

# LE LOGEMENT PARISIEN EN CHIFFRES



N°13 / SEPTEMBRE 2013

ADIL 75



**ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**



## LE LOGEMENT PARISIEN EN CHIFFRES N°13

### LE PARC DE LOGEMENTS À PARIS ..... p 4

- Les logements autorisés à Paris
- L'offre nouvelle de logements sociaux
- L'amélioration du parc locatif social
- Décompte des logements sociaux à Paris au sens de la loi SRU
- Le parc locatif social à Paris : répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux
- La lutte contre l'habitat dégradé à Paris
- L'amélioration du parc privé
- Insalubrité et saturnisme
- Le dispositif Louez solidaire
- L'Agence Immobilière Sociale
- L'amélioration énergétique du parc privé

### LES MARCHÉS DU LOGEMENT À PARIS ..... p 12

- Le marché des logements neufs
- Le marché des logements collectifs anciens
- Le marché des logements collectifs vendus par les professionnels agents immobiliers
- Les ventes aux enchères de la Chambre des Notaires de Paris
- Les loyers du parc locatif privé

### LES PARISIENS ..... p 18

- La commission départementale de conciliation
- Les demandeurs de logements sociaux
- Les grands indicateurs sociaux
- Le droit au logement opposable
- Les expulsions
- Le Fonds de Solidarité pour le Logement
- Les aides Loca-Pass® d'Action Logement
- Les aides au logement
- Les aides au logement de la Ville de Paris
- Le Prêt Paris Logement
- Le prêt à taux zéro plus
- L'Éco-prêt à taux zéro





**René Dutrey**

Président de l'ADIL 75

## ÉDITO

Pour la treizième année consécutive, nous vous présentons la nouvelle édition du Logement Parisien en Chiffres. Composée de données relatives aux parcs de logements, à l'évolution du marché et à l'accès au logement des Parisiens ; nous nous efforçons de dresser un portrait exhaustif de la question du logement à Paris et souhaitons participer à une connaissance précise de l'ensemble des données parisiennes.

Année de l'élection présidentielle, l'année 2012 a été mouvementée pour notre secteur. Le marché de l'accession s'est vu ralentir par un contexte économique difficile, qui s'est traduit par une baisse notable des transactions dans l'immobilier privé. Dans l'ancien, la réforme des plus-values immobilières a boosté les ventes au premier trimestre, avant que celles-ci ne chutent le reste de l'année. Dans le neuf, la réduction de l'avantage fiscal du dispositif d'investissement locatif Scellier et l'attente du Duflo ont eu raison de l'engouement passé des acquéreurs. Et bien que les prix aient cessé leur folle ascension, ils demeurent très élevés dans notre capitale. Dans cette conjoncture mitigée, la solvabilité des ménages est restée en décalage avec les exigences du marché.

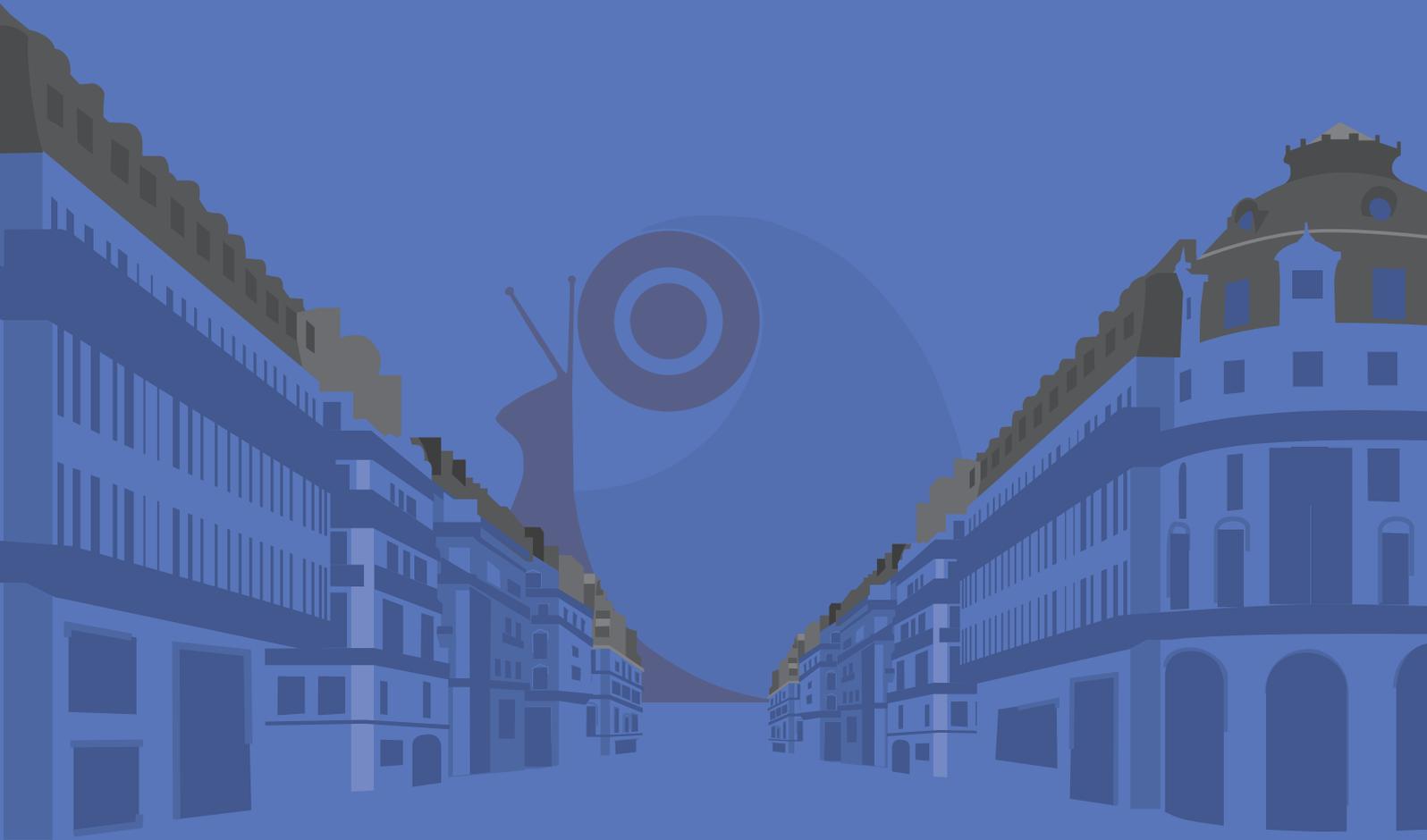
Parallèlement à ces difficultés, la Ville de Paris a soutenu ses efforts à destination des populations les moins favorisées. Le rythme de construction de logements sociaux s'est maintenu et l'amélioration des parcs de logements a encore été renforcée.

Alors que le logement reste une des principales préoccupations des Parisiens et face à l'urgence de la situation, souhaitons que l'année 2013 soit celle du changement. Vaste chantier du nouveau gouvernement, le projet de loi ALUR se veut porteur de rénovation de notre secteur aujourd'hui en crise. En clarifiant les rapports locatifs et en facilitant la mise en place de nouveaux projets, ce texte de loi soumis à débat est vecteur d'espoir autant que d'interrogations. Mais il a le devoir de poser les premières pierres du logement de demain, dans une volonté commune : un logement pour tous.

Dans notre souci d'être au plus près des questions des Parisiens, nous vous renouvelons nos remerciements quant à votre soutien pour la poursuite de notre mission.



# LE PARC DE LOGEMENTS À PARIS



## LES LOGEMENTS AUTORISÉS À PARIS

Source : Bilan de la construction et du paysage de la rue à Paris, année 2012. Pôle économique, budgétaire et publicité, Sous-direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue, Direction de l'Urbanisme, Mairie de Paris

Les résultats présentés prennent en compte les logements neufs et les logements obtenus par changement de destination, mais pas les opérations de réhabilitation.

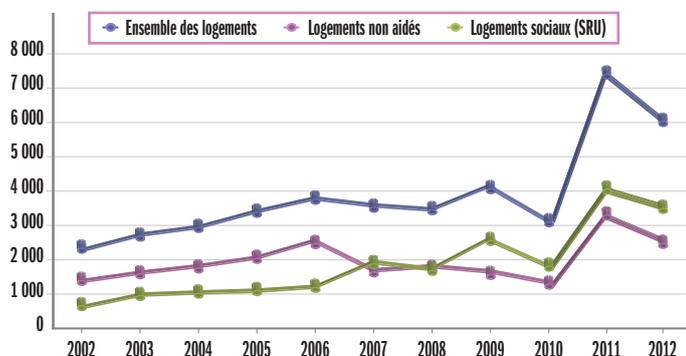
L'année 2012 est marquée par une baisse du nombre de logements autorisés de l'ordre de 17 %, alors même qu'en termes de surface, l'habitation ne baisse que de 2 %. Les logements autorisés de 2012 sont donc dotés d'une surface moyenne supérieure à ceux autorisés en 2011 (49,7 m<sup>2</sup> contre 41,9 m<sup>2</sup>).

La répartition des logements autorisés témoigne à nouveau d'une prédominance de logements aidés.

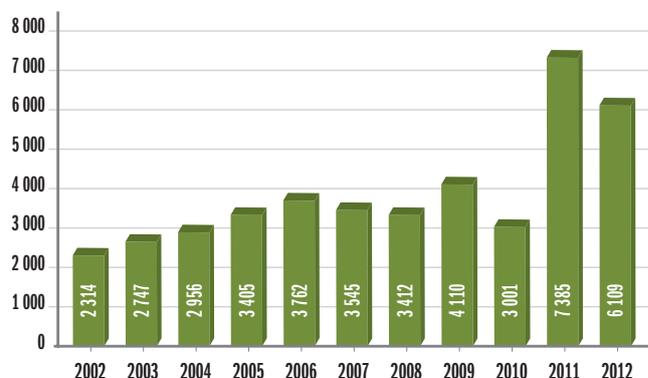
AUTORISATIONS	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Logts sociaux (SRU)*	665	1 010	1 052	1 087	1 179	1 905	1 670	2 548	1 721	4 062	3 562
Logts non aidés	1 434	1 655	1 836	2 064	2 556	1 640	1 742	1 562	1 280	3 323	2 547
<b>Ensemble des logts</b>	<b>2 314</b>	<b>2 747</b>	<b>2 956</b>	<b>3 405</b>	<b>3 762</b>	<b>3 545</b>	<b>3 412</b>	<b>4 110</b>	<b>3 001</b>	<b>7 385</b>	<b>6 109</b>

\* Logements sociaux (loi SRU) : aides à la constitution du parc locatif social (PLUS, PLAI, PLS).

Évolution du nombre de logements autorisés selon le type de financement à Paris



Évolution du nombre total de logements autorisés à Paris



## L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Source : Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris

### BILAN 2012

En 2012, 6 197 logements sociaux ont été financés, dont 52 % de logements sociaux ou très sociaux (PLUS et PLAI) et 48 % de logements sociaux de type intermédiaire (PLS).

Il s'agit de 2 970 constructions neuves ou assimilées, 2 342 opérations d'acquisition-conventionnement et 885 opérations d'acquisition-réhabilitation soit la répartition suivante : 48 % de neuf, 38 % d'AC et 14 % d'AR.

En cumulé depuis 2001, ce sont donc 61 702 logements sociaux qui ont été financés sur le territoire parisien. À noter, en 2012, 20 % des logements sociaux financés étaient situés dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement.

### OBJECTIFS 2013

L'avenant n°4 à la convention de délégation de compétence signée en 2011 prévoit un objectif à la hausse pour 2013, avec 7 060 logements sociaux.

Programmes de logements sociaux agréés de 2001 à 2012

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
PLAI	559	496	555	630	1 296	1 391	2 249	1 356	1 720	1 969	1 716	1 400	15 337
PLUS	1 765	1 942	1 969	1 990	1 631	2 334	2 499	3 405	3 083	3 366	2 920	1 790	28 694
PLS	1 141	1 092	976	1 412	1 168	1 504	1 417	1 350	1 278	1 729	1 597	3 007	17 671
<b>Total</b>	<b>3 465</b>	<b>3 530</b>	<b>3 500</b>	<b>4 032</b>	<b>4 095</b>	<b>5 229</b>	<b>6 165</b>	<b>6 111</b>	<b>6 081</b>	<b>7 064</b>	<b>6 233</b>	<b>6 197</b>	<b>61 702</b>

## L'AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Source : Bureau de la programmation et des actions du logement, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris

Dans le cadre de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, le département de Paris a reçu délégation de compétences des aides à la pierre de l'État notamment en matière d'amélioration du parc social existant (décision d'agrément PALULOS). La loi de Finances 2009 a supprimé tout crédit pour les primes PALULOS. La Ville de Paris a néanmoins souhaité continuer à financer sur ses crédits propres la réhabilitation du parc social existant, à condition que cette réhabilitation consiste en premier lieu à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble. Ainsi, les prêts réhabilitations succèdent aux prêts PALULOS de la Caisse des Dépôts et Consignations.

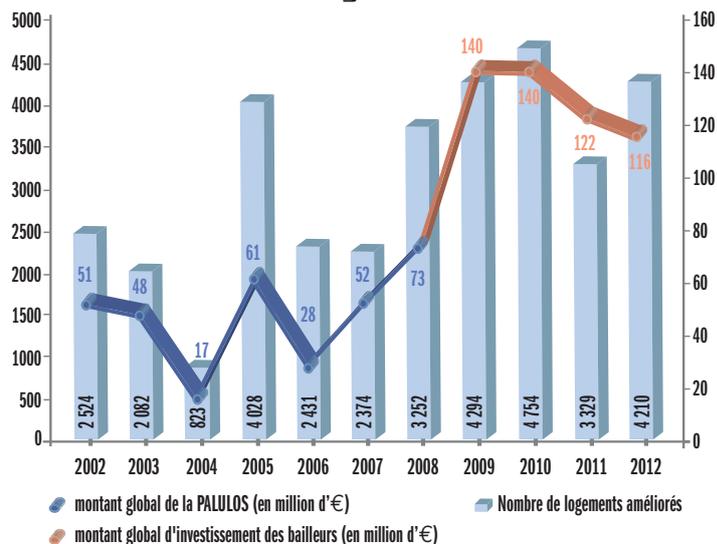
### BILAN 2012

La rénovation de 4 210 logements a été financée en 2012 par la Ville de Paris. Bien que le montant global d'investissement des bailleurs sociaux soit en recul de 5%, pour un total de 116 M€, le nombre de logements financés a progressé de 26% en un an. Si le montant moyen investi par les bailleurs au logement baisse, 27 626 € contre 36 739 € en 2011, les économies d'énergies générées sont en progression de 34,6 GWhep/an en 2011 à 38,9 GWhep/an en 2012.

#### Coût moyen par logement des travaux financés à Paris (en €)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Coût moyen	20 051	22 900	21 170	14 901	11 400	21 900	22 521	32 532	29 346	36 739	27 626

#### Montant annuel des travaux et nombre de logements améliorés



Contact : Anne NEDELKA-JEANNE, Chef de la programmation et des organismes HLM, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris, © 01 42 76 32 17

## DÉCOMPTE DES LOGEMENTS SOCIAUX À PARIS AU SENS DE LA LOI SRU

L'État réalise, chaque année depuis 2001, un décompte des logements sociaux calé sur la définition donnée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), lequel est soumis à l'approbation de la Ville de Paris.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le nombre de logements sociaux représentait 17,38 % des résidences principales (13,44 % en 2001), pour un total de 200 993 logements. Depuis 2001, 46 679 nouveaux logements sociaux ont été livrés. Ces logements sociaux proviennent de trois sources : la construction de nouveaux immeubles, la réhabilitation d'immeubles et l'acquisition sur le marché immobilier d'immeubles qui sont pour la plupart occupés.

Cet inventaire ne tient pas compte des logements financés dont la livraison n'était pas encore effective au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Contact : Christophe COUPAT, chef du bureau des relations avec les bailleurs sociaux et les collecteurs, Service de l'habitat et de la rénovation urbaine, Unité territoriale de l'hébergement et logement de Paris, DRIHL 75, © 01 82 52 51 31

Arr.	Nbre de logements sociaux au 01/01/2012	% de logements sociaux au 01/01/2012	Variation du nbre de logements sociaux entre 2001 et 2012
1 <sup>er</sup>	847	8,4 %	90 %
2 <sup>ème</sup>	597	4,6 %	188 %
3 <sup>ème</sup>	1 267	6,2 %	115 %
4 <sup>ème</sup>	1 909	11,5 %	74 %
5 <sup>ème</sup>	2 605	8,0 %	31 %
6 <sup>ème</sup>	719	3,0 %	50 %
7 <sup>ème</sup>	399	1,3 %	64 %
8 <sup>ème</sup>	535	2,5 %	321 %
9 <sup>ème</sup>	1 824	5,4 %	170 %
10 <sup>ème</sup>	5 638	11,0 %	51 %
11 <sup>ème</sup>	10 397	12,0 %	50 %
12 <sup>ème</sup>	14 262	19,2 %	47 %
13 <sup>ème</sup>	29 384	33,3 %	14 %
14 <sup>ème</sup>	17 180	23,9 %	23 %
15 <sup>ème</sup>	19 207	15,4 %	38 %
16 <sup>ème</sup>	3 113	3,7 %	111 %
17 <sup>ème</sup>	9 956	11,1 %	30 %
18 <sup>ème</sup>	20 404	19,8 %	30 %
19 <sup>ème</sup>	31 529	36,9 %	20 %
20 <sup>ème</sup>	29 221	30,4 %	26 %
<b>TOTAL</b>	<b>200 993</b>	<b>17,4 %</b>	<b>30 %</b>

# LE PARC LOCATIF SOCIAL À PARIS : RÉPERTOIRE DU PARC LOCATIF DES BAILLEURS SOCIAUX

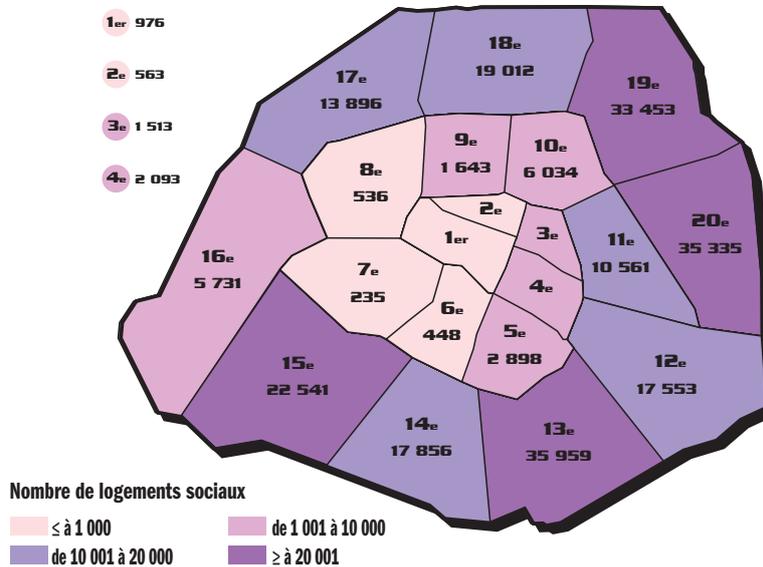
Source : Le parc locatif des bailleurs sociaux, DRIEA au 1<sup>er</sup> janvier 2012, janvier 2013

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement de champs des organismes et des logements.

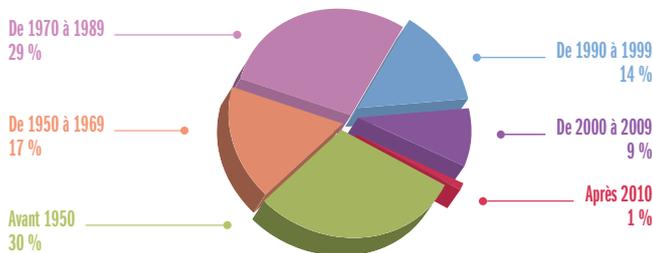
Les bailleurs sociaux interrogés sont définis par l'article L.411-10 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte ou au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente. Sont toujours exclus les logements foyers, les foyers de jeunes travailleurs et les résidences sociales.

En 2011, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1<sup>er</sup> janvier 2010 n'étaient pas tenus de transmettre les informations nécessaires à la tenue du répertoire. Ils ont dû le faire en 2012.

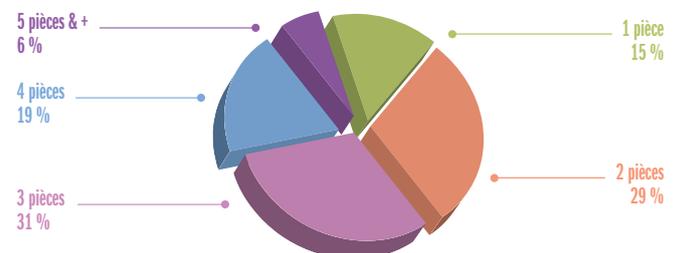
## Les logements sociaux par arrondissement au 01/01/12



## Le parc selon l'époque de construction au 01/01/12



## Le parc loué par type de pièces au 01/01/12



## Évolution du taux de mobilité et du taux de vacance

Logements vacants au 01/01/2012	1,4 %
Logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2011	1,6 %

## Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> habitable au 01/01/12

Nombre de logements concernés	Loyer moyen €/m <sup>2</sup>
228 836	7,83

# LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ À PARIS

Source : Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles anciens

La mise en place d'un observatoire permettant de mobiliser les informations disponibles pour détecter systématiquement les immeubles à risque parmi les 50 000 immeubles d'habitat privé construits avant l'année 2000 que compte le territoire parisien et pour les signaler à l'attention des services municipaux, a été engagée en 2009 dans le cadre d'une étude confiée à l'APUR, puis approfondie en 2010.

En 2011 et 2012, l'exercice a été réédité avec des données actualisées. Outre l'intérêt que représente une mise à jour annuelle, l'objectif était d'affiner la méthode en tenant compte des retours du terrain. Il s'agit également de suivre l'évolution des immeubles, en portant une attention particulière à ceux pour lesquels les difficultés s'installent ou se succèdent, ce qui est un autre signe de fragilité.

La méthodologie innovante de cette démarche reposait entre 2009 et 2011 sur la sélection de 6 indicateurs disponibles pour l'ensemble des immeubles d'habitat privé et dont le lien avec la dégradation des immeubles a été validé statistiquement avant d'être confronté à des vérifications de terrain. En fonction de sa situation par rapport à ces indicateurs, chaque immeuble se voit alors attribuer une note en totalisant des points. En 2012, 2 nouveaux indicateurs ont été ajoutés et le barème a été légèrement revu. La nouvelle liste d'indicateurs pondérés est la suivante :

- forte concentration de petits logements locatifs dans l'immeuble : 2 points ;
- mise en demeure au titre du péril, de la sécurité incendie, des intoxications au monoxyde de carbone et autres problèmes de sécurité : 2 points ;
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental : 2 points ;
- diagnostics plomb positifs en parties communes ou privatives après signalement à la Mission saturnisme de la Préfecture de Paris : 1 point ;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 % des ménages logés dans l'immeuble : 1 ou 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées : 1 point ;
- ancien hôtel meublés : 1 point ;
- présence de termites constatée par le SMASH (Service Municipal d'Actions de Salubrité et d'Hygiène) : 1 point.

L'identification des immeubles à risque conduit ensuite à déterminer une note minimale à partir de laquelle, la situation justifie au moins une surveillance. Dans un premier temps en 2009, cette note minimale avait été fixée à « 4 » ce qui conduisait à une liste de 700 immeubles supposés à risque. En intégrant les données de l'année 2010, ce seuil est apparu trop bas car conduisant à une liste trop instable d'une année sur l'autre et non représentative d'un risque de dégradation suffisant. En effet, en intégrant les données actualisées disponibles en 2010, sur les 700 immeubles ayant obtenu au moins la note « 4 » en 2009, seuls 413 obtiennent encore au moins la même note en 2010 alors que 287 sortent de la liste et que 338 nouveaux immeubles s'y ajoutent, soit un taux de renouvellement de l'ordre de 45 %.

Dans le même temps, ce taux de rotation décroît avec la note. Ainsi, si 48 % des immeubles notés « 4 » ou plus en 2009 sont encore dans cette situation en 2010, la proportion atteint 61 % pour la note « 5 », 72 % pour la note « 6 » et 91 % pour la note « 7 ». Il est donc apparu nécessaire de restreindre le champ des immeubles « à surveiller » à ceux qui obtiennent une note égale ou supérieure à « 5 ». Ainsi, une liste de 235 immeubles privés

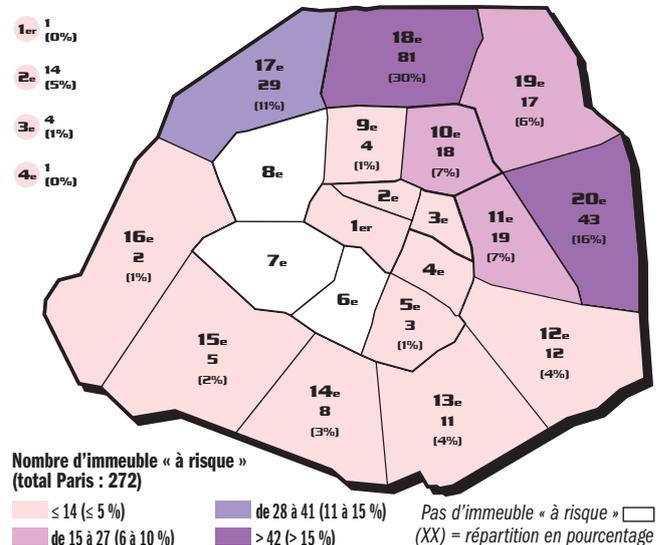
parisiens justifiant une surveillance avait été établie en 2010. En 2011, l'analyse croisée des données fait apparaître que 328 immeubles justifient d'une surveillance selon ce même critère dont 190 nouveaux immeubles et 138 déjà repérés. En 2012, 272 immeubles nécessitent une surveillance dont 149 nouveaux et 123 déjà repérés en 2011.

Certains des immeubles repérés ont été orientés vers l'OAHD3 (Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé). L'OAHD3 a pris le relais de l'OAHD2 (qui a duré du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 31 octobre 2011) et a débuté le 1<sup>er</sup> novembre 2011. Elle prendra fin en octobre 2015 (renouvelable 2 ans). Elle a pour objet la prévention de l'insalubrité dans l'habitat privé à Paris des immeubles qui se situent en dehors des périmètres d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). L'OAHD3 couvre tout le territoire parisien et s'articule autour de 2 axes. Le premier axe est une démarche préventive et expérimentale pour la réalisation d'un audit de fonctionnement, le second axe est relatif à l'accompagnement des travaux dans les immeubles dégradés (qui intègre également une mission d'intervention dans les hôtels meublés).

Les immeubles parisiens selon le risque de dégradation en 2012

Note	Nombre d'immeubles
0	38 808
1	2 089
2	6 613
3	819
4	443
5	151
6	76
7	27
8	17
9	1
10	0

La répartition par arrondissements des immeubles « à risque » (note ≥ 5)



## L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Source : Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris

La loi relative aux libertés et responsabilités locales de 2004 a permis de confier au Département de Paris la compétence pour décider de l'attribution des aides à la pierre de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) pour les travaux d'amélioration de l'habitat. Cette délégation de compétence a fait l'objet d'une première convention signée le 20 avril 2005 entre l'État et le Département de Paris qui s'est terminée le 31 décembre 2010 et est suivie d'une seconde signée le 23 mai 2011 pour 6 ans. La délégation de l'Anah de Paris assure le guichet unique pour le dépôt, l'instruction et le paiement des subventions de l'Anah ainsi que des aides complémentaires de la Ville de Paris pour l'amélioration du parc privé de logements.

### Aides accordées

En 2012, les aides Anah et Ville de Paris se sont élevées à 8,5M€ et ont porté sur 3934 logements. À cela, il faut ajouter 0,53M€ de l'Anah pour l'ingénierie des programmes. Ces subventions proviennent à 76% des enveloppes déléguées par l'État pour les aides de l'Anah et à 24% des fonds propres de la Ville de Paris.

### Orientations

En 2012, les domaines d'actions prioritaires définis par le Programme d'actions ont été : la lutte contre l'habitat dégradé (2562 logements subventionnés en 2012), les actions en faveur du Plan Climat de Paris et l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement (499 logements subventionnés en 2012).

Ces priorités d'actions sont mises en œuvre dans le cadre des OPAH (50% des logements subventionnés en 2012) et des PIG (Programmes d'Intérêt Général) (36% des logements subventionnés en 2012).

L'ensemble de ces priorités a représenté 86% du montant total des aides attribuées, les 14% restants ayant été alloués au secteur diffus soit 1,22M€ pour 513 logements.

Ainsi, 4,07M€ ont été consacrés aux PIG pour subventionner 1372 logements dont 711 logements au titre du PIG spécifique d'éradication

### Répartition des aides par secteur opérationnel en 2012

OPAH et plans de sauvegarde	PIG	Diffus
50 %	36 %	14 %

### Répartition des logements subventionnés en 2012

Syndicats de copropriétaires	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
73 %	23 %	4 %

de l'habitat indigne et du PIG de lutte contre l'habitat dégradé pour 2,27M€. Les OPAH ont, quant à elles, bénéficié de 3,29M€ de subventions pour 2049 logements concernés.

En 2012, la priorité de lutte contre l'habitat dégradé à Paris aura donc mobilisé 5,93M€ soit 69% des 8,5M€ engagés par l'Anah et la collectivité parisienne dont 38% au titre des PIG consacrés à l'éradication de l'habitat indigne et à la lutte contre l'habitat dégradé et 33% en secteur d'OPAH.

Les aides aux propriétaires bailleurs ont atteint 1,28M€ pour l'amélioration de 158 logements ; quant à celles allouées aux propriétaires occupants, elles ont permis d'améliorer 880 logements pour un montant de subventions de 3,16M€. Enfin, 4,14M€ de subventions ont été attribuées aux syndicats de copropriétés pour 2896 logements.

Contact : Marie-Charlotte MERLIER, Bureau de l'Habitat Privé, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris

## INSALUBRITÉ ET SATURNISME

Source : Agence Régionale de Santé 75, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement 75

### LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

	2010	2011	2012	Évolution
Arrêtés d'insalubrité réparable	184	207	225	+ 8,7 %
dont logements	171	188	204	+ 8,5 %
dont parties communes	13	19	21	+ 10,5 %
Arrêtés d'insalubrité irrémédiable	2	2	1	- 50 %
<b>Total arrêtés d'insalubrité</b>	<b>186</b>	<b>209</b>	<b>226</b>	<b>+ 8,1 %</b>

L'activité des services parisiens et de la formation spécialisée du CoDERST a conduit à la prise d'un nombre accru d'arrêtés en 2012 (+ 8%).

La prise des arrêtés d'insalubrité irrémédiable, qui porte sur des bâtiments entiers (parties communes et logements), se ralentit, compte tenu de la fin du plan de traitement des 1030 immeubles les plus dégradés du parc privé parisien.

Les arrêtés d'insalubrité réparable prescrivent aux propriétaires la réalisation de travaux dans un délai donné. Une fois le délai échu, la Ville est fondée à réaliser des travaux d'office aux frais du (des) propriétaire(s).

Parmi les autres types d'arrêtés d'insalubrité, il faut souligner l'importance pour Paris de la qualification de « local impropre par nature à l'habitation » qui permet de faire cesser l'occupation de caves, combles non aménagés, locaux trop exigus, non ou mal éclairés (53 arrêtés pour 2012).

### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

	2010	2011	2012	Évolution
Signalements	442	424	304	- 28,3 %
dont santé	41	41	23	- 43,9 %
dont habitat	401	383	281	- 26,6 %
Diagnosics positifs	419	377	289	- 23,3 %
Travaux	264	242	241	- 0,4 %

En 2012 on ne dénombre que 304 signalements. Cette baisse doit être considérée comme le résultat d'un ensemble d'actions de prévention, et notamment des interventions sur le bâti dégradé réalisées grâce aux mesures coercitives et incitatives.

Un signalement conduit à réaliser un, voire plusieurs diagnostics. Avec la progression des signalements, il est apparu nécessaire de réaliser les diagnostics de manière plus ciblée. On observe aujourd'hui un taux de diagnostics positifs beaucoup moins important et donc, a priori, une concentration de l'activité sur les adresses les plus à risque.

Si le diagnostic s'est révélé positif, le préfet enjoint le propriétaire ou l'exploitant d'avoir à réaliser les travaux de mise hors d'accessibilité du plomb.

Une assistance technique gratuite est proposée. En cas de non réalisation, le préfet réalise les travaux d'office aux frais du propriétaire. En 2012, 241 chantiers ont été réalisés suite à une injonction préfectorale dont 46 exécutés d'office. 50% ont été réalisés grâce à une assistance gratuite proposée par le préfet.

Contact : Véronique PERCHAUD, responsable du pôle habitat privé, DRIHL75

## LE DISPOSITIF LOUEZ SOLIDAIRE

Source : Sous-Direction de l'Habitat, Mairie de Paris, juillet 2013

### BILAN DES ACTIONS ENGAGÉES AU 01/07/2013\* \*sur la base des signatures de baux depuis le lancement du dispositif

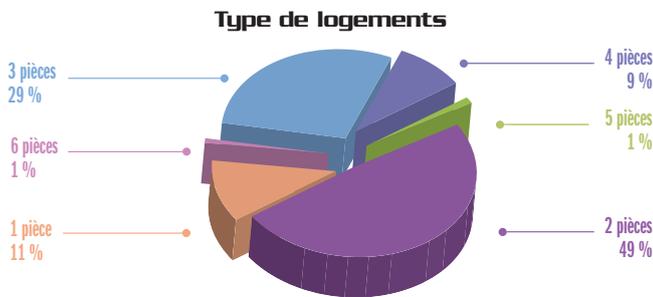
Malgré la forte demande de logements, certains propriétaires ne louent pas leurs biens pour diverses raisons : logements indécents, crainte des impayés ou des dégradations, impossibilité de récupérer son bien à la fin du bail.

Inspirée par la politique londonienne « Temporary housing » de lutte contre la précarité liée au logement, la Ville de Paris a décidé depuis juin 2007 de mettre en œuvre une expérimentation visant à la mobilisation du parc privé. L'objectif de ce dispositif est d'améliorer les conditions de vie des familles hébergées en hôtel par l'Aide sociale à l'enfance, mais aussi des travailleurs parisiens à bas revenus, en leur offrant un logement de qualité. En effet les logements proposés offrent une superficie minimum de 16m<sup>2</sup> et doivent répondre aux normes de décence. En louant leur logement à l'un des douze organismes partenaires conventionnés par la Ville de

Paris, les bailleurs bénéficient d'une gestion saine de leur patrimoine sans risque d'impayés, de la garantie dégradations et de l'assurance de récupérer leur bien au terme du bail. En plus de la gestion locative, les associations partenaires assurent l'accompagnement social lié au logement des personnes hébergées.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2013, le dispositif gère 817 logements. L'objectif de fin de mandature vise la captation de 1 050 logements. Pour atteindre cet objectif, des actions de communication sont mises en œuvre afin, notamment, de faire connaître l'avantage fiscal « Borloo dans l'ancien » revalorisé dans le cadre d'une intermédiation locative.

La superficie moyenne des logements du parc « Louez solidaire » se situe autour de 52m<sup>2</sup>. Les logements du parc sont constitués majoritairement de 2 ou 3 pièces. L'essentiel de la captation se situe sur les arrondissements du nord-est parisien, dans les secteurs où l'écart entre le loyer pratiqué par le dispositif (18,16€/m<sup>2</sup> hors charges en 2013) et le prix du marché est le plus faible.



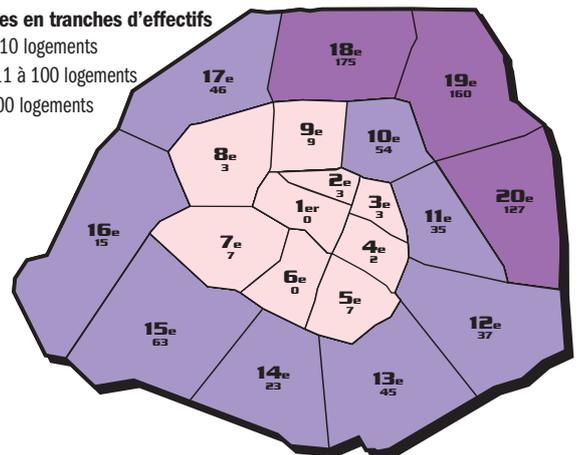
Nombre de baux Louez solidaire signés par an

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	JUILLET 2013
Nbre de baux signés	45	166	204	138	95	142	68

### Répartition du nombre de logements Louez solidaire par arrondissement en juillet 2013

Par zones en tranches d'effectifs

- < à 10 logements
- de 11 à 100 logements
- > 100 logements



## L'AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE

Source : Sous-Direction de l'Habitat, Mairie de Paris, juillet 2013

Le dispositif d'Agence Immobilière Sociale (AIS) créé par la Ville de Paris en mars 2009 s'adresse à un public de travailleurs aux revenus modestes, isolés ou en couple sans enfant. L'AIS propose des logements à Paris de type F1 ou F2 dont la superficie est comprise entre 16 et 30m<sup>2</sup> environ. Les loyers pratiqués sont inférieurs à ceux du marché privé et fixés pour chaque arrondissement par arrêté du Conseil Général (de 18,10 à 21,70€/m<sup>2</sup> hors charge).

Les avantages et garanties proposés au propriétaire reposent sur une combinaison de mesures prises en charge directement par la Ville de Paris (paiement du loyer en cas de vacance du logement, possibilité de bénéficier d'une prime travaux pour la remise en état du logement, remboursement forfaitaire de frais liés à la réalisation de diagnostics techniques obligatoires, réduction des honoraires de gestion à 3%) ou via des dispositifs de droit commun (Pass GRL en particulier pour la garantie du paiement des loyers et le risque dégradations). Les propriétaires souscrivant un conventionnement Anah de 6 ans en loyer intermédiaire (18,16€/m<sup>2</sup> en 2013) ont également la possibilité de bénéficier d'une déduction fiscale de 30% sur leurs revenus fonciers. En contrepartie la Ville désigne sur ces logements des ménages aux

revenus modestes, qui en deviennent, dans le cadre d'un bail de droit commun, locataires en titre.

Deux agences immobilières (Solidarité Habitat IdF et Sires Métropole) ont été conventionnées par la Ville de Paris.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2013, le dispositif mobilise 152 logements dans le cadre d'un mandat de gestion.

### Localisation des logements à Paris

Arr.	Répartition par arrondissement
1 <sup>er</sup>	0
2 <sup>ème</sup>	1
3 <sup>ème</sup>	3
4 <sup>ème</sup>	1
5 <sup>ème</sup>	1
6 <sup>ème</sup>	0
7 <sup>ème</sup>	0
8 <sup>ème</sup>	1
9 <sup>ème</sup>	4
10 <sup>ème</sup>	8

Arr.	Répartition par arrondissement
11 <sup>ème</sup>	19
12 <sup>ème</sup>	9
13 <sup>ème</sup>	6
14 <sup>ème</sup>	11
15 <sup>ème</sup>	16
16 <sup>ème</sup>	1
17 <sup>ème</sup>	11
18 <sup>ème</sup>	25
19 <sup>ème</sup>	11
20 <sup>ème</sup>	24

Contact : Pour proposer un logement, Habitat et Développement Ile-de-France : n° vert 0 800 50 05 45.

Pour un renseignement sur le dispositif : Christelle PHILIPPE, Mairie de Paris, Sous-Direction de l'Habitat, Bureau des Relogements, © 01 42 76 71 89

# L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC PRIVÉ

Source : L'Agence Parisienne du Climat (APC)

## L'Agence Parisienne du Climat (APC)

Créée à l'initiative de la Ville de Paris, soutenue par l'ADEME, l'Agence Parisienne du Climat, association multi partenariale a vocation à accompagner la mise en œuvre du plan climat qui vise 3 objectifs d'ici 2020 :

- 25 % de réduction des gaz à effet de serre,
- 25 % de réduction des consommations d'énergie,
- 25 % des consommations d'énergie provenant des énergies renouvelables.

En cohérence avec les débats en cours au niveau national dans le cadre du DNTE et au projet de création d'un futur « Guichet Unique » de la rénovation énergétique du bâtiment, l'APC s'organise pour répondre à cet enjeu avec deux priorités dans l'Habitat :

- Accompagner significativement la rénovation énergétique des **copropriétés**,
- Lutter contre la **précarité énergétique**.

## Copropriétés

L'accompagnement des copropriétés vers la transition énergétique sur la métropole se déploie sur 4 champs d'actions :

**Perspectives :** Initier un baromètre/observatoire de la rénovation énergétique de la copropriété ; Innovation et expérimentation

**Nouveaux métiers :** L'évolution du métier d'accompagnement : le nouveau métier d'accompagnateur dit « tiers de confiance » et la mobilisation des professionnels

**Leviers :** Démultiplier l'action avec le CoachCopro®

**Socle :** Poursuivre le travail d'accompagnement des copropriétés pilotes en lien avec les professionnels du secteur.

C'est l'un des axes de travail majeur de l'Agence Parisienne du Climat qui accompagne gratuitement les Parisiens dans la diversité de leurs projets de rénovation de leur logement ou de leur bâtiment.

Autour des membres fondateurs, la Ville de Paris, la Région Ile-de-France, Météo-France, Ratp, EDF et la CPCU, elle réunit aujourd'hui 85 adhérents avec une participation importante des professionnels du bâtiment et de l'habitat dont l'ADIL75.

Des permanences avec les conseillers Info-Energie Climat sont organisées à l'APC sur RDV et mensuellement depuis janvier 2012 au siège de l'ADIL75. Les renseignements et conseils portent sur le financement des travaux de rénovation énergétique (Crédit d'impôt, contribution locative...), l'analyse des devis (en matière de conformité au crédit d'impôt, de performance énergétique...) les postes de travaux (changement de fenêtre, rénovation de toiture, remplacement d'équipement de chauffage,...).

## L'Agence Parisienne du Climat, pilote opérationnel du dispositif « Copropriétés : Objectif Climat ! »

La Ville de Paris a mis en place le dispositif « **Copropriétés : Objectif Climat !** » depuis 2008 en collaboration avec l'ADEME et la Région Ile-de-France. Face aux enjeux environnementaux et à l'augmentation du coût de l'énergie, ce programme a pour but de faciliter l'amélioration énergétique des logements privés parisiens.

**Ce dispositif permet de subventionner 4 prestations d'amélioration énergétique globale des copropriétés à hauteur de 70% du montant HT :** un audit énergétique ; une mission d'Assistance à Maîtrise

d'Ouvrage en phase travaux ; une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en phase de renégociation des contrats d'énergie ; une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la passation de contrat de performance énergétique.

124 audits ont été réalisés au 5 juillet 2013 correspondant à 13 735 logements. 33 copropriétés ont voté des travaux dont 27 les ont déjà réalisés pour un montant de 2 267 088 €.

## L'accompagnement de copropriétés pilotes

Depuis février 2012, l'Agence propose à des copropriétés parisiennes, sélectionnées pour le caractère exemplaire et reproductible de leur projet, de s'engager à être une copropriété « pilote ». Ces copropriétés signent une **charte d'engagement** avec l'Agence Parisienne du Climat qui les accompagne de A à Z jusqu'aux travaux.

## Le CoachCopro®

Pour accompagner le passage à l'acte et démultiplier l'action sur le territoire, **l'APC a conçu le CoachCopro, une plateforme web gratuite dédiée à l'accompagnement de la rénovation énergétique en copropriété**. Impulsé en 2012 en partenariat avec la Ville de Paris, l'ADEME, Ericsson, Nexity, et les syndic adhérents, le [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com) propose :

- une interface informatique à destination des copropriétaires, conseils syndicaux et syndic pour suivre leurs consommations et l'avancement du projet de rénovation,
- une panoplie organisée d'outils d'aide à la décision (techniques, méthodologiques, règlementaires, financiers), utiles à chaque étape du projet de rénovation,
- un outil d'aide au montage de projet pour les copropriétaires, modulables en fonction du degré d'autonomie de la copropriété,
- l'assurance de l'assistance d'un Conseiller de l'APC à tout stade d'avancement du projet.

## Précarité énergétique

Différentes actions collectives et individuelles coordonnées avec les acteurs clés de l'énergie, du logement et du social sur Paris sont mises en œuvre au bénéfice des ménages modestes. L'objectif est d'identifier, d'accompagner les personnes vulnérables, et de prévenir les situations potentielles de précarité énergétique.

## Le contrat local d'engagement du département de Paris (CLE 75)

Le Département de Paris a signé en mai 2011 le CLE 75 avec la CNAV, le CASVP et 3 SACICAP. Egalement signataire, l'APC évalue depuis octobre 2011 les situations sociales et techniques des ménages identifiés en précarité énergétique par les professionnels de l'action sociale (informés au préalable). Les solutions proposées (usages, remise d'équipements, financement travaux...) sont adaptées aux situations rencontrées.

En 2013, l'APC met en place des ateliers collectifs pour sensibiliser plus de ménages, renforce la formation des acteurs, et élargit les partenariats.

C'est notamment le cas avec Eau de Paris, régie municipale distribuant et facturant l'eau sur le territoire.

**Contact :** Pour un conseil sur l'amélioration énergétique de votre logement ou de votre copropriété, prenez RDV avec un conseiller Info-Energie Climat au 01 58 51 90 20, du lundi au vendredi de 10h à 18h.

Pour toutes questions sur les activités de l'Agence : [contact@apc-paris.com](mailto:contact@apc-paris.com)



# LES MARCHÉS DU LOGEMENT À PARIS



## LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

Source : ECLAIR (Étude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France), ADIL 75, année 2012

Depuis 1985, les ADIL d'Ile-de-France étudient le marché du logement neuf destiné à l'accession à la propriété en Ile-de-France. L'échantillon observé couvre environ 85 % du marché. L'enquête repose essentiellement sur les listes de permis de construire autorisés, complétées par les annonces de la presse spécialisée. La base ne comprend pas les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services comme celles pour les personnes âgées ou les centres d'affaires, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les dations. En revanche, les pré-commercialisations sont prises en compte. Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.

Après l'effondrement de 2008, les transactions immobilières sont reparties à la hausse à Paris, tant en termes de ventes que de mises en vente. Or l'année 2012, et notamment le dernier trimestre, a stoppé cette croissance continue. Le niveau annuel de ventes est plus faible que celui de 2011 (-14 %) mais reste supérieur à celui de 2010 (+10 %), grâce à des projets d'envergure qui ont soutenu la construction dans la capitale. En effet, le lien entre la localisation des ventes et celles des mises en vente montre que lorsque Paris construit, même à des prix toujours élevés, les logements trouvent preneur, bien que le niveau de stock en fin d'année soit élevé.

724 ventes ont eu lieu durant l'année 2012 et concernent pour une quasi-exclusivité le marché des appartements. Trois arrondissements ont dépassé la centaine de ventes : les 11<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements. Ils comptabilisent à eux trois, près de 64 % des ventes de la capitale cette année.

Ces volumes de vente sont à mettre en rapport avec les commercialisations. Les 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> portent en effet sur leur territoire les plus importants projets de Paris, qui sont les quartiers de Clichy-Batignolles et Paris Nord-Est. Ces deux arrondissements représentent 51 % des mises en vente de logements neufs à Paris pour 2012. Les 11<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> (Paris Rive Gauche) et 15<sup>ème</sup> (Beaugrenelle) arrondissements ont, eux aussi, été constructeurs, respectivement 117, 83 et 159 appartements lancés sur le marché, soit 35 % de l'ensemble des commercialisations. De vastes programmes ont été mis en place dans ces territoires en reconstruction. Le dynamisme urbain de ces quartiers périphériques de la capitale a entraîné un foisonnement de programmes de logements. En tout, ce sont treize arrondissements sur les vingt de Paris, qui ont lancé au moins un programme. Pourtant le nombre de commercialisations est en recul de 12 % par rapport à l'année 2011. Mais il est à rappeler l'exceptionnelle année 2011 pour Paris. Hormis l'année dernière, il faut remonter jusqu'en 2006 pour que la capitale commercialise sur son territoire plus de mille logements neufs. Dans ce contexte, le stock de logements a progressé de 54 % en un an, avec 846 logements disponibles sur le marché.

Concernant les prix, le dernier trimestre a connu une légère baisse. À la fin décembre 2012, un appartement neuf à Paris valait 10 750 €/m<sup>2</sup>, soit une baisse de 1,2 % par rapport au troisième trimestre. En revanche, en un an, le prix moyen a augmenté de 2,5 %. C'est certes élevé, mais 2012 montre les signes d'une augmentation plus modérée au regard des années précédentes. La courbe des prix a oscillé autour de 10 700 € tout au long de l'année. En revanche, les différences entre arrondissements sont, elles, visibles. Le 6<sup>ème</sup> arrondissement avec un programme d'exception culmine à 19 100 €/m<sup>2</sup>, à l'inverse, le 19<sup>ème</sup> est en dessous de la moyenne parisienne avec 8 579 €/m<sup>2</sup>.

### Évolution annuelle du marché des logements neufs à Paris (en nombre de logements)

	ventes	var./an*	mises en vente	var./an*	disponibles**	var./an*
2002	1 576	9 %	853	-38 %	640	-52 %
2003	866	-45 %	498	-42 %	265	-59 %
2004	602	-30 %	628	26 %	291	10 %
2005	584	-3 %	561	-11 %	259	-11 %
2006	707	21 %	1 057	88 %	609	>100 %
2007	749	6 %	512	-52 %	372	-39 %
2008	329	-56 %	349	-32 %	363	-2 %
2009	422	28 %	260	-26 %	201	-45 %
2010	658	56 %	685	>100 %	228	13 %
2011	845	28 %	1 161	69 %	549	>100 %
2012	724	-14 %	1 021	-12 %	846	54 %

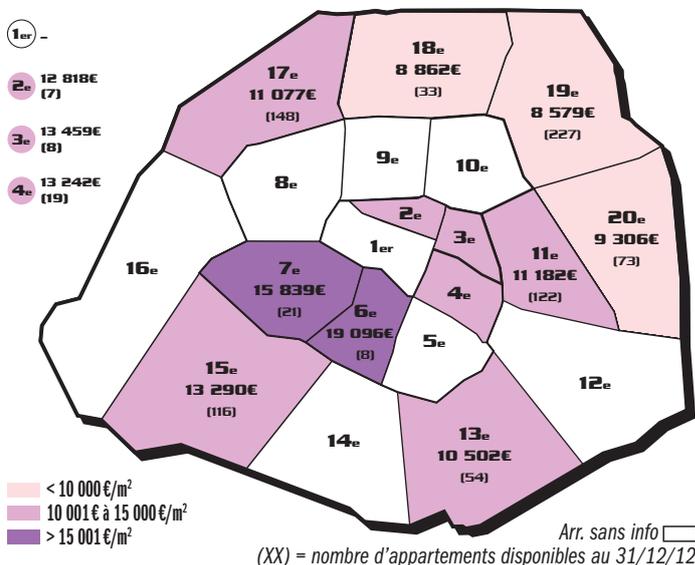
\* variation annuelle \*\* logements disponibles au 31/12 de l'année

### Résultats trimestriels du marché des logements neufs à Paris

	1t11	2t11	3t11	4t11	1t12	2t12	3t12	4t12
Ventes	124	364	89	268	177	283	186	78
Mises en ventes	269	547	152	193	201	564	108	148
Logts disponibles*	378	561	624	549	573	854	776	846
Dont								
T1	16 %	16 %	14 %	16 %	13 %	16 %	20 %	19 %
T2	30 %	30 %	30 %	29 %	28 %	31 %	30 %	28 %
T3	24 %	25 %	26 %	26 %	27 %	25 %	22 %	25 %
T4	23 %	22 %	21 %	21 %	24 %	22 %	22 %	23 %
T5+	6 %	7 %	8 %	8 %	8 %	6 %	7 %	5 %

\* logements disponibles en fin de période

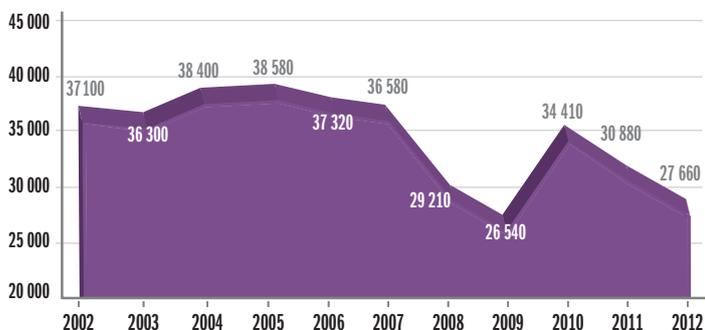
### Prix moyens au m<sup>2</sup> à la fin décembre 2012 des appartements neufs disponibles par arrondissement



# LE MARCHÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS ANCIENS

Source : Conjoncture immobilière à Paris et en Ile-de-France, bilan de l'année 2012, Notaires de Paris Ile-de-France

## Évolution annuelle du nombre d'appartements anciens vendus à Paris



## ÉVOLUTION ANNUELLE : BILAN 2012

27 660 appartements anciens ont été vendus à Paris durant l'année 2012, soit un recul de 10,4% en un an. Ce volume est légèrement supérieur à celui de 2009 (26 540) qui a été l'année la plus faible depuis 1996. De 1999 à 2007, période de forte activité, ce sont en moyenne 38 330 appartements qui ont été vendus chaque année.

Concernant les prix, le recul a été plus marqué à Paris que dans le reste de l'Ile-de-France. L'année 2012 se termine à 8 260 €/m<sup>2</sup>, soit une légère baisse de 1% en un an. C'est la première baisse annuelle depuis trois ans, la dernière remontant au quatrième trimestre 2009.

Le 10<sup>ème</sup> arrondissement (7 730 €/m<sup>2</sup>), avec une hausse de 5,3% en un an, enregistre la plus forte hausse. À l'inverse du 7<sup>ème</sup> arrondissement qui connaît un recul annuel de son prix moyen de 4,8% (11 740 €/m<sup>2</sup>).

Au sein des quartiers, les prix oscillent entre 6 220 €/m<sup>2</sup> à La Chapelle et à La Goutte-d'Or dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement et 14 730 €/m<sup>2</sup> dans le quartier Monnaie situé dans le 6<sup>ème</sup>. Le quartier de la Goutte-d'Or étant passé au-dessus des 6 000 €/m<sup>2</sup>, tous les quartiers parisiens dépassent désormais ce seuil.

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

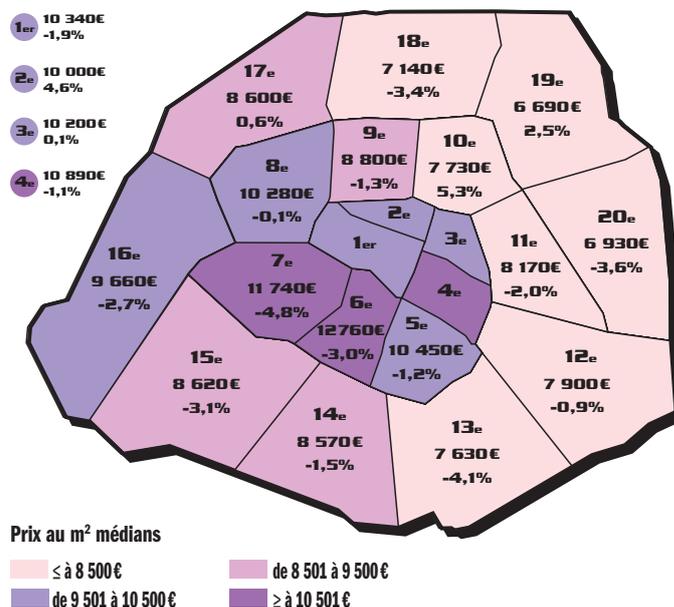
Alors que le premier trimestre a été boosté par des ventes d'anticipation avant la réforme des plus-values immobilières, les trois derniers trimestres ont affiché un repli des ventes de plus de 20%. 8 600 appartements anciens ont été vendus au premier trimestre (+ 29% en un an) contre moins de 7 000 les deuxième et troisième trimestres. Le quatrième trimestre essuie une baisse encore plus forte, puisque seulement 5 890 ventes ont été comptabilisées.

La courbe des prix a, quant à elle, beaucoup varié cette année. Le prix moyen a augmenté au fur et à mesure des trimestres (8 260 €/m<sup>2</sup> au premier et 8 350 €/m<sup>2</sup> au deuxième) jusqu'à atteindre un record historique à 8 440 €/m<sup>2</sup> au troisième trimestre. Mais le dernier trimestre s'est fait plus calme en retrouvant le niveau du premier trimestre.

## Variations du marché des appartements anciens vendus libres à Paris

	Nb de ventes	Variation annuelle	Indice Notaires-INSEE	Prix €/m <sup>2</sup>	Variation annuelle
1T05	9 120	0%	73,3	4 720 €	14,6%
2T05	10 230	4%	75,6	4 870 €	13,2%
3T05	10 290	0%	79,7	5 130 €	15,3%
4T05	8 930	-2%	81,0	5 210 €	14,0%
1T06	8 990	-1%	83,3	5 360 €	13,6%
2T06	9 860	-4%	85,1	5 480 €	12,5%
3T06	9 900	-4%	87,7	5 650 €	10,1%
4T06	8 580	-4%	88,9	5 720 €	9,7%
1T07	9 070	1%	90,6	5 830 €	8,8%
2T07	9 740	-1%	92,3	5 940 €	8,4%
3T07	9 800	-1%	95,6	6 150 €	9,0%
4T07	7 970	-7%	98,1	6 310 €	10,4%
1T08	7 780	-14%	99,3	6 390 €	9,6%
2T08	8 170	-16%	100,9	6 500 €	9,4%
3T08	7 510	-23%	102,5	6 600 €	7,2%
4T08	5 750	-28%	100,2	6 450 €	2,1%
1T09	4 620	-41%	97,2	6 260 €	-2,1%
2T09	6 170	-24%	93,6	6 020 €	-7,3%
3T09	8 030	7%	95,5	6 150 €	-6,9%
4T09	7 720	34%	96,3	6 200 €	-3,9%
1T10	7 900	71%	100,0	6 440 €	2,8%
2T10	8 360	35%	103,6	6 670 €	10,6%
3T10	9 290	16%	109,0	7 020 €	14,2%
4T10	8 860	15%	113,6	7 310 €	17,9%
1T11	6 680	-15%	120,0	7 720 €	20,0%
2T11	8 370	0%	126,4	8 140 €	22,1%
3T11	8 290	-11%	130,1	8 370 €	19,3%
4T11	7 540	-15%	129,7	8 350 €	14,2%
1T12	8 600	29%	128,3	8 260 €	6,9%
2T12	6 550	-22%	129,8	8 350 €	2,7%
3T12	6 620	-20%	131,1	8 440 €	0,7%
4T12	5 890	-22%	128,3	8 260 €	-1,1%

## Prix au m<sup>2</sup> médians au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 des appartements anciens vendus libres à usage d'habitation à Paris par arrondissement



# LE MARCHÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS PAR LES PROFESSIONNELS AGENTS IMMOBILIERS

Source : Observatoire francilien de l'immobilier, 1<sup>er</sup> semestre 2012, Chambre FNAIM de l'immobilier Paris Ile-de-France

À l'occasion de la 26<sup>e</sup> vague de l'Observatoire Francilien des prix de l'immobilier, la FNAIM Paris Ile-de-France propose à tous les citoyens une cartographie interactive du logement, accessible depuis le début de l'année 2013. Chaque personne en recherche d'un logement en Ile-de-France pourra désormais localiser sur [www.lamaisondelimmobilier.org](http://www.lamaisondelimmobilier.org) dans quelles villes franciliennes, elle peut trouver un bien répondant à ses besoins en fonction de ses ressources financières et surtout du nombre de pièces.

L'Observatoire des prix de l'immobilier a tiré plusieurs enseignements sur l'année 2012.

Paris intra-muros n'est plus la référence unique en termes d'immobilier, remplacé ces dernières années par le « Paris métropolitain ». Desservi par les lignes de métro, cette zone fait doubler Paris en termes de superficie : on passe de 105 à 234 km<sup>2</sup>. Les transports sont progressivement devenus la référence pertinente en termes de localisation des logements. Par exemple : les prix des communes comme Boulogne/Montrouge rejoignent ceux de Vincennes/Saint Mandé... ou encore du 13<sup>ème</sup> arrondissement, preuve que les acheteurs ont intégré la petite couronne comme un « 21<sup>ème</sup> arrondissement » de Paris.

La petite couronne, comme Paris, connaît une pénurie de logements familiaux. Des communes, comme Saint-Ouen, Pantin et Bagnolet, proposent des appartements de 1 à 3 pièces proportionnellement moins chers que Les Lilas et Le Pré Saint-Gervais. Or, pour les 4 pièces, toutes ces communes sont au même niveau de prix, témoignant ainsi de la pénurie de 4 pièces à Saint Ouen, Pantin et Bagnolet.

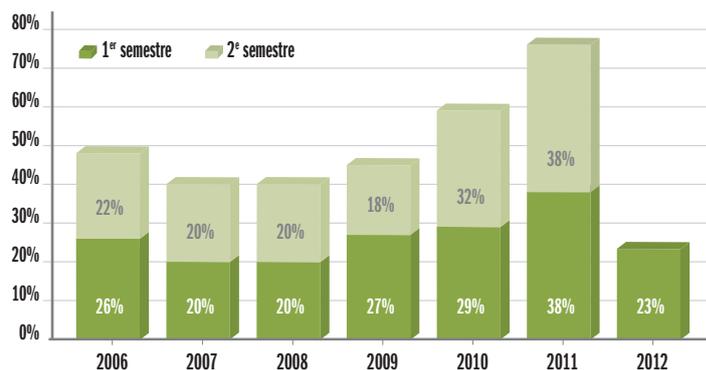
Les petites surfaces (studios et 2 pièces) sont plus petites à Paris qu'en banlieue, alors que les 3 et 4 pièces sont plus petits en banlieue. Un 4 pièces construit à Paris pendant la période haussmannienne (soit 60 % des immeubles) aura une surface moyenne de 120m<sup>2</sup>. En revanche, en banlieue, où 80 % des immeubles ont été construits après les années 1950, un 4 pièces totalisera en moyenne 80m<sup>2</sup>.

L'année 2012 accuse une baisse des volumes d'un tiers à novembre 2012. Le nombre de mandats exclusifs au 1<sup>er</sup> semestre 2012 à Paris et en Ile-de-France s'établit à 23%. Cette baisse par rapport aux chiffres de 2011 semble a priori modérée mais c'est en fait le décret Fillon qui a permis un rythme de vente très soutenu sur le mois de janvier. Le second semestre 2012 vient conforter l'ampleur de la baisse. Ce recul du nombre de mandats exclusifs traduit la frilosité des particuliers qui retiennent la vente dans l'attente notamment de nouvelles lois fiscales.

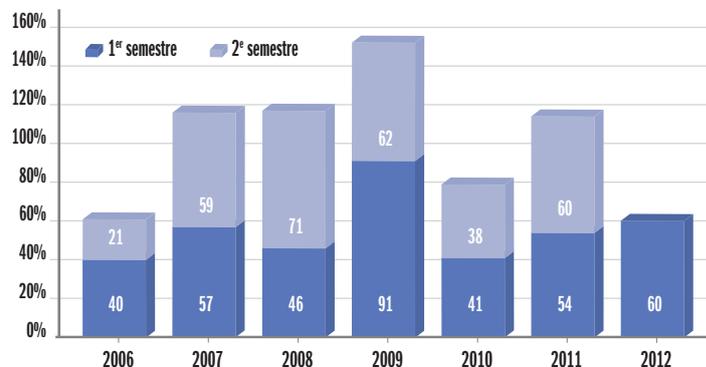
À Paris, au 1<sup>er</sup> semestre 2012, 60 jours sont nécessaires à la vente d'un produit immobilier soit un délai équivalent à celui du second semestre 2011. Le blocage est avéré pour les primo-accédants et amplifié par la suppression effective du PTZ. Le marché parisien, désormais essentiellement un marché de renouvellement, est entré dans une logique de cercle vicieux. Peu confiants, les acquéreurs sont de moins en moins mobiles, en dépit de taux de crédits historiquement bas, ils préfèrent différer leur vente, ainsi que leur futur achat.

Signe d'une confirmation de tendance en Ile-de-France, les délais de vente qui s'établissaient à 62 jours au premier semestre et à 76 jours au second semestre 2011, ont continué à progresser à 77 jours au premier semestre 2012.

Évolution semestrielle du nombre de mandats exclusifs à Paris (en %)



Évolution semestrielle du temps de réalisation des mandats à Paris (en jours)



Prix moyen à Paris selon le nombre de pièces, en 2012

Nombre de pièces	Fourchette basse	Fourchette moyenne	Fourchette haute
1 pièce	160 375 €	219 760 €	279 140 €
	219 760 €	279 140 €	338 520 €
2 pièces	249 505 €	339 935 €	430 370 €
	339 935 €	430 370 €	520 800 €
3 pièces	399 610 €	543 560 €	687 510 €
	543 560 €	687 510 €	831 460 €
4 pièces	560 795 €	766 545 €	972 300 €
	766 545 €	972 300 €	1 178 050 €
5 pièces	655 225 €	890 350 €	1 125 470 €
	890 350 €	1 125 470 €	1 360 590 €

La fourchette basse correspond aux 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements.

La fourchette moyenne correspond aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements.

La fourchette haute correspond aux 1<sup>er</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements

# LES VENTES AUX ENCHÈRES DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Source : Service Adjudications de la Chambre des Notaires de Paris, 2012

Les ventes aux enchères organisées par les notaires de la Chambre des Notaires de Paris, qui se déroulent Place du Châtelet, sont un mode de vente simple et accessible à tous, particuliers, professionnels, collectivités publiques ou association.

	Vendre un bien aux enchères	Acheter un bien aux enchères
<b>Avant la vente</b>	Un parcours assisté : le notaire assiste le vendeur pour l'expertise du bien, le choix de la mise à prix et l'inscription à la séance de vente. Il propose un programme de publicité. Il prépare le cahier des charges qui précise les conditions générales et spécifiques de la vente et se charge de l'accueil et de l'information des acheteurs éventuels. Le vendeur est libre de sélectionner le notaire de son choix. Une vente aux enchères se conclut en trois mois en moyenne, depuis l'expertise du bien par le notaire jusqu'à l'adjudication proprement dite.	Le notaire met à la disposition des enchérisseurs - un programme officiel des ventes sur internet ou dans la presse spécialisée, - le cahier des charges (consultable trois semaines avant le jour de la vente), - le montant prévisionnel de la vente.  L'acquéreur dispose d'une grande variété de biens, et d'une offre transparente dotée d'une information complète.
<b>Le jour de la vente</b>	Le notaire reçoit les enchérisseurs.  L'adjudication est prononcée au profit du dernier et meilleur enchérisseur.	L'enchérisseur remet au notaire un chèque de consignation correspondant à entre 10 et 20 % de la mise à prix et une pièce d'identité. Il porte ses enchères par un geste de la main. Les ventes ont lieu « à la bougie ». Après le prononcé de la vente, le notaire établit le procès-verbal d'adjudication, et restitue les chèques de consignation aux non adjudicataires. L'adjudicataire ne peut évoquer le délai de réflexion de 7 jours institué par la loi SRU et il n'y a pas de clause suspensive d'obtention de prêt.
<b>Après la vente</b>	Un délai de 10 jours suit obligatoirement la vente pendant lequel il est possible de faire une surenchère au dixième. Le processus de transfert de propriété s'effectue dès que l'adjudication est définitive. Le montant des frais à la charge du vendeur est en général de 1 % du montant de l'adjudication avec un minimum de 387,50 €	L'acquéreur dispose des 45 jours qui suivent l'adjudication pour payer la totalité des frais et du prix de vente (les frais représentant en moyenne entre 10 % et 12 % du montant de l'adjudication). Si l'acquéreur règle l'intégralité le 11 <sup>ème</sup> jour après la vente, il peut prendre possession des lieux.

1 04 appartements anciens libres ou occupés ont été vendus aux enchères par la Chambre des Notaires en 2012. C'est la troisième année consécutive de baisse du nombre de ventes, -31,6 % en un an et -44,7 % en deux ans.

Le prix moyen des biens vendus aux enchères à Paris en 2012 est de 9 074 €/m<sup>2</sup>. Ce prix est supérieur de 15,6% à celui de 2011 et dépasse celui de 2010 qui était pourtant le plus élevé depuis 1995. Le prix proposé est également en hausse, mais dans une moindre mesure (+1,7 % en un an).

La répartition géographique montre que tous les arrondissements parisiens, hormis les deux premiers, ont vendu des appartements aux enchères. Le 6<sup>ème</sup> arrondissement, avec un prix de vente moyen de 13 999 €/m<sup>2</sup> est le plus cher et également celui qui connaît une surface moyenne la plus élevée, de 89 m<sup>2</sup>. Le 20<sup>ème</sup>, pour sa part, est le plus accessible (5 996 €/m<sup>2</sup>).

## Évolution annuelle des prix de vente d'appartements anciens libres ou occupés cédés à Paris aux enchères

	Nbre de biens vendus	Prix moyen au m <sup>2</sup> proposés*	Prix moyen au m <sup>2</sup> de vente
1995	83	2 313 €	2 790 €
1996	94	2 016 €	2 752 €
1997	143	1 860 €	2 495 €
1998	202	2 082 €	3 276 €
1999	201	2 370 €	4 171 €
2000	112	2 305 €	3 838 €
2001	71	2 225 €	3 704 €
2002	103	3 442 €	5 673 €
2003	99	3 652 €	5 380 €
2004	113	3 516 €	5 460 €
2005	84	4 479 €	6 683 €
2006	117	4 379 €	6 595 €
2007	95	5 094 €	7 802 €
2008	75	5 082 €	7 076 €
2009	118	4 061 €	5 822 €
2010	188	5 617 €	8 769 €
2011	152	6 132 €	7 847 €
2012	104	6 238 €	9 074 €

\* Mise à prix fixée avant l'audience d'adjudication

## Ventes aux enchères des appartements anciens libres à usage d'habitation à Paris pour l'année 2012

Arr.	Nbre d'appartements vendus	Surface moyenne	Prix moyen au m <sup>2</sup> proposé*	Prix moyen au m <sup>2</sup> de vente
3 <sup>ème</sup>	1	24,53	4 395 €	10 599 €
4 <sup>ème</sup>	11	56,05	6 678 €	8 608 €
5 <sup>ème</sup>	2	34,86	6 355 €	13 097 €
6 <sup>ème</sup>	6	89,23	10 078 €	13 999 €
7 <sup>ème</sup>	1	38,20	8 639 €	11 911 €
8 <sup>ème</sup>	5	48,86	7 966 €	11 299 €
9 <sup>ème</sup>	4	34,34	4 651 €	7 353 €
10 <sup>ème</sup>	4	22,41	4 830 €	7 865 €
11 <sup>ème</sup>	6	35,03	4 755 €	7 590 €
12 <sup>ème</sup>	5	36,78	5 382 €	7 732 €
13 <sup>ème</sup>	4	42,99	5 059 €	7 211 €
14 <sup>ème</sup>	3	56,08	5 932 €	7 756 €
15 <sup>ème</sup>	9	30,07	7 031 €	9 926 €
16 <sup>ème</sup>	4	30,73	5 749 €	9 363 €
17 <sup>ème</sup>	9	26,83	3 057 €	7 064 €
18 <sup>ème</sup>	14	35,94	4 925 €	6 623 €
19 <sup>ème</sup>	1	16,42	2 387 €	7 186 €
20 <sup>ème</sup>	5	25,45	3 102 €	5 996 €

\* Mise à prix fixée avant l'audience d'adjudication

Contact : Christine DURU, Responsable adjointe du service des ventes aux enchères, Chambre de Notaires de Paris, ☎ 01 44 82 24 87

## LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : Évolution en 2012 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne, mai 2013, OLAP

**A**u cours de l'année 2012, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,3% à Paris, de 2,6% dans les départements de la petite couronne et de 1,9% dans ceux de la grande couronne. Cette évolution globale (+2,8% contre +2,6% en 2011) traduit à la fois l'augmentation moyenne plus élevée de l'IRL et une relative modération de la tension locative en petite et grande couronnes de l'agglomération. Elle reste inférieure à celles de la période 2001-2009 mais supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation sur la même période : 1,2%.

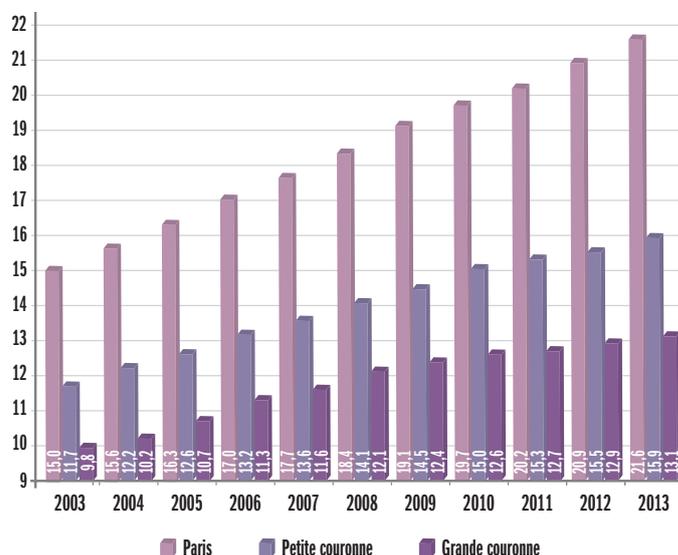
Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le loyer moyen hors charges à Paris est de 21,6€/m<sup>2</sup>, contre 20,9€/m<sup>2</sup> il y a un an. Le niveau de loyer moyen dans la capitale passe de 1 060€/mois en 2011 à 1 097€/mois en 2012 pour un 51 m<sup>2</sup>.

Contrairement à la situation de 2011, cette année la principale cause d'évolution des loyers a été la progression du loyer des locataires n'ayant pas déménagé. Ce sont plus de huit logements sur dix à Paris qui ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé). L'indexation massive sur l'IRL, dont la progression en 2012 a été en nette reprise sur les valeurs de 2011, a été la règle à Paris.

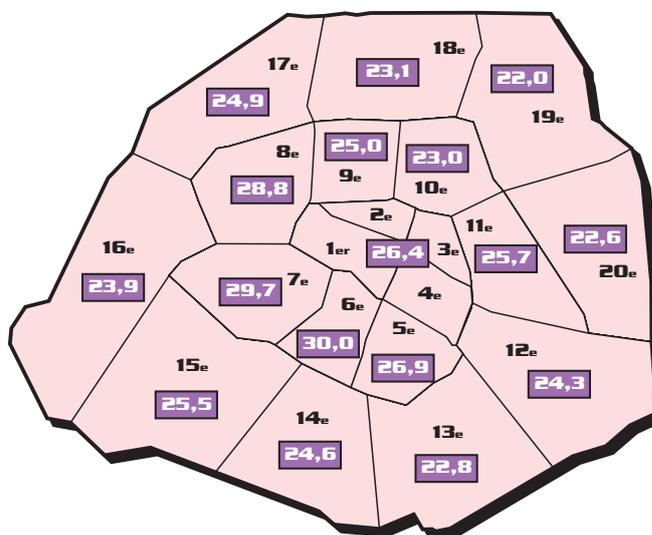
Second facteur de hausse des loyers, le saut de loyer lors d'un emménagement est resté important en 2012, +8,5%, contre 10,8% en 2011. Environ un logement parisien sur cinq a connu un emménagement en 2012, contre près d'un sur quatre en 1998. Depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité a de nouveau baissé à 18% à Paris. Cette baisse généralisée de la mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif dans un contexte économique francilien morose.

Dans un contexte de croissance de l'économie francilienne quasi-nulle, la hausse des loyers des emménagés de 2012, bien qu'inférieure à celle enregistrée lors des années précédentes, s'est accompagnée d'une baisse de la mobilité traduisant encore cette année la tension locative persistante du centre de l'agglomération et la difficulté des ménages à réaliser leur parcours résidentiel.

Niveau de loyer moyen au 1<sup>er</sup> janvier (en €/m<sup>2</sup>)



Loyer moyen au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (en €/m<sup>2</sup>) pour un 1 pièce

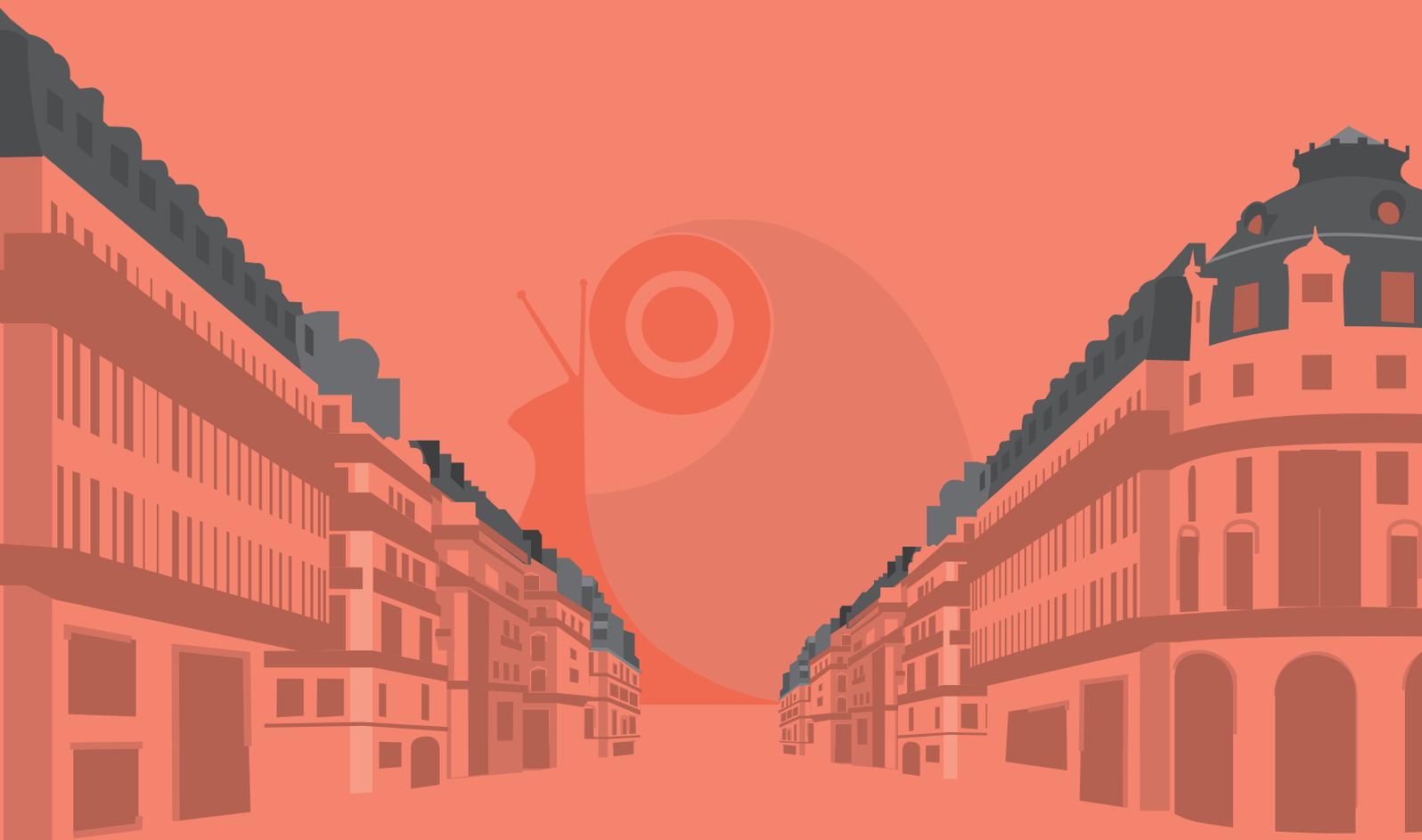


Évolution des loyers en 2012 selon la situation du bail à Paris

	2012						2011 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 01/01/12 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 01/01/13 (€/m <sup>2</sup> )	Évolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Évolution (%)	Contribution à la hausse
Emménagement dans l'année	18,0	48	22,1	23,9	8,5	1,5	19,4	10,8	2,0
Expiration du bail dans l'année	17,9	53	19,9	20,4	2,3	0,4	17,1	1,6	0,3
Bail en cours	64,1	51	20,9	21,3	2,2	1,4	63,5	1,5	1,0
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>51</b>	<b>20,9</b>	<b>21,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>



# LES PARISIENS



# LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Source : DRIHL de Paris, bilan 2012

Les commissions départementales de conciliation ont été instituées par l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. À l'origine, cette institution avait vu le jour afin de concilier les propriétaires bailleurs et les locataires pour les litiges afférents aux augmentations de loyer. Ses compétences ont été élargies une première fois par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 aux litiges touchant à l'état des lieux, aux dépôts de garantie, aux charges et réparations locatives et une seconde fois par la loi Engagement national pour le Logement du 13 juillet 2006, aux litiges portant sur les caractéristiques du logement décent. Avec la parution du décret du 20 juillet 2012 visant à encadrer les loyers, lors du renouvellement ou d'une nouvelle location dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif, la commission voit s'élargir son champ d'application en matière de litiges relatifs aux augmentations de loyer.

Son rôle est de concilier les parties en litige, elle offre ainsi la possibilité au bailleur et au locataire de se rencontrer, de rechercher ensemble une solution sans s'adresser au juge.

## Bilan d'activité de la commission départementale de conciliation

	2011	2012	Évolution annuelle
Nombre de saisines	1 248	1 312	5 %
Nombre de dossiers traités	834	1 227	47 %
Litiges afférents aux loyers	488	929	90 %
dont augmentation de loyer (art 17C)	478	912	91 %
dont indexation de loyer	4	6	50 %
dont sortie de la loi de 48	6	11	83 %
Litiges et difficultés résultant de la loi SRU	319	270	- 15 %
dont charges locatives	143	76	- 47 %
dont restitution du dépôt de garantie	122	136	11 %
dont réparations	41	52	27 %
dont état des lieux	8	3	- 62 %
dont difficultés fonctionnement immeuble (dossier collectif)	4	2	- 50 %
dont accords nationaux (dossier collectif)	1	1	stable
Litiges relatifs aux caractéristiques du logement décent	27	28	stable

La forte hausse du nombre de dossiers traités en 2012 découle du déménagement du site de la préfecture de Daumesnil à la rue Leblanc, au cours de l'année 2011, période durant laquelle la commission a donc moins siégé.

## LES LITIGES AFFÉRENTS AUX LOYERS

Avec près de 73% des saisines, les litiges relatifs à la réévaluation du loyer lors du renouvellement de baux sont les principaux pourvoyeurs de la commission de conciliation.

En matière de litiges afférents aux loyers, la quasi-totalité des demandes relève de cette catégorie et émane très majoritairement des bailleurs.

Ce fort pourcentage est à relier au caractère obligatoire de la saisine de la commission pour ce type de litige, avant toute action judiciaire. 74% des saisines pour les litiges afférents aux loyers concernent le parc privé.

Le décret du 20 juillet 2012 visant à encadrer les loyers, lors du renouvellement ou d'une nouvelle location dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif, n'a entraîné qu'une seule saisine en 2012 sur Paris.

Seuls 31% des dossiers traités n'ont pu être conciliés. 91% des dossiers conciliés, ont donné lieu à un accord ou à un abandon de procédure avant le passage en commission.

## LES LITIGES ET DIFFICULTÉS RÉSULTANT DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Le champ de compétence de la commission suite à la loi SRU a été élargi au secteur locatif social.

Il porte désormais d'une part sur des litiges qui sont des conflits de nature individuelle entre bailleur et locataire et d'autre part, sur des difficultés qui se rapportent aux différends de nature collective

opposant plusieurs locataires ou une association de locataires à un même bailleur. Cette saisine est facultative.

Sur les 301 saisines pour des dossiers individuels, 98% émanent des locataires ou de leur représentant.

94% des saisines pour les litiges et difficultés résultant de la loi SRU concernent le parc privé.

267 dossiers individuels, portant sur les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, et aux réparations ont été traités. 42% de ces dossiers ont donné lieu à une conciliation (58 dossiers ont été conciliés hors commission et 54 en commission).

Seuls 3 dossiers collectifs ont été traités, dont 2 pour des difficultés de fonctionnement d'un immeuble.

## LES LITIGES RELATIFS AUX CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT DÉCENT

En matière de décence, la commission de conciliation est compétente tant pour le parc social que pour le parc privé. Pour ce dernier sont concernés les logements relevant de la loi du 06/07/89, mais aussi les logements foyers, les locations meublées, les logements de fonction et les logements consentis aux travailleurs saisonniers. 91% des saisines pour ces litiges concernent le parc privé. La totalité des saisines émane des locataires.

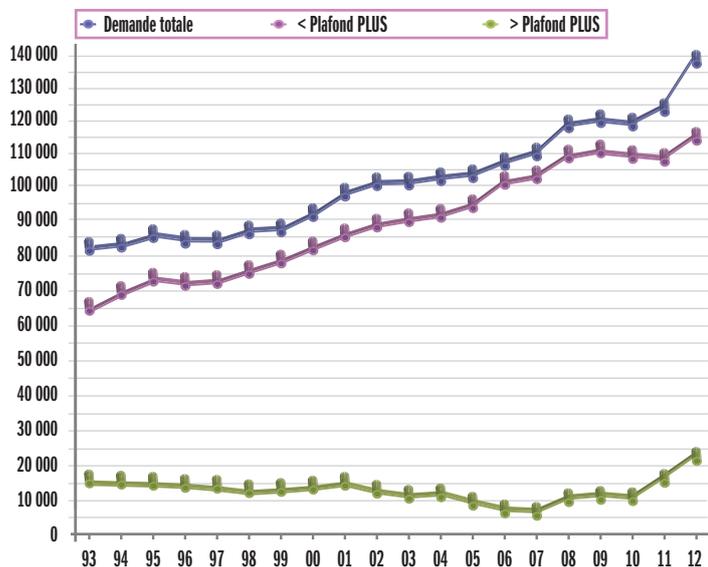
46% des dossiers traités ont été conciliés (10 hors commission et 3 en commission).

**Contacts : Hoa NGUYEN-DUY, Chef du Bureau du maintien dans le logement, DRIHL de Paris, ☎ 01 82 52 50 60**  
**Marie-Christine DOUCET, Adjoint au Chef du Bureau du maintien dans le logement, DRIHL de Paris, ☎ 01 82 52 50 70**

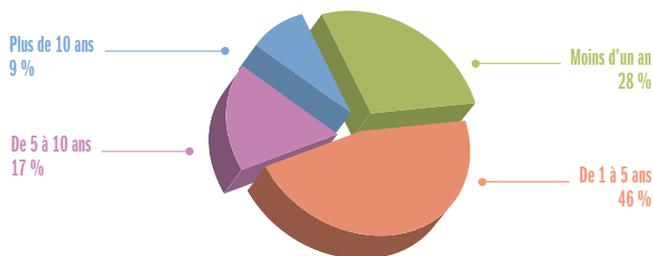
# LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Source : Mairie de Paris, la demande de logements sociaux à Paris, bilan au 31.12.2012

Évolution annuelle du nombre de demandeurs de logements sociaux à Paris



Répartition des demandeurs de logements sociaux au 31 décembre 2012 selon l'ancienneté de la demande



Contact : Dan STEINFELD, Directeur-adjoint de cabinet de Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris chargé du logement, © 01 42 76 54 52

Au 31 décembre 2012, 139 985 ménages (105 129 résidant déjà à Paris, et 34 856 hors Paris) sont demandeurs d'un logement social à Paris (+ 11 %/an). La tension locative persistante depuis le début de la décennie, contribue principalement à la progression du nombre de demandeurs de logements sociaux (le loyer libre, pour les nouveaux emménagés dans l'année s'élève à 23,9 €/m<sup>2</sup>, source OLAP), et incite les ménages à se tourner vers le parc social et intermédiaire.

Près des 2/3 des demandes émanent de ménage disposant d'un niveau de revenus inférieurs au plafond le plus bas du logement social, le PLAI. Pour 2013, les plafonds de ressources annuelles applicables pour un logement financé en PLAI sont de 12 549 € pour une personne seule et 20 459 € pour un ménage de deux personnes.

Plus de 80 % des ménages ayant sollicité un logement social ont des revenus inférieurs au plafond PLUS.

Près des 3/4 des demandes sont récentes, les candidats étant inscrits depuis moins de 5 ans. Au cours de l'année 2012, 38 585 ménages ont déposé un premier dossier de demande de logement (+ 51 %/an).

25 % des inscrits résident hors Paris. 2/3 des demandes parisiennes émanent de 6 arrondissements (10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>).

45 % des ménages ayant sollicité un logement social sont célibataires. Les ménages de deux personnes représentent 22 % des demandeurs, ceux de trois à quatre personnes 25 %, et les grandes familles de cinq personnes et plus, 8 %.

Une part importante de demandeurs (22 %) réside déjà dans le parc social et souhaite obtenir une mutation de logement, notamment suite à une modification de la composition familiale du ménage. Des problèmes de santé ou de handicap peuvent également justifier cette demande d'échange. Avec 35 % des demandeurs, la catégorie la plus importante des inscrits demeure les locataires du parc privé. La catégorie des hébergés chez un particulier est également importante (21 %).

Les conditions de logement sont les principaux motifs évoqués par les ménages, notamment le confort actuel du logement, son coût, et la précarité du statut d'occupation.

11 399 ménages demandeurs d'un logement social ont obtenu satisfaction à Paris au cours de l'année 2012.

## LES GRANDS INDICATEURS SOCIAUX

● SMIC horaire brut	9,43 €	● Allocations familiales	
● SMIC mensuel brut	1 430,22 €	2 enfants	128,57 €
● RSA		3 enfants	293,30 €
Célibataire	492,90 €	par enfant supplémentaire	162,78 €
avec 1 enfant	843,92 €	● Inflation 2011	+ 1,3 % sur un an
avec 2 enfants	1 054,90 €	● Chômage	
par enfant supplémentaire	210,98 €	Allocation d'aide au retour à l'emploi	11,57 €
Couple	739,35 €	+ 40,40 % du salaire journalier de référence	
avec 1 enfant	887,22 €	minimum	28,21 €/jour
avec 2 enfants	1 035,09 €	maximum	75 % du salaire journalier de référence
par enfant supplémentaire	197,16 €		
● Allocation de solidarité aux personnes âgées		Taux de chômage à Paris (au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2012)	8,5 %
1 personne	787,26 €	Taux de chômage en France métropolitaine (au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2012)	10,2 %
Ménage	1 222,27 €		

# LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Source : DRIHL UT 75, 2012

Le droit au logement opposable a été consacré par la loi du 5 mars 2007. Elle constitue une réelle avancée dans le paysage du droit au logement français. L'État est désormais juridiquement garant de la fourniture d'un logement ou d'un hébergement à toute personne qui résidant sur le territoire français de façon régulière et stable, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 tout demandeur qui n'obtient pas un logement ainsi que toute personne mal logée a le droit de saisir la commission de médiation en vue d'obtenir du préfet un logement décent et adapté à ses besoins. Le préfet dispose d'un délai de 6 mois (sur Paris) pour proposer un logement, de 3 mois pour proposer un logement de transition ou un logement foyer et de 6 semaines pour l'accueil dans une structure d'hébergement, à compter de la décision de la commission.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2008 un recours juridictionnel est ouvert à certaines catégories de demandeurs ayant été désignés comme prioritaires par la commission (les personnes dépourvues de logement : sans domicile fixe ou hébergées, menacées d'expulsion, hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, des ménages ne disposant pas d'un logement décent ou trop petit avec enfants mineurs, et de ceux avec un enfant ou une personne à charge présentant un handicap). Ce recours juridictionnel est ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les personnes éligibles à un logement social n'ayant pas eu de réponse à leur demande à l'expiration d'un délai anormalement long : six ans pour les studios, neuf ans pour les logements de deux ou trois pièces et dix ans pour les logements de quatre pièces et plus.

Depuis la mise en place du DALO près de 62 000 dossiers ont été déposés à Paris. 11 928 recours (soit une moyenne mensuelle de 994) ont été déposés en 2012, quantité équivalente à 2011. Si le dépôt des recours logement a connu une légère baisse (-3%), le nombre de dépôts des recours hébergement a lui significativement progressé (+19%). Cette hausse, demeure le fruit de la forte mobilisation des associations chargées d'assister le public en grande difficulté. Les recours parisiens représentent 1/4 des recours franciliens.

## L'INSTRUCTION DES DOSSIERS

L'ADIL75 dans le cadre de sa mission d'instruction des dossiers DALO, est chargée de les enregistrer, de vérifier leur contenu, de préparer les accusés réception, et d'élaborer l'ordre du jour.

12 152 accusés réception ont été délivrés au cours de 2012. Ce document permet d'informer le requérant de l'enregistrement de son recours et lui précise les délais dont dispose la commission de médiation pour émettre un avis, 6 mois en matière de logement et 6 semaines pour un hébergement.

## LES DÉCISIONS DE LA COMMISSION

Au cours des 50 commissions qui se sont tenues en 2012, 10 648 décisions ont été prises.

Si le taux de décisions favorables pour le recours logement était stable depuis 2009 (50%), en 2012 il subit une baisse significative (-25%).

Au contraire, le taux de décision favorable pour le recours hébergement continue sa progression (66% contre 60% en 2011).

La commission de médiation se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et sur l'urgence à reloger, en tenant compte des démarches entreprises par le requérant. Ce dernier doit également se trouver dans l'une des situations définies par la loi (6 critères de priorité). La commission conserve cependant un pouvoir souverain d'appréciation et peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux critères réglementaires.

Le critère « dépourvu de logement » est le principal motif évoqué pour justifier une décision positive devant la commission de médiation.

La rédaction du procès-verbal incombe aux services de l'ADIL75.

## LE CONTENTIEUX

Les requérants disposent de deux types de recours, en cas de décision négative rendue par la commission de médiation, le recours gracieux et le recours contentieux.

Le recours gracieux est adressé à la commission, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision contestée. En fonction des nouveaux éléments présentés, la commission de nouveau saisie, peut revenir sur sa décision initiale. Au cours de l'année 2012, 524 recours gracieux ont été déposés. Depuis 2011, ce nombre de recours est en régression (-42% sur 2 ans).

Le recours contentieux vise à contester le caractère défavorable de la décision émise par la commission. Ce recours est peu utilisé, sur les 23 823 décisions défavorables rendues, seuls 178 requérants l'ont

actionné. En 2012, sur le nombre de dossiers réexaminés par la commission, 7 ont été favorables aux requérants.

La loi a aussi créé un contentieux spécifique pouvant aboutir à condamner l'État à loger les demandeurs de logement ou d'hébergement sous astreinte. Ainsi, toute personne s'étant vue reconnaître prioritaire par la commission de médiation, et n'ayant pas fait l'objet d'une offre de logement dans le délai de 6 mois, 6 semaines pour un hébergement, a la possibilité de saisir le tribunal administratif. Ce dernier constate alors la défaillance de l'État, et ordonne le relogement. Il peut assortir son injonction d'une astreinte financière pour contraindre l'État à exécuter sa décision, qui une fois liquidée, est versée au Fonds d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL). En 2012, 1 663 requêtes ont été déposées, le tribunal administratif a rendu 1 141 décisions favorables dont 1 140 assorties d'une astreinte. Seuls 56% des ménages ayant été reconnus prioritaires, et qui n'ont pas été relogés, ont déposé un recours. La possibilité de former le recours est enfermée dans un délai de quatre mois. Au-delà de ce délai, il n'est plus possible d'intenter le recours en se fondant sur la non application de la décision de la commission.

Malgré les efforts prodigués pour le relogement, les décisions émises par le tribunal administratif, n'aboutissent pas. En 2010, certains requérants ont alors utilisé le droit commun, le recours indemnitaire devant le tribunal administratif, afin d'obtenir un dédommagement du préjudice subi, au titre de l'absence de proposition de logement. Au 31 décembre 2012, 325 requêtes ont été enregistrées, 12 décisions ont été rendues dont 11 condamnations au versement de dommages et intérêts.

## LE RELOGEMENT

Depuis 2008, 8 936 ménages ont été relogés suite à un recours DALO. C'est ainsi 34,4% des requérants ayant été reconnus prioritaires, qui ont obtenu satisfaction. Sur le seul contingent préfectoral, 4 310 familles ont été relogées, et 953 via Action Logement.

### Statistiques Droit Au Logement Opposable (chiffres fin décembre 2012)

	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Recours reçus	16 068	10 806	11 160	11 952	11 928	61 914
dont hébergement	721	739	1 241	1 377	1 640	5 718
dont logement	15 347	10 067	9 919	10 575	10 288	56 196
Accusés réception délivrés	10 142	10 930	11 472	10 040	12 152	54 736
Dossiers examinés en commission	9 621	11 056	11 010	10 488	10 648	52 823
Favorables	6 428	6 254	6 187	5 381	4 750	29 000
dont hébergement	296	221	783	785	959	3 044
dont logement	6 132	6 033	5 404	4 596	3 791	25 956
Relogements effectifs totaux réalisés au cours de l'année	550	1 608	2 040	2 226	2 512	8 936
Relogements effectifs (contingent préfectoral uniquement)	272	806	978	1 123	1 131	4 310
Relogements effectifs (Action Logement)	13	40	192	282	426	953
Recours gracieux contre les décisions de la commission	296	622	907	607	524	2 956
Décisions favorables aux requérants	83	182	270	218	197	950
Recours contentieux déposés contre les décisions de la commission	169	203	284	285	178	1 119
Décisions TA favorables aux requérants	6	2	13	12	7	40
Recours contentieux contre le Préfet	0	2 437	3 023	2 320	1 663	9 443
Décisions TA favorables aux requérants	0	1 762	2 674	1 556	1 141	7 133

## LES EXPULSIONS

Source : DRIHL de Paris, 2012

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a introduit une logique préventive et sociale dans le traitement des expulsions pour dettes locatives. Dans cette perspective, l'État, le Département de Paris, la Caisse d'Allocations Familiales et les principaux partenaires concernés par la procédure de prévention des expulsions ont, conformément aux engagements intervenus au titre de la charte départementale signée le 2 juillet 2001, réuni leurs compétences respectives afin de définir les moyens d'actions à mettre en œuvre dans ce domaine. L'ADIL75, partenaire de la Charte Parisienne a notamment mis en place à ce titre une ligne téléphonique spéciale « Prévention des expulsions » au 01 42 79 50 39.

5 452 assignations ont été délivrées à Paris en 2012, réparties à part égale entre le parc privé et le parc public.

Le nombre d'assignations en expulsion, tous parcs confondus est en régression (-6%/an), cependant le parc privé est le seul acteur de cette diminution (2 705 assignations en 2012 contre 3 024 en 2011, soit -11%/an).

Avant toute assignation en résiliation, les bailleurs sociaux ont l'obligation de saisir la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) si le locataire perçoit l'APL ou l'AL. Trois mois doivent s'écouler entre cette saisine et l'assignation, délai mis à profit pour négocier, et éviter la résiliation judiciaire. Au cours de l'année 2012, la CAF a fait l'objet de plus de 5 300 saisines (2 609 signalements AL et 2 697 signalements APL). Si les bailleurs privés ne sont pas concernés par cette procédure, ils sont néanmoins tenus de déclarer les impayés dès leur constitution.

Que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social, l'huissier diligenté pour mettre en œuvre la procédure, doit sous peine d'irrecevabilité de la demande, notifier au Préfet l'assignation, deux mois au moins avant l'audience. Dans ce délai, les services sociaux sont requis pour réaliser l'enquête financière et sociale qui sera transmise au magistrat pour le jour de l'audience. Ces informations doivent lui permettre d'être éclairé et de se prononcer en connaissance de l'ensemble des éléments de la procédure administrative et sociale.

194 ménages du parc social ont bénéficié, après résiliation du bail pour impayés, d'un protocole d'accord avec leur bailleur social.

Une fois que le juge a rendu sa décision, l'expulsion ne peut être poursuivie qu'après signification d'un commandement de quitter les lieux. En 2012, le nombre de commandement de libérer les lieux est en légère régression (-3%/an). 63% de ces commandements ont été notifiés suite à des impayés de loyers, dont 42% à des locataires du parc social et 58% du parc privé.

En cas de refus de départ du locataire suite au commandement, l'huissier ayant procédé à la tentative d'expulsion, peut alors adresser une réquisition au Préfet, afin d'obtenir le concours de la force publique. 4 350 demandes de concours de la force publique ont été formulées en 2012 (+5%/an). Malgré la hausse du nombre de réquisitions reçues en 2012 (+5%/an), le rythme de délivrance du nombre des autorisations demeure stable et celui des interventions a diminué de 6%.

Dans le but d'apporter une réponse satisfaisante aux ménages menacés d'expulsion, l'instruction du 26 octobre 2012 préconise une meilleure articulation des procédures d'expulsion et du droit au logement opposable.

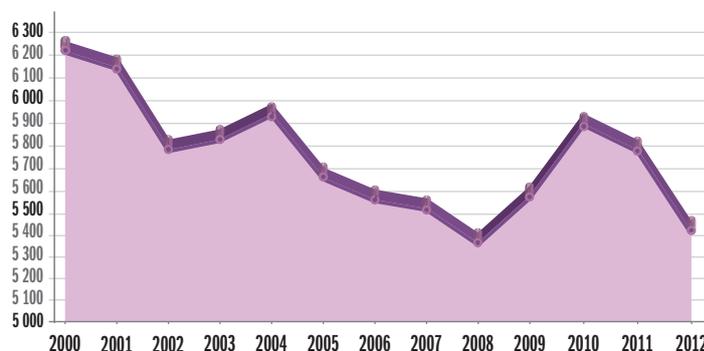
### Évolution des principaux indicateurs de la prévention des expulsions

	Année 2011	Année 2012	Évolution
Nombre d'assignations en expulsion	5 770	5 452	- 6 %
dont parc privé	3 024	2 705	- 11 %
dont parc public	2 746	2 747	Stable
Enquêtes sociales *	5 547	3 744	- 33 %
Commandements de quitter les lieux	4 046	3 941	- 3 %
Recours à la force publique :			
Demandes de concours de la FP **	4 125	4 350	5 %
Nombre d'autorisations **	2 888	2 901	Stable
Nombre d'interventions **	1 456	1 366	- 6 %

\*\* Les enquêtes sociales sont réalisées par la DASES (services sociaux polyvalents depuis fin 1999, par la CAF, depuis mai 2001, pour ses allocataires, ou par l'équipe départementale logement depuis septembre 2002.

\*\* dossiers ouverts toutes années de création confondues.

### Évolution annuelle du nombre d'assignations en expulsion



Désormais, les préfets doivent procéder au relogement systématique des personnes reconnues prioritaires au titre de la menace d'expulsion, dans un délai tel qu'il intervienne avant la date à laquelle le concours de la force publique sera mis en œuvre. Les effets de cette instruction devraient être pleinement mesurables en 2013.

Au cours de l'année 2012, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions de Paris (CCAPEX), a examiné 226 dossiers (79 pour le parc social et 147 pour le parc privé).

# LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Source : Département de Paris, DASES

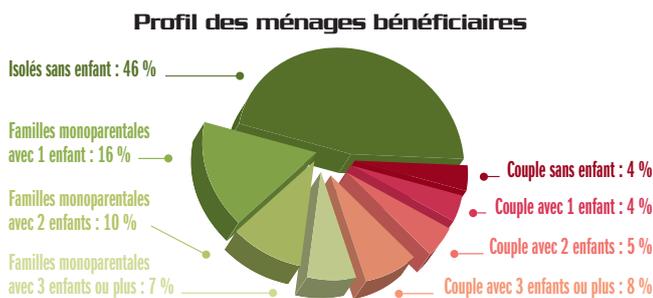
Le FSL de Paris vise à faciliter l'accès et le maintien dans le logement de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, par l'attribution d'aides directes aux ménages ou indirectes aux organismes pour accompagner les familles dans l'installation ou le maintien dans les lieux, lorsqu'elles sont nécessaires. Les aides du FSL sont une réponse ponctuelle à une situation passagère.

En 2012, l'enveloppe budgétaire du FSL s'est élevée à près de 24,719 M€, permettant d'allouer 29 694 aides. 56% de ce budget a été consacré aux aides directes et 44% aux aides indirectes.

## LES AIDES DIRECTES DU FSL

Le traitement des demandes d'aides directes (hors FSL Energie) s'effectue selon deux procédures: l'une dite «déconcentrée» avec une instruction effectuée par les services sociaux départementaux polyvalents (SSDP) pour les dettes locatives inférieures à 2 mois, l'autre dite «centralisée», avec une instruction réalisée par le secrétariat du FSL notamment pour les dettes locatives importantes et/ou complexes et pour les demandes de FSL Eau. Les décisions sont prises au sein de commissions partenariales présidées par le Département.

### 1. Le FSL Habitat



La majorité des demandes d'aides du FSL Habitat émane de Parisiens résidant dans les 13<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements. Les actifs (incluant les demandeurs d'emploi indemnisés) avec 56% des aides perçues sont les principaux bénéficiaires, suivis par les ménages sans activité (34%) et par les retraités (9%).

80% de l'enveloppe budgétaire du FSL Habitat soit 8,344 M€ a été attribuée aux ménages logés dans le parc social.

### Le FSL- Habitat Centralisé

#### Nombre de dossiers examinés en 2012

	Nombre de dossiers examinés	Évolution par rapport à 2011	Nombre de décisions favorables	Évolution par rapport à 2011	% de décisions favorables par rapport aux dossiers examinés
Accès dans les lieux	1 684	- 7 %	1 168	- 14 %	69 %
Maintien dans les lieux	3 393	- 3 %	1 952*	- 13 %	58 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 077</b>	<b>- 4 %</b>	<b>3 120</b>	<b>- 13 %</b>	<b>61 %</b>

\* intégrant 4 décisions favorables pour les copropriétaires-occupants

#### Répartition des sommes engagées (en €), en 2012

	Montant	Variation annuelle
Accès dans les lieux	973 000 €	- 19 %
Maintien dans les lieux	7 320 000 €	- 9 %
<b>TOTAL</b>	<b>8 293 000 €</b>	<b>- 10 %</b>

8,293 M€ ont été consacrés aux aides directes du FSL Habitat dont 88% (7,320 M€) a bénéficié au dispositif «maintien dans les lieux». Le montant moyen de l'aide pour l'accès dans les lieux est de 832 € (-6%/an), tandis que celui de l'aide au maintien dans les lieux est de 3 750 € (+4%/an).

### Le FSL - Habitat Déconcentré

#### Nombre de dossiers examinés en 2012

	Nombre de dossiers examinés	Évolution par rapport à 2011	Nombre de décisions favorables	Évolution par rapport à 2011	% de décisions favorables par rapport aux dossiers examinés
Accès dans les lieux	1 579	- 21 %	1 306	- 22 %	83 %
Maintien dans les lieux	3 607	- 13 %	2 709	- 15 %	75 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 186</b>	<b>- 14 %</b>	<b>4 015</b>	<b>- 16 %</b>	<b>77 %</b>

77% des demandes de FSL Habitat examinées ont obtenu une réponse favorable, soit 4 015 ménages, pour un montant de 2,189 M€. Le montant moyen de l'aide à l'accès dans les lieux s'élève à 1 020 €, tandis que le montant moyen de l'aide au maintien dans les lieux est de 316 €.

### 2. Le FSL Energie

Ce dispositif qui comprend deux types d'aide, l'une préventive et l'autre curative, est géré par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris.

19 607 aides ont été sollicitées en 2012 (+6%/an), pour 16 250 décisions favorables, chiffre stable par rapport à 2011, pour un budget de 3,271 M€.

Le volet préventif représente 2,026 M€, pour 9 215 décisions favorables. L'enveloppe budgétaire du volet curatif de 1,245 M€ correspond à 7 035 aides attribuées.

### 3. Le FSL Eau

Une aide complémentaire a été créée par le Conseil de Paris, le 9 juillet 2012, le FSL Eau. Cette nouvelle aide a pour vocation à maintenir la fourniture d'eau pour les ménages en difficulté, titulaires d'un compteur individuel d'eau, et se trouvant en situation d'impayés. Ce dispositif ayant été mis en place en octobre 2012, les premières décisions n'ont pu intervenir qu'en 2013. Pour les dettes de charges d'eau des ménages ne disposant pas d'un compteur individuel, elles peuvent être prises en compte dans le cadre d'une demande de FSL Habitat.

## LES AIDES INDIRECTES DU FSL

### 1. L'accompagnement social lié au logement (ASLL)

Avec 4 903 mesures financées par un budget de 5,053 M€ (+16%/an), le dispositif poursuit sa progression (+11%/an). 1 387 diagnostics de la CAF dans le cadre de la prévention des expulsions, 3 223 mesures individuelles réalisées par 31 organismes conventionnés, 293 mesures de majoration forfaitaire dans les résidences sociales et le financement d'actions collectives menées par 6 associations ont ainsi pu être concrétisés.

### 2. Les actions d'intermédiation locative (AML)

Le nombre de logements financés a connu une nette progression au cours de l'année 2012, passant de 1 182 à 1 406 (+19%/an), tout comme l'engagement budgétaire qui est passé de 4,964 M€ à 5,913 M€ (+20%/an).

531 logements ont été financés en aide classique (+7%/an), pour un budget de 0,292 M€ (+2%/an), 748 dans le cadre du dispositif «Louez Solidaire» (+15%/an) pour une enveloppe de 5,472 M€. Enfin 120 logements ont été mobilisés (0,149 M€) pour le dispositif expérimental AIS.

# LES AIDES LOCA-PASS® D'ACTION LOGEMENT

Source : Action Logement, Bilan 2012

Les aides LOCA-PASS® ont été mises en place dans le cadre de conventions conclues entre l'État et l'UESL. Elles ont été consacrées par les décrets n°2009-746 du 22 juin 2009 et n°2012-353 du 12 mars 2012 (nouvel article R.313-19-1-IV et V du CCH). Ces nouveaux emplois, ont pour but d'accorder des prêts ou garanties à des personnes physiques pour financer leur dépôt de garantie ou couvrir leur risque d'impayés de loyer, afin d'assurer l'accès et le maintien dans un logement locatif. L'avance LOCA-PASS® permet à tout locataire entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social de ne pas avoir à déboursier en une seule fois le montant du dépôt de garantie. Il s'agit d'une avance gratuite du dépôt de garantie, remboursable sur une durée maximum de 25 mois après un différé de paiement de 3 mois. La demande d'avance doit être présentée au plus tard deux mois après l'entrée dans les lieux.

La garantie LOCA-PASS® est un dispositif garantissant au bailleur le paiement du loyer et des charges locatives. Cette aide était à l'origine destinée pour tous les bailleurs. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, deux nouvelles conditions sont exigées pour bénéficier de la garantie LOCA-PASS®, le bailleur doit être une personne morale (à l'exclusion des SCI familiales) et le logement doit avoir fait l'objet d'une convention ANAH ou donner droit à l'APL. Cette garantie est incompatible avec une garantie de même nature accordée par le FSL, avec une Garantie de Risques Locatifs, ou une assurance pour la Garantie des Loyers Impayés. L'engagement porte sur une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux, et couvre 9 mois de loyers, sans excéder 2000 €/mois (charges comprises).

Avec 8 775 ménages bénéficiaires en 2012, le nombre d'aides LOCA-PASS® est en progression (+ 7 %/an). Les jeunes et les étudiants boursiers avec 6 447 aides allouées (près de 75 % des aides totales) sont réellement séduits par ce dispositif.

Le plafonnement du prêt à 500 €, pour le financement du dépôt de garantie, entraîne pour les ménages parisiens une moindre sollicitation. En 2012, seuls 2 919 locataires ont bénéficié de cette aide (- 10 %/an). Cette avance ne semble plus correspondre au marché locatif parisien (pour Paris, le loyer moyen d'un 48 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour les nouveaux emménagés, s'élève à 23,9€ du m<sup>2</sup>, soit 1 147,20€/mois, source OLAP). Aussi, au niveau régional, Paris avec 10 % des avances totales accordées, est le dernier département bénéficiaire.

Disposant d'un budget serré, les jeunes et étudiants boursiers avec 1 668 aides octroyées (57 % des avances) apprécient tout particulièrement ce dispositif, qui leur facilite l'accès à un logement autonome. Les parcs immobiliers à loyer modéré (parc social, parc privé conventionné, structure collective) avec 71% des avances allouées (2 082 aides), sont les principaux attributaires des avances LOCA-PASS®.

La garantie LOCA-PASS® avec 5 856 aides distribuées au cours de l'année 2012, a connu un relatif succès (+ 18 %/an). Avec 15 % des garanties attribuées, Paris est le second bénéficiaire de ce dispositif au niveau de la région Ile-de-France, derrière la Seine-Saint-Denis (16,2%). Les étudiants boursiers avec 2 843 engagements obtenus (48 % de l'aide garantie LOCA-PASS®) prédominent. Il n'est donc pas étonnant que le parc structure collective, comprenant notamment les résidences universitaires décroche 65% des aides.

Trois arrondissement captent à eux seuls près de la moitié des aides LOCA-PASS®, les 19<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup>, quartiers disposant d'un parc social abondant (38 % des logements sociaux), et des loyers « plus accessibles ».

## Répartition des aides LOCA-PASS® par type de bénéficiaire à Paris

	Année 2011	Année 2012	Évolution
<b>AVANCE LOCA-PASS®</b>	<b>3 259</b>	<b>2 919</b>	<b>- 10 %</b>
Dont			
Jeunes (1)	1 508	1 324	- 12 %
Salariés du secteur assujetti (2)	1 394	1 251	- 10 %
Étudiants boursiers	355	344	- 3 %
Salariés saisonniers	2	-	
<b>GARANTIE LOCA-PASS®</b>	<b>4 956</b>	<b>5 856</b>	<b>18 %</b>
Dont			
Jeunes (1)	1 717	1 936	13 %
Salariés du secteur assujetti	1 139	1 077	- 5 %
Étudiants boursiers	2 099	2 843	35 %
Salariés saisonniers	1	-	

(1) Les jeunes de moins de 30 ans (y compris les fonctionnaires non titularisés et salariés du secteur agricole) en situation d'emploi, en formation alternée, en contrat de qualification, en stage en entreprise, en recherche d'emploi, étudiants justifiant d'un CDD d'au moins trois mois en cours, étudiants justifiant d'un ou plusieurs CDD d'une durée cumulée d'au moins trois mois au cours des 6 derniers mois, étudiants justifiant d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours.

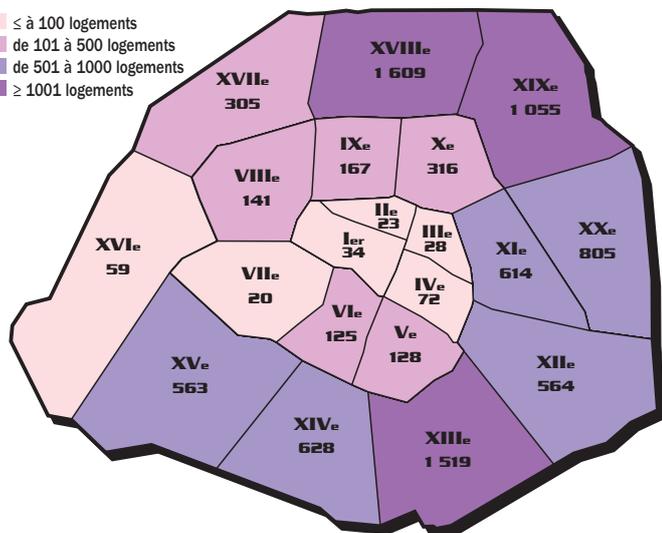
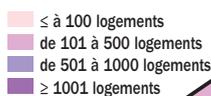
(2) Les salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole, en CDD, CDI, contrat à temps partiel, contrat de qualification, intérim, intermittents du spectacle et pigistes de presse, retraités depuis moins de 5 ans.

## Répartition des aides LOCA-PASS® par type de parc à Paris

	Année 2011	Année 2012	Évolution
<b>AVANCE LOCA-PASS®</b>	<b>3 259</b>	<b>2 919</b>	<b>- 10 %</b>
Dont			
Parc libre	1 098	775	- 29 %
Parc social	1 276	1 278	stable
Parc privé conventionné	230	256	11 %
Structure collective (1)	590	548	- 7 %
Logement meublé	65	62	stable
<b>GARANTIE LOCA-PASS®</b>	<b>4 956</b>	<b>5 856</b>	<b>18 %</b>
Dont			
Parc social	2 043	1 948	- 5 %
Parc privé conventionné	81	92	14 %
Structure collective (1)	2 832	3 816	35 %

(1) Logement foyer, résidence sociale, résidence universitaire.

## Nombre d'aides LOCA-PASS® par arrondissement au 31.12.2012



# LES AIDES AU LOGEMENT

Source : CAF de Paris

## LES ALLOCATAIRES D'ALS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993, le bénéfice de l'Allocation Logement à caractère Social (ALS) a été étendu à tout type de demandeur, locataire ou en cours d'accession, d'un logement du secteur non conventionné, sous seule condition de ressources. Le droit à l'ALS ne peut être accordé qu'en l'absence de droit potentiel à l'Aide Personnalisée au Logement ou à l'Allocation Logement à caractère Familial. Le logement doit constituer la résidence principale, et répondre à des normes de peuplement (surface habitable minimale) et de décence (décret du 30 janvier 2002). L'allocation logement n'est pas accordée aux demandeurs pour des logements mis à leur disposition, même à titre onéreux, par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, concubin ou partenaire avec lequel ils sont liés par un PACS.

Près de 60 % des aides au logement distribuées bénéficient aux allocataires de l'ALS. Cette aide est très majoritairement sollicitée par les inactifs (80 % des allocations distribuées), dont la faiblesse des revenus justifie de l'éligibilité à l'ALS.

Les locataires du parc privé avec 92 % des aides attribuées sont les principaux bénéficiaires de ce dispositif. Près de 45 % de ces locataires résident dans les 11<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements.

Les accédants à la propriété ne représentent que 1 % des bénéficiaires d'ALS.

Le montant moyen de l'aide (212 €), tout comme le montant moyen du loyer (537,7 €) ont subi une légère hausse (+ 2%/an). L'effort financier moyen pour ces allocataires est de 325,7 €, l'ALS ne les solvabilisant qu'à hauteur de 39 % de leur charge de logement.

## LES ALLOCATAIRES D'APL

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) est versée, sous conditions de ressources aux ménages ayant une charge de logement, soit pour la location d'un logement conventionné, soit pour l'acquisition ou l'amélioration d'un logement à l'aide d'un prêt conventionné, constituant leur résidence principale.

Avec 72 597 allocataires, l'APL représente 30 % des aides au logement distribuées. Son nombre d'allocataires est le seul à avoir légèrement progressé (+ 3%/an).

Les locataires du parc public, avec près de 80 % des aides allouées sont les principaux bénéficiaires de l'APL. 60 % de ces locataires résident dans les 20<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, et 13<sup>ème</sup> arrondissements, ces arrondissements réunissant 55 % du parc existant de logements sociaux.

Près des 2/3 des allocataires sont des inactifs, en grande partie solvabilisés par leur aide au logement. Ils bénéficient en effet d'une aide moyenne de 247 € pour une dépense de logement moyenne de 373 €, soit un effort financier mensuel moyen de 126 € (contre 325,70 € pour l'ALS et 370 € pour l'ALF).

## LES ALLOCATAIRES D'ALF

L'Allocation Logement à caractère Familial (ALF) est versée sous conditions de ressources, aux ménages ayant des enfants à charge (nés ou à naître) ou toute autre personne à charge, ou aux ménages mariés depuis moins de 5 ans dès lors que le mariage a eu lieu avant les 40 ans de chacun des époux.

Le logement non conventionné doit répondre à des conditions de peuplement et de décence.

Avec 25 367 allocataires, l'ALF ne représente que 11 % des aides totales distribuées. Cette tendance est peu surprenante compte tenu de la pénurie et du niveau élevé des prix des logements dits familiaux (de 22,7 €/m<sup>2</sup> pour un 4 pièces, et 23,4 €/m<sup>2</sup> pour un 5 pièces et plus). Les actifs sont les principaux bénéficiaires de l'ALF avec 55 % des allocations accordées.

Plus de la moitié des bénéficiaires de l'ALF résident dans les arrondissements de l'est parisien (20<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup>), quartiers au patrimoine immobilier « plus abordable ».

Le montant moyen de l'ALF, 320 €, est le plus important des diverses allocations distribuées, pour un montant moyen de charge de logement de 690 €.

ALS	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Évolution	APL	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Évolution	ALF	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Évolution
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>142 512</b>	<b>139 025</b>	<b>- 2 %</b>	<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>70 607</b>	<b>72 597</b>	<b>+ 3 %</b>	<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>26 939</b>	<b>25 367</b>	<b>- 6 %</b>
<i>Selon le statut d'occupation</i>				<i>Selon le statut d'occupation</i>				<i>Selon le statut d'occupation</i>			
Logement foyer	8 465	8 308	- 2 %	Logement foyer	10 656	11 051	+ 4 %	Logement foyer	138	126	- 9 %
Location parc public	1 327	1 264	- 5 %	Location parc public	55 742	54 438	- 2 %	Location parc public	910	854	- 6 %
Location parc privé	131 496	128 330	- 2 %	Location parc privé	3 972	4 032	+ 2 %	Location parc privé	24 559	23 251	- 5 %
Accession	1 201	1 106	- 8 %	Accession	234	233	stable	Accession	1 330	1 134	- 14 %
Parc « inconnu »	23	17	- 26 %	<i>Selon l'activité</i>				<i>Selon l'activité</i>			
<i>Selon l'activité</i>				<i>Selon l'activité</i>				<i>Selon l'activité</i>			
Actifs	27 880	28 487	+ 2 %	Actifs	22 577	22 700	+ 1 %	Actifs	14 489	13 830	- 5 %
Inactifs*	114 632	110 538	- 4 %	Inactifs*	48 030	46 115	- 4 %	Inactifs*	12 450	11 537	- 7 %
<i>Montant moyen de l'aide</i>				<i>Montant moyen de l'aide</i>				<i>Montant moyen de l'aide</i>			
Logement foyer	116	118,1	+ 2 %	Logement foyer	249	245	- 2 %	Logement foyer	223	236,20	+ 6 %
Location	214	218,1	+ 2 %	Location	251	247	- 2 %	Location	324	326,90	+ 1 %
Accession	164	166,9	+ 2 %	Accession	179	173	- 3 %	Accession	182	182,1	stable
Ensemble	208	212	+ 2 %	Ensemble	250	247	- 1 %	Ensemble	317	320	+ 1 %
<i>Montant moyen du loyer</i>				<i>Montant moyen du loyer</i>				<i>Montant moyen du loyer</i>			
Logement foyer	571	570,9	stable	Logement foyer	438	433	- 1 %	Logement foyer	480	378,2	- 21 %
Location	525	535,9	+ 2 %	Location	366	362	- 1 %	Location	686	690,6	+ 1 %
Accession	496	507,6	+ 2 %	Accession	602	596	- 1 %	Accession	707	712,5	+ 1 %
Ensemble	528	537,7	+ 2 %	Ensemble	378	373	- 1 %	Ensemble	686	690	+ 1 %

\* Inactifs : chômeurs, étudiants, retraités, pensionnés, invalides...

# LES AIDES AU LOGEMENT DE LA VILLE DE PARIS

Source : Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris, 2012

L'aide directe aux Parisiens les plus fragiles est un axe essentiel de l'action de la Ville. Depuis 2001, les aides au logement en faveur des Parisiens modestes et des classes moyennes ont été renforcées, avec notamment la refonte de « Paris Logement Familles Monoparentales » en 2002 et l'ouverture aux familles de deux enfants de « Paris Logement Familles » en 2005, et la création « Paris Logement » en 2009. Depuis avril 2011, Paris Logement a été étendu aux personnes âgées ou en situation de handicap. Ces dispositifs sont appelés à s'inscrire dans le long terme dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

## PARIS LOGEMENT

Paris Logement s'adresse aux locataires vivant seuls, ou en couple sans ou avec un enfant à charge résidant à Paris depuis plus de trois ans au cours des cinq dernières années et qui consacrent 30% de leurs revenus à leur loyer, et disposant de ressources inférieures ou égales à 1 130€ (célibataires et couple sans enfant) ou 1 600€ (couple avec un enfant). Cette aide est également accessible aux étudiants boursiers. Pour les personnes seules, le montant mensuel maximal de l'aide est de 80€, de 90€ pour les couples sans enfant et de 110€ pour les couples avec un enfant à charge.

**4** 490 ménages ont perçu une aide Paris Logement au cours de l'année 2012. Les personnes isolées avec près de 86% des aides distribuées, demeurent les principales bénéficiaires. Paris Logement est plus particulièrement sollicité dans le nord-est de la capitale, où près de 60% des aides y ont été distribués.

	Au 31/12/10	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Variation annuelle
<b>Nombre total d'allocataires</b>	<b>3 384</b>	<b>4 479</b>	<b>4 490</b>	<b>Stable</b>
Dont				
Personne isolée	2 845	3 834	3 838	Stable
Couple sans enfant	125	171	179	Stable
Couple avec un enfant	414	474	473	Stable

## PARIS LOGEMENT PA-PH

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2011, le dispositif est accessible aux seniors et aux personnes en situation de handicap, s'ils répondent aux conditions d'éligibilité de Paris Logement.

**L**a quasi-totalité de cette aide profite aux personnes isolées. Plus de la moitié des allocataires résident dans les 11<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements.

	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Variation annuelle
<b>Nombre d'allocataires</b>	<b>3 491</b>	<b>4 071</b>	<b>17 %</b>
Dont			
Personne isolée	3 410	3 978	17 %
Couple sans enfant	69	74	7 %
Couple avec enfant	12	19	58 %

## PARIS LOGEMENT FAMILLES (PLF)

Paris Logement Familles est destinée aux familles (locataire, accédant à la propriété ou propriétaire) résidant à Paris depuis au moins trois ans (sauf en cas de mutation professionnelle imposée par l'employeur), ayant au moins deux enfants ou un enfant handicapé à charge. Cette prestation est soumise à plafonds de ressources, 5 000€ de revenus mensuels déclarés pour les familles de 3 enfants ou plus ou ayant un enfant handicapé et 2 000€ pour les familles de 2 enfants. Son montant mensuel est variable selon le nombre d'enfants et les ressources du foyer.

**2** 1215 familles parisiennes ont pu bénéficier d'une aide Paris Logement Famille au cours de l'année 2012. 75% des allocataires sont des familles ayant plus de deux enfants. 57% des bénéficiaires résident dans les 13<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements de Paris.

	Au 31/12/10	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Variation annuelle
<b>Nombre total d'allocataires</b>	<b>22 371</b>	<b>21 618</b>	<b>21 115</b>	<b>- 2 %</b>
Dont				
Familles avec enfant(s) handicapé(s)	3 645	3 332	3 315	- 1 %
Familles de 2 enfants	3 091	3 036	3 017	- 1 %
Familles de 3 enfants	10 065	9 804	9 242	- 6 %
Familles de 4 enfants	3 567	3 542	3 592	- 1 %
Familles de 5 enfants et +	1 988	1 886	1 935	3 %
Non renseigné	15	18	14	- 22 %

## PARIS LOGEMENT FAMILLES MONOPARENTALES (PFLM)

Paris Logement Familles Monoparentales est réservée aux familles monoparentales (locataire, accédant à la propriété ou propriétaire) résidant à Paris depuis au moins trois ans (sauf en cas de mutation professionnelle imposée par l'employeur), ayant un ou plusieurs enfants à charge dont les revenus mensuels déclarés sont inférieurs ou égaux à 1 600€ pour l'ensemble du foyer. Le montant de l'aide varie en fonction des charges de logement du foyer, mais est au maximum de 140€, quel que soit le nombre d'enfants à charge.

**9** 753 familles se sont vues attribuer l'aide Paris Logement Familles Monoparentales au cours de l'année 2012. 62% des bénéficiaires sont des ménages avec un enfant. Les 13<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements concentrent 52% des allocataires.

	Au 31/12/10	Au 31/12/11	Au 31/12/12	Variation annuelle
<b>Nombre total d'allocataires</b>	<b>8 835</b>	<b>8 917</b>	<b>9 753</b>	<b>9 %</b>
Dont				
1 enfant	5 759	5 858	6 025	3%
2 enfants	2 966	2 958	3 107	5%
3 enfants	84	100	599	>100%
4 enfants	8	1	21	>100%
5 enfants	3	0	1	-
Non renseigné	15	0	0	-

## L'ALLOCATION LOGEMENT COMPLÉMENTAIRE (ALCVP)

Cette allocation est destinée aux allocataires du RSA socle et RSA socle majoré, pour favoriser leur maintien dans le logement. Pour en bénéficier, les titulaires du RSA socle parisien doivent être allocataires d'une aide au logement de la CAF, et signataires d'un contrat d'insertion ou d'un projet personnalisé d'accès à l'emploi. La détermination du montant de l'aide financière relève de la CAF et est fonction du loyer, du montant de l'aide au logement, du nombre de personnes à charge. L'allocation est égale à 85% du montant du loyer hors charge moins le montant de l'aide au logement versée par la CAF. Elle est limitée à 122€ par mois pour une personne isolée, et à 183€ pour deux personnes ou plus.

**L**e nombre de foyers parisiens bénéficiaires d'une Allocation Logement Complémentaire au cours de l'année 2012 est en légère régression, 5 051 ménages contre 5 514 en 2011 (-8%). Le montant mensuel moyen de l'aide de 124€ est stable (123€ en 2011).

Contact : Mathieu ANDUEZA, Chef du Bureau des dispositifs sociaux,  
Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris,  
☎ 01 44 67 18 82

## LE PRÊT PARIS LOGEMENT

Source : Direction du Logement et de l'Habitat 2012

La mise en place du Prêt Paris Logement en 2004 constitue une réponse aux difficultés d'accès à la propriété dans la capitale des primo-accédants parisiens à revenus moyens. Le PPL 0 % est un prêt sans intérêt de 24 200 € pour une personne seule ou 39 600 € pour les autres ménages, remboursable sur 15 ans. Pour prétendre au PPL 0 %, l'emprunteur ne doit pas être propriétaire de sa résidence principale et justifier d'un an de résidence principale à Paris (cette condition n'est pas exigée pour les agents de la Ville de Paris, les policiers de la Préfecture de Police, les sapeurs pompiers de la Ville de Paris, le personnel soignant des hôpitaux parisiens de l'APHP, et les acquéreurs d'un logement adapté en vue de l'occupation à titre de résidence principale par une personne handicapée physique).

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2009, le PPL 0 % est complété par un Prêt Parcours Résidentiel (PPR) destiné plus spécifiquement aux locataires du parc social parisien. Le montant du Prêt Parcours Résidentiel est de 27 500 € pour une personne seule, 45 000 € pour un ménage de 2 personnes, 60 000 € pour 3 personnes, 70 000 € pour 4 personnes, et 80 000 € pour 5 personnes et plus. Pour l'obtention du PPL et du PPR, les revenus des ménages ne doivent pas dépasser un plafond de ressources.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2012, le PPL 0 % est accordé uniquement si le montant total des emprunts (hors PPL 0 %), d'une durée supérieure à 5 ans, contractés pour financer l'opération est au moins égal à 60 % du prix d'achat du logement (hors travaux et frais de notaire). Le PPR n'est pas concerné par cette mesure.

Seuls sont habilités à proposer ces prêts à 0 % les banques ou établissements de crédits ayant signé une convention avec la Ville de Paris.

Depuis la mise en place du Prêt Paris Logement, ce sont plus de 19 100 ménages parisiens qui ont bénéficié de cette avance de fonds sans frais, et qui ont ainsi pu maintenir leur résidence dans la capitale. La distribution du PPL, compte tenu de cette nouvelle condition d'attribution et d'un marché immobilier attentiste, est en nette régression (-60 %/an).

Le prix moyen d'un appartement acquis avec un PPL, 7 387 €/m<sup>2</sup> se maintient à un niveau inférieur à celui du marché parisien, 8 270 €/m<sup>2</sup>.

La moitié des logements financés avec le PPL se situe dans 4 arrondissements, le 18<sup>ème</sup> (19,4 % des logements achetés), le 19<sup>ème</sup> (11,6 %), le 15<sup>ème</sup> (9,7 %) et le 11<sup>ème</sup> (9,6 %). Pour la première fois

le 20<sup>ème</sup> arrondissement cède sa place au 15<sup>ème</sup> arrondissement.

La moyenne d'âge des bénéficiaires du PPL est de 33 ans.

69 locataires du parc social parisien se sont vus octroyer un PPR depuis sa création.

L'âge moyen de ces bénéficiaires, 43 ans est nettement plus élevé que pour le PPL.

Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Nombre de PPL versés aux accédants	573	1 183	1 529	2 958	2 719	2 522	3 811	2 411	1 438	19 144
Nombre de PPR versés aux accédants	-	-	-	-	-	29	19	7	14	69

Contacts : Anne CHAILLEUX, Responsable des dispositifs PPL 0 % et PPR, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris et Yannick MARTIN, Responsable de l'Observatoire de l'Habitat et du Logement de la Ville de Paris, © 01 42 76 20 90

## LE PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS

Source : SGFGAS 2012

Institué en 1995, le prêt à taux zéro est un prêt complémentaire destiné à faciliter l'acquisition d'une résidence principale. Il se présente sous forme d'une avance remboursable sans intérêt et est réservé aux personnes physiques primo-accédantes sous conditions de ressources. Depuis 2005, ce prêt a été profondément réformé, pour permettre à un public plus large d'accéder à un marché de l'accession toujours plus onéreux : le montant du prêt a été augmenté, les plafonds de ressources ont été réévalués à la hausse, et la quotité de travaux à réaliser a été supprimée.

La loi de finances pour 2011 a institué un nouveau prêt à taux zéro, le prêt à taux zéro+ ou PTZ+ qui se substitue au crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt, à l'ancien prêt à taux zéro et au Pass-Foncier. Le PTZ+ est accessible à tout primo-accédant, sans respect de conditions de ressources, à la différence de l'ancien prêt à taux zéro.

La loi de finances pour 2012 a procédé à un profond recentrage du PTZ+ pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les opérations financées sont principalement pour un logement neuf. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, il est également possible de financer l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf. Pour les logements anciens, le PTZ+ est possible en cas de vente d'un logement social à ses occupants. Cette nouvelle formule a entraîné l'effondrement du nombre de PTZ+ distribués à Paris : 45 contre 6 228 en 2011.

	2008	2009	2010	2011	2012	Évolution annuelle
Montant moyen du prêt à 0 %	16 350 €	16 770 €	16 830 €	23 010 €	75 550 €	> 100 %
Montant moyen de l'opération	189 300 €	191 800 €	233 200 €	277 100 €	296 900 €	7 %
Durée moyenne du prêt à 0 %	14,1 ans	13,4 ans	13,3 ans	11,9 ans	13,7 ans	15 %

	2008	2009	2010	2011	2012	Évolution annuelle
Effectif neuf	26	24	42	95	45	- 53 %
Effectif ancien	3 386	3 367	3 903	6 133	0	- 100 %
Effectif total	3 412	3 438	3 945	6 228	45	- 99 %

# L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : SGFGAS 2012

Instauré dans la loi de finances pour 2009, l'Éco-Prêt à taux zéro est destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux induits des logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 et destinés à être occupés à titre de résidence principale. Il n'y a aucun plafond de ressources pour l'obtention de l'Éco-Prêt.

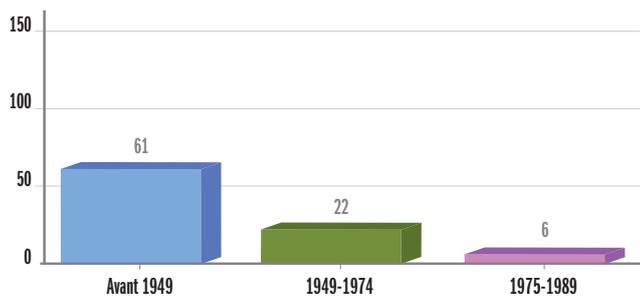
Comme pour le prêt à taux zéro, ce prêt à 0 % aidé par l'État est accordé par les établissements de crédit ayant signé une convention (CGI : art. 244 quater U). L'octroi de cette aide financière, d'un montant pouvant atteindre 20 K€ ou 30 K€, vise à inciter à la réalisation de travaux lourds permettant de faire diminuer sensiblement la consommation énergétique destinée au chauffage des logements anciens les moins performants. Ce prêt permet ainsi de financer des ensembles cohérents de travaux d'amélioration énergétique, soit la combinaison de 2 ou 3 catégories de travaux constituant un bouquet, soit un ensemble de travaux permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale minimale.

Les décrets et l'arrêté du 30 mars 2009 précisent les principes de l'Éco-Prêt, ses conditions d'attribution, les niveaux d'exigence de performance énergétique, les caractéristiques techniques des travaux, et ses modalités financières.

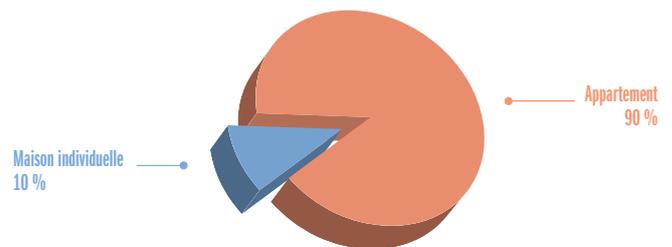
L'Éco-Prêt est entré en application le 1<sup>er</sup> avril 2009 et le restera jusqu'au 31 décembre 2013.

	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Évolution annuelle
Nombre d'Éco-PTZ	197	296	167	89	- 47 %
Montant moyen prêté (€)	17 711 €	16 650 €	18 924 €	18 276 €	- 3 %
Montant moyen des travaux (€)	21 055 €	19 058 €	22 034 €	22 309 €	1 %

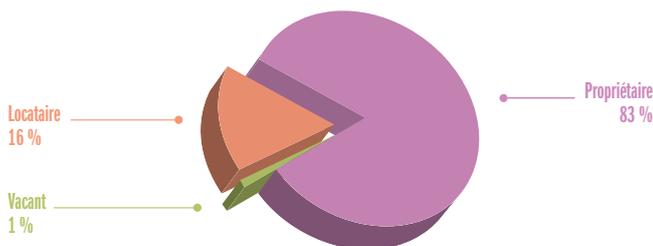
Répartition des Éco-PTZ selon l'année d'achèvement du logement



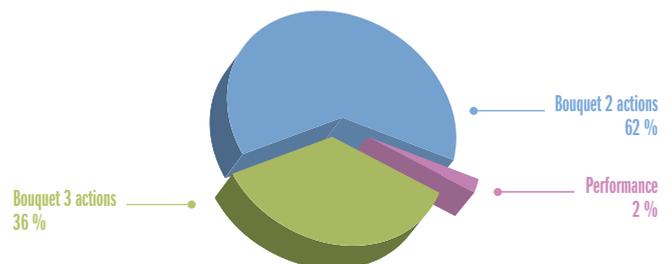
Répartition des Éco-PTZ selon le type de logement



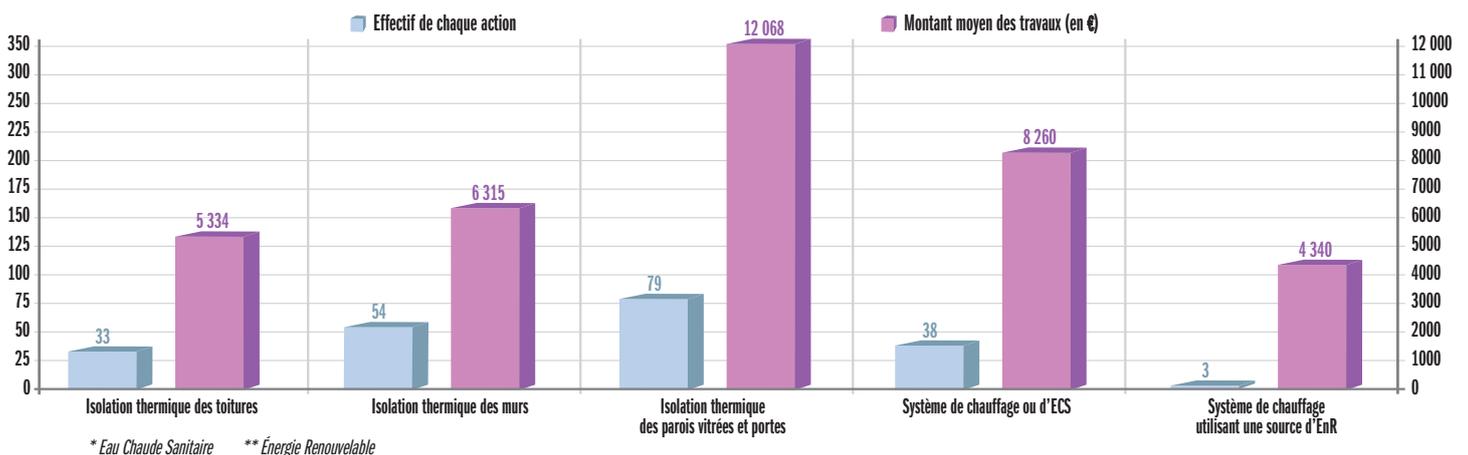
Répartition des Éco-PTZ selon le type d'occupation



Répartition du montant des Éco-PTZ selon l'option choisie



Effectifs de chaque action dans les bouquets de travaux et montant moyen des travaux







**ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

---

46 bis, boulevard Edgar Quinet • 75014 Paris • Tél 01 42 79 50 34 • Fax 01 42 79 83 93  
Association régie par la loi de 1901 • Agréée après avis de l'ANIL par le Ministère du Logement  
N° SIRET 315 483 727 00048 • CODE APE 9499Z [www.adil75.org](http://www.adil75.org) • email: [contact@adil75.org](mailto:contact@adil75.org)

Publication réalisée par Diane Durand et Dominique Noël

---