



# L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

Analyse de la demande de logement social  
et bilan d'activité **2004** de la commission de désignation  
mise en place par le Maire de Paris







# L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL À PARIS

**Analyse de la demande de logement social  
et bilan d'activité 2004 de la commission de désignation  
mise en place par le Maire de Paris**





## Mieux connaître le profil des demandeurs de logements sociaux pour mieux satisfaire la demande

Mieux connaître le profil des demandeurs de logements sociaux pour mieux satisfaire la demande

Notre souci est de répondre à la très forte demande de logements sociaux à Paris. En 2004, 43 400 nouveaux demandeurs se sont en effet inscrits auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.

Tout comme en avril 2004, une analyse approfondie de cette demande ainsi qu'un bilan d'activité de la commission de désignation mise en place par le Maire de Paris nous a semblé indispensable.

Des éléments de diagnostics sont posés.

- Le fichier parisien recense 102 748 demandeurs en décembre 2004.
- Parmi ceux-ci, 17 400 résidents en banlieue ou en province.
- Le caractère plus social et moins familial de la demande se confirme: 40 % des demandeurs sont des personnes seules; 21 % sont des familles monoparentales; 71 % d'entre eux disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

Face cette demande, les efforts déployés par la municipalité sont considérables.

L'objectif précédent de 3 500 logements sociaux créés par an a été atteint en 2001, 2002, 2003.

Le nouvel objectif est plus ambitieux: il porte sur 4 000 logements par an.

Ce chiffre a été atteint dès 2004.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit deux nouvelles mesures pour accroître l'offre et mieux la répartir sur le territoire parisien: la règle dite de 25 % et les réserves foncières.

On dénombre 220 000 logements aidés à Paris. Ils se répartissent entre différents réservataires (Ville, État, Collecteurs 1 %, OPAC, ...). La Ville de Paris exerce un droit de réservation sur 82 000 logements. Le taux de rotation y excède à peine 5 %, ce qui induit un nombre limité de logements libérés chaque année.

Depuis 2001, le Maire de Paris a établi une procédure destinée à garantir la transparence dans l'exercice des droits d'attribution sur les logements qui lui sont réservés:

- des priorités ont été arrêtées,
- une commission de désignation indépendante a été mise en place.

Plus de 12 000 logements ont été attribués en 2004 à Paris, dont près de 4 700 par la Ville. Et le travail de la commission de désignation que j'ai l'honneur de présider a porté sur 1 718 logements relevant du contingent du Maire de Paris.

Le fonctionnement et le travail de cette commission sont présentés dans la seconde partie du présent document.

En souhaitant que cette lecture puisse vous être utile dans votre appréciation de la situation du logement à Paris.



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



# SOMMAIRE

## 1 La demande de logements sociaux ..... 7

- **Une notion complexe** ..... 9
  - Une demande potentiellement illimitée ..... 9
  - La demande inscrite au fichier parisien :  
102 748 demandeurs au 31 décembre 2004 ..... 10
  - La demande maintenue :  
environ 70 % des demandeurs inscrits ..... 11
- **Une demande fluctuante** ..... 11
  - 82 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans ..... 11
  - 40 % « d'entrants » et presque autant de « sortants »  
du fichier en 2004 ..... 12
  - Cinq profils de demandeurs ne maintiennent pas leur inscription ..... 14
- **Des facteurs de hausse** ..... 16
  - Une demande croissante des ménages non parisiens ..... 16
  - L'évolution des prix de l'immobilier parisien ..... 16
  - Une meilleure comptabilisation ..... 17
- **La spécificité de Paris en quelques chiffres** ..... 17

## 2 Les demandeurs de logements sociaux ..... 19

- **Profil social des demandeurs** ..... 21
  - Plus de demandes émanant de personnes seules  
et de familles monoparentales ..... 21
  - Des demandes encore nombreuses de familles avec enfants ..... 22
  - Une tendance à l'appauvrissement des ménages demandeurs ..... 22
  - Des demandeurs majoritairement employés, ouvriers ou sans activité ..... 24
  - Une majorité de demandeurs de 30-40 ans ..... 24
- **Provenance géographique des demandeurs** ..... 25
  - Une géographie qui privilégie les arrondissements de l'est ..... 25
  - Une demande extérieure en hausse : 17 % de non parisiens ..... 27
- **Conditions de logement des demandeurs** ..... 30
  - Des ménages logés « petit » ..... 30
  - Des ménages parfois confrontés à l'inconfort ..... 30
  - Des ménages locataires du parc privé... mais aussi du parc social ..... 31
- **Les contraintes liées à la demande** ..... 32
  - Des demandeurs peu mobiles, attachés à leur arrondissement ..... 32
  - Une forte demande de logements de 2 et 3 pièces ..... 32
- **Synthèse : quatre grandes catégories de demandeurs** ..... 33

### 3 L'offre de logements sociaux ..... 35

■ <b>Le parc existant</b> .....	37
Les différentes estimations du nombre de logements sociaux .....	37
Une implantation géographique et une typologie contrastées .....	38
■ <b>Le taux de rotation</b> .....	39
Un taux de rotation très faible à Paris .....	39
Un taux de rotation variable selon les types de logement .....	39
■ <b>L'offre nouvelle</b> .....	40
L'accroissement du parc depuis 2001 .....	40
Les nouvelles mesures du PLU .....	41
La mission logements vacants .....	42

### 4 Le bilan des propositions d'attributions ..... 43

■ <b>Le nombre total des propositions d'attributions</b> .....	45
6 % du parc concerné .....	45
Les modalités de réservation .....	45
■ <b>Les désignations de la Ville de Paris</b> .....	47
Détail de la procédure .....	47
4656 logements mis à disposition en 2004 .....	48
Les désignations du Maire de Paris .....	49
Les désignations des vingt Maires d'arrondissements .....	52
Les mutations dans le parc social .....	53
Les relogements de droit et l'accord collectif départemental .....	53

### 5 Conclusion ..... 55

### 6 ANNEXES ..... 59



# 1

## LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX



# LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

## Une notion complexe

**La demande de logements sociaux est une notion complexe, dont le chiffre des « 102 000 » demandeurs ne rend compte que partiellement.**

*La demande « potentielle » est illimitée puisque l'inscription comme demandeur est totalement libre et n'est pas soumise à des critères de ressources. Les parisiens dont les revenus sont inférieurs aux plafonds sont, à eux seuls, cinq à sept fois plus nombreux que les demandeurs inscrits au fichier.*

*Complexe dans sa définition, la demande de logements sociaux l'est aussi dans sa composition. Si le nombre de demandeurs varie peu d'une année sur l'autre, la demande en elle-même se renouvelle quasiment pour moitié chaque année. 40 000 ménages entrent dans le fichier en s'y inscrivant pour la première fois, alors que presque autant en sortent, soit parce qu'ils ont reçu une proposition de logement (entre 12 000 et 14 000) soit parce qu'ils n'ont pas renouvelé leur demande (28 000).*

### ■ Une demande potentiellement illimitée

La demande de ménages qui souhaiteraient occuper un logement de bonne qualité et à loyer faible est considérable à Paris, mais difficile à chiffrer. Elle englobe les locataires parisiens qui jugent leur logement trop cher ou trop exigu ainsi que tous les habitants de la région qui choisiraient d'habiter Paris, pour se rapprocher de leur lieu de travail notamment, si les loyers y étaient plus accessibles.

**Le fichier des demandeurs de logements n'est qu'une expression partielle de cette demande potentielle.** En effet, nombreux sont ceux qui auraient la possibilité de s'inscrire et ne le font pas, soit parce qu'ils sont relativement satisfaits de leurs conditions de logement, soit pour toutes autres raisons: manque de confiance dans la démarche, défaut d'information, mauvaise image du parc... Dans les faits, les ménages inscrits ont pour la plupart des revenus modestes.

Une estimation réalisée à partir des données de l'INSEE sur les revenus fiscaux des ménages, montre qu'à Paris 584 000 ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (prêt locatif à usage social) <sup>1</sup> et pourraient donc théoriquement prétendre à l'attribution d'un logement social de type PLUS. Ils représentent 58 % du total des ménages parisiens.

Une autre estimation a été faite du nombre de ménages parisiens dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du logement social intermédiaire. Il apparaît que 730 000 ménages pourraient prétendre en théorie à l'attribution d'un logement intermédiaire de type PLS (prêt locatif social) soit 72 % des ménages parisiens.

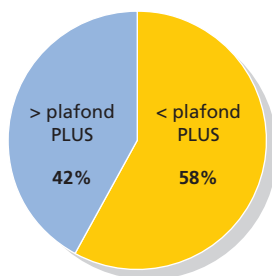
D'après la même série d'estimations, **16 % seulement des parisiens ont des revenus supérieurs à tous les plafonds.** Leur niveau de revenu ne leur permet pas d'avoir accès à un logement social au sens strict mais n'exclut pas l'attribution éventuelle d'un logement non conventionné à loyer libre.

**Le nombre de ménages parisiens théoriquement éligibles constitue donc un réservoir de demandes pratiquement inépuisable.**

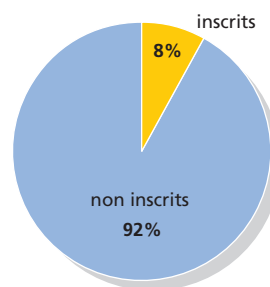
Enfin, aussi longtemps que la capitale demeurera un pôle fortement attractif, le nombre de ménages aspirant à un logement social à Paris restera structurellement supérieur au nombre de logements sociaux existants.

<sup>1</sup> – Le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 a mis en place le PLUS. Celui-ci s'est substitué au PLA, les caractéristiques du PLUS devant répondre à un double objectif: donner aux bailleurs sociaux les moyens, notamment juridiques, de répondre aux exigences de mixité sociale en leur permettant d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différenciées; faire baisser les loyers des opérations (à ce titre, le loyer maximum des logements PLUS a été réduit à 90 % de celui des logements PLA, soit généralement au loyer plafond servant au calcul de l'APL).

### Part des ménages parisiens pouvant prétendre à un logement social PLUS



### Part des ménages parisiens inscrits au fichier des demandeurs - 2004



Source : Ville de Paris 2004; fichier des revenus fiscaux des ménages en 2000, INSEE/DGI; RGP 1999

2 – À titre indicatif, les plafonds de ressources applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont, pour des ménages de deux personnes, de 1 122 euros pour le PLAI (revenu actuel mensuel estimé), 2 040 euros pour le PLUS, 2 652 euros pour le PLS et 5 488 euros pour le PLI.

3 – Les logements financés en PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) sont destinés à héberger des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion; les ressources de ces ménages doivent être inférieures à 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au PLUS, sauf dérogation préfectorale.

4 – Depuis 2000, toute demande de logement social donne lieu à l'attribution d'un « numéro départemental d'enregistrement » en vertu de la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ce numéro est composé du code du département, de l'année et du mois de dépôt de la demande, d'un numéro séquentiel attaché au demandeur et du code de l'organisme qui a enregistré la première demande. La Ville de Paris est l'organisme gestionnaire du numéro unique dans le département. Ce n'est pas un numéro d'ordre. Son objet est d'éviter les inscriptions multiples et de permettre une meilleure gestion des attributions. À noter que des demandes de numéro unique parviennent à la Ville de Paris sans être accompagnées d'un dossier de demande (en 2004 : 13 270). Celles-ci ne sont pas comptabilisées dans les 102 748 demandeurs.

5 – Chiffre obtenu en rapportant le nombre de demandeurs domiciliés à Paris à celui des ménages parisiens au recensement de 1999.

6 – Chiffre provisoire.

7 – Source : bilan régional des PDALPD (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées)

### Estimation du nombre de ménages selon leurs plafonds de ressources <sup>2</sup>

	Ensemble des ménages parisiens (DGI 2000)		Demandeurs de logements parisiens 2004(*)		Part des demandeurs parmi les ménages (par plafonds de ressources)
< plafonds PLAI <sup>3</sup>	293 513	29%	60 875	71%	20,70%
< plafonds PLUS	584 181	58%	78 179	92%	13,40%
< plafonds PLS	729 093	72%	82 410	97%	11,30%
< plafonds PLI	851 074	84%	84 825	99%	10,00%
> plafonds PLI	164 465	16%	1028	1%	0,60%
Total ménages	1 015 539	100%	85 383	100%	8,40%

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

Source : fichier des revenus fiscaux des ménages en 2000, INSEE/DGI; Ville de Paris 2004

### ■ La demande inscrite au fichier parisien : 102 748 demandeurs au 31 décembre 2004

Pour être inscrit au fichier des demandeurs, les conditions à remplir sont d'une part d'être majeur, d'autre part de séjourner régulièrement en France. Il n'est pas obligatoire de résider à Paris pour y faire une demande. Toute personne, quels que soient ses revenus, peut s'inscrire. Un dossier doit être constitué et remis aux services de la Mairie de Paris, seuls habilités à délivrer le « numéro départemental unique d'enregistrement des demandes de logement social » <sup>4</sup>. Les demandes ont une durée de validité de un an et doivent être renouvelées à ce terme.

102 748 demandeurs de logement étaient régulièrement inscrits à la Direction du Logement et de l'Habitat au 31 décembre 2004.

Ainsi, la proportion de ménages parisiens ayant déposé une demande de logement en 2004 est de 8,4 % <sup>5</sup>. Dans les autres départements franciliens, cette proportion est de : 9 % de ménages demandeurs en Seine-Saint-Denis <sup>6</sup>, 9,2 % dans le Val-de-Marne, 2,8 % dans les Hauts-de-Seine, 4,7 % en Seine-et-Marne, 4,4 % dans les Yvelines, 5,6 % dans l'Essonne, 6,8 % dans le Val d'Oise <sup>7</sup>.

## ■ La demande maintenue: environ 70 % des demandeurs inscrits

On a vu que le fichier des demandeurs n'exprimait qu'une partie de la demande potentielle. Pourtant, d'un autre point de vue, il surestime le nombre réel de demandeurs puisque l'inscription au fichier ne traduit plus la situation d'un certain nombre d'entre eux.

Une enquête<sup>8</sup> menée au niveau régional a ainsi montré qu'**environ 30 % des demandeurs, réinterrogés seulement quelques semaines après leur inscription au fichier, ne maintiennent déjà plus leur demande**. Cet abandon peut souvent s'expliquer par un changement dans la vie du demandeur (rupture, décès d'un proche, déménagement...) qui fait que son besoin de logement, tel que formulé quelque temps plus tôt, n'existe plus. D'autres ménages abandonnent leur demande tout simplement parce qu'ils ont trouvé un logement dans le parc privé. En effet, l'inscription au fichier n'est souvent qu'une voie de recherche parmi d'autres et la demande perd de sa réalité lorsque le demandeur trouve à se loger par ailleurs. Le nombre de demandes « réelles » serait donc inférieur d'un tiers environ au nombre des demandes de logement recensées par le fichier.

## Une demande fluctuante

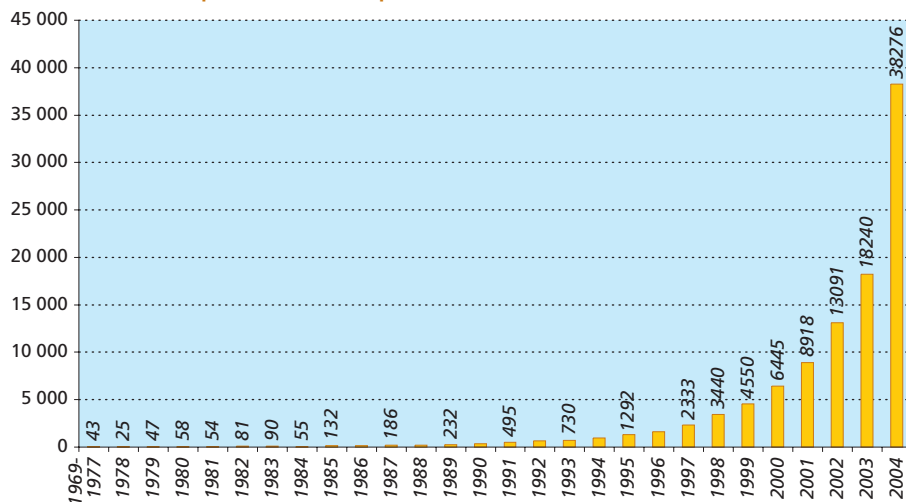
Contrairement à l'idée reçue, le fichier des demandeurs fait l'objet d'un renouvellement important. C'est à tort qu'il est souvent décrit comme un stock de demandes: il ne contient, en fait, que peu de demandes très anciennes.

## ■ 82 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans

Les demandes sont, dans leur grande majorité, relativement récentes. Parmi les demandes recensées dans le fichier en 2004, 37 % des demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an, 45 % depuis un à cinq ans, 13 % depuis cinq à dix ans et 4 % depuis 10 à 20 ans.

**Depuis 1993, la structure des demandes selon l'ancienneté d'inscription a même évolué plutôt favorablement.** La part des demandes de plus de dix ans a en effet diminué, passant de 7 % en 1993 à 4 % en 2004.

### Demande cumulée par année d'inscription au 31 décembre 2004



Source: Ville de Paris, 2004

<sup>8</sup> – La demande de logements locatifs sociaux en Ile-de-France en 2000, IAU-RIF, janvier 2002.

Par ailleurs, les inscrits de l'année 2004 (38 276)<sup>9</sup> sont deux fois plus nombreux que ceux de 2003 (18 240). L'écart correspond pour une part aux attributions effectuées et surtout à la non réinscription de nombreux demandeurs. Ainsi, **45 % de « primo-demandeurs » ne renouvellent pas leur demande la deuxième année**, alors même que la majorité d'entre eux n'a pas reçu de proposition de logement.

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

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

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

#### ■ 40 % d'« entrants » et presque autant de « sortants » du fichier en 2004

Malgré la faible variation du nombre total de demandeurs d'une année sur l'autre, le fichier se renouvelle, chaque année, dans une large proportion. En 2004, 43 376 personnes y ont fait leur entrée en déposant une première demande de logement, alors que 41 647 personnes en sortaient. La plupart des « sortants » ont disparu du fichier parce qu'ils n'ont pas renouvelé leur demande en 2004 (66 %) ou parce qu'ils ont été relogés dans le parc social (20 %).

L'analyse comparée de ces différents groupes, les demandeurs nouvellement inscrits et les demandeurs ne maintenant pas leur inscription, est riche d'informations. Elle permet notamment de mieux comprendre les raisons qui sous-tendent l'inscription au fichier.

**Les personnes n'ayant pas renouvelé leur demande en 2004 ont des ressources légèrement plus importantes** que les nouveaux inscrits ou que l'ensemble des demandeurs (8,5 % d'entre eux ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS contre 7 % des entrants seulement), et elles appartiennent à des catégories socioprofessionnelles plus favorisées. On peut donc penser qu'un certain nombre de ces ménages ne renouvellent pas leur demande parce qu'ils ont pu trouver à se loger dans le parc privé.

De façon encore plus nette, ces ménages motivent moins leur demande par de mauvaises conditions de logement (52 % contre 67 %), ou par la précarité de leur situation (11 % contre 14 %), ce qui témoigne **d'un besoin de logement moins urgent que les autres demandeurs**. Un certain nombre d'entre eux n'auraient d'ailleurs sans doute pas été considérés comme prioritaires par la commission de désignation.

<sup>9</sup> – La différence entre les 43 376 « entrants » et les 38 276 inscrits au fichier en 2004 se relie aux demandeurs ayant annulé leur demande en cours d'année.

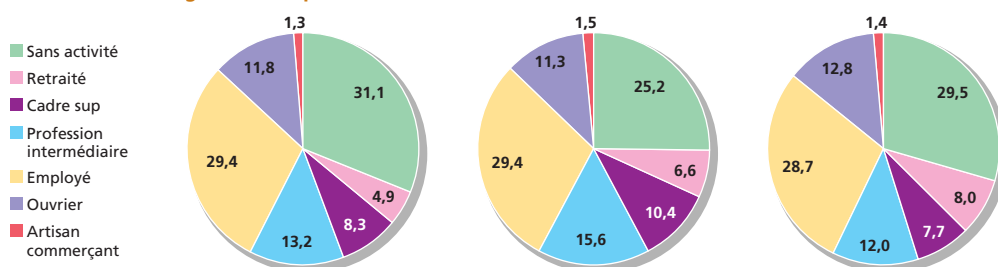


Enfin, plus de 70 % des demandeurs ne renouvelant pas leur demande sont inscrits au fichier depuis moins de cinq ans : il n'y a pas de différence notable d'ancienneté de la demande entre les ménages qui maintiennent et ceux qui abandonnent leur demande. **Les raisons de leur abandon ne semblent donc pas liées à des délais d'attribution qui seraient jugés trop longs.**

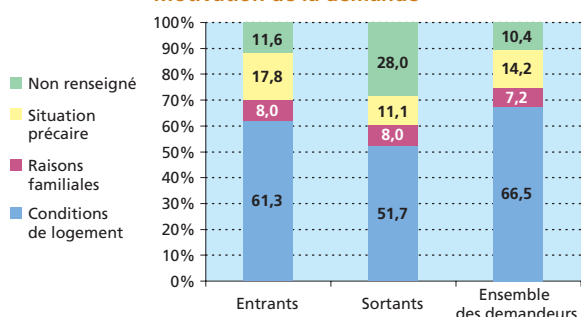
**Le profil des « entrants » confirme, en revanche, la tendance à l'appauvrissement** des ménages demandeurs. Les inscrits de 2004 ont des revenus relativement plus faibles : 73 % d'entre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, contre 70 % des demandeurs dans leur ensemble. De la même façon, ils appartiennent légèrement plus à la catégorie des « sans-activités » (31 %) que l'ensemble des demandeurs (29 %). Ces différentes caractéristiques rendent compte d'un réel besoin. Ils sont d'ailleurs près de 20 % à motiver leur demande de logement par une situation précaire.

### Comparaison du profil des « entrants », des « sortants » et de l'ensemble des demandeurs – 2004

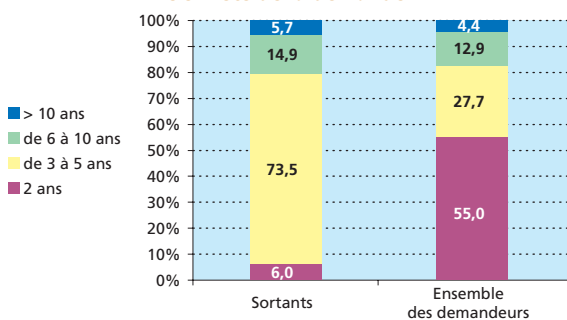
#### Catégories socioprofessionnelles



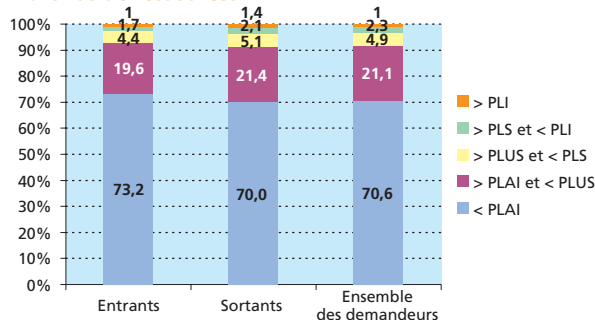
#### Motivation de la demande



#### Ancienneté de la demande



#### Plafonds de ressources

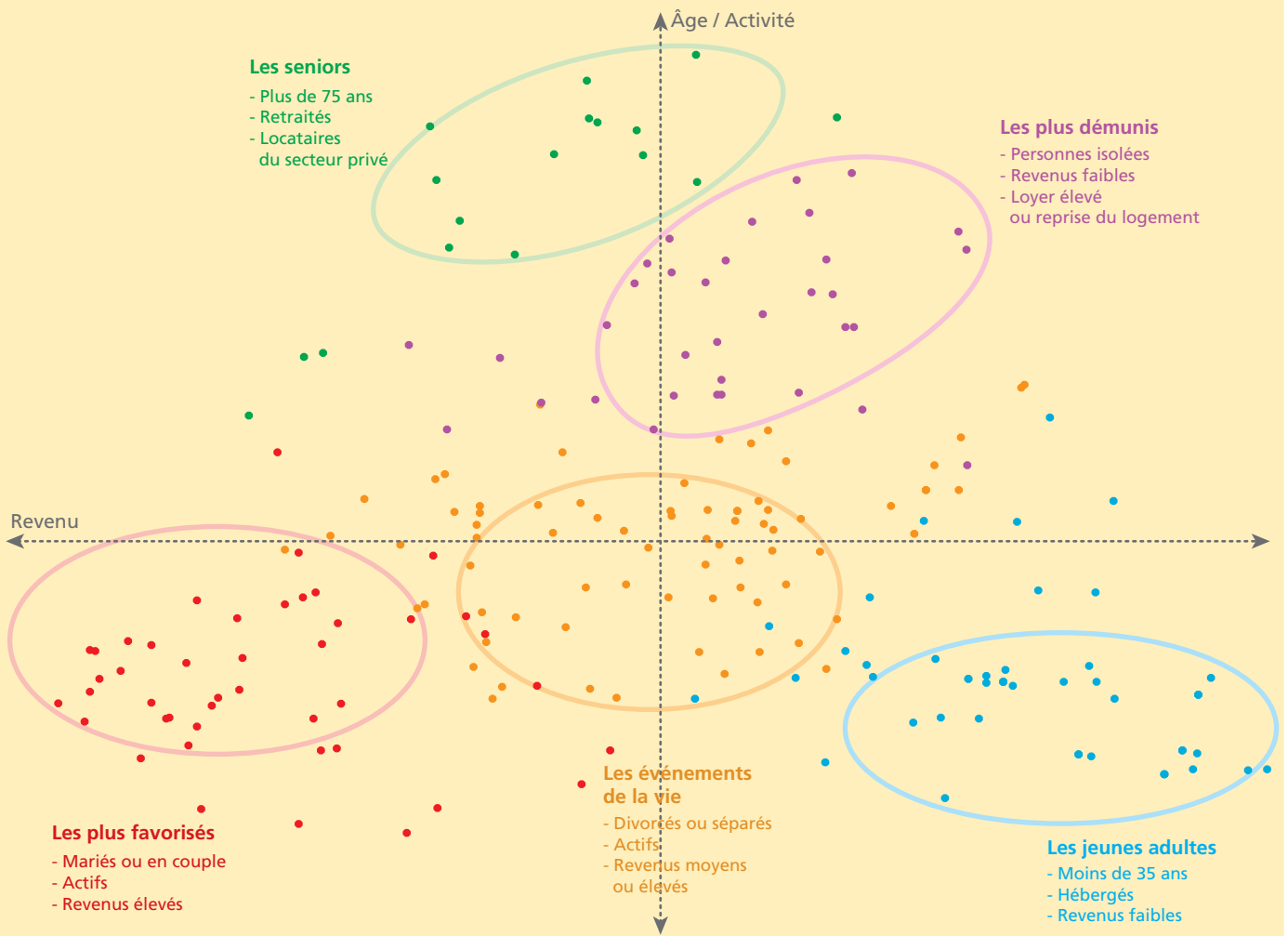


Source : Ville de Paris, 2004

## ■ Cinq profils de demandeurs ne maintiennent pas leur inscription

Une analyse factorielle, réalisée à partir de deux cents dossiers de demandeurs n'ayant pas renouvelé leur demande en 2004, permet de compléter ces premières hypothèses à travers la définition de « 5 profils-type ». Sans prétendre à l'exhaustivité, ces profils apportent des éléments permettant de comprendre pourquoi certains demandeurs abandonnent leur demande sans avoir reçu de proposition de logement social.

### Profil des ménages n'ayant pas renouvelé leur demande de logement en 2004



Profils obtenus grâce à une analyse factorielle de type analyse des correspondances multiples (ACM), suivie d'une classification ascendante hiérarchique (CAH).

#### Variables utilisées

- Age
- Situation familiale (Marié / vie maritale, célibataire, divorcé / séparé)
- Nombre de personnes à reloger
- Revenu
- Statut d'occupation (Locataire logement privé, locataire logement social, propriétaire, hébergé)
- Taux d'effort
- Emploi
- Motivation de la demande de logement (Logement trop petit, trop cher, repris par le propriétaire...)

Source : Ville de Paris, 2004

Un premier groupe a été confronté à certains « événements de la vie » (33 %) : entre 35 et 60 ans, ces demandeurs sont divorcés ou séparés mais travaillent et ont des revenus élevés.

Ils se sont certainement inscrits à un moment de rupture dans leur vie personnelle. Il y a des chances que leur situation ait évolué, ce qui expliquerait qu'ils aient abandonné leur demande ou qu'ils se soient inscrits sous un nouveau numéro (dans une autre configuration familiale). Dans les deux cas, leur dossier a disparu du fichier 2004.

Les « jeunes adultes » (22 %) ont moins de 35 ans, des revenus faibles et sont hébergés. Leur demande d'un logement social constitue sans doute un moyen de recherche parmi d'autres, au moment où ils souhaitent décohabiter. On peut supposer que leur entrée dans la vie active s'accompagne d'une augmentation significative de revenus, leur permettant de trouver un logement en dehors du parc social.

Les plus « favorisés » (20 %) travaillent, ont des revenus intermédiaires, sont mariés (ou vivent maritalement), et ont un taux d'effort inférieur à 33 %. Ces ménages ne semblent pas avoir de difficultés de logements très aiguës. Leur demande s'explique sans doute par une volonté de trouver un logement à loyer faible et de conserver un taux d'effort peu élevé. Leur niveau de revenus leur permet cependant de trouver à se loger dans le parc privé et justifie qu'ils ne poursuivent pas leur demande.

Les plus « démunis » (15 %) ont des revenus faibles, vivent seuls, et motivent leur demande par un niveau élevé de loyer ou la reprise du logement par leur propriétaire. Il y a peu de chances que les difficultés les ayant conduits à s'inscrire au fichier aient disparu. Leur non-renouvellement peut s'expliquer par un départ vers la province, un sentiment de lassitude, ou, éventuellement pour les plus modestes, par un relogement dans des foyers ou résidences sociales.

Les « seniors » (10 %) : ces demandeurs ont plus de 75 ans, sont retraités, sont locataires dans le secteur privé, et motivent notamment leur demande par une absence d'ascenseur. Plusieurs hypothèses sont susceptibles d'expliquer leur non-renouvellement. Leur grand âge peut laisser supposer qu'ils vivent désormais en maison de retraite, ou qu'ils aient finalement renoncé à déménager pour finir leurs jours dans leur logement.

**Si certains demandeurs semblent donc sortir du fichier « par le haut », d'autres (environ 15 %) ne renouvellent pas leur demande alors qu'ils connaissent probablement toujours de mauvaises conditions de logement.**

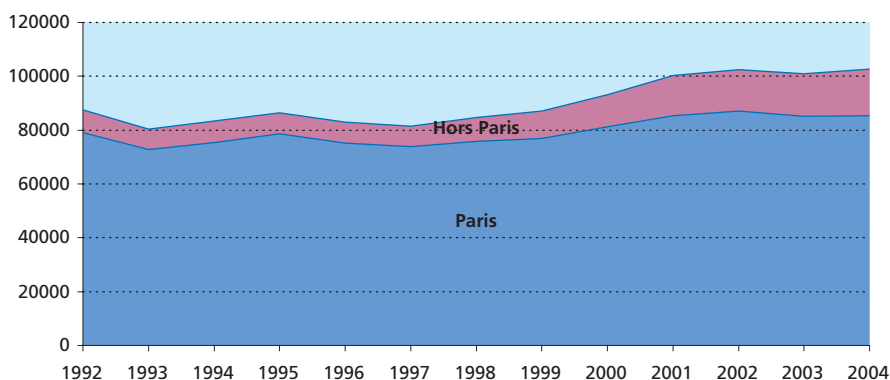
Enfin, ces cinq catégories de demandeurs isolent, par défaut, **les grandes familles à faibles ressources, dont les besoins sont les plus difficiles à satisfaire, et qui « sortent » moins facilement du fichier.**

## Des facteurs de hausse

**On enregistre une hausse de la demande ces dernières années :** le nombre de demandes, qui avoisinait 85 000 au début des années 1990, a augmenté sans discontinuer en 1998, 1999, 2000, 2001 jusqu'à atteindre 102 500 en 2002. L'année 2003 a connu un léger recul avec 100 910 demandeurs, alors que 2004 marque une nouvelle hausse avec 102 748 demandeurs.

### ■ Une demande croissante des ménages non parisiens

Nombre de demandeurs selon leur lieu de résidence actuel Evolution 1992-2004



Source : Ville de Paris, 2004

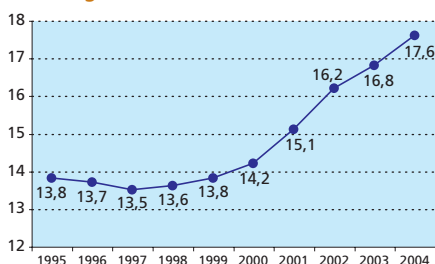
La hausse de la demande est liée en grande partie à **l'augmentation du nombre des demandes émanant de ménages non parisiens**, qu'ils résident dans une autre commune d'Ile-de-France ou bien en Province.

Ces ménages représentent 17 % des demandeurs en 2004, contre moins de 10 % en 1992. Entre ces deux dates, leur effectif a plus que doublé, passant de 8 600 à 15 877 en 2003 et 17 400 en 2004.

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

**La hausse du nombre des demandeurs peut d'abord s'expliquer par l'évolution des prix de l'immobilier parisien.** En effet, la forte montée des prix et des loyers observée de 1997 à 2004 rend plus difficile l'accès au logement locatif privé et incite les ménages à se tourner vers le parc social. Inversement, une baisse du nombre de demandeurs était observée de 1992 à 1997, quand les prix immobiliers et les loyers étaient eux-mêmes en baisse<sup>10</sup>.

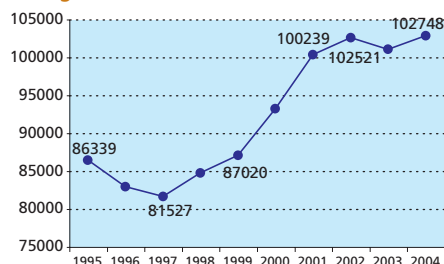
Loyers du parc privé, emménagés dans l'année (euros/m<sup>2</sup>)



<sup>10</sup> – Les courbes des demandeurs de logements sociaux et de l'évolution des loyers du parc privé sont fortement corrélées. Test de Pearson : +0,9 de 1995 à 2004.

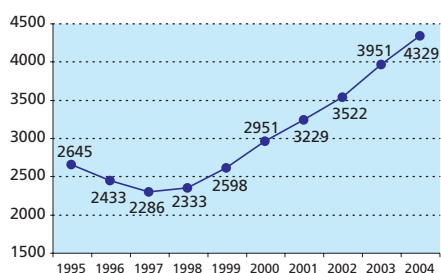
Source : OLAP, 2004

Nombre de demandeurs de logements sociaux



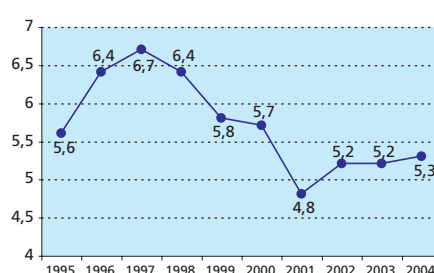
Source : Ville de Paris, 2004

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



Source : CDBien, Bureau Van Dijk, 2004

**Taux de rotation des logements  
réservés à la Ville de Paris**



Source : Ville de Paris, 2004

La hausse des prix et des loyers du secteur privé induit une forte demande de logements sociaux mais aussi une moindre mobilité dans le parc social<sup>11</sup>.

### ■ Une meilleure comptabilisation

Mais la hausse constatée du nombre de demandeurs se relie aussi à une meilleure comptabilisation des demandeurs sous l'effet d'améliorations techniques : la Ville de Paris recense les demandes depuis 1969 ; les données ont été informatisées en 1989 ; des bilans statistiques à vocation exhaustive sont réalisés depuis 1992.

**C'est surtout la mise en place du « numéro unique » en 1999-2000 qui a rendu possible un recensement plus exhaustif** des demandes de logements par les services de la Ville de Paris. Cette meilleure comptabilisation des demandes n'est pas assimilable à une augmentation réelle du nombre des demandeurs de logements sociaux.

## La spécificité de Paris en quelques chiffres

### Une pression plus forte qu'ailleurs

En 2004, 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social. En Ile-de-France, cette proportion est moindre ; elle se situe entre 6 et 7 %. Et à l'échelle nationale, les demandeurs représentent à peine plus de 2 % de l'ensemble des ménages : 1 331 372 demandeurs enregistrés.

C'est dire la très forte demande en logements sociaux qui s'exprime dans la capitale. L'attractivité de la ville centre y est pour beaucoup. Le niveau des prix et loyers parisiens joue également : ne trouvant plus à se loger dans le parc privé, une proportion importante de ménages se tourne vers le parc social.

La pression qui s'exerce sur le parc social parisien s'en trouve exacerbée, comme en témoigne le rapport entre le nombre de demandeurs et le stock de logements sociaux. Il est estimé à 51 % à Paris, tandis qu'il « chute » à 21 % si l'on considère l'ensemble de l'Ile-de-France. Cependant, de nombreuses communes franciliennes sont également confrontées à d'importants déséquilibres entre la demande et l'offre de logements sociaux sur leur territoire.

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

Les mesures successives de revalorisation des plafonds de ressources contribuent à accroître la part des ménages pouvant prétendre à un logement social. C'est ainsi

<sup>11</sup> – Les courbes de l'évolution des prix et du taux de rotation dans le parc social sont fortement corrélées. Test de Pearson : - 0,94 de 1995 à 2001.

que 72 % des ménages parisiens sont éligibles à un logement social de type PLS (prêt locatif social<sup>12</sup>) en 2004. Cette proportion est loin d'être négligeable. Elle reste néanmoins inférieure à la moyenne nationale (81 % des ménages en dessous des plafonds PLS) et même régionale (77 %) <sup>13</sup>.

### Des différences dans le profil des demandeurs

Le demandeur parisien présente quelques traits caractéristiques. Il est plus souvent seul (40 %) que le demandeur français moyen (36 %). Il est aussi un peu plus âgé : 50 % des demandeurs français ont moins de 35 ans, alors que cette proportion se situe autour de 40 % à Paris. Enfin et surtout, le demandeur parisien est plus souvent locataire du secteur privé. La part des demandeurs logés dans le parc social est de 34 % pour la France entière, elle n'est que de 18 % à Paris. En d'autres termes, le profil du demandeur parisien reflète, en les accentuant parfois, les particularités de la démographie et du parc d'habitation parisiens.

### Un moindre renouvellement du fichier des demandes

Certes, le fichier parisien se renouvelle dans une large proportion chaque année : de nouveaux demandeurs s'y inscrivent, tandis qu'une fraction des ménages déjà inscrits ne maintient pas sa demande. Toutefois, les mouvements qui affectent le fichier parisien sont moins prononcés que ceux que l'on enregistre dans d'autres départements. Et les demandes relativement anciennes y sont plus nombreuses. À Paris, seules 37 % des demandes ont moins d'un an, alors qu'au niveau national, ce rapport est inversé avec 60 % des demandes déposées dans l'année.

### Des demandes plus difficiles à satisfaire

Face à cette demande forte, l'offre de logements se trouve doublement contrainte à Paris. Par la rareté des terrains disponibles, bien sûr, qui rend plus difficile la programmation de nouveaux logements. Mais aussi et surtout par le faible taux de rotation qui caractérise le parc social parisien. Pour une moyenne nationale de 10,8 %, ce taux n'est plus que de 8,2 % en Ile-de-France et chute à 6 % à Paris<sup>14</sup>. Il en découle forcément un taux d'attribution plus faible dans la capitale : en 2004, on comptabilise environ un logement attribué pour 8 demandeurs inscrits à Paris, contre une attribution pour 2,5 demandes à l'échelle régionale.

<sup>12</sup> – Pour les logements financés en PLS, les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

<sup>13</sup> – Source : estimations DGUHC.

<sup>14</sup> – Source : DREIF, 2003.



# 2

## LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX



# LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

## Profil social des demandeurs

Traditionnellement, le profil du demandeur de logement parisien est celui d'une jeune famille, à revenus faibles ou moyens, de milieu ouvrier ou employé, logée à l'étroit et confrontée à un loyer trop élevé. L'accès au logement social est une alternative au départ pour la banlieue.

Si ce profil reste largement répandu, il a perdu de son importance et n'est déjà plus majoritaire. Son évolution correspond en partie aux transformations qu'ont connu la société parisienne et son parc de logement depuis 20 ans. C'est ainsi que les demandeurs reflètent voire parfois accentuent certaines tendances parisiennes : les familles monoparentales et les personnes seules sont particulièrement représentées parmi les demandeurs alors que les familles « classiques » sont moins nombreuses.

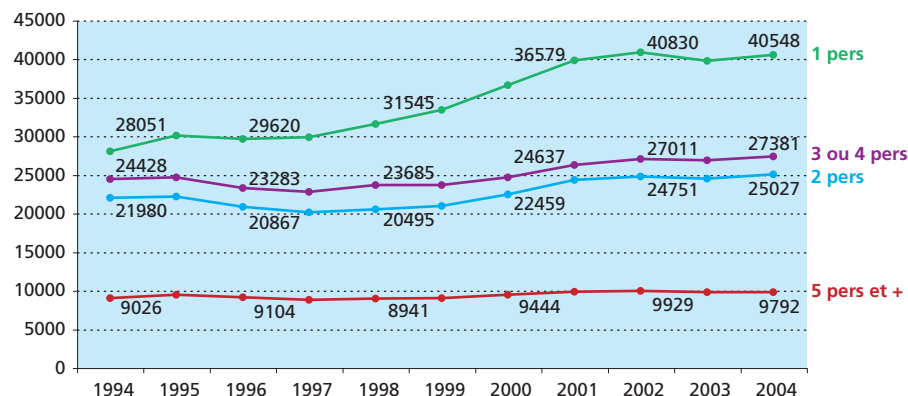
Mais les changements les plus importants concernent le niveau de ressources des ménages demandeurs par rapport au reste de la population parisienne.

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

**Les personnes seules représentent près de 40 % des demandes en 2004 au lieu de 34 % en 1994.** Cette progression traduit un rapprochement par rapport à la situation des ménages parisiens, qui sont des personnes seules à 52 %.

Ces demandeurs sont souvent très mal logés : 30 % sont hébergés chez des tiers et 18 % sont en situation très précaire, logés en hôtels, en foyers, sans domicile fixe ou occupants sans titre de location. Ils se répartissent en trois groupes : de jeunes hébergés chez des proches et qui cherchent à décohabiter ; des personnes âgées à faibles revenus ; des personnes de tous âges en situation très précaire ou sans domicile fixe.

#### Evolution de la taille des ménages (1994-2004)



Source : Ville de Paris, 2004

**Les familles monoparentales sont aussi en progression rapide.** Elles sont à l'origine de 21 % des demandes de logements en 2004 contre 15 % en 1992. Cette progression s'inscrit dans une tendance générale à l'augmentation de ce type de familles à Paris et en France.

**Ces familles se signalent par la faiblesse de leurs revenus :** 91 % se situent en dessous des plafonds PLAI, contre 70 % des demandeurs<sup>15</sup>.

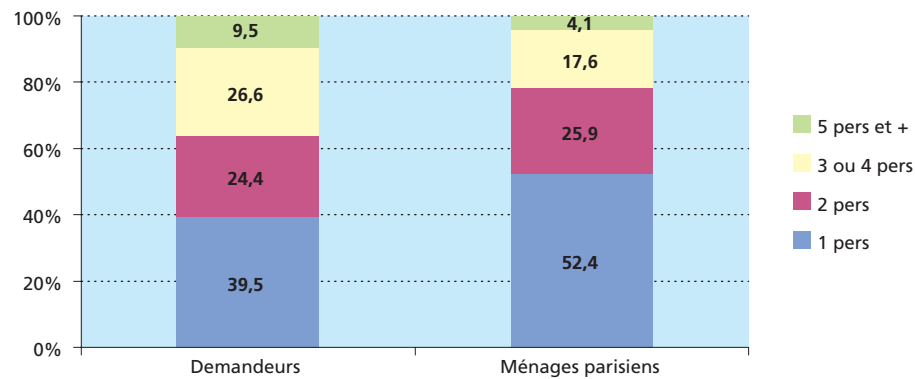
15 – Cependant, cet écart s'explique en partie par le mode de calcul des plafonds de ressources qui implique qu'une grande part des familles monoparentales se retrouvent sous les plafonds PLAI (cf. annexe).

## ■ Des demandes encore nombreuses de familles avec enfants

Si la part des couples et des familles tend à diminuer (elle est passée de 37 % des demandes en 1992 à 27 % en 2004), elle reste néanmoins importante.

Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 27 % des demandeurs alors qu'ils constituent 18 % des ménages parisiens. Ceux de 5 personnes et plus représentent 10 % des demandeurs contre 4 % des ménages parisiens. Il y a aussi parmi les demandeurs quelques dizaines de très grandes familles. En 2004, le fichier signale 1 440 demandes de familles d'au moins 7 personnes dont 123 émanent de familles d'au moins 10 personnes.

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



Source: Ville de Paris, 2004

## ■ Une tendance à l'appauvrissement des ménages demandeurs

Bien que l'inscription au fichier des demandeurs soit ouverte à toutes les catégories, les demandeurs appartiennent massivement aux catégories à bas revenus.

**Dans 70,5 % des cas, leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI**, ce qui correspond à peu près à un SMIC pour une personne. Dans 91,5 % des cas, leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS, sensiblement plus élevés.

**Seuls 8 % des demandeurs se situent par leurs revenus au-dessus des plafonds PLUS et 3 % se situent au-dessus des plafonds du PLS** (logement intermédiaire).

Le fichier des demandeurs de logements comporte donc essentiellement des demandes répondant largement aux critères de ressources ouvrant droit au logement social.

### ■ Répartition des demandeurs selon leurs plafonds de ressources - 2004

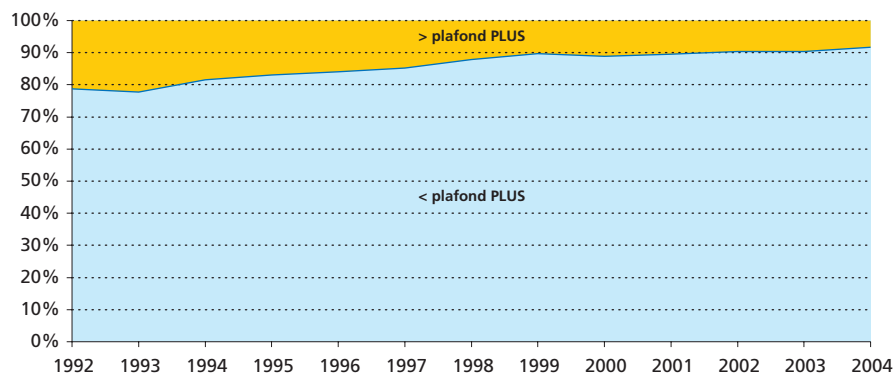
Plafonds	< PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	TOTAL
nombre	72459	21620	5226	2415	1028	102748
%	70,5 %	21,0 %	5,1 %	2,4 %	1,0 %	100,0 %

Source: Ville de Paris, 2004

**Depuis 1992, le caractère social de la demande se renforce.** La part des demandeurs ayant des ressources inférieures aux plafonds PLUS est ainsi passée de 79 % en 1992 à 91,5 % en 2004. Deux phénomènes se conjuguent pour expliquer cette croissance.

D'une part, **les plafonds ont été successivement relevés**, de telle sorte qu'un nombre croissant de ménages sont devenus éligibles au logement social. D'autre part, **le niveau moyen des ressources des demandeurs tend à stagner, voire à diminuer certaines années**, en tout cas à diverger de l'évolution du revenu moyen des parisiens. Il semble aussi que **les services sociaux incitent plus systématiquement les personnes très démunies à s'inscrire** comme demandeurs de logements depuis que la loi Besson et la loi contre les exclusions donnent à ces catégories une priorité pour l'accès au logement social, en leur attribuant chaque année un certain nombre de logements dans le cadre de l'accord collectif départemental notamment.

Répartition des demandeurs selon leurs ressources Evolution 1992-2004



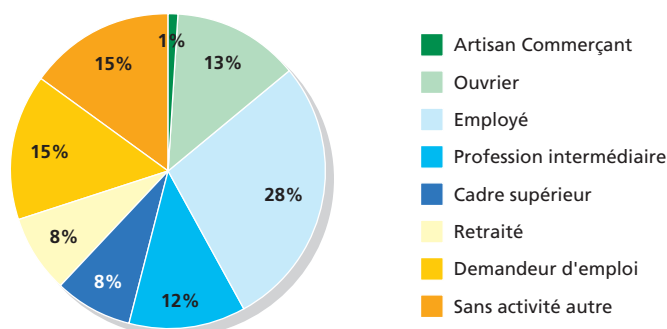
Source : Ville de Paris, 2004

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

Les catégories socioprofessionnelles du fichier des demandeurs sont différentes de celles de l'INSEE, même si les dénominations sont proches. Il apparaît que les employés (28 %), les ouvriers (13 %) et les « personnes sans activité » (15 %) sont sur-représentés parmi les demandeurs. En revanche, les artisans-commerçants (1 %), les retraités (8 %), les professions intermédiaires (12 %) et surtout les cadres supérieurs (8 %) y sont peu représentés. Enfin, le taux de chômage est de 15 % parmi les demandeurs contre 11,2 % parmi les actifs parisiens en fin d'année 2004.

Par ailleurs, la répartition des demandeurs par catégorie s'est modifiée depuis 10 ans. **De 1992 à 2004, la part des demandeurs d'emploi et des personnes sans activité a augmenté ainsi que celle des retraités au détriment des employés, des cadres moyens et des cadres supérieurs.**

Les catégories socio-professionnelles des demandeurs - 2004



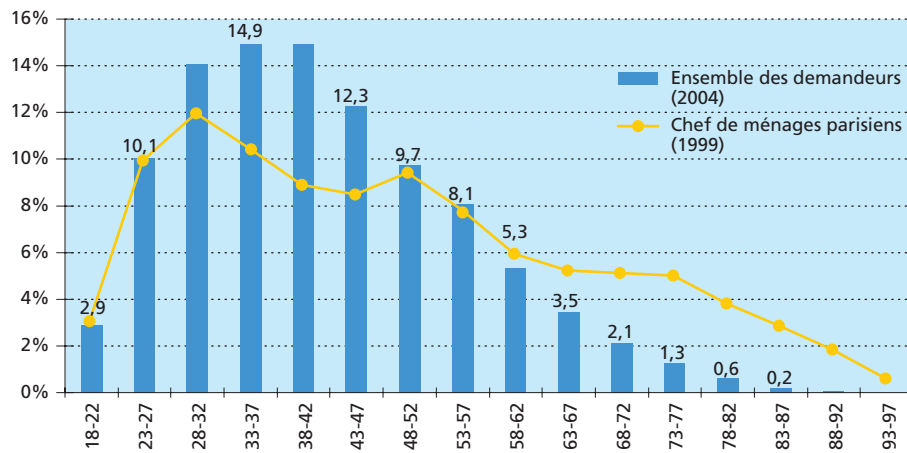
Source : Ville de Paris, 2004

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

La demande la plus forte est celle des chefs de ménages de 30-40 ans, qui sont les âges de formation et d'agrandissement des familles. Dans ces tranches d'âge, 12 % des chefs de ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social contre 8 % pour la moyenne des ménages. Il y a en revanche assez peu de demandes émanant des parisiens de moins de 22 ans et de plus de 60 ans.

Au-delà de 60 ans, moins de 3 % des chefs de ménages parisiens sont inscrits au fichier des demandeurs. Ceci s'explique par la forte proportion de parisiens de plus de 60 ans propriétaires de leur résidence principale (48 % contre 30 % pour la moyenne des ménages parisiens). D'autre part, les personnes âgées sont une population peu encline à changer de logement, sauf en cas de grande nécessité. Enfin, le Centre d'action sociale de la Ville de Paris met en œuvre des solutions d'hébergement spécifiques pour les personnes âgées : foyers, résidences médicalisées ou non, logements, etc.

### Pyramide des âges des demandeurs et des Parisiens



Source : Ville de Paris, 2004

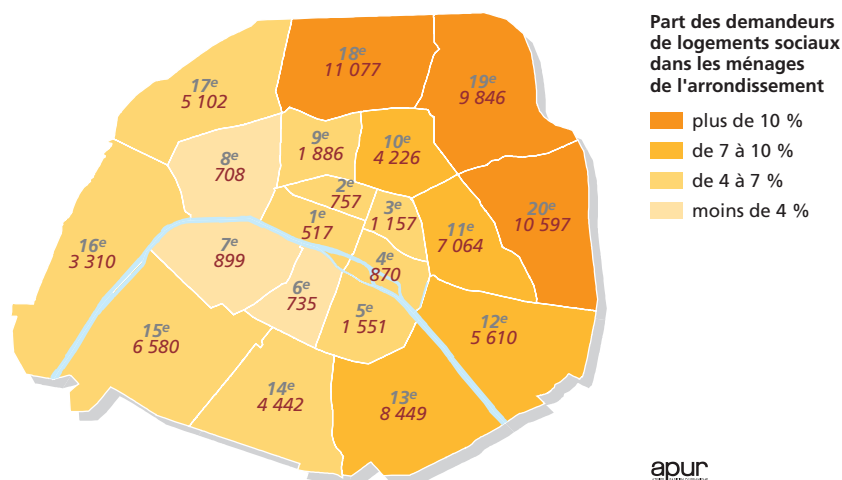


# Provenance géographique des demandeurs

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

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

### Demandeurs de logements sociaux 2004

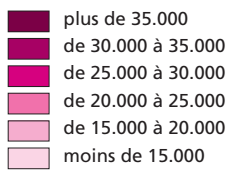


Source : fichier STDL au 31 décembre 2004 (DLH - Ville de Paris)

apur  
Association Parisienne  
d'Urbanisme

## Revenu médian des ménages 2001

### Revenu médian par U.C. (\*)

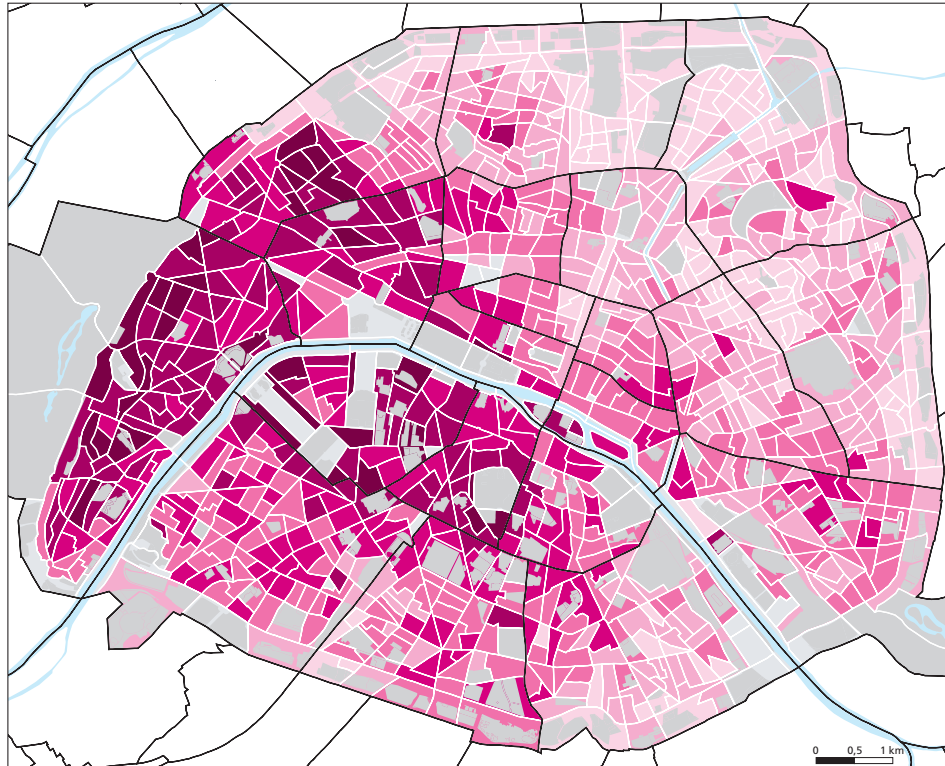


(\*)  
L'unité de consommation (U.C.) est un indice prenant en compte la composition du ménage familial.  
On compte:  
1 U.C. pour le 1er adulte du ménage  
0,5 U.C. pour le 2eme adulte  
0,3 U.C. pour un enfant de moins de 14 ans  
etc...

Les IRIS comportant moins de 200 habitants, ainsi que les emprises des principaux équipements et espaces vert apparaissent en gris.

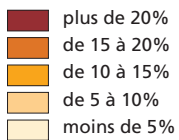
Source: Revenus fiscaux des ménages 2001 (INSEE-DGI)

apur



## Demandeurs d'un logement social 2004

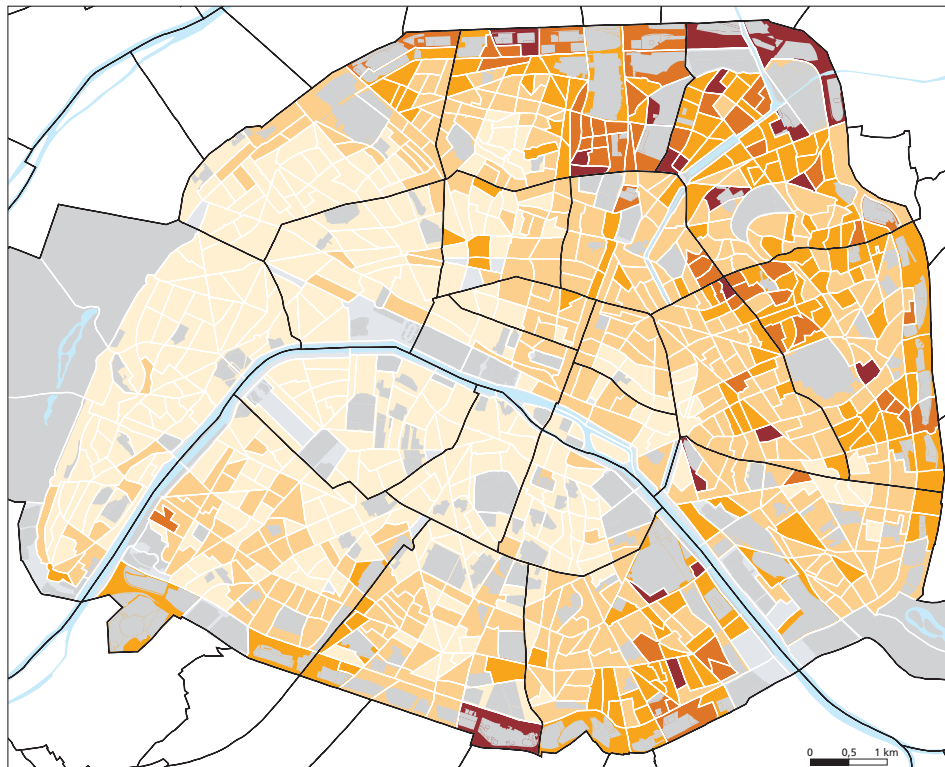
### Part des demandeurs d'un logement social, dans le total des ménages



Les IRIS comportant moins de 20 ménages, ainsi que les emprises des principaux équipements et espaces vert apparaissent en gris.

Source:  
enquête APUR 2002  
ORS - IDF 2001  
Fichier STDL 31/12/2004 (DLH)  
Recensement de la population en 1999 (INSEE)

apur



Les plus fortes progressions des demandes observées de 1993 à 2004 (+ 30 % à + 40 %) concernent les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Ainsi, **le nombre de demandes tend à croître là où il est déjà élevé.**

Si la demande de logements est forte dans l'est parisien, c'est en grande partie parce que des poches d'inconfort voire d'insalubrité y sont encore localisées, notamment dans les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. La plupart des quartiers politiques de la ville se situent dans les mêmes arrondissements et rassemblent une population à faibles revenus. **Enfin, le nombre élevé de logements sociaux implantés dans les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements génère aussi des demandes.** Bien souvent, les enfants qui ont grandi dans un logement social font à leur tour une demande lorsqu'ils arrivent à l'âge adulte.

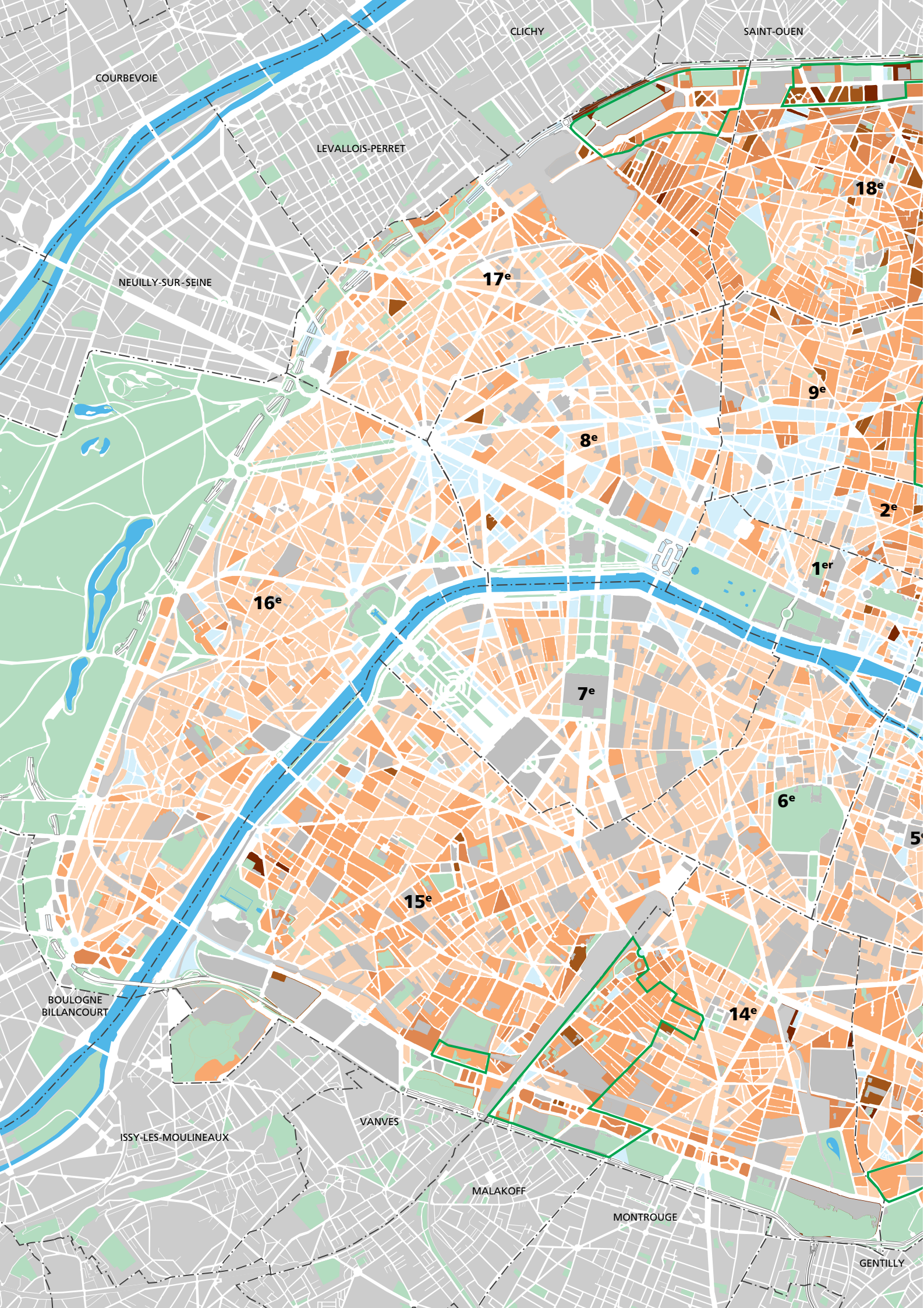
En revanche, seulement un tiers des demandes parisiennes émane des arrondissements du centre et de l'ouest. Parmi les ménages des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements, 3 % à 5 % sont inscrits au fichier des demandeurs (la moyenne parisienne est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

### ■ Une demande extérieure croissante : 17 % de non parisiens

Les demandes de logement des non parisiens sont nombreuses et représentent 17 % de l'ensemble des demandes. En 2004, ils sont à l'origine de 17 365 inscriptions à Paris, dont 90 % émanent des communes d'Ile-de-France et 10 % des autres régions françaises. **Depuis 1992, la demande des non parisiens a doublé, passant de 8 624 à 17 365.** Leur part est passée de 10 % en 1992 à 17 % en 2004.

L'importance de la demande extérieure est liée à la centralité économique de Paris. On constate que 43 % des demandeurs qui n'habitent pas Paris y ont leur lieu de travail. D'autre part, Paris figure parmi les villes qui ont toujours appliqué rigoureusement la loi de 1988, qui permet de déposer une demande de logement social dans une commune sans y habiter ni y travailler. Les procédures de renouvellement ont aussi été facilitées à partir de 2001 pour les demandeurs qui ne résident pas à Paris puisque la réinscription peut désormais s'effectuer par voie postale.





CLICHY

SAINT-OUEN

COURBEVOIE

LEVALLOIS-PERRET

18<sup>e</sup>

NEUILLY-SUR-SEINE

17<sup>e</sup>

9<sup>e</sup>

8<sup>e</sup>

2<sup>e</sup>

1<sup>er</sup>

16<sup>e</sup>

7<sup>e</sup>

6<sup>e</sup>

5<sup>e</sup>

15<sup>e</sup>

14<sup>e</sup>

BOULOGNE  
BILLANCOURT

ISSY-LES-MOULINEAUX

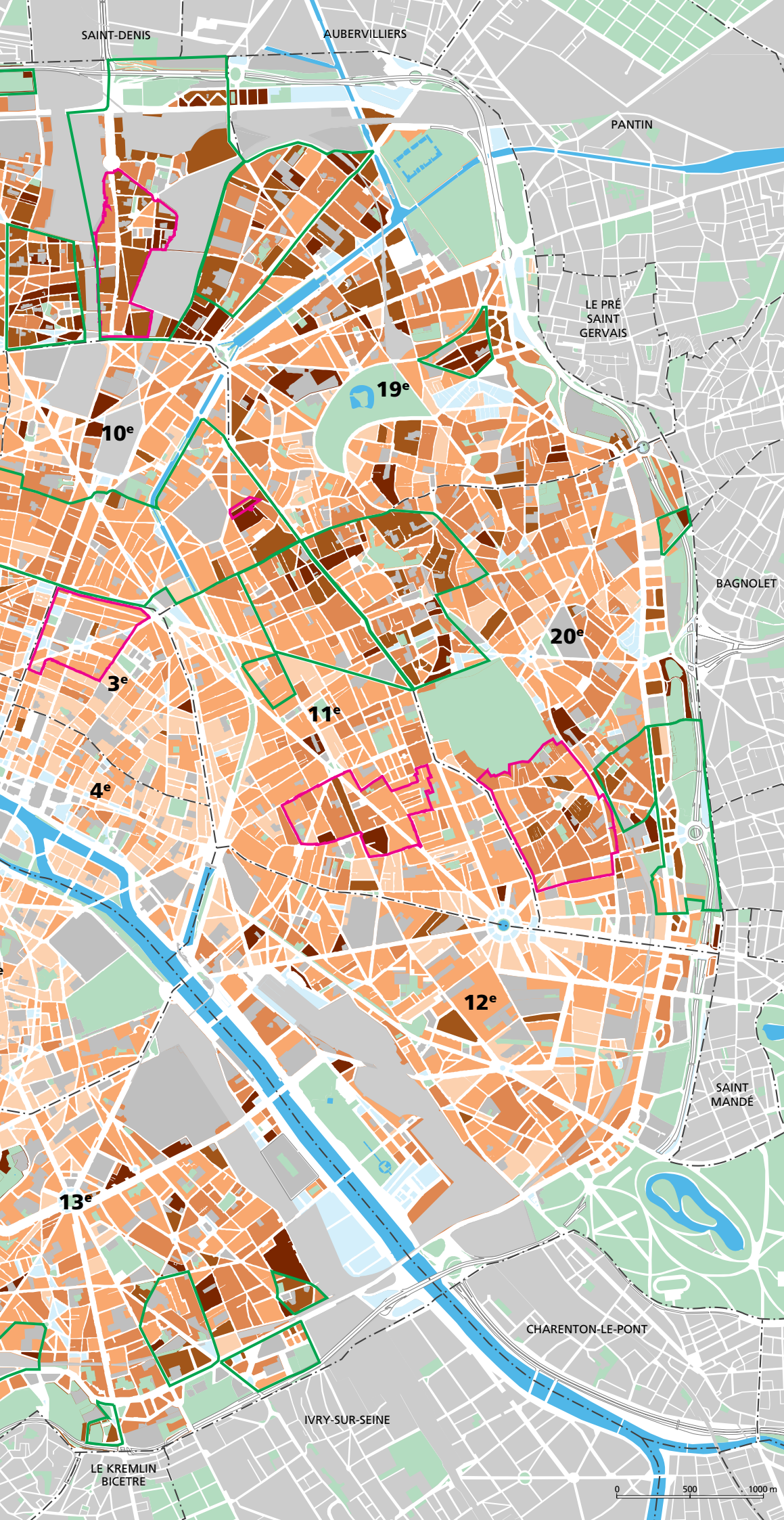
VANVES

MALAKOFF

MONTROUGE

GENTILLY





## Les demandeurs d'un logement social à Paris en 2004

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

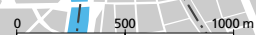
- plus de 20%
- de 15% à 20%
- de 10% à 15%
- de 5% à 10%
- moins de 5%

**Périmètre**

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

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

Sources : Enquête Apur 2002  
 ORS - IDF 2001  
 Fichier STDL 31/12/2004 (DLH)  
 Recensement de la Population 1999 (INSEE)



## Les conditions de logements des demandeurs

### ■ Des ménages « logés petit »

Les logements occupés par les demandeurs sont généralement petits. 65,5 % des demandeurs disposent d'une chambre, d'un studio ou d'un 2 pièces. Et ils sont seulement 12,5 % à occuper un logement de plus de 3 pièces.

#### Taille du logement occupé par les demandeurs - 2004

Nombre de pièces	Demandeurs (2004)		Parisiens (1999)	
	effectifs	%	effectifs	%
1 pièce	37 080	36,1	264 732	23,8
2 pièces	30 354	29,5	357 989	32,2
3 pièces	20 267	19,7	256 632	23,1
4 pièces	9 291	9	137 178	12,4
5 pièces et +	3 545	3,5	94 071	8,5
non renseigné	2 211	2,2		
<b>TOTAL</b>	<b>102 748</b>	<b>100</b>	<b>1 110 602</b>	<b>100</b>

Source: Ville de Paris, 2004

Cette petite taille des logements occupés par les demandeurs se traduit, dans **43 % des cas, par une suroccupation**, c'est-à-dire un nombre d'occupants supérieur au nombre de pièces. Une « suroccupation accentuée » touche 8 % des demandeurs, avec 4 personnes au moins dans un studio, ou encore 5 personnes au moins dans un deux pièces. La part des logements suroccupés tend à augmenter ces dernières années chez les demandeurs, passant de 39 % en 1999 à 43 % en 2003.

### ■ Des ménages parfois confrontés à l'inconfort

Par ailleurs, **les situations d'inconfort sont encore relativement fréquentes** : plus de 2,5 % des demandeurs n'ont pas l'eau courante et 14,5 % ne disposent pas d'un WC intérieur (la moyenne parisienne s'établit à 8 %). Cela s'explique en bonne partie par le nombre élevé de demandeurs logés en chambres de service, en chambres d'hôtels meublés ou dans des structures d'accueil insuffisamment équipées.

#### Niveau de confort des logements occupés par les demandeurs - 2004

Confort	Nbre demandeurs	%
Sans eau courante	2738	2,7
Sans WC intérieur	14876	14,5
Sans eau courante ni WC intérieur	2688	2,6
Sans ascenseur	52188	50,8

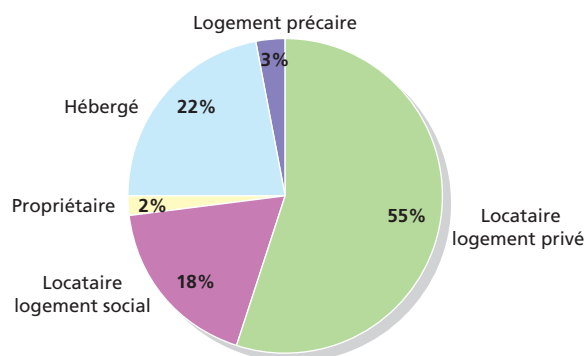
Source: Ville de Paris, 2004

**La motivation de sa demande par le demandeur lui-même constitue un indicateur intéressant de ses conditions de logement.** Pour tenter de dépasser le problème de la quasi-généralisation des demandes prioritaires, la Ville de Paris a mis en place en 2002 une nouvelle rubrique dans le fichier des demandeurs : deux tiers des demandeurs ont ainsi accepté de motiver leur demande. 66,5 % mettent en

avant leurs mauvaises conditions de logement et citent plus précisément la taille et l'inconfort de leur habitat (34 %), la précarité de leur statut d'occupation (15,5 %), leur loyer trop élevé (10 %), l'environnement immédiat du logement (3 %) ou sa localisation trop éloignée du lieu de travail (4 %). Ceux qui n'évoquent pas le logement pour justifier leur demande signalent la précarité de leur situation sociale (14 %) ou familiale (7 %).

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

Les demandeurs parisiens selon leur titre d'occupation - 2004

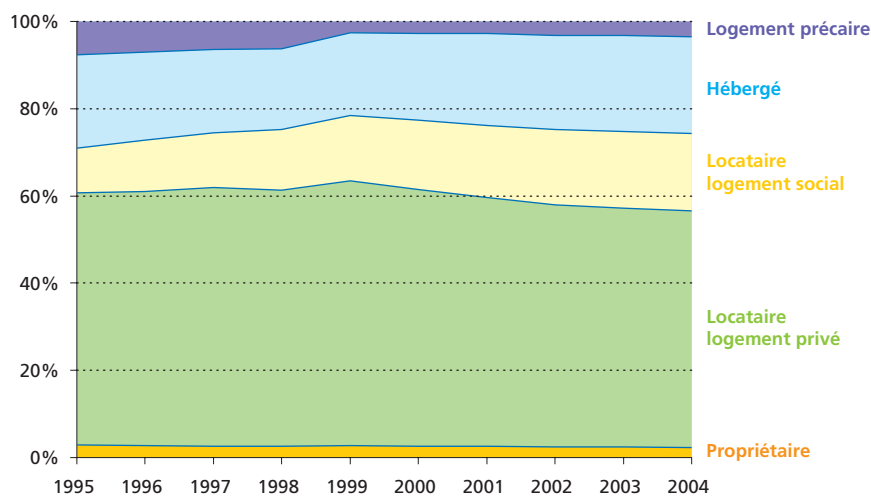


Source: Ville de Paris, 2004

**Si les demandeurs de logements sont majoritairement locataires du parc privé (à 55 %), on note depuis 1995 une hausse de la part des demandeurs déjà locataires dans le parc social.**

Les locataires du parc social qui souhaitent procéder à un échange représentent 18 % des demandeurs en 2004 contre 10 % en 1995. Cette hausse semble avoir une double origine. Depuis 1994, l'obligation de s'inscrire comme demandeur pour bénéficier d'un changement de logement a été renforcée suite à un rapport de la Chambre régionale des comptes<sup>16</sup>. De plus, depuis 1998, la hausse des prix immobiliers à Paris rend plus difficile la sortie du logement social par l'acquisition d'un appartement ou la prise en location d'un appartement privé.

Les demandeurs selon leur titre d'occupation Evolution 1995-2004



Source: Ville de Paris, 2004

<sup>16</sup> – Ce rapport avait établi qu'un certain nombre d'échanges s'effectuait au sein du parc social sans que les bénéficiaires ne soient inscrits au fichier des demandeurs.

Malgré le caractère de plus en plus social de la demande, **la part des demandeurs logés de façon précaire est passée de 8 % en 1995 à 3,5 % en 2004**. Cette diminution s'explique sans doute parce que ces formes d'habitat tendent à disparaître : le nombre d'hôtels meublés a ainsi diminué de moitié entre 1990 et 2000. D'autre part, la mise en application du Protocole d'occupation du patrimoine social (remplacé depuis novembre 2003 par l'accord collectif départemental) a contribué à résorber une partie de la demande des personnes reçues dans les centres d'hébergement d'urgence et ayant entamé une démarche de réinsertion<sup>17</sup>.

## Les contraintes liées à la demande

*Dans leur demande de logement, les ménages sont invités à formuler des souhaits de localisation et de taille, qui sont ensuite pris en considération dans la procédure d'attribution. Ces informations révèlent le fort attachement que portent les demandeurs à leur arrondissement d'origine.*

### ■ Des demandeurs peu mobiles, attachés à leur arrondissement

81 % des demandeurs parisiens spécifient comme premier choix dans leur demande un arrondissement précis<sup>18</sup>. Si l'on considère les arrondissements cités en premier choix par les demandeurs, les 13<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements sont les plus recherchés, recueillant respectivement 10 %, 7,5 % et 8,5 % des demandes. Ce sont des arrondissements bien pourvus en logements sociaux. À l'inverse, les 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 1<sup>er</sup> arrondissements sont les moins demandés sans doute parce que les demandeurs sont conscients du fait que les logements sociaux y sont très peu nombreux.

### ■ 55 % des demandeurs demandent à rester dans leur arrondissement de résidence.

Cependant, la proportion des demandeurs souhaitant rester dans leur arrondissement varie d'un arrondissement à l'autre. Les chiffres les plus élevés concernent les 5<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements où 70 % des demandeurs souhaitent se maintenir. Viennent ensuite les 9<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements, demandés par plus de 60 % des demandeurs locaux.

Les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, où sont localisés 42 %<sup>19</sup> des logements sociaux de la capitale, sont un peu moins demandés. En particulier, les demandeurs qui résident dans le 18<sup>e</sup> arrondissement ne sont que 43 % à faire la demande d'un logement social dans l'arrondissement.

Enfin, moins de 40 % des demandeurs des 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements demandent à s'y maintenir, sans doute à cause de la quasi inexistence des logements sociaux dans ces secteurs. On observe que les demandeurs reportent leur souhait sur un arrondissement limitrophe : ceux du 7<sup>e</sup> demandent le 15<sup>e</sup>, ceux du 8<sup>e</sup> le 17<sup>e</sup>.

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

En matière de taille de logement, les souhaits des demandeurs se portent principalement sur des dimensions moyennes, accordées au nombre de personnes du ménage : **65 % des demandes se portent sur des logements de deux ou trois pièces** et 16 % sur des 4 pièces. En revanche, 13 % seulement des demandeurs demandent une chambre ou un studio et 4 % demandent un appartement de 5 pièces ou plus.

Si l'on croise les arrondissements les plus demandés et les types de logements souhaités, il apparaît que la demande numériquement la plus importante correspond à des appartements de 2 pièces qui se situeraient dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup>

<sup>17</sup> – En effet, pour ce type de dossier, l'ancienneté moyenne des demandes est désormais de 2 ou 3 ans alors qu'elle pouvait atteindre 10 ou 15 ans lors de la mise en œuvre du POPS.

<sup>18</sup> – Lors de l'inscription, le demandeur est amené à hiérarchiser ses souhaits tant au niveau des arrondissements de Paris que des communes de banlieue. Les données présentées ici prennent en compte le premier choix indiqué.

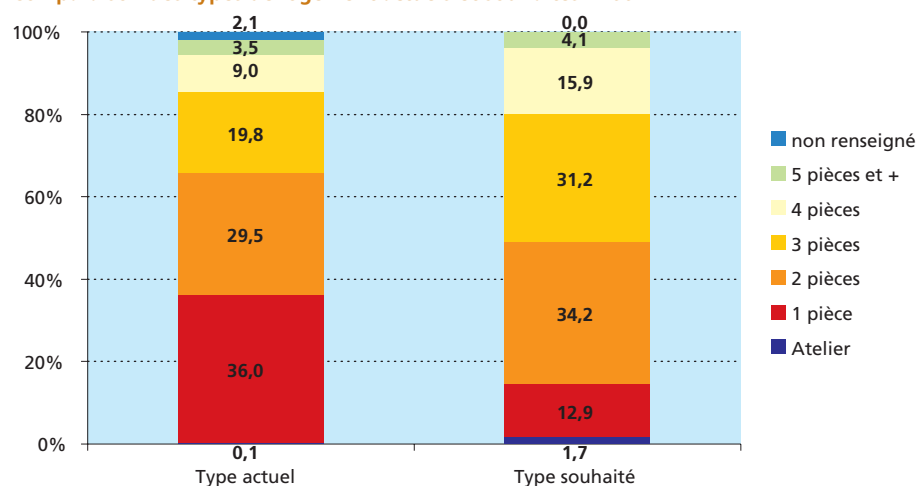
<sup>19</sup> – Source : Inventaire des logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2004, Préfecture de Paris.



arrondissements ainsi qu'à des 3 pièces qui seraient localisés dans les 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements.

En réalité, il est difficile dans le cas de Paris de distinguer un type d'appartement plus déficitaire qu'un autre. Des besoins très importants existent pour toutes les catégories de logements: le choix des types de logements à faire prévaloir dans la création de nouveaux logements sociaux doit aller dans le sens de la diversité démographique.

#### Comparaison des types de logement actuels et souhaités - 2004



Source : Ville de Paris, 2004

#### Synthèse : quatre grandes catégories de demandeurs

Les 102 748 demandeurs recensés par le fichier parisien en 2004 peuvent se répartir selon quatre profils :

- **64 689 (63 %) sont des parisiens à revenus modestes logés dans le parc privé.** Leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS. Leur demande est motivée par le coût trop élevé de leur logement, sa taille trop petite, l'insuffisance du confort ou encore parce qu'ils sont hébergés chez des tiers sans avoir de domicile personnel.
- **17 365 (17 %) sont des habitants des communes de banlieue qui voudraient habiter Paris.** Beaucoup d'entre eux travaillent à Paris et souhaiteraient se rapprocher de leur lieu de travail. Le niveau élevé des loyers à Paris explique leur demande d'un logement social.
- **15 146 (14,5 %) sont déjà locataires d'un logement social à Paris et souhaiteraient changer de logement.** Parce que la famille s'est agrandie, qu'elle s'est au contraire séparée, ou parce que l'environnement de l'immeuble ne convient pas, ces ménages souhaitent changer d'appartement ou de secteur géographique tout en restant locataires d'un logement social.
- **5 548 (5,5 %) sont des parisiens à revenus moyens.** Ils sont logés dans le parc privé et confrontés à des coûts de logement trop élevés. Compte tenu de leurs revenus moyens, voire élevés, ils ne peuvent pas bénéficier d'un logement social de type PLUS mais **peuvent prétendre à l'attribution d'un logement intermédiaire (PLS, PLI).**



# 3

## L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX



# L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Relativement à la demande de logements, la Ville de Paris dispose d'une offre limitée : alors qu'elle abrite 36 % des demandes régionales, son parc ne correspond qu'à 18 % du parc de logements sociaux franciliens<sup>20</sup>. Dans ce contexte, la Ville a décidé de définir une politique volontaire, avec notamment de nouvelles mesures intégrées au projet de PLU.

## Le parc existant

### ■ Les différentes estimations du nombre de logements sociaux

Le nombre des logements sociaux varie fortement selon la définition et la source : au moins trois chiffres sont disponibles sans être contradictoires<sup>21</sup>.

- l'État réalise tous les ans depuis 2001 un inventaire des logements sociaux à partir des définitions très précises de la loi sur la Solidarité et le Renouveau Urbains et de ses décrets d'application. Élaboré avec le concours de la Ville de Paris, l'inventaire établi dans la capitale dénombre **164 997 logements sociaux en 2004**, ce qui représente 14 % des résidences principales. Sur ce total, 13 279 logements sont en réalité des « équivalents logements »<sup>22</sup> qui correspondent à des lits en foyers et en centres d'hébergement. Déduction faite, il y aurait donc 151 718 appartements sociaux ;
- l'État, à travers la direction de l'équipement (DREIF) réalise par ailleurs une enquête annuelle sur le parc locatif social (EPLS) grâce à la collaboration de l'ensemble des bailleurs sociaux. Au 1<sup>er</sup> janvier 2002, cette enquête a permis de dénombrer **224 000 logements sociaux et intermédiaires à Paris** ;
- la Ville de Paris réalise périodiquement un état du patrimoine géré par les bailleurs sociaux<sup>23</sup>, que ceux-ci soient liés ou non à la municipalité. Il recense en 2003 un total de **226 000 logements**. De tous les chiffres cités, c'est le plus élevé. Tous les logements sociaux au sens de la Loi SRU y sont inclus. S'y ajoutent environ 65 000 logements gérés par des bailleurs sociaux mais qui ne répondent pas à la définition du logement social SRU, cela en raison de leur mode de financement initial et du régime locatif qui s'y applique. Ce sont notamment des logements de type « intermédiaire », des locations de la Loi de 1948 ou encore des logements à loyers libres (régime de la Loi de 1989).

Ces différents chiffres sont complémentaires car ils ont un usage différent. L'inventaire de l'État fournit des chiffres officiels rattachés à l'application de diverses réglementations. Quant à la Ville de Paris, son objet est d'appréhender, au-delà des définitions légales, l'ensemble des logements mobilisables pour accueillir des personnes à revenus faibles ou moyens.

**20** – La demande de logements locatifs sociaux en Ile-de-France en 2000, IAURIF, janvier 2002.

**21** – Un quatrième chiffre, issu du recensement général de la population de 1999 indique un effectif de 204 100 logements HLM, soit 18 % des résidences principales parisiennes. Ce chiffre est obtenu à partir d'une question posée à chaque ménage au moment du recensement : « votre logement appartient-il à un organisme HLM ? ». Il correspond donc à la perception des ménages sur le logement qu'ils occupent.

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

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

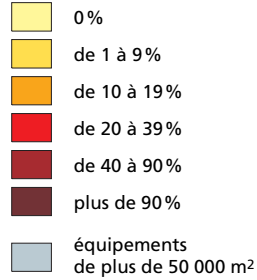
## ■ Une implantation géographique et une typologie contrastées

La plupart des immeubles de logements sociaux sont implantés dans les arrondissements périphériques. À eux seuls, **les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements concentrent près de 50 % des logements sociaux parisiens**. En revanche les dix premiers arrondissements, d'urbanisation plus ancienne, ne comptent que 6 % des logements sociaux de la capitale.

Les immeubles sociaux se signalent aussi par leur diversité morphologique et architecturale liée à l'échelonnement de leur construction tout au long du xx<sup>e</sup> siècle. Les premières citées ouvrières datent d'avant 1914. Les années 1920-1930 ont vu s'édifier les ensembles d'habitations à bon marché de la ceinture de Paris (HBM). Ont suivi les tours et les barres des années 1960-1970 ainsi que les ensembles complexes sur dalles. Enfin, des immeubles au gabarit plus modeste ont été édifiés dans les années 1980-1990-2000.

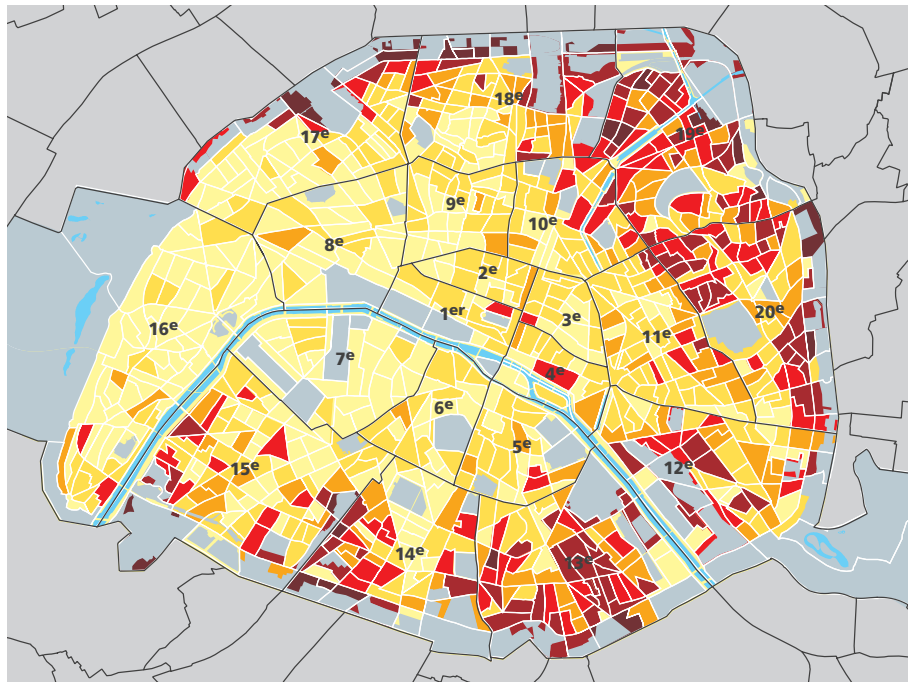
### Pourcentage de logements sociaux Niveau IRIS\*

Rapport entre le nombre de logements sociaux (SRU) et le nombre de résidences principales (RGP99)



\* IRIS : l'INSEE a procédé en 1999 au découpage du territoire national en IRIS. Paris est découpé en 992 IRIS dont 132 peu ou non peuplés (équipements, jardins,...) et 860 IRIS peuplés qui regroupent en moyenne 2400 habitants.

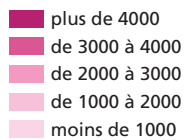
Sources : RGP 1999, fichiers État au 01 2003 et Ville au 01 2004



### Densité de logements S.R.U. Paris et communes limitrophes 2003-2004

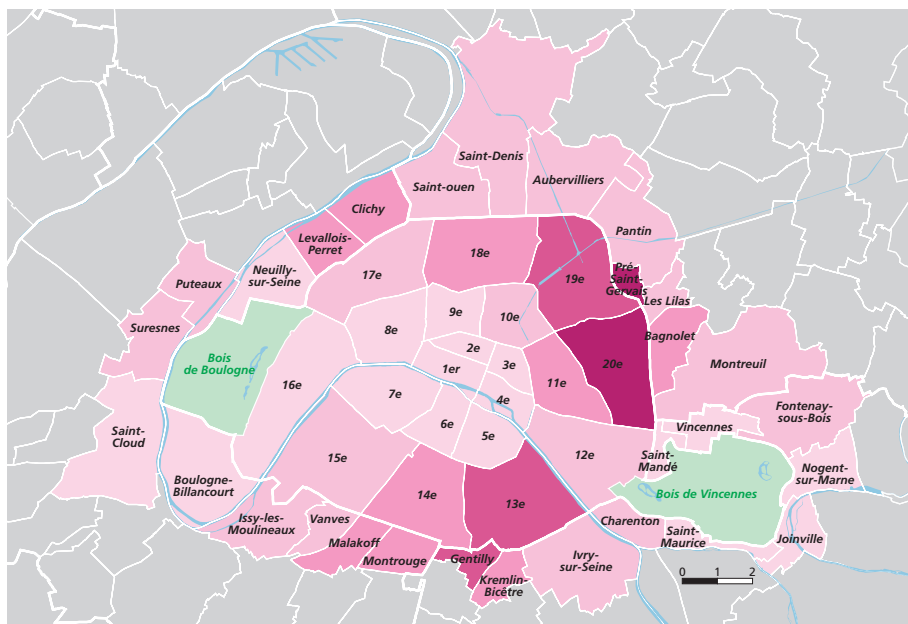
Paris et communes limitrophes 2003-2004

Nombre de logements S.R.U. dens au km<sup>2</sup>



Source : DDE92, DDE94 Préfectures de Paris - 2003 DDE93 - 2004

apur



# Le taux de rotation

## ■ Un taux de rotation très faible à Paris

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

Selon les données de l'enquête sur le parc locatif social de la direction de l'équipement (DREIF), le taux de rotation des logements sociaux à Paris s'établit à 6 % au 1<sup>er</sup> janvier 2003, soit nettement moins qu'en Ile-de-France (8,2 %) et qu'en France (10,8 %).

Ces observations sont confirmées par les statistiques de mobilité locative que la Ville de Paris établit pour les 82 000 logements sur lesquels elle exerce un droit de réservation. Il ressort de ces données que la mobilité était relativement forte en 1997, au moment où les prix de l'immobilier parisien étaient au plus bas. Mais le taux de mobilité a baissé au fur et à mesure de la montée des prix immobiliers. Il s'établit à 5,3 % en 2004 (au lieu de 6,7 % en 1997).

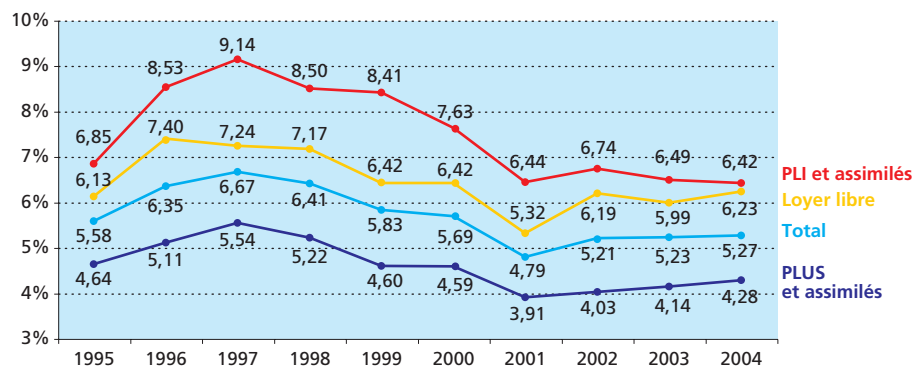
On voit ainsi se renforcer un état de quasi captivité de nombreux locataires de logements sociaux, placés dans l'incapacité d'accéder aux logements du marché privé. L'effet est doublement négatif puisque par ailleurs, la baisse de la rotation locative réduit le nombre de logements libres pouvant être attribués aux demandeurs.

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

Très influencé par les prix de l'immobilier, le rythme de la rotation est également tributaire d'autres facteurs. En particulier, la rotation est d'autant plus faible que le loyer des logements sociaux est lui-même faible. C'est ainsi qu'en 2004 le rythme de rotation s'établit à 4,4 % dans les logements du secteur PLUS et à 6,5 % dans ceux du secteur PLI.

### Taux de rotation des logements selon leur type de financement

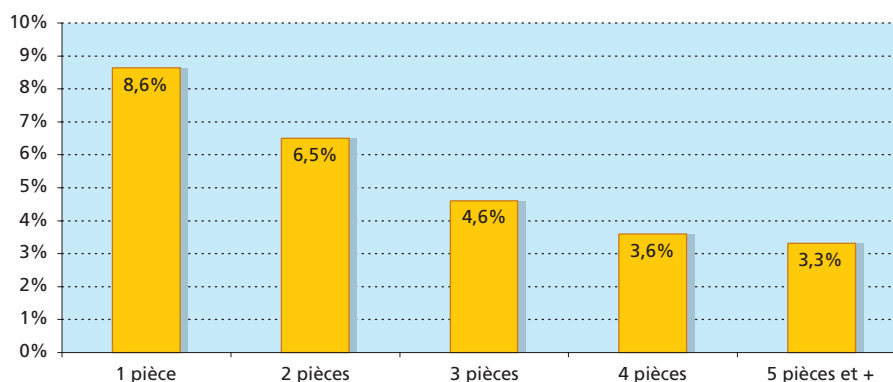
Évolution 1995-2004



Source : Ville de Paris, 2004

De même, la mobilité est d'autant plus faible que le logement est vaste. Ainsi les cinq pièces PLUS ont-ils une rotation de 3,3 %, près de trois fois plus faible que celle des une pièce (8,6 %).

#### Taux de rotation des logements selon leur taille - 2004



Source : Ville de Paris, 2004

## L'offre nouvelle

### ■ L'accroissement du parc depuis 2001

Pour se rapprocher du seuil de 20 % fixé par la loi SRU, la Ville de Paris a annoncé en 2004 son ambition de passer à 4000 créations de logements sociaux par an. Ce chiffre a été atteint dès 2004 alors que l'objectif précédent de 3500 logements avait été rempli en 2001, 2002, 2003.

#### Nombre de logements sociaux agréés par l'État, 2001-2004

Années	PLUS	PLAI	PLS	Total
2001	1765	559	1141	3465
2002	1942	496	1092	3530
2003	1969	555	976	3500
2004	1990	630	1412	4032
Total	5676	1610	3209	14527

Source : Préfecture, 2004

Or les créations de logements ne correspondent que pour une part à des constructions nouvelles. Dans un contexte très contraint sur le plan foncier, ce sont les acquisitions d'immeubles qui ont joué le premier rôle. Sur un total de **14527 logements sociaux financés de 2001 à 2004**, 26,5 % proviennent de constructions nouvelles, 27,5 % de réhabilitations<sup>24</sup> et 46 % d'immeubles privés acquis par la municipalité et les bailleurs sociaux.

Les logements créés relèvent des différentes catégories du logement social défini par la Loi sur la solidarité et le renouvellement urbains : **54 % de logements PLUS, 15 % de PLAI, et 31 % de logements intermédiaires PLS.**

Géographiquement, 34 % de ces logements ont été créés dans les arrondissements du centre et de l'ouest les plus mal dotés, en logements sociaux (du 1<sup>er</sup> au 9<sup>e</sup> et du 14<sup>e</sup> au 17<sup>e</sup>), première étape d'un rééquilibrage voulu par la municipalité.

24 – Opérations d'acquisition-amélioration.

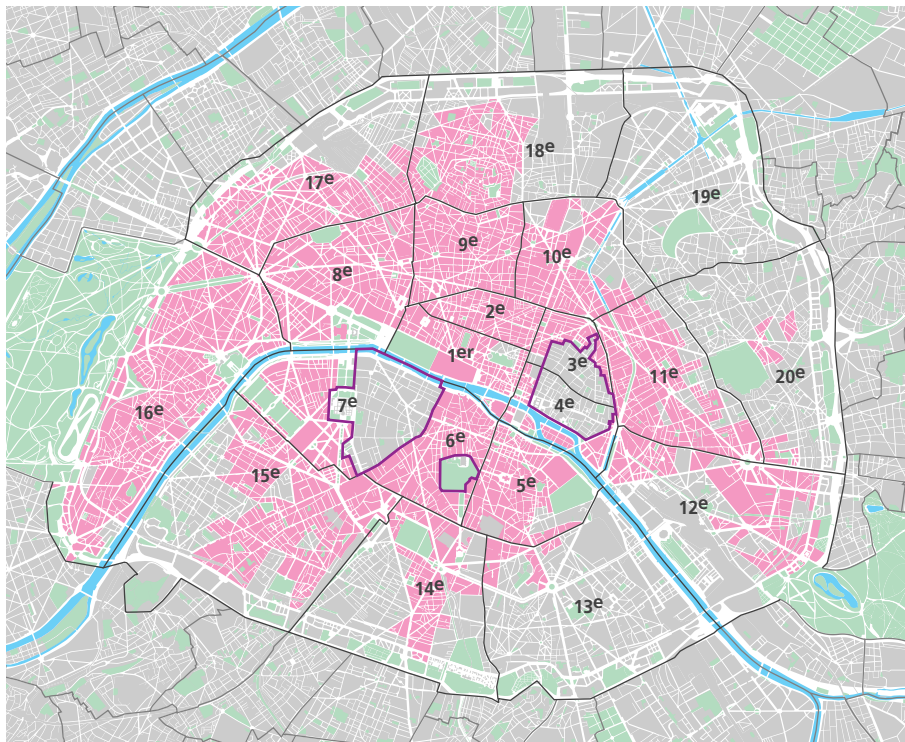


## ■ Les nouvelles mesures du PLU

Pour favoriser la construction de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus, la Ville de Paris a instauré **dans le PLU une nouvelle règle dite des 25 %, applicable dans un périmètre « de déficit » en logements sociaux**. Dans ce périmètre, le futur règlement demandera aux opérateurs privés, lors d'opérations de construction de logements, mais aussi de réhabilitation, de **réserver 25 % de surface hors œuvre nette à des logements sociaux**. La disposition s'applique aux programmes de logements dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.<sup>25</sup> Sont exclus du territoire d'application de la règle des 25 % tous les secteurs comportant déjà plus de 20 % de logements sociaux.

Pour éviter que de nouveaux programmes de logements sociaux soient implantés, par le biais de ce dispositif, à proximité immédiate de secteurs où cette catégorie de logements est déjà fortement présente, une zone d'équilibre ou de transition a été créée. De plus, dans le périmètre ainsi défini, seuls les territoires couverts par la zone urbaine générale (ZUG) du PLU sont concernés. Ainsi délimité, le périmètre « de déficit » en logements sociaux (carte ci-contre) couvre, pour l'essentiel, le centre et l'ouest de la capitale avec quelques prolongements dans les 11e, 12e, 14e, 15e et 18e arrondissements. Ce périmètre « de déficit » correspond à une superficie de 3 834 hectares, soit 45 % de la superficie de la capitale (hors Bois de Boulogne et de Vincennes). Le nombre de parcelles situées dans cette zone est de 46 000, soit 62 % des parcelles parisiennes.

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



### Périmètre de déficit en logements sociaux

- Zone à l'intérieur de laquelle une part de logements sociaux (25%) devra être intégrée dans les programmes de logements de plus de 1000 m<sup>2</sup>
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Sénat (territoires hors PLU)

Source: Apur, 2004

<sup>25</sup> – Concrètement, pour la construction d'un immeuble d'habitation de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 33 logements sur la base de 90 m<sup>2</sup> par logement, 750 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 8 logements, seront offerts au logement social.

Outre ce dispositif, **des emplacements spécifiques, comme de grands terrains de propriétaires institutionnels ou de l'État susceptibles d'évoluer, font l'objet de réserves pour la construction de logements sociaux**, sur tout ou partie de leur emprise. Les perspectives offertes par ces emplacements réservés, difficiles à estimer, devraient être de l'ordre de 2000 à 3 000 logements sociaux sur une période de 10 à 15 ans.

### ■ La mission « logements vacants »

---

Afin d'inciter les propriétaires d'un logement vacant à mettre leur bien sur le marché locatif, la Ville de Paris a créé en 2002 une Mission Logements Vacants au sein de la SIEMP (Société Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Paris). Cette mission leur offre divers dispositifs destinés à faciliter et sécuriser la mise en location de leur appartement. Elle propose notamment trois formules « clés en mains » : le LOCASUR (bail de 6 ans signé entre le propriétaire et la SIEMP, location à un demandeur inscrit au fichier de la Ville), le LOCADIRECT (bail de 3 ans conclu avec un candidat inscrit comme demandeur de logement), et le LOCAJEUNES (bail de 10 mois qui permet à un jeune étudiant de résider à Paris pendant la saison universitaire).

**Le nombre de contrats signés dans ce cadre s'élève à 156 en 2004.** Ce résultat est en progression par rapport à 2003 (116 signatures) et dépasse l'objectif de 150 signatures par an, assigné à la Mission par le Conseil de Paris.

Suite à ces signatures d'engagement, la Mission Logements Vacants a pu procéder à **la mise en location de 124 logements en 2004.** Le décalage entre le nombre de signatures d'engagement et les mises en location effectives s'explique principalement par les délais nécessaires aux travaux ou aux études avant travaux<sup>26</sup>. Le nombre de mises en location est ainsi en net progression par rapport à 2003 puisqu'il a été multiplié par 3,4. Sept mises en location sur dix sont des LOCADIRECT.

Pour chacun des logements disponibles, la Ville de Paris transmet à la Mission les candidatures de demandeurs de logement inscrits au fichier de la Ville et dont les ressources ainsi que les souhaits, en termes de taille et de localisation, sont en adéquation avec le logement proposé. Il s'agit principalement de ménages d'une ou deux personnes disposant de revenus intermédiaires.

<sup>26</sup> – Cet écart devrait progressivement disparaître, puisque les moyens du service et les dispositifs sont désormais pleinement opérationnels.

# 4

## LE BILAN DES ATTRIBUTIONS



# LE BILAN DES PROPOSITIONS D'ATTRIBUTIONS

## Le nombre total des propositions d'attributions

### ■ 6 % du parc concerné

Si chaque parisien connaît le nombre des 100 000 demandeurs de logements, rares sont ceux qui ont une idée du nombre de logements attribués chaque année. Cette méconnaissance donne à croire qu'il existe un stock immuable de demandeurs qu'aucun flux positif ne vient réduire.

En fait, le nombre de logements sociaux attribués chaque année à Paris n'est pas connu avec précision parce que peu de bailleurs sociaux communiquent à la Préfecture ou à la Ville de Paris le nombre de leurs attributions annuelles.

Deux modes de calcul permettent d'en donner une estimation.

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

Un second calcul consiste à sommer les attributions déclarées par les organismes réservataires, au risque de certaines omissions. **D'après les déclarations des principaux bailleurs sociaux, recueillies dans le cadre de la présente étude, le nombre cumulé des attributions 2004 est supérieur à 12 000.** Ce chiffre correspond à l'ensemble des logements gérés par les bailleurs, y compris les PLI et les logements à loyers libres, qui n'ont pas le statut de logements sociaux au sens de la loi. Le nombre de logements sociaux SRU attribués est sensiblement inférieur<sup>27</sup>.

Même si ces essais de chiffrage sont imprécis, ils permettent de souligner **l'importance du nombre de logements attribués : entre 12 % et 14 % des demandeurs en bénéficient chaque année.** Ils font aussi valoir l'utilité qu'il y aurait à établir une statistique régulière et fiable des attributions.

### Logements mis à disposition par les bailleurs sociaux en 2004 (chiffres partiels, inférieurs à la réalité)

	PLUS et assimilés	PLI et assimilés	Total
<b>Ville de Paris</b>	<b>1982</b>	<b>2674</b>	<b>4656</b>
Maire de Paris	547	1062	1609
Maires d'arrondissement	546	1074	1620
Relogements de droit et accord collectif	654	64	718
Mutations	235	474	709
<b>Préfecture</b>	<b>1451</b>	<b>158</b>	<b>1609</b>
Personnes prioritaires	1081	23	1104
Fonctionnaires	370	135	505
OPAC (contingent propre)	1694	464	2158
<b>Sous total</b>	<b>4127</b>	<b>3296</b>	<b>8423</b>
Collecteurs 1% patronal et autres (données partielles)	nc	nc	4048
<b>TOTAL</b>			<b>12471</b>

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

<sup>27</sup> – D'après l'enquête réalisée par la Préfecture, 9 307 logements sociaux SRU ont été attribués à Paris en 2003.

## ■ Les modalités de réservation

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

La complexité vient de l'empilement des droits des uns et des autres, tant pour les réservations que pour les modalités de désignation des candidats. À Paris, l'État est réservataire de 30 % des programmes (25 % destinés à des ménages prioritaires et de 5 % réservés aux fonctionnaires). La Ville de Paris dispose d'au moins 20 % de chaque programme en contrepartie de l'octroi de garanties d'emprunt et des apports financiers. L'OPAC et les organismes collecteurs du 1 % patronal disposent aussi de droits de réservation, de même que la région Ile-de-France, certains ministères et l'assistance publique.

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

**En 2004, la Préfecture a des droits de réservation sur 33 282 logements à Paris,** soit le quart des logements PLUS et assimilés de la capitale. Sur ce contingent, 6 082 logements sont réservés aux fonctionnaires et 27 200 aux « ménages prioritaires », c'est-à-dire à des ménages parisiens dont les mauvaises conditions de logement ont été signalées par les services sociaux ou administratifs.

**La Ville de Paris a des droits de réservation sur 81 972 logements à Paris.** Ces logements sont gérés par près de 80 bailleurs différents dont une vingtaine de « gros » bailleurs. Les principaux sont la SAGI (23 110 logements réservés à la Ville), la RIVP (20 780), l'OPAC (17 261), la SGIM (6 616) et la SIEMP (1 976).

Sur ces 81 972 logements, 32 415 logements sont des logements sociaux répondant aux définitions de la loi SRU (cf. annexe).

### Nombre de logements par réservataires en 2004 à Paris (ordres de grandeur)

	Nombre de logements
Ville de Paris	81 972
Préfecture	33 282
ménages prioritaires	27 200
fonctionnaires	6 082
OPAC (contingent propre)	38 358
Collecteurs 1% et autres réservataires	67 000
TOTAL	220 000

Sources : Ville de Paris et renseignements collectés Apur

Géographiquement, **c'est dans les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements que se situe la majeure partie des logements dont la Ville de Paris est réservataire (46 %)**. L'effectif le plus important est celui du 20<sup>e</sup> arrondissement (15027 logements). En banlieue, les 9973 logements réservés à la Ville de Paris sont répartis pour 61 % en petite couronne et pour 39 % en grande couronne. Le Val de Marne vient en tête (3722 réservations) devant le Val d'Oise et les Yvelines avec un peu plus de 1800 logements réservés.

Autres caractéristiques des logements réservés à la Ville de Paris : **ils se répartissent entre 47 899 logements PLUS (52 %), 17 542 PLI (19 %) et 26 504 logements à loyers libres (29 %)**. Ce sont plutôt de petits logements puisque plus des trois-quarts (72 %) ont moins de quatre pièces.

L'OPAC possède des droits sur 43 % du patrimoine qu'il gère soit 38 358 logements. Pour le reste de son patrimoine, les droits sont exercés par différents réservataires. La Préfecture dispose dans son parc d'un contingent de 25 % dont 4 % pour les fonctionnaires. La Ville de Paris est réservataire de 14 % des logements. Des organismes collecteurs du 1 % patronal ayant contribué au financement de la construction des immeubles sont réservataires de 16 % des logements.

## Les désignations de la Ville de Paris

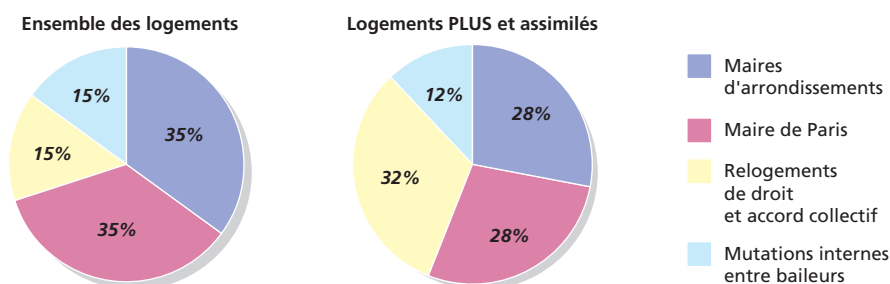
### ■ Détail de la procédure

Lorsqu'un logement du contingent de la Ville de Paris devient disponible, celui-ci est mis à sa disposition par le bailleur afin qu'elle désigne un candidat. Ces désignations s'effectuent dans le cadre réglementaire fixé par les dispositions du Code Général des Collectivités territoriales.

**Une partie s'exerce dans le cadre des relogements de droit et de l'accord collectif départemental** (éradication de l'insalubrité, opérations d'aménagement, logement des plus démunis).

**Les autres désignations sont effectuées pour moitié par le Maire de Paris et pour moitié par les Maires des arrondissements** dans lesquels sont situés les logements. Pour chaque désignation, le candidat est contacté par le bailleur pour visiter l'appartement et confirmer sa candidature. Sa candidature est alors examinée par la commission d'attribution du bailleur social, gestionnaire du logement, qui peut la refuser.

### Répartition des logements mis à la disposition de la Ville de Paris - 2004



Source : Ville de Paris, 2004

## ■ 4 656 logements mis à disposition en 2004

Les 82 000 logements du parc social réservé à la Ville de Paris sont attribués au fur et à mesure de leur libération. En 2004, les bailleurs ont pu mettre à la disposition de la Ville de Paris un total de 4 656 logements :

- 1 609 logements pour le Maire de Paris (34,5 %) ;
- 1 620 logements pour les Maires d'arrondissement (34,8 %) ;
- 709 logements dans le cadre d'échanges dans le parc des bailleurs sociaux (15,2 %) ;
- 718 logements pour les relogements de droit et l'accord collectif départemental (15,4 %)

Désignataires	Ensemble des logements		
	PLUS et assimilé	PLI et assimilé	TOTAL
Maire de Paris	547	1062	1609
Maires d'arrondissement	546	1074	1620
Relogement de droit et Accord collectif	654	64	718
Echanges (mutations internes aux bailleurs)	235	474	709
<b>TOTAL</b>	<b>1982</b>	<b>2674</b>	<b>4656</b>

Source : Ville de Paris, 2004

**Les logements mis à la disposition du Maire de Paris en 2004 font apparaître certaines caractéristiques qui contraignent fortement l'attribution.**

**Le nombre de PLI et assimilés dépasse nettement celui des PLUS et assimilés.** Sur 1 718 logements<sup>28</sup> en 2004, on compte 594 PLUS ou assimilés (35 %) et 1 124 PLI ou assimilés (65 %).

Les PLUS représentent pourtant 51 % des logements dont la Ville de Paris est réservataire à Paris, mais la faible rotation des locataires explique leur pourcentage plus faible parmi les logements mis à disposition. **Cet écart s'explique aussi par le grand nombre de logements PLUS (plus de 45 %) attribués dans le cadre des relogements de droit et de l'accord collectif départemental.** Les revenus des ménages concernés par ces dispositifs correspondent en effet dans leur grande majorité aux plafonds PLAI ou PLUS.

**La part élevée de logements PLI libérés chaque année induit un déséquilibre entre l'offre proposée et la demande exprimée.** Rappelons en effet que plus de 90 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS. Ce déséquilibre prononcé conduit la Ville à attribuer des logements intermédiaires à des ménages dont les revenus correspondent plutôt aux logements PLUS (la prise en compte de l'ensemble de leurs ressources les situe néanmoins dans la frange supérieure des « demandeurs PLUS »). Il implique aussi pour les ménages à revenus intermédiaires inscrits au fichier<sup>29</sup> des possibilités accrues de réponse positive.

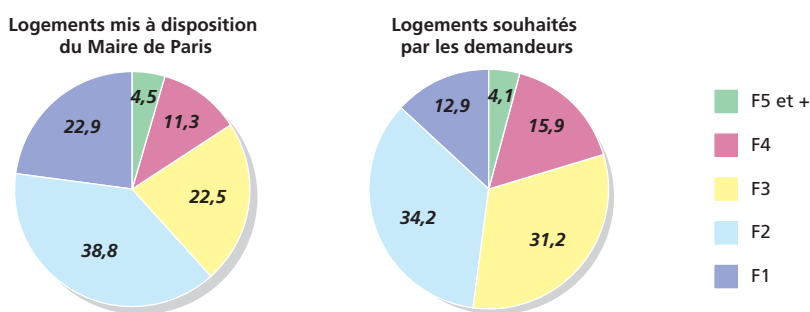
<sup>28</sup> – La différence entre les 1 609 logements mis à la disposition du Maire de Paris et les 1 718 logements pour lesquels la commission du Maire de Paris a désigné des candidats en 2004 tient au nombre de logements libérés fin 2003 et présentés à la commission début 2004.

<sup>29</sup> – La faible part relative des ménages « classes moyennes » au sein du fichier s'explique sans doute par une pluralité de raisons : conditions de logement satisfaisantes, manque d'information, délais d'attribution supposés trop longs, mauvaise image du parc social...

La répartition par nombre de pièces des logements rendus disponibles en 2004 est également fortement déséquilibrée. **60 % de l'offre concerne des studios et des 2 pièces alors que les grands logements (5 pièces et plus) représentent moins de 6 % de l'offre.** Ceci implique de plus grandes difficultés pour loger les familles nombreuses.



### Comparaison des types de logements mis à disposition et souhaités par les demandeurs - 2004



En termes de localisation géographique, **les logements mis à disposition sont concentrés dans les arrondissements périphériques et dans le nord-est de Paris.** La moitié des logements présentés à la commission de désignation sont situés dans les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. En revanche, les 6 premiers arrondissements n'accueillent que 4 % des logements libérés en 2004.

Enfin, sur les 4656 logements mis à la disposition de la Ville de Paris, **693 correspondent à des logements neufs (parmi lesquels 399 sont des logements issus d'opération d'acquisition-conventionnement).** Les autres sont des logements libérés suite au départ de leurs occupants.

## ■ Les Désignations du Maire de Paris

### • La commission de désignation

En 2001, le Maire de Paris a mis en place une **commission de désignation des candidats aux logements sociaux**, destinée à garantir la transparence dans l'exercice des droits d'attribution sur les logements qui lui sont réservés. Composée de conseillers de Paris et de représentants d'associations qualifiées au titre de leur implication dans le logement, la commission se réunit chaque semaine, examine les dossiers et les classe selon des critères de priorité définis par le Maire de Paris. Dans ses désignations, la commission privilégie ainsi : les ménages démunis, les ménages comportant des personnes handicapées ou à mobilité réduite, les jeunes ménages, les agents de la Ville de Paris, les congés pour vente, les résidents en foyer. D'autres critères de priorité interviennent ensuite : un taux d'effort actuel supérieur à 33 % des revenus, un taux d'occupation du logement actuel excessif, l'ancienneté de la demande.

En dehors de ces critères, la commission prend en compte des objectifs généraux de mixité sociale.

### • Le bilan des désignations 2004

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2004, 45 séances de la commission de désignation se sont tenues au cours desquelles **1718 logements ont été présentés.** Chaque commission a attribué en moyenne 38 logements.

En fonction des caractéristiques des **1718 logements disponibles**, la commission a retenu **4321 candidats**<sup>30</sup> parmi lesquels 1203 ont été proposés sur des logements PLUS et assimilés et 3118 sur des logements PLI et assimilés.

Des statistiques ont été produites pour juger du respect des orientations dans les choix de désignation opérés par la commission en 2004.

<sup>30</sup> – La différence s'explique par le nombre élevé de refus opposés à la fois par les candidats et par les bailleurs.

## Candidats proposés sur des logements PLUS et assimilés

Dans ses désignations, la commission a d'abord privilégié **les ménages aux ressources les plus modestes**. **81 % des ménages** auxquels un logement PLUS a été proposé ont, en effet, des **revenus inférieurs aux plafonds PLAI**.

Elle a également privilégié les personnes dont les conditions de logement sont les plus difficiles. **Les personnes privées de logement ou en situation précaire** correspondent en effet à 40 % des candidats ayant reçu une proposition de la commission.

Les choix de la commission montrent que les **ménages avec présence d'une personne handicapée** ont été légèrement favorisés puisqu'ils se sont vus proposer 10 % des logements PLUS alors qu'ils représentent 7 % des demandeurs. Pourtant, le faible nombre de logements accessibles aux handicapés (en dehors des programmes neufs) contraint fortement les attributions en direction de ces demandeurs.

La commission a donné une légère préférence aux **jeunes ménages** qui ont reçu 12,5 % des propositions de logements alors qu'ils représentent 10 % des demandeurs.

**Les familles monoparentales** sont également légèrement sur-représentées dans les choix de la commission: elles ont reçu 27 % des propositions de logements PLUS ou assimilés, alors qu'elles constituent 21 % des demandeurs sous les plafonds PLUS.

Par ailleurs, l'attention portée aux **demandes anciennes** a été particulièrement importante en 2004 puisque 34 % des propositions ont été faites à des dossiers datant de 5 ans ou plus, alors qu'ils constituent 17 % des demandes. En revanche, les dossiers déposés depuis moins d'un an ne représentent que 3 % des propositions alors qu'elles constituent 37 % de la demande.

## Candidats proposés sur des logements PLI et assimilés

Les candidats proposés sur des logements PLI et assimilés, ont, conformément aux loyers de ce type de logement, des revenus légèrement plus importants. Il est à noter cependant que près de 80 % des candidats retenus pour ces logements ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

Par ailleurs, près de 30 % des candidats choisis par la commission pour des logements intermédiaires sont des personnes privées de logement ou en situation précaire.

Comme pour les logements PLUS, la commission a privilégié les demandes anciennes: 20 % des candidats retenus ont déposé leur demande il y a 5 ans et plus.

## Ensemble des candidats

Globalement, un effort particulier a été consenti à l'égard des **agents de la Ville de Paris**. 21 % des propositions sont au bénéfice de ménages dont l'un des membres travaille à la Ville de Paris, alors qu'ils ne représentent que 6,5 % de l'ensemble des inscrits.

Compte tenu de la taille des logements mis à disposition, les candidats ayant reçu une proposition sont principalement des **couples et des petites familles (3-4 personnes)**. Ils représentent 65 % des propositions, contre 51 % de la demande. Les familles de plus de 5 personnes sont moins favorisées puisqu'elles ont reçu 8 % des propositions alors qu'elles constituent 10 % des demandeurs. L'écart se relie au nombre insuffisant de grands logements libérés pour répondre à cette demande particulière. Enfin, les personnes seules constituent 28 % des bénéficiaires alors qu'elles représentent 40 % des demandeurs.

Enfin, la commission a favorisé les demandes de **ménages habitant à Paris** puisque 91 % des logements ont été proposés à des Parisiens alors qu'ils représentent 83 % de la totalité des demandeurs.

## Comparaison du profil des candidats désignés et du profil de l'ensemble des demandeurs - 2004



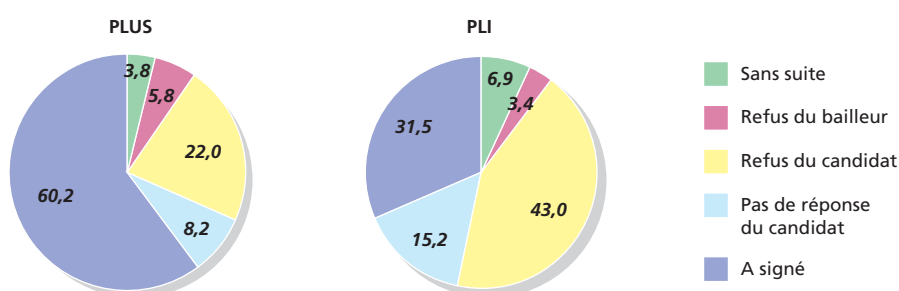
Source : Ville de Paris, 2004

Le **taux de refus n'est pas négligeable**. Il faut souvent faire plusieurs propositions pour certains logements du fait du refus des candidats initialement pressentis.

**Dans le secteur PLUS et assimilés, 40 % des propositions se sont soldées par une absence de réponse ou bien un refus** émanant du candidat ou du bailleur. Au terme d'une à trois propositions, 60 % seulement des candidats ont signé un engagement de location. Les motifs de refus avancés par les candidats concernent souvent l'environnement et la taille du logement.

**Dans le secteur PLI, 69 % des propositions se sont soldées par une absence de réponse ou bien un refus** émanant du candidat ou du bailleur. Au terme d'une à trois propositions, 31,5 % seulement des candidats ont signé un engagement de location. Les ménages proposés pour un logement PLI ont des revenus plus importants ce qui explique sans doute qu'ils soient plus exigeants quant au logement qu'on leur propose. Les refus sont souvent motivés par la taille insuffisante du logement ou son loyer trop élevé.

### Résultat des propositions du Maire de Paris - 2004



Source: Ville de Paris, 2004

### Les désignations des vingt Maires d'arrondissement

Les dispositions de la loi PLM précisent que pour les logements réservés à la Ville, les droits de désignation sont répartis pour moitié entre le Maire de Paris et les Maires des arrondissements où se trouvent ces logements. **Les maires d'arrondissement ont ainsi eu à attribuer 1 620 logements en 2004.**

Le nombre de logements varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre, de 3 logements PLI dans le 6e arrondissement à 283 PLUS et PLI dans le 20e arrondissement. Ces différences sont fonction du nombre de logements sociaux libérés dans l'arrondissement, et donc de la géographie du parc social parisien.

Les modalités de désignation sont, elles aussi, variables d'un arrondissement à l'autre. La tendance dans la plupart des arrondissements est à la mise en place de commissions d'attribution fonctionnant sensiblement sur le même modèle que celui de la Ville de Paris.

### Désignations des Maires d'arrondissement - 2004

Arr.	Contingents des maires d'arrondissement				Parc réservé ville	
	PLUS	PLI	Total	%	Effectifs	%
1er	3	3	6	0,4	447	0,5
2e	14	0	14	0,9	83	0,1
3e	3	6	9	0,6	515	0,6
4e	9	13	22	1,4	1095	1,3
5e	5	7	12	0,7	883	1,1
6e	0	3	3	0,2	183	0,2
7e	0	0	0	0,0	14	0,0
8e	10	1	11	0,7	83	0,1
9e	17	3	20	1,2	320	0,4
10e	13	23	36	2,2	1821	2,2
11e	14	44	58	3,6	2557	3,1
12e	37	133	170	10,5	7171	8,7
13e	57	157	214	13,2	12768	15,6
14e	50	37	87	5,4	6139	7,5
15e	66	99	165	10,2	8177	10,0
16e	21	72	93	5,7	3911	4,8
17e	27	142	169	10,4	6366	7,8
18e	34	35	69	4,3	4384	5,3
19e	77	102	179	11,0	10028	12,2
20e	89	194	283	17,5	15027	18,3
<b>TOTAL</b>	<b>546</b>	<b>1074</b>	<b>1620</b>	<b>100,0</b>	<b>81972</b>	<b>100,0</b>

Source: Ville de Paris, 2004

## ■ Les mutations dans le parc social

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

**709 logements, soit 15 % des disponibilités du contingent municipal ont été affectés en 2004 au titre des mutations** après examen des propositions par la commission de désignation. Pour mémoire 620 l'avaient été en 2003. Sur ces 709 logements, 235 sont de type PLUS et assimilés et 474 de type PLI.

## ■ Les relogements de droit et l'accord collectif départemental

### • Les « relogements de droit »

Les « relogements de droit » (dits également « relogements urgents ») recouvrent l'ensemble des relogements qui s'imposent à la Ville de Paris, soit en application de dispositions légales (opérations d'aménagement, expropriation suite à déclaration d'insalubrité générale), soit en raison d'obligations conventionnelles: relogement des personnes évacuées à la suite de sinistres ou de périls, opérations de relogement à caractère social (logement des plus démunis en application du PDALPD<sup>31</sup>), sortie de logements d'insertion gérés directement par la Ville.

**En 2004, 718 logements<sup>32</sup> ont été consacrés aux « relogements de droit »**

Il s'agit, pour leur plus grande part, de logements de type PLUS et assimilés (654 sur 718 soit 91 %). Une part prépondérante de ces logements ont été affectés par le canal de « l'accord collectif départemental ». Seuls 233 « relogements de droit » ont été réalisés en dehors de ce dispositif.

**Ces attributions correspondent pour la plupart au relogement des occupants des immeubles acquis par la Ville ou par des opérateurs (SIEMP) dans le cadre de la politique d'éradication de l'habitat insalubre.** Ainsi, sur les 718 logements consacrés aux relogements de droit en 2004, 569 l'ont été au titre de la politique d'éradication de l'habitat insalubre au sens large (incluant les immeubles en péril ou sinistrés).

### • L'accord collectif départemental

L'année 2004 marque le passage effectif du dispositif du Protocole d'Occupation du Patrimoine Social (POPS) à celui de **l'Accord Collectif Départemental**.<sup>33</sup>

Cet accord a pour objectif de répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales.

**Il permet à l'État et à la Ville de Paris, ainsi qu'aux bailleurs signataires, de réserver 1 200 logements sociaux par an<sup>34</sup>:**

- 800 logements doivent être consacrés aux ménages défavorisés qui cumulent les difficultés d'insertion et/ou sont menacés d'expulsion;
- 400 logements doivent être consacrés aux ménages qui occupent des logements insalubres, en péril ou sinistrés.

À chacune de ces catégories correspond une commission thématique qui est chargée d'agréeer les candidats à reloger. La liste des ménages agréés est communiquée aux bailleurs sociaux qui doivent les reloger dans l'année. À cet effet, un objectif chiffré (proportionnel au parc géré) est fixé pour chacun des bailleurs parisiens.

<sup>31</sup> – Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.

<sup>32</sup> – Certains relogements de droit sont effectués (et donc comptabilisés) au titre de l'accord collectif départemental.

<sup>33</sup> – en application de l'article 62 de la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

<sup>34</sup> – Ces relogements devaient être réalisés sur les contingents de la Préfecture pour 40 % (480 logements), de la Ville pour 40 % (480 logements) et des bailleurs (pour l'essentiel l'OPAC) pour 20 %.

## Bilan 2004 de l'accord collectif départemental

### Les logements mis à disposition par les bailleurs

Les objectifs fixés pour 2004 ont été atteints à hauteur de 70 % : sur un engagement de 1200, 824 logements ont été mis à disposition par les bailleurs (dont 451 logements sur le contingent de la Ville, 270 logements sur le contingent de la Préfecture, le reste relevant de l'OPAC).

Sur les 824 logements, 485 ont été consacrés aux ménages défavorisés, en difficulté d'insertion ou menacés d'expulsion et 339 au relogement des occupants de logements insalubres, en péril ou sinistrés.

### Les candidats agréés

Les commissions thématiques ont agréé au total, au cours de l'année 2004, **1 428 candidats** dont 955 ménages en difficulté d'insertion et 473 ménages occupants de logements dégradés.

Les profils des candidats agréés en 2004 dans le cadre de l'accord montrent que celui-ci répond à son objectif d'une prise en compte des personnes les plus défavorisées. Ils sont en effet nombreux à avoir un statut d'occupation précaire : 15 % de ces candidats sont logés dans un hôtel meublé, 15 % dans un centre d'hébergement, 10 % dans un squat, et 10 % sont hébergés avec cohabitation. Leur composition familiale est également spécifique puisque ces ménages sont des personnes seules à 43 % et des familles de quatre personnes ou plus à 26 %.

# 5

## CONCLUSION





## CONCLUSION

En 2004, le nombre de demandeurs de logements sociaux à Paris est en légère progression par rapport à l'année précédente: 102 750 ménages inscrits en 2004, contre 100 910 demandeurs en 2003, soit +1,8 %.

Cette augmentation s'explique notamment par la forte hausse des demandes émanant des ménages non parisiens. Ceux-ci représentent 17 % des demandeurs en 2004 et leur effectif a plus que doublé depuis 1992, passant de 8 600 à 17 400. En 2003, le nombre de demandes extérieures était de 15 877.

Plus globalement, elle est à relier aux évolutions du marché immobilier. La hausse des loyers du parc privé parisien et des prix des appartements s'est en effet poursuivie en 2004 (respectivement +4,2 % et +14,2 %), ce qui retentit sur la demande de logements sociaux.

En 2004, comme chaque année, le fichier des demandeurs parisiens s'est renouvelé dans de fortes proportions. Il a enregistré « l'entrée » de 43 400 nouveaux inscrits et la « sortie » de 41 600 ménages. 37 % des demandeurs sont ainsi inscrits depuis moins d'un an.

L'évolution du profil des demandeurs constaté depuis une dizaine d'années se poursuit. Le caractère plus social et moins familial de la demande se confirme :

- 71 % des demandeurs se situent, de par leurs faibles revenus, en dessous des plafonds PLAI (69 % en 2003) ;
- les personnes seules représentent près de 40 % des demandeurs en 2004 (39,3 % en 2003) ;
- les familles monoparentales sont en progression : elles sont à l'origine de 21 % des demandes (20 % en 2003).

Seuls 8 % des demandeurs se situent au-dessus des plafonds PLUS et 3,5 % au-dessus des plafonds PLS. L'écart est donc considérable entre la demande en logements intermédiaires, relativement faible si l'on considère le profil social de la majorité des demandeurs, et l'offre de logements PLI et assimilés. Le parc intermédiaire est en effet celui qui connaît le taux de rotation le plus élevé : plus de la moitié des logements du contingent Ville de Paris attribués en 2004 relèvent de la catégorie PLI et assimilés.

En 2004, les chiffres précis concernant les logements mis à la disposition de la municipalité parisienne sont les suivants : 4 656 logements dont 2 674 PLI et assimilés et 1 982 PLUS et assimilés. Ces logements ne représentent donc qu'une fraction des 12 000 à 14 000 logements sociaux et intermédiaires attribués à Paris chaque année. Ils se répartissent entre les désignations du Maire de Paris, des Maires d'arrondissement, les relogements de droit (dont l'accord collectif départemental) et, enfin, les échanges dans le parc social.

Au final, la commission de désignation du Maire de Paris a désigné en 2004 des candidats pour 1 718 logements.

Le bilan d'activité de cette commission montre que ces logements ont, en priorité, été proposés à des ménages à bas revenus, des personnes privées de logement, des agents de la Ville de Paris, des couples et des petites familles, des familles monoparentales, des jeunes ménages et plus globalement, des Parisiens.



# 6

## ANNEXES



## ANNEXES

■ Nombre de demandeurs de logements sociaux (Évolution 1992-2004) . . . . .	62
■ Nombre et part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens (2004) . . . . .	62
■ Profils moyens des entrants, des sortants et de l'ensemble des demandeurs (2004) . . . . .	63
■ Nombre des demandeurs par arrondissement (Évolution 1993-2004) . . . . .	63
■ Taille des ménages demandeurs et des ménages parisiens (2004) . . . . .	64
■ Nombre des demandeurs selon la taille du ménage (Évolution 1992-2004) . . . . .	64
■ Nombre d'enfants à charge des familles monoparentales (2004) . . . . .	64
■ Revenus des familles monoparentales (2004) . . . . .	64
■ Âge des demandeurs parisiens et des chefs de ménages parisiens . . . . .	65
■ Plafonds de ressources applicables à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2005 . . . . .	65
■ Les demandeurs selon leurs plafonds de ressources (2004) . . . . .	66
■ Nombre de demandeurs selon leurs plafonds de ressources (Évolution 1992-2004) . . . . .	67
■ Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs (2004) . . . . .	68
■ Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs et des ménages parisiens . . . . .	68
■ Les titres d'occupation des demandeurs parisiens (Évolution 1995-2004) . . . . .	68
■ Les demandeurs parisiens selon leur titre d'occupation (2004) . . . . .	69
■ Taille des logements des demandeurs et des ménages parisiens (2004) . . . . .	70
■ Suroccupation des logements – demandeurs sous les plafonds PLUS (2004) . . . . .	70
■ Taux d'effort moyen des demandeurs (2003 et 2004) . . . . .	71
■ Critères de priorité des demandes . . . . .	72
■ Motivation des demandes (2004) . . . . .	73
■ Localisation du logement souhaité (2004) . . . . .	73
■ Arrondissement de résidence et arrondissement souhaité (2004) . . . . .	74
■ Type et localisation du logement souhaité (2004) . . . . .	75
■ Ancienneté de la demande (2004) . . . . .	76
■ Nombre de logements sociaux agréés par l'État (de 2001 à 2004) . . . . .	77
■ Nombre de logements réservés à la Ville de Paris (de 1994 à 2004) . . . . .	77
■ Nombre de logements sociaux au titre de la loi SRU (2004) . . . . .	78
■ Nombre de logements réservés à la Ville de Paris selon la catégorie de financement (2004) . . . . .	78
■ Taux de rotation des logements sociaux (2004) . . . . .	79
■ Taux de rotation par bailleurs (2004) . . . . .	79
■ Nombre de logements mis à disposition de la Ville de Paris (2004) . . . . .	79
■ Taille et localisation des logements mis à la disposition de la Ville de Paris (2004) . . . . .	80
■ Commission du Maire de Paris : Répartition des propositions aux demandeurs par arrondissement (2004) . . . . .	81
■ Commission du Maire de Paris : Candidats ayant reçu une proposition de logement (2004) . . . . .	82

### Nombre de demandeurs de logements sociaux – évolution 1992-2004

Année	Demandeurs parisiens		Demandeurs non parisiens		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1992	78958	90,2	8624	9,8	87582	100,0
1993	72691	90,4	7703	9,6	80394	100,0
1994	75279	90,2	8206	9,8	83485	100,0
1995	78556	91,0	7783	9,0	86339	100,0
1996	75268	90,8	7606	9,2	82874	100,0
1997	73965	90,7	7562	9,3	81527	100,0
1998	75900	89,6	8766	10,4	84666	100,0
1999	76962	88,4	10058	11,6	87020	100,0
2000	81303	87,3	11816	12,7	93119	100,0
2001	85282	85,1	14957	14,9	100239	100,0
2002	87106	85,0	15415	15,0	102521	100,0
2003	85033	84,3	15877	15,7	100910	100,0
2004	85383	83,1	17365	16,9	102748	100,0

Source : Ville de Paris, 2004

### Nombre et part des demandeurs dans l'ensemble des ménages parisiens – 2004

Arrondissement	Nombre de demandeurs (2004)	% de Ménages (2004)	Nombre de ménages (1999)	% Ménages demandeurs
1er	517	0,6	9 882	5,3
2e	757	0,9	11 488	7,0
3e	1157	1,3	19 349	6,0
4e	870	1,0	18 110	4,9
5e	1551	1,8	33 119	4,8
6e	735	0,9	24 631	3,0
7e	899	1,1	30 200	3,0
8e	708	0,8	19 543	3,5
9e	1886	2,2	30 441	6,4
10e	4226	4,8	46 711	9,0
11e	7064	8,4	82 579	8,8
12e	5610	6,6	71 909	7,9
13e	8449	9,8	84 564	10,1
14e	4442	5,1	67 941	6,6
15e	6580	7,7	123 195	5,5
16e	3310	3,9	82 296	4,1
17e	5102	6,0	85 794	6,1
18e	11077	13,0	99 689	11,3
19e	9846	11,5	79 022	12,7
20e	10597	12,4	90 449	12,0
<b>Total Paris</b>	<b>85383</b>	<b>100,0</b>	<b>1 110 912</b>	<b>7,8</b>
<b>Hors Paris</b>	<b>17365</b>		<i>non significatif</i>	<i>non significatif</i>
<b>Total</b>	<b>102748</b>		<i>non significatif</i>	<i>non significatif</i>

Source : Ville de Paris 20

### Comparaison entre les «entrants», les «sortants» et l'ensemble des demandeurs – 2004

		Primo-demandeurs	Ménages n'ayant pas renouvelé leur demande de logement en 2004	Fichier des demandeurs
		%	%	%
Catégories socio-professionnelles	Artisan-commerçant	1,3	1,5	1,4
	Ouvrier	11,8	11,3	12,8
	Employé	29,4	29,4	28,7
	Profession intermédiaire	13,2	15,6	12,0
	Cadre sup	8,3	10,4	7,7
	Retraité	4,9	6,6	8,0
	Sans activité	31,1	25,2	29,5
Revenus	< PLAI	73,2	70,0	70,5
	> PLAI et < PLUS	19,6	21,4	21,0
	> PLUS et < PLS	4,4	5,1	5,1
	> PLS et < PLI	1,7	2,1	2,3
	> PLI	1,0	1,4	1,0
Motivation de la demande	Conditions de logement	61,3	51,7	66,5
	Raisons familiales	8,0	8,0	7,2
	Situation précaire	17,8	11,1	14,2
	Non renseigné	11,6	28,0	10,4
Ancienneté de la demande	2 ans		6,0	55,0
	de 3 à 5 ans		73,5	27,7
	de 6 à 10 ans		14,9	12,9
	> 10 ans		5,7	4,4

### Nombre de demandeurs évolution 1993-2004

Arrondissement	Nombre de demandeurs (1993)	Nombre de demandeurs (2004)	% Evolution 1993-2004
1er	572	517	-9,6
2e	581	757	30,3
3e	893	1157	29,6
4e	935	870	-7,0
5e	1777	1551	-12,7
6e	884	735	-16,9
7e	989	899	-9,1
8e	749	708	-5,5
9e	1438	1886	31,2
10e	3562	4226	18,6
11e	6097	7064	15,9
12e	5421	5610	3,5
13e	7205	8449	17,3
14e	4648	4442	-4,4
15e	6644	6580	-1,0
16e	2973	3310	11,3
17e	4415	5102	15,6
18e	7775	11077	42,5
19e	7541	9846	30,6
20e	7592	10597	39,6
<b>Total Paris</b>	<b>72691</b>	<b>85383</b>	<b>17,5</b>
<b>Hors Paris</b>	<b>7764</b>	<b>17365</b>	<b>123,7</b>
<b>Ensemble des demandeurs</b>	<b>80455</b>	<b>102748</b>	<b>27,7</b>

Source : Ville de Paris 1993 et 2004



### Taille des ménages demandeurs et des ménages parisiens – 2004

Taille du ménage	Demandeurs (2004)		Ménages parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
1 pers	40548	39,5	581691	52,4
2 pers	25027	24,4	288093	25,9
3 ou 4 pers	27381	26,6	195542	17,6
5 pers et +	9792	9,5	45586	4,1
<b>Total</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>	<b>1110912</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Nombre de demandeurs selon la taille du ménage – évolution 1992-2004

Taille du ménage	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1 pers	33,6	34,8	35,7	36,6	37,3	38,4	39,3	39,7	39,8	39,4	39,5
2 pers	26,3	25,7	25,2	24,7	24,2	24,1	24,1	24,3	24,1	24,3	24,4
3 ou 4 pers	29,3	28,6	28,1	27,9	28,0	27,2	26,5	26,2	26,3	26,6	26,6
5 pers et +	10,8	10,9	11,0	10,8	10,6	10,4	10,1	9,8	9,7	9,7	9,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Nombre d'enfants à charge des familles monoparentales – 2004

Nombre d'enfant à charge	Familles monoparentales	
	Effectif	%
1 enfant	11602	54,2
2 enfants	6250	29,2
3 enfants	2378	11,1
4 enfants et +	1169	5,5
<b>Total</b>	<b>21 399</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Revenus des familles monoparentales – 2004

Revenus	Familles monoparentales		Ensemble des demandeurs	
	Effectif	%	Effectif	%
Sous les plafonds PLAI	19559	91,4	72586	70,5
Sous les plafonds PLUS	21114	98,7	94243	91,6
Sous les plafonds PLS	196	0,9	5085	5,1
Au dessus des plafonds PLS	89	0,9	3420	3,3
<b>Total</b>	<b>21399</b>	<b>100,0</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

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

Tranche d'âge	Ensemble des demandeurs (2004)		Demandeurs parisiens (2004)		Chef de ménages parisiens (1999)		Part des demandeurs parisiens dans l'ensemble des ménages parisiens
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	%
18-22 ans	2978	2,9	2444	2,9	33479	3,0	7,3
23-27 ans	10327	10,1	8294	9,7	109933	9,9	7,5
28-32 ans	14469	14,1	11704	13,7	132424	11,9	8,8
33-37 ans	15351	14,9	12736	14,9	115887	10,4	11,0
38-42 ans	15327	14,9	12860	15,1	98319	8,9	13,1
43-47 ans	12598	12,3	10547	12,4	93855	8,5	11,2
48-52 ans	10002	9,7	8344	9,8	104110	9,4	8,0
53-57 ans	8282	8,1	7051	8,3	86758	7,8	8,1
58-62 ans	5481	5,3	4766	5,6	65491	5,9	7,3
63-67 ans	3549	3,5	2991	3,5	57590	5,2	5,2
68-72 ans	2178	2,1	1823	2,1	56329	5,1	3,2
73-77 ans	1315	1,3	1110	1,3	55245	5,0	2,0
78-82 ans	614	0,6	483	0,6	42008	3,8	1,1
83-87 ans	208	0,2	173	0,2	31262	2,8	0,6
88-92 ans	59	0,1	46	0,1	20105	1,8	0,2
93-97 ans	11	0,0	11	0,0	6281	0,6	0,2
<b>Total</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>	<b>85383</b>	<b>100,0</b>	<b>1110062</b>	<b>100,0</b>	<b>7,7</b>

### Plafonds de ressources applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 (euros)

Catégorie de ménage	PLAI (1)		PLUS 60% (6)		PLUS		PLUS 120% (6)		PLS (2)	
	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)
Pers. seule	9345	1122	10193	1224	16989	2040	20387	2248	22086	2652
2 pers. sans personne à charge jeunes ménages exclus (4)	15234	1829	15234	1829	25390	3049	30468	3659	33007	3963
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage (4)	19971	2398	19971	2398	33285	3997	39942	4796	43271	5196
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	21857	2625	23843	2863	39739	4772	47687	5726	51661	6203
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	26004	3123	28368	3406	47280	5677	56736	6813	61464	7381
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	29263	3514	31922	3833	53203	6389	63844	7666	69164	8305
par pers. supplémentaire	3261	392	3557	427	5928	712	7114	854	7706	925

**Plafonds de ressources applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 (euros)**

Nombre de personnes	PLI (3)		PLI (7)	
	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)	Revenu imposable de 2003	Revenu actuel mensuel estimé (5)
1	29328	3522	30580	3672
2	41404	4972	45702	5488
3	53480	6422	54938	6597
4	63832	7665	65806	7902
5	70732	8494	77902	9355
6	77633	9322	87662	10526
par pers. supplémentaire	6901	829	9767	1173

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

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

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

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

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

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

**(6)** Dans une même opération, 30 % des locataires doivent avoir des ressources inférieures ou égales à 60 % des plafonds PLUS, 10 % des locataires peuvent avoir des ressources dépassant les plafonds PLUS dans la limite des 20 %.

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

### Les demandeurs selon les plafonds de ressources au 31 décembre 2004

Arr.	< PLAI	< PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS	TOTAL
1	316	454	35	28	517
2	542	698	32	27	757
3	767	1022	74	61	1157
4	528	740	66	64	870
5	856	1290	121	140	1551
6	465	637	49	49	735
7	570	772	71	56	899
8	492	640	38	30	708
9	1325	1703	98	85	1886
10	3305	4009	136	81	4226
11	5080	6464	354	246	7064
12	3575	4983	386	241	5610
13	5809	7644	502	303	8449
14	2812	3897	315	230	4442
15	3914	5643	530	407	6580
16	2272	2984	167	159	3310
17	3763	4752	185	165	5102
18	8949	10614	298	165	11077
19	7693	9340	341	165	9846
20	7842	9893	433	271	10597
hors Paris	11584	15900	995	470	17365
<b>TOTAL</b>	<b>72459</b>	<b>94079</b>	<b>5226</b>	<b>3443</b>	<b>102748</b>
%	70,5 %	91,5 %	5,0 %	3,3 %	

Source : Ville de Paris, 2004

plafonds	< PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	TOTAL
<b>Nombre</b>	72459	21620	5226	2415	1028	<b>102748</b>
%	70,5 %	21,0 %	5,0 %	2,3 %	1,0 %	100,0 %

Source : Ville de Paris, 2004

### Nombre de demandeurs selon les plafonds de ressources – évolution 1992-2004

Année	Demandeurs aux revenus inférieurs au plafond PLUS		Revenus supérieurs au plafond PLUS		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
1992	68975	78,8	18607	21,3	87582	100,0
1993	62526	77,8	17868	22,2	80394	100,0
1994	68097	81,6	15388	18,4	83485	100,0
1995	71648	83,0	14691	17,0	86339	100,0
1996	69706	84,1	13168	15,9	82874	100,0
1997	69464	85,2	12063	14,8	81527	100,0
1998	74370	87,8	10296	12,2	84666	100,0
1999	78098	89,8	8922	10,3	87020	100,0
2000	82800	88,9	10319	11,1	93119	100,0
2001	89831	89,6	10408	10,4	100239	100,0
2002	92652	90,4	9869	9,6	102521	100,0
2003	91117	90,3	9793	9,7	100910	100,0
2004	94079	91,6	8669	8,4	102748	100

Source : Ville de Paris, 2004

### Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs – 2004

CSP	Demandeurs aux revenus < PLUS		Demandeurs aux revenus > PLUS		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Artisan-commerçant	1374	1,5	94	1,1	1469	1,4
Ouvrier	12729	13,5	406	4,7	13141	12,8
Employé	28158	29,9	1283	14,8	29458	28,7
Profession intermédiaire	9935	10,6	2407	27,8	12319	12,0
Cadre sup	5127	5,5	2754	31,8	7860	7,7
Retraité	7244	7,7	959	11,1	8199	8,0
Sans activité	29513	31,0	766	9,0	30300	29,5
<b>Total</b>	<b>94079</b>	<b>100,0</b>	<b>8669</b>	<b>100,0</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Les catégories socioprofessionnelles des demandeurs et des ménages parisiens

CSP	Demandeurs (2004)		Parisiens (1999)	
	Effectif	%	Effectif	%
Artisan-commerçant	1469	1,4	68 790	3,9
Ouvrier	13141	12,8	116 207	6,5
Employé	29458	28,7	275 037	15,4
Profession intermédiaire	12319	12,0	259 363	14,6
Cadre sup	7860	7,7	393 822	22,1
Retraité	8199	8,0	330 151	18,5
Sans activité	30300	29,5	338 740	19,0
<b>Total</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>	<b>1 782 446</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Les titres d'occupation des demandeurs parisiens – évolution 1995-2004

Année	Propriétaire		Locataire logement privé		Locataire logement social		Hébergé		Logement précaire		Total	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%	effectif	%
1995	2154	2,9	43455	57,9	7600	10,1	16098	21,5	5755	7,7	75062	100,0
1996	2007	2,8	42034	58,2	8523	11,8	14504	20,1	5123	7,1	72191	100,0
1997	1930	2,6	43927	59,4	9272	12,5	14067	19,0	4769	6,5	73965	100,0
1998	1977	2,6	44426	58,7	10582	14,0	14021	18,5	4714	6,2	75720	100,0
1999	2105	2,7	46691	60,7	11530	15,0	14646	19,0	1990	2,6	76962	100,0
2000	2160	2,7	47779	58,8	12996	16,0	16141	19,9	2227	2,7	81303	100,0
2001	2228	2,6	48637	57,0	14118	16,6	17921	21,0	2378	2,8	85282	100,0
2002	2150	2,5	48381	55,5	15004	17,2	18777	21,6	2794	3,2	87106	100,0
2003	2058	2,4	46593	54,8	14931	17,6	18714	22,0	2737	3,2	85033	100,0
2004	1980	2,3	46379	54,3	15146	17,7	18892	22,1	2986	3,5	85383	100,0

Source : Ville de Paris 2004 + RGP 1999

Les demandeurs parisiens selon le titre d'occupation – 2004

Arrondissement	Propriétaire		Parc locatif privé		Hébergé		Occupation irrégulière		SDF		Hors parc social		Parc locatif social		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Sous-total	%	Effectif	%	Effectif	%
1er	11	2,1	266	51,5	132	25,5	10	1,9	38	7,4	457	88,4	60	11,6	517	100,0
2e	17	2,2	513	67,8	144	19	21	2,8	2	0,3	697	92,1	60	7,9	757	100,0
3e	39	3,4	724	62,6	277	23,9	32	2,8	7	0,6	1079	93,3	78	6,7	1157	100,0
4e	31	3,6	507	58,3	188	21,6	11	1,3	20	2,3	757	87	113	13,0	870	100,0
5e	43	2,8	1003	64,7	335	21,6	18	1,2	18	1,2	1417	91,4	134	8,6	1551	100,0
6e	7	1,0	500	68,0	188	25,6	14	1,9		0,0	709	96,5	26	3,5	735	100,0
7e	16	1,8	636	70,7	190	21,1	20	2,2	10	1,1	872	97	27	3,0	899	100,0
8e	10	1,4	490	69,2	162	22,9	17	2,4	2	0,3	681	96,2	27	3,8	708	100,0
9e	60	3,2	1278	67,8	371	19,7	38	2,0	9	0,5	1756	93,1	130	6,9	1886	100,0
10e	144	3,4	2674	63,3	806	19,1	69	1,6	160	3,8	3853	91,2	373	8,8	4226	100,0
11e	211	3,0	4438	62,8	1391	19,7	89	1,3	230	3,3	6359	90	705	10,0	7064	100,0
12e	116	2,1	2946	52,5	1050	18,7	52	0,9	358	6,4	4522	80,6	1088	19,4	5610	100,0
13e	167	2,0	3861	45,7	2136	25,3	65	0,8	73	0,9	6302	74,6	2147	25,4	8449	100,0
14e	96	2,2	2206	49,7	1120	25,2	55	1,2	38	0,9	3515	79,1	927	20,9	4442	100,0
15e	133	2,0	3857	58,6	1292	19,6	74	1,1	32	0,5	5388	81,9	1192	18,1	6580	100,0
16e	48	1,5	2156	65,1	704	21,3	108	3,3	27	0,8	3043	91,9	267	8,1	3310	100,0
17e	133	2,6	3167	62,1	1018	20	46	0,9	48	0,9	4412	86,5	690	13,5	5102	100,0
18e	332	3,0	6340	57,2	2253	20,3	229	2,1	180	1,6	9334	84,3	1743	15,7	11077	100,0
19e	183	1,9	4242	43,1	2594	26,3	141	1,4	250	2,5	7410	75,3	2436	24,7	9846	100,0
20e	183	1,7	4575	43,2	2541	24	115	1,1	260	2,5	7674	72,4	2923	27,6	10597	100,0
<b>Total Paris</b>	<b>1980</b>	<b>2,3</b>	<b>46379</b>	<b>54,3</b>	<b>18892</b>	<b>22,1</b>	<b>1224</b>	<b>1,4</b>	<b>1762</b>	<b>2,1</b>	<b>70237</b>	<b>82,3</b>	<b>15146</b>	<b>17,7</b>	<b>85383</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Taille des logements des demandeurs et des ménages parisiens – 2004

	Demandeurs (2004)		Parisiens (1999)	
	effectifs	%	effectifs	%
1 pièce	37080	36,1	264 732	23,8
2 pièces	30354	29,5	357 989	32,2
3 pièces	20267	19,7	256 632	23,1
4 pièces	9291	9,0	137 178	12,4
5 pièces et +	3545	3,5	94 071	8,5
Non renseigné	2211	2,2		
<b>Total</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>	<b>1 110 602</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris 2004 et RGP 1999 INSEE

### Suroccupation des logements (demandeurs sous les plafonds PLUS) – 2004

Sur-occupation	Taille du ménage <sup>1</sup>							TOTAL
	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers et +	
<b>Type de logement</b>								
<b>Chambre et lit</b>	6775	2295	958	437	230	70	43	<b>10808</b>
F01	11580	6241	3138	1617	657	209	130	<b>23572</b>
F02	5750	7925	5738	3944	2102	781	543	<b>26783</b>
F03	1298	3683	4282	3820	2480	1168	964	<b>17695</b>
F04	323	895	1639	1716	1465	849	1134	<b>8021</b>
F05	82	192	373	465	414	301	631	<b>2458</b>
F06 et +	40	104	188	149	105	85	188	<b>859</b>
<b>TOTAL</b>	<b>25848</b>	<b>21335</b>	<b>16316</b>	<b>12148</b>	<b>7453</b>	<b>3463</b>	<b>3633</b>	<b>90196</b>

Source : Ville de Paris, 2004

Taux d'occupation	Nbre	%
occupation normale	45539	50,5%
sous-occupation	3644	4,0%
sur-occupation	33236	36,8%
sur-occupation majeure	7777	8,6%

1 – Les personnes sans domicile fixe ou logées en atelier ne sont pas comptabilisées



Taux d'effort moyen des demandeurs – 2003 et 2004

Lieu de résidence actuel	Taux d'effort moyen après déduction des APL	
	2003	2004
1er	35,5	33,4
2e	29,2	31,6
3e	37,8	37,9
4e	37,0	35,8
5e	34,6	33,7
6e	40,0	44,7
7e	47,2	42,6
8e	35,1	39,5
9e	36,0	36,7
10e	35,6	37,4
11e	31,3	33,3
12e	30,1	29,8
13e	28,6	29,3
14e	30,2	31,6
15e	32,8	32,9
16e	40,3	40,0
17e	30,5	32,1
18e	30,5	31,9
19e	30,2	31,1
20e	29,5	30,5
Paris	31,6	32,5
92	28,8	30,7
93	25,6	26,7
94	27,3	28,8
77	25,0	27,4
78	26,3	27,0
91	24,8	25,2
95	25,4	27,0
Moy depts limitrophes	26,2	28,0
Hors Ile-de-France	24,4	27,6

Source : Ville de Paris, 2004

### Critères de priorité des demandes – 2004

Critères de priorité de 1988 (jusqu'au 15/11/04)	Demandeurs	%
Non prioritaire	6801	11,2
Opération d'urbanisme	51	0,1
Immeuble en péril	41	0,1
Immeuble sinistré	29	0,1
Jugement expulsion (bonne foi)	251	0,4
Hébergement	11531	18,9
Logement insalubre	108	0,2
Logt hors normes alloc. Logt	3142	5,2
Difficultés spécifiques logt	26266	43,1
Difficultés (Pers. handicapée)	2442	4,0
Difficultés (Famille nombreuse)	1280	2,1
Difficultés (Femme enceinte)	789	1,3
Difficultés (Famille monoparentale)	5685	9,3
Difficultés (rech. Premier logt)	1243	2,0
Changement résidence (nouvel emploi)	189	0,3
réduc. Brutale des ressources	1080	1,8
<b>TOTAL</b>	<b>60928</b>	<b>100,0</b>

source : Ville de Paris, 2004

Critères de priorité 2002 (depuis de 15/11/04)	Demandeurs	%
Non prioritaire	13071	36,0
SDF	777	2,1
Hébergé par tiers avec cohab	3705	10,2
Opération d'urbanisme	46	0,1
Congé pour vente / reprise	1760	4,9
Hotel	1046	2,9
Centre heberg / logt d'urgence	1666	4,6
Logt gratuit par assoc + CAS	125	0,3
Interdiction habiter	41	0,1
Logt à risque grave (Santé)	57	0,2
Logt hors norme (CAF)	2748	7,6
Logt social sous occupation	212	0,6
Logt inadapté au handicap	420	1,2
Logt inaccessible	318	0,9
Rapprochement centre de soins	128	0,4
Fin de droit logt fonction	312	0,9
Mutation prof à Paris	92	0,3
Rapprochement de proches	391	1,1
Regroupement familial	309	0,9
Logt non décent	1801	5,0
Souhait de décohabitation	3519	9,7
Loyer supérieur 33% revenus	3394	9,4
Rapprochement lieu de travail	350	1,0
<b>TOTAL</b>	<b>36288</b>	<b>100,0</b>

source : Ville de Paris, 2004

### Motivation des demandes – 2004

Motivation de la demande	Ensemble	Hors parc social	Parc social
Titre d'occupation du logement	15,6	18,5	3,6
Confort du logement	34,1	30,6	48,6
Environnement du logement	2,9	1,1	10,5
Localisation par rapport travail	3,9	2,5	9,5
Coût logement	10,0	11,2	5,0
<b>Total motivations « logement »</b>	<b>66,5</b>	<b>63,9</b>	<b>77,0</b>
Problèmes familiaux	3,7	3,5	4,3
Cohabitation, rapprochement et regroupement familial	3,6	3,4	4,4
<b>Total motivations « famille »</b>	<b>7,2</b>	<b>6,9</b>	<b>8,7</b>
<b>Motivations « Santé »</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>
<b>Situation précaire</b>	<b>14,2</b>	<b>17,2</b>	<b>1,4</b>
<b>Non renseigné</b>	<b>10,4</b>	<b>10,5</b>	<b>9,8</b>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

### Localisation du logement souhaité – 2004

Arrondissement	Effectif	%
1er	593	0,6
2e	507	0,5
3e	1106	1,1
4e	1162	1,1
5e	2551	2,5
6e	846	0,8
7e	640	0,6
8e	462	0,4
9e	1974	1,9
10e	3268	3,2
11e	7176	7,0
12e	7840	7,6
13e	9930	9,7
14e	6032	5,9
15e	8632	8,4
16e	3074	3,0
17e	5636	5,5
18e	6248	6,1
19e	7458	7,3
20e	7768	7,6
<b>Total arrondissement précis</b>	<b>82904</b>	<b>80,7</b>
<b>Indifférent Paris</b>	<b>13859</b>	<b>13,5</b>
n/c	1533	1,5
<b>Paris Centre</b>	<b>2351</b>	<b>2,3</b>
<b>Paris Est</b>	<b>436</b>	<b>0,4</b>
<b>Paris Nord</b>	<b>383</b>	<b>0,4</b>
<b>Paris Ouest</b>	<b>362</b>	<b>0,4</b>
<b>Paris Sud</b>	<b>919</b>	<b>0,9</b>
<b>Total Paris</b>	<b>102748</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

## Arrondissement de résidence et arrondissement souhaité – 2004

%	Arrondissement demandé	Arrondissement de résidence du demandeur																				
		1er	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e	13e	14e	15e	16e	17e	18e	19e	20e	Total
	1er	36,1	4,9	2,1	1,5	0,2	0,4	0,1	0,7	0,8	0,4	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4	0,2	0,2	0,3	0,5
	2e	1,1	39,5	0,4	0,3	0,1	0,3	0,0	0,0	0,6	0,4	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,5
	3e	1,0	2,3	57,6	2,1	0,1	0,4	0,2	0,4	0,7	0,9	0,9	0,4	0,1	0,2	0,1	0,3	0,2	0,2	0,3	0,5	1,0
	4e	0,6	0,5	2,7	53,5	0,7	0,9	0,3	0,4	0,6	0,5	1,2	0,5	0,3	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2	0,4	0,5	0,9
	5e	1,5	0,8	0,8	1,2	70,2	6,3	2,7	1,3	0,9	0,8	0,9	1,1	3,2	1,7	1,0	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	2,1
	6e	0,2	0,4	0,3	0,4	0,6	54,4	3,8	0,6	0,4	0,3	0,3	0,2	0,3	0,8	0,7	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,7
	7e	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1	0,5	38,8	0,9	0,3	0,1	0,2	0,3	0,2	0,4	0,5	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	0,5
	8e	0,4	0,3	0,3	0,1	0,1	0,4	0,4	30,9	0,9	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,5	0,3	0,1	0,1	0,4
	9e	1,0	1,5	0,1	0,0	0,1	0,7	0,7	1,9	61,6	2,3	0,6	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,7	1,8	0,6	1,7
	10e	1,3	1,6	1,7	0,4	0,5	0,5	1,0	1,2	1,5	46,0	2,3	0,7	0,4	0,4	0,4	0,3	0,6	1,9	2,0	1,2	2,8
	11e	1,5	3,3	3,5	3,5	0,9	1,1	1,4	1,7	1,5	3,2	63,3	3,3	1,6	0,9	1,0	1,0	0,9	2,3	2,4	4,9	6,3
	12e	1,3	2,1	2,9	2,5	1,5	2,2	1,6	2,7	2,3	3,1	4,5	64,2	3,6	1,5	1,6	1,7	1,6	2,4	3,7	6,3	6,1
	13e	0,4	3,5	1,3	1,7	5,8	4,3	3,6	1,9	2,2	3,1	2,6	2,3	68,6	4,7	3,5	2,3	1,6	2,5	2,6	2,3	7,7
	14e	1,3	1,8	1,0	1,3	1,5	6,7	5,6	2,7	1,9	1,7	1,2	1,0	2,9	69,6	3,4	3,1	1,4	2,1	1,5	1,5	4,6
	15e	1,5	1,8	1,0	1,6	1,1	5,9	15,7	5,2	2,4	2,6	1,4	1,6	2,3	3,5	75,2	7,6	2,4	2,9	2,4	2,2	7,0
	16e	0,2	0,6	0,3	0,4	0,1	0,7	2,0	2,2	0,7	0,7	0,4	0,4	0,4	0,6	1,0	62,0	1,2	0,9	0,8	0,5	2,6
	17e	1,9	1,9	0,6	0,7	0,4	1,1	2,0	10,5	2,3	1,4	0,8	0,7	0,5	0,6	0,7	3,3	60,3	5,9	2,1	1,2	4,6
	18e	0,8	1,0	0,3	0,4	0,4	0,7	0,7	1,6	2,5	2,2	1,0	0,6	0,5	0,5	0,6	0,9	1,8	43,0	1,9	0,9	5,5
	19e	1,7	1,1	1,6	1,0	0,4	0,9	0,7	1,2	2,0	4,5	1,6	0,6	0,7	0,6	0,6	0,7	1,0	3,7	51,5	3,0	6,3
	20e	0,8	2,6	2,1	1,8	0,4	1,1	0,8	0,7	2,0	3,7	3,1	1,5	0,7	0,6	0,6	0,8	1,2	2,6	3,0	50,6	6,7
	Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Ville de Paris, 2004

Type et localisation du logement souhaité – 2004

Arrondissement	Atelier	Chambre et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1er	2,8	12,9	41,0	27,0	13,1	3,0
2e	3,7	8,61	40,5	32,1	12,7	2,3
3e	3,4	8,35	39,0	30,7	14,2	4,3
4e	3,9	9,74	38,4	31,2	13	3,8
5e	2,1	10,5	37,3	30,8	15,1	4,3
6e	5,8	11,9	39,2	26,3	12,6	4,3
7e	1,9	9,61	38,1	29,9	16	4,5
8e	1,3	9,25	41,3	29,5	14	4,7
9e	1,7	13	36,3	30,5	14,5	4,0
10e	1,6	15,2	30,8	32,7	16,4	3,3
11e	2,7	10,8	36,7	31,0	15,2	3,6
12e	1,0	10,8	34,1	31,9	17,3	4,9
13e	1,2	14,3	33,0	31,6	15,9	3,9
14e	2,1	11,9	36,1	30,8	15,1	4,0
15e	1,3	11,7	35,0	31,8	16	4,2
16e	1,1	14,5	35,0	30,8	15	4,0
17e	0,8	11	35,3	32,4	16	4,4
18e	2,0	11,7	32,2	32,3	18	3,9
19e	1,1	9,19	29,0	33,1	21,5	6,1
20e	1,6	10,4	32,0	32,9	18,5	4,6
Indifférent Paris	1,7	20,2	34,4	29,0	11,9	2,9
n/c	0,2	8,1	30,1	35,1	20,9	5,6
Paris centre	3,5	16,2	39,3	25,6	12,6	2,7
Paris Est	3,6	19,4	33,0	26,4	14,1	3,4
Paris Nord	2,3	16,3	31,9	28,0	17,1	4,4
Paris Ouest	1,6	18,1	37,5	26,0	11,5	5,2
Paris Sud	1,2	18,4	39,0	27,6	10,2	3,7
TOTAL	1,7	12,9	34,2	31,2	15,9	4,1

Source : Ville de Paris, 2004

#### Ancienneté de la demande – 2004

	Effectif	%
< 1 an	38 276	37,3
1 à 5 ans	46 695	45,5
5 à 10 ans	13 218	12,9
10 à 20 ans	4 108	4,0
> 20 ans	453	0,4
<b>total</b>	<b>102 748</b>	<b>100,0</b>

source : Ville de Paris, 2004

Année de la première demande	Nombre de demandeurs	
	Effectif	%
1969-1977	43	0,0
1978	25	0,0
1979	47	0,1
1980	58	0,1
1981	54	0,1
1982	81	0,1
1983	90	0,1
1984	55	0,1
1985	132	0,1
1986	152	0,2
1987	186	0,2
1988	227	0,2
1989	232	0,2
1990	348	0,3
1991	495	0,5
1992	643	0,6
1993	730	0,7
1994	965	0,9
1995	1292	1,3
1996	1603	1,6
1997	2333	2,3
1998	3440	3,4
1999	4550	4,4
2000	6445	6,3
2001	8918	8,7
2002	13091	12,7
2003	18240	17,8
2004	38276	37,3
<b>Total</b>	<b>102 748</b>	<b>100,0</b>

Source : Ville de Paris, 2004

**Nombre de de logements sociaux agréés par l'État de 2001 à 2004**

Arr.	2001			Total 2001	2002			Total 2002	2003			Total 2003	2004			Total 2004	Total 2001-2004			Total 2001-2004
	PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS		PLUS	PLAI	PLS	
1er				0				0	33	5		38				0	33	5	0	38
2e				0	41	1		42	15			15	59	15		74	115	16	0	131
3e	47	38		85	65	71		136	50	25		75	15	17	7	39	177	151	7	335
4e				0				0	25		11	36	24			24	49	0	11	60
5e				0	69	4	1	74	117			117	14	4		18	200	8	1	209
6e	11		6	17				0				0	69	2		71	80	2	6	88
7e				0	24	5		29				0	6	9		15	30	14	0	44
8e	35	49		84	70	24		94	16	6		22	5	3	2	10	126	82	2	210
9e		43		43	28	35		63	218	46	13	277	56	10		66	302	134	13	449
10e	81	98	6	185	98	25		123	83	5	9	97	282	48	60	390	544	176	75	795
11e	50	13		63	102	64	129	295	156	26	73	255	136	161	81	378	444	264	283	991
12e	365	23	24	412	163	72	77	312		81	65	146	495	155	77	727	1023	331	243	1597
13e	385		115	500	142	29	241	412	56	94	141	291	176	4	166	346	759	127	663	1549
14e	111	64	119	294	90	19	14	123	128	7	62	197	68	15	6	89	397	105	201	703
15e	231	41	77	349	336	47	66	449	344	83	128	555	24	117	55	196	935	288	326	1549
16e	211		99	310	54	19		73	37	12		49	37	13	13	63	339	44	112	495
17e	25	24		49	155	41	98	294	85	41	82	208	55	11	31	97	320	117	211	648
18e	59	108	90	257	361	39	328	728	160	30	19	209	261	29	69	359	841	206	506	1553
19e	25	58	559	642	43	1	84	128	395	77	261	733	82	1	554	637	545	137	1458	2140
20e	129		46	175	101		54	155	51	17	112	180	126	16	291	433	407	33	503	943
<b>Total</b>	<b>1765</b>	<b>559</b>	<b>1141</b>	<b>3465</b>	<b>1942</b>	<b>496</b>	<b>1092</b>	<b>3530</b>	<b>1969</b>	<b>555</b>	<b>976</b>	<b>3500</b>	<b>1990</b>	<b>630</b>	<b>1412</b>	<b>4032</b>	<b>5676</b>	<b>1610</b>	<b>3209</b>	<b>14527</b>

Source : Préfecture, 2004

**Nombre de logements sociaux réservés à la ville de Paris de 1994 à 2004**

Année	Nombre de logements réservés Ville	dont PLUS et assimilés	dont PLI et assimilés	dont loyers libres	dont Paris	dont banlieue
1994	76999	37481	39097		66845	10154
1995	78375	42475	35900		69489	8886
1996	80360	38736	13688	27862	71322	9038
1997	81976	40096	14900	26904	72803	9173
1998	83388	42265	14243	26880	74041	9347
1999	84669	43185	14548	26936	75161	9508
2000	85879	44331	15026	26522	76193	9686
2001	86779	44446	15896	26437	76865	9914
2002	88916	45771	16724	26421	78889	10027
2003	90504	46954	17092	26458	80365	10139
2004	91945	47857	17536	26552	81972	9973

Source : Ville de Paris, 2004



**Nombre de logements sociaux au titre de la loi SRU – 01/01/2004**

	OPAC et SAHLM		LOGEMENTS					FOYERS				TOTAL SRU 2004
	conventionné APL	non conventionné	SEM	AUTRES ( SCI-CIL)	Associations - Fondations	Financement ANAH	TOTAL	CHRS	Résidences sociales	Foyers	TOTAL	
1er	163	0	242	0	17	1	423	0	0	21	21	444
2e	163	0	21	0	23	2	209	0	0	75	75	284
3e	254	241	109	0	55	0	659	0	0	61	61	720
4e	728	57	286	0	0	0	1071	0	0	76	76	1147
5e	1196	271	121	8	3	1	1600	0	0	194	194	1794
6e	286	0	11	0	0	27	324	0	0	205	205	529
7e	100	0	0	0	2	4	106	42	113	95	250	356
8e	109	14	102	0	0	8	233	0	0	85	85	318
9e	412	32	316	0	17	4	781	13	45	130	188	969
10e	1958	398	1315	2	159	18	3850	59	38	333	430	4280
11e	4746	308	1150	24	198	23	6449	36	90	1200	1326	7775
12e	6298	1344	2004	0	198	62	9906	156	104	690	950	10856
13e	17634	2339	4035	47	72	36	24163	219	224	1961	2404	26567
14e	10068	1229	2025	0	6	8	13336	17	13	859	889	14225
15e	10842	1181	2323	8	264	47	14665	69	32	774	875	15540
16e	1196	318	136	0	1	28	1679	8	0	188	196	1875
17e	5947	924	358	0	248	9	7486	27	264	383	674	8160
18e	11980	1634	1676	192	229	184	15895	86	329	994	1409	17304
19e	19833	2151	3388	188	405	212	26177	131	119	1038	1288	27465
20e	15088	2141	4564	554	198	161	22706	295	221	1167	1683	24389
<b>Total Paris</b>	<b>109001</b>	<b>14582</b>	<b>24182</b>	<b>1023</b>	<b>2095</b>	<b>835</b>	<b>151718</b>	<b>1158</b>	<b>1592</b>	<b>10529</b>	<b>13279</b>	<b>164997</b>

Source : Préfecture de Paris, 2004

**Nombre de logements sociaux réservés à la ville de Paris selon la catégorie de financement – 2004**

Localisation	PL US et assimilés		PL I et assimilés								Total	
	Effectif	% ligne	PL S		PL I		Loyer libre		Sous-total		Effectif	% ligne
			Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne	Effectif	% ligne		
1er	146	0,3			255	1,9	46	0,2	301	0,8	447	0,5
2e	56	0,1			27	0,2			27	0,1	83	0,1
3e	170	0,4			287	2,2	58	0,2	345	0,9	515	0,6
4e	472	1,1	9	1,0	223	1,7	391	1,5	623	1,6	1095	1,3
5e	213	0,5		0,0	252	1,9	418	1,6	670	1,7	883	1,1
6e	63	0,2	7	0,8		0,0	113	0,4	120	0,3	183	0,2
7e	14	0				0,0			0	0,0	14	0
8e	50	0,1			32	0,2	1		33	0,1	83	0,1
9e	200	0,5			120	0,9			120	0,3	320	0,4
10e	1035	2,5			521	3,9	265	1	786	2,0	1821	2,2
11e	1466	3,5	101	11,3	588	4,4	402	1,6	1091	2,7	2557	3,1
12e	3124	7,5	57	6,4	1143	8,6	2847	11	4047	10,1	7171	8,7
13e	5685	13,6	131	14,6	2660	20,0	4292	16,6	7083	17,7	12768	15,6
14e	4676	11,2	57	6,4	488	3,7	918	3,5	1463	3,7	6139	7,5
15e	3703	8,8	82	9,1	777	5,8	3615	14	4474	11,2	8177	10
16e	1214	2,9	19	2,1	63	0,5	2615	10,1	2697	6,7	3911	4,8
17e	2016	4,8	33	3,7	446	3,4	3871	15	4350	10,9	6366	7,8
18e	3294	7,9	60	6,7	864	6,5	166	0,6	1090	2,7	4384	5,3
19e	6836	16,3	260	29,0	2182	16,4	750	2,9	3192	8,0	10028	12,2
20e	7470	17,8	81	9,0	2375	17,9	5101	19,7	7557	18,9	15027	18,3
<b>Paris</b>	<b>41903*</b>	<b>100</b>	<b>897**</b>	<b>100</b>	<b>13303</b>	<b>100</b>	<b>25869</b>	<b>100</b>	<b>40069</b>	<b>100</b>	<b>81972</b>	<b>100</b>

Source : Ville de Paris, 2004

\* Sur ces 41 903 logements, 9966 correspondent à des logements non conventionnés SRU (I28, I72, ILM) mais ont des loyers équivalents aux loyers de logements PLUS et assimilés.

\*\* Sur ces 897 logements, 478 correspondent à des logements PLS « nouvelle version », créés à partir de 2001 et entrant dans les définitions de la loi SRU.

Au total, la Ville de Paris est réservataire de 32 415 logements sociaux, à Paris, répondant aux définitions de la loi SRU.

### Taux de rotation des logements sociaux – 2004

Années	PLUS et assimilés	PLI et assimilés	Loyers non réglementés	Total
	Taux de rotation	Taux de rotation	Taux de rotation	Taux de rotation
1995	4,6	6,9	6,1	5,6
1996	5,1	8,5	7,4	6,4
1997	5,5	9,1	7,2	6,7
1998	5,2	8,5	7,2	6,4
1999	4,6	8,4	6,4	5,8
2000	4,6	7,6	6,4	5,7
2001	3,9	6,4	5,3	4,8
2002	4,0	6,7	6,2	5,2
2003	4,1	6,5	6,0	5,2
2004	4,3	6,4	6,2	5,3

Source : Ville de Paris, 2004

### Taux de rotation par bailleur – 2004

Bailleurs	Nombre de logements réservés à la Ville à Paris	Taux de rotation(*)
S AGI	23110	5,6
RIVP	20780	4,9
OPAC DE PARIS	17261	4,0
S GIM	6616	5,5
SIEMP	1976	5,8
IMMOBILIERE 3F	1995	4,8
LA S ABLIERE	881	3,5
S EMIDEP	730	3,0
S EM CENTRE	638	5,2
GERANCE JEANNE D ARC	567	1,9
LE LOGEMENT FRANCAIS	515	5,2
HABITAT SOCIAL FRANCAIS	480	3,8
S EMEA 15	520	6,7
S AGE CO	442	5,4
LOGIS TRANSPORTS	334	3,0
SCIC HABITAT Ile de France	306	2,0

Source : Ville de Paris, 2004

\* les taux de rotation sont calculés sur la base des congés répertoriés en 2004, en excluant les logements issus d'opérations d'acquisition-conventionnement.

### Nombre de logements mis à la disposition de la ville de Paris – 2004

Arr.	Contingents du maire de Paris				Contingents des maires d'arrondissement				Parc réservé ville	
	Logements PLUS et ass	Logements PLI et ass	Total	%	Logements PLUS et ass	Logements PLI et ass	Total	%	Effectifs	%
1er	3	3	6	0,4	3	3	6	0,4	447	0,5
2e	14	0	14	0,9	14	0	14	0,9	83	0,1
3e	3	6	9	0,6	3	6	9	0,6	515	0,6
4e	11	11	22	1,4	9	13	22	1,4	1095	1,3
5e	3	8	11	0,7	5	7	12	0,7	883	1,1
6e	2	0	2	0,1	0	3	3	0,2	183	0,2
7e	1	0	1	0,1	0	0	0	0,0	14	0,0
8e	11	1	12	0,7	10	1	11	0,7	83	0,1
9e	17	3	20	1,2	17	3	20	1,2	320	0,4
10e	9	25	34	2,1	13	23	36	2,2	1821	2,2
11e	15	40	55	3,4	14	44	58	3,6	2557	3,1
12e	39	129	168	10,4	37	133	170	10,5	7171	8,7
13e	54	160	214	13,3	57	157	214	13,2	12768	15,6
14e	47	38	85	5,3	50	37	87	5,4	6139	7,5
15e	67	100	167	10,4	66	99	165	10,2	8177	10,0
16e	21	71	92	5,7	21	72	93	5,7	3911	4,8
17e	28	142	170	10,6	27	142	169	10,4	6366	7,8
18e	35	33	68	4,2	34	35	69	4,3	4384	5,3
19e	79	99	178	11,1	77	102	179	11,0	10028	12,2
20e	88	193	281	17,5	89	194	283	17,5	15027	18,3
Total Paris	547	1062	1609	100,0	546	1074	1620	100,0	81972	100,0

Source : Ville de Paris, 2004

**Taille et localisation des logements mis à la disposition du Maire de Paris  
et des Maires d'arrondissement – 2004**

Logements mis à disposition du Maire de Paris - 2004								
Arr.	Chambre	F1	F2	F3	F4	F5 et +	Total	%
1	0	2	3	1	0	0	6	0,4
2	0	2	6	6	0	0	14	0,9
3	0	3	1	4	0	1	9	0,6
4	0	10	7	3	1	1	22	1,4
5	1	2	5	3	0	0	11	0,7
6	0	1	2	0	0	0	3	0,2
7	0	1	0	0	0	0	1	0,1
8	0	1	7	3	1	0	12	0,7
9	0	4	7	5	3	1	20	1,2
10	0	7	5	9	8	5	34	2,1
11	1	13	19	13	7	2	55	3,4
12	8	37	53	39	21	10	168	10,4
13	7	67	71	42	22	5	214	13,3
14	0	12	26	27	16	4	85	5,3
15	4	37	91	24	9	2	167	10,4
16	6	9	56	9	8	4	92	5,7
17	6	26	84	28	22	4	170	10,6
18	0	9	19	21	11	8	68	4,2
19	2	37	51	45	28	15	178	11,1
20	8	45	112	80	25	11	281	17,5
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>325</b>	<b>625</b>	<b>362</b>	<b>182</b>	<b>73</b>	<b>1610</b>	<b>100,0</b>
<b>%</b>	<b>2,7</b>	<b>20,2</b>	<b>38,8</b>	<b>22,5</b>	<b>11,3</b>	<b>4,5</b>	<b>100,0</b>	

Source : Ville de Paris, 2004

Logements mis à disposition du Maire de Paris et des Maires d'arrondissement - 2004								
Arr.	chambre	F1	F2	F3	F4	F5 et +	Total	%
1		4	6	2			12	0,4
2		4	11	13			28	0,9
3		6	4	6	1	1	18	0,6
4		17	17	6	2	2	44	1,4
5	2	4	13	4			23	0,7
6		1	3		2		6	0,2
7		1					1	0,0
8		2	15	4	2		23	0,7
9		10	13	10	6	1	40	1,2
10		18	13	15	15	9	70	2,2
11	4	24	35	27	18	5	113	3,5
12	17	74	104	78	43	22	338	10,5
13	14	135	142	81	44	12	428	13,3
14	3	26	55	52	28	8	172	5,3
15	6	70	187	46	19	4	332	10,3
16	11	9	112	19	18	7	176	5,5
17	14	48	163	56	47	10	338	10,5
18		17	37	47	20	16	137	4,3
19	3	71	101	93	57	32	357	11,1
20	16	92	223	155	56	22	564	17,5
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>633</b>	<b>1254</b>	<b>714</b>	<b>378</b>	<b>151</b>	<b>3220</b>	<b>100,0</b>
<b>%</b>	<b>2,8</b>	<b>19,7</b>	<b>38,9</b>	<b>22,2</b>	<b>11,7</b>	<b>4,7</b>	<b>100,0</b>	

Source : Ville de Paris, 2004

**Commission de désignation du Maire de Paris**  
**1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004**  
**Répartition des propositions aux demandeurs par arrondissement**

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

Source : Ville de Paris, 2004

**Commission de désignation du Maire de Paris**  
**1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004**  
**Candidats ayant reçu une proposition de logement**

		Candidats ayant reçu une proposition de la Ville de Paris						Fichier des demandeurs	
		Logt PL US	%	Logt PL I	%	Total	%	Effectifs	%
Taille du ménage	1 pers	304	25,3	886	28,4	1190	27,5	40548	39,5
	2 pers	439	36,5	1119	35,9	1558	36,1	25027	24,4
	3-4 pers	374	31,1	859	27,5	1233	28,5	27381	26,6
	5 pers et +	86	7,1	254	8,1	340	7,9	9792	9,5
	Total	1203	100,0	3118	100,0	4321	100,0	102748	100,0
Revenus	<PLAI	980	81,5	1046	33,5	2026	46,9	72586	70,6
	PLAI-PLUS	223	18,5	1402	45,0	1625	37,6	21657	21,1
	PLUS-PLS	0	0	461	14,8	461	10,7	5085	4,9
	> PLS	0	0	209	6,7	209	4,8	3420	3,3
	Total	1203	100,0	3118	100,0	4321	100,0	102748	100,0
Localisation du logement actuel	Hors Paris	100	8,3	300	9,6	400	9,3	17365	16,9
	Paris	1103	91,7	2818	90,4	3921	90,7	85383	83,1
Ancienneté de la demande	< 1 an	39	3,2	247	7,9	286	6,6	38276	37,3
	entre 1 et 5 ans	747	62,1	2285	73,3	3032	70,2	46695	45,4
	entre 5 et 10 ans	311	25,9	448	14,4	759	17,6	13218	12,9
	> 10 ans	106	8,8	138	4,4	244	5,7	4561	4,4
	Total	1203	100,0	3118	100,0	4321	100,0	102748	100,0
Situation locative	Personnes privées de logement ou en situation précaire	485	40,3	891	28,6	1376	31,8	35319	34,4
	Locataires faisant l'objet de procédures d'expulsion(*)	137	11,4	245	7,9	382	8,8	8506	8,3
	Locataire parc privé et autres	471	39,2	1467	47,0	1938	44,9	39697	38,6
	Locataire parc social	110	9,1	515	16,5	625	14,5	19226	18,7
	Total	1203	100,0	3118	100,0	4321	100,0	102748	100,0

Source : Ville de Paris, 2004

(\*) Hors accord collectif

**Relogements enregistrés au titre des relogements de droit et de l'Accord Collectif  
sur les contingents réservés à la Ville  
Période du 01 janvier au 31 décembre 2004**

		Relogement de droit et accord collectif					
		Logt PLUS	%	Logt PLI	%	Total	%
<b>Taille du ménage</b>	1 pers	226	38,2%	23	51,1%	249	39,1%
	2 pers	136	23,0%	8	17,8%	144	22,6%
	3-4 pers	137	23,1%	9	20,0%	146	22,9%
	5 pers et +	93	15,7%	5	11,1%	98	15,4%
	Total	592	100,0%	45	100,0%	637	100,0%
<b>Revenus</b>	<PLAI	544	91,9%	34	75,6%	578	90,7%
	PLAI-PLUS	48	8,1%	5	11,1%	53	8,3%
	PLUS-PLS	0	0,0%	4	8,9%	4	0,6%
	> PLS	0	0,0%	2	4,4%	2	0,3%
	Total	592	100,0%	45	100,0%	637	100,0%
<b>Localisation du logement actuel</b>	Hors Paris	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	Paris	592	100,0%	45	100,0%	637	100,0%
	Total	592	100,0%	45	100,0%	637	100,0%
<b>Ancienneté de la demande</b>	< 1 an	61	10,3%	8	17,8%	69	10,8%
	entre 1 et 5 ans	434	73,3%	32	71,1%	466	73,2%
	entre 5 et 10 ans	77	13,0%	2	4,4%	79	12,4%
	> 10 ans	20	3,4%	3	6,7%	23	3,6%
	Total	592	100,0%	45	100,0%	637	100,0%
<b>Situation locative</b>	Personnes privées de logement ou en situation précaire	256	43,2%	14	31,1%	270	42,4%
	Locataires faisant l'objet de procédures d'expulsion	160	27,0%	10	22,2%	170	26,7%
	Locataires secteur privé et autres	176	29,7%	21	46,7%	197	30,9%
	Total	592	100,0%	45	100,0%	637	100,0%

Source : Ville de Paris, 2004



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

Étude, conception, maquette Atelier Parisien d'Urbanisme – Apur – juin 2005  
Photographie de couverture : Apur  
L'immeuble du 29 boulevard de Clichy (livraison 2004) a été réhabilité pour l'OPAC par le cabinet d'architectes : A.D. Quatio