

# PRÉFECTURE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME,  
DU LOGEMENT ET DE L'ÉQUIPEMENT  
SOUS-DIRECTION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

BUREAU DE LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT  
SECTION DE L'ACCÈS AU LOGEMENT DES AGENTS DE L'ÉTAT



*Logements conventionnés situés 44/46, rue des Maraîchers à Paris 20<sup>ème</sup>  
et livrés en 2006 (Photo extraite du site «[www.pagesjaunes.fr](http://www.pagesjaunes.fr) »)*

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2006

# SOMMAIRE

♦ PRÉSENTATION DES PROCÉDURES	page 3
<b>PREMIÈRE PARTIE – L’OFFRE DE LOGEMENTS</b>	
♦ LE PARC DE LOGEMENTS RÉSERVÉ AUX AGENTS DE L’ÉTAT.....	page 5/6/7
♦ VACANCES ET PREMIÈRES MISES À DISPOSITION.....	page 8
♦ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VACANCES ET PREMIÈRES MISES À DISPOSITION.....	page 9/10
♦ TAUX DE ROTATION DES LOGEMENTS DU CONTINGENT PRÉFECTORAL..	page 11
♦ TAUX DE ROTATION DANS LES LOGEMENTS SITUÉS À PARIS.....	page 12
♦ FLUX 2006	
1 – Au regard des plafonds de ressources.....	page 13/14/15/16
A – L’offre à Paris.....	page 15
B – L’offre en banlieue.....	page 16
2 – Au regard de la typologie.....	page 17/18
A – L’offre à Paris.....	page 17
B – L’offre en banlieue.....	page 18
3 – Conclusion.....	Page 18
♦ MONTANT MOYEN DES LOYERS PROPOSÉS AU RELOGEMENT DES AGENTS DE L’ÉTAT EN 2006.....	page 19
♦ SURFACE MOYENNE DES LOYERS PROPOSÉS AU RELOGEMENT DES AGENTS DE L’ÉTAT EN 2006.....	page 20
<b>DEUXIÈME PARTIE – LA DEMANDE DE LOGEMENTS</b>	
♦ LOCALISATION ET TYPOLOGIE : SOUHAITS DES DEMANDEURS EN 2006	
1 – Choix exprimés en matière de typologie.....	page 22
2 – Choix exprimés en matière de localisation.....	page 22
♦ RESSOURCES DECLAREES DES DEMANDEURS EN 2006.....	page 23/24
♦ MOTIVATIONS DES DEMANDES EN 2006.....	page 25
<b>TROISIÈME PARTIE – BILAN ET PROPOSITIONS</b>	
♦ BILAN ET PROPOSITIONS	
1 – Bilan des propositions en 2006.....	page 27
2 – Les motifs de refus des bailleurs en 2006.....	page 28
3 – Les motifs de désistements des candidats en 2006.....	page 29/30
4 – Les remises à disposition et reprises des logements en 2006.....	page 31/32
5 – Propositions et résultats par administration.....	page 33
♦ MUTUALISATION DU LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES.....	page 34
<b>INDEX DES GRAPHES</b> .....	page 36

## PRÉSENTATION DES PROCÉDURES

### ➤ **Procédure réglementaire « 5% Fonctionnaires »**

**Dispositif** : issu d'anciennes conventions de réservations ou des dispositions de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, il reconnaît au préfet du département la réservation de 30% au plus des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) constituant le patrimoine d'un organisme de logement social ; 5% sont destinés plus particulièrement aux personnels civils et militaires de l'État.

Le préfet de Paris assure la gestion de son propre contingent résultant de la production de logements sociaux à Paris auquel s'ajoutent réglementairement :

- **50%** des logements du contingent « 5% Fonctionnaires » des préfets des départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val de Marne),
- **25%** des logements du contingent « 5% Fonctionnaires » des préfets des départements de la grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val d'Oise).

**Bénéficiaires** : les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés de l'État implantés à Paris.

### ➤ **Procédure interministérielle FARIF (fonds d'aménagement de la région Ile-de-France) / ADELI (agents de l'État-logements interministériels)**

**Dispositif** : il relève de l'application des dispositions de l'article R.314-4 du C.C.H. Financées jusqu'en 1999 sur le compte d'affectation spéciale de l'État, les réservations de logements le sont, depuis l'année 2000, sur le chapitre 57-06 article 20 du budget des services généraux du Premier ministre par des crédits déconcentrés, le préfet de la région Ile-de-France répartissant les dotations entre les départements d'Ile-de-France.

**Bénéficiaires** : les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés implantés à Paris.

### ➤ **Procédure interministérielle CIAS (comité interministériel d'action sociale)**

**Dispositif** : instauré en 1988, il découle de la déconcentration des crédits d'action sociale du ministère de la fonction publique et permet à la section régionale interministérielle d'action sociale (SRIAS) de réserver des logements dans Paris ou la région parisienne.

**Bénéficiaires** : les agents de l'État en poste en administration centrale ou dans les services déconcentrés d'Ile de France.

A souligner l'extinction de ces 2 dispositifs de réservations interministérielles liés à la suppression des crédits. En remplacement de ces 2 dispositifs, la révision des dispositions de l'article R.314.4 permet désormais à chaque ministère de définir sa propre politique de logement y compris les réservations locatives.

# PREMIÈRE PARTIE

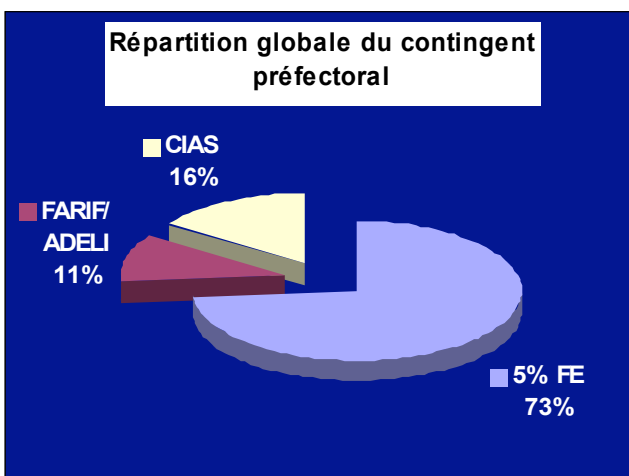
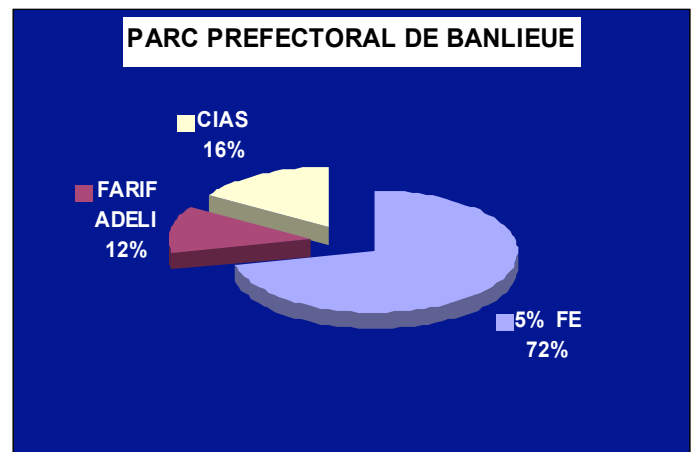
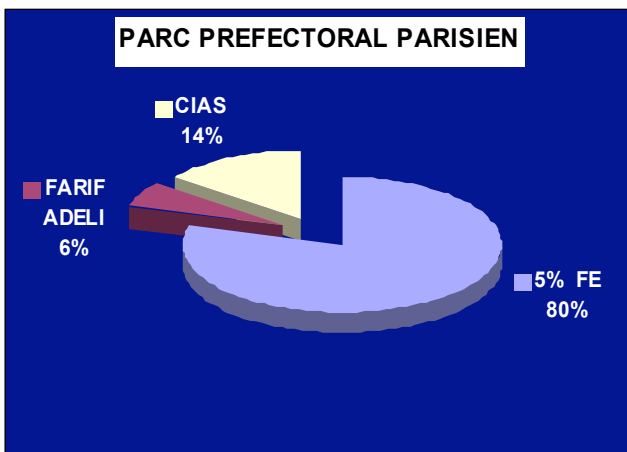
## L'OFFRE DE LOGEMENTS

## LE PARC DE LOGEMENTS RÉSERVÉ AUX AGENTS DE L'ÉTAT

### - STOCK -

Au 31 décembre 2006, le stock de logements s'établit à **30.865 logements** : 8.525 logements situés à Paris et 22.340 en banlieue.

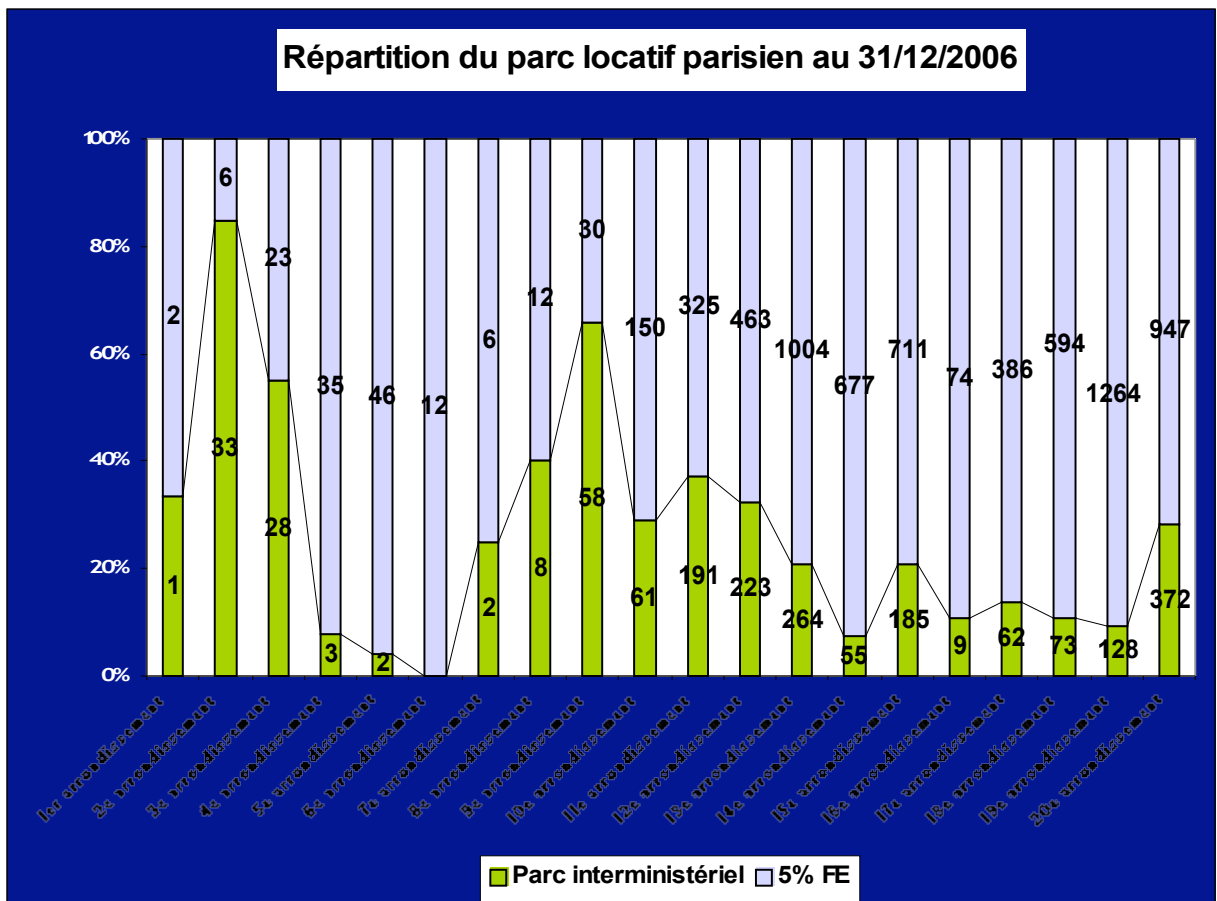
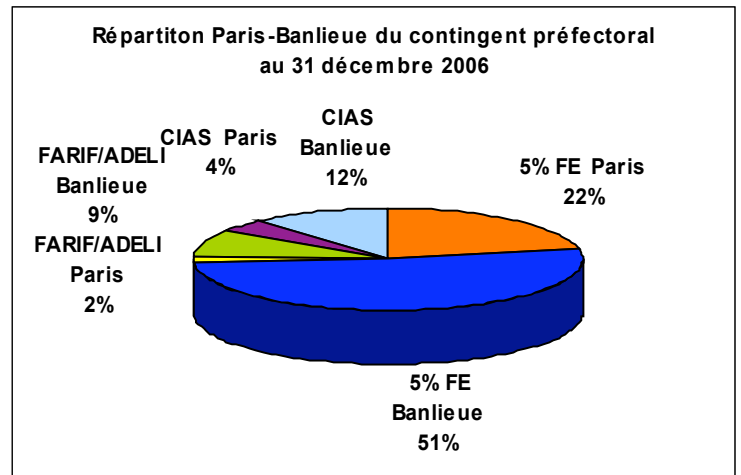
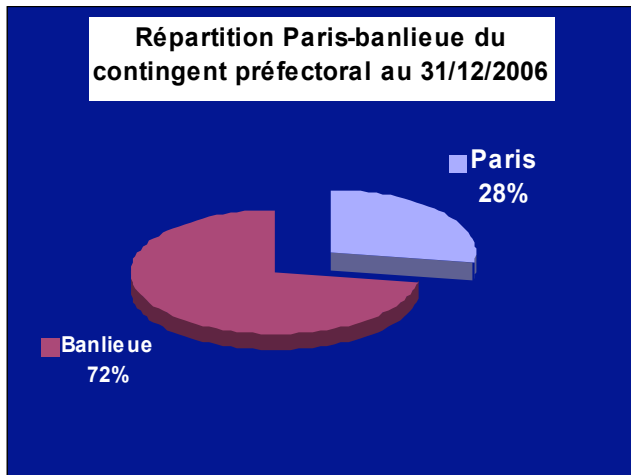
Répartition Paris-banlieue du contingent préfectoral			
	Paris	Banlieue	
5% FE	6 767	15 993	22 760
FARIF/ADELI	527	2 775	3 302
CIAS	1 231	3 572	4 803
	8 525	22 340	30 865



**73%** du stock de logements est issu de la procédure réglementaire **5% FE**, avec **22.760 logements**. Ce parc enregistre, pour l'année 2006, une augmentation importante de **534 logements**, résultant cette année encore du rééquilibrage des quotas 25% et 5% réglementaires, soit ↗ **2,4%** (pour mémoire, ↗ **0,6%** d'augmentation en 2005).

Le parc de logements des deux contingents interministériels FARIF/ADELI et CIAS s'élève à **8.105 logements** soit **27%** du parc total et a connu une faible augmentation de ↗ **0,3 %**, avec **23 logements** supplémentaires.

Tous contingents confondus, le parc préfectoral est localisé aux ¾ en petite et grande couronne.

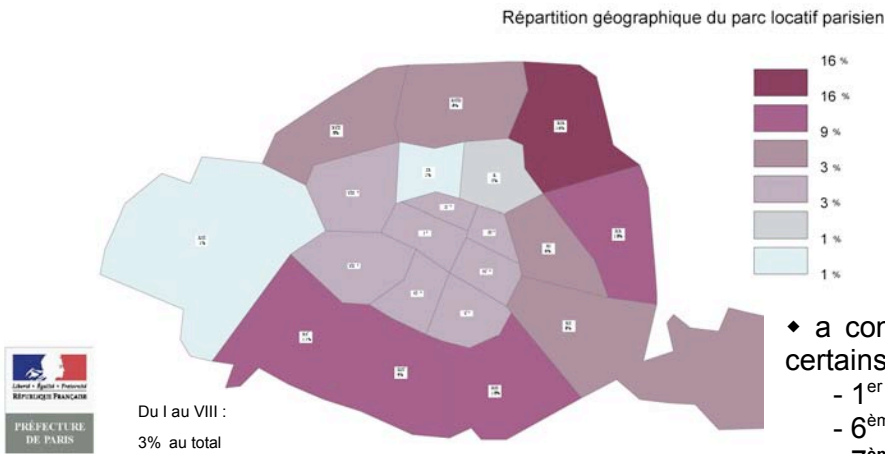


Quant au parc sis à Paris, la procédure réglementaire 5% FE constituant la principale source, il est implanté majoritairement dans l'est parisien ; 66% du nombre de logements étant réparti sur les arrondissements suivants :

- 19<sup>ème</sup> (1.392 logements)
- 20<sup>ème</sup> (1.319 logements)
- 13<sup>ème</sup> (1.268 logements)
- 15<sup>ème</sup> (896 logements)
- 14<sup>ème</sup> (732 logements).

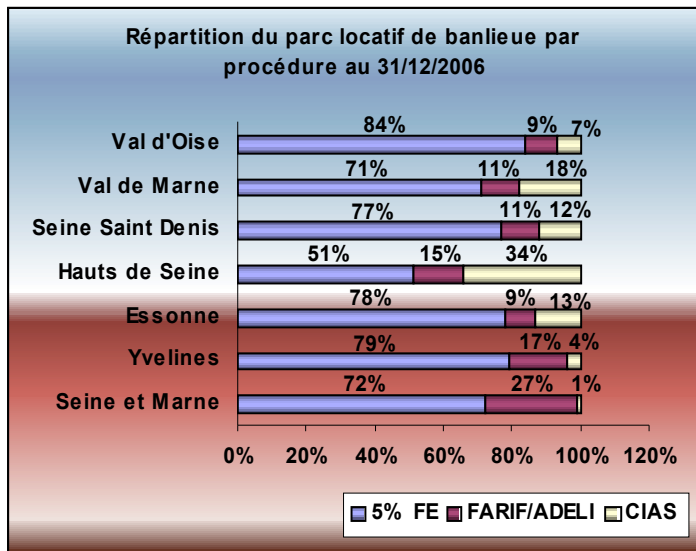
Répartition géographique du parc locatif parisien au 31 décembre 2006

Sources : DULE 75 - ATL



Du I au VIII :  
3% au total

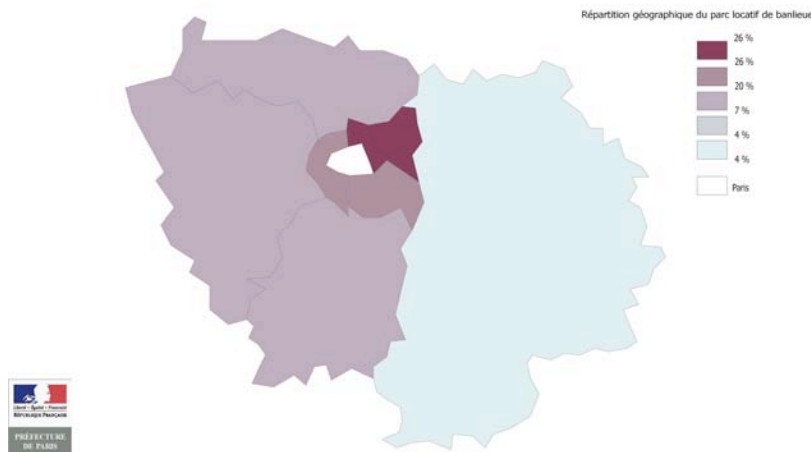
- ♦ a contrario, il est quasi inexistant dans certains arrondissements centraux :
  - 1<sup>er</sup> : **3 logements**
  - 6<sup>ème</sup> : **12 logements**
  - 7<sup>ème</sup> : **8 logements.**
- ♦ les procédures interministérielles privilégient les arrondissements centraux :
  - **85%** dans le 2<sup>ème</sup>
  - **55%** dans le 3<sup>ème</sup>
  - **66%** dans le 9<sup>ème</sup>.



	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS	TOTAL
Seine et Marne	597	230	7	<b>834</b>
Yvelines	1282	278	65	<b>1625</b>
Essonne	1615	195	269	<b>2079</b>
Hauts de Seine	2252	660	1492	<b>4404</b>
Seine Saint Denis	4541	672	705	<b>5918</b>
Val de Marne	3169	467	806	<b>4442</b>
Val d'Oise	2537	273	228	<b>3038</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15993</b>	<b>2775</b>	<b>3572</b>	<b>22340</b>

Répartition géographique du parc locatif francilien au 31 décembre 2006

Sources : DULE 75 - ATL

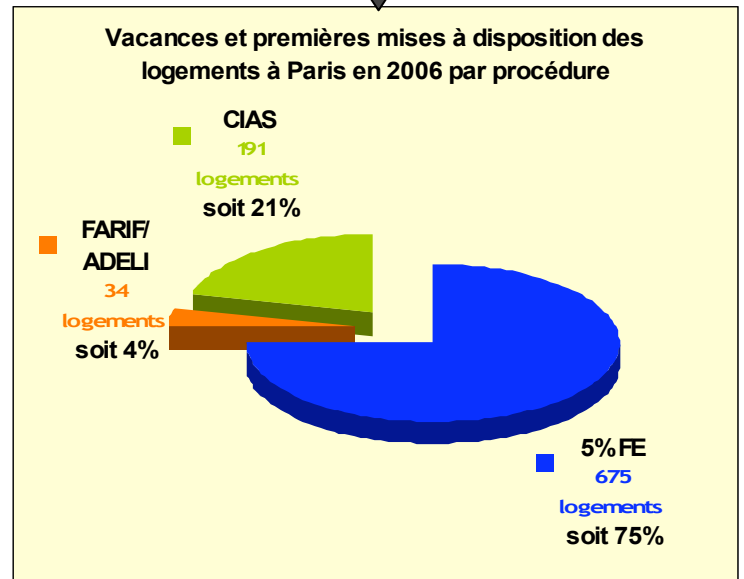
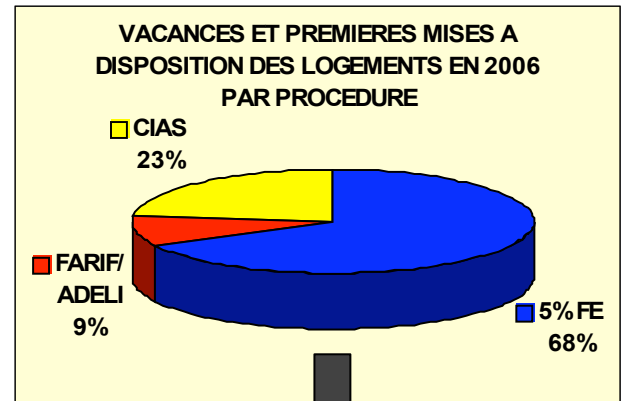
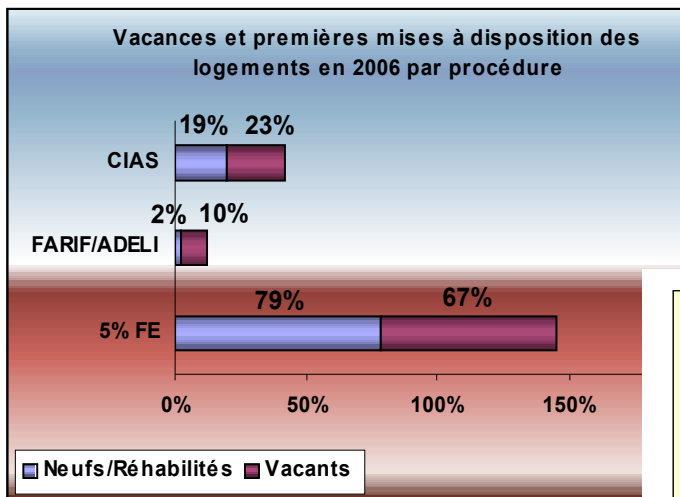


En banlieue, le parc relève prioritairement de la procédure réglementaire 5% FE, excepté dans le département des Hauts-de-Seine et la localisation privilégiée, à **66%**, les départements de petite couronne.

## VACANCES ET PREMIÈRES MISES À DISPOSITION DES LOGEMENTS EN 2006

### - FLUX -

	5% FE	FARIF/ ADELI	CIAS	TOTAL
Neufs/ Réhabilités	93	3	22	118
Vacants	1086	162	380	1628
<b>TOTAL</b>	<b>1179</b>	<b>165</b>	<b>402</b>	<b>1746</b>



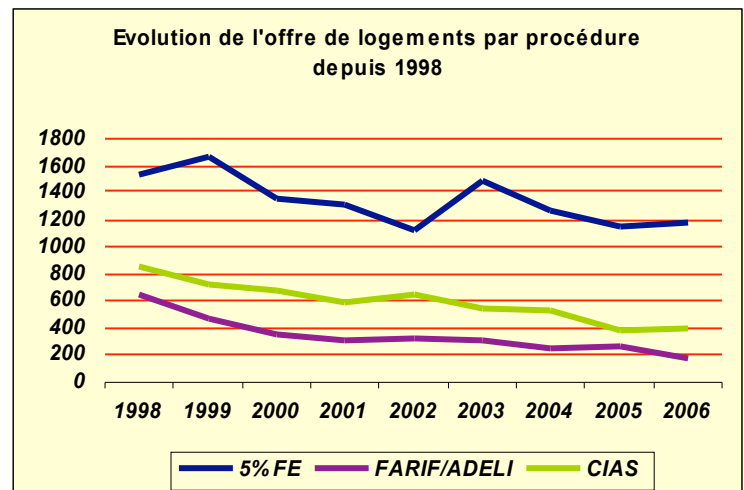
En 2006, le flux de logements mis à disposition soit au titre d'une nouvelle livraison, soit d'une réhabilitation, soit d'un congé s'élève à **1.746 logements**, dont plus de la moitié **52%** (900 logements) situés à Paris.

La diminution de l'offre de logements amorcée en 1998 est confirmée encore en 2006 avec, même, une très légère diminution du nombre de logements proposés au regard de 2005 : **↘ 2,7% (- 48 logements)**.

Cette diminution résulte, pour mémoire, de l'absence de nouvelles réservations de logements au titre des procédures interministérielles au regard du nouveau dispositif budgétaire.

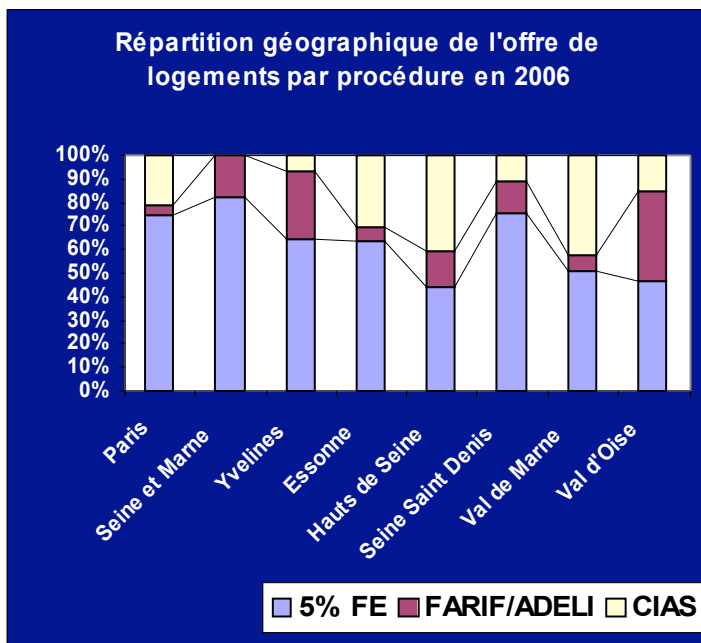
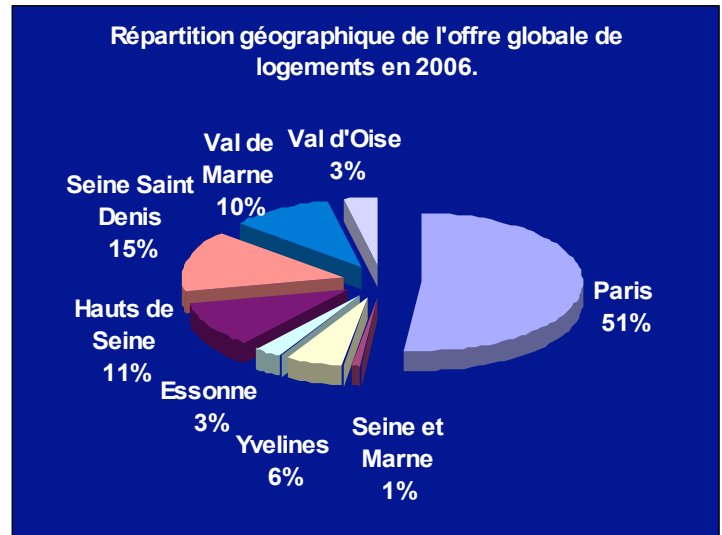
Depuis 1998, la diminution de l'offre de logements affecte prioritairement les 2 procédures interministérielles et dans une moindre proportion la procédure réglementaire 5% FE :

- 5% FE : baisse de **↘ 23%**.
- FARIF/ADELI : baisse de **↘ 75%**.
- CIAS : baisse de **↘ 53%**.



## Répartition géographique des vacances et premières mises à disposition des logements en 2006 par procédure

Départements	NOMBRE DE LOGEMENTS			Total
	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS	
<b>Paris</b>	<b>675</b>	<b>34</b>	<b>191</b>	<b>900</b>
Seine et Marne	14	3	0	17
Yvelines	63	28	7	98
Essonne	33	3	16	52
Hauts de Seine	82	28	75	185
Seine Saint Denis	193	34	28	255
Val de Marne	91	12	76	179
Val d'Oise	28	23	9	60
<b>Total</b>	<b>1179</b>	<b>165</b>	<b>402</b>	<b>1746</b>

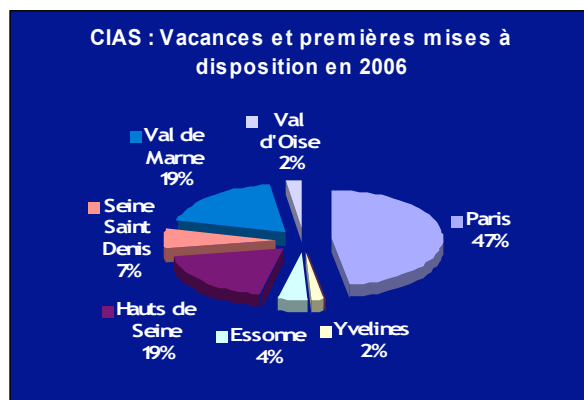
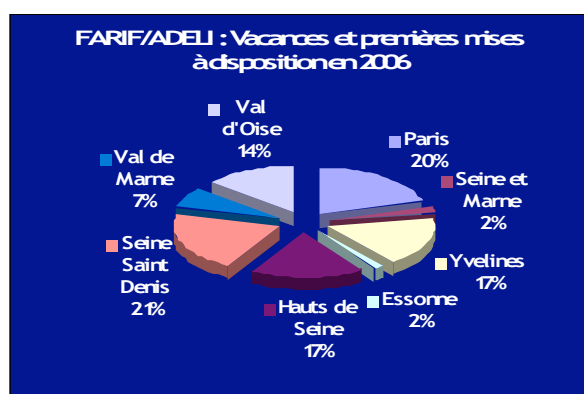
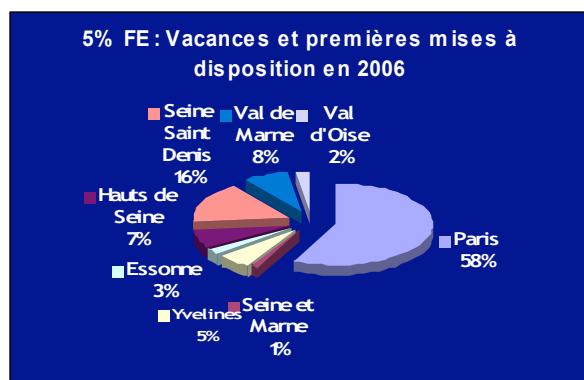
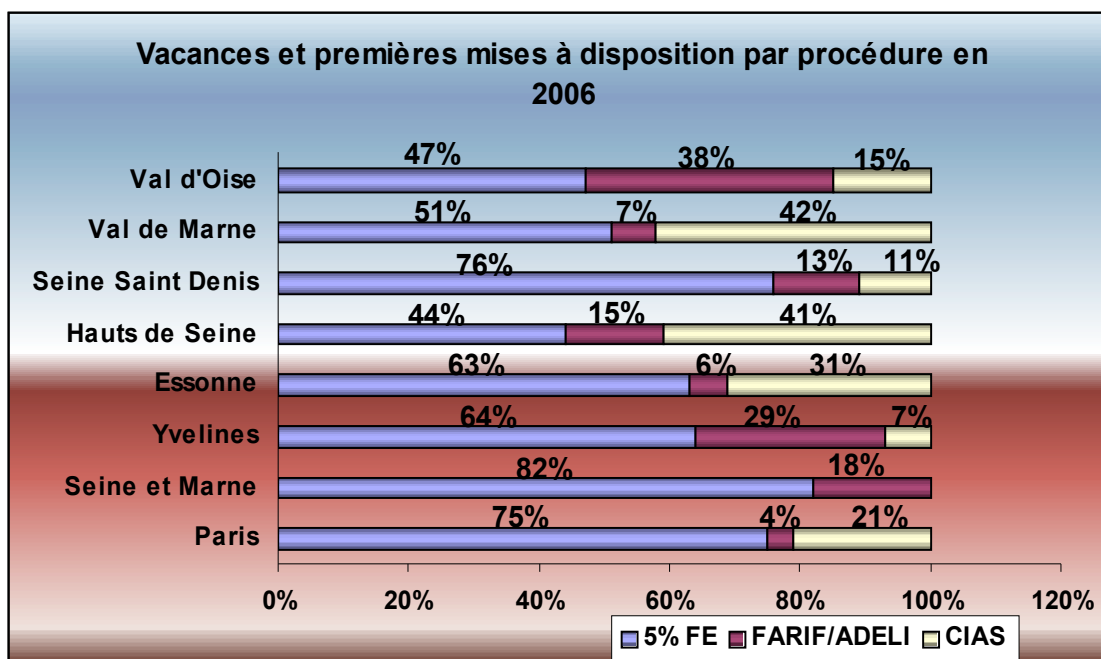


En 2006, les disponibilités de logements se répartissent géographiquement comme suit :

- ♦ **51%** à Paris (même pourcentage qu'en 2005).
- ♦ **36%** en petite couronne : 11% dans les Hauts de Seine (↘ de 3% au regard de 2005), 15% en Seine-Saint-Denis (↗ de 2% au regard de 2005) et 10% dans le Val de Marne (↗ de 1% au regard de 2005).

➤ **87% de l'offre de logements en 2006 est située à Paris et en première couronne, localisations les plus demandées.**

Les disponibilités émanent prioritairement, en grande couronne, de la procédure réglementaire 5% FE et en petite couronne pour moitié des procédures interministérielles.



#### ☒ Procédure réglementaire 5% FE

Malgré la diminution continue de l'offre, les disponibilités :

- ♦ restent majoritairement situées à Paris, à hauteur de **58%** (pourcentage identique à celui de 2005).

- ♦ **31%** sont localisées en petite couronne.

⇒ **89% des logements proposés sont situés à Paris et première couronne**, comme en 2005.

#### ☒ Procédure FARIF/ADELI

L'année 2006 enregistre une baisse significative de **10%** des disponibilités à Paris passant ainsi de **30%** en 2005 à seulement **20%** en 2006. L'offre de première couronne reste stable en 2006 avec **45%** des disponibilités.

⇒ **65% des logements proposés sont situés à Paris et première couronne**, enregistrant cependant une baisse au regard de l'année 2005 de **11%**.

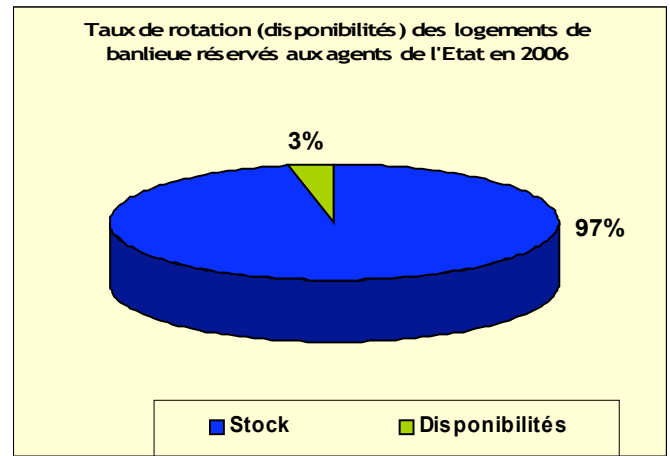
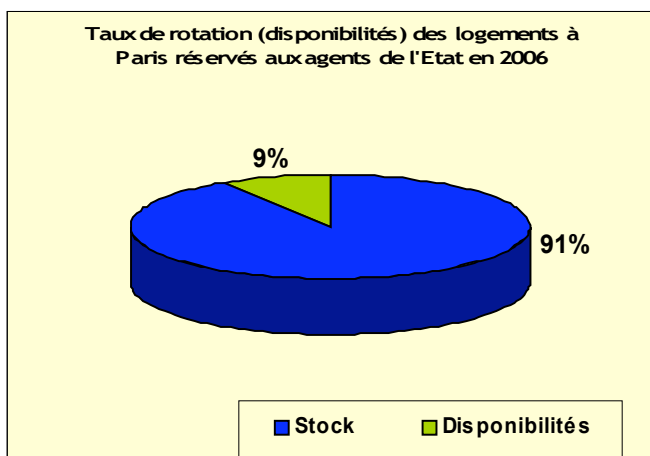
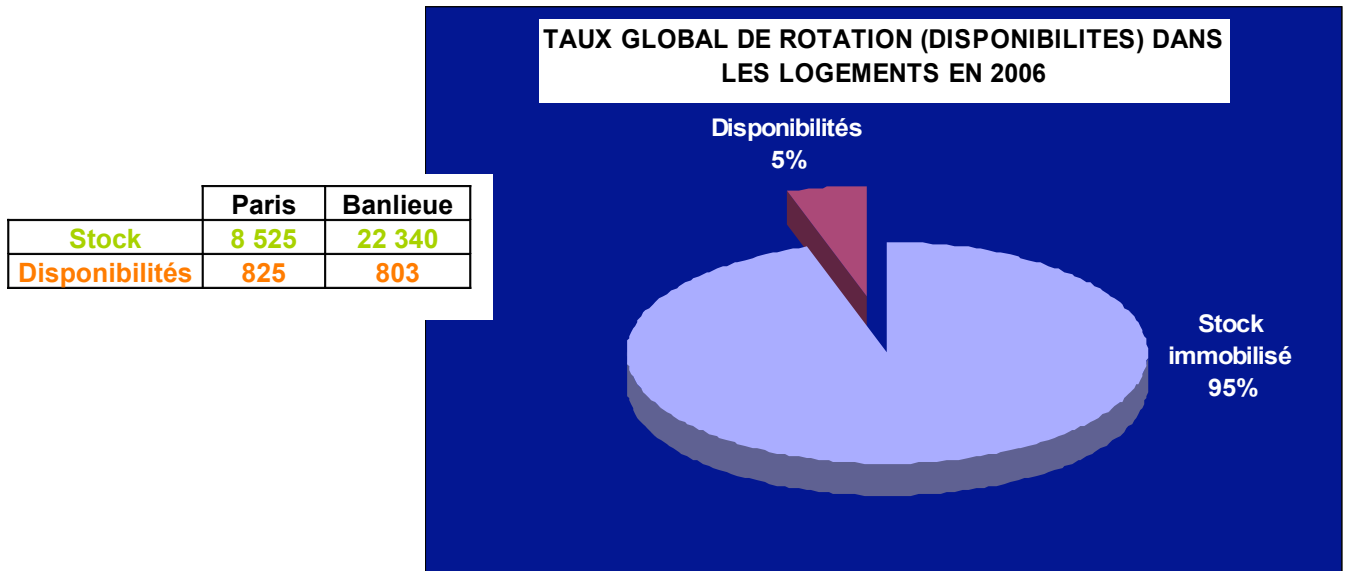
#### ☒ Procédure CIAS

L'année 2006 enregistre une hausse de **5%** des disponibilités à Paris passant ainsi de **42%** en 2005 à **47%** en 2006.

L'offre de première couronne enregistre une légère baisse de **3%** comptabilisant **45%** des disponibilités.

⇒ **92% des logements proposés sont situés à Paris et première couronne**, enregistrant une augmentation de **2%**.

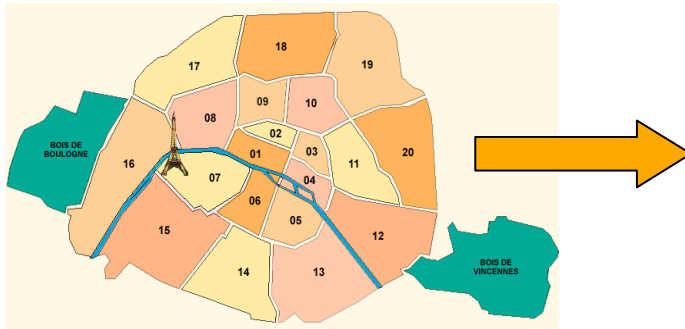
Taux de rotation des logements du contingent préfectoral  
État arrêté au 31 décembre 2006



En 2006, le **taux global de rotation** dans les logements est en diminution de **1%** au regard de 2005. Il en est de même concernant les taux tant à Paris (**1%**) qu'en banlieue (**1%**).

Le taux de rotation des logements à Paris, comme les années précédentes, reste bien supérieur – **le triple** – à celui de banlieue, même s'il convient de le pondérer légèrement compte tenu des 105 vacances de logements de type « foyer meublé » notifiées, la finalité d'un logement de type « para-hôtelier » étant de répondre à une demande d'agents nouvellement affectés en région Ile-de-France pour une durée qui ne peut excéder 3 ans.

Taux de rotation dans les  
logements situés à Paris pour  
l'année 2006



Arrondissements de Paris	Stock	Disponibilités	Taux de rotation
1 <sup>er</sup> au 4 <sup>e</sup>	128	16	12,50%
5 <sup>e</sup> au 8 <sup>e</sup>	86	6	6,98%
9 <sup>e</sup>	87	8	9,20%
10 <sup>e</sup>	209	17	8,13%
11 <sup>e</sup>	516	61	11,82%
12 <sup>e</sup>	686	112	16,33%
13 <sup>e</sup>	1268	176	13,88%
14 <sup>e</sup>	732	81	11,07%
15 <sup>e</sup>	896	88	9,82%
16 <sup>e</sup>	83	5	6,02%
17 <sup>e</sup>	448	40	8,93%
18 <sup>e</sup>	667	62	9,30%
19 <sup>e</sup>	1392	101	7,26%
20 <sup>e</sup>	1319	127	9,63%

S'agissant plus particulièrement du parc locatif parisien, le tableau ci-dessus conduit à l'analyse suivante :

- les 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements concentrent les taux de rotation les plus importants en raison notamment du nombre important des premières mises à disposition (3 situées dans les 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> arrondissement, 10 situées dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement, 11 dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement) et de l'implantation des logements de type « foyer-meublé » (12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissement).

Le parc important de logements contingentés au ministère de la défense situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement explique, notamment, le taux élevé de rotation dans les logements eu égard à la grande mobilité des personnels relevant de cette administration.

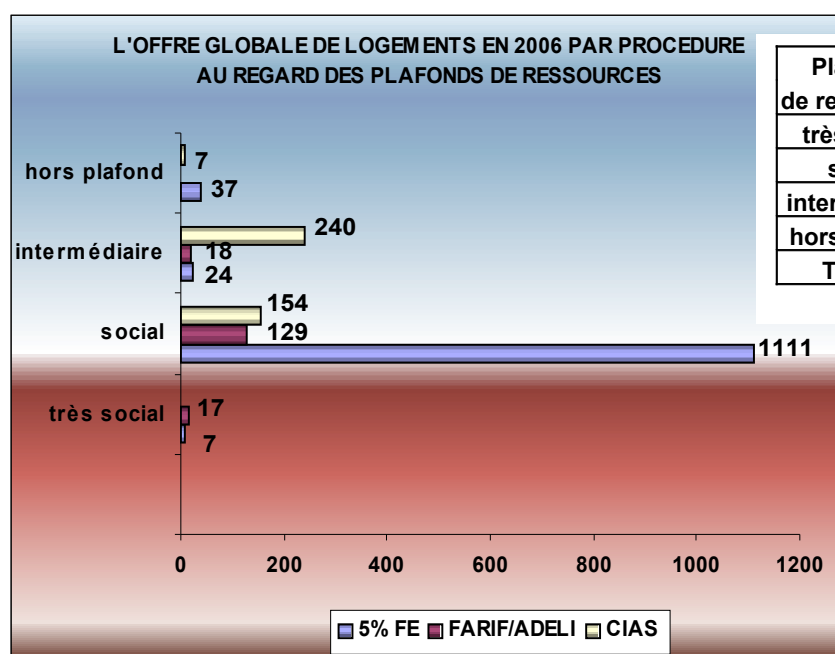
- des taux de rotation moins importants dans les arrondissements qui concentrent le plus grand nombre de logements sociaux, à savoir : 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>.

- les taux de rotation les plus faibles se situent dans les arrondissements suivants : 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup>.

## LE FLUX 2006

Les organismes bailleurs s'engagent, en contrepartie de financements accordés par l'État, à respecter les plafonds de loyers fixés réglementairement et à réserver l'accès des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) aux ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds réglementaires.

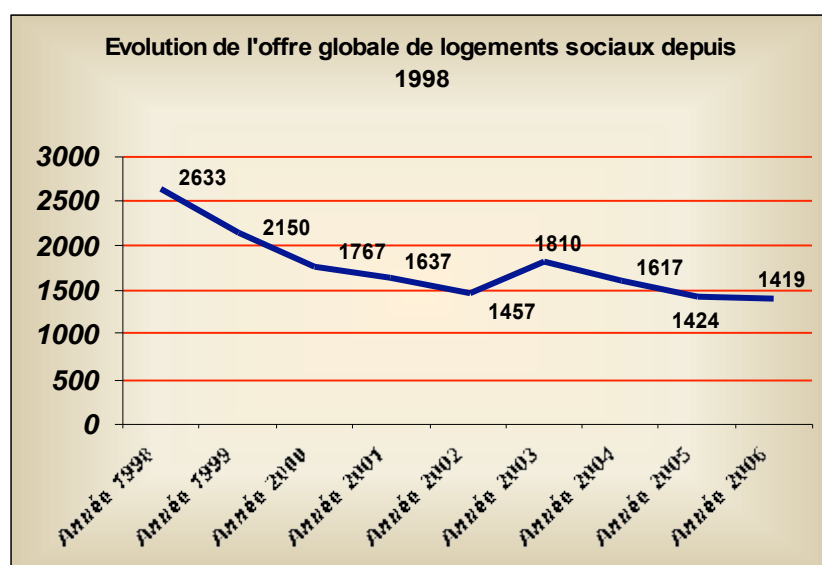
### 1 – L'offre au regard des plafonds de ressources



Plafonds de ressources	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS	TOTAL
très social	7	17	1	25
social	1111	129	154	1394
intermédiaire	24	18	240	282
hors plafond	37	1	7	45
<b>TOTAL</b>	<b>1179</b>	<b>165</b>	<b>402</b>	<b>1746</b>

En 2006, près de **81%** des logements proposés au logement des agents de l'État relèvent du parc social, soit :

➤ **1.419 logements au total.**

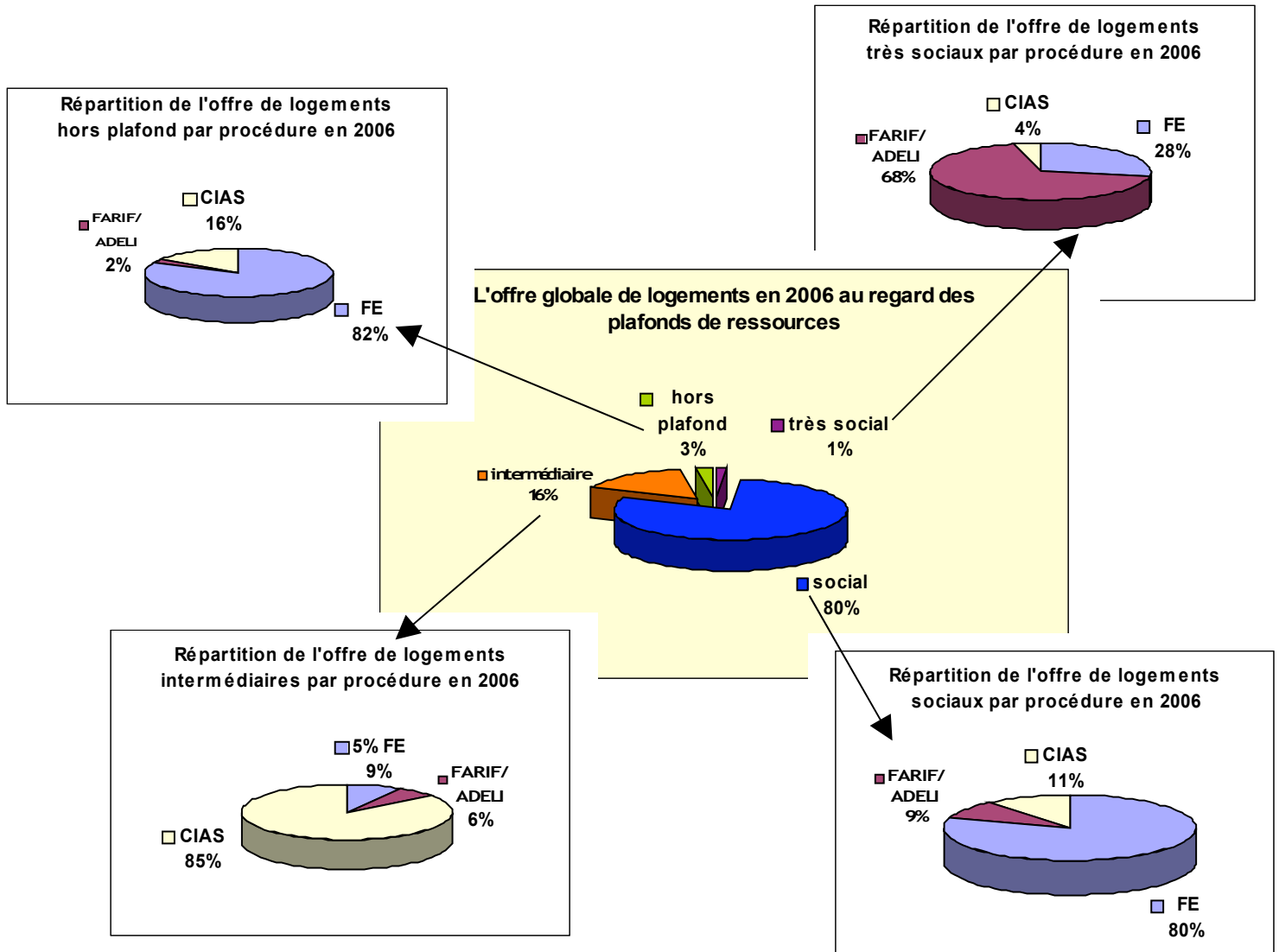


Ce fort pourcentage ne peut occulter la baisse continue de l'offre de logements sociaux depuis 1998 :

➤ **2.633** logements en 1998, **1.419** en 2006, soit **↘ 46%**.

Cette baisse de l'offre s'explique :

- par un taux de rotation dans les logements divisé de moitié depuis 1998, passant de **11%** en 1998 à **5%** en 2006.
- par l'extinction de certaines conventions de réservations arrivées à échéance.
- par les délais liés à l'entrée en application des dispositions de l'article R.314-4 du C.C.H.



L'offre de logements sociaux émane prioritairement de la procédure réglementaire 5% FE, à hauteur de près de **80%** (hausse de ↗ **6%** au regard de 2005) puis **11%** pour le CIAS (pourcentage identique à celui de 2005) et **9%** pour le FARIF/ADELI (baisse de ↘ **6%** au regard de 2005).

Pour ce qui concerne l'offre de logements très sociaux, comme les années précédentes, elle émane prioritairement de la procédure interministérielle FARIF/ADELI. Malgré un contexte de pénurie locative important, cette offre reste stable **25 logements** proposés en 2006, **24 logements** en 2005.

L'offre de logements intermédiaires et déplafonnés émane majoritairement de la procédure CIAS avec **247 logements**, puis de la procédure réglementaire 5% FE avec **61 logements** et la procédure FARIF/ADELI avec **19 logements**.

### A - L'offre au regard des plafonds de ressources à Paris

Plafonds de ressources	Offre de logements à Paris			TOTAL
	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS	
très social	6	13	0	19
social	639	15	24	678
intermédiaire	13	6	166	185
hors plafond	17	0	1	18
<b>TOTAL</b>	<b>675</b>	<b>34</b>	<b>191</b>	<b>900</b>

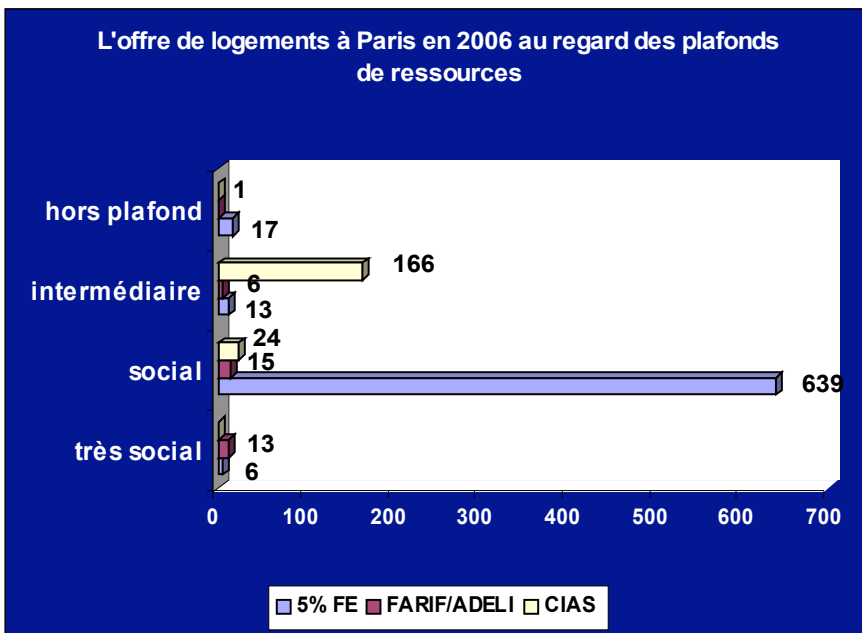
A Paris, on note pour l'année 2006 :

➤ une offre des **logements sociaux** issue dans sa quasi totalité de la procédure réglementaire 5% FE à hauteur de **94%**.

➤ des disponibilités de **logements très sociaux** financés majoritairement par la procédure FARIF/ADELI à hauteur de **68%** (**32%** pour la procédure réglementaire 5% FE).

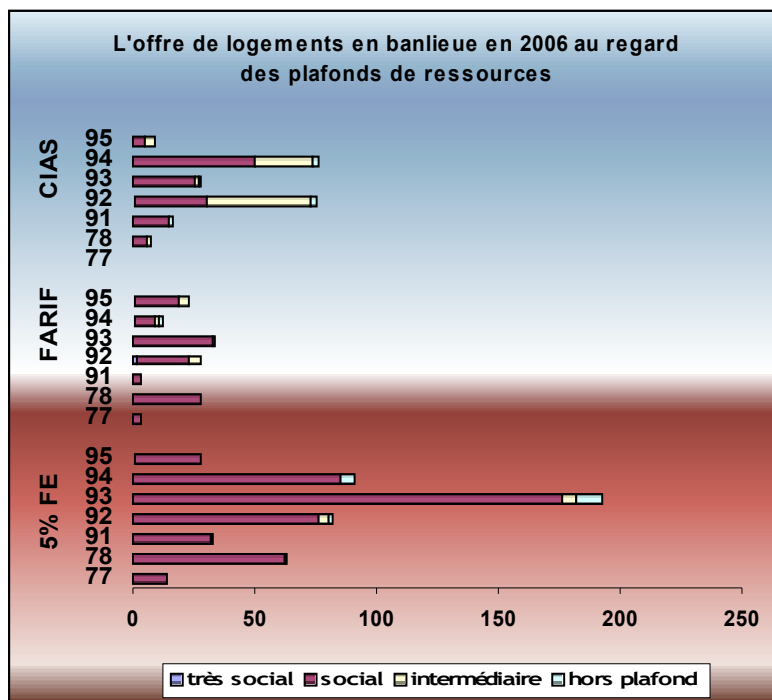
➤ une offre des **logements intermédiaires** financés surtout par la procédure CIAS, à hauteur de **90%**.

➤ une offre des **logements déplafonnés** résultant des anciennes réservations, à hauteur de **94%**.



## B - L'offre au regard des plafonds de ressources en banlieue

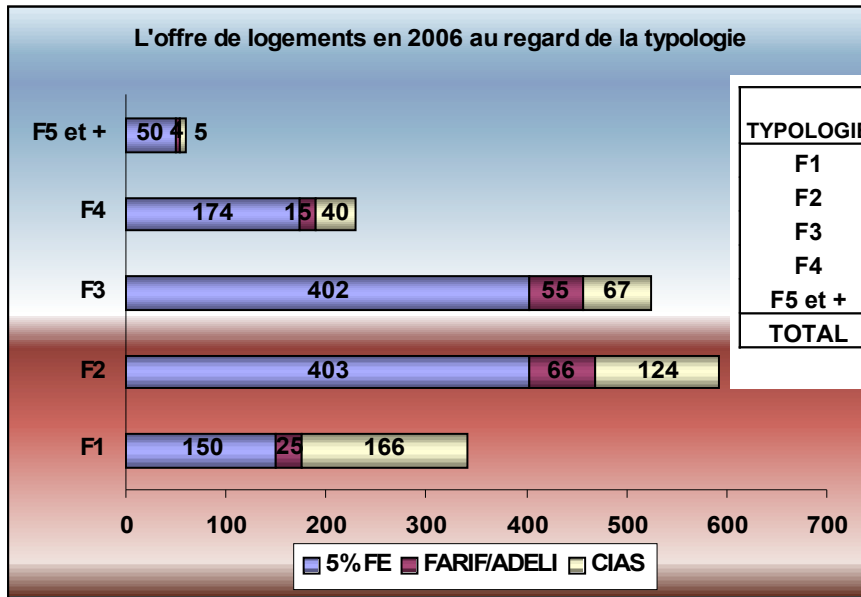
	Départ.	PLAFONDS DE RESSOURCES				Total
		très social	social	intermédiaire	hors plafond	
5% FE	77	0	14	0	0	14
	78	0	62	1	0	63
	91	0	32	0	1	33
	92	0	76	4	2	82
	93	0	176	6	11	193
	94	0	85	0	6	91
	95	1	27	0	0	28
	<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>472</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>504</b>
FARIF/ ADELI	77	0	3	0	0	3
	78	0	28	0	0	28
	91	0	3	0	0	3
	92	2	21	5	0	28
	93	0	33	1	0	34
	94	1	8	2	1	12
	95	1	18	4	0	23
	<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>114</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>131</b>
CIAS	77	0	0	0	0	0
	78	0	6	1	0	7
	91	0	15	0	1	16
	92	1	29	43	2	75
	93	0	25	2	1	28
	94	0	50	24	2	76
	95	0	5	4	0	9
	<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>130</b>	<b>74</b>	<b>6</b>	<b>211</b>



En banlieue, les disponibilités :

- relèvent majoritairement de la procédure 5% FE.
- concernent prioritairement des logements ouvrant droit à l'APL.
- sont principalement localisées en petite couronne.

**2- L'offre au regard de la typologie**

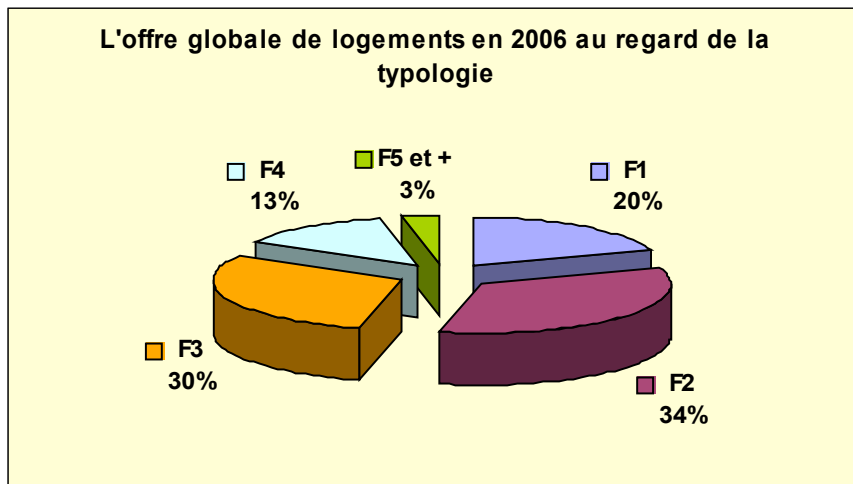


TYPLOGIE	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS	TOTAL
F1	150	25	166	341
F2	403	66	124	593
F3	402	55	67	524
F4	174	15	40	229
F5 et +	50	4	5	59
<b>TOTAL</b>	<b>1179</b>	<b>165</b>	<b>402</b>	<b>1746</b>

L'offre globale de logements est toujours caractérisée par des logements de typologie **2 pièces (34%)**, **3 pièces (30%)**, soit près des 2/3 de l'offre totale de logements (**64%**).

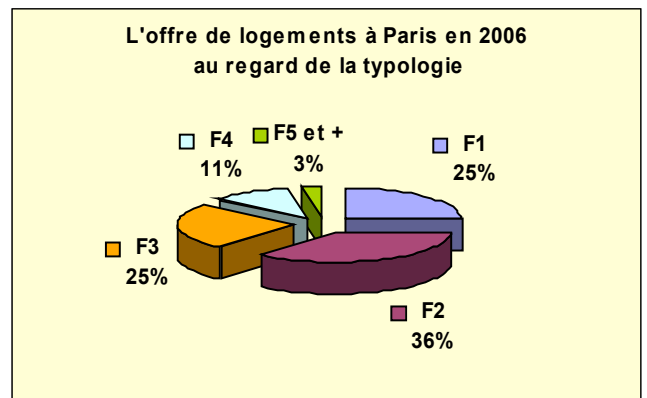
L'offre de typologie **1 pièce** reste importante à hauteur de **20%**.

L'offre relative aux grands logements, à savoir **4 pièces**, **5 pièces et +** est de **16%**.



**A - L'offre au regard de la typologie à Paris**

TYPLOGIE	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS	TOTAL
F1	91	9	127	227
F2	265	16	40	321
F3	208	4	14	226
F4	89	3	9	101
F5 et +	22	2	1	25
<b>TOTAL</b>	<b>675</b>	<b>34</b>	<b>191</b>	<b>900</b>

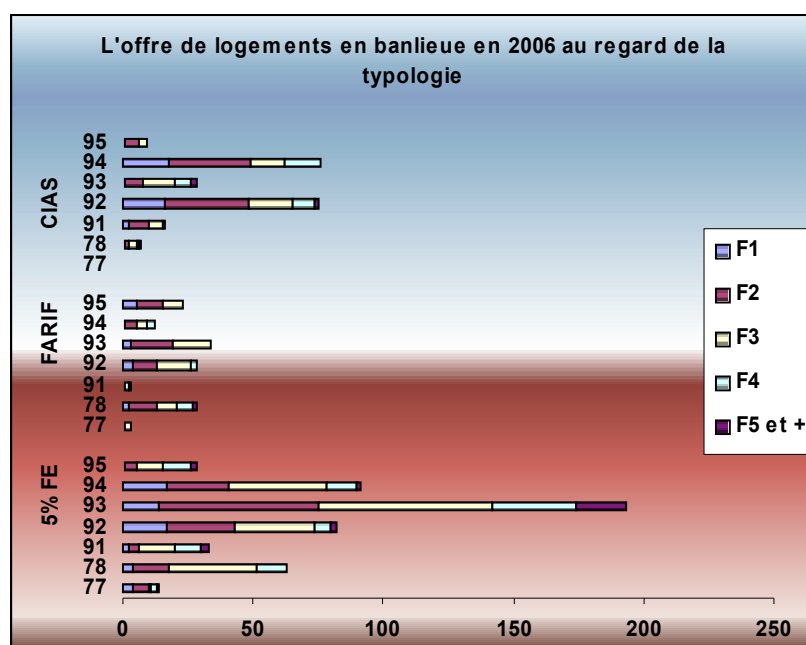


A Paris, la répartition de l'offre est identique à l'offre globale de logements :

- elle porte majoritairement sur les logements de typologie **2 pièces (36%)**, **3 pièces (25%)** et **1 pièce (25%)**, soit **86%** de l'offre totale parisienne.
- pour ce qui concerne les grandes typologies, **4 pièces** et **5 pièces et +**, elle est de **14%**.

## B - L'offre au regard de la typologie en banlieue

PROCEDURE	Départements	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS					TOTAL
		F1	F2	F3	F4	F5 et +	
5% FE	77	4	6	1	2	1	14
	78	4	14	33	12	0	63
	91	2	4	14	10	3	33
	92	17	26	31	6	2	82
	93	14	61	67	32	19	193
	94	17	24	37	12	1	91
	95	1	4	10	11	2	28
	<b>Total</b>		<b>59</b>	<b>139</b>	<b>193</b>	<b>85</b>	<b>28</b>
FARIF/ADELI	77	1	0	2	0	0	3
	78	2	11	8	6	1	28
	91	0	0	1	1	1	3
	92	4	9	13	2	0	28
	93	3	16	15	0	0	34
	94	1	4	4	3	0	12
	95	5	10	8	0	0	23
	<b>Total</b>		<b>16</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>12</b>	<b>2</b>
CIAS	77	0	0	0	0	0	0
	78	1	1	3	1	1	7
	91	2	8	5	1	0	16
	92	16	32	17	9	1	75
	93	1	7	12	6	2	28
	94	18	31	13	14	0	76
	95	1	5	3	0	0	9
	<b>Total</b>		<b>39</b>	<b>84</b>	<b>53</b>	<b>31</b>	<b>4</b>



En banlieue, les disponibilités ont concerné :

- majoritairement des logements de typologie 2 et 3 pièces.
- puis des logements de grandes typologies : 4 pièces, 5 pièces et +.
- en moindre proportion, des logements de typologie 1 pièce.

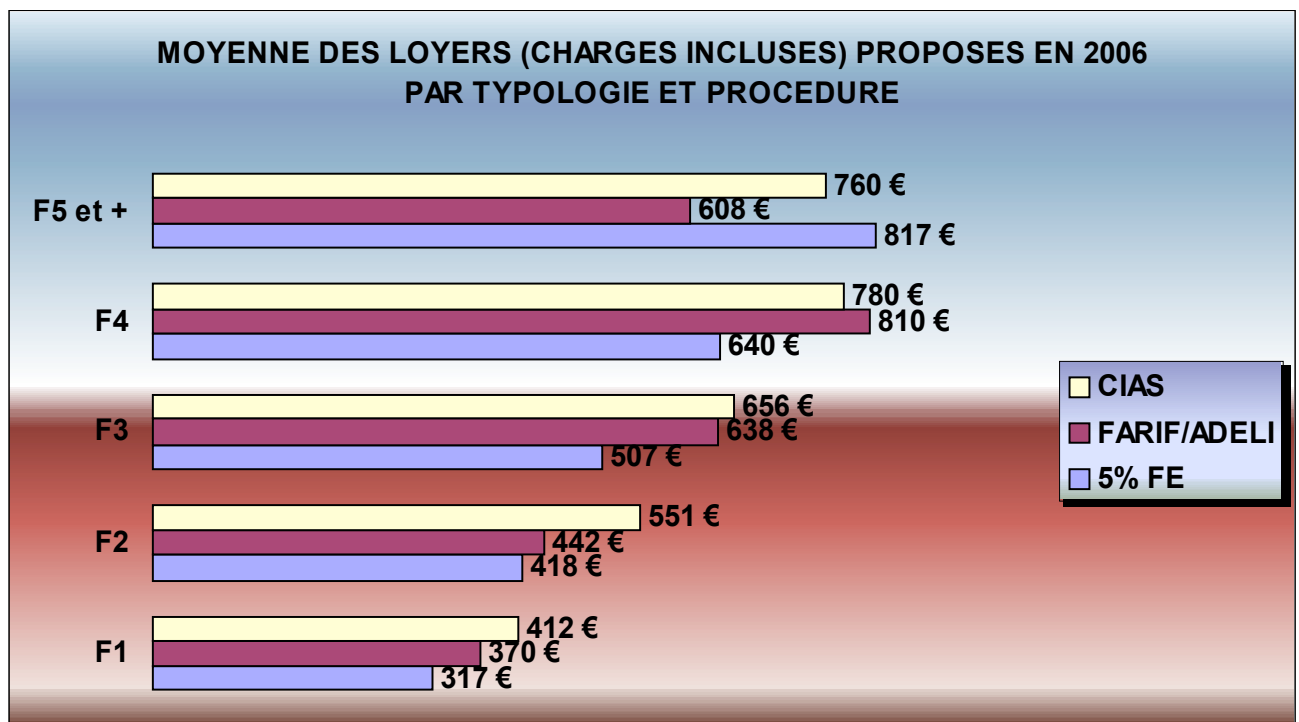
### 3 - Conclusion

On constate que le flux annuel est en large diminution depuis 1998. Cependant cette baisse s'est stabilisée depuis ces 2 dernières années.

On observe que les disponibilités offertes au titre des 3 procédures répondent, en terme de diversification des plafonds de ressources, aux besoins de l'ensemble des catégories de ménages, demandeurs de logement.

TYPOLOGIE	5% FE		FARIF/ADELI		CIAS	
	loyer principal	charges	loyer principal	charges	loyer principal	charges
F1	248 €	69 €	315 €	55 €	388 €	24 €
F2	317 €	101 €	352 €	90 €	462 €	89 €
F3	384 €	123 €	491 €	147 €	533 €	123 €
F4	518 €	122 €	636 €	174 €	637 €	143 €
F5 et +	632 €	185 €	448 €	160 €	604 €	156 €

NB : le montant des charges indiqué ne tient pas compte éventuellement du chauffage et de l'annexe (parking).



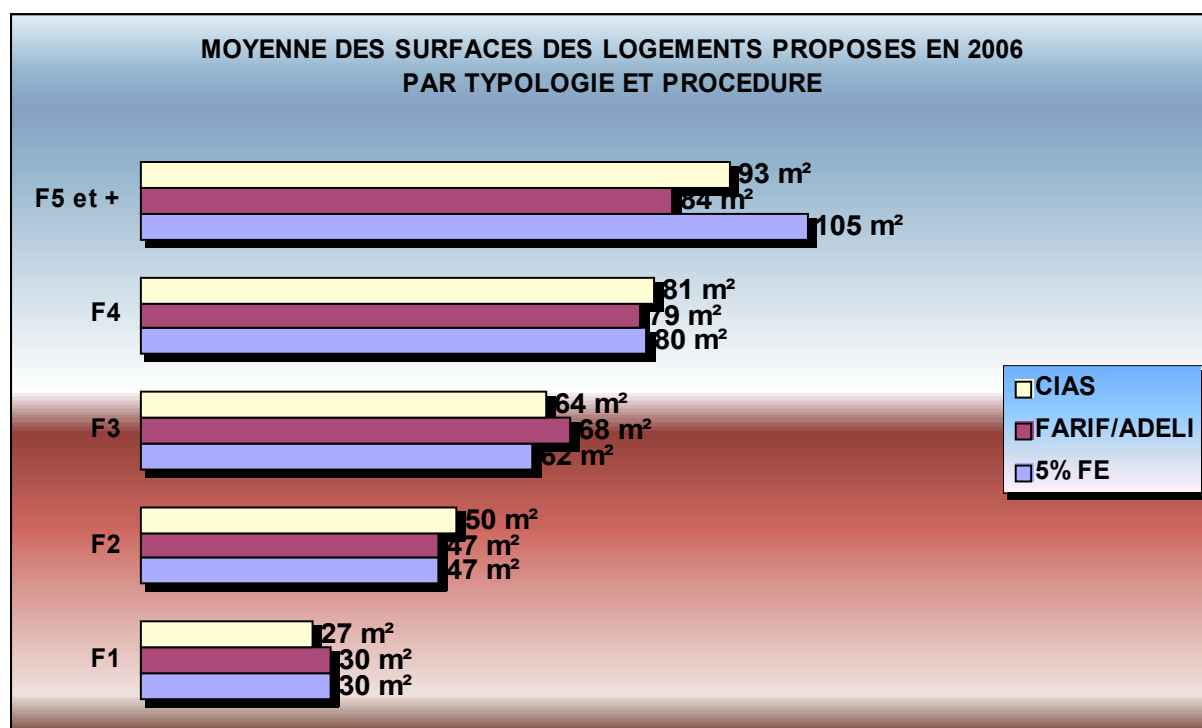
- Le montant moyen des loyers des logements de typologie 1 à 3 pièces proposés dans le cadre de la procédure CIAS sont les plus élevés.
- La procédure FARIF/ADELI enregistre, pour les logements de typologie 4 pièces, le montant de loyer le plus élevé, du fait notamment, d'une localisation majoritaire à Paris et petite couronne.
- Le montant moyen des loyers des grands logements (5 pièces et +) proposés par la procédure réglementaire 5% FE sont les plus élevés en raison de leur surface habitable, en moyenne 105 m<sup>2</sup>.

Les écarts enregistrés entre les montants de loyers les moins élevés et les plus élevés, par typologie de logements, sont pour les :

- F1 : 95€
- F2 : 133€
- F3 : 149€
- F4 : 170€
- F5 et + : 209€.

Surface moyenne des logements proposés  
au relogement des agents de l'État en 2006

TYPOLOGIE	5% FE	FARIF/ADELI	CIAS
F1	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
F2	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
F3	62 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
F4	80 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
F5 et +	105 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>



Les surfaces habitables des logements proposés au regard des typologies et des procédures sont similaires quel que soit le mode de financement.

Seuls les grands logements (5 pièces et +) enregistrent un différentiel important : **21 m<sup>2</sup>**.

## DEUXIÈME PARTIE

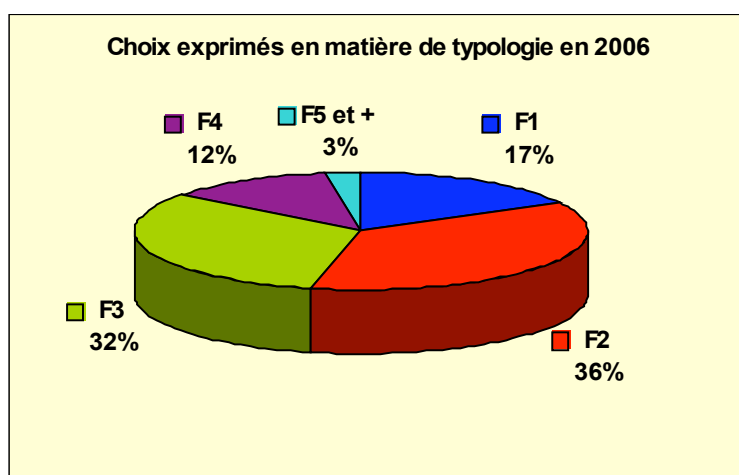
# LA DEMANDE DE LOGEMENT

*N.B. : Les résultats ci-dessous ne concernent que les candidats proposés aux bailleurs, l'outil informatique GIL ne permettant pas une saisie simplifiée de l'ensemble des candidatures non proposées après classement.*

## Localisation et typologie : souhaits des demandeurs en 2006

Le préfet de Paris a connaissance des souhaits exprimés par les agents de l'État via la fiche de renseignements simplifiée jointe au dossier de candidature transmis par les bureaux « logement » des administrations centrales.

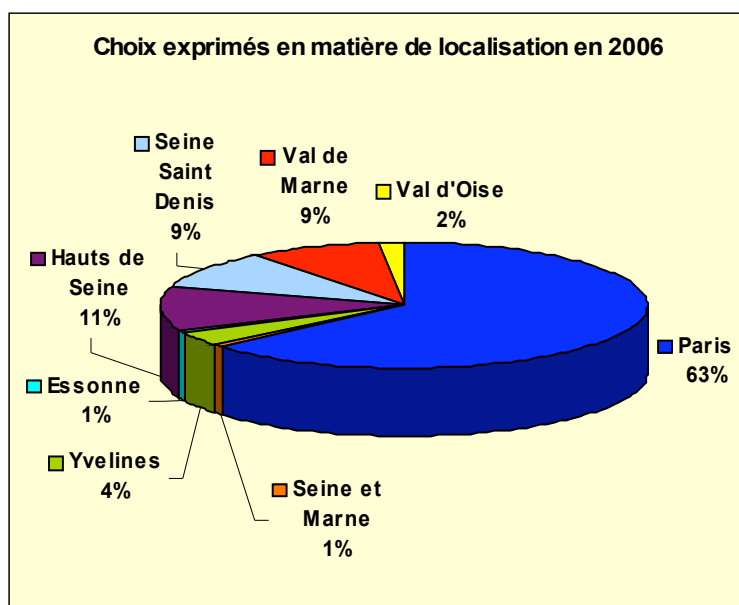
### 1 – Choix exprimés en matière de typologie



Les choix exprimés portent majoritairement sur les tailles moyennes : 2 et 3 pièces, à hauteur de **68%** soit une hausse au regard de l'année 2005 de **↗ 4%**.

**17%** de la demande exprimée concerne les logements de typologie 1 pièce, puis **15%** pour les grands logements (4 pièces et 5 pièces et +).

### 2 – Choix exprimés en matière de localisation



En 2006, comme les années précédentes, la localisation privilégiée reste, avec **63%**, Paris ; soit une hausse de **↗ 3%** au regard de 2005.

Un second département plébiscité en matière de localisation reste les Hauts-de-Seine avec **11%** ; en baisse de **↘ 3%**.

Ces deux départements concentrent près des 2/3 des demandes, à hauteur de **74%**.

Les taux de la demande exprimée des autres départements de petite et grande couronne sont inférieurs à **10%**, voire quasi nuls pour certains départements de grande couronne tels la Seine et Marne (1%), l'Essonne (1%) et le Val d'Oise (2%).

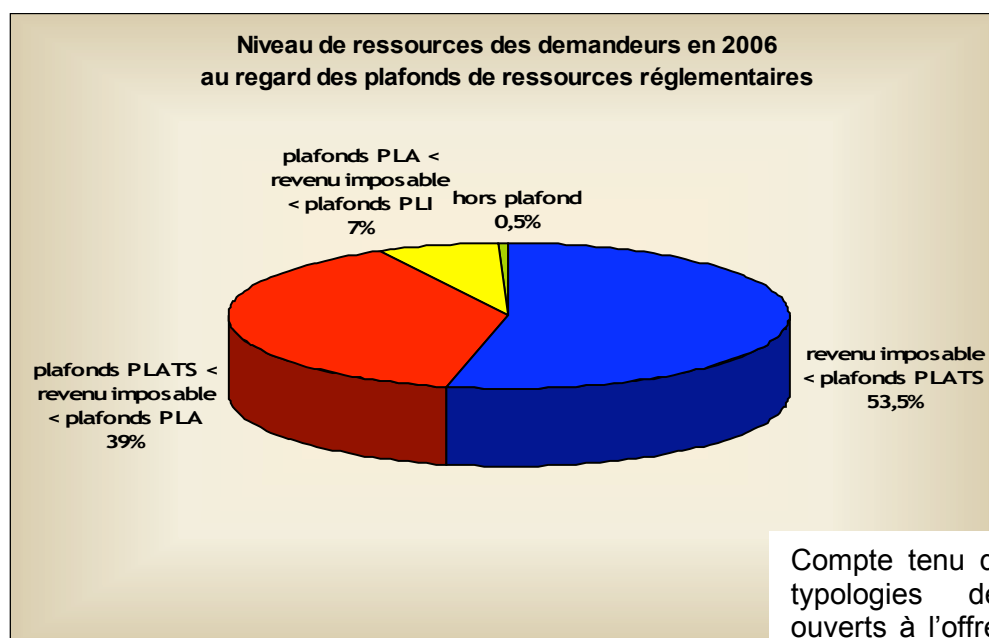
## Ressources déclarées des demandeurs en 2006

A l'instar des précédents bilans, le bilan 2006 met en exergue la modicité des ressources des ménages proposés.

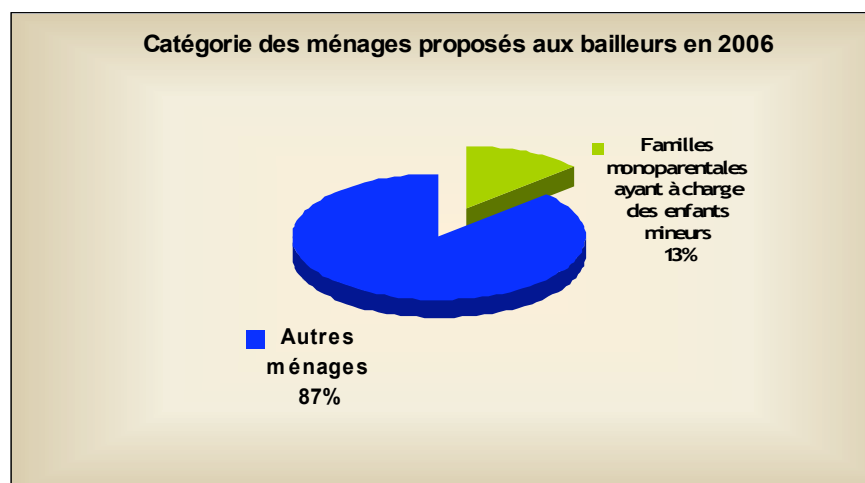
➤ **93%** des ménages proposés sont éligibles à l'attribution d'un logement social, voire très social, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL), soit une hausse de ↗ **2%** au regard de l'année 2005 :

➤ **54%** disposent de ressources inférieures au plafond de ressources **très sociaux** (PLA-TS, PLA-I, PLA-LM), soit une hausse de ↗ **2%** au regard de 2005.

➤ **39%** des demandeurs disposent de ressources inférieures au plafond de ressources **sociaux** (PLA, PLUS...) (pourcentage identique à celui de 2005).



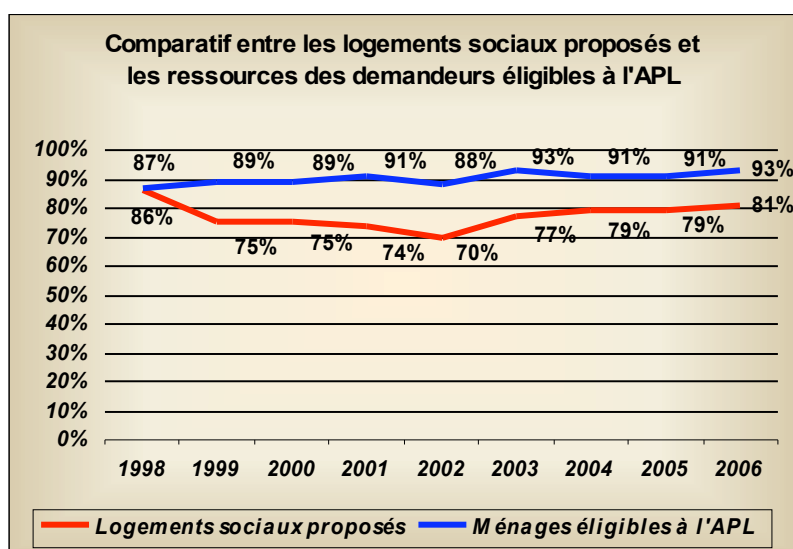
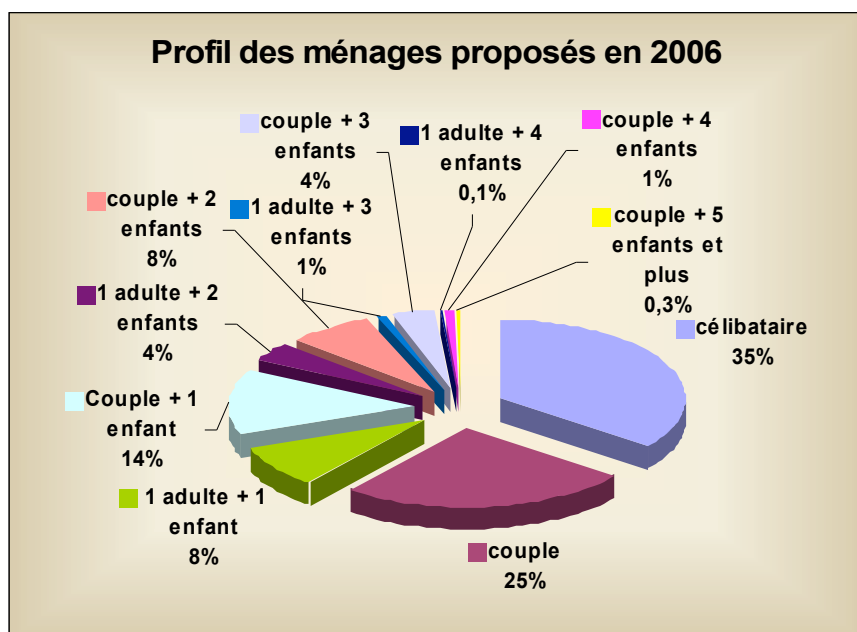
Compte tenu des principales typologies de logements ouverts à l'offre, F1 et F2, la majorité des ménages proposés, à hauteur de **60%**, répond au profil suivant : célibataire et couple malgré une légère diminution ↘ **4%** enregistrée au regard de 2005.



Les autres profils de ménage, caractéristiques de la demande, sont :

- **14%** : couple + 1 enfant à charge.
- **8%** : adulte + 1 enfant à charge.
- **8%** : couple + 2 enfants à charge.

A la marge, les pourcentages des autres profils de ménage proposés en 2006 sont inférieurs à **5%**.



Pour l'année 2006, la modicité des ressources des ménages proposés reste un élément fort : **93%** d'entre eux étant éligibles à l'attribution d'un logement social voire très social.

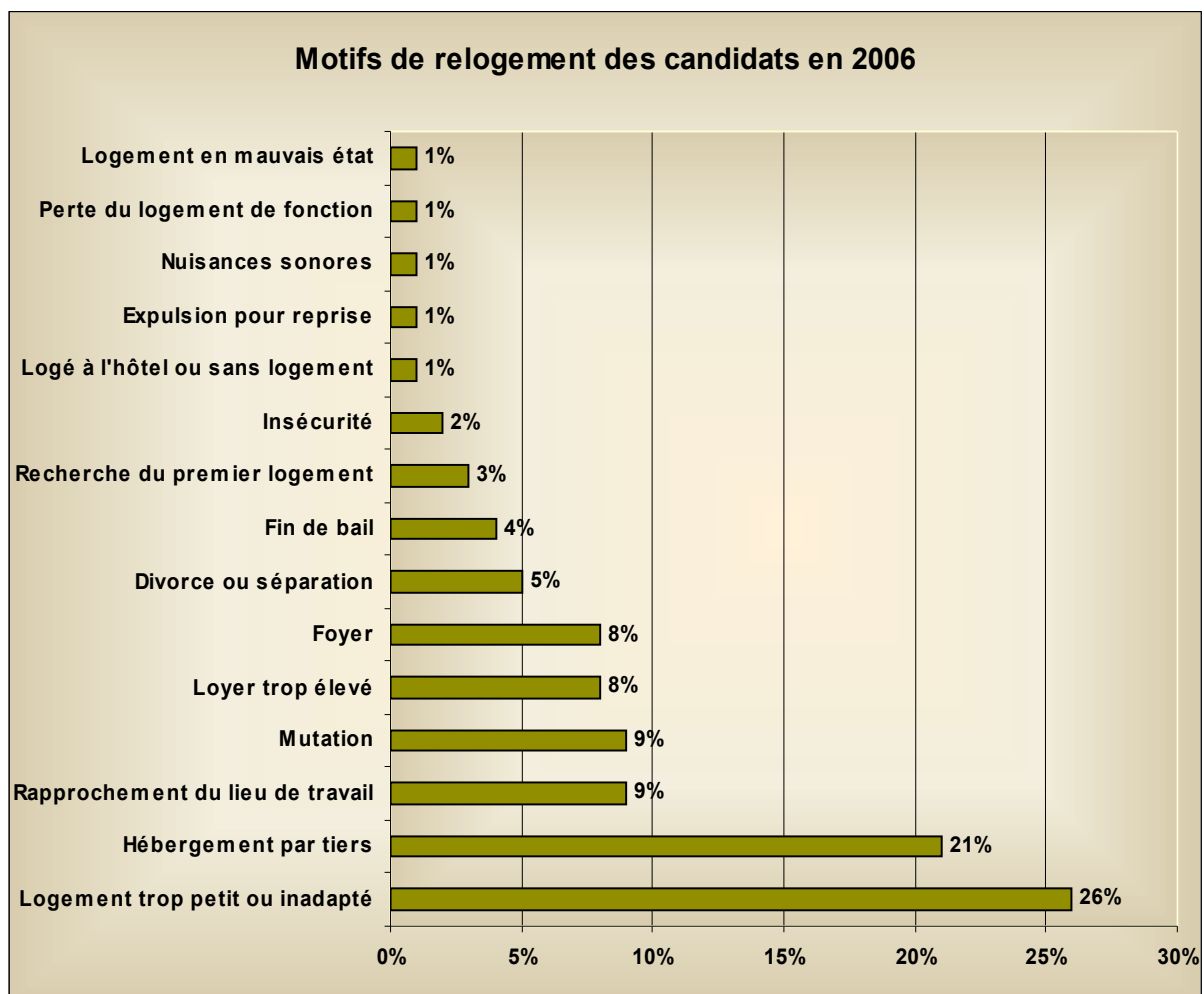
Depuis 1998, ce pourcentage n'a de cesse d'augmenter et a enregistré une hausse cumulée de **7 6%**.

Après une baisse spectaculaire de l'offre enregistrée en 2002, l'offre de logements sociaux tend à la hausse et enregistre en 2006 une légère augmentation de **2%** au regard de 2005 ; conséquence de la reconquête du parc réservé au relogement des fonctionnaires d'une part et d'autre part, de la relance esquissée de la production parisienne.

## Motivations des demandes en 2006

Les motivations des demandeurs, agents de l'État, restent variées mais prédominent :

- d'une part, la recherche d'un logement suite à une mutation, un divorce ou une séparation, un hébergement.....
- d'autre part, l'amélioration des conditions locatives à l'issue notamment d'un changement de situation familiale (naissance attendue, vie commune...) ou financière (perte d'emploi du conjoint...).



# TROISIÈME PARTIE

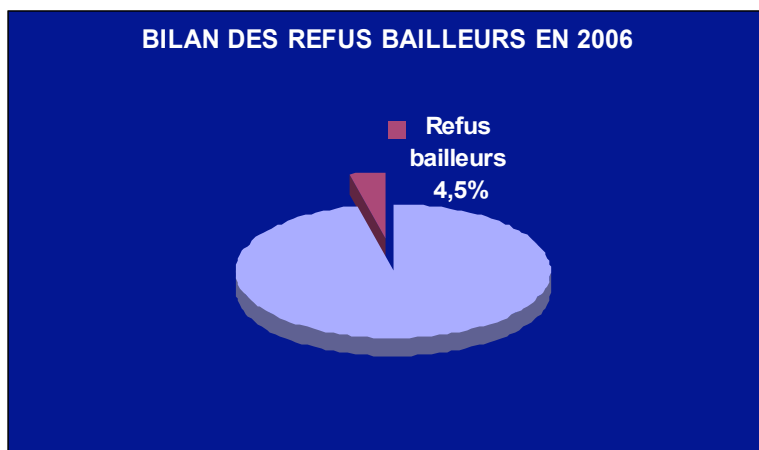
## BILAN ET PROPOSITIONS

## Bilan et propositions pour l'année 2006

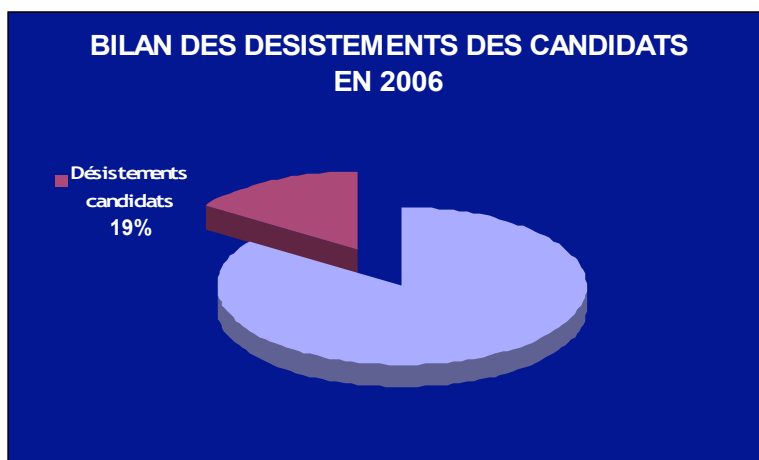
### 1 – Bilan des propositions en 2006



En 2006, le taux de relogement rapporté à l'ensemble des propositions de candidatures soumises aux bailleurs s'élève à **67%**, en légère diminution de **↘ 2%** par rapport à 2005.



Seuls **4,5%** des dossiers proposés aux bailleurs ont fait l'objet d'un refus, ce qui atteste de la qualité des dossiers reçus des bureaux « logement » des administrations centrales et de l'analyse fine de la demande opérée par les services de la préfecture de Paris ; diminution de **↘ 1,5%** au regard de 2005.

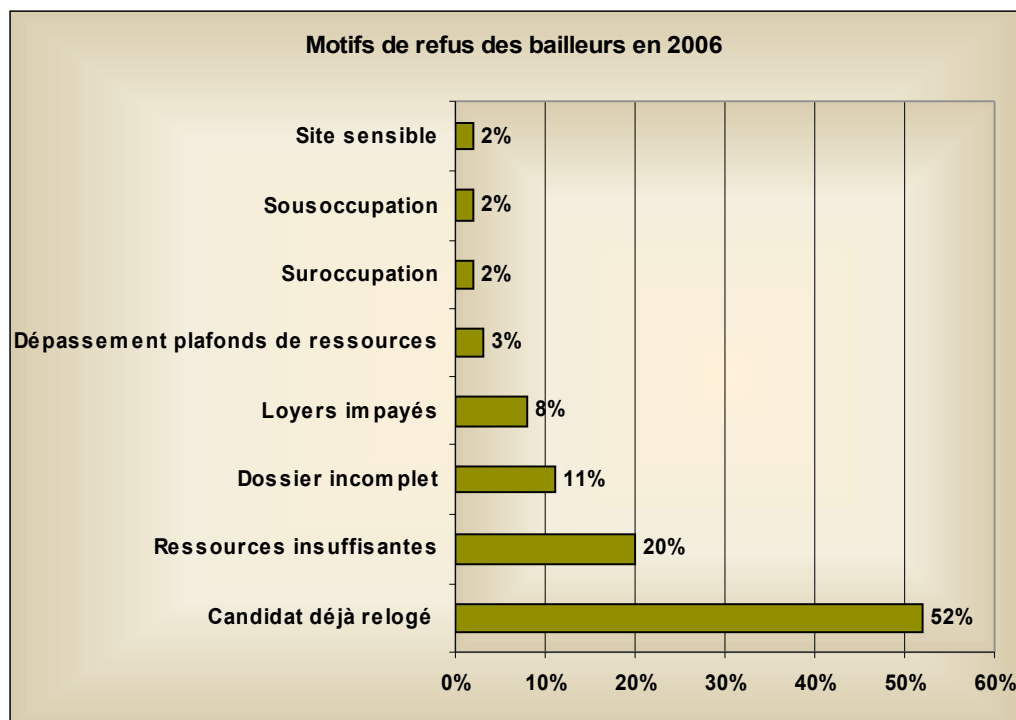


**19%** des candidats proposés aux organismes bailleurs se sont désistés au cours de l'année 2006.

En légère diminution de **↘ 1%** au regard de l'année 2005, ce taux reste élevé dans un contexte de pénurie locative en région Ile-de-France.

## 2 – Les motifs de refus des bailleurs en 2006

En application de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, tout refus de candidature par la commission d'attribution de l'organisme bailleur doit être dûment motivé ; l'appréciation du motif de refus peut conduire le préfet de Paris à maintenir auprès du bailleur la candidature en vue d'un réexamen.



En 2006, seuls **83 refus** ont été opposés par les bailleurs aux **1783 propositions de candidatures** transmises par les services de la préfecture de Paris soit, **4,5%**.

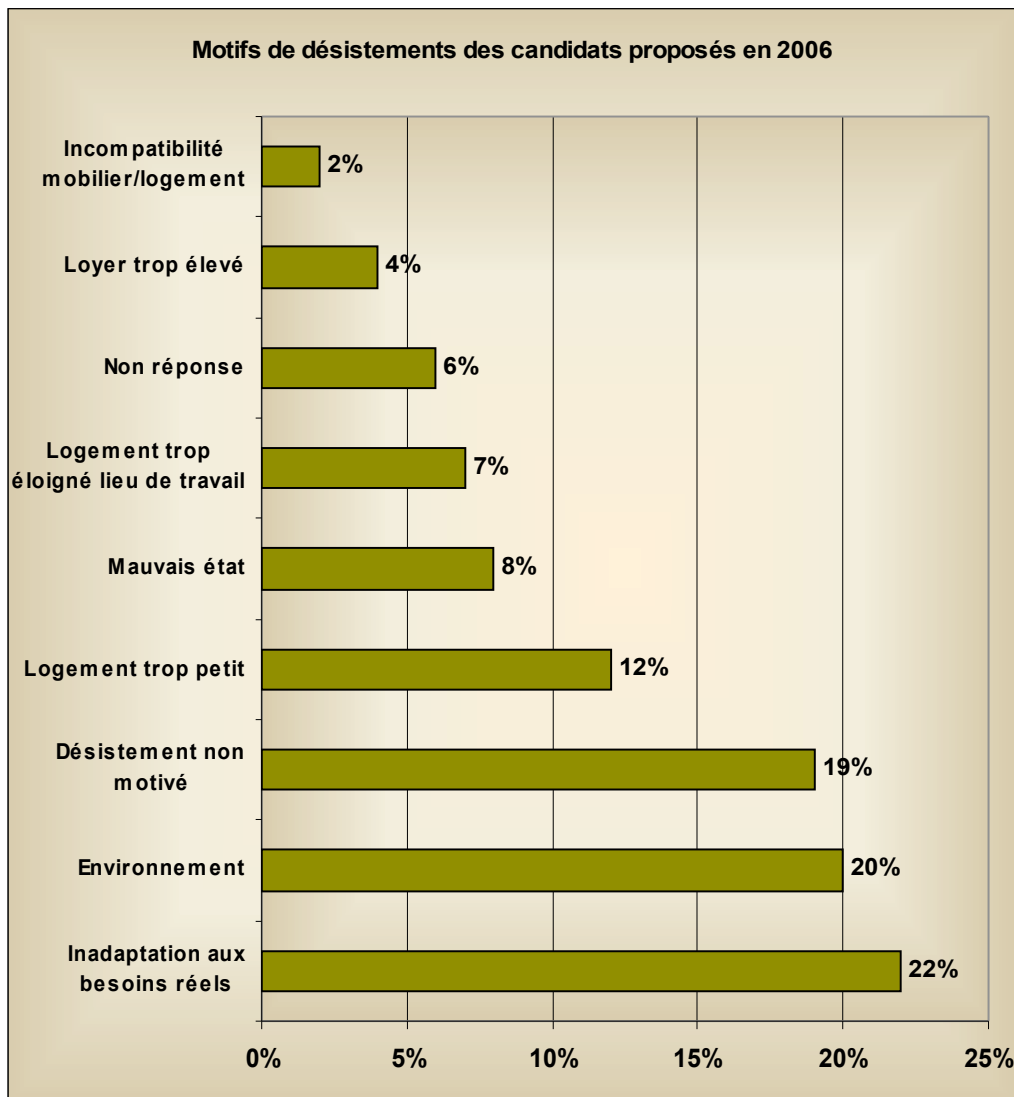
Ces refus, majoritairement, n'émanent pas directement des bailleurs puisque pour **52%** d'entre eux le motif évoqué est : « proposition sans suite, candidat déjà relogé par ailleurs ». Les bureaux d'action sociale « logement » des administrations doivent toujours veiller à une meilleure connaissance et un suivi plus affiné des demandes afin d'éviter de proposer un candidat ayant déjà le bénéfice d'une proposition de logement sur un contingent autre que celui du préfet de Paris. La rareté des logements incite encore plus à éviter les reprises par les bailleurs à défaut de candidature présentée par le préfet dans le délai conventionnel.

Le principal motif opposé par les bailleurs est lié à la fragilité des ressources des demandeurs : en 2006, **14 dossiers de candidatures**, soit **20%** du total, ont été refusés en commission pour « ressources insuffisantes » :

- **11** d'entre eux disposent de ressources remplissant les critères d'attribution d'un **logement très social**, attestant de la modicité des ressources du ménage.
- **4** étant des familles monoparentales ayant à charge au moins un enfant.
- **2** ayant un conjoint sans ressources.
- **1** étant en commission de surendettement.

Les autres refus concernent à hauteur de **11%** « dossier incomplet », **8%** « loyers impayés » puis à la marge « dépassement des plafonds » pour **3%**, « sur ou sous-occupation » pour **2%**, « site sensible » pour **2%**.

### 3- Les motifs de désistements des candidats en 2006

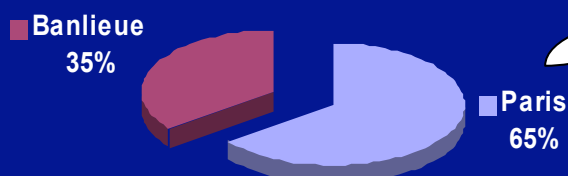


En 2006, comme les précédentes années, les motifs de désistements des candidats ne semblent pas, dans **49%** des cas, témoigner d'une réelle nécessité de relogement :

- **22%** se désistent pour « inadaptation du logement proposé aux besoins réels ».
- **19%** se désistent « sans motiver le refus ».
- **6%** ne daignent « répondre à la proposition du bailleur ».
- à la marge, **2%** se désistent pour « une incompatibilité mobilier/logement proposé ».

Le principal motif de désistement invoqué par les demandeurs, à hauteur de **20%**, concerne « l'environnement » à rapprocher du fait que les logements qui font l'objet d'un désistement au motif « environnement » sont pour **65%** d'entre eux situés à Paris, dont les adresses sont mentionnées ci-après

## Répartition géographique des désistements pour cause d'environnement en 2006



Au regard de ces adresses, il est intéressant d'y apposer les zones urbaines sensibles « **ZUS** » instituées par le décret du 26 décembre 1996.

A **Paris**, elles couvrent les quartiers suivants  
(Source : « *Atlas de la Politique de la Ville à Paris* » élaboré par le Bureau de l'urbanisme de la Préfecture de Paris – données 2005)

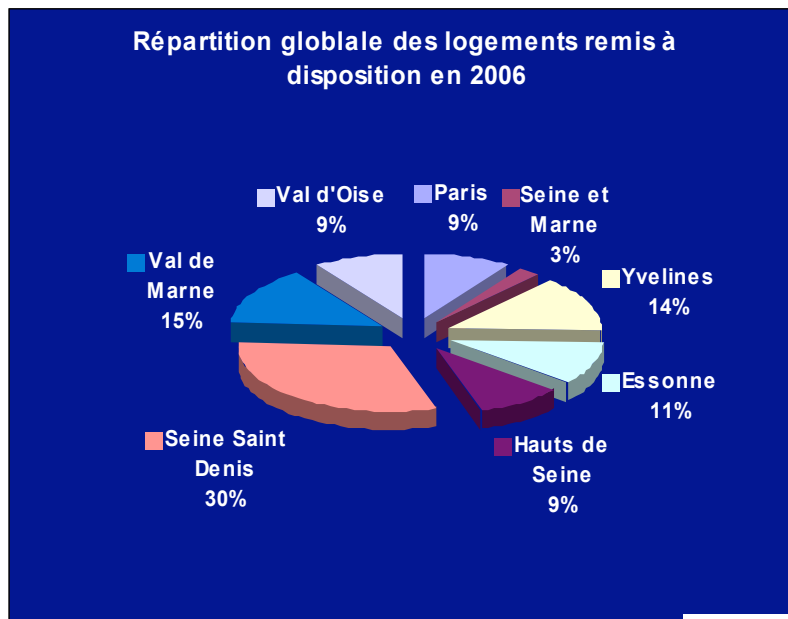
- Porte Saint-Denis/Saint-Martin – 10<sup>ème</sup>
- Fontaine au Roi – 11<sup>ème</sup>
- Porte de Clichy/Porte de Saint-Ouen – 17<sup>ème</sup>
- Goutte d'Or - 18<sup>ème</sup>,
- Cité HBM Porte d'Aubervilliers (anciennement cité Charles Hermite) – 18<sup>ème</sup>
- Porte Montmartre/Porte de Clignancourt – 18<sup>ème</sup>
- Curial/Cambrai/Alphonse Karr – 19<sup>ème</sup>
- Cité HBM Ménilmontant – 20<sup>ème</sup>
- Belleville – 20<sup>ème</sup>

En banlieue, les logements refusés au motif « environnement » sont situés dans les communes suivantes :

- Département de Seine et Marne : Champs sur Marne, Ozoir la Ferriere.
- Département des Yvelines : Elancourt, Poissy.
- Département des Hauts de Seine : Gennevilliers, Bagneux, Nanterre.
- Département de Seine Saint Denis : Montfermeil, Bobigny, Neuilly sur Marne, Saint-Ouen, Saint-Denis, Villemomble.
- Département du Val de Marne : Alfortville, Gentilly.

Logements parisiens refusés pour "environnement"		
Arrondts	Adresse des logements	Nombre
11 <sup>ème</sup>	Rue de Charonne	1
12 <sup>ème</sup>	Rue Elie Faure Rue de Fécamp	2
13 <sup>ème</sup>	Rue Cantagrel Rue du Colonel Dominé Rue du Château des Rentiers Rue Régault Rue Interne Loeb Boulevard Vincent Auriol Rue Tagore Rue Ernest & Henri Rousselle Rue de Richemont Avenue de la Porte de Choisy	11
14 <sup>ème</sup>	Avenue du Général Maistre Rue Raymond Losserand Rue Vercingétorix	3
15 <sup>ème</sup>	Rue Bargue Avenue de la Porte Brancion	2
17 <sup>ème</sup>	Rue Albert Roussel Rue de Pont à Mousson Rue Camille Blaisot	3
18 <sup>ème</sup>	Rue Gaston Darboux Rue Richomme Rue Doudeauville Rue Charles Lauth	6
19 <sup>ème</sup>	Rue Riquet Rue de l'Ourcq Rue de l'Argonne Avenue de Flandre Rue de Crimée Rue Gaston Rebuffat	12
20 <sup>ème</sup>	Boulevard Davout Rue Botha Rue Henri Chevreau Rue du Commandant l'Herminier	4

#### 4 - Les remises à disposition et reprises des logements en 2006



En 2006, **396 logements** ont été remis, selon les procédures, à disposition des préfets d'implantation ou des organismes bailleurs.

Ces remises se situent majoritairement, à hauteur de **70%**, dans les départements de petite et grande couronne :

- **30%** en Seine Saint Denis,
- **15%** dans le Val de Marne,
- **14%** dans les Yvelines,
- **11%** dans l'Essonne.

**18%** des logements remis à disposition sont situés à Paris (**9%**) et dans le département des Hauts de Seine (**9%**). Ce pourcentage très élevé à Paris ne couvre pas les mêmes zones que les refus candidats.

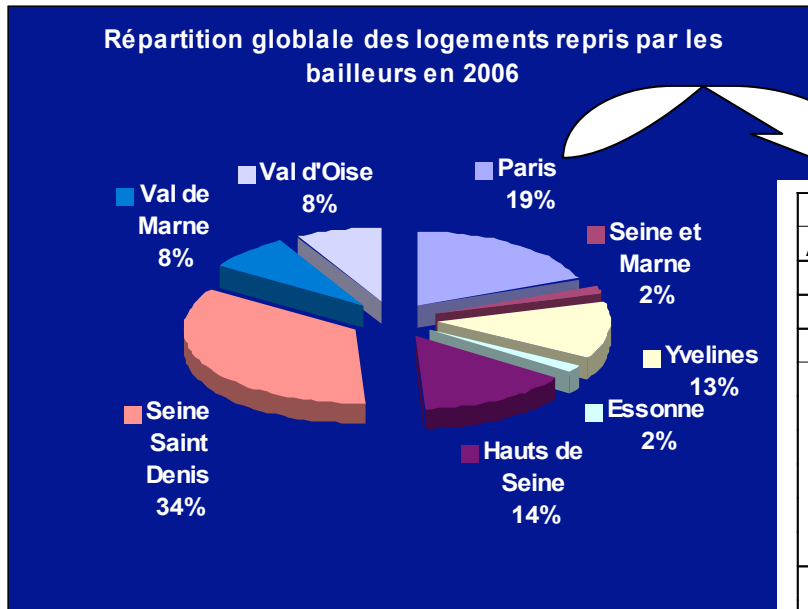
À la marge, **3%** des remises à dispositions sont situées dans le département des Yvelines.

Logements parisiens rendus		
Arrondts	Adresse des logements	Nombre
11ème	Cité des Trois Bornes	9
12ème	Rue de Charenton	1
13ème	Rue de Patay Rue Jean Sébastien Bach Rue de Richemont Rue du Chevaleret	10
18ème	Rue Pajol Rue Léon Boulevard Ney Rue Richomme Rue de la Chapelle	5
19ème	Rue de l'Argonne Allée de Fontainebleau Rue de Crimée	3
20ème	Rue Charles Cros Rue Jacques Prévert Rue Houdart Rue Henri Chevreau Rue de la Mare Rue du Volga Rue de Buzenval Boulevard Davout	8

Logements rendus situés dans les Hauts-de-Seine		
Commune	Adresse des logements	Nombre
CLICHY	Rue Marc Bloch Rue de Paris Rue Curton Rue Madame de Sanzillon Rue Chance Milly	5
SURESNES	Allée Chevrolet	2
BAGNEUX	Allée Mirabeau Avenue Louis Pasteur Allée Georges Brassens Avenue Aristide Briand Square Victor Schoelcher	6
GENNEVILLIERS	Rue Louis Castel Rue Henri Barbusse	2
LA GARENNE COLOMBES	Rue Veuve Lacroix	2
FONTENAY AUX ROSES	Rue Gabriel Peri Rue Scarron Rue Ledru Rollin	3
BOIS COLOMBES	Zac des Bruyères	1
CHATENAY MALABRY	Mail des Houssières	1
LEVALLOIS PERRET	Rue Greffulhe	1
SEVRES	Rue de la Cristallerie	1
LE PLESSIS ROBINSON	Rue du Bois des Vallées Avenue Edouard Herriot	2
COURBEVOIE	Rue des Etudiants Rue des Vieilles Vignes Rue Léonard de Vinci	4
RUEIL MALMAISON	Rue Camille Saint Saens Rue Francois Jacob	2
ASNIERES SUR SEINE	Avenue des Grésillons Place le Vau	3

Pour Paris et le département des Hauts de Seine, les logements remis à disposition concernent majoritairement des logements intermédiaires et hors plafond ne pouvant donc satisfaire l'ensemble des demandeurs éligibles à l'attribution d'un logement social, voire très social ouvrant droit à l'APL.

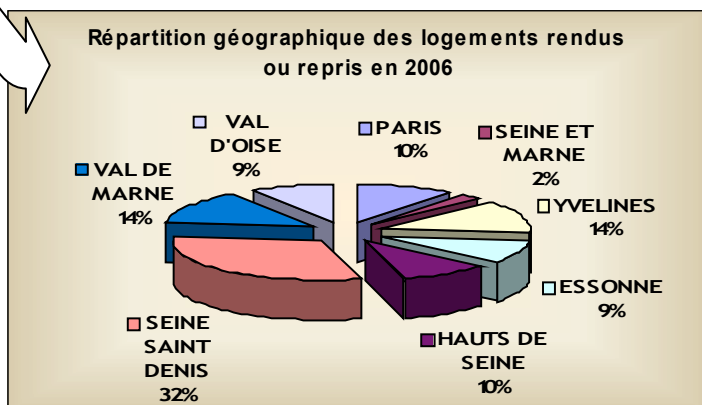
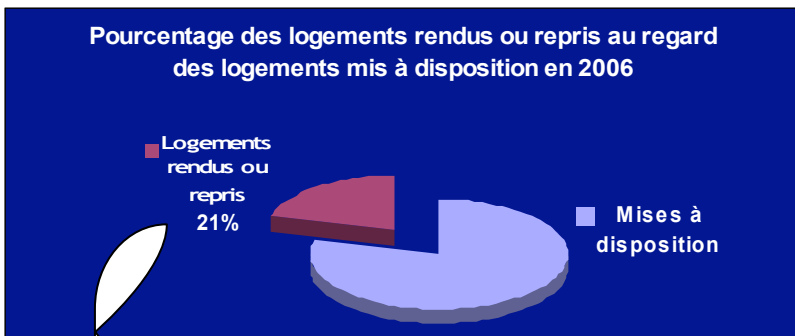
Le graphe ci-dessous rend compte des **63 logements** repris par les bailleurs ; le délai de désignation préfectorale étant arrivé à expiration.



Arrondts	Adresse des logements	Nombre
12ème	Rue de la Brèche aux Loups	1
15ème	Allée des Frères Voisins	1
18ème	Rue André Messager	1
19ème	Allée de Fontainebleau	7
	Rue Riquet	
	Rue de l'Ourcq	
	Rue Manin	
	Rue de Docteur Potain	
20ème	Rue Charles Cros	2
	Boulevard Davout	

Les reprises de logements par les bailleurs se concentrent majoritairement dans le département de la Seine Saint Denis pour **34%**, à Paris pour **19%**, dans les Hauts de Seine pour **14%** et dans les Yvelines pour **13%**.

Pour les autres départements, ces reprises sont plus marginales : **8%** pour le Val de Marne et le Val d'Oise, **2%** pour la Seine et Marne et les Yvelines.



Sur l'ensemble des **1.749 vacances de logements** notifiées au préfet de Paris, **21%** des logements proposés aux agents de l'État ont été :

- soit remis à disposition du préfet d'implantation ou du bailleur.
- soit repris par l'organisme bailleur.

Ces logements sont situés majoritairement en Seine Saint Denis (**32%**), dans les Yvelines et le Val de Marne (**14%**) puis à hauteur de **10%** à Paris et dans le département des Hauts de Seine.

5-

Le bilan quantitatif et qualitatif des propositions de candidatures transmises par le service logement de chaque administration et soumises aux bailleurs est détaillé ci-dessous. Les chiffres relatifs au nombre de relogés informent, notamment, de la situation plus ou moins tendue au sein de chaque administration, ainsi que de la priorité donnée en terme de gestion au parc en propre du ministère.

ADMINISTRATION	Relogements	Refus bailleurs	Désistements candidats	Non aboutissement procédure	Recensement des demandeurs (février 2007)
Aviation civile	18	1	5	0	95
Affaires étrangères	60	7	27	5	98
Affaires sociales	88	3	16	9	280
Agriculture	42	5	10	1	116
Culture	70	4	33	3	450
Défense	54	3	9	6	1538
DOM TOM	4	0	2	0	5
Education nationale	356	19	65	11	3014
Equipement	46	7	27	3	362
Finances	48	4	16	0	842
Interieur	94	18	51	7	621
Justice	84	3	23	3	182
Préfecture de Police	10	0	5	0	781
Premier Ministre	41	4	7	2	95
Travail	72	5	37	2	287
BSPP(*)	82	0	5	8	100
<b>Total</b>	<b>1169</b>	<b>83</b>	<b>338</b>	<b>60</b>	<b>8316</b>

(\*) BSPP : Brigade des sapeurs pompiers de Paris

	Recensement des demandeurs	Taux de relogement au regard de la demande exprimée par ministère
Aviation civile	95	19%
Affaires étrangères	98	61%
Affaires sociales	280	31%
Agriculture	116	36%
Culture	611	11%
Défense	1538	3,5%
DOM TOM	5	80%
Education nationale	3014	12%
Equipement	362	13%
Finances	842	6%
Interieur	621	15%
Justice	182	46%
Préfecture de Police	781	1%
Premier Ministre	95	43%
Travail	287	25%
BSPP	100	82%

En raison de l'importance de leurs effectifs, les ministères de l'éducation nationale, des finances et de la défense sont ceux qui affichent un grand nombre de demandeurs de logement.

Les taux de relogement des agents des finances, de la défense et de la préfecture de police ne restituent pas la réalité du nombre global de relogement de leurs agents dans la mesure où ces administrations disposent également d'un parc de logements en propre.

## Mutualisation du logement des fonctionnaires Evolution du dispositif

La circulaire n° 5126 du 2 janvier 2006 du Premier Ministre a prévu, dans le cadre du projet de la mutualisation du logement des fonctionnaires, la création à titre expérimental d'une plateforme pilote régionale ayant pour mission l'optimisation de la réservation des logements et de la gestion des attributions.

La responsabilité du pilotage ayant été confiée à la préfecture de Paris, un groupe de travail a été constitué.

L'action sociale logement menée en faveur des fonctionnaires devant mobiliser l'ensemble des préfets des départements d'Ile de France, chaque département francilien y est représenté.

Le groupe de travail a défini une stratégie prévisionnelle de mise en œuvre des phases successives d'avancement de ses travaux et a tenu quatre réunions au cours de l'année 2006.

Chacun des départements d'Ile-de-France a produit un bilan annuel relatif à l'utilisation de son contingent préfectoral de logements « fonctionnaires » et plus précisément : le patrimoine, son identification, son utilisation, le public bénéficiaire, sur la base d'une grille élaborée conjointement, répertoriant les éléments de base constitutifs de ce bilan afin de permettre une analyse claire, homogène et fiable des données, au plan régional.

A l'issue de la restitution des bilans départementaux, la préfecture de Paris a élaboré et remis au ministre de la fonction publique, au mois de novembre 2006, un « livre blanc » régional compilant les données fournies, ce document devant conduire à la définition d'actions de pédagogie et de stratégie à mettre en place pour améliorer la connaissance de l'ensemble du parc, harmoniser les pratiques et optimiser les ressources.

De surcroît, concernant l'harmonisation du dispositif d'attribution des logements, le préfet de Paris a, pour sa part, engagé une première démarche en ouvrant, à compter du mois de mai 2006, son contingent de logements « fonctionnaires » dégagé par le quota réglementaire 5% à l'ensemble des agents relevant d'une administration centrale, en poste à Paris, à l'instar des procédures interministérielles FARIF/ADELI et CIAS.

## **INDEX DES GRAPHES**

<b>Répartition Paris-banlieue du contingent préfectoral.....</b>	<b>page 5/6</b>
<b>Répartition du parc parisien de logements par procédure.....</b>	<b>page 6</b>
<b>Répartition globale du parc de logements parisien.....</b>	<b>page 7</b>
<b>Répartition du parc préfectoral de banlieue par procédure.....</b>	<b>page 7</b>
<b>Vacances et livraisons par procédure pour l'année 2006.....</b>	<b>page 8</b>
<b>Répartition géographique des vacances et premières mises à disposition en 2006....</b>	<b>page 9</b>
<b>Répartition des vacances et premières mises à disposition par procédure.....</b>	<b>page 10</b>
<b>Taux de rotation des logements du contingent préfectoral au 31/12/2006.....</b>	<b>page 11</b>
<b>Taux de rotation dans les logements situés à Paris.....</b>	<b>page 12</b>
<b>Offre de logements au regard des plafonds de ressources en 2006.....</b>	<b>page 13/14</b>
<b>Offre de logements à Paris au regard des plafonds de ressources en 2006.....</b>	<b>page 15</b>
<b>Offre de logements en banlieue au regard des plafonds de ressources en 2006.....</b>	<b>page 16</b>
<b>Offre de logements au regard de la typologie pour l'année 2006.....</b>	<b>page 17</b>
<b>Offre de logements à Paris au regard de la typologie pour l'année 2006.....</b>	<b>page 17</b>
<b>Offre de logements en banlieue au regard de la typologie pour l'année 2006.....</b>	<b>page 18</b>
<b>Montant moyen des loyers proposés au relogement des agents de l'Etat en 2006.....</b>	<b>page 19</b>
<b>Surface moyenne des logements proposés au relogement des agents de l'Etat en 2006.....</b>	<b>page 20</b>
<b>Choix exprimés en matière de typologie en 2006.....</b>	<b>page 22</b>
<b>Choix exprimés en matière de localisation en 2006.....</b>	<b>page 22</b>
<b>Niveau de ressources des demandeurs en 2006 au regard des plafonds de ressources</b>	<b>page 23</b>
<b>Profil des ménages proposés aux bailleurs en 2006.....</b>	<b>page 24</b>
<b>Comparatif entre les logements sociaux proposés et les ressources des demandeurs éligibles à l'APL.....</b>	<b>page 24</b>
<b>Motifs de relogement des candidats en 2006.....</b>	<b>page 25</b>
<b>Bilan des propositions en 2006.....</b>	<b>page 27</b>
<b>Motifs de refus des bailleurs et désistements des candidats en 2006.....</b>	<b>page 28/29</b>
<b>Répartition géographique des désistements pour cause d'environnement.....</b>	<b>page 30</b>
<b>Remises à disposition et reprises des logements en 2006.....</b>	<b>page 31/32</b>
<b>Nombre de candidats proposés aux bailleurs par ministère et par procédure en 2006</b>	<b>page 33</b>