



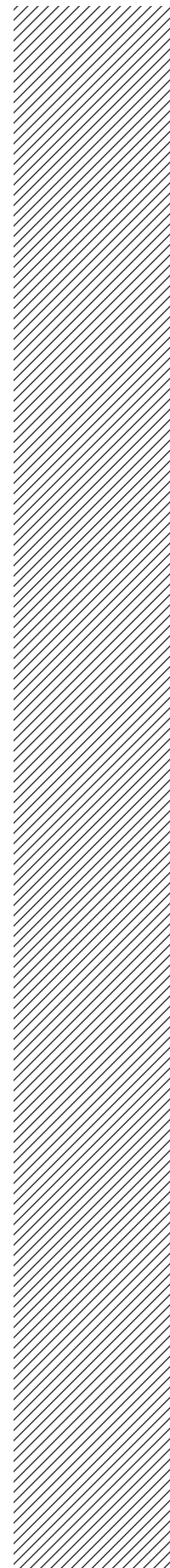
 ÉTUDE

ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS EN 2021

TOME 2 – LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL

SEPTEMBRE 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

INTRODUCTION	4
1. L'attribution d'un logement du parc locatif social	6
Les principales étapes du processus d'attribution	6
Les droits de réservation	7
Mise à disposition des logements, désignation des candidats et attribution des logements	11
Les conditions d'accès aux logements	14
2. Les logements sociaux attribués en 2021 (baux signés)	16
12 822 logements avec un nouveau bail signé au cours de l'année 2021	17
Les caractéristiques des logements attribués en 2021	20
3. Les ménages qui ont obtenu un logement social à Paris en 2021	38
10 772 ménages demandeurs de logement ont obtenu un logement social au cours de l'année 2021	39
Les bénéficiaires des attributions	45
SYNTHÈSE	63
ANNEXES	67
TABLE DES ILLUSTRATIONS	81

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. La plupart des résultats ont été détaillés pour différents sous-ensembles de demandeurs, tels que 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. L'examen a également porté sur les demandeurs de logement social du « 1^{er} quartile », les demandeurs relevant de l'Accompagnement et relogement des publics prioritaires (ARPP) et les demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO. Cette description fine de la demande de logement social visant Paris au 31/12/2021 est par ailleurs complétée par une présentation de l'offre de logement social existant à Paris. Ces différents regards et analyses constituent **le Tome 1 de l'étude « Accès au logement social à Paris en 2021 » publiée en mars 2023**¹.

Le présent document qui constitue le Tome 2 de l'étude « Accès au logement social à Paris en 2021 », a pour objectif de dresser **un bilan des attributions** de logements locatifs sociaux réalisées à Paris au cours de l'année 2021. Cette analyse est faite au regard des orientations que se donnent les principaux signataires et des obligations récentes fixées par la loi Égalité et Citoyenneté pour favoriser les attributions de logement social aux ménages les plus modestes en dehors des quartiers de la politique de la ville, et ainsi concourir à la mixité sociale.

L'étude s'appuie principalement sur l'analyse de 2 sources de données complémentaires :

- Les informations issues du **Répertoire du parc locatif social (RPLS)** dans sa version Loi, du millésime 2014 au millésime 2022, afin de **décrire les caractéristiques des logements du patrimoine parisien des bailleurs sociaux qui ont fait l'objet d'une attribution** au cours des années 2014 à 2021. Selon les dernières données disponibles (RPLS 2022), 10 753 ménages demandeurs de logement ont obtenu un logement social du champ des attributions réglementées à Paris au cours de l'année 2021 ;
- Les **informations des socles de données publiés par la DRIHL Île-de-France pour décrire les caractéristiques des demandeurs qui ont obtenu un logement social** au cours des années 2017 à 2021. Selon le dernier socle de données disponible, 10 722 ménages demandeurs de logement ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2021, dont 2 863 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (26,6 %), et 1 308 ménages appartenant au 1^{er} quartile de revenus (12,1 %).

¹ - <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris-2021>



4 place Félix Eboué, Paris 12^e - Paris Habitat (livraison 2021)

1.

L'attribution d'un logement du parc locatif social

Les principales étapes du processus d'attribution

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

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

Les logements dont l'attribution est ici étudiée sont uniquement des logements « ordinaires ». Les attributions de places dans des dispositifs d'hébergement, les attributions de logements temporaires, ou encore les attributions de logements gérés par des bailleurs sociaux à des étudiants correspondent à des processus différents, qui ne sont pas ici examinés.

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

Selon les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022, 225 045 logements, soit 89,4 % des logements du parc parisien des bailleurs sociaux, sont dans le champ des attributions réglementées, tandis que 26 817 logements (10,6 %) ne sont pas réglementairement soumis à ces mêmes contraintes.

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

3 - En application des articles L. 441-1 et R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Les droits de réservation

Les organismes réservataires

Les bailleurs sociaux (Paris Habitat, RIVP, Elogie-Siemp, Immobilière 3F, etc.) signent des conventions avec les différents organismes qui contribuent au financement ou à la réhabilitation des logements constituant leur parc et leur ouvrent en contrepartie des droits de réservation². Les principaux organismes qui disposent aujourd'hui de droits de réservation sur les logements parisiens gérés par les bailleurs sociaux sont :

• L'État

L'État dispose de droits de réservation³ sur 30 % des programmes neufs de logements sociaux ou ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation : 25 % sont destinés à des ménages prioritaires, mal logés ou défavorisés et 5 % sont réservés aux agents publics de l'État. L'État dispose également de droits de réservation sur du patrimoine ancien suite à un conventionnement SRU avec ou sans travaux. Enfin, la DRIHL, la Préfecture de Police de Paris et certains ministères disposent pour le logement de leurs agents de réservations spécialement acquises auprès de différents bailleurs parisiens (dispositifs FARIF, CIAS...)⁴. Ainsi, l'État (toutes catégories confondues) dispose, en termes de réservation, de 26,3 % de l'ensemble des logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux (66 328 logements au 1^{er} janvier 2022 selon le RPLS). Ce pourcentage atteint 28,1 % en limitant le regard aux seuls logements dont l'attribution est réglementée. Il faut noter que les réservations « légales » de l'État (25 % et 5 %) portent uniquement et par définition sur des logements à attribution réglementée⁵. Les autres réservations de l'État sont en revanche réparties entre les deux catégories de logements.

• La Ville de Paris

Lorsqu'elle accorde sa garantie d'emprunt, la ville de Paris dispose en contrepartie de 20 % des réservations

dans le programme de logements réalisés⁶. Elle dispose également de réservations sur les immeubles de logement au titre des subventions qu'elle apporte, contribuant au financement du logement social. Enfin, elle bénéficie de réservations sur l'ensemble du parc « non conventionné » dont elle a confié la gestion à divers bailleurs sociaux parisiens.

Les collectivités locales ne disposent pas légalement de réservation de logement dédié à leurs agents. La Ville de Paris consacre cependant une partie de ses désignations annuelles au bénéfice de ses agents.

En ce qui concerne la répartition des droits de désignation entre les différentes composantes de la Ville de Paris, l'article L. 2511-20 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que « *les logements dont l'attribution⁷ relève de la commune ou de la Ville de Paris [y compris les logements réservés dans le cadre de conventions de réservation] et qui sont situés dans l'arrondissement sont attribués pour moitié par le maire d'arrondissement et pour moitié par le maire de la commune ou par le maire de Paris.* »

Ainsi, la Ville de Paris dispose de plus du tiers des réservations des logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux (33,0 %, soit 83 041 logements au 1^{er} janvier 2022 selon le RPLS). Seuls 9 % de logements réservés à la Ville de Paris sont des logements à attribution non réglementée. Cette part a sensiblement diminué sur la période récente, sous l'effet des conventionnements SRU.

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

Action Logement est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole comportant au moins 50 salariés. À l'origine,

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

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

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

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

6 - 20 % est le pourcentage maximum de réservations autorisé par la réglementation en contrepartie des garanties d'emprunt.

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

Tableau 1 - Contingent de réservation dans l'ensemble du parc de logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022

Contingent de réservation	Logements à attribution réglementée **			Logements à attribution non réglementée **			Ensemble des logements
	Hors QPV	En QPV	Total	Hors QPV	En QPV	Total	
1 - État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	37 236	9 930	47 166	60	7	67	47 233
2 - État fonctionnaires et agents publics	7 090	1 960	9 050	107	2	109	9 159
3 - Autres réservations de l'État *	6 205	867	7 072	2 821	43	2 864	9 936
4 - Autres réservataires (dont Région)	6 640	678	7 318	2 961	192	3 153	10 471
5 - Action Logement (ex 1 %)	15 048	3 061	18 109	3 829	215	4 044	22 153
6 - Ville de Paris	64 611	10 333	74 944	7 132	965	8 097	83 041
7 - Non réservé	45 371	16 015	61 386	7 768	715	8 483	69 869
Ensemble des logements	182 201	42 844	225 045	24 678	2 139	26 817	251 862

% verticaux

Contingent de réservation	Logements à attribution réglementée **			Logements à attribution non réglementée **			Ensemble des logements
	Hors QPV	En QPV	Total	Hors QPV	En QPV	Total	
1 - État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	20,4 %	23,2 %	21,0 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	18,8 %
2 - État fonctionnaires et agents publics	3,9 %	4,6 %	4,0 %	0,4 %	0,1 %	0,4 %	3,6 %
3 - Autres réservations de l'État *	3,4 %	2,0 %	3,1 %	11,4 %	2,0 %	10,7 %	3,9 %
4 - Autres réservataires (dont Région)	3,6 %	1,6 %	3,3 %	12,0 %	9,0 %	11,8 %	4,2 %
5 - Action Logement (ex 1 %)	8,3 %	7,1 %	8,0 %	15,5 %	10,1 %	15,1 %	8,8 %
6 - Ville de Paris	35,5 %	24,1 %	33,3 %	28,9 %	45,1 %	30,2 %	33,0 %
7 - Non réservé	24,9 %	37,4 %	27,3 %	31,5 %	33,4 %	31,6 %	27,7 %
Ensemble des logements	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

% horizontaux

Contingent de réservation	Logements à attribution réglementée **			Logements à attribution non réglementée **			Ensemble des logements
	Hors QPV	En QPV	Total	Hors QPV	En QPV	Total	
1 - État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	78,8 %	21,0 %	99,9 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	100 %
2 - État fonctionnaires et agents publics	77,4 %	21,4 %	98,8 %	1,2 %	0,0 %	1,2 %	100 %
3 - Autres réservations de l'État *	62,4 %	8,7 %	71,2 %	28,4 %	0,4 %	28,8 %	100 %
4 - Autres réservataires (dont Région)	63,4 %	6,5 %	69,9 %	28,3 %	1,8 %	30,1 %	100 %
5 - Action Logement (ex 1 %)	67,9 %	13,8 %	81,7 %	17,3 %	1,0 %	18,3 %	100 %
6 - Ville de Paris	77,8 %	12,4 %	90,2 %	8,6 %	1,2 %	9,8 %	100 %
7 - Non réservé	64,9 %	22,9 %	87,9 %	11,1 %	1,0 %	12,1 %	100 %
Ensemble des logements	72,3 %	17,0 %	89,4 %	9,8 %	0,8 %	10,6 %	100 %

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

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

** Distinction réalisée sur la base du guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié en février 2020 par la DRIHL Ile-de-France. On se reportera à la note 10 pour plus de précision.

celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés. Après des baisses successives, ce taux est fixé depuis 1992 à 0,45 %⁸. Les différents collecteurs de la taxe disposent de droits de désignation sur les immeubles qu'ils ont subventionnés. Ils en font profiter les salariés des entreprises qui ont contribué au financement des logements concernés. Selon le cas, il s'agira de droits de désignation unique ou de droits de suite⁹. Les employeurs au travers d'Action logement disposent, en tant que réservataire, de 8,8 % des logements ordinaires parisiens gérés par les bailleurs sociaux (22 153 logements au 1^{er} janvier 2022).

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

Ces organismes disposent également de droits de réservation qui leur permettent de proposer des candidats aux gestionnaires de logements. Toutefois, certains de ces organismes n'exercent pas en pratique leur droit de désignation et laissent le soin aux bailleurs sociaux de procéder aux désignations. Ces divers organismes disposent de réservations sur un peu plus de 4 % du parc de logements ordinaires des bailleurs sociaux (10 471 logements au 1^{er} janvier 2022).

• **Les bailleurs**

Les bailleurs disposent souvent d'un contingent qui leur est propre, pour lequel ils sélectionnent eux-mêmes les candidats locataires. Ce contingent est issu des droits de réservation non commercialisés ou échus sur le parc ancien. Si ces logements apparaissent non réservés au 1^{er} janvier 2022, il n'en a pas toujours été ainsi pour la plupart d'entre eux : une bonne partie de ces logements ont en effet été réservés à un organisme financeur pendant de nombreuses années au travers de conventions de réservation, mais celles-ci sont arrivées à échéance. Plus du quart des

logements ordinaires parisiens gérés par les bailleurs sociaux ne sont pas réservés (27,7 %, soit 69 869 logements au 1^{er} janvier 2022). Le contingent propre de Paris Habitat est particulièrement important (environ 44 % de son parc de logements en 2022).

Dans les tableaux ci-après, le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022 est réparti par contingent de réservation. Les logements sont en outre regroupés selon le caractère réglementaire de leur attribution¹⁰ et selon leur localisation géographique dans Paris dans ou hors d'un quartier de la Politique de la Ville (QPV).

Réservataires et désignataires : une évolution du mécanisme en 2023

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

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

Dans la majorité des cas, quand un logement se libère, le désignataire est le réservataire d'origine. Toutefois, cela n'est pas systématique.

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

La mise en œuvre de la « Charte des mutations dans le parc social » signée

⁸ - La contribution des entreprises n'a pas été substantiellement allégée pour autant, puisqu'elle représente actuellement 0,95 % de la masse salariale. La différence, soit 0,50 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement sans contrepartie pour les entreprises.

⁹ - Désignation unique : réservation, par un organisme, d'un logement ouvrant droit à la désignation d'un seul locataire. Droit de suite : réservation, par un organisme, d'un logement ouvrant droit à la désignation successive de locataires pendant une durée moyenne allant de 5 ans à 15 ans.

¹⁰ - La distinction entre les logements sur les conditions réglementaires de leur attribution est réalisée en référence au guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié en février 2020 par la DRIHL Île-de-France : Repères - Système d'enregistrement de la demande de logement social en Île-de-France, Guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, DRIHL, SALPE, février 2020. https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/--191003_guide_des_bonnes_pratiques_radiation_-_v5-1.pdf

en 2015 par la Ville de Paris, l'État et les principaux bailleurs sociaux parisiens¹¹ a également pour effet de découpler le désignataire du réservataire afin de favoriser les mutations entre locataires du parc social (souvent résoudre des situations de suroccupation et sous-occupation) en s'affranchissant de la notion de réservataire. Le découplage réservataire/ désignataire s'opère durablement pour donner une compensation au réservataire qui « perd » son logement pour un tour.

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

Il convient cependant de noter que le mécanisme des réservations va être prochainement bouleversé. La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, généralise en effet la gestion « en flux » des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les réservataires et non d'un stock de logements¹². La grande majorité des logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux vont basculer dans la gestion en flux¹³.

Pour les services de l'État, la gestion en flux des réservations qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale dans et en dehors des quartiers de la politique de la ville d'autre part. Elle doit aussi permettre de faciliter les mutations au sein du parc social.

La loi ELAN prévoyait que les conventions de réservation conclues avant publication de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux devaient être mises en conformité au plus tard

le 24 novembre 2021. Toutefois, la mise en œuvre de cette réforme a été freinée par la crise sanitaire de la covid et 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 (dite loi 3DS) a prolongé de deux ans cette échéance. La nouvelle échéance est dorénavant fixée au 24 novembre 2023.

Un décret publié le 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux¹⁴. Il détaille notamment les modalités de calcul des parts du flux annuel allouées à chaque réservataire et détermine les conditions dans lesquelles les organismes bailleurs transmettent un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

À noter : une fois la gestion en flux en vigueur, il ne sera plus possible de donner une image du parc de logements et des attributions par réservataire en mobilisant les outils statistiques actuels, comme cela est ici réalisé à partir du fichier RPLS.

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

<https://cdn.paris.fr/paris/2019/07/24/d711eecb7969b0416156f5412d726634.pdf>

12 - La gestion « en stock » des droits de réservation par un bailleur social consiste à identifier, pour chaque contingent de réservation, des logements précis de son parc qui seront mis à disposition du réservataire lors de leur livraison ou de leur libération. La gestion « en flux » des droits de réservation rompt le lien entre un logement physiquement identifié et un contingent de réservation, et les droits de réservation d'un réservataire correspondent à une fraction convenue du flux annuel de logements livrés ou libérés.

13 - L'annexe relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux de l'instruction du 28 mars 2022 portant sur la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux détaille les catégories de logements concernées par les nouvelles dispositions légales et celles qui ne sont pas concernées.

https://www.aorif.org/wp-content/uploads/2022/04/20220328_instruction-cotation-et-gestion-en-flux.pdf

14 - Pour plus de détails, le lecteur se reportera au décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000041610169>

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

La mise à disposition des logements

Quand un logement se libère, le bailleur informe le réservataire du logement concerné¹⁵ pour que celui-ci lui propose un candidat. Les logements neufs sont mis à disposition de leurs réservataires respectifs dès qu'ils sont livrés.

Les logements libérés qui n'appartiennent à aucun contingent constituent le contingent propre du bailleur et sont à sa disposition dès qu'ils se libèrent. Le bailleur peut soit attribuer lui-même ces logements, soit proposer à un réservataire, contre rémunération, de lui mettre le logement à disposition pour un tour ou plusieurs¹⁶.

Il faut noter que la convention de réservation signée entre le bailleur et chaque réservataire fixe un délai maximum pour la présentation des candidats par le réservataire¹⁷. Le délai inscrit dans les conventions est dans la majorité des cas de 3 mois. Toutefois, l'article 86 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») a raccourci ce délai : « le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements ne peut excéder 1 mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement ».

Si, à l'issue de ce délai, le réservataire sollicité n'a pas désigné des candidats au bailleur, celui-ci peut reprendre le logement pour un tour de location. Le bailleur est alors libre de proposer une mutation à un locataire de son parc, de faire une désignation directe à un demandeur de logement social ou de vendre ce « droit de tirage » à un autre réservataire qui lui désignera un candidat éligible au logement social.

La désignation des candidats

L'organisme réservataire sollicité doit proposer trois candidats au bailleur social pour chaque logement social qui est mis à sa disposition. En effet, les commissions des bailleurs qui attribuent les logements aux candidats désignés par les réservataires doivent de par la loi¹⁸ examiner trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou en cas de désignation par le Préfet d'un ménage dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO (décret du 22 avril 2010), ou encore dans le cadre d'un relogement de droit. L'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) précise les conditions dans lesquelles logements locatifs sociaux au sens de cet article sont attribués par les bailleurs sociaux.

Il prévoit notamment que « Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article [L'article L.441-1] sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux ». Il indique également que « Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L.441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées ». Par ailleurs, « Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret ».

15 - Il peut s'agir soit du réservataire d'origine, soit du réservataire pour ce seul tour d'attribution. L'organisme dont il est ici question est donc le « désignataire » pour cette attribution. A partir du moment où la gestion en flux des réservations sera en vigueur, quand ce même logement se libérera (si celui-ci est soumis à la gestion en flux), il n'y aura plus de « réservataire d'origine » et le bailleur sélectionnera donc un réservataire parmi l'ensemble des organismes réservataires qui disposent de droit sur son flux annuel de logements à attribuer, de manière à ce qu'en fin d'année, ce réservataire ait bien bénéficié de la fraction qui a été convenue avec lui dans le flux annuel de logements du bailleur proposés à l'attribution.

16 - À partir du moment où la gestion en flux des réservations sera en vigueur, quand ce même logement se libérera (si celui-ci est soumis à la gestion en flux), il sera simplement dans le flux annuel. Le bailleur disposera d'une fraction de son flux annuel de logements à attribuer et qu'il pourra éventuellement valoriser en le cédant à d'autres réservataires, mais pas d'une partie spécifique de son parc.

17 - Ce point n'est pas modifié par la gestion en flux.

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

Sur le territoire parisien, la Ville de Paris est le premier organisme réservataire à avoir totalement détaillé son processus de sélection et de désignation de candidats locataires aux bailleurs sociaux. Comme explicité dans le Tomer 1 de la présente étude et détaillé dans l'encadré ci-après, la Ville de Paris utilise depuis le 1^{er} octobre 2014 une approche fondée sur une cotation des demandeurs pour désigner des candidats sur les logements de son contingent de réservation. La cotation est une synthèse de l'information contenue dans le dossier de demande de chaque ménage demandeur : chaque demandeur de logement se voit attribuer dans l'application informatique de gestion de la demande gérée par la Ville de Paris, un nombre de points en fonction de sa situation. Plus de 25 critères sont pris en compte dans le calcul de la cotation¹⁹. Les critères considérés et le nombre de points associés à chaque critère font ressortir les multiples priorités que se donnent la Ville de Paris en matière d'attribution de logements sociaux : les personnes sans logement et les situations les plus délicates en matière de logement (notamment les personnes menacées d'expulsion) sont notamment ainsi favorisés par la cotation de la Ville de Paris.

Pour la majorité de ces désignations, la Ville de Paris sélectionne les candidats en appliquant l'approche cotation sur l'ensemble du fichier des demandes de logement actives. Pour la fraction des logements qui sont orientés vers le mécanisme de location choisie LOC'Annonces²⁰, la Ville de Paris utilise aussi l'approche cotation mais seulement sur les ensembles de demandeurs qui ont postulé les logements proposés.

Action Logement a récemment fait évoluer son approche de désignation et communique dorénavant de manière plus transparente sur son mécanisme de désignation : depuis juin 2020, la plateforme d'offres de logement AL'in est devenue le principal outil d'Action Logement pour gérer les demandes de logement qui lui sont faites, et attribuer les logements qui sont mis à sa disposition par les bailleurs.

Les logements sont proposés aux salariés demandeurs de logement au travers de la plateforme et ceux-ci sont invités à postuler les logements qui les intéressent. Les demandes de logements font l'objet d'une cotation dans l'outil AL'in (différente de celle utilisée par la Ville de Paris) et c'est sur la base de cette information qu'est faite la sélection des candidats qui seront désignés aux bailleurs sociaux parmi les postulants aux logements proposés sur la plateforme.

En ce qui concerne les agents de l'État, il existe plusieurs voies pour accéder à un logement du parc parisien des bailleurs sociaux : le parc ministériel de logements sociaux (dédiés spécifiquement aux agents des ministères qui en disposent)²¹, le parc interministériel de logements sociaux (ouvert à tous les agents publics de l'État), et le contingent préfectoral « 5 % » (dédié aux fonctionnaires de l'État). Tous les logements interministériels disponibles en Île de France font notamment l'objet d'une annonce sur un outil spécifique la Bourse Au Logement des Agents de l'État (BALAE)²². L'application BALAE permet aux agents de consulter quotidiennement la liste des logements proposés et de candidater en ligne. Une approche cotation²³ est utilisée pour sélectionner les candidats (elle est différente de celle de la Ville de Paris et d'Action Logement). En revanche, pour les autres contingents dédiés aux agents de l'État, le processus de sélection n'est pas publiquement explicité.

Enfin, si les autres organismes réservataires affichent souvent leurs priorités en matière d'attribution, notamment l'État pour la fraction de son contingent « 25 % » dédié aux ménages prioritaires, mal logés ou défavorisés, ils n'expliquent pas en revanche comment ils sélectionnent les candidats qu'ils désignent aux bailleurs sociaux pour attribution, parmi les demandeurs de logement inscrits à Paris.

Cette situation devrait cependant évoluer au cours de l'année 2023. Fort des expériences de cotation à Paris et ailleurs

19 - <https://teleservices.paris.fr/cotation/>

20 - <https://teleservices.paris.fr/locannonces/>

21 - À titre d'exemple en Île-de-France :

- Pour les agents des ministères économiques et financiers, l'ALPAF (association pour le logement du personnel des administrations financières - <https://www.alpaf.finances.gouv.fr/accueil/logements/vademecum-legislation-cas-partic.html>) propose des logements meublés et des locations non meublées dans le parc social.
- Pour les agents de la préfecture de police de Paris, la Fondation Louis Lépine propose des logements (<https://www.fondationlouislepine.fr/>).
- Pour les agents du ministère de la justice, la fondation d'Aguesseau propose à la location une offre de logements sociaux destinée prioritairement aux agents du ministère de la Justice nouvellement affectés en Île-de-France (<https://www.fda-fr.org/info-logements>).

22 - Plus de détail dans le Guide pour l'accès au logement interministériel des agents de l'État : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-pour-l-acces-au-logement-interministeriel-a428.html>

23 - La grille de cotation utilisée : https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/annexe_2.pdf

24 - La Conférence parisienne du logement, instance coprésidée par la Maire de Paris et le Préfet de la Région Île-de-France, Préfet de Paris s'est réunie pour la première fois le 25 juin 2018. Elle rassemble les maires d'arrondissement et de nombreux acteurs du logement à Paris qui interviennent aussi bien dans le domaine de la production de logements sociaux, de l'attribution de ces logements, de l'accès aux droits des ménages parisiens ou encore de l'accompagnement social lorsque des besoins sont identifiés. Elle a été instaurée dans le cadre de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC). Ses principales missions sont l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi d'orientations stratégiques en matière d'accès au logement social, notamment des publics prioritaires, et de mixité sociale dans le respect des objectifs fixés par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté et complétés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Plus de détail au bout du lien suivant : <https://www.paris.fr/pages/la-conference-parisienne-du-logement-7183>

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 territoire²⁴) d'ici 2023. 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 Paris²⁵. Une fois celui-ci en place, il sera intéressant de décrire les demandes actives selon le niveau de cotation harmonisée et simultanément de décrire les demandes satisfaites selon également le niveau de cotation harmonisée des ménages qui auront obtenu les logements.

L'attribution des logements

Le réservataire sollicité par le bailleur ne dispose que d'un droit de désignation; la décision d'attribution finale revient à l'organisme gestionnaire du logement. Cette décision est prise par une commission d'attribution: la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)²⁶.

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

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

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

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

25 - Plus de détail dans le chapitre « Vers une approche de cotation généralisée de la demande de logement » du Tome 1 de la présente étude. Le projet de cotation harmonisée qui s'appliquera à Paris a été présenté aux partenaires de la Conférence parisienne du logement le 12 mai 2023.

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

L'utilisation de la cotation par la Ville de Paris

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

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

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

Les dossiers des demandeurs « compatibles » sont alors classés selon la valeur de leur cotation et étudiés de manière approfondie par ordre décroissant de cotation par les agents de la Ville de Paris, afin notamment d'écartier les dossiers comportant des erreurs ou omissions qui induiraient un mauvais calcul de la cotation, et de

ce fait un classement inadéquat car non conforme à la situation réelle. À l'issue de cette analyse, 5 dossiers sont retenus pour être examinés par la commission de désignation qui a choisi d'appliquer l'approche cotation. La commission retient 3 candidats parmi les 5 proposés par les services qui ont présélectionné les candidats via la cotation et les désigne classés par ordre de priorité (rang 1 à 3) au bailleur social qui a mis le logement à disposition.

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

À partir du moment où la cotation unique généralisée (dite « cotation harmonisée ») sera mise en place sur le territoire de Paris, l'ensemble des organismes désignataires appliqueront normalement une démarche similaire pour sélectionner les candidats qu'ils désigneront aux bailleurs.

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

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

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

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

En effet, l'attribution d'un logement par un bailleur social n'implique pas forcément la radiation de la demande de logement. Selon la qualification juridique du logement attribué, le bailleur social doit procéder ou pas à la radiation de la demande de logement social dans le Système national d'enregistrement (SNE) dès la signature du bail : la radiation de la demande ne doit intervenir que pour les seules attributions d'un logement entrant dans le champ des attributions réglementées²⁷, qui constituent la majeure partie des logements gérés par les bailleurs sociaux. En effet, près de 9 logements des bailleurs sociaux sur 10 entrent dans le champ des attributions réglementées (225 045 logements au 1^{er} janvier 2022 selon le RPLS, soit 89,4 %) et seulement 1 sur 10 sont hors du champ des attributions réglementées (26 817 logements, soit 10,6 %).

Les conditions d'accès aux logements

D'après les données du répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2022 (RPLS), le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2021 (loyer principal uniquement) concernant des logements situés à Paris, est de 10,37 € par m² de surface habitable, toutes catégories de logements confondues (logements conventionnés et non conventionnés).

L'accès aux logements PLAI, PLUS et assimilés

Dans un programme PLUS (prêt locatif à usage social), au moins 30 % des logements doivent être occupés par des

ménages dont les ressources ne dépassent pas 60 % du plafond PLUS et un maximum de 10 % des logements peut être attribué à des ménages dépassant le plafond PLUS dans la limite de 120 %.

Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLUS pour un ménage de deux personnes s'établissait en 2021 à 36 042 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2)²⁸.

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

27 - Les catégories de logements qui entrent dans le champ des attributions réglementées et qui impliquent radiation de la demande de logement une fois que le bail est signé, sont détaillées dans le guide « Repères - Système d'enregistrement de la demande de logement social en Île-de-France, Guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE » publié par la DRIHL Île-de-France en février 2020. https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/--191003_guide_des_bonnes_pratiques_radiation_-_v5-1.pdf

Les logements entrant dans le champ des attributions réglementées ont été identifiés par l'Apur dans le fichier RPLS, à partir des éléments apparaissant dans l'annexe 1 de ce guide. Le tableau correspondant est repris en annexe de la présente étude.

28 - Les plafonds de ressources conditionnant l'accès aux différentes catégories de logements au 1^{er} janvier 2021 sont présentés en annexe de la présente étude. Ce sont ceux qui étaient valables au cours de l'année 2021.

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

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022, le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2021 (loyer principal uniquement) est de 8,01 € par m² de surface habitable pour les logements PLAI et assimilés situés à Paris et de 8,30 € par m² de surface habitable pour les logements PLUS et assimilés situés à Paris²⁹.

Les logements PLAI, PLUS et assimilés sont dits « conventionnés »³⁰ et ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

L'accès aux logements PLS et assimilés

Les logements PLS (prêts locatifs sociaux) sont des logements dont l'attribution est soumise à des plafonds de ressources représentant 130 % des plafonds PLUS. Le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLS pour un ménage de deux personnes s'établissait ainsi en 2021 à 46 855 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

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

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022, le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2021 (loyer principal uniquement) est de 13,00 € par m² de surface habitable pour les logements PLS et assimilés situés à Paris.

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

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

Les logements PLI (prêts locatifs intermédiaires) sont des logements qui ne sont pas considérés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU mais dont l'accès est toutefois soumis à un plafond de ressources révisé régulièrement. En 2021, le plafond de ressources conditionnant l'accès à un logement PLI pour un ménage de deux personnes s'établissait à 57 374 euros (revenu fiscal de référence de l'année n-2).

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

D'après les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022, le loyer moyen apparaissant sur les baux signés au cours de l'année 2021 (loyer principal uniquement), est de 14,49 € par m² de surface habitable pour des logements PLI, et à loyer libre situés à Paris.

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

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

²⁹ - Le très faible écart de loyer de relocation constaté entre les deux catégories est à relier au fait que la catégorie PLUS et assimilés est particulièrement composite et constituée pour l'essentiel de logements anciens appartenant à des catégories historiques.

³⁰ - La convention dont il est ici question est la « convention APL », convention de nature réglementaire entre le bailleur et l'État. Les locataires de ces logements qui remplissent les conditions de ressources nécessaires peuvent percevoir l'APL. Plus de détails à ce sujet peuvent être trouvés au bout du lien suivant : <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/conventionnement-apl-et-loyers-r382.html>

2.

Les logements sociaux attribués en 2021 (baux signés)

Les données ici analysées sont issues de l'exploitation du Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022, dans sa version Loi (et des répertoires des années précédentes depuis 2014). Cette base de données permet de décrire la situation de l'ensemble du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux (OPH, ESH, SEM et autres) au 1^{er} janvier 2022 quelle que soit la catégorie de financement des logements, que ceux-ci soient conventionnés ou pas.

Parmi les informations disponibles sur chaque logement, il y a notamment la date de signature du bail en cours, pour les logements actuellement occupés. La signature d'un bail étant l'aboutissement d'une attribution de logement, c'est cette information qui est ici mobilisée pour décrire l'ensemble des attributions de logement par les bailleurs sociaux au cours de l'année 2021³¹, en considérant tous les logements dont le bail a été signé depuis le 1^{er} janvier 2021³².

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

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

31 - La démarche a été similaire pour déterminer le nombre d'attributions au cours de chaque année depuis 2013, à partir des différents millésimes RPLS depuis 2014 : le nombre d'attributions associé à l'année N est le nombre de logements du RPLS N+1 dont le bail a été signé au cours de l'année N.

32 - Une petite fraction des baux signés au cours de l'année 2021 ne peut cependant pas être étudiée : ce sont les baux signés au cours de l'année 2021 qui sont annulés / arrêtés avant la fin de l'année 2021. Les informations mobilisées ici sont en date du 1^{er} janvier 2022, c'est donc la situation au 1^{er} janvier 2022 qui est examinée. Si un logement a fait l'objet de plusieurs signatures de bail au cours de l'année 2021, ou si le bail signé en 2021 a été dénoncé avant la fin de l'année, les attributions correspondantes ne sont pas comptabilisées. Cette limite affecte tous les millésimes RPLS.

12 822 logements avec un nouveau bail signé au cours de l'année 2021

Un retour à la normale après la crise Covid de 2020

12 822 logements ordinaires du parc parisien des bailleurs sociaux ont fait l'objet d'une signature de bail au cours de l'année 2021 ou tout début 2022³³.

Cet effectif est revenu au niveau habituel en 2021 après une année 2020, affectée par la crise sanitaire de la Covid-19 (« seulement » 10 004 baux signés au cours de l'année). En moyenne, depuis 2013, 12 440 attributions (baux signés au cours de l'année écoulée) de logements gérés par les bailleurs sociaux sont réalisées chaque année.

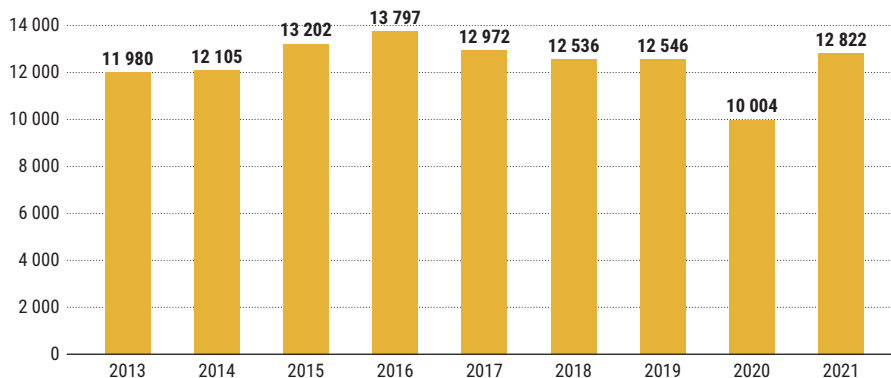
Le taux de rotation³⁴ du parc locatif social au cours de l'année 2021 est re-

monté à 4,7 % à Paris. C'est un des plus forts taux de rotation annuels observés au cours des 10 dernières années. Il demeure cependant faible, et correspond pour une bonne part en réalité à la réalisation en 2021 de déménagements initialement prévus en 2020, mais bloqués par la crise sanitaire de la Covid-19.

Les relocations et les premières mises en location

Parmi les 12 822 logements pour lesquels un nouveau bail a été signé au cours de l'année 2021, 1 053 logements (8,2 %) sont des logements nouvellement livrés au cours de l'année 2021 ou début 2022 (année de la première mise en location

Graphique 1 - Nombre de baux signés au cours de l'année écoulée

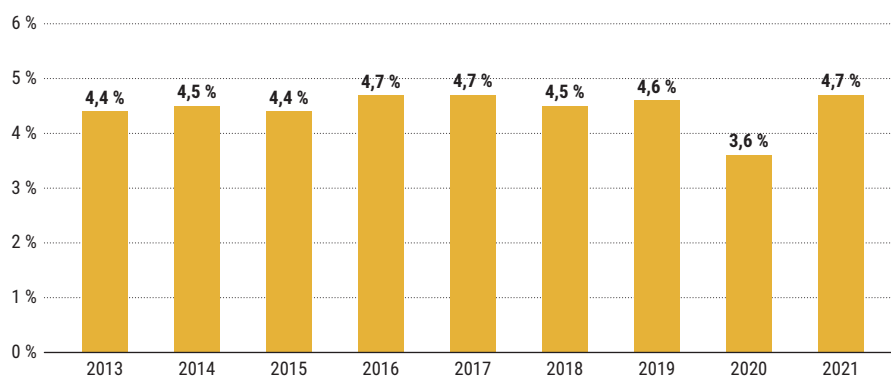


Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

33 - Il s'avère en effet que 40 logements parmi les 12 822 logements du fichier RPLS 2022 ici utilisés ont un bail qui en réalité a été signé en 2022 et non pas strictement parlant au cours de l'année 2021. Considérant que même si leur bail a été signé en 2022, ils ont en pratique été attribués en 2021, ils ont été considérés dans les présentes analyses. Cette problématique affectant tous les millésimes RPLS précédents, elle a été à chaque fois résolue de la même manière.

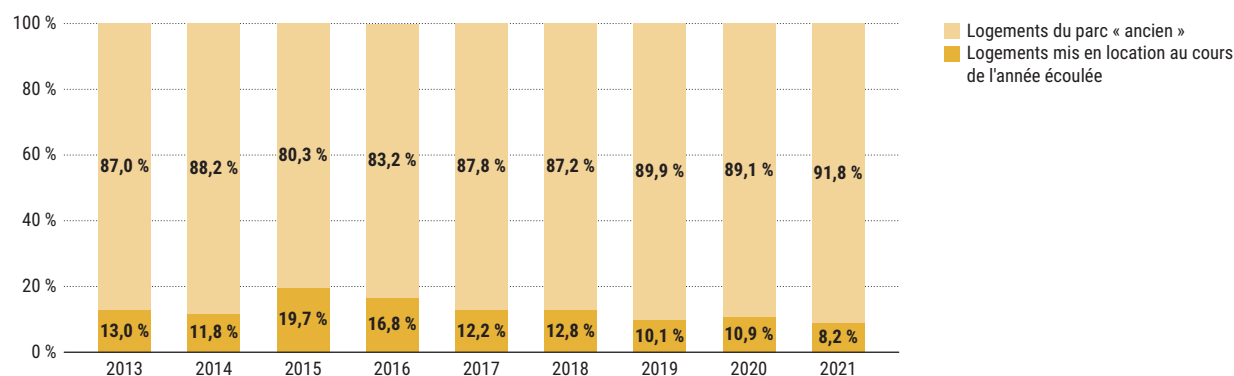
34 - Le taux de rotation de l'année N ici calculé sur la base des données provenant du RPLS N+1 en version Loi (version des données la plus complète) est le ratio du nombre de baux signés au cours de l'année N parmi les logements qui faisaient partie du parc locatif social des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N et du nombre de logements constituant le parc locatif social des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N. Les logements des bailleurs qui ne font pas partie du parc locatif social ne sont pas considérés dans le calcul, de même que les logements qui ont pu s'ajouter au parc locatif social au cours de l'année N (par construction ou conventionnement de l'existant). Le même calcul réalisé sur la base des données provenant du RPLS N+1 en version Décret aboutit à des résultats très légèrement différents, mais la tendance constatée est similaire.

Graphique 2 - Taux de rotation dans le parc de logement social



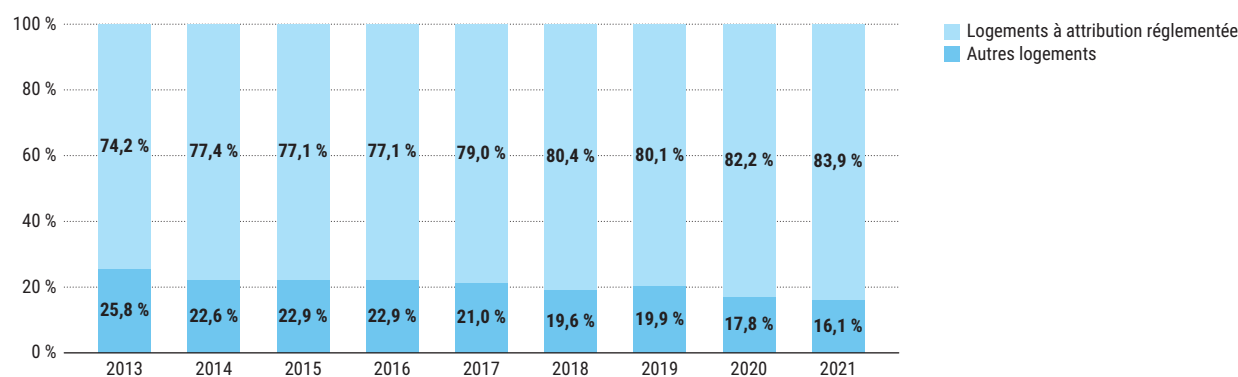
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 3 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon l'ancienneté des logements



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 4 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la réglementation s'appliquant au logement concerné



L'année indiquée est l'année de signature des baux « récents », c'est-à-dire l'année précédant l'année du millésime RPLS.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

en tant que logement social) et 550 logements (4,3 %) ont été livrés en 2020.

Ce pourcentage de logements nouvellement livrés parmi les baux signés au cours d'une année a évolué au fil des années, en lien avec les effectifs de logements ordinaires neufs livrés annuellement. Il a atteint 19,7 % en 2015, année de la période récente durant laquelle le nombre de logements sociaux ordinaires neufs livrés à Paris a été le plus élevé. En effet, à titre de comparaison, selon les résultats de l'enquête permanente sur la livraison de logements sociaux réalisés par la Ville de Paris auprès des bailleurs sociaux parisiens, en moyenne 1300 logements sociaux ordinaires neufs ont été livrés chaque année depuis 2013, avec un maximum de 1996 logements livrés au cours de l'année 2015.

Les logements entrant dans le champ des attributions réglementées et les autres logements

La majeure partie des logements locatifs parisiens attribués au cours de l'année 2021 par les bailleurs sociaux (10753 logements, 83,9 %) sont dans le champ des attributions réglementées. Seuls 2069 (16,1 %) ne relèvent pas des attributions réglementées.

Il apparaît que cette part n'a cessé de croître depuis le début de la période examinée (10753 logements, 83,9 % en 2021 contre 8886 logements, 74,2 % en 2014). Ce résultat est à relier au fait que la fraction de logements non conventionnés³⁵ dans le parc des bailleurs sociaux diminue chaque année un peu plus, par le biais des convention-

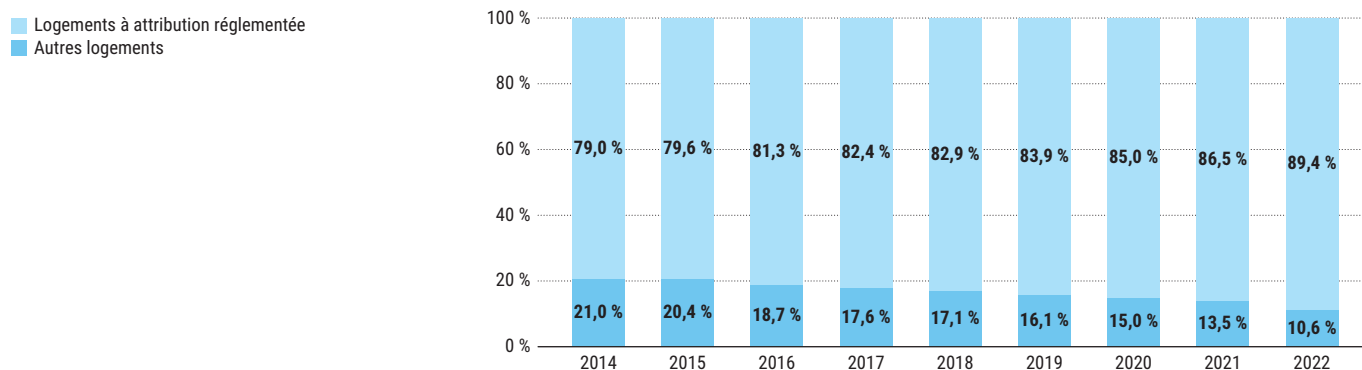
nements portant sur le parc existant et parce que de nouveaux logements SRU sont produits chaque année et s'ajoutent au parc existant.

L'examen de l'ensemble du parc de logements des bailleurs sociaux permet de mieux apprécier ces résultats observés sur les seuls logements ayant fait l'objet d'un bail récent. Au 1^{er} janvier 2022, les logements dans le champ des attributions réglementés représentent 89,4 % des logements locatifs parisiens du parc des bailleurs sociaux (225 045 logements) et les logements hors champ constituent 10,6 % du parc (21 817 logements). Il est intéressant de noter que cette seconde catégorie est plus représentée au sein du parc qui a fait l'objet d'une signature de bail depuis le 1^{er} janvier 2021 que dans le parc en général.

Par ailleurs, la croissance au cours de la période récente du nombre et de la part des logements à attribution réglementée a été continue : 89,4 %, 225 045 logements en 2022 contre 79,0 %, 187 297 logements en 2014.

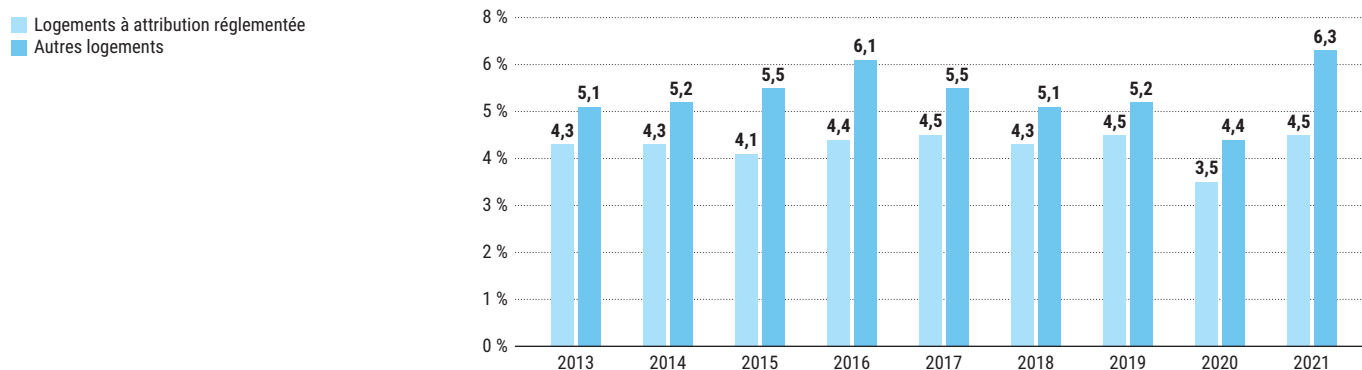
Il y a un écart de taux de rotation de un point de pourcentage en fonction du caractère réglementé ou non des attributions. Les logements dans le champ des attributions réglementées sont ceux qui tournent le moins avec un taux de rotation qui n'a pas dépassé 4,5 % sur la période observée 2013-2021 et qui est tombé à 3,5 % en 2020 année de la crise de la Covid.

Graphique 5 - Répartition des logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux, selon la réglementation s'appliquant à leur attribution



L'année indiquée est celle du millésime RPLS, puisqu'il s'agit du parc au 1^{er} janvier de l'année de millésime.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 6 - Taux de rotation des logements ordinaires des bailleurs sociaux, selon la réglementation s'appliquant à leur attribution



Part des baux signés au cours de l'année N concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier de l'année N, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N, dans le RPLS au 1^{er} janvier de l'année N+1.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Les caractéristiques des logements attribués en 2021

Les logements attribués dans les différents arrondissements

Les 13^e, 19^e, 15^e, 20^e et 18^e arrondissements sont les arrondissements qui comptent le plus grand nombre de nouveaux baux signés au cours de l'année 2021, avec plus de 1000 attributions chacun. Ces cinq arrondissements représentent à eux seuls près de 63 % de l'ensemble des attributions ayant eu lieu à Paris au cours de l'année 2021, soit exactement leur poids en termes de parc existant. Les dix premiers arrondissements en revanche ne regroupent que 8,4 % des nouveaux baux signés en 2021 et 8,2 % du parc social existant. Cette répartition varie légèrement quand les logements sont distingués selon le caractère réglementé ou non de leur attribution.

La répartition des baux signés entre les arrondissements est relativement stable d'une année sur l'autre sur la période récente. La part cumulée des 5 arrondissements 13^e, 19^e, 15^e, 20^e et 18^e a ainsi oscillé

entre 58 % et 65 % depuis 2013. Celle des 10 premiers arrondissements s'est tassée au cours de la période, passant de 9,9 % en 2013 à 8,4 % en 2021³⁶. Cette répartition des baux signés et sa relative stabilité dans le temps sont le reflet du parc de logements ordinaires des bailleurs sociaux.

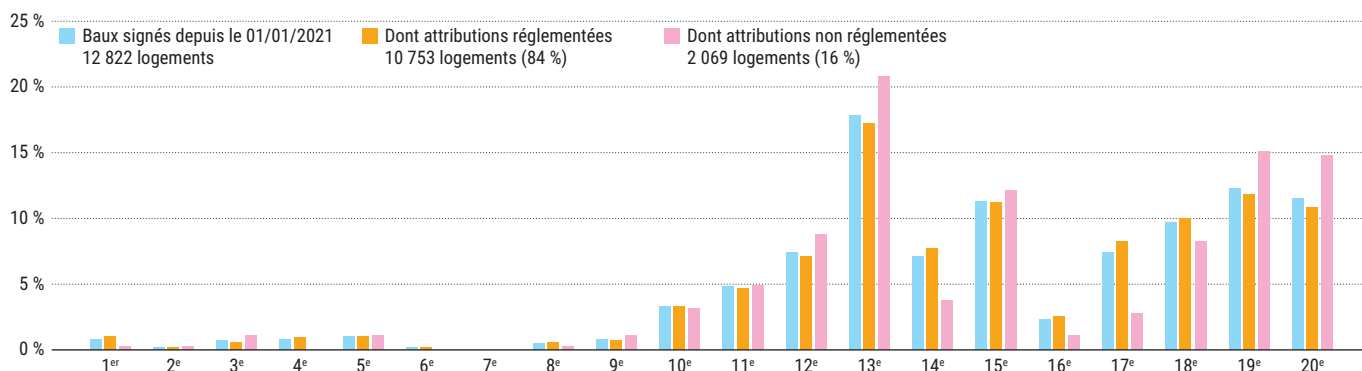
Les 19^e et 20^e arrondissements et, dans une moindre mesure, le 12^e arrondissement se caractérisent par un taux d'attribution relativement mesuré : au maximum depuis 2013, le taux d'attribution annuel a atteint respectivement 4,7 %, 5,6 % et 5,3 % dans ces 3 arrondissements. À l'inverse, parce que le nombre de logements sociaux y est plus réduit, les arrondissements du centre et de l'ouest de Paris ont compté certaines années un grand nombre de baux signés par rapport aux nombres de logements qui y sont situés. Le constat est similaire quand seuls les baux signés pour des logements entrant dans le champ des attributions réglementées sont considérés.

36 - Le lecteur intéressé trouvera en annexe le détail de l'évolution depuis 2013 du parc de logements et des attributions dans les différents arrondissements parisiens.



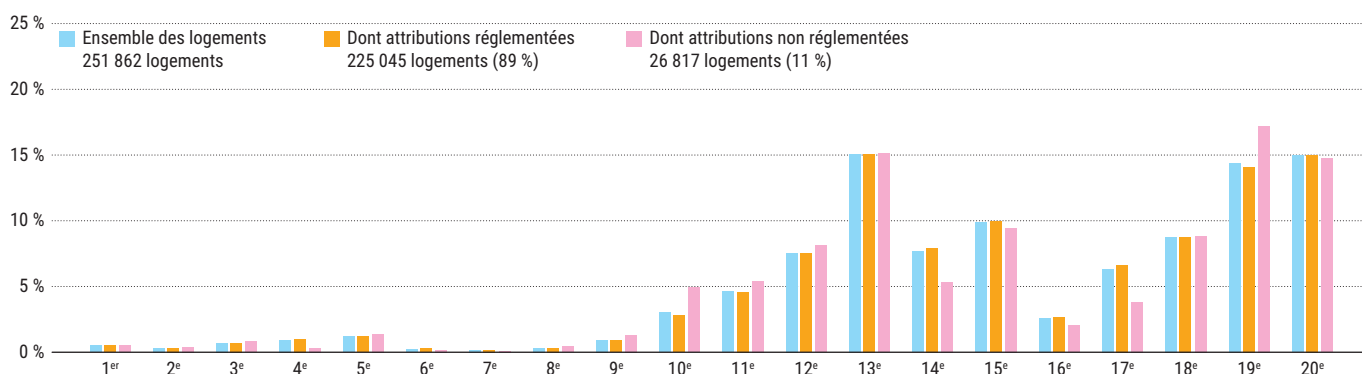
60 boulevard Mortier, Paris 20^e

Graphique 7 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, par arrondissement



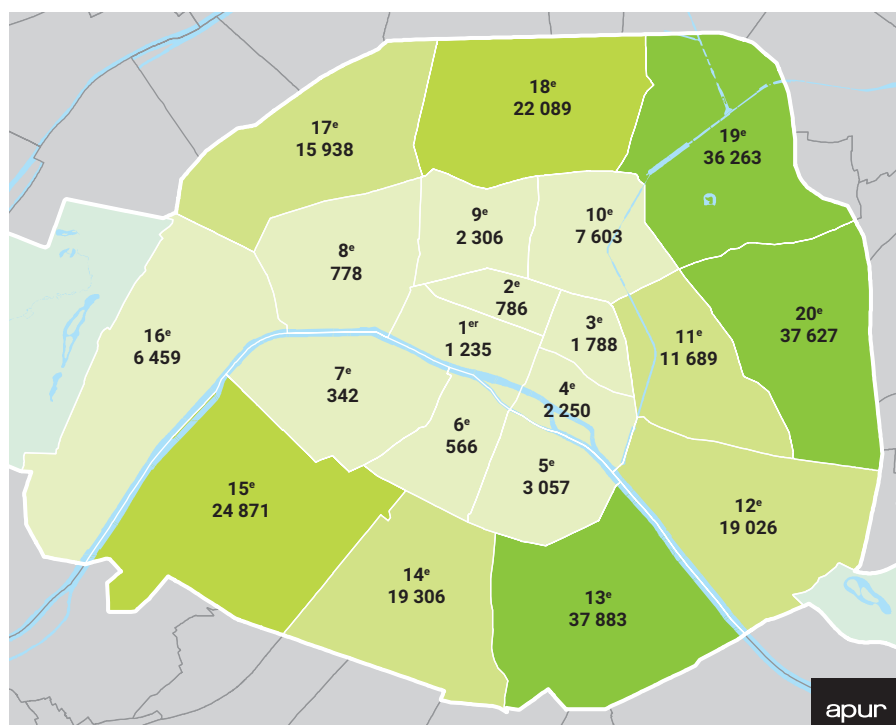
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 8 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022, par arrondissement



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Carte 1 - Nombre de logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022



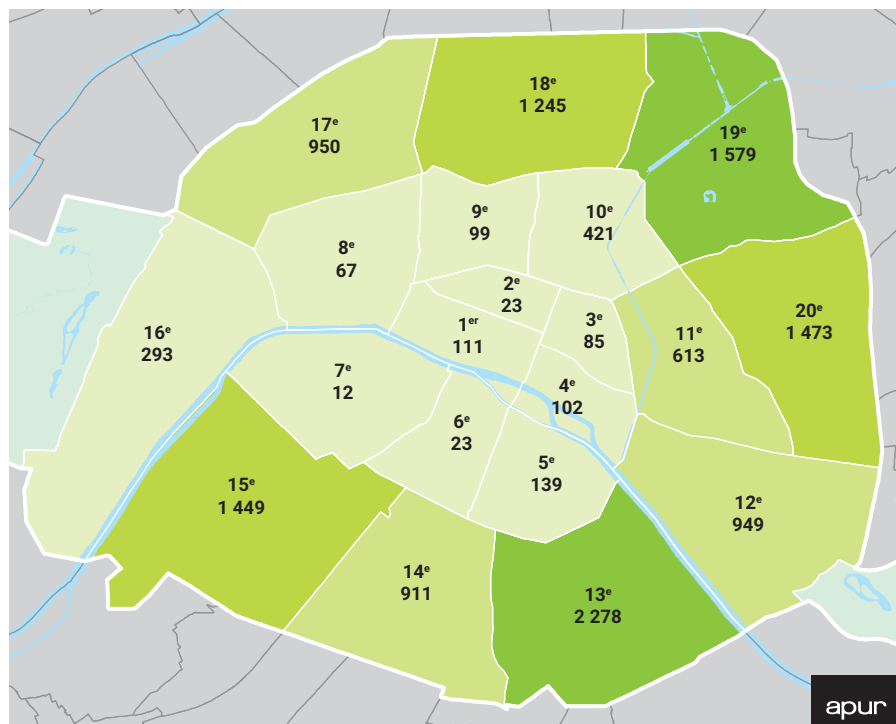
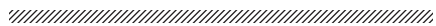
Nombre de logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux de l'arrondissement

- Moins de 10 000
- De 10 000 à 20 000
- De 20 000 à 30 000
- Plus de 30 000

Paris = 251 862 logements

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Carte 2 - Nombre de logements ordinaires des bailleurs sociaux attribués au cours de l'année 2021 (baux signés)



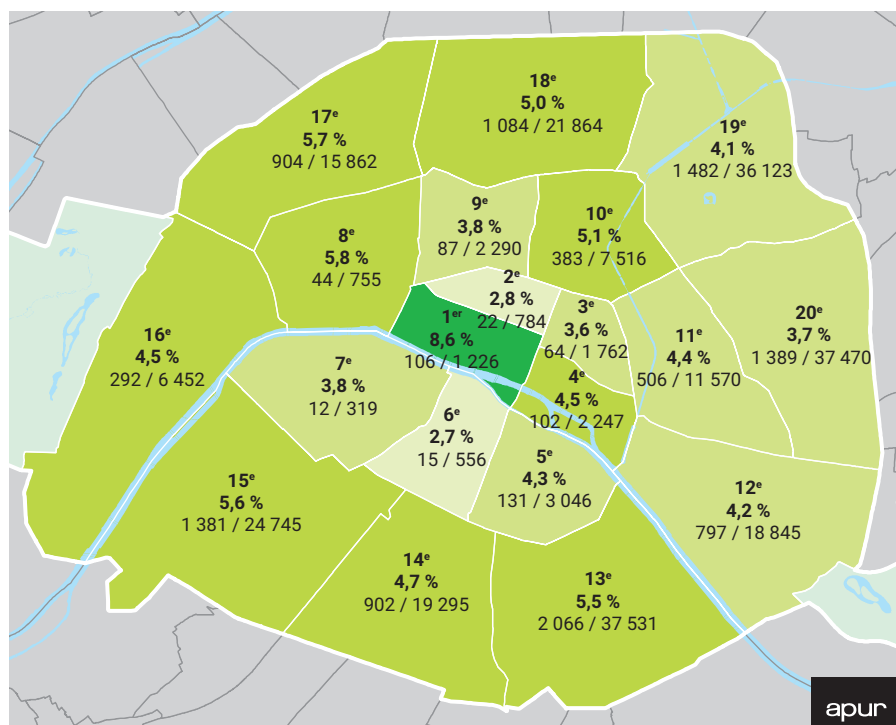
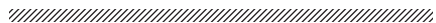
Nombre de baux signés en 2021

- Moins de 500
- De 500 à 1 000
- De 1 000 à 1 500
- Plus de 1 500

Paris = 12 822 baux signés

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Carte 3 - Taux de rotation au cours de l'année 2021 au sein des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021



Part des logements dont le bail a été signé en 2021, dans le total des logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux de l'arrondissement au 1^{er} janvier 2021

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

Paris = 4,7 % (1 769 baux signés en 2021 pour 250 258 logements au 1^{er} janvier 2021)

Le taux de rotation est la part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Arrondissement
Pourcentage
Nombre de baux signés / Nombre de logements

Les logements attribués dans le périmètre d'un QPV ou hors des QPV

Moins de 14 % des logements parisiens attribués au cours de l'année 2021 par les bailleurs sociaux (13,9 % soit 1 778 logements) sont situés dans un des quartiers de la Politique de la Ville (QPV), tandis que 86,1 % des baux signés concernent des logements situés hors des quartiers (11 044 logements).

Cette répartition des baux récents est légèrement différente de celles des logements constituant l'ensemble du parc des bailleurs sociaux : 17,9 % des logements du parc sont situés dans un QPV (44 983 logements au 1^{er} janvier 2022), tandis que 81,9 % sont situés ailleurs dans Paris (206 879 logements). Cet écart s'explique par la situation sociale souvent plus fragile des ménages occu-

pant les logements des bailleurs sociaux situés dans les QPV, qui ont de ce fait une moindre capacité à changer de logement. Cela limite la rotation des logements dans les QPV (3,8 % en 2021) par rapport au reste du territoire parisien (4,9 % en 2021).

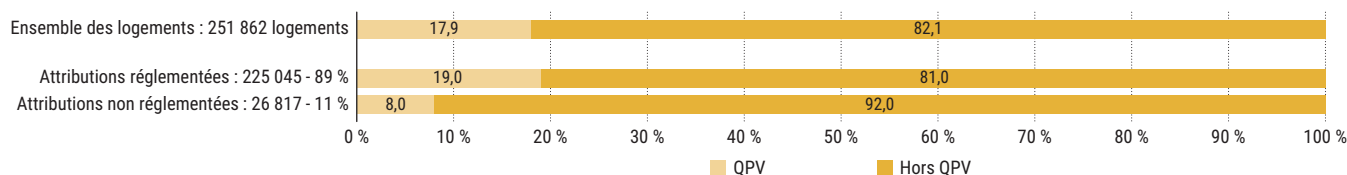
Par ailleurs, les logements attribués au cours de l'année 2021 sont en proportion moins nombreux à être dans le champ des attributions réglementées que ce soit dans les QPV (91,0 % contre 95,2 % dans le parc) ou hors des QPV (82,7 % contre 88,1 % dans le parc). La rotation dans les logements dont l'attribution est réglementée situés dans les QPV est particulièrement faible (3,6 %) en lien avec le fait que ce parc abrite la fraction la plus sociale des locataires du parc de logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux.

Tableau 2 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, en QPV et hors QPV

Logements	QPV	Hors QPV	Total général
Attributions réglementées	3,6 %	4,7 %	4,5 %
Attributions non réglementées	7,0 %	6,2 %	6,3 %
Ensemble	3,8 %	4,9 %	4,7 %

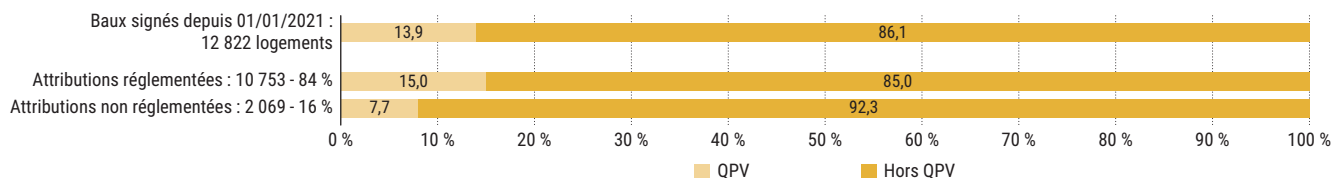
Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021
 Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement des données : Apur

Graphique 9 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année 2022, en QPV et hors QPV



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Graphique 10 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, en QPV et hors QPV



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Les logements attribués par bailleur social

Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp sont les 3 principaux bailleurs sociaux parisiens (75 % du parc au 1^{er} janvier 2022)³⁷. Paris Habitat détient à lui seul plus de 46 % des logements ordinaires des bailleurs sociaux, situés dans la capitale. RIVP et Elogie-Siemp en détiennent respectivement plus de 20 % et plus de 8 %. Le premier bailleur social privé est Immobilière 3F : il gère 5,3 % des logements ordinaires parisiens des bailleurs sociaux.

Cette prédominance des 3 bailleurs sociaux liés à la Ville de Paris se retrouve quand sont examinés les baux signés au cours de l'année 2021 : Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp concentrent plus de 67 % des nouveaux baux signés au cours de l'année 2021, dont 40,3 % pour Paris Habitat, 17,8 % pour RIVP et 9,1 % pour Elogie-Siemp.

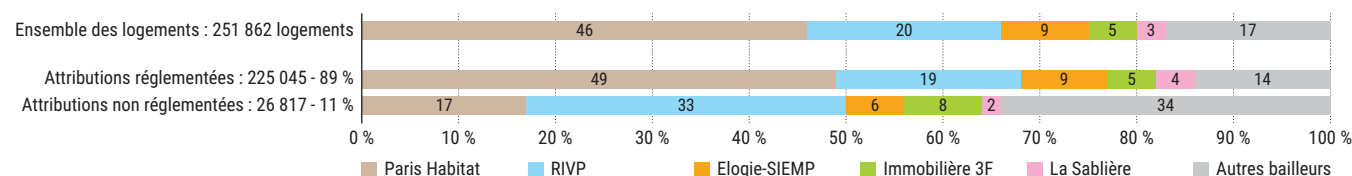
Le patrimoine des bailleurs liés à la Ville de Paris est celui qui « tourne » le moins parmi les bailleurs sociaux, en particulier celui de RIVP et Paris Habitat en ce qui concerne les logements dans le champ des attributions réglementées.

Si Paris Habitat et RIVP sont les deux principaux bailleurs en termes de baux signés, leur part respective dans le total des baux signés s'est cependant avérée sur la période 2013-2021 plus faible que celles qu'ils représentent dans l'ensemble du parc (sauf pour les attributions en 2014, 2019 et 2020 de la RIVP). Ce constat est valable quel que soit le caractère réglementé ou non réglementé des attributions des logements considérés³⁸. La situation est cependant inverse pour Elogie-Siemp dont le parc de logements est caractérisé par une part limitée de logements à loyer faible comparativement aux deux autres bailleurs liés à la Ville de Paris :

37 - Le premier est un Office public de l'habitat (OPH), les deux autres sont des Sociétés d'économie mixtes (SEM). La Ville de Paris est majoritaire au sein de leur conseil d'administration respectif. Leur part dans le parc locatif parisien n'a quasiment pas évolué sur la période récente.

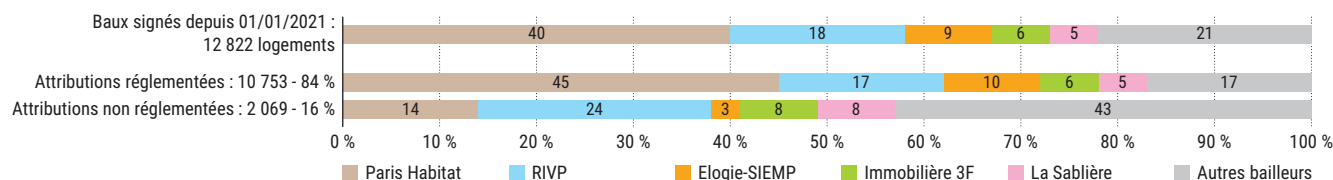
38 - Comme dit précédemment, il convient ici de se rappeler qu'à la demande de la Ville de Paris, les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE-SIEMP) ont fait adopter par leur conseil d'administration une délibération selon laquelle ces logements sont attribués sous plafonds PLS. Les modalités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

Graphique 11 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année 2022, par bailleur



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Graphique 12 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, par bailleur



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Tableau 3 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, par bailleur

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

Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.

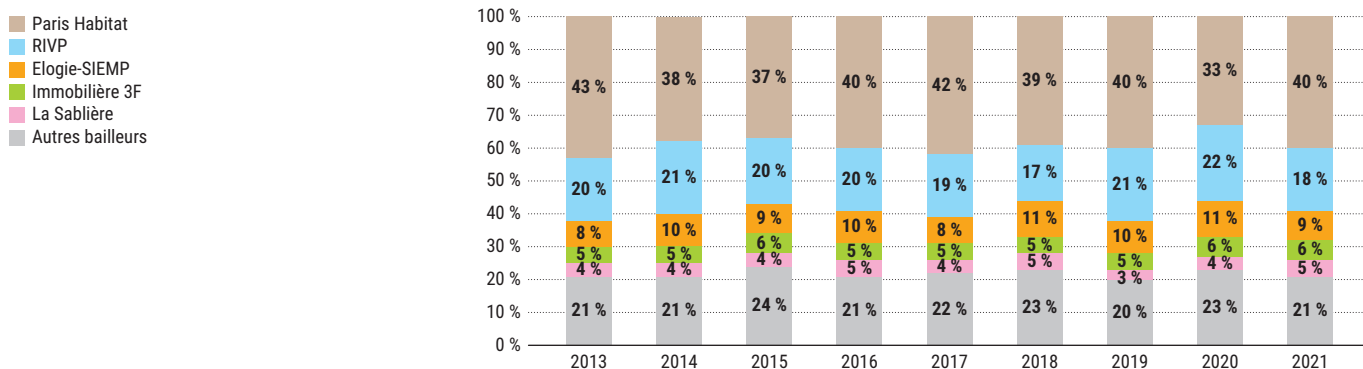
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement des données : Apur



123 rue de Charenton, Paris 12^e

© Christophe Demoufaucon - RIVP

Graphique 13 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par bailleur



Elogie-Siemp est issue de la fusion des bailleurs Elogie et Siemp qui a eu lieu en décembre 2016. Les informations concernant Elogie-Siemp apparaissant sur le graphique pour la période 2013 à 2016, correspondent à la somme des informations de chaque bailleur.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

seuls 15 % des logements Elogie-Siemp ont un loyer inférieur à 7 €/m², alors que 40 % des logements Paris Habitat et 24 % des logements RIVP sont loués à moins de 7 €/m².

Par ailleurs, la part des « autres bailleurs » sociaux, dont Immobilière 3F et la Sablière sont les plus gros représentants, est plus importante dans les baux signés chaque année que dans l'ensemble des logements ordinaires gérés. Alors que ces bailleurs ne disposent « que »

de 25 % des logements ordinaires, plus de 32 % des nouveaux baux signés au cours de l'année 2021 portent sur des logements de leurs parcs, dont 6 % pour Immobilière 3F et 5 % pour la Sablière (jusqu'à 34 % au cours de l'année 2015). La rotation élevée qui affecte leur parc est à relier à la part très importante des réservations d'Action logement dans leur parc (> 30 %) alors qu'Action Logement ne dispose que d'une faible part des réservations dans le parc de logements des 3 principaux bailleurs sociaux parisiens.

Les logements attribués par organisme réservataire

La répartition des logements du parc selon les différents réservataires au 1^{er} janvier 2022 a déjà été donnée dans la partie 1 explicitant la notion de réservataire. Cette répartition « en stock » s'avère avoir été très stable depuis 2013, début de la période d'analyse³⁹.

Pour l'analyse des baux signés selon les organismes réservataires, il convient de distinguer les logements dans le champ des attributions réglementées des autres

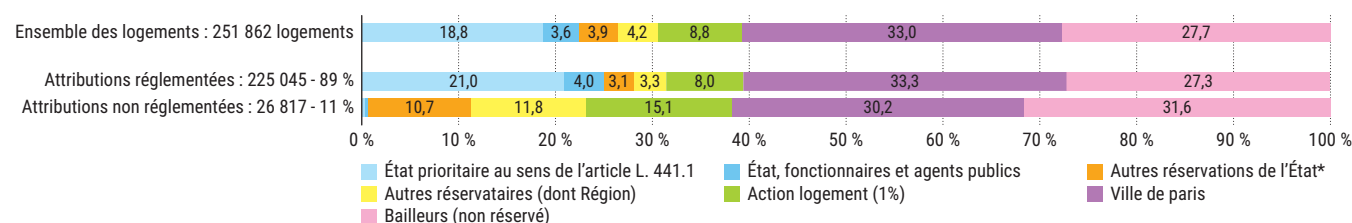
logements du parc des bailleurs sociaux. En effet, les réservations légales de l'État (« 25 % » et « 5 % ») ne portent que sur des logements dans le champ des attributions réglementées⁴⁰.

Toutefois, indépendamment de la nature des logements, il apparaît que la part d'un réservataire dans le flux des attributions annuel est souvent légèrement différente de sa part dans le parc de logements. Ces écarts sont principalement dus à des taux de rotation qui varient dans les différents parcs réservés.

39 - Le lecteur intéressé trouvera en annexe le détail de l'évolution du parc depuis 2013 selon le réservataire.

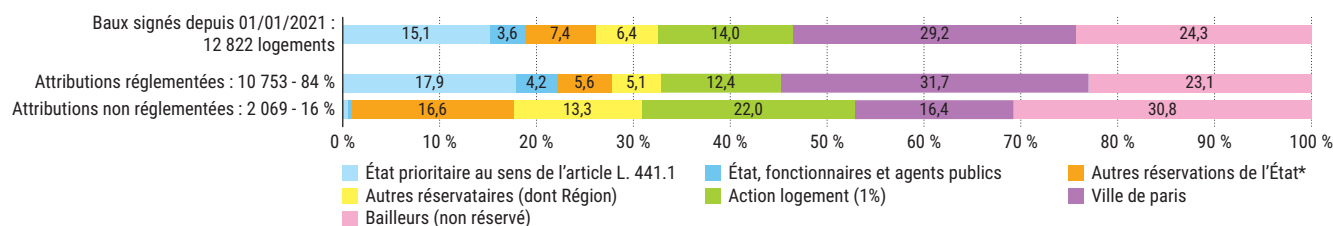
40 - Les quelques cas de logements à attribution non réglementée (moins de 250 cas) qui apparaissent relever de ces deux catégories de réservation sont soit des cas particuliers, soit des erreurs de codages. Il est probable que ces logements relèvent en fait de la catégorie « Autres réservations de l'État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

Graphique 14 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année 2022, par organisme réservataire



* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Graphique 15 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, par organisme réservataire



* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Tableau 4 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, par organisme réservataire

Logements	État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	État fonctionnaires et agents publics	Autres réservations de l'État *	Autres réservataires (dont Région)	Action Logement (ex 1 %)	Ville de Paris	Bailleurs (Non réservé)	Total général
Attributions réglementées	3,8 %	4,9 %	7,9 %	7,2 %	6,8 %	4,3 %	3,9 %	4,5 %
Attributions non réglementées	16,9 %	6,4 %	11,9 %	5,4 %	7,9 %	4,0 %	6,1 %	6,3 %
Ensemble	3,8 %	4,9 %	9,1 %	6,6 %	7,0 %	4,2 %	4,2 %	4,7 %

Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement des données : Apur

Globalement, il s'avère que les contingents au service des salariés et fonctionnaires bénéficient d'une part des attributions annuelles plus importante que leur part dans le parc de logement social, tandis que les autres contingents principalement au service des plus démunis sont, à l'inverse, moins bien servis.

L'examen du sous ensemble des logements à attribution réglementée, fait ainsi apparaître que les logements réservés à l'État au titre du « 25 % » sont nettement moins nombreux en proportion parmi les baux signés (17,9 % en 2021) que ce qu'ils représentent dans le parc total (21,0 % au 1^{er} janvier 2022), alors que le pourcentage est équivalent pour les réservations fonctionnaires « 5 % » (4,2 % parmi les baux signés en 2021, 4,0 % dans le parc total au 1^{er} janvier 2022) et nettement plus élevé pour les Autres réservations de l'État (5,6 % parmi les baux signés, 3,1 % dans le parc total). Cette situation n'a guère varié sur la période 2013-2021.

En ce qui concerne la Ville de Paris réservataire, la part des baux signés en 2021 parmi les logements à attribution réglementée (31,7 %) est quasiment égale à la part dans le total des logements à attributions réglementées (33,3 %). Cette situation n'a pas varié sur la période 2013-2021 examinée. La fraction des logements du champ des attributions réglementées réservés à la Ville de Paris s'est cependant légèrement accrue sur la période, en lien avec le conventionnement progressif d'une partie des logements non conventionnés détenus par les bailleurs sociaux (qui étaient déjà réservés à la Ville de Paris). De fait, la part de la Ville de Paris en tant que réservataire parmi les logements hors du champs des attributions réglementées a nettement diminué depuis 2013 (30,2 % au 1^{er} janvier 2022 contre 66 % au 1^{er} janvier 2014). Et cette catégorie de logement pour la fraction réservée à la Ville de Paris tourne faiblement : il y a un écart sensible entre la part de la Ville réservataire parmi les

baux signés (16,4 % en 2021) et la part de la Ville réservataire dans le total des logements (30,2 % en janvier 2022). Il y a toujours eu un important écart entre ces deux parts sur la période examinée 2013-2021.

Action Logement en revanche bénéficie d'un parc de logements réservés qui « tournent » nettement plus. Action Logement représente 14,0 % des baux signés en 2021 contre 8,8 % des logements dans le parc total au 1^{er} janvier 2022. Et que les logements soient ou pas dans le champ des attributions réglementées, la part des réservations Action Logement parmi les baux signés chaque année de 2013 à 2021 s'avère toujours avoir été supérieure à la part des réservations d'Action Logement dans le total des logements au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Enfin, les logements « non réservés » représentent près de 28 % de l'ensemble des logements ordinaires parisiens gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022 (27,3 % parmi les seuls logements dans le champ des attributions réglementées), mais ne représentent que 24,3 % des baux signés au cours de l'année 2021 (23,1 % parmi les baux pour des logements du champ des attributions réglementées).

L'examen des taux de rotation par réservataire fait apparaître des écarts importants entre réservataire. Plus le taux est faible, moindre est la capacité du réservataire à disposer de son parc réservé pour le proposer à de nouveaux locataires. Les contingents principalement au service des plus démunis sont ceux qui « tournent » le moins.

L'avènement de la gestion des contingents en flux instituée par la loi ELAN de novembre 2018 devrait modifier cet équilibre.

Les logements attribués par catégorie de financement

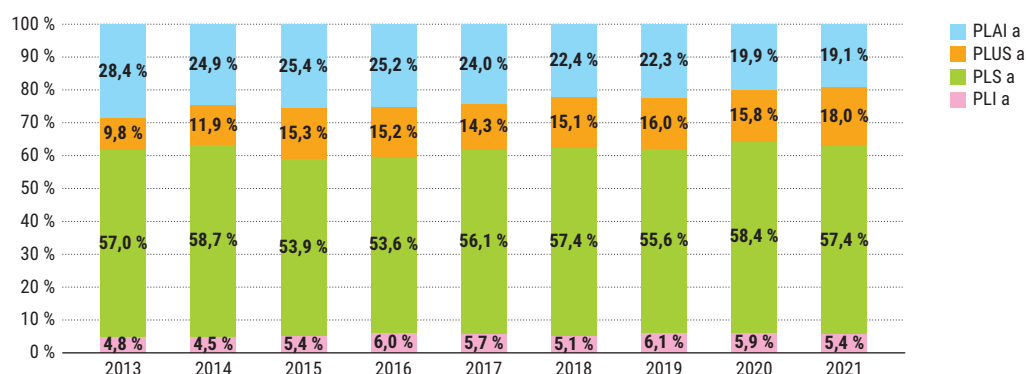
Plus de 57 % des baux signés au cours de l'année 2021 portent sur des logements financés avec un prêt de type PLUS ou assimilés. La répartition des baux signés selon la catégorie de financement des logements attribués varie peu au cours des années en ce qui concerne les catégories PLA I, PLUS et assimilés. Il apparaît cependant que la fraction de la catégorie « PLI a » a diminué progressivement sur la période au profit des « PLS a ».

Les tendances observées sur les baux signés chaque année traduisent l'évolution de la structure du parc. La part

de la catégorie « PLI a » diminue dans le parc et simultanément la part de la catégorie « PLS a » augmente. Les catégories PLAI, PLUS et assimilés progressent sensiblement dans le parc : la catégorie PLAI et assimilés représente 4,6 % des logements ordinaires en 2022, contre seulement 3,3 % en 2014, et la catégorie PLUS et assimilés représente 69,6 % des logements ordinaires en 2022 contre 65,1 % en 2014. Cette croissance ne se retrouve pas dans les baux récents annuels.

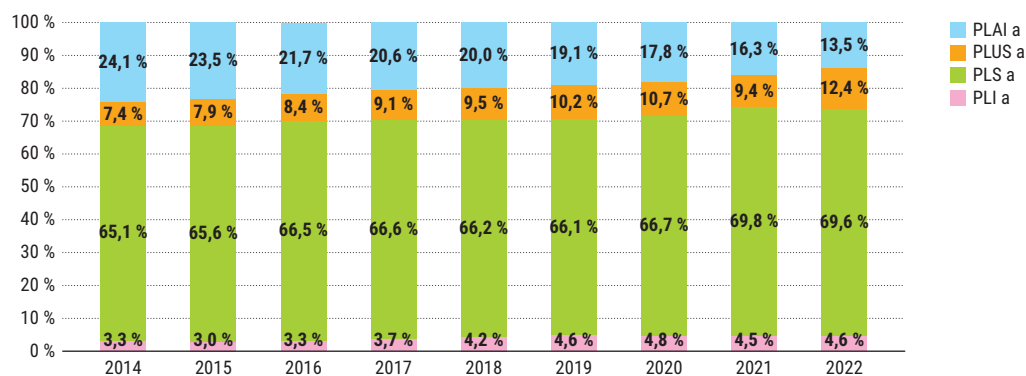
Les logements des catégories PLS, PLI et assimilés sont en proportion plus nombreux parmi les baux signés au cours de

Graphique 16 - Répartition des baux signés au cours de l'année par catégorie de financement assimilée (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*)

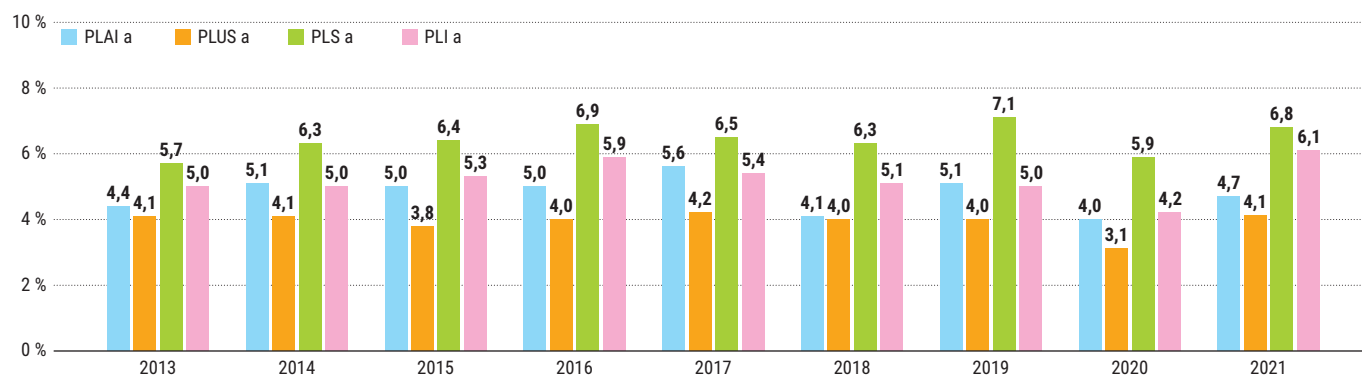


* PLAI*, PLUS*, PLS* et PLI* sont des regroupements de logements gérés par les bailleurs sociaux réalisés sur la base des plafonds de ressources applicables au logement des catégories légales PLAI, PLUS, PLS et PLI. Les logements à loyers libres sont ici considérés dans la catégorie PLI*. On trouvera plus de détails sur ces regroupements aux pages 14 et 15 du présent document.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 17 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux par catégorie de financement assimilée (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*) au 1^{er} janvier de l'année



* PLAI*, PLUS*, PLS* et PLI* sont des regroupements de logements gérés par les bailleurs sociaux réalisés sur la base des plafonds de ressources applicables au logement des catégories légales PLAI, PLUS, PLS et PLI. Les logements à loyers libres sont ici considérés dans la catégorie PLI*. On trouvera plus de détails sur ces regroupements aux pages 14 et 15 du présent document.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 18 - Taux de rotation au cours de l'année écoulée, par catégorie de financement assimilée (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*)

Part des baux signés au cours de l'année N concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier de l'année N, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N, dans le RPLS au 1^{er} janvier de l'année N+1. * PLAI*, PLUS*, PLS* et PLI* sont des regroupements de logements gérés par les bailleurs sociaux réalisés sur la base des plafonds de ressources applicables au logement des catégories légales PLAI, PLUS, PLS et PLI. Les logements à loyers libres sont ici considérés dans la catégorie PLI*. On trouvera plus de détails sur ces regroupements aux pages 14 et 15 du présent document.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

l'année 2021 (respectivement 18,0 % et 19,1 %) que ce qu'ils représentent dans le total des logements gérés (respectivement 12,4 % et 13,5 %).

C'est également le cas pour les logements PLAI et assimilés qui représentent 5,4 % des baux signés en 2021 tandis qu'ils ne constituent que 4,6 % des logements du parc total.

Les logements PLUS et assimilés qui regroupent les catégories de financement sociale les plus anciennes et les plus nombreuses sont en proportion moins représentées parmi les baux signés (57,4 %) que dans le total du parc (69,6 %).

Ces différences entre la répartition des catégories dans le parc de logement et la part dans le flux des attributions annuelles s'expliquent d'une part par des taux de rotation différenciés mais également par le flux annuel de nouveaux logements qui intègrent la catégorie ou qui parfois la quittent.

L'examen des taux de rotation montre que les logements PLUS et assimilés « tournent » moins que ceux des autres catégories. Ils constituent de fait la majeure partie du parc de logements des bailleurs sociaux et c'est la catégorie qui regroupe les logements les plus anciens, notamment ceux qui ont des loyers par-

ticulièrement faibles car particulièrement anciens, avec dans certains cas des occupants en place depuis de très nombreuses années.

Les logements PLAI « tournent » légèrement plus que les logements PLUS : c'est lié au fait que cette catégorie est numériquement beaucoup plus petite et est constituée de logements souvent plus petits (26 % de logements PLAI sont constitués de 1 pièce, contre « seulement » 14 % de 1 pièce parmi les logements PLUS), construits sur la période récente avec une population plus sociale, avec des niveaux de loyers moyens en pratique très comparables à ceux des logements PLUS.

La catégorie des logements PLS est celle qui « tourne » le plus : ce sont les logements sociaux conventionnés dont les loyers sont les plus élevés et les ménages occupant y sont soumis à un supplément de loyer de solidarité s'ils dépassent les plafonds pendant un trop grand nombre d'années (idem pour les logements des catégories PLAI et PLUS). La population qui les occupe est celle qui est la plus susceptible du fait du niveau de ses ressources de pouvoir basculer dans le parc locatif privé, voire d'accéder à la propriété.

Enfin, les logements de la catégorie PLI s'avèrent moins « tourner » que ceux

de la catégorie PLS. Le fait est que les loyers des logements PLI sont souvent à des niveaux comparables ou légèrement plus chers à ceux des logements PLS, mais les occupants ont l'avantage de ne pas être soumis à un éventuel supplément de loyer de solidarité (puisque'il n'y a pas légalement de plafonds de ressources applicables à ces logements), qui pourraient les inciter à quitter leur logement. C'est également une catégorie qui se développe peu sur la période récente (au sein du parc des bailleurs sociaux parisiens), l'ancienneté d'occupation des locataires en place est importante.

La typologie des logements attribués

Près de 23 % des baux signés au cours de l'année 2021 concernent des logements d'une seule pièce et 32,0 % des logements constitués de deux pièces.

Les logements de 1 et 2 pièces sont en proportion plus nombreux parmi les baux signés au cours de l'année 2021 (54,6 %) que parmi l'ensemble des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022 (44,2 %).

L'examen des années antérieures aboutit chaque année au même résultat⁴¹ : les logements comportant le plus faible nombre de pièces sont ceux qui ont le taux de rotation annuel le plus élevé. Ainsi, 6,0 % des logements de 1 pièce qui existaient au 1^{er} janvier 2021 ont eu un nouveau locataire au cours de l'année 2021 et ce taux décroît avec le nombre de pièces : 5,7 % des logements de 2 pièces,

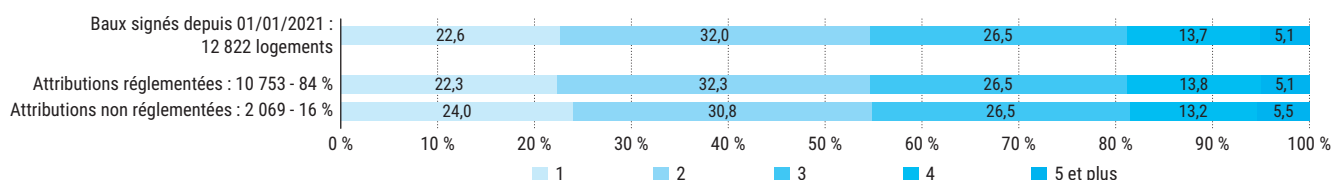
4,1 % des logements de 3 pièces, 3,5 % des logements de 4 pièces et 3,8 % pour les logements de 5 pièces et plus.

Ce constat d'une plus forte rotation des logements des petits logements (1 ou 2 pièces) par rapport aux logements plus grands est particulièrement marqué quand l'examen se limite aux seuls logements dont l'attribution est réglementée.

Les logements dont l'attribution n'est pas réglementée se distinguent toutefois sur deux points : tout d'abord, leur taux de rotation est nettement plus élevé que celui des logements dans le champ des attributions réglementées quelle que soit la taille des logements considérés (en moyenne 1,8 point de pourcentage d'écart). Par ailleurs, les logements dont l'attribution n'est pas réglementée de deux pièces sont ceux qui ont les taux de rotation les plus élevés (7,7 %). Cette dernière différence avec

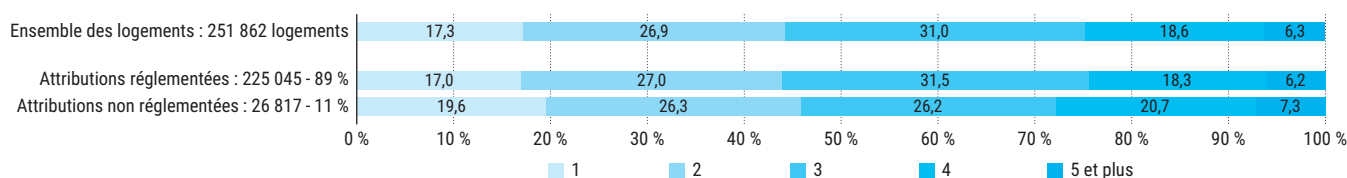
41 - Le lecteur intéressé trouvera en annexe le détail de l'évolution du parc depuis 2013 selon la taille des logements exprimée en nombre de pièces.

Graphique 19 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, selon la taille des logements (Nombre de pièces)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Graphique 20 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022, selon la taille des logements (Nombre de pièces)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement de données Apur

Tableau 5 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, selon la taille des logements (nombre de pièces)

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

Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement des données : Apur

les logements dont l'attribution est réglementée s'explique a priori par la différence de structure de ces deux parcs de logements en termes d'ancienneté de construction notamment (la fraction la plus ancienne du parc des petits logements dont l'attribution n'est pas réglementée tourne particulièrement peu).

Le niveau de loyer des logements sociaux attribués et l'APL

Les logements gérés par les bailleurs sociaux sont principalement des logements dits « conventionnés » à l'APL, ce qui signifie que les locataires de ces logements peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)⁴². Le montant de l'APL versée est fonction du niveau du loyer, des ressources du ménage et de sa composition.

Tous les logements PLAI, PLUS, PLS et assimilés sont des logements « conventionnés ». Les logements PLI ne sont pas des logements conventionnés. La très grande majorité des logements dans le champ des attributions réglementées sont des logements conventionnés. À l'inverse, les logements hors du champ des attributions réglementées ne sont pas conventionnés.

L'APL⁴³ est conçue pour couvrir la dépense logement d'un ménage jusqu'à un plafond. Ainsi, l'APL est calculée comme le loyer L éventuellement plafonné, additionné d'un forfait de charges C, auquel est retirée une participation personnelle Pp fonction des ressources du ménage et de sa composition familiale.

Le plafond de loyer applicable est fonction de la composition du ménage occupant et il varie selon la localisation du logement concerné. La France est découpée en 3 zones :

- Zone 1 : Île-de-France.
- Zone 2 : Villes de plus de 100 000 habitants et la Corse.
- Zone 3 : Toutes les autres villes.

Si le loyer réel dépasse le plafond applicable, le supplément n'est pas pris en compte pour le calcul de l'APL.

Les tableaux 6 et 7 permettent donc de connaître le montant maximum d'APL dont un locataire peut bénéficier en fonction de son lieu de résidence et de la composition de son ménage⁴⁴. À ce montant, il convient toutefois de soustraire un montant fixe qui reste à la charge du locataire (la participation personnelle

42 - Un logement est dit « conventionné APL » quand le propriétaire bailleur social de ce logement a signé avec l'État une convention, dans laquelle il s'engage à le mettre en location à destination d'un public à faibles ressources, avec un plafonds de loyer, et dans laquelle, en échange, l'État s'engage à prendre en charge une partie du loyer, qu'il verse directement au propriétaire bailleur sous la forme de l'APL.

43 - L'APL dont il est ici question est l'APL en « secteur locatif ordinaire ». Il existe également des APL spécifiques pour le secteur des « Foyers » (FJT, etc.) et pour le secteur « Accession » au sens de l'accession sociale à la propriété, mais qui sont ici hors de propos.

44 - Les valeurs des paramètres de calcul des APL ici présentées sont celles actuellement en vigueur à la date de rédaction de la présente étude. Elles sont très légèrement différentes de celle qui étaient en vigueur quand les attributions de logement ici étudiées ont été prononcées.

Tableau 6 - Plafonds de loyer (en euros) en locatif ordinaire à compter du 01/07/2022 (L)

Composition du ménage	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Personne seule	308,50	268,87	252,00
Couple sans personne à charge	372,07	329,10	305,48
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	420,52	370,32	342,52
<i>Par personne à charge supplémentaire</i>	<i>61,01</i>	<i>53,90</i>	<i>49,09</i>

Source : Arrêté du 16 août 2022 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000046205226/2022-08-22/>

Tableau 7 - Montants forfaitaire de charges (en euros) en locatif ordinaire à compter du 01/07/2022 (C)

Composition du ménage	Cas général
Personne seule sans personne à charge	56,12
Couple sans personne à charge	56,12
Personne seule avec une personne à charge	68,84
Couple avec une personne à charge	68,84
<i>Par personne à charge supplémentaire</i>	<i>12,72</i>

Source : Arrêté du 16 août 2022 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000046205226/2022-08-22/>

« P0 ») et qui est fixé à 36,63 euros au minimum (sinon 8,5 % de L+C). Et ce montant est encore réduit d'un montant fonction du niveau des ressources annuelles du ménage (R) diminuées d'un abattement forfaitaire (RO), auquel s'applique un taux de participation personnelle (TP) fonction de la taille du ménage et du niveau de loyer⁴⁵.

La formule de calcul de l'APL est ainsi : $APL = L + C - [P0 + TP * (R-RO)]$. Et à l'issue de ces calculs, le montant effectivement alloué est encore affecté par quelques corrections complémentaires (une baisse forfaitaire de 5 €, et une contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS)).

Ceci étant dit, si le loyer réel est supérieur au plafond de loyer applicable, le montant d'APL dont va bénéficier le locataire va cependant décroître, voire tomber à 0, en application d'un mécanisme de dégressivité progressive des aides au logement⁴⁶. Les tableaux 8 et 9 détaillent les seuils correspondant.

Le mécanisme de dégressivité prévoit ainsi que :

- Si le loyer réel ne dépasse pas le premier plafond, l'APL calculée est inchangée.
- Si le loyer réel dépasse le premier plafond mais est inférieur au second, l'APL calculée est diminuée proportionnellement au dépassement du premier plafond, jusqu'à devenir nulle au second plafond.
- Si le loyer réel dépasse le second plafond, l'APL est ramenée à 0.

Il est dès lors intéressant d'examiner le niveau des loyers des logements qui ont été proposés à la location au cours des années récentes, pour voir combien de ces logements s'avèrent trop chers pour permettre au ménage bénéficiaire de l'attribution de bénéficier d'un montant d'APL non nul. Ces éléments sont présentés dans le tableau 10.

Il apparaît avec des hypothèses raisonnables sur les critères de compatibilité entre le nombre de pièces des loge-

ments proposés à la location et la composition des ménages qui pourraient être proposés pour les louer⁴⁷, que la quasi-totalité des logements dans le champ des attributions réglementées qui ont été proposés à la location à Paris au cours de l'année 2021 peuvent *a priori* permettre à leur futur occupant de bénéficier d'une APL qui ne sera pas réduite en raison du mécanisme de dégressivité (moins d'une dizaine de logements seulement semblent concernés).

Ce constat étant fait et considérant que l'APL est en outre versée dès le premier euro (le seuil de versement est égal à 0,00 € pour l'APL en locatif ordinaire), on observe pourtant que seulement un peu plus du tiers des ménages qui obtiennent les logements sociaux attribués chaque année à Paris touchent des APL une fois entrés dans les logements. Selon les informations disponibles dans le socle de données portant sur les occupants du parc de logement social publié par la DRIHL Île-de-France en 2022, seuls 36,8 % des emménagés récents (ayant emménagés depuis moins de 2 ans) en 2018 touchent des APL (ou AL). Et ce pourcentage était comparable lors des éditions précédentes de l'enquête occupation du parc social. Ce recours limité à l'APL pose la question de la solvabilisation des ménages demandeurs les plus démunis pour leur permettre d'accéder au logement social.

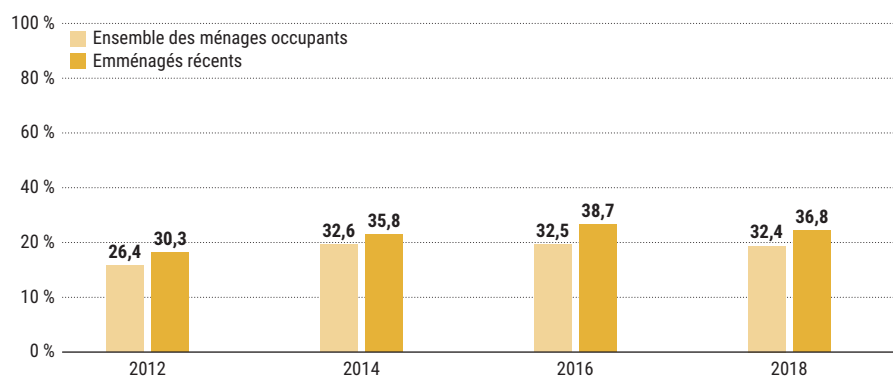
45 - Le lecteur intéressé par le calcul de l'APL est invité à en découvrir toutes les subtilités dans la brochure éditée régulièrement par le ministère en charge de la ville et du logement et dont la dernière édition est « *Les aides personnelles au logement - Éléments de calcul - Aide personnalisée au logement et allocations de logement à compter du 1er janvier 2023* », avril 2023.

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Brochure-bareme-avril-2023-APL.pdf>

46 - Afin de favoriser l'installation des ménages dans un logement adapté à leurs ressources et à leurs besoins, un mécanisme de dégressivité progressive des aides aux logements est prévu au-delà d'un certain plafond, voire de suppression, au-delà d'un second plafond (loi de finances pour 2016 : art.140 / décret n° 2016-923 du 5.7.16 / arrêté du 5.7.16). Cette dégressivité du montant de l'aide permet de mieux prendre en compte la capacité financière effective et les besoins des ménages.

47 - Pour apprécier la part des logements dans le champ des attributions réglementées qui permettent de bénéficier d'un APL non réduit en raison du mécanisme de dégressivité, il est ici fait l'hypothèse de compatibilité suivante : le nombre de pièces du logement à attribuer est égal au nombre de personnes du ménage.

Graphique 21 - Part des ménages occupant des logements locatifs sociaux, touchant des APL ou AL



Les emménagés récents correspondent pour le millésime 2012, aux ménages ayant emménagé dans le parc social depuis moins de 3 ans et pour les millésimes 2014 et postérieurs, aux ménages ayant emménagé dans le parc social depuis moins de 2 ans.

Source : Socle de données « Occupation du parc social en 2018 », DRIHL Ile-de-France 2022

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-occupation-du-parc-social-en-2018-a1035.html>

Tableau 8 - Coefficients multiplicateurs de dégressivité et suppression de l'aide pour loyer excessif

Seuils	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Seuil de dégressivité de l'aide (cd)	3,4	2,5	2,5
Seuil de suppression de l'aide (cs)	4,0	3,1	3,1

Source : Article D. 823-16 du CCH et article 10 de l'arrêté du 27 septembre 2019

Tableau 9 - Montant des loyers seuils de dégressivité et suppression de l'aide pour loyer excessif en locatif ordinaire

Composition du ménage	Zone 1	
	Loyer plafond avant dégressivité APL (L * cd)	Loyer plafond avant suppression APL (L * cs)
Personne seule	1 048,90	1 234,00
Couple sans personne à charge	1 265,04	1 488,28
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	1 429,77	1 682,08
<i>Par personne à charge supplémentaire</i>	<i>207,43</i>	<i>244,04</i>

Il s'agit du loyer plafond multiplié par les coefficients cd et cs.

Source : Article D. 823-16 du CCH et article 10 de l'arrêté du 27 septembre 2019

Tableau 10 - Niveau de loyer des baux signés au cours de l'année 2021 selon le nombre de pièces (logements dont l'attribution est réglementée) et identification des logements susceptibles d'être affectés par le mécanisme de dégressivité de l'APL

Niveau de loyer	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
< 300 €	1 009	305	49	12	1	-
300 € <= X < 400 €	753	1 382	533	24	-	1
400 € <= X < 500 €	297	785	857	241	9	-
500 € <= X < 600 €	263	264	502	311	81	4
600 € <= X < 700 €	54	352	237	303	81	9
700 € <= X < 800 €	17	318	233	132	82	11
800 € <= X < 900 €	2	54	196	129	58	14
900 € <= X < 1 000 €	2	7	174	103	50	12
1 000 € <= X < 1 100 €	-	2	55	118	24	8
1 100 € <= X < 1 200 €	2	-	8	76	31	3
1 200 € <= X < 1 300 €	-	-	4	22	25	2
1 300 € <= X < 1 400 €	-	-	-	10	11	6
1 400 € <= X < 1 500 €	-	-	3	-	3	3
> 1 500 €	-	-	-	6	11	7
Logements à attribution réglementée	2 399	3 469	2 851	1 487	467	21
<i>Type de ménage choisi pour être compatible avec le type de logement proposé et pour lesquels les plafonds de dégressivité / suppression ont été les plus bas (au cours de l'année 2021)</i>	<i>Personne seule</i>	<i>Couple sans personne à charge</i>	<i>Couple ayant une personne à charge</i>	<i>Couple ayant deux personnes à charge</i>	<i>Couple ayant trois personnes à charge</i>	<i>Couple ayant quatre personnes à charge</i>
<i>Loyer plafond avant dégressivité APL (L * cd)</i>	<i>1 009,19 €</i>	<i>1 217,17 €</i>	<i>1 375,64 €</i>	<i>1 575,22 €</i>	<i>1 774,80 €</i>	<i>1 974,38 €</i>
<i>Loyer plafond avant suppression APL (L * cs)</i>	<i>1 187,28 €</i>	<i>1 431,96 €</i>	<i>1 618,40 €</i>	<i>1 853,20 €</i>	<i>2 088,00 €</i>	<i>2 322,80 €</i>

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 version loi - Traitement et estimation des loyers plafonds Apur

Le loyer des logements attribués en €/m²

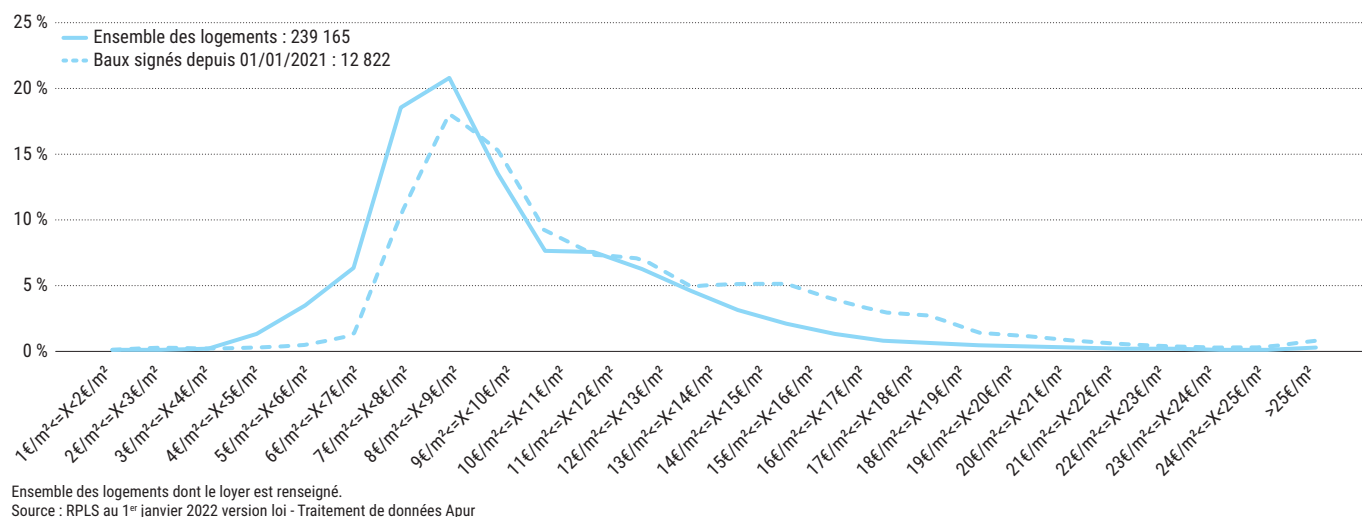
Le niveau de loyer des logements qui ont été attribués au cours de l'année 2021 apparaît plus élevé que celui des logements sociaux existant : le loyer médian des baux signés en 2021 est égal à 8,90 €/m² contre 7,46 €/m² dans l'ensemble du parc au 1^{er} janvier 2022.

Le constat que les baux récents ont des niveaux de loyer plus élevés rappor-

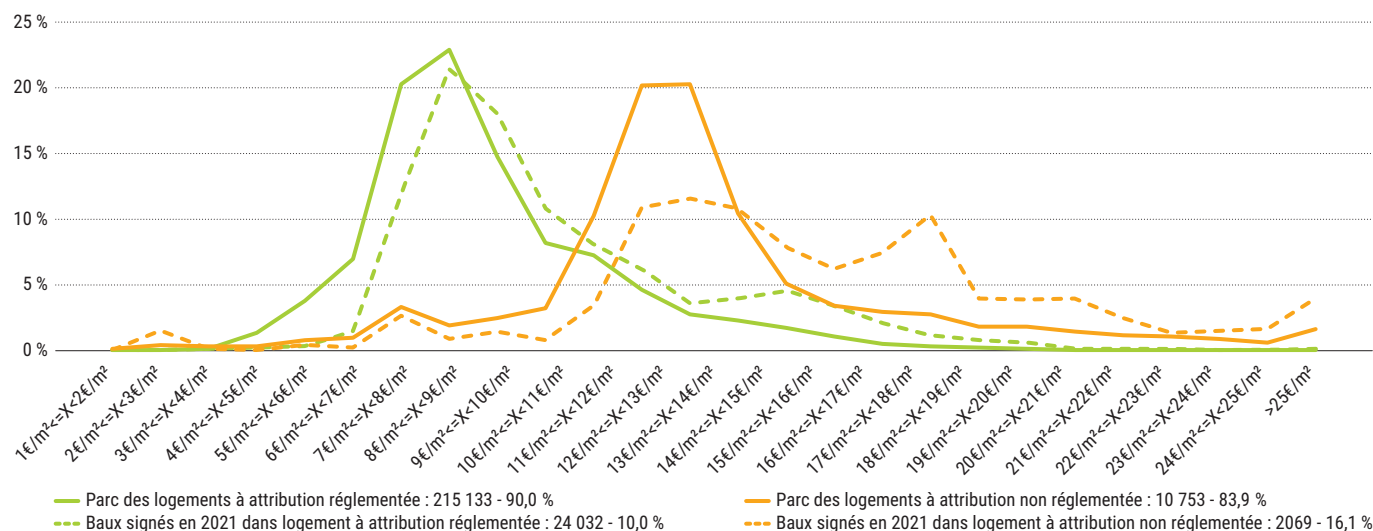
tés au m² que ceux des logements du parc reste valable indépendamment du caractère réglementé ou pas de l'attribution des logements considérés (cf. graphique 23).

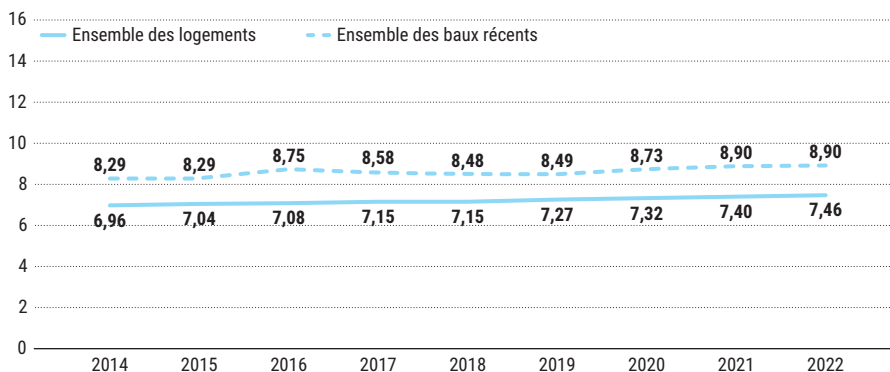
Sur la période récente (depuis 2013), le niveau des loyers dans l'ensemble du parc de logements des bailleurs sociaux a augmenté progressivement : le loyer médian est de 7,46 €/m² au 1^{er} janvier 2022 contre 6,96 €/m² au 1^{er} janvier 2014, avec

Graphique 22 - Distribution des logements ordinaires des bailleurs sociaux, selon le loyer au 1^{er} janvier 2022

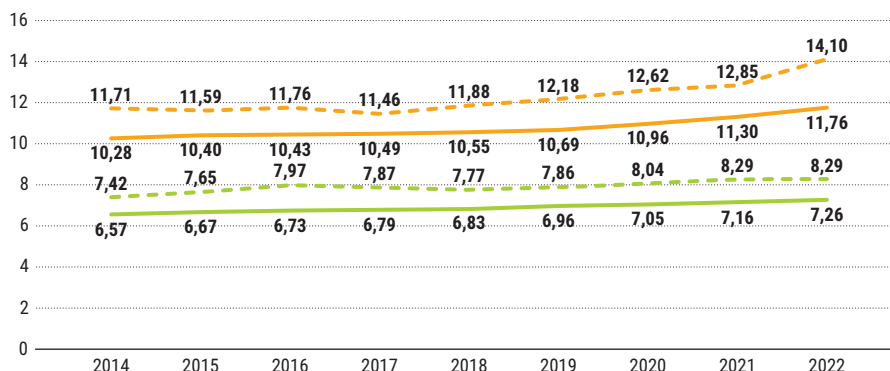


Graphique 23 - Distribution des logements ordinaires des bailleurs sociaux, selon le loyer au 1^{er} janvier 2022, avec un détail selon le caractère réglementé de l'attribution du logement



Graphique 24 - Niveau de loyer par m² médian dans le parc de logements ordinaires au 1^{er} janvier de l'année n et dans les baux signés au cours de l'année n-1, évolution 2014-2022Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur - Ensemble des logements dont le loyer est renseigné**Graphique 25 - Niveau de loyer par m² médian dans le parc de logements ordinaires au 1^{er} janvier de l'année n et dans les baux signés au cours de l'année n-1, évolution 2014-2022, avec un détail selon le caractère réglementé de l'attribution du logement**

- Parc des logements à attribution réglementée
- Baux signés dans un logement à attribution réglementée
- Parc des logements à attribution NON réglementée
- Baux signés dans un logement à attribution NON réglementée

Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur - Ensemble des logements dont le loyer est renseigné

48 - La révision du loyer se fait chaque année au 1^{er} janvier, selon l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'IRL pris en compte est celui du 2^e trimestre de l'année précédente. Si le bailleur social a fait des travaux de réhabilitation, il peut réviser le loyer différemment, durant une durée limitée dans le temps. L'IRL est publié trimestriellement par l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515334>. La formule de calcul de l'IRL est définie par décret : l'indice trimestriel de référence des loyers est constitué par la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'indice du coût de la construction. (cf. décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000265758>)

Après plusieurs années de croissance raisonnable (< 1 % par an en moyenne), l'indice a sensiblement augmenté début 2022 en lien avec le retour d'une inflation élevée. La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a plafonné la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers. Elle ne peut excéder 3,5 % entre le troisième trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2023.

une croissance annuelle moyenne de +0,9 %. L'évolution des loyers du secteur social est prévue et encadrée par la loi (en référence à l'évolution d'un indice légal, l'Indice de référence des loyers (IRL)⁴⁸ qui a évolué de +0,7 % en moyenne chaque année sur la période 2013-2021), même quand il n'y a pas changement de locataire. Cette croissance s'observe sur l'ensemble des logements des bailleurs sociaux indépendamment du caractère réglementé ou pas de leur attribution. On notera cependant que les évolutions de loyer annuelles des logements sociaux sont toutefois en pratique pilotées par les pouvoirs politiques nationaux et locaux, ce qui conduit à fréquemment limiter les augmentations annuelles par rapport à ce qu'elles auraient dû être sur la stricte base de l'indice.

Les loyers à la relocation ont progressé de la même manière : le loyer médian à la relocation est de 8,90 €/m² au cours de l'année 2021 contre 8,29 €/m² au cours de l'année 2013, soit +0,9 % en moyenne chaque année (cf. graphique 24).

Ce résultat est lié à une évolution de la structure du parc de logements : la part des logements du parc dont le loyer est supérieur à 11 €/m² est passée de 14,5 % au 1^{er} janvier 2014 à 20,5 % au 1^{er} janvier 2022. La fraction des logements dont le loyer est inférieur à 5 €/m² a en parallèle diminué de 9,2 % à 5,1 %. Ce parc est en train de « disparaître », il a diminué de 6,4 % en moyenne chaque année depuis 2013. La part des logements à moins de 7 €/m² se réduit également mais dans une moindre mesure (-2,8 %

en moyenne annuelle depuis 2013), car les logements qui étaient à moins de 5 €/m² et qui ont « disparu » ont en réalité basculé dans la catégorie des moins de 7 €/m² après relocation.

En termes de baux signés, 37,1 % des logements attribués au cours de l'année 2021 ont un loyer supérieur à 11 €/m², alors que cette catégorie de loyer ne représentait que 26,9 % des attributions au cours de l'année 2013. En parallèle, seuls 12,9 % des logements attribués en 2021 ont un niveau de loyer inférieur à 7 €/m² (dont 1,2 % à moins de 5 €/m²), alors que cette catégorie représentait 19,6 % des attributions de l'année 2013 (dont 0,9 % à moins de 5 €/m²)⁴⁹.

Le fait que les baux récents portent sur des logements dont les niveaux de loyer par m² sont plus élevés que ceux des logements de l'ensemble du parc ne signifie pas pour autant que les logements du parc ayant les loyers les plus élevés sont

ceux qui « tournent » le plus. Les logements du parc aux loyers les plus faibles « tournent » autant que les autres mais disparaissent progressivement des statistiques parce qu'ils sont simplement reloués plus chers. En effet, au-delà de la seule évolution annuelle encadrée par la loi quand il n'y a pas changement de locataire, le changement de locataire est l'occasion pour le bailleur de remettre à niveau le loyer du logement, tel que le prévoit la convention de financement initiale. Cette mise à niveau du loyer est le plus souvent une révision à la hausse, qui est d'autant plus importante que le logement était auparavant loué depuis longtemps, car elle intègre alors toutes les évolutions indiciaires prévues dans la convention. Cette augmentation de loyer à l'occasion du changement de locataire peut également être induite et justifiée par le fait que le logement est souvent remis à neuf par le bailleur social à l'occasion d'un changement de locataire.

49 - Le détail de cette répartition et de son évolution pour l'ensemble des logements, mais également pour les seuls logements dans ou hors du champ des attributions réglementées est disponible en annexe.



45 rue de Miromesnil, Paris 8^e



5-9 rue de Domrémy, Paris 13^e

© Christophe Demonfaucon - RIVP



9 rue Cadet, Paris 9^e

© RIVP



Village Saint-Paul, Paris 4^e

© Christophe Demonfaucon - RIVP

3.

Les ménages qui ont obtenu un logement social à Paris en 2021

Les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) ne permettent pas de décrire les caractéristiques des ménages qui ont bénéficié des logements attribués. Pour ce faire, il convient de mobiliser un autre ensemble de données : les données issues des socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux » publiées annuellement par la DRIHL depuis 2017⁵⁰.

Ces données permettent de décrire les ménages demandeurs qui ont été « radiés pour attribution » chaque année de 2017 à 2021, cet évènement intervenant après la signature du bail⁵¹. Ces attributions ne concernent donc que la fraction « dans le champs des attributions réglementées » des 12 000 logements des bailleurs sociaux pour lesquels un nouveau bail est signé chaque année, soit environ 10 000 logements chaque année. Il n'est, en revanche, pas possible de décrire les bénéficiaires des 2 000 logements hors du champ des attributions réglementées attribués chaque année⁵².

Par ailleurs, les socles de données publiés par la DRIHL sont des ensembles de résultats statistiques annuels préparés par les services de l'État à l'échelle de la commune. Il ne s'agit pas de fichiers détaillant chaque attribution réalisée au cours d'une année, qu'on pourrait éventuellement compléter avec des informations extérieures. Il n'est en conséquence pas possible de réaliser tous les croisements que l'on pourrait souhaiter⁵³. Cela limite parfois les analyses pouvant être réalisées.

Ces données permettent d'estimer le respect des dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017⁵⁴ concernant les attributions de logement locatif social. Cette loi fixe notamment un objectif pour les attributions de logements sociaux situés spécifiquement hors des quartiers de la Politique de la Ville (QPV), à savoir qu'il convient que 25 % des attributions soient faites au bénéfice des demandeurs de logement appartenant au 1^{er} quartile de ressource légale⁵⁵. Elle fixe également un objectif dans les quartiers de la politique : les attributions au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile de ressources ne doivent pas représenter plus de 50 % du total des attributions.

50 - Les données mobilisées sont disponibles à l'adresse : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-demandes-et-attributions-de-r114.html>

51 - La date de référence considérée pour dénombrer les attributions au cours d'une année donnée, est la date de signature du bail dans le logement attribué.

52 - Pour décrire ces bénéficiaires qui ne font pas l'objet d'une radiation de leur demande, il faudrait disposer d'un dispositif de recueil de données statistiques spécifique.

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

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

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

10 772 ménages demandeurs de logement ont obtenu un logement social au cours de l'année 2021

Les attributions (= demandes satisfaites)

Au cours de l'année 2021, 10 772 logements locatifs sociaux situés à Paris ont été attribués (baux signés) à un ménage demandeur de logement social.

Après une année 2020 affectée par la crise sanitaire Covid-19, avec moins de 8 000 attributions (baux signés) au cours de l'année, le niveau des attributions est revenu en 2021 à celui des années précédentes.

Pour mémoire, 251 555 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social à Paris au 31 décembre 2021. Le rapprochement de ce stock avec les 10 772 demandes satisfaites au cours de l'année 2021 permet de calculer

un « taux de pression » de la demande de logement à Paris en 2021 : 23,4 demandes actives pour 1 attribution⁵⁶.

Les attributions 2021 par désignataire

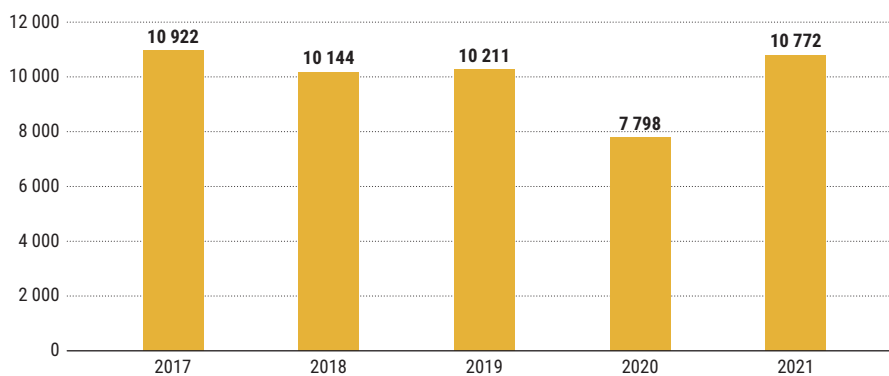
Les attributions au cours de l'année 2021 sont détaillées pour quelques variables selon l'organisme qui a désigné le candidat au bailleur pour attribution⁵⁷.

La répartition par organisme désignataire observée ci-après porte sur l'année 2021 et elle est le résultat de la gestion actuelle des contingents dite « en stock », à savoir que chaque logement du parc est associé à un réservataire particulier. Ceux parmi les organismes réservataires / désignataires qui disposent

56 - Le nombre de demandes actives au 31 décembre 2021 indiqué dans le Socle de données DRIHL n'est pas ici, ni dans le reste de la présente étude, utilisé comme dénominateur pour les calculs de taux de pression de la demande, parce qu'il est limité aux seules demandes ciblant Paris en 1^{er} choix. Or, une partie non négligeable des attributions de logement annuelles sont faites au bénéfice de ménages demandeurs pour lesquels Paris constituait au mieux le 2^e choix géographique. Il convient donc de prendre l'ensemble des demandeurs inscrits souhaitant un logement à Paris pour disposer d'un dénominateur cohérent avec le numérateur.

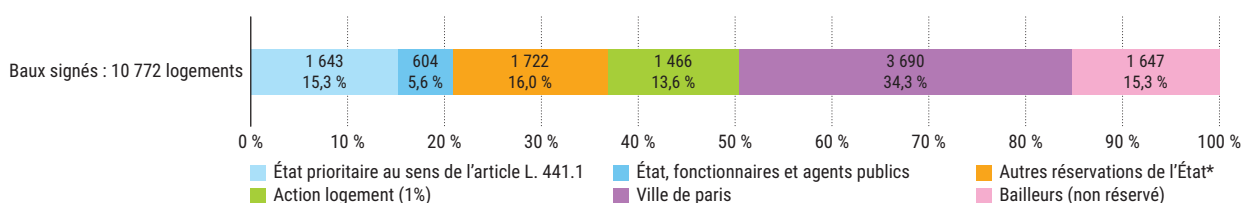
57 - Le Socle de données publié en 2022 qui détaille les attributions au cours de l'année 2021 est le premier publié par la DRIHL qui comporte des informations détaillées selon le « type de réservataire / désignataire ». Malgré un important travail de vérification et de consolidation de ces informations, la DRIHL signale que des erreurs de rattachement peuvent subsister et qu'en conséquence, ces données doivent être interprétées avec précaution.

Graphique 26 - Nombre d'attributions (= demandes satisfaites) au cours de l'année écoulée



Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Graphique 27 - Nombre d'attributions au cours de l'année 2021, selon l'organisme désignataire



* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21
 Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

d'un parc de logement qui « tournent », bénéficient de cette rotation et disposent alors d'une part plus importante des attributions annuelles. Tandis que ceux qui ont un parc de logements plus statique, n'ont accès à l'inverse qu'à une part plus faible des attributions annuelles. L'avènement de la gestion des contingents « en flux » devrait sensiblement modifier cette répartition dans les années futures.

Il peut être intéressant de rapprocher ces éléments des graphiques 14 et 15 utilisant les données RPLS 2022. Il y a toutefois, une nuance entre les deux sources : au-delà de quelques problèmes de dénomination / identification de certains organismes⁵⁸, l'information issue du RPLS correspond aux réservataires des logements (dans le champ des attributions réglementées) inscrits dans les conventions de réservation, tandis que l'information ici utilisée, issue du socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux » 2021 de la DRIHL porte sur les désignataires des logements attribués au cours de l'année 2021, c'est-à-dire pour chaque logement, l'organisme qui a effectivement désigné au bailleur le candidat qui finalement a obtenu le logement. Or cet organisme désignataire n'est pas forcément le réservataire du logement, même s'il s'agit dans la majorité des cas du même organisme⁵⁹.

Ceci étant dit, l'examen des 10 772 demandeurs dont la demande de logement social a été satisfaite au cours de l'année 2021, fait apparaître que :

- **L'État** au titre de ces droits de désignation légaux que sont le contingent préfectoral « 25 % » consacré aux prioritaires au sens de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation et le contingent préfectoral « 5 % » consacré aux fonctionnaires et agents publics de l'État, est l'organisme désignataire de respectivement 15,3 % et 5,6 % des attributions 2021. L'écart entre le « 25 % » inscrit dans la loi et le taux constaté de 15,3 % est à relier à faiblesse du taux de rotation des logements constituant le parc réservé à l'État au titre du « 25 % ».
- **La Ville de Paris**⁶⁰ est le principal désignataire du territoire : elle a désigné plus du tiers (34,3 %) des candidats dont la demande a été satisfaite au cours de l'année 2021. À titre de comparaison, elle dispose du tiers des droits de réservations portant sur les logements parisiens des bailleurs sociaux, dont 35,5 % sur les seuls logements dans le champ des attributions réglementées.
- **Action Logement** (ex 1 %) est à l'origine de 13,6 % des demandes satisfaites au cours de l'année 2021. Considérant qu'Action Logement ne dispose que de moins de 10 % des droits de réservation sur les logements du parc des bailleurs sociaux dans le champ des attributions réglementées (cf. graphique 14), cela signifie qu'il bénéficie d'une plus grande rotation affectant les logements qui lui sont réservés mais également qu'il acquiert chaque année des droits de désignation unique auprès des bailleurs (et qui viennent limiter le nombre de logements attribués en direct par les bailleurs).
- **Les bailleurs sociaux** (« non réservés ») ont désigné en direct seulement 15,3 % des demandes satisfaites au cours de l'année 2021, alors que plus du quart des logements du parc sont non réservés (27,3 %) (cf. graphique 14). Ils utilisent notamment une partie de ces droits pour les mutations⁶¹ au sein de leur parc. L'écart entre les deux taux est lié pour une part à une rotation limitée mais surtout au fait qu'une part non négligeable des logements non réservés sont finalement attribués suite à une désignation par d'autres réservataires (notamment Action Logement).
- **La catégorie « Autres réservataires »** représente 16,0 % des demandes satisfaites en 2021. Cette catégorie regroupe les attributions des désignataires faiblement représentés ou difficile à identifier. Il s'agit notamment de la Région mais également de l'État pour les désignations qui sont réalisées au bénéfice de fonctionnaires au moyen de diverses conventions spécifiques⁶², au-delà des seules réservations « 5 % ». Dans le parc, cette catégorie hétéroclite regroupe seule-

58 - Les réservataires sont détaillées en 7 catégories dans RPLS 2022, alors que les désignataires ne sont détaillées qu'en 6 voire 5 catégories dans le socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux » 2021 publié par la DRIHL en 2022.

59 - Le lecteur intéressé par ce sujet pourra se reporter au Tome 2 de la précédente étude « Accès au logement social à Paris » pour plus de détails. <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris-2018>

60 - La dénomination exacte apparaissant dans le fichier socle est « collectivité territoriale ». Toutefois, considérant qu'il est fort probable que la quasi-totalité des désignations faite par une « collectivité territoriale » sur le territoire de Paris ont été faite par la Ville de Paris, la dénomination « Ville de Paris » est ici retenue.

61 - Une mutation est l'attribution d'un logement social à un ménage déjà locataire dans le parc social. Cela contribue à la rotation dans le parc de logement social et à l'optimisation de son occupation.

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

ment 6,6 % des réservations sur les logements du parc des bailleurs sociaux dans le champ des attributions réglementées. La rotation affectant ces réservations s'avère ainsi encore plus importante que celle constatée sur les réservations Action Logement.

En synthèse, la part d'un réservoir dans le flux des attributions annuel s'avère donc souvent différente de sa part dans le parc total de logements des bailleurs sociaux. Ces écarts sont principalement dus à des taux de rotation qui varient dans les différents parcs réservés. Globalement :

- Les contingents au service des salariés et fonctionnaires ont bénéficié d'une part des attributions 2021 plus importante que leur part dans le parc de logement social.
- Les autres contingents principalement au service des plus démunis sont, à l'inverse, moins bien servis.

63 - Le Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022, dénombre les demandes satisfaites au cours de l'année 2021 selon 6 catégories distinctes. En revanche, les résultats ne sont détaillés que pour 4 catégories parmi ces 6. Les deux catégories non détaillées sont donc ici présentées regroupées.

À noter : dans la suite du présent rapport, les catégories « Autres désignataires » (1722 demandes satisfaites, 16,0 %) et « Contingent préfectoral Agents de l'État (5 %) » (604 demandes satisfaites, 5,6 %), sont regroupées sous la dénomination « Autres désignataires (dont Contingent Préfectoral Agents de l'État (5 %)) »⁶³.



70 rue René Boulanger, Paris 10^e

© Christophe Demoniaucon - RVP



81 rue Vercingétorix, Paris 14^e

© RVP



Rue Saint-Blaise, Paris 20^e

© Alain Delange - Paris Habitat

Les attributions aux ménages prioritaires (dont DALO)

2 863 ménages reconnus prioritaires au titre du Droit au logement opposable (DALO) et 247 ménages prioritaires à un autre titre, parmi les bénéficiaires des attributions en 2021

Parmi les 10 772 ménages qui ont bénéficié d'une attribution au cours de l'année 2021, 3 110 ménages (28,9 %) sont des ménages dont la demande a été jugée prioritaire par les services de l'État⁶⁴. Les ménages prioritaires dont il est ici question, sont :

- Les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO tel que prévu à l'article L441-2-3 du CCH.
- Les ménages labellisés prioritaires dans Syplo par les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO), du fait de leur hébergement dans une structure d'hébergement, à l'hôtel ou dans une structure de logement temporaire.
- Les ménages labellisés prioritaires dans Syplo par l'État du fait de la reconnaissance de leur priorité dans le cadre des Accords Collectifs Départementaux (et accords assimilés, du type ARPP) et des PDALHPD.

Ces ménages prioritaires se répartissent en 2 863 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (26,6 % du total des ménages, 92 % des ménages prioritaires) et 247 ménages labellisés prioritaires à un autre titre que le DALO⁶⁵.

À titre de comparaison, 21 185 demandeurs de logement sont reconnus prioritaires au titre du DALO parmi les 251 555 ménages demandeurs ménages inscrits au 31 décembre 2021 comme demandeurs de logement social en Île-de-France qui ont indiqué souhaiter un logement à Paris, soit 8,4 % du total. Le rapprochement entre le nombre de demandes satisfaites au cours de l'année 2021 et le nombre de demandes actives au 31 décembre 2021 permet d'estimer un taux de pression de la demande émanant de ménages reconnus DALO : 7,4 demandes pour une attribution, et un taux de pression de la demande émanant des autres ménages⁶⁶ : 29,1 demandes pour une attribution. Les ménages demandeurs reconnus DALO sont nettement surreprésentés dans le flux des attributions de logement parisien par rapport à leur poids dans la demande.

Leur part parmi les attributions augmente légèrement entre 2017 et 2021. La part des ménages reconnus DALO atteint ainsi 26,6 % en 2021, alors qu'elle avait été au mieux de 24,4 % en 2018. Les prioritaires non DALO restent en revanche peu nombreux (2,3 % en 2021, et moins de 3 % durant les années précédentes).

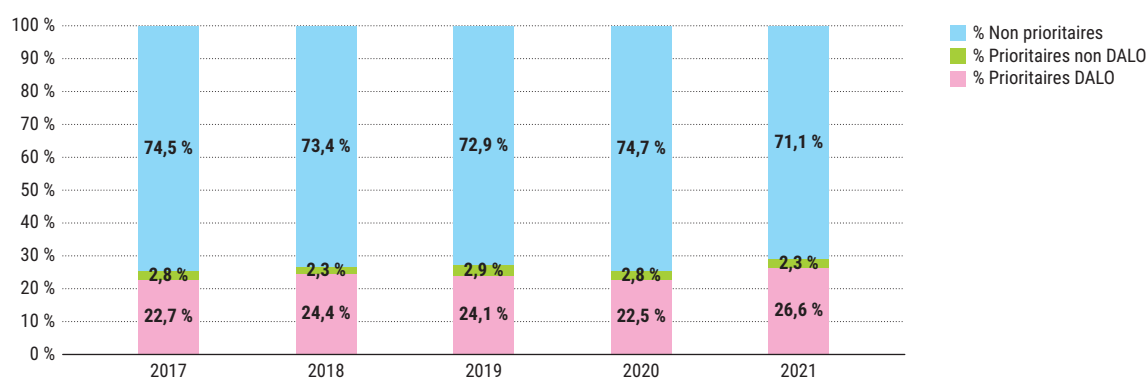
Depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) de 2009, au moins

64 - Il ne suffit pas qu'un demandeur déclare dans sa demande une situation qui correspondrait à une catégorie de demandeurs prioritaires parmi celles identifiées dans l'article L.441-1 du CCH pour être considéré comme prioritaire. Il est nécessaire, en plus, que sa demande fasse l'objet d'une « labellisation » prioritaire par l'État ou le SIAO, c'est-à-dire que sa demande soit instruite pour confirmer la qualité des informations qui y figurent. La demande de labellisation est souvent faite à l'initiative d'un travailleur social qui accompagne le demandeur, ou du demandeur lui-même. La reconnaissance DALO qui fait suite à un recours de la part du demandeur est également une labellisation.

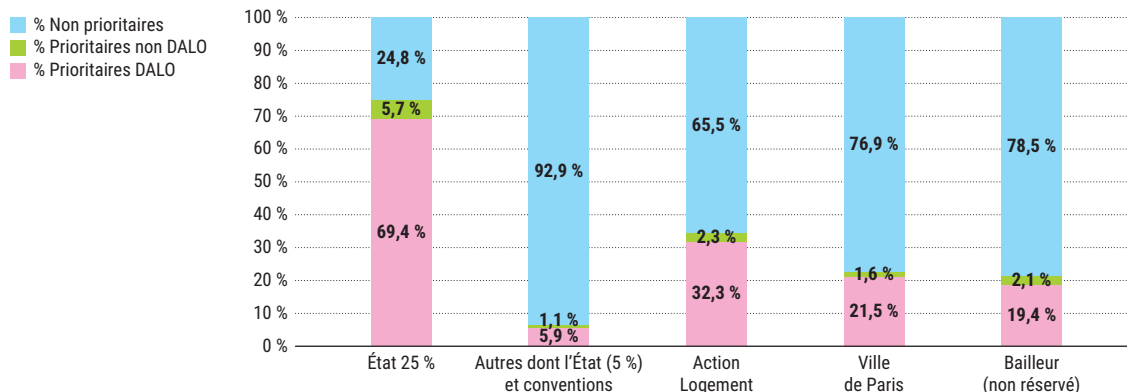
65 - Un même ménage peut appartenir à plusieurs des catégories ci-dessus. Il n'est alors compté qu'une fois.

66 - Non prioritaires et prioritaires non DALO sont ici confondus, car le volume des demandes actives prioritaires non DALO au 31 décembre 2021 n'est pas connu.

Graphique 28 - Caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés)



Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Graphique 29 - Part des ménages prioritaires bénéficiaires parmi les attributions réalisées en 2021, selon le désignataire

* Réserve de l'Etat pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

67 - La notice d'utilisation du Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022, explique ce résultat pouvant paraître surprenant pour le contingent de l'État « 25 % ». En effet, « Le contingent de l'État (hors celui de 5 % destiné aux agents publics) est dédié à 100 % au logement des ménages bénéficiant du Dalo ainsi qu'aux ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH. Certains taux présentés dans le socle sont toutefois inférieurs à 100 % :

- L'État contribue au relogement des ménages concernés par une opération de renouvellement urbain ou de requalification des copropriétés dégradées. Ces ménages ne sont pas prioritaires en tant que tel (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) mais il est prévu, dans les chartes de relogement, que l'État mobilise une partie de son contingent pour ce type d'opération ;
- Afin de faciliter la mobilité au sein du parc social, des échanges de logement peuvent être réalisés ponctuellement. Il sera donc possible, dans ce cas précis qu'un candidat « non prioritaire » soit proposé sur un logement du contingent préfectoral. L'État désignera par la suite un ménage prioritaire sur un autre logement mis à disposition par le bailleur en compensation ;
- Un travail régulier et approfondi sur la qualité de la donnée « désignataire » a montré que cette information pouvait être erronée, notamment du fait de la confusion par certains bailleurs entre « réservataire » (avoir un droit de réservation sur ce logement) et « désignataire » (proposer un candidat sur ce logement). »

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

25 % des logements réservés par Action Logement et attribués chaque année doivent bénéficier aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO. Et la loi égalité et citoyenneté (dite LEC) de 2017 a élargi aux collectivités territoriales et aux bailleurs sociaux, les obligations d'attribution de logements aux ménages reconnus DALO (25 % du contingent des collectivités et du parc non réservé des bailleurs). Cela signifie que désormais, tous les réservataires du parc social doivent contribuer au logement des ménages prioritaires à hauteur de 25 % minimum.

La part cumulée des demandeurs reconnus DALO et autres prioritaires parmi les bénéficiaires de logement atteint les 28,9 % en 2021. Toutefois, ce pourcentage intégrant les attributions réalisées sur le contingent de l'État (25 %) qui est largement consacré aux relogement des ménages reconnus DALO, cela signifie que les objectifs légaux de relogement des ménages prioritaires fixés aux autres réservataires restent encore à atteindre pour la majorité d'entre eux.

L'examen de la part relative des prioritaires, notamment des ménages reconnus DALO, parmi les attributions réalisées par les différents organismes désignataires fait en effet apparaître des écarts importants selon l'organisme désignataire.

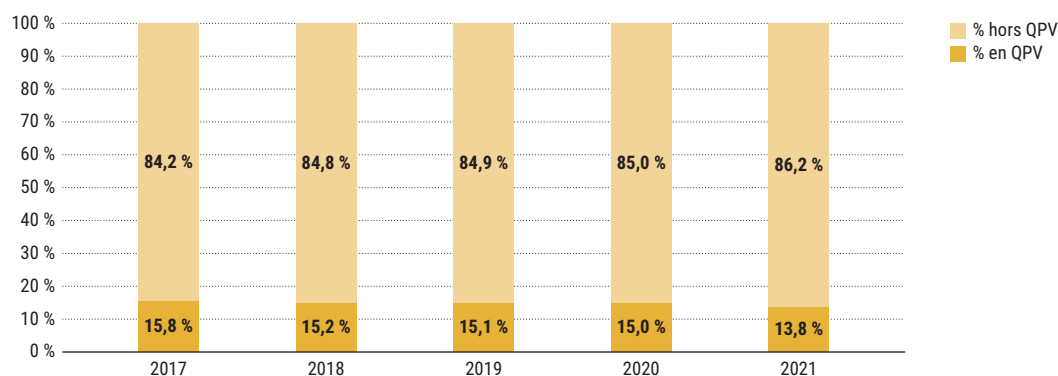
Ainsi, le contingent préfectoral « 25 % » a été consacré en 2021 dans plus de 75 % des cas au relogement de ménages prioritaires, dont 69,4 % sont reconnus DALO⁶⁷. Cette filière de désignation se distingue en cela sensiblement des autres. La part des demandes satisfaites émanant de ménages prioritaires est en effet de 23,1 % parmi celles associées à la Ville de Paris désignataire (dont 21,5 % reconnus DALO), 34,5 % parmi celles associées à Action logement (dont 32,3 % reconnus DALO) mais de seulement 7,1 % parmi celles associées aux autres désignataires identifiés tels que notamment l'État « 5 % » et l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen de diverses conventions⁶⁸ (dont 5,9 % reconnus DALO). La fraction des demandes satisfaites émanant de ménages prioritaires parmi les attributions réalisées directement par les bailleurs sociaux sans désignataire n'est que de 21,5 % (dont 19,4 % reconnus DALO).

Les attributions selon la localisation du logement attribué en QPV et hors QPV

Plus de 13 % des attributions annuelles (baux signés) à Paris ont concerné des logements situés dans le périmètre d'un quartier de la politique de la Ville (QPV). Sur la période 2017-2021, cette proportion a légèrement diminué pour atteindre 13,8 % en 2021 contre 15,8 % en 2017. À titre de comparaison, 17,8 % des logements parisiens du parc locatif social des bailleurs sociaux sont situés dans le périmètre d'un QPV.

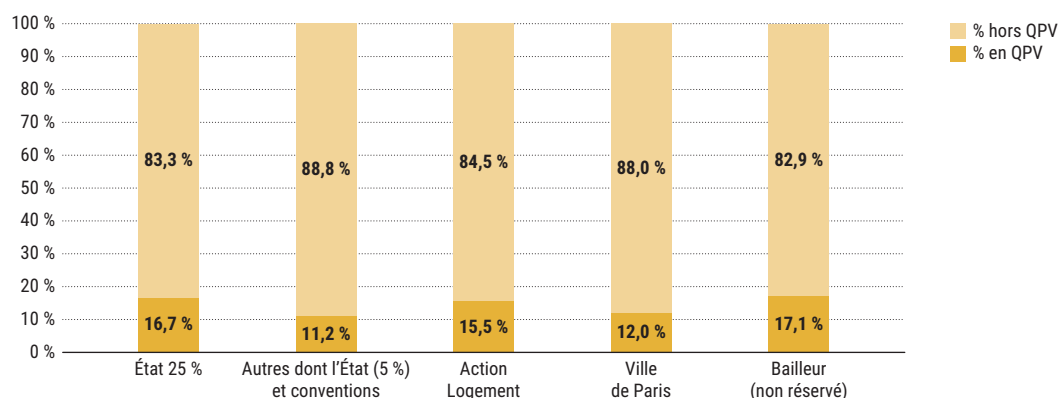
L'examen des attributions réalisées en 2021 selon la localisation des logements attribués fait apparaître que certains désignataires se sont vu proposer une plus grande part de logements situés en QPV que d'autres. Ainsi, les logements proposés à l'État via le contingent préfectoral « 25 % » et à Action logement sont dans plus de 15 % des cas situés en QPV. Cette part est en revanche plus faible pour la Ville de Paris (12,0 % des logements attribués) et les autres réservataires (11,2 % des logements attribués).

Graphique 30 - Part des attributions réalisées en QPV / hors QPV



Ensemble des attributions pour lesquelles la localisation du logement dans un QPV ou hors d'un QPV est renseigné⁶⁹
 Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

Graphique 31 - Part des attributions 2021 réalisées en QPV / hors QPV, selon le désignataire



La répartition ci-dessus est établie à partir des seuls bénéficiaires d'attribution pour lesquels la localisation géographique en QPV / hors QPV du logement attribué est connue (97,7 % des situations).
 Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

69 - La qualité de cette information s'est améliorée sur la période : le pourcentage d'informations manquantes était de 10,5 % en 2017, il n'est plus que de 2,3 % en 2021.

Les bénéficiaires des attributions

Les bénéficiaires des attributions selon leur quartile de ressources

Parmi les 10 772 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2021⁷⁰, 1 308 ménages appartiennent au 1^{er} quartile de ressources légal, soit seulement 12,1 % des ménages bénéficiaires d'attribution suivie d'un bail signé au cours de l'année 2021. À l'autre bout de l'éventail de ressources, 4 614 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2021 ont des ressources supérieures au 3^e quartile de ressources légal, soit 42,9 % des attributions.

Le rapprochement entre le nombre de demandes satisfaites au cours de l'année 2021 et le nombre de demandes actives au 31 décembre 2021 permet d'estimer un taux de pression de la demande émanant des ménages appartenant aux différents quartiles : 54,4 demandes pour 1 attribution pour le 1^{er} quartile, 26,4 demandes pour 1 attribution pour le 2^e quartile, 20,8 demandes pour 1 attribution pour le 3^e quartile et 14,8 demandes pour 1 attribution pour les demandeurs avec des ressources supérieures au 3^e quartile. La pression des demandeurs du 1^{er} quartile apparaît particulièrement forte : ils représentent en effet 28,3 % des demandes au 31 décembre 2021 et seulement 12,1 % des demandes satisfaites au cours de l'année 2021.

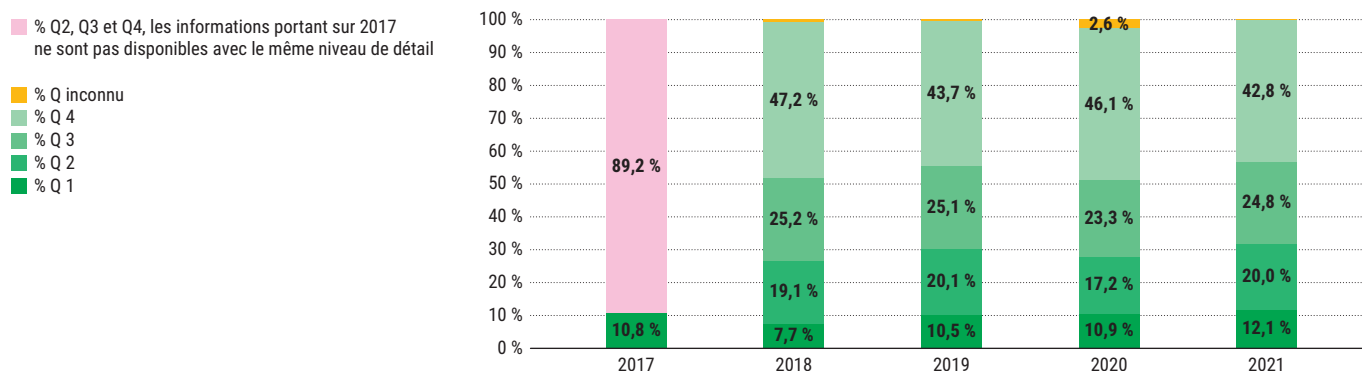
La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) adoptée le 27 janvier 2017 comporte plusieurs dispositions concernant les attributions de logement locatif social. Elle fixe notamment **un objectif pour les attributions de logements sociaux situés spécifiquement hors des quartiers de la Politique de la Ville (QPV)**, à savoir qu'il convient que 25 % des attributions soient faites au bénéfice des demandeurs de logement appartenant au 1^{er} quartile de ressources légal. Elle fixe également **un objectif dans les quartiers de la politique de la Ville** : les attributions au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile de ressources ne doivent pas représenter plus de 50 % du total des attributions.

En 2021, à Paris, 12,5 % des bénéficiaires de logement situés hors des QPV et 10,0 % des bénéficiaires de logement situés dans un QPV sont des ménages du 1^{er} quartile. Cela signifie que :

- L'objectif légal du taux de bénéficiaires du 1^{er} quartile hors des QPV n'est pas atteint à Paris : il est seulement de 12,5 % en 2021 alors que le minimum légal est 25 %.
- L'objectif légal dans les QPV est atteint à Paris : avec seulement 10,0 % de bénéficiaires d'attribution appartenant au 1^{er} quartile en 2021, ce pourcentage est largement inférieur au 50 % maximum légal.

70 - Les seuils de quartiles de l'année N ont été utilisés pour les données sur les attributions au cours de l'année N afin de permettre de mesurer l'atteinte des objectifs. Ainsi pour les attributions de l'année 2021, ce sont les seuils 2021 qui sont utilisés : Q1 - 10 200 €/UC/an, Q2 - 14 820 €/UC/an, Q3 - 19 932 €/UC/an.

Graphique 32 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires d'une attribution



Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Les parts respectives des bénéficiaires des 2^e et 3^e quartiles sont en revanche sensiblement plus élevées en QPV que hors QPV. Enfin, il apparaît que les ménages du 4^e quartile sont en proportion nettement moins nombreux en QPV (32,4 % en 2021) que hors QPV (44,6 % en 2021), même s'ils demeurent les principaux bénéficiaires d'attributions de logements dans les deux zones.

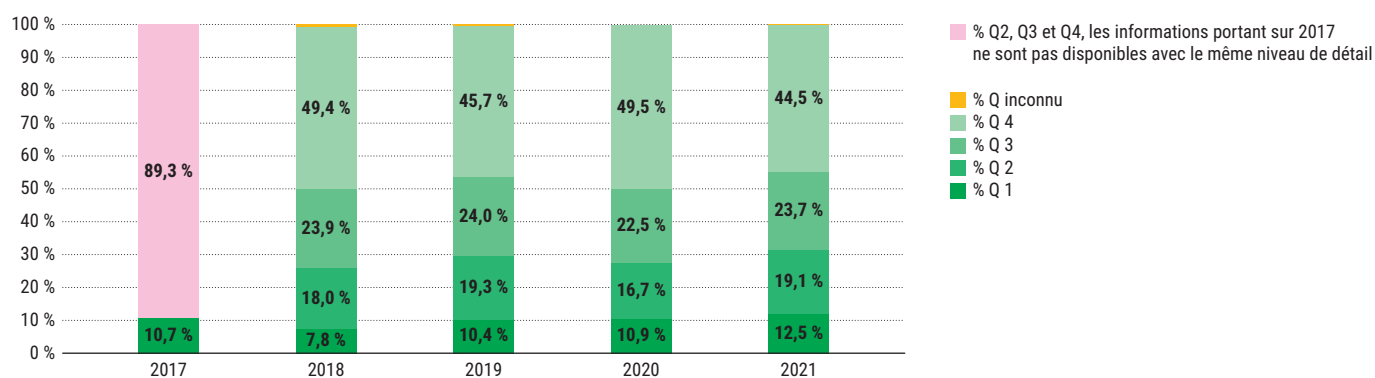
Cette répartition entre quartiles a peu varié depuis 2017. La part des ménages du 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires des logements situés hors des QPV, s'est cependant légèrement améliorée en 2021 (12,5 % en 2021 contre moins de 11 % les années précédentes), mais elle demeure loin de l'objectif légal de 25 % des attributions annuelles.

Les résultats varient cependant selon les désignataires. Les objectifs fixés par la LEC sont globaux à l'échelle de Paris, mais il est intéressant de détailler les résultats par désignataire, car chacun contribue via ses choix de candidats désignés au résultat global.

Ainsi, 26,6 % des ménages qui ont bénéficié d'une attribution hors d'un QPV en 2021 après avoir été désignés par l'État via le contingent préfectoral « 25 % » appartiennent au 1^{er} quartile légal. L'État pour la fraction de ses désignations via le contingent préfectoral « 25 % » dépasse le pourcentage cible prévu par la LEC. Les autres « filières » de désignation n'ont en revanche pas atteint le taux légal cible. La part des ménages du 1^{er} quartile parmi les demandes satisfaites hors des QPV est en effet de 12,4 % pour la Ville de Paris, de 5,9 % pour Action Logement, et de seulement 2,8 % pour les autres désignataires (dont notamment l'État sur le contingent préfectoral Agents de l'État « 5 % » et l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des diverses conventions). Pour la fraction des demandes satisfaites pour lesquelles le bailleur n'a pas sollicité de désignataire, la part des ménages du 1^{er} quartile atteint 18,5 %.

En ce qui concerne l'objectif légal de limitation des attributions à des ménages modestes en QPV (au maximum 50 % bénéficiaires appartenant au 1^{er} quartile légal), il est atteint par tous les désignataires.

Graphique 33 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé hors des QPV (baux signés)



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec le même niveau de détail.
 Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Graphique 34 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé dans un QPV (baux signés)

■ % Q2, Q3 et Q4, les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec le même niveau de détail

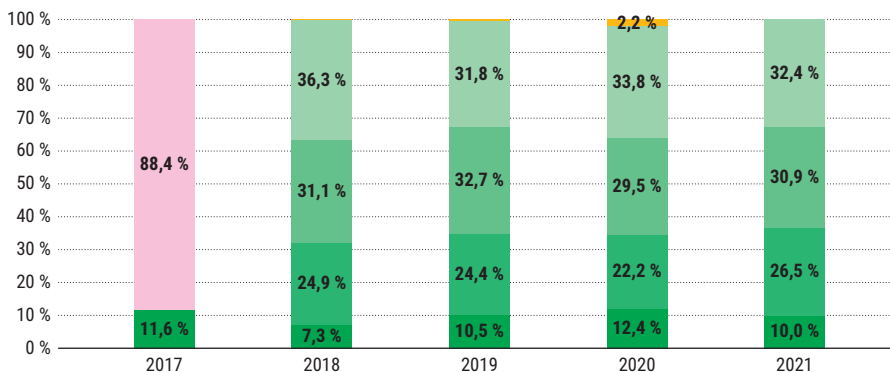
■ % Q inconnu

■ % Q 4

■ % Q 3

■ % Q 2

■ % Q 1

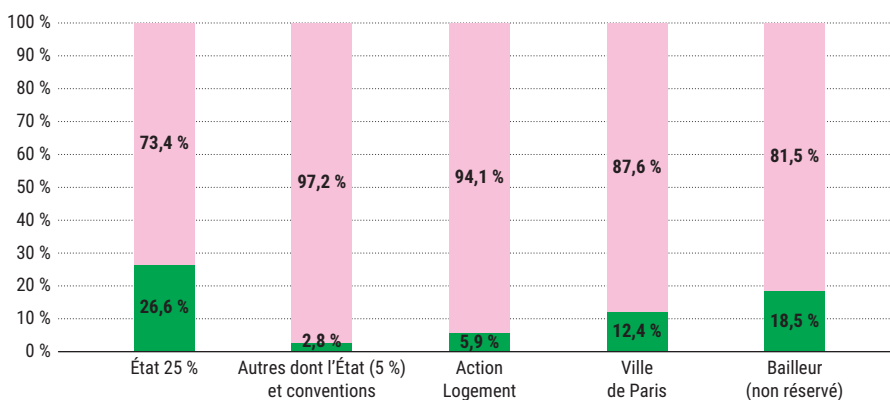


Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

Graphique 35 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé hors des QPV (baux signés) en 2021, selon le désignataire

■ % Q2, Q3 et Q4

■ % Q 1

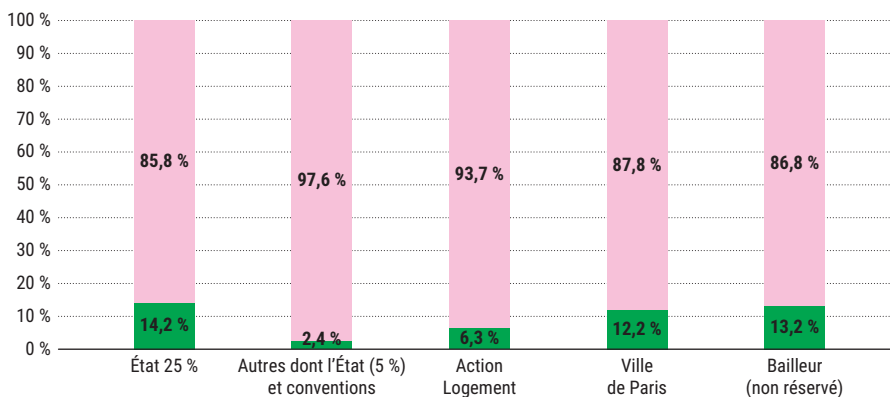


Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

Graphique 36 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé dans un QPV (baux signés) en 2021, selon le désignataire

■ % Q2, Q3 et Q4

■ % Q 1



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

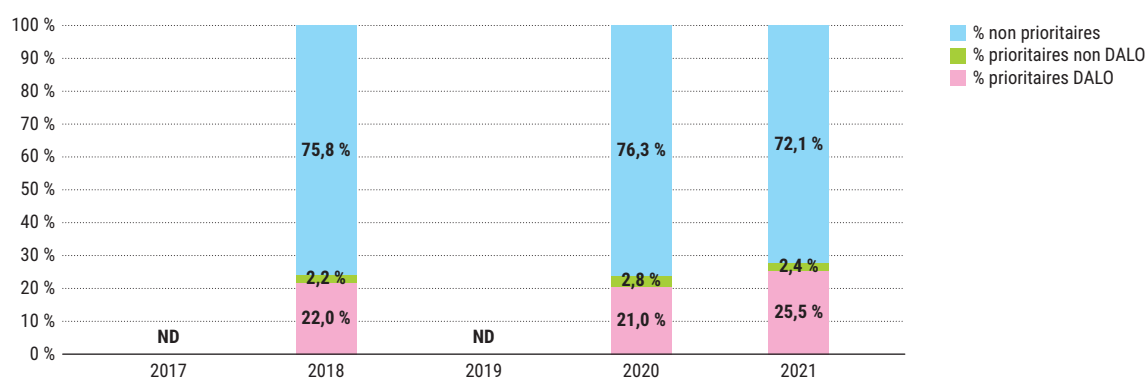
Les bénéficiaires des attributions selon le caractère prioritaire de leur demande (dont DALO), en QPV et hors QPV

Il n'y a aucune obligation légale en matière d'attribution de logements aux ménages DALO et autres prioritaires dans ou hors des QPV. En 2021, 83,6 % des ménages DALO et autres prioritaires ont été relogés hors QPV, tandis que 16,4 % étaient relogés dans un QPV. Toutefois, il est intéressant d'observer s'il y a un écart de la fraction des DALO et autres prioritaires dans les flux d'attribution dans et hors des QPV.

Il s'avère que la part des DALO et autres prioritaires parmi les bénéficiaires d'attribution est sensiblement plus importante dans les QPV (32,7 % en 2021) que hors des QPV (25,5 % en 2021).

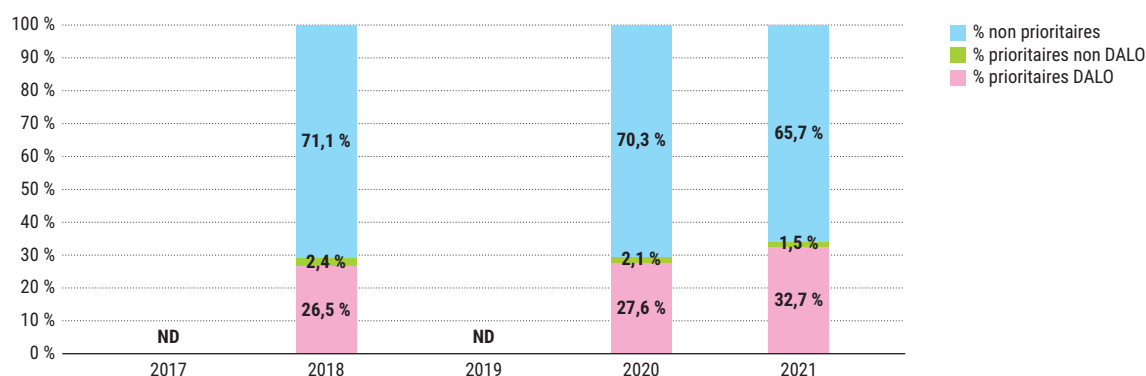
En 2021, la part des DALO et autres prioritaires a été plus importante dans l'ensemble des attributions qu'au cours des années précédentes, cette croissance a été comparable dans les QPV (+5 points de pourcentages par rapport à 2020) et hors des QPV (+4,5 points de pourcentages par rapport à 2020).

Graphique 37 - Caractère prioritaire de la demande des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé hors des QPV (baux signés)



Les informations portant sur 2017 et 2019 ne sont pas disponibles.
Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

Graphique 38 - Caractère prioritaire de la demande des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé dans un QPV (baux signés)



Les informations portant sur 2017 et 2019 ne sont pas disponibles.
Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

Les bénéficiaires des attributions selon le caractère prioritaire de leur demande (dont DALO) et selon leur quartile de ressources d'appartenance

La loi donne une priorité en matière d'attribution de logement social aux ménages qui ont été reconnus DALO et aux autres prioritaires au titre de l'article L.441-1, et fixe un objectif de 25 % de ménages DALO aux différents réservations dans leur flux d'attribution annuel. Par ailleurs, la loi fixe des objectifs à atteindre en matière de pourcentage de ménages appartenant au 1^{er} quartile de ressources, 25 % hors des quartiers de la politique de la Ville (QPV) et moins de 50 % dans ces quartiers.

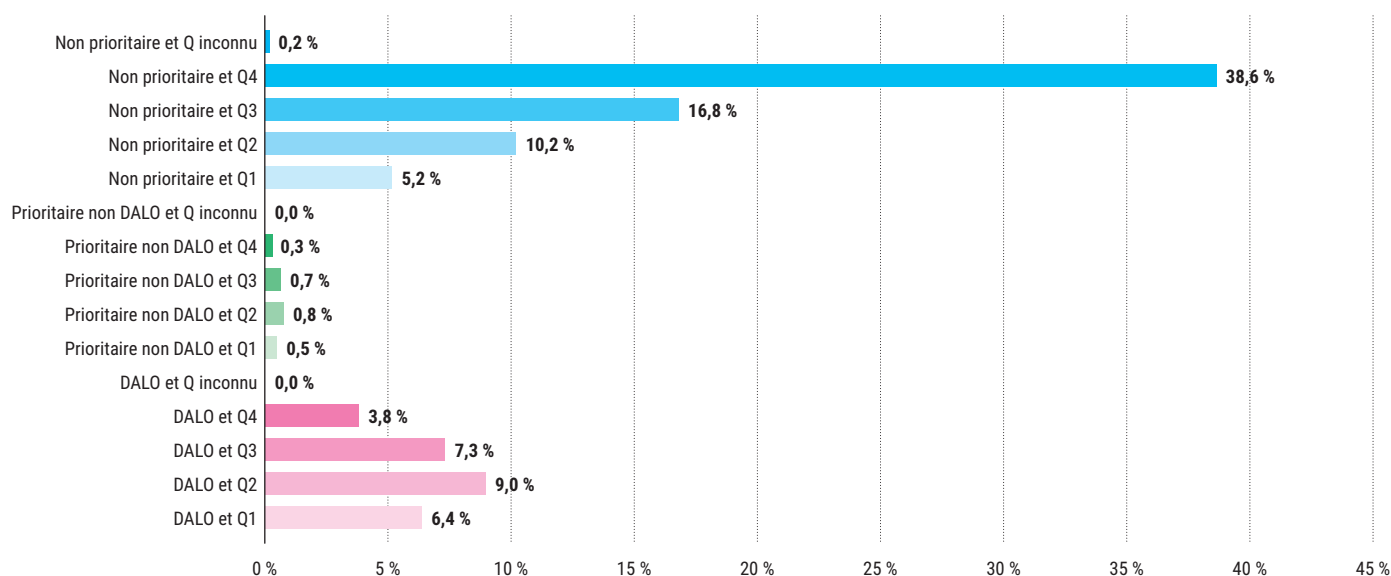
Il est dès lors intéressant d'examiner les liens entre la sous population des demandeurs de logements prioritaires (demandeurs reconnus DALO et autres) et celle des demandeurs de logement du 1^{er} quartile légal.

Le graphique ci-après fait apparaître que ces deux sous-populations ne se recouvrent pas.

Ainsi, parmi les attributions au cours de l'année 2021, seuls 6,4 % des ménages sont simultanément reconnus DALO et appartiennent au 1^{er} quartile, tandis que 5,2 % des ménages appartiennent au 1^{er} quartile sans être prioritaires que ce soit au titre du DALO ou à un autre titre. Par ailleurs, 3,8 % des ménages qui ont bénéficié d'une attribution en 2021 ont été reconnus DALO tout en ayant des ressources qui les placent dans le 4^e quartile de ressources légal, soit dans le quart le plus « riche » des demandeurs de logements sociaux franciliens. Enfin, 38,6 % des bénéficiaires des attributions 2021 n'étaient pas prioritaires et disposent par ailleurs de ressources qui les placent, eux aussi, dans le 4^e quartile de ressources légal.

L'examen détaillé des seuls ménages reconnus prioritaires au titre du DALO bénéficiaires d'une attribution fait apparaître que moins d'un quart de ces ménages sont des ménages du 1^{er} quartile et que c'est la catégorie 2^e quartile qui est la plus représentée parmi les ménages reconnus DALO. Plus de 14 % des ménages sont des ménages reconnus DALO du 4^e quartile.

Graphique 39 - Quartile légal d'appartenance et caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

Tableau 11 - Nombre d'attributions au cours de l'année 2021, selon le quartile d'appartenance et le caractère prioritaire des ménages bénéficiaires des attributions

	Q1	Q2	Q3	Q4	Ensemble**
DALO	690	967	789	414	2 863
NON DALO*	618	1 185	1 882	4 200	7 909
Ensemble	1 308	2 152	2 671	4 614	10 772

* Les ménages « Prioritaires non DALO » sont regroupés ici avec les ménages « Non prioritaires » pour les besoins du calcul, car ce détail n'est pas disponible pour les Demandes actives décrites au travers des données de la Ville de Paris.

** Le quartile d'appartenance est inconnu pour 27 demandes satisfaites (3 DALO, 24 NON DALO).

Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Tableau 12 - Nombre de demandes de logement actives au 31 décembre 2021, selon le quartile d'appartenance et le caractère prioritaire des ménages demandeurs

	Q1	Q2	Q3	Q4	Ensemble
DALO	8 282	6 646	4 371	1 886	21 185
NON DALO	62 814	50 169	51 128	66 259	230 370
Ensemble	71 096	56 815	55 499	68 145	251 555

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

Tableau 13 - Pression de la demande 2021, selon le quartile d'appartenance et le caractère prioritaire des ménages demandeurs

	Q1	Q2	Q3	Q4	Ensemble
DALO	12,0	6,9	5,5	4,6	7,4
NON DALO	101,6	42,3	27,2	15,8	29,1
Ensemble	54,4	26,4	20,8	14,8	23,4

La « pression de la demande » en 2021 est calculée comme le nombre de demandes actives au 31 décembre 2021 rapporté au nombre de demandes satisfaites au cours de l'année 2021.

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

Par ailleurs, l'examen détaillé des ménages non prioritaires bénéficiaires d'une attribution fait apparaître que plus de 54 % de ces ménages sont des ménages du 4^e quartile. Environ 7 % de ces ménages appartiennent en revanche au 1^{er} quartile, et environ 14 % au 2^e quartile.

L'examen des baux signés au cours des années précédentes donne des résultats comparables⁷².

Après avoir constaté l'existence de ces différentes catégories de population au sein des demandes satisfaites, il est intéressant d'examiner les différences dans la possibilité d'accéder à un logement social pour ces différents ménages. Le rapprochement entre le nombre de demandes satisfaites au cours de l'année 2021 et le nombre de demandes actives au 31 décembre 2021 permet d'estimer un taux de pression de la demande émanant des ménages ap-

partenant à ces différentes catégories de population.

Comme observé précédemment, le taux de pression de la demande concernant les ménages reconnus DALO est nettement plus faible que celui des autres ménages, de même que le taux de pression de la demande concernant les ménages du 1^{er} quartile est le plus élevé comparativement aux autres quartiles.

Le croisement des deux critères fait ressortir que la pression la plus forte porte sur les demandeurs Q1 non reconnus DALO : avec 101,6 demandes actives pour 1 attribution en 2021, la probabilité d'obtenir un logement pour un demandeur de cette catégorie est particulièrement faible. A l'inverse, la situation des demandeurs Q4 reconnus DALO est la plus favorable avec une pression de seulement 4,6 demandes actives pour une attribution.

72 - Le lecteur intéressé trouvera la répartition constatée au cours des années précédentes en annexe.

Les bénéficiaires des attributions selon le 1^{er} choix géographique inscrit dans leur demande et la localisation obtenue dans Paris

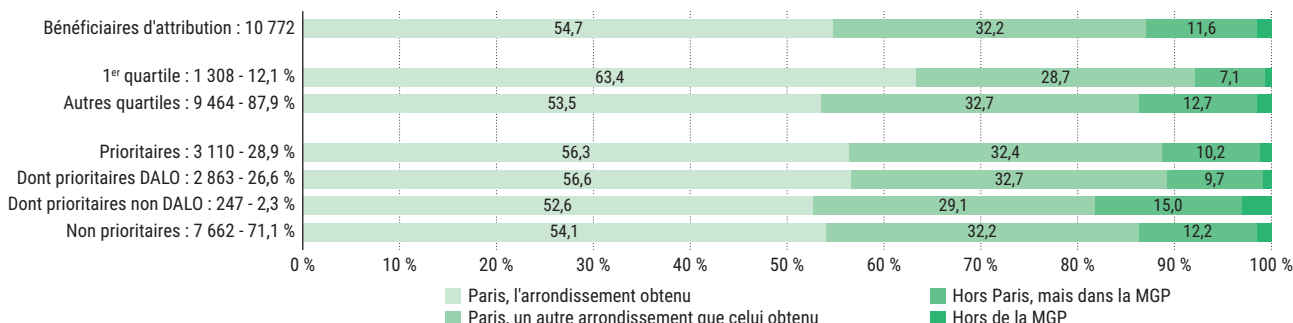
Les demandeurs de logements sont invités à renseigner jusqu'à 17 « cibles » géographiques distinctes dans leur demande de logement. Les réservataires / désignataires utilisent cette information pour sélectionner les candidats qu'ils vont proposer aux bailleurs so-

ciaux quand un logement se libère. Afin de limiter le risque d'un éventuel refus de la part du candidat, les réservataires / désignataires privilégient souvent les demandeurs qui ciblent en 1^{er} choix la commune (à Paris, l'arrondissement) où est situé le logement, sans que ce soit cependant systématique.

La grande majorité des demandes de logement satisfaites à Paris (87,0 %) au

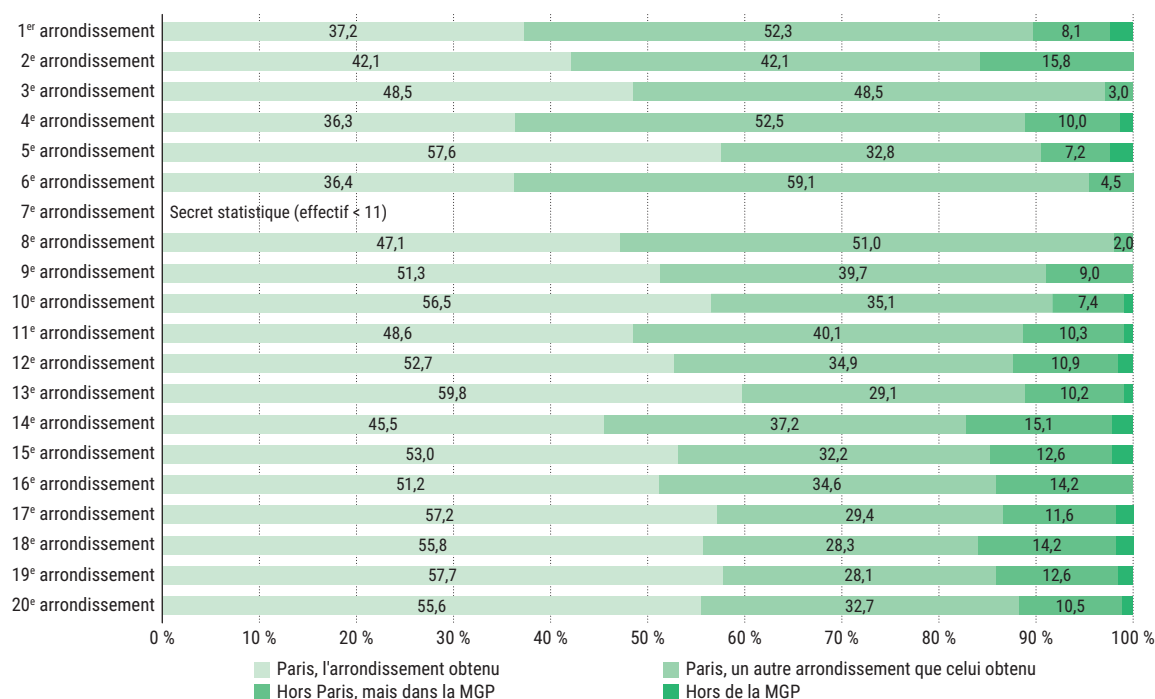
73 - Cette information n'était pas disponible dans les socles de données diffusées par la DRIHL avant 2022. Il n'est pas possible d'observer si cette situation a évolué dans le temps.

Graphique 40 - Premier choix géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021⁷³ et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



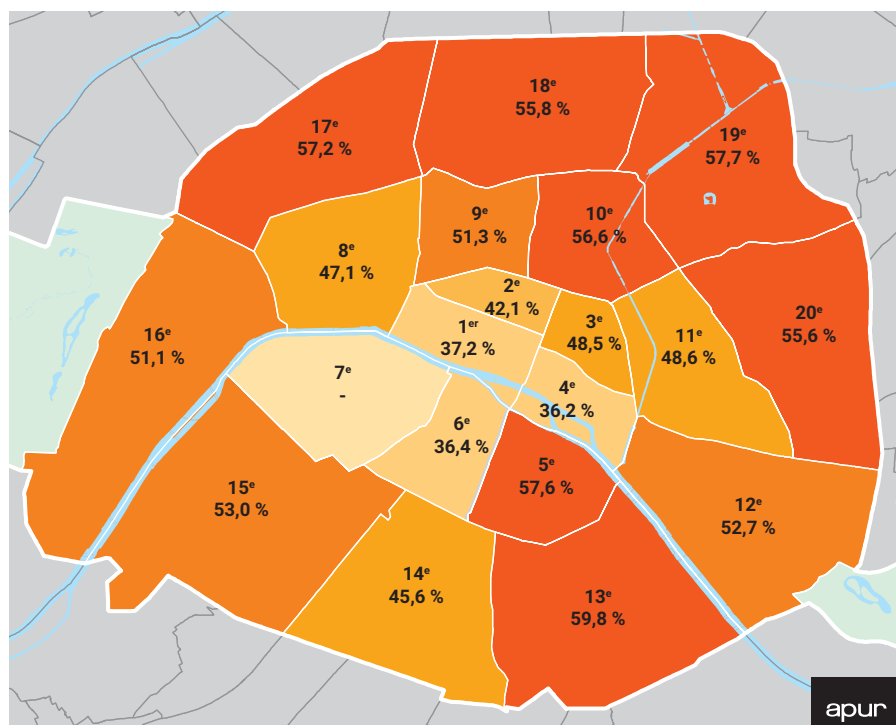
La catégorie de 1^{er} choix « Paris, l'arrondissement obtenu » contient également le 1^{er} choix géographique « indifférent tout Paris », à côté de l'arrondissement précis.
Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Graphique 41 - Premier choix géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021, et selon l'arrondissement dans lequel est situé le logement attribué



La catégorie de 1^{er} choix « Paris, l'arrondissement obtenu » contient également le 1^{er} choix géographique « indifférent tout Paris », à côté de l'arrondissement précis.
Note de lecture : 59,8 %, c'est la part des ménages dont le premier choix géographique exprimé dans leur demande de logement social était « Paris 13^e » ou « Paris arrondissement indifférent » parmi ceux qui ont obtenu un logement dans le 13^e arrondissement.
Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Carte 4 - Part des ménages ayant obtenu leur premier choix géographique



Part des ménages dont le 1^{er} choix géographique exprimé dans la demande de logement social était l'arrondissement du logement obtenu ou « Paris arrondissement indifférent », parmi les bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, dans un arrondissement donné

- Moins de 40 %
- De 40 à 45 %
- De 45 à 50 %
- De 50 à 55 %
- Plus de 55 %

Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

cours de l'année 2021 ciblaient en premier choix géographique Paris (un arrondissement précis ou indifférent tout Paris). Seules 13,0 % des demandes satisfaites par l'attribution d'un logement dans Paris ciblaient en 1^{er} choix géographique des communes franciliennes autres que Paris, pour l'essentiel situées dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris (11,6 %).

Ce constat de la prédominance des ménages ayant ciblé en 1^{er} choix l'arrondissement du logement qui leur a été attribué est particulièrement vrai dans les 13^e, 19^e, 5^e, 17^e, 10^e, 18^e et 20^e arrondissement. Les différences entre arrondissement sont à relier, pour une part, aux pratiques de désignation des différentes mairies d'arrondissement pour l'attribution des logements qui leur sont alloués au titre de leur contingent. La taille du parc de logements sociaux semble également avoir un léger impact sur cet indicateur.

Les bénéficiaires des attributions selon leur origine géographique et la localisation obtenue dans Paris

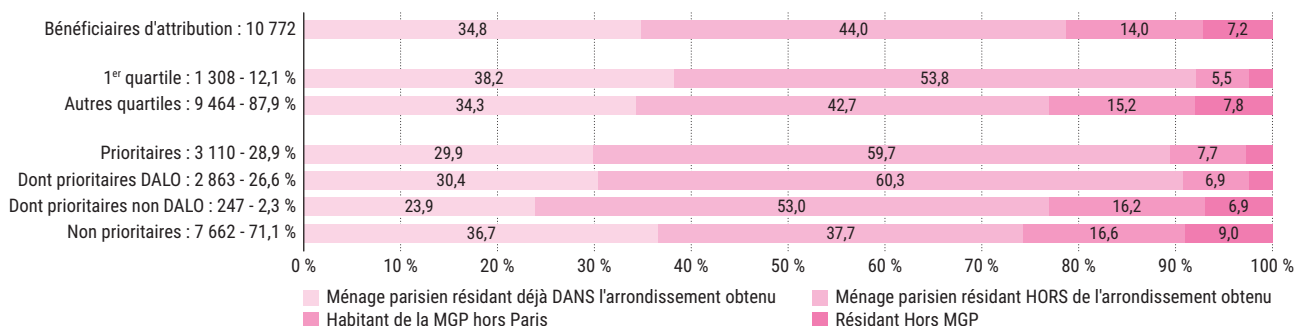
Les bénéficiaires des attributions de logements sociaux de 2021 sont majoritairement des ménages qui étaient déjà Parisiens auparavant (78,8 %). Près de la moitié des ménages parisiens relogés dans un logement social au cours de l'année 2021, l'ont été dans leur arrondissement d'origine (graphique 43). Le pourcentage de ménages déjà Parisiens est particulièrement fort parmi les ménages 1^{er} quartile (92,0 %) et parmi les ménages prioritaires (89,6 %, et même 90,7 % pour les ménages reconnus DALO) qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2021.

À titre de comparaison, les ménages Parisiens représentent 52,6 % de l'ensemble des demandeurs souhaitant un logement à Paris au 31 décembre 2021, 51,1 % des demandeurs actifs du 1^{er} quartile et 65,5 % des demandeurs reconnus DALO.

Plus des deux tiers des ménages prioritaires déjà Parisiens relogés à Paris en 2021, l'ont été dans un arrondissement différent de celui dans lequel ils résidaient jusqu'alors (66,6 %). C'est particulièrement vrai dans les 10 premiers arrondissements. La part des ménages initialement non Parisiens est par ailleurs légèrement plus faible dans les arrondissements centraux que dans les autres arrondissements.

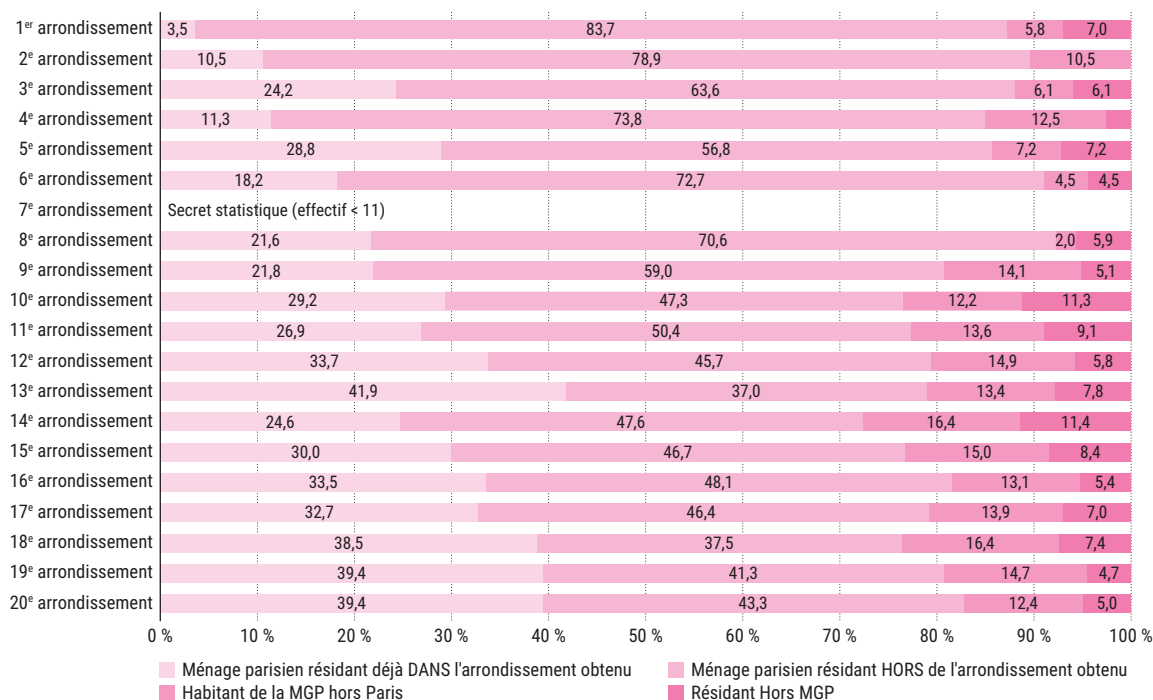
La part des ménages habitant un arrondissement et relogés dans cet arrondissement varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre : ainsi, en 2021, seuls 3,5 % des bénéficiaires d'une attribution dans le 1^{er} arrondissement y résidait auparavant alors que ce pourcentage atteint 41,9 % dans le 13^e arrondissement. Ce différentiel conséquent entre arrondissement est délicat à expliquer. Cette part dans les différents arrondissements n'apparaît

Graphique 42 - Origine géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



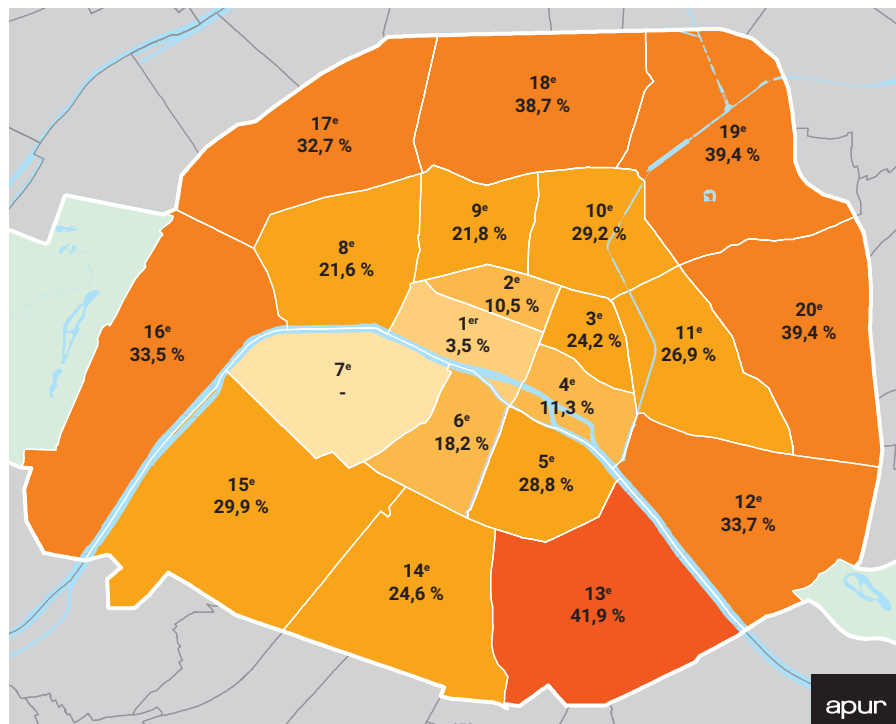
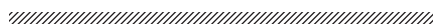
Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

Graphique 43 - Origine géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021, et selon l'arrondissement dans lequel est situé le logement attribué

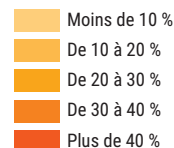


Note de lecture : 41,9 %, c'est la part des ménages qui résidaient dans le 13^e arrondissement parmi ceux qui ont obtenu un logement dans le 13^e arrondissement.
Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

Carte 5 - Part des ménages résidant précédemment dans l'arrondissement obtenu en 2021

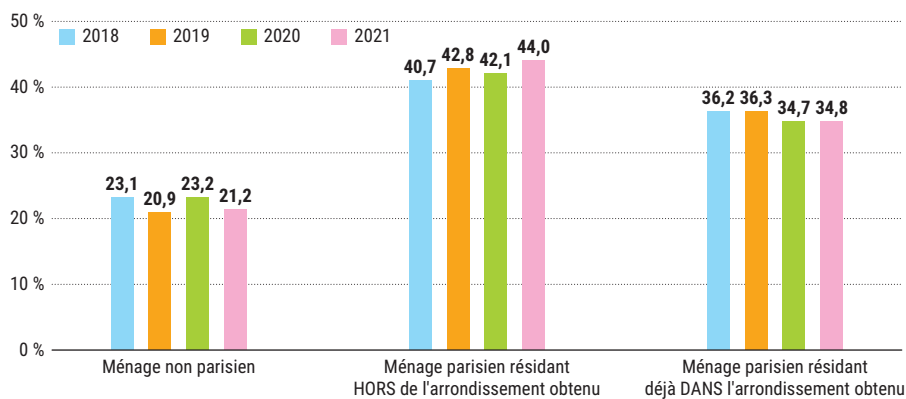


Part des ménages qui résidaient déjà dans l'arrondissement, dans le total de ceux qui ont obtenu un logement au cours de l'année 2021, dans un arrondissement donné



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Graphique 44 - Origine géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
 La précision concernant l'appartenance à la métropole n'a été ajoutée dans les données qu'à partir du millésime 2022.
 Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

pas bien corrélée avec le nombre de demandeurs actifs originaires des différents arrondissements et/ou le volume du parc de logement social situé dans l'arrondissement. Ce résultat traduit simultanément des choix de cibles géographiques par les demandeurs qui souhaitent plus ou moins selon les arrondissements rester dans leur arrondissement d'origine et de la pratique de désignation des différents

réservataires dans les différents arrondissements (qui varie selon la nature des logements qui leur sont réservés à cette échelle). Les pratiques de désignation des différentes mairies d'arrondissement pour l'attribution des logements qui leur sont alloués au titre de leur contingent affectent notamment ce résultat, car ces derniers privilégient souvent les ménages habitant déjà dans l'arrondissement.

Si les ménages prioritaires notamment ceux reconnus DALO qui obtiennent un logement à Paris sont le plus souvent déjà parisiens, ils changent en revanche souvent à cette occasion d'arrondissement (60,3 %), même si plus de 30 % demeurent dans leur arrondissement d'origine.

La répartition entre Parisiens et non Parisiens parmi les bénéficiaires des attributions annuelles de logements sociaux est stable entre 2018 et 2021 : la part des non Parisiens oscille entre 20 % et 23 %.

Les bénéficiaires des attributions selon leur statut d'occupation précédent

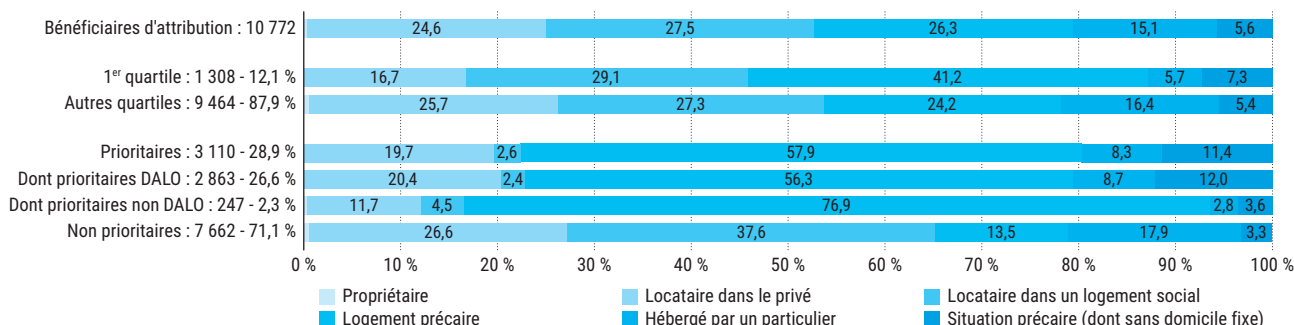
Le graphique 45 montre que les bénéficiaires des logements sociaux attribués au cours de l'année 2021, sont à parts quasi égales issus du parc locatif privé

(24,7 %), du parc locatif social (27,6 %) ou occupaient auparavant un logement précaire (26,4 %). Par ailleurs, 15,1 % des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2021 avaient déclaré être hébergés par un particulier et 5,7 % avaient déclarés être dans une situation précaire sans plus de précision (notamment sans domicile fixe).

La dénomination « Logement précaire » utilisée ici recouvre toutes les situations suivantes : sous-locataire, en structure d'hébergement collective ou spécifique, dans une résidence pour étudiant, en structure d'hébergement, hébergé ou logé dans un hôtel, dans une RHVS⁷⁴, en logement de fonction. C'est le statut dominant des ménages reconnus prioritaires, reconnus DALO et non DALO. La dénomination « Situation précaire » correspond aux demandeurs qui sont

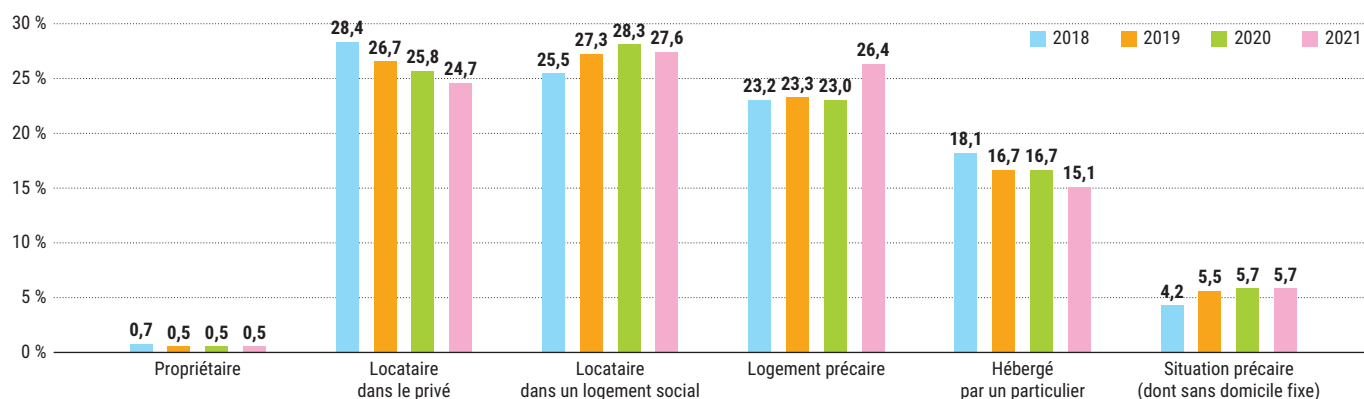
74 - Résidences hôtelières à vocation sociale.

Graphique 45 - Statut d'occupation précédent des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

Graphique 46 - Statut d'occupation précédent des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

sans abri ou dans un abri de fortune, un bidonville, dans un squat, occupant sans titre, ou encore logés en habitat mobile ou camping, caravanning⁷⁵.

L'examen des caractéristiques des bénéficiaires des attributions des années précédentes (graphique 46) fait apparaître que la part des locataires du parc privé a légèrement diminué depuis 2017, de même que la fraction des ménages se déclarant hébergés par un particulier, à l'inverse, la part des attributions consacrées aux demandeurs en logement précaire ou en situation précaire a augmenté.

Les bénéficiaires des attributions selon l'ancienneté de leur demande

L'ancienneté de la demande des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2021, varie selon le caractère prioritaire de leur demande

Plus du quart des ménages (25,2 %) qui ont obtenu un logement locatif social au cours de l'année 2021, ont déposé leur demande de logement social moins d'un an auparavant (graphique 47). Et 48 % des bénéficiaires d'un logement social en 2021 avaient une ancienneté de demande comprise entre 1 et 4 ans. Seuls 7,5 % des attributaires de logement en 2021 avaient une demande avec une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans.

Le constat est toutefois très différent quand sont examinées la population des attributaires du 1^{er} quartile et celle des prioritaires. En effet, seuls 12,3 % des demandeurs du 1^{er} quartile qui ont obtenu un logement en 2021 avaient une demande de moins d'un an d'ancienneté, contre 27,0 % pour les demandeurs appartenant aux autres quartiles. Et ce pourcentage n'atteint que 1,6 % parmi les demandeurs prioritaires qui ont obtenu un logement en 2021, alors qu'à l'inverse, près de 35 % des demandeurs non prioritaires qui ont obtenu un logement social en 2021, ont attendu moins d'un an pour l'obtenir.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer ces résultats.

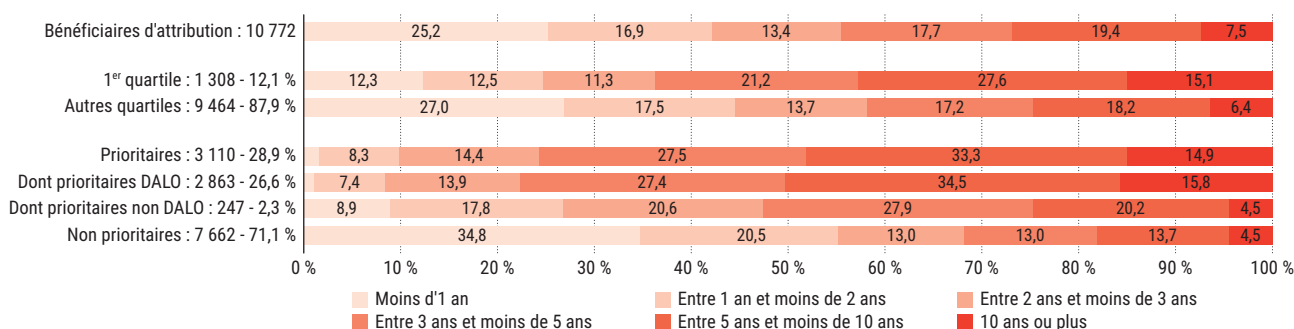
En premier lieu, la reconnaissance du caractère prioritaire d'une demande de logement social par les services de l'État (la labellisation⁷⁶) implique que le dossier soit connu au préalable. La création de la demande de logement social ne peut être de ce fait le plus souvent qu'antérieure à la reconnaissance de son caractère prioritaire. Comme déjà dit dans le Tome 1 décrivant les demandes de logement social, la reconnaissance du caractère prioritaire d'une demande de logement social moins de 12 mois après sa création est très rare. Il n'est donc guère surprenant que les demandeurs dont la demande a été reconnue prioritaire en moins d'un an soient peu nombreux parmi les bénéficiaires de logement de cette même année, puisque les demandeurs reconnus prioritaires moins de 12 mois après leur inscription sont déjà très peu nombreux parmi les demandeurs actifs.

La forte proportion de demandeurs inscrits depuis moins de 12 mois, qui sont essentiellement des demandeurs non prioritaires, parmi les bénéficiaires d'un logement en 2021 est en revanche plus curieuse. Elle s'explique *a priori* essentiellement par la filière de désignation des demandeurs concernés. En effet, Action-Logement (qui centralise les désignations émanant des employeurs) et l'État pour la fraction de ses réservations qui s'apparentent aux réservations employeurs, désignent principalement des ménages non prioritaires aux bailleurs sociaux. Et c'est souvent parce que ces ménages vont être désignés par ces organismes aux bailleurs sociaux sur des logements mis à disposition, que ces ménages sont formellement inscrits comme demandeur de logement social, par ces mêmes organismes. Ces ménages étaient peut-être demandeurs de logement auprès de leur employeur ou de leur administration d'appartenance depuis plusieurs années, mais ils n'étaient pas inscrits comme demandeurs de logement social (c'est-à-dire

75 - La liste des items pour décrire le mode de logement avant l'attribution a été modifié dans le socle de données 2021 par rapport à ce qu'elle était dans les socles des années précédentes. Les regroupements ici réalisés permettent cependant de comparer les résultats statistiques entre les années.

76 - La labellisation est le travail réalisé par les services de l'État pour distinguer parmi les demandeurs actifs ceux qui sont à reloger de manière prioritaire.

Graphique 47 - Ancienneté de la demande de logement des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur

dans le SNE). Ce processus de désignation spécifique à certains contingents conduit à faire apparaître une fraction importante de demandeurs de logement dont la demande est satisfaite en moins d'un an. Les attributions à des ménages prioritaires qui sont pour l'essentiel le fruit des désignations réalisées par les services du préfet (pour la partie prioritaire de son contingent dite « 25 % ») et par la Ville de Paris, bénéficient en revanche *a priori* à des ménages inscrits de plus longue date dans le fichier de la demande de logement social.

Cet effet « filière » de désignation explique également le résultat constaté quand la population des bénéficiaires de logement est examinée à l'aune des quartiles légaux, à savoir : seuls 12,3 % des demandeurs du 1^{er} quartile qui ont obtenu un logement avaient une demande de moins d'un an d'ancienneté, contre 27,0 % pour les demandeurs appartenant aux autres quartiles.

Pour autant, constater que l'ancienneté de la demande des ménages qui ont obtenu un logement social à Paris est relativement faible ne signifie pas qu'il est aisé d'obtenir un logement social à Paris, même pour les demandeurs désignés par Action Logement ou l'État employeur.

Il s'avère que l'ancienneté médiane des demandes de logement social satisfaites à Paris au cours de l'année 2021 est de

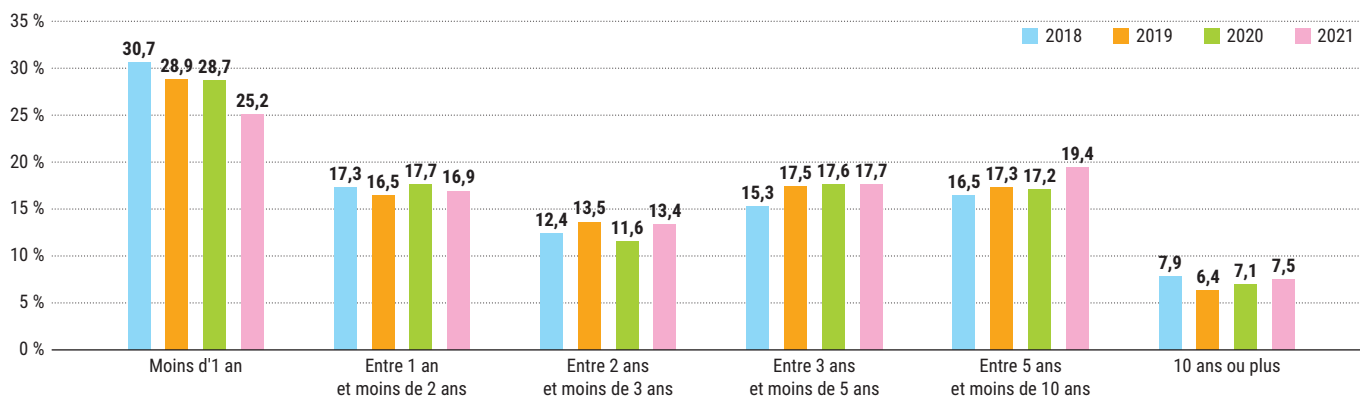
30,5 mois⁷⁷. À titre de comparaison, l'ancienneté médiane des demandes de logement social actives au 31 décembre 2021 est de 25 mois. Cela ne signifie pas qu'il suffit « d'attendre 30,5 mois » pour obtenir un logement social à Paris. L'ancienneté de la demande de logement est seulement un critère parmi d'autres qui peut être pris en compte dans le processus de sélection des candidats locataires, par les différents organismes désignataires, mais de nombreux autres critères de priorités sont en pratique examinés et utilisés pour sélectionner les candidats. C'est le caractère « prioritaire » et « urgent » résultat d'une appréciation multicritères propre à chaque désignataire⁷⁸ d'un dossier de demande de logement par rapport aux autres quand un logement se trouve disponible, qui conduit un désignataire à désigner ce demandeur sur ce logement et pas du tout le seul fait que ce demandeur a « attendu » 1 an, 2 ans, 5 ans voire beaucoup plus (même s'il est possible d'être reconnu « prioritaire » au titre du DALO sur la base d'une ancienneté de demande particulièrement importante).

Par ailleurs, l'ancienneté médiane des demandeurs du 1^{er} quartile dont la demande de logement social a été satisfaite au cours de l'année 2021 à Paris est de 50,4 mois et celles des demandeurs reconnus DALO est de 60,4 mois. L'ancienneté médiane des demandes actives au 31 décembre 2021 appartenant à ces mêmes catégories de demandeurs

⁷⁷ - Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 – Traitement des données Apur.

⁷⁸ - Les demandeurs « Prioritaires » qui sont évoqués dans tout le reste du document sont les demandeurs ayant un caractère prioritaire pour les services de l'État en référence aux obligations légales en la matière prévues dans l'article L441-1 du CCH. Mais chaque réservataire / désignataire a sa propre liste de critères de priorités qu'il utilise pour sélectionner et désigner des candidats locataires quand un logement qui se libère lui est proposé par un bailleur social. Ces multiples approches devraient cependant se rapprocher dans le futur avec l'avènement de la cotation unique, que tous réservataires intervenant à l'échelle de Paris devront utiliser pour sélectionner les candidats à reloger.

Graphique 48 - Ancienneté de la demande de logement des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 – Traitement des données Apur

est respectivement égale à 22,9 mois pour les demandeurs du 1^{er} quartile et de 60,6 mois pour les demandeurs reconnus DALO. Il apparaît que ces derniers maintiennent leur demande active beaucoup plus longtemps que les autres demandeurs. Alors qu’il est finalement assez rare qu’un demandeur dont la demande de logement n’a aucun caractère la rendant prioritaire la maintienne pendant de nombreuses années : le fichier de la demande est affecté par un fort renouvellement, avec plus de 30 % des demandes actives au 1^{er} janvier d’une année qui ne sont finalement pas renouvelées au cours de l’année⁷⁹.

L’examen sur la période 2017-2021 montre une augmentation progressive de l’ancienneté médiane des demandeurs bénéficiaires des attributions annuelles : elle était de 24 mois en 2017,

de 25,8 mois en 2018 et 27,7 mois en 2019, puis elle a légèrement diminué en 2020 à 27,2 mois avant de remonter à 30,5 mois en 2021. Cette évolution constatée ne traduit pas une augmentation du « délai d’attente » pour obtenir un logement social à Paris. Elle traduit plutôt le fait que la sélection des demandeurs désignés par les organismes réservataires est progressivement recentrée sur des publics plus sociaux, en lien avec la nécessité renforcée de loger les ménages prioritaires, notamment les demandeurs reconnus DALO.

Le graphique ci-dessus montre notamment la sensible baisse progressive des demandes satisfaites en moins d’une année (25 % en 2021 contre 31 % en 2018), et l’augmentation de la part des demandes satisfaites entre 3 et 10 ans après la création de la demande.

79 - On se reportera au Tome 1 pour plus de précisions sur ce point.

Les bénéficiaires des attributions selon leur composition familiale

Plus de 40 % des bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2021 sont des personnes seules. C'est la principale catégorie de ménages parmi les demandeurs ayant obtenu un logement au cours de l'année 2018. Cette catégorie est cependant moins représentée que parmi l'ensemble des demandes actives au 31 décembre 2021 (53,0 %).

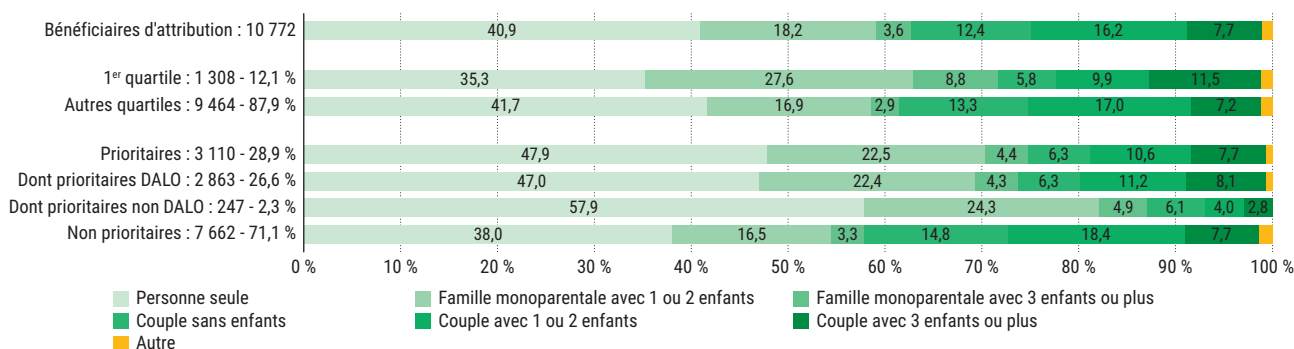
À l'inverse, les autres catégories de ménages, notamment les familles avec enfants et les familles monoparentales sont en proportion plus nombreuses parmi les ménages bénéficiaires de lo-

gement au cours de l'année 2021 (respectivement 23,9 % et 21,8 % des bénéficiaires) que parmi les demandeurs au 31 décembre 2021 (17,6 % et 19,9 %).

Cet écart entre les attributions et les demandes actives s'observe également en limitant le regard au sous ensemble des demandeurs et bénéficiaires d'attributions prioritaires (dont DALO).

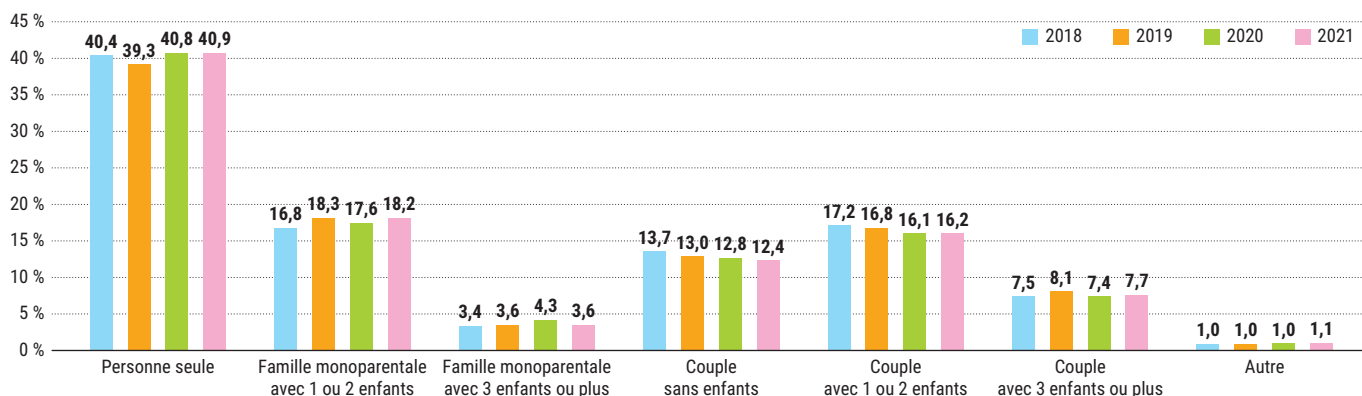
Par ailleurs, les répartitions constatées en 2021 sont quasi similaires à celles observées au cours des années précédentes. Il semble y avoir une grande stabilité sur ce point dans les flux d'attributions annuels.

Graphique 49 - Composition familiale des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Graphique 50 - Composition familiale des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Les bénéficiaires des attributions selon leurs ressources (plafonds du logement social)

90 % des ménages qui ont obtenu un logement social à Paris en 2021 ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.

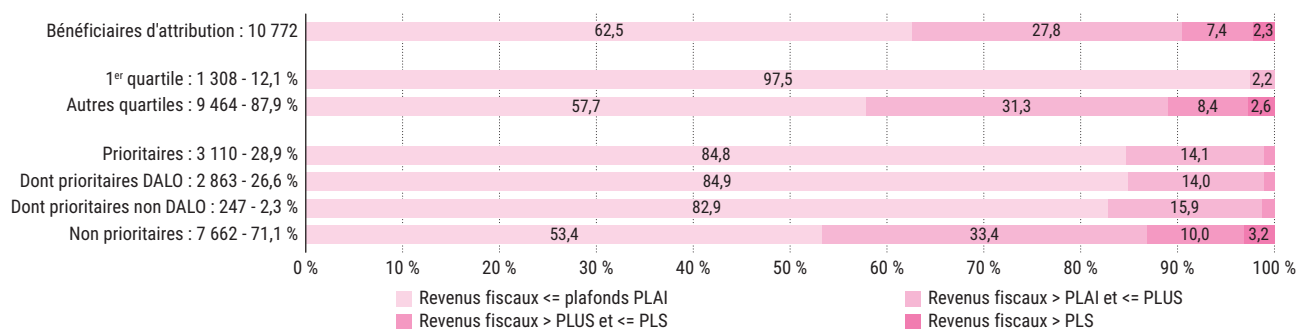
Plus de 62 % des bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2021 ont des ressources qui les placent en dessous des plafonds PLAI et près de 28 % ont des ressources qui les placent au-dessus des plafonds PLAI mais en dessous des plafonds PLUS (cf. graphique 51). Les premiers sont ici dénommés « ménages PLAI » et les seconds « ménages PLUS » en référence au plafond

de logement social le plus bas en dessous duquel leurs ressources les situent.

Les ménages PLAI sont ainsi les plus nombreux parmi les demandeurs qui ont obtenu un logement au cours de l'année 2021.

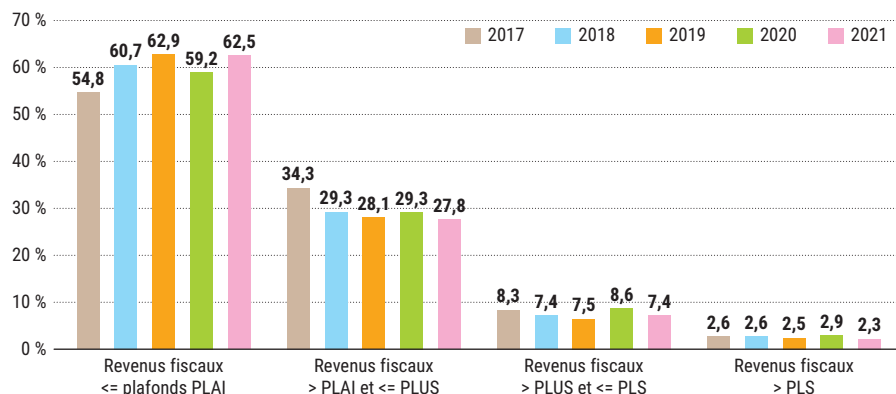
Cette catégorie est cependant moins représentée (62,5 %) que parmi l'ensemble des demandeurs au 31 décembre 2021 (70,9 %). À l'inverse, les ménages PLUS et PLS sont en proportion plus nombreux parmi les ménages bénéficiaires de logement au cours de l'année 2021 (respectivement 27,8 % et 7,4 % des bénéficiaires) que parmi les demandeurs (respectivement 20,1 % et 5,4 %).

Graphique 51 - Ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



L'information Plafonds de ressources n'est pas renseignée pour 212 ménages parmi les bénéficiaires d'attributions.
Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Graphique 52 - Ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée



La répartition ci-dessus est établie à partir des seuls bénéficiaires d'attribution pour lesquels l'information Plafonds de ressources est renseignée.
Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur



© Cyrille Lallement - RIVP

Angle des rues Robert Blache et du Terrage, Paris 10^e



© Christophe Demontaucon - RIVP

123 rue de Charenton, Paris 12^e



© Paris Habitat

27 passage Molière, Paris 3^e



© RIVP

45 rue de Miromesnil, Paris 8^e

Les ménages prioritaires qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2021 sont essentiellement des ménages ayant des revenus sous les plafonds du PLAI (84,8 %). La prépondérance des ménages PLAI parmi les bénéficiaires des attributions annuelles de logement est une constante sur la période récente.

Ceci étant dit, il s'avère que les plafonds du logement social sont relativement élevés comparativement aux ressources des ménages demandeurs de logement : en effet, 92 % des demandeurs de logements au 31 décembre 2021 du 1^{er} quartile légal (Q1) ont des ressources et des caractéristiques qui les placent en dessous des plafonds PLAI, mais aussi c'est également vrai pour 86 % des demandeurs Q2, 63 % des demandeurs Q3 et 37 % des demandeurs Q4. Au final, il

s'avère que parmi les ménages éligibles au PLAI, 37 % sont des Q1, mais aussi que 28 % sont des Q2, 20 % des Q3 et 14 % des Q4.

Les bénéficiaires des attributions selon la situation vis-à-vis de l'emploi du demandeur

La majorité des bénéficiaires d'une attribution en 2021 ont un emploi.

Disposer d'un emploi est un facteur facilitant l'obtention d'un logement social : 77,9 % des personnes de référence des ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2021 ont un emploi (graphique 53). La personne de référence des ménages bénéficiaires d'une attribution n'est un chômeur que dans 6,7 % des

cas. Ce pourcentage est inférieur au niveau du taux de chômage observée à la même période en France : 7,3 % au quatrième trimestre 2021 selon l'enquête Emploi de l'Insee.

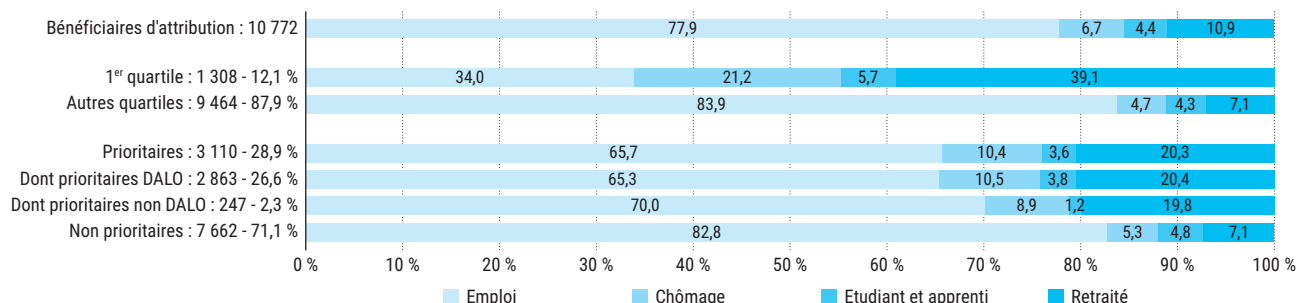
L'examen des seules demandes prioritaires fait apparaître un résultat similaire : plus de 65 % des personnes de référence des ménages prioritaires bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2021 ont un emploi. Tandis que 10,5 % de ces personnes sont au chômage.

Être sans emploi (au chômage ou dans une autre situation) limite la possibilité d'accéder à un logement social même pour les demandeurs jugés prioritaires. Avoir un logement social implique de payer chaque mois le loyer associé, l'équation

économique peut donc être difficile à résoudre pour les demandeurs de logement sans aucune ressource parce que sans emploi. Par ailleurs, les ménages sans emploi ne bénéficient pas des filières Action Logement, État fonctionnaires, etc. puisque celles-ci sont par définition consacrées aux salariés en poste (en théorie, les demandeurs d'emploi peuvent toutefois bénéficier d'une fraction des désignations d'Action Logement).

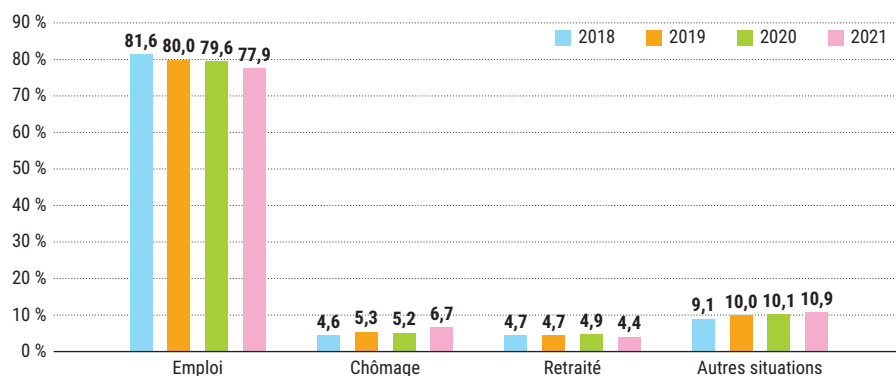
La répartition selon la situation vis-à-vis de l'emploi des bénéficiaires des attributions de logement annuelles n'a que peu varié depuis 2017. La part des personnes en emploi s'est cependant légèrement érodée passant de 81,6 % à 77,9 % des bénéficiaires de l'année de 2018 à 2021.

Graphique 53 - Situation vis-à-vis de l'emploi des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande



Source : Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2022 - Traitement des données Apur

Graphique 54 - Situation vis-à-vis de l'emploi des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée



Sources : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

SYNTHÈSE

Au cours de l'année 2021, 12 882 logements ordinaires du parc locatif parisien géré par les bailleurs sociaux ont fait l'objet d'une signature de bail et donc d'une attribution (source RPLS 2022). Cet effectif est revenu au niveau habituel après une année 2020, affectée par la crise sanitaire de la Covid-19 (« seulement » 10 004 baux signés au cours de l'année). En moyenne, depuis 2013, 12 440 attributions (baux signés au cours de l'année écoulée) de logements gérés par les bailleurs sociaux sont réalisées chaque année. Parmi les logements attribués en 2021, 1 053 logements (8,2 %) sont des logements nouvellement livrés au cours de l'année 2021 (année de la première mise en location).

La majeure partie des logements locatifs parisiens attribués en 2021 par les bailleurs sociaux (10 753 logements, 83,9 %) sont dans le champ des attributions réglementées (essentiellement des logements dits « conventionnés »). Cela signifie que leur attribution implique la radiation de la demande de logement social du ménage qui a obtenu le logement. Seuls 2 069 logements parisiens attribués par les bailleurs sociaux en 2021 (16,1 %) ne relèvent pas des attributions réglementées (essentiellement des logements dits « non conventionnés »). À titre de comparaison, les logements dans le champ des attributions réglementées représentent 89,4 % des logements locatifs parisiens du parc des bailleurs sociaux et les logements hors champ constituent 10,6 % du parc. La fraction du parc de logements dans le champ des attributions réglementées a augmenté de manière continue au cours de la dernière décennie.

Moins de 14 % des logements locatifs du parc parisien des bailleurs sociaux attribués au cours de l'année 2021 sont

situés dans un des quartiers de la Politique de la Ville (QPV). La rotation des logements sociaux est moindre dans les QPV qu'ailleurs dans Paris.

Les 13^e, 19^e, 15^e, 20^e et 18^e arrondissements sont les arrondissements qui comptent le plus grand nombre de nouveaux baux signés au cours de l'année 2021 (> 1 000 chacun, plus de 63 % des baux signés, au total dans ces 5 arrondissements).

Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp sont les 3 principaux bailleurs sociaux parisiens que ce soit en parc de logements ou en flux annuel d'attribution : ils représentent plus de 72 % des attributions annuelles de logements à attribution réglementée et près de 41 % des attributions annuelles de logements à attribution non réglementée.

La répartition des baux signés au cours de l'année 2021 entre les différents réservataires de logement est globalement équivalente à la répartition du parc de logements entre ces mêmes organismes. Les logements réservés par les employeurs (Action Logement, Autres réservations de l'État, Autres réservataires...) sont cependant plus nombreux en proportion parmi les baux signés au cours de l'année 2021 (31,4 %) que dans l'ensemble des logements (20,5 %). À l'inverse, les logements réservés par l'État au bénéfice des prioritaires au sens de l'article L.441-1, dans une moindre mesure ceux réservés par la Ville de Paris et les logements non réservés sont moins nombreux en proportion parmi les baux signés au cours de l'année 2021 (68,6 %) que dans l'ensemble des logements (79,5 %). Cette situation est susceptible d'évoluer avec l'avènement de l'approche des contingents « en flux », prévue par la loi

ELAN de 2018 qui va remplacer la logique actuelle « en stock ».

En ce qui concerne les loyers des logements attribués, ils sont en moyenne plus élevés que ceux constatés dans le parc. Le loyer médian des logements attribués au cours de l'année 2021 est de 8,90 €/m² habitable, alors que le loyer médian de l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2022 est de 7,46 €/m². Sur la période récente, les loyers de ces logements ont augmenté régulièrement conformément au cadre légal. À l'occasion du changement de locataire, il y a également remise à niveau du loyer, le plus souvent à la hausse, d'autant plus importante que le logement était auparavant loué depuis longtemps. Les nouveaux logements livrés ont des niveaux de loyers équivalents aux loyers des logements du parc existant attribués chaque année. Pour cette raison, le parc des logements les moins chers (<5 €/m²) tend à « disparaître » progressivement.

Un examen détaillé du niveau de loyers des logements attribués de catégories PLAI, PLUS, PLS et assimilés en 2021 fait ressortir que la quasi-totalité d'entre eux ne dépassent pas les seuils de dégressivité et suppression de l'aide au logement pour loyer excessif. Ils permettent donc à leur locataires, si celui-ci a des ressources suffisamment faibles, de bénéficier dès le premier euro, d'un APL sans risque que celui-ci ne soit réduit, voire supprimé en raison du loyer. Toutefois seulement un peu plus du tiers des ménages qui obtiennent les logements sociaux attribués chaque année touchent des APL une fois entrés dans les logements. Selon les informations disponibles dans le socle de données portant sur les occupants du parc de logement social publié par la DRIHL Île-de-France en 2022, seuls 36,8 % des emménagés récents (ayant emménagés depuis moins de 2 ans) en 2018 touchent des APL (ou AL).

Pour ce qui est des caractéristiques des ménages bénéficiaires des 12 882 lo-

gements ordinaires attribués en 2021, seules des informations sur les ménages qui ont obtenu les logements dont l'attribution est réglementée, sont disponibles (Socle de données « Demandes et attributions de logements sociaux » 2022 de la DRIHL Île-de-France) : au cours de l'année 2021, 10 772 logements locatifs sociaux situés à Paris ont été attribués (baux signés) à un ménage demandeur de logement social. La demande de logement social de ce ménage a été radiée par le bailleur du logement attribué à la suite de la signature de son bail dans son nouveau logement. Après une année 2020 affectée par la crise sanitaire Covid-19 (moins de 8 000 attributions au cours de l'année), le niveau des attributions est revenu en 2021 au niveau des années précédentes.

Parmi ces 10 772 ménages, 3 110 ménages (28,9 %) sont des ménages dont la demande avait été jugée prioritaire par les services de l'État (26,6 % de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO et 2,3 % de ménages labellisés prioritaires dans Sypllo) et qui constituent en Île-de-France les ménages prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH. Les ménages demandeurs reconnus DALO sont nettement surreprésentés dans le flux des attributions de logement parisien par rapport à leur poids dans la demande (8,4 %). La Loi (Loi MOLLE de 2007, puis LEC de 2018) prévoit que tous les réservataires du parc social doivent contribuer au relogement des ménages prioritaires à hauteur de 25 % de leur droit annuel minimum. Ceux-ci atteignent plus ou moins cet objectif quand sont examinés le résultat de leurs désignations.

La loi Égalité et Citoyenneté de 2017 (LEC) prévoit également des obligations en matière d'attribution différentes dans et hors du périmètre des quartiers de la politique de la Ville. En 2021, les attributions hors QPV représentent 86,2 % des attributions. Certains réservataires (les bailleurs eux-mêmes, l'État « 25 % », Action logement) ont plus de logements à attribuer dans les

QPV (>15%) que les autres. La LEC fixe un objectif pour les attributions de logements sociaux situés spécifiquement hors des quartiers de la Politique de la Ville (QPV), à savoir qu'il convient que 25 % des attributions soient faites au bénéfice des demandeurs de logement appartenant au 1^{er} quartile de ressource légal. Elle fixe également un objectif dans les QPV : les attributions au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile de ressources ne doivent pas représenter plus de 50 % du total des attributions.

En 2021, à Paris, 12,5 % des bénéficiaires de logement situés hors des QPV et 10,0 % des bénéficiaires de logement situés dans un QPV sont des ménages du 1^{er} quartile. Cela signifie que l'objectif légal de 25 % d'attributions au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile hors des QPV n'est pas atteint à Paris. La part de ménages du 1^{er} quartile parmi les bénéficiaires des attributions varie selon l'organisme désignataire. Ainsi, hors QPV, l'État « 25 % » atteint 26,6 % de ménages du 1^{er} quartile en 2021 parmi les ménages bénéficiaires d'un logement suite à une de ses désignations. Ce taux est de 12,4 % en ce qui concerne la Ville de Paris désignataire et de 18,5 % sur le contingent propre des bailleurs sociaux, mais de seulement 5,9 % pour Action logement et inférieur à 3 % pour les autres réservataires (notamment État « 5 % » et Conventions spécifiques pour reloger des agents de l'État). En revanche, l'objectif légal dans les QPV est atteint à Paris, car avec seulement 10,0 % de bénéficiaires d'attribution appartenant au 1^{er} quartile en 2021, ce pourcentage est largement inférieur au 50 % maximum légal.

Parmi les 10 772 attributions au cours de l'année 2021, seuls 6,4 % des ménages sont simultanément reconnus DALO et appartiennent au 1^{er} quartile, tandis que 5,2 % des ménages appartiennent au 1^{er} quartile de ressources sans être prioritaires que ce soit au titre du DALO ou à un autre titre. Par ailleurs, 3,8 % des ménages qui ont bénéficié d'une attribution en 2021 ont été reconnus DALO

tout en ayant des ressources qui les placent dans le 4^e quartile de ressources légal, soit dans le quart le plus « riche » des demandeurs de logements sociaux franciliens. Enfin, 38,6 % des bénéficiaires des attributions 2021 n'étaient pas prioritaires et disposent par ailleurs de ressources qui les placent, eux aussi, dans le 4^e quartile de ressources légal.

Au-delà des obligations légales portant sur les attributions de logement, l'examen des revenus des ménages bénéficiaires des logements fait apparaître que 4 614 ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2021 appartiennent au 4^e quartile de ressources légal, soit 42,9 % des ménages bénéficiaires d'attribution suivi d'un bail signé au cours de l'année 2021 (tandis qu'ils ne représentent que 27,1 % des demandes actives visant Paris). C'est la première catégorie bénéficiaire des attributions de logements sociaux à Paris.

Le rapprochement entre le nombre de demandes satisfaites au cours de l'année 2021 et le nombre de demandes actives au 31 décembre 2021 permet d'estimer un taux de pression de la demande émanant des ménages appartenant à ces différentes catégories de population. Le taux de pression de la demande concernant les ménages reconnus DALO (7,4 demandes pour une attribution) est nettement plus faible que celui des autres ménages (29,1), de même que le taux de pression de la demande concernant les ménages du 1^{er} quartile (54,4) est le plus élevé comparativement aux autres quartiles (26,4 pour le Q2, 20,8 pour le Q3, 14,8 pour le Q4). Le croisement des deux critères fait ressortir que la pression la plus forte porte sur les demandeurs Q1 non reconnus DALO : avec 101,6 demandes actives pour 1 attribution en 2021, la probabilité d'obtenir un logement pour un demandeur de cette catégorie est particulièrement faible. À l'inverse, la situation des demandeurs Q4 reconnus DALO est la plus favorable avec une pression de seulement 4,6 demandes actives pour une attribution.

L'ancienneté de la demande des ménages demandeurs de logement qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2021, varie selon le caractère prioritaire de leur demande : un quart des ménages (25,2 %) qui ont obtenu un logement locatif social au cours de l'année 2021, ont déposé leur demande de logement social moins d'un an auparavant. Et 48,1 % des bénéficiaires d'un logement social en 2021 avaient une ancienneté de demande comprise entre 1 et 4 ans. Seuls 7,5 % des attributaires de logement en 2021 avaient une demande avec une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans. Cette répartition est toutefois très différente quand l'examen est limité, par exemple, à la population des attributaires des différents quartiles et à la population des prioritaires (dont DALO).

Il est possible de catégoriser les demandeurs et les bénéficiaires des attributions selon les plafonds de logement social les plus bas qui leur sont applicables : il apparaît alors que 90 % des ménages demandeurs de logement qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2021 ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, et 62 %, inférieures aux plafonds PLAI.

Disposer d'un emploi facilite l'obtention d'un logement social : 77,9 % des personnes de référence des ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2021 ont un emploi. La personne de référence n'est un chômeur que dans 6,7 % des cas.

Le fait d'être en logement précaire facilite l'obtention d'un logement social : 26,4 % des bénéficiaires des attributions de 2021 étaient auparavant en logement précaire, alors que seuls 16,5 % des demandeurs de logements souhaitant Paris au 31 décembre 2021 déclarent résider dans un logement précaire.

Si plus de 40 % des bénéficiaires d'une attribution de logement social au cours de l'année 2021 sont des personnes seules, ce pourcentage est inférieur à la part qu'elles représentent dans la population des demandeurs de logement. En revanche, les familles sont surreprésentées parmi les ménages qui ont obtenu un logement social à Paris au cours de l'année 2021, comparativement à leur part dans l'ensemble des demandeurs de logement.

L'exploitation des différents millésimes du RPLS et du socle de données de la DRIHL Île-de-France sur « les demandes et les attributions » permet donc de décrire les logements attribués d'une part et les bénéficiaires de ces logements d'autre part, sans avoir la possibilité de croiser ces informations.

Il pourrait être intéressant de disposer du moyen de croiser ces informations dans l'avenir, c'est-à-dire d'être en mesure de décrire simultanément le logement attribué et le ménage qui en a bénéficié. Cela permettrait ainsi de mieux comprendre les pratiques en matière d'attribution de logement sur le territoire de Paris et d'identifier dans la mesure du possible les facteurs qui font notamment que certains objectifs légaux semblent difficiles à atteindre, notamment la part d'attribution consacrée aux ménages du 1^{er} quartile de ressources hors des quartiers de la politique de la Ville. Il s'agira également de mobiliser de nouvelles sources statistiques qui restent à construire pour décrire l'activité des réservataires / désignataires, une fois que l'approche des contingents en flux sera en vigueur, et que la cotation unique de la demande aura été établie et mise en œuvre par tous les acteurs de la place.

ANNEXES

Annexe 1 : logements entrant dans le champ des attributions réglementées

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

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

Ce tableau est issu de l'Annexe 1 du guide des bonnes pratiques en matière de radiation, de gestion partagée et d'attribution dans le SNE, publié en février 2020 par la DRIHL Île-de-France :

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

Annexe 2 : Plafonds de ressources pour l'attribution de logement locatif social applicables en 2021, à Paris et dans les communes limitrophes

Catégorie de ménage (4)	PLAI (1)		PLUS (1)		PLS (2)	
	Revenu fiscal de référence (*)	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu fiscal de référence (*)	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence (*)	Revenu actuel mensuel estimé
1 personne seule	13 268 €	1 229 €	24 116 €	2 233 €	31 351 €	2 903 €
2 personnes sans personne à charge, jeunes ménages exclus ou 1 personne seule en situation de handicap	21 626 €	2 002 €	36 042 €	3 337 €	46 855 €	4 338 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge (6) ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	28 348 €	2 625 €	47 247 €	4 375 €	61 421 €	5 687 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	31 029 €	2 873 €	56 410 €	5 223 €	73 333 €	6 790 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	36 912 €	3 418 €	67 116 €	6 214 €	87 251 €	8 079 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	41 539 €	3 846 €	75 523 €	6 993 €	98 180 €	9 091 €
Par personne supplémentaire	4 628 €	429 €	8 416 €	779 €	10 941 €	1 013 €
	(**)		(**)			

(*) Conformément à la réglementation, seul le revenu fiscal de référence est pris en compte lors d'une attribution (PLAI, PLA, PLUS, PLS, PLI) - soit pour l'année 2021, l'avis d'imposition établi en 2020 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2019.

(**) Arrêté du 24 décembre 2020 (NOR : LOGL2035398A).

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

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

(3) Prêts locatifs intermédiaires avant 2015 : 180 % des plafonds PLUS « Ile de France hors Paris et communes limitrophes » mentionnés à l'annexe de l'arrêté du 29 juillet 2004.

Prêts locatifs intermédiaires depuis 2015 mentionnés dans le code général des impôts, annexe 3 - article 2 tercedies D ».

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

(5) Calculé en fonction des abattements fiscaux sur le revenu afin d'obtenir à partir des revenus imposables de l'année 2019, une approximation des revenus réels pour l'année 2020, à condition que les revenus soient restés stables et la catégorie de ménage inchangée.

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

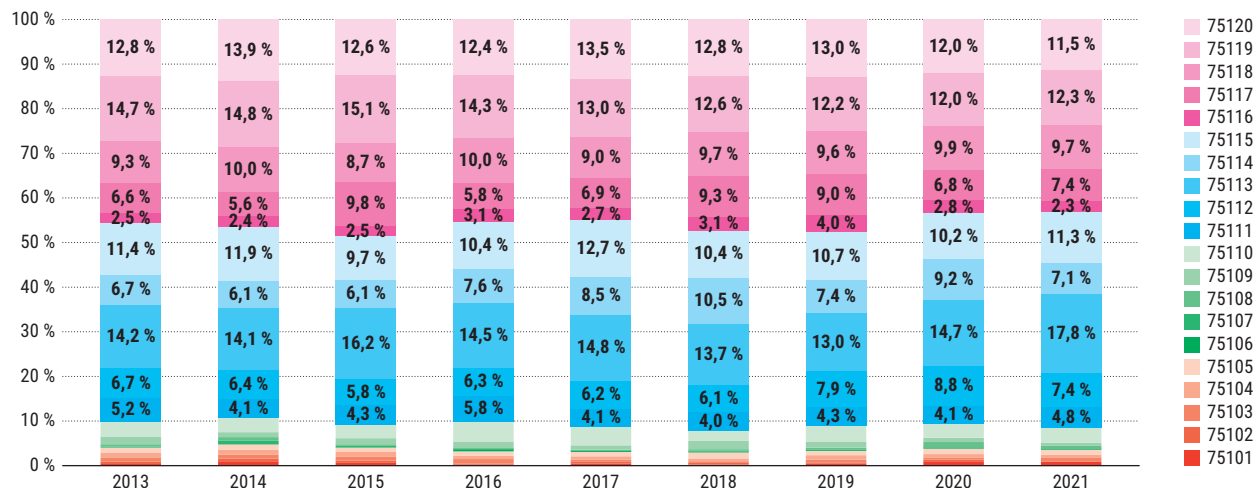
Définition de la zone Abis (lien ci-dessous)

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038757616/2020-02-10#LEGIARTI000029587742

PLI (3) avant 2015		PLI (3) depuis 2015		Catégorie de ménage PLI depuis 2015
Revenu fiscal de référence (*)	Revenu actuel mensuel estimé	Revenu fiscal de référence (*)	Revenu actuel mensuel estimé	
43 409 €	4 019 €	38 388 €	3 554 €	Personne seule
64 876 €	6 007 €	57 374 €	5 312 €	2 personnes sans personne à charge ou jeunes ménages exclus
77 985 €	7 221 €	75 210 €	6 964 €	3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage
93 415 €	8 650 €	89 796 €	8 314 €	4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charges
110 583 €	10 239 €	106 839 €	9 893 €	5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charges
124 441 €	11 522 €	120 222 €	11 132 €	6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charges
13 865 €	1 284 €	13 394 €	1 240 €	Par personne supplémentaire

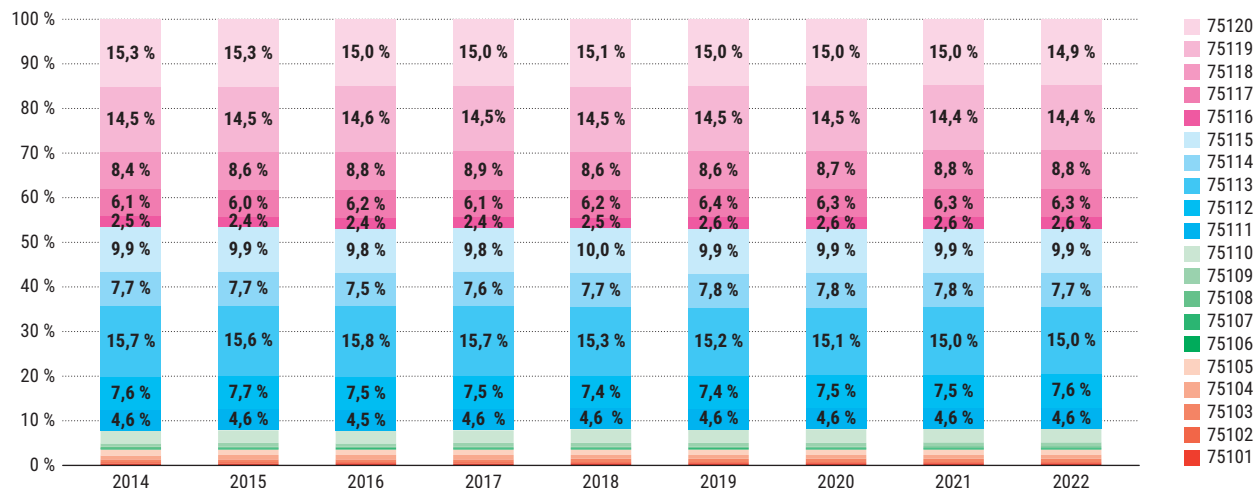
Annexe 3 : Graphiques d'évolution 2013-2021 (RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi)

Graphique 55 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par arrondissement



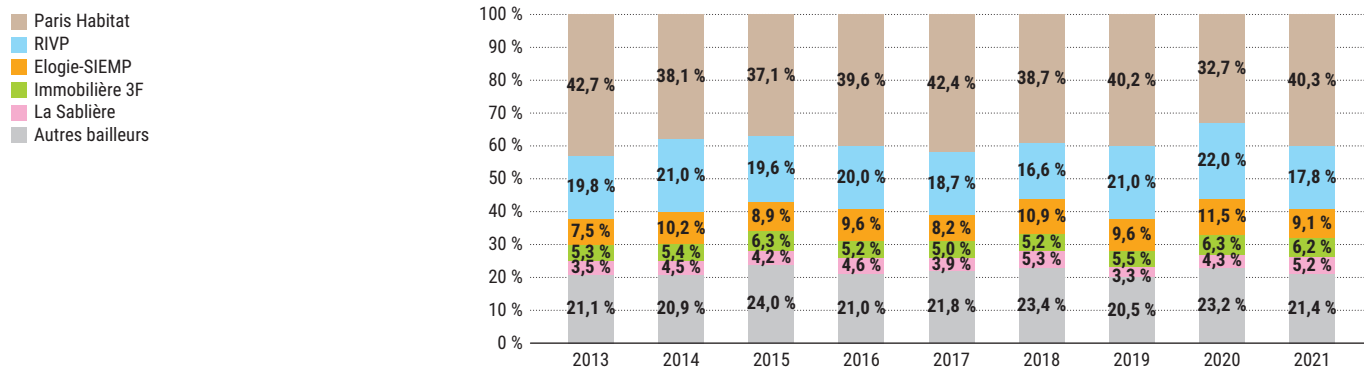
Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 56 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, par arrondissement



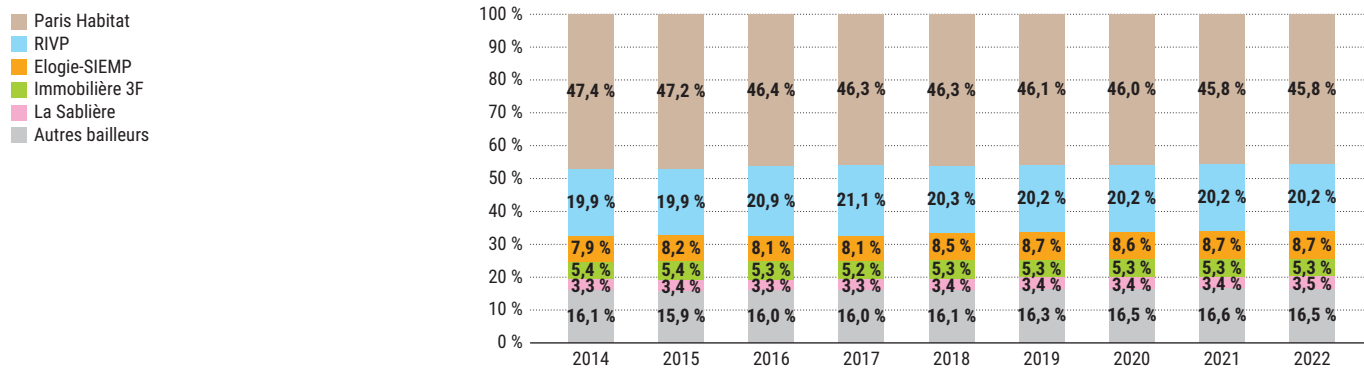
Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 57 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par bailleur



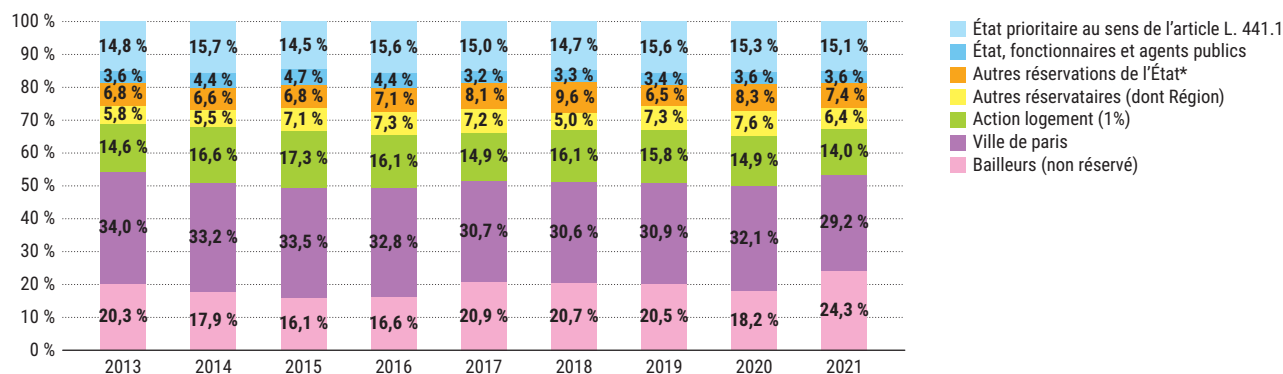
Elogie-Siemp est issue de la fusion des bailleurs Elogie et Siemp qui a eu lieu en décembre 2016. Les informations concernant Elogie-Siemp apparaissant sur le graphique pour la période 2013 à 2016, correspondent à la somme des informations de chaque bailleur.
 Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 58 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, par bailleur



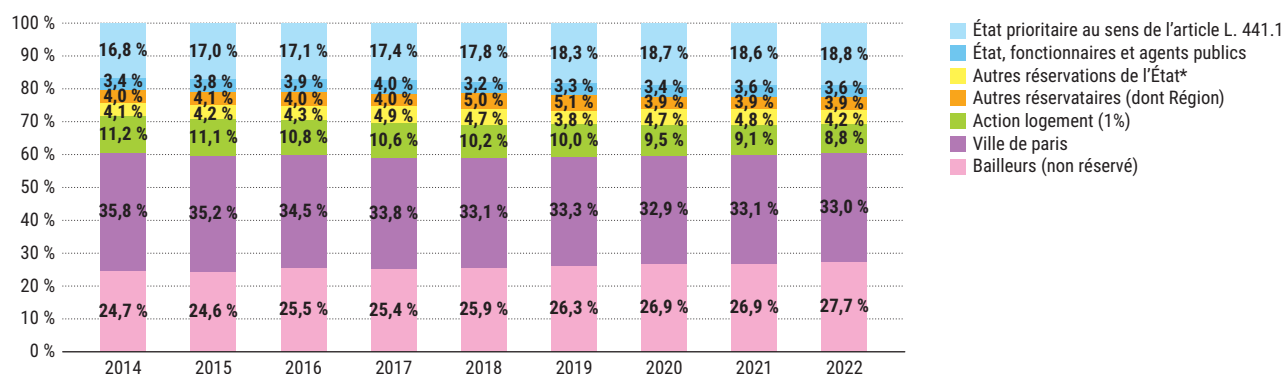
Elogie-Siemp est issue de la fusion des bailleurs Elogie et Siemp qui a eu lieu en décembre 2016. Les informations concernant Elogie-Siemp apparaissant sur le graphique pour la période 2013 à 2016, correspondent à la somme des informations de chaque bailleur.
 Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 59 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par organisme réservataire



* Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 60 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, par organisme réservataire



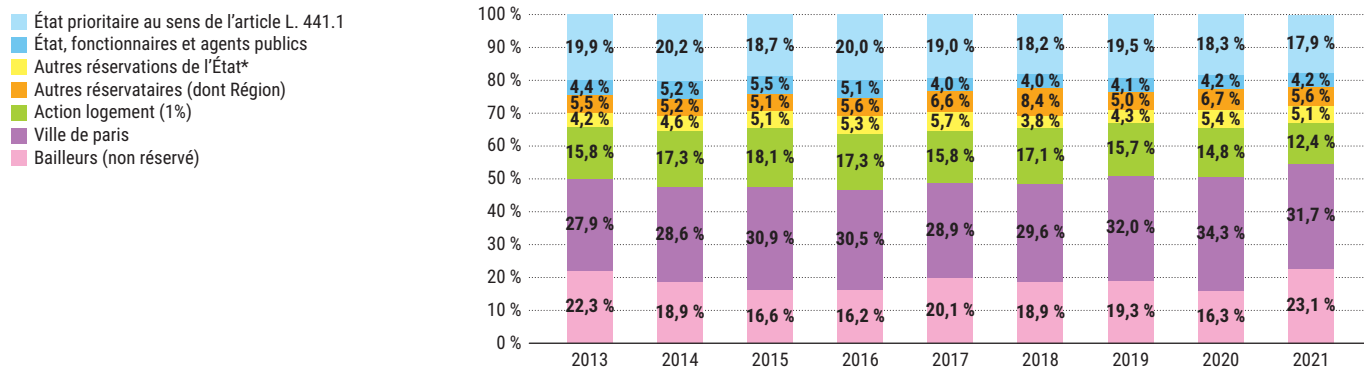
* Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Tableau 14 - Taux d'attribution (ensemble des logements) par organisme réservataire

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
État fonctionnaires et agents publics	5,4 %	5,8 %	6,6 %	6,1 %	5,3 %	5,1 %	5,0 %	4,0 %	5,0 %
État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4,5 %	4,7 %	4,5 %	5,0 %	4,5 %	4,1 %	4,2 %	3,3 %	4,1 %
Ville de Paris	4,8 %	4,8 %	5,2 %	5,4 %	4,9 %	4,7 %	4,7 %	3,9 %	4,5 %
Action Logement (ex 1%)	6,6 %	7,6 %	8,6 %	8,5 %	7,7 %	8,1 %	8,4 %	6,5 %	8,1 %
État fonctionnaires (conventions)*	8,6 %	8,2 %	9,1 %	10,0 %	8,7 %	9,7 %	8,5 %	8,5 %	9,5 %
Autres réservataires (dont Région)	7,1 %	6,6 %	8,9 %	8,3 %	8,0 %	6,7 %	7,8 %	6,3 %	7,9 %
Non réservé	4,2 %	3,7 %	3,4 %	3,6 %	4,3 %	4,0 %	3,8 %	2,7 %	4,5 %
Total général	5,1 %	5,1 %	5,4 %	5,6 %	5,3 %	5,1 %	5,0 %	4,0 %	5,1 %

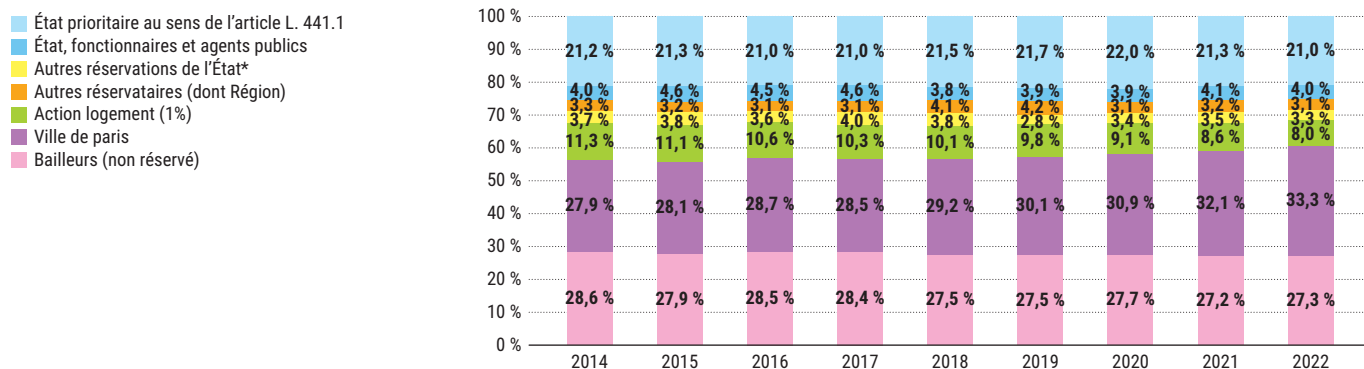
* Réservation de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Ce taux est égal à la Part des baux signés au cours de l'année écoulée N parmi l'ensemble des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N+1 (Logements dans le champ des attributions réglementées).
Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 61 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée par organisme réservataire (Logements dans le champ des attributions réglementées)



* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21. Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 62 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, par organisme réservataire (Logements dans le champ des attributions réglementées)



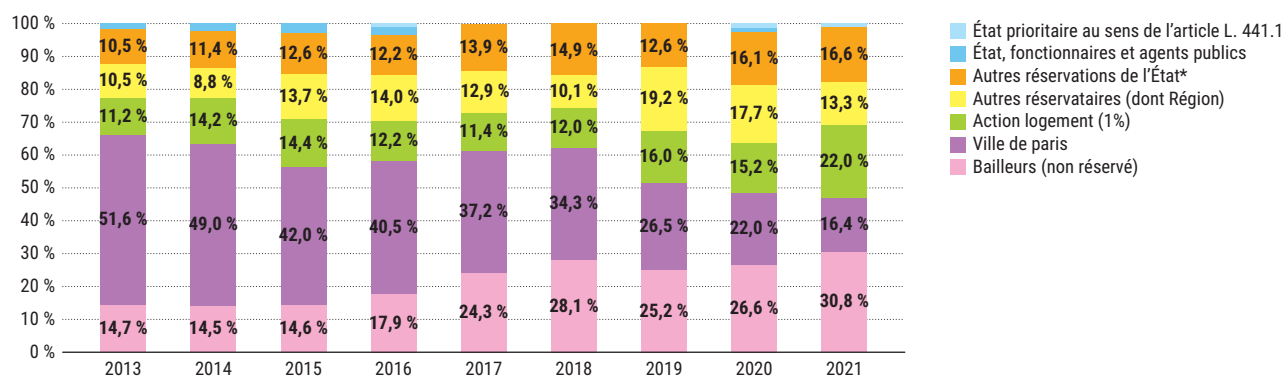
* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21. Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Tableau 15 - Taux d'attribution des logements dans le champ des attributions réglementées, par organisme réservataire

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
État fonctionnaires et agents publics	5,2 %	5,6 %	6,2 %	5,7 %	5,3 %	5,0 %	5,0 %	3,9 %	5,0 %
État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	4,4 %	4,7 %	4,5 %	4,9 %	4,5 %	4,1 %	4,2 %	3,3 %	4,1 %
Ville de Paris	4,8 %	5,0 %	5,5 %	5,6 %	5,0 %	4,8 %	4,9 %	4,0 %	4,5 %
Action Logement (ex 1%)	6,6 %	7,7 %	8,7 %	8,7 %	7,9 %	8,5 %	8,2 %	6,6 %	7,4 %
État fonctionnaires (conventions)*	8,0 %	7,9 %	8,3 %	9,6 %	8,1 %	9,6 %	7,8 %	7,8 %	8,5 %
Autres réservataires (dont Région)	5,4 %	5,9 %	7,1 %	6,8 %	7,5 %	6,6 %	6,1 %	5,8 %	7,5 %
Non réservé	3,7 %	3,3 %	3,0 %	3,0 %	3,7 %	3,3 %	3,3 %	2,3 %	4,0 %
Total général	4,7 %	4,9 %	5,1 %	5,2 %	5,0 %	4,9 %	4,7 %	3,8 %	4,8 %

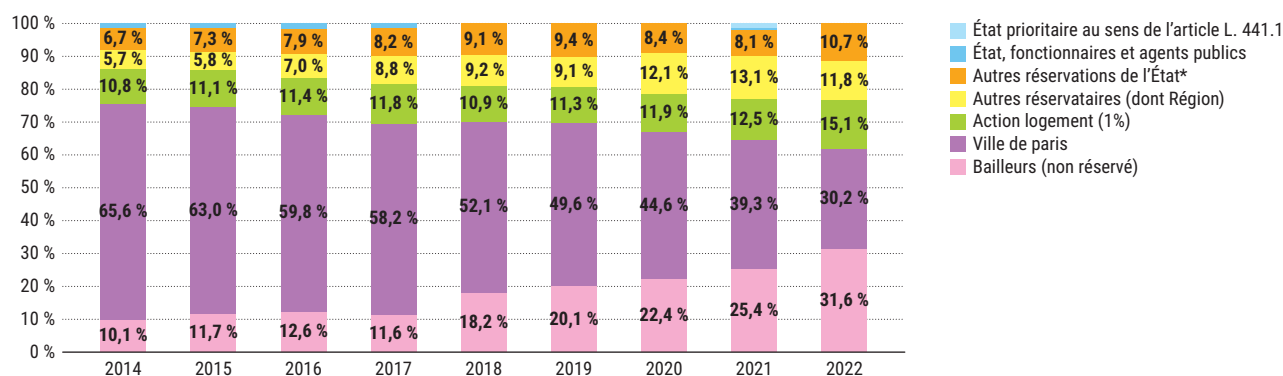
* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21. Ce taux est égal à la Part des baux signés au cours de l'année écoulée N parmi l'ensemble des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N+1 (Logements dans le champ des attributions réglementées). Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 63 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée par organisme réservataire (Logements hors du champ des attributions réglementées)



* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 64 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, par organisme réservataire (Logements hors du champ des attributions réglementées)



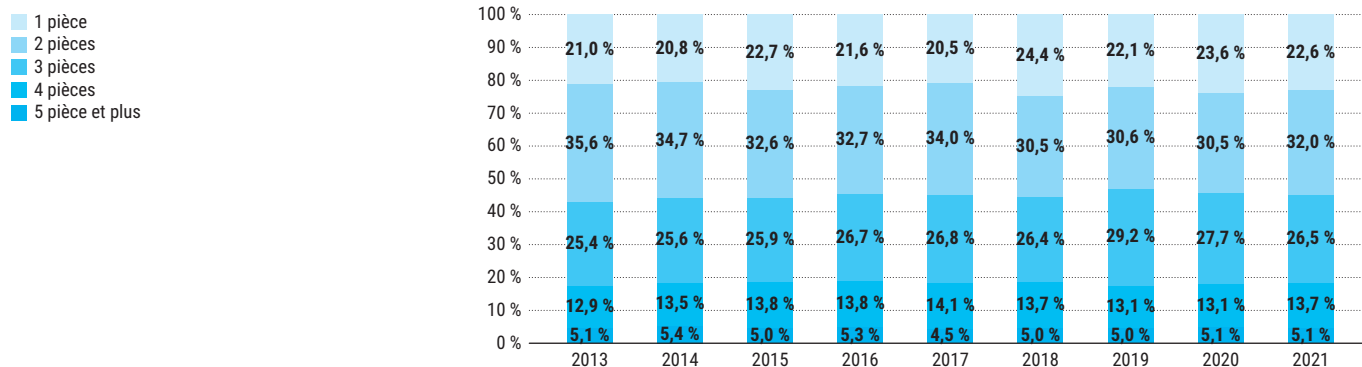
* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Tableau 16 - Taux d'attribution des logements hors du champ des attributions réglementées, par organisme réservataire

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
État fonctionnaires et agents publics	8,5 %	10,6 %	13,6 %	14,7 %	3,3 %	7,7 %	7,5 %	9,1 %	6,4 %
État prioritaire au sens de l'article L. 441-1	8,7 %	7,0 %	9,3 %	22,3 %	4,0 %	5,1 %	6,0 %	7,4 %	17,9 %
Ville de Paris	4,9 %	4,3 %	4,6 %	5,0 %	4,7 %	4,3 %	4,0 %	3,0 %	4,2 %
Action Logement (ex 1%)	6,4 %	7,2 %	8,3 %	7,4 %	6,8 %	6,6 %	9,1 %	6,4 %	11,3 %
État fonctionnaires (conventions)*	9,7 %	8,8 %	10,5 %	10,7 %	10,0 %	9,7 %	10,0 %	10,5 %	12,0 %
Autres réservataires (dont Région)	11,4 %	8,5 %	12,9 %	11,5 %	9,1 %	6,8 %	10,6 %	7,1 %	8,7 %
Non réservé	9,1 %	6,9 %	7,6 %	11,1 %	8,7 %	8,6 %	7,5 %	5,5 %	7,5 %
Total général	6,2 %	5,6 %	6,6 %	7,2 %	6,5 %	6,2 %	6,7 %	5,3 %	7,7 %

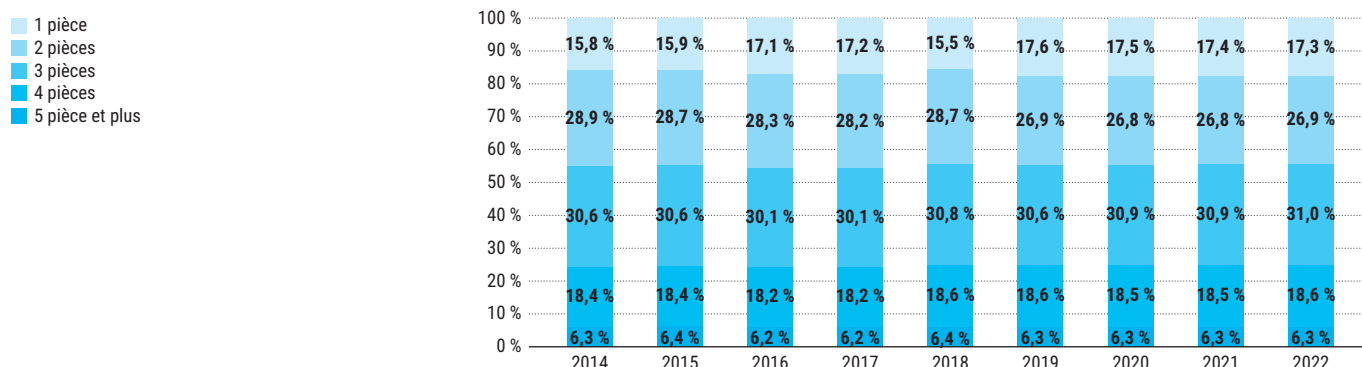
* Réserve de l'État pour le logement des fonctionnaires au moyen des conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21.
Ce taux est égal à la Part des baux signés au cours de l'année écoulée N parmi l'ensemble des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année N+1 (Logements dans le champ des attributions réglementées).
Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 65 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la taille des logements (Nombre de pièces)



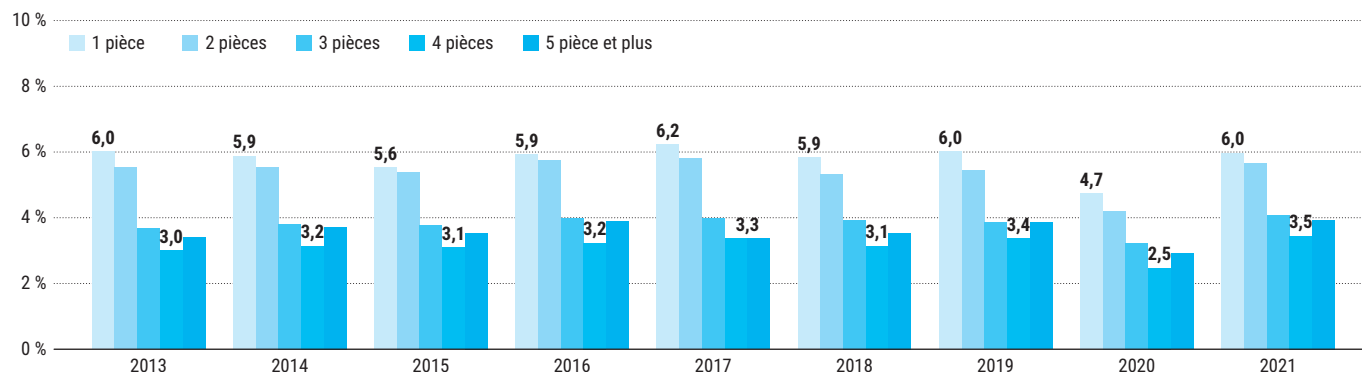
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 66 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, selon la taille des logements (Nombre de pièces)



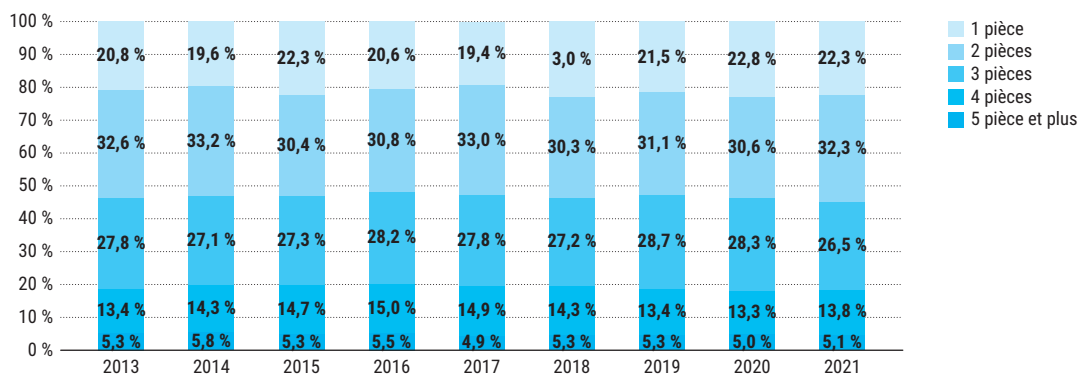
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 67 - Taux de rotation des logements, par taille des logements, au cours de l'année écoulée



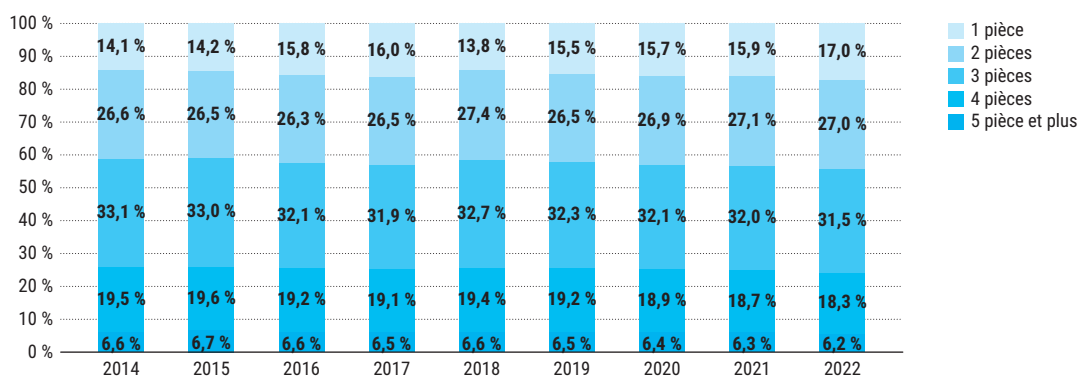
Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 68 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements dans le champ des attributions réglementées)



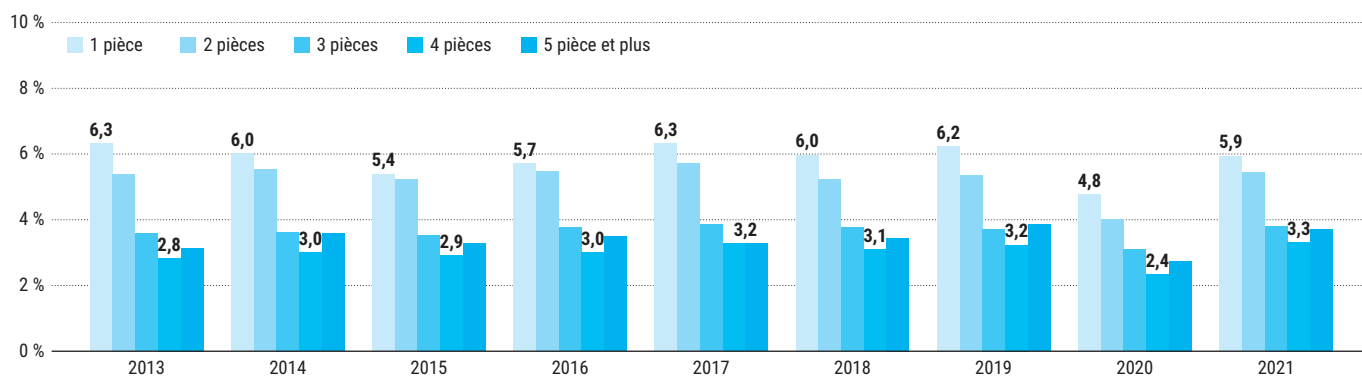
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 69 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements dans le champ des attributions réglementées)



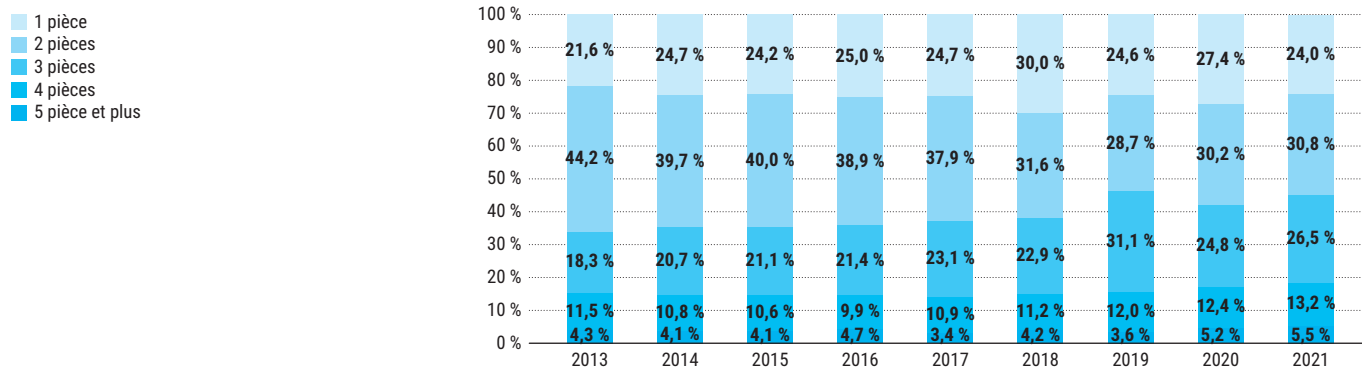
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 70 - Taux de rotation des logements dans le champ des attributions réglementées par taille des logements, au cours de l'année écoulée



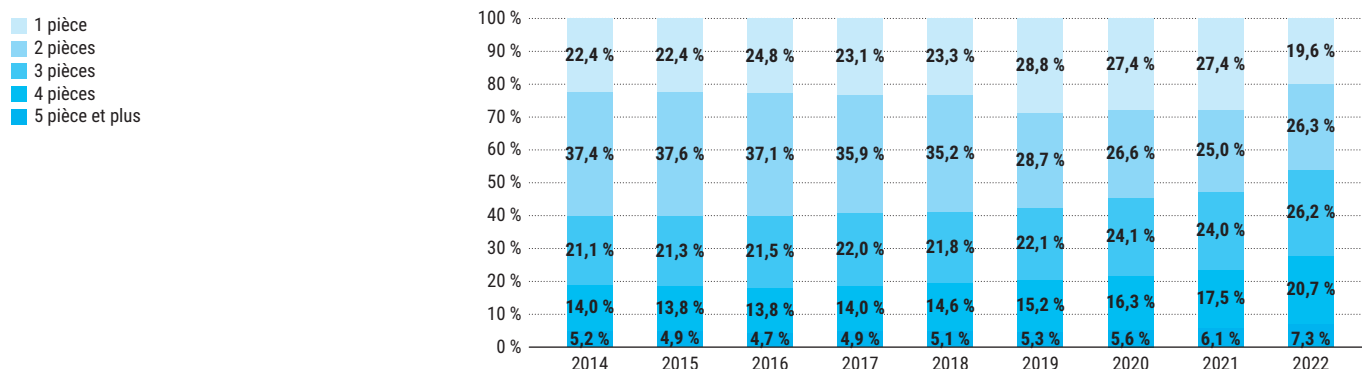
Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur

Graphique 71 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements hors du champ des attributions réglementées)



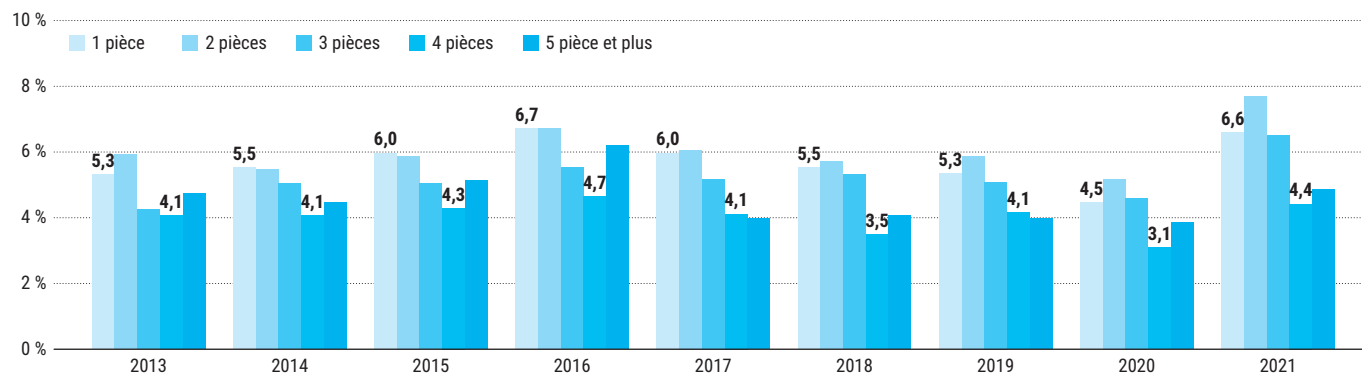
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 72 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements hors du champ des attributions réglementées)



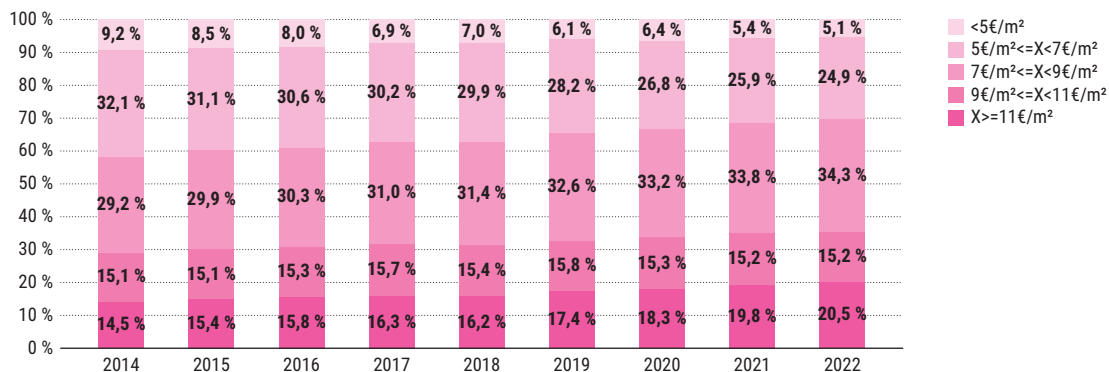
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 73 - Taux de rotation des logements hors du champ des attributions réglementées par taille des logements, au cours de l'année écoulée



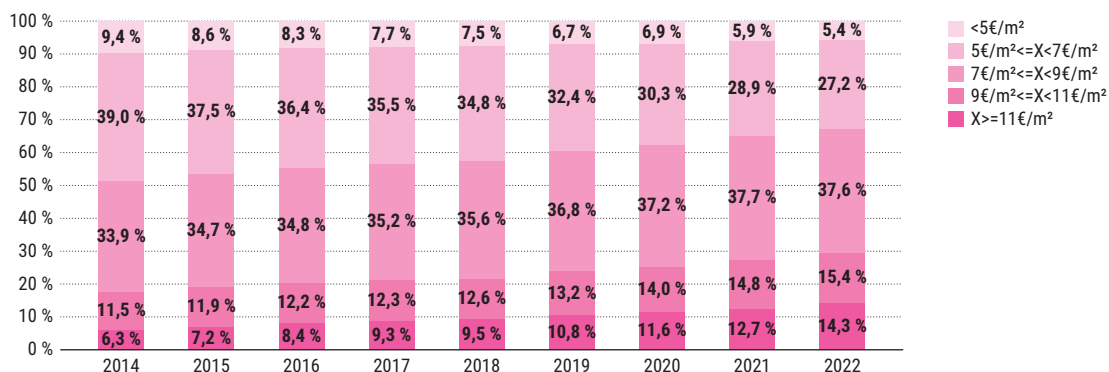
Part des baux signés au cours de l'année 2021 concernant des logements qui faisaient partie du parc au 1^{er} janvier 2021, parmi l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2021.
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur

Graphique 74 - Répartition des logements selon le niveau de loyer par m² au 1^{er} janvier de l'année d'enquête



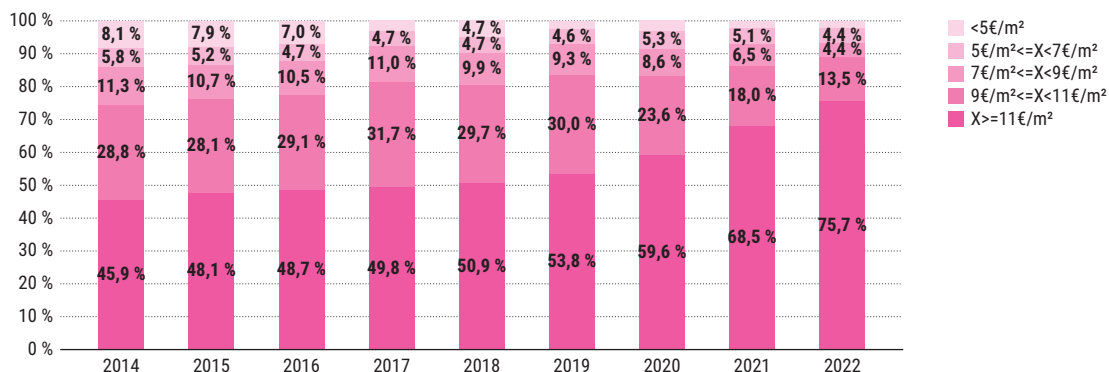
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur. Ensemble des logements dont le loyer est renseigné.

Graphique 75 - Répartition des logements selon le niveau de loyer par m² au 1^{er} janvier de l'année d'enquête (Logements dans le champ des attributions réglementées)



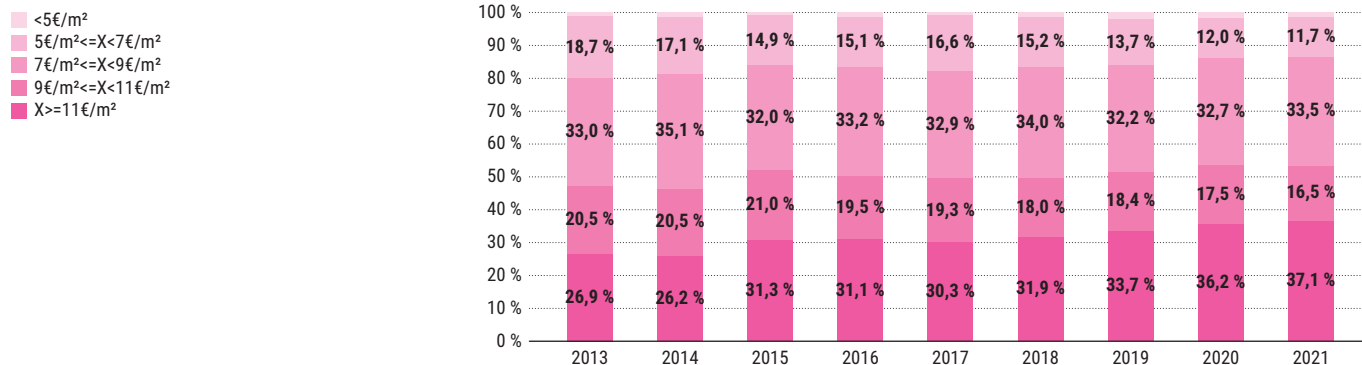
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur. Ensemble des logements dont le loyer est renseigné.

Graphique 76 - Répartition des logements selon le niveau de loyer par m² au 1^{er} janvier de l'année d'enquête (Logements hors du champ des attributions réglementées)



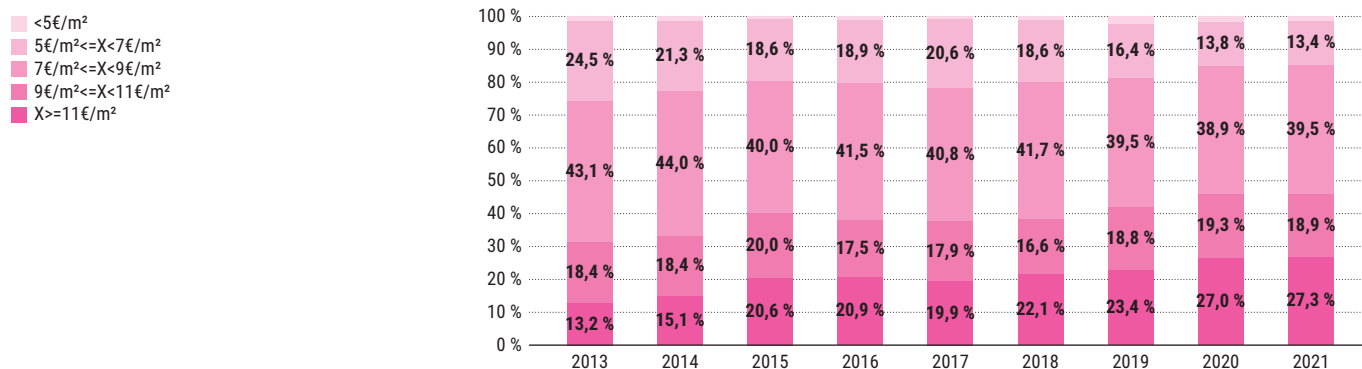
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi - Traitement des données Apur. Ensemble des logements dont le loyer est renseigné.

Graphique 77 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon le niveau de loyer par m² au 1^{er} janvier de l'année n+1



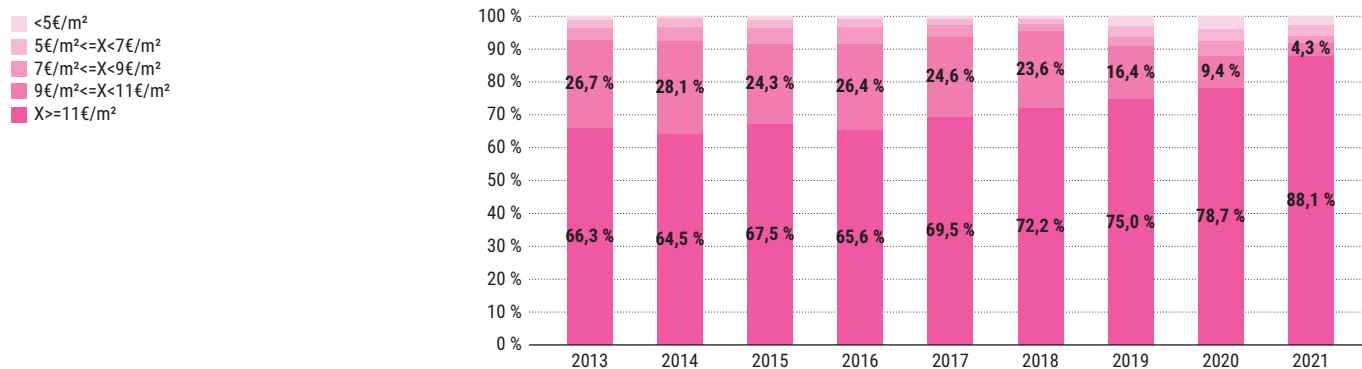
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur. Ensemble des logements dont le loyer est renseigné.

Graphique 78 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon le niveau de loyer par m² au 1^{er} janvier de l'année n+1 (Logements dans le champ des attributions réglementées)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur. Ensemble des logements dont le loyer est renseigné.

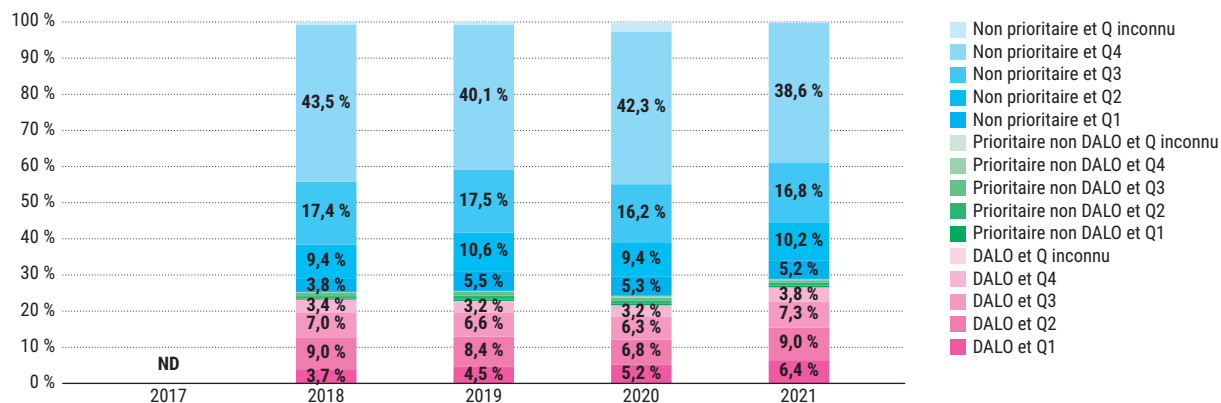
Graphique 79 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon le niveau de loyer par m² au 1^{er} janvier de l'année n+1 (Logements hors du champ des attributions réglementées)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014-2022 version loi – Traitement des données Apur. Ensemble des logements dont le loyer est renseigné.

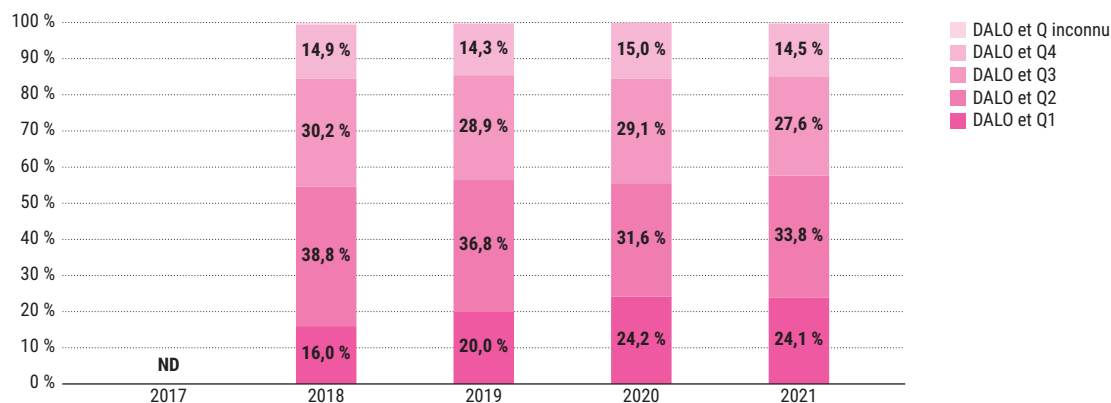
Annexe 4 : Graphiques d'évolution 2017-2021 (Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022)

Graphique 80 - Quartile légal d'appartenance et caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année écoulée



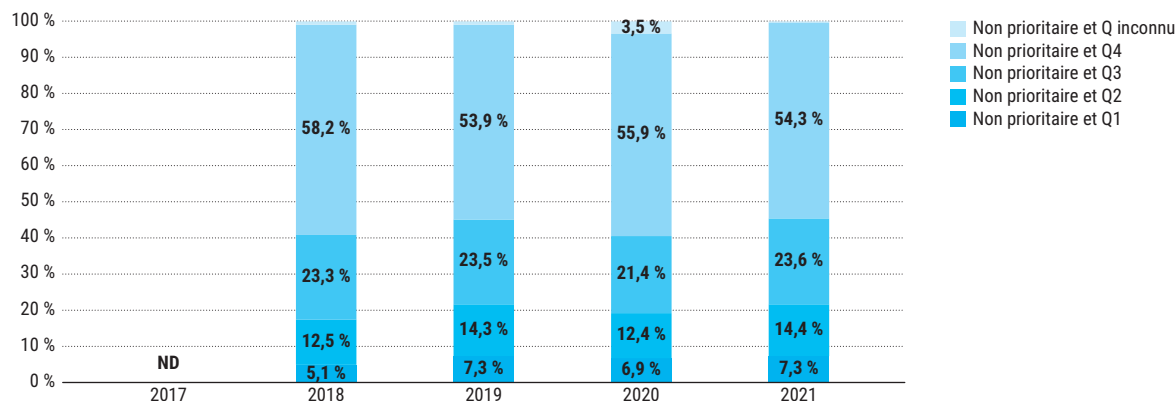
Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Graphique 81 - Quartile légal d'appartenance des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année écoulée



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

Graphique 82 - Quartile légal d'appartenance des ménages non prioritaires bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année écoulée



Les informations portant sur 2017 ne sont pas disponibles avec ce niveau de détail.
Source : Socles de données « Demandes et attributions de logements sociaux », DRIHL 2018-2022 - Traitement des données Apur

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1 - Contingent de réservation dans l'ensemble du parc de logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2022	8
Graphique 1 - Nombre de baux signés au cours de l'année écoulée.....	17
Graphique 2 - Taux de rotation dans le parc de logement social	17
Graphique 3 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon l'ancienneté des logements	18
Graphique 4 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la réglementation s'appliquant au logement concerné.....	18
Graphique 5 - Répartition des logements ordinaires gérés par les bailleurs sociaux, selon la réglementation s'appliquant à leur attribution.....	19
Graphique 6 - Taux de rotation des logements ordinaires des bailleurs sociaux, selon la réglementation s'appliquant à leur attribution	19
Graphique 7 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, par arrondissement.....	21
Graphique 8 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2022, par arrondissement.....	21
Carte 1 - Nombre de logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2022	21
Carte 2 - Nombre de logements ordinaires des bailleurs sociaux attribués au cours de l'année 2021 (baux signés).....	22
Carte 3 - Taux de rotation au cours de l'année 2021 au sein des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	22
Graphique 9 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année 2022, en QPV et hors QPV	23
Graphique 10 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, en QPV et hors QPV	23
Tableau 2 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, en QPV et hors QPV	23
Graphique 11 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année 2022, par bailleur	24
Graphique 12 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, par bailleur.....	24
Tableau 3 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, par bailleur.....	24
Graphique 13 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par bailleur.....	25
Graphique 14 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année 2022, par organisme réservataire	26
Graphique 15 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, par organisme réservataire.....	26
Tableau 4 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, par organisme réservataire	26
Graphique 16 - Répartition des baux signés au cours de l'année par catégorie de financement assimilée (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*)	28
Graphique 17 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux par catégorie de financement assimilée (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*) au 1 ^{er} janvier de l'année.....	28
Graphique 18 - Taux de rotation au cours de l'année écoulée, par catégorie de financement assimilée (PLAI*, PLUS*, PLS*, PLI*)	29
Graphique 19 - Répartition des baux signés au cours de l'année 2021, selon la taille des logements (Nombre de pièces).....	30
Graphique 20 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier 2022, selon la taille des logements (Nombre de pièces).....	30
Tableau 5 - Taux de rotation au cours de l'année 2021, selon la taille des logements (nombre de pièces)	30
Tableau 6 - Plafonds de loyer (en euros) en locatif ordinaire à compter du 01/07/2022 (L).....	31
Tableau 7 - Montants forfaitaire de charges (en euros) en locatif ordinaire à compter du 01/07/2022 (C)	31
Graphique 21 - Part des ménages occupant des logements locatifs sociaux, touchant des APL ou AL.....	32
Tableau 8 - Coefficients multiplicateurs de dégressivité et suppression de l'aide pour loyer excessif	33
Tableau 9 - Montant des loyers seuils de dégressivité et suppression de l'aide pour loyer excessif en locatif ordinaire	33
Tableau 10 - Niveau de loyer des baux signés au cours de l'année 2021 selon le nombre de pièces (logements dont l'attribution est réglementée) et identification des logements susceptibles d'être affectés par le mécanisme de dégressivité de l'APL.....	33
Graphique 22 - Distribution des logements ordinaires des bailleurs sociaux, selon le loyer au 1 ^{er} janvier 2022.....	34
Graphique 23 - Distribution des logements ordinaires des bailleurs sociaux, selon le loyer au 1 ^{er} janvier 2022, avec un détail selon le caractère réglementé de l'attribution du logement	34
Graphique 24 - Niveau de loyer par m ² médian dans le parc de logements ordinaires au 1 ^{er} janvier de l'année n et dans les baux signés au cours de l'année n-1, évolution 2014-2022	35
Graphique 25 - Niveau de loyer par m ² médian dans le parc de logements ordinaires au 1 ^{er} janvier de l'année n et dans les baux signés au cours de l'année n-1, évolution 2014-2022, avec un détail selon le caractère réglementé de l'attribution du logement	35
Graphique 26 - Nombre d'attributions (= demandes satisfaites) au cours de l'année écoulée	39
Graphique 27 - Nombre d'attributions au cours de l'année 2021, selon l'organisme désignataire	39

Graphique 28 - Caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés)	42
Graphique 29 - Part des ménages prioritaires bénéficiaires parmi les attributions réalisées en 2021, selon le désignataire	43
Graphique 30 - Part des attributions réalisées en QPV / hors QPV	44
Graphique 31 - Part des attributions 2021 réalisées en QPV / hors QPV, selon le désignataire.....	44
Graphique 32 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires d'une attribution	45
Graphique 33 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé <u>hors des QPV</u> (baux signés).....	46
Graphique 34 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé <u>dans un QPV</u> (baux signés).....	47
Graphique 35 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé <u>hors des QPV</u> (baux signés) en 2021, selon le désignataire.....	47
Graphique 36 - Quartile légal d'appartenance des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé <u>dans un QPV</u> (baux signés) en 2021, selon le désignataire.....	47
Graphique 37 - Caractère prioritaire de la demande des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé hors des QPV (baux signés).....	48
Graphique 38 - Caractère prioritaire de la demande des ménages bénéficiaires de l'attribution d'un logement situé dans un QPV (baux signés).....	48
Graphique 39 - Quartile légal d'appartenance et caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021	49
Tableau 11 - Nombre d'attributions au cours de l'année 2021, selon le quartile d'appartenance et le caractère prioritaire des ménages bénéficiaires des attributions	50
Tableau 12 - Nombre de demandes de logement actives au 31 décembre 2021,selon le quartile d'appartenance et le caractère prioritaire des ménages demandeurs	50
Tableau 13 - Pression de la demande 2021, selon le quartile d'appartenance et le caractère prioritaire des ménages demandeurs.....	50
Graphique 40 - Premier choix géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021 et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	51
Graphique 41 - Premier choix géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021, et selon l'arrondissement dans lequel est situé le logement attribué	51
Carte 4 - Part des ménages ayant obtenu leur premier choix géographique.....	52
Graphique 42 - Origine géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	53
Graphique 43 - Origine géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année 2021, et selon l'arrondissement dans lequel est situé le logement attribué	53
Carte 5 - Part des ménages résidant précédemment dans l'arrondissement obtenu en 2021.....	54
Graphique 44 - Origine géographique des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée.....	54
Graphique 45 - Statut d'occupation précédent des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	55
Graphique 46 - Statut d'occupation précédent des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée.....	55
Graphique 47 - Ancienneté de la demande de logement des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	57
Graphique 48 - Ancienneté de la demande de logement des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée	58
Graphique 49 - Composition familiale des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	59
Graphique 50 - Composition familiale des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée	59
Graphique 51 - Ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	60
Graphique 52 - Ressources des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée.....	60
Graphique 53 - Situation vis-à-vis de l'emploi des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année 2021, et détail par quartile et selon le caractère prioritaire de la demande.....	62
Graphique 54 - Situation vis-à-vis de l'emploi des ménages bénéficiaires d'une attribution au cours de l'année écoulée.....	62
Graphique 55 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par arrondissement.....	70
Graphique 56 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, par arrondissement	70
Graphique 57 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par bailleur.....	71
Graphique 58 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, par bailleur	71
Graphique 59 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, par organisme réservataire	72
Graphique 60 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, par organisme réservataire	72
Tableau 14 - Taux d'attribution (ensemble des logements) par organisme réservataire	72
Tableau 15 - Taux d'attribution des logements dans le champ des attributions réglementées, par organisme réservataire.....	73

Graphique 61 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée par organisme réservataire (Logements dans le champ des attributions réglementées)	73
Graphique 62 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, par organisme réservataire (Logements dans le champ des attributions réglementées)	73
Graphique 63 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée par organisme réservataire (Logements hors du champ des attributions réglementées)	74
Graphique 64 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, par organisme réservataire (Logements hors du champ des attributions réglementées)	74
Tableau 16 - Taux d'attribution des logements hors du champ des attributions réglementées, par organisme réservataire	74
Graphique 65 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la taille des logements (Nombre de pièces).....	75
Graphique 66 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, selon la taille des logements (Nombre de pièces)	75
Graphique 67 - Taux de rotation des logements, par taille des logements, au cours de l'année écoulée	75
Graphique 68 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements dans le champ des attributions réglementées)	76
Graphique 69 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements dans le champ des attributions réglementées)	76
Graphique 70 - Taux de rotation des logements dans le champ des attributions réglementées par taille des logements, au cours de l'année écoulée....	76
Graphique 71 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements hors du champ des attributions réglementées)	77
Graphique 72 - Répartition des logements ordinaires des bailleurs sociaux au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête, selon la taille des logements (Nombre de pièces) (Logements hors du champ des attributions réglementées)	77
Graphique 73 - Taux de rotation des logements hors du champ des attributions réglementées par taille des logements, au cours de l'année écoulée ...	77
Graphique 74 - Répartition des logements selon le niveau de loyer par m ² au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête.....	78
Graphique 75 - Répartition des logements selon le niveau de loyer par m ² au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête (Logements dans le champ des attributions réglementées)	78
Graphique 76 - Répartition des logements selon le niveau de loyer par m ² au 1 ^{er} janvier de l'année d'enquête (Logements hors du champ des attributions réglementées)	78
Graphique 77 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon le niveau de loyer par m ² au 1 ^{er} janvier de l'année n+1	79
Graphique 78 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon le niveau de loyer par m ² au 1 ^{er} janvier de l'année n+1 (Logements dans le champ des attributions réglementées).....	79
Graphique 79 - Répartition des baux signés au cours de l'année écoulée, selon le niveau de loyer par m ² au 1 ^{er} janvier de l'année n+1 (Logements hors du champ des attributions réglementées)	79
Graphique 80 - Quartile légal d'appartenance et caractère prioritaire des ménages bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année écoulée.....	80
Graphique 81 - Quartile légal d'appartenance des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année écoulée.....	80
Graphique 82 - Quartile légal d'appartenance des ménages non prioritaires bénéficiaires d'une attribution (baux signés) au cours de l'année écoulée.....	80

Accès au logement social à Paris en 2021

TOME 2 – LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Au cours de l'année 2021, 12 882 logements familiaux du parc des bailleurs sociaux ont été attribués à des ménages inscrits comme demandeurs de logements sociaux à Paris. Les attributions de logement correspondantes et celles des années précédentes sont ici décrites à partir de 2 sources : les différents millésimes du répertoire du parc locatif social (RPLS) et les différents socles de données « Demandes et attributions des logements sociaux » publié par la DRIHL Île-de-France depuis 2017.

Ces 12 882 attributions ont majoritairement concerné des logements situés dans les 13^e, 19^e, 15^e et 20^e arrondissements, appartenant pour 70 % d'entre eux à Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp. L'État, dans toutes ses différentes composantes, était réservataire de 26 % des logements attribués, la Ville de Paris de 29 %, Action Logement de 14 %, les bailleurs sociaux de 24 % et les autres réservataires (dont la Région Île-de-France) de 6 %. Parmi les ménages qui ont bénéficié de ces attributions, 10 772 demandeurs de logements ont obtenu un logement dans le champ des attributions réglementées, dont 3 110 ménages (28,9 %) avec une demande qui avait été jugée prioritaire (notamment reconnue DALO) par les services de l'État. Un quart des 10 772 ménages qui ont obtenu un logement social en 2021 avait déposé leur demande de logement social moins d'un an auparavant. Et 48 % de ces mêmes ménages avaient une ancienneté de la demande comprise entre 1 et 4 ans. Seuls 7,5 % de ces ménages avaient une ancienneté de demande supérieure à 10 ans.

Par ailleurs, 2 110 ménages ont obtenu un logement hors du champ des attributions réglementées (logements PLI notamment).

Les données mobilisées permettent aussi d'apprécier la situation parisienne vis-à-vis des obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté adoptée en janvier 2017 : 12,5 % des baux signés en 2021 l'ont été au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile de revenus au sens de la loi Égalité et Citoyenneté, sur des logements situés hors des quartiers de la politique de la Ville, alors que le minimum légal est de 25 %. Cela fait ressortir la difficulté pour l'ensemble des réservataires et des bailleurs à attribuer des logements sociaux ordinaires aux ménages demandeurs les plus modestes.

« **Accès au logement social à Paris, en 2021 - Tome 1 : L'offre et la demande de logement social** » a été publié en mars 2023.

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 :

