

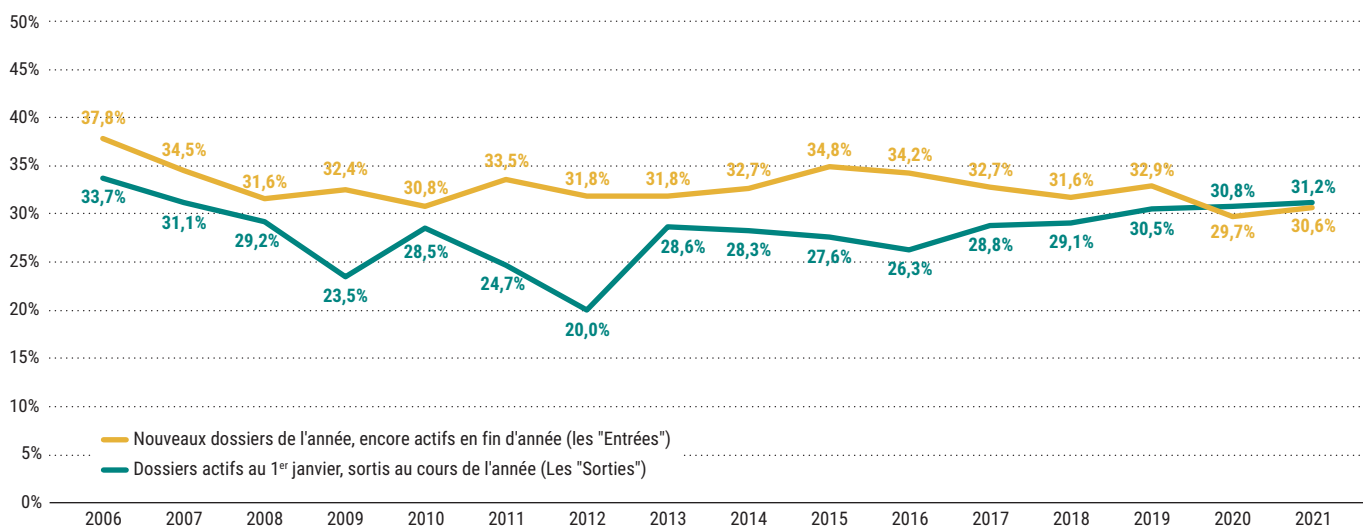
Au cours de l'année 2021, 3 291 dossiers ont été déposés et sont sortis du fichier la même année. Parmi ces dossiers, 2 133 correspondent à des relogements (à Paris ou ailleurs). Et les autres dossiers déposés n'étaient pas validés lors de leur dépôt (car incomplets) ou se sont avérés invalides au cours de l'année (existe sous un autre numéro, n'habite pas à l'adresse indiquée, annulation par le demandeur, décès du demandeur...). Ils représentent 4,1 % des 80 324 premiers dossiers de demande qui ont été déposés au cours de l'année 2021.

Les demandes maintenues : 178 410 dossiers qui étaient actifs au 1^{er} janvier 2021 (69,4 % des dossiers actifs au 1^{er} janvier 2021), ont été renouvelés au cours de l'année 2021 et sont toujours actifs au 1^{er} janvier 2022 (70,9 % des dossiers actifs au 1^{er} janvier 2022).

Le renouvellement du fichier de la demande d'environ un tiers chaque année est observé depuis plusieurs années.

8 — Lorsque le demandeur obtient un logement, la loi prévoit que le bailleur qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail.

apur GRAPHIQUE 22 - TAUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE DANS LE FICHER DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS (EN %)



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

La provenance géographique des demandeurs

132 259 demandes émanent de ménages parisiens (52,6 % des demandeurs), et 119 296 demandes émanent de non parisiens (47,4 % des demandeurs).

Les dossiers de demande identifiés comme relevant du dispositif Accompagnement et le relogement des publics prioritaires (ARPP) sont essentiellement des dossiers émanant de ménages parisiens (97,4 %). Les demandeurs souhaitant un logement à Paris reconnus DALO sont aussi majoritairement déjà parisiens (65,5 %).

Arrondissement de résidence des demandeurs parisiens

Les Parisiens demandeurs de logement ciblent Paris en 1^{er} choix géographique dans 93,5 % des cas.

La répartition par arrondissement des parisiens demandeurs de logement social suit celle du logement social à Paris. Près des deux tiers des demandes de ménages déjà parisiens (64,2 %) émanent de sept arrondissements de l'est (10^e, 11^e,

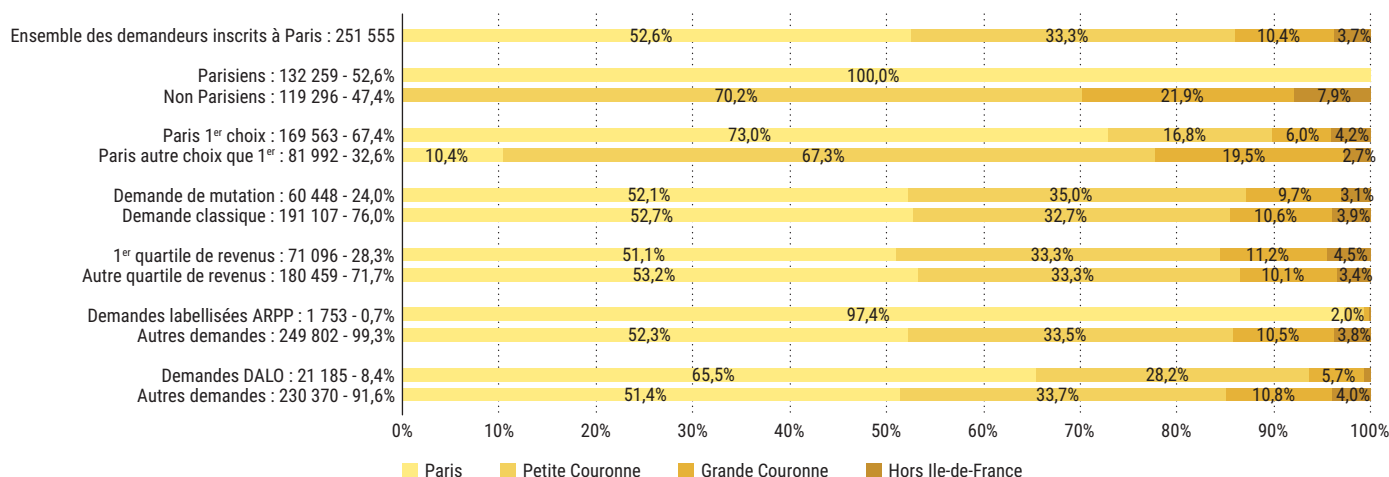
12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e). À l'inverse, les 9 premiers arrondissements ne regroupent que 9,1 % des demandeurs parisiens.

Dans les 19^e, 20^e, 18^e et 13^e arrondissements, plus de 14 % des ménages résidents sont demandeurs d'un logement social, jusqu'à 18,5 % des ménages résidents dans le 19^e arrondissement, alors qu'en moyenne les demandeurs représentent 12 % des ménages parisiens. Les 19^e, 20^e et 18^e comptent notamment chacun plus de 15 000 demandeurs. Viennent ensuite les 10^e, 12^e, 14^e, 11^e et 17^e arrondissements dans lesquels plus de 10 % des ménages résidents sont inscrits au fichier des demandeurs.

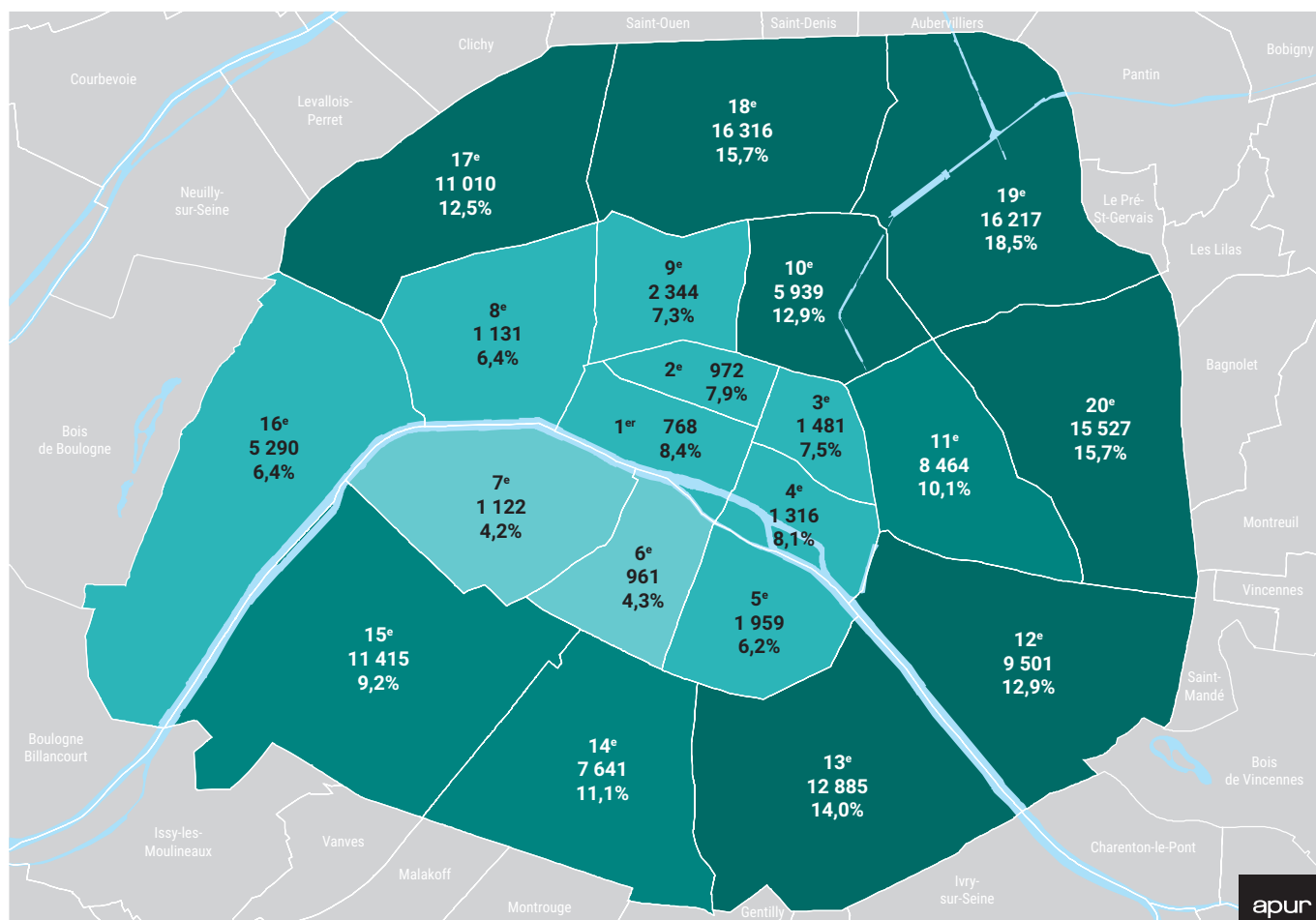
Les arrondissements du centre et de l'ouest présentent les plus faibles parts de demandeurs parmi la population totale : moins de 5 % dans les 6^e et 7^e arrondissements, moins de 7 % dans les 8^e, 5^e et 16^e arrondissements, moins de 9 % dans les 4 premiers arrondissements et le 9^e arrondissement, et enfin moins de 10 % dans le 15^e arrondissement.

52,6 %
de Parisiens parmi
les demandeurs
souhaitant
un logement social
à Paris.

GRAPHIQUE 23 - ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur



CARTE 4 - MÉNAGES PARISIENS INSCRITS À PARIS COMME DEMANDEUR DE LOGEMENT SOCIAL

Part des demandeurs parisiens de logement social, dans le total des ménages parisiens

- Plus de 12%
- De 9 à 12%
- De 5 à 9%
- Moins de 5%

X XXXX Nombre de ménages demandeurs

X,X% Part dans le total des ménages

Paris : 132 259 ménages demandeurs (soit 11,6%)

Sources : Ville de Paris, 2022 - Insee, Recensement de la Population, 2019

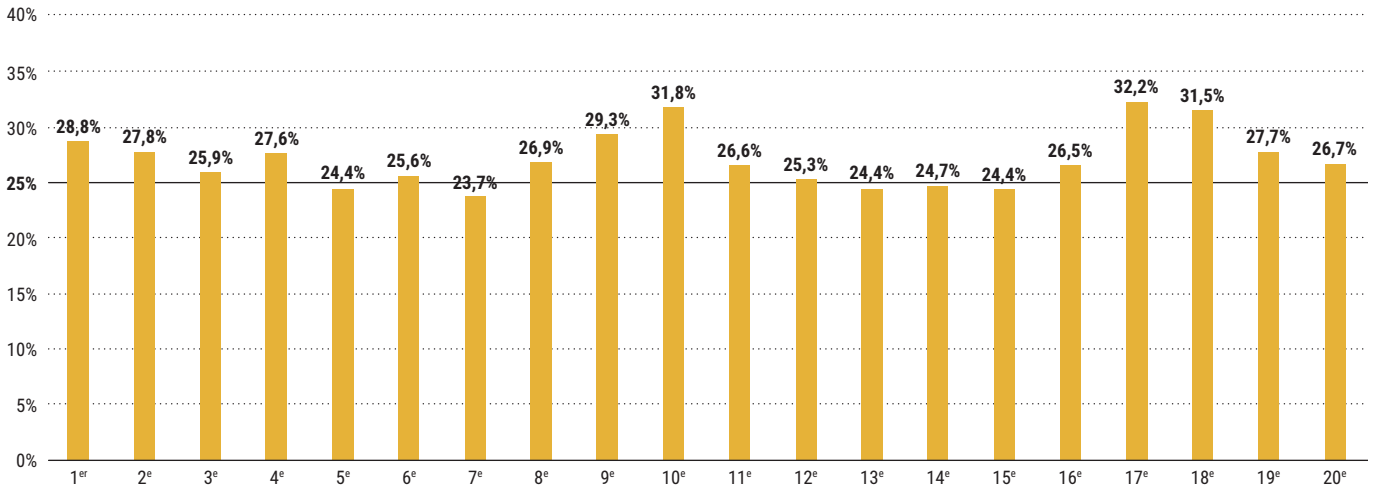
Si la demande de logements est forte dans l'Est parisien, c'est en grande partie parce que ces arrondissements concentrent des populations à faibles revenus et un nombre élevé de logements sociaux. À l'échelle parisienne, 15,8 % des ménages déjà locataires dans le parc social sont inscrits comme demandeurs de logement social (rapport entre le nombre de demandeurs de logements au 31 décembre 2021 et le nombre de ménages locataires d'un logement loué vide HLM, selon l'Insee RP 2019). Des ménages habitant un logement social souhaitent échanger leur logement contre un logement plus grand (notamment les ménages dont la famille s'est agrandie et qui sont logés dans le parc social parisien le plus ancien souvent caractérisé par des logements de petite taille), parfois plus petit, ou souhaitent un logement adapté à une évolution de leur situation de santé,

voire dans un autre arrondissement. Enfin, les enfants qui ont grandi dans un logement social font également souvent à leur tour une demande lorsqu'ils arrivent à l'âge adulte.

La part des ménages demandeurs de logement « 1^{er} quartile » 2022 parmi les demandeurs habitant dans un arrondissement varie selon les arrondissements. Elle est comprise entre 23,7 % (dans le 7^e arrondissement) et 32,2 % (dans le 17^e arrondissement).

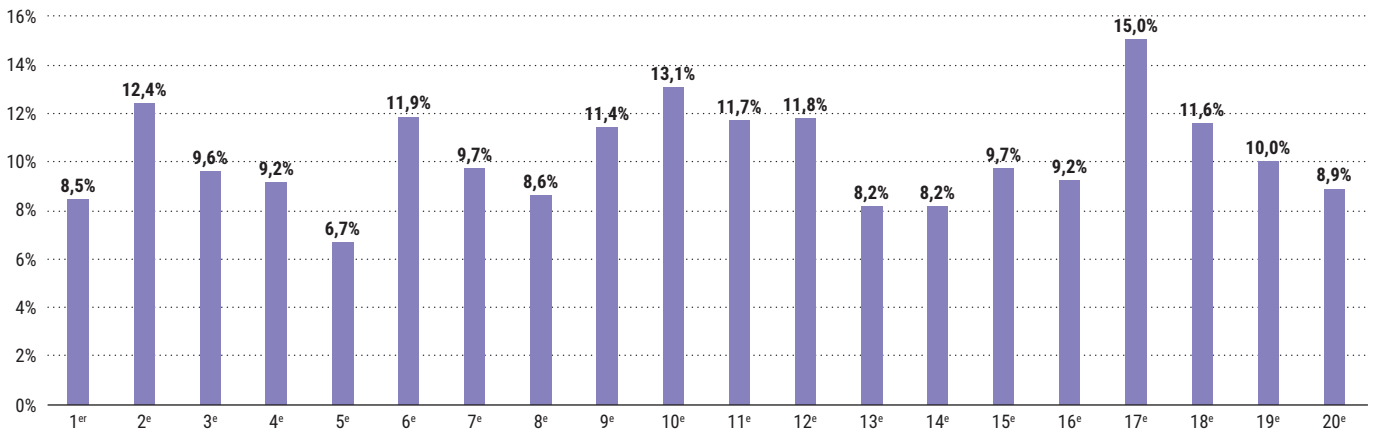
De même, la part des ménages demandeurs de logement reconnus DALO parmi les demandeurs habitant l'arrondissement varie également selon les arrondissements. Elle est comprise entre 6,7 % (dans le 5^e arrondissement) et 15,0 % (dans le 17^e arrondissement). La part moyenne à l'échelle de Paris est égale à 10,5 %.

GRAPHIQUE 24 - PART DES MÉNAGES RELEVANT DU « 1^{ER} QUARTILE » PARI MI LES MÉNAGES PARISIENS QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR ARRONDISSEMENT



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 25 - PART DES MÉNAGES RECONNUS DALO PARI MI LES MÉNAGES PARISIENS QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR ARRONDISSEMENT



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

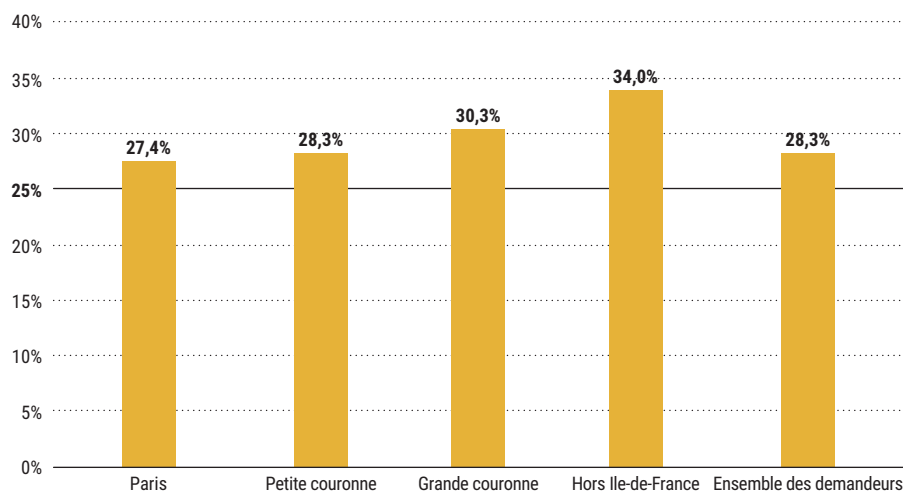
L'arrondissement d'origine du demandeur n'est pas un critère considéré dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Aucun arrondissement ne se distingue particulièrement par une proportion importante de demandeurs ayant des cotations très élevées ou très faibles. On notera cependant que plus de 8 % des demandeurs originaires du 17^e arrondissement ont une cotation supérieure à 30 points, alors que le pourcentage de cette catégorie parmi les demandeurs parisiens est seulement en moyenne de 4,5 %.

Caractéristiques des demandeurs non parisiens

Au 31 décembre 2021, 119 296 ménages non parisiens ont indiqué dans leur dossier de demande de logement social souhaiter un logement à Paris. Ils représentent 47,4 % des demandeurs inscrits souhaitant un logement à Paris : plus de 92 % d'entre eux résident dans des communes d'Ile-de-France et 8 % dans d'autres régions françaises, voire à l'étranger.

apur

GRAPHIQUE 26 - PART DES MÉNAGES RELEVANT DU « 1^{ER} QUARTILE » PARMIS LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

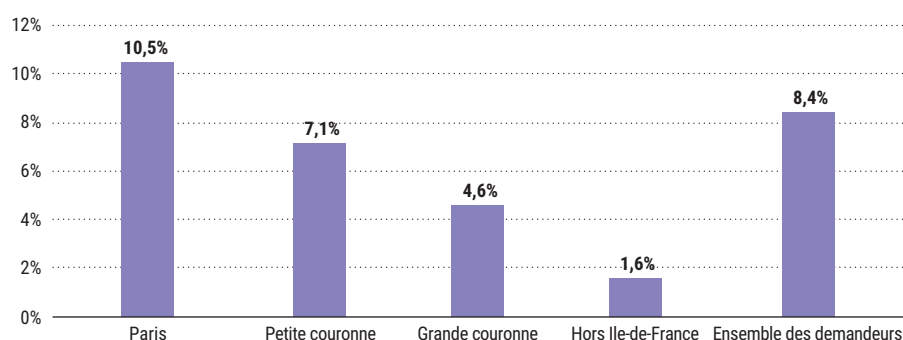
Ces demandeurs non Parisiens indiquent le plus souvent Paris au mieux comme un 2^e choix géographique (61,6 % des cas). Paris constitue le premier choix géographique pour seulement 38,4 % des demandeurs non Parisiens. Cette part est plus faible pour les seuls demandeurs résidant en petite couronne (34,1 %) que pour les demandeurs résidant en grande couronne (38,8 %).

Il n'y a pas de différence en matière d'origine géographique entre les demandeurs déjà locataires du parc social demandant une mutation et les demandeurs classiques.

Les demandeurs non parisiens se caractérisent par un pourcentage plus élevé de demandeurs relevant du « 1^{er} quartile » 2022 (29,2 %) comparativement aux Parisiens demandeurs de logement (27,4 %), notamment pour la fraction originaire de grande couronne (30,3 %) et pour la fraction non francilienne (34,0 %).

apur

GRAPHIQUE 27 - PART DES MÉNAGES RECONNUE DALO PARMIS LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR ORIGINE GÉOGRAPHIQUE



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Par ailleurs, les demandeurs souhaitant un logement à Paris reconnus DALO sont majoritairement déjà parisiens. Seuls 6,1 % des demandeurs non Parisiens souhaitant un logement à Paris ont la reconnaissance DALO, alors que ce pourcentage atteint 10,5 % parmi les Parisiens demandeurs de logement.

L'importance de la demande de logement extérieure à Paris visant Paris est liée à la centralité économique de Paris : 50,2 % des demandeurs actifs occupés qui n'habitent pas Paris, y ont en effet leur emploi.

apur

TABLEAU 1 - LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ACTIVE OCCUPÉE, SELON LEUR LIEU DE RÉSIDENCE ACTUEL ET LE LIEU DE TRAVAIL DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Demandeurs actifs occupés – personne de référence du ménage	Lieu de travail		Ensemble
	Paris	Hors Paris	
Lieu de résidence actuel			
Paris	73,4 %	26,6 %	100 %
Hors Paris	50,2 %	49,8 %	100 %
Total	62,0 %	38,0 %	100 %

Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement : Apur

Le lien avec Paris (habite ou travaille) du demandeur de logement est pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris comme un facteur multiplicatif. C'est un bonus aux points obtenus par ailleurs, comme l'est l'ancienneté. Parmi la population des 245 671 demandeurs côtés, il apparaît que le pourcentage de demandeurs parisiens augmente avec la valeur de la cotation. Certains non parisiens ont cependant des cotations élevées.

Le profil social des demandeurs de logement social

La composition familiale des demandeurs de logement social

53,0 % des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris à fin 2021 sont des personnes seules. Les couples sans enfant représentent 9,5 % des ménages demandeurs de logement. Les familles avec enfant(s) représentent 37,5 % des ménages demandeurs de logement qui se répartissent en 19,9 % de familles monoparentales et 17,6 % de familles biparentales.

Les demandeurs déjà parisiens sont plus nombreux en proportion à être des personnes seules (55,4 %) que les demandeurs non parisiens (50,4 %).

Les demandeurs ciblant Paris en 1^{er} choix géographique se distinguent des autres demandeurs pour lesquels Paris constitue au mieux un second choix géographique. Ces derniers sont en effet plus fréquemment des ménages familiaux (42,9 % contre 34,9 %) : 22,1 % d'entre eux sont des familles monoparentales et 20,8 % sont des familles biparentales.

Les demandes de mutation se distinguent également des autres demandes pour ce qui est de la composition familiale. Les demandes de mutation sont dans plus de 60 % des cas le fait de familles avec enfant(s). Elles se répartissent en 27,3 % de familles monoparentales et 32,9 % de familles biparentales.

Les demandes du « 1^{er} quartile » 2022 se distinguent aussi des demandes appartenant aux autres quartiles de ressources, par leur caractère plus familial et une plus forte proportion de familles monoparentales (28,5 %), alors que les familles monoparentales ne représentent que 16,5 % des demandes appartenant aux autres quartiles de ressources.

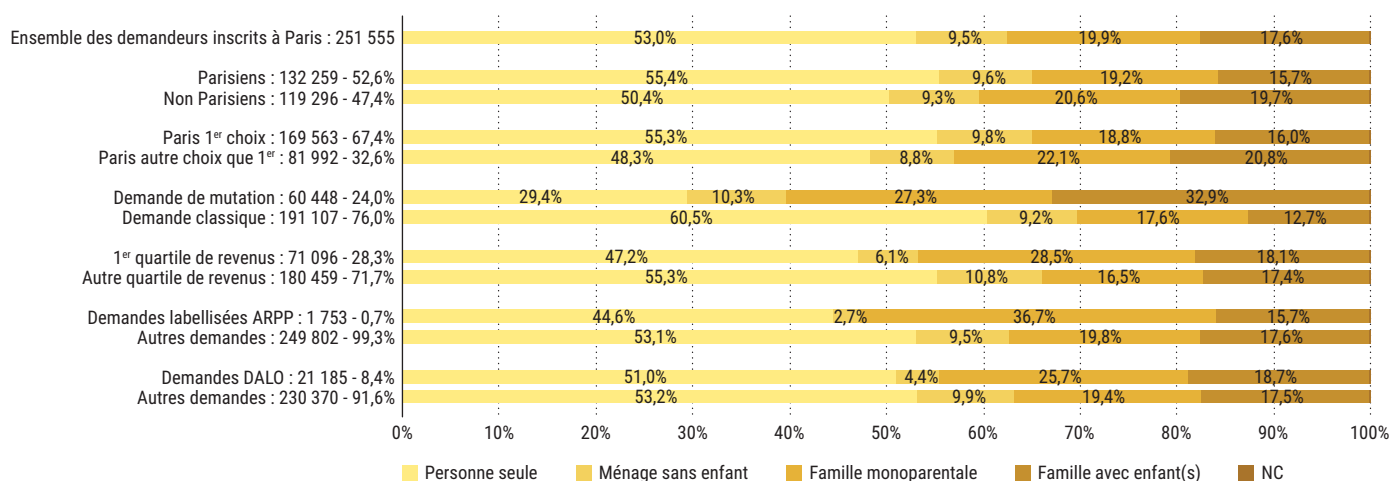
Le caractère familial des demandes intégrées à l'ARPP est aussi particulièrement marqué, avec notamment une forte proportion de familles monoparentales (36,7 %).

Les demandes reconnues DALO ont un profil familial moins marqué que ces autres catégories de demandes.



53,0 %
des demandeurs
sont des personnes
seules

GRAPHIQUE 28 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

La composition familiale du ménage demandeur à reloger n'est pas un critère directement pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Parmi la population des 245 671 demandeurs côtés, il apparaît que la valeur de la cotation augmente avec l'accroissement de la part des familles, notamment monoparentales (plus de 30 % de familles monoparentales parmi les demandeurs qui ont une cotation supérieure à 30 points). Pour autant, la proportion de ménages demandeurs constitués de 1 ou 2 personnes sans enfant demeure importante parmi les demandeurs à cotation élevée (50 % des demandeurs qui ont une cotation supérieure à 30 points).

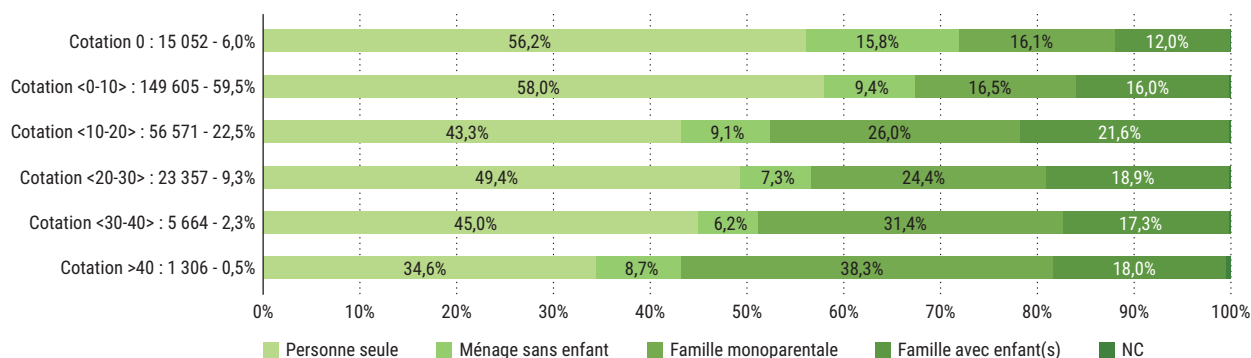
Les demandeurs de logement social se distinguent de l'ensemble des ménages

parisiens par un plus fort pourcentage de familles. Selon le recensement de la population RP (2019), les familles avec enfant(s) représentent seulement 24,8 % des ménages parisiens dont 8,1 % sont des familles monoparentales (contre 19,9 % parmi les demandeurs de logement) et 16,7 % des familles biparentales (contre 17,6 % parmi les demandeurs de logement).

Le pourcentage de personnes seules est en revanche du même niveau parmi les ménages parisiens (51,1 %) que parmi les demandeurs de logements (51,8 %). Ce sont les ménages sans enfant qui sont particulièrement peu représentés parmi les demandeurs de logement (9,5 %), comparativement à ce qu'ils représentent au sein de la population parisienne (23,4 %).

apur

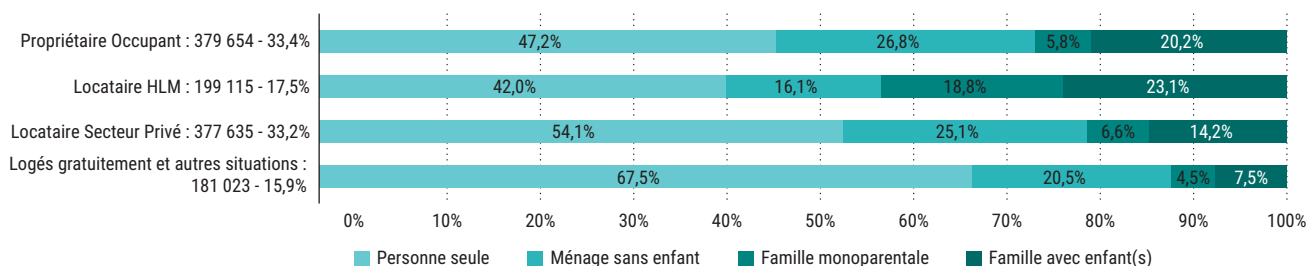
GRAPHIQUE 29 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION PARISIENNE



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 30 - COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES PARISIENS, PAR STATUT D'OCCUPATION



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

La taille des ménages à reloger

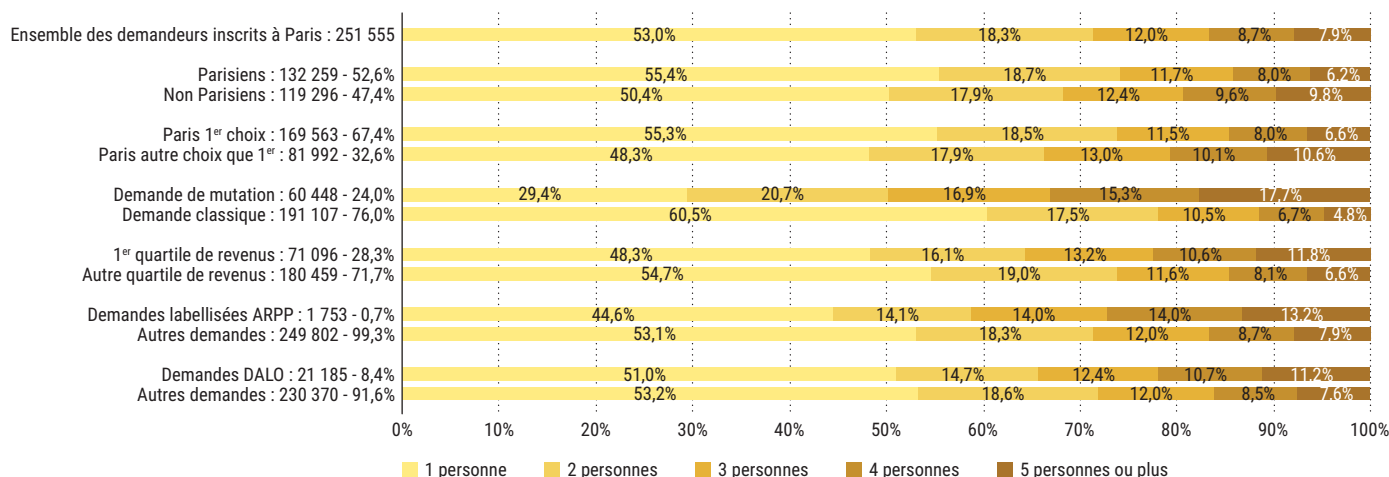
Comme déjà observé dans la partie précédente, plus d'un demandeur de logement social qui souhaite un logement à Paris sur deux (53,0 %) est une personne seule en 2021. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 20,7 % des demandes ; ce type de ménage ne constitue que 17,4 % des ménages parisiens (RP 2019). Les très grands ménages de 5 personnes et plus représentent 7,9 % des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris contre 3,9 % des ménages parisiens.

En moyenne, selon le Recensement de la population RP (2019), les ménages parisiens sont constitués de 1,9 personne.

Les ménages demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris ont une taille moyenne sensiblement plus importante (2,05 personnes par ménage). Parmi eux, les ménages non parisiens qui souhaitent un logement à Paris se distinguent des ménages parisiens, par une taille moyenne encore plus importante : 2,17 personnes par ménage pour les non parisiens demandeurs de logement social et 1,94 personne par ménage pour les parisiens demandeurs de logement social.

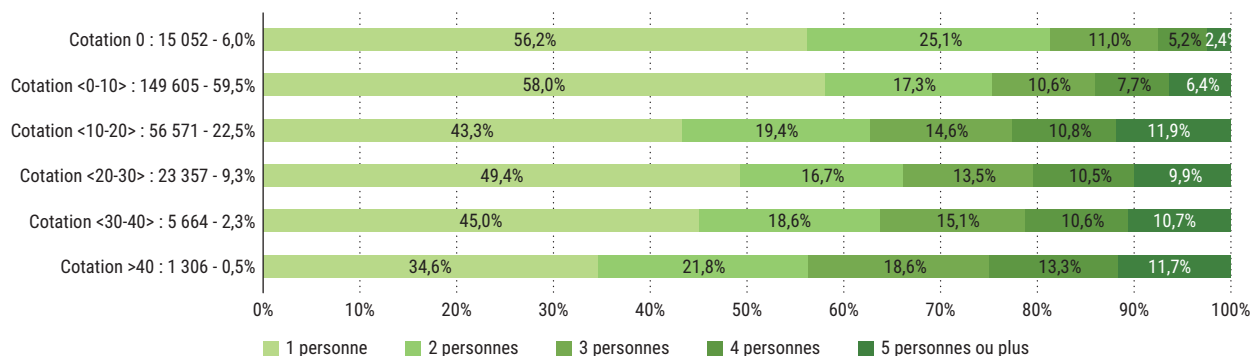
Les ménages demandeurs de logement social déjà locataires du parc social ont, avec 2,83 personnes par ménage, une taille moyenne plus importante encore.

GRAPHIQUE 31 - TAILLE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 32 - TAILLE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION PARISIENNE



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Les ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP ont une taille moyenne relativement élevée (2,45 personnes), en lien notamment avec le fait que les personnes seules ne représentent que 44,6 % des situations dans cette catégorie de demandeurs. Une part importante de ces ménages sont actuellement hébergés dans le dispositif d'intermédiation locative de la Ville de Paris « Louez solidaire et sans risque ».

Les demandes reconnues DALO sont aussi au-dessus de la moyenne. La taille moyenne des ménages des demandeurs

reconnus DALO est de 2,23 personnes, contre 2,03 personnes pour les ménages demandeurs non DALO.

La taille du ménage demandeur à reloger n'est pas un critère directement pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Parmi la population des 245 671 demandeurs côtés, il apparaît que la taille moyenne des ménages augmente avec la valeur de la cotation. Pour autant, la proportion de demandeurs dont le ménage est de petite taille (1 ou 2 personnes) et qui ont des cotations élevées (> 30), demeure élevée.

Des demandes de mutation dans le parc social qui sont le fait de grands ménages (2,83 personnes par ménage).

Le sexe des demandeurs de logement social

Les demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris sont quasiment pour moitié des femmes (49,5 %). La répartition homme/femme varie cependant au sein des différentes sous-populations de demandeurs.

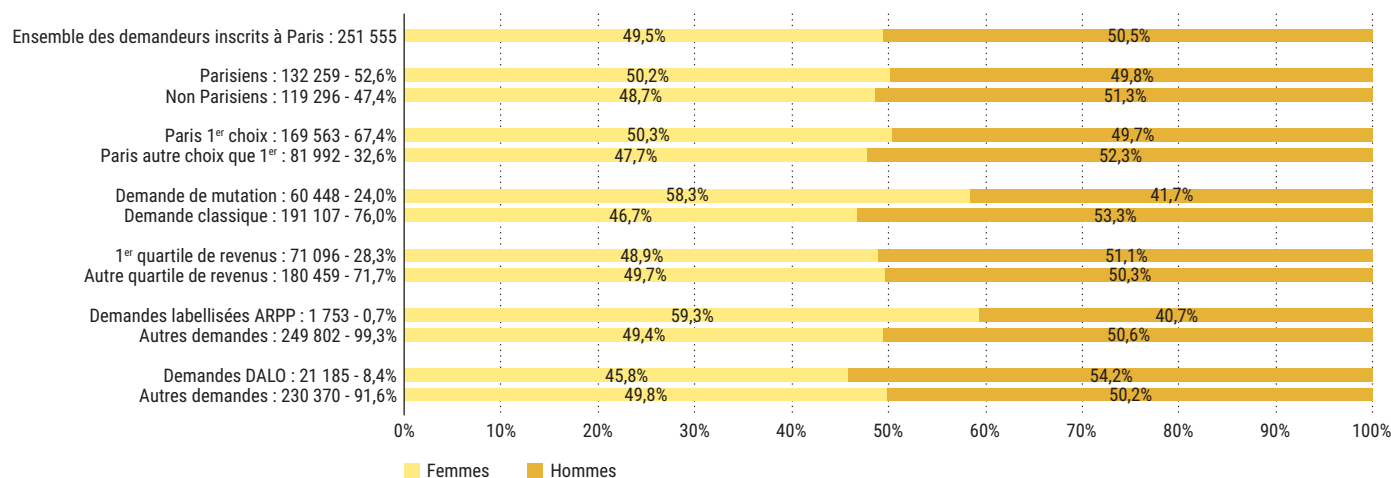
La structure des ménages demandeurs varie selon que le dossier est porté par un homme ou par une femme : plus de 58 % des demandeurs hommes sont seuls, alors que moins de 48 % des demandeuses femmes sont seules. En revanche, plus de 9 % des dossiers portés par un homme concernent un

ménage de 5 personnes ou plus, contre moins de 7 % des dossiers portés par une femme.

Les demandeurs parisiens sont plus souvent des femmes (50,2 %) que des hommes (49,8 %), alors que c'est l'inverse pour les demandeurs non parisiens avec un écart de pourcentage nettement plus marqué (48,7 % de femmes, 51,3 % d'hommes).

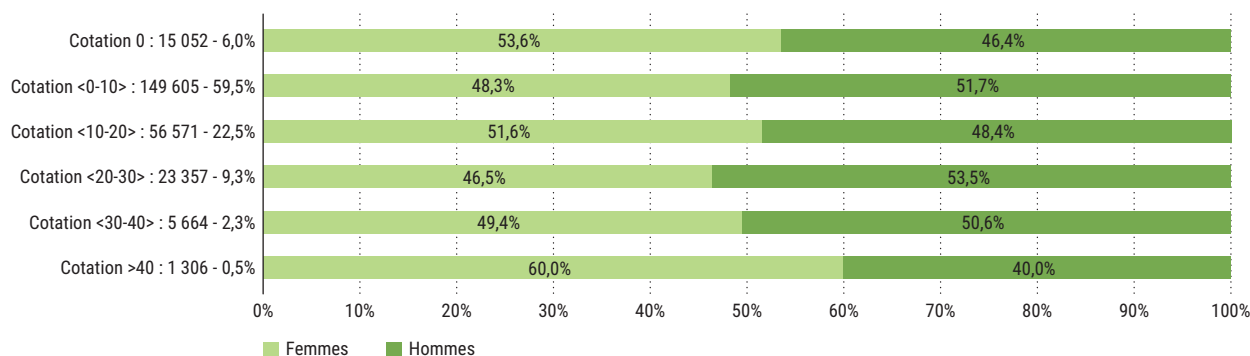
Les demandeurs de mutation (ménages déjà locataires du parc social) sont plus fréquemment des demandeuses que des demandeurs : la part des femmes atteint 58,3 % parmi les

GRAPHIQUE 33 - SEXE DE LA PERSONNE QUI A FAIT LA DEMANDE, DES DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 34 - SEXE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION PARISIENNE



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

demandeurs de mutations. C'est a priori à rapprocher du caractère plutôt « familial » de ces demandes qui concernent plus souvent des ménages à reloger d'une certaine taille (2,83 personnes par ménage).

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » de revenus 2022 ne se distinguent pas de la population générale des demandeurs : la part des femmes est même moindre (48,9 %) que celle constatée dans l'ensemble des demandeurs (49,5 %).

Les demandes identifiées comme relevant de l'ARPP concernent plutôt des dossiers dont la personne de référence

est une femme : plus de 59,3 % des demandes ARPP sont le fait de femme. Ce sont le plus souvent des dossiers comportant un nombre de personnes par ménage conséquent, que ceux-ci soient portés par une femme (2,69 personnes par ménage en moyenne) ou par un homme (2,11 personnes par ménage en moyenne).

Les demandes reconnues DALO à l'inverse sont plutôt des dossiers portés par des demandeurs homme (54,2 %). C'est à relier au fait que plus de la moitié des demandeurs reconnus DALO sont des personnes seules (51,0 %), or ces situations concernent en effet plus souvent des hommes. Les dossiers portés par des femmes comportent en moyenne un nombre de personnes plus conséquent que ceux portés des hommes (respectivement 2,41 et 2,07 personnes par ménage en moyenne).

Le sexe de la personne qui a fait la demande de logement n'est pas un critère pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Les variations dans la répartition femme/homme entre les différentes catégories de niveau de cotation constatée s'expliquent par les autres caractéristiques des demandes. La prédominance des femmes parmi les demandeurs avec les plus fortes cotations (>60% parmi les demandes à plus de 40 points) s'explique par le fait qu'elles sont plus souvent victimes de violence et/ou dans diverses situations particulièrement difficiles, et plus souvent accompagnées d'enfants que les hommes. Ces facteurs sont valorisés dans la cotation.



© Christophe Demoufaucon - RVP

54, rue Pierre Larousse - Paris 14^e - 2022 (Architecte : WAO Architecture - Maîtrise d'ouvrage : RIVP)

L'âge des demandeurs

Selon le Recensement de la population RP (2019), la personne de référence de plus du tiers des ménages parisiens (37,6 %) a 55 ans ou plus. À l'autre extrémité, 7,6 % des personnes de référence des ménages parisiens ont moins de 25 ans. La moyenne d'âge des personnes de référence des ménages parisiens est de 48,8 ans.

Les ménages inscrits comme demandeurs souhaitant un logement à Paris ont des caractéristiques assez différentes : les demandeurs de 55 ans ou plus⁹ représentent seulement 19,6 % de l'ensemble des demandeurs. Et les moins de 25 ans représentent 7,1 % du total des demandeurs. Plus de 40 %

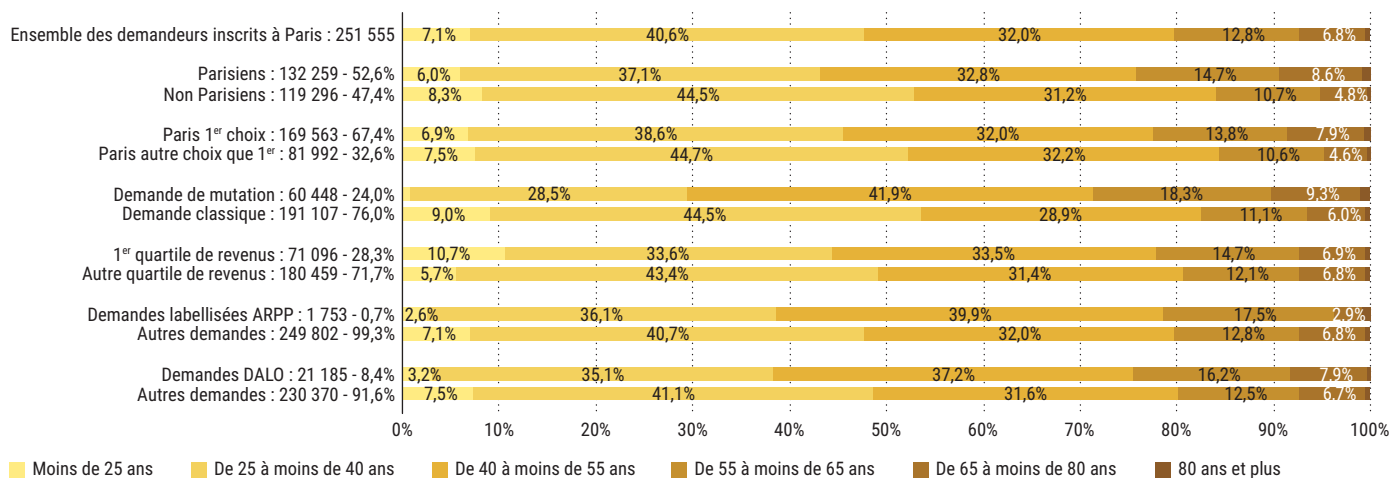
des demandeurs ont entre 25 et 39 ans (40,6 %), c'est l'âge de la fin des études universitaires et du début de formation et d'agrandissement des familles. Et près d'un tiers des demandeurs a entre 40 et 54 ans (32,0 %). La moyenne d'âge des demandeurs est de 42,3 ans. Cet écart entre les demandeurs de logement et la population parisienne s'observe même pour la fraction des demandeurs déjà parisiens.

Les demandeurs de logement non parisiens se distinguent nettement des ménages parisiens et sont plus jeunes : seuls 15,9 % des demandeurs non parisiens ont 55 ans ou plus et plus de 8 % des demandeurs non parisiens ont moins de 25 ans. Leur âge moyen est de 40,5 ans.

La moyenne d'âge des demandeurs est de 42,3 ans.

apur

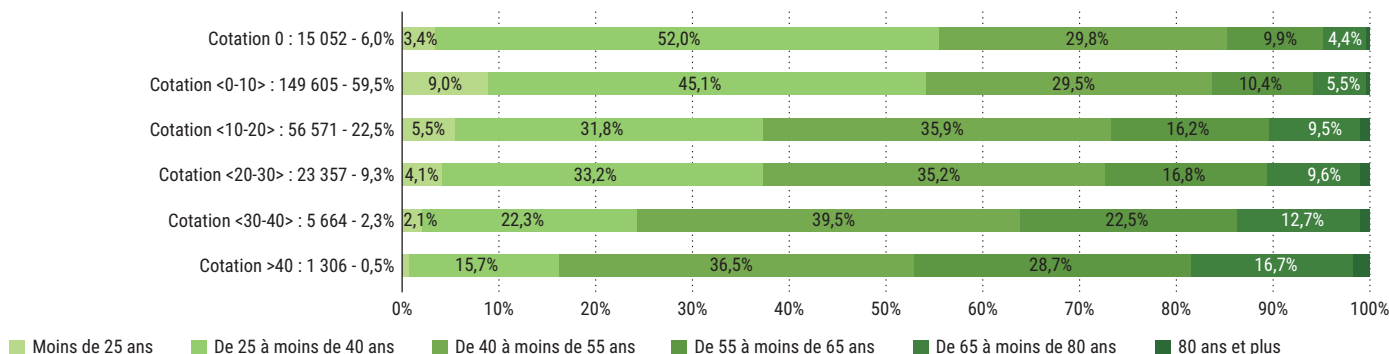
GRAPHIQUE 34 - ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 36 - ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix ont une répartition en classe d'âge très similaire à la répartition observée des parisiens demandeurs de logement. Leur âge moyen est de 43,1 ans.

Les demandeurs de mutation se distinguent par leur âge moyen particulièrement élevé : 47,6 ans contre 40,6 ans pour les autres demandeurs de logement. Les moins de 25 ans ne représentent que 1,0 % des demandeurs de mutation, tandis que 28,7 % ont 55 ans et plus.

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 se distinguent peu des autres demandeurs de logement. Ils apparaissent toutefois plus jeunes en proportion : en effet, 22,2 % ont 55 ans et plus tandis que 10,7 % ont moins de 25 ans. Leur âge moyen est de 42,7 ans.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP ont en moyenne 44,2 ans,

soit deux ans de plus que le demandeur moyen. De même, les demandeurs reconnus DALO sont en moyenne plus âgés (44,9 ans) que les autres demandeurs (42,1 ans).

L'âge du demandeur est pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris : les « jeunes ménages »¹⁰ demandeurs sans enfant bénéficient de 3 points supplémentaires dans leur cotation. L'âge du demandeur intervient aussi via la structure familiale et le niveau des ressources.

Pour autant, malgré les points donnés spécifiquement à ces jeunes ménages, l'âge moyen des demandeurs croît avec le niveau de la cotation de la Ville de Paris. Le pourcentage de demandeurs de 40 à 54 ans est maximum (39 %) parmi les demandeurs ayant plus de 30 points. À l'inverse, le pourcentage de demandeurs de 25 à 39 ans est maximum (54 %) parmi les demandeurs ayant 10 points ou moins.

9 – Pour l'analyse en classe d'âge, le demandeur est ici pris dans son acception la plus restrictive, c'est-à-dire la personne qui a effectivement fait la demande, en tant que chef de ménage.

10 – La somme des âges des personnes constituant le couple demandeur doit être inférieure à 55 ans. C'est le même calcul que celui qui est appliqué légalement pour apprécier la position de ces ménages vis-à-vis des plafonds de ressources du logement social.



43, rue de Fécamp - Paris 12^e

(Architecte : CODA, Lair et Roynette - Architectes Entreprise : GTM BATIMENT - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

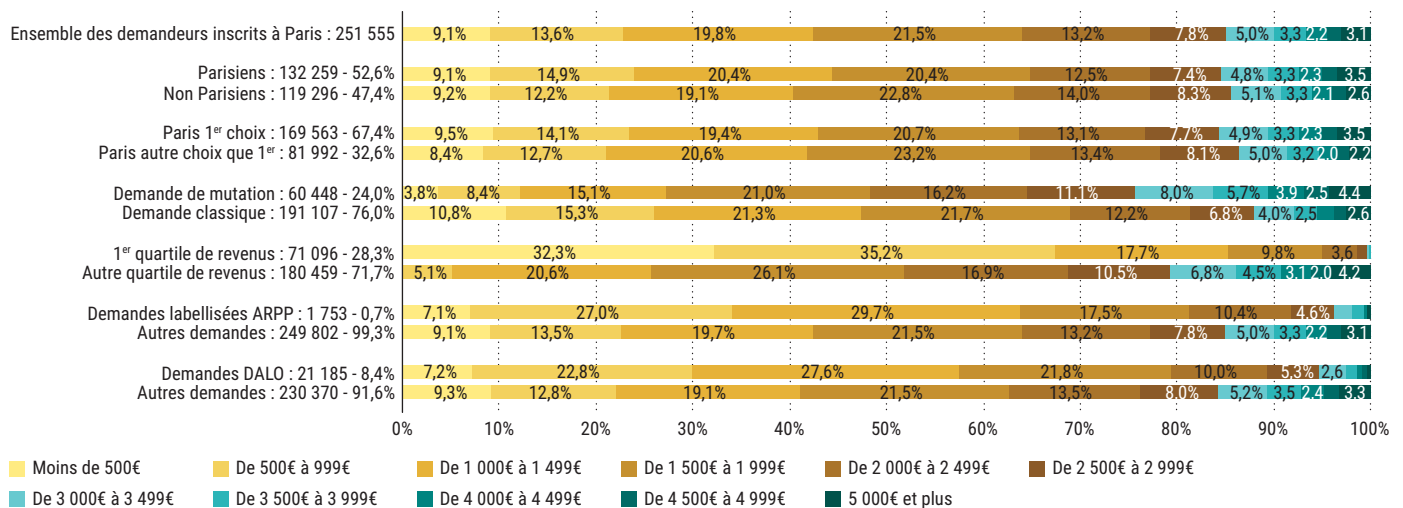
© Mehrak / Hans Lucas

Les ressources des ménages demandeurs de logement social

Plus de 42,5 % des demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris ont déclaré dans leur demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et environ le quart des demandeurs (22,8 %) déclarent des ressources inférieures à 1 000 € par mois, soit un niveau inférieur au seuil de pauvreté qui était de 1 086 € par mois en 2018 pour une personne seule. Plus de 9 % des demandeurs ont déclaré des ressources particulièrement faibles, inférieures à 500 € par mois.

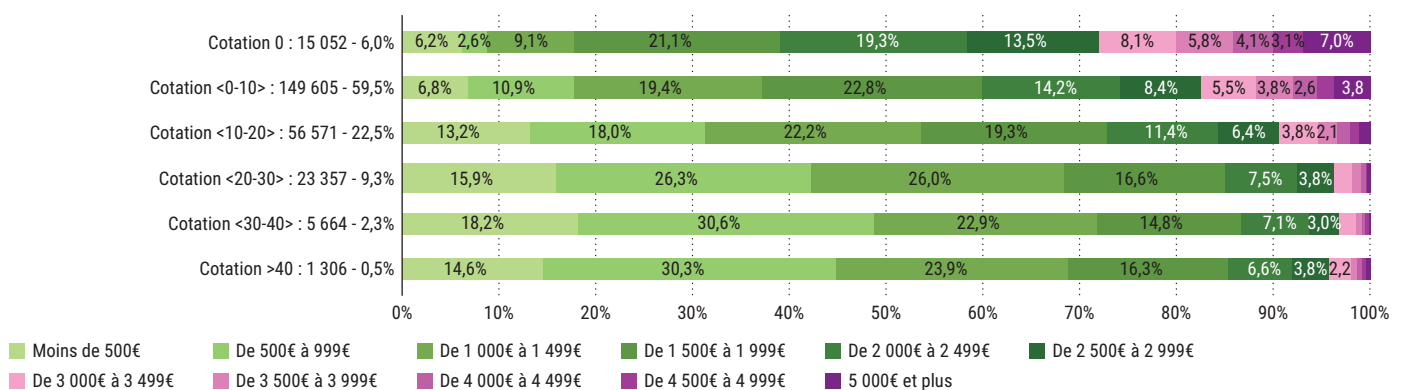
Ces pourcentages varient légèrement selon l'origine géographique des demandeurs : 44,4 % des demandeurs parisiens ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 500 €, alors que ce pourcentage n'est que de 40,5 % parmi les non parisiens. Le même écart existe en comparant le pourcentage de demandeurs dont les ressources déclarées sont inférieures à 1 000 € par mois : ceux-ci représentent 24,0 % des demandeurs parisiens et 21,4 % des demandeurs non parisiens.

GRAPHIQUE 37 - RESSOURCES MENSUELLES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 38 - RESSOURCES MENSUELLES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur



42,5 %

des ménages demandeurs
déclarent des ressources
inférieures
à 1 500 € par mois et
9,1 %, moins de 500 €/mois

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 ont logiquement des ressources particulièrement faibles : 85,2 % ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € par mois, et 67,5 %, des ressources inférieures à 1 000 €/mois (dont 32,3 %, des ressources inférieures à 500 € par mois).

Plus de 56 % des ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP ont déclaré des ressources faibles, comprises entre 500 € et 1 500 €. Mais seuls 7,1 % d'entre eux ont déclaré des ressources inférieures à 500 € par mois. Un constat similaire peut être fait pour les demandeurs reconnus DALO : 50,4 % ont déclaré des ressources mensuelles comprises entre 500 € et 1 500 €, mais seuls 7,2 % d'entre eux ont déclaré des ressources inférieures à 500 € par mois.

Les ressources du ménage demandeur de logement sont prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, pour calculer notamment le taux d'effort et le reste à vivre du ménage dans son logement actuel. Le nombre de points obtenus par un ménage est d'autant plus important que le reste à vivre est faible et que le taux d'effort est élevé dans son logement actuel.

Parmi la population des 245 671 demandeurs côtés, il apparaît que le pourcentage de demandeurs à faibles ressources augmente avec la valeur de la cotation. Parmi les demandeurs dont la cotation est supérieure à 30, plus de 68 % des ménages ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et plus de 43 % ont déclaré des ressources mensuelles inférieures à 1 000 €.



54, rue Pierre Larousse - Paris 14^e - 2022
(Architecte : WAO Architecture - Maîtrise d'ouvrage : RIVP)



52, rue des Cévennes - Paris 15^e - 2021
(Architecte : Architectures Raphaël Gabrion - Maîtrise d'œuvre conception : Philippe RIVAT Architecte - Maîtrise d'œuvre exécution/Maîtrise d'ouvrage : RIVP)

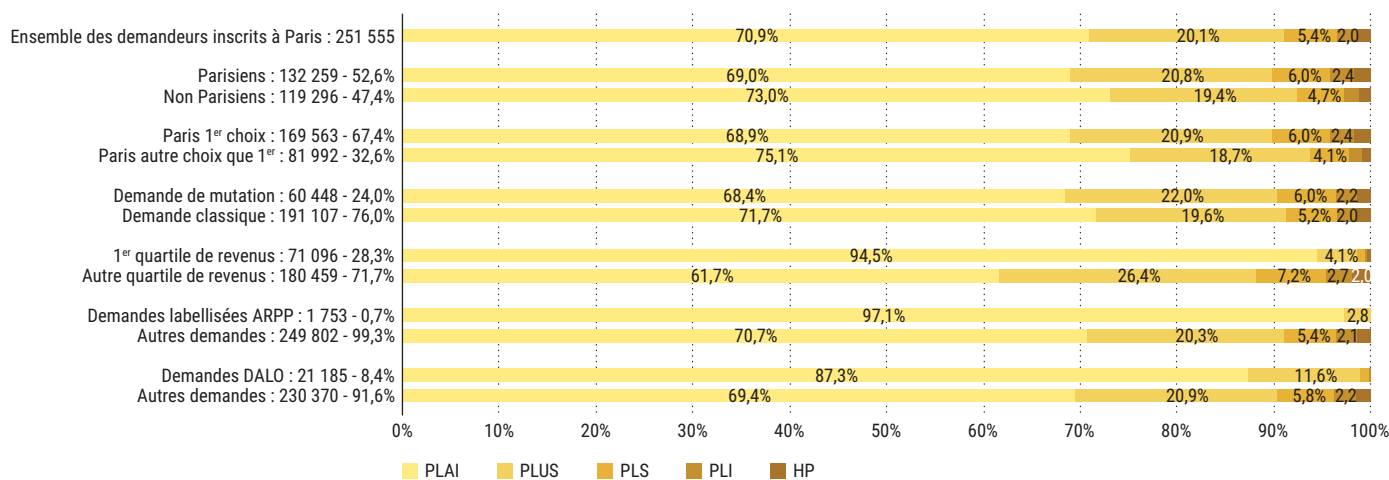
Les demandeurs et les plafonds de ressources du logement social

Au 31 décembre 2021, 70,9 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris¹¹ déclarent un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds les plus bas du logement social) valables en 2021, ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 31 029 € pour un ménage de quatre personnes. À la même date, 91,0 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris déclarent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social). Enfin, 7,4 % des ménages inscrits comme demandeur de logement déclarent des revenus supérieurs aux plafonds PLUS et 3,5 % se situent au-dessus des plafonds

PLS (prêt locatif social, catégorie de logement social à destination des demandeurs « intermédiaires »). Pour ces derniers, le niveau de revenus déclarés par les demandeurs au-dessus des plafonds PLS ne leur permet pas d'avoir accès à un logement social au sens strict, mais n'exclut pas l'attribution éventuelle d'un logement PLI ou non conventionné à loyer libre¹².

Les demandeurs de logement social parisiens ne se distinguent pas vraiment des demandeurs non parisiens pour ce qui est des revenus. Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix ont également une répartition en niveau de revenus très similaire à la répartition observée des demandeurs parisiens.

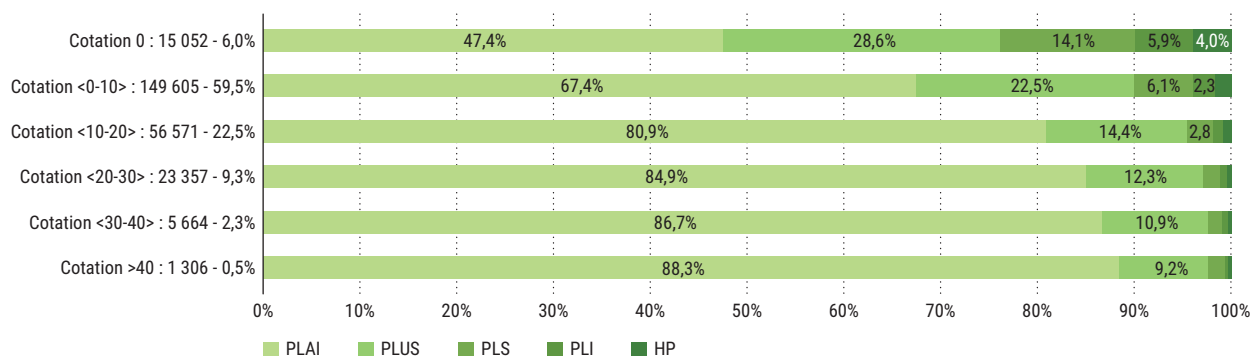
GRAPHIQUE 39 - RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXPRIMÉES EN FONCTION DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

L'information de la « catégorie de logement proposable » qui correspond au plafond de ressources du logement social le plus bas en dessous duquel se place un ménage demandeur, n'est pas renseignée pour 5 335 dossiers.

GRAPHIQUE 40 - RESSOURCES DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, EXPRIMÉES EN FONCTION DES PLAFONDS DU LOGEMENT SOCIAL, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

70,9 %
des demandeurs
sont sous les
plafonds PLAI.

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 sont par construction très nombreux en proportion à avoir indiqué des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLAI : 94,5 %. Les ménages du « 1^{er} quartile » dont les revenus déclarés sont supérieurs aux plafonds PLUS ne représentent que 1,4 % de l'ensemble des ménages demandeurs et correspondent à des ménages qui ont subi une chute récente et importante de leurs ressources par rapport à leur situation (fiscale) des années précédentes (observée au travers de leur RFR n-2) qui est utilisée pour apprécier la situation du ménage vis-à-vis des plafonds de ressources du logement social.

Plus de 97 % des ménages dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP ont déclaré des niveaux de revenus inférieurs aux plafonds PLAI. Ce pourcentage est plus important que la moyenne aussi pour les demandeurs reconnus DALO : 87,3 % des demandeurs reconnus DALO ont des ressources qui les positionnent en dessous des plafonds PLAI.

Comme vu précédemment, les ressources déclarées par le ménage demandeur de logement sont prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris pour calculer notamment le taux d'effort et le reste à vivre du ménage dans son logement actuel. Parmi la population des 240 461 demandeurs côtés pour lesquels l'information « caté-

gorie de logement proposable » est disponible, le pourcentage de demandeurs à faibles ressources augmente avec la valeur de la cotation. Le pourcentage de ménages dont les ressources déclarées sont inférieures aux plafonds PLUS, dépasse 97 % parmi les demandeurs ayant des cotations supérieures à 30.

Il est intéressant de noter que les ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris, qu'ils soient parisiens ou non parisiens, déclarent des ressources plus faibles que les ménages parisiens pris dans leur ensemble. La demande de logement social visant Paris est particulièrement sociale au regard des informations indiquées par les demandeurs comparativement à la situation en matière de revenus des habitants de la capitale, exprimées en fonction des plafonds du logement social. En effet, selon FILOCOM 2015, 46,0 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social de type PLUS (ou PLAI pour ceux dont les revenus sont les plus faibles). De même, 59,9 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLS, et peuvent donc prétendre à l'attribution d'un logement social (PLUS ou PLAI) ou d'un logement social intermédiaire (PLS). À l'inverse, 40,1 % des ménages parisiens ont des revenus supérieurs aux différents plafonds du logement social (> aux plafonds PLS).

11 — L'information « catégorie de logement proposable » utilisée n'est pas disponible pour 5 335 dossiers de demandes. Les pourcentages ici présentés sont estimés sur la base des demandes pour lesquelles l'information est renseignée.

12 — Il faut cependant noter qu'à la demande de la Ville de Paris, les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE-SIEMP) ont fait adopter par leur conseil d'administration une délibération selon laquelle les logements non conventionnés à loyer libre de leur parc sont attribués sous plafonds PLS. Les autres bailleurs et réservataires ont en outre des pratiques relativement similaires. Les ménages qui ont des revenus élevés (> aux plafonds PLS) n'ont donc quasiment aucune chance d'obtenir un logement à Paris par le biais d'une demande de logement social.



9, rue Labie - Paris 17^e - 2022 (Architecte : Thibaud Babled architectes urbanistes - Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat et ABC puériculture)

© Frédéric Achdou - Paris Habitat

Les demandeurs par quartile légal de revenus 2022

Au 31 décembre 2021, 28,3 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris (71 096 demandeurs) relèvent du « 1^{er} quartile » de revenus légal 2022 au sens de la loi Égalité et citoyenneté. Les valeurs des quartiles de revenus légaux qui s'appliquent à Paris sont calculées à partir des informations de revenus déclarés par l'ensemble des demandeurs de logement social inscrits en Ile-de-France.

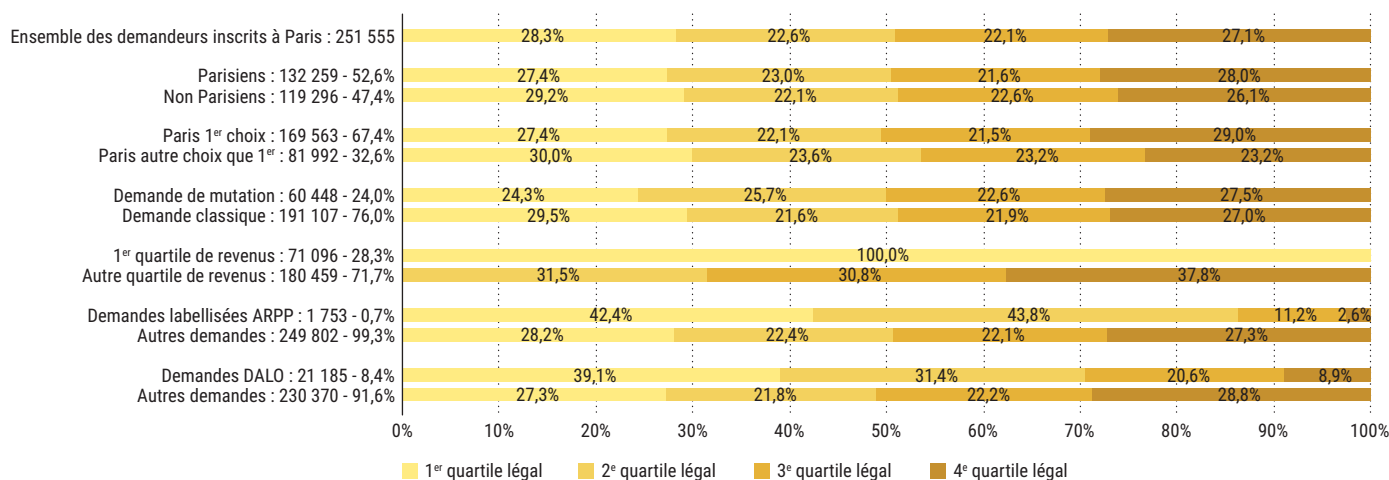
Il s'avère que la fraction la plus pauvre de la population francilienne des demandeurs de logement social est sur-représentée parmi ceux souhaitant un logement à Paris (28,3 %), tout comme

les demandeurs relevant du 4^e quartile de revenus légal (27,1 % de la population des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris).

Les demandeurs de logement social déjà parisiens se distinguent peu des autres demandeurs pour ce qui est de la répartition entre les différents quartiles légaux de revenus. Le constat est le même (légèrement accentué) pour les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix par rapport aux demandeurs pour lesquels Paris n'est pas le 1^{er} choix.

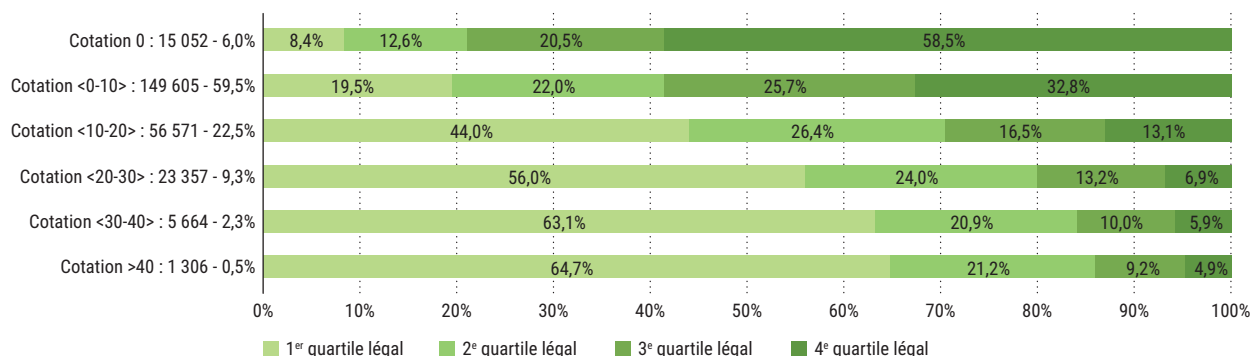
En revanche, les demandeurs de mutation se distinguent plus sensiblement des autres demandeurs de logement

GRAPHIQUE 41 - QUARTILE DE REVENUS LÉGAL 2022 DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 42 - QUARTILE DE REVENUS LÉGAL 2022 DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

pour ce qui est de la proportion du « 1^{er} quartile » : celle-ci est notablement plus faible avec 24,3 % contre 29,5 %.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP se distinguent nettement par leur faible niveau de revenus : plus de 42 % relèvent du « 1^{er} quartile » de revenus. La proportion de ménages du 2^e quartile de revenus est aussi remarquablement élevée (43,8 %). La part de ces demandeurs appartenant au 4^e quartile de revenus légal est en revanche, sans surprise, particulièrement faible (moins de 2,6 %). Les demandes identifiées comme relevant de l'ARPP sont relativement homogènes sur le critère des ressources.

Les demandes reconnues DALO apparaissent en revanche moins homogènes en matière de niveau de ressources. En effet, les demandes émanant de ménages reconnus DALO qui appartiennent au « 1^{er} quartile » 2022 sont majoritaires (39,1 %), mais la répartition entre les trois autres quar-

tiles est moins déséquilibrée que celle observée pour les demandeurs relevant de l'ARPP : 31,4 % appartiennent au 2^e quartile de revenus légal, 20,6 % au 3^e quartile et 8,9 % au 4^e quartile. Ainsi, il apparaît que près de 30 % des ménages demandeurs de logement reconnus DALO (29,5 %) qui souhaitent un logement à Paris ont un niveau de ressources qui est supérieur à celui de 50 % des ménages demandeurs de logement sociaux franciliens.

Le pourcentage de demandeurs appartenant au « 1^{er} quartile » de revenus augmente avec la valeur de la cotation : plus de 63 % des demandeurs ayant une cotation supérieure à 30 relèvent du « 1^{er} quartile » de revenus légal 2022. La cotation permet clairement de favoriser la désignation de ménages demandeurs appartenant au « 1^{er} quartile » de revenus légal. Les demandes de logement appartenant au 4^e quartile de ressources représentent moins de 6 % des demandes dont la cotation est supérieure à 30 points.



54, rue Pierre Larousse - Paris 14^e - 2022 (Architecte : WAO Architecture - Maîtrise d'ouvrage : RIVP)

© Christophe Demonfaucon - RIVP

Les « classes moyennes » parmi les demandeurs

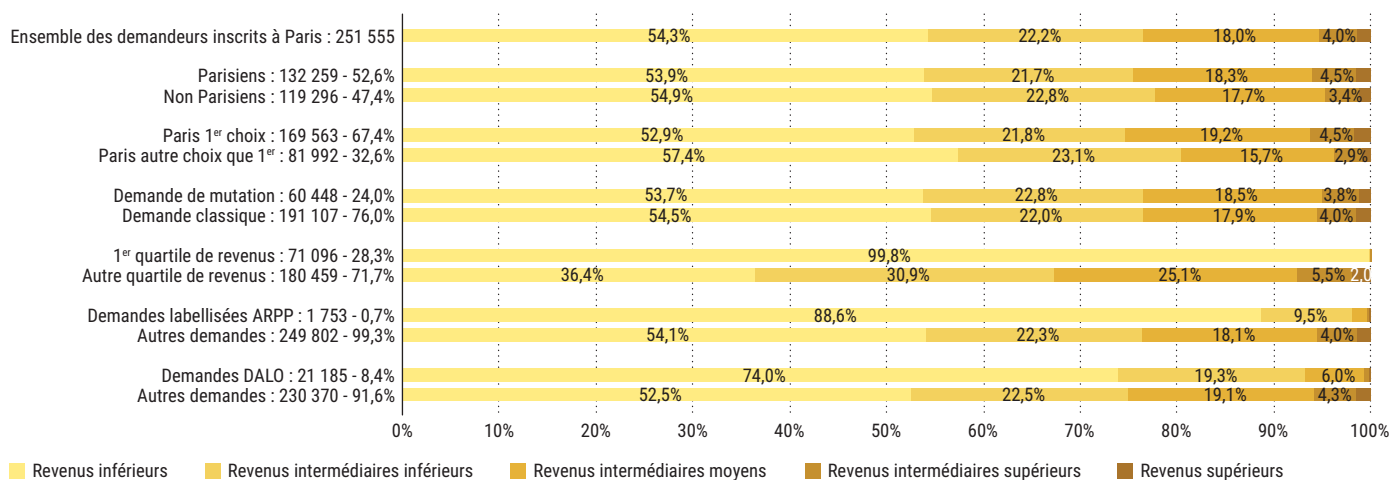
En 2019, l'OCDE a publié un rapport intitulé « *Sous pression : la classe moyenne en perte de vitesse* »¹³. Ce rapport propose une définition en termes de revenus des classes moyennes.

Il définit la « *catégorie des revenus intermédiaires* » comme la population vivant dans des ménages dont les revenus représentent entre 75 % et 200 % du revenu médian national. Pour certaines des analyses, la catégorie des revenus intermédiaires est subdivisée en trois groupes : les revenus intermédiaires inférieurs (soit 75 % – 100 % du revenu médian), les revenus intermédiaires moyens (soit 100 % – 150 % du revenu

médian) et les revenus intermédiaires supérieurs (soit 150 % – 200 % du revenu médian). La population des ménages dont le revenu est inférieur à 75 % du revenu médian correspond à la « *catégorie des revenus inférieurs* » tandis que celle des ménages dont le revenu est supérieur à 200 % du revenu médian correspond à la « *catégorie des revenus supérieurs* ».

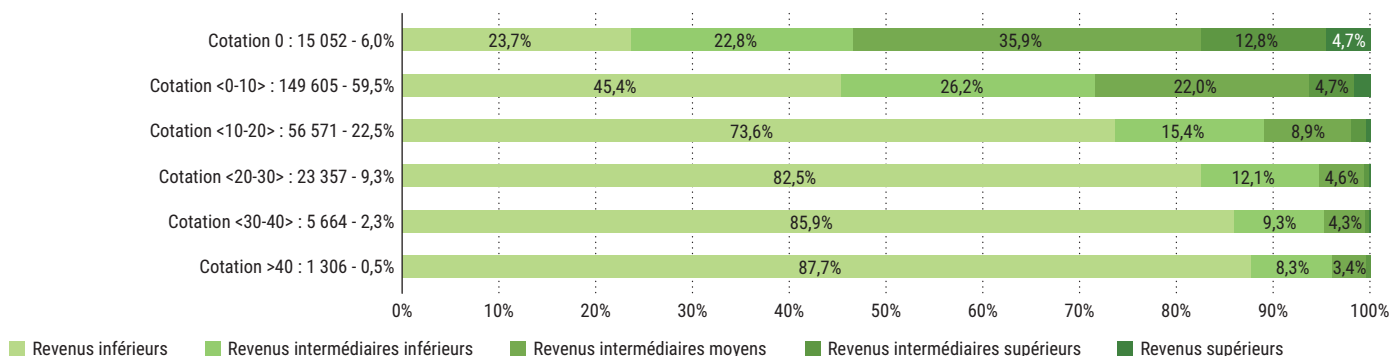
La définition retenue par l'OCDE est ici appliquée aux données 2019 du dispositif FILOSOFI de l'Insee¹⁴, qui regroupent de nombreux indicateurs sur les revenus déclarés et les revenus disponibles des ménages à différents niveaux géographiques. Selon les données FILOSOFI, le revenu déclaré médian annuel par UC

GRAPHIQUE 43 - CATÉGORIES DE REVENU OCDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

GRAPHIQUE 44 - CATÉGORIES DE REVENU OCDE DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

à l'échelle nationale en 2019 est égal à 21 640 €. C'est cette valeur de référence qui est ici utilisée pour catégoriser les demandeurs de logement selon les 5 catégories de l'OCDE :

- « Revenus inférieurs » : revenu est inférieur à 75 % du revenu médian ;
- « Revenus intermédiaires inférieurs » : 75 % – 100 % du revenu médian ;
- « Revenus intermédiaires moyens » : 100 % – 150 % du revenu médian ;
- « Revenus intermédiaires supérieurs » : 150 % – 200 % du revenu médian ;
- « Revenus supérieurs » : revenu est supérieur à 200 % du revenu médian.

Il apparaît alors que plus de la moitié des demandeurs de logement social à Paris au 31 décembre 2021 (54,3 %) appartiennent à la catégorie « Revenus inférieurs » au sens de l'OCDE. Et 44,2 % des demandeurs relèvent de la catégorie « Revenus intermédiaires », c'est-à-dire appartiennent à la classe moyenne française au sens de l'OCDE. Il s'agit essentiellement de ménages des catégories « Revenus intermédiaires inférieurs » (22,2 %) et « Revenus intermédiaires moyens » (18,0 %). Les demandeurs de la catégorie « Revenus supérieurs » ne représentent que 1,5 % de l'ensemble des demandeurs.

Les demandeurs parisiens et non parisiens se répartissent de manière assez similaire entre ces différentes catégories, tout comme les demandeurs qui ciblent Paris en 1^{er} choix, ainsi que les demandeurs de mutation.

Par construction, les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 appartiennent quasiment tous à la catégorie « Revenus inférieurs ».

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP appartiennent aussi en grande majorité à la catégorie « Revenus inférieurs » (88,6 %). Seuls 11 % d'entre eux appartiennent à la classe moyenne au sens de l'OCDE (dont 9,5 % dans la catégorie « Revenus intermédiaires inférieurs »).

Le constat est semblable pour les demandeurs reconnus DALO, la majorité relève également de la catégorie « Revenus inférieurs » (74,0 %). Toutefois 1 demandeur reconnu DALO sur 4 (25,8 %) appartient à la classe moyenne au sens de l'OCDE (dont 19,3 % dans la catégorie « Revenus intermédiaires inférieurs »).

Comme dit précédemment, les ressources du ménage demandeur de logement sont prises en compte indirectement dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, pour calculer notamment le taux d'effort et le reste à vivre du ménage dans son logement actuel.

Le pourcentage de demandeurs appartenant à la catégorie « Revenus inférieurs » augmente avec la valeur de la cotation : plus de 85 % des demandeurs ayant une cotation supérieure à 30 appartiennent à cette catégorie. La cotation favorise clairement la désignation de ménages demandeurs ayant des revenus limités. Pour autant, dans chaque niveau de cotation, il demeure une fraction de demandeurs relevant de la classe moyenne au sens de l'OCDE (a minima >12% parmi les demandeurs à plus de 40 points).

13 – « Sous pression : la classe moyenne en perte de vitesse », OCDE, juin 2019 : <https://www.oecd.org/fr/social/sous-pression-la-classe-moyenne-en-perte-de-vitesse-2b47d7a4-fr.htm>

14 – Le dispositif sur les revenus localisés sociaux et fiscaux (FILOSOFI) de l'Insee : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1172>

Les demandeurs DALO

Les ménages reconnus DALO représentent au 31 décembre 2021, 8,4 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris (21 185 demandeurs).

Pour mémoire, pour qu'un ménage demandeur soit reconnu DALO, il faut qu'au préalable, il ait fait une démarche supplémentaire, un recours auprès de la commission de médiation DALO (COMED) de son lieu de résidence (sous la forme d'un dossier de recours dont la forme est très proche de celle d'un dossier de demande de logement social¹⁵, mais qui ne remplace pas une demande de logement social en bonne et due forme) et que la commission sollicitée ait pris une décision favorable le concernant, ce qui lui octroie le bénéfice du DALO. En 2021, 13242 recours logement ont été déposés devant la COMED de Paris (ce qui représente environ 5 % des demandes actives parisiennes). Tous les demandeurs qui ont fait la démarche n'obtiennent pas la reconnaissance DALO : seuls 49 % des recours DALO auprès de la commission de médiation de Paris ont fait l'objet d'une décision favorable en 2021 (5 815 décisions favorables), et ce pourcentage était de 48 % en 2020 et de 41 % en 2019¹⁶.

Les demandeurs de logement social parisiens sont légèrement plus nombreux que les autres demandeurs à être labélisés DALO : 10,5 % des demandeurs déjà parisiens souhaitant un logement à Paris sont reconnus DALO fin décembre 2021, tandis que seuls 6,1 % des demandeurs non parisiens souhaitant un logement à Paris sont reconnus DALO.

La part de ménages demandeurs reconnus DALO varie peu selon que sont considérés les demandeurs souhaitant Paris (dans son ensemble ou un arrondissement précis) en 1^{er} choix géographique ou les demandeurs pour lesquels Paris n'est pas le 1^{er} choix.

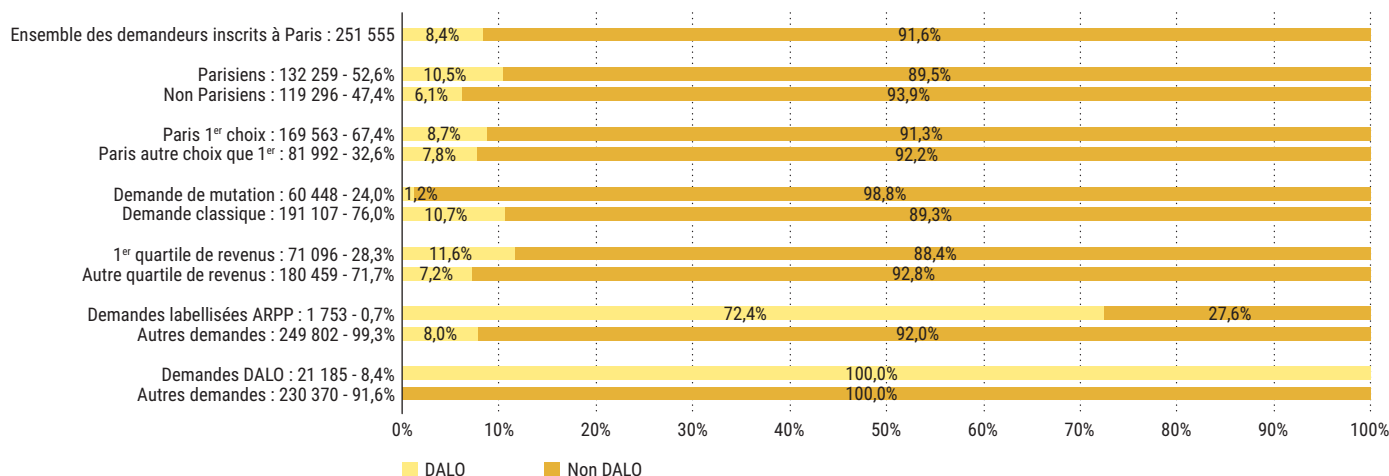
En revanche, les demandeurs de mutation se distinguent particulièrement des autres demandeurs de logement pour ce qui est du pourcentage de ménage reconnu DALO en leur sein : seuls 1,2 % des demandeurs de mutation sont des ménages reconnus DALO. Cela s'explique par la doctrine des Commissions de médiation DALO en Ile-de-France, notamment celle de Paris (COMED). En effet, dans le Bilan 2021 de la commission de médiation et de la mission DALO¹⁷, les auteurs indiquent que « les demandeurs déjà locataires du parc social, qui invoquent le plus souvent le

15 – Formulaire CERFA 15036 version 1 : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R19319>

16 – Il est intéressant de noter que la reconnaissance DALO est le résultat d'une démarche de recours que la majorité des 250 000 demandeurs de logement actifs n'a pour l'instant pas faite : il est probable qu'un grand nombre de demandeurs actuellement non DALO pourraient pourtant être reconnus DALO (et donc bénéficier de la priorité dans le traitement de leur demande que la reconnaissance DALO octroie) s'ils faisaient la démarche de recours auprès de la commission de médiation de leur département de résidence.

17 – <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/bilan-2021-comed-mdalo.pdf>

GRAPHIQUE 45 - LES MÉNAGES RECONNUS DALO PARMIS LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

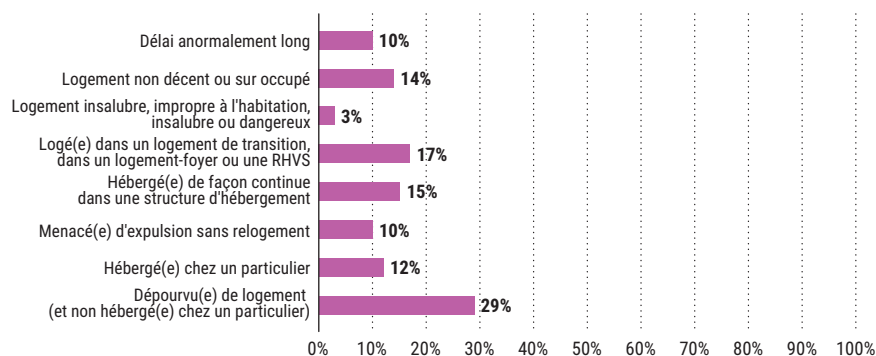
21 185 demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO.

critère de la suroccupation, ne sont pas reconnus DALO, sauf exception ». Ils rappellent en effet que « c'est l'un des effets de l'expérimentation mise en place depuis fin 2018 concernant les ménages locataires du parc social, visant à signaler aux bailleurs sociaux ces situations [...] et à encourager le recours à la demande de mutation. Lors d'un club des présidents de COMED d'Île-de-France tenu en fin d'année 2018, ceux-ci ont estimé qu'il relevait de la responsabilité des bailleurs sociaux de traiter les demandes prioritaires de mutation des locataires de leur parc, conformément aux objectifs fixés dans la charte des mutations, signée par les principaux bailleurs parisiens et annexée à la Convention parisienne des attributions en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021. ».

Les ménages reconnus DALO sont seulement en proportion un peu plus nombreux parmi les ménages demandeurs de logement social appartenant au « 1^{er} quartile » 2022 (11,6 %) que parmi les ménages demandeurs appartenant aux 3 autres quartiles (7,2 %).

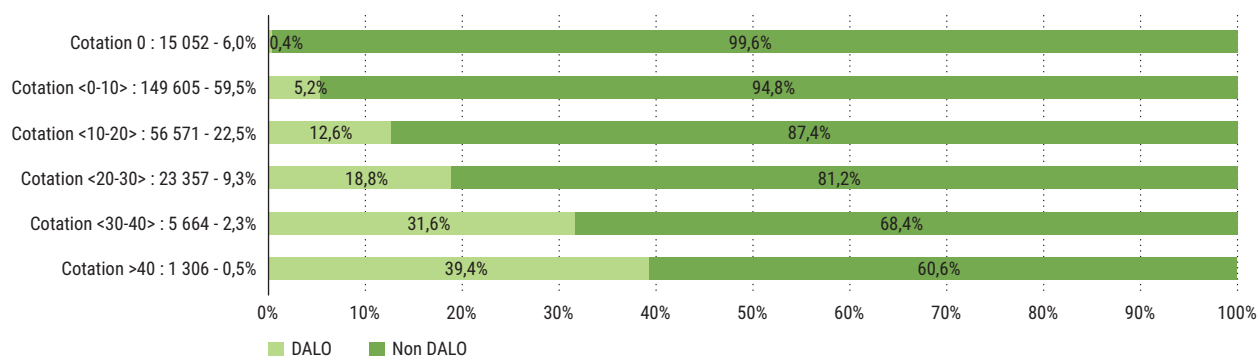
Cela traduit le fait que la reconnaissance DALO n'est pas fondée sur le critère des ressources, mais que les COMED analysent les recours qu'elles reçoivent en examinant d'autres critères. La COMED de Paris, par exemple, priorise en effet certains motifs dans les recours déposés, à savoir les requérants dépourvus de logement ou hébergés dans des structures d'hébergement depuis plus de 18 mois. En effet, elle considère que les

GRAPHIQUE 46 - LES MOTIFS RETENUS PAR LA COMED DE PARIS EN 2021 POUR SES DÉCISIONS FAVORABLES (MOTIFS CUMULABLES)



Source : extraction Infodalo, Le droit au logement opposable à Paris, Bilan 2021 de la commission de médiation et de la mission Dallo, DRIHL.

GRAPHIQUE 47 - LES MÉNAGES RECONNUS DALO PARMIS LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

personnes sans-abri ou en errance résidentielle représentent les situations les plus urgentes parmi les recours et que la politique du Logement D'Abord encourage l'accès direct au logement social pérenne aux requérants sans-abri, très souvent assorti d'un accompagnement vers et dans le logement (AVDL). Par ailleurs, le désengorgement des structures d'hébergement et de logements temporaires ainsi que la fluidification du parcours des ménages en hébergement est un objectif majeur porté par les services de l'État.

À l'inverse, certains motifs sont moins pris en compte par la COMED de Paris par rapport aux volumes qu'ils représentent dans les recours déposés, à savoir les motifs de logement indigne ou impropre à l'habitation et de logement sur-occupé. La COMED s'assure que les situations d'habitat indigne soient d'abord connues des services compétents, soit le service technique de l'habitat de la Ville de Paris (STH), ou que des procédures de réhabilitation ne soient pas en cours, permettant un maintien dans le logement du demandeur une fois les travaux terminés. Ainsi, la reconnaissance DALO intervient notamment lorsque la situation perdure en raison de la complexité ou de la longueur des procédures.

Les autres COMED franciliennes peuvent avoir des approches différentes de celle de Paris. Pour mémoire, tous les demandeurs reconnus DALO qui souhaitent un logement à Paris n'ont pas tous été reconnus DALO par la COMED de Paris. La reconnaissance DALO est associée au requérant à partir du moment où une COMED a rendu une décision favorable le concernant. Il n'y a pas de limite géographique, au moins à l'échelle de l'Ile-de-France à cette reconnaissance.

Le lien entre l'ARPP et le DALO est aussi intéressant à examiner : près de 3 ménages demandeurs relevant de l'ARPP sur 4 sont en effet des ménages qui ont sollicité et obtenu une reconnaissance DALO (sans que l'enchaînement dans la reconnaissance d'abord par l'un ou l'autre de ces dispositifs de priorisation ne soit cependant connu).

Le caractère DALO n'est pas directement pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Ce sont les caractéristiques du ménage inscrites dans sa demande de logement social qui sont valorisées dans la cotation. La majorité des demandeurs DALO ont cependant des caractéristiques sociales telles qu'ils obtiennent naturellement des niveaux de cotation élevés¹⁸.

Le pourcentage de demandeurs DALO augmente avec la valeur de la cotation : plus de 31 % des demandeurs ayant une cotation supérieure à 30 sont des demandeurs DALO, dont près de 40 % des demandeurs ayant une cotation supérieure à 40. La cotation de la Ville de Paris permet clairement de favoriser la désignation de ménages demandeurs DALO. Pour autant, elle confère aussi des points à des ménages non DALO, parce que ceux-ci partagent avec les ménages DALO des caractéristiques sociales similaires. Il est probable qu'une fraction importante de ces ménages non DALO obtiendraient la reconnaissance DALO s'ils faisaient la démarche de recours.

La cotation de la Ville de Paris permet de favoriser la désignation de ménages demandeurs DALO.

18 — Malgré cela, dans le cadre des travaux d'élaboration de la cotation généralisée qui s'appliquerait à Paris, l'État souhaite que le critère « soit reconnu DALO » soit un critère valorisé en tant que tel, donnant des points qui s'ajouteront à ceux obtenus par le biais des autres critères.

19 — On se reportera à la partie décrivant de manière détaillée les caractéristiques des demandeurs reconnus DALO pour plus de précisions.

Les conditions de logement des demandeurs

Le statut d'occupation des demandeurs

En 2021, près du tiers des demandeurs de logement social souhaitant un logement à Paris sont locataires dans le parc privé (30,1 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent.

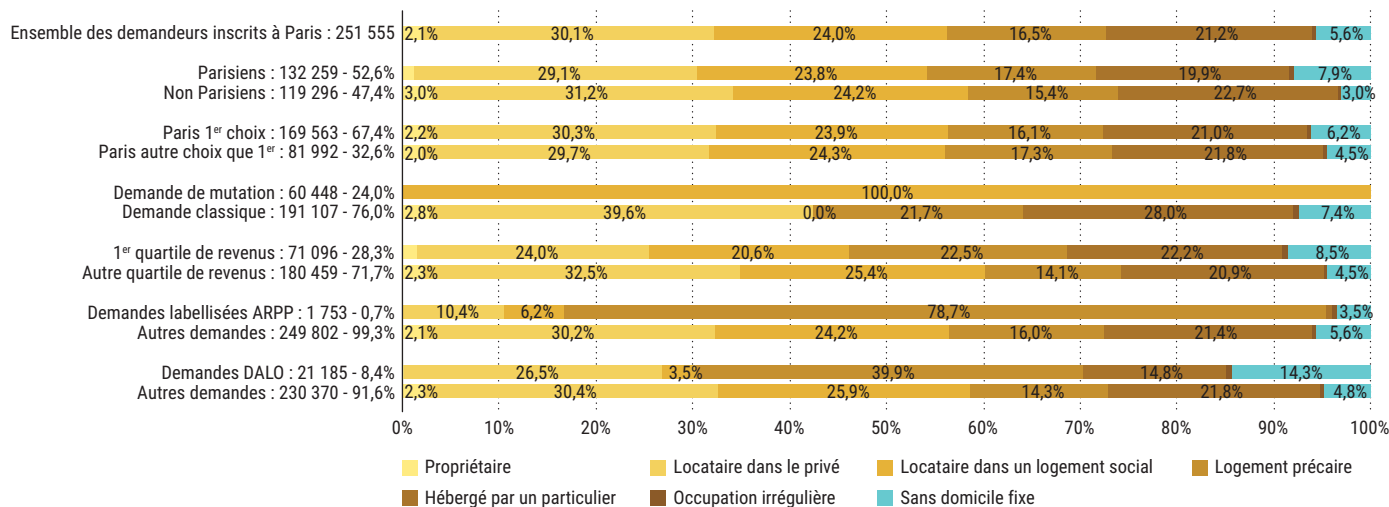
Les catégories « locataires d'un logement social » et « hébergés par un particulier » sont également très représentées avec plus de 20 % des demandes (respectivement 24,0 % et 21,2 %). Les demandeurs hébergés par un particulier

se répartissent en deux sous catégories : plus de la première moitié d'entre eux (54,3 %) déclarent être logés chez des parents, la seconde moitié (45,7 %) déclarent être logés chez d'autres personnes.

À cette même date, 16,5 % des demandeurs ont déclaré être hébergés en structure ou logés en logement précaire. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence,



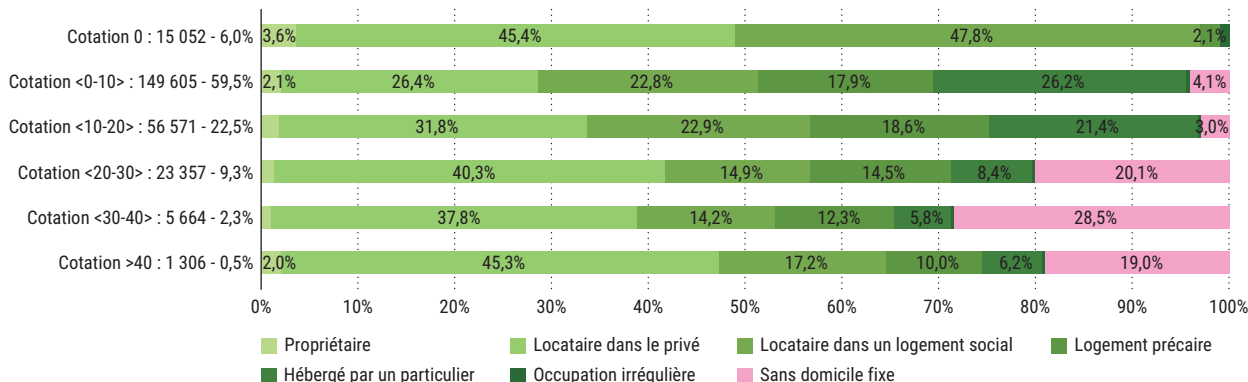
GRAPHIQUE 48 - STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur



GRAPHIQUE 49 - STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement réquisitionné ou un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans le dispositif « Louez solidaire et sans risque » ou Solibail.

Enfin, 5,6 % des demandeurs inscrits à Paris se déclarent sans domicile fixe et 0,4 % occupe irrégulièrement leur local d'habitation. Quelques demandeurs se déclarent propriétaires de leur logement actuel (2,1 %).

La sous-population des demandeurs non parisiens se distingue peu de celle des demandeurs parisiens pour ce qui est de la répartition par statut d'occupation, tout comme celle des demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix.

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 se distinguent en revanche de manière importante des autres demandeurs : seuls 20,6 % de ces demandeurs sont déjà locataires dans le parc social, tandis que 22,2 % ont déclaré être hébergés par un particulier, 22,5 % sont dans un logement précaire et 8,5 % se déclarent sans domicile fixe. Les locataires du parc privé représentent 24,0 % de ces demandeurs, soit 6 points de moins que la moyenne des demandeurs. Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 hébergés par un particulier se distinguent peu des autres demandeurs dans la même situation : l'hébergement par des parents est légèrement plus fréquent parmi les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 (55,3 %).

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP ont souvent des conditions de logement très particulières. Ils sont très majoritairement hébergés en structure ou logés en logement précaire (78,7 %). Les autres demandeurs ARPP sont soit locataires dans le parc privé (10,4 %), soit sans domicile fixe (3,5 %). Les autres situations sont très peu représentées (< 1%).

Les demandeurs reconnus DALO sont nettement moins homogènes en matière de statut d'occupation que les demandeurs relevant de l'ARPP, mais la part des demandeurs reconnus DALO à se déclarer hébergés en structure ou logés en logement précaire est particulièrement forte (39,9 %), de même que la part des demandeurs se déclarant sans domicile fixe (14,3 %). La part des situations d'occupation irrégulière est également plus forte (0,7 %) parmi les DALO que parmi les autres demandeurs (0,4 %). Selon les cas, ces demandeurs reconnus DALO résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence, voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement réquisitionné ou un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans le dispositif « Louez solidaire et sans risque » ou « Solibail ». Par ailleurs, 14,8 % des demandeurs reconnus DALO ont indiqué être hébergés par un particulier (dans plus de 60 % des cas, par un particulier avec lequel ils n'ont pas de lien de parenté). En revanche, 26,5 % des ménages reconnus DALO ont déclaré être locataires du parc privé et quelques-uns sont déjà locataires du parc social (3,5 %), voire marginalement, sont propriétaires de leur logement (0,3 %).

La prédominance de ménages hébergés en structure parmi les demandeurs reconnus DALO et/ou ARPP est à rapprocher des priorités retenues par les commissions de médiation DALO d'une part et par la commission ARPP d'autre part pour distinguer les « prioritaires » parmi les demandeurs de logement qui les sollicitent : à Paris notamment, il s'agit pour les services de l'État de privilégier les sorties d'hébergement vers le logement, en désignant les ménages hébergés en structure comme prioritaires, et en favorisant donc leur reconnaissance DALO¹⁹. Ceci étant dit, la proportion de ménages locataires du parc privé est peu différente dans la population des

demandeurs DALO (26,5 %) et dans la population générale des demandeurs de logement (30,1 %). La fraction de ménages déjà locataires du parc social parmi les demandeurs DALO est en revanche beaucoup plus faible (3,5 % contre 23,8 %).

Le statut d'occupation est pris en compte dans le calcul de la cotation de la demande utilisé par la Ville de Paris. Le fait pour un demandeur d'être hébergé en structure ou chez un particulier, ou encore d'être sans domicile fixe correspond à un nombre de points variable qui s'ajoute aux points obtenus par ailleurs. En outre, si le seul fait d'être locataire d'un logement social ne donne pas de points supplémentaires, ceux qui sont en plus en situation de sous-occupation dans leur logement bénéficient de points supplémentaires. Cette dernière disposition vise à favoriser les mutations dans le parc social, afin d'optimiser son occupation et limiter le nombre de situations de sous-occupation.

Pour autant, il apparaît que plus de 45 % des demandeurs dont les cotations sont supérieures à 40 points sont locataires dans le parc privé, alors que les locataires du parc privé ne représentent que 30,1 % de l'ensemble des demandeurs. La proportion de demandeurs hébergés chez un particulier parmi les demandeurs dont les cotations sont supérieures à 40 points est en revanche notablement faible (<6,5%) : cela s'explique par le fait que ces ménages ont dans la majorité des cas des taux d'effort au titre du logement nuls ou très faibles. Or, un taux d'effort logement élevé est un des critères apportant un grand nombre de points (jusqu'à + 9,25). Un phénomène similaire affecte les demandeurs qui sont déjà locataires dans le parc social (17,2 %) : parce que leur loyer est modéré, leur taux d'effort est relativement faible et leur reste à vivre est proportionnellement plus élevé ; ils n'ont en conséquence dans la majorité des cas qu'un faible nombre de points au titre de ces deux critères.

Taille des logements occupés et niveau d'occupation

Les logements des ménages parisiens sont généralement petits, avec en moyenne 2,6 pièces par ménage et 54,9 % des ménages parisiens occupent un logement constitué d'une ou deux pièces, selon les données du recensement de la population RP (2019).

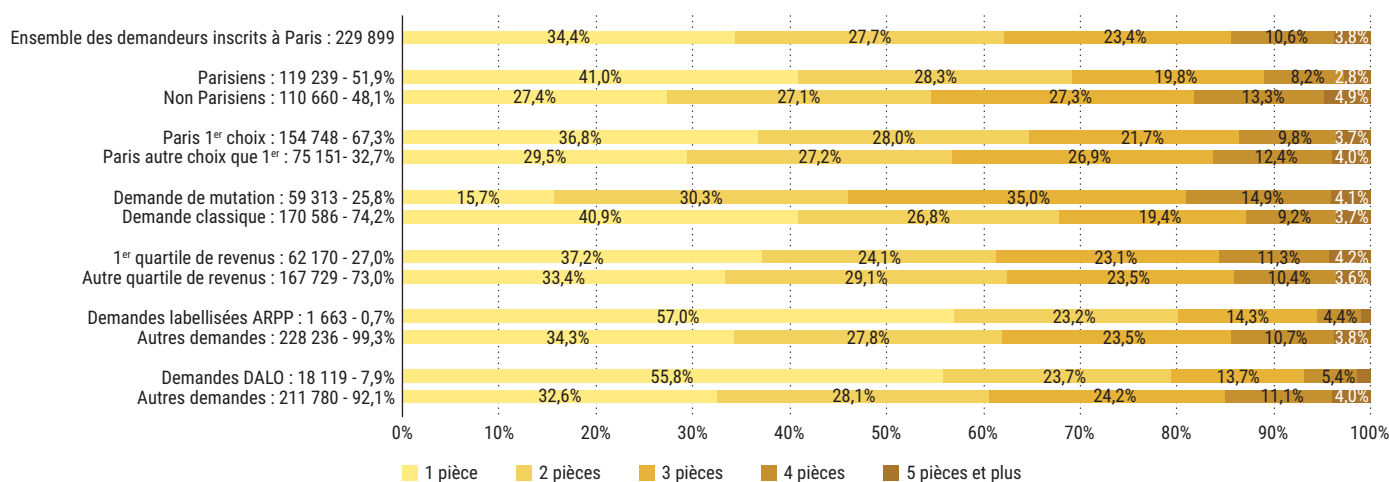
Les logements occupés par les demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris sont encore plus petits (pour ceux qui en ont un) : en moyenne, ils comptent 2,2 pièces par ménage et 62,1 % des ménages disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux-

pièces. Les demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris sont 14,4 % à occuper un logement de plus de 3 pièces, contre 21,9 % de l'ensemble des Parisiens selon les données du recensement de l'Insee.

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



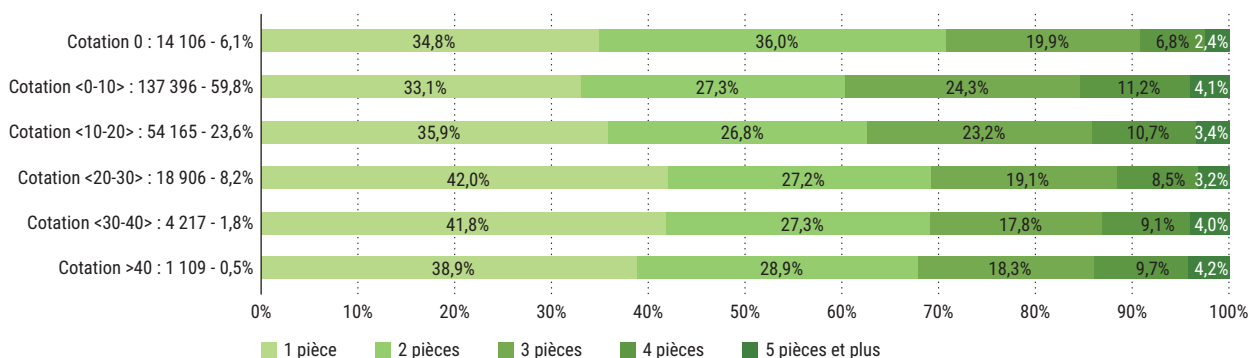
GRAPHIQUE 50 - TAILLE DU LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur
Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.



GRAPHIQUE 51 - TAILLE DU LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur
Seuls les demandeurs pour lesquels l'information « taille du logement occupé » est renseignée sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

Les demandeurs souhaitant Paris en 1^{er} choix disposant d'un logement ne se distinguent que peu des autres demandeurs en matière de taille moyenne de leur logement actuel (2,2 contre 2,4 pièces par logement).

Les demandeurs de mutation se distinguent assez sensiblement des autres demandeurs : ils disposent en moyenne de 2,6 pièces par logement contre 2,1 pièces par logement pour les demandeurs qui ne sont pas déjà locataires du parc social.

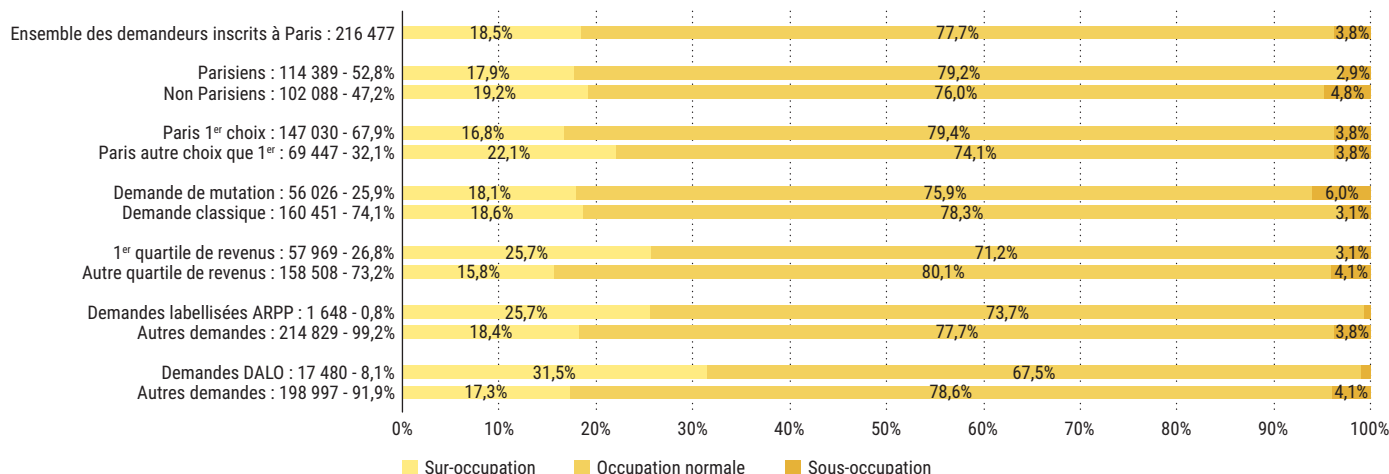
Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 disposant d'un logement ne se dis-

tingent pas des autres demandeurs pour ce qui est de la taille moyenne de leur logement actuel (2,2 pièces par ménage quand l'information est renseignée). En revanche, les ménages du « 1^{er} quartile » 2022 sont plus fréquemment sans domicile personnel.

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP sont le plus souvent logés en logement précaire et, de ce fait, la taille moyenne de leur logement est particulièrement faible (1,7 pièce par logement) comparativement à celle des autres demandeurs (2,2 pièces par loge-

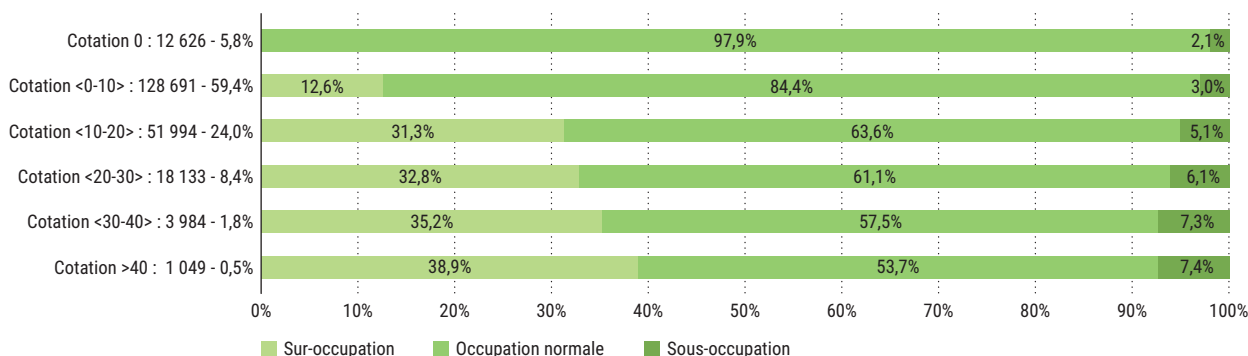
18,5 % des demandeurs de logement sont en situation de suroccupation de leur logement actuel.

GRAPHIQUE 52 - SITUATION D'OCCUPATION DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur
Seuls les demandeurs pour lesquels les informations « taille du logement occupé » et « nombre d'occupants du logement actuel » sont renseignées sont ici considérés.
Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

GRAPHIQUE 53 - SITUATION D'OCCUPATION DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL DES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur
Seuls les demandeurs pour lesquels les informations « taille du logement occupé » et « nombre d'occupants du logement actuel » sont renseignées sont ici considérés.
Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.
Est considéré comme en « situation de suroccupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes occupant le logement plus 1.
Est considéré comme en « situation de sous-occupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est supérieur de "plus de 1" au nombre de personnes occupant le logement.

ment). Le constat est le même pour les demandeurs reconnus DALO, avec également une taille moyenne de logement (1,7 pièce par logement) nettement plus faible que les autres demandeurs (2,3 pièces par logement). Par ailleurs, ces deux catégories comptent également un nombre non négligeable de demandeurs sans domicile personnel.

Le rapprochement entre le nombre de personnes occupant le logement actuel des demandeurs de logement et le nombre de pièces de celui-ci permet d'apprécier la situation d'occupation des ménages demandeurs dans leur logement actuel.

En considérant comme en « situation de sous-occupation »²⁰, tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est supérieur de « plus de 1 » au nombre de personnes occupant le logement, les situations de « sous-occupation » sont plus fréquentes parmi les non Parisiens demandeurs de logement (4,8 %), que parmi les Parisiens demandeurs (2,9 %).

20 – La définition de « situation de sous-occupation » ici évoquée a été calée sur la définition légale retenue par la loi Égalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017 pour justifier une éventuelle perte de maintien dans les lieux quand le logement concerné est un logement social. La « sous-occupation » au sens de la loi (article 89) est en effet établie lorsque le logement comporte un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine) supérieur de « plus de 1 » au nombre de personnes. Ainsi, par exemple, un appartement de 4 pièces occupé par deux personnes est considéré « sous-occupé » dans la loi.

21 – Ce critère a évolué en 2016. Avant avril 2016, c'était le ratio du nombre de personnes occupant le logement et le nombre de pièce du logement actuel qui était considéré.

En revanche, en considérant par symétrie comme en situation « de suroccupation », tout ménage demandeur de logement qui occupe un logement dont le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes occupant le logement plus 1, il apparaît que 18,5 % des demandeurs de logement social qui souhaitent un logement à Paris sont en situation de suroccupation de leur logement actuel (17,9 % des parisiens demandeurs et 19,2 % des non parisiens demandeurs).

Les demandeurs pour lesquels Paris n'est pas le 1^{er} choix géographique sont en proportion un peu plus nombreux à être en suroccupation que les autres demandeurs (22,1 % contre 16,8 %). En revanche, le taux de ménages en situation de sous-occupation est le même dans ces deux sous-populations de demandeurs.

Les demandeurs de mutation se distinguent des autres demandeurs par la proportion plus élevée des situations de sous-occupation (6,0 % contre 3,1 %), mais pas sur la proportion de situation de sur-occupation (18,1 % contre 18,6 %).

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 se distinguent particulièrement des autres demandeurs : la part des ménages en situation de suroccupation est sensiblement plus importante (25,7 %) que celle des autres demandeurs de logement (15,8 %), et la part des ménages en situation de sous-occupation est légèrement plus faible (3,1 % contre 4,1 %).

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP sont également très fréquemment en situation de suroccupation de leur logement actuel (25,7 %). Ce constat est à relier au fait qu'ils sont également très souvent hébergés en structure. Les situations de sous-occupation sont quasi inexistantes (0,7 %).

Le constat est le même pour les demandeurs reconnus DALO avec 31,5 % de situations de sur-occupation, et seulement 1,1 % de situation de sous-occupation.

La suroccupation est un des principaux critères habituellement considérés par les commissions de médiation DALO et par la commission ARPP pour justifier la reconnaissance de ces statuts aux demandeurs qui les ont sollicitées.

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

- le nombre de personnes occupant le logement en plus par rapport au nombre de pièces²¹ (jusqu'à + 10 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CCH (jusqu'à + 5,5 points) ;
- le ratio surface occupée/nombre d'occupants selon la norme CAF (jusqu'à + 5,5 points).

En outre, quand le demandeur habite un logement social, des points s'ajoutent également à la cotation, si le demandeur est en situation de sous-occupation dans son logement (jusqu'à + 14 points).

La probabilité d'une situation « de suroccupation » est d'autant plus importante que la taille du logement est réduite. C'est donc sans surprise qu'il apparaît que la proportion de demandeurs résidant dans un logement de 1 pièce augmente avec le niveau de la cotation.

Pour autant, quel que soit le niveau de la cotation, il y a toujours une variété de situations : plus de 10 % des demandeurs ayant des cotations supérieures à 30 points habitent dans des logements de 4 pièces ou plus et 7,4 % des demandeurs ayant plus de 30 points sont en situation de sous-occupation.

Le pourcentage de ménages demandeurs en situation « de suroccupation » dans leur logement actuel dépasse 32 % parmi les demandeurs ayant une valeur de cotation supérieure à 10 points. Ce pourcentage dépasse 33 % parmi les demandeurs ayant une valeur de cotation supérieure à 30 points.

Les motifs des demandes et les souhaits des demandeurs

Les motifs des demandes

Plusieurs motifs peuvent être signalés par les demandeurs pour justifier leur demande de logement social à Paris. Jusqu'au 1^{er} février 2021, le formulaire de demande de logement social (cerfa n°14069 v3) permettait de signaler au maximum 3 motifs de demandes parmi plus de 25 motifs différents. Cette limite a disparu depuis avec le nouveau formulaire de demande (cerfa n°14069 v4). Par ailleurs, le libellé de certains motifs a été modifié et le motif « raisons de santé » a disparu.

Les demandeurs actifs fin 2021 déclarent en moyenne 1,7 motif dans leur demande. Le nombre moyen de motifs invoqués dans les demandes a légèrement diminué depuis 2018, malgré le dé plafonnement du nombre de motifs déclarables dans les demandes.

En 2021, 1 demandeur de logement social inscrit à Paris sur 2 a invoqué un unique motif dans sa demande, 30,7 % des demandeurs deux motifs et 19,3 % des demandeurs trois ou plus. Les demandeurs non parisiens invoquent en moyenne légèrement plus de motifs que

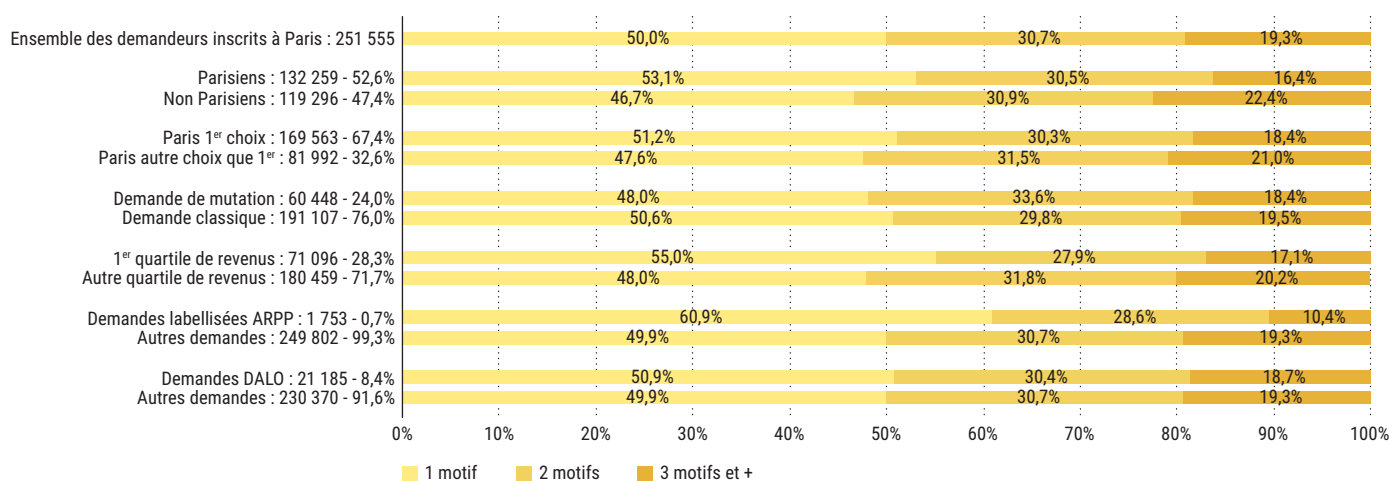
les demandeurs parisiens. De même, les demandeurs pour lesquels Paris n'est pas le premier choix ont indiqué en moyenne plus de motifs que les demandeurs ayant ciblé Paris en 1^{er} choix. Les demandeurs de mutations ne se distinguent pas en revanche des autres demandeurs sur ce thème.

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 invoquent en moyenne moins de motifs que les autres demandeurs. Les dossiers des demandeurs qui ont été identifiés comme relevant de l'ARPP comportent également en moyenne un plus faible nombre de motifs que les autres dossiers. En revanche, les demandeurs reconnus DALO ne se distinguent pas des autres demandeurs pour ce qui est du nombre moyen de motifs évoqués dans leur demande.

Les conditions de logement sont les principaux motifs évoqués par les demandeurs souhaitant un logement à Paris avec plus de 70 % des motifs invoqués. Le confort du logement actuel est notamment invoqué par près de 40 % des demandeurs (39,3 %) et le coût du logement par 13,5 % d'entre eux.

Le confort du logement (la taille insuffisante) est un motif plus fréquemment évoqué par les demandeurs parisiens (43,3 %) que par les non parisiens (35,3 %).

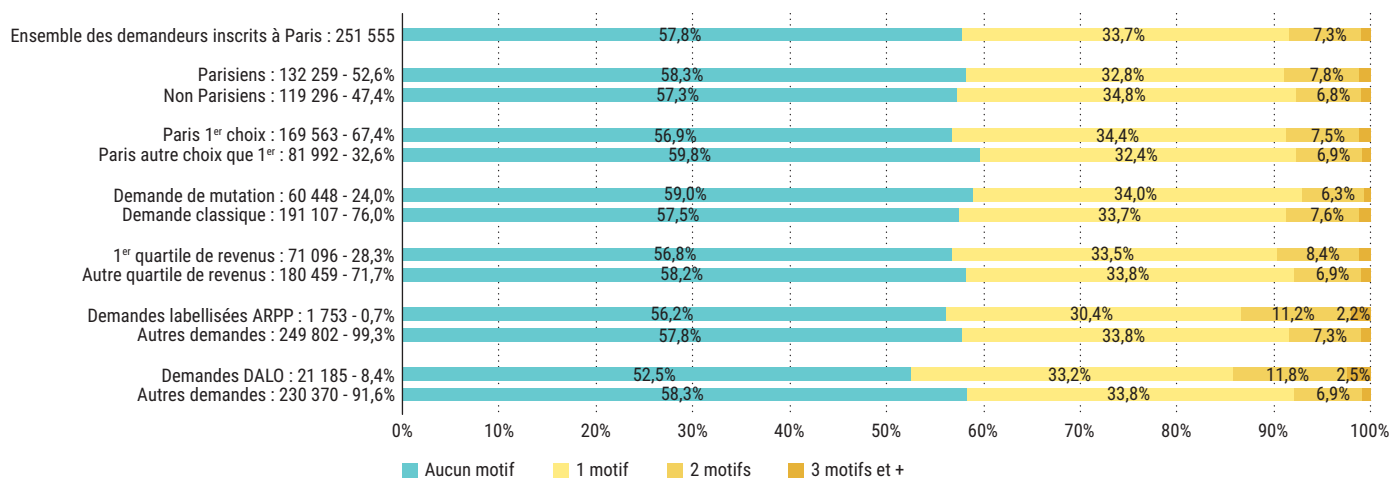
GRAPHIQUE 54 - NOMBRE DE MOTIFS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

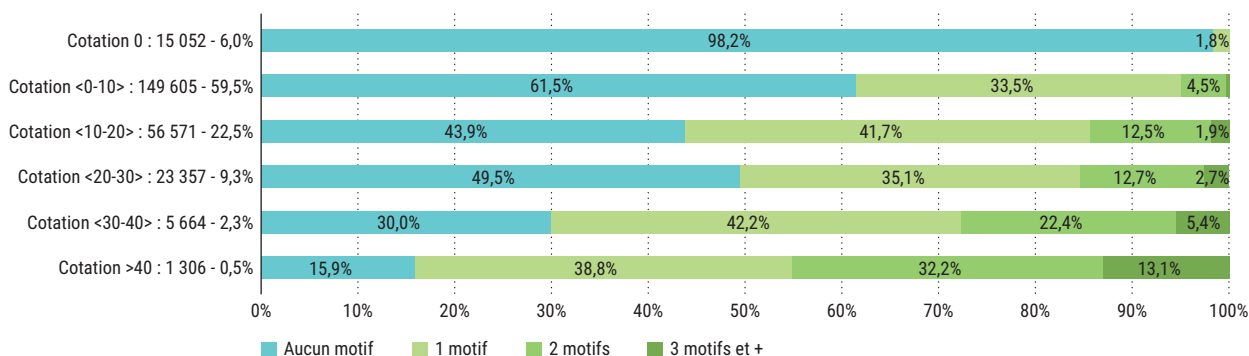
GRAPHIQUE 55 - NOMBRE DE MOTIFS VALORISÉS DANS LE CALCUL DE LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 56 - NOMBRE DE MOTIFS VALORISÉS DANS LE CALCUL DE LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Les demandeurs non parisiens invoquent plus fréquemment la localisation par rapport au lieu de travail.

Certains motifs sont particulièrement évoqués par certaines sous-populations de demandeurs. Ainsi, le confort du logement (la taille insuffisante) est un motif plus fréquemment évoqué par les demandeurs parisiens (43,3 %) que par les non parisiens (35,3 %). Les demandeurs non parisiens invoquent plus fréquemment la localisation par rapport au lieu de travail ainsi que des motivations familiales (notamment décohabitation) parmi les motifs de leur demande.

Le principal motif évoqué par les demandeurs de mutation est le confort du logement actuel (la taille insuffisante essentiellement) (52,2 %) et ces demandeurs se distinguent nettement en cela des autres demandeurs pour lesquels ce

motif ne représente « que » 35,2 % des motifs évoqués.

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 se distinguent peu parmi l'ensemble des demandeurs pour ce qui est des motifs évoqués : ils sont toutefois en proportion peu nombreux à motiver leur demande par leur localisation actuelle par rapport au travail (7,0 %) alors que ce motif est évoqué par plus de 13,3 % des autres demandeurs.

Plusieurs motifs sont pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris, parmi les 24 motifs distincts existant dans la base de données au 31 décembre 2021. Pour certains d'entre eux, le nombre de points accordés est augmenté si une

TABLEAU 2 - MOTIFS INVOQUÉS DANS LEUR DEMANDE PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Motivations de la demande	Ensemble des demandeurs inscrits à Paris : 251 555	Parisiens : 132 259 - 52,6 %	Non Parisiens : 119 296 - 47,4 %	Paris 1 ^{er} choix : 169 563 - 67,4 %	Paris autre choix que 1 ^{er} : 81 992 - 32,6 %
Motivations « logement »	73,4 %	72,7 %	74,2 %	73,3 %	73,6 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	24,1 %	25,3 %	22,8 %	25,2 %	21,8 %
Titre d'occupation du logement	7,0 %	8,2 %	5,8 %	7,5 %	6,0 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	6,6 %	7,9 %	5,3 %	7,1 %	5,5 %
Confort du logement	39,3 %	43,3 %	35,3 %	39,3 %	39,4 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	13,2 %	15,1 %	11,2 %	13,8 %	12,0 %
Environnement du logement	2,0 %	1,5 %	2,6 %	2,1 %	1,9 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Localisation par rapport au travail	11,6 %	6,1 %	17,2 %	11,1 %	12,5 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	4,3 %	2,3 %	6,3 %	4,3 %	4,3 %
Coût du logement	13,5 %	13,6 %	13,4 %	13,4 %	13,7 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Motivations « famille »	17,1 %	15,9 %	18,2 %	16,5 %	18,1 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	5,9 %	6,1 %	5,7 %	6,0 %	5,8 %
Problèmes familiaux	5,9 %	6,1 %	5,7 %	6,0 %	5,8 %
<i>dont valorisé dans la cotation</i>	5,9 %	6,1 %	5,7 %	6,0 %	5,8 %
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	11,1 %	9,8 %	12,5 %	10,5 %	12,4 %
<i>aucun motif de ce groupe valorisé dans la cotation</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Autres motifs (non valorisé dans la cotation)	9,5 %	11,4 %	7,6 %	10,2 %	8,2 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Ville de Paris, 2022 – Traitement des données : Apur

TABLEAU 3 - LES DIFFÉRENTS MOTIFS DE LA DEMANDE PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DE LA COTATION DE LA VILLE DE PARIS À FIN 2021²³

Motifs de la demande	Nombre de points
Vous divorcez ou vous vous séparez	+ 4
Vous êtes muté professionnellement	+ 2
Vous cessez d'habiter dans le même logement qu'une personne	+ 2 (0 si cumul 22)
Vous êtes victime de violences familiales	+ 6 (+ 6 supplémentaires sur justification)
Vous êtes en situation de handicap	+ 4
Vous ou votre conjoint êtes assistant(e) maternel(le) ou familial(e)	+ 2 (+ 4 supplémentaires sur justification 23)
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	+ 1
Vous estimez habiter un logement non décent	+ 1
Vous estimez habiter un logement insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	+ 1
Votre logement présente des conditions d'habitabilité insatisfaisantes constatées	+ 5 (sur justification)
Une procédure d'expulsion est en cours à votre encontre	
Pas de procédure engagée	+ 0
Étape 1 - LRAR ou commandement huissier	+ 2
Étape 2 - Assignation devant le tribunal	+ 2
Étape 3 - Jugement en cours	+ 3 (+ 7 supplémentaires sur justification)
Étape 4 - Commandement de quitter les lieux	+ 4 (+ 7 supplémentaires sur justification)
Étape 5 - Concours de la force publique accordée	+ 4 (+ 11 supplémentaires sur justification)

Source : Ville de Paris, 2022 – Traitement des données : Apur

Demande de mutation : 60 448 - 24,0 %	Demande classique : 191 107 - 76,0 %	« 1 ^{er} quartile » de revenus : 71 096 - 28,3 %	Autre quartile de revenus : 180 459 - 71,7 %	Demandes labellisées ARPP : 1 753 - 0,7 %	Autres demandes : 249 802 - 99,3 %	Demandes DALO : 21 185 - 8,4 %	Autres demandes : 230 370 - 91,6 %
78,3 %	71,9 %	69,7 %	74,8 %	74,6 %	73,4 %	73,8 %	73,4 %
22,9 %	24,4 %	26,4 %	23,2 %	32,9 %	24,0 %	31,3 %	23,4 %
2,0 %	8,6 %	8,6 %	6,4 %	12,2 %	7,0 %	10,3 %	6,7 %
1,2 %	8,3 %	8,1 %	6,0 %	9,5 %	6,6 %	10,0 %	6,3 %
52,2 %	35,2 %	40,4 %	38,9 %	52,7 %	39,2 %	47,1 %	38,6 %
18,6 %	11,4 %	15,1 %	12,4 %	22,9 %	13,1 %	19,8 %	12,6 %
4,1 %	1,4 %	1,8 %	2,1 %	0,6 %	2,0 %	0,8 %	2,1 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
12,0 %	11,4 %	7,0 %	13,3 %	2,0 %	11,6 %	4,8 %	12,2 %
3,1 %	4,7 %	3,1 %	4,7 %	0,5 %	4,3 %	1,5 %	4,6 %
7,9 %	15,3 %	11,9 %	14,1 %	7,0 %	13,6 %	10,8 %	13,8 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
16,6 %	17,2 %	16,9 %	17,1 %	10,4 %	17,1 %	14,3 %	17,3 %
5,3 %	6,1 %	6,6 %	5,7 %	6,4 %	5,9 %	6,3 %	5,9 %
5,3 %	6,1 %	6,6 %	5,7 %	6,4 %	5,9 %	6,3 %	5,9 %
11,3 %	11,1 %	10,3 %	11,4 %	4,0 %	11,2 %	8,0 %	11,4 %
0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
5,2 %	10,9 %	13,4 %	8,1 %	15,0 %	9,5 %	11,9 %	9,3 %
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

23 – Certaines pondérations ont été modifiées depuis le lancement du dispositif Cotation à Paris et de nouveaux motifs sont également valorisés. Par ailleurs, certains motifs ont disparu car ils n'apparaissent plus dans le formulaire de demande de logement social en vigueur.

24 – Le formulaire de Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement (Cerfa n° 15036*01 - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R19319>) a une forme très proche du formulaire de demande de logement social. Le demandeur de reconnaissance DALO doit faire état dans ce formulaire des motifs de son recours amiable, et il est le plus souvent aidé par des associations pour ce faire. Les motifs apparaissant dans ce formulaire sont comparables aux motifs justifiant la demande de logement apparaissant dans le formulaire de demande de logement social, mais sont plus détaillés. Dès lors, le demandeur de logement qui a eu à remplir le formulaire de recours pour obtenir la reconnaissance DALO, est plus à même d'indiquer des motifs dans sa demande de logement social, d'autant plus s'il a également l'aide de l'organisme qui l'a aidé à déposer le recours DALO.

justification est présentée. Il apparaît que 57,8 % des demandeurs ayant motivé leur demande n'ont invoqué aucun motif valorisé dans le calcul de la cotation.

Seuls 7,3 % des demandeurs ont déclaré 2 motifs valorisés dans le calcul de la cotation et 1,1 % en a déclaré 3 ou plus. Les demandeurs non parisiens et les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 sont légèrement moins nombreux en proportion à n'avoir indiqué aucun motif de demande valorisé au titre de la cotation de la Ville de Paris.

Les demandeurs reconnus DALO et, dans une moindre mesure les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP, se distinguent par un nombre de motifs valorisés dans la cotation plus élevé que celui des autres demandeurs : plus de 13 % de ces demandes comportent ainsi 2 motifs valorisés dans la cotation ou plus, dont plus de 14 % pour les seuls demandeurs

DALO. Ce constat s'explique par les modalités de fonctionnement de ces dispositifs : obtenir la reconnaissance DALO ou ARPP implique en effet d'avoir une demande de logement suffisamment motivée. Par ailleurs, ces ménages sont soit le plus souvent accompagnés dans leur démarche (les ménages DALO²⁴), soit, sans intervention de leur part, directement proposés pour intégrer ce statut favorable (les ménages ARPP sont initialement tous accompagnés par un travailleur social et c'est ce dernier qui est à l'initiative de leur qualification dans le dispositif ARPP).

Le fait qu'un demandeur ait dans sa demande plusieurs motifs valorisés dans le calcul de la cotation a un impact positif sur le niveau de sa cotation. Plus de 14 % des demandeurs ayant des cotations comprises entre 10 et 30 ont déclaré 2 motifs valorisés ou plus. Plus de 30 % des demandeurs ayant des cotations supérieures à 30 ont déclaré 2 motifs valorisés ou plus.

Localisation géographique des logements souhaités

Les demandeurs indiquent dans leur demande jusqu'à 17 localisations géographiques (communes et arrondissements parisiens). Ils sont tenus de les classer par ordre de préférence. Les souhaits en matière de localisation géographique des logements varient en fonction de l'origine géographique des ménages.

Parmi l'ensemble des demandeurs souhaitant un logement à Paris au 31 décembre 2021, 67,5 % ont indiqué Paris (entier ou un arrondissement précis) comme premier choix géographique, 9,6 % ont indiqué Paris comme deuxième choix, et 22,8 % ont placé Paris en troisième choix ou au-delà.

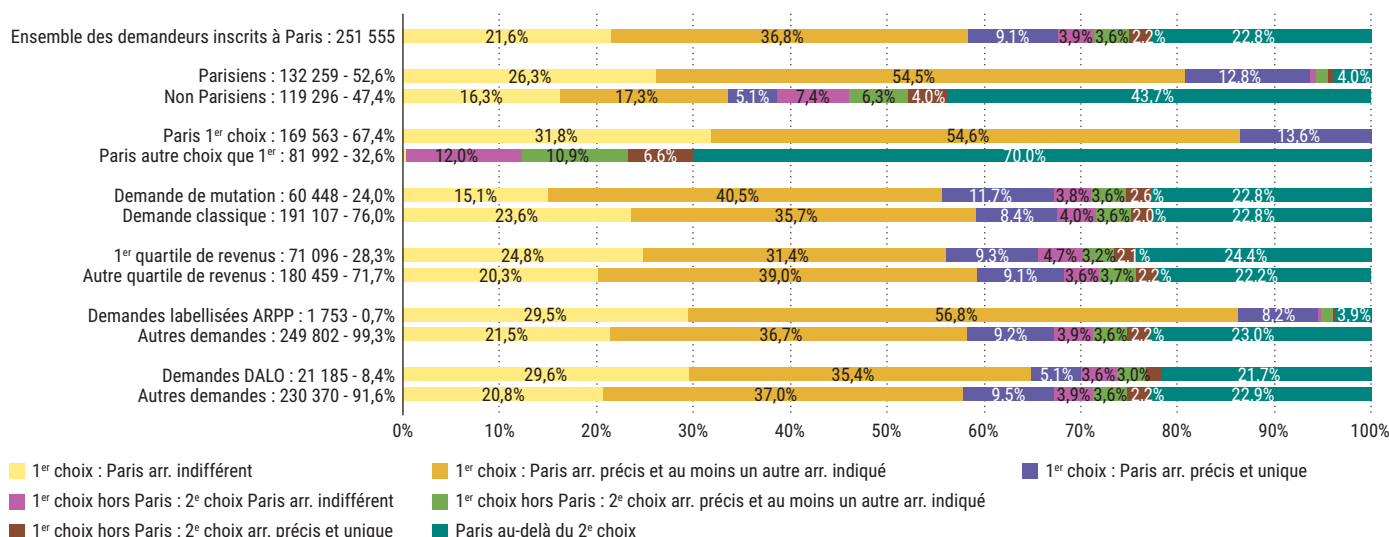
Il y a cependant une grande différence entre les demandeurs déjà parisiens et les autres sur ce critère : les demandeurs parisiens ont indiqué Paris en premier choix géographique (un arrondissement précis ou indifférent entre tous les arrondissements) dans 93,6 % des cas, alors que seuls 38,7 % des demandeurs non parisiens ont indiqué Paris comme leur premier choix de localisation. Paris est un deuxième choix après une autre commune francilienne pour

2,4 % des demandeurs parisiens, voire un troisième choix ou un choix au-delà dans 4,0 % des cas. En revanche, pour les demandeurs non parisiens, Paris apparaît au deuxième rang des choix dans 17,6 % des cas, voire à un rang plus lointain dans 43,7 % des cas. En résumé, les demandeurs déjà Parisiens ciblent préférentiellement Paris, tandis que la majorité des demandeurs non Parisiens considère Paris comme une cible géographique parmi d'autres.

Les demandeurs de mutation se distinguent peu des autres demandeurs, en matière de choix de cible géographique : la part de Paris comme 1^{er} choix est la même dans les deux sous-ensembles de population (en lien avec le fait que la répartition Parisien/non Parisien des demandeurs de mutations est comparable à celle des demandeurs qui ne sont pas déjà locataires du parc social). Dans le détail, les demandeurs de mutation s'avèrent cependant moins souvent indifférents à la localisation dans Paris du logement qui leur serait proposé, et ciblent plus souvent des arrondissements précis.

De la même manière, parce qu'ils se distinguent peu de l'ensemble de la demande parisienne en termes d'origine

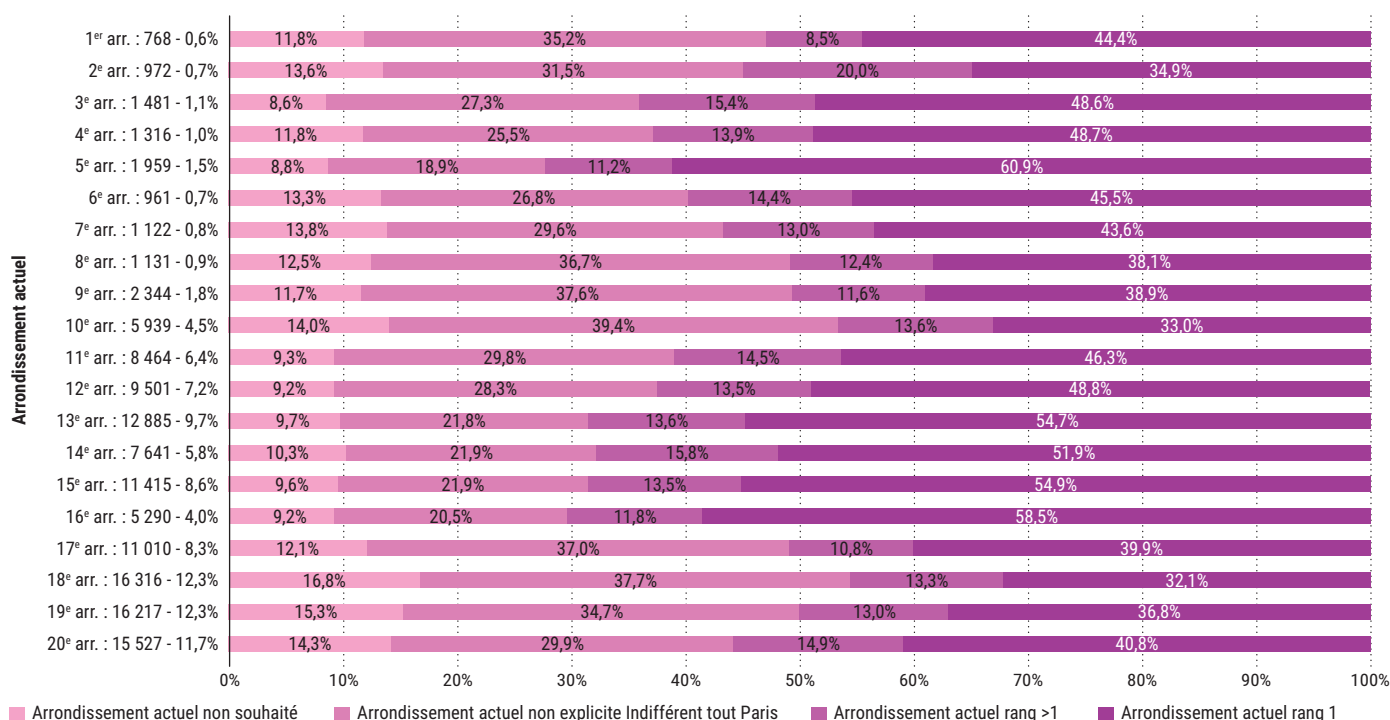
GRAPHIQUE 57 - PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES EN MATIÈRE DE LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 58 - PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES EN MATIÈRE DE LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE, PAR LES MÉNAGES DÉJÀ PARISIENS QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, SELON LEUR ARRONDISSEMENT ACTUEL



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

L'arrondissement actuel est le premier choix déclaré dans 44,1 % des demandes émanant de demandeurs déjà parisiens.

géographique, les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 se distinguent peu des demandeurs des autres quartiles, pour ce qui est des cibles géographiques. Les indifférents en termes de localisation dans Paris sont toutefois en proportion légèrement plus nombreux (24,8 % contre 20,3 %).

En revanche, en raison de la prédominance de demandeurs déjà parisiens (97,4 %) parmi les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP, ces derniers se distinguent nettement des autres demandeurs en termes de souhaits géographiques : la très grande majorité d'entre eux (>94%) souhaitent un logement dans Paris en 1^{er} choix géographique, parmi lesquels 29,5 % qui sont indifférents à la localisation dans Paris.

Enfin, en ce qui concerne les demandeurs reconnus DALO, ils sont seulement légèrement plus nombreux à

souhaiter un logement dans Paris en 1^{er} choix géographique que les demandeurs non DALO (70,1 % contre 67,3 %). C'est à relier à la plus forte proportion de ménages déjà parisiens parmi les demandeurs reconnus DALO qui souhaitent un logement à Paris (65,5 %) que dans l'ensemble de la demande (52,6 %). Ils sont cependant particulièrement nombreux à être indifférents à la localisation du logement qui leur serait proposé dans Paris (29,6 %).

En ce qui concerne les seuls demandeurs déjà Parisiens, il est intéressant d'examiner leurs souhaits en matière d'arrondissement, pour distinguer les demandeurs qui souhaiteraient se maintenir dans leur arrondissement actuel de ceux qui à l'inverse souhaiteraient changer d'arrondissement.

L'arrondissement actuel est le premier choix déclaré dans 44,1 % des demandes émanant de demandeurs déjà parisiens.



Réhabilitation du passage Molière - Paris 3^e (Maîtrise d'œuvre : Cabinet Wao Architecture - Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH)

Ce pourcentage varie cependant selon l'arrondissement d'origine : il dépasse 50 % dans les 5^e, 16^e, 15^e, 13^e et 14^e arrondissement. En revanche, il est inférieur à 40 % dans les 18^e, 10^e, 2^e, 8^e, 9^e, 17^e et 19^e arrondissements. Le pourcentage le plus faible, 32,1 %, est constaté parmi les demandeurs qui ont déclaré résider dans le 18^e arrondissement.

L'arrondissement actuel est non souhaité en moyenne dans 12,3 % des cas. Les arrondissements les plus fréquemment non explicitement souhaités par les demandeurs qui y résident déjà sont les 18^e, 19^e, 20^e et 10^e arrondissements (>14%) et, dans une moindre mesure, les 7^e, 2^e et 6^e arrondissements (>13%). En revanche, les 3^e et 5^e arrondissements sont rarement non souhaités par les demandeurs qui déclarent déjà y résider (<9%).

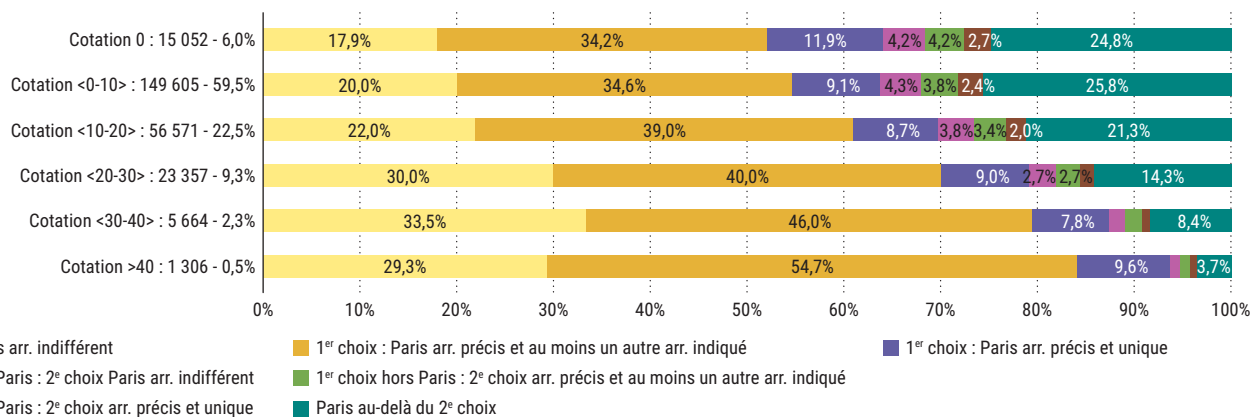
Les préférences exprimées par les demandeurs en matière de localisation du logement qui pourrait leur être proposé ne sont pas prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris. Deux demandes identiques en tous points, à l'exception du ciblage géographique, auront une note identique. Le fait pour un ménage de cibler dans sa demande un unique arrondissement ou de se déclarer indifférent entre tous les arrondissements Paris, n'a pas d'impact

sur le nombre de points. Toutefois, si la valeur de cotation n'est pas affectée par le ciblage géographique de la demande, la probabilité de se voir proposer un logement diminue avec la précision du ciblage. Un demandeur indifférent entre tous les arrondissements, pourra se voir proposer un logement n'importe où dans Paris. Si ce même demandeur a déclaré dans sa demande que seul le 12^e arrondissement l'intéresse par exemple, il ne se verra jamais proposer un logement situé dans le 13^e arrondissement, avec lequel sa situation serait pourtant compatible.

Même si les préférences en matière de localisation du logement éventuellement proposé ne sont pas prises en compte dans la cotation de la Ville de Paris, la proportion de ménages demandeurs indifférents entre tous les arrondissements croît avec le niveau de la cotation. À l'inverse, la proportion de ménages ciblant dans leur demande un unique arrondissement diminue avec le niveau de la cotation. Une note élevée est souvent l'indice d'une situation dégradée en matière de logement actuel. Les ménages concernés souhaitent a priori obtenir un logement de manière plus intense que les autres, et de ce fait, sont souvent moins exigeants pour ce qui est de sa localisation dans Paris.

apur

GRAPHIQUE 59 - PRÉFÉRENCES EXPRIMÉES EN MATIÈRE DE LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Typologie des logements souhaités

La répartition des types de logements souhaités par les demandeurs de logement social est en décalage avec la structure du parc locatif social parisien : 61,9 % des demandeurs inscrits à fin décembre 2021 souhaitent en effet un logement d'une ou deux pièces, alors que les logements de ce type représentent 44,2 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux²⁵. Toutefois, les logements du parc locatif social les plus petits « tournent » plus vite que les logements plus grands et ce décalage est partiellement compensé par la rotation plus élevée des petits logements : les logements de 1 et 2 pièces

représentent 54,1 % des logements dont le bail en cours a été signé au cours de l'année 2020, un pourcentage plus élevé que ce qu'ils représentent dans le parc.

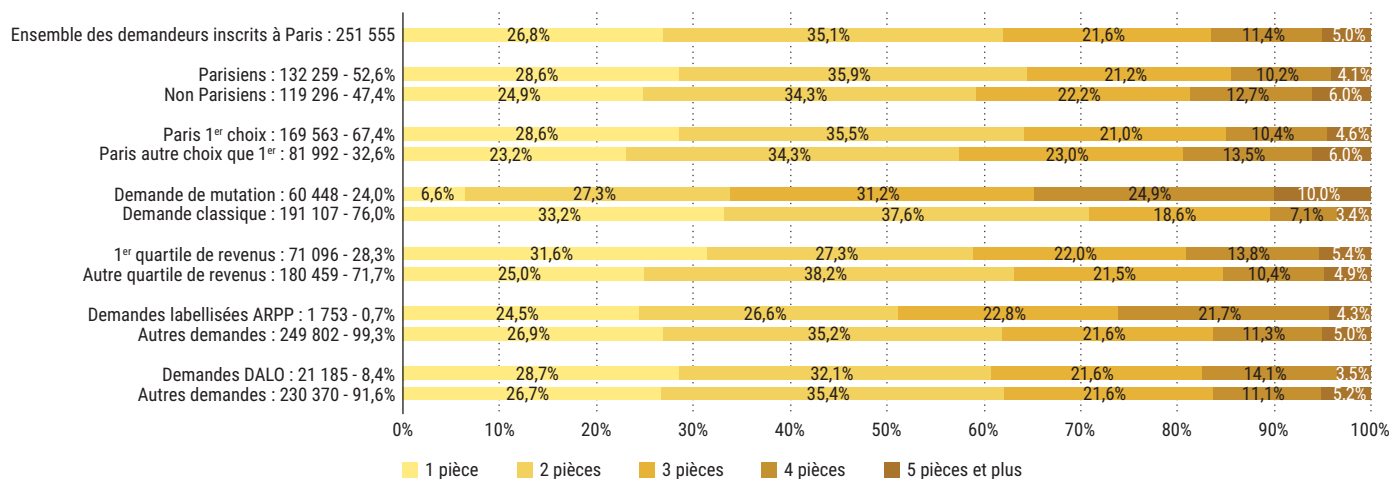
Les demandeurs d'un logement social à Paris souhaitent dans 62,0 % des cas obtenir un logement constitué d'une ou deux pièces. Les demandes portant sur les logements de 4 pièces ou plus ne représentent que 16,4 % des demandes.

Les demandeurs non parisiens se distinguent légèrement des demandeurs parisiens car ils souhaitent en moyenne des logements plus grands en nombre de pièces (2,4 pièces contre 2,3 pièces

Les demandes portant sur des logements de 4 pièces ou plus ne représentent que 16,4 % des demandes.

apur

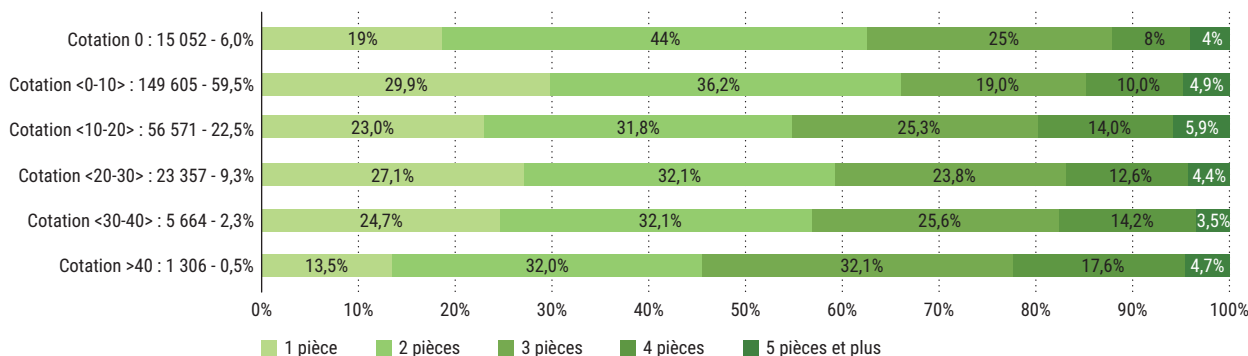
GRAPHIQUE 60 - NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT SOUHAITÉ, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

apur

GRAPHIQUE 61 - NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT SOUHAITÉ, PAR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Les demandes de mutation sont avant tout des demandes de grands logements : 34,9 % des demandes portent sur des 4 pièces et plus.

en moyenne). Moins de 25 % des demandeurs non parisiens souhaitent un logement d'une seule pièce.

Les demandes de mutation sont avant tout des demandes de grands logements : 34,9 % des demandes portent sur des 4 pièces et plus, tandis que cette catégorie de logement n'est ciblée que par 10,6 % des demandeurs qui ne sont pas déjà locataires du parc social.

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 ne se distinguent pas des demandeurs appartenant aux autres quartiles pour ce qui est de la taille moyenne des logements souhaités (2,4 pièces). Toutefois, ils sont en proportion légèrement plus nombreux à vouloir des « grands » logements (18,5 % de demandes de 4 pièces et plus, contre 15,7 %), mais aussi simultanément plus nombreux à vouloir des « petits » logements (32,6 % de demandes ciblent des logements de 1 pièce, contre 24,8 %).

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP souhaitent en moyenne des logements légèrement plus grands que les autres demandeurs, avec notamment plus de 26 % de logements de 4 pièces ou plus. Ce résultat est à apprécier avec le fait que les ménages correspondant ont une taille moyenne plus importante et sont plus souvent en situation de suroccupation de leur logement actuel que les autres demandeurs.

En revanche, les demandeurs reconnus DALO ne se distinguent pas des autres demandeurs pour ce qui est de la taille moyenne des logements souhaités. Ils se caractérisent cependant par le fait d'être en proportion légèrement plus nombreux à vouloir des « grands » logements (17,6 % de demandes de 4 pièces et plus, contre 16,3 %), mais aussi simultanément plus nombreux à vouloir des « petits » logements (28,7 % de demandes ciblent des logements de 1 pièce, contre 26,7 %).

Les préférences exprimées par les demandeurs en matière de typologie des logements ne sont pas prises en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris²⁶. Ces souhaits ne sont pas non plus directement pris en considération par les services de la collectivité parisienne quand ils procèdent à une désignation. En fonction de la taille du logement à attribuer, les services de la Ville de Paris filtrent les demandes sur la taille du ménage à reloger, et non sur le type de logement souhaité. Un ménage demandeur constitué de 2 personnes qui indiquerait dans sa demande souhaiter un logement de 5 pièces, ne se verra au mieux proposer que des logements de 2 ou 3 pièces. Les services de l'État et la majorité des autres organismes, qui sont amenés à désigner des candidats locataires, ont a priori une pratique similaire.

25 – Les données sur le parc locatif social et sa rotation sont issues de l'exploitation du RPLS 2021.

26 – Deux demandes identiques en tout point à l'exception du type de logement souhaité, auront une note identique.

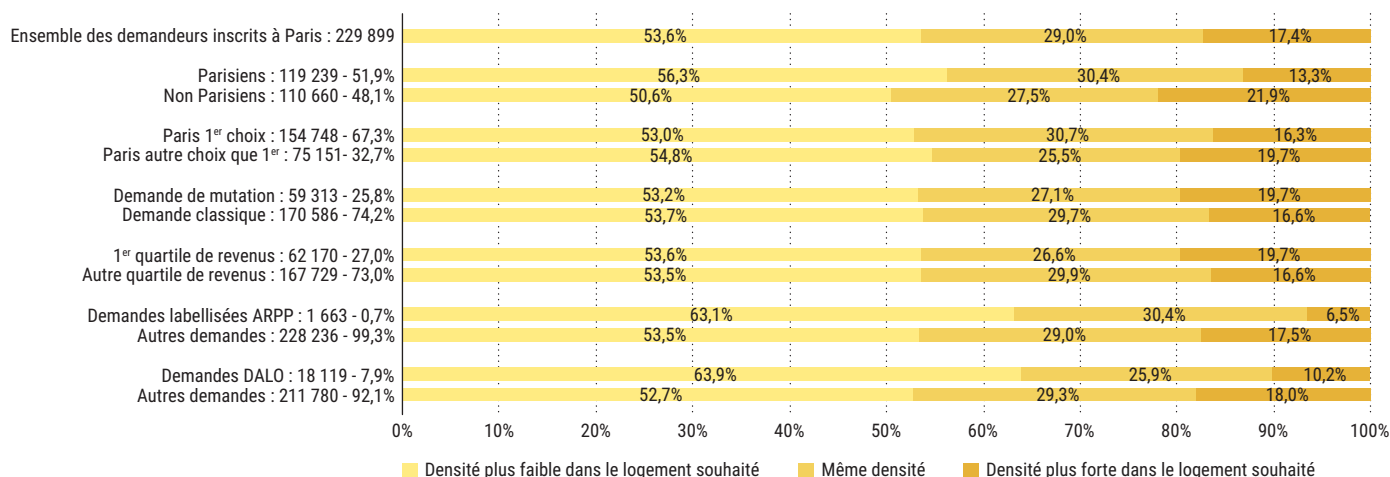
Confort des logements souhaités

Une demande de logement social est souvent une demande d'espace supplémentaire : parmi les 229 899 demandeurs pour lesquels il est possible d'estimer le confort dans le logement actuel et dans le logement souhaité, 82,6 % des demandeurs de logement social inscrits au 31 décembre 2021 qui souhaitent un logement à Paris, veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne

équivalent (29,0 %) ou plus important (53,6 %) que dans leur logement actuel²⁷. Les 29,0 % de demandeurs qui souhaitent conserver dans le logement qui leur serait proposé, la densité de leur logement actuel, cherchent eux à se loger à un coût moindre que leur logement actuel. Seuls 17,4 % des demandeurs formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

apur

GRAPHIQUE 62 - « CONFORT » ATTENDU DANS LE LOGEMENT SOUHAITÉ (NOMBRE DE PERSONNES PAR PIÈCE) PAR RAPPORT AU « CONFORT » DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL, POUR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Seuls les demandeurs pour lesquels les informations « taille du logement occupé » et « taille du logement souhaité » sont renseignées sont ici considérés.

Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

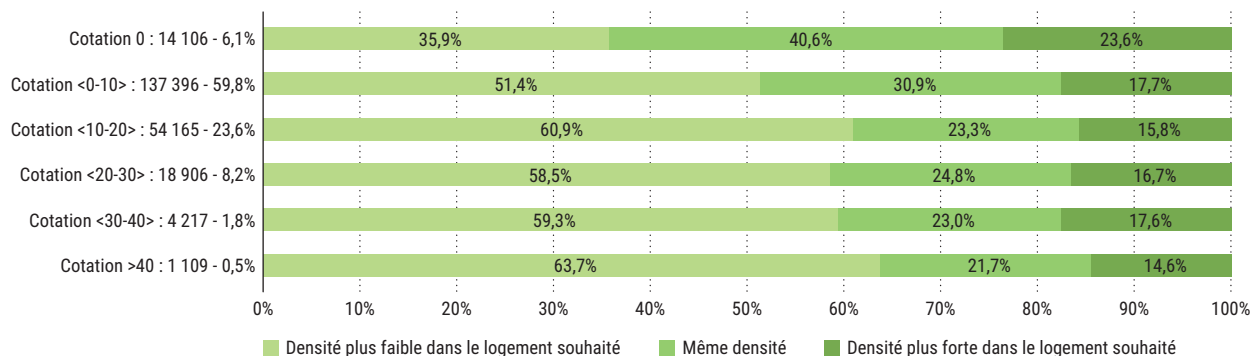
La « densité dans le logement actuel » est le nombre de personnes occupant le logement actuel du ménage demandeur rapporté au nombre de pièces de ce logement.

La « densité dans le logement souhaité » est le nombre de personnes constituant le ménage demandeur rapporté au nombre de pièces du logement souhaité.

Les personnes à reloger dans le cadre de la demande de logement ne sont pas forcément celles qui occupent le logement déclaré comme logement actuel par le demandeur.

apur

GRAPHIQUE 63 - « CONFORT » ATTENDU DANS LE LOGEMENT SOUHAITÉ (NOMBRE DE PERSONNES PAR PIÈCE) PAR RAPPORT AU « CONFORT » DANS LEUR LOGEMENT ACTUEL, POUR LES MÉNAGES QUI DEMANDENT UN LOGEMENT SOCIAL À PARIS AU 31 DÉCEMBRE 2021, PAR NIVEAU DE COTATION DE LA VILLE DE PARIS



Source : Ville de Paris, 2022 - Traitement des données : Apur

Seuls les demandeurs pour lesquels les informations « taille du logement occupé » et « taille du logement souhaité » sont renseignées sont ici considérés.

Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

Seuls 17,4 % des demandeurs formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

Les demandeurs parisiens sont en proportion plus nombreux à souhaiter améliorer leur situation en matière de densité d'occupation (56,3 %) que les demandeurs non parisiens (50,6 %), en lien avec une typologie moyenne de logement actuel plus petite que celle des demandeurs non parisiens. Seuls 13,3 % des demandeurs parisiens ont formulé une demande de logement qui conduirait à une densité plus forte dans le logement qui leur serait proposé (contre 21,9 % des non parisiens).

Parmi les demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022, les demandes visant une densité plus faible sont également majoritaires (53,6 %) et ne se distinguent quasiment pas des autres demandeurs (53,5 %). Les demandes visant une densité plus élevée sont cependant plus nombreuses en proportion que celles des autres demandeurs (19,7 % contre 16,6 %).

Les demandeurs dont le dossier de demande a été identifié comme relevant de l'ARPP sont particulièrement nombreux à vouloir un logement moins densément occupé que leur logement actuel (63,1 %). Ce résultat est à apprécier avec le fait qu'ils sont plus souvent en situation de suroccupation de leur logement actuel que les autres demandeurs. Le constat est le même pour les demandeurs reconnus DALO : 63,9 % d'entre eux souhaitent un logement moins densément occupé que leur logement actuel. Plus de 10 % des demandeurs reconnus DALO ont cependant formulé une demande qui conduirait à une plus grande densité dans le logement souhaité si celui-ci leur était attribué.

Seuls les demandeurs pour lesquels les informations « taille du logement occupé » et « taille du logement souhaité » sont renseignées sont ici considérés. Les demandeurs ne disposant pas de logement ne sont évidemment pas considérés.

La « densité dans le logement actuel » est le nombre de personnes occupant le logement actuel du ménage demandeur

rapporté au nombre de pièces de ce logement. La « densité dans le logement souhaité » est le nombre de personnes constituant le ménage demandeur rapporté au nombre de pièces du logement souhaité. Les personnes à reloger dans le cadre de la demande de logement ne sont pas forcément celles qui occupent le logement déclaré comme logement actuel par le demandeur.

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

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

Quand le demandeur habite un logement social, des points s'ajoutent également à la cotation, si le demandeur est, cette fois-ci, en situation de sous-occupation dans son logement (jusqu'à + 14 points).

Une partie des points de la cotation de la Ville de Paris est donc directement liée à la densité d'occupation dans le logement actuel. Plus la densité dans le logement actuel est importante, et plus le nombre de points qui s'ajoutent à la cotation est important, toutes autres caractéristiques étant égales par ailleurs.

La proportion de demandeurs souhaitant un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel varie peu avec le niveau de la cotation. Plus de 63 % des demandeurs dont la cotation est supérieure à 40 points souhaitent disposer de plus d'espace par personne dans leur nouveau logement.

27 — Seuls les ménages demandeurs disposant déjà d'un logement sont ici considérés.

Synthèse générale

287 000 logements gérés par les bailleurs sociaux : 260 500 logements sociaux SRU et 41 000 logements non conventionnés

À Paris, plus de 22 % des résidences principales sont des logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2021 (plus de 260563 logements familiaux et non familiaux). Si l'on ajoute les logements sociaux déjà financés mais encore en construction (non encore livrés), le pourcentage est de 24,9 % de logements sociaux.

Le développement du parc de logements sociaux a été rapide depuis l'adoption de la loi SRU en 2001. Paris comptait alors 13,4 % de logements sociaux au sens de la loi SRU parmi ses résidences principales. Depuis 2001, le nombre de logements financés annuellement à Paris s'est progressivement accru : plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année depuis 2007 et la barre des 7 000 a été franchie chaque année de 2013 à 2017. À partir de 2018, le nombre de logements financés chaque année a progressivement diminué, avec un creux marqué en 2020 en lien avec la crise COVID (moins de 3 000 logements financés). En 2021, le nombre de logements financés au cours de l'année est revenu au niveau constaté au début des années 2000 : 4 364 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris au cours de l'année 2021. Plus de 117 000 logements ont ainsi été financés de 2001 à 2021.

En plus des logements sociaux SRU, Paris compte également près de 41 000

logements familiaux gérés par les bailleurs sociaux, dont le loyer est sensiblement inférieur aux loyers du parc privé, mais qui ne sont pas considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU. Ce sont des logements de type PLI dits « intermédiaires », voire à « loyer libre », c'est-à-dire à loyer librement déterminé par le bailleur social et théoriquement attribués sans appliquer de plafond de ressources, mais dont l'attribution est en pratique le plus souvent réalisée en référence aux plafonds PLS.

L'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux, que ceux-ci soient SRU ou pas, représente un parc d'environ 287 000 logements familiaux et non familiaux, soit 24,5 % des résidences principales.

Plus de 250 000 ménages inscrits comme demandeurs d'un logement social à Paris

Face à cette offre de logements, le nombre de ménages qui souhaitent un logement à Paris est particulièrement important : 251 555 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande au 31/12/2021, auprès d'un site instructeur francilien, et ont indiqué souhaiter un logement à Paris. 132 259 demandes émanent de ménages parisiens (52,6 % des demandeurs), et 119 296 demandes émanent de demandeurs non parisiens (47,4 % des demandeurs). Près de 12 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social à Paris en 2021.

Si parmi les demandeurs déjà parisiens, Paris (dans son ensemble ou un arrondissement en particulier) est indiqué

22,4 % de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2021.

La moitié des ménages souhaitant un logement social à Paris sont déjà parisiens (52,6 %), soit 12 % des Parisiens.

comme premier choix de localisation dans 93,5 % des cas, ce pourcentage n'est en revanche « que de » 38,4 % parmi les demandeurs non parisiens. Les demandeurs non parisiens privilégient souvent dans leur demande, la commune dans laquelle ils résident déjà.

La demande non parisienne visant Paris est importante et a fortement progressé mais son intensité apparaît moindre que la demande émanant de ménages déjà parisiens. Au total, 169 563 demandeurs ont indiqué Paris en premier choix, dont 123 705 Parisiens et 45 858 non Parisiens.

Le profil des demandeurs

53 % des demandeurs de logement social sont des personnes seules. Les couples sans enfant représentent 9,5 % des ménages demandeurs de logement. Les familles avec enfant(s) représentent plus de 37 % des ménages demandeurs de logement avec une part légèrement plus importante de familles monoparentales (19,9 %) par rapport aux familles biparentales (17,6 %). Les familles représentent 25 % des ménages selon le recensement de la population RP (2019), dont 8 % de familles monoparentales et 17 % de familles biparentales. Les demandeurs de logement présentent un profil plus familial que les Parisiens dans leur ensemble.

Près du tiers des demandeurs de logements sont locataires dans le parc privé (30,1 %). C'est le statut d'occupation le

plus fréquent. Les catégories « hébergé par un particulier » et « déjà locataire d'un logement social » (les demandes de mutation) sont également très représentées : elles regroupent respectivement 21 % et 24 % des demandeurs. Enfin, 16,5 % des demandeurs déclarent occuper un logement précaire (notamment ceux hébergés en structure) et 5,6 % déclarent être sans domicile fixe. Près d'un demandeur sur 5 déclarant occuper un logement est en situation de suroccupation dans ce logement.

Les ménages demandeurs de logement social sont particulièrement modestes : près d'un demandeur de logement social sur deux (42,5 %) a déclaré dans sa demande, des ressources mensuelles pour son ménage inférieures à 1 500 € et près du quart des demandeurs (22,7 %) ont des ressources inférieures à 1 000 € par mois.

De même, plus de la moitié des demandeurs de logement social (54,3 %) appartient à la catégorie « Revenus inférieurs » au sens de l'OCDE. 44,2 % des demandeurs relèvent de la catégorie « Revenus intermédiaires », c'est-à-dire appartiennent à la classe moyenne française au sens de l'OCDE. Il s'agit essentiellement de ménages des catégories « Revenus intermédiaires inférieurs » (22,2 %) et « Revenus intermédiaires moyens » (18,0 %). Les demandeurs de la catégorie « Revenus supérieurs » ne représentent que 1,5 % de l'ensemble des demandeurs.

Synthèse concernant les 132 200 demandeurs déjà parisiens

132 259 demandes émanent de ménages habitant à Paris (52,6 % de l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris). Ils représentent 11,6 % des ménages parisiens.

La demande de logement social émanant des ménages parisiens croît de manière régulière depuis le début des années 2000. Depuis 2016, la croissance de leur nombre a ralenti.

L'ancienneté moyenne de la demande émanant de ménages parisiens est plus importante (3,8 ans) que celle émanant des ménages non parisiens (3,2 ans).

Des Parisiens demandeurs de logement social plus jeunes et au profil plus familial que l'ensemble des Parisiens

Paris, la moyenne d'âge des personnes de référence des ménages est de 48,8 ans, et plus du tiers (37,6 %) des personnes de référence a 55 ans ou plus (Insee, RP 2019). En ce qui concerne les demandeurs parisiens, les personnes de référence sont en moyenne nettement plus jeunes (43,9 ans) et seuls 23,3 % ont 55 ans ou plus. Pour autant, les moins de 25 ans représentent 7,5 % des personnes de référence des ménages parisiens et seulement 6 % des Parisiens demandeurs.

Plus de 55 % des demandeurs de logement social déjà parisiens sont des personnes seules, contre 50 % parmi les demandeurs non parisiens. Les couples sans enfant représentent 9,6 % des ménages parisiens demandeurs de logement. Les familles avec enfant(s) représentent 35 % des ménages demandeurs de logement déjà parisiens qui se répartissent en 19 % de familles monoparen-

tales et 16 % de familles biparentales. Les familles sont nettement moins représentées au sein des ménages parisiens dans leur ensemble (25 % selon les données du recensement de l'Insee, dont 8 % de familles monoparentales et 17 % de familles biparentales avec enfant(s)).

Des demandeurs particulièrement modestes

Près d'un demandeur de logement social déjà parisien sur deux souhaitant un logement à Paris (44,4 %) a déclaré dans sa demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et environ le quart des demandeurs déjà parisiens (24 %) ont déclaré des ressources inférieures à 1 000 € par mois. Ces ménages à revenus faibles sont en proportion moins nombreux parmi les demandeurs non parisiens. Plus de 9 % des demandeurs ont déclaré des ressources particulièrement faibles, inférieures à 500 € par mois.

L'examen des situations au regard des plafonds de ressources du logement social fait apparaître que plus de 2 demandeurs de logement déjà parisiens sur 3 (69 %), déclarent un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI (plafonds les plus bas du logement social), ce qui correspond à un revenu fiscal de référence de 31 029 € pour un ménage de quatre personnes. 90 % des demandeurs de logement déjà parisiens déclarent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social), soit une proportion presque deux fois plus importante que dans l'ensemble de la population parisienne (selon FILOCOM 2015, seuls 46 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS).

Des demandeurs parisiens un peu plus âgés, plus modestes que l'ensemble des ménages souhaitant un logement à Paris.

La demande émanant des ménages parisiens est le plus souvent une demande d'espace supplémentaire.

Près d'1 demandeur sur 5 est privé de logement personnel et se déclare hébergé chez un tiers

Près du tiers des demandeurs de logement social déjà parisiens sont locataires dans le parc privé (29,1 %). C'est le statut d'occupation le plus fréquent. Les catégories « locataires d'un logement social » et « hébergés par un particulier » sont également très représentées : elles regroupent chacune plus d'un demandeur sur cinq (respectivement 23,8 % et 19,9 %). Les demandeurs hébergés par un particulier se répartissent en deux sous catégories : la première moitié d'entre eux déclarent être logés chez des parents, la seconde moitié déclarent être logés chez d'autres personnes.

En plus des demandeurs hébergés chez un tiers, 17,4 % des demandeurs parisiens sont hébergés en structure ou logés en logement précaire. Selon les cas, ces demandeurs résident dans un foyer, un hôtel, un centre d'hébergement, un logement d'urgence, voire un local non destiné à l'habitation. Ils peuvent également occuper un logement temporaire géré par une association, notamment un logement intégré dans des dispositifs d'intermédiation locative comme « Louez solidaire et sans risque », de la Ville de Paris, ou Solibail, dispositif d'État. Enfin, 7,9 % des demandeurs déjà parisiens se déclarent sans domicile fixe.

Une majorité de demandeurs logés à l'étroit en attendant d'un logement plus grand que leur logement actuel

Les logements des Parisiens sont généralement petits avec en moyenne 2,6 pièces par ménage et 55 % des ménages parisiens qui occupent un logement d'une ou deux pièces (Insee, RP 2019). Les logements occupés par les demandeurs de logement social déjà parisiens sont encore plus petits : en moyenne, 2,0 pièces par ménage. Plus de 2 mé-

nages demandeurs sur 3 disposent seulement d'une chambre, d'un studio ou d'un deux-pièces (69,3 %). Seuls 11 % des ménages parisiens demandeurs de logement disposent d'un logement de 4 pièces et plus contre 22 % de l'ensemble des parisiens (Insee, RP 2019).

Des demandeurs qui privilégient Paris dans leur demande et souhaitent avoir un logement plus grand

Plusieurs motifs peuvent être signalés par les demandeurs pour justifier leur demande de logement social à Paris. Certains motifs sont plus particulièrement invoqués par les demandeurs déjà parisiens, notamment le confort du logement dans 43,3 % des demandes (contre 35,3 % pour les demandeurs non parisiens).

Les demandeurs qui habitent déjà à Paris sont plus nombreux en proportion à cibler Paris en 1^{er} choix (93,5 % contre 38,4 % des demandeurs non parisiens). La demande émanant des ménages parisiens est le plus souvent une demande d'espace supplémentaire : 56,3 % des demandeurs de logement social déjà parisiens veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel. Seuls 13,3 % des demandeurs déjà parisiens formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

L'arrondissement de résidence actuel des demandeurs est leur premier choix déclaré dans 44,1 % des cas. Ce pourcentage varie cependant selon l'arrondissement d'origine : il dépasse 50 % dans les 5^e, 16^e, 15^e, 13^e et 14^e arrondissements. En revanche, il est inférieur à 40 % dans les 18^e, 2^e, 10^e, 8^e, 9^e et 19^e arrondissements. Il est le plus faible dans le 18^e arrondissement avec 32 %.

Synthèse concernant les 60 448 demandeurs déjà locataires du parc social

60 448 demandes de logement social visant Paris émanent de ménages déjà locataires du parc social (24 % des demandeurs). Près de 16 % (15,8 %) des ménages parisiens déjà locataires du parc social sont demandeurs d'un logement social à Paris.

Une ancienneté de la demande plus importante et des choix de localisation plus précis

L'ancienneté moyenne de la demande émanant de ménages déjà locataires du parc social est de 4,2 ans, elle est plus élevée que l'ancienneté moyenne des demandeurs de logement social pris dans leur ensemble (3,6 ans).

Les demandeurs déjà locataires du parc social sont plus nombreux que les autres demandeurs à faire le choix d'un arrondissement unique et précis dans leur demande (11,7 % contre 8,4 %).

Une surreprésentation des familles et des femmes

Seuls 30 % des demandeurs déjà locataires du parc social sont des personnes seules et 10 % des couples sans enfant. En revanche, les familles avec enfant(s) représentent près de 60 % des ménages demandeurs de logement déjà locataires du parc social, qui se répartissent en 27 % de familles monoparentales et 33 % de familles biparentales. C'est une part de familles avec enfant plus importante que dans Paris et que parmi les demandeurs de logements dans leur ensemble.

En moyenne, selon le Recensement de la population 2019, les ménages parisiens sont constitués de 1,9 personne par ménage. Les ménages demandeurs de logement social déjà locataires du

parc social ont une taille moyenne plus importante avec 2,7 personnes par ménage.

Enfin, parmi les demandeurs de mutation, la part des femmes est majoritaire et atteint 58,3 %. C'est a priori à rapprocher du caractère plutôt « familial » de ces demandes qui concernent plus souvent des ménages à reloger d'une certaine taille (2,83 personnes par ménage).

Des ménages aux revenus plus élevés par comparaison avec l'ensemble des demandeurs

Moins de 30 % des demandeurs de logement social déjà locataires du parc social ont déclaré dans leur demande des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et seuls 12 % des demandeurs déjà locataires du parc social ont des ressources inférieures à 1 000 € par mois.

Des ménages en moyenne plus âgés que l'ensemble des demandeurs et plus jeunes que les Parisiens

Parmi les demandeurs de logement déjà locataires du parc social, 28,6 % ont 55 ans ou plus, et 1 % ont moins de 25 ans contre respectivement 20,2 % et 7,1 % pour l'ensemble des demandeurs et 37,6 % et 7,6 % pour l'ensemble des ménages parisiens (RP 2019). Les ménages dont la personne de référence est âgée (65 ans ou plus) sont cependant peu nombreux parmi les parisiens demandeurs déjà locataires du parc social (10,3 %), alors qu'ils représentent 22 % des ménages parisiens (RP 2019). La moyenne d'âge des demandeurs déjà locataires du parc social est de 47,6 ans.

53 % des demandeurs déjà logés dans le parc social disent souhaiter plus grand et 20 % plus petit

La demande émanant des ménages déjà locataires du parc social est souvent une demande d'espace supplémentaire : 53,2 % des demandeurs de logement social veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel. Les demandeurs déjà locataires du parc social souhaitent un logement de 3 pièces en moyenne, quand les autres demandeurs souhaitent un logement de 2,3 pièces en moyenne.

À noter cependant que 20 % des demandeurs déjà locataires du parc social formulent une demande ciblant un logement plus petit que leur logement actuel (contre seulement 17 % des autres demandeurs dans cette situation) avec dans la très grande majorité des cas, le souhait de limiter alors leur dépense logement.

Synthèse concernant les 71 000 demandeurs du « 1^{er} quartile » de revenus

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » de revenus ont un profil plus familial que les autres demandeurs.

71 096 demandes actives au 31 décembre 2021 émanent de ménages demandeurs relevant du « 1^{er} quartile » 2022 au sens de la loi Égalité et Citoyenneté, ce qui signifie qu'ils ont des revenus annuels par unité de consommation inférieurs à 10 674 €, soit 890 € par mois et par unité de consommation.

Plus d'un quart de familles monoparentales

Seuls 48 % des demandeurs du « 1^{er} quartile » 2022 sont des personnes seules, contre 55 % parmi les demandeurs appartenant aux autres quartiles. Les familles avec enfant(s) représentent, en revanche, plus de 45 % des ménages demandeurs du « 1^{er} quartile » qui se répartissent en 28,5 % de familles monoparentales et 18 % de familles biparentales. Les familles monoparentales sont surreprésentées par rapport à leurs poids dans Paris (8,1 %) et dans l'ensemble des demandeurs (19,9 %).

Des ménages plus jeunes que les Parisiens et les autres demandeurs

Les personnes de référence demandeurs du « 1^{er} quartile » sont en moyenne nettement plus jeunes (42,7 ans) et seuls 22,2 % des « 1^{er} quartile » ont 55 ans ou plus (Paris : 48,8 ans et 37 %). Pour au-

tant, les moins de 25 ans représentent 7,6 % des personnes de référence des ménages parisiens et seulement 10,7 % des demandeurs du « 1^{er} quartile ».

Les demandeurs du « 1^{er} quartile » se distinguent légèrement des autres demandeurs quant à leur statut d'occupation : 24 % de locataires du parc privé, 22,2 % sont hébergés chez un particulier et 22,5 % hébergés en structure ou en logement précaire. La catégorie « locataires d'un logement social » est moins représentée parmi les demandeurs du « 1^{er} quartile » que parmi les autres demandeurs (20,6 % contre 24 %). Enfin, ils sont également un peu plus nombreux en proportion à se déclarer sans domicile fixe (8,5 %).

53 % des demandeurs du « 1^{er} quartile » disent souhaiter un logement plus grand

Comme pour les autres catégories de demandeurs, la demande émanant des ménages du « 1^{er} quartile » est le plus souvent une demande d'espace supplémentaire : 53,6 % des demandeurs du « 1^{er} quartile » veulent un logement qui leur permette de disposer d'un nombre de pièces par personne plus important que dans leur logement actuel.

Synthèse concernant les 21 000 demandeurs reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable

Les ménages reconnus DALO représentent, au 31 décembre 2021, 8,4 % des ménages inscrits comme demandeur de logement à Paris soit 21 185 demandeurs.

Les demandeurs DALO sont des ménages demandeurs de logement qui ont fait une démarche supplémentaire au-delà de la seule demande de logement social (un recours auprès de la commission de médiation (COMED) de leur lieu de résidence) et qui ont obtenu une décision favorable suite à cette démarche de recours. Cette reconnaissance DALO leur confère alors un statut de prioritaire parmi les demandeurs. En 2021, 13 242 recours logement ont été déposés devant la COMED de Paris (soit, en volume, environ 5 % des demandes actives parisiennes). Seuls 49 % des recours DALO examinés en 2021 par la COMED de Paris ont fait l'objet d'une décision favorable (5 815 décisions favorables).

Près de 58 % des ménages DALO ont des ressources mensuelles inférieures à 1 500 € et 87 % sont en dessous des plafonds PLAI

Les demandeurs DALO sont plus nombreux à disposer de ressources faibles : 57,6 % ont des ressources inférieures à 1 500 € contre 41,2 % pour ceux ne faisant pas objet de cette reconnaissance. Toutefois, ils sont moins nombreux à déclarer moins de 500 € par mois : 7,2 % contre 9,3 %.

La majorité des ménages reconnus DALO sont en dessous des plafonds PLAI. En effet, ils sont un peu plus de 87 % à indiquer des revenus sous ce plafond alors que les autres demandeurs sont 69 %. Ils sont 99 % à être en dessous du plafond PLUS. Ce niveau de ressources est bien plus faible que celui de l'ensemble des Parisiens.

De nombreuses demandes dont l'ancienneté est supérieure à 10 ans

Il apparaît que les demandeurs DALO ont une ancienneté plus importante que les autres demandeurs : les demandes de 10 ans et plus représentent plus de 17 % des demandes émanant de ménages DALO alors qu'elles représentent moins de 8 % de l'ensemble des demandes. En revanche, il n'y a qu'un faible nombre de demandes DALO datant de moins d'un an (2,5 %), ce constat est à relier au processus de reconnaissance du caractère prioritaire d'une demande. C'est la Commission DALO qui confère le statut de prioritaire pour le relogement au titre du DALO à une demande, ce qui signifie que la situation doit être connue au préalable par la puissance publique. La création de la demande de logement est ainsi le plus souvent antérieure à la priorisation de celle-ci.

44,4 %
des demandeurs
reconnus prioritaires
au titre du DALO
sont des familles
avec enfants.

Plus d'un quart des demandeurs DALO sont des familles monoparentales

Si les personnes seules restent prépondérantes parmi les ménages demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO (51 %), leur part est légèrement plus faible que pour l'ensemble des autres demandeurs (53,2 %). Les familles avec enfants sont également très représentées, avec une proportion plus importante de familles monoparentales par rapport au reste des ménages (25,7 % contre 19,4 %).

Comme plus de la moitié des ménages DALO sont des personnes seules, la taille moyenne des ménages se rapproche de celle des autres catégories avec 2,23 personnes. Mais il est intéressant de noter que 11,2 % des ménages sont composés d'au moins 5 personnes contre 7,6 % pour les demandeurs non DALO.

Des demandeurs en moyenne plus âgés et souvent dans un logement précaire

Les demandeurs DALO sont en moyenne plus âgés (44,9 ans) comparés aux autres demandeurs dont la moyenne d'âge est 42,1 ans. Seulement 3,2 % d'entre eux ont moins de 25 ans contre 7,5 % pour l'ensemble des autres demandeurs.

Les ménages reconnus au titre DALO sont peu souvent des locataires du parc social (3,5 %). Ils sont également moins nombreux que les autres demandeurs à se déclarer comme locataire du parc privé (respectivement 26,5 % et 30,4 %). En revanche, nombreux sont ceux indiquant être dans un logement précaire (39,9 %) ou sans domicile fixe (14,3 %).

Une plus grande indifférence quant au choix de localisation dans Paris et le souhait d'un logement plus grand

Près de 30 % des demandeurs DALO indiquent souhaiter un logement à Paris en 1^{er} choix sans indiquer un arrondissement précis (21 % pour les autres demandeurs) et 35,4 % font le choix d'au moins deux arrondissements (contre 37 %). Ils sont en effet moins nombreux à déclarer souhaiter vivre dans un arrondissement précis et unique (5,1 % contre 9,5 % pour les autres demandeurs).

64 % des demandeurs DALO souhaitent se voir attribuer un logement avec une densité plus faible, c'est 11 points de plus que les autres ménages (53 %). Ils sont également moins nombreux à faire le choix d'un logement plus petit (10,2 % souhaitent une densité plus forte contre 18 % pour les autres demandes).

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 - Logements sociaux SRU à Paris au 1^{er} janvier 2021, par arrondissement	9
Graphique 1 - Nombre de logements sociaux SRU à Paris et part de ces logements parmi les résidences principales, de 2001 à 2021	11
Graphique 2 - Nombre de logements sociaux SRU à Paris selon leur arrondissement de localisation, de 2001 à 2021	11
Graphique 3 - Évolution du nombre de logements sociaux SRU à Paris selon leur arrondissement de localisation, de 2001 à 2021 - base 100 en 2001	13
Graphique 4 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021, selon le type de financement	14
Graphique 5 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021, selon le mode de production	14
Graphique 6 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021, selon la nature des logements	15
Graphique 7 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021, selon leur localisation	15
Graphique 8 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021 et livrés à fin 2021, par année de livraison, selon le type de financement	16
Graphique 9 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021 et livrés à fin 2021, par année de livraison, selon le mode de production	16
Graphique 10 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2021 et livrés à fin 2021, par année de livraison, selon la nature des logements	17
Graphique 11 - Logements sociaux financés à Paris de 2001 à 2018 et livrés à fin 2018, par année de livraison, selon leur localisation	17
Graphique 12 - logements sociaux financés de 2001 à 2021, par arrondissement	18
Graphique 13 - Les logements sociaux financés en 2021, par arrondissement	18
Graphique 14 - Les logements sociaux financés depuis 2001, déjà livrés à fin décembre 2021, par arrondissement	18
Carte 2 - Logements sociaux financés de 2001 à 2021	19
Graphique 15 - Montants des seuils des quartiles de ressources annuelles, par unité de consommation légaux	29
Carte 3 - Quartiers QPV, QVA et ZUS	29
Graphique 16 - Nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, selon leur lieu de résidence, évolution 2011-2021	37
Graphique 17 - Prix de vente des appartements anciens, à Paris (€/m²)	38
Graphique 18 - Loyers libres pour les ménages ayant emménagé dans l'année, à Paris (€/m²)	38
Graphique 19 - Année d'inscription de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	39
Graphique 20 - Ancienneté de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	39
Graphique 21 - Ancienneté de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de la cotation utilisée par la Ville de Paris	40
Graphique 22 - Taux d'entrée et de sortie dans le fichier des ménages qui demandent un logement social à Paris (en %)	41
Graphique 23 - Origine géographique de la demande des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	42
Carte 4 - Ménages parisiens inscrits à Paris comme demandeur de logement social	43
Graphique 24 - Part des ménages relevant du « 1^{er} quartile » parmi les ménages parisiens qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par arrondissement	44
Graphique 25 - Part des ménages reconnus DALO parmi les ménages parisiens qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par arrondissement	44
Graphique 26 - Part des ménages relevant du « 1^{er} quartile » parmi les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par origine géographique	45
Graphique 27 - Part des ménages reconnue DALO parmi les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par origine géographique	45
Tableau 1 - Les demandeurs de logement social dont la personne de référence est active occupée, selon leur lieu de résidence actuel et le lieu de travail de la personne de référence	45
Graphique 28 - Composition familiale des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	46
Graphique 29 - Composition familiale des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation parisienne	47
Graphique 30 - Composition familiale des ménages parisiens, par statut d'occupation	47
Graphique 31 - Taille des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	48
Graphique 32 - Taille des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation parisienne	48

Graphique 33 - Sexe de la personne qui a fait la demande, des demandes de logement social à Paris au 31 décembre 2021	50
Graphique 34 - Sexe des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation parisienne.....	50
Graphique 35 - Âge de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	52
Graphique 36 - Âge de la personne de référence des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la ville de paris.....	52
Graphique 37 - Ressources mensuelles des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021.....	54
Graphique 38 - Ressources mensuelles des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	54
Graphique 39 - Ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, exprimées en fonction des plafonds du logement social.....	56
Graphique 40 - Ressources des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, exprimées en fonction des plafonds du logement social, par niveau de cotation de la Ville de Paris	56
Graphique 41 - Quartile de revenus légal 2022 des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021.....	58
Graphique 42 - Quartile de revenus légal 2022 des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	58
Graphique 43 - Catégories de revenu OCDE des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	60
Graphique 44 - Catégories de revenu OCDE des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	60
Graphique 45 - Les ménages reconnus DALO parmi les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021.....	62
Graphique 46 - Les ménages reconnus DALO parmi les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	63
Graphique 47 - Les motifs retenus par la COMED de Paris en 2021 pour ses décisions favorables (motifs cumulables).....	63
Graphique 48 - Statut d'occupation des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	65
Graphique 49 - Statut d'occupation des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	65
Graphique 50 - Taille du logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021.....	67
Graphique 51 - Taille du logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	67
Graphique 52 - Situation d'occupation dans leur logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	68
Graphique 53 - Situation d'occupation dans leur logement actuel des ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris.....	68
Graphique 54 - Nombre de motifs invoqués dans leur demande par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	70
Graphique 55 - Nombre de motifs valorisés dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris invoqués dans leur demande, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	71
Graphique 56 - Nombre de motifs valorisés dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris invoqués dans leur demande, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	71
Tableau 2 - Motifs invoqués dans leur demande par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	72
Tableau 3 - Les différents motifs de la demande pris en compte dans le calcul de la cotation de la Ville de Paris à fin 2021	72
Graphique 57 - Préférences exprimées en matière de localisation géographique, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	74
Graphique 58 - Préférences exprimées en matière de localisation géographique, par les ménages déjà parisiens qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, selon leur arrondissement actuel	75
Graphique 59 - Préférences exprimées en matière de localisation géographique par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	76
Graphique 60 - Nombre de pièces du logement souhaité, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	78
Graphique 61 - Nombre de pièces du logement souhaité, par les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	78
Graphique 62 - « Confort » attendu dans le logement souhaité (nombre de personnes par pièce) par rapport au « confort » dans leur logement actuel, pour les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021	80
Graphique 63 - « Confort » attendu dans le logement souhaité (nombre de personnes par pièce) par rapport au « confort » dans leur logement actuel, pour les ménages qui demandent un logement social à Paris au 31 décembre 2021, par niveau de cotation de la Ville de Paris	80

Accès au logement social à Paris en 2021

TOME 1 : LA DEMANDE

251 555 ménages sont inscrits comme demandeurs d'un logement social à Paris, c'est-à-dire qu'ils ont renouvelé ou déposé une première demande en 2021. Parmi ces ménages, 132 299 ménages parisiens ont indiqué Paris parmi leurs choix de localisation. Cela représente près de 12 % des ménages parisiens.

L'étude analyse les caractéristiques des ménages demandeurs afin d'orienter la production de nouveaux logements sociaux et la gestion des attributions. L'ancienneté de leurs demandes, leurs provenances géographiques, leurs profils (composition familiale, ressources, situation professionnelle, âge, sexe) et leurs conditions de logements sont décrites en détail.

Les caractéristiques des ménages demandeurs sont présentées pour sept sous-ensembles de demandeurs spécifiques :

- les 132 259 demandeurs parisiens ;
- les 169 563 demandeurs qui ont ciblé Paris en 1^{er} choix géographique ;
- les 60 448 demandes de mutations ;
- les 71 096 demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile » de revenus ;
- les 1 753 demandeurs relevant du dispositif Accompagnement et relogement des publics prioritaires ;
- les 21 185 demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO ;
- les 245 671 demandeurs selon leur valeur de cotation au sens de la cotation de la Ville de Paris.

Enfin, l'étude rappelle les principaux chiffres de l'offre de logement social existant à Paris et son évolution sur la période récente.

« L'accès au logement social à Paris - Tome 2 : Les attributions de logement au cours des années 2020 et 2021 » sera publié prochainement.

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 :

