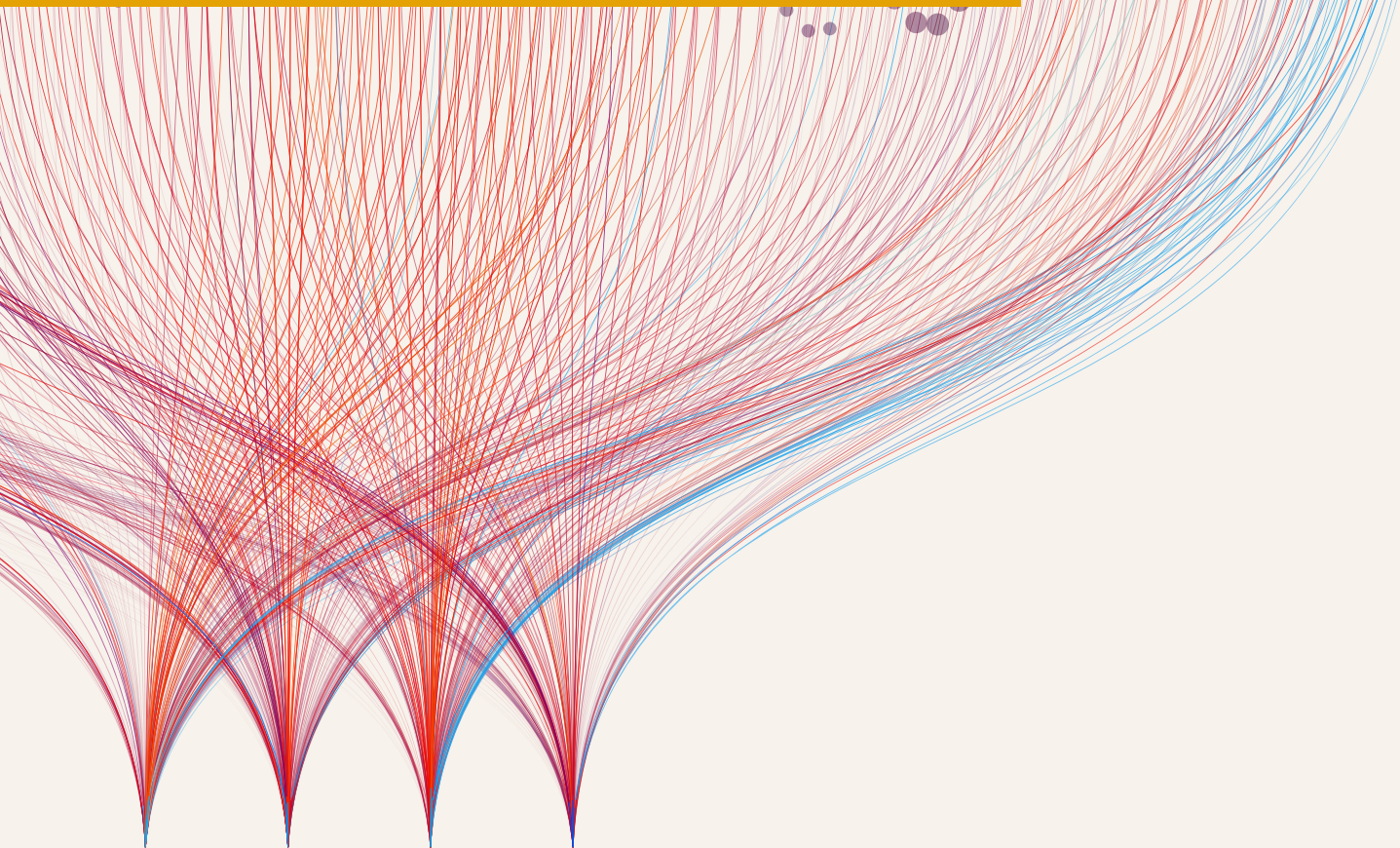




bservatoire études et analyses

Toutes les données statistiques de Paris Habitat



Mars 2025

ATTRIBUTIONS

Bilan des attributions 2024



www.parishabitat.fr

Paris Habitat, au cœur du logement métropolitain

Avec 670 000 ménages ayant déposé une demande de logement social, les besoins en logement au sein de la métropole du Grand Paris sont immenses. Paris Habitat, avec 126 000 logements dans dix territoires métropolitains, a proposé en 2024, **4 485 logements à la location**, et a enregistré **3 926 signatures de baux à Paris et 492 dans les autres territoires de la métropole**.

L'année 2024 confirme la tendance des deux dernières années avec une nouvelle baisse du volume de propositions de logements (-9%) et d'attributions suivies de baux signés (-2%), en raison de l'érosion du **taux de rotation qui atteint 3,6% en 2024**.

L'activité de la CALEOL

Réunie 44 fois en 2024, la CALEOL a examiné **10 397 candidatures** pour **4 942 logements proposés**.

À noter que 392 logements ont fait l'objet de plusieurs examens dans l'année en raison de nombreux refus.

En moyenne, 2,1 candidats sont proposés pour chaque logement. Certains dispositifs, tels que les désignations DALO et publics prioritaires ARPP permettent la présentation de candidatures uniques. Sur les autres désignations, les réservataires ont l'obligation de désigner au moins trois candidats par logement.

74 % des propositions ont été acceptées par la CALEOL

Les refus exprimés par la CALEOL sont principalement motivés par l'incomplétude du dossier (42%, soit -5 points par rapport à 2023), la situation patrimoniale du candidat (16%, soit +4 points), des ressources insuffisantes (13%, soit -7 points), et des ressources dépassant les plafonds réglementaires du logement (9%, soit +1 point).

Par ailleurs, 15% des candidats refusent le logement en amont des CALEOL. A ceux-ci s'ajoutent 5% de candidats supplémentaires qui se désistent après l'instruction de leur dossier et la validation favorable par la Commission.

Les logements proposés

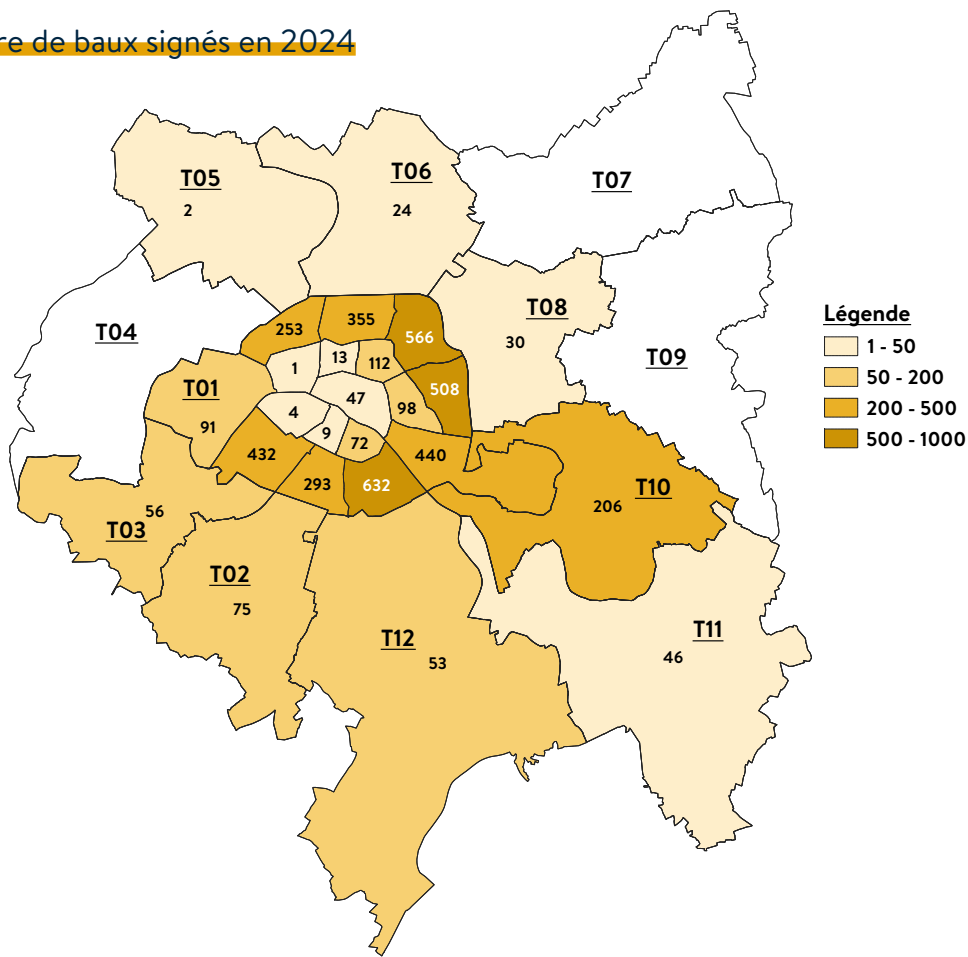
4 485 logements ont été proposés une ou plusieurs fois, conduisant à l'examen des 4 942 propositions de logements en CALEOL. Ces logements sont issus à 92% de la rotation du parc, et composés pour 81% de typologies de 1 à 3 pièces (75% dans l'ensemble du patrimoine) et pour 35% de logements à moins de 8 euros, en baisse de 5 points depuis 2023 (47% dans l'ensemble du patrimoine).

À l'issue de congés, certains logements peuvent être mobilisés dans le cadre de la réalisation de programmes globaux de réhabilitation, que ce soit pour libérer des cages d'escalier ou pour devenir des logements relais sur une période donnée. Cette nécessité opérationnelle réduit provisoirement l'offre disponible pour permettre le retour dans le circuit locatif de logements intégralement réhabilités ou restructurés, comme en 2024 pour les groupes immobiliers Chaufourniers, Robert Tourneux et Château des Rentiers à Paris, Hautes Noues à Villiers-sur-Marne, et Gentilly notamment.

Logements présentés en CALEOL par typologie et catégorie de financement en 2024

	PLAI-PLUS			PLS-PLI			Total
	T1-T2	T3	T4 et +	T1-T2	T3	T4 et +	
Volumes	1 855	1 136	628	438	224	204	4 485
Répartition	41,4%	25,3%	14,0%	9,8%	5,0%	4,5%	100%

Nombre de baux signés en 2024

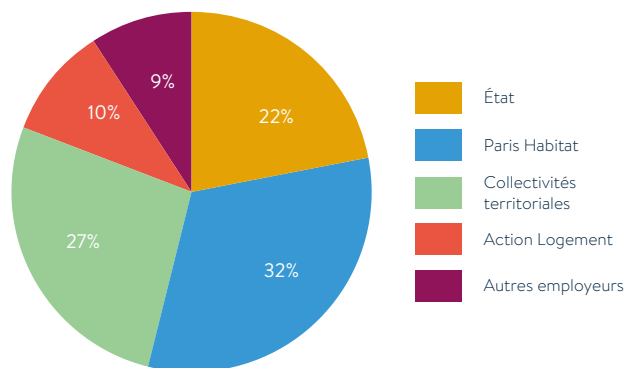


Établissement Public Territorial (EPT)	Logements	Candidats	Baux signés
T01 - Ville de Paris	115 729	8 978	3 926
T02 - Vallée Sud Grand Paris	1 702	182	75
T03 - Grand Paris Seine Ouest	1 518	160	56
T04 - Paris Ouest La Défense	41	0	0
T05 - Boucle Nord de Seine	58	6	2
T06 - Plaine Commune	393	73	24
T08 - Est Ensemble	621	78	30
T10 - Paris-Est Marne et Bois	4 353	637	206
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 252	134	46
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	790	149	53
Ensemble	126 457	10 397	4 418



4 418
demandeurs
ont emménagé en 2024,
89 % à Paris et 11 %
dans un autre territoire
métropolitain.

L'activité de désignation des réservataires



27% de désignations faites par les collectivités territoriales

68% des dossiers sont à l'initiative d'une désignation par un réservataire et près d'un tiers à l'initiative de Paris Habitat pour la mise en œuvre des priorités de la charte d'attribution des logements :

- ménages ARPP¹,
- mobilité des locataires de l'Office,
- location choisie.

En 2024, Paris Habitat a travaillé avec ses partenaires à la mise en œuvre de la réforme de la gestion en flux au travers de conventions de droits de réservation.

Les canaux de désignation et les priorités

- **39%** des attributions ont été faites via une désignation classique (principalement l'État, la Ville de Paris, les employeurs et Action logement).
- La forte attention portée à l'accueil des ménages prioritaires a été poursuivie, avec **39%** de l'ensemble des attributions qui bénéficient à des ménages prioritaires, DALO, ARPP ou sortants de structures d'hébergement (**24%** des désignations dédiées aux ménages reconnus DALO ou ARPP).
- **22%** des logements ont été orientés pour la mobilité résidentielle des locataires Paris Habitat.
- **15%** des logements ont été proposés via un dispositif de location choisie (Loc'annonces, Loc'agents, Bourse d'échanges...).

Les refus par les candidats

Les logements intermédiaires sont près de deux fois plus refusés que les logements de type social, avec **31%** de refus des candidats en **PLS-PLI** (en baisse de 4 points en 2024) et **16%** de refus par les candidats en **PLAI-PLUS**.

La taille du logement est la première motivation des refus des candidats.

Dans les logements intermédiaires, le loyer trop élevé est le plus souvent évoqué par des ménages qui par ailleurs disposent d'une plus grande capacité à se loger.

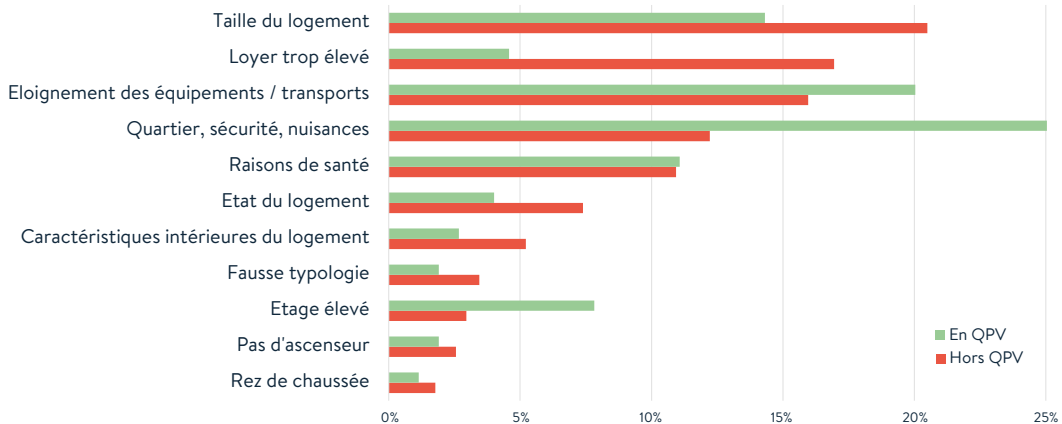
Le quartier du logement proposé influe également sur les motivations de refus des candidats.

Près de 20% des candidats ont refusé le logement proposé

¹ Dispositif ARPP : Accompagner et reloger les ménages prioritaires.

En quartier Politique de la Ville (QPV)², la localisation du groupe résidentiel intervient dans près de la moitié des refus dont le motif est connu. La pratique généralisée d'une visite par le candidat, en amont de la CALEOL, permet de limiter l'instruction administrative de certaines candidatures, mais peut aussi conduire à proposer à la visite des logements non encore remis en état. La difficulté à se projeter explique alors ces refus en raison de l'état non conforme du logement.

Motifs connus des refus des candidats en QPV et droit commun



Les nouveaux locataires

Au regard de la population en place, les nouveaux locataires sont plus jeunes, plus souvent des familles, et sont également plus souvent actifs avec 70% des nouveaux locataires en titre qui occupent un emploi. En revanche, ils sont plus nombreux à justifier de ressources sous les plafonds PLUS avec une forte proportion sous les plafonds PLAI.

Leur profil est également le reflet de nos priorités d'accueil :

- **46% des ménages étaient auparavant hébergés en foyer, hôtel ou autre structure**
- **48% étaient déjà locataires** (30% locataires HLM, 17% locataires du parc privé (-3 pts), 1% en logement de fonction)
- **42% bénéficient des aides au logement** à fin février 2025³.

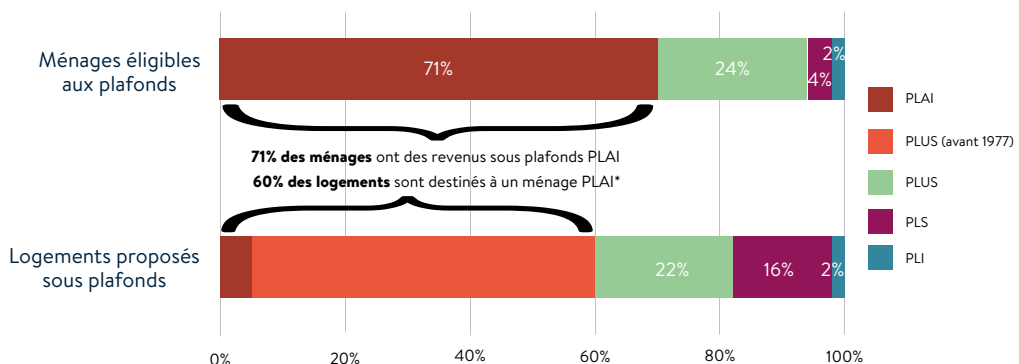
- **94% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS** et 71% sont éligibles à un logement PLAI.

Pour répondre à cette demande, les logements de toutes catégories sont mobilisés : parmi les ménages sous plafonds PLAI, 6% ont bénéficié d'un logement de type PLAI, 61% d'un type PLUS d'avant 1977, 22% d'un type PLUS d'après 1977 et 10% d'un PLS ou PLI.

Par ailleurs, 77% des logements PLS ou PLI ont été attribués à des ménages sous plafonds PLUS (80% en 2023).

Cette distorsion est un des moteurs du projet repères n°7 de l'établissement visant à une refonte des loyers afin de mieux faire correspondre les logements proposés à la situation des ménages relogés.

Distorsion entre les profils des ménages et catégories de logements proposés (baux signés)



*Le PLUS d'avant 1977 est assimilé à du PLAI.

² Nouveaux périmètres QPV entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2024, marquant l'inscription de nouveaux groupes immobiliers Paris Habitat dans ces périmètres.

³ Certains locataires récemment installés ne perçoivent pas encore les aides à fin février. Les équipes de proximité complètent, avec l'accord du locataire, une demande IDEAL permettant de faciliter leur accès à une aide au logement.

Les objectifs de la politique d'attribution



Publics prioritaires

25%
Objectif

39%
Réalisé

de l'ensemble des attributions bénéficient à des **ménages prioritaires – 27% de ménages prioritaires au titre du DALO**⁴

54%

des primo-attributions ont été faites au profit de **ménages prioritaires (hors mutations) – 38% de ménages prioritaires au titre du DALO**

ZOOM sur l'ARPP parisien

706 propositions de logements en CALEOL (soit 76% de l'objectif réalisé).

41% des logements sous plafond PLAI ou PLUS sont destinés à l'ARPP dans les quartiers de droit commun

Mutations

25%
Objectif

32%
Réalisé



de mobilités de tous types parmi les attributions



Mixité sociale

25%
Objectif

22,9%
Réalisé

d'attributions aux ménage du 1^{er} quartile hors QPV (y.c.relogement NPNRU)

75%
Réalisé

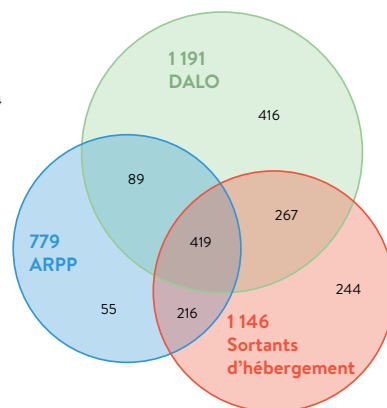
des attributions aux ménages DALO ont eu lieu hors QPV

50%
Objectif

84%
Réalisé

d'attributions aux ménages des autres quartiles en QPV

Baux signés par des ménages prioritaires en 2024



La politique de mobilité résidentielle

Au 1^{er} janvier 2025, **10 577 locataires de Paris Habitat étaient demandeurs de mutation**, soit 8,5% des ménages.

En termes de réalisation, **32%** de l'ensemble des baux signés en 2024 l'ont été au bénéfice de **1 409** ménages déjà contractants ou logés dans le parc social dont **77%** dans le parc de Paris Habitat⁵.



Parmi les mutations internes réalisées :

63% concentrent les **situations prioritaires et ultra-prioritaires** fixées par Paris Habitat pour fluidifier le parcours résidentiel des habitants. Elles visent principalement à résoudre des problématiques d'occupation telles que la suroccupation, la sous-occupation, le besoin d'un logement adapté à un handicap ou d'un loyer ajusté aux ressources.

Plus d'**une mutation interne sur quatre** a répondu à un besoin de relogement : 396 relogements liés à des opérations de réhabilitation, d'acquisition amélioration ou d'urbanisme (dont 70 au titre du NPNRU), 28 relogements Fonds de Solidarité Logement, 94 relogements conventionnels d'un occupant sans droit ni titre, 14 mises en sécurité de personnes victimes de violences familiales.

Plateforme Échanger Habiter : 172 locataires ayant signé un nouveau bail en 2024 ont bénéficié d'un échange de logement, 94 étaient déjà locataires de Paris Habitat, 78 étaient logés chez un autre bailleur.

⁴ Loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable.

⁵ Parmi ceux-ci, 114 transferts de droits, relogements conventionnels et maintiens conventionnels, mis en oeuvre par Paris Habitat au titre de sa politique de mobilité résidentielle.