atelier parisien d'urbanisme
17, BOULEVARD MORLAND – 75004 PARIS
TÉL : 01 42 71 28 14 – TÉLÉCOPIE : 01 42 76 24 05

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET L'ACTION DE L'ANAH À PARIS 1992 - 1998

Rapport d'étude

Mai 1999

17, BOULEVARD MORLAND – 75004 PARIS
TÉL : 01 42 71 28 14 – TÉLÉCOPIE : 01 42 76 24 05

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET L'ACTION DE L'ANAH À PARIS 1992 - 1998

Rapport d'étude

Mai 1999

Étude effectuée pour la

PRÉFECTURE DE PARIS

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Étude réalisée par Audry JEAN-MARIE avec la collaboration de Marc ESPONDA
– cartographie Bénédicte LOISEL –

RAPPORT D'ETUDE

SOMMAIRE

Page

Introduction..... 2

I. LE PARC LOCATIF PRIVE..... 4

I.1 - Un parc important et diversifié 5

I.2 - Une chute d'effectif ininterrompue depuis 20 ans 15

I.3 - Des caractéristiques physiques médiocres..... 23

II. LES AIDES DE L'ANAH 38

II.1 - Un impact fort sur l'amélioration du parc..... 40

II.2 - Paris défavorisé..... 51

II.3 - Des aides peu canalisées 60

II.4 - Des améliorations à rechercher..... 70

III. LES OPAH 79

II.1 - 22 ans d'OPAH à Paris (1977-1999)..... 80

II.2 - Une efficacité mesurable..... 85

Conclusion..... 95

INTRODUCTION

Cette étude est réalisée à la demande de la Délégation locale de l'ANAH pour Paris dans le cadre du contrat d'objectifs entre l'Etat et l'APUR pour 1998. Elle porte sur l'action de l'ANAH à Paris et plus précisément sur trois thèmes :

- le parc locatif privé

Le rôle de l'ANAH est d'aider à l'amélioration du parc locatif privé. Or ce parc reste peu étudié et mal connu, en tous cas au niveau de Paris.

A partir des résultats des enquêtes logement de l'INSEE (1970-1996), l'étude présente les grandes tendances d'évolution par secteur : loi de 1948, secteur libre, location meublée. Les caractéristiques du parc locatif de Paris - époque de construction, taille et confort des logements - sont étudiées et comparées à celles des autres grandes villes françaises.

- les aides de l'ANAH

L'action de l'ANAH à Paris est analysée à partir des statistiques d'activité de 1992 à 1998. On s'intéresse à l'évolution des montants des subventions, à leur répartition sur le territoire parisien, à la part affectée aux OPAH... On cherche aussi à savoir si Paris n'est pas désavantagé en financements ANAH par comparaison avec les autres départements.

- les OPAH

Un bref historique des OPAH réalisées ou en cours au 1er janvier 1999 sert d'introduction à ce chapitre. Sur le fond, le résultat d'un exercice statistique est présenté. Son objet est de mesurer l'effet des OPAH sur la consommation des aides de l'ANAH. Il porte sur 14 OPAH en cours ou récemment achevées.

Les données utilisées dans l'étude proviennent pour la plupart de l'INSEE et de l'ANAH :

- les statistiques sur le parc locatif sont tirées des enquêtes logement de l'INSEE (1970, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996) et des recensements de population (1982, 1990).

- celles sur l'activité de l'ANAH de 1992 à 1998 ont été communiquées par la Délégation locale de l'ANAH pour Paris.

* * *

I. - LE PARC LOCATIF PRIVE

I - LE PARC LOCATIF PRIVE

Page

I.1 – Un parc important et diversifié 5

I.1.1 - Près de 10% du parc locatif privé français localisé à Paris..... 5

I.1.2 - Une grande diversité des logements et des occupants sous-tendue par la diversité des régimes de loyers..... 7

I.1.3 - Une implantation forte sur l'ensemble du territoire parisien ... 8

I.1.4 - Des occupants jeunes et actifs..... 13

I.2 Une chute d'effectif ininterrompue depuis 20 ans 15

I.2.1 - Un parc qui ne cesse de se réduire malgré la croissance observée au plan national..... 15

I.2.2 - Trois facteurs de baisse à l'œuvre 20

I.3 - Des caractéristiques physiques médiocres..... 23

I.3.1- Des constructions anciennes, parfois vétustes..... 23

I.3.2 - Des logements de petite taille 24

I.3.3 - Un niveau de confort souvent insuffisant..... 24

I.3.4 - Paris en retard sur les autres grandes villes françaises 26

I - 1. UN PARC IMPORTANT ET DIVERSIFIE

I - 1.1. Près de 10% du parc locatif privé français localisé à Paris

Le parc locatif privé de Paris se signale d'abord par son importance quantitative : 500 000 logements environ (487 000 selon l'enquête logement 1996, 556 000 selon le recensement de 1990).

Il équivaut par son effectif aux parcs locatifs privés réunis des huit plus grandes villes ou conurbations françaises (Marseille, Lyon-Villeurbanne, Toulouse, Nice, Lille-Roubaix-Tourcoing, Nantes, Strasbourg, Bordeaux).

Il représente globalement 10% du parc locatif privé français alors que le poids de Paris dans le parc de résidences principales français est de 5%. (Le recensement de 1990 et l'enquête logement de 1996 convergent sur ces chiffres.)

Ce poids exceptionnel du secteur locatif privé à Paris détermine une structure d'occupation des logements très éloignée de la moyenne nationale :

- au niveau national, la propriété occupante est dominante (54% des résidences principales en 1996) tandis que le parc locatif privé est minoritaire (22% des résidences principales).

- à Paris, c'est la location privée qui, sans être majoritaire, est le statut le plus répandu (43% des résidences principales) devant la propriété occupante (31%), le locatif social (17%) et l'occupation à titre gratuit (9%).

- le poids de la location privée croît avec la centralité

Le parc locatif privé est très développé à Paris comme c'est aussi le cas dans le centre des autres grandes agglomérations françaises.

C'est dans les quartiers hyper centraux qu'il est le plus représenté et son poids décroît en s'éloignant du centre. Ce schéma se vérifie à Paris, à Marseille, à Lyon et dans d'autres grandes villes comme le montrent les données ci-dessous issues du recensement de 1990.

- à Paris, les logements locatifs privés représentent plus de 60% du parc de résidences principales dans les 1er et 2ème arrondissements. Leur poids s'abaisse progressivement en s'éloignant du centre jusqu'à ne représenter que 15% des résidences principales dans le département le moins urbanisé de la région Ile-de-France, la Seine et Marne.

Plus précisément, la part des logements locatifs privés dans le parc de résidences principales est de :

61% dans les 2 premiers arrts de Paris
54% dans les arrts 3 à 11
49% dans les arrts 12 à 20
30% dans les départements de petite couronne (92, 93, 94)
20% dans les départements de grande couronne les plus urbanisés (78, 91, 95)
15% dans le département de grande couronne le moins urbanisé (77)

- le même schéma vaut pour Marseille où le parc locatif privé représente :

62% dans les 2 premiers arrts
47% dans les arrts 3 à 6
27% dans les arrts 7 à 16
25% dans le département des Bouches du Rhône hors Marseille

- il en est de même à Lyon :

61% dans les 2 premiers arrondissements
55% dans les arrondissements 3 à 6
38% dans les arrondissements 7 à 16
25% dans le département du Rhône hors Lyon

On retrouve ce déséchelonnement dans les autres grandes villes (voir tableau page).

La concentration du parc locatif privé dans les centres est liée à la proximité des emplois, des établissements de formation et des services, à l'usage d'une clientèle à dominante jeune et active qui fait primer l'accessibilité sur les autres facteurs (prix, surface, environnement).

Elle se relie aux caractéristiques des logements centraux : ils appartiennent essentiellement à des propriétaires privés ; ils sont petits, anciens, souvent bruyants, relativement dépréciés pour toutes ces raisons et donc délaissés par la propriété occupante.

Enfin le faible poids de la location privée dans les zones périphériques rend compte de la forte implantation d'autres modes d'habitat - la location sociale, l'habitat individuel en pleine propriété - dont le développement est plus récent.

I -1.2 Une grande diversité des logements et des occupants, sous-tendue par la diversité des régimes de loyers

Le parc locatif privé de Paris est formé de patrimoines hétérogènes tant sur le plan de la qualité des logements que des propriétaires, des occupants et des niveaux de loyers.

L'un des facteurs les plus discriminants est le régime locatif : loi de 1948, secteur libre ou location meublée. Ces trois secteurs dont le poids est très inégal se différencient sur de nombreux plans, notamment la taille des logements, le profil des occupants et le niveau des loyers.

- **le secteur de la loi de 1948** : 54 200 logements (4,8 % du parc total)

Les logements de la loi de 1948 sont aujourd'hui en voie d'extinction. Leur effectif est de 54 000 d'après l'enquête logement 1996, soit 4,8% des résidences principales de Paris. La plupart appartiennent à des particuliers.

Ces logements, anciens et souvent sans confort, forment une part importante de ce que l'on appelle le *parc social de fait*, avec des loyers très bas de l'ordre de 10 à 30 F/m2/mois et des occupants âgés aux revenus souvent modestes.(1)

Conformément au dispositif mis en place par la loi Méhaignerie de 1986, les logements de la loi de 1948 perdent leur régime spécifique au fur et à mesure du départ des occupants ou par le jeu des sorties réglementées.

- **le secteur libre** : 382 000 logements (33,8% du parc total)

Les logements du secteur libre constituent l'essentiel du parc locatif privé : 382 000 logements d'après les résultats de l'enquête logement 1996, soit 33,8% des résidences principales. Ces logements ont des caractéristiques marquées :

- *des logements de petite taille*, avec une grande majorité de studios et de 2 pièces, en partie sans confort ;

- *des loyers élevés* : en moyenne 83 F/mois par m2 au 1er janvier 1998 selon l'OLAP, avec un éventail très ouvert autour de cette moyenne ;

- *des occupants jeunes et actifs* dans leur majorité ;

- *une forte rotation des occupants* évaluée à 30% par an. Une enquête réalisée en 1992(2) a montré que 54% des emménagements enregistrés à Paris (86 000 sur 160 000) s'effectuaient dans les locations du secteur libre (qui ne représentent qu'un tiers des logements). Ce parc joue par conséquent un rôle essentiel pour la mobilité résidentielle.

---

(1) Cf. Les logements de la loi de 1948 à Paris APUR, 1990

(2) Brigitte JOUSSELLIN et Catherine SUAT - La mobilité résidentielle des ménages à Paris - Etude de l'Observatoire des loyers de l'agglomération Parisienne pour le Ministère du Logement, Direction de l'Habitat et de la Construction, septembre 1993.

Au sein même du secteur libre, une distinction est à faire entre le parc des personnes physiques (environ 90%) et celui des investisseurs institutionnels - compagnies d'assurance, banques, caisses de retraite - (environ 10%), dont la qualité d'ensemble est supérieure.[3]

- la sous-location et la location meublée : 50 500 logements (4,5% du parc total)

L'enquête logement groupe dans cette catégorie la sous-location, la location en appartement meublé et l'habitat en chambre d'hôtel meublé, qui sont différentes formes d'habitat précaire.

La majorité de ces logements sont petits et dénués de confort, on y reviendra. La plupart des occupants ont des revenus faibles.

La mobilité est très forte dans ce parc qui reçoit 11% des emménagements (18 000 sur un total de 160 000 en 1992) alors qu'il représente 4,5% des résidences principales.

I-1.3 Une implantation forte sur l'ensemble du territoire parisien

Dans tous les arrondissements parisiens sans exception, la location privée est le statut d'occupation le plus répandu, comme le montre le tableau ci-après établi à partir du recensement de 1990 (voir page 12).

Selon les arrondissements, la location privée comprend 42% à 62% des résidences principales, la moyenne parisienne étant de 51%.

C'est dans les 1er, 2è, 3è, 8è, 10è et 11è arrondissements que la location privée est le plus répandu. Elle y représente 55% à 62% des résidences principales.

Les proportions les moins fortes observées à Paris (42% à 47% des résidences principales) concernent les arrondissements dans lesquels le logement social est très présent (13è, 19è et 20è arrt) et ceux qui comptent beaucoup de propriétaires occupants (16è arrt).

(3) André MASSOT - Le patrimoine d'habitation des investisseurs institutionnels en Ile-de-France, Etude de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne pour le Conseil régional d'Ile-de-France

France métropolitaine, Paris, - Statuts d'occupation, 1996

	France métropolitaine		Paris	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
Propriétaires	12 645 000	54,3	348 300	30,8
- sans emprunt en cours	7 465 000	32,1	251 200	22,2
- accédants	5 180 000	22,2	97 100	8,6
Locataires secteur privé	**5 156 000**	**22,1**	**486 800**	**43,0**
- loi de 1948	337 000	1,4	54 200	4,8
- secteur libre	4 449 000	19,1	382 100	33,8
- meublés, sous locataires	370 000	1,6	50 500	4,5
Locataires secteur social	4 091 000	17,6	189 600	16,7
- HLM	3 657 000	15,7	150 900	13,3
- social non-HLM	434 000	1,9	38 700	3,4
Logés gratuitement	1 350 000	9,5	107 500	9,5
Total résidences principales	23 286 000	100	1 132 100	100

Source : INSEE, ENL 96

Le parc locatif privé dans l'enquête logement 1996

On distingue dans les données de l'enquête logement quatre catégories de locations privées dont l'agrégat constitue le parc locatif privé. Ce sont les catégories « loi de 48 », « secteur libre », « social non-HLM » et « locataires en meublés et sous locataires ».

A l'échelon de Paris, les résultats des enquêtes logement manquent de fiabilité et sont à considérer comme des ordres de grandeur. Les limites de fiabilité tiennent à la représentativité insuffisante de l'échantillon d'enquête (à tous les niveaux infra-régionaux) et à la dimension relativement faible de l'échantillon parisien (sondage au 1/700è, moins de 1 500 résidences principales) qui implique des marges d'incertitudes importantes. Ainsi, un chiffre de 100 000 a une probabilité de 95% d'être compris entre 81700 et 118 500 (plus ou moins 18,5%).

Cependant, les données du recensement de 1990 sur Paris corroborent celles des enquêtes logement ou du moins ne les contredisent pas sur l'essentiel. Ainsi, la structure par statuts d'occupation observée au recensement de 1990 est proche, malgré certaines différences, de celle des enquêtes logement de 1988 et de 1992.

Le poids du parc locatif privé à Paris, en Ile-de-France et dans les 10 plus grandes villes de province, 1990

	Nombre de résidences principales	Dont : Logements locatifs privés	
			%
Paris	1 094 988	555 616	50,7
Hauts de Seine	590 680	212 540	36,0
Seine Saint-Denis	508 720	124 088	24,4
Val de Marne	471 556	127 688	27,1
Petite Couronne	1 570 956	464 316	29,6
Seine et Marne	369 716	55 504	15,0
Yvelines	459 496	100 828	21,9
Essonne	379 132	68 772	18,1
Val d'Oise	358 312	57 884	16,2
Grande Couronne	1 566 656	282 988	18,1
Ile-de-France	4 232 600	1 302 920	30,8
Marseille	325 524	112 892	34,7
Lyon-Villeurbanne	239 796	114 172	47,6
Toulouse	165 256	74 096	44,8
Nice	156 700	63 400	40,5
Lille Roubaix Tourcoing	141 728	47 416	33,5
Nantes	107 516	34 296	31,9
Strasbourg	106 228	55 492	52,2
Bordeaux	103 476	53 124	51,3
Toulon	72 820	31 456	43,2
Grenoble	66 732	26 676	40,0
Total 10 villes	1 485 776	613 020	41,3
France métropolitaine	2 1542 152	5 406 548	25,1

Source : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

Le parc locatif privé dans le recensement

Le parc locatif privé, tel qu'il peut être appréhendé à partir des recensements, est défini plus grossièrement qu'à partir des enquêtes logement et couvre un champ un peu plus vaste.

Dans le recensement, le parc locatif privé est approché en agrégeant les logements non-HLM « *loués vides* » et « *loués meublés* ». Cela donne une estimation par excès qui inclut certains logements sociaux (ceux qui n'appartiennent pas à un organisme HLM et sont gérés par des sociétés d'économie mixte, des collectivités publiques ou par la Caisse des dépôts ou ses filiales). Dans l'enquête logement, ces logements sont regroupés dans une catégorie à part dite « social non HLM ».

Autre différence avec l'enquête logement : les sous locataires sont regroupés avec les locataires et non avec les locataires en meublés.

Le poids du parc locatif privé à Paris et dans les 10 plus grandes villes de province selon le degré de centralité, 1990

	Résidences principales	Logements locatifs privés	%
Paris			
1er et 2è arrts	21 924	13 388	61,1
3è au 11è arrts	305 948	164 816	53,9
12è au 20è arrts	767 116	377 412	49,2
Petite couronne (92, 93, 94)	1 570 956	464 316	29,6
Grande couronne (77, 78, 91, 95)	1 566 656	282 988	18,1
Marseille			
1er et 2è arrts	29 080	18 184	62,5
3è au 6è arrts	80 324	37 512	46,7
7è au 16è arrts	216 120	57 196	26,5
Bouches du Rhône (13) sauf Marseille	346 032	86 960	25,1
Lyon			
1er et 2è arrts	26 984	16 488	61,1
3è, 6è, 7è arrts	82 556	45 568	55,2
4è, 5è, 8è, 9è arrts	80 704	30 856	38,2
Rhône (69) sauf Lyon	391 080	98 128	25,1
Toulouse			
Commune	165 256	74 096	44,8
Haute Garonne (31) sauf Toulouse	197 656	36 340	18,4
Nice			
Commune	156 700	63 400	40,5
Alpes maritimes (06) sauf Nice	263 128	85 600	32,5
Lille Roubaix Tourcoing			
Communes	141 728	47 416	33,5
Nord (59) sauf L-R-T	748 548	140 232	18,7
Bordeaux			
Commune	103 476	53 124	51,3
Gironde (33) sauf Bordeaux	369 580	75 408	20,4

Source : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

Paris par arrondissement - Statuts d'occupation des résidences principales, 1990

arrts	Propriétaires		Locataires et sous locataires non HLM						Locataires HLM		Logés gratuitement		Total résidences principales	
			Location vide		Location meublée		Total							
		%		%		%		%		%		%		%
1	2 353	23,0	5 758	56,3	385	3,8	6 143	60,1	415	4,1	1 396	13,7	10 227	100
2	2 950	25,2	6 864	58,6	462	3,9	7 326	62,6	98	0,8	1 336	11,4	11 710	100
3	6 156	31,4	10 018	51,1	794	4,1	10 812	55,2	469	2,4	2 155	11,0	19 592	100
4	5 075	28,7	8 415	47,5	785	4,4	9 200	52,0	1 066	6,0	2 365	13,4	17 706	100
5	9 695	29,1	15 716	47,1	1 559	4,7	17 275	51,8	1 941	5,8	4 426	13,3	33 337	100
6	8 215	32,4	11 683	46,1	1 278	5,0	12 961	51,2	284	1,1	3 875	15,3	25 335	100
7	10 530	32,9	14 799	46,3	1 471	4,6	16 270	50,9	129	0,4	5 048	15,8	31 977	100
8	5 491	27,6	10 035	50,4	960	4,8	10 995	55,3	45	0,2	3 360	16,9	19 891	100
9	10 439	34,2	15 257	50,1	1 303	4,3	16 560	54,3	165	0,5	3 317	10,9	30 481	100
10	13 907	30,4	23 620	51,6	1 846	4,0	25 466	55,7	2 195	4,8	4 172	9,1	45 740	100
11	25 069	30,6	41 720	50,9	4 191	5,1	45 911	56,0	4 852	5,9	6 098	7,4	81 930	100
12	18 468	27,2	34 163	50,3	1 987	2,9	36 150	53,2	8 625	12,7	4 741	7,0	67 984	100
13	17 949	22,2	32 240	39,9	1 970	2,4	34 210	42,3	23 388	28,9	5 307	6,6	80 854	100
14	17 260	25,6	29 767	44,2	1 776	2,6	31 543	46,8	13 026	19,3	5 556	8,2	67 385	100
15	34 008	28,4	59 131	49,3	3 596	3,0	62 727	52,3	13 470	11,2	9 752	8,1	119 957	100
16	30 185	35,7	37 773	44,7	3 392	4,0	41 165	48,7	2 780	3,3	10 397	12,3	84 527	100
17	25 664	30,5	39 922	47,4	3 586	4,3	43 508	51,6	7 581	9,0	7 498	8,9	84 251	100
18	29 784	30,1	47 358	47,8	4 760	4,8	52 118	52,6	10 711	10,8	6 436	6,5	99 049	100
19	16 777	22,4	31 910	42,6	2 446	3,3	34 356	45,9	20 341	27,2	3 346	4,5	74 820	100
20	20 272	22,9	38 079	43,1	2 645	3,0	40 724	46,1	22 874	25,9	4 485	5,1	88 355	100
Paris	310 247	28,3	514 228	47,0	41 192	3,8	555 420	50,7	134 455	12,3	95 066	8,7	1 095108	100

Source : recensement de 1990, dépouillement exhaustif

I-1.4 Des occupants jeunes et actifs

Par comparaison avec l'ensemble de la population parisienne, les occupants du parc locatif privé se signalent par leur taille des ménages faible, leur moyenne d'âge inférieure à la moyenne et leur taux d'activité élevé.

- une majorité de personnes seules et de couples sans enfants

La taille moyenne des ménages est de 1,85 personnes par logement en 1990 dans le parc locatif privé contre 1,94 chez les propriétaires occupants et 2,29 chez les locataires HLM.

Bien que structurés en ménages de petite taille, les locataires du parc privé ont peu d'espace habitable par personne compte tenu de la petite taille des logements. Le taux d'occupation par pièce est en effet assez élevé : 1,1 personnes par pièce dans le parc en location meublée ; 0,81 dans le parc en location vide. Ces taux sont supérieurs à ceux des propriétaires occupants (0,64 personnes par pièce) et comparables à ceux des locataires HLM (0,83 personnes par pièce).

Les ménages d'une seule personne - pas tout à fait majoritaires à Paris (49,9% des ménages) - le sont dans le parc locatif privé (53,6%). Inversement, les ménages de 2, 3, 4 ou 5 personnes et plus y sont sous représentés.

- un poids très fort des 20-34 ans

La structure par âge de la population occupante du parc locatif privé est marquée par le poids des 20-34 ans : 34,0% contre 29,7% dans l'ensemble des résidences principales. Les autres grandes catégories d'âge - enfants, adultes de 35 à 59 ans, personnes âgées - sont sous représentées.

- une population étrangère nombreuse

La population étrangère est très présente dans le parc locatif privé : elle y représente 20% de la population occupante (contre 16,9% dans l'ensemble des résidences principales). C'est dans la location meublée que la part de la population étrangère est la plus importante (39,3%).

- un taux d'activité élevé

Le taux d'activité est élevé parmi les occupants du parc locatif privé. Ils sont 57% d'actifs contre 54% dans l'ensemble des résidences principales.

La structure de la population active est proche de la moyenne parisienne. Toutefois, les locataires du secteur privé sont légèrement surreprésentés dans les catégories employés et ouvriers.

Paris - Caractéristiques de la population selon le statut d'occupation, recensement de 1990

Taille des ménages (en %)

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +	Total
Propriétaires	46,7	29,8	11,3	8,3	4,0	100
Locataires parc privé	**53,6**	**26,0**	**10,3**	**6,5**	**3,6**	**100**
dont - location vide	51,9	26,7	10,8	6,8	3,7	100
- location meublée	74,9	17,0	4,3	2,5	1,2	100
Locataires HLM	38,2	27,7	15,2	10,6	8,2	100
Logés gratuitement	54,5	22,2	11,4	8,7	3,1	100
Ensemble des résidences principales	49,9	26,9	11,3	7,7	4,2	100

Répartition par âge (en %)

	0-24 ans	25-34 ans	35-59 ans	60 ans et plus	Total
Propriétaires	16,4	16,4	36,1	31,1	100
Locataires parc privé	**18,0**	**34,0**	**31,4**	**16,6**	**100**
dont - location vide	18,5	33,2	31,3	17,0	100
- location meublée	11,0	46,7	33,0	9,4	100
Locataires HLM	25,6	22,2	32,5	19,7	100
Logés gratuitement	20,5	39,1	29,5	10,9	100
Ensemble des résidences principales	18,6	29,7	32,3	19,4	100

Répartition par nationalité (en %)

	français	étrangers	Total
Propriétaires	92,9	7,1	100
Locataires parc privé	**80,0**	**20,0**	**100**
dont - location vide	81,2	18,8	100
- location meublée	60,7	39,3	100
Locataires HLM	88,8	11,2	100
Logés gratuitement	74,8	25,2	100
Ensemble des résidences principales	83,1	16,9	100

Répartition par CS (en %)

	étudiant	retraité	autre inactif	art-com, cadres	employ. ouvriers	autres actifs	Total
Propriétaires	9,1	22,8	21,4	24,9	11,7	10,0	100
Locataires parc privé	**9,6**	**12,5**	**21,0**	**21,3**	**22,8**	**12,9**	**100**
dont - location vide	9,2	12,8	21,4	21,9	21,7	13,0	100
- location meublée	15,2	7,0	14,4	12,0	40,4	11,0	100
Locataires HLM	9,3	16,2	26,4	9,0	27,8	11,2	100
Logés gratuitement	15,8	6,8	19,9	14,9	31,7	10,9	100
Ensemble des résidences principales	9,8	14,5	21,5	20,4	21,6	12,0	100

I - 2. UNE CHUTE D'EFFECTIF ININTERROMPUE DEPUIS 20 ANS

I-2.1 Un parc qui ne cesse de se réduire malgré la croissance observée au plan national

Si le parc locatif privé conserve à Paris un poids important, il tend depuis 20 ans à se réduire rapidement. Cette évolution observée à Paris et dans l'agglomération parisienne s'inscrit a contrario de la tendance nationale.

- en France : une nette remontée depuis 1988

D'après les résultats des enquêtes logement, le parc locatif privé français a évolué d'abord à la baisse de 1978 à 1988 puis à la hausse de 1988 à 1996.

a) - la chute des années 1978 à 1988

Au cours des années 1978 à 1988, le parc locatif privé a diminué en France au rythme de 65 000 logements par an. La diminution a été particulièrement forte de 1984 à 1988 (- 83 000 logements par an)

Lorsque cette chute a été connue, elle a été présentée comme « *l'un des faits marquants de la période 1984-88 dans le domaine du logement en France* ».(4)

Elle a été perçue comme très négative. On craignait que les ménages modestes rencontrent des difficultés croissantes pour se loger faute d'un nombre suffisant de logements locatifs. On redoutait un manque de fluidité sur les marchés si le parc locatif ne jouait plus son rôle régulateur d'accueil des nouveaux ménages et de point de passage dans les trajectoires résidentielles.

(4) Laure PITROU et Claude NOEL, La diminution du parc locatif privé et ses conséquences, Les ménages et leur logement. Direction de l'habitat et de la construction. Ministère du logement, 1993

En même temps, on continuait de s'interroger sur l'ampleur réelle de la chute, la fiabilité des enquêtes logement étant sujette à caution. Pour leur part, les recensements indiquaient une baisse du parc locatif privé français de - 25 000 logements par an de 1982 à 1990, bien plus modérée que les - 83 000 logements par an signalés par les enquêtes logement de 1984 et 1988.

b) - la remontée des années 1988 à 1996

Le débat sur l'ampleur de la chute du parc locatif privé s'est clos avec la publication des résultats de l'enquête logement de 1992, confirmés par ceux de l'enquête 1996, qui montraient une nette remontée du parc locatif privé : + 70 000 logements locatifs privés par an de 1988 à 1992 et + 64 000 par an de 1992 à 1996.

D'après les données détaillées de l'enquête logement 1992, cette remontée concerne uniquement le parc des propriétaires personnes physiques tandis que celui des personnes morales continue de baisser de 1988 à 1992 suite aux arbitrages des investisseurs institutionnels.

D'autre part, la remontée s'observe en province, aussi bien dans les communes excentrées que dans les grandes agglomérations, mais pas dans l'agglomération parisienne où le parc locatif privé continue de baisser (- 4 000 logements par an de 1988 à 1992). Ce phénomènes recoupe le précédent car l'agglomération parisienne concentre une grande partie du patrimoine des personnes morales.

En définitive, la poussée du locatif privé serait liée à une reprise de l'investissement des particuliers, à la fois dans l'immobilier ancien et dans l'immobilier neuf en province.[5] Il faut sans doute y voir un effet des incitations fiscales Quilès-Méhaignerie (1985-1996) et Périssol (1996).

La prudence reste de mise dans l'attente des résultats du recensement de 1999, qui confirmeront ou non les tendances suggérées par les enquêtes logement.

- à Paris : une chute ininterrompue de 1978 à 1996

A la différence des évolutions nationales, le parc locatif privé de Paris subit depuis près de 20 ans une baisse forte et continue.

Son effectif est passé de 659 000 logements en 1978 (soit 59% des résidences principales) à 487 000 logements en 1996 (soit 43% des résidences principales). L'évolution est donc considérable à l'échelle de Paris : - 172 000 logements en 18 ans soit - 9 600 par an.

(5) Michel GENETAUD, Le parc locatif privé, Les ménages et leur logement. Direction de l'habitat et de la construction. Ministère du logement, 1997

Le rythme de la chute ne semble pas s'atténuer avec le temps. Il avait paru se ralentir au cours des années quatre-vingt (de - 13 600 logements par an de 1984 à 1988 à - 9 700 par an de 1988 à 1992) mais il s'accélère de nouveau de 1992 à 1996 (- 9 700 par an) si l'on en juge par les résultats des enquêtes logement, dont il faut rappeler qu'elles sont très fragiles pour ce type de mesure :

Paris - Rythmes de réduction du parc locatif privé - 1978- 1996

- 9 000 logements locatifs privés par an	de 1978 à 1984
- 13 600	de 1984 à 1988
- 6 300	de 1988 à 1992
- 9 700	de 1992 à 1996

Le rythme de la chute n'est donc pas clairement orienté à la hausse ni à la baisse. En revanche, ses modalités se modifient :

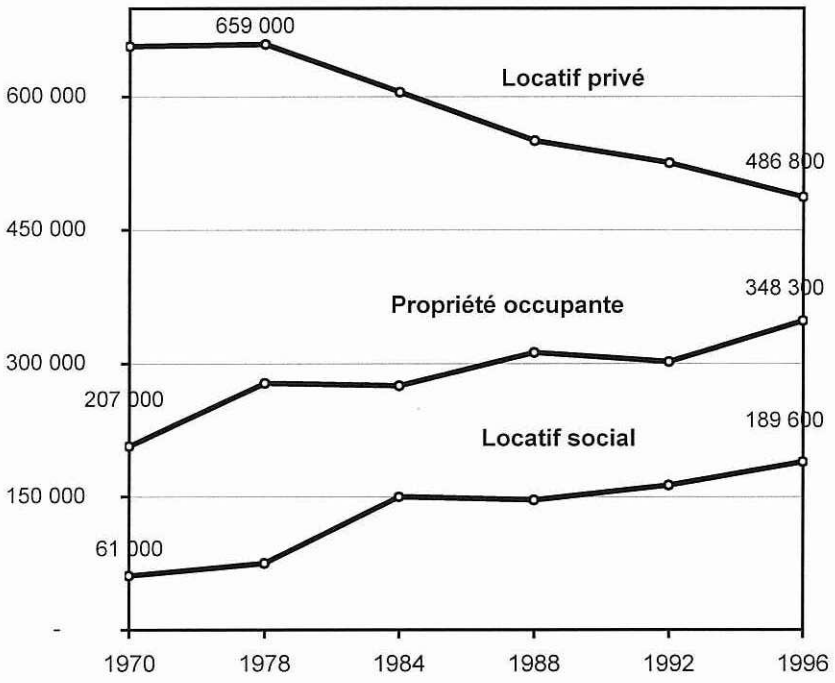
- de 1970 à 1984, les mouvements sont très amples, avec des pertes considérables dans le secteur de la loi de 1948 et des gains massifs dans le secteur libre ;

- de 1984 à 1996, la chute du parc de la loi de 1948 se ralentit ; la croissance du secteur libre s'affaiblit elle aussi et devient même négative certaines années.

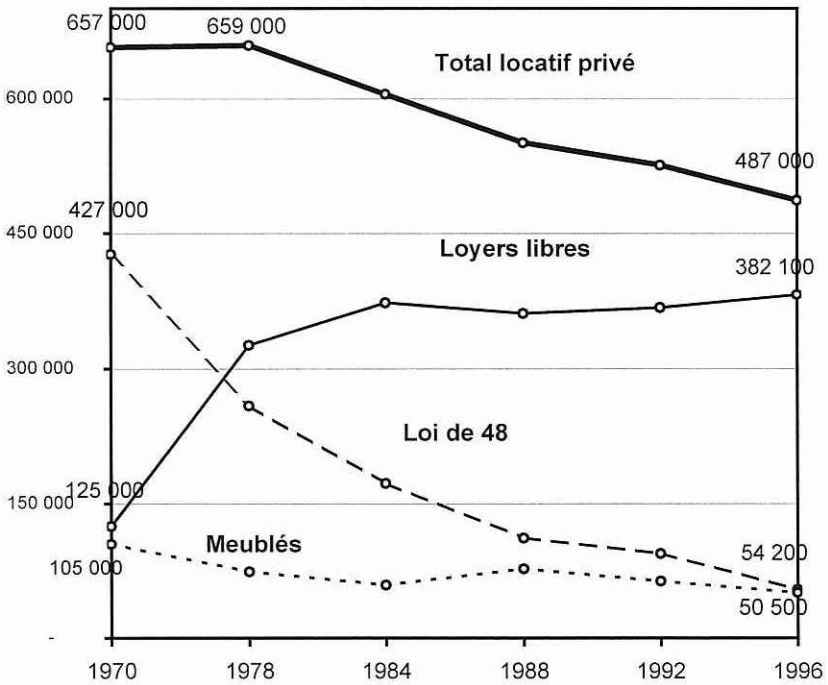
Les mouvements semblent donc avoir perdu leur forte amplitude des années 1970 bien que le solde des mouvements demeure aussi fortement négatif.

PARIS - EVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVE DE 1970 A 1996

Le parc locatif privé et les autres statuts d'occupation



Les composantes du parc locatif privé : secteur loi de 48, secteur libre, meublés



Sources : enquêtes logement de l'INSEE

Paris - Statuts d'occupation, 1970-1996

	1970	1978	1984	1988	1992	1996
Propriétaires	207 000	278 000	275 000	312 500	302 100	348 300
- Non-accédants	*140 000*	*187 000*	*174 000*	*195 200*	*209 400*	*251 200*
- accédants	*67 000*	*91 000*	*101 000*	*117 300*	*92 700*	*97 100*
Locataires secteur privé	657 000	659 000	605 000	550 800	525 700	486 800
- loi de 1948	*427 000*	*259 000*	*173 000*	*112 000*	*94 500*	*54 200*
- secteur libre	*125 000*	*326 000*	*373 000*	*361 300*	*367 900*	*382 100*
- meublés, sous locataires	*105 000*	*74 000*	*59 000*	*77 500*	*63 300*	*50 500*
Locataires secteur social	61 00	75 000	150 000	146 400	163 400	189 600
- HLM	*61 000*	*75 000*	*111 000*	*99 500*	*121 700*	*150 900*
- autre logement social (*)	-	-	*39 000*	*46 900*	*41 700*	*38 700*
Logés gratuitement	121 000	109 000	107 000	145 600	108 800	107 500
Total	1 046 000	1 121 000	1 136 000	1 155 400	1 100 000	1 132 100

(*) catégorie introduite en 1984
Source : Enquêtes logement de l'INSEE

Paris - Evolutions annuelles par statut d'occupation, 1970-1996

Données affectées d'une forte incertitude statistique, citées à titre indicatif

	1970-78	1978-84	1984-88	1988-92	1992-96
Propriétaires	+ 8 875	- 500	+ 9 375	- 2 600	+ 11 550
- Non-accédants	*+ 5 875*	*- 2 167*	*+ 5 300*	*+ 3 550*	*+ 10 450*
- accédants	*+ 3 000*	*+ 1 667*	*+ 4 075*	*- 6 150*	*+ 1 100*
Locataires secteur privé	+ 250	- 9 000	- 13 550	- 6 275	- 9 725
- loi de 1948	*- 21 000*	*- 14 333*	*- 15 250*	*- 4 375*	*- 10 075*
- secteur libre	*+ 25 125*	*+ 7 833*	*- 2 925*	*+ 1 650*	*+ 3 550*
- meublés, sous locataires	*- 3 875*	*- 2 500*	*+ 4 625*	*- 3 550*	*- 3 200*
Locataires secteur social	+ 1 750	+ 12 500	- 900	+ 4 250	+ 6 550
- HLM	*+ 1 750*	*+ 6 000*	*- 2 875*	*+ 5 550*	*+ 7 300*
- autre logement social (*)	-	*+ 6 500*	*+ 1 975*	*- 1 300*	*- 750*
Logés gratuitement	- 1 500	- 333	+ 9 650	- 9 200	- 325
Total	+ 9 375	+ 2 667	+ 4 575	- 13 825	+ 8 050

(*) catégorie introduite en 1984
Source : Enquêtes logement de l'INSEE

I-2.2 Trois facteurs de baisse à l'œuvre

La chute du parc locatif privé résulte d'un recul du parc de la loi de 1948 et de la location meublée tandis que le secteur libre stagne ou croît mais dans une proportion bien moindre.

Le déficit, de 1978 à 1996, est d'environ 10 000 logements locatifs privés par an.

On peut se demander pourquoi le secteur libre ne progresse pas davantage alors que son essor se nourrit à la fois des sorties de la loi de 1948, de la baisse des meublés, de la construction neuve et, plus marginalement, des opérations de transformation de bureaux en logements.

La question se pose d'autant plus que :

- au niveau national, le parc locatif privé a renoué avec la croissance depuis 1988 ;

- à Paris, la demande locative reste forte, comme en témoigne le niveau élevé des loyers du secteur privé, deux fois supérieur à la moyenne nationale ;

Il y a probablement plusieurs raisons à l'évolution très faible de la location libre. On en distingue trois principales, difficiles à hiérarchiser : la montée de la propriété occupante, la progression de la vacance, la désengagement des investisseurs institutionnels.

- la montée de la propriété occupante

La progression de la propriété occupante de 1984 à 1996 (+ 4 500 logements par an) s'effectue pour une bonne part par prélèvement sur le parc locatif privé.

Les logements qui sortent de la location pour être occupés par leur propriétaire sont plus grands que la moyenne et plus confortables, comme l'ont montré certaines études. On peut parler de **sorties par le haut**, à la différence des sorties par le bas qui s'opèrent au profit du parc de logements vacants (voir plus loin).

La montée de la propriété occupante renvoie à des causes diverses :

- *l'émiettement de la propriété immobilière*. Avec l'extension du régime de copropriété, le nombre de propriétaires a été multiplié, ce qui a créé les conditions d'un développement de la propriété occupante ;

- *les aspirations à la propriété individuelle*. Elles se sont renforcées en liaison avec l'augmentation du niveau de vie des ménages ;

- *la hausse des loyers*. Elle oriente le choix des ménages en faveur de l'accession. Selon l'INSEE, la hausse des loyers se poursuit en France depuis plus de 20 ans. Elle ne tient pas tant aux hausses nominales, fluctuantes selon la conjoncture, qu'à l'amélioration de la qualité du parc et à l'effondrement du régime de la loi de 1948[6].

- *l'accroissement du poids des cadres et des retraités aisés* dans la population de Paris renforce le poids d'une clientèle solvable intéressée par l'accession à la propriété.

- la progression de la vacance

Le nombre de logements vacants, de résidences secondaires et de logements occasionnels est en augmentation constante à Paris. (Précisons que ce même phénomène touche aussi les autres grandes villes et la France en général). L'augmentation a été de 50 000 unités de 1978 à 1996 (voir tableau ci-dessous). Vraisemblablement, cette progression s'effectue surtout aux dépens du parc locatif privé.

Les prélèvements portent sans doute sur la moins bonne partie du parc locatif privé si l'on en juge par les caractéristiques des logements vacants : petite taille, faible niveau de confort, besoins de travaux.[7]

On peut parler de **sorties par le bas** du parc locatif privé. A noter que ces sorties sont le plus souvent transitoires, le parc vacant se reconstituant en permanence.

Paris - Affectation des logements, 1978-1996

	1978	1984	1988	1992	1996
Résidences principales	1 122 000	1 136 000	1 155 400	1 100 000	1 132 100
Logements vacants	94 000	84 000	92 000	117 000	123 000
Résidences secondaires	41 000	44 000	36 100	21 700	38 600
Logements occasionnels (*)				48 400	23 500
Total	1 257 000	1 264 000	1 283 500	1 287 100	1 317 200

(*) catégorie introduite en 1992
Source : Enquêtes logement de l'INSEE

(6) Claude LOUVOT, Les dépenses de logement de 1984 à 1996 - INSEE PREMIERE, Octobre 1998
Extrait : « *les logements les plus confortables ayant aussi les loyers les plus élevés, l'amélioration continuelle des normes entraîne une augmentation de la valeur du service de logement de 1,5% à 2% chaque année* ».

(7) Audry JEAN-MARIE, Les logements vacants à Paris, APUR, 1997

- le désengagement des investisseurs institutionnels

Une part de la chute du parc locatif privé est imputable aux ventes d'immeubles par les investisseurs institutionnels, ces ventes ayant connu une forte augmentation à partir de 1985-86.

Ce désengagement ne doit pas être exagéré compte tenu qu'une grande partie des cessions s'opère entre institutionnels et que les acquisitions se poursuivent par ailleurs.[8]

(8) Amélie DELAUNAY - Les investisseurs institutionnels dans le marche locatif privé en Ile-de-France, Mémoire de maîtrise Aménagement et urbanisme, Université de Paris 1, septembre 1998

I - 3 DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES MEDIOCRES

Le secteur locatif privé de Paris est comme on l'a dit très divers. Mais considéré globalement et comparativement aux autres segments du parc, il se signale par des caractéristiques plutôt négatives : ancienneté des constructions, petite taille des logements et manque de confort.

I-3.1 Des constructions anciennes, parfois vétustes

Le parc locatif privé de Paris est formé à 75% de logements construits avant 1949 (73% pour les logements loués vides, 87% pour les logements loués meublés).

Le parc locatif privé est donc plus ancien que le parc en propriété occupante (70% de logements d'avant 1949) et surtout que le parc HLM (37%).

Paris - Part des résidences principales d'avant 1949, 1990

Statut d'occupation	Total résidences principales	dont avant 49	%
Propriétaire	307 632	217 720	70,1%
Locataire non-HLM	513 576	375 684	73,2%
Locataire en meublé	39 924	34 924	87,5%
Sous total parc locatif privé	**553 500**	**410 608**	**74,2%**
Locataire HLM	140 708	51 616	36,7%
Logé à titre gratuit	93 148	72 632	78,0%
Total	1 094 988	752 576	68,7%

Source : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

L'ancienneté du parc locatif privé de Paris apparaît aussi dans les comparaisons avec les autres grandes villes françaises. La part des logements locatifs privés d'avant 1949 est en effet de 74% à Paris, mais de 54% à Marseille, 57% à Lyon, 34% à Toulouse, 41% à Nice, etc. (voir tableau plus complet en page 36).

Il est vrai que l'ancienneté du parc n'est pas toujours une caractéristique négative, surtout à Paris où beaucoup d'immeubles anciens sont solides et bien entretenus. Mais précisément, les immeubles anciens à dominante locative sont souvent les moins bien entretenus, comme l'ont montré les études pré-opérationnelles et les bilans d'OPAH réalisés ces dernières années à Paris.

I-3.2 Des logements de petite taille

Les logements locatifs privés sont petits dans leur majorité : 68% ont une ou deux pièces. La part des une et deux pièces dépasse 75% dans certains arrondissements (2è, 11è et 18è). En location meublée, les petits logements sont pratiquement exclusifs avec 93% de une et deux pièces.

A titre de comparaison, la part des une et deux pièces est de 41% dans le parc en propriété occupante et de 42% dans le parc HLM.

Paris - Nombre de pièces des résidences principales, 1990

Statut d'occupation	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 et plus	Total
Propriétaire	32 768	95 312	85 032	50 960	43 560	307 632
%	10,7	31,0	27,6	16,6	14,1	100
Locataire non-HLM	151 440	187 928	102 676	44 084	27 448	513 576
%	29,5	36,6	20,0	8,6	5,3	100
Locataire en meublé	30 892	6 172	1 784	612	464	39 924
%	77,4	15,5	4,5	1,5	1,2	100
Sous total parc locatif privé	**182 332**	**194 100**	**104 460**	**44 696**	**27 912**	**553 500**
%	32,9	35,1	18,9	8,1	5,0	100
Locataire HLM	18 500	40 016	49 736	24 624	7 832	140 708
%	13,1	28,4	35,3	17,5	5,3	100
Logé à titre gratuit	33 464	32 052	15 808	6 816	5 008	93 148
%	35,9	34,4	17,0	7,3	5,3	100
Total	267 064	361 480	255 036	127 096	84 312	1 094 988
%	24,4	33,0	23,3	11,6	7,7	100

Source : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

I-3.3 Un niveau de confort souvent insuffisant

D'après les données du recensement de 1990, 21% des logements du parc locatif privé ne disposent pas à la fois des deux équipements de confort : un W-C à l'intérieur, une baignoire ou une douche. La proportion atteint 25% à 30% dans les 9è, 10è, 11è, 17è et 18è arrondissements.

Là encore, c'est dans la location meublée qu'apparaissent les taux les plus élevés : 55% de logements sans confort.

Par comparaison, l'inconfort apparaît beaucoup moins répandu dans le parc en propriété occupante (9%) et dans le parc locatif social (7%) comme le montre le tableau ci-dessous.

Paris - Confort des résidences principales, 1990

Statut d'occupation	Total résidences principales	dont avant 1949	dont sans confort	% sans confort	% sans confort dans le parc d'avt 49
Propriétaire	310 072	219 060	29 104	9,4	13,3
Locataire non-HLM	514 648	375 940	93 416	18,2	24,8
Locataire en meublé	40 968	35 456	22 552	55,0	63,6
Sous total parc locatif privé	**555 616**	**411 396**	**115 968**	**20,9**	**28,2**
Locataire HLM	133 928	48 472	8 788	6,6	18,1
Logé à titre gratuit	95 372	73 648	23 384	24,5	31,8
Total	1 094 988	752 576	177 244	16,2	23,6

Source : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4
Logement sans confort = sans W-C intérieur et/ou sans baignoire ni douche

- la pérennité des poches d'inconfort

La présence de l'inconfort varie beaucoup selon les localisations, comme le montre la carte de l'habitat sans confort établie au niveau des îlots à partir des données du recensement de 1990.

Cette carte met en évidence la concentration de l'inconfort dans cinq arrondissements de l'Est (10è, 11è, 18è, 19è, 20è) ainsi que dans les 2è, 3è et 17è arrondissements, qui sont les plus populaires sur le plan social, avec une composante ouvrière et immigrée encore importante.

Au sein même de ces arrondissements, on identifie des « poches d'inconfort », formées chacune de plusieurs dizaines d'îlots. Citons les principales :

- le quartier du Sentier (partie des 2è et 3è arrts)
- le quartier de Belleville et ses abords (à la jonction des 10è, 11è et 20è arrts)
- le faubourg Saint-Antoine (11è et 12è arrts)
- le quartier de la Goutte d'or (18è arrt)
- la place de la Réunion et ses abords (20è arrt)

A noter que la plupart de ces secteurs sont inclus dans des périmètres d'interventions publiques, OPAH, ZAC ou autres.

I-3.4 Paris en retard sur les autres grandes villes françaises

L'inconfort ne fait pas que désigner des conditions sanitaires anachroniques ; il coïncide aussi généralement avec un manque d'entretien des immeubles.

Or le parc locatif privé de Paris se signale par une proportion élevée de logements sans confort (sans W-C et/ou sans baignoire ni douche) par comparaison avec les autres grandes villes françaises et la plupart des départements français, ce qui démontre un « retard » en matière de réhabilitation.

Pour les besoins de la comparaison, un taux de logements locatifs privés sans confort a été calculé à partir du recensement de 1990 au niveau de Paris, des dix plus grandes villes ou conurbations françaises, des départements et des régions (voir tableau pages 30 à 35).

Il ressort de l'exploitation que le taux d'inconfort est plus élevé à Paris (20,9% de logements locatifs privés sans confort) que dans toutes les autres très grandes villes françaises, mis à part Lille-Roubaix-Tourcoing (25,1%), où la concentration de la propriété et les difficultés de la reconversion industrielle freinent la modernisation du parc.

Les plus forts taux d'inconfort du parc locatif privé

Classement 10 plus grandes villes		Classement départements	
Lille-Roubaix-Tourcoing	25,1%	Pas de Calais	26,9%
Paris	**20,9%**	Nord	26,3%
Lyon-Villeurbanne	12,8%	Somme	26,0%
Marseille	12,6%	Aisne	24,2%
Bordeaux	12,6%	**Paris**	**20,9%**
Nantes	9,6%	Creuse	18,7%
Strasbourg	8,7%	Manche	18,2%
Toulon	7,4%	Orne	17,6%
Grenoble	7,2%	Nièvre	17,3%
Toulouse	6,5%	Seine-Saint-Denis	16,8%
Nice	5,9%	Cher	15,9%

Des données plus complètes sont présentées plus loin dans le tableau « Caractéristiques du parc locatif privé, 1990 »

C'est seulement dans les quartiers les plus dégradés de certaines grandes villes (Marseille-centre, avant la mise en œuvre du plan de rénovation) que l'on retrouve les taux d'inconfort observés en moyenne à Paris.

A l'échelon des départements, Paris vient en 5è position parmi ceux dont le parc locatif privé est le plus inconfortable, derrière 4 départements du Nord (Pas de Calais, Nord, Somme, Aisne) et devant plusieurs départements à dominante rurale de l'Ouest (Manche, Orne) et du centre (Creuse, Nièvre), ainsi que la Seine-Saint-Denis.

On pourrait croire que l'inconfort parisien se relie à une prépondérance des immeubles anciens qui ne se retrouverait pas dans les autres villes ni dans la majorité des départements. De fait, les constructions d'avant 1949 forment comme on l'a dit 74% du parc locatif privé à Paris contre 57% à Lyon, 54% à Marseille, 34% à Toulouse, etc..

L'explication n'est pas suffisante car même à l'intérieur du parc ancien, la proportion de logements sans confort reste plus élevée à Paris que dans toutes les autres villes, mis à part Lille-Roubaix-Tourcoing.

Au niveau départemental aussi, Paris se place en 8è position des départements dont le parc locatif d'avant 1949 est le plus inconfortable : avec 28,2% de logements d'avant 1949 sans confort, Paris vient après 4 départements du nord (Nord, Pas de Calais, Somme, Aisne), la Seine Saint Denis, le Haut Rhin et la Manche.

Les plus forts taux d'inconfort du parc locatif privé d'avant 1949 (1990)

Classement 10 plus grandes villes		Classement départements	
Lille-Roubaix-Tourcoing	41,2%	Nord	44,8%
Paris	**28,2%**	Pas de Calais	42,8%
Marseille	23,2%	Somme	42,0%
Nantes	22,7%	Seine Saint Denis	35,6%
Lyon Villeurbanne	22,3%	Aisne	34,3%
Bordeaux	19,3%	Haut Rhin	30,2%
Toulouse	19,3%	Manche	29,9%
Strasbourg	19,0%	**Paris**	**28,2%**
Nice	14,5%	Ille et Villaine	28,2%
Toulon	17,5%	Aube	28,0%
Grenoble	19,1%	Morbihan	27,8%
		Hauts de Seine	27,7%

Des données plus complètes sont présentées plus loin dans le tableau « Caractéristiques du parc locatif privé, 1990 »

L'absence de W-C et de douche reste donc particulièrement aiguë dans le parc locatif parisien d'avant 1949. Ce retard signale une faiblesse plus générale au niveau de l'entretien des immeubles.

Le confort du parc parisien s'est pourtant considérablement amélioré depuis trente ans[9] mais des freins à la réhabilitation se maintiennent, plus puissants qu'ailleurs.

(9) APUR - Résultats du recensement de 1990, septembre 1991

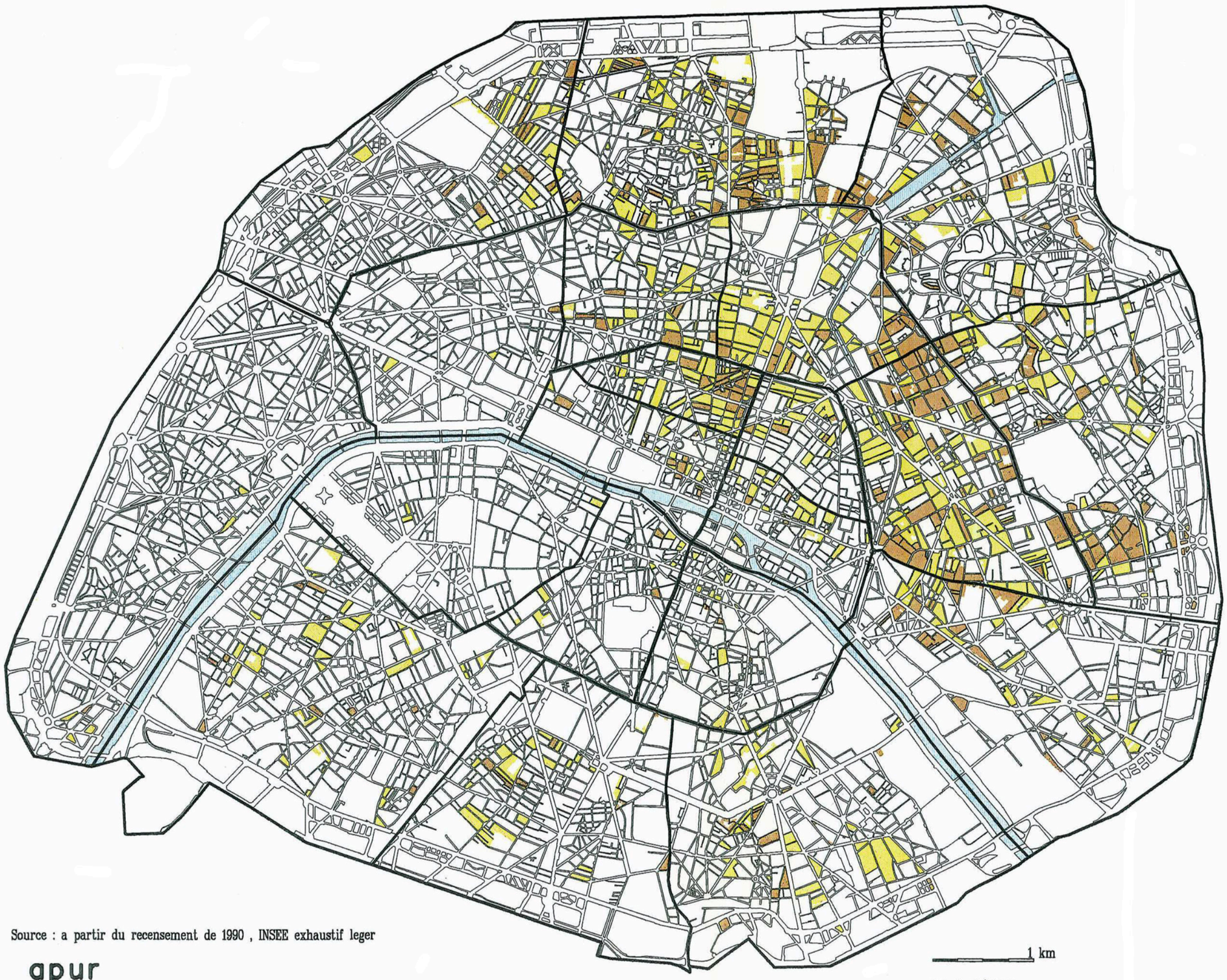
Les difficultés sont en partie techniques car la petite taille d'une partie des logements anciens rend très difficiles les travaux de réhabilitation.

Elles sont aussi économiques : les bailleurs privés trouvent facilement des locataires, même pour des logements dégradés, avec une décote relativement faible par rapport aux prix de l'ancien réhabilité.

Dans ces conditions, une partie des bailleurs privilégie la rentabilité à court terme et se dispense d'entretenir et de mettre aux normes ses logements tout en pratiquant des loyers élevés. Contrairement à ce qui s'observe dans d'autres villes, ils ne rencontrent pas la « sanction » du marché, marquée par une absence de candidats locataires dès lors que les prix ne sont pas nettement décotés.

Beaucoup reste donc à faire pour aider - ou contraindre - les bailleurs privés à renouer avec des cycles normaux d'entretien du bâti et de mise aux normes. La politique de soutien à la réhabilitation privée est certainement l'une des voies.

PARIS - HABITAT ANCIEN SANS CONFORT (1990)



Taux d'inconfort :

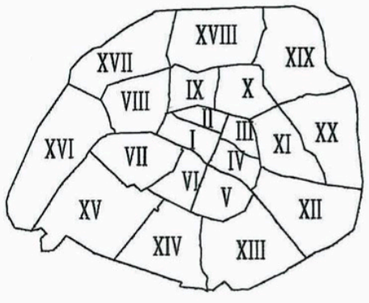
- 35 % et plus
- 25 - 35 %

Ilots representes :

- part des logements construits avant 1949 superieure a 50 %
- part des logements sans confort dans le parc d'avant 1949 superieure a 25 %
- part des logements de 5 pieces et plus inferieure a 10 %
- nombre de logements sans confort superieur a 20

Sans confort : sans installation sanitaire
ou sans WC interieur
ou ni l'un ni l'autre

Les principaux equipements publics et les ilots de moins de 20 logements apparaissent en blanc



Source : a partir du recensement de 1990 , INSEE exhaustif leger

apur

1 km

Echelle 1/38000

Caractéristiques du parc locatif privé, 1990

Paris - arrondissements

Arrts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
1	10 216	6 224	60,9	380	6,1	6 060	97,4	1 604	25,8	26,5
2	11 708	7 164	61,2	464	6,5	7 032	98,2	2 548	35,6	36,2
3	19 576	10 728	54,8	696	6,5	9 972	93,0	2 820	26,3	28,3
4	17 700	9 276	52,4	820	8,8	8 564	92,3	2 244	24,2	26,2
5	33 328	17 240	51,7	1 508	8,7	15 164	88,0	3 436	19,9	22,7
6	25 332	12 792	50,5	1 268	9,9	11 928	93,2	2 968	23,2	24,9
7	31 972	16 112	50,4	1 484	9,2	14 420	89,5	3 208	19,9	22,2
8	19 892	11 012	55,4	972	8,8	10 248	93,1	2 516	22,8	24,6
9	30 468	16 340	53,6	1 236	7,6	15 292	93,6	4 132	25,3	27,0
10	45 744	25 404	55,5	1 764	6,9	21 176	83,4	7 128	28,1	33,7
11	81 936	45 912	56,0	4 344	9,5	35 532	77,4	12 784	27,8	36,0
12	67 984	36 056	53,0	1 896	5,3	23 492	65,2	6 300	17,5	26,8
13	80 832	34 240	42,4	2 040	6,0	17 984	52,5	5 348	15,6	29,7
14	67 372	31 928	47,4	1 820	5,7	22 276	69,8	5 268	16,5	23,6
15	119 924	63 100	52,6	3 684	5,8	39 388	62,4	8 764	13,9	22,3
16	84 512	41 284	48,8	3 276	7,9	29 588	71,7	7 116	17,2	24,1
17	84 272	43 516	51,6	3 460	8,0	37 532	86,2	9 532	21,9	25,4
18	99 060	52 344	52,8	4 792	9,2	42 592	81,4	13 280	25,4	31,2
19	74 820	34 296	45,8	2 472	7,2	17 904	52,2	6 264	18,3	35,0
20	88 340	40 648	46,0	2 592	6,4	25 252	62,1	8 708	21,4	34,5
Paris	1 094 988	555 616	50,7	40 968	7,4	411 396	74,0	115 968	20,9	28,2
IDFhorsParis	3 137 612	747 304	23,8	36 924	4,9	306 832	41,1	82 076	11,0	26,7
Marseille	325 524	112 892	34,7	5 920	5,2	61 112	54,1	14 172	12,6	23,2
Lyon	190 244	92 912	48,8	4 360	4,7	57 084	61,4	12 260	13,2	21,5
Province	17 309552	4 103 628	23,7	225 532	5,5	2007752	48,9	454 624	11,1	22,6
France métro	21542 152	5 406 548	25,1	303 424	5,6	2725980	50,4	652 668	12,1	23,9

Caractéristiques du parc locatif privé, 1990

Ile-de-France - départements

Dépts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
Paris	1 094 988	555 616	50,7	40 968	7,4	411 396	74,0	115 968	20,9	28,2
92	590 680	212 540	36,0	12 140	5,7	99 740	46,9	27 656	13,0	27,7
93	508 720	124 088	24,4	8 364	6,7	57 876	46,6	20 628	16,6	35,6
94	471 556	127 688	27,1	5 636	4,4	54 204	42,5	14 420	11,3	26,6
Petite Cour	1 570 956	464 316	29,6	26 140	5,6	211 820	45,6	62 704	13,5	29,6
77	369 716	55 504	15,0	2 480	4,5	26 904	48,5	5 116	9,2	19,0
78	459 496	100 828	21,9	3 132	3,1	30 556	30,3	6 216	6,2	20,3
91	379 132	68 772	18,1	2 712	3,9	18 504	26,9	3 644	5,3	19,7
95	358 312	57 884	16,2	2 460	4,2	19 048	32,9	4 396	7,6	23,1
Gde Cour	1 566 656	282 988	18,1	10 784	3,8	95 012	33,6	19 372	6,8	20,4
Ile-de-France	4 232 600	1 302 920	30,8	77 892	6,0	718 228	55,1	198 044	15,2	27,6
Province	17 309552	4 103 628	23,7	225 532	5,5	2007752	48,9	454 624	11,1	22,6
France métro	21 542152	5 406 548	25,1	303 424	5,6	2725980	50,4	652 668	12,1	23,9

Grandes villes - communes, par ordre décroissant du nombre de résidences principales

Villes	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
Paris	1 094 988	555 616	50,7	40 968	7,4	411 396	74,0	115 968	20,9	28,2
Marseille	325 524	112 892	34,7	5 920	5,2	61 112	54,1	14 172	12,6	23,2
Lyon-Villeur	239 796	114 172	47,6	5 412	4,7	65 584	57,4	14 636	12,8	22,3
Toulouse	165 256	74 096	44,8	7 020	9,5	25 048	33,8	4 840	6,5	19,3
Nice	156 700	63 400	40,5	3 416	5,4	25 916	40,9	3 756	5,9	14,5
Lille-R-T	141 728	47 416	33,5	6 572	13,9	28 912	61,0	11 904	25,1	41,2
Nantes	107 516	34 296	31,9	2 352	6,9	14 468	42,2	3 280	9,6	22,7
Strasbourg	106 228	55 492	52,2	3 200	5,8	25 512	46,0	4 848	8,7	19,0
Bordeaux	103 476	53 124	51,3	2 840	5,3	34 616	65,2	6 696	12,6	19,3
Toulon	72 820	31 456	43,2	1 304	4,1	13 336	42,4	2 332	7,4	17,5
Grenoble	66 732	26 676	40,0	2 096	7,9	10 048	37,7	1 916	7,2	19,1
Ensemble	2 580 764	1 168 636	45,3	81 100	6,9	715 948	61,3	184 348	15,8	25,7
dt: hors Paris	1 485 776	613 020	41,3	40 132	6,5	304 552	49,7	68 380	11,2	22,5
France métro	21 542152	5 406 548	25,1	303 424	5,6	2725980	50,4	652 668	12,1	23,9

Marseille - arrondissements

Arrts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
1	17 348	11 072	63,8	1 440	13,0	9 888	89,3	3 084	27,9	31,2
2	11 732	7 112	60,6	500	7,0	5 988	84,2	1 696	23,8	28,3
3	17 016	8 004	47,0	160	2,0	5 100	63,7	1 264	15,8	24,8
4	22 064	8 748	39,6	200	2,3	5 376	61,5	900	10,3	16,7
5	21 360	10 636	49,8	324	3,0	7 228	68,0	1 304	12,3	18,0
6	19 884	10 124	50,9	568	5,6	8 160	80,6	1 584	15,6	19,4
7	17 600	6 064	34,5	148	2,4	3 696	60,9	684	11,3	18,5
8	33 080	11 732	35,5	720	6,1	2 960	25,2	520	4,4	17,6
9	26 816	8 436	31,5	332	3,9	912	10,8	132	1,6	14,5
10	20 168	6 224	30,9	352	5,7	1 808	29,0	460	7,4	25,4
11	17 644	3 232	18,3	68	2,1	1 152	35,6	308	9,5	26,7
12	21 572	4 812	22,3	136	2,8	1 384	28,8	284	5,9	20,5
13	27 580	4 684	17,0	324	6,9	1 216	26,0	256	5,5	21,1
14	19 776	4080	20,6	120	2,9	1 236	30,3	232	5,7	18,8
15	25 772	5 944	23,1	444	7,5	3 508	59,0	1 012	17,0	28,8
16	6 112	1 988	32,5	84	4,2	1 500	75,5	452	22,7	30,1
Marseille	325 524	112 892	34,7	5 920	5,2	61 112	54,1	14 172	12,6	23,2

Lyon - arrondissements + Villeurbanne

Arrts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
1	13 364	7 952	59,5	604	7,6	7 532	94,7	1 644	20,7	21,8
2	13 620	8 536	62,7	548	6,4	7 836	91,8	1 448	17,0	18,5
3	34 084	19 044	55,9	728	3,8	10 936	57,4	2 508	13,2	22,9
4	14 352	6 448	44,9	240	3,7	4 196	65,1	972	15,1	23,2
5	19 092	8 316	43,6	372	4,5	3 448	41,5	652	7,8	18,9
6	23 520	12 448	52,9	480	3,9	8 772	70,5	1 644	13,2	18,7
7	24 952	14 076	56,4	600	4,3	8 340	59,2	1 852	13,2	22,2
8	28 140	9 148	32,5	556	6,1	3 048	33,3	740	8,1	24,3
9	19 120	6 944	36,3	232	3,3	2 976	42,9	800	11,5	26,9
Lyon	190 244	92 912	48,8	4 360	4,7	57 084	61,4	12 260	13,2	21,5
Villeurbanne	49 552	21 260	42,9	1 052	4,9	8 500	40,0	2 376	11,2	28,0
Lyon +Villeur	239 796	114 172	47,6	5 412	4,7	65 584	57,4	14 636	12,8	22,3

Lille-Roubaix-Tourcoing - communes

Villes	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
Lille	75 384	31 484	41,8	4 920	15,6	19 216	61,0	7 448	23,7	38,8
Roubaix	33 644	8 564	25,5	1 304	15,2	5 524	64,5	2 644	30,9	47,9
Tourcoing	32 700	7 368	22,5	348	4,7	4 172	56,6	1 812	24,6	43,4
L-R-T	141 728	47 416	33,5	6 572	13,9	28 912	61,0	11 904	25,1	41,2

Caractéristiques du parc locatif privé, 1990

Régions

Régions	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
Ile-de-France	4 232 600	1 302920	30,8	77 892	6,0	718 228	55,1	198044	15,2	27,6
Champ. Ard.	503 796	89 308	17,7	5 344	6,0	50 268	56,3	12 320	13,8	24,5
Picardie	637 240	108 696	17,1	5 248	4,8	66 392	61,1	22 952	21,1	34,6
Haute Norm.	637 660	142 000	22,3	5 236	3,7	72 756	51,2	18 144	12,8	24,9
Centre	905 288	171 968	19,0	7 972	4,6	88 528	51,5	18 688	10,9	21,1
Basse Norm.	518 552	124 588	24,0	4 816	3,9	64 752	52,0	17 812	14,3	27,5
Bourgogne	625 308	131 568	21,0	6 068	4,6	76 004	57,8	16 572	12,6	21,8
Nord-PdC	1 388 560	283 544	20,4	16 236	5,7	170 460	60,1	75 204	26,5	44,1
Lorraine	842 216	195 312	23,2	7 800	4,0	102 992	52,7	20 796	10,6	20,2
Alsace	601 348	175 356	29,2	8 740	5,0	78 652	44,9	18 140	10,3	23,1
Fr-Comté	408 592	92 268	22,6	5 760	6,2	51 764	56,1	10 096	10,9	19,5
Pays Loire	1 123 868	235 340	20,9	12 300	5,2	114 528	48,7	25 072	10,7	21,9
Bretagne	1 062 296	220 328	20,7	15 912	7,2	88 068	40,0	23 632	10,7	26,8
Poitou-Char	611 956	123 392	20,2	7 136	5,8	65 396	53,0	13 016	10,5	19,9
Aquitaine	1 073 940	278 140	25,9	14 252	5,1	139 676	50,2	23 880	8,6	17,1
Midi-Pyr.	932 504	229 112	24,6	15 852	6,9	96 240	42,0	14 868	6,5	15,4
Limousin	290 984	61 624	21,2	3 544	5,8	32 956	53,5	8 092	13,1	24,6
Rhônes-Alp	2 015 144	545 176	27,1	30 448	5,6	255 960	46,9	51 608	9,5	20,2
Auvergne	515 736	131 224	25,4	9 168	7,0	70 308	53,6	15 944	12,2	22,7
Lang-Rouss	827 408	213 520	25,8	12 864	6,0	95 492	44,7	11 816	5,5	12,4
PACA	1 693 412	524 864	31,0	28 508	5,4	218 316	41,6	34 316	6,5	15,7
Corse	93 744	26 300	28,1	2 328	8,9	8 244	31,3	1 656	6,3	20,1
Fr. métrop.	21 542152	5 406 548	25,1	303 424	5,6	2725980	50,4	652 668	12,1	23,9

Départements

Dépts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
	Nombre A	Nombre B	% B/A	Nombre C	% C/B	Nombre D	% D/B	Nombre E	% E/B	% E/D
01 Ain	171 300	38 224	22,3	1 908	5,0	19 568	51,2	3 380	8,8	17,3
02 Aisne	193 484	36 536	18,9	1 584	4,3	25 720	70,4	8 828	24,2	34,3
03 Allier	145 024	38 952	26,9	1 816	4,7	24 552	63,0	5 284	13,6	21,5
04 Alpes HP	52 248	15 096	28,9	932	6,2	6 084	40,3	680	4,5	11,2
05 Htes Alp	44 716	10 712	24,0	1 088	10,2	3 660	34,2	424	4,0	11,6
06 Alp. mar	419 828	149 000	35,5	8 544	5,7	52 820	35,4	7 640	5,1	14,5
07 Ardèche	104 900	23 036	22,0	1 656	7,2	13 452	58,4	2 604	11,3	19,4
08 Ardennes	107 572	20 536	19,1	824	4,0	13 472	65,6	3 376	16,4	25,1
09 Ariège	53 528	11 684	21,8	852	7,3	5 968	51,1	844	7,2	14,1
10 Aube	111 024	19 168	17,3	872	4,5	10 256	53,5	2 876	15,0	28,0
11 Aude	115 376	22 468	19,5	1 512	6,7	12 356	55,0	1 332	5,9	10,8
12 Aveyron	101 924	20 976	20,6	1 692	8,1	10 268	49,0	1 416	6,8	13,8
13 B du Rh	671 556	199 852	29,8	11 248	5,6	95 380	47,7	18 120	9,1	19,0
14 Calvados	227 972	58 572	25,7	2 284	3,9	23 608	40,3	5 960	10,2	25,2
15 Cantal	60 004	13 596	22,7	944	6,9	7 096	52,2	1 860	13,7	26,2
16 Charente	130 856	25 572	19,5	1 176	4,6	16 220	63,4	3 608	14,1	22,2

Dépts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
17 Char mar	206 248	40 564	19,7	2 360	5,8	19 712	48,6	3 492	8,6	17,7
18 Cher	125 540	23 104	18,4	1 172	5,1	14 692	63,6	3 680	15,9	25,0
19 Corrèze	94 628	21 396	22,6	1 172	5,5	10 500	49,1	2 204	10,3	21,0
21 Côte d'or	189 228	43 168	22,8	2 644	6,1	20 728	48,0	4 312	10,0	20,8
22 Côtes Ar	208 544	40 604	19,5	2 512	6,2	19 668	48,4	5 316	13,1	27,0
23 Creuse	52 840	8 768	16,6	496	5,7	6 152	70,2	1 640	18,7	26,7
24 Dordogne	150 556	31 012	20,6	1 408	4,5	17 580	56,7	3 024	9,8	17,2
25 Doubs	178 992	44 016	24,6	3 008	6,8	21 744	49,4	4 412	10,0	20,3
26 Drôme	155 992	39 888	25,6	1 468	3,7	17 264	43,3	2 460	6,2	14,2
27 Eure	182 720	37 120	20,3	1 252	3,4	18 136	48,9	4 012	10,8	22,1
28 Eure & L	143 808	22 612	15,7	1 032	4,6	10 720	47,4	2 044	9,0	19,1
29 Finistère	323 796	60 328	18,6	5 040	8,4	20 552	34,1	4 884	8,1	23,8
2A Corse S	44 980	13 892	30,9	964	6,9	3 968	28,6	868	6,2	21,9
2B HteCorse	48 764	12 408	25,4	1 364	11,0	4 276	34,5	788	6,4	18,4
30 Gard	224 332	56 300	25,1	2 228	4,0	28 712	51,0	3 816	6,8	13,3
31 Hte Gar.	362 912	110 436	30,4	8 040	7,3	37 604	34,1	6 684	6,1	17,8
32 Gers	65 316	12 868	19,7	828	6,4	7 488	58,2	840	6,5	11,2
33 Gironde	473 056	128 532	27,2	5 848	4,5	67 844	52,8	12 872	10,0	19,0
34 Hérault	314 420	91 788	29,2	6 332	6,9	36 932	40,2	4 372	4,8	11,8
35 Ille & Vill	298 008	74 744	25,1	4 512	6,0	33 032	44,2	9 308	12,5	28,2
36 Indre	94 364	15 444	16,4	608	3,9	9 572	62,0	2 280	14,8	23,8
37 Indre & L	203 784	43 808	21,5	2 620	6,0	20 308	46,4	4 712	10,8	23,2
38 Isère	371 168	85 944	23,2	5 056	5,9	33 692	39,2	6 124	7,1	18,2
39 Jura	95 588	19 580	20,5	1 468	7,5	12 144	62,0	2 448	12,5	20,2
40 Landes	115 636	30 348	26,2	2 272	7,5	14 208	46,8	2 380	7,8	16,8
41 Loir-&-C	118 668	19 692	16,6	852	4,3	11 796	59,9	2 192	11,1	18,6
42 Loire	283 896	80 880	28,5	2 296	2,8	49 100	60,7	11 632	14,4	23,7
43 Hte Loire	77 440	18 084	23,4	1 020	5,6	10 208	56,4	2 688	14,9	26,3
44 Loire Atl	390 492	81 548	20,9	4 432	5,4	32 068	39,3	7 544	9,3	23,5
45 Loiret	219 124	47 308	21,6	1 688	3,6	21 440	45,3	3 780	8,0	17,6
46 Lot	60 956	12 700	20,8	1 132	8,9	6 268	49,4	704	5,5	11,2
47 Lot & Ga	117 304	29 012	24,7	1 368	4,7	14 632	50,4	1 908	6,6	13,0
48 Lozère	27 432	6 044	22,0	860	14,2	2 956	48,9	628	10,4	21,2
49 Maine&L	253 300	55 144	21,8	3 284	6,0	29 264	53,1	5 860	10,6	20,0
50 Manche	179 896	40 840	22,7	1 664	4,1	24 812	60,8	7 424	18,2	29,9
51 Marne	209 000	38 696	18,5	2 928	7,6	19 984	51,6	4 588	11,9	23,0
52 Hte Marn	76 200	10 908	14,3	720	6,6	6 556	60,1	1 480	13,6	22,6
53 Mayenne	102 060	26 304	25,8	1 172	4,5	16 392	62,3	4 144	15,8	25,3
54 Meurth-M	269 164	69 028	25,6	3 436	5,0	39 516	57,2	7 788	11,3	19,7
55 Meuse	72 868	12 800	17,6	572	4,5	8 212	64,2	1 600	12,5	19,5
56 Morbihan	231 948	44 652	19,3	3 848	8,6	14 816	33,2	4 124	9,2	27,8
57 Moselle	356 364	83 772	23,5	2 300	2,7	37 504	44,8	7 388	8,8	19,7
58 Nièvre	95 048	20 100	21,1	796	4,0	13 312	66,2	3 484	17,3	26,2
59 Nord	890 276	187 648	21,1	12 748	6,8	110 112	58,7	49 384	26,3	44,8
60 Oise	247 916	39 000	15,7	1 904	4,9	20 152	51,7	5 504	14,1	27,3
61 Orne	110 684	25 176	22,7	868	3,4	16 332	64,9	4 428	17,6	27,1
62 Pas de C	498 284	95 896	19,2	3 488	3,6	60 348	62,9	25 820	26,9	42,8
63 Puy de D	233 268	60 592	26,0	5 388	8,9	28 452	47,0	6 112	10,1	21,5
64 Pyr-Atl	217 388	59 236	27,2	3 356	5,7	25 412	42,9	3 696	6,2	14,5
65 Htes Pyr	86 284	18 420	21,3	1 444	7,8	7 020	38,1	1 280	6,9	18,2
66 Pyr orien	145 848	36 920	25,3	1 932	5,2	14 536	39,4	1 668	4,5	11,5
67 Bas Rhin	353 824	108 764	30,7	4 636	4,3	46 336	42,6	8 368	7,7	18,1
68 Ht Rhin	247 524	66 592	26,9	4 104	6,2	32 316	48,5	9 772	14,7	30,2
69 Rhône	581 324	191 040	32,9	8 192	4,3	97 728	51,2	20 788	10,9	21,3
70 HtSaône	83 648	15 792	18,9	556	3,5	9 812	62,1	1 856	11,8	18,9
71 Saône&L	217 108	47 276	21,8	1 480	3,1	28 552	60,4	5 976	12,6	20,9
72 Sarthe	194 072	40 752	21,0	1 560	3,8	23 844	58,5	5 780	14,2	24,2
73 Savoie	133 776	29 848	22,3	3 572	12,0	10 016	33,6	1 820	6,1	18,2
74 Hte Sav	212 788	56 316	26,5	6 300	11,2	15 140	26,9	2 800	5,0	18,5
75 Paris	1 094 988	555 616	50,7	40 968	7,4	411 396	74,0	115 968	20,9	28,2
76 Seine M	454 940	104 880	23,1	3 984	3,8	54 620	52,1	14 132	13,5	25,9
77 Seine&M	369 716	55 504	15,0	2 480	4,5	26 904	48,5	5 116	9,2	19,0
78 Yvelines	459 496	100 828	21,9	3 132	3,1	30 556	30,3	6 216	6,2	20,3

Dépts	Total résidences principales	dont : Logements locatifs privés		dont : meublés		avant 1949		avant 1949 sans confort		
79 Deux Sèv	127 632	25 684	20,1	1 108	4,3	13 712	53,4	2 472	9,6	18,0
80 Somme	195 840	33 160	16,9	1 760	5,3	20 520	61,9	8 620	26,0	42,0
81 Tarn	127 632	25 968	20,3	1 228	4,7	13 464	51,8	1 892	7,3	14,1
82 Tarn & G	73 952	16 060	21,7	636	4,0	8 160	50,8	1 208	7,5	14,8
83 Var	327 108	102 000	31,2	4 588	4,5	38 408	37,7	5 140	5,0	13,4
84 Vaucluse	177 956	48 204	27,1	2 108	4,4	21 964	45,6	2 312	4,8	10,5
85 Vendée	183 944	31 592	17,2	1 852	5,9	12 960	41,0	1 744	5,5	13,5
86 Vienne	147 220	31 572	21,4	2 492	7,9	15 752	49,9	3 444	10,9	21,9
87 Hte Vien	143 516	31 460	21,9	1 876	6,0	16 304	51,8	4 248	13,5	26,1
88 Vosges	143 820	29 712	20,7	1 492	5,0	17 760	59,8	4 020	13,5	22,6
89 Yonne	123 924	21 024	17,0	1 148	5,5	13 412	63,8	2 800	13,3	20,9
90 Belfort	50 364	12 880	25,6	728	5,7	8 064	62,6	1 380	10,7	17,1
91 Essonne	379 132	68 772	18,1	2 712	3,9	18 504	26,9	3 644	5,3	19,7
92 Hts seine	590 680	212 540	36,0	12 140	5,7	99 740	46,9	27 656	13,0	27,7
93 S-St-De	508 720	124 088	24,4	8 364	6,7	57 876	46,6	20 628	16,6	35,6
94 Val-de-M	471 556	127 688	27,1	5 636	4,4	54 204	42,5	14 420	11,3	26,6
95 Val d'Ois	358 312	57 884	16,2	2 460	4,2	19 048	32,9	4 396	7,6	23,1
France métro	21542 152	5 406 548	16,2	303 424	5,6	2725980	50,4	652 668	12,1	23,9

Sources : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

Définitions :
Locatifs privés = loués vides non HLM + loués meublés
Sans confort = sans wc intérieurs et/ou sans baignoire ni douche

Paris et les 10 plus grandes villes françaises,
Caractéristiques du parc locatif privé selon le degré de centralité, 1990

	Logts locatifs privés	% meublés	% avant 49	% sans confort	% sans confort dans parc d'avant 49
Paris					
1er et 2è arrts	13 388	6,3	97,8	31,0	31,7
3è au 11è arrts	164 816	8,6	86,3	25,0	29,0
12è au 20è arrts	377 412	6,9	67,8	18,7	27,6
Petite couronne (92, 93, 94)	464 316	5,6	45,6	13,5	27,6
Grande couronne (77, 78, 91, 95)	282 988	3,8	33,6	6,8	29,6
Marseille					
1er et 2è arrts	18 184	10,7	87,3	26,3	30,1
3è au 6è arrts	37 512	3,3	68,9	13,5	19,5
7è au 16è arrts	57 196	4,8	33,9	7,6	19,2
B. du Rhône (13) sauf Marseille	86 960	6,1	39,4	4,5	25,5
Lyon					
1er et 2è arrts	16 488	7,0	93,2	18,8	20,1
3è, 6è, 7è arrts	45 568	4,0	61,6	13,2	21,4
4è, 5è, 8è, 9è arrts	30 856	4,5	44,3	10,3	23,1
Rhône (69) sauf Lyon	98 128	3,9	41,4	8,7	21,0
Toulouse					
Commune	74 096	9,5	33,8	6,5	19,3
Haute Garonne (31) sauf Toulouse	36 340	2,8	34,6	5,1	14,7
Nice					
Commune	63 400	5,4	40,9	5,9	14,5
Alpes maritimes (06) sauf Nice	85 600	6,0	31,4	4,5	14,4
Lille Roubaix Tourcoing					
Les 3 communes	47 416	13,9	61,0	25,1	41,2
Nord (59) sauf L-R-T	140 232	4,4	57,9	26,7	46,2
Bordeaux					
Commune	53 124	5,3	65,2	12,6	19,3
Gironde (33) sauf Bordeaux	75 408	4,0	44,1	8,2	18,6

II - LES AIDES DE L'ANAH

II - LES AIDES DE L'ANAH

Page

Brève présentation de l'ANAH et de son dispositif d'aides..... 39

II.1 - Un impact fort sur l'amélioration du parc..... 40

II.1.1- Une moyenne de 12 000 logements aidés par an..... 40

II.1.2 - Un impact plus important dans les arrondissements de l'Est... 41

II.1.3- Des aides très sollicitées pour les immeubles, beaucoup moins pour les logements 46

II.1.4 - Un contexte difficile pour le montage d'opérations sociales... 50

II.2 - Paris défavorisé..... 51

II.2.1- Un montant global des aides comparativement faible..... 51

II.2.2 - Une forte diminution des aides de 1994 à 1997..... 58

II.3 - Des aides peu canalisées 60

II.3.1- Une faible part des aides concourt à des objectifs publics prioritaires..... 60

II.3.2 - Les aides vont surtout au secteur « diffus » où elles favorisent l'amélioration du parc à loyers libres et la conservation-amélioration du parc de la loi de 1948..... 67

II.4 - Des améliorations à rechercher..... 70

II.4.1- Les spécificités du marché parisien à prendre en compte..... 70

II.4.2 - Quelles améliorations ?..... 71

Brève présentation de l'ANAH et de son dispositif d'aides

L'ANAH, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat est un établissement public national à caractère administratif créé en 1971 qui subventionne les travaux d'amélioration des logements sous certaines conditions :

- le propriétaire doit être une personne privée
- le logement doit être situé dans un immeuble achevé depuis plus de 15 ans. Il doit être loué à titre de résidence principale et assujetti à la taxe additionnelle au droit de bail

Après travaux, les logements doivent rester en location à titre de résidence principale pendant au moins 10 ans. Seuls sont subventionnés les travaux mentionnés dans une liste (prédéfinie) de travaux « subventionnables ». Les subventions sont versées après réalisation des travaux, sur présentation des factures.

Les taux de subvention s'échelonnent de 25% à 70% en fonction du régime locatif après travaux - loyer libre, intermédiaire, conventionné ou loi de 1948 - et aussi du contexte de l'intervention : secteur diffus, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme social thématique, intervention spéciale à caractère social).

Le montant de travaux pris en compte pour le calcul de la subvention est plafonné, le plafond étant calculé en fonction du type de travaux (sur l'immeuble ou à l'intérieur du logement), de la surface des logements concernés et de la zone géographique.

Pour plus de détails, on peut notamment se reporter au livret des « Conditions d'attribution pour l'amélioration des logements locatifs privés » diffusé par l'ANAH.

II- 1 UN IMPACT FORT SUR L'AMELIORATION DU PARC

II - 1.1 Une moyenne de 12 000 logements aidés par an

Quelques chiffres permettent de situer rapidement l'activité de l'ANAH à Paris.

En sept ans, de 1992 à 1998, les aides de l'ANAH ont contribué à l'amélioration de 85 000 logements, ce qui représente 17% des logements locatifs non HLM d'avant 1982 (498 000 logements), parc qui correspond à peu de choses près au potentiel de logements subventionnables par l'ANAH.

En moyenne annuelle, le nombre de logements aidés par l'ANAH avoisine 12 000 par an, soit 2,4% des logements du parc locatif non HLM d'avant 1982. Quant au montant des subventions versées, il avoisine à Paris 10 000 F par logement en moyenne, représentant 17% du coût des travaux.

Ces chiffres moyens sur la période 1992-1998 ne doivent pas masquer la forte diminution des aides intervenue de 1993 à 1997 sur laquelle on reviendra.

Paris - Activité de l'ANAH de 1992 à 1998

Année	Subventions engagées (MF)	Nombre de logements subventionnés (*)	Parc locatif privé d'avant 1982	% logements subventionnés
1992	145,3	13 518		2,7
1993	175,0	16 040	estimé à	3,2
1994	130,5	16 065	498 176	3,2
1995	119,6	10 732	logements (**)	2,2
1996	104,0	9 920		2,0
1997	89,1	8 724		1,8
1998	93,4	9 742		2,0
1992-98	856,9	84 741	498 176	17,0

(*) avec doubles comptes
(**) logements loués vides non HLM construits avant 1982 (source : recensement 1990)

II - 1.2 Un impact plus important dans les arrondissements de l'Est

C'est dans les quartiers anciens de l'Est, où l'entretien des logements laisse le plus à désirer, que les aides de l'ANAH sont le plus sollicitées.

Si en moyenne 15% des logements locatifs privés d'avant 1982 de Paris ont bénéficié d'une aide de l'ANAH au cours des années 1992 à 1997, cette proportion varie de 6% à 22% selon les arrondissements.

Plus précisément, la proportion de logements aidés par l'ANAH s'établit à :

- 20% à 22% des logements subventionnables dans les 10è, 18è et 19è arrondissements, où l'inconfort et le manque d'entretien restent répandus, ainsi que dans le 4è arrondissement, où des opérations de réhabilitation lourde ont été réalisées.

- 10% à 20% des logements subventionnables dans la majorité des arrondissements (1er au 7è arrondissements, 9è, 11è au 15è, 20è).

- 6% à 10% des logements subventionnables dans les 8è et 16è arrondissements, où les immeubles sont dans l'ensemble en très bon état

Paris par arrondissement - **Proportion de logements aidés par l'ANAH, 1992-97**

	Total résidences principales	**Logements subventionnables** loués vide non-HLM d'avant 1982	en %	**Logements subventionnés** aidés par l'ANAH de 1992 à 1997(*)	en %
	A	B	B/Ax100	C	C/B*100
1	10 216	5 752	56,3	677	11,8
2	11 708	6 672	57,0	1 102	16,5
3	19 576	9 820	50,2	1 752	17,8
4	17 700	8 340	47,1	1 679	20,1
5	33 328	15 492	46,5	2 041	13,2
6	25 332	11 488	45,3	1 920	16,7
7	31 972	14 520	45,4	1 593	11,0
8	19 892	10 028	50,4	756	7,5
9	30 468	14 968	49,1	2 827	18,9
10	45 744	22 408	49,0	5 004	22,3
11	81 936	39 980	48,8	7 142	17,9
12	67 984	32 940	48,5	5 781	17,6
13	80 832	30 404	37,6	3 564	11,7
14	67 372	28 824	42,8	3 642	12,6
15	119 924	57 368	47,8	6 521	11,4
16	84 512	37 580	44,5	2 264	6,0
17	84 272	39 364	46,7	5 220	13,3
18	99 060	46 792	47,2	9 547	20,4
19	74 820	30 308	40,5	6 128	20,2
20	88 340	35 128	39,8	5 839	16,6
Paris	1 094 988	498 176	45,5	74 999	15,1

(*) avec doubles comptes
Source : INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4 - Statistiques ANAH 1992-1997

Le tableau ci-dessus donne le détail des chiffres par arrondissement. On remarque que la géographie du parc subventionnable (approché à travers les logements loués vides non HLM d'avant 1982) est assez différente de celle du parc subventionné (logements qui reçoivent effectivement des subventions).

En effet, les logements « subventionnables » sont surtout nombreux dans les arrondissements du centre et de l'ouest alors que les logements « subventionnés » sont davantage présents à l'Est.

Trois cartes à l'îlot précisent ces éléments :

- la carte *Parc locatif privé achevé avant 1982* souligne la forte implantation de ce parc dans les quartiers centraux ;

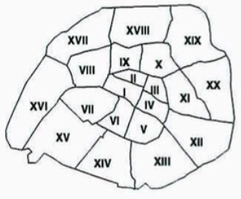
- la carte *Activité de l'ANAH à Paris de 1992 à 1997,* qui localise au moyen d'une représentation symbolique toutes les opérations subventionnées par l'ANAH, met en lumière leur concentration dans les arrondissements de l'Est ;

- la carte *Logements subventionnés / logements subventionnables (1992-1997)* montre que le parc subventionnable des arrondissements de l'Est est le plus fortement aidé par l'ANAH. On compte plusieurs centaines d'îlots dans lesquels au moins 30% des logements locatifs non HLM d'avant 1982 ont été subventionnés de 1992 à 1997.

PARIS - PARC LOCATIF PRIVÉ ACHEVÉ AVANT 1982

Les principaux équipements publics, et les îlots comportant moins de 10 résidences principales, apparaissent en blanc.

Sources : Recensement de 1990, INSEE
Ville de Paris



Cartographie ATELIER PARISIEN D'URBANISME - Octobre 1997

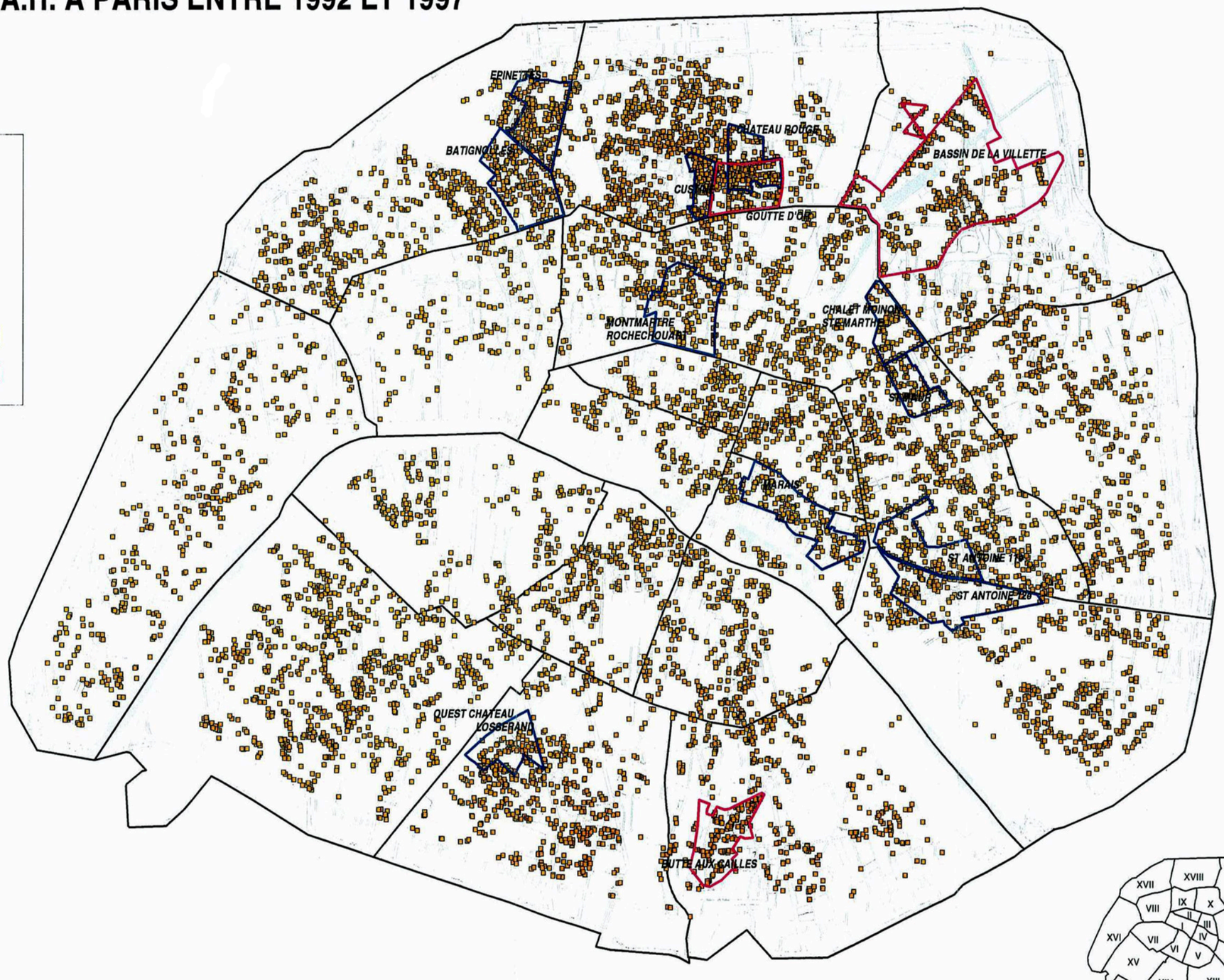
ACTIVITÉ DE L'A.N.A.H. À PARIS ENTRE 1992 ET 1997

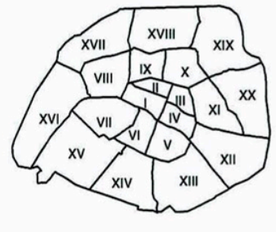
PROGRAMMES DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS PAR L'A.N.A.H. ENTRE 1992 ET 1997

NB : les logements concernés correspondent à des dossiers de type travaux (1ère tranche)

PÉRIMÈTRES D'O.P.A.H.

- O.P.A.H. en cours en 1997
- O.P.A.H. récentes (réalisées entre 1987 et 1996)





Source : ANAH, 1997

0 0.5 1 1.5 2 K km

Cartographie ATELIER PARISIEN D'URBANISME

PARIS - LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS PAR L'ANAH / LOGEMENTS SUBVENTIONNABLES (1992 - 1997)

Part des logements subventionnés entre 1992 et 1997 dans le parc des résidences principales construites avant 1982, louées vides hors HLM

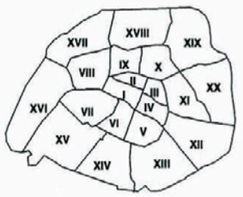
- 30 % et plus
- de 15 à 30 %
- de 5 à 15 %
- moins de 5 %
- 0 %

Périmètres d'O.P.A.H.

- O.P.A.H. en cours en 1997
- O.P.A.H. récentes (réalisées entre 1987 et 1996)

Les principaux équipements publics, et les îlots comportant moins de 10 résidences principales, ou ne comportant pas de logements subventionnables, apparaissent en blanc.

Sources : Recensement de 1990, INSEE
ANAH, 1997.



Cartographie ATELIER PARISIEN D'URBANISME - Octobre 1998

II - 1.3 Des aides très sollicitées pour les immeubles, beaucoup moins pour les logements

Rappelons que l'ANAH accorde ses subventions pour des travaux d'aménagement intérieur des logements et pour des travaux sur immeuble, c'est-à-dire les éléments de structure des maisons individuelles et les parties communes d'immeubles collectifs.

Pour les parties communes d'immeubles en copropriété, la subvention de l'ANAH n'est accordée qu'aux propriétaires qui en font la demande. Elle est calculée au prorata de leur quote part de travaux.

- un montant global de subventions réparti pour moitié entre immeubles et logements

A Paris, les aides de l'ANAH vont dans une proportion à peu près équivalente à des travaux sur les logements (55% du montant des subventions) et à des travaux sur les immeubles (45% du montant des subventions).

Les deux types d'aides sont sollicitées dans des conditions très différentes : les aides aux travaux sur les immeubles sont très demandées mais pour des montants individuels assez modestes en moyenne. C'est l'inverse pour les aides aux travaux privatifs : peu sollicitées mais pour des montants de travaux élevés en moyenne.

- travaux sur les immeubles (données moyennes 1992-97)

nombre de logements aidés / an	10 500 logements
montant moyen des travaux	36 000 F
subvention moyenne	5 400 F (15% du montant des travaux)

- travaux sur les logements (données moyennes 1992-97)

nombre de logements aidés / an	2 500 logements
montant moyen des travaux	140 000 F
subvention moyenne	28 100 F (20% du montant des travaux)

Les comparaisons avec les données de l'ANAH pour l'ensemble de la France métropolitaine font ressortir une singularité pour Paris qui recourt moins aux aides de l'ANAH pour travaux intérieurs et utilise davantage au contraire les aides aux travaux sur immeubles.

- les aides aux travaux sur les logements sous-utilisées

Les aides aux travaux pour l'aménagement intérieur des logements sont, comparativement, peu sollicitées à Paris.

On a calculé qu'au niveau national, 1,39% des logements du parc locatif non HLM d'avant 1982 avaient reçu une aide de l'ANAH au titre des travaux intérieurs en 1997. A Paris, le taux est seulement de 0,41%.

France
- logements loués vides non HLM d'avant 1982 : 4 681 532 logements
- logts aidés par l'ANAH en 97 pour travaux intérieurs: 65 290 logements
- proportion de logts aidés en 97 : 1,39%

Paris
- logements loués vides non HLM d'avant 1982 : 498 176 logements
- logts aidés par l'ANAH en 97 pour travaux intérieurs: 2 059 logements
- proportion de logts aidés en 97 : 0,41%

A noter que 1997 n'est pas une année exceptionnelle. Des résultats voisins sont obtenus pour toutes les années de 1993 à 1996[10].

Il apparaît que les propriétaires parisiens ont en moyenne trois à quatre fois moins recours aux aides de l'ANAH pour travaux intérieurs que les autres propriétaires français, alors même que leur parc est, comme on l'a souligné au premier chapitre, parmi les plus mal pourvus en équipements de confort.

Une aussi forte différence de comportement fait question. On peut y voir l'effet d'un rythme de mise aux normes moins rapide qu'ailleurs ou encore un recours moins fréquent aux aides de l'ANAH. Les deux hypothèses sont plausibles et jouent peut-être concurremment.

La sous-utilisation des aides aux travaux intérieurs contribue, on y reviendra, à expliquer la modestie relative des financements de l'ANAH à Paris par comparaison avec ce que reçoivent la plupart des autres villes et départements français.

---

(10) 1993 - France : 1,4% Paris : 0,6%
1994 - France : 1,6% Paris : 0,5%
1995 - France : 1,7% Paris : 0,5%
1996 - France : 1,6% Paris : 0,5%

- les aides aux travaux sur les immeubles plus fortement sollicitées

A la différence des précédentes, les aides aux travaux sur immeubles[11] sont très demandées à Paris par comparaison avec la France.

On a calculé qu'au niveau national, 0,90% des logements du parc locatif non HLM d'avant 1982 avaient reçu une aide de l'ANAH pour des travaux sur immeubles en 1997. A Paris, le taux est de 1,34%.

France
- logements loués vides non HLM d'avant 1982 : 4 681 532 logements
- logts aidés par l'ANAH en 97 pour travaux sur immeubles (= logements subventionnés hors améliorés) : 42 284 logements
- proportion de logts aidés en 97 : 0,90%

Paris
- logements loués vides non HLM d'avant 1982 : 498 176 logements
- logts aidés par l'ANAH en 97 pour travaux sur immeubles (= logements subventionnés hors améliorés) : 6 665 logements
- proportion de logts aidés en 97 : 1,34%

Là encore, 1997 n'est pas une année exceptionnelle. Des écarts encore plus marqués sont obtenus pour les années 1993 à 1996[12].

On voit que les propriétaires parisiens ont davantage recours aux aides de l'ANAH pour leurs travaux d'immeubles que les autres propriétaires français.

(11) Note sur les données : le nombre de logements ayant bénéficié d'une aide aux travaux sur immeubles n'est pas connu avec exactitude. Il est approché en déduisant de l'ensemble des logements subventionnés ceux qui ont été « améliorés » c'est-à-dire qui ont fait l'objet de travaux privatifs et éventuellement de travaux sur parties communes.

(12) 1993 - France : 1,5% Paris : 2,7%
1994 - France : 1,3% Paris : 3,0%
1995 - France : 1,1% Paris : 1,7%
1996 - France : 1,0% Paris : 1,3%

Paris - Subventions de l'ANAH sur immeubles / sur intérieur des logements, 1992-1997

Nombre de logements subventionnés

	Nombre de logements subventionnés pour des travaux...			
Année	..sur immeuble	..sur intérieur des logements	..sur immeuble et intérieur des logements	Total*
1992	10 618	2 125	775	13 518
1993	13 271	2 350	419	16 040
1994	13 741	1 815	509	16 065
1995	8 306	1 626	800	10 732
1996	7 596	1 686	638	9 920
1997	6 665	1 512	547	8 724
1992-97	60 197	11 114	3 688	74 999
en %	80,3%	14,8%	4,9%	100%

(*) sans doubles comptes

Montants des subventions (en francs)

	Montants de subvention pour des travaux...		
Année	..sur immeuble	..sur intérieur logements	Total
1992	58 737 181	85 940 046	144 677 227
1993	84 197 587	90 225 448	174 423 035
1994	63 840 036	66 332 311	130 172 347
1995	54 817 108	64 407 194	119 224 302
1996	44 157 836	59 445 598	103 603 434
1997	38 821 829	49 954 606	88 776 435
1992-97	344 571 577	416 305 203	760 876 780
en %	45,3%	54,7%	100%

Subvention moyenne par logement (en francs)

	Subvention moyenne pour des travaux...		
Année	..sur immeuble	..sur intérieur logements	Total
1992	5 156	29 634	10 703
1993	6 150	32 584	10 874
1994	4 480	28 542	8 103
1995	6 020	26 549	11 109
1996	5 363	25 579	10 444
1997	5 383	24 262	10 176
1992-97	5 394	28 125	10 145

Coût moyen des travaux par logement (en francs)

	Coût moyen des travaux subventionnables...		
Année	..sur immeuble	..sur intérieur logements	Ensemble
1992	27 925	127 714	50 934
1993	30 132	153 115	52 150
1994	27 902	138 821	44 832
1995	49 968	144 141	74 981
1996	43 551	137 937	68 464
1997	49 229	137 510	73 151
1992-97	35 954	139 870	58 231

Taux réel de subvention (en %)

	Taux réel de subvention...		
Année	..sur immeuble	..sur intérieur logements	Ensemble
1992	18,5	23,2	21,0
1993	20,4	21,3	20,9
1994	16,1	20,6	18,1
1995	12,0	18,4	14,8
1996	12,3	18,5	15,3
1997	10,9	17,6	13,9
1992-97	15,0	20,1	17,4

II - 1.4 Un contexte difficile pour le montage d'opérations « sociales »

A Paris, plus des trois quarts des logements subventionnés par l'ANAH de 1996 à 1998 relèvent après travaux du secteur libre (76,8%).

Les autres (23,2%) ont bénéficié d'aides majorées en contrepartie d'un engagement de modération des loyers, soit au titre du maintien en loi de 1948 (17,1%), du conventionnement des loyers (1,0%) ou par adoption du loyer intermédiaire de l'ANAH (4,7%).

Paris - Nombre de logements subventionnés par l'ANAH selon le loyer de sortie

Année	Nombre de logements subventionnés à loyer...				
	Libre	Conventionné	Loi de 1948	Intermédiaire	Total
1992	11 035	103	1 608	772	13 518
1993	11 928	125	3 108	879	16 040
1994	11 929	62	3 310	764	16 065
1995	7 965	134	2 085	548	10 732
1996	7 589	113	1 893	325	9 920
1997	6 823	100	1 440	361	8 724
1998	7 402	85	1 517	649	9 742
1996-98	7 271	99	1 617	445	9 462
en %	76,8	1,0	17,1	4,7	100,0

Source : ANAH

Les comparaisons avec la France soulignent la rareté des opérations à loyers conventionnés à Paris. De 1996 à 1998, la part des logements à loyers conventionnés après travaux est de 9,2% en France contre 1,1% à Paris. La différence se relie au niveau élevé des loyers parisiens, qui rendent le conventionnement plus pénalisant.

On note aussi le poids important à Paris des opérations sur des logements de la loi de 1948. Elles représentent 17% des logements subventionnés au lieu de 3% en France. Rappelons que le régime de la loi de 1948 n'existe que dans certaines agglomérations.

France - Nombre de logements subventionnés par l'ANAH selon le loyer de sortie

Année	Nombre de logements subventionnés à loyer...				
	Libre	Conventionné	Loi de 1948	Intermédiaire	Total
1992					123 500
1993	données	non	disponibles		141 216
1994					143 600
1995					126 446
1996	92 791	12 198	3 938	2 868	111 795
1997	90 978	9 058	3 103	4 435	107 574
1998	96 006	9 112	3 303	2 766	111 187
1996-98	93 258	10 123	3 448	3 356	110 185
en %	84,6%	9,2%	3,1%	3,0%	100,0%

Source : ANAH

I- 2 PARIS DEFAVORISE

II - 2.1 Un niveau d'aide comparativement faible

On a cherché à savoir si Paris recevait de l'ANAH des montants d'aide en rapport avec l'importance de son parc de logements locatifs privés anciens.

Une comparaison entre Paris et d'autres collectivités locales (départements, régions) a été faite. Son objet est de mettre en rapport les montants de subvention de l'ANAH (moyenne lissée 1992-1997) et le nombre total de logements potentiellement subventionnables par l'ANAH (logements loués vides non HLM construits avant 1982).

Il en ressort que Paris, eu égard à l'importance de son parc locatif privé d'avant 1982, figure parmi les 10 départements qui reçoivent le moins d'aides de l'ANAH. De même l'Ile-de-France figure parmi les régions les moins aidées.

Ainsi, certains départements sont fortement aidés par l'ANAH :

Doubs	31,87	MF	d'aide ANAH / an pour	7 816 logts non HLM d'avt 1982 soit	4 077 F/logt
Côtes d'Armor	26,10	MF		9 624	2 712 F/logt
Haute Saône	31,18	MF		14 188	2 198 F/logt
Haute Marne	17,77	MF		9 476	1 875 F/logt
Jura	29,97	MF		16 836	1 780 F/logt
Vosges	40,68	MF		26 256	1 550 F/logt
Drôme	41,13	MF		27 312	1 506 F/logt
Côte d'or	16,38	MF		11 300	1 449 F/logt
Lot	14,61	MF		10 172	1 436 F/logt
Meuse	16,17	MF		11 584	1 396 F/logt

D'autres beaucoup moins, parmi lesquels Paris :

Paris	129,84	MF	d'aide ANAH / an pour	498 176 logts non HLM d'avt 1982 soit	261 F/logt
Essonne	15,27	MF		60 012	254 F/logt
Hauts de Seine	41,37	MF		184 900	224 F/logt
Val de Marne	24,85	MF		114 408	217 F/logt
Eure	8,04	MF		37 684	213 F/logt
Eure et Loire	6,27	MF		34 948	179 F/logt
Creuse	6,64	MF		37 340	178 F/logt
Yvelines	14,44	MF		88 376	163 F/logt
Alpes maritimes	15,97	MF		126 600	126 F/logt
Haute Corse	3,52	MF		48 556	73 F/logt

De même au niveau des régions, certaines sont favorisées :

Franche Comté	103,13MF	d'aides ANAH / an pour	80 228	logts non HLM d'avt 1982 soit 1 286 F/logt
Lorraine	172,57MF		172 492	1 000 F/logt
Champagne Ard	68,15MF		78 256	871 F/logt
Poitou Charente	83,57MF		104 244	802 F/logt
Nord Pas de C.	200,13MF		250 100	800 F/logt

D'autres beaucoup moins, parmi lesquelles l'Ile-de-France :

Centre	71,85 MF	d'aides ANAH / an pour	151 660	logts non HLM d'avt 1982 soit 474 F/logt
Languedoc Rous	77,15 MF		177 184	435 F/logt
Corse	8,50 MF		20 924	406 F/logt
Haute Normandie	49,47 MF		126 508	391 F/logt
Ile-de-France	300,10 MF		1 151 036	261 F/logt
PACA	113,43 MF		454 320	250 F/logt

En moyenne nationale, la dépense de l'ANAH est de 530 F par logement loué vide non HLM de plus de 15 ans, mais avec des écarts très importants d'un département à l'autre et d'une région à l'autre.

- selon les régions, la dépense varie dans un rapport de 1 à 5, depuis 250 F par logement en Provence Alpes Côte d'Azur jusqu'à 1 286 F en Franche Comté. L'Ile-de-France, avec 261 F par logement, vient au second rang des régions les moins aidées après Provence Alpes Côte d'Azur (250 F par logement).

- selon les départements, la dépense varie dans un rapport de 1 à 55, depuis 73 F par logement en Haute Corse jusqu'à 4 077 F dans le Doubs. Paris vient en 10è position des départements les moins aidés (261 F par logement) aux cotés d'autres départements de la région Ile-de-France (Yvelines, Val de Marne, Hauts de Seine, Essonne).

Pour Paris, une forte distorsion apparaît entre l'importance du parc locatif, son état, et les aides à la réhabilitation dont il bénéficie : Paris concentre 10% du parc subventionnable, 16% du parc sans confort et ne reçoit que 4% du montant des aides de l'ANAH. De même la région Ile-de-France concentre 25% du parc subventionnable, 28% des logements anciens sans confort et ne reçoit que 12% des aides de l'ANAH.

La région Provence Alpes Côte d'Azur est dans une situation comparable, plus particulièrement les départements du Var (Toulon), des Bouches du Rhône (Marseille) et des Alpes maritimes (Nice).

- l'origine des écarts

Les écarts observés se relient à des causes diverses mais d'une façon générale, ils proviennent de l'application des règles nationales de l'ANAH à des marchés locaux de l'habitat très différents.

Dans le cas de Paris, particulièrement mal doté en subventions ANAH, les écarts par rapport à la moyenne nationale s'expliquent surtout par le faible recours aux aides pour travaux privatifs (qui occasionnent les montants de travaux les plus importants) et par le faible nombre d'opérations conventionnées, plus fortement aidées par l'ANAH.

D'autre part, les fortes spécificités du marché locatif parisien - ancienneté du parc, taux d'inconfort élevé, loyers élevés - ne sont prises en compte par l'ANAH qu'à travers un coefficient géographique qui entre dans la formule de calcul des plafonds de travaux subventionnables.

Ce coefficient a été abaissé à plusieurs reprises, notamment en 1994 où il est passé de 1,40 à 1,20, contribuant à réduire la consommation des aides de l'ANAH à Paris.

Ratios Subventions ANAH / Parc locatif privé

Paris - arrondissements

Arrts	Subventions ANAH Moyenne lissée sur 1992-97, en MF		Parc subventionnable Logts loués vides non HLM d'avant 1982		dont : ancien sans confort Lgts d'avant 49 sans wc et/ou sans douche		Ratios Subv° / Parc F / logt	
	Montant A	en%du total France	Nombre B	en%du total France	Nombre C	en%du total France	ratio A/B	ratio A/C
1	1,70	0,1	5 752	0,1	1 420	0,2	295	1 194
2	2,77	0,1	6 672	0,1	2 280	0,4	416	1 217
3	3,45	0,1	9 820	0,2	2 468	0,4	351	1 398
4	3,30	0,1	8 340	0,2	1 956	0,3	396	1 688
5	3,60	0,1	15 492	0,3	2 760	0,5	232	1 304
6	4,13	0,2	11 488	0,2	2 364	0,4	359	1 747
7	4,10	0,2	14 520	0,3	2 420	0,4	282	1 694
8	2,45	0,1	10 028	0,2	1 944	0,3	244	1 259
9	6,32	0,3	14 968	0,3	3 460	0,6	422	1 826
10	8,85	0,4	22 408	0,5	6 116	1,1	395	1 447
11	9,55	0,4	39 980	0,9	9 904	1,7	239	964
12	9,11	0,4	32 940	0,7	5 428	1,0	277	1 679
13	5,05	0,2	30 404	0,6	4 448	0,8	166	1 135
14	5,19	0,2	28 824	0,6	4 496	0,8	180	1 154
15	9,26	0,4	57 368	1,2	7 112	1,2	161	1 302
16	4,51	0,2	37 580	0,8	5 340	0,9	120	844
17	8,86	0,4	39 364	0,8	7 400	1,3	225	1 197
18	16,37	0,7	46 792	1,0	10 244	1,8	350	1 598
19	10,64	0,4	30 308	0,6	4 748	0,8	351	2 241
20	7,61	0,3	35 128	0,8	7 108	1,2	217	1 071
Paris	126,81	5,1	498 176	10,6	93 416	16,4	255	1 358
IDFhors Paris	170,27	6,8	652 860	13,9	67 388	11,8	261	2 527
Province	2 188,42	87,9	3 530 496	75,4	409 764	71,8	620	5 341
France métro	2 488,52	100,0	4 681 532	100,0	570 568	100,0	532	4 361

Source : ANAH

Ile-de-France - départements

Arrts	Subventions ANAH Moyenne lissée sur 1992-97, en MF		Parc subventionnable Logts loués vides non HLM d'avant 1982		dont : ancien sans confort Lgts d'avant 49 sans wc et/ou sans douche		Ratios Subv° / Parc F / logt	
	Montant A	en%du total France	Nombre B	en%du total France	Nombre C	en%du total France	ratio A/B	ratio A/C
Paris	129,84	5,2	498 176	10,6	93 416	16,4	261	1 390
92	41,37	1,7	184 900	3,9	22 136	3,9	224	1 869
93	43,13	1,7	108 232	2,3	15 964	2,8	398	2 702
94	24,85	1,0	114 408	2,4	12 184	2,1	217	2 039
Petite Cour	109,35	4,4	407 540	8,7	50 284	8,8	268	2 175
77	18,35	0,7	46 760	1,0	4 688	0,8	392	3 914
78	14,44	0,6	88 376	1,9	5 328	0,9	163	2 711
91	41,37	1,7	184 900	3,9	22 136	3,9	224	1 869
95	12,86	0,5	50 172	1,1	3 840	0,7	256	3 350
Gde Cour	60,92	2,4	245 320	5,2	17 104	3,0	248	3 562
Ile-de-France	300,11	12,1	1 151 036	24,6	160 804	28,2	261	1 866
France métro	2 488,52	100,0	4 681 532	100,0	570 568	100,0	532	4 361

Régions

Régions	Subventions ANAH Moyenne lissée sur 1992-97, en MF		Parc subventionnable Logts loués vides non HLM d'avant 1982		dont : ancien sans confort Lgts d'avant 49 sans wc et/ou sans douche		Ratios Subv° / Parc F / logt	
	Montant A	en%du total France	Nombre B	en%du total France	Nombre C	en%du total France	ratio A/B	ratio A/C
Ile-de-France	300,10	12,1	1 151 036	24,6	160 804	28,2	261	1 866
Champ. Ard.	68,15	2,7	78 256	1,7	11 164	2,0	871	6 104
Picardie	53,73	2,2	98 008	2,1	21 264	3,7	548	2 527
Haute Norm.	49,47	2,0	126 508	2,7	16 864	3,0	391	2 933
Centre	71,85	2,9	151 660	3,2	16 820	2,9	474	4 272
Basse Norm.	57,27	2,3	112 392	2,4	16 640	2,9	510	3 442
Bourgogne	70,37	2,8	117 656	2,5	14 868	2,6	598	4 733
Nord-PdC	200,13	8,0	250 100	5,3	68 968	12,1	800	2 902
Lorraine	172,57	6,9	172 492	3,7	18 912	3,3	1 000	9 125
Alsace	100,67	4,0	149 712	3,2	16 444	2,9	672	6 122
Fr-Comté	103,13	4,1	80 228	1,7	8 932	1,6	1 286	11546
Pays Loire	146,72	5,9	197 648	4,2	22 240	3,9	742	6 597
Bretagne	106,37	4,3	177 712	3,8	20 652	3,6	599	5 150
Poito -Char	83,57	3,4	104 244	2,2	11 580	2,0	802	7 216
Aquitaine	137,52	5,5	236 496	5,1	21 788	3,8	581	6 312
Midi-Pyr.	141,32	5,7	185 956	4,0	12 640	2,2	760	11180
Limousin	28,52	1,1	54 864	1,2	7 320	1,3	520	3 896
Rhônes-Alp	330,97	13,3	470 984	10,1	46 716	8,2	703	7 085
Auvergne	67,03	2,7	113 152	2,4	13 988	2,5	592	4 792
Lang-Rouss	77,15	3,1	177 184	3,8	10 616	1,9	435	7 267
PACA	113,43	4,6	454 320	9,7	29 804	5,2	250	3 806
Corse	8,50	0,3	20 924	0,4	1 544	0,3	406	5 505
France métro	2 488,52	100,0	4 681 532	100,0	570 568	100,0	532	4 361

Départements

Dépts	Subventions ANAH Moyenne lissée sur 1992-97, en MF		Parc subventionnable Logts loués vides non HLM d'avant 1982		dont : ancien sans confort Lgts d'avant 49 sans wc et/ou sans douche		Ratios Subv° / Parc F / logt	
	Montant A	en%du total France	Nombre B	en%du total France	Nombre C	en%du total France	ratio A/B	ratio A/C
01 Ain	31,11	1,3	31 940	0,7	3 064	0,5	974	10 153
02 Aisne	22,77	0,9	33 540	0,7	8 284	1,5	679	2 749
03 Allier	15,93	0,6	35 404	0,8	4 652	0,8	450	3 423
04 Alpes HP	6,65	0,3	12 528	0,3	612	0,1	531	10 861
05 Htes Alp	2,64	0,1	8 272	0,2	324	0,1	320	8 161
06 Alp. mar	15,97	0,6	126 600	2,7	6 632	1,2	126	2 409
07 Ardèche	24,77	1,0	19 560	0,4	2 432	0,4	1 266	10 186
08 Ardennes	19,92	0,8	18 584	0,4	3 156	0,6	1 072	6 312
09 Ariège	11,92	0,5	9 824	0,2	788	0,1	1 214	15 131
10 Aube	14,37	0,6	16 956	0,4	2 700	0,5	848	5 324
11 Aude	13,72	0,6	18 200	0,4	1 232	0,2	754	11 138
12 Aveyron	20,45	0,8	17 516	0,4	1 184	0,2	1 167	17 270
13 B du Rh	46,86	1,9	178 004	3,8	15 544	2,7	263	3 015
14 Calvados	27,21	1,1	53 324	1,1	5 492	1,0	510	4 954
15 Cantal	11,91	0,5	11 228	0,2	1 756	0,3	1 061	6 785
16 Charente	20,15	0,8	22 600	0,5	3 388	0,6	892	5 948
17 Char mar	20,15	0,8	34 108	0,7	3 168	0,6	591	6 360
18 Cher	12,40	0,5	20 636	0,4	3 360	0,6	601	3 690
19 Corrèze	10,23	0,4	19 016	0,4	1 988	0,3	538	5 147
21 Côte d'or	16,38	0,7	11 300	0,2	844	0,1	1 449	19 404
22 Côtes Ar	26,10	1,0	9 624	0,2	700	0,1	2 712	37 292
23 Creuse	6,64	0,3	37 340	0,8	3 508	0,6	178	1 893
24 Dordogne	11,80	0,5	34 012	0,7	4 764	0,8	347	2 478
25 Doubs	31,87	1,3	7 816	0,2	1 524	0,3	4 077	20 910
26 Drôme	41,13	1,7	27 312	0,6	2 796	0,5	1 506	14 709
27 Eure	8,04	0,3	37 684	0,8	3 860	0,7	213	2 084
28 Eure & L	6,27	0,3	34 948	0,7	2 280	0,4	179	2 751
29 Finistère	29,90	1,2	32 956	0,7	3 740	0,7	907	7 995
2A Corse S	4,98	0,2	19 592	0,4	1 840	0,3	254	2 707
2B HteCorse	3,52	0,1	48 556	1,0	4 132	0,7	73	852
30 Gard	21,16	0,9	48 472	1,0	3 568	0,6	436	5 929
31 Hte Gar.	39,35	1,6	86 324	1,8	5 404	0,9	456	7 281
32 Gers	12,42	0,5	10 792	0,2	740	0,1	1 151	16 787
33 Gironde	43,67	1,8	108 792	2,3	11 740	2,1	401	3 720
34 Hérault	22,13	0,9	73 872	1,6	3 772	0,7	300	5 866
35 Ille & Vill	24,90	1,0	60 724	1,3	8 144	1,4	410	3 057
36 Indre	9,26	0,4	14 008	0,3	2 120	0,4	661	4 369
37 Indre & L	17,64	0,7	38 432	0,8	4 044	0,7	459	4 362
38 Isère	42,25	1,7	73 556	1,6	5 316	0,9	574	7 947
39 Jura	29,97	1,2	16 836	0,4	2 124	0,4	1 780	14 111
40 Landes	15,78	0,6	24 712	0,5	2 264	0,4	639	6 971
41 Loir-&-C	10,49	0,4	17 428	0,4	2 040	0,4	602	5 144
42 Loire	81,78	3,3	74 496	1,6	11 108	1,9	1 098	7 362
43 Hte Loire	13,12	0,5	15 360	0,3	2 488	0,4	854	5 271
44 Loire Atl	39,80	1,6	67 124	1,4	6 608	1,2	593	6 023
45 Loiret	15,75	0,6	41 564	0,9	3 416	0,6	379	4 612
46 Lot	14,61	0,6	10 172	0,2	652	0,1	1 436	22 404
47 Lot & Ga	31,08	1,2	25 068	0,5	1 680	0,3	1 240	18 502
48 Lozère	3,24	0,1	4 824	0,1	532	0,1	672	6 093
49 Maine&L	42,97	1,7	47 132	1,0	4 996	0,9	912	8 600
50 Manche	19,80	0,8	36 116	0,8	7 056	1,2	548	2 806
51 Marne	16,09	0,6	33 240	0,7	4 020	0,7	484	4 003
52 Hte Marn	17,77	0,7	9 476	0,2	1 288	0,2	1 875	13 793
53 Mayenne	18,90	0,8	22 836	0,5	3 752	0,7	828	5 038
54 Meurth-M	57,75	2,3	60 412	1,3	6 952	1,2	956	8 307

Dépts	Subventions ANAH Moyenne lissée sur 1992-97, en MF		Parc subventionnable Logts loués vides non HLM d'avant 1982		dont : ancien sans confort Lgts d'avant 49 sans wc et/ou sans douche		Ratios Subv° / Parc F / logt	
55 Meuse	16,17	0,6	11 584	0,2	1 460	0,3	1 396	11 073
56 Morbihan	25,43	1,0	34 420	0,7	3 612	0,6	739	7 041
57 Moselle	57,96	2,3	74 240	1,6	6 800	1,2	781	8 524
58 Nièvre	12,11	0,5	18 320	0,4	3 224	0,6	661	3 755
59 Nord	101,07	4,1	163 104	3,5	44 160	7,7	620	2 289
60 Oise	11,60	0,5	34 408	0,7	4 936	0,9	337	2 351
61 Orne	10,26	0,4	22 952	0,5	4 092	0,7	447	2 507
62 Pas de C	99,06	4,0	86 996	1,9	24 808	4,3	1 139	3 993
63 Puy de D	26,10	1,0	51 160	1,1	5 092	0,9	510	5 126
64 Pyr-Atl	35,17	1,4	50 612	1,1	3 308	0,6	695	10 632
65 Htes Pyr	12,09	0,5	15 448	0,3	1 060	0,2	783	11 407
66 Pyr orien	16,88	0,7	31 816	0,7	1 512	0,3	531	11 167
67 Bas Rhin	49,41	2,0	91 272	1,9	7 316	1,3	541	6 754
68 Ht Rhin	51,25	2,1	58 440	1,2	9 128	1,6	877	5 615
69 Rhône	85,39	3,4	168 812	3,6	18 840	3,3	506	4 533
70 HtSaône	31,18	1,3	14 188	0,3	1 732	0,3	2 198	18 004
71 Saône&L	30,91	1,2	43 332	0,9	5 652	1,0	713	5 468
72 Sarthe	24,05	1,0	35 928	0,8	5 308	0,9	669	4 531
73 Savoie	9,06	0,4	23 508	0,5	1 508	0,3	385	6 005
74 Hte Sav	15,52	0,6	44 164	0,9	2 168	0,4	352	7 161
75 Paris	129,84	5,2	498 176	10,6	93 416	16,4	261	1 390
76 Seine M	41,43	1,7	93 552	2,0	13 124	2,3	443	3 157
77 Seine &M	18,35	0,7	46 760	1,0	4 688	0,8	392	3 914
78 Yvelines	14,44	0,6	88 376	1,9	5 328	0,9	163	2 711
79 Deux Sèv	20,68	0,8	21 924	0,5	2 268	0,4	943	9 120
80 Somme	19,38	0,8	30 060	0,6	8 044	1,4	645	2 409
81 Tarn	18,47	0,7	22 332	0,5	1 724	0,3	827	10 714
82 Tarn & G	12,02	0,5	13 548	0,3	1 088	0,2	887	11 044
83 Var	24,60	1,0	87 564	1,9	4 552	0,8	281	5 404
84 Vaucluse	16,71	0,7	41 352	0,9	2 140	0,4	404	7 810
85 Vendée	21,01	0,8	24 628	0,5	1 576	0,3	853	13 329
86 Vienne	22,59	0,9	25 612	0,5	2 756	0,5	882	8 195
87 Hte Vien	11,68	0,5	28 032	0,6	3 808	0,7	417	3 066
88 Vosges	40,68	1,6	26 256	0,6	3 700	0,6	1 550	10 996
89 Yonne	10,97	0,4	18 664	0,4	2 484	0,4	588	4 415
90 Belfort	10,12	0,4	11 520	0,2	1 216	0,2	879	8 325
91 Essonne	15,27	0,6	60 012	1,3	3 248	0,6	254	4 700
92 Hts seine	41,37	1,7	184 900	3,9	22 136	3,9	224	1 869
93 S-St-Den	43,13	1,7	108 232	2,3	15 964	2,8	398	2 702
94 Val-de-M	24,85	1,0	114 408	2,4	12 184	2,1	217	2 039
95 Val d'Oise	12,86	0,5	50 172	1,1	3 840	0,7	256	3 350
France métro	2 488,52	100,0	4 681 532	100,0	570 568	100,0	532	4 361

Sources : ANAH et INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

Définitions :
Locatifs privés = loués vides non HLM + loués meublés
Sans confort = sans wc intérieurs et/ou sans baignoire ni douche

II - 2.2 Une forte diminution des aides de 1994 à 1998

Les engagements de l'ANAH ont nettement diminué de 1994 à 1997 au niveau national et plus encore à Paris.

Au niveau national, 1994 a été pour l'ANAH une année exceptionnelle, avec un montant global de 2 724 MF de subventions, le plus élevé enregistré depuis l'existence de l'agence. Mais une diminution accélérée a suivi : - 0,3% en 1995, - 5,0% en 1996, - 10,0% en 1997, -1,3% en 1998.

A Paris, c'est 1993 qui constitue l'année record avec un montant global de 175 MF de subventions. Là encore, une forte diminution a suivi : - 25,4% en 1994, -8,4% en 1995, - 13,0% en 1996, - 14,3% en 1997. Le chiffre de 1998 montre une interruption de tendance avec une légère remontée de + 4,8%.

En chiffres absolus, les engagements de l'ANAH à Paris sont passés de 175 MF en 1993 à 93 MF en 1998, soit une chute de 47% en six ans. Le nombre de logements subventionnés a suivi la même pente, passant de 16 000 à 9 700.

L'écart en défaveur de Paris s'est nettement accentué ces dernières années. Paris reçoit 4,0% du montant global des subventions de l'ANAH en 1998 contre 6,7% en 1992 et jusqu'à 7,2% 1993.

France, Paris - Activité de l'ANAH 1992-1998

	Subventions de l'ANAH (en MF)			Nombre de logements subventionnés		
Année	France	Paris	% Paris	France	Paris	% Paris
1992	2 182	145,3	6,7	123 500	13 518	10,9
1993	2 437	175,0	7,2	141 216	16 040	11,4
1994	2 724	130,5	4,8	143 600	16 065	11,2
1995	2 731	119,6	4,4	126 446	10 732	8,5
1996	2 595	104,0	4,0	111 795	9 920	8,9
1997	2 338	89,1	3,8	107 574	8 724	8,1
1998	2 308	93,4	4,0	111 200	9 742	8,8

Source : ANAH

- les causes

La baisse des engagements de l'ANAH en France et à Paris a été justifiée par des impératifs d'économie budgétaire. Les principales mesures en ce sens ont été prises en 1994. Elles portent sur les travaux subventionnables dont la liste a été réduite et sur le coefficient de pondération géographique (qui entre dans la formule de calcul du plafond de travaux subventionnables), qui a été réduit pour l'agglomération parisienne.

- *révision de la liste des travaux subventionnables*. Les restrictions concernant la liste des travaux subventionnables relèvent d'une circulaire ANAH de mars 1994. La liste a été revue et allégée, ce qui conduit par exemple à écarter du subventionnement les réfections de toiture non accompagnées d'autres travaux ou encore les ravalements de façade non assortis d'un «piochage ».

- *modification du coefficient de pondération géographique*. Ce coefficient de pondération géographique a été modifié en 1994, dans un sens moins favorable pour Paris (voir tableau ci-dessous). Ce coefficient entre dans le calcul du plafond de travaux subventionnables.

Pour Paris, la modification de 1994 a eu pour effet d'abaisser le plafond de 27%, hors incidence des travaux d'économie d'énergie déjà déplafonnés avant 1994. Le plafond de la zone 2 a aussi été abaissé mais de 15% seulement. Enfin, le plafond de la zone 3 n'a pas été modifié.

Paris - Evolution des éléments du calcul des subventions de l'ANAH en 1994

	Travaux sur parties communes		Travaux privatifs	
	1988-1993	depuis 1994	1988-1993	depuis 1994
Coefficient géographique	1,40	1,20	1,40	1,20
Plafond de travaux subventionnables	1 694 F/m2 TTC (*)	1 236 F/m2 TTC (*)	3 203 F/m2 TTC pour un logement de 50 m2 (**)	2 340 F/m2 TTC pour un logement de 50 m2 (**)
Travaux subventionnables	liste initiale	liste allégée	liste initiale	liste allégée

Source : Brochure « Conditions de financement de l'ANAH », éditions 1992 et 1994
(*) Plafond calculé en multipliant le coefficient géographique par 1 210 (F/ m2 TTC)
(**) Plafond variable selon la surface du logement

II- 3 DES AIDES PEU CANALISEES

Les aides de l'ANAH relèvent de la politique de l'habitat et s'inscrivent par conséquent en soutien d'objectifs publics. Mais une distinction s'impose :

- une partie des aides de l'ANAH concourt à un objectif général d'amélioration du parc locatif ancien. On peut dire que les subventions accordées en secteur « diffus » pour des logements à loyer libre relèvent de cette action générale.

- une autre part des aides de l'ANAH est très directement « canalisée » pour venir en appui d'objectifs affirmés et volontaires : créer ou conserver des logements à loyers modérés (par conventionnement, maintien en loi de 1948 ou PST) ; revitaliser des quartiers anciens (au moyen des OPAH) ; rendre des logements vacants à l'habitation ; aider à la transformation de bureaux en logements.

Une récente circulaire rappelle ces priorités aux délégués départementaux de l'ANAH : « *Vous vous attacherez tout particulièrement à poursuivre et à amplifier les actions prioritaires de l'ANAH que sont la remise sur le marché des logements vacants, le logement des personnes défavorisées et l'amélioration de l'efficacité des OPAH.* »[13]

Malgré ces priorités affichées, il apparaît qu'à Paris la plus grande partie des subventions de l'ANAH va au secteur « diffus » et qu'une part relativement faible concourt aux objectifs publics prioritaires.

II-3.1 Une faible part des aides concourt à des objectifs publics prioritaires

On verra ci-dessous que les résultats de l'ANAH à Paris sont relativement médiocres en termes de nombre de logements conventionnés, de PST, de logements vacants remis sur le marché, de logements sans confort mis aux normes, de logements subventionnés dans les OPAH.

Les meilleurs résultats sont obtenus pour les logements du secteur diffus dont le loyer reste libre après travaux, opérations qui n'ont pas un caractère prioritaire.

---

(13) Circulaire n° 97-04 du 18 décembre 1997 relative à la programmation des crédits de l'ANAH en 1998

- peu d'opérations « conventionnées » ou PST

a) Les opérations à loyers « conventionnés »

La création de logements à loyers modérés dans le parc privé est depuis l'origine un objectif essentiel de l'ANAH.

Le dispositif existant prévoit que les propriétaires bénéficient de subventions majorées (jusqu'à 50% du montant des travaux au lieu de 25%[14]) s'ils signent une convention avec l'Etat ouvrant droit à l'APL selon les modalités suivantes :

- une durée de conventionnement d'au moins 9 ans ;

- un plafond de loyer égal à celui du prêt locatif aidé (PLA) pouvant être majoré jusqu'à 135% de ce plafond (uniquement à Paris et départements de la petite couronne) ;

- un niveau de ressources annuelles pour le locataire égal à celui des plafonds de ressources applicables pour l'attribution de logements sociaux.

A Paris, seulement une centaine de logements par an font l'objet d'un conventionnement de ce type (100 en 1997, 85 en 1998) soit environ 1% des logements subventionnés contre 6% à 11% au niveau national selon les années (9 100 en 1997 et en 1998).

France, Paris - Logements conventionnés après travaux - 1992-1997

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont : conventionnés	%	Nombre de logements subventionnés	dont : conventionnés	%
1992	123 500	9 680	7,8	13 518	103	0,8
1993	141 216	9 160	6,5	16 040	125	0,8
1994	143 600	9 000	6,3	16 065	62	0,4
1995	126 446	11 300	8,9	10 732	134	1,2
1996	111 795	12 198	10,9	9 920	113	1,1
1997	107 574	9 058	8,4	8 724	100	1,1
1998	111 200	9 100	8,2	9 742	85	0,9

Source : ANAH

(14) Note : le taux de subvention pour les opérations à loyers conventionnés est de 50% à Paris et dans les départements de la petite couronne (92, 93, 94). Hors de ces 4 départements, il est de 25% en secteur diffus et de 25% à 40% en OPAH.

Le faible nombre d'opérations conventionnées à Paris se relie au niveau élevé des loyers du marché qui ôte à ces opérations tout intérêt économique sauf cas exceptionnels. En effet :

- le loyer conventionné se situe aux environs de 43 F/m2/mois[15] à Paris en 1999.

- les loyers du marché s'échelonnent en gros de 65 à 130 F/m2/mois selon la qualité du logement et sa localisation, la moyenne étant de 89,30 F/m2/mois.[16] Ces niveaux de loyers sont tout à fait spécifiques à Paris. Signalons par exemple que dans les arrondissements du centre de Lyon, le loyer moyen du marché correspond à la moitié d'un loyer parisien (44,30 F/m2/mois)[17].

L'obligation de pratiquer pendant 9 ans un loyer conventionné une fois et demi à trois fois inférieur aux loyers du marché crée un manque à gagner que l'aide aux travaux ne peut combler, même si elle est fortement majorée, voire intégrale. L'option du loyer conventionné implique en outre un enregistrement de la convention au bureau des hypothèques, une démarche administrative lourde qui encadre étroitement les possibilités de cession.

On rappellera l'existence d'une possibilité dérogatoire qui n'est pas utilisée à Paris : la fixation du loyer conventionné à 135% du plafond PLA soit environ 59 F/m2/mois (352 F/m2 de surface corrigée par an). Cette disposition est applicable par dérogation du Préfet à Paris et dans les trois départements de la petite couronne. Elle est notamment mise en œuvre dans le département des Hauts de Seine.

b) Les PST

Les programmes sociaux thématiques de l'ANAH (PST) sont un sous ensemble de la catégorie précédente des logements à loyers conventionnés. Mais ceux-ci sont destinés à favoriser le logement des personnes les plus défavorisées, dont les ressources n'excèdent pas 80% des plafonds PLA.

(15) Note : plus précisément, le loyer conventionné est de 261 F/m2 de surface corrigée par an en zone 1 bis (Paris et 29 communes proches). On retient ici un rapport de 2 m2 de surface habitable pour 1 m2 de surface corrigée, souvent observé pour les petits logements. Sur les loyers conventionnés, voir : « Fixation du loyer maximum des conventions (article L.351.2 du CCH) - Circulaire n° 98-78/HC/DH/18 du 6 août 1998 - Le Moniteur 14 août 1998 - N°4942 »

(16) Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé à Paris et en proche banlieue. Evolution 1997 et situation au début 1998. OLAP dossier n°11 décembre 1998.

(17) Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise - Questions Urbaines Informations Données n°10, décembre 1998.

Les propriétaires bénéficient de subventions fortement majorées, jusqu'à 70% du montant des travaux[18], s'ils s'engagent pour au moins 9 ans à loger des personnes défavorisées. Le loyer est conventionné au même niveau que dans les autres logements conventionnés soit environ 43 F/m2 à Paris.

Une prime de 20 000 F par logement est accordée si le logement est inoccupé depuis au moins 9 mois, à titre d'aide à la mise sur le marché de logements vacants.

On peut faire à propos des PST les mêmes observations que pour les loyers conventionnés ordinaires : sauf cas particulier, l'écart entre le niveau des loyers conventionnés (43 F le m2 mensuel) et celui des loyers du marché (65 à 130 F le m2 mensuel) réduit à néant l'intérêt économique de la majoration de subvention de l'ANAH.

France, Paris - Programmes sociaux thématiques de l'ANAH - 1992-1997

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont PST	%	Nombre de logements subventionnés	dont PST	%
1992	123 500	3 300	2,7	13 518	8	0,1
1993	141 216	3 900	2,8	16 040	5	0,0
1994	143 600	3 600	2,5	16 065	30	0,2
1995	126 446	4 200	3,3	10 732	58	0,5
1996	111 795	4 298	3,8	9 920	6	0,1
1997	107 574	3 236	3,0	8 724	23	0,3
1998	111 200	3 050	2,7	9 742	32	0,3

Source : ANAH

c) Les opérations à loyers « intermédiaires »

A Paris et dans les départements de la petite couronne, l'ANAH propose un taux de subvention de 40% aux propriétaires qui s'engagent pour 9 années à observer un régime de loyer *intermédiaire*, c'est-à-dire plafonné à 65 F/m2 environ (de 60F pour les logements de plus de 80 m2 à 70F pour les logements de moins de 40 m2)[19].

C'est une tentative d'adaptation aux conditions du marché parisien qui vise à obtenir une certaine modération des loyers en contrepartie d'une aide aux travaux majorée.

(18) Note : l'importance du taux de subvention de 70% est à relativiser compte tenu d'un plafond de travaux subventionnables moins élevé en PST que dans les autres opérations.

(19) Note : les subventions majorées pour loyers intermédiaires ne concernent en principe que Paris et les départements de la petite couronne mais des dispositifs comparables existent en province, notamment dans certaines OPAH de grands centres urbains, avec des barèmes élaborés localement.

Les résultats sont plus probants que pour les logements conventionnés. De 1992 à 1998, le dispositif a touché en moyenne 600 logements par an (300 à 900 selon les années). Cela reste un pourcentage faible du parc subventionné (3% à 5%).

France, Paris
Logements subventionnés par l'ANAH avec loyer intermédiaire après travaux

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont loyer intermédiaire après travaux	%	Nombre de logements subventionnés	dont loyer intermédiaire après travaux	%
1992	123 500			13 518	772	
1993	141 216	2 792	2,0	16 040	879	5,5
1994	143 600	5 475	3,8	16 065	764	4,8
1995	126 446	4 632	3,7	10 732	548	5,1
1996	111 795	3 868	3,5	9 920	325	3,3
1997	107 574	4 435	4,1	8 724	361	4,1
1998	111 200			9 742	649	

Source : ANAH

En outre, les opérations à loyers intermédiaires sont généralement réalisées par des personnes morales et concernent des ensembles immobiliers dans lesquels le niveau des loyers est déjà inférieur à 65F/m2, souvent par suite d'un conventionnement avec un organisme collecteur du 1%.

Dans ces conditions, l'application du loyer intermédiaire occasionne rarement des baisses des loyers. L'intérêt des subventions majorées est surtout d'aider les organismes propriétaires à réaliser des travaux que les loyers ne permettraient pas de financer.

- peu de mises sur le marché de logements vacants

Dans un contexte d'augmentation du nombre de logements vacants au niveau national, l'ANAH s'efforce de favoriser la mise sur le marché d'une partie de ces logements.

Depuis 1992, les logements non loués avant travaux - et donc non assujettis au paiement de la taxe additionnelle au droit de bail - peuvent bénéficier des aides de l'ANAH.

Le taux de subvention est en principe de 25% en 1998. (Il peut atteindre 70% et être complété par une prime de 20 000 F si un faible loyer est pratiqué après travaux dans le cadre d'un PST). Les logements doivent disposer après travaux des trois éléments de confort : W-C à l'intérieur du logement, baignoire ou douche, chauffage central.

A Paris, le nombre de logements ainsi « mis sur le marché » est relativement faible. On compte 1 300 à 1 500 logements mis sur le marché par an (environ 15% des logements subventionnés à Paris) au lieu de 35 000 à 40 000 par an au niveau national (environ 33% des logements subventionnés).

Si on rapporte le nombre annuel de logements mis sur le marché avec une aide de l'ANAH au nombre total de logements vacants, on obtient un taux de 1,20% à Paris (soit 1 450 logements mis sur le marché par an sur un total de 118 000 logements vacants en 1990) contre 1,85% au niveau national (soit 35 000 logements mis sur le marché par an sur un total de 1 894 000 logements en 1990). (Les taux réels sont cependant plus élevés si l'on tient compte du fait que le nombre de logements vacants est surestimé par le recensement).

Le rythme des « mises sur le marché » est donc relativement faible à Paris, alors même que le nombre de logements inoccupés y est important (9% du parc d'après le recensement de 1990) et que la demande locative y est forte.

France, Paris - Logements vacants mis sur le marché avec une aide de l'ANAH

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont remis sur le marché	%	Nombre de logements subventionnés	dont remis sur le marché	%
1992	123 500	26 000	21,1	13 518	1 356	10,0
1993	141 216	31 400	22,2	16 040	1 473	9,2
1994	143 600	42 200	29,4	16 065	1 375	8,6
1995	126 446	40 600	32,1	10 732	1 537	14,3
1996	111 795	38 502	34,4	9 920	1 572	15,8
1997	107 574	35 009	32,5	8 724	1 446	16,6
1998	111 200	34 400	30,1	9 742	1 467	15,1

Source : ANAH

- peu de mises aux normes

L'ANAH isole dans ses statistiques les logements « mis aux normes » de confort suite à des travaux subventionnés. Cette catégorie recoupe largement celle des logements « mis sur le marché » évoquée ci-dessus dont la mise aux normes après travaux est obligatoire.

A Paris 1 300 à 1 600 logements par an sont mis aux normes avec une aide de l'ANAH ce qui représente 13% à 17% des logements subventionnés annuellement. C'est beaucoup moins qu'au niveau national où 33% à 38% des logements subventionnés sont mis aux normes, alors que l'inconfort est particulièrement développé à Paris.

France, Paris - Logements mis aux normes avec une aide de l'ANAH
(disposant des trois éléments de confort après travaux, ce qui n'était pas le cas avant)

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont mis aux normes	%	Nombre de logements subventionnés	dont mis aux normes	%
1992	123 500	36 830	29,8	13 518	1 565	11,6
1993	141 216	38 400	27,2	16 040	1 688	10,5
1994	143 600	50 600	35,2	16 065	1 514	9,4
1995	126 446	47 600	37,6	10 732	1 581	14,7
1996	111 795	42 200	37,7	9 920	1 584	16,0
1997	107 574	38 900	36,2	8 724	1 468	16,8
1998	111 200	37 700	33,9	9 742	1 307	13,4

Source : ANAH

Si on rapporte le nombre annuel de logements mise aux normes avec une aide de l'ANAH au nombre total de logements locatifs loués vides d'avant 1949 sans confort, on obtient un taux de 1,6% à Paris (soit 1 500 logements mis aux normes par an sur un total de 93 400 logements sans confort recensés en 1990) contre 7,3% au niveau national (soit 42 000 logements mis aux normes par an sur 570 600 logements sans confort en 1990).

Les opérations de mise aux normes aidées par l'ANAH sont donc très peu nombreuses à Paris, eu égard à l'importance du parc ancien sans confort.

- peu d'aides en OPAH

Les OPAH aident à requalifier des quartiers anciens en voie de dégradation à travers un ensemble d'aides décidées par les parties prenantes, en général la commune, qui a l'initiative de proposition du périmètre et des modalités de l'intervention, l'Etat et l'ANAH.

A Paris, le nombre de logements aidés par l'ANAH et situés dans un périmètre d'OPAH est relativement faible : 1 000 à 2 000 logements par an soit 10% à 20% des logements subventionnés. Au niveau national, le taux varie selon les années de 20% à 25%.

France, Paris - Logements subventionnés par l'ANAH dans les OPAH

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont en OPAH	%	Nombre de logements subventionnés	dont en OPAH	%
1992	123 500	23 300	18,9	13 518	1 312	9,7
1993	141 216	28 800	20,4	16 040	2 010	12,5
1994	143 600	28 300	19,7	16 065	1 235	7,7
1995	126 446	28 400	22,5	10 732	1 704	15,9
1996	111 795	27 500	24,6	9 920	1 196	12,1
1997	107 574	26 800	24,9	8 724	1 685	19,3
1998	111 200	28 300	25,4	9 742	1 770	18,2

Source : ANAH

De même sur le plan des dépenses, les OPAH parisiennes mobilisent selon les années 7% à 20% du montant des subventions de l'ANAH contre 25% à 32% au niveau national.

France, Paris - Part des OPAH dans les subventions de l'ANAH

	France			Paris		
	Subventions de l'ANAH (MF)	dont : en OPAH (MF)	%	Subventions de l'ANAH (MF)	dont : en OPAH (MF)	%
1992	2 182	658	30,2	145,3	24,982	17,2
1993	2 437	656	26,9	175,0	21,670	12,4
1994	2 724	694	25,5	130,5	8,752	6,7
1995	2 731	769	28,2	119,6	10,966	9,2
1996	2 595	849	32,7	104,0	10,431	10,0
1997	2 338	729	31,2	89,1	14,102	15,8
1998	2 308	716	31,0	93,4	18,865	20,2

Source : ANAH

II -3.2 Les aides vont surtout au secteur « diffus » où elles favorisent l'amélioration du parc à loyers libres et la conservation-amélioration du parc de la loi de 1948

La plus grande partie des aides de l'ANAH à Paris profite au secteur « diffus », c'est-à-dire au parc situé en dehors des OPAH, des PST et des opérations dite d'intérêt régional.

Sur le plan des loyers après travaux, la rareté des opérations « conventionnées » a pour conséquence une large prépondérance des sorties en loyers libres. On note aussi un nombre important de logements de la loi de 1948 maintenus sous ce régime après travaux.

- 80% des logements subventionnés situés en secteur « diffus »

Selon les années, 72% à 88% des logements subventionnés appartiennent au secteur diffus (soit 80% en moyenne) en fonction notamment du nombre d'OPAH en cours. Par comparaison, les taux observés vont de 72% à 78% au niveau national (soit 75% en moyenne).

France, Paris - Logements subventionnés par l'ANAH en secteur diffus

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont en secteur diffus	%	Nombre de logements subventionnés	dont en secteur diffus	%
1992	123 500	96 900	78,5	13 518	11 659	86,2
1993	141 216	108 600	76,9	16 040	12 871	80,2
1994	143 600	111 700	77,8	16 065	14 190	88,3
1995	126 446	93 900	74,2	10 732	7 421	69,1
1996	111 795	80 000	71,6	9 920	7 916	79,8
1997	107 574	77 600	72,1	8 724	6 280	72,0
1998	111 200	79 850	71,8	9 742	7 404	76,0

Source : ANAH

- les trois-quarts des logements subventionnés sortent en loyer libre...

La plus grande partie des logements subventionnés sont en loyers libres après travaux. C'est ce qu'on observe à Paris (74% à 77% de sorties en loyers libres) mais plus encore au niveau national où 82% à 87% des sorties se font en loyers libres.

En France les sorties hors loyers libres correspondent principalement à des loyers conventionnés tandis qu'à Paris, il s'agit surtout de sorties avec maintien de la loi de 1948.

Paris - Logements subventionnés par l'ANAH en loyers libres après travaux

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont loyer libre après travaux	%	Nombre de logements subventionnés	dont loyer libre après travaux	%
1992	123 500			13 518	11 035	81,6
1993	141 216	123 260	87,3	16 040	11 928	74,4
1994	143 600	123 650	86,1	16 065	11 929	74,3
1995	126 446	105 972	83,8	10 732	7 965	74,2
1996	111 795	91 789	82,1	9 920	7 589	76,5
1997	107 574	90 936	84,5	8 724	6 823	78,2
1998	111 200			9 742	7 491	76,9

Source : ANAH

- ... et 20% sont des logements de la loi de 1948 dont le régime est maintenu après travaux.

Les travaux concernant le parc de la loi de 1948 sont très aidés par l'ANAH - au moyen d'un taux de subvention de 50% au lieu de 25% - à la condition que les logements restent placés sous ce régime après travaux. Cette aide apparaît comme une contribution forte à l'amélioration du *parc social de fait* encore présent à Paris.

Toutefois les travaux portent le plus souvent sur les parties communes. S'ils concernent l'intérieur des logements, les travaux sont généralement peu importants car compatibles avec le maintien dans les lieux du locataire.

Au total, ces opérations « loi de 1948 » portent à Paris sur 3 000 à 6 000 logements par an soit 15% à 20% des logements subventionnés contre 3% environ au niveau national[20]. Ainsi, selon les années, 45% à 50% des logements de la loi de 1948 aidés par l'ANAH sont situés à Paris.

Si on rapporte le nombre annuel de logements de la loi de 1948 subventionnés par l'ANAH à l'ensemble du parc de la loi de 1948, on obtient un taux de 3,9% à Paris (soit 2 100 logements subventionnés par an sur un parc de 54 200 logements en 1996) contre 1,3% au niveau national (soit 4 400 logements subventionnés par an sur un parc de 337 000 logements en 1996).

Les aides de l'ANAH destinées à améliorer les logements de la loi de 1948 sont donc particulièrement sollicitées à Paris.

France, Paris
Logements subventionnés par l'ANAH avec maintien en loi de 1948 après travaux

	France			Paris		
	Nombre de logements subventionnés	dont maintenus en loi de 1948	%	Nombre de logements subventionnés	dont maintenus en loi de 1948	%
1992	123 500			13 518	1 608	11,9
1993	141 216	6 004	4,3	16 040	3 108	19,4
1994	143 600	5 475	3,8	16 065	3 310	20,6
1995	126 446	4 542	3,6	10 732	2 085	19,4
1996	111 795	3 938	3,5	9 920	1 893	19,1
1997	107 574	3 103	2,9	8 724	1 440	16,5
1998	111 200	3 303	3,0	9 742	1 517	15,6

Source : ANAH

(20) Note : La loi de 1948 ne s'applique que dans certaines agglomérations.

II- 4 DES AMELIORATIONS A RECHERCHER

II - 4.1 Les spécificités du marché parisien à prendre en compte

Des éléments de diagnostic ont été passés en revue dans les pages qui précèdent. En résumé :

- le parc locatif privé de Paris est très important en nombre (500 000 logements) ; il accumule un retard important en matière d'entretien du bâti et d'équipement des logements. C'est un parc qui se réduit, en partie sous l'effet d'une montée de la vacance et en dépit d'une demande locative toujours forte. Les loyers pratiqués y sont deux fois plus élevés que dans la plupart des autres grandes villes françaises ce qui rend difficile l'accès au logement des ménages à revenus faibles ou moyens.

- les aides de l'ANAH à Paris sont d'un niveau faible si on les rapporte à l'importance du parc. De plus, leur affectation est discutable : elles favorisent de fait les opérations à loyer libre en secteur diffus ; les dispositifs visant à encourager la réhabilitation sociale sont rendus inopérants par le niveau des loyers ; les OPAH - qui bénéficient de peu d'aides spécifiques par rapport au secteur diffus - reçoivent moins de 20% des aides ; les actions visant à mettre aux normes les logements sans confort ont peu d'ampleur ; de même celles visant à mettre des logements vacants sur le marché.

Des éléments de contexte et des priorités politiques sont aussi à mentionner :

- le rythme de la construction PLA tend à diminuer en France et également à Paris, ce qui rend plus aiguë la question du logement des personnes à revenus faibles ou moyens ;

- Un « statut du bailleur privé » est entré en vigueur au 1er janvier 1999. Il est destiné à favoriser le développement dans le parc privé d'un secteur locatif intermédiaire, y compris dans le parc ancien.

- à Paris, une volonté municipale forte s'est exprimée en faveur de la réhabilitation des quartiers anciens[21] ;

(21) Communication sur l'urbanisme, Mairie de Paris, 15 avril 1996

- l'Etat, dans le domaine du logement ancien, a réaffirmé ses objectifs : réduire la vacance dans les zones de tension locative ; améliorer l'efficacité des OPAH ; lutter contre l'insalubrité des immeubles et des logements ; favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées ; aider les copropriétés en difficulté ; sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine[22].

L'action de l'ANAH à Paris prend place dans le contexte décrit ci-dessus et doit chercher à s'inscrire dans le sens des priorités que l'on a rappelées.

II - 4.2 Quelles améliorations ?

Avant d'aborder les améliorations souhaitables, il n'est pas inutile de redire l'intérêt des aides existantes qui donnent à Paris des résultats satisfaisants :

- *le taux de 50% de subventions pour les logements du secteur de la loi de 1948.*

Ce dispositif rencontre un certain succès à Paris (voir pages 68-69). Il a pour effet d'encourager les propriétaires de logements de la loi de 1948 à investir, malgré un rendement faible, dans l'entretien et l'amélioration de leur patrimoine.

Compte tenu des besoins de travaux des immeubles et des logements concernés, cette aide présente un grand intérêt, même si elle est appelée à se réduire progressivement avec la disparition du statut de la loi de 1948.

- *le taux de 40% de subventions pour les logements dont le loyer après travaux est fixé à un niveau « intermédiaire ».*

Ce dispositif est surtout utilisé pour améliorer des immeubles de personnes morales dans lesquels le niveau des loyers est déjà modéré au départ pour des raisons particulières (financement de la construction par du 1% patronal par exemple).

L'amélioration de ces logements, difficilement finançable par les loyers, peut se réaliser grâce aux aides de l'ANAH. En outre, les plafonds de ressource retenus (2 fois le plafond PLA) confèrent à ces opérations une grande souplesse.

Au-delà, des propositions sont présentées ci-après et mises au débat.

(22) Circulaire n°98-05 du 17 décembre 1998 relative à la programmation des crédits de l'ANAH en 1999

Elles consistent à encourager les opérations lourdes de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat ; à soutenir les propriétaires qui s'engagent à loger des personnes à revenus faibles ou moyens à un loyer intermédiaire ; à favoriser la réussite de OPAH, notamment sous l'angle de la résorption de l'habitat sans confort.

Orientation n°1 : encourager les gros travaux de réhabilitation

Les gros travaux de réhabilitation ou de mise aux normes sont moins bien financés que les autres du fait du plafonnement des travaux subventionnables. Pour un taux de subvention de 25% annoncé, le taux réel peut se trouver ramené à 10% ou 15% des travaux engagés, voire moins.

Dans le cas de Paris, il serait pourtant opportun de favoriser les gros travaux car ce sont eux qui contribuent à une amélioration réelle de la qualité du parc, à la mise aux normes de l'habitat ancien sans confort ou encore à la mise sur le marché de logements vacants.

Trois modifications sont proposées pour aller dans ce sens.

- *revoir la modulation des indices de zone géographique*

Un coefficient appelé « indice de zone géographique » entre dans le calcul des plafonds de travaux subventionnables. Son objet est de moduler les plafonds en fonction des écarts géographiques de coût de travaux. Plus cet indice est élevé, plus le plafond de travaux subventionnables est lui-même élevé.

Evolution des indices de zone géographique

1977 - 1988	1,50 à Paris 1,40 dans l'agglomération parisienne hors Paris 1,10 en zone 2 0,95 en zone 3
1988 - 1994	1,40 à Paris 1,30 dans l'agglomération parisienne hors Paris 1,10 en zone 2 0,85 en zone 3
1994 - 1999	1,20 à Paris et dans agglomération parisienne 1,00 dans les autres zones

On constate que l'indice applicable à Paris, où les coûts de travaux sont sensiblement plus élevés qu'en province, a été constamment rogné au cours des vingt dernières années pour des raisons d'économies budgétaire. Cette remarque vaut également pour l'agglomération parisienne hors Paris.

L'indice applicable à Paris était fixé à l'origine à 1,50. Il est passé à 1,40 en 1988 et à 1,20 en 1994 tandis que les indices de la province étaient très peu modifiés et même relevés dans le cas de la zone 3. La réduction de l'indice parisien a eu pour effet d'abaisser le taux réel de subvention des dossiers soumis à plafonnement. Ce sont les travaux les plus lourds qui ont été pénalisés.

Le retour à la situation de 1994 peut être regardé comme une hypothèse de travail mais une étude statistique serait nécessaire pour évaluer :

- le nombre et la nature des dossiers qui atteignent les plafonds ;
- les effets à attendre d'un relèvement des coefficients dans l'agglomération parisienne (types de travaux favorisés, coûts pour l'ANAH) ;
- l'opportunité de restaurer une différence de coefficient entre Paris et les départements de la petite couronne ;

Le réexamen des indices devrait tendre à une meilleure prise en compte des écarts géographiques dans les coûts de travaux et à encourager les travaux de réhabilitation lourde à Paris et dans sa banlieue.

- relever les plafonds des travaux subventionnables

Ces plafonds pourraient être sensiblement relevés (ou supprimés) en cas de mise aux normes, de mise sur le marché ou de travaux d'amélioration sur l'immeuble.

- élargir la liste des travaux subventionnables à la totalité des travaux

La liste des travaux ouvrant droit à une subvention de l'ANAH a été fortement réduite en 1994 pour des raisons d'économie. En cas de mise aux normes, de mise sur le marché ou de travaux d'amélioration sur l'immeuble, il serait souhaitable que la subvention soit calculée non pas au pro rata d'une partie des travaux mais de leur totalité, y compris les travaux de finition (peinture, moquette...).

Ces changements conduiraient à une quasi identité entre le taux de subvention annoncé et le taux réel.

Orientation n°2 : soutenir les propriétaires qui optent pour un niveau de loyer intermédiaire dans le cadre du « statut du bailleur privé »

Le développement, au sein de l'habitat privé d'un parc de logements à loyers maîtrisés est un enjeu important pour la diversité sociologique de Paris, surtout au moment où la construction sociale rencontre des difficultés.

L'objectif n'est pas nouveau, ni les tentatives pour le traduire dans les faits, mais les résultats obtenus à Paris se sont révélés décevants dans le passé.

Depuis plusieurs années, l'ANAH propose un dispositif de subventions majorées en cas de loyer intermédiaire après travaux dont l'effet est comme on l'a dit assez limité (voir page 64). Il touche environ 600 logements par an soit 4% environ des logements subventionnés par l'ANAH à Paris. Encore s'agit-il souvent de logements à loyers déjà encadrés dans le cadre d'une convention avec un organisme du 1%.

La nouveauté vient de la mise en place du statut du bailleur privé qui propose depuis le 1er janvier 1999 un nouveau cadre pour le développement du logement à loyers intermédiaires.

Pour ce qui concerne le parc locatif ancien, les propriétaires peuvent bénéficier d'une déduction forfaitaire de 25% sur leurs revenus fonciers (au lieu de 14%) s'ils s'engagent pour une durée de 6 ans à pratiquer des loyers intermédiaires (65F/m2 en zone 1bis, formée de Paris et les communes limitrophes) et à louer à des occupants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLA augmentés de 40%.

S'ajoutent aux déductions fiscales d'autres avantages : le versement direct au bailleur de l'allocation logement (si le locataire la perçoit) ; et dans certains cas, une garantie de paiement du loyer par un organisme 1%.

Cependant, les premières études d'impact[23] montrent que le potentiel pour l'application de ce nouveau conventionnement est peu important à Paris.

Les logements reloués à moins de 65 F/m2 ne représentent que 5% des relocations à Paris au lieu de 10% dans les Hauts-de-Seine (zone 1bis), 16% dans le Val de Marne (zone 1bis) et 40% en Seine Saint-Denis (zone 1bis). Dans les agglomérations de province de plus de 100 000 habitants, 19% des logements reloués ont un loyer inférieur au plafond de loyer de conventionnement (35 F/m2 dans ce cas).

C'est donc à Paris, où la tension locative est la plus forte, que le dispositif risque d'enregistrer ses moins bons résultats.

(23) Brigitte JOUSSELIN, Les niveaux de loyer de relation dans le secteur locatif privé existant et les ressources des locataires : situation actuelle par rapport au projet de conventionnement. OLAP, dossier n°11 - décembre 1998.

En résumé, les deux dispositifs qui promotionnent le développement des logements à loyers intermédiaires dans le parc privé - les aides de l'ANAH, le nouveau conventionnement intermédiaire - ne permettent pas d'espérer de résultats significatifs à Paris.

Dans l'optique d'un développement volontariste du logement intermédiaire dans le parc privé à Paris, une synergie serait à trouver entre le nouveau système de conventionnement et des aides aux travaux qui pourraient provenir de l'ANAH et de collectivités locales intéressées (Ville, département, région).

Un « package » serait à mettre au point, alliant les avantages du conventionnement à une aide attractive en cas de travaux.

L'aide aux travaux pourrait prendre la forme d'une subvention à taux élevé, également caractérisée par un plafond élevé de travaux subventionnables et une prise en compte de tous les types de travaux. Le taux de subvention serait donc dans le cas général un taux réel.

Plus précisément :

- *un taux de subvention élevé* serait proposé, mais non intégral de façon à ce que les propriétaires restent impliqués et responsabilisés dans les dépenses ;

- *un plafond élevé* de montants de travaux subventionnables permettrait de ne pas pénaliser les travaux lourds, souvent les plus nécessaires ;

- *tous les types de travaux* seraient aidés. Le système serait donc plus favorable que celui appliqué habituellement par l'ANAH, calé sur une liste limitative de travaux subventionnables. L'aide s'étendrait y compris aux travaux de finition (peintures, revêtements...) à la condition qu'ils participent d'une amélioration générale. Seuls les travaux somptuaires ou ceux qui aboutissent à un équipement excessif ou inapproprié seraient à exclure pour le calcul du montant de la subvention (exemple : un deuxième W-C dans un trois pièces, un jaccuzi, un sauna...).

Une telle aide serait probablement d'un coût élevé, ce qui rend indispensable une étude financière préalable ainsi qu'une phase d'expérimentation.

D'autre part, outre l'engagement sur le montant du loyer, des contreparties supplémentaires devraient être demandées aux propriétaires afin de mieux garantir la finalité sociale de l'opération.

En particulier :

- une durée minimale de l'engagement de location. Pour les logements qui bénéficient d'une aide de l'ANAH, cette durée ne peut être inférieure à 9 ans. Une durée éventuellement plus longue devrait être exigée dans le cadre du dispositif envisagé, compte tenu du niveau spécialement élevé des aides publiques. Des contrôles devraient permettre de vérifier l'application du loyer intermédiaire tout au long de la période.

- un plafond de ressources des locataires. En toute hypothèse, il ne pourrait excéder 140% du plafond PLA, taux prévu dans le cadre du statut du bailleur privé. Un plafond éventuellement moins élevé pourrait être exigé dans le cadre du dispositif proposé. La finalité sociale du dispositif, justifiée par l'importance des aides publiques, s'en trouverait renforcée. Précisons qu'à Paris plus de 40% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLA[24].

La question des financements à consacrer à ce dispositif n'est pas approfondie ici. Elle passe certainement par une augmentation du budget parisien de l'ANAH et par une participation des collectivités locales intéressées.

Mise en synergie du conventionnement « bailleur privé » et des aides aux travaux

(Hypothèse de travail)

Avantages pour le bailleur

avantages du conventionnement « bailleur privé »

- déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers de 25% au lieu de 14%
- versement direct au bailleur de l'allocation logement (si le locataire la perçoit)
- dans certains cas, garantie de paiement du loyer par un organisme 1%

s'ajouteraient en cas de travaux

des subventions qui financeraient la plus grande partie des travaux, grâce à :

- un taux de subvention fortement majoré
- un relèvement des montants de travaux subventionnables
- tous travaux subventionnables sauf somptuaires

Contreparties

contreparties du conventionnement « bailleur privé »

- convention avec l'Etat d'une durée minimale de 6 ans
- plafond de loyers de 65 F/m2
- plafond de ressources du locataire = plafond PLA + 40%

s'ajouteraient en cas de travaux

- un engagement de location d'une durée minimale (à fixer)
- un plafond de ressources du locataire (à fixer)

(24) Estimation IAURIF réalisée en 1988 par Pascale BESSY, avant le relèvement des plafonds PLA

Orientation n°3 : aider à la réussite des OPAH

La détermination du périmètre des OPAH parisiennes se fait en grande partie en fonction des critères de confort intérieur des logements. Toutes comportent au moins 20% de logements sans confort (d'après les données du recensement de 1990) et la majorité en comportent plus de 30%. L'inconfort va de pair avec d'importants retards dans l'entretien des immeubles. On peut dire que les OPAH parisiennes figurent parmi les principaux sites d'habitat inconfortable du territoire national.

Pourtant les moyens mis en œuvre par l'ANAH dans ces opérations n'ont pas d'ampleur particulière. Les aides proposées y sont pour l'essentiel les mêmes qu'en secteur diffus.

C'est cette distorsion que l'on se propose de dépasser au moyen d'un relèvement général des taux de subvention dans les OPAH parisiennes et d'une action spécifique visant à accélérer la mise aux normes des logements sans confort.

- *un relèvement général des taux de subvention dans les OPAH parisiennes*

Le taux de subvention en OPAH pour des logements du secteur libre est actuellement de 25% dans la limite des plafonds de travaux subventionnables. Un relèvement significatif apparaît souhaitable.

- *des taux de subvention sur-majorés en cas de mise aux normes des logements sans confort et/ou de mise sur le marché de logements vacants*

Une aide spécifique pour l'aménagement intérieur des logements situés en OPAH et ne disposant pas des trois éléments de confort avant travaux serait à envisager. Elle prendrait la forme d'une subvention à taux élevé, sans plafond de travaux subventionnables ou avec un plafond rehaussé et avec une prise en compte de tous les types de travaux, y compris de finition. Le taux de subvention serait donc dans le cas général un taux réel.

Au-delà de ces mesures générales, les OPAH parisiennes justifient la plupart du temps une approche spécifique - et des aides adaptées - en fonction de leur localisation et/ou de leur thématique (ex : OPAH bruit, OPAH visant à favoriser la transformation de bureaux en logement).

* * *

Les orientations proposées auraient pour effet de majorer le montant des aides de l'ANAH à Paris et de modifier leur économie générale (ce qui n'exclue pas la participation d'autres partenaires publics).

Si elles devaient rencontrer un écho favorable, des études complémentaires seraient nécessaires pour évaluer plus finement leurs effets, leurs coûts ainsi que les modalités de répartition envisageables entre l'ANAH et d'autres partenaires éventuels.

III - LES OPAH

III - LES OPAH

Page

III.1 - 22 ans d'OPAH (1977-1997) 80

III.2 - Une efficacité mesurable 85

III.2.1 – Mesure globale 85

III.2.2 – Mesure longitudinale 90

III.1 - 22 ANS D'OPAH (1977-1999)

Les OPAH ont été instituées par une circulaire de juin 1977. Au total, 18 ont été déjà été réalisées à Paris et 9 sont en cours de réalisation en 1999. L'analyse rétrospective conduit à distinguer quatre « générations » d'OPAH.

1978-1985 : des OPAH qui ne répondent pas à toutes les attentes

Dès leurs débuts, les OPAH ont suscité un fort intérêt à Paris parce qu'elles pouvaient constituer un cadre pour la réhabilitation des quartiers anciens, objectif avancé dans le schéma directeur de Paris et mis en œuvre par la Municipalité (élue en 1977).

Paris - OPAH engagées de 1978 à 1982

Année de lancement et durée	OPAH	arrt	Animateur	subventions ANAH (MF)
1978 du 11.12.78 au 10.12.81	Village de Charonne	20è	SAERP	0,66
1980 du 11.07.80 au 10.07.83	Cler Bosquet	7è	Pacte de Paris	0,54
1981 du 11.12.81 au 10.12.84	Orillon	11è	Le logement français	1,04
du 11.12.81 au 10.12.84	Lepage	19è	OPHVP	2,58
du 11.12.81 au 10.12.84	Pyrénées Botzaris	19è	RIVP	3,09
1982 du 19.11.82 au 18.11.85	Aligre	12è	FFF	0,52
du 19.11.82 au 18.11.85	Nantes Joinville	19è	RIVP	7,51
du 19.11.82 au 18.11.85	Mare Cascades	20è	OPHVP	1,52

Note : les projets d'OPAH Batignolles (17ème arrt) et Réunion (20ème arrt) ont fait l'objet d'une pré-convention non suivie d'effet.

La première OPAH parisienne s'engage en 1978, à l'est du 20è arrondissement. Il s'agissait de restaurer un vieux quartier populaire, l'ancien village de Charonne. Sept autres OPAH, toutes d'une durée 3 ans, sont lancées de 1980 à 1982. Elles sont réparties dans les 7è, 11è, 12è, 19è et 20è arrondissements.

Ces OPAH n'ont pas répondu à toutes les attentes, les travaux de réhabilitation se révélant inférieurs aux prévisions[25]. A leur suite, aucune OPAH nouvelle n'a été lancée à Paris de 1983 à 1985.

1986-1993 : une crédibilité retrouvée grâce à deux opérations phares : les OPAH Goutte d'or et Bassin de la Villette

Une seconde génération d'OPAH naît à la fin des années quatre-vingt avec les opérations Goutte d'or et Bassin de la Villette, suivies en 1992 par l'OPAH Butte aux cailles.

A la différence des précédentes, ces opérations ont des objectifs finement définis et bénéficient de financements très importants, notamment de l'ANAH et du Conseil régional d'Ile-de-France[26].

L'OPAH de la Goutte d'or, dans le 18è arrondissement, est réalisée en 7 ans de 1986 à 1993. Elle s'inscrit dans une vaste opération de résorption de l'insalubrité (qui se poursuit encore aujourd'hui). Dans ce cadre, 250 immeubles anciens (7 000 logements) ont été réhabilités ou améliorés tandis que d'autres, trop vétustes, ont été démolis[27].

Paris - OPAH engagées de 1986 à 1992

Année de lancement et durée	OPAH	arrt	Animateur	subventions ANAH (MF)	Subvention ANAH par an et par logement subventionnable (*)
1986 1986-93 (7 ans)	Goutte d'or	18è	Pacte de Paris	54,50	1 716 F
1990 1990-96 (6 ans)	Bassin de la Villette	19è	Pacte de Paris	67,10	790 F
1992 1992-96 (4 ans)	Butte aux cailles	13è	Pacte de Paris	5,80	437 F

(*) subventionnable = loué vide non HLM d'avant 1982

(25) Mathilde ARONDEL - Bilan des OPAH parisiennes. ANAH, Direction technique, septembre 1997

(26) Claire BENIT - Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en Ile-de-France. Les cahiers Habitat de l'IAURIF, supplément n°19 aux Cahiers de l'IAURIF, octobre 1997

(27) Corinne GELY - OPAH de la Goutte d'or : les clés d'un succès. Les cahiers Habitat de l'IAURIF, supplément n°11 aux Cahiers de l'IAURIF, mai 1995

L'OPAH du Bassin de la Villette, dans le 19è arrondissement, s'est également déroulée sur une période de 7 ans (1990-1996). Elle concernait des quartiers en pleine mutation, marqués par la réalisation des grands équipements de La Villette et par d'importants programmes de logements neufs sur les anciens terrains industriels autour du bassin.

Dans le même temps, les immeubles anciens se dévalorisaient. L'OPAH a permis de contrecarrer cette évolution. Par l'importance de son périmètre (170 hectares, 33 000 logements) et l'ampleur des travaux réalisés, l'OPAH du Bassin de la Villette est la plus importante réalisée en France.

En 1992, le quartier de la Butte aux cailles dans le 13è arrondissement fait lui aussi l'objet d'une OPAH. La mise en valeur de ce quartier pittoresque s'affirme grâce aux travaux de réhabilitation mais aussi par l'instauration de nouvelles règles de construction modifiant le POS et par le réaménagement des espaces publics.

1994-1995 : une série d'OPAH nouvelles pour résorber l'inconfort avant l'an 2 000

Au début des années 1990, les résultats des OPAH en cours sont déjà considérés comme très positifs. L'ampleur des travaux qui y ont été réalisés est un encouragement à en lancer de nouvelles. L'idée prend corps dans le « protocole sur le logement » conclu en 1994 entre l'Etat et la Ville de Paris, qui prévoit d'engager de nouvelles OPAH à un rythme accéléré.

Une nouvelle génération d'OPAH s'engage. Lancées à un rythme rapide, elles doivent permettre de couvrir avant l'an 2000 l'essentiel des secteurs de la capitale dans lesquels les logements inconfortables restent nombreux.

Paris - OPAH engagées de 1994 à 1995

Année de lancement et durée	OPAH	arrt	Animateur	subventions ANAH (*) (MF)	subventions ANAH par an et par logement subventionnable (*)
1994					
1994-97 (4 ans)	Chalet-Moinon-Sainte Marthe	10è	SIEMP	3,42	219 F
1994-97 (4 ans)	Saint-Maur Fontaine au roi	11è	Pacte de Paris	3,64	284 F
1995-97 (3 ans)	Faubourg Saint-Antoine	11è	SEMAEST	3,49	266 F
1994-97 (4 ans)	Ouest Château Losserand	14è	Pacte de Paris	3,30	404 F
1995					
1995-98 (4 ans)	Epinettes	17è	Pacte de Paris	6,66	290 F
1995-97 (3 ans)	Château rouge	18è	Pacte de Paris	7,81	596 F
1995-97 (3 ans)	Custine Clignancourt	18è	Pacte de Paris	4,31	615 F

(*) données partielles : les subventions engagées en PST et OIR ne sont pas comptées
(*) subventionnable = loué vide non HLM d'avant 1982

Trois OPAH sont lancées en 1994 : Saint Maur-Fontaine au roi (11è arrt), Chalet-Moinon-Sainte Marthe (10è arrt) et Ouest-Château-Losserand (14è arrt).

Les deux premières concernent des quartiers populaires dont le bâti souffre d'un manque d'entretien et où le confort est très insuffisant. L'OPAH Ouest-Château-Losserand a pour objectif de parachever l'aménagement d'un quartier en grande partie rénové en y réhabilitant les immeubles anciens qui ont été conservés.

Quatre OPAH sont lancées en 1995 : l'opération Château rouge (18è arrt) prend la suite de l'ancienne OPAH de la Goutte d'or en la prolongeant vers le nord ; l'opération Custine-Clignancourt (18è arrt), elle aussi voisine de la Goutte d'or, touche le flanc Est de la Butte Montmartre.

L'OPAH des Epinettes concerne la partie la plus populaire du 17è arrondissement, où de nombreux immeubles sont d'anciens hôtels meublés. L'OPAH du faubourg Saint-Antoine (11è arrt) accompagne un projet d'ensemble visant à mieux protéger et mettre en valeur ce quartier.

1997-1999 : les objectifs s'affinent, les moyens se renforcent

L'année 1997 voit le lancement de quatre OPAH, précédées d'une étude pré-opérationnelle pour mieux déterminer les objectifs et les moyens.

Quatre autres sont encore lancées en 1998 et une en 1999, avec de nouvelles aides destinées à favoriser le maintien de la diversité sociale : création d'un « Fond de solidarité Habitat » au profit des copropriétés en difficulté ; mise en place d'un « Programme social thématique ».

Paris - OPAH engagées de 1997 à 1999

Année de lancement et durée (sauf prolongation éventuelle)	OPAH	arrt	Animateur
1997			
1997-99	Le Marais	4è	Pacte de Paris
1997-99	Montmartre Rochechouart	9è	Pacte de Paris
1997-99	Faubourg Saint-Antoine 12è	12è	SEMAEST
1997-99	Batignolles	17è	Pacte de Paris
1998			
1998-00	Faubourg Saint-Antoine 11è (2ème opération)	11è	SEMAEST
1998-00	Orillon Oberkampf	11è	Pacte de Paris
1998-00	Château rouge (2ème opération - ciblée)	18è	Pacte de Paris
1998-04	Bas Belleville	20è	Pacte de Paris
1999			
1999-04	Belleville Ménilmontant	20è	non déterminé en mars 99

Engagée en 1997, l'opération Faubourg Saint-Antoine, dans le 12è arrt, prolonge l'opération limitrophe engagée dans le 11è arrondissement avec les mêmes buts.

L'OPAH des Batignolles (17è arrt) concerne un quartier au bâti assez solide mais dont l'état d'entretien nécessite des améliorations.

L'OPAH du Marais (4è arrt) touche des immeubles très anciens et d'un indéniable intérêt historique.

Enfin l'OPAH Montmartre-Rochechouart (9è arrt) doit permettre d'améliorer un patrimoine du 19è siècle à l'architecture intéressante, et aussi de favoriser la transformation en logements d'une partie des bureaux vides, nombreux dans ce secteur.

En 1998, l'OPAH du Faubourg Saint-Antoine 11è prend la suite de l'opération du même nom réalisée de 1995 à 1997 mais avec un dispositif d'aides revu et complété.

Dans le même arrondissement, l'OPAH Orillon Oberkampf favorise la requalification d'un quartier ancien où l'inconfort reste répandu.

L'OPAH Château rouge dans le 18è arrondissement prend la suite de l'opération du même nom réalisée de 1995 à 1997 mais cible l'action sur une trentaine d'immeubles dégradés.

Enfin dans le 20è arrondissement, le quartier populaire de Belleville reçoit deux OPAH dites du Bas Belleville et de Belleville Ménilmontant.

III.2 - UNE EFFICACITE MESURABLE

Les OPAH ont-elles un impact ? Depuis 1993, les subventions de l'ANAH dans les OPAH sont pratiquement les mêmes qu'en secteur diffus : les taux de subvention sont identiques.

Seules différences : une priorité est donnée aux dossiers d'OPAH sur ceux du secteur diffus dans la recevabilité des dossiers ; la liste des travaux subventionnables est plus ouverte, ce qui permet notamment d'obtenir des subventions pour des opérations de ravalement courantes.

Ces différences étant mineures, on est fondé à s'interroger sur l'efficacité des OPAH. Ces opérations génèrent elles réellement des travaux supplémentaires ? La proportion de logements subventionnés par l'ANAH y est-elle plus importante ? Les dépenses de l'ANAH y sont elles plus élevées si on les rapporte au parc concerné ?

Deux exercices ont été réalisés.

III.2-2 Mesure globale d'impact

Cet exercice porte sur les 14 OPAH parisiennes en cours de réalisation de 1992 à 1997.28 Un *taux de logements subventionnés* a été calculé selon trois niveaux géographiques :

- les OPAH considérées ensemble ;
- les arrondissements de Paris comportant une OPAH, hors le territoire de ces OPAH
- Paris, hors le territoire des OPAH.

Les taux calculés expriment le rapport entre le nombre de logements subventionnés par l'ANAH (au numérateur) et le nombre de logements locatifs non HLM construits avant 1982 (au dénominateur). Ils ont été calculés pour les six années (1992 à 1997) mais on commentera surtout les résultats des années récentes, 1995 à 1997.

(28) Il s'agit des OPAH Goutte d'or, Bassin de la Villette, Butte aux cailles, Châlet Moinon Sainte Marthe, Saint-Maur Fontaine au roi, Ouest Château Losserand, Epinette, Custine, Saint-Antoine 11è, Château rouge, Marais, Montmartre Rochechouart, Saint-Antoine 12è et Batignolles.

- une proportion de logements subventionnés 2 à 3 fois plus élevée

Il apparaît que la proportion de logements subventionnés est 2 à 3 fois plus élevée dans les OPAH que dans les territoires voisins et qu'à Paris.

- en OPAH, le taux de logements subventionnés est compris entre 4,0% et 4,4% au cours des années 1995 à 1997. Des taux nettement supérieurs (5,7% à 9,8%) était atteints auparavant, de 1992 à 1994.

- dans le territoire hors OPAH des arrondissements comportant une OPAH, le taux de logements subventionnés est compris entre 1,8% et 2,0% au cours des années 1995 à 1997. Des taux un peu supérieurs (1,7% à 3,2%) était atteints auparavant, de 1992 à 1994.

- au niveau du territoire parisien hors OPAH, le taux de logements subventionnés varie de 1,5% à 1,9% au cours des années en 1995 à 1997. Là encore, des taux supérieurs (1,8% à 3,4%) était atteints de 1992 à 1994.

On observe ainsi :

- une diminution générale des taux après 1994, dans les OPAH comme au dehors, qui reflète évidemment la baisse des subventions de l'ANAH évoquée au chapitre précédent.

- de forts écarts entre les OPAH et les autres territoires (le reste des arrondissements, le reste de Paris) avec pour les années 1995 à 1997 des taux de logements subventionnés 2,3 à 2,7 fois plus élevé dans les OPAH qu'en dehors de ces opérations. Le tableau ci-dessous explicite ces résultats[29].

Paris, Taux de logements subventionnés en OPAH / hors OPAH

	en OPAH (*)			hors OPAH			% OPAH / % hors OPAH
	Parc subventionnable	Logements subventionnés	%	Parc subventionnable	Logements subventionnés	%	
1992	22 008	1 418	6,4	476 168	12 100	2,5	2,6
1993	22 008	2 146	9,8	476 168	13 894	2,9	3,4
1994	26 624	1 506	5,7	471 552	14 559	3,1	1,8
1995	43 436	1 918	4,4	454 740	8 814	1,9	2,3
1996	40 116	1 744	4,3	458 060	8 176	1,8	2,4
1997	46 376	1 841	4,0	451 800	6 883	1,5	2,7

Sources : ANAH et INSEE, recensement de 1990, sondage au 1/4

(29) voir aussi le tableau page 88 : comparaison entre les OPAH et le reste du territoire de Paris ; comparaison entre les OPAH et le reste du territoire des arrondissements de Paris comportant une OPAH

- des dépenses de l'ANAH également 2 à 3 fois plus élevée

Les aides de l'ANAH rapportées au parc subventionnable (nombre de logements locatifs non HLM construits avant 1982 au recensement de 1990) sont plus élevées dans les OPAH.

Pour les années récentes (1995 à 1997), il apparaît que la dépense moyenne de l'ANAH par logement potentiellement subventionnable est selon les années 2,0 à 2,7 fois plus élevée dans les OPAH que dans le reste de Paris. Elle est aussi 2,8 à 3,2 fois plus élevé dans le territoire hors OPAH des arrondissements comportant une OPAH.

- mais les subventions versées ne sont pas plus fortes

Le montant moyen des subventions de l'ANAH par logement subventionné est pratiquement le même dans les OPAH que dans le reste de Paris (le rapport varie de 0,9 à 1,1 selon les années de 1995 à 1997). Le constat est le même si on compare les OPAH au territoire hors OPAH des arrondissements comportant une OPAH (avec un rapport qui varie de 1,0 à 1,1 selon les années).

Ainsi en 1997, la subvention moyenne s'élève à 9 300 F en OPAH, un peu en dessous de la moyenne parisienne hors OPAH qui est de 10 400 F.

En résumé, l'efficacité des OPAH parisiennes est suggérée par une proportion de logements subventionnés deux à trois fois plus importante que dans les territoires extérieurs bien que, faute d'aides spécifiques, la subvention moyenne n'y soit pas plus élevée.

Les aides de l'ANAH à Paris

Comparaison entre les OPAH et le reste du territoire de Paris

Taux de logements subventionnés en OPAH / hors OPAH

	en OPAH (*)			hors OPAH			% OPAH / % hors OPAH
	Parc subventionnable	Logements subventionnés	%	Parc subventionnable	Logements subventionnés	%	
1992	22 008	1 418	6,4	476 168	12 100	2,5	2,6
1993	22 008	2 146	9,8	476 168	13 894	2,9	3,4
1994	26 624	1 506	5,7	471 552	14 559	3,1	1,8
1995	43 436	1 918	4,4	454 740	8 814	1,9	2,3
1996	40 116	1 744	4,3	458 060	8 176	1,8	2,4
1997	46 376	1 841	4,0	451 800	6 883	1,5	2,7

Dépense moyenne de l'ANAH par logement potentiellement subventionnable en OPAH / hors OPAH

	en OPAH (*)			hors OPAH			F/log OPAH / F/log hors OPAH
	Parc subventionnable	Montants de subventions (MF)	F/log	Parc subventionnable	Montants de subventions (MF)	F/log	
1992	22 008	25,5	1159	476 168	119,2	250	4,6
1993	22 008	26,8	1218	476 168	147,6	310	3,9
1994	26 624	16,3	612	471 552	113,9	242	2,5
1995	43 436	18,8	433	454 740	100,4	221	2,0
1996	40 116	20,0	499	458 060	83,6	183	2,7
1997	46 376	17,1	369	451 800	71,7	159	2,3

Subvention moyenne par logement subventionné en OPAH / hors OPAH

	en OPAH (*)			hors OPAH			F/log OPAH / F/log hors OPAH
	Logements subventionnés	Montants de subventions (MF)	F/log	Logements subventionnés	Montants de subventions (MF)	F/log	
1992	1 418	25,5	17958	476 168	119,2	9852	1,8
1993	2 146	26,8	12509	476 168	147,6	10622	1,2
1994	1 506	16,3	10800	471 552	113,9	7824	1,4
1995	1 918	18,8	9794	454 740	100,4	11395	0,9
1996	1 744	20,0	11444	458 060	83,6	10231	1,1
1997	1 841	17,1	9264	451 800	71,7	10420	0,9

(*) un reclassement à l'adresse des logements subventionnés par l'ANAH de 1992 à 1997 a été réalisé en fonction de l'appartenance ou non à un périmètre d'OPAH. Il en résulte des différences avec les statistiques diffusées par l'ANAH (tableau de bord GEOKIT). En particulier, des dossiers classés par l'ANAH parmi les PST ou les Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR) sont classés ici dans le champ des OPAH si leur adresse les situe dans un périmètre d'OPAH.

Les aides de l'ANAH à Paris

Comparaison entre les OPAH et le reste du territoire des arrondissements de Paris comportant une OPAH

Taux de logements subventionnés en OPAH / dans le reste des arrondissements comportant une OPAH

	en OPAH (*)			arrondissements avec OPAH (hors OPAH)			% OPAH / % arrts
	Parc subventionnable	Logements subventionnés	%	Parc subventionnable	Logements subventionnés	%	
1992	22 008	1 418	6,4	85 496	2 273	2,7	2,4
1993	22 008	2 146	9,8	85 496	2 601	3,0	3,2
1994	26 624	1 506	5,7	125 300	4 225	3,4	1,7
1995	43 436	1 918	4,4	194 644	3 980	2,0	2,2
1996	40 116	1 744	4,3	167 560	3 223	1,9	2,2
1997	46 376	1 841	4,0	187 240	3 381	1,8	2,2

Dépense moyenne de l'ANAH par logement potentiellement subventionnable en OPAH / dans le reste des arrondissements comportant une OPAH

	en OPAH (*)			arrondissements avec OPAH (hors OPAH)			F/log OPAH / F/log arrts
	Parc subventionnable	Montants de subventions (MF)	F/log	Parc subventionnable	Montants de subventions (MF)	F/log	
1992	22 008	25,5	1159	85 496	17,4	203	10,4
1993	22 008	26,8	1218	85 496	26,6	311	7,0
1994	26 624	16,3	612	125 300	28,4	227	4,5
1995	43 436	18,8	433	194 644	38,2	196	3,2
1996	40 116	20,0	499	167 560	33,9	202	3,1
1997	46 376	17,1	369	187 240	29,6	158	2,8

Subvention moyenne par logement subventionné en OPAH / dans le reste des arrondissements comportant une OPAH

	en OPAH (*)			arrondissements avec OPAH (hors OPAH)			F/log OPAH / F/log arrts
	Logements subventionnés	Montants de subventions (MF)	F/log	Logements subventionnés	Montants de subventions (MF)	F/log	
1992	1 418	25,5	17958	2 273	17,4	7638	2,4
1993	2 146	26,8	12509	2 601	26,6	10221	1,2
1994	1 506	16,3	10800	4 225	28,4	6727	1,6
1995	1 918	18,8	9794	3 980	38,2	9591	1,0
1996	1 744	20,0	11444	3 223	33,9	10518	1,1
1997	1 841	17,1	9264	3 381	29,6	8752	1,1

(*) un reclassement à l'adresse des logements subventionnés par l'ANAH de 1992 à 1997 a été réalisé en fonction de l'appartenance ou non à un périmètre d'OPAH. Il en résulte des différences avec les statistiques diffusées par l'ANAH (tableau de bord GEOKIT). En particulier, des dossiers classés par l'ANAH parmi les PST ou les Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR) sont classés ici dans le champ des OPAH si leur adresse les situe dans un périmètre d'OPAH.

III.2-2 Mesure longitudinale (avant, pendant et après une OPAH)

Une recherche a été faite sur le nombre de logements subventionnés par l'ANAH avant, pendant et après la réalisation des OPAH. Pour des raisons de disponibilité des données, la période d'observation est limitée aux années 1992 à 1997.

Il s'agit là encore de mettre en évidence l'impact propre des l'OPAH. Les résultats obtenus sont très inégaux. Des résultats records apparaissent dans les OPAH Goutte d'or et bassin de la Villette qui ont bénéficié de financements dérogatoires.

Des résultats plus variables sont obtenus dans les OPAH réalisées de 1992 à 1997. Mais le nombre annuel moyen de logements subventionnés est toujours sensiblement plus élevé pendant la durée des OPAH qu'au cours des années qui précèdent ou qui suivent.

Autre constat : généralement, la première, voire les deux premières années d'OPAH se traduisent par des résultats encore modestes. C'est avec la troisième année d'OPAH qu'apparaît à coup sûr une nette progression du nombre de logements subventionnés.

Plus précisément, les résultats observés pour les années 1992 à 1997 sont les suivants[30] :

- OPAH Goutte d'or (18è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 6,1 fois plus élevé pendant les deux dernières années de l'opération (1992-93) qu'au cours des 4 années suivantes (1994-1997).

- OPAH du bassin de la Villette (19è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 5,0 fois plus élevé pendant les quatre dernières années de l'opération (1992-95) qu'au cours de l'année 1997. (L'année 1996 est une année charnière, mise de coté à ce titre.)31

- OPAH Butte aux cailles (13è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 4,6 fois plus important pendant les 4 années d'OPAH (1992 à 1995) qu'au cours des 2 années suivantes (1996-97).

---

(30) voir tableau page 93 : Nombre de logements subventionnés avant, pendant et après les OPAH

(31) Note : l'OPAH du bassin de la Villette s'est terminée fin 1995 mais l'antenne d'animation a été maintenue sur le site en 1996.

- OPAH Saint-Maur Fontaine au roi (11è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 2,3 fois plus important pendant les 4 années d'OPAH (1994 à 1997) qu'au cours des 2 années précédentes (1992-93).

- OPAH Custine Clignancourt (18è) : le nombre annuel de logements subventionnés est 2,1 fois plus important pendant les 3 années d'OPAH (1995 à 1997) qu'au cours des 3 années précédentes (1992-94).

- OPAH Ouest Château Losserand (14è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 1,4 fois plus important pendant les 4 années d'OPAH (1994 à 1997) qu'au cours des 2 années précédentes (1992-93).

- OPAH Saint-Antoine (11è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 1,3 fois plus important pendant les 3 années d'OPAH (1995 à 1997) qu'au cours des 3 années précédentes (1992-94).

- OPAH Châlet Moinon Sainte Marthe (10è arrt) : le nombre annuel de logements subventionnés est 1,2 fois plus important pendant les 4 années d'OPAH (1994 à 1997) qu'au cours des 2 années précédentes (1992-93).

- l'OPAH Château rouge est un cas à part dont les résultats ne peuvent être appréciés de la même façon. En apparence, le nombre annuel de logements subventionnés est moins important pendant les 3 années d'OPAH (1995 à 1997) qu'au cours des 3 années précédentes (1992-94). Mais à cette époque (en 1992-93), une partie importante du périmètre faisait partie de l'OPAH Goutte d'or. L'évolution du nombre de logements subventionnés est donc difficile à interpréter.

Enfin pour les OPAH engagées en 1997 (le Marais, Montmartre Rochechouart, Saint-Antoine 12è et Batignolles), les premières données disponibles autorisent peu de commentaires. Mais on note le bon départ de l'opération Montmartre Rochechouart où le nombre annuel de logements subventionnés est 2,3 fois plus important dès la première année d'OPAH (1997) qu'au cours des 5 années précédentes (1992-96).

* * *

L'impact des OPAH sur la consommation des aides de l'ANAH peut donc s'apprécier à plusieurs niveaux :

En mesure globale, c'est-à-dire en comparant année par année le taux de logements subventionnés en OPAH / hors OPAH, on obtient un résultat deux à trois fois plus élevé dans les OPAH.

En mesure longitudinale, c'est-à-dire à partir d'un suivi du nombre de logements subventionnés à territoire constant (avant, pendant et après l'OPAH), on note que le nombre de logements subventionnés est systématiquement plus élevé pendant la durée des OPAH.

Mais le gain est très variable : il est compris entre + 20% dans l'OPAH Châlet Moinon Sainte Marthe et + 600% à la Goutte d'or, avec une majorité d'OPAH dont les gains sont compris entre + 40% et + 130%.

La diversité de ces résultats montre que **l'impact d'une OPAH n'est pas acquis d'avance**. Il semble dépendre avant tout du niveau des subventions proposées mais d'autres facteurs - nombreux - ont aussi un rôle.

On peut citer sans ordre particulier : le recours à des procédures d'accompagnement au titre de la résorption de l'habitat insalubre ou de la restauration immobilière ; le dynamisme de l'équipe locale d'animation ; la qualité de l'étude pré-opérationnelle ; la durée de l'opération ; les caractéristiques locales des immeubles, des logements et des propriétaires.

Paris - Nombre de logements subventionnés avant, pendant et après les OPAH

Nombre de logements subventionnés

	durée	1992	1993	1994	1995	1996	1997	moy/an en OPAH	moy/an hors OPAH
fin d'OPAH									
Goutte d'or (18è)	1986-93	487	926	125	78	114	143	707	115
Bassin de la Villette (19è)	1990-96	832	1 042	861	824	532	179	818	179
durée complète									
Butte aux Cailles (13è)	1992-95	99	178	276	211	36	64	191	50
Saint-Maur F. au-Roi (11è)	1994-97	35	63	105	88	125	129	112	49
Chalet Moinon Ste Marthe (10è)	1994-97	107	171	181	139	223	110	163	139
Ouest Château-Losserand (14è)	1994-97	55	106	83	125	120	116	111	81
Saint-Antoine (11è)	1995-98	151	141	156	174	158	245	192	149
Château-Rouge (18è)	1995-97	335	410	124	98	151	242	164	290
Custine Clignancourt (18è)	1995-97	146	50	52	110	214	188	171	83
début d'OPAH									
Epinettes (17è)	1995-98	224	169	186	149	221	239	203	193
Marais (4è)	1997-99	116	265	170	138	182	100	100	174
Montmartre-Rochechouart (9è)	1997-99	47	111	186	78	66	223	223	98
Saint-Antoine (12è)	1997-99	165	155	237	285	137	89	89	196
Batignolles (17è)	1997-99	161	271	169	179	93	160	160	175
en OPAH		1 418	2 146	1 506	1 918	1 744	1 841	1 762	
hors OPAH		1 542	1 912	1 405	758	628	386		1 105
Ensemble		2 960	4 058	2 911	2 676	2 372	2 227		

OPAH en cours

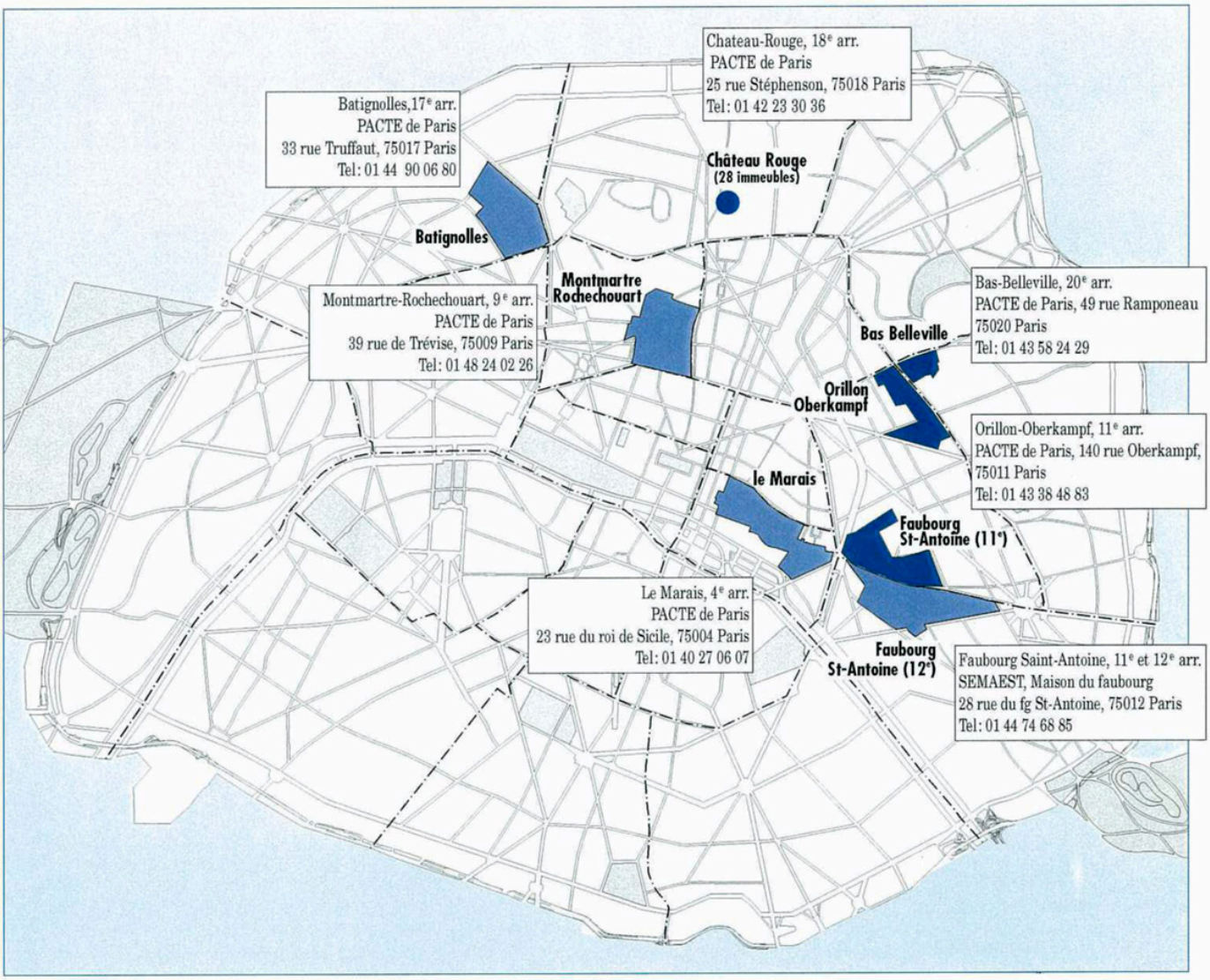
pas d'OPAH en cours

Taux de logements subventionnés (%)

	durée	1992	1993	1994	1995	1996	1997	moy/an en OPAH	moy/an hors OPAH
fin d'OPAH									
Goutte d'or (18è)	1986-93	10,7	20,4	2,8	1,7	2,5	3,2	15,6	2,5
Bassin de la Villette (19è)	1990-96	5,9	7,4	6,1	5,8	3,8	1,3	5,8	1,3
durée complète									
Butte aux Cailles (13è)	1992-95	3,0	5,4	8,3	6,4	1,1	1,9	5,8	1,5
Saint-Maur F. au-Roi (11è)	1994-97	1,1	2,0	3,3	2,7	3,9	4,0	3,5	1,5
Chalet Moinon Ste Marthe (10è)	1994-97	2,7	4,4	4,6	3,6	5,7	2,8	4,2	3,6
Ouest Château-Losserand (14è)	1994-97	2,7	5,2	4,1	6,1	5,9	5,7	5,4	3,9
Saint-Antoine (11è)	1995-98	3,5	3,2	3,6	4,0	3,6	5,6	4,4	3,4
Château-Rouge (18è)	1995-97	7,7	9,4	2,8	2,2	3,5	5,5	3,7	6,6
Custine Clignancourt (18è)	1995-97	6,3	2,1	2,2	4,7	9,2	8,0	7,3	3,5
début d'OPAH									
Epinettes (17è)	1995-98	3,9	2,9	3,2	2,6	3,8	4,2	3,5	3,4
Marais (4è)	1997-99	2,2	5,1	3,3	2,7	3,5	1,9	1,9	3,4
Montmartre-Rochechouart (9è)	1997-99	1,1	2,6	4,3	1,8	1,5	5,2	5,2	2,3
Saint-Antoine (12è)	1997-99	3,6	3,3	5,1	6,2	3,0	1,9	1,9	4,2
Batignolles (17è)	1997-99	2,6	4,3	2,7	2,8	1,5	2,5	2,5	2,8
en OPAH		6,4	9,8	5,7	4,4	4,3	4,0	5,3	
hors OPAH		3,3	4,1	3,4	3,0	2,2	1,8		3,2
Ensemble		4,3	5,9	4,3	3,9	3,5	3,3		

Note : un reclassement à l'adresse des logements subventionnés par l'ANAH de 1992 à 1997 a été réalisé en fonction de l'appartenance ou non à un périmètre d'OPAH. Il en résulte des différences avec les statistiques diffusées par l'ANAH (tableau de bord GEOKIT). En particulier, des dossiers classés par l'ANAH parmi les PST ou les Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR) sont classés ici dans le champ des OPAH si leur adresse les situe dans un périmètre d'OPAH.

OPAH et antennes d'accueil – juin 1999



OPAH EN COURS

- engagées en 1997
- engagées en 1998

Document établi par la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris et l'Atelier Parisien d'Urbanisme.

CONCLUSION

L'étude fournit des éléments de diagnostic sur le parc locatif privé, l'activité de l'ANAH et les OPAH à Paris. Il en ressort notamment que :

- le parc locatif privé de Paris reste très important en nombre (de l'ordre de 500 000 logements) mais qu'il se réduit - en dépit d'une forte demande locative - au rythme de 10 000 logements par an. La chute se produit sous le double effet d'une montée de la propriété occupante et d'une montée de la vacance.

Parallèlement, le niveau d'équipement des logements s'améliore mais moins rapidement que dans les villes de province : près de 21% des logements du parc locatif privé parisien restaient sans confort en 1990 contre 12,8% à Lyon, 12,6% à Marseille, 6,5% à Toulouse et 5,9% à Nice. Ce retard est lié à la pression locative, qui permet à certains propriétaires de se dispenser de travaux.

- les aides de l'ANAH aux propriétaires parisiens sont relativement faibles si on les rapporte à l'importance du parc locatif privé de Paris et à son niveau de confort, plutôt médiocre. Ainsi, Paris regroupe 10% du parc locatif privé français, 16% du parc inconfortable mais ne reçoit que 4% des aides de l'ANAH en 1998.

De plus, l'affectation des aides est discutable : elles vont essentiellement à des opérations à loyer libre en secteur diffus tandis que les dispositifs visant à encourager la réhabilitation sociale sont rendus inopérants par le niveau des loyers. De plus, les OPAH bénéficient de peu d'aides spécifiques par rapport au secteur diffus ; moins de 20% du montant des aides de l'ANAH leurs sont destinées. Enfin, les actions visant à mettre aux normes les logements sans confort ont peu d'ampleur, de même celles visant à mettre des logements vacants sur le marché.

- les OPAH, même si elles reçoivent peu d'aides supplémentaires par rapport au secteur diffus, ont un impact fort lié à l'impulsion donnée par les équipes locales d'animation. Le rythme d'amélioration des logements y apparaît deux à trois fois plus rapide que dans le reste de Paris.

L'impact est cependant variable d'une OPAH à l'autre. Il dépend notamment du niveau des subventions comme le montrent les résultats exceptionnels obtenus dans les OPAH Goutte d'or et Bassin de la Villette, plus fortement subventionnées.

D'une façon générale, le dispositif national des aides de l'ANAH apparaît à la fois insuffisant et mal adapté aux spécificités du parc locatif privé parisien. Ce constat conduit à proposer des modalités particulières pour la mise en œuvre des aides de l'ANAH au plan local.

Ces propositions sont explicitées dans le corps du rapport. Elles supposent une augmentation des engagements financiers de l'ANAH à Paris et dans l'agglomération parisienne. Elles visent en particulier une résorption plus rapide de l'habitat sans confort, la mise sur le marché d'un plus grand nombre de logements vacants, le développement d'un secteur locatif à loyers maîtrisés et une meilleure réussite des OPAH, objectifs qui correspondent à de vrais enjeux pour Paris.

Si ces propositions devaient rencontrer un écho favorable, des études complémentaires seraient nécessaires pour évaluer plus finement leurs effets, leurs coûts ainsi que les modalités de financement envisageables par l'ANAH et par d'autres partenaires éventuels.

* * *