

Le Logement Parisien en Chiffres



N°21 /
Novembre 2021

ÉDITO



Gauthier CARON-THIBAULT

Conseiller de Paris - Président de l'ADIL 75

En ma qualité de nouveau Président de l'ADIL de Paris, c'est avec plaisir que je vous invite à prendre connaissance de la nouvelle édition du Logement Parisien en Chiffres.

Depuis plus de vingt ans, l'ADIL de Paris s'efforce à travers cette publication de dresser un portrait exhaustif du logement à Paris. Grâce à un travail collaboratif avec ses partenaires, notamment la Ville de Paris, l'État et différents acteurs parisiens du logement, cette revue synthétise l'ensemble des données disponibles sur les différents parcs de logement, les différents marchés ainsi que sur les dispositifs d'aides à destination des Parisiens et des Parisiennes.

2020 a été une année particulière à tout point de vue. Suite à la crise sanitaire inédite de la COVID-19, le logement, et plus largement notre rapport à l'habitat, se sont retrouvés au cœur des préoccupations. Contraints à se confiner durant plusieurs mois, de nombreux habitants ont choisi de quitter la capitale (près de 10% de l'ensemble de la population parisienne, d'après les estimations de l'INSEE), ce qui souligne les problématiques du logement à Paris : trop petit et avec des espaces verts en nombre encore trop limités. Les répercussions économiques de la pandémie risquent également d'avoir de nombreux effets en matière de logement, notamment sur le parc locatif et les impayés de loyer, ce qui appelle une politique plus offensive de prévention des expulsions. D'autant plus que le prix moyen des biens dans l'ancien continue de grimper (+5,4%) tandis que les mises en vente dans le neuf poursuivent leur fléchissement (-23% sur un an).

Cette année a également été celle de la pérennisation de différents dispositifs (VISALE, ECO-Rénovons, encadrement des loyers, ...) et de la mise en place de plusieurs aides exceptionnelles en lien avec la COVID-19 proposées par la Ville de Paris afin de tendre vers un parc de logement abordable et de qualité.

J'espère que cette publication, véritable outil d'expertise, apportera à l'ensemble des acteurs du logement une meilleure lisibilité du logement parisien actuel, et tiens à vous remercier de l'intérêt porté à la mission d'information de l'ADIL au bénéfice des Parisiens et des Parisiennes.

SOMMAIRE

Le Logement Parisien en Chiffres n°21

LE PARC DE LOGEMENTS À PARIS

▶ page 3

- Les logements autorisés à Paris
- L'offre nouvelle de logements sociaux
- Le parc locatif social à Paris
- Décompte des logements sociaux au sens de la loi SRU
- L'amélioration du parc locatif social
- L'amélioration du parc privé
- L'amélioration énergétique du parc privé
- La lutte contre l'habitat indigne à Paris
- La lutte contre l'habitat dégradé à Paris

LES MARCHÉS DU LOGEMENT À PARIS

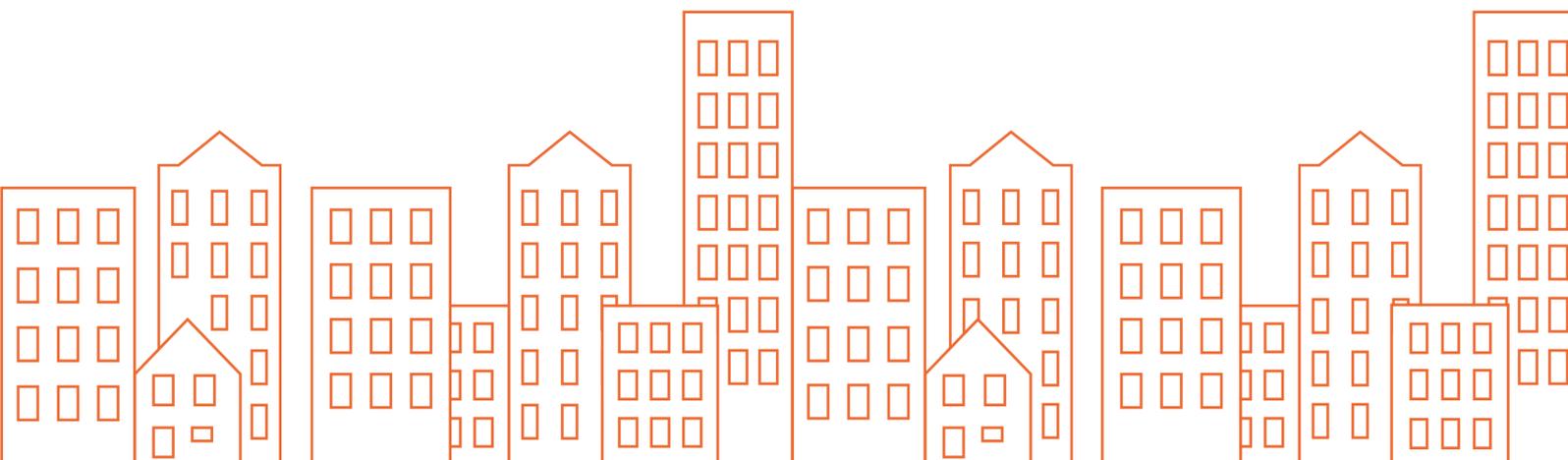
▶ page 11

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

LES PARISIENS

▶ page 17

- Les aides au logement de la Ville de Paris
- Le Fonds de Solidarité pour le Logement
- Le Prêt Paris Logement
- Le Prêt à Taux Zéro
- L'Éco-Prêt à Taux Zéro
- Les aides au logement
- Les aides d'Action Logement
- Les demandeurs de logements sociaux
- Les grands indicateurs sociaux
- Le Droit Au Logement Opposable
- Les expulsions
- La Commission Départementale de Conciliation



Le parc de logements à Paris



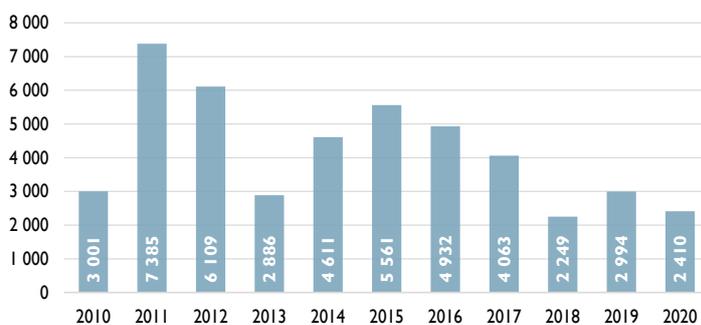
LES LOGEMENTS AUTORISÉS À PARIS

Source : Bilan de la construction et du paysage de la rue à Paris, année 2020. Pôle économique, budgétaire et publicité, Sous-direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue, Direction de l'Urbanisme, Mairie de Paris

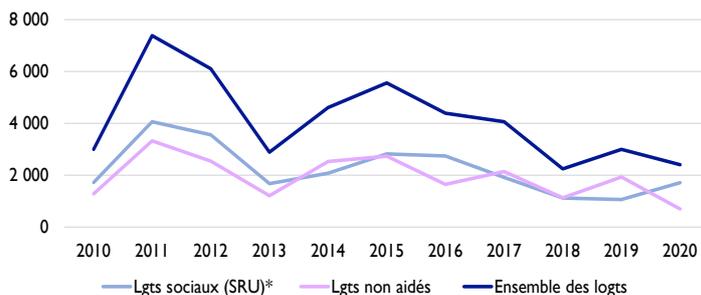
Les résultats présentés prennent en compte les logements neufs et les logements obtenus par changement de destination, mais pas les opérations de réhabilitation. Les types de financements sont des informations déclaratives. Seuls les permis de construire font l'objet d'un suivi sur le terrain, de leur autorisation à leur achèvement.

Le nombre total de logements autorisés à Paris en 2020 régresse de 20% par rapport à 2019. Cette baisse est due essentiellement au contexte de crise sanitaire. Dans le détail, les logements non aidés diminuent de 64% tandis que les logements sociaux s'accroissent de 60%. Pour la première fois depuis 2016, 71% des autorisations concernent des logements sociaux et 29% des logements non aidés.

Évolution du nombre total de logements autorisés à Paris



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



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lgts sociaux (SRU)*	1 721	4 062	3 562	1 678	2 078	2 823	2 742	1 916	1 120	1 063	1 711
Lgts non aidés	1 280	3 323	2 547	1 208	2 533	2 738	1 650	2 147	1 129	1 931	699
Ensemble	3 001	7 385	6 109	2 886	4 611	5 561	4 392	4 063	2 249	2 994	2 410

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

L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

BILAN 2020

En 2020, 2 908 logements sociaux ont été financés répartis pour les deux tiers pour des logements sociaux ou très sociaux (PLUS et PLAI) et un tiers pour des logements sociaux de type intermédiaire (PLS). En cumulé depuis 2001, ce sont donc 113 115 logements sociaux qui ont été financés sur le territoire parisien.

OBJECTIFS 2021

La convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 1^{er} juin 2017 pour la période 2017-2022 fixe un objectif de production de 6 084 logements locatifs sociaux en 2021.

Programmes de logements sociaux agréés de 2001 à 2020

	2001-2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
PLAI	1 055	555	630	1 296	1 391	2 249	1 356	1 720	1 969	1 716	1 400	1 744	1 955	2 278	2 001	2 802	1 669	1 930	984	30 700
PLUS	3 707	1 969	1 990	1 631	2 334	2 499	3 405	3 083	3 366	2 920	1 790	2 564	3 224	2 733	2 962	2 613	2 190	2 293	954	48 227
PLS	2 233	976	1 412	1 168	1 504	1 417	1 350	1 278	1 729	1 597	3 007	2 843	1 987	2 377	2 539	1 903	2 398	1 500	970	34 188
Total	7 175	3 500	4 032	4 095	5 229	6 165	6 111	6 081	7 064	6 233	6 197	7 151	7 166	7 388	7 502	7 318	6 257	5 723	2 908	113 115

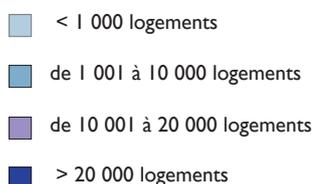
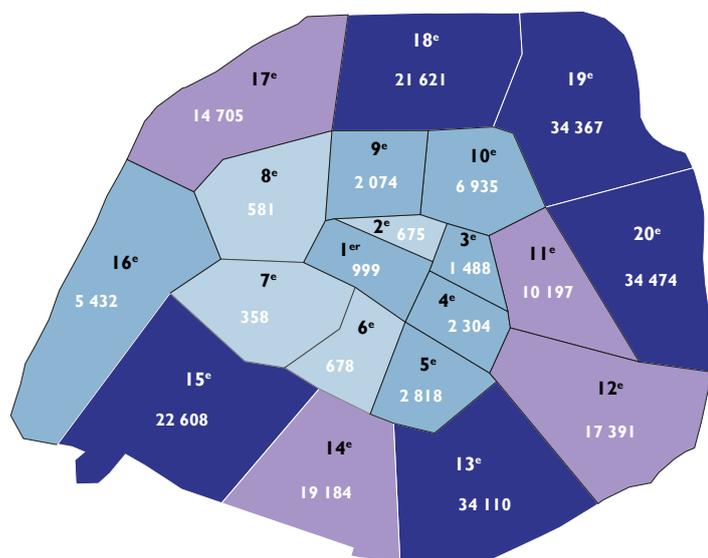
Contact : Marion THIBAUT, Cheffe du Bureau des Etudes, de la Prospective, de la Programmation et de la Synthèse (BEPPS), Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris, 01 42 76 22 68

LE PARC LOCATIF SOCIAL À PARIS :

Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux

Source : Le parc locatif des bailleurs sociaux, DRIEA selon SDES, RPLS au 1er janvier 2020

Les logements sociaux par arrondissement au 01/01/2020



Taux de vacance et taux de mobilité

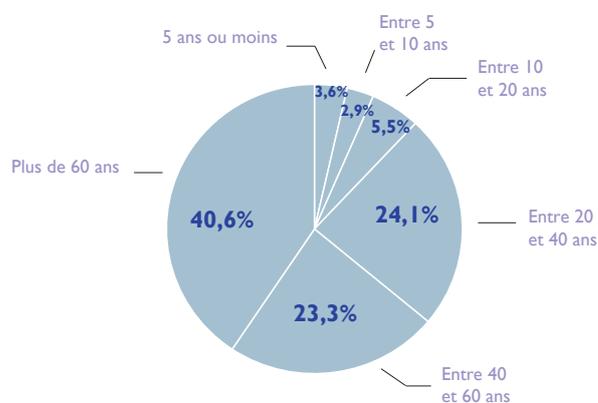
Logements vacants au 01/01/2020	1,6 %
Logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2019	4,8 %

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011.

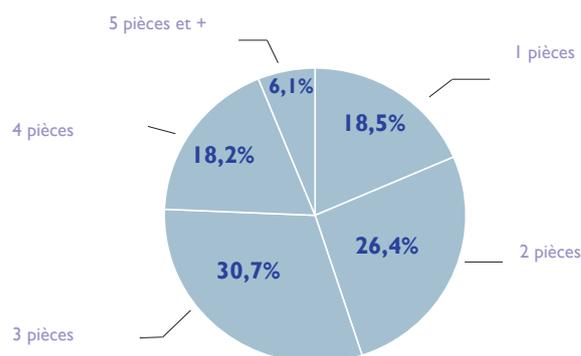
Les bailleurs sociaux définis par l'article L.411-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au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

Les statistiques présentées ci-après concernent les logements inscrits au RPLS au 1^{er} janvier 2020 à l'exception des logements non conventionnés des SEM.

Le parc selon l'ancienneté de la construction au 01/01/2020



Le parc loué par type de pièces au 01/01/2020



Loyer moyen en € par m² de surface habitable des logements loués ou proposés à la location

Nombre de logements concernés	Loyer moyen
217 471	8,01 €/m ²

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

L'État réalise, chaque année depuis 2001, un décompte des logements sociaux basé sur la définition donnée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), lequel est soumis à l'approbation de la Ville de Paris. L'article L.302-5 du CCH a été modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en portant le taux SRU de 20 à 25 % de logement social par commune. Les modalités d'application de la loi sont fixées par le décret du 24 juillet 2013.

Au 1^{er} janvier 2020, le nombre de logements sociaux est de 255 355 unités, ce qui représente 21,8 % des résidences principales (contre 13,4 % en 2001). Cet inventaire ne tient pas compte des logements sociaux financés dont la livraison n'était pas encore effective au 1^{er} janvier 2020.

Depuis 2001, le parc de logements sociaux a progressé de 65 % (+ 101 041), tandis que celui des résidences principales de 2 % (+ 23 984). La progression du parc de logements sociaux a trois sources : la construction de nouveaux immeubles, la réhabilitation d'immeubles anciens et l'acquisition sur le marché immobilier de biens qui, pour la plupart, sont occupés.

Arr.	Nb de logements sociaux au 01/01/2020	% de logements sociaux au 01/01/2020	Variation 2019-2020 du %	Nb de résidences principales au 01/01/2020	Nb de résidences principales au 01/01/2001	Variation du nb de logements sociaux entre 2001 et 2020
1 ^{er}	1 126	11,4%	=	9 876	10 498	+ 152%
2 ^e	819	6,0%	=	13 549	13 214	+ 296%
3 ^e	1 713	8,3%	+ 0,1%	20 752	21 334	+ 191%
4 ^e	2 450	14,3%	=	17 150	18 637	+ 123%
5 ^e	3 182	9,9%	+ 0,1%	32 003	32 040	+ 60%
6 ^e	880	3,7%	=	23 951	26 413	+ 83%
7 ^e	622	2,2%	=	28 929	31 338	+ 155%
8 ^e	727	3,6%	+ 0,2%	20 467	20 888	+ 472%
9 ^e	2 463	7,2%	+ 0,1%	34 015	33 527	+ 264%
10 ^e	7 891	15,4%	=	51 170	48 598	+ 111%
11 ^e	12 199	14,3%	+ 0,1%	85 561	85 222	+ 76%
12 ^e	19 213	25,1%	+ 0,5%	76 443	73 899	+ 98%
13 ^e	38 240	42,3%	+ 3,0%	90 430	86 487	+ 48%
14 ^e	21 180	29,0%	+ 0,1%	73 083	71 422	+ 51%
15 ^e	24 496	19,3%	+ 0,5%	126 789	125 203	+ 76%
16 ^e	6 208	7,2%	=	86 117	84 851	+ 321%
17 ^e	16 194	17,3%	+ 0,1%	93 479	87 251	+ 111%
18 ^e	23 387	22,4%	+ 0,1%	104 372	103 415	+ 49%
19 ^e	36 825	42,5%	+ 0,3%	86 692	82 374	+ 40%
20 ^e	35 540	36,4%	+ 0,2%	97 713	91 946	+ 53%
Total	255 355	21,8%	+ 0,4%	1 172 541	1 148 557	+ 65%

Contact : Eric TACHOU, Adjoint au chef du bureau, administration et exploitation des données HLM, Unité départementale de Paris, DRIHL - 01 82 52 51 31

L'AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

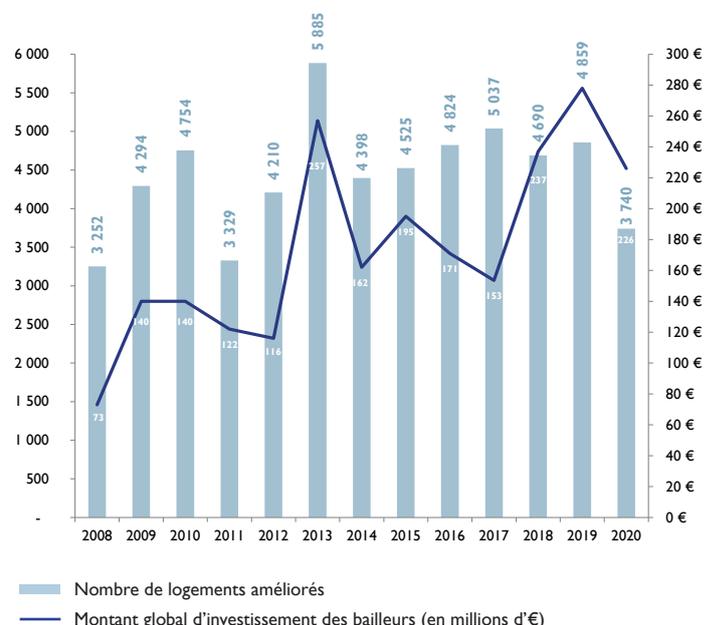
Source : Bureau de la programmation et des actions du logement, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris

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. À compter de cette date, les prêts réhabilitations succèdent aux prêts PALULOS de la Caisse des Dépôts et Consignations.

BILAN 2020

La Ville de Paris a financé la rénovation de 3 740 logements en 2020 (-23% sur un an, due en partie à la crise sanitaire), soit une subvention moyenne de 14 555€ par logement (+25% sur un an). Par ailleurs, le montant global d'investissement par les bailleurs sociaux pour l'amélioration du parc locatif social s'établit à plus de 226 millions d'euros, soit une baisse de 19% par rapport à 2019. Le montant moyen investi par les bailleurs au logement continue d'augmenter (60 635 € en 2020 contre 54 511 € en 2019).

Montant annuel des travaux et nombre de logements financés



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Coût moyen	43 733	36 902	43 155	35 483	40 419	51 498	54 511	60 635

Contact : Mariam BAILEY, Chargée de projets Habitat Durable, Mission technique et Développement Durable, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris, 01 42 76 28 06

L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Source : Direction du Logement et de l'Habitat,
Mairie de Paris, 2020

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. 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.

En 2020, les aides (Anah + Ville de Paris) attribuées ont concerné 2 331 logements. Le montant des travaux aidés a atteint 31,2 M€. Ainsi, les dossiers aidés ont bénéficié de 12,6 M€ de subventions Anah et 6,2 M € de la Ville, soit un total de 18,8 M€ de subventions aux propriétaires privés. Outre les subventions aux travaux, l'Anah a remboursé à la Ville une partie de ses dépenses d'ingénierie à hauteur de 0,27 M€.

89% des subventions à l'amélioration de l'habitat privé ont été engagées dans les dispositifs opérationnels (OPAH et PIG). Elles ont été attribuées pour 18% à des propriétaires occupants, pour moins de 1% à des propriétaires bailleurs et pour 82 % à des syndicats de copropriétaires.

En 2020, les domaines d'actions prioritaires définis par le Programme d'actions ont été : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la rénovation énergétique, l'aide au maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement et le développement d'un parc privé à loyer modéré,

L'Anah et la Ville de Paris ont subventionné des travaux relatifs à la lutte contre l'habitat dégradé pour 675 logements. Le montant des travaux subventionnés s'élève à 9,4 M€, et celui des subventions allouées à 6,4 M € (cumul des subventions Anah, Ville pour le PIG Habitat dégradé, les copropriétés en difficulté dans les OPAH et les dossiers individuels). Cette thématique représente 29% des logements aidés au total.

Dans le cadre des actions en faveur du Plan Climat, le PIG 1000 immeubles – « Eco rénovons Paris » lancé sur tout Paris en 2016, et l'OPATB 19, portant sur les copropriétés du 19^{ème} arrondissement (lancée préalablement à titre expérimental), sont les deux outils mis en place par la Ville de Paris pour favoriser la rénovation énergétique. En 2020, 535 immeubles représentant 32 846 logements étaient ainsi engagés dans l'un des 2 dispositifs.

5 337 logements ont bénéficié de 16,2 M€ d'aides de la Ville de Paris au sein du dispositif Eco-rénovons depuis le début de l'opération dont 970 logements pour 4M€ d'aide sur la seule année 2020. 128 554 € d'aides ont été également attribués à 148 logements du dispositif OPATB19.

Concernant l'adaptation des logements au handicap et vieillissement, 50 logements de propriétaires occupants ont été financés par la Ville de Paris et l'Anah, à hauteur de 77% du montant des travaux.

Enfin, en 2020, 97 logements ont fait l'objet d'une convention signée entre leur propriétaire et l'Anah dont 92 « Louez abordable », soit 95 % des conventions et 5 % hors « Louez abordable » par des propriétaires bailleurs directement auprès de la délégation locale Anah de Paris. Enfin, 96 % des loyers pratiqués à Paris dans le cadre des conventionnements Anah sont à loyer intermédiaire en raison du marché locatif particulièrement tendu.

L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC PRIVÉ

Source : L'Agence Parisienne du Climat (APC)

Le contexte du logement collectif à Paris

La ville de Paris compte près de 43 000 copropriétés pour 1,2 M de logements. Premier poste de consommation d'énergie du territoire, le logement représente un gisement d'économie d'énergie majeur de la trajectoire du « Paris 2050 ». Le Plan Climat vise la réduction de 50 % des consommations d'énergie, et un parc rénové 100 % bas carbone. La plateforme web CoachCopro créée par l'Agence Parisienne du Climat permet de mettre en relation les copropriétaires et les professionnels pour faciliter l'éco-rénovation en copropriété, et leur propose un accompagnement gratuit par les conseillers CoachCopro.

Pour rendre compte de la dynamique de rénovation en copropriété, et de la qualité des réalisations, CoachCopro a mis en place en 2017 un Observatoire dédié sur la métropole du Grand Paris. A travers un ensemble de publications et de datavisualisations, il améliore la connaissance fine du territoire en donnant à l'écosystème professionnel, aux collectivités et aux institutions publiques des éléments de compréhension visant à massifier les projets de rénovation dans le parc privé.

Le marché métropolitain : un potentiel énorme

Mi 2021 sur le territoire métropolitain, plus de 4 770 copropriétés sont inscrites à CoachCopro (213 500 logements, dont 141 000 à Paris). L'accompagnement proposé à ces copropriétés a permis de mettre en œuvre pas loin de 320 projets de rénovation, dont 57 visant un niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, soit une consommation inférieure à 104 kWh/m²/an. Les prestations intellectuelles et les travaux ont ainsi généré plus de 240 M€ de chiffre d'affaires pour les entreprises, entre 2010 et 2021.

En moyenne, on observe un coût par logement de 20 000 € pour une rénovation globale des bâtiments. A l'échelle de la métropole, cela représente donc un chiffre d'affaire potentiel de plus de 40 milliards d'euros d'ici à 2050 pour l'amélioration énergétique des 100 000 copropriétés du territoire.

La consommation moyenne de ces copropriétés passe de 257 kWh/m²/an avant rénovation (étiquette E) à 185 kWh/m²/an (étiquette D) après rénovation. Soit un gain moyen d'environ 28%. Ainsi parmi ces projets, trop peu répondent aux objectifs des Plans Climat parisien et métropolitain.

Instrumentation en copropriété : quelle performance énergétique après rénovation ?

Afin de vérifier les performances énergétiques après une rénovation en copropriété, nous avons mené une campagne de mesure durant 2 saisons de chauffe entre 2017 et 2019. Le monitoring sur site a permis une analyse fine des consommations par poste, et de les comparer aux calculs prévisionnels.

Divers facteurs expliquent une dégradation de la performance, notamment le manque de prise en compte de l'eau chaude sanitaire et les températures de consigne élevées (jusqu'à 23 °C dans les logements). Néanmoins, les copropriétaires sont satisfaits de la réalisation des travaux, et notent déjà une amélioration du confort en hiver.

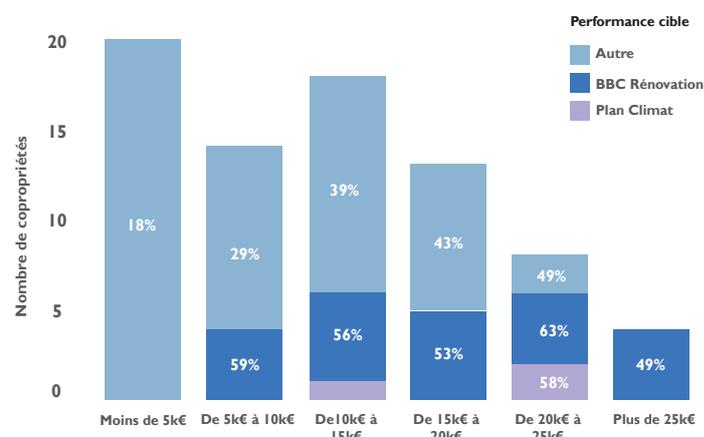
Les recommandations soulevées dans le rapport (publié en septembre 2020) s'adressent à tous les acteurs concernés. L'APC continuera à animer la montée en compétence des acteurs pour répondre aux enjeux de qualification de la rénovation énergétique.

Des copropriétés qui rénovent : les « trente glorieuses »

Le bâti d'après-guerre (1945-1974) est vieillissant, énergivore et structurellement propice à l'amélioration énergétique. De fait, il constitue la typologie qui rénovent le plus à ce jour. Pour améliorer la connaissance de ce parc, l'Observatoire CoachCopro publie en octobre 2020 une analyse de 77 projets de rénovation réalisés entre 2011 et 2019.

Ce travail nous renseigne sur les montants investis par logement : 15 000 € TTC en moyenne pour atteindre au moins 30 % d'économies d'énergie, et 20 000 € TTC pour passer le cap du BBC Rénovation (104 kWh/m²/an) ou du 50 % de performance. Ces sommes restent deux fois moins importantes que pour des performances équivalentes en maison individuelle.

Performance en fonction du montant des travaux



La transition écologique pour 2030 : dites adieu au fioul !

Le fioul est une énergie de chauffage polluante utilisée dans 1 500 copropriétés parisiennes (3 %), notamment pour les bâtis « trente glorieuses » de l'Ouest de la Ville. L'APC, en partenariat avec la Ville de Paris, a mené une étude pour les repérer, analyser les freins et leviers à la conversion, et mettre en place un programme d'action. Objectif : zéro fioul en 2030 !

Le fioul dans le secteur résidentiel à Paris est responsable d'environ de 3 % des émissions de particules fines à Paris (PM10 et PM2.5), de 10 % des émissions de dioxydes d'azote et de 8 % des émissions de gaz à effet de serre.

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À PARIS

Source : Pôle Parisien de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le Pôle Parisien de Lutte contre l'Habitat Indigne (PPLHI) structure autour du Préfet de Paris le réseau institutionnel existant. Les travaux du pôle sont animés par la DRIHL 75. Le travail du PPLHI s'articule autour de 5 axes : repérer, connaître l'habitat indigne ; sanctionner, traiter ; héberger, reloger ; communiquer sur la lutte contre l'habitat indigne ; suivre et évaluer la lutte contre l'habitat indigne. Contribuent également à ces travaux la Mairie de Paris (STH et services sociaux), la Préfecture de police, l'ARS, l'ADIL de Paris, la CAF et le parquet.

LA SÉCURITÉ DE L'HABITAT

Depuis le 1^{er} juillet 2017, les pouvoirs de police générale et de police spéciale ont été transférés de la Préfecture de Police à la Ville de Paris.

Entre 2019 et 2020, le Service Technique de l'Habitat de la Ville (STH) a reçu respectivement 645 et 311 signalements sur le champ spécifique de la sécurité bâtementaire à usage principal d'habitation ou à usage partiel ou total d'hébergement (661 en 2018). D'après les premières estimations, entre 1 000 et 1 500 dossiers ont été suivis au titre de la sécurité bâtementaire.

LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME INFANTILE

Depuis 2006, le nombre de cas de saturnisme est en baisse. C'est le résultat d'un ensemble d'actions de prévention, notamment suite à la réalisation de travaux dans les logements.

91 signalements habitat ont été traités en 2020 contre 181 en 2019. Ces signalements se concentrent surtout dans les arrondissements du nord et du nord-est de Paris (18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}). Avec 7 signalements santé, ce sont 98 signalements au total qui ont été reçus et traités en 2020, soit une baisse de -52 % sur un an.

	2017	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020
Signalements	233	174	204	98	-52%
dont habitat	207	155	181	91	-50%
dont santé	26	19	23	7	-69%

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

En 2020, 4 609 signalements ont été adressés au STH, contre 5 727 en 2019 (soit une baisse de 19% sur un an, largement expliquée par le confinement du printemps 2020). Dans la majorité des cas, une intervention publique n'était pas justifiée. Dans 10 à 15% des cas, une mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental a été faite. Dans 4 à 5% des cas, un arrêté d'insalubrité a été pris.

Le volume annuel global d'arrêtés présente une baisse en 2020 (-52 %). Il est à noter que les arrêtés relatifs à un danger imminent pour la santé diminuent annuellement (-74 %). C'est le cas également pour les autres arrêtés, notamment d'insalubrité remédiable (-26 %) ainsi que ceux concernant les locaux impropres par nature à l'occupation (-46%).

	2017	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020
Arrêtés d'insalubrité remédiables	49	56	50	37	-26%
dont logements	41	49	39	27	-31%
dont parties communes	8	7	11	10	-1%
Arrêtés d'insalubrité irrémédiables	1	0	0	2	n.s
Logement suroccupé du fait du propriétaire	0	0	0	0	-
Locaux impropres par nature à l'occupation	88	98	73	39	-46%
Danger imminent pour la santé	161	117	84	22	-74%
Total Arrêtés d'insalubrité	299	271	207	100	-52%

HÔTELS MEUBLÉS

Au 31 décembre 2020, Paris comptabilise 1 996 hôtels dont 323 hôtels « Préfecture » contre 325 fin 2019, nombreux dans le nord-est de la capitale. Ces hôtels dits « Préfecture » tendent à diminuer d'année en année (-32 % entre 2013 et 2020).

Les plaintes, portant sur l'insalubrité des chambres ou des parties communes et l'infestation de punaises, sont reçues par le Bureau des Hôtels Foyers (BHF). Celui-ci a reçu 10 signalements et plaintes en 2020, contre 58 en 2019, soit une baisse de -83 % sur un an. Depuis le transfert des compétences au 1^{er} juillet 2017, les signalements « salubrité » sont désormais transmis au STH, ce qui explique en partie la nette diminution du nombre total de signalements en 2020.

Enfin, 56 hôtels (dont 19 vides) ont fait l'objet d'un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en 2020, contre 47 (dont 20 vides) en 2019.

	2017	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020
Nombre de plaintes ou signalements	64	15	58	10	-83%
Avis défavorables à l'exploitation	39 (dont 18 vides)	42 (dont 15 vides)	47 (dont 20 vides)	56 (dont 19 vides)	+19%
Nombre de travaux d'office engagés	0	0	0	0	-
Fermeture et arrêtés d'interdiction temporaire d'habiter en vigueur	11	12	11	13	+18%
Évacuation d'hôtels pour raisons de sécurité	0	1	0	2	-
Nombre de dossiers transmis au procureur	2	1	3	1	-67%

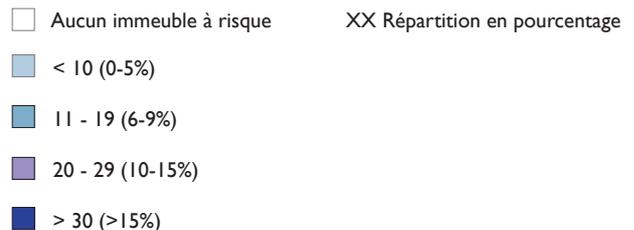
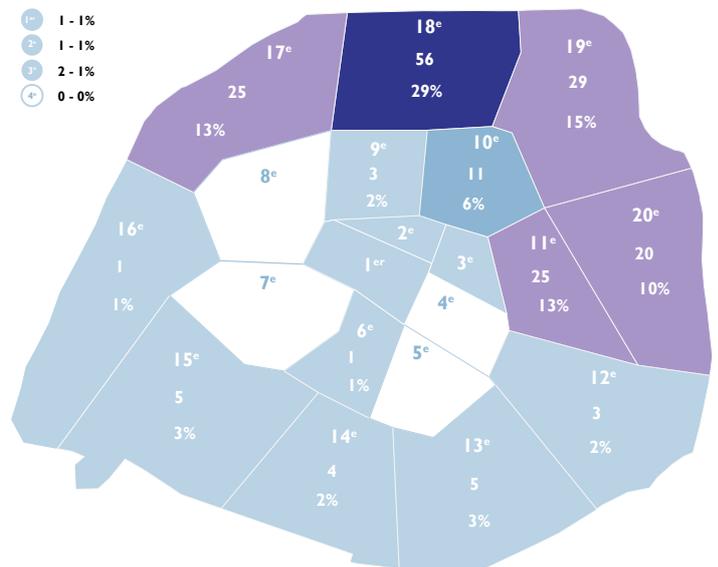
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ À PARIS

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

Dans le cadre d'une étude confiée à l'APUR, une méthodologie a été mise en place dès 2008, puis enrichie par la suite, pour repérer sur l'ensemble des immeubles d'habitat privé à Paris les immeubles qui présentent un risque de dégradation de leur bâti, afin de les signaler à l'attention des services municipaux. En fonction de sa situation par rapport à une liste d'indicateurs, chaque immeuble se voit attribuer une note (sous forme de points), l'objectif étant de repérer les immeubles qui cumulent plusieurs types de difficultés. Les immeubles considérés comme « à risque » ou « à surveiller » obtiennent une note supérieure ou égale à 5. En 2013, 304 immeubles parisiens nécessitaient une surveillance, 347 immeubles en 2014, 344 en 2015, 309 en 2016, 276 en 2017, 245 en 2018, et 190 en 2019 dont 92 déjà repérés antérieurement.

En 2020, 192 immeubles parisiens d'habitat privé (62 déjà repérés en 2019 et 130 « nouveaux ») présentent un risque de dégradation de leur bâti. Ces 192 immeubles signalés comme à surveiller, essentiellement des copropriétés (87,5%), se localisent dans les arrondissements du Nord-est parisien, notamment dans les 11^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements.

La répartition par arrondissements des immeubles « à risque » en 2020 :



Contact : Michaël GUEDJ, Chef du Bureau de la Coordination de Lutte contre l'Habitat Indigne, Service Technique de l'Habitat, Mairie de Paris et Stéphanie JANKEL, Directrice d'études, APUR

Les marchés du logement à Paris



LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

Sources : ECLAIR (Étude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France), ADIL 75, année 2020. & DRIEA selon SDES - ECLN - 2020.

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'enquête repose essentiellement sur les listes de permis de construire autorisés, complétées par les annonces de la presse spécialisée. Depuis septembre 2017, l'ADIL de Paris propose une note de conjoncture plus étoffée, croisant les données ECLN fournies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) avec la base ECLAIR des ADIL. L'apport des données ECLN contribue ainsi à proposer une vision plus large et exhaustive du marché immobilier de l'accession à la propriété privée en Ile-de-France et plus particulièrement à Paris.

À Paris, l'activité immobilière dans le neuf fléchit en 2020. Bien que les deux premiers trimestres soient marqués par une hausse de 10% et 5% cela ne suffit pas à amortir les chutes observées au 2nd semestre (-48% au 2^{ème} trimestre et -34% au 4^{ème} trimestre). Sur l'année, 346 ventes - exclusivement en collectif - ont été enregistrées, soit un volume en baisse de 17% par rapport à 2019. L'ensemble des typologies a été moins prisé, notamment les studios (-30%) et les appartements de 4 pièces (-24%). Les 2 et 3 pièces constituent toujours six ventes sur dix malgré une diminution de -6% et -11% respectivement. Avec plus de 200 ventes enregistrées dans le neuf en 2020, le 13^{ème} arrondissement concentre plus de 40% des ventes parisiennes. Le 15^{ème} et le 20^{ème} sont les deux autres arrondissements les plus vendeurs en totalisant plus du quart des transactions de la capitale.

Le niveau des mises en vente est lui aussi en baisse : -23% sur l'année. Après un début d'année dynamique (>100%), seuls 404 nouveaux appartements ont vu le jour dans la capitale au cours de 2020. Moins de 100 nouveaux logements sont rentrés sur le marché au 2^{ème} trimestre (-65%) et aucune commercialisation n'a été répertoriée au 3^{ème} trimestre, phénomène inédit depuis le 1^{er} trimestre 2018. La remontée de 46% des mises en vente en fin d'année laisse espérer un regain d'activité par la suite. Toutes les typologies d'appartement ont été délaissées par les promoteurs et déclinent entre -11% pour les 3 pièces et -40% pour les studios. De même que pour les ventes, le 13^{ème} se démarque en 2020 : plus de 50% des nouveaux logements introduits sur le marché se situent dans cet arrondissement. Dans une moindre mesure, le 20^{ème} a également été plébiscité pour l'implantation de nouveaux projets immobiliers.

Au 31 décembre 2020, 635 logements sont disponibles à la vente dans la capitale, soit un renchérissement du stock de 36% par rapport à 2019. Paris se distingue ainsi des autres départements franciliens qui enregistrent tous une diminution de leur encours. Un seul logement individuel est disponible tandis que 634 appartements restent à acquérir, essentiellement des 2 et 3 pièces (60% de l'ensemble du stock) dont les volumes sont en hausse de 36% et 47% respectivement.

À cette date, le prix moyen d'un bien neuf en collectif s'élève à 12 917 €/m² dans la capitale. Ce prix est stable aussi bien sur un trimestre (-0,6%) que sur un an (+0,4%) et dépasse les 10 000 €/m² dans l'ensemble des arrondissements parisiens, à l'exception du 14^{ème} (9 892 €/m²). Ce prix se situe entre 10 000 €/m² et 11 000 €/m² dans le croissant Nord-Est de Paris (18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}) tandis qu'il avoisine plutôt les 12 000 €/m² à 13 000 €/m² dans le 12^{ème} et le 13^{ème}.

Sans conteste, le 16^{ème} (15 339 €/m²) et le 17^{ème} (15 072 €/m²) affichent les prix dans le neuf les plus élevés de la capitale.

Pour trouver un logement neuf disponible en Ile-de-France, consultez le moteur de recherche de l'ADIL de Paris : <https://www.adil75.org/observatoire-logement/les-logements-neufs-en-ile-de-france/>

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

	Ventes	var./an*	Mises en vente	var./an*	Dispo**	var./an*
2010	434	11%	507	>100%	214	57%
2011	577	33%	578	14%	224	5%
2012	508	-12%	784	36%	537	>100%
2013	568	12%	666	-15%	675	26%
2014	637	12%	505	-24%	640	-5%
2015	945	48%	792	57%	559	-13%
2016	894	-5%	778	-2%	600	7%
2017	660	-26%	565	-27%	555	-8%
2018	434	-34%	358	-37%	436	-21%
2019	419	-3%	527	37%	467	7%
2020	346	-17%	404	-23%	635	36%

Source : SDES - ECLN

*Variation annuelle ** Logements disponibles au 31/12 de l'année

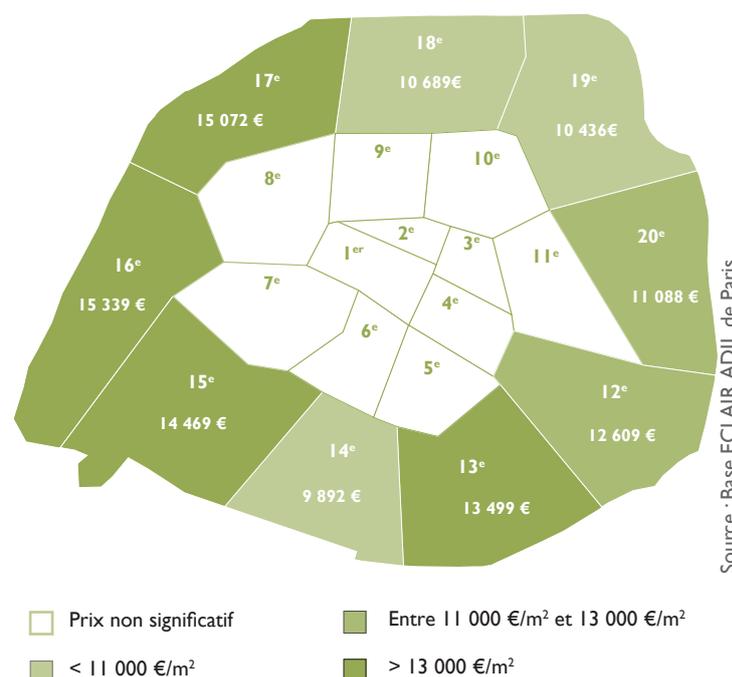
Résultats trimestriels du marché des logements neufs à Paris

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Ventes	109	85	86	139	120	89	45	92
Mises en vente	64	159	157	147	134	56	0	214
Dispo*	310	384	467	467	489	511	475	635
dont								
T1	-	-	-	18%	-	-	-	17%
T2	-	-	-	28%	-	-	-	28%
T3	-	-	-	30%	-	-	-	32%
T4	-	-	-	19%	-	-	-	18%
T5+	-	-	-	5%	-	-	-	5%

Source : SDES - ECLN

* Logements disponibles en fin de période

Prix en €/m² au 31/12/2020 des appartements neufs disponibles par arrondissement



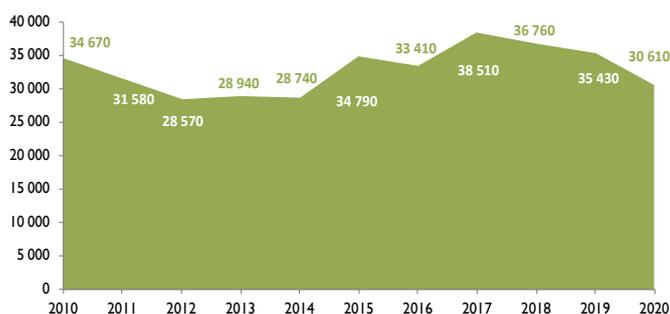
- Prix non significatif
- < 11 000 €/m²
- Entre 11 000 €/m² et 13 000 €/m²
- > 13 000 €/m²

Contact : Clémence ROUHAUD, ADIL 75, Observatoire du Logement, 01 42 79 50 57

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS ANCIENS

Source : ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, 2020

Évolution annuelle du nombre d'appartements anciens vendus à Paris



ÉVOLUTION ANNUELLE : BILAN 2020

À Paris, 30 610 appartements anciens ont été vendus en 2020, soit le volume le plus bas depuis l'année 2014. En effet, tout comme l'année dernière, les transactions d'appartements sont en baisse, -13,6% par rapport à 2019.

Le prix au m² à Paris au 4^{ème} trimestre 2020 s'élève à 10 770 €, soit 5,4% de plus par rapport au 4^{ème} trimestre 2019. À l'exception du 7^{ème} arrondissement (-0,3%), tous les arrondissements présentent une hausse de prix sur un an, comprise entre 2,4% (Paris centre) et 8,5% (5^{ème}). Globalement, on notera que c'est particulièrement dans les arrondissements périphériques que les plus fortes variations haussières ont été observées.

En valeur, la capitale compte seize arrondissements – au centre et à l'ouest de Paris – à plus de 10 000 €/m², alors qu'elle n'en comptait que treize en 2019. Désormais, quatre arrondissements affichent un prix supérieur à 12 500 €/m², dont le 6^{ème} arrondissement, le plus cher avec un prix de 14 240 €/m². Les arrondissements les moins chers se situent quant à eux dans le croissant Nord-Est (le 19^{ème} à 9 210 €/m², 20^{ème} à 9 360 €/m² et le 18^{ème} à 10 330 €/m² qui dépasse désormais les 10 000 €/m²) ainsi que dans le sud (notamment le 13^{ème} avec un prix de 9 630 €/m²).

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

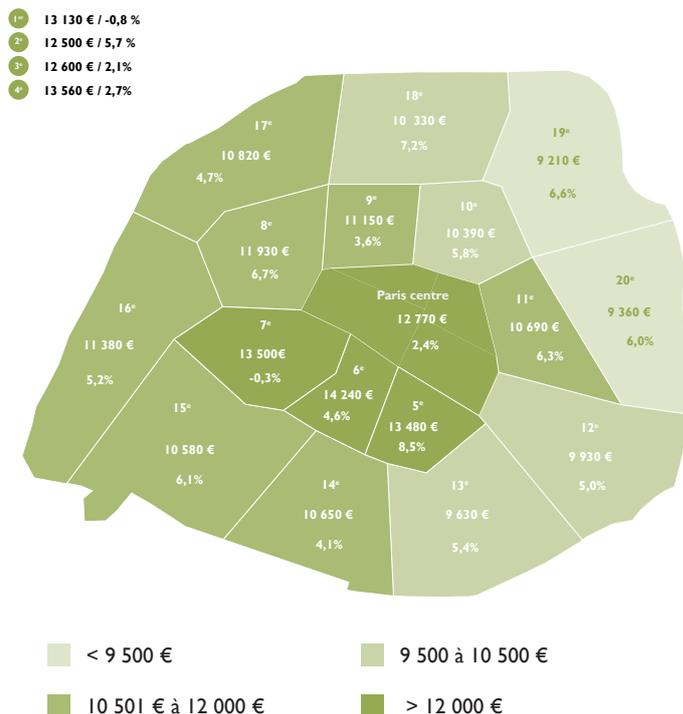
En volumes, le 2^{ème} trimestre enregistre le plus de transactions (9 100 unités), tandis que le 3^{ème} trimestre affiche le volume le plus bas (6 350 unités), en baisse de 24% sur un an. Le volume des ventes régresse sur l'ensemble des trimestres de 2020, particulièrement au 1^{er} trimestre (-26% sur un an), en lien notamment avec la crise sanitaire du COVID-19.

Enfin, les prix à Paris sont en constante augmentation. L'année 2020 a débuté sur un prix au m² de 10 460 € pour aboutir fin décembre à un montant de 10 770 €/m², en légère baisse par rapport au 3^{ème} trimestre (10 790 €/m²).

Variations du marché des appartements anciens vendus libres à Paris

	Nombre de ventes	Variation annuelle	Indice Notaires INSEE	Prix €/m ²	Variation annuelle
T1 2013	6 410	-27 %	104,2	8 290	0,4 %
T2 2013	6 750	1 %	103,3	8 220	-1,7 %
T3 2013	7 620	12 %	104,0	8 270	-2,0 %
T4 2013	8 010	32 %	102,4	8 140	-1,5 %
T1 2014	6 810	6 %	102,4	8 140	-1,8 %
T2 2014	7 150	6 %	102,3	8 130	-1,0 %
T3 2014	7 980	5 %	101,8	8 100	-2,1 %
T4 2014	6 570	-18 %	100,0	7 950	-2,3 %
T1 2015	6 700	-2 %	99,5	7 910	-2,8 %
T2 2015	7 920	11 %	99,3	7 890	-2,9 %
T3 2015	9 350	17 %	100,8	8 010	-1,0 %
T4 2015	10 410	58 %	100,5	7 990	0,4 %
T1 2016	6 100	-9 %	100,8	8 010	1,3 %
T2 2016	8 780	11 %	102,3	8 130	3,0 %
T3 2016	9 860	5 %	104,3	8 300	3,6 %
T4 2016	8 510	-18 %	104,8	8 330	4,3 %
T1 2017	9 670	59 %	106,4	8 460	5,5 %
T2 2017	9 610	9 %	109,2	8 680	6,8 %
T3 2017	9 650	-2 %	112,5	8 940	7,8 %
T4 2017	9 280	9 %	113,9	9 050	8,7 %
T1 2018	8 680	-11 %	114,3	9 090	7,5 %
T2 2018	9 230	-5 %	117,1	9 310	7,2 %
T3 2018	9 530	-2 %	119,5	9 500	6,2 %
T4 2018	9 320	stable	120,4	9 570	5,7 %
T1 2019	8 710	stable	121,8	9 690	6,6 %
T2 2019	9 580	3 %	124,5	9 900	6,3 %
T3 2019	8 340	-12 %	126,9	10 090	6,2 %
T4 2019	8 800	-6 %	128,4	10 210	6,6 %
T1 2020	6 420	-26 %	131,6	10 460	8,0 %
T2 2020	5 930	-38 %	134,2	10 670	7,8 %
T3 2020	6 350	-24 %	135,7	10 790	7,0 %
T4 2020	8 740	-1 %	135,4	10 770	5,4 %

Prix au m² standardisés au 4^{ème} trimestre 2020 des appartements anciens vendus libres à usage d'habitation à Paris par arrondissement



LES MARCHÉS DU LOGEMENT VUS PAR LES PROFESSIONNELS AGENTS IMMOBILIERS

Source : Chambre FNAIM du Grand Paris

PARIS

Sur le premier trimestre 2021, on enregistre une baisse de 4% des transactions à Paris intramuros avec des prix très inégaux selon les arrondissements. Le 20^{ème} arrondissement, par exemple, affiche des prix à 9 130 euros du mètre carré. C'est plus de 2 fois inférieur au 6^{ème} arrondissement de Paris, où les prix moyens de la pierre ont grimpé à 14 190 euros du mètre carré fin 2019.

Au 2^{ème} trimestre 2021, le prix au m² ressort à 10 650 €, à un niveau équivalent à celui qui était observé un an auparavant (-0,2%). Dans la continuité des mois précédents, la demande est restée soutenue et le volume de ventes est pratiquement aussi élevés (-3%) qu'au 2^{ème} trimestre 2019.

Sur le premier semestre 2021, les prix ont pour la première fois depuis plusieurs années connu un repli à -0,9 % (pour rappel, ils étaient en hausse de 6,4 % au second semestre 2020). Les appartements atteignent désormais les 10 371 euros du mètre carré.

Les volumes de ventes d'appartements des 12 derniers mois (d'avril 2020 à mars 2021) ont baissé de 14 %. Cet exercice comparatif permet de mieux dissocier l'impact de l'exode des Parisiens de la tendance générale des volumes immobiliers.

Dans le détail, quelques exemples de chiffres du marché parisien :

- Dans le 4^{ème} arrondissement : 13 640 €/m² avec une augmentation de 2,1 % sur un an.
- Les 5^{ème} et 19^{ème} arrondissements sont ceux qui connaissent la hausse la plus importante du prix au m² sur un an, soit 2,7%.
- Dans le 8^{ème} arrondissement, le prix s'établit à 11 920 €/m² soit une augmentation de 0,4% sur un an.
- Dans le 9^{ème} arrondissement Nord dit « SoPi » (pour « South Pigalle »), la moyenne des prix s'établit toujours à 10 810 € au m².
- Dans le 18^{ème} arrondissement, dans le quartier de Montmartre, la moyenne des prix s'établit 10 520 € au m².

Le marché parisien reste très difficile d'accès pour les primo-accédants en dépit d'une légère baisse des prix après près de sept années de hausse. Couplée à la possibilité de télétravail, on constate une tendance à se reporter vers des zones plus accessibles dans la deuxième couronne. La demande évolue également vers des produits de plus grande surface et ayant des espaces ouverts (jardin, balcon, terrasse).

LES VENTES AUX ENCHÈRES DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Source : Service Adjudications de la Chambre des Notaires de Paris, 2020

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 associations.

	Vendre un bien aux enchères	Acheter un bien aux enchères
Avant la vente	<p>Un parcours assisté : le notaire assiste le vendeur pour l'expertise du bien et 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.</p>	<p>Le notaire met à la disposition des enchérisseurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>L'acquéreur dispose d'une grande variété de biens, et d'une offre transparente dotée d'une information complète.</p>
Le jour de la vente	<p>Le notaire reçoit les enchérisseurs. L'adjudication est prononcée au profit du dernier et meilleur enchérisseur.</p>	<p>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.</p>
Après la vente	<p>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.</p>	<p>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 1^{er} jour après la vente, il peut prendre possession des lieux.</p>

33 LOGEMENTS ONT ÉTÉ VENDUS AUX ENCHÈRES À PARIS EN 2020

Depuis 2010, le nombre de logements vendus aux enchères tendait à diminuer, pour aboutir en 2016 à 47 ventes puis à augmenter de nouveau, avec une progression significative en 2019 de 14% sur un an (57 unités). En 2020, suite au report de plusieurs séances de vente au cours de l'année lié au COVID 19, seuls 33 logements ont été vendus.

Le prix moyen de ces biens vendus aux enchères à Paris atteint 12 389 €/m², soit une augmentation de 20,5% par rapport à 2019. De même, le prix proposé (7 744 €/m² en moyenne) s'accroît de 31,2 % sur un an.

Géographiquement, aucune vente d'appartement mis aux enchères n'a été effectuée dans les 2^{ème}, 3^{ème}, 5^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements. Avec 4 transactions conclues, le 10^{ème}, 11^{ème}, 15^{ème} et 18^{ème} arrondissement arrivent en tête. Concernant le prix moyen de vente, le 10^{ème} affiche le prix le plus bas (6 507 €/m²) tandis que le 6^{ème} conserve sa position d'arrondissement le plus cher lors des ventes aux enchères (25 324 €/m²).

Ventes aux enchères des appartements anciens libres à usage d'habitation à Paris pour l'année 2020

Arr.	Nb de biens vendus	Surface moyenne (m ²)	Prix moyen au m ² proposé*	Prix moyen au m ² de vente
1er	1	33	5 848 €	10 606 €
2e	0	-	-	-
3e	0	-	-	-
4e	1	14	13 500 €	13 857 €
5e	0	-	-	-
6e	1	77	11 038 €	25 324 €
7e	2	36	6 813 €	12 761 €
8e	2	36	8 611 €	12 569 €
9e	1	22	5 818 €	13 636 €
10e	4	34	3 654 €	6 507 €
11e	4	20	7 167 €	12 506 €
12e	1	14	6 750 €	11 071 €
13e	1	11	3 636 €	9 636 €
14e	2	62	6 608 €	9 400 €
15e	4	32	7 984 €	11 171 €
16e	2	112	6 881 €	11 692 €
17e	3	59	7 983 €	8 937 €
18e	4	33	6 065 €	8 544 €
19e	0	-	-	-
20e	0	-	-	-

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

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

	Nb de biens vendus	Prix moyen au m ² proposé*	Prix moyen au m ² de vente
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 €
2013	88	7 371 €	10 042 €
2014	77	6 514 €	8 795 €
2015	54	5 556 €	7 518 €
2016	47	5 905 €	8 858 €
2017	49	6 411 €	9 668 €
2018	50	6 494 €	9 666 €
2019	57	5 901 €	10 282 €
2020	33	7 744 €	12 389 €

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

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Source : Évolution en 2020 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne, août 2021, OLAP

Au cours de l'année 2020, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 1,1% à Paris, de 1,4% en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 1,2% dans les départements de la grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale de + 1,2% est en retrait par rapport à 2019 (+1,7%) et 2018 (+1,5%), notamment à Paris (+1,1% contre +1,8% en 2019). Elle résulte essentiellement de la moindre progression des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2020 (+ 0,8 % en moyenne contre + 1,5% en 2019 et +1,2% en 2018) ainsi que de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

À Paris, au 1^{er} janvier 2021, le loyer mensuel moyen est de 24,0 €/m². Le niveau de loyer moyen hors charges s'établit à 1 192 € par mois pour 50 m².

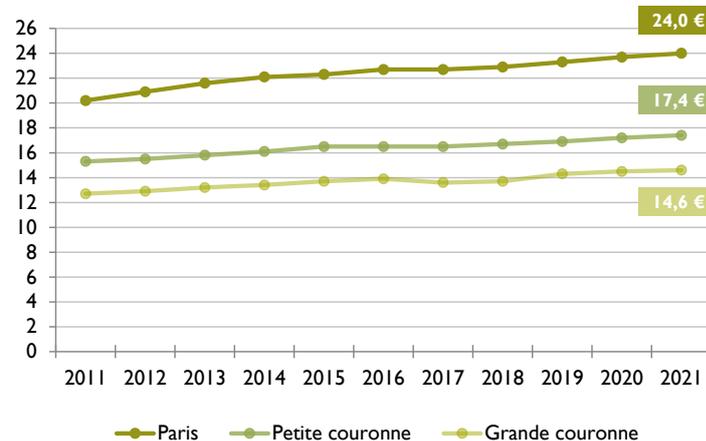
L'évolution des loyers concerne les deux catégories de locataires : les locataires stables c'est-à-dire n'ayant pas déménagé, et surtout les nouveaux emménagés (emménagés en 2020).

En 2020, huit logements sur dix à Paris (également en petite couronne) ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé). Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est de même ampleur que celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance se trouve prorogé : le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle (selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989), et dans la majorité des cas le loyer est relevé au plus de la variation de l'IRL.

Évolution des loyers en 2020 selon la situation du bail à Paris

	2020						2019 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 01/01/2020 (€/m ²)	Loyer au 01/01/2021 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
Emménagement dans l'année	20,5	45	25,5	26,0	2,3	0,5	19,5	3,4	0,6
Expiration du bail dans l'année	17,5	51	22,9	23,1	0,8	0,1	18,5	1,5	0,3
Bail en cours	62	51	23,4	23,6	0,9	0,5	62	1,4	0,9
Ensemble	100,0	50	23,7	24,0	1,1	1,1	100,0	1,8	1,8

Niveau de loyer moyen au 1^{er} janvier (en €/m²)



Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2020, contre près d'un sur quatre en 1998. Depuis 2001, le niveau de plus en plus élevé des loyers proposés, malgré la modération constatée depuis sept ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2020 à un niveau bas à 21,9% en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (20,5% à Paris ; 19,7% en petite couronne). Au-delà du contexte de crise sanitaire peu favorable à la mobilité des ménages en 2020, cette faible mobilité traduit le manque persistant de fluidité du marché locatif privé à Paris et en petite couronne.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Il est à noter qu'à Paris, l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers (entré de nouveau en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2019) a introduit une limitation du niveau des loyers de relocation qui s'est ajoutée au décret annuel de limitation de l'évolution de ces loyers.

Globalement, le loyer moyen des emménagés à Paris s'établit à 26,0 €/m² (19,2 €/m² en petite couronne).

Contact : Geneviève PRANDI, Directrice de l'OLAP, 01 40 56 01 47

L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 24 novembre 2018 (loi Elan) a réintroduit l'encadrement des loyers dans une version similaire aux mesures entrées en vigueur le 1^{er} août 2015 puis annulées par le Tribunal administratif de Paris le 28 novembre 2017. Depuis le 1^{er} juillet 2019, le nouveau dispositif est fonction de loyers de référence majorés, médians et minorés, fixés par quartiers et selon le type de logement, avec possibilité d'un complément de loyer selon les caractéristiques de confort et de localisation du logement. Cette mesure s'articule avec un décret qui fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail. À noter que désormais le non respect des mesures d'encadrement des loyers peut être sanctionné par une amende administrative (jusqu'à 5.000 € pour une personne physique et 15.000 € pour personne morale). L'ADIL informe les propriétaires, les locataires et les professionnels sur les conditions d'application du dispositif.

Les Parisiens



LES AIDES AU LOGEMENT DE LA VILLE DE PARIS

Source : Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris, 2020

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 de « 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. L'aide à l'amélioration de l'habitat, finançant les travaux d'amélioration du logement vient compléter ces allocations.

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 (sauf en cas de mutation professionnelle imposée par l'employeur, dans ce cas une seule année est requise. Cette dérogation n'est valable que pour les couples ayant un enfant à charge). Pour bénéficier de cette aide, ces allocataires doivent disposer de ressources inférieures ou égales à 1 220 € (célibataire et couple sans enfant) ou 1 600 € (couple avec un enfant) et consacrer au moins 30% de leurs revenus à leur loyer. Le montant mensuel maximal de l'aide s'élève à 84 € pour une personne seule, 95 € pour les couples et à 116 € pour les couples avec un enfant à charge.

5 274 ménages ont été attributaires des aides Paris Logement en 2020 (- 4%/an). Près de 90% des prestations sont sollicitées par des personnes isolées. 38% des bénéficiaires résident dans 3 arrondissements de l'Est parisien (18^{ème}, 19^{ème}, et 20^{ème}).

	Au 31/12/19	Au 31/12/20	Variation annuelle
Nombre total d'allocataires	5 516	5 274	- 4%
Personne isolée	4 911	4 715	- 4%
Couple sans enfant	244	222	- 9%
Couple avec un enfant	361	337	-7%

PARIS LOGEMENT PA-PH

Paris Logement s'adresse aux Parisiens âgés de 65 ans et plus (ou de 60 à 64 ans en cas d'inaptitude au travail) et aux personnes en situation de handicap (titulaires de certains titres de handicap parmi lesquels l'Allocation aux Adultes Handicapés, les pensions d'invalidité de 2^{ème} et 3^{ème} catégories, la Prestation de Compensation du Handicap volet « aide humaine ») répondant aux conditions d'exigibilité de Paris Logement ci-dessus. Les montants accordés sont identiques.

Près de la quasi-totalité des aides sont sollicitées par des personnes vivant seules (97%). 4 arrondissements concentrent à eux seuls 42% des allocataires (11^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, et 20^{ème}).

	Au 31/12/19	Au 31/12/20	Variation annuelle
Nombre total d'allocataires	4 927	4 772	-3%
Personne isolée	4 795	4 643	-3%
Couple sans enfant	116	110	-5%
Couple avec un enfant	16	19	+19%

PARIS LOGEMENT FAMILLES (PLF)

Paris Logement Familles est destiné 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, dans ce cas une seule année est requise), 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.

17 110 familles ont bénéficié de l'aide Paris Logement Familles au cours de l'année 2020 (-6%/an). Les 13^{ème}, 15^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements, quartiers denses en logements sociaux et familiaux, concentrent plus de 60% des aides allouées.

	Au 31/12/19	Au 31/12/20	Variation annuelle
Nombre total d'allocataires	18 143	17 110	-6%
avec enfant(s) handicapé(s)	3 850	3 799	-1%
2 enfants	2 613	2 408	-8%
3 enfants	6 640	6 195	-7%
4 enfants	3 263	3 040	-7%
5 enfants et +	1 766	1 658	-6%
Non renseigné	11	10	-9%

PARIS LOGEMENT FAMILLES MONOPARENTALES (PLFM)

Paris Logement Familles Monoparentales est réservé 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 dans ce cas une seule année est requise), 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 150 €, quel que soit le nombre d'enfants à charge.

10 430 familles monoparentales ont bénéficié d'une allocation en 2020. Les ménages n'ayant qu'un enfant ont été majoritairement les bénéficiaires de cette aide. Près de la moitié des prestations sont distribuées dans 3 arrondissements de l'est parisien (18^{ème}, 19^{ème}, et 20^{ème}) et le 15^{ème} arrondissement.

	Au 31/12/19	Au 31/12/20	Variation annuelle
Nombre total d'allocataires	11 292	10 430	-8%
1 enfant	6 261	5 732	-8%
2 enfants	3 285	3 079	-6%
3 enfants	1 717	1 579	-8%
4 enfants	26	34	+31%
5 enfants et +	3	6	100%

L'AIDE À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Cette aide est destinée aux propriétaires ou locataires, résidant à Paris depuis au moins 3 ans (la situation est appréciée dans les 5 années précédant la date de la demande) devant faire face à des travaux d'amélioration de leur logement (parties communes ou privatives). Les bénéficiaires ne doivent pas acquitter « un impôt sur le revenu soumis au barème » de l'administration fiscale supérieur à 992 euros. Son montant est variable selon le nombre d'enfant à charge et selon le type de travaux.

Cette prestation est principalement sollicitée par les personnes âgées et les ménages isolés (respectivement 48% et 24% du montant des aides attribuées). Plus de la moitié des fonds alloués sont concentrés sur 5 arrondissements (10^{ème}, 11^{ème}, 13^{ème}, 18^{ème}, et 20^{ème} arrondissement).

	Au 31/12/19	Au 31/12/20	Variation annuelle	
Nombre total d'allocataires	193	196	+2%	
dont	Famille	31	42	+35%
	Handicapé	14	12	-14%
	Isolé	57	43	-25%
	Personne âgée	91	99	+9%
Montant de l'aide (en €)	437 326	430 349	-2%	
dont	Famille	74 626	85 717	+15%
	Handicapé	34 972	32 166	+8%
	Isolé	125 867	104 708	-17%
	Personne âgée	201 861	207 758	+3%

LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Source : Ville de Paris, DASES.

La FSL de Paris vise à faciliter l'accès et le maintien dans le logement de toute personne ou famille éprouvant des difficultés en lien notamment avec l'adaptation 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. Les aides du FSL sont une réponse ponctuelle à une situation passagère.

LES AIDES DIRECTES DU FSL

Les « aides directes » sont des aides financières versées au bénéficiaire direct des ménages. D'une part, le FSL Habitat, permet de faciliter l'accès et le maintien dans le logement et d'autre part le FSL Énergie, permet de prévenir les difficultés de paiement des factures d'électricité et de gaz (aide préventive) et d'éviter une coupure de la fourniture d'énergie par la participation au paiement de la dette d'énergie (aide curative).

1. Le FSL Habitat

Les demandes sont examinées au sein de commissions partenariales (bailleurs, CAF de Paris, associations telles que l'ADIL 75, l'UDAF 75...) présidées par la Ville de Paris qui décide de l'attribution de l'aide.

Les aides relatives à l'accès dans le logement permettent de soutenir le ménage lors de son installation à travers notamment le financement du dépôt de garantie, des frais d'installation et du cautionnement au paiement du loyer et des charges (garantie en cas d'incident de paiement).

Les aides relatives au maintien dans le logement des locataires qu'il y ait ou non, une procédure d'expulsion engagée, permettent de participer à la prise en charge d'une dette de loyers et/ou de charges, au paiement de l'assurance habitation et des factures d'eau pour les demandeurs disposant d'un contrat de fournitures d'eau individualisé. Le cautionnement au paiement du loyer et des charges (garantie en cas d'incident de paiement) fait également partie des aides visant le maintien dans le logement.

Les aides relatives au maintien dans le logement des propriétaires occupants, permettent la prise en charge de dettes de charges de gestion de la copropriété et/ou les charges liées à la réalisation de travaux. Le logement doit être situé dans des zones géographiques spécifiques (plan de sauvegarde, périmètre d'opération programmée d'amélioration de l'habitat ou thermique des bâtiments, programme d'intérêt général).

Du fait de la crise sanitaire et du ralentissement de l'activité pendant plusieurs mois, l'année 2020 est marquée par un fléchissement du nombre d'aides et du montant engagé au titre du FSL Habitat. Ainsi, les engagements du FSL Habitat accès dans le logement (AL) et maintien dans le logement (ML) portant sur un total de plus de 3 600 aides s'élèvent à 7,86 M€ dont 1,39 M€ pour l'AL et 6,47 M€ pour le ML. En 2019, ces montants s'élevaient respectivement à 1,28 M€ et 7,25 M€. Le montant engagé est en moyenne de 853 € pour les aides à l'accès dans le logement et de 3 256 € pour les aides au maintien dans le logement.

2. Le FSL Énergie

Le Centre d'action sociale de la Ville de Paris est en charge de l'instruction des demandes d'aides du FSL-Énergie. Ce dispositif comprend deux volets : un volet préventif, sous forme d'aide versée au fournisseur d'énergie, avant même l'existence d'un impayé (déduite des factures), et un volet curatif pour les ménages en situation d'impayés de facture d'énergie.

Comme pour les aides au titre du FSL Habitat, un ralentissement

du nombre et du montant des aides du FSL Énergie est constaté en 2020, lié à l'impact de la crise sanitaire. En 2020, 10 411 aides ont été accordées (12 237 en 2019) et 2,09 M€ engagés (2,47 M€ en 2019). Cette légère baisse des engagements est corrélée à la diminution du nombre des demandes. Le volet préventif représente 68% des montants engagés et 64% des aides versées.

		Montants	Variation annuelle	Nombre d'aides versées	Variation annuelle
FSL Habitat		7,86 M€	-8 %	3 621	-8 %
dont	accès dans les lieux	1,39 M€	+8%		
	maintien dans les lieux	6,47 M€	-11 %		
FSL Énergie		2,09 M€	-15 %	10 411	-15 %

LES AIDES INDIRECTES DU FSL

Les « aides indirectes » permettent de financer, via des subventions à des organismes, des actions d'accompagnement social lié au logement (ASLL), des diagnostics sociaux de ménages en procédure -d'expulsion et des actions de médiation locative (AML). Le dispositif « Louez solidaire et sans risque » (Louez solidaire) s'appuie sur les modalités d'intervention au titre de l'ASLL et de l'AML.

Le montant total de l'enveloppe est de 18,37 M€ (+2%/an) correspondant aux actions ci-dessous.

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

L'Accompagnement social lié au logement (ASLL) est un accompagnement social spécialisé dans le domaine du logement et a pour objectif de permettre à un ménage en difficulté d'acquiescer l'autonomie suffisante pour accéder ou se maintenir dans un logement.

L'enveloppe budgétaire engagée en 2020 est en légère baisse : 8,86 M€ (versus 9 M€ en 2019) ont été consacrés à l'ASLL pour une mise en œuvre prévue de 5 761 mesures accordées (dont 1 081 diagnostics sociaux dans le cadre de la prévention des expulsions).

2. Les actions d'intermédiation locative (AML)

L'intermédiation locative est assurée par un organisme agréé, qui loue un logement à un bailleur pour une durée limitée. L'organisme est locataire et assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement, au départ de l'occupant. Le logement est mis à disposition de ménages en difficulté, qui s'acquiescent sur les logements temporaires d'une redevance.

Le nombre global de logements financés est en légère diminution (- 36 logements, soit 1 885 logements) pour une enveloppe budgétaire plus élevée (9,51 M€, + 6% par rapport en 2019). Le dispositif « Louez solidaire et sans risque » est le principal vecteur des actions d'intermédiation locative (1 180 logements pour 9 M€).

	Montants	Variation annuelle	Nombre d'aides versées	Variation annuelle
Accompagnement social lié au logement	8,86 M€	stable	5 761	-11 %
Intermédiation locative	9,51 M€	-6 %	1 885	-2 %

Le montant total des engagements financiers du FSL s'élève à 28,33 M€ pour l'année 2020.

Pour toute précision complémentaire consulter le règlement intérieur du FSL de Paris sur le site Paris.fr :

<https://www.paris.fr/pages/aides-au-logement-3827/>

Contact : Service de l'insertion par le logement et de la prévention des expulsions locatives – Direction de l'action sociale, de l'enfance, et de la santé – Ville de Paris, 01 43 47 78 33 ou 01 42 76 87 69

LE PRÊT PARIS LOGEMENT

Source : Direction du Logement et de l'Habitat, 2020

Le Prêt Paris Logement 0 % (PPL 0 %) a été mis en place en 2004, pour aider les primo-accédants parisiens à revenus moyens à financer un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux. Le PPL 0% est un prêt sans intérêt de 24 200 € pour une personne seule ou 39 600 € pour les autres ménages, remboursables 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 Paris, le personnel soignant des hôpitaux parisiens de l'AP-HP, 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^{er} avril 2012, pour obtenir le PPL 0%, le montant total des emprunts (hors PPL 0%), d'une durée supérieure à 5 ans, contractés pour financer l'opération doit être au moins égal à 60% du prix d'achat du logement (hors travaux et frais de notaire). Les frais d'agence sont à inclure dans le prix d'achat du logement.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Nb PPL	573	1 183	1 529	2 958	2 719	2 522	3 811	2 411	1 438	1 034	1 220	1 428	829	575	347	28	7	24 612
Nb PPR	-	-	-	-	-	29	20	12	14	14	19	31	25	13	15	0	0	192

Contact : Marion ROBERT, Cheffe du Bureau de l'Habitat Durable, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris

Depuis le 1^{er} octobre 2015, cette contrainte a été relevée à 90 % du prix d'achat (y compris PPL) afin de recentrer l'action de la Ville de Paris sur les ménages disposant d'un apport personnel moyen relativement faible. Le PPR n'est pas concerné par la contrainte d'endettement. Ces prêts sont distribués par les établissements financiers ayant conclu une convention avec la Ville de Paris.

En 2020, 7 PPL 0% ont été distribués par la Ville de Paris, soit 75% de moins qu'en 2019. Depuis sa création, 24 612 ménages ont pu en bénéficier. Le prix moyen d'un logement financé avec un PPL s'établit à 9 387 €/m². Les biens achetés se localisent principalement dans le croissant Nord-Est de la capitale (55 % dans les seuls 10^{ème}, 18^{ème}, et 19^{ème} arrondissements). La moyenne d'âge de l'emprunteur est de 33 ans en 2020, un an de plus qu'en 2019.

Initié en 2009, le **Prêt Parcours Résidentiel (PPR)** est quant à lui destiné plus spécifiquement aux locataires du parc social parisien désireux d'acquiescer un logement privé. Son montant 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. L'accord de ces prêts est conditionné par un plafond de ressources.

Depuis 2009, plus de 190 locataires du parc social ont sollicité un PPR, aucun bénéficiaire n'est recensé en 2020, leur moyenne d'âge est de 34 ans.

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : SGFGAS 2020

Instauré dans la loi de finances pour 2009, l'Éco-Prêt à taux zéro permet de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux induits des logements achevés avant le 1^{er} 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 PTZ, 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 30 000 €, vise à inciter à la réalisation de travaux lourds permettant de faire diminuer sensiblement la consommation énergétique des logements anciens les moins performants. Ce prêt permet ainsi de financer des travaux correspondant soit à au moins une action efficace d'amélioration énergétique, soit à un ensemble de travaux permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale minimale. Il peut être accordé au propriétaire bailleur ou occupant d'un logement ancien, ainsi qu'au syndicat de copropriétaires. Au 1^{er} juillet 2019, l'ÉCO-PTZ a été étendu à tous les logements achevés depuis plus de deux ans. L'Éco-Prêt est entré en application le 1^{er} avril 2009 et le restera jusqu'au 31 décembre 2021.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Evol. annuelle
Nb d'ÉCO-PTZ octroyés	89	74	54	8	14	22	26	34	64	+88%

À Paris, 64 Eco-PTZ ont été distribués en 2020. Malgré un nombre limité, les Eco-PTZ parisiens ont explosé de 88% par rapport à 2019. Plus de 70% des prêts octroyés concernent des actions seules ou complémentaires à un Eco-PTZ individuel ou copropriété (47 Eco-PTZ).

LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Source : SGFGAS 2020

Institué par l'État, le Prêt à Taux Zéro constitue une aide publique destinée à favoriser l'acquisition d'une résidence principale. Créé en 1995, et remplaçant le prêt aidé à l'accession (PAP), le PTZ est une avance remboursable, sans intérêt, avec possibilité de différer l'amortissement pour certains bénéficiaires. Plusieurs générations de PTZ se sont succédées, avec toujours la même vocation originelle : permettre aux ménages primo-accédants de réaliser leur projet d'accession à la propriété, en diminuant les coûts de crédit.

Après un profond recentrage en 2012, le PTZ+ a été à nouveau remanié en 2013, puis en 2014 et 2015 afin de privilégier les ménages les plus modestes. Pour les volumes, depuis 2011, suite à la nouvelle formule durcissant les conditions d'octroi, le nombre de PTZ s'est effondré (6 228 en 2011 contre moins de 50 depuis 2017). En 2020, 9 PTZ ont été accordés soit un recul de -36 % par rapport à 2019. Pour des raisons de significativité et de confidentialité, le montant moyen du PTZ ainsi que le montant moyen de l'opération ne sont pas diffusables lorsque moins de 10 unités sont recensées.

	2016	2017	2018	2019	2020	Evolution annuelle
Nb de PTZ octroyés	73	46	39	14	9	-36%
Montant moyen du prêt à 0% (en €)	72 679	70 678	77 014	72 429	n.d	n.d
Montant moyen de l'opération (en €)	328 503	327 143	357 828	373 531	n.d	n.d

LES AIDES AU LOGEMENT

Source : CAF de Paris, 2020

LES ALLOCATAIRES D'ALS

Depuis le 1er 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.

Avec 141 574 aides accordées, les allocataires de l'ALS demeurent les principaux bénéficiaires des prestations logement (plus de 57% des aides totales distribuées). La grande majorité de cette aide est attribuée aux étudiants et aux actifs (respectivement 42% et 31% des aides). Plus d'un tiers des allocataires résident dans le sud et l'est parisien (11^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 18^{ème} arrondissements). Le montant moyen de l'aide de 221 €/mois est en hausse (+4%) couvrant de l'ordre de 39% la charge de logement.

	Déc. 2019	Déc. 2020	Evolution
Nombre d'allocataires ALS	128 932	141 574	+10%
Selon le statut d'occupation			
Logement foyer	6 532	6 381	-2%
Location parc public	5 935	6 075	2%
Location parc privé	115 894	128 575	11%
Accession	516	493	-4%
Parc « inconnu »	55	50	-9%
Selon l'activité			
Actifs	37 752	44 531	+18%
Inactifs*	91 180	97 043	+6%
Montant moyen de l'aide			
Logement foyer	120 €	125 €	4%
Location	219 €	226 €	3%
Accession	177 €	188 €	7%
Ensemble	214 €	221 €	4%
Montant moyen du loyer			
Logement foyer	672,33 €	648,1 €	-4%
Location	558,16 €	569,6 €	2%
Accession	568,85 €	575,9 €	1%
Ensemble	563,74 €	573,0 €	2%

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

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.

L'ALF est l'aide la moins sollicitée, avec 14 510 bénéficiaires. Plus de la moitié de ses allocataires (56%) a une activité salariée. Cette aide est distribuée majoritairement aux locataires du parc privé (68%). Le croissant nord-est de la capitale (18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements) concentre la part la plus importante de ménages allocataires ALF (43%).

Le montant de l'ALF (329 €) et le montant moyen du loyer (753,6 €) sont les plus élevés des trois aides au logement accordées. Ces montants sont à mettre en corrélation avec la nature des logements (appartements familiaux) et le parc immobilier (privé) où résident les occupants. L'ALF couvre en moyenne 44% du loyer moyen.

	Déc. 2019	Déc. 2020	Evolution
Nombre d'allocataires ALF	15 153	14 510	-4%
Selon le statut d'occupation			
Logement foyer	121	126	4%
Location parc public	4 151	4 060	-2%
Location parc privé	10 424	9 920	-5%
Accession	456	404	-11%
Selon l'activité			
Actifs	8 846	8 177	-8%
Inactifs*	6 307	6 333	0%
Montant moyen de l'aide			
Logement foyer	251 €	249 €	-1%
Location	327 €	334 €	2%
Accession	194 €	194 €	0%
Ensemble	322 €	329 €	2%
Montant moyen du loyer			
Logement foyer	439,59 €	488,8 €	11%
Location	734,21 €	747,0 €	2%
Accession	1 009,57 €	1 066,9 €	6%
Ensemble	740,09 €	753,6 €	2%

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

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.

Le nombre d'allocataires APL (90 518) est en légère hausse (+1%) de 2019 à 2020. Les arrondissements disposant d'un parc immobilier dense en logements sociaux (13^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, et 20^{ème} arrondissements) concentrent la majorité des bénéficiaires. Compte tenu du parc immobilier concerné (public), le montant moyen du loyer (426,9 €) est le plus faible des trois types d'aide. L'APL, en couvrant près de 56% du loyer, est l'aide qui solvabilise le plus les allocataires.

	Déc. 2019	Déc. 2020	Evolution
Nombre d'allocataires APL	89 856	90 518	1%
Selon le statut d'occupation			
Logement foyer	13 757	14 395	5%
Location parc public	68 354	68 376	0%
Location parc privé	7 604	7 614	0%
Accession	105	99	-6%
Parc « inconnu »	36	34	-6%
Selon l'activité			
Actifs	29 773	29 386	-1%
Inactifs*	60 083	61 132	2%
Montant moyen de l'aide			
Logement foyer	265 €	278 €	5%
Location	229 €	229 €	0%
Accession	208 €	214 €	3%
Ensemble	234 €	237 €	1%
Montant moyen du loyer			
Logement foyer	494,76 €	499,1 €	1%
Location	407,09 €	413,2 €	2%
Accession	642,58 €	630,9 €	-2%
Ensemble	420,62 €	426,9 €	2%

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

LES AIDES D'ACTION LOGEMENT

Source : Action Logement, Bilan 2020

La mission première d'Action Logement, acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Action Logement, représenté par des employeurs et des salariés, gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés. Tout d'abord, construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones de forte tension immobilière, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Action Logement développe également une offre locative intermédiaire - logements en colocation - et de résidences collectives, destinée aux salariés en mobilité, notamment les jeunes actifs. Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi des salariés.

LES AIDES MOBILI-JEUNES®

Cette subvention permet de prendre en charge une partie du loyer d'un jeune de moins de 30 ans en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans une entreprise du secteur privé non agricole), et ainsi de pouvoir prendre un logement proche de son lieu de travail ou de formation. Le bénéficiaire doit percevoir des revenus inférieurs ou égaux au SMIC. La prise en charge des échéances ou des quittances se fait dans la limite de 10 € minimum et 100 € maximum. L'aide est attribuée pendant toute la durée de la formation professionnelle (12 mois maximum).

8 775 aides ont été dispensés à des jeunes résidant à Paris (+53%/an).

LES AIDES MOBILI-PASS®

L'aide MOBILI-PASS® accompagne les salariés (d'une entreprise du secteur privé, hors secteur agricole de 10 salariés et plus) dans leur mobilité professionnelle par la prise en charge de certains frais liés à l'accès au logement locatif. La prise en charge peut notamment porter sur les frais d'assistance à l'installation dans le nouveau logement. Le montant maximum de l'aide pour Paris est de 3 500 €, décomposée comme suit une subvention maximum de 2 200 € et un complément sous forme d'un prêt à 1% sur une durée maximum de 36 mois.

909 salariés ont sollicité cette aide au cours de l'année 2020 (+3%/an).

L'AVANCE LOCA-PASS®

L'avance LOCA-PASS® permet au locataire entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social de ne pas avoir à débours 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.

869 avances ont été accordées en 2020 (-66%/an)

LE PRÊT ACCESSION

Ce prêt permet le financement de l'acquisition d'un logement affecté à la résidence principale (sont concernés les salariés d'une entreprise du secteur privé, hors secteur agricole, de 10 salariés et plus ainsi que les préretraités). Le montant maximum accordé est de 40 000 €. Le taux d'intérêt nominal annuel est égal à 0,5% hors assurance sur une durée maximum de 25 ans.

55 accédants à la propriété ont sollicité le prêt Accession au cours de l'année 2020.

Nombre d'aides d'Action Logement selon le type par arrondissement au 31.12.2020

	MOBILI-JEUNE	MOBILI-PASS	LOCA-PASS	Prêts Accession	Prêts Travaux
1er	85	8	8	-	-
2e	166	20	5	1	-
3e	163	25	11	-	2
4e	151	11	8	-	-
5e	219	13	12	-	-
6e	152	16	11	-	1
7e	245	19	12	-	-
8e	199	32	11	-	-
9e	300	27	27	-	2
10e	385	36	38	1	1
11e	713	70	50	3	5
12e	482	52	54	2	2
13e	595	35	76	1	3
14e	795	77	54	5	3
15e	1 090	141	89	5	3
16e	675	78	48	2	1
17e	830	106	55	5	4
18e	717	84	121	15	7
19e	417	30	94	6	4
20e	396	29	85	9	6
Paris	8 775	909	869	55	44

LE PRÊT TRAVAUX

Ce prêt est accordé, sous conditions de ressources aux salariés d'une entreprise du secteur privé, hors secteur agricole de 10 salariés et plus (les préretraités sont assimilés aux salariés), pour la réalisation de travaux d'amélioration, pour les propriétaires occupants. Le montant maximum du prêt est de 10 000 €. Le taux d'intérêt nominal annuel est de 1 % par an, hors assurance facultative sur une durée maximum de 10 ans.

44 propriétaires ont bénéficié d'un prêt travaux au cours de l'année 2020.

LA GARANTIE VISALE

Mise en place il y a tout juste 5 ans, la caution Visale d'Action Logement, seule garantie gratuite conçue pour rassurer les locataires et les bailleurs, remplit plus que jamais, en cette période de crise sanitaire, économique et sociale, son rôle de dispositif d'utilité sociale. Plus simple et plus sûre que la caution des parents, la garantie Visale permet à un large public d'accéder à un logement et fournit aux bailleurs l'assurance d'une sécurisation de leur bien mis en location.

Pour les propriétaires comme pour les locataires, Visale est un produit qui fonctionne, en atteste l'évaluation du dispositif réalisée en 2020 par le CREDOC. 95% des bailleurs qui l'utilisent en sont satisfaits et trois quarts des locataires l'ont déjà recommandé à un proche. Pour les premiers, c'est la sécurité qui leur fait choisir Visale. Plus de 9 bailleurs sur 10 se disent rassurés par la certification du candidat par Action Logement. Pour les seconds, c'est la possibilité d'accéder plus facilement à un logement qui est appréciée : 8 locataires Visale sur 10 ont vu leurs difficultés d'accès au logement atténuées grâce à Visale. En un mot, Visale est un dispositif gagnant-gagnant !

Étendue récemment en juin aux salariés de plus de 30 ans gagnant jusqu'à 1 500€ nets/mois, Visale a pour objectif de lever les freins auxquels se heurtent les salariés aux revenus modestes et le public jeune pour accéder au logement. Elle a permis ainsi à 29 300 ménages de se loger à Paris (chiffre arrêté au 31/08/2021).

Pour en savoir plus sur les conditions d'attribution de la garantie Visale, consulter : www.visale.fr

LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Source : Mairie de Paris, la demande de logements sociaux à Paris, Bilan au 31.12.2020

Évolution annuelle du nombre de demandeurs de logements sociaux à Paris

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Au 31/12/2017	Au 31/12/2018	Au 31/12/2019	Au 31/12/2020
Nombre de demandeurs de logements sociaux	219 532	236 352 (1)	244 421 (2)	248 777 (3)	259 771	256 986
dont revenus < plafonds PLUS	190 733	186 387	186 826	195 362	226 993	229 846
dont revenus > plafonds PLUS	28 799	22 006	22 277	23 627	32 778	27 140

- (1) dont 27 959 demandeurs ressources non calculables
 (2) dont 35 318 demandeurs ressources non calculables
 (3) dont 29 788 demandeurs ressources non calculables

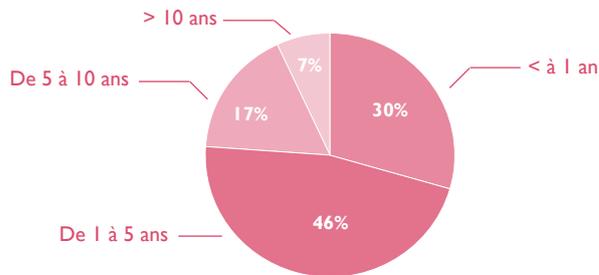
Plafonds de ressources 2021 (en €)

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Une personne	13 268	24 116	31 351	43 409
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (1)	21 626	36 042	46 855	64 876
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage (1) sans personne à charge	28 348	47 247	61 421	77 985
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	31 029	56 410	73 333	93 415
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	36 912	67 116	87 251	110 583
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	41 539	75 523	98 180	124 441
Par personne supplémentaire	4 628	8 416	10 941	13 865

- (1) Couple (mariés, pacsés ou vivant en concubinage) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans

Contact : Jeanne JATTIOT, Cheffe du Service de la Gestion de la Demande de Logement, Direction du Logement et de l'Habitat, Ville de Paris, 01 42 76 71 50

Répartition des demandeurs de logements sociaux au 31 décembre 2020 selon l'ancienneté de la demande



Au 31 décembre 2020, 256 986 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, dont 134 703 ménages parisiens. Les demandes émanant de ménages non parisiens s'élèvent à 122 283 (+1 % sur un an).

71 % des ménages postulant pour un logement social ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI, plafonds de ressources les plus bas du logement social. 10,5 % des inscrits disposent de revenus supérieurs aux plafonds PLUS.

Les personnes isolées constituent à elles seules 51 % du panel des inscrits. Les ménages de deux personnes sans enfant représentent 10 % des demandes et les familles monoparentales 20 %.

31% des demandeurs de logement social sont locataires dans le parc privé, ce statut d'occupation étant le plus fréquent. Les demandes des locataires résidant déjà dans un logement social et les hébergés (parents, particulier) sont également très représentés, regroupant respectivement 23,5 % et 21 % des inscrits. La mutation de logement social est sollicitée notamment suite à une modification de la composition familiale du ménage. La survenance d'un handicap ou de problèmes de santé peuvent également justifier cette demande d'échange.

La grande majorité des inscrits (77 %) le sont depuis moins de 5 ans. Seuls 7 % des demandes ont plus de 10 ans.

Le dispositif LOC'annonces permet aux demandeurs de logements sociaux de candidater sur des logements à attribuer et d'être ainsi acteur de leur demande. 890 annonces (tout contingent) ont été mises en ligne en 2020 (277 PLAI/PLUS et 613 PLS/PLI) pour lesquelles plus de 308 500 ménages ont candidaté.

LES GRANDS INDICATEURS SOCIAUX EN 2020

• SMIC horaire brut	10,15 €	• Inflation 2020	0,50%
• SMIC mensuel brut	1 539,42 €	• Chômage	
• RSA (au 1 ^{er} avril 2020)		Allocation d'aide au retour à l'emploi	12,05 €+ 40,4% du salaire journalier de référence
Célibataire	564,78 €	Minimum	29,38 € / jour
Avec 1 enfant	847,17 €	Maximum	75% du salaire journalier de référence
Avec 2 enfants	1 016,60 €		
Par enfant supplémentaire	225,91 €		
Couple	847,17 €	Taux de chômage à Paris (au 4 ^{ème} trimestre 2020)	6,70%
Avec 1 enfant	1 016,60 €		
Avec 2 enfants	1 186,04 €	Taux de chômage en France métropolitaine (au 4 ^{ème} trimestre 2020)	8,00%
Par enfant supplémentaire	225,91 €		
• Allocations familiales*		• Allocations de solidarité aux personnes âgées (au 1 ^{er} janvier 2020)	
2 enfants	131,95 €	1 personne	903,20 €
3 enfants	301,0 €	1 ménage	1 402,22 €
4 enfants	470,06 €		
Par enfant supplémentaire	169,06 €		

*sont ici indiqués les montants de base au 1er avril 2020

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Source : DRIHL, UD 75, 2020

Le droit au logement opposable a été institué 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 1er 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.

LES RECOURS DÉPOSÉS

Avec 10 654 recours déposés, l'activité de la commission de Paris a subi les effets de la crise sanitaire (-17%/an). La fermeture des lieux d'accueil et le manque d'accompagnement provoqué par le 1^{er} confinement peuvent être en partie la source de cette baisse. Les recours DALO (9 883) sont en nette diminution (-16%/an). Les requérants DALO sont majoritairement des personnes seules (52%) et des familles monoparentales (28%). 31% des requérants DALO perçoivent des revenus équivalents à 1 à 1,5 (smic par mois).

La baisse du nombre de recours DAHO (771) est encore plus marquée (-28%/an).

LES DÉCISIONS DE LA COMMISSION

38 commissions se sont tenues en 2020, sous la forme dématérialisée à compter du 1^{er} confinement jusqu'à la fin de l'année. L'activité soutenue de la commission a permis de prendre 10 872 décisions (10 036 pour le logement et 836 pour l'hébergement).

4 860 ménages ont été reconnus comme devant être relogés en priorité (taux de reconnaissance en progression de 7 points) soit 48% des décisions prises. Le taux de reconnaissance favorable pour le DAHO est également en progression. La proportion des décisions positives (487) est passée de 56% à 58%.

La part de ménages reconnus DALO à Paris représente près d'un tiers de tous les ménages DALO reconnus en Ile-de-France en 2020.

LE CONTENTIEUX

Les recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif contre les décisions rendues par la commission de médiation régressent, 294 requêtes ayant été déposées contre 352 en 2019 (-16%). 41% des recours en excès de pouvoir aboutissent à une annulation des décisions de la commission.

Une fois le requérant reconnu prioritaire, l'État via le Préfet dispose d'un délai de 6 mois pour proposer un logement, 3 mois pour le logement de transition et de 6 semaines pour un hébergement. Les requérants peuvent faire valoir le caractère opposable de leur droit au logement par une requête devant le Tribunal Administratif. Ce contentieux demeure toujours à un niveau élevé (1 943 requêtes), pour le contentieux DALO et 115 requêtes pour le contentieux DAHO.

En réparation des préjudices subis du fait de la carence de l'Etat à les reloger, les ménages reconnus prioritaires peuvent solliciter des dommages et intérêts. Ce contentieux poursuit sa baisse (541 requêtes contre 701 en 201, soit -22%/an). Le ralentissement de l'activité du tribunal administratif et les difficultés pour recourir à un avocat pendant le confinement peuvent expliquer cette baisse significative. Les indemnités versées au titre de ce contentieux se sont élevées à plus d'1,8 millions d'euros.

LE RELOGEMENT

2 151 relogements ont été réalisés au cours de l'année 2020 dont 65% à Paris. Plus de 35 000 foyers ont été relogés depuis la mise en place de ce dispositif en 2008.

CHIFFRES CLÉS DU DALO SUR DIX ANS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total depuis 2008
Recours reçus	11 631	11 896	11 864	12 983	12 200	12 420	12 233	12 244	12 850	10 654	158 485
dont hébergement	1 430	1 649	1 497	1 620	1 635	1 695	1 398	1 108	1 135	771	16 738
dont logement	10 201	10 247	10 367	11 363	10 565	10 725	10 835	11 136	11 715	9 883	141 747
Dossiers examinés en commission	10 488	11 072	15 554	13 498	12 188	11 626	11 858	14 370	13 760	10 036	156 137
Nombre décisions	10 789	10 175	14 197	13 502	13 727	11 626	11 872	12 409	12 901	10 872	154 365
dont hébergement	1 460	1 633	1 444	1 758	1 622	1 663	1 458	1 298	1 091	836	16 681
dont logement	9 329	8 542	12 753	11 744	12 105	9 963	10 414	11 111	11 810	10 036	137 684
Favorables	5 375	4 643	6 777	6 430	5 698	4 924	4 885	4 920	5 504	5 347	73 148
dont hébergement	776	879	768	1 082	983	910	755	560	614	487	9 051
dont logement	4 599	3 764	6 009	5 348	4 715	4 014	4 130	4 360	4 890	4 860	64 097
Relogements effectifs totaux réalisés au cours de l'année	2 263	2 597	3 042	3 176	3 491	3 869	3 693	3 490	3 049	2 151	35 107
Relogements effectifs (contingent préfectoral uniquement)	1 127	1 142	1 341	1 278	1 634	1 639	1 516	1 461	1 414	988	15 595
Recours gracieux contre les décisions de la commission	607	524	757	780	1 198	1 195	1 032	1 092	1 228	738	10 976
Recours contentieux déposés contre les décisions de la commission	182	230	236	325	445	392	292	427	352	294	3 661
Décisions TA favorables aux requérants	18	40	37	45	66	68	76	137	79	103	688
Recours contentieux contre le Préfet	2 320	1 663	1 700	2 985	2 622	2 237	1 860	1 964	1 983	2 058	26 852

LES EXPULSIONS

Source : DRIHL de Paris, Préfecture de Police, 2020

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 pris 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. La charte parisienne de prévention des expulsions locatives signée le 14 décembre 2017 succède à la charte de 2001.

L'ADIL de Paris, partenaire de la Charte parisienne, a notamment mis en place à ce titre une ligne téléphonique spéciale « Prévention des expulsions », le 01 42 79 50 39, destinée aux locataires en difficulté pour payer leur loyer et confrontés à un risque d'expulsion et ce, quel que soit le stade de la procédure. Depuis 2019, l'ADIL de Paris s'est vu confier par la DRIHL, la DASES et la CAF une mission d'accompagnement juridique envers certains locataires du parc privé, destinataires d'un commandement de payer.

ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

	2019	2020	Évolution
Nombre d'assignations en expulsion	5 420	3 619	-33%
dont parc privé	2 734	2 080	-24%
dont parc public	2 686	1 539	-43%
Commandements de quitter les lieux	2 810	1 763	-37%
Recours à la force publique :			
Demande de concours de la force publique	3 588	2 226	-38%
Autorisations accordées	2 877	1 537	-47%
Interventions des forces de police	1 136	745	-34%
Situations examinées en CCAPEX	278	224	-19%

ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE D'ASSIGNATIONS EN EXPULSION

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre d'assignations en expulsion	6 248	7 110	5 767	6 437	5 466	5 806	5 420	3 619

Dans un contexte exceptionnel marqué par la crise sanitaire relative à la pandémie de Covid-19, le nombre d'assignations et d'expulsions locatives avec recours de la force publique marque un recul historique.

3 619 ménages parisiens ont fait l'objet d'une assignation aux fins d'expulsion au cours de l'année 2020 (-33%/an). Cette baisse est tout particulièrement sensible pour les locataires du parc social (-43%). Ce résultat est notamment le fruit de la prolongation par les bailleurs sociaux parisiens de la trêve hivernale. Pendant la crise sanitaire, la trêve hivernale a été prolongée pour tous les locataires jusqu'au 10 juillet 2020. À Paris, la trêve hivernale a été reconduite jusqu'en octobre pour les locataires de bonne foi des bailleurs sociaux parisiens. L'activité réduite des huissiers et des tribunaux lors du premier confinement, le report de la trêve hivernale ont également eu des impacts sur la baisse significative des assignations pour les locataires du parc privé (-24%).

L'activité de la CCAPEX malgré la crise sanitaire a été soutenue (224 situations examinées).

La chute du nombre de demandes de concours de la force publique (-38% sur un an) est le pendant de la baisse des assignations. Deux mois après la délivrance du commandement de quitter les lieux (-37%/an), si le ménage se maintient dans les lieux, le bailleur peut requérir le concours de la force publique auprès de la Préfecture de police. Cette réquisition adressée par l'huissier, contient copie du titre exécutoire ainsi que l'exposé des diligences accomplies et des difficultés rencontrées pour procéder à l'expulsion. L'instruction du 2 juillet 2020 a conduit à mettre davantage en œuvre des mesures de prévention et à limiter l'exécution des concours de la force publique. Le nombre d'autorisations accordées est en forte baisse (-47%) tout comme le nombre d'interventions effectives (-34% sur un an).

Contacts :
Magali FÉROUL, cheffe du bureau de la prévention des expulsions et des rapports locatifs, DRIHL de Paris, 01 82 52 50 69
Marie-Hélène PAUZIES, cheffe du bureau des expulsions locatives, préfecture de police, 01 53 71 45 18

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Source : DRIHL de Paris, bilan 2020

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, ce dispositif 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 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 puis par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, aux litiges portant sur les caractéristiques du logement décent. La loi ALUR du 24 mars 2014 élargit les compétences des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs aux congés, à ceux résultant du dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers et, de façon plus large, aux litiges du même ordre relatifs aux logements meublés.

1 240 dossiers ont été examinés en commission au cours de l'année 2020, dont près de 30% ont abouti à une conciliation.

BILAN D'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

	2019	2020	Evolution annuelle
Nombre de saisines recevables	1 231	1 312	7%
Nombre de dossiers traités (examinés en CDC)	1 180	1 240	5%
Litiges afférents aux loyers	344	250	-27%
dont fixation initiale du loyer (art 17)	2	0	-100%
dont indexation du loyer (art 17-1)	2	4	100%
dont réévaluation du loyer au renouvellement du bail (art 17-2)	315	239	-24 %
dont encadrement de l'évolution du loyer à la relocation (art 18)	5	7	40%
dont sortie loi de 48	1	0	-100%
Autres litiges	836	990	18%
dont décence	25	37	48%
dont état des lieux	3	7	> 100%
dont dépôt de garantie	539	606	12%
dont charges locatives	107	131	22%
dont réparations	148	193	30%
dont congé	10	11	10%
dont litiges et difficultés	4	5	25%

LES LITIGES AFFÉRENTS AUX LOYERS

Les litiges afférents aux loyers représentent 20% des saisines examinées. Les dossiers relatifs à l'augmentation des loyers lors du renouvellement des baux ainsi que ceux, notamment, dans le cadre du complément de loyer représentent la quasi-totalité de ces saisines. Le passage par la commission de conciliation est obligatoire pour ce type de dossiers avant toute action judiciaire.

LES AUTRES LITIGES

Les litiges relatifs au dépôt de garantie demeurent toujours très majoritaires (61% des dossiers «autres litiges»).

Le volume des litiges concernant les réparations demeure élevé et continue de progresser (193 en 2020 contre 148 en 2019, +30%/an). Les litiges relatifs aux charges locatives sont également en progression (131 en 2020 contre 107 en 2019, +22%/an).

Les demandes relatives à la décence (35), à l'état des lieux (7), au congé (11), aux litiges et difficultés (5) progressent faiblement et demeurent limitées à un faible volume.

REMERCIEMENTS

En 2020, 41 518 Parisiens ont sollicité les services de conseil et d'information de l'ADIL dans les différents lieux de proximité répartis sur l'ensemble de Paris.

L'Agence a répondu aux attentes des Parisiens sur différentes thématiques (location, accession, copropriété, prévention des expulsions, logement social, amélioration de l'habitat...).

Forte de ses entretiens et échanges avec le public, l'ADIL se positionne donc comme un observatoire des pratiques qui, par sa proximité avec les Parisiens, constate, année après année, une complexité des situations exposées et le besoin grandissant d'information sur les questions liées au logement.

Dans cette continuité, l'Observatoire du Logement de l'ADIL contribue également à améliorer l'information logement, auprès des particuliers, mais aussi des professionnels. Le Logement Parisien en Chiffres s'inscrit dans cette mission d'information. Cette publication, qui dresse un portrait chiffré exhaustif de la situation du logement à Paris, ne pourrait voir le jour sans le soutien et la participation des partenaires institutionnels de l'ADIL. Nous tenons donc à remercier tous ceux qui ont oeuvré à la conception de ce document.

MAIRIE DE PARIS 



ActionLogement 



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS 
agglomération parisienne



ADIL de Paris

46 bis boulevard Edgar Quinet
75014 Paris

Tél. : 01 42 79 50 50
Courriel : info@adil75.org
www.adil75.org

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
Publication réalisée par : Dominique NOËL et Clémence ROUHAUD