Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE

PARIS HABITAT

OPH

EXERCICES 2018-2022

N° 2023-024

Octobre 2024

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
http://www.ancols.fr

SIREN : 130 020 464

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 344 810 825

Raison sociale : Paris Habitat-OPH

Président du conseil d'administration : Monsieur Eric Pliez

Directrice générale : Madame Cécile Bélard du Plantys

Adresse du siège : 21 bis rue Claude Bernard, 75253 Paris Cedex 05

Collectivité de rattachement : Ville de Paris

AU 31 DÉCEMBRE 2022					
Nombre de logements familiaux gérés :	125 956	Nombre de logements familiaux en propriété :	125 956	Nombre d'équivalents logements *(logements foyers..)*	2 178

Indicateurs	Organisme	Région Île-de-France	France métropolitaine	*Source*
PATRIMOINE				
Logements vacants	4,70%	4,20%	5,30%	*(2)*
Logements vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,40%	0,80%	1,30%	*(2)*
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	2,90%		8,60%	*(2)*
Évolution moyenne du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,20%		1,40%	*(2)*
Age moyen du parc	64 ans		40 ans	*(2)*
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	18,20%	16%	21,30%	(1)
< 60 % des plafonds	54,50%	55,20%	60,60%	(1)
> 100% des plafonds	17,40%	13,80%	10,30%	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	36%	33,60%	48,20%	(1)
Familles monoparentales	21,10%	21,80%	21,70%	(1)
Personnes isolées	37,50%	33,20%	40,20%	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	7,33	6,78	6	*(2)*
Taux de créances locatives inscrites au bilan 2022 (% des loyers et charges)	17%	17,70%	13,8 %	*(3)*
Taux de recouvrement (% des loyers et charges) au 31 décembre 2021	99,60%	98,40%	98,3 %	*(3)*
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	2 797		-	*-3*
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE au 31 décembre 2022				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires locatif	40,30%	41,10%	47,4 %	*(3)*
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires locatif	36,30%	35,50%	38,8 %	*(3)*
Fonds de roulement net global (€/logt)	6 028	2 398	2 989	*(3)*
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (€/logt)	3 350	3 489	3 363	*(3)*
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	11,7	20,70	20	*(3)*
Ratio d'autofinancement net Hlm (R. 423-9 du CCH)	14,50%	8,60%	9,6 %	*(3)*

(1) Enquête OPS 2020

(2) RPLS au 1er janvier 2022

(3) Diagfin : Données Harmonia, traitement Ancols

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Points forts

- Un dispositif de gouvernance robuste
- Un haut niveau d'investissement *(développement et interventions sur le parc)* soutenu financièrement par la ville de Paris ainsi qu'une bonne maîtrise des opérations d'investissement. Une bonne capacité d'endettement
- Des activités « cœur de métier » (gestion du patrimoine, locative) assurées de façon globalement satisfaisante
- Un processus de sélection des candidatures et des politiques qui favorisent l'attribution aux publics prioritaires
- Un niveau de qualité du service aux locataires élevé

Recommandations

- Recommandation 1 : Poursuivre la structuration du dispositif de contrôle interne en documentant pour tous les processus évalués sensibles le plan de contrôle de 2ème niveau et le référentiel de contrôle (fréquence, méthodologie, liste des contrôles clés, outils d'autoévaluation, questionnaires…)
- Recommandation 2 : Evaluer la mission de surveillance mobile réalisée par le GPIS-GIE

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- Observation 1 : Le groupe Paris Habitat ne dispose pas d'un cadre stratégique patrimonial en contradiction avec l'article L. 423-1-1 CCH.
- Observation 2 : Les obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » ne sont pas totalement respectées (articles 4 et du 5 décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâti, articles R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du code de la santé publique).
- Observation 3 : En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, la CALEOL de Paris Habitat examine habituellement moins de trois dossiers de candidatures à l'occasion de l'attribution de ses logements.
- Observation 4 : La création de deux CALEOL par Aximo ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

- Observation 5 : AXIMO n'examine pas l'ensemble des situations d'occupation des logements visées à l'article L. 442-5-2 du CCH, notamment celles susceptibles d'amener le locataire à perdre son droit au maintien dans les lieux en application des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du même code.
- Observation 6 : En dépit de résultats supérieurs à la moyenne francilienne, Paris Habitat et Aximo ne respectent pas les quotas d'attribution de logements situés en dehors des QPV en faveur des demandeurs aux ressources les plus modestes (premier quartile de ressources) en contradiction avec l'article L. 441-1 CCH.
- Observation 7 : Paris Habitat et Aximo ne mettent pas en œuvre de procédure pour identifier les locataires ne percevant pas les APL mais susceptibles de bénéficier de la RLS

Contrôle effectué du 5 septembre 2023 au 26 mars 2024

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT 11

1. PRÉAMBULE 15

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU CONTEXTE 16

2.1 Contexte socio-économique 16

2.2 La politique mise en œuvre par la ville de Paris pour le logement 18

2.2.1 Stratégie Ville de Paris 18

2.2.2 Les principaux chiffres du logement social à Paris en 2022 19

2.2.3 Le Plan Climat Air Energie de Paris 20

2.2.4 Convention parisienne du logement 21

2.3 Groupe Paris Habitat 21

2.3.1 Organisation juridique 21

2.3.2 Stratégie du groupe Paris Habitat 22

2.4 Descriptif du parc 23

2.4.1 Structure et localisation 23

2.4.2 Situation de la vacance et de la rotation 25

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 27

3.1 Évaluation de la gouvernance 27

3.2 Évaluation générale de la performance de l'organisation 28

3.2.1 Organisation générale 28

3.2.2 Efficience de gestion 29

3.2.3 Analyse des dépenses de personnel non récupérables 32

3.3 Maitrise des risques et contrôle interne 36

3.4 Système d'information 37

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF 38

4.1 Revue de l'information comptable 38

4.2 Analyse de l'activité 38

4.2.1 Excédent brut d'exploitation 39

4.2.2 Coûts de gestion 42

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.3 Maintenance 42
4.2.4 Capacité d'autofinancement, résultats 43
4.3 Analyse de la situation financière 45
4.3.1 Bilan fonctionnel 45
4.3.2 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations 46
4.3.3 Trésorerie nette 46
4.4 Investissements et modalités de financement 46
4.5 Analyse de la dette 48
4.5.1 Capacité de désendettement 48
4.5.2 L'indépendance financière 49
4.6 Situation des filiales 49
5. POLITIQUE PATRIMONIALE 51
5.1.1 Les documents formalisant la politique du groupe 51
5.1.2 La situation des filiales 52
5.2 Analyse de la stratégie patrimoniale de Paris Habitat 53
5.2.1 La stratégie suivie concernant le parc existant 53
5.2.2 Les objectifs de développement de l'offre 57
5.3 Le développement de l'offre 59
5.3.1 L'évolution du patrimoine 59
5.3.2 Les modalités de développement 60
5.3.3 Situation par rapport aux engagements souscrits dans la CUS 62
5.4 Interventions sur le parc existant 63
5.5 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage 64
5.6 Accessibilité et adaptation du parc 65
5.7 Exploitation et sécurité du parc 65
6. ANALYSE PRÉVISIONNELLE 67
6.1 Les hypothèses macro-économiques 67
6.1.1 Investissements et modalités de financements 68
6.1.2 L'offre nouvelle 69
6.1.3 Les interventions sur le parc ancien et modalités de financement 70
6.2 Décomposition par levier de financement 2022-2030 71
6.3 Analyse de l'exploitation 72

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.3.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE-en milliers d'euros) 72
6.3.2 La capacité d'autofinancement brute (CAF – en milliers d'euros) 73
6.4 Analyse du bilan 73
6.5 Analyse de la dette 74
7. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE 75
7.1 Caractéristiques des populations logées 75
7.2 Politique d'attribution 76
7.2.1 Orientations générales 76
7.2.2 Gestion des attributions 78
7.2.3 Attribution de logements aux publics prioritaires et équité des attributions de logements : respect des obligations fixées par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté 87
7.3 Accessibilité économique du parc 92
7.3.1 Charges locatives 92
7.3.2 Politique de loyers 94
7.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires 98
7.4.1 Organisation de la proximité 98
7.4.2 Enquête de satisfaction des locataires 100
7.4.3 Politique de suivi des créances et des impayés 101
ANNEXES DU RAPPORT 105
I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme 107
II. Annexe I – Attributions de logements situés en dehors des quartiers de la politique de la ville aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile des demandeurs 108
III. Annexe II - Statistiques relatives aux attributions de logements de l'exercice 2022 (par familles de réservataires) 109
IV. Annexe III - Statistiques relatives aux attributions de logement de l'exercice 2022 (logements ne faisant pas l'objet d'un droit de réservation) 110

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

SYNTHÈSE DU RAPPORT

Paris Habitat, qui gère 128 134 logements et équivalent-logements au 31 décembre 2022, est l'office public de l'habitat de la Ville de Paris. Paris Habitat contrôle une SA d'HLM de taille modeste, Aximo (2 708 logements et équivalent-logements), qui intervient principalement au-delà de Paris intra-muros, ainsi que la SA d'HLM l'Habitation Confortable spécialisée dans les foyers. Ensemble avec les deux autres opérateurs de la ville, la RIVP et Élogie-SIEMP, ils représentent près de 80% du parc social sur Paris. Le marché immobilier parisien se caractérise par la rareté des disponibilités foncières, des coûts élevés à l'achat et à la location et des fortes disparités de niveau de revenu. Dans ce contexte, la demande de logements sociaux ne cesse d'augmenter malgré la politique volontariste de la ville visant à accroître le volume de l'offre sociale et abordable.

La mise en œuvre opérationnelle de la politique pour le logement social s'organise dans le cadre du soutien financier apporté par la ville (subvention des opérations selon éligibilité et décote sur les baux emphytéotiques). La stratégie parisienne de la ville pour le « Logement 2035 », les politiques et les dispositifs incitatifs trouvent leur traduction opérationnelle chez les bailleurs sociaux de la ville, parmi lesquels Paris Habitat est le plus représentatif.

La gouvernance de Paris Habitat et de ses filiales est exercée dans des conditions satisfaisantes avec des règles de fonctionnement des instances établies. Le niveau de maturité de l'environnement de contrôle interne de l'OPH est avancé, avec une fonction d'audit indépendante qui assure l'animation des dispositifs de maîtrise des risques sur l'ensemble des processus. Néanmoins, la structuration des référentiels de contrôle interne et notamment la formalisation du plan de contrôle des contrôles de 2ème niveau reste un enjeu pour les directions où les activités sont les plus sensibles.

Sur la période 2018-2022, l'office maintient un niveau de performance d'exploitation satisfaisant tout en conservant une politique de loyers accessibles et un niveau de service élevé aux locataires, ce qui reflète la solidité de son modèle économique. Le plan de performance, voté par le Conseil de l'office en 2017, y a contribué (optimisation des recettes, maîtrise de la vacance et de la masse salariale).

L'office conserve des moyens en personnel importants, notamment s'agissant de l'encadrement et du personnel de proximité (un gardien pour un peu plus de 100 logements sur l'ensemble du parc). Les restrictions aux missions des gardiens continuent d'impacter la performance d'exploitation de l'office puisqu'elles limitent la récupérabilité des charges auprès des locataires.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'agence suggère à l'office d'engager des discussions avec les associations de locataires pour envisager une contribution des locataires au coût de l'activité de sécurisation des immeubles, assurée par le GPIS (GIE), activité additionnelle non exercée en général par les autres bailleurs sociaux franciliens à un tel niveau (160 € au logement par an). Au regard des importants moyens mis en œuvre, la qualité du service apportée au locataire apparait très satisfaisante.

Globalement, après déduction de l'activité de sécurisation qui n'est pas assurée par les autres bailleurs, le coût de gestion normalisé au logement est inférieur à la médiane des bailleurs franciliens, malgré une qualité de service supérieure à la moyenne. Paris Habitat, malgré des marges de manœuvre, est donc globalement efficient.

Paris Habitat est l'un des plus anciens bailleurs français (l'âge moyen du parc est de 64 ans), ce qui démultiplie les enjeux de réhabilitation notamment énergétique. L'effort global d'investissement sur la période 2018-2022 est soutenu (1,7 Mds d'euros investi soit un taux d'investissement de 17%) avec une montée en puissance des travaux d'amélioration réalisés sur le parc le plus ancien et le plus énergivore (notamment les lgts de type « HBM ») qui représente près de 50% des investissements. Le développement de l'offre nouvelle en construction, en partie soutenue par les grands projets d'aménagement de la Ville, connaît un ralentissement entre 2018 et 2022. Le taux d'investissement annuel passe de 5 à 3 points (la moyenne annuelle des bailleurs franciliens sur la période se situe à 4 points), illustrant ainsi l'enjeu de la raréfaction du foncier à Paris. Dans ce contexte, l'office, en ligne avec la stratégie de métropolisation de la ville, oriente une part de ses futures interventions au-delà du territoire parisien. La stratégie de métropolisation est trop récente pour en évaluer la mise en œuvre. L'office s'est fixé des critères pour limiter les risques sur les projets. Le plan de développement métropolitain constitue une offre additionnelle qui s'adresse en priorité aux communes où l'office est déjà implanté.

Pour financer ses investissements, l'office ne recourt pas à des financements externes dans des proportions importantes[1] (types emprunts ou prêts de haut de bilan) puisqu'il bénéficie des subventions de la ville dans le cadre de la mise en œuvre du plan climat et de la mise en accessibilité ; elles représentent plus d'un quart de ses ressources de financement sur la période. L'atteinte des objectifs de la Ville (plan climat, SRU) est conditionnée par la capacité de l'office à se développer et à réhabiliter son parc existant. Aussi, les circulaires de financement annuelles qu'elle adresse chaque année sont mises en cohérence avec les besoins de l'office (entre autres) eux-mêmes déterminés selon le processus itératif d'élaboration des documents stratégiques (CUS/PSP). Cette interdépendance assure la solidité du modèle économique de l'office et la mise en œuvre de la stratégie de la ville.

Le plan à moyen terme (PMT 2022-2030) retient des hypothèses d'augmentation des loyers[2] qui permettent de maintenir un niveau d'autofinancement autour de 6 à 8 % des loyers dans un contexte de forte augmentation de la TFPB. L'important plan d'investissement de 5,5 Mds d'euros en augmentation de 72 % comparé aux 5 dernières années est soutenable en dépit d'hypothèse prudente de taux de subventionnement qui tomberait à 17 %.

[1] En comparaison des autres bailleurs
[2] Qui suivraient l'augmentation de l'IRL

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Ces investissements se décomposent en offre nouvelle et en interventions lourdes sur le patrimoine existant dans des proportions équivalentes, ce qui montre la politique volontariste de l'office à rénover son parc. Dans le scenario proposé, l'office mobilise plus fortement le levier de l'endettement, au regard de la période passée, et met en tension sa situation financière. Il apparait donc nécessaire d'améliorer à moyen terme la performance d'exploitation, ce qui milite pour un pilotage resserré en vue d'étudier tous les leviers d'optimisation possibles : marges sur les loyers tout en gardant une part suffisante de logements accessibles aux plus bas revenus, récupérabilité des charges.

La ville de Paris s'est dotée depuis plusieurs années d'un cadre pour assurer un dispositif de sélection des candidats au logement équitable et transparent, grâce au système de cotation de la demande dont les critères sont rendus publics, et à la mise en place d'une commission de désignation de la ville de Paris qui assure une collégialité pour sélectionner, parmi les candidatures les mieux cotées, les trois voire cinq qui seront ensuite transmises pour instruction à l'office. Ce dispositif englobe les attributions sur le contingent de la ville ainsi qu'une partie du contingent propre du bailleur. Le dispositif permet une égalité de traitement entre les demandeurs, mais il perd en efficacité en cas de déclaration inexacte révélée à l'instruction. Les candidats sont alors proposés en CALEOL qui classe leur candidature comme irrecevable ce qui participe à limiter le principe de mise en concurrence des candidatures et la faculté de choisir de la CALEOL parmi trois candidatures recevables (en dehors des cas d'exemption prévus par la loi).

La ville contractualise les engagements des bailleurs et réservataires sur les objectifs de la Loi Egalité Citoyenneté (convention parisienne du logement). Ces engagements portent sur le relogement des ménages labellisés Dalo, ARPP[3] ou du premier quartile et sur les mutations dans le parc social.

La contribution de Paris Habitat et des autres réservataires au relogement des publics prioritaires est significative : 28% des baux signés sur le contingent propre de Paris Habitat et 31 % des baux signés au total en 2022. La trajectoire 2018-2022 en faveur du logement des ménages du 1er quartile de ressources visés par les dispositions de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté montre une progression (de 15 % à 21 %) même si l'objectif de 25 % n'a pas encore été atteint. Paris Habitat se démarque positivement dans son rôle social des autres réservataires en atteignant un taux d'attribution de 24 % sur son contingent propre en 2022, résultat supérieur de près de moitié à celui de l'ensemble des bailleurs parisiens. Ce constat est partagé pour Aximo.

L'ancienneté du parc de Paris Habitat contribue à l'accessibilité de l'offre de logements qui se traduit dans les caractéristiques de l'occupation sociale du parc, particulièrement modeste. Ce constat est renforcé si l'on considère uniquement les emménagés récents alors même que Paris Habitat applique les niveaux maximums de loyers prévus par les conventions signées avec l'Etat.

Le directeur général



Serge BOSSINI

[3] Accompagner et reloger les publics prioritaires (ARPP))

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH Paris Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Les derniers contrôles de l'Ancols de Paris Habitat et de sa filiale Aximo (cf. RD 2016-108 et RD 2017-054) avaient identifié peu d'anomalies ou d'irrégularités. Celles-ci ont depuis été corrigées par les organismes, notamment celles portant sur le non-respect du dispositif des conventions réglementées ou encore la non-application du SLS sur les loyers dérogatoires. Quelques points d'amélioration avaient également été relevés portant entre autres sur l'efficience de gestion de Paris Habitat. Le contrôle s'effectue de façon concomitante avec les autres opérateurs contrôlés par la Ville de Paris.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU CONTEXTE

2.1 Contexte socio-économique

Le département de Paris regroupe 2,1 millions habitants : 64 % ont entre 20 et 64 ans, les plus de 64 ans et les moins de 20 ans représentant respectivement 17 % et 19 % de la population. 78 % de la population, parmi les plus de 15 ans[4] est active, soit plus d'1 million de personnes. Les cadres, les professions intermédiaires et les employés sont majoritairement représentés, les chômeurs représentent 9% des actifs. Parmi les inactifs (soit 22%), 13 % sont les étudiants et 2,5 % des retraités. Plus de la moitié de la population vit seule. Les familles sont composées de couples sans enfant à 43,5 % (+0,9 points entre 2009 et 2020) ; 20 % sont des familles sont monoparentales (+ 1,5 points entre 2009 et 2020) ; le reste, 37 % sont des couples avec enfant(s) (- 2 points sur la même période). Les familles sont sous-représentées sur le territoire parisien où plus de 15 % de la population parisienne vit sous le seuil de pauvreté (supérieur au taux national).

A l'échelon national, le PIB de l'Île-de-France représente 30 % du PIB français et Paris, à lui seul, 10 %. Le revenu annuel disponible médian à Paris s'établit autour de 28 k€ par unité de consommation, le plus élevé de métropole mais les disparités sont fortes au sein de la population parisienne : le niveau de vie au-dessus duquel se situent les 10 % de ménages les plus aisés est plus de 6 fois supérieur à celui au-dessous duquel se trouvent les 10 % les plus modestes (premier décile à 11 k€ et un 9ème décile à 68 k€). Aussi, les populations dont le niveau de vie est à peine supérieur au seuil national de pauvreté sont en situation de précarité à Paris, où se loger dans le parc privé coût cher. Les prix à l'accession s'élèvent à 10,5 k€ au m² en moyenne et les niveaux de loyers autour de 24,7 €/m² au 1er janvier 2023[5] (17,3 € / m² dans la petite couronne[6]). Dans ce contexte, le parc social avec des loyers autour de 8 € du m², bien inférieurs au secteur locatif privé, est une alternative pour accéder à un logement abordable dans la capitale.

Le décalage entre la situation sociale et économique fragile des ménages qui souhaitent se loger à Paris et le niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien se retranscrit dans l'importance numérique de demandeurs de logements sociaux. 258 296 ménages ont renouvelé ou déposé une première demande en 2022 en indiquant Paris parmi leurs choix de localisation. Le nombre de demandeurs qui souhaitent un logement à Paris croît de +2,7% en 2022 et retrouve le point haut de 2019, avant COVID. La pression de la demande émanant de ménages parisiens est forte : 133 mille demandes soit 12% des ménages parisiens. Par ailleurs, près d'un demandeur sur 4 (24%) est déjà locataire du parc social.

[4] Soit 87% de la population totale
[5] Source : données au 4eme trimestre 2022 dans l'ancien[5] (-1% par rapport au 4eme 2021)
[6] Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2022, 71 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI [6], ce qui correspond à un revenu fiscal annuel de référence de 31 287 € pour un ménage de quatre personnes. Moins de 9 % des ménages inscrits comme demandeurs de logement ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, soit un revenu fiscal annuel de référence de 56 878 € pour un ménage de quatre personnes.

La ville de Paris regroupe plus de 1 million de résidences principales, la moitié datent d'avant 1946, 10 % d'après 1990. Le patrimoine de la ville, ancien, porte des enjeux forts de réhabilitation en particulier sur le plan énergétique.

Enfin, à Paris, 17 % de la population vit au sein de 28 quartiers relevant de la « politique de la ville » dont 202 sont prioritaires et 83 en veille active. Les 20 QPV prioritaires comptabilisent plus de 150 000 habitants. Ces quartiers, souvent érigés dans les années 1960 et 1970, concentrent de nombreuses problématiques et difficultés rencontrées par les populations qui y résident (pauvreté et précarité, difficultés d'accès à l'emploi, décrochage scolaire, habitat dégradé, etc.).

Tableau 1 : Quelques caractéristiques du logement parisien

Nombre d'habitants (*Insee 2019)*	2 165 423
Nombre de logements (*Insee 2018)*	1 386 846
Dont nombre et pourcentage de logements vacants (*Insee 2018)*	117 666 soit 8,5%
Dont nombre et pourcentage de résidences secondaires ou logements occasionnels (*Insee 2018)*	128 408 soit 9,3%
Parc privé / parc social	77%/ 23%

Source : APUR 2022- Note n°235 Les chiffres du logement social à Paris en 2022

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.2 La politique mise en œuvre par la ville de Paris pour le logement

2.2.1 Stratégie Ville de Paris

La Ville de Paris a mis en place depuis près de 20 ans, une politique du logement ayant pour ambition de rétablir la mixité sociale de l'habitat et d'engager un rattrapage quantitatif et qualitatif, notamment sur le volet social et environnemental. Les axes et les objectifs stratégiques de la ville pour le logement ont été actualisés fin 2022. La stratégie parisienne « Logement 2035 »[7] pour le logement reste en ligne avec les objectifs jusqu'alors poursuivis par la Ville mais fixe de nouvelles échéances sociales et environnementales. Aussi, Paris poursuit un quadruple objectif :

1. Poursuivre le développement massif de l'offre sociale et abordable pour assurer la stabilité démographique et atteindre 40 % de logements publics dont 30 % de logement locatifs sociaux à l'échéance de 2035 **;**
2. Répondre à la diversité des besoins par l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant pour construire une réponse adaptée aux besoins de chaque public (ménages très modestes à classes moyennes, publics avec difficultés particulières, …) et diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale (cf. ;
3. Renforcer les efforts en matière de préservation du parc privé de logements et contribuer au développement dans le parc privé d'une offre abordable ;
4. Rénover massivement le parc résidentiel (privé et social) pour faire de Paris une ville durable et résiliente pour porter et accompagner les rénovations du parc résidentiel.

La stratégie parisienne « Logement 2035 » s'appuie sur le PLU bioclimatique qui décline au travers du Projet d'aménagement et du développement durable, la stratégie pour le logement et l'habitat de la ville ainsi que sur le plan Climat Air Energie (cf.2.2). La ville de Paris mène également une stratégie métropolitaine à travers des coopérations avec d'autres collectivités (dans le cadre de conventions avec des communes et des EPT). Elle est membre de la Métropole du Grand Paris, aux cotés de 130 autres communes, et contribue à l'élaboration Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) (en cours d'adoption).

La mise en œuvre opérationnelle de la politique pour le logement de la Ville s'appuie sur plusieurs opérateurs dont les trois principaux sont l'OPH Paris Habitat, dont elle est la collectivité de rattachement, les SEM « RIVP » et « Élogie-SIEMP », qu'elle détient respectivement à 80% et 66%. Ces trois opérateurs couvrent plus de 80 % du parc HLM situé sur Paris. De nouveaux véhicules juridiques ont aussi été créés à destination des classes moyennes : la foncière de la ville de Paris pour l'accession à la propriété et la foncière logement abordable pour le logement locatif.

[7] Adopté par le conseil de la ville de paris en novembre 2022

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs en matière de développement et de rénovation durable du parc résidentiel parisien s'organisent dans le cadre d'un soutien financier de la ville et de l'Etat. Aussi, l'actualisation des enjeux de la ville de Paris préside à la renégociation de la convention de délégation des aides à la pierre[8], qui déterminera pour la période 2023-2028, les enveloppes financières mobilisables pour la production et la réhabilitation du parc (privé et social). Depuis son premier Plan Climat en 2007, la ville de Paris a investi massivement pour inciter, financer, accélérer la rénovation du parc résidentiel privé et social. Les baux emphytéotiques consentis par la ville de Paris à ses bailleurs, avec une décote par rapport à leur valeur réelle, constituent également une aide financière pour massifier et équilibrer financièrement les opérations.

La ville de Paris met d'autres moyens à sa disposition pour atteindre ses objectifs pour le logement parmi lesquels l'exercice du droit de préemption pour accéder au foncier qui se raréfie, l'encadrement des loyers[9] et la régulation des meublés touristiques pour préserver l'offre locative privée abordable.

La stratégie parisienne « Logement 2035 », les politiques et les dispositifs incitatifs trouvent leur traduction opérationnelle chez les bailleurs sociaux de la ville, parmi lesquels Paris Habitat est le plus représentatif (cf. 5 Politique Patrimoniale et 7 Politique sociale et gestion locative).

2.2.2 Les principaux chiffres du logement social à Paris en 2022[10]

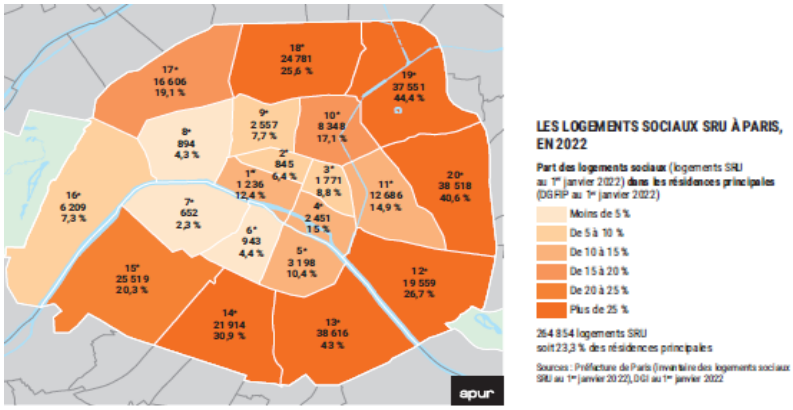
Au 1er janvier 2022, la ville de Paris compte près de 265 000 logements sociaux soit 23 % des résidences principales contre 13,4 % en 2001. Depuis 2001, le parc de logements sociaux a progressé de 72 % (+ 110 540). Si l'on y ajoute les logements sociaux livrés en 2022 et ceux financés en 2022, en cours de construction ou en travaux, ce taux de logements sociaux atteindrait environ 25 %. Il est à noter que les délais entre la date de financement et de livraison des opérations (en moyenne 3 à 4 ans pour les programmes neufs) pourraient retarder la mise en service de logements. La trajectoire fixée est d'atteindre 30% de logements sociaux dans le parc parisien en 2035.

S'agissant du rééquilibrage territorial, l'offre de logements sociaux reste très disparate selon les arrondissements. Les 13ème, 19ème et 20ème sont les plus dotés avec 43 %, 44 % et 41 % de logements sociaux alors que l'offre est inférieure à 10 % dans six arrondissements (2ème, 3ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème et 16ème). Le rééquilibrage géographique, dépendant des grandes opérations d'urbanisme, reste difficile à mettre en œuvre mais l'effort depuis 2001 est notable : plus du tiers (34 %, 41 000 logements) des logements sociaux financés de 2001 à 2022 est situé dans les arrondissements du centre et de l'ouest. Le rééquilibrage territorial est l'un des axes stratégiques adopté par la conférence parisienne du logement et traduit opérationnellement dans la convention d'attribution parisienne du logement signée entre les réservataires et les bailleurs[11].

[8] La ville de Paris est délégataire des aides à la pierre depuis 2005.
[9] Dispositif mis en place une première fois entre 2015 et 2017 grâce à la loi ALUR (mars 2014), et suspendu pour des raisons juridiques, puis réinstauré avec l'article 140 de la loi dite ELAN du 23 novembre 2018.
[10] Source : Apur -Note 235 – Les chiffres du logement social à Paris en 2022- Chiffres déclarés par l'Etat et la ville de Paris
[11] Signée le 1er septembre 2021, pour une durée de 6 ans

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Figure 1 : Répartition des logements sociaux SRU à Paris



Source APUR- Note n°235 Les chiffres du logement social à Paris en 2022

Enfin, de 2001 à 2022, 120 852 logements sociaux ont été financés : 32 872 logements PLAI (27 %), 50 851 logements PLUS (42 %) et 37 129 logements PLS (31 %).

2.2.3 Le Plan Climat Air Energie de Paris

Le Plan Climat Air Energie de Pairs documente la politique de lutte contre le changement climatique initiée par la mairie de Paris en 2007. Il a été révisé la dernière fois en 2018 après l'accord de Paris signé lors de la COP21. Le Plan Climat Energie de Paris décline des objectifs de réduction par secteur (bâtiments, mobilités, alimentation, adaptation et qualité du cadre de vie, déchets et finance) aux horizons 2020, 2030 et 2050 :

- En 2020, 25% de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques du territoire en moins par rapport à 2004.
- De 2020 à 2030, par rapport à 2004, 50% de réduction des émissions locales de gaz à effet de serre, 40% de réduction de l'empreinte carbone du territoire, 35% de réduction de la consommation d'énergie sur le territoire et de garantir un cadre de vie agréable et adapté au climat pour tous les Parisiens ;
- A l'horizon 2050, de devenir un territoire à zéro émission de gaz à effet de serre intra-muros, et de réduire par rapport à 2004, de 80% l'empreinte carbone du territoire en compensant les émissions résiduelles pour atteindre le zéro carbone net du territoire parisien, de 50% la consommation énergétique du territoire.

Le bilan énergétique global du bâti parisien de l'année 2020 marque un recul de 13% par rapport à 2004 (15% en 2023[12]), n'atteignant pas l'objectif fixé par le Plan Climat (-25%). La sobriété énergétique reste donc le défi majeur pour le parc résidentiel du territoire parisien malgré les efforts réalisés depuis 2009 : 63 200 logements sociaux ont ainsi bénéficié d'aides financières de la ville et de l'Etat (670 millions d'euros sur 3 milliards d'investissements) et 37 703 logements privés ont été accompagnés (Eco-rénovons)[13]. La ville a donc décidé d'accélérer le programme de réhabilitation dans le parc social avec un objectif de 5 000 logements réhabilités par an jusqu'en 2050.

[12] Source : BLEU CLIMAT 2023- Rapport annuel du Plan Climat de Paris
[13] Source : BLEU CLIMAT 2023 (Rapport annuel du plan climat de Paris

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.2.4 Convention parisienne du logement

En lien avec les dispositions de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit que la conférence élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement, la ville contractualise les engagements des opérateurs du logement, bailleurs et réservataires sur les objectifs de la Loi Egalité Citoyenneté. Ces engagements portent sur le relogement des ménages labellisés Dalo, ARPP[14] ou du premier quartile et sur les mutations dans le parc social.

La convention parisienne du logement adoptée le 12 juillet 2019 par la conférence parisienne du logement, se substitue à l'Accord collectif départemental et synthétise les enjeux d'accès au logement des personnes en difficulté et de recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires. La convention parisienne d'attribution constitue le document contractuel qui traduit de façon opérationnelle :

- Les engagements d'attribution territorialisés et par bailleur auxquels tous les réservataires doivent concourir ;
- La réponse au logement des publics prioritaires ;
- Les objectifs de rééquilibrage du territoire.

2.3 Groupe Paris Habitat

2.3.1 Organisation juridique

Le groupe Paris Habitat est composé en plus de l'OPH Paris Habitat, de deux entreprises sociales de l'habitat (ESH) Aximo et l'Habitation Confortable.

Aximo est une entreprise sociale pour l'Habitat dont les principaux actionnaires sont Paris-Habitat 71 % et Logirep (19 %) aux cotés de la SA d'HLM Domnis (4 %) et de la Caisse d'Epargne Île-de-France (4 %). Aximo assure essentiellement la gestion de lots en diffus ou en copropriété. En effet les orientations stratégiques définies par le conseil d'administration du 18 octobre 2018 prévoient que le développement de l'offre sera centré sur le logement diffus dans Paris intramuros (50 logements par an), et table sur une réhabilitation des logements à un rythme de 10 % par an.

En 2005, Paris Habitat est devenu l'actionnaire de référence de la SA d'HLM l'Habitation Confortable en rachetant 65 % des actions de son capital. Début 2014, Paris Habitat a vu sa participation portée à 99,9 % du capital. L'Habitation Confortable a repris un ensemble de 59 foyers de Paris Habitat totalisant 3 380 logements et un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 10 millions d'euros, leur gestion requérante, des compétences et des partenariats spécifiques avec les gestionnaires. Pour ce faire, l'Habitation Confortable s'est dotée d'une petite équipe qui atteint désormais 5 à 6 personnes. Les nouveaux projets de foyers seront dorénavant portés par l'Habitation Confortable. Les fonctions de back office et de maîtrise d'ouvrage resteront mutualisées au sein de Paris Habitat.

[14] Accompagner et reloger les publics prioritaires (ARPP))

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Paris Habitat est membre de fondations (Fondation des solidarités urbaines, Le Pavillon de l'arsenal) et de Groupements d'intérêt économique au côté d'autres bailleurs de la ville de paris : le GPIS, GIE créé par les trois bailleurs de la ville de Paris, qui assure des prestations de surveillance de nuit du patrimoine locatif et le GIE Paris commerces.

2.3.2 Stratégie du groupe Paris Habitat

L'office public de l'Habitat, Paris Habitat et ses filiales mettent en œuvre les orientations de la politique du logement de la ville de Paris.

Paris Habitat avait rédigé son projet stratégique à horizon 2020, en lien avec ses engagements vis-à-vis de sa collectivité de rattachement, contractualisés dans la charte d'objectifs et de moyens pour la période 2016-2020, ajusté en 2018 à la suite des nouvelles mesures gouvernementales (RLS, CGLLS, gel des loyers en 2018, TVA, plan de performance). Cette charte ciblait également des objectifs pour ses filiales, Aximo et l'Habitation Confortable.

Dans la continuité du projet 2020, le CA de Paris Habitat a approuvé en 2021 le projet stratégique « Paris Habitat 2030 » qui fixe les orientations générales à l'échelle du groupe à horizon 2030. Ce projet s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques de la ville de Paris pour le logement à l'horizon 2035 :

- Décliner les objectifs de développement durable dans l'ensemble des projets,
- Affirmer la mission sociale par la diversification des produits et offres et services,
- Réussir le métropolisation et s'engager auprès des territoires,
- Poursuivre la réhabilitation et le développement du parc,
- Renforcer la qualité de service et l'accompagnement des locataires,
- Continuer de faire évoluer les organisations, outils et modes de travail pour gagner en agilité et maîtriser les équilibres financiers.

Ces orientations sont déclinées en mesures plus opérationnelles (qualifiées de projets repères).

La stratégie de l'office en matière de développement et de réhabilitation est en cohérence avec la politique de la ville qui met en œuvre des dispositifs pour favoriser l'accès aux biens dans le cadre des opérations en ZAC et des préemptions, et pour financer les investissements (cf. § 2.2).

S'agissant du plan de développement métropolitain, il s'agit d'une nouvelle orientation stratégique pour Paris Habitat à l'horizon 2030, qui vise à positionner l'OPH à l'échelle du Grand Paris. Le plan local de développement métropolitain 2022-2030 a été présenté et validé en CA de Paris Habitat le 1er décembre 2022. L'intérêt d'un développement métropolitain a été étudié par l'OPH et ce développement constituerait un relais de croissance intéressant (cf.§ 5.2).

Sur la période du contrôle, Paris Habitat a maintenu sa politique de filialisation pour répondre à des besoins spécifiques. Les orientations stratégiques des filiales sont présentées au conseil d'administration de l'OPH. Néanmoins, les documents stratégiques à l'échelle du Groupe pourraient être améliorés (cf. § 5.1).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

S'agissant d'Aximo, la question de la rationalisation au sein du groupe de la gestion du patrimoine familial « classique » se pose, ce qui pourrait se traduire par la reprise en gestion par Paris Habitat d'une partie du patrimoine d'Aximo. En effet, Paris Habitat souhaite réorienter l'activité de la filiale vers le logement diffus et la fonction de syndic solidaire. Cette évolution s'inscrit dans le cadre du projet stratégique de l'office visant notamment à développer d'autres services dont en particulier le syndic. Des études financières et juridiques concernant la faisabilité de la réorientation vers l'activité ont été effectuées. La CA d'Aximo ne s'était pas encore positionné sur cette réorientation vers l'activité de syndic.

Pour L'Habitation Confortable, le groupe entend conforter la spécialisation de la filiale dans la gestion des résidences collectives (EHPA, EHPAD, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes ...) mais s'interroge sur les modalités de fonctionnement les plus optimales à mettre en place entre l'office et sa filiale dans le développement et la gestion des résidences collectives.

Le sujet porte notamment sur la répartition des opérations de construction de logements entre Paris Habitat et l'Habitation Confortable afin de limiter la complexité des flux entre les sociétés et notamment la multiplication des actes notariés. La production (construction, restructuration de bâtiments de logements-foyers) est assurée exclusivement par les équipes de maitrise d'ouvrage de Paris Habitat.

La gestion des filiales ne révèle pas de carence importante qui justifierait la prise d'une décision urgente quant au périmètre de leurs activités.

2.4 Descriptif du parc

2.4.1 Structure et localisation

Tableau 2 : Nombre de logements (en nb.au 31 décembre 2022)

	Rubriques	Logements familiaux	Logements foyers	Total
Paris-Habitat	Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	125 956	-	125 956
	Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	-	2 178	2 178
	Nombre de logements gérés pour autrui	-	-	-
	Total Paris-Habitat	**125 956**	**2 178**	**128 134**
Aximo	Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 444	-	2 444
	Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	19	245	264
	Nombre de logements gérés pour autrui	-	-	-
	Total Aximo	**2 463**	**245**	**2 708**

Source : données HARMONIA 2022

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

PARIS HABITAT

Paris Habitat était propriétaire, en fin d'année 2022, d'un peu moins de cent vingt-six mille logements familiaux et d'un peu moins de deux mille deux cents logements-foyers gérés par des associations, principalement dans des résidences étudiantes, des foyers pour jeunes travailleurs et des résidences pour personnes âgées. Exclusivement francilien, le patrimoine de l'office est très majoritairement (91,5 %) situé dans Paris. Le reste est réparti dans les départements du Val-de-Marne (5,1%), des Hauts-de-Seine (2,6%), de Seine-Saint-Denis (0,8%).

L'offre de logements familiaux de Paris Habitat est très majoritairement constituée de loyers conventionnés (87%) avec une majorité de financements PLUS. Le parc est très ancien, son âge moyen étant de 64 ans (cf. § 5.2).

Tableau 3 : Répartition des logements famillliaux de Paris Habitat par type de financements

	Catégorie de loyers		Catégories de financements					
	Conventionnés	Non conventionnés	Assimilé PLAI	Assimilé PLUS (avant 1977)	Assimilé PLUS (après 1977)	Assimilé PLS	Assimilé PLI	Autres
En nb	109 519	16 437	5 586	68 789	30 512	17 148	2 901	1 020
En %	87%	13%	4,40%	54,60%	24,20%	13,60%	2,30%	0,80%

Source : données HARMONIA 2022

AXIMO

Aximo était propriétaire, en fin d'année 2022, d'un peu moins de deux mille cinq cents logements familiaux et d'un peu moins de deux cent cinquante logements-foyers, principalement dans des résidences sociales et des résidences pour personnes âgées gérées par des associations. Exclusivement francilien, le patrimoine de la société présente la particularité d'être principalement situé en dehors de Paris, différant, en cela, des autres bailleurs rattachés à la ville. Le patrimoine d'Aximo présente pour autre particularité d'être, pour partie, composé de logements diffus[15], disséminés dans des copropriétés, principalement à Paris. A ce titre, Aximo a été désignée par la ville de Paris pour acquérir une partie des logements que celle-ci préempte dans les copropriétés dans le but de promouvoir la mixité sociale au sein des immeubles et de produire du logement social dans les arrondissements qui en comptent le moins.

[15] Le patrimoine d'Aximo compte deux cent neuf adresses : cent soixante d'entre elles, regroupant trois cent soixante-cinq logements, comprennent moins de dix logements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

2.4.2 Situation de la vacance et de la rotation

Tableau 4 : Données sur la vacance

	Taux de vacance globale	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale	Taux de vacance commerciale à plus de 3 mois
PARIS-HABITAT*	4,70%	3,50%	1,20%	0,30%
AXIMO	4,40%	2,70%	1,70%	0,40%
Paris**	4,70%	3,10%	1,60%	0,40%
Paris (hors PARIS HABITAT) **	4,60%	2,90%	1,70%	0,60%
Île-de-France**	4,20%	2,10%	2,10%	0,80%

*Sources : * données au 31 décembre 2022 déclarées par l'organisme dans HARMONIA ** données RPLS au 1er janvier 2022*

PARIS HABITAT

Fin 2022, le taux de la vacance globale de Paris Habitat (4,7 %) était proche de la moyenne de ceux des autres bailleurs sociaux parisiens (4,6 %). Si le taux de la vacance technique (3,5 %) était supérieur de 20 % à celui des autres bailleurs parisiens (2,9 %), celui de la vacance commerciale était, en revanche, inférieur de 30 %, la vacance commerciale de longue durée étant même inférieure de moitié à celle des autres bailleurs parisiens.

A cette date, une trentaine d'ensembles immobiliers présentaient une vacance technique importante[16] s'expliquant principalement par la réalisation de travaux d'amélioration et de restructuration du bâti, ainsi que par la rénovation thermique d'immeubles de types habitation à bon marché rudimentaire (HBMR) et habitation à bon marché ordinaire (HBMO) dont Paris Habitat est le principal propriétaire à Paris. Ces travaux ne pouvant être réalisés en milieu occupé, les bâtiments concernés doivent donc être vidés totalement ou partiellement de leurs locataires : la vacance doit donc être organisée dans les immeubles en rénovation, mais également dans d'autres immeubles des mêmes quartiers de façon à reloger temporairement les habitants affectés par ces travaux. La vacance technique n'apparait donc pas excessive.

Sept ensembles immobiliers présentaient, par ailleurs, une vacance commerciale importante[17] qui s'expliquait, pour cinq d'entre eux, par une commercialisation récente, au dernier trimestre 2022 ; deux opérations financées totalement ou partiellement en PLI ont connu de réelles difficultés de commercialisation en raison, notamment, d'un niveau de loyer en décalage avec le marché local[18].

Au cours de l'année 2022, le délai moyen de relocation était de 213 jours ; 116 jours en neutralisant la vacance technique, avec un délai médian de 94 jours[19].

[16] Opérations présentant plus de vingt logements vacants et un taux de vacance technique supérieur à 10 %.
[17] Nombre de logements vacants supérieur à cinq et taux de vacance commerciale supérieur à 10%.
[18] La commercialisation de la principale de ces deux opérations à un niveau de loyer correspondant à celui du PLS a permis de réduire considérablement le taux de vacance.
[19] Source : Tableau de bord Paris Habitat décembre 2022

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

AXIMO

Fin 2022, le taux de vacance globale d'Aximo (4,4 %) apparaissait légèrement supérieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux franciliens (4,2 %). Il était la résultante d'un taux de vacance technique (2,7 %) supérieur de près de 30 % à la moyenne francilienne alors que la vacance commerciale était inférieure (voire très inférieure pour la vacance longue) à celle des autres organismes[20].

La vacance technique d'Aximo était plus importante à Paris (6,6 %) que dans les autres départements d'Île-de-France : elle restait néanmoins diffuse, peu de programmes étant affectés d'une vacance importante[21]. Si la vacance commerciale restait faible, le délai moyen de relocation des logements était toutefois de 212 jours en 2022 (125 jours, compte non tenu de la vacance technique), délai dont l'augmentation serait la conséquence du nombre inhabituel de congés reçu en 2021 (+ 29 % par rapport à 2020[22]).

Aximo explique également ses délais de relocation un peu long par le fait que les ménages doivent avoir visité les logements préalablement à l'examen de leurs candidatures par les CALEOL de façon à limiter les désistements d'attributaires postérieurs à la tenue de la commission. En raison des spécificités de son patrimoine, le bailleur n'emploie que très peu de gardiens : une partie importante des visites de logements doit donc être déléguée à un prestataire ou réalisée par les chefs de secteur de la société, ce qui entraîne des délais plus importants que lorsqu'un gardien se trouve sur place pour accompagner les visites.

En 2022, le délai moyen entre la décision de la CALEOL et la signature du bail était de 41 jours, en diminution constante depuis 2019, année au cours de laquelle ce délai était de 54 jours.

[20] Les caractéristiques globales de la vacance d'Aximo n'ont pas évolué de façon significative au cours des cinq derniers exercices.
[21] Cinq programmes immobiliers présentent une vacance technique importante (nombre de logements vacants supérieur à trois et taux de vacance technique supérieur à 7%) : quatre de ces programmes faisaient l'objet de travaux de restructuration (dont deux à la suite de leur acquisition) et le cinquième d'une opération de rénovation thermique.
[22] Des restrictions aux déménagements avaient été mises en place lors des périodes de confinement liées à l'épidémie de coronavirus.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

La ville de Paris est la collectivité de rattachement de Paris Habitat et joue un rôle d'autorité politique. Ses représentants sont majoritaires au sein du Conseil d'administration. Le Président de l'OPH est depuis le 15 octobre 2020, Monsieur Eric Pliez, maire du 20e arrondissement et également président des filiales, dont Aximo. Les fonctions de président du Conseil d'administration et de directeur général sont dissociées dans les filiales Aximo et Habitation Confortable. Le calendrier des conseils d'administration est aligné pour les trois entités.

La directrice générale de l'office et le président du CA ont effectué les déclarations[23] à la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique nécessaires à l'exercice de leur fonction respective. La gouvernance de Paris Habitat a renforcé la surveillance des risques de conflits d'intérêts en élargissant aux administrateurs la signature de la charte de déontologie. Cette charte s'inscrit dans la trajectoire de la charte de déontologie de la ville de Paris. Au niveau de l'OPH, des comités intégrant des administrateurs contribuent à une meilleure implication des administrateurs dans le fonctionnement de l'organisme, au partage de l'information entre les différentes directions et à la préparation des sujets soumis à l'approbation du CA (commission d'audit et comité des rémunérations », comité des investissements…).

Le règlement intérieur du conseil d'administration de l'OPH a été récemment enrichi pour :

- Re préciser le statut et les compétences de Paris Habitat en tant qu'office HLM ;
- Améliorer la lisibilité quant aux attributions respectives des différents organes dirigeants et quant à l'organisation et au fonctionnement du CA, du bureau du CA et des autres commissions permanentes de Paris Habitat ;
- Expliciter les règles déontologiques que les administrateurs doivent respecter pour favoriser le bon fonctionnement des instances : le code de bonne conduite des administrateurs publié par la Fédération des offices a été adopté par l'office ;
- Préciser par une charte interne relative aux conventions règlementées les dispositifs déployés par Paris Habitat pour renforcer la prévention des conflits d'intérêt et sécuriser la gouvernance et les administrateurs.

S'agissant de ce dernier point, l'agence relève que le vote de l'adhésion de l'OPH à l'association du Pavillon de l'Arsenal en conseil d'administration le 5 avril 2018 n'a pas donné lieu au déport des administrateurs des représentants de la ville de Paris, membre fondateur de l'association. L'enjeu reste limité puisque la cotisation s'élève à 80 k€ par an. L'office précise que le renouvellement du partenariat avec le Pavillon de l'Arsenal a bien fait l'objet d'une convention réglementée adoptée par le CA du 20 juin 2024 avec déport des administrateurs concernés.

[23] Une déclaration de patrimoine ainsi qu'une déclaration d'intérêts (cf. article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le conseil d'administration de Paris Habitat est informé, débat et valide les orientations stratégiques de l'OPH et de ses filiales. Sur la période contrôlée, les administrateurs bénéficient d'un bon niveau d'information afin de leur permettre de prendre des décisions de manière éclairée. Le CA exerce l'ensemble des attributions qui lui incombe. Les délégations du CA au Bureau n'appellent par ailleurs pas de commentaire.

Le conseil d'administration a désigné Madame Cécile BELARD DU PLANTYS Directrice générale de Paris Habitat (OPH) à compter du 17 mai 2022. Elle est présidente de la commission d'appel d'offre et du jury. Son contrat de travail n'appelle pas de remarque et il est à noter que les indicateurs servant à établir la part variable de sa rémunération sont pertinents : atteinte des objectifs de décarbonation (plan climat à horizon 2050), la performance financière (capacité d'autofinancement) et l'efficience de gestion, ainsi que la mise en œuvre du plan de développement métropolitain.

Le directeur général de la filiale Aximo est salarié de l'OPH mis à disposition dans le cadre de conventions de mise à disposition (à 70%). Par ailleurs, la directrice générale de Paris Habitat est membre du conseil d'administration d'Aximo en tant que représentante légale de l'actionnaire majoritaire.

3.2 Évaluation générale de la performance de l'organisation

3.2.1 Organisation générale

Le fonctionnement de Paris Habitat repose sur une organisation multisite qui se décline comme suit :

- Un siège social qui regroupe la direction générale et les directions qui lui sont directement rattachées ainsi qu'une dizaine de directions centrales réparties au sein de pôles placés sous la responsabilité des cinq[24] directeurs généraux adjoints (DGA) qui assistent la directrice générale ;
- Quelques directions ou services ayant une activité spécifique qui disposent de leurs propres bureaux administratifs en dehors du siège social. Cette situation concerne la direction de l'audit, le service de médiation du locataire, l'agence « commerces » et la régie de travaux (direction de la régie et les services de proximité implantés dans les bases de vies situées en proximité du patrimoine dont elles ont la charge) ;
- Un réseau de 21 agences délocalisées qui dépendent de six directions territoriales qui ont notamment la responsabilité de la gestion technique et locative des immeubles (hors attribution de logements). Chaque agence a en charge entre 5 000 et 7 000 logements.

La structure organisationnelle actuellement en place ne met pas en évidence de risques apparents de dysfonctionnement interne et est de nature à assurer une couverture territoriale suffisante. Elle peut s'appuyer sur des modalités de pilotage et de suivi de l'activité qui apparaissent également homogènes et efficaces.

[24] Un DGA « proximité et qualité de service », un DGA « maitrise d'ouvrage et développement », un DG « politiques locatives et régie », un DGA « innovation et ressources » et un DGA « finances, juridique et performance »

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le regroupement complet des équipes du siège sur un site unique déjà évoqué lors du précédent contrôle de l'Ancols n'est toujours pas effectif. Il faisait pourtant partie des mesures envisagées par le plan stratégique du patrimoine administratif (PSPA[25]) lancé à partir de 2016. Cette orientation reste cependant d'actualité et devrait être mise en œuvre dans le cadre du projet de réaménagement des locaux du siège social en cours.

3.2.2 Efficience de gestion

Le coût de gestion locatif normalisé correspond au coût consacré effectivement par l'organisme aux fins de gestion, déduction faite des charges récupérées auprès des locataires, et des charges exogènes non maitrisables (cotisations CGLLS). Il est un indicateur de l'efficience de gestion de l'organisme. Pour les besoins de l'analyse, les coûts de gestion de Paris Habitat sont comparés à ceux des organismes HLM (Office et SA) intervenant en Ile de France, qui œuvrent en zone A et A-bis. Le benchmark est composé en 2022 de 41 organismes HLM qui totalisent 809 824 logements.

Les mesures entreprises dans le cadre du plan de performance de l'office ont permis de maitriser l'évolution des couts de gestion. En 5 ans, les coûts de gestion ont augmenté de 6,2 % soit 1,2 % en moyenne par an, taux inférieur à l'inflation. En 2022, les coûts de gestion pour un total de 194 483 k€ représentent l'équivalent de 1 472 € au logement, soit un niveau supérieur à la valeur de référence de 1 371 € au logement, mais nécessitent d'être retraités.

En effet, ce coût intègre des prestations de surveillance de nuit de son patrimoine (via le GIE GPIS[26]) dont le coût très important (en moyenne 160 € par logement ; cf. § 7.4.1) correspond à une activité spécifique supplémentaire non exercée en général par les autres bailleurs sociaux franciliens à un tel niveau. Le coût au logement a représenté 156 € en 2018, 148 € en 2019, 153 € en 2020, 165 € en 2021 et 163 € en 2022. Hors cotisations au GPIS, les coûts de gestion retraités pour un total de 172 950 k€ représentent l'équivalent de 1 309 € par unité de gestion[27] en 2022 (cf. Tableau infra) soit un niveau inférieur à la valeur de référence de 1 371 € au logement.

[25] Ce plan initié par la direction générale avait identifié cinq cibles prioritaires sur la période 2016-2021 (l'optimisation d'aménagement et d'occupation des surfaces, le regroupement de services et/ou mutualisations de prestation, l'optimisation économique, la valorisation du patrimoine et enfin la recherche d'optimisations environnementales et de niveau de prestation pour les collaborateurs). Il donné lieu à une série d'actions durant la période concernée pour lesquelles point d'étape détaillé a été effectué auprès du conseil d'administration le 19 octobre 2021. La démarche se poursuit actuellement et est tournée vers le projet de modernisation du siège social.

[26] Groupement parisien inter-bailleur de surveillance

[27] Logements, équivalent logement foyer et commerces en gestion

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 5 : Evolution des coûts de gestion 2018-2022
Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges de personnel	142 633	139 976	139 664	143 681	144 425
Personnel extérieur à l'organisme	315	339	279	345	658
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 11 115	- 11 875	- 11 921	- 11 783	- 11 938
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 9 994	- 9 512	- 8 877	- 8 941	- 9 335
Déduction refacturation de prestations pour comptes de tiers (filiales)	- 2 427	- 2 207	- 3 874	- 1 627	- 1 706
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	119 412	116 720	115 272	121 675	122 104
Approvisionnements (stocks et variation)	1 216	1 262	894	1 226	1 432
Achats non stockés de matériel et fournitures	2 633	2 419	6 653	2 244	2 519
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 1 352	- 1 413	- 1 031	- 1 360	- 1 612
Primes d'assurances	5 702	5 710	6 460	7 650	8 172
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	9 978	10 655	9 679	11 366	11 219
Publicité, publications, relations publiques	759	906	575	1 015	850
Déplacements, missions et réceptions	437	507	347	318	449
Autres services extérieurs hors CGLLS	23 389	23 045	23 422	25 178	25 695
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	444	1 726	926	789	510
Redevances et charges diverses de gestion courante	179	636	753	1 427	1 613
Autres charges externes hors CGLLS (2)	43 385	45 453	48 678	49 852	50 846
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	**162 797**	**162 172**	**163 950**	**171 527**	**172 950**
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	126 323	131 362	131 214	131 970	132 133
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	**1 289**	**1 235**	**1 249**	**1 300**	**1 309**
Valeurs de référence (Médiane)	1 318	1 284	1 335	1 370	1 371
Seuil 1er quartile (Q1)	1 156	1 141	1 158	1 251	1 254
Seuil 3ème quartile (Q3)	1 451	1 423	1 446	1 490	1 496
Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)	**945**	**889**	**879**	**922**	**924**
Valeurs de référence (Médiane)	842	831	833	870	856
Seuil 1er quartile (Q1)	732	704	749	785	768
Seuil 3ème quartile (Q3)	916	915	952	948	958
Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)	**343**	**346**	**371**	**378**	**385**
Valeurs de référence (Médiane)	453	465	453	512	516
Seuil 1er quartile (Q1)	382	407	400	423	448
Seuil 3ème quartile (Q3)	567	524	530	564	608

Source : DiagFin, retraitement Ancols (hors GPIS)

Particularité des bailleurs Parisiens, l'office est en outre propriétaire de plus de 4 000 commerces qu'il gère et qui nécessitent des moyens supplémentaires en ETP et en moyens généraux.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les charges externes (hors cotisations CGLLS) sont inférieures aux ratios médians correspondants. En 2022, ces charges représentaient 385 euros par logement géré alors que la médiane était de 516 €. Le taux d'encadrement important (les cadres représentent l'équivalent de 8 ETP pour 1000 logements contre une valeur médiane de 4 ETP) contribue à expliquer le recours modéré à des prestataires extérieurs. La rémunération d'intermédiaires et honoraires (prestation externe) est en effet contenue (85 €/ lgt contre une valeur de référence de 128 €).

Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables[28] sont en revanche supérieurs aux ratios médians correspondants avec un effectif supérieur. Les charges de personnel 2022 s'établissaient à 122 104 milliers d'euros ce qui représente 924 euros par logement géré. A la même date, la médiane des organismes HLM d'Île-de-France était de 856 € au logt.

L'efficience de la gestion se mesure en mettant en perspective le coût de gestion et la qualité du service rendu aux locataires. Retraité du coût du GPIS, le coût de gestion est inférieur à la médiane et l'office assure une qualité de service de proximité supérieure à la moyenne (cf.7.4).

[28] Charges sociales, rémunérations, gardiennage externalisé, déduction des coûts internes de maîtrise d'ouvrage

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3.2.3 Analyse des dépenses de personnel non récupérables

3.2.3.1 Les effectifs

Tableau 6 : Effectifs par catégorie 2018-2022

Catégorie	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Personnels administratifs	1 446	1 454	1 435	1 482	1 471
- Dont Cadres	*902*	*926*	*931*	*947*	*957*
- Dont Employés	*544*	*528*	*504*	*535*	*514*
Personnels d'immeubles	1 118	1 154	1 133	1 132	1 133
Personnels de maintenance, ouvriers régie	201	203	195	182	193
Effectif total en ETP	**2 765**	**2 811**	**2 763**	**2 796**	**2 797**
Nombre de logements et équivalent logement gérés	126 323	127 146	126 992	127 749	127 902
Effectif en ETP / 1.000 logements	**22**	**22**	**22**	**22**	**22**
Valeurs de référence (Médiane)	19	19	19	18	18
Seuil 1er quartile (Q1)	16	17	17	16	16
Seuil 3ème quartile (Q3)	23	22	23	22	22
Personnels d'immeubles en ETP / 1.000 logements	**9**	**9**	**9**	**9**	**9**
Valeurs de référence (Médiane)	7	7	7	7	7
Seuil 1er quartile (Q1)	6	6	6	6	6
Seuil 3ème quartile (Q3)	9	9	9	9	9
Personnels administratifs en ETP / 1.000 logements	**11**	**11**	**11**	**12**	**12**
Valeurs de référence (Médiane)	9	9	9	9	9
Seuil 1er quartile (Q1)	8	8	8	8	8
Seuil 3ème quartile (Q3)	11	11	11	11	11
Dont Cadres en ETP / 1.000 logements *	**7**	**7**	**7**	**7**	**7**
Valeurs de référence (Médiane)	5	4	4	5	4
Seuil 1er quartile (Q1)	4	3	4	4	4
Seuil 3ème quartile (Q3)	6	6	5	6	5
Dont Employés en ETP / 1.000 logements *	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**
Valeurs de référence (Médiane)	6	6	6	5	6
Seuil 1er quartile (Q1)	4	4	4	3	4
Seuil 3ème quartile (Q3)	7	7	6	7	7

(*) Valeur de référence uniquement pour les OPH.

Source : DiagFin, retraitement Ancols

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

En 2022, l'effectif se monte à 2 797 emplois ce qui représente l'équivalent de 22 ETP pour 1 000 logements. Toutefois 193 ETP relèvent de la régie dont les coûts sont affectés à la maintenance (cf. § maintenance). 21 ETP pour 1 000 sont ainsi affectés à la gestion de l'office, ce qui se situe au-dessus des valeurs de référence, hors régie (18 ETP/1000 lgts). Le personnel d'immeubles est important, il représente l'équivalent de 9 ETP pour 1000 logements contre une médiane à 7. Seulement 11,9 % de la masse salariale est récupérée auprès des locataires, niveau inférieur à la valeur de référence de 14 %, ce qui renchérit le coût de gestion de l'office.

Les choix organisationnels expliquent la taille et la structuration de ses effectifs :

- Une présence renforcée de personnel de proximité (un gardien pour un peu plus de 100 logements sur l'ensemble du parc) et le maintien d'une régie de travaux avec un effectif important (plus de 220 personnes) qui contribuent à la qualité du service offert aux locataires (cf. § 7.4) ;
- Des services en charge de maitrise d'ouvrage dimensionnés (plus de 180 personnes) pour mettre en œuvre les importantes opérations d'investissement prévues par le PSP ;
- L'affectation de moyens humaines spécifiques au sein d'une agence « commerces » (une trentaine de salariés concernés) afin de tenir compte de la densité élevée de commerces en pieds d'immeuble.

3.2.3.2 Le cas particulier des gardiens

En 2022 le taux de récupération des charges correspondant aux salaires des gardiens a été de 40 % pour environ 83 % des gardiens et de 75 % pour 8 % des gardiens. Pour près de 9 %, des gardiens l'activité n'a donné lieu à aucune récupération. Une renégociation des accords en vigueur a été engagée entre la direction et les représentants en 2018 et 2019 mais n'a pas été concluante[29]. Depuis 2023, les discussions ont été relancées au sein de l'organisme en vue de l'élaboration d'un avenant d'expérimentation à l'accord « gardiens » de 2020 qui permettrait d'apporter certaines dérogations au dispositif en vigueur (horaire de travail et nombre de logements maximum pour faire l'entretien ménager).

L'office a néanmoins rationalisé l'organisation puisque les gardiens ne sont pas systématiquement remplacés lors des départs en retraite. Le nombre de gardiens est ainsi passé de 1 242 en 2019 à 1 155 en 2022. Plusieurs actions visant à optimiser l'activité du personnel de proximité ont été également mises en place : création de loges groupées, redéfinition et redistribution des patrimoines lors les départs, déploiement d'outils et d'applications informatiques et développement de formations.

Enfin il convient de relever que depuis 2018, une centaine de salariés de Paris Habitat sont agréés, chaque année, en tant que garde particulier assermenté, dont les deux tiers sont des gardiens d'immeubles (cf. § 7.4.1).

[29] Un accord conclu en 2000 portant sur le métier de gardien et ses conditions d'exercice qui s'appliquait à 90 % des gardiens et un autre datant de 2007 spécifiquement dédié aux gardiens ex-SAGI. Selon l'accord de 2000, les gardiens sont soumis un horaire de travail journalier allant de 8 à 12 heures et de 15h15 à 19h15 et ils n'ont par ailleurs pas à effectuer des tâches d'entretien ménager lorsqu'ils sont affectés sur des sites de plus de 80 logements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

3.2.3.3 Le régime en matière de congés et de temps de travail

L'Ancols avait mis en exergue dans son précédent rapport les dispositions très favorables accordées au personnel en matière de congés et de jours de réduction du temps de travail (RTT). Elle relevait que les salariés de l'office pouvaient prétendre à 34 jours de congés annuels et 22 jours de RTT soit un total de 56[30] jours auxquels s'ajoute un certain nombre de jours supplémentaires (cinq jours de fractionnement et un jour de congé exceptionnel pour les salariés-parents). Ces règles fondées sur des accords d'entreprise relativement anciens[31] n'ont pas été remises en cause depuis et restent toujours en vigueur au sein de l'organisme. Elles aboutissent à une durée annuelle de travail inférieure au seuil de 1607 heures applicable dans la fonction publique[32].

L'entrée en vigueur de l'article 47 de loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique a mis fin aux dérogations à la durée annuelle légale qui préexistaient pour les agents publics au sein des collectivités territoriales et des établissements publics qui leurs sont rattachés. Cette évolution législative a conduit Paris Habitat à augmenter l'horaire journalier de travail du personnel fonctionnaire uniquement afin de se mettre en conformité avec le plancher requis sans toutefois toucher au régime de congés et de JRTT. Un règlement relatif au temps de travail des fonctionnaires a ainsi été adopté par le CA le 31 mars 2022. Il est à noter que les modalités retenues dans ce règlement ne tiennent pas en compte des jours supplémentaires de congés. Fin 2022, il restait 14 fonctionnaires territoriaux au sein de l'établissement.

La durée annuelle théorique de travail n'a pas été modifiée pour les autres catégories de personnel et peut être estimée à :

- 1 548 heures pour le personnel administratif et le personnel de la régie ;
- 1 524 heures pour les gardiens ne travaillant pas le samedi et 1558 heures pour ceux en charge de la distribution du courrier le samedi) ;
- 211[33] jours pour le personnel en forfait (chefs de service et directeurs).

Ces durées annuelles demeurent très en deçà du plancher des 1607 heures. L'Ancols indiquait dans son précédent rapport que la généralisation des 1607 heures pouvait potentiellement générer un gain de plus d'une centaine d'ETP supplémentaires.

Des modalités de rachat des jours de congés et de RTT ont été cependant mises en en place à partir de 2008 et permettent d'augmenter la durée effective de travail d'une partie des salariés.

---

30 A titre de comparaison, le ministère du travail publié en août 2017 évaluait le nombre moyen de jours de congés (RTT comprises) à 29 dans le secteur privé et à 42 jours dans le secteur public hors enseignants (source : Étude publiée par la DARES en aout 2017 « Les congés payés et jours de RTT, quel lien avec l'organisation du travail ?).

31 Avenants 2, 3 et 4 à l'accord collectif d'entreprise du 15 décembre 1994 signés respectivement le 24 février 1998, le 26 juin 1998 et le 20 avril 2000 et accord collectif d'entreprise relatif aux gardiens de l'Opac de Paris conclu le 20 novembre 2000.

32 Décret n° 2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique de l'État et dans la magistrature également applicable à la fonction publique territoriale en application de l'article 1er du décret n°2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction.

33 Il est précisé que la référence de 1 607 heures annuelles est établie sur la base de 228 jours travaillés d'une durée de 7 heures

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le dispositif en vigueur prévoit qu'une journée de RTT rachetée sera rémunérée sur la base de la valeur nominale d'une journée de travail normale majorée de 25 % pour les salariés hors forfait et de 10 % pour les autres. Le nombre de jours de RTT susceptibles d'être rachetés n'est pas limité contrairement à celui des jours de congé annuel qui est plafonné en principe à neuf.

Le tableau ci-dessus montre que le recours à ce dispositif a été important depuis 2019 :

Tableau 7 : Evolution du nombre de salariés ayant racheté des jours de congés et de RTT 2019 et 2022 et du coût financier pour l'organisme

	2019	2020	2021	2022	2023
Nbre de salariés ayant racheté des jours	923	935	1 127	1 130	1 200
Nbre de jours rachetés	6 259	7 500	9 692	9 688	10 394
Coût financier	2,04 M€	2,45 M€	3,31 M€	3,29 M€	2,71 M€

Source : Données fournies par la direction des ressources humaines (DRH)/Retraitement

L'office a bénéficié à partir de 2022 de l'exonération des cotisations patronales en cas de rachat de jours de RTT permise par loi de finances rectificative de 2022 applicable jusqu'en 2025 et qui permet de limiter le coût financier du recours au dispositif de rachat des jours de congés et de JRTT. Ce dernier gagnerait à être mieux encadré notamment s'agissant du nombre de jours pouvant être rachetés, la reconduction des mesures d'exonération d'ordre fiscal et social au-delà de 2025 n'est pas acquise.

3.2.3.4 Le poids de la masse salariale et son évolution

Tableau 8 : Rémunération par ETP 2018-2022
Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Salaires et traitements (non récupérables) (1)	90 106	90 148	89 505	92 313	92 284
Charges sociales (non récupérables)	40 160	36 672	36 832	37 579	37 602
Rémunérations non récupérables (2)	130 265	126 821	126 337	129 892	129 886
Salaires et traitements récupérables (3)	13 646	13 364	13 209	13 411	13 704
Charges sociales récupérables	4 369	3 641	3 609	3 704	3 805
Rémunérations récupérables (4)	18 014	17 005	16 817	17 116	17 509
Rémunérations (5) = (2) + (4)	**148 280**	**143 826**	**143 154**	**147 008**	**147 395**
Effectif total en ETP (6)	2 765	2 811	2 763	2 796	2 797
Rémunérations brutes par ETP = [(1) + (3)] / (6)	**37 523**	**36 824**	**37 175**	**37 813**	**37 893**
Valeurs de référence (Médiane)	34 541	35 298	35 699	37 667	38 233
Seuil 1er quartile (Q1)	32 280	32 351	34 006	34 657	36 360
Seuil 3ème quartile (Q3)	37 563	38 523	39 037	40 027	41 822
Rémunérations récupérables (%) (4) / (5)	**12,1%**	**11,8%**	**11,7%**	**11,6%**	**11,9%**
Valeurs de référence (Médiane)	17,0%	16,1%	14,8%	14,0%	13,9%
Seuil 1er quartile (Q1)	12,6%	13,2%	12,1%	11,4%	10,3%
Seuil 3ème quartile (Q3)	20,4%	22,4%	22,5%	20,9%	20,4%

Source : DiagFin, retraitement Ancols

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'évolution de la masse salariale fait l'objet d'un pilotage interne (indicateur de suivi du plan de performance) ainsi que d'un suivi de la part de la ville de Paris. Le comité des rémunérations (COREM) de la collectivité de rattachement est destinataire chaque année d'informations relatives au montant des cinq rémunérations les plus importantes, au nombre d'ETP et au montant de la masse salariale collectées auprès des opérateurs contrôlés par la ville.

La charge de personnel par ETP s'élève à 37 983 €, et traduit plutôt un niveau de rémunération contenu en comparaison avec la valeur médiane qui est de 38 233 €. L'évolution de la masse salariale encadrée par le plan de performance est modérée. Les augmentations générales annuelles ont été limitées durant la période sous revue[34]. Il en est de même concernant les salaires versés aux cadres dirigeants dont le poids dans la masse salariale reste maitrisé. Le cumul des dix rémunérations les plus hautes s'élève en 2022 à 1,37 M€ soit 1,36 % du montant de la masse salariale.

3.3 Maitrise des risques et contrôle interne

La gouvernance « Risques / Conformité » s'organise autour des comités d'audit internes (4 à 5 par an), un comité des risques (1 à 2 par an) et une commission d'audit (délibération du conseil d'administration de mai 2017). Le champ des interventions de l'audit et du contrôle internes est élargi au « groupe Paris Habitat »[35] . La cartographie des risques de corruption a été présentée le 15 octobre 2020 au conseil d'administration conformément à la Loi SAPIN 2 [36].

Recommandation 1 : Poursuivre la structuration du dispositif de contrôle interne en documentant pour tous les processus évalués sensibles le plan de contrôle de 2ème niveau et le référentiel de contrôle (fréquence, méthodologie, liste des contrôles clés, outils d'autoévaluation, questionnaires…)

Les activités de l'audit et du contrôle internes s'organisent au sein de la direction de l'audit et du contrôle interne (DAU). Depuis le départ du collaborateur en charge du contrôle interne en 2022 la fonction n'est plus occupée. L'organisation actuelle du contrôle interne est portée par les pilotes des processus, le management opérationnel (1ere ligne de maitrise), les directions support[37] (2eme ligne de maîtrise). Les pilotes et les directions supports sont proactifs dans l'identification, l'évaluation et la maîtrise des risques. S'agissant de ce dernier point, la structuration des référentiels de contrôle interne reste un enjeu pour les directions où les activités sont les plus sensibles.

L'agence recommande sur les processus clés de mieux formaliser le plan de contrôle de 2eme niveau pour assurer une vérification approfondie et indépendante de l'efficacité des procédures et des contrôles de 1er niveau et le suivi des plans d'action qui en découlent.

---

34 0,75 % 1er janvier et 0,5 % au 1er juillet en 2019, 1 % au 1er janvier 2020, 0,5 % au 1er janvier 2021 et, pour 2022 augmentation qui a été variable en fonction des niveaux de salaires (2 % si le salaire est inférieur à 2 000 €, 1,5 % si celui-ci est compris entre 2 000 et 3 428 € et 1 % s'il dépasse 3 428 €)

35 Une mission de contrôle de conformité sur la fondation d'Entreprise (2017) ; 3 missions d'audit Qualibail pour Aximo (2020, 2021 et 2022)

36 Loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin 2, et notamment son article 17,

37 DPO, direction des services financiers, direction du numérique, direction juridique et de la commande publique

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Dans le cadre des contrôles de l'agence il n'a pas toujours été possible de tracer l'existence des contrôles de 2ème niveau et le dernier rapport d'audit interne des délégations – autorisations de signature et habilitations, confirme des défaillances dans la mise en œuvre des procédures d'attribution des droits (actions réalisées par des collaborateurs non autorisés, cumul de fonctions et non séparation des tâches). Le contrôle interne est un processus continu et permanent qui fait partie intégrante de la gouvernance et de la gestion des organisations, aussi les contrôles périodiques et ponctuels de l'audit interne ne peuvent s'y substituer.

L'office est engagé depuis une dizaine d'années dans une démarche « Qualité », visant à améliorer ses produits et ses services ainsi que son impact sociétal et environnemental (ISO 9001, 50001, NF Habitat HQE). Cette démarche s'accompagne de la constitution d'une bibliothèque des processus et des procédures qui permettent de garantir la standardisation des tâches et des activités de chaque métier., L'OPH travaille dans un processus d'amélioration continu de son dispositif de management de la qualité et identifie des marges de progression s'agissant de la gestion du système documentaire des processus et des procédures et du suivi des plans d'actions faisant suite aux revues de direction et aux audits qualité internes. La démarche qualité fournit donc un cadre structuré pour la gestion des risques de l'OPH. Ces risques sont cartographiés dans l'outil de GRC (Gouvernance Risque et Conformité) mis en production en décembre 2021. La cartographie des risques hors processus ISO est également intégrée dans cet outil qui favorise l'approche commune de la notion de risque. A terme, cet outil doit permettre de recenser les dispositifs de maîtrise existants pour atténuer le niveau de cotation des risques, et d'effectuer le suivi des plans d'actions (tous audits) par processus, par manager, avec l'équipe d'Audit interne (pilote de l'outil).

3.4 Système d'information

Le système d'information de Paris Habitat a été victime d'une attaque virale en octobre 2020 qui a fortement déstabilisé l'OPH en plein crise sanitaire. Une des failles utilisées était liée à l'accès à distance aux applications. Le système a été progressivement rétabli avec des opérations de reprise des données qui ont impacté l'activité de 2021. Le coût est estimé à 0,6 m€ en 2020 et à 0,9 M€ en 2021[38] . Depuis, l'OPH a renforcé la sécurité de son système d'information. Cette attaque a des conséquences plus durables sur le système dédié à la gestion de la relation locataires d'Aximo, dont la gestion est assurée par Paris Habitat. Depuis qu'elle est survenue, la gestion des demandes des locataires n'est plus automatisée avec un impact sur la qualité des relations avec le bailleur qui se sont dégradées entre 2021 et 2023 (cf.7.4.2).

S'agissant de la gouvernance de la donnée, le processus de revue des droits et habilitations faisaient l'objet de travaux au moment du contrôle, le récent audit ayant révélé des défaillances dans le processus d'attribution des droits d'accès et des risques pour la sécurité des informations et le principe de séparation des tâches. Les recommandations émises à l'occasion de cet audit sont en cours de mises en place selon un calendrier qui a été arrêté.

[38] Source : PV de CA du 30 juin 2022

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

L'analyse financière rétrospective a été réalisée sur les exercices 2018 à 2022. Les données, exprimées en k€ ou en M€, ont été extraites de la base Harmonia. Aux fins de comparaison, un benchmark a été effectué à l'échelle de l'ensemble des organismes HLM d'Île-de-France (Office, SA d'HLM).

L'analyse détaillée a été réalisée à l'échelle de la maison mère sans intégration des données de ses deux filiales HLM la SA Aximo et la SA Habitation Confortable. En effet, les indicateurs financiers de ses deux filiales ne sont pas significatifs et ne présentent pas de risques financiers ni d'atypisme par rapport aux données du secteur. Aximo est une SA HLM de taille modeste spécialisée dans l'acquisition et la gestion de logements diffus tous situés dans Paris. En 2022, son chiffre d'affaires ne représente que 2 % du chiffre d'affaires de Paris Habitat. Le total de son bilan ne représente que 3 % du total de sa maison mère. Habitation Confortable est une SA HLM spécialisée dans le portage de logements foyers. Son chiffre d'affaires ne représente que 2 % du chiffre d'affaires de Paris Habitat et le total de son bilan représente 4 % de celui de sa maison mère.

4.1 Revue de l'information comptable

Au terme des contrôles de cohérence des données comptables et financières déposées dans la plateforme Harmonia, l'information financière apparaît comme suffisamment fiable pour réaliser le diagnostic financier rétrospectif. Les règles comptables appliquées sont présentées dans l'annexe littéraire. Enfin, les comptes de l'office ont été certifiés sans réserve ni observation par les commissaires aux comptes. L'organisation, la structuration de la direction financière répartis par services et bureaux apparaît comme suffisamment staffée pour assurer ses missions.

4.2 Analyse de l'activité

Pour les besoins du contrôle, des retraitements ont été nécessaires afin d'assurer la comparabilité des principaux ratios de l'office avec les données du secteur : Les loyers des baux emphytéotiques payés à la ville de Paris[39] sont notamment sortis des coûts de gestion et ont été reclassés en autres charges d'exploitation.

L'activité génère une performance d'exploitation (EBE) moyenne proche des valeurs de référence. Les loyers, principaux revenus de l'activité, se situent dans la fourchette moyenne des loyers pratiqués en zone A et A bis et permet de faire face aux charges de gestion et d'entretien du parc qui apparaissent élevées au regard des valeurs de références.

En raison de charges d'intérêt faibles et des produits exceptionnels importants, la CAF brute se maintient à un bon niveau et dégage, après remboursement des emprunts, un autofinancement positif.

[39] Dispositif antérieur de financement des immeubles acquis par la ville de Paris et donnés à bail à Paris Habitat. Aujourd'hui ce dispositif a été remplacé par la capitalisation des baux

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 9 : Calcul de l'EBE 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	701 668	100,7%	711 120	100,7%	699 674	99,5%	723 597	99,4%	735 911	99,7%
Écart de récupération de charges	- 12 772	1,8%	- 15 847	2,2%	- 14 548	2,1%	- 12 036	1,7%	- 14 867	2,0%
Produits des activités annexes	11 065	1,9%	12 157	2,0%	12 707	2,4%	13 564	2,1%	13 852	2,1%
Péréquation RLS	- 5 513	0,8%	- 3 791	0,5%	1 254	0,2%	1 210	0,2%	1 636	0,2%
Chiffre d'affaires locatif	**694 448**	**100,0%**	**703 639**	**100,0%**	**699 086**	**100,0%**	**726 334**	**100,0%**	**736 533**	**100,0%**
Ventes d'immeubles	65 046		16 383		69 336		27 599		23 120	
Production stockée	- 39 646		20 089		- 44 731		- 20 873		- 14 180	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	- 390		- 391		- 482		- 342		- 255	
Coûts promotion immobilière	- 17 829		- 23 915		- 19 663		- 4 714		- 7 075	
Marge sur activité de promotion	**7 181**		**12 167**		**4 460**		**1 670**		**1 611**	
Production immobilisée (Frais financiers)	1 320		1 291		1 037		583		244	
Produit des activités	**702 949**		**717 096**		**704 584**		**728 588**		**738 388**	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 119 412	17,2%	- 116 720	16,6%	- 115 272	16,5%	- 121 675	16,8%	- 122 104	16,6%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 63 040	9,1%	- 64 909	9,2%	- 68 726	9,8%	- 71 612	9,9%	- 72 379	9,8%
Coût de gestion	**- 182 452**	**26,3%**	**- 181 628**	**25,8%**	**- 183 998**	**26,3%**	**- 193 287**	**26,6%**	**- 194 483**	**26,4%**
Charges de maintenance (y.c régie)	- 135 616	19,5%	- 137 508	19,5%	- 128 013	18,3%	- 148 858	20,5%	- 154 254	20,9%
Cotisation CGLLS	- 22 839	3,3%	- 28 091	4,0%	- 28 351	4,1%	- 26 434	3,6%	- 27 312	3,7%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 58 040	8,4%	- 57 777	8,2%	- 58 232	8,3%	- 57 493	7,9%	- 59 123	8,0%
Valeurs de référence		*11,7%*		*11,9%*		*12,0%*		*11,6%*		*12,3%*
Créances irrécouvrables	- 4 413	0,6%	- 4 003	0,6%	- 3 156	0,5%	- 7 220	1,0%	- 6 350	0,9%
Excédent brut d'exploitation	**299 589**	**43,1%**	**308 088**	**43,8%**	**302 833**	**43,3%**	**295 296**	**40,7%**	**296 865**	**40,3%**
Valeurs de référence		*42,8%*		*42,2%*		*41,8%*		*41,0%*		*41,1%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

L'activité génère une profitabilité moyenne proche des valeurs de référence.

Sur la période du contrôle (2018-2022), l'EBE dégagé par l'office rapporté au chiffre d'affaires se maintient autour de 40 % du chiffre d'affaires traduisant la stabilité de son modèle d'exploitation. L'augmentation du chiffre d'affaires locatif de 42 085 k€ en 5 ans couvre l'augmentation des charges réelles d'exploitation de 38 163 k€ ce qui explique la stabilité de l'EBE sur la période.

En 2022, l'EBE de 296 865 k€ représente 40,3 % du CA pour une valeur de référence à 41,1 %. Sur la période les produits locatifs sont impactés par une vacance financière qui progresse et par l'importance des pertes de charges récupérables. Par ailleurs les charges de maintenance structurellement élevées progressent.

L'analyse des principales composantes de l'EBE permet d'identifier plus finement les causes de ces évolutions.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.1.1 Les produits et incidences des risques locatifs

Tableau 10 : Tableau de ventilation des produits d'activités 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers	701 668	711 120	699 674	723 597	735 911
Écart de récupération de charges	- 12 772	- 15 847	- 14 548	- 12 036	- 14 867
Produits des activités annexes	11 065	12 157	12 707	13 564	13 852
Péréquation RLS	- 5 513	- 3 791	1 254	1 210	1 636
Chiffre d'affaires locatif	**694 448**	**703 639**	**699 086**	**726 334**	**736 533**
Ventes d'immeubles	65 046	16 383	69 336	27 599	23 120
Production stockée	- 39 646	20 089	- 44 731	- 20 873	- 14 180
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	- 390	- 391	- 482	- 342	- 255
Coûts promotion immobilière	- 17 829	- 23 915	- 19 663	- 4 714	- 7 075
Marge sur activité de promotion	**7 181**	**12 167**	**4 460**	**1 670**	**1 611**
Production immobilisée (Frais financiers)	1 320	1 291	1 037	583	244
Produit des activités	**702 949**	**717 096**	**704 584**	**728 588**	**738 388**

Source : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

En 5 ans le chiffre d'affaires locatif a connu une augmentation globale de 6,1 % soit une augmentation moyenne annuelle de 1,2 %. Le chiffre d'affaires locatif est constitué par ordre d'importance par les loyers (logements, foyers, commerces parking), et par les produits des activités annexes (locations diverses, refacturation prestations aux filiales vente des prestations de services à des tiers).

Les loyers des logements ont augmenté de 1,9 % en 5 ans soit 0,4 % en moyenne par an. Suivant les orientations de son conseil d'administration, l'office a pratiqué des augmentations annuelles de loyers très modérées en dessous de l'évolution de l'indice IRL. Le chiffre d'affaires locatif est impacté par une vacance financière en augmentation (cf. § 2.4.2 vacance technique) et par des pertes de charges récupérables qui augmentent de 16,4 % sur la période. En 2022, celles-ci ont représenté 1,9 % du CA. En moyenne, le taux de récupération des charges locative est 94 % chez Paris Habitat contre une valeur de référence à 96 %. 6 % des charges récupérables ne sont pas refacturées aux locataires, taux supérieur au taux de vacance. Les produits des activités annexes ont augmenté de 25 % en 5 ans. Ils correspondent notamment à la facturation des antennes téléphoniques, d'emplacements de panneaux publicitaires et de facturations aux filiales.

En 2022, Les loyers ressortent en moyenne à 4 853 € au logement. Si le loyer moyen au logement ressort légèrement supérieur à la valeur de référence (pour rappel le parc de l'office est situé à plus de 90 % dans Paris), les loyers pratiqués par l'office demeurent accessibles dans un environnement parisien (cf. § 7.3.2). En effet, l'écart par rapport à la médiane s'explique d'une part, par la localisation des logements de Paris Habitat qui se trouvent essentiellement en zone A 1bis (zone dont le marché du logement est le plus tendu et par conséquent où les loyers maximaux des conventions sont les plus élevés). Les logements non conventionnés représentent encore 13 % du parc de logements de Paris Habitat[40].

[40] Il faut rappeler que la part des logements non conventionnés diminue chaque année en raison du conventionnement d'une partie d'entre eux.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le déploiement de l'important programme de réhabilitation des immeubles anciens se traduit par une vacance financière en progression.

Tableau 11 : Impact financier de la vacance 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Nombre de logements vacants	4 801	3 247	5 426	5 936	5 958
Nombre de logement et equiv. logts en propriété	126 554	127 378	127 224	127 981	128 134
Taux de vacance (%)	**3,8%**	**2,5%**	**4,3%**	**4,6%**	**4,6%**
Valeurs de référence	*2,4%*	*2,3%*	*2,7%*	*2,2%*	*2,8%*
Vacants techniques	2 964	2 999	3 229	4 011	4 430
Taux de vacance technique (%)	**2,3%**	**2,4%**	**2,5%**	**3,1%**	**3,5%**
Valeurs de référence	*1,0%*	*1,1%*	*1,0%*	*1,1%*	*1,2%*
Vacants autres motifs	1 837	248	2 197	1 925	1 528
vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)	*2 713*	*248*	*874*	*415*	*416*
vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	*251*	*1 184*	*1 323*	*1 510*	*1 112*
Taux de vacance autres motifs (%)	**1,5%**	**0,2%**	**1,7%**	**1,5%**	**1,2%**
Valeurs de référence	*1,2%*	*1,2%*	*1,2%*	*1,1%*	*1,1%*
Loyers non quittancés en raison de la vacance	17 530	17 748	19 790	23 384	22 415
Montant des loyers quittancés	605 272	612 174	615 070	621 768	629 609
Part des loyers logements et foyers non quittancés (%)	**2,9%**	**2,9%**	**3,2%**	**3,8%**	**3,6%**

Source : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

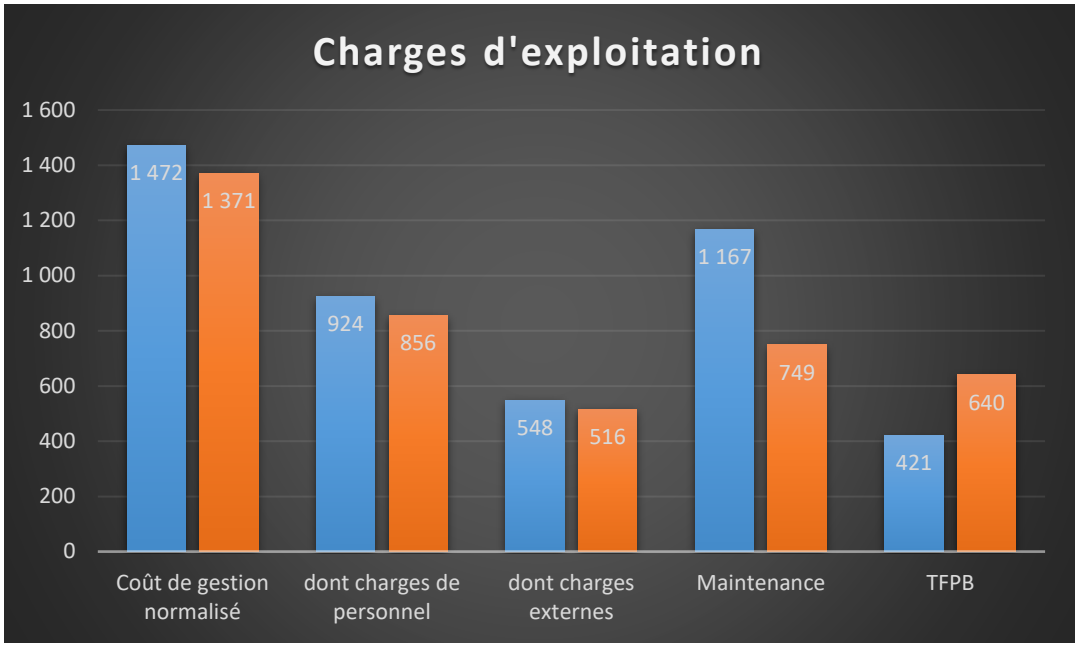
L'office connait une augmentation importante de la vacance financière. En 5 ans, la vacance financière est passé de 2,9 % des loyers quittancés à 3,6 %. A titre de comparaison, la valeur de référence pour 2022 était de 2,7 %. Cette situation est la conséquence de l'important programme de réhabilitation en cours (actuellement 4 000 lgts concernés) qui nécessite fréquemment d'organiser une vacance technique des logements (cf. § 2.4.2).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.1.2 Les charges

Le niveau actuel de l'EBE résulte également de l'importance des charges de gestion et d'entretien :

Figure 2 : Décomposition des charges réelles d'exploitation en € par logement en 2022



Sources : graphique créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et après retraitements

La structure de charges est assez stable dans le temps avec la prépondérance des coûts de gestion et des coûts de maintenance. En moyenne sur les 5 années analysées, les charges réelles d'exploitation sont composées à 45 % des coûts de gestion, à 33 % de charges de maintenance, à 14 % de la TFPB, à 6 % des cotisations CGLLS et à 1 % des admissions en non-valeur.

Comparativement aux médianes de références, les couts de gestion et les charges d'entretien sont plus élevées. Les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) représentent 8 % du chiffre d'affaires en 2022. Ce chiffre est resté assez stable sur la période compte tenu du profil du parc géré par l'office et de la stabilité des taux pratiqués par la ville de Paris. Cependant, Elles devraient connaitre une augmentation plus significative dans les années à venir en raison de l'augmentation des taux de TFPB votée par le Conseil de Paris (cf. § 6 analyse prospective prévisionnelle).

4.2.2 Coûts de gestion

Les coûts de gestion font l'objet d'une analyse détaillée dans le § 3.2.2.

4.2.3 Maintenance

L'effort de maintenance est analysé dans le § 5.4.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.2.4 Capacité d'autofinancement, résultats

4.2.4.1 Capacité d'autofinancement

Tableau 12 : Calcul de la capacité d'autofinancement (CAF) 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	**299 589**	**40,2%**	**308 088**	**41,3%**	**302 833**	**42,2%**	**295 296**	**39,6%**	**296 865**	**39,6%**
Autres charges d'exploitation	- 19 153		- 16 844		- 6 450		- 6 724		- 4 671	
Autres produits d'exploitation	1 918		8 427		14 791		6 394		4 530	
Intérêts sur financements locatifs	- 44 228	6,3%	- 44 313	6,3%	- 43 396	6,2%	- 38 873	5,3%	- 43 036	5,8%
CAF courante	**238 126**	**34,3%**	**255 358**	**36,3%**	**267 777**	**38,3%**	**256 092**	**35,3%**	**253 689**	**34,4%**
Valeurs de référence		*33,5%*		*34,1%*		*35,4%*		*35,3%*		*33,1%*
Produits financiers divers	2 847		2 938		1 128		2 625		7 230	
Autres charges d'intérêt	- 2 073	0,3%	- 1 872	0,3%	- 1 677	0,2%	- 1 511	0,2%	- 1 684	0,2%
Autres charges financières	- 1	0,0%	- 3 892	0,6%	- 1 350	0,2%	0	0,0%	- 10	0,0%
Autres produits et charges exceptionnels	14 698		10 318		35 259		18 464		8 356	
Impôt sur les bénéfices	0		0		0		698		0	
CAF brute	**253 597**	**36,5%**	**262 850**	**37,4%**	**301 136**	**43,1%**	**276 368**	**38,0%**	**267 580**	**36,3%**
Valeurs de référence		*36,2%*		*36,6%*		*35,9%*		*35,3%*		*35,5%*

Source : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

La CAF brute est suffisante pour assurer le remboursement en capital des emprunts et autofinancer les investissements. Paris Habitat a dégagé une capacité d'autofinancement élevée au cours de la période sous revue, laquelle s'est maintenue au-delà de 30 % de son chiffre d'affaires en raison de l'EBE, de la faiblesse des charges d'intérêts et renforcé ces deux dernières années par les produits exceptionnels. Hors éléments exceptionnels, elle se situe toujours au-delà de 30 % du chiffre d'affaires.

En 2022, la capacité d'autofinancement (CAF) brute ressort à 267,6 M€, soit 36,3 % du chiffre d'affaires, à un niveau proche de la médiane de référence de 35,5 %.

Malgré l'augmentation du taux du livret A, les charges d'intérêts sur financement du parc locatif sont restées assez stables sur la période, autour de 43 M€ par an et en moyenne 6 % du chiffre d'affaires. En 2022, les charges d'intérêt de la dette locative s'établissaient à 43 036 k€ ce qui représentaient 6,1 % du CA. Par comparaison, la médiane de référence à la même année était de 9,9 % des loyers.

Les produits exceptionnels apportent un surplus de CAF brute de trois points supplémentaires en moyenne. Ils sont principalement constitués des dégrèvements TFPB (pour travaux plan climat, et travaux d'accessibilité handicap), de subventions exceptionnelles, de pénalités sur marchés.

L'annuité des emprunts est très inférieure à la valeur de référence ; combinée à une CAF brute d'un bon niveau elle permet d'obtenir un autofinancement net HLM élevé.

Après remboursement des emprunts, l'autofinancement net ressort en moyenne à 16,4 % des loyers. En moyenne, la valeur de référence ressort à 9,2 %.

Alors même que l'effort d'investissement est soutenu, l'annuité des emprunts apparaît comme faible au regard de la médiane de référence. Les aides directes apportées par la ville de Paris pour soutenir les investissements dans l'offre nouvelle et les réhabilitations lourdes (plan Climat) ont permis de moins recourir à l'endettement. Par ailleurs, compte tenu de l'âge moyen du parc (56 ans), les emprunts finançant les immeubles les plus anciens ont été amortis. Depuis 2019, l'annuité des emprunts se stabilise autour de 27 % des loyers alors que la médiane de référence se situe à 34,5 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'annuité des emprunts s'établit en 2022 à 197 319 k€, ce qui représente 26,8 % des loyers, soit un niveau très inférieur à la médiane de référence qui est de 36,9 % la même année.

Tableau 13 : Calcul de l'annuité 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Remboursement des emprunts locatifs (1)	130 797	146 810	147 280	149 780	154 284
Intérêts sur financements locatifs (2)	44 228	44 313	43 396	38 873	43 036
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	**175 025**	**191 123**	**190 676**	**188 653**	**197 319**
Loyers de l'exercice	701 668	711 120	699 674	723 597	735 911
Annuités emprunts locatifs / Loyers	**24,9%**	**26,9%**	**27,3%**	**26,1%**	**26,8%**
Valeurs de référence	*35,6%*	*33,1%*	*33,6%*	*33,2%*	*36,9%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et après retraitements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.3 Analyse de la situation financière

4.3.1 Bilan fonctionnel

Tableau 14 : Bilan fonctionnel 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	1 719 392	18,8%	1 872 624	19,6%	2 027 130	20,3%	2 186 493	21,2%	2 339 933	22,1%
Résultat de l'exercice (b)	153 231	1,7%	154 507	1,6%	160 363	1,6%	153 440	1,5%	132 135	1,2%
Autres capitaux (c)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	40 000	0,4%
Subventions nettes d'investissement (d)	1 518 414	16,6%	1 539 414	16,1%	1 560 118	15,6%	1 547 256	15,0%	1 558 536	14,7%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	3 391 038	37,0%	3 566 545	37,3%	3 747 611	37,5%	3 887 189	37,7%	4 070 604	38,4%
Valeurs de référence		*27,8%*		*27,4%*		*27,7%*		*27,1%*		*26,8%*
Provisions pour gros entretien (f)	57 498	0,6%	52 212	0,5%	52 304	0,5%	51 377	0,5%	57 829	0,5%
Autres provisions pour risques et charges (g)	38 337	0,4%	37 686	0,4%	37 182	0,4%	38 186	0,4%	28 704	0,3%
Amortissements et dépréciations (h)	2 832 786	30,9%	2 989 400	31,3%	3 163 389	31,6%	3 332 901	32,3%	3 490 637	32,9%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	**6 319 659**	**69,0%**	**6 645 843**	**69,5%**	**7 000 487**	**70,0%**	**7 309 654**	**70,9%**	**7 647 774**	**72,1%**
Dettes financières (j) (*)	2 845 316	31,0%	2 917 535	30,5%	2 996 845	30,0%	2 999 218	29,1%	2 960 304	27,9%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	**9 164 975**	**100,0%**	**9 563 378**	**100,0%**	**9 997 332**	**100,0%**	**10 308 871**	**100,0%**	**10 608 078**	**100,0%**
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 8 668 592	94,6%	- 9 108 522	95,2%	- 9 375 030	93,8%	- 9 625 833	93,4%	- 9 831 235	92,7%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	**496 384**	**5,4%**	**454 856**	**4,8%**	**622 301**	**6,2%**	**683 039**	**6,6%**	**776 842**	**7,3%**
Immobilisations financières (n)	- 14 782	0,2%	- 17 089	0,2%	- 13 801	0,1%	- 6 139	0,1%	- 4 399	0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	**481 602**	**5,3%**	**437 766**	**4,6%**	**608 500**	**6,1%**	**676 899**	**6,6%**	**772 443**	**7,3%**
Valeurs de référence		*4,2%*		*4,0%*		*4,1%*		*4,4%*		*4,5%*
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	68 917		95 392		59 664		39 223		24 666	
Emprunts promotion immobilière (p)	0		0		0		0		0	
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	- 83 719		- 90 954		- 45 428		- 20 325		- 3 696	
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	**- 14 802**	**- 0,2%**	**4 438**	**0,0%**	**14 236**	**0,1%**	**18 899**	**0,2%**	**20 970**	**0,2%**
Créances locataires et acquéreurs (s)	158 295	1,7%	140 197	1,5%	143 193	1,4%	113 458	1,1%	108 444	1,0%
Subventions à recevoir (t)	431 825	4,7%	442 693	4,6%	417 034	4,2%	400 074	3,9%	420 440	4,0%
Autres actifs réalisables (u)	59 340	0,6%	46 985	0,5%	64 152	0,6%	48 776	0,5%	45 025	0,4%
Dettes sur immobilisations (v)	- 106 635	1,2%	- 103 467	1,1%	- 121 869	1,2%	- 79 484	0,8%	- 84 561	0,8%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 264 675	2,9%	- 260 761	2,7%	- 267 268	2,7%	- 203 181	2,0%	- 206 015	1,9%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	**263 347**	**2,9%**	**270 084**	**2,8%**	**249 477**	**2,5%**	**298 542**	**2,9%**	**304 303**	**2,9%**
Valeurs de référence		*0,2%*		*0,1%*		*0,1%*		*0,1%*		*0,6%*
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	283 261	3,1%	234 700	2,5%	426 239	4,3%	446 544	4,3%	537 413	5,1%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 65 007	0,7%	- 67 018	0,7%	- 67 217	0,7%	- 68 187	0,7%	- 69 273	0,7%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	**218 254**	**2,4%**	**167 682**	**1,8%**	**359 022**	**3,6%**	**378 357**	**3,7%**	**468 140**	**4,4%**
Valeurs de référence		*4,2%*		*3,4%*		*3,8%*		*3,8%*		*3,5%*
Report immobilisations financières (B)	14 782	0,2%	17 089	0,2%	13 801	0,1%	6 139	0,1%	4 399	0,0%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	**233 036**	**2,5%**	**184 772**	**1,9%**	**372 824**	**3,7%**	**384 497**	**3,7%**	**472 539**	**4,5%**
Valeurs de référence		*4,3%*		*3,6%*		*4,3%*		*4,0%*		*3,7%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Les grands équilibres bilanciels sont respectés et la structure financière apparaît solide.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le haut de bilan dégage des ressources à long termes disponibles qui couvrent les besoins en fonds de roulement issus de l'activité, l'excèdent se retrouve en trésorerie. L'office se démarque des autres bailleurs parisiens par son taux d'endettement plus faible qui lui laisse d'importantes marges pour financer son important programme d'investissements à venir.

4.3.2 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Le niveau du fonds de roulement confirme une structure financière très solide avec notamment des fonds propres disponibles importants. En effet, Le FRNG est fortement positif chaque année et couvre aisément le financement du besoin en fonds de roulement générés par l'activité. En 2022, le FRNG de 772,4 M€ couvre 798 jours de charges courantes niveau très supérieur à la valeur de référence.

A terminaison des opérations en cours, la situation reste toujours favorable, le FRNGT de 2022 couvre 443 jours de charges courantes et représente l'équivalent de 3 350 € par logement et ce en dépit de niveaux d'investissements particulièrement soutenus (sur la période d'analyse, le FRNGT au logement a tendance à s'améliorer : il représentait 2 791 € au logement en 2018, 2 631 € en 2019, 3 112 € en 2020 et 3 591 € en 2021). En effet, le plan de charge de la maitrise d'ouvrage est important : la société est engagée dans de nombreuses opérations en cours de constructions de logements ou de réhabilitation de son parc existant (cf. § 5).

4.3.3 Trésorerie nette

Sur la période 2018–2022, la trésorerie qui oscille entre 167,7 M€ et 468,1 M€ est suffisante pour faire face aux échéances. Fin 2022, la trésorerie nette s'élève à 468,1 M€ couvrant 483 jours de charges courantes (la valeur de référence est à 246 jours).

4.4 Investissements et modalités de financement

L'effort global d'investissement en volume est important, mais en rapport avec la valeur des actifs immobiliers : il représente 1,7 Mds d'euros sur la période 2018-2022, soit un taux d'investissement (variation des immobilisations d'exploitation brutes) en moyenne annuelle de 3,6 %, à comparer aux 4 % constatés sur l'ensemble des bailleurs franciliens. La montée en puissance des travaux d'amélioration réalisés sur le parc le plus ancien (notamment les lgts de type « HBM ») et le plus énergivore a fortement contribué à ce volume d'investissement.

L'analyse des opérations terminées (soldées et non soldées)[41] montre que les opérations de construction neuves et en acquisitions améliorations (AA) ont été financées en moyenne à 65 % par emprunts, à 25 % par des subventions et 11 % par fonds propres. Les opérations de réhabilitation et d'amélioration du patrimoine existant ont été financé à 37 % par emprunts à 29 % par des subventions et 34 % par fonds propres. Toutes natures confondues, les actifs immobiliers ont été financé à 59 % par emprunts, à 26 % par des subventions et 15 % par des fonds propres.

[41] Analyse des fiches de situation financières et comptables de l'office

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

S'inscrivant pleinement dans la stratégie bas carbone de la ville de Paris et notamment son plan climat, Paris Habitat a accentué ses investissements en direction de l'amélioration et de la rénovation énergétique de ses immeubles, et bénéficie du soutien de la ville, ce qui explique l'importance de la part des subventions. En 5 ans, l'effort d'investissement de l'office a porté à 59 % sur l'offre nouvelle (en construction neuve et en acquisition amélioration) et à 41 % sur l'amélioration du parc existant.

En 5 ans, l'office a investi pour 1 629 M€ dont 673,7 M€ ont été consacrés à améliorer le patrimoine existant, 955,4 M€ consacré à l'offre nouvelle (construction neuve et acquisition amélioration) et 49,5 M€ aux investissements de structure.

Pour financer ces investissements, l'organisme a mobilisé 1 078 M€ de nouveaux emprunts auxquels s'ajoutent 331 M€ de subventions. Les ressources externes totales mobilisées (1 409 M€) couvrent 84 % des investissements réalisés. En moyenne, les investissements réalisés ont été financés à hauteur de 57,3 % par emprunts et 25,7 % par des subventions. La mobilisation en fonds propres a été de 230 M€ soit 14 % du total.

Tableau 15 : Tableau des flux d'investissement 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Cumul
Immobilisations d'exploitation brutes (début)	**8 247 345**	**8 668 592**	**9 108 522**	**9 375 030**	**9 625 833**	**8 247 345**
Foncier	21 813	42 840	2 103	8 405	0	75 160
Constructions neuves	268 829	269 353	144 202	63 347	32 687	778 418
Additions et remplacement de composants	129 890	131 043	119 927	185 425	209 036	775 321
Autres investissements (hors logements locatifs)	7 709	8 965	7 398	11 862	13 667	49 601
Investissements réalisés	**428 241**	**452 201**	**273 630**	**269 039**	**255 390**	**1 678 500**
Sortie d'actifs [-]	- 6 909	- 12 253	- 7 098	- 18 509	- 50 080	- 94 849
Autres variations *	- 84	- 17	- 25	273	93	240
Immobilisations d'exploitation brutes (fin)	**8 668 592**	**9 108 522**	**9 375 030**	**9 625 833**	**9 831 235**	**9 831 235**
Variation des immobilisations d'exploitation brutes	**421 247**	**439 931**	**266 508**	**250 802**	**205 402**	**1 583 890**
Variation des immobilisations d'exploitation brutes en %	**5,1%**	**5,1%**	**2,9%**	**2,7%**	**2,1%**	**19,2%**
Investissements en %	**4,9%**	**5,0%**	**2,9%**	**2,8%**	**2,6%**	**17,1%**
Valeurs de référence	*4,3%*	*4,4%*	*3,6%*	*4,2%*	*4,0%*	
[Constructions neuves + Foncier] / Investissements réalisés en %	**67,9%**	**69,0%**	**53,5%**	**26,7%**	**12,8%**	**50,9%**
Valeurs de référence	*68,9%*	*65,9%*	*63,2%*	*62,1%*	*59,7%*	*63,7%*
Additions et remplacement de composants / Investissements réalisés en %	**30,3%**	**29,0%**	**43,8%**	**68,9%**	**81,8%**	**46,2%**
Valeurs de référence	*19,0%*	*21,9%*	*26,0%*	*25,6%*	*26,6%*	*23,8%*

** La ligne 'Autres variations' correspond notamment à l'impact d'une fusion (montant positif) ou d'un abandon de projets (montant négatif).*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

4.5 Analyse de la dette

Le niveau d'endettement est faible et l'office dispose de bonnes capacités d'endettement.

Au 31 décembre 2022, le capital restant dû des emprunts s'élevait à 2 960 M€ en hausse que de 4 % depuis 2018 alors que l'activité de maitrise d'ouvrage a été très importante[42]. L'encours de la dette est composé principalement par des emprunts adossés au livret A (73 % de l'encours fin 2022) mais l'office a sur la période diversifié son encours en augmentant son encours à taux fixe qui est passé à 25 % (en la rendant moins dépendant de l'évolution du livret A).

L'analyse des ratios d'endettement (capacité de désendettement et indépendance financière) montre un niveau d'endettement très faible au regard des médianes de référence mais cohérent avec l'âge du patrimoine et le modèle de financement des actifs immobiliers de Paris Habitat.

Pour rappel, les opérations terminées figurant à l'actifs ont été financées en moyenne à 59 % par des emprunts, bénéficiant d'aides directes plus importantes (26 % en moyenne). Sur les opérations en cours, le modèle économique est stable. Les actifs immobiliers en cours (construction neuve, acquisition-amélioration, réhabilitation) sont financés à 54 % par emprunts et 21 % par des subventions ce qui explique que les ressources propres représentent en moyenne un peu plus de 70 % des ressources stables.

4.5.1 Capacité de désendettement

Tableau 16 : Evolution de la capacité de désendettement 2018-2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Endettement hors Emprunts promotion immobilière (1)	2 845 316	2 917 535	2 996 845	2 999 218	2 960 304
CAFC	238 126	255 358	267 778	256 093	253 689
Endettement / CAFC	**11,95**	**11,43**	**11,19**	**11,71**	**11,67**
Valeurs de référence	*18,12*	*19,52*	*19,50*	*19,12*	*20,65*
Trésorerie (2)	218 254	167 682	359 022	378 357	468 140
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	2 627 062	2 749 853	2 637 822	2 620 861	2 492 164
Endettement net de trésorerie / CAFC	**11,03**	**10,77**	**9,85**	**10,23**	**9,82**
Valeurs de référence	*16,94*	*17,50*	*16,93*	*17,72*	*20,44*
Valeur nette comptable du parc locatif	4 011 280	4 223 181	4 351 093	4 459 499	4 414 362
Dotations Amortissements du parc locatif	146 784	150 105	164 362	171 560	177 201
VNC / Amortissement du parc locatif	**27,33**	**28,13**	**26,47**	**25,99**	**24,91**
Valeurs de référence	*24,34*	*23,97*	*23,37*	*23,78*	*23,77*

Source : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitement

La capacité de désendettement mesure la durée nécessaire pour rembourser les emprunts si l'intégralité de la CAFC était consacrée. En 2022, l'office avait une capacité de désendettement de 11,7 années.

[42] Compte tenu de l'âge du patrimoine, l'office est en cours de désendettement

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Sur la période, ce taux s'est maintenu (l'encours à LT n'a augmenté que 4 % et la CAF s'est maintenu à son niveau de référence). La durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles était de 24,9 années en 2022, confirmant la capacité de l'office à se désendetter avant d'amortir ses actifs.

4.5.2 L'indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière confirme la bonne santé financière de l'office et les marges d'endettement dont elle dispose.

Tableau 17 : Ratio d'indépendance financière 2018 et 2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Ressources propres	6 319 659	6 645 843	7 000 487	7 309 654	7 647 774
Ressources stables	9 164 975	9 563 378	9 997 332	10 308 871	10 608 078
Ressources propres / Ressources stables	**69,0%**	**69,5%**	**70,0%**	**70,9%**	**72,1%**
Valeurs de référence	*60,7%*	*61,4%*	*61,6%*	*60,3%*	*59,4%*

Sources : Tableau créé par l'ANCOLS à partir des états réglementaires Harmonia et de retraitements

Le ratio d'indépendance financière est stable autour de 70 % sur la période de contrôle, signe que le niveau d'endettement est faible. Sur la période, les ressources internes progressent plus rapidement que les emprunts, ce qui explique le maintien du ratio d'indépendance financière à un niveau élevé au-delà de 50 %. En 2022, les ressources propres représentent 72 % des ressources stables.

4.6 Situation des filiales

AXIMO

Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'Aximo était composé de 2 463 logements familiaux et 245 équivalents logements foyers tous situés dans Paris intramuros. L'analyse rétrospective réalisée sur la période 2018 à 2022 met en avant les principaux constats suivants :

Le modèle économique de la société est standard à celui des bailleurs Parisiens. En raison de produits locatifs élevés, l'organisme dégage des marges élevées tirées de son activité, se traduisant par un EBE qui ressort en moyenne à 50 % du chiffre d'affaires Les loyers moyens au logement, plus élevés sur Paris, ressortent en 2022 à 5 419 € contre une valeur de référence de 4 443 €. S'agissant des charges, il est constaté, à l'instar de Paris Habitat, des charges de maintenance élevées au-delà de 1 000 euros par logement. Comme pour sa maison mère, les couts de gestion sont proches du benchmark. Après paiement des charges d'intérêts, la CAF brute ressort à en moyenne à 39,5 % du chiffre d'affaires. Après remboursement des emprunts, l'autofinancement toujours positif est en moyenne à 15 % des loyers.

L'analyse du bilan fonctionnel et des ratios de structure mettent en évidence la solidité de la structure financière. Le haut de bilan alimenté par un taux d'épargne important, et par un taux de subventionnement élevé pour financer ses actifs immobiliers, dégage des ressources à long termes disponibles qui couvrent les besoins en fonds de roulement issus de l'activité, l'excèdent se retrouve en trésorerie.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La société se démarque par ailleurs par son faible taux d'endettement qui lui laisse d'importantes marges pour financer son développement (c'est la même situation pour la maison mère et l'autre filiale). Le FRNG au logement ressort en moyenne à plus de 5 000 € au logement et la trésorerie à plus de 3 000 euros au logement.

En 2022, la société avait une capacité de désendettement de 16,75 années. A la même année, la durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles était de 25,34 années. Le ratio d'indépendance financière est stable autour de 63 %.

Habitation Confortable

Au 31 décembre 2022, le patrimoine est composé de 64 groupes immobiliers présentant 3 632 équivalents logements en résidences collectives tous situés dans Paris intramuros. L'analyse rétrospective réalisée sur la période 2018 à 2022 met en avant les principaux constats suivants :

Le modèle économique de l'activité de portage de foyers est très profitable. Cette activité nécessite peu de moyens (en ETP et en charges) ce qui explique le niveau très élevé de l'EBE qui se situe toujours au-delà de 80 % du CA. Cette situation s'explique par un taux de couverture très élevé des charges par le produit locatif. En moyenne annuelle, les charges d'exploitation ne mobilisent que 15 % du CA. Après paiement des charges d'intérêts, la CAF brute ressort d'un niveau très élevé (plus de 70 % du CA) et permet après remboursement des emprunts d'avoir un taux d'épargne très élevé. L'autofinancement net ressort à plus de 25 % des loyers.

L'analyse du bilan fonctionnel et des ratios de structure mettent en évidence la solidité de la structure financière. Le haut de bilan alimenté par un taux d'épargne important, dégage des ressources à long termes disponibles qui couvrent les besoins en fonds de roulement issus de l'activité, l'excèdent se retrouve en trésorerie. La société se démarque par ailleurs par son taux d'endettement plus faible qui lui laisse d'importantes marges pour financer son développement. Le FRNG au logement ressort à plus de 17 000 euros et la trésorerie à plus de 4 000 euros au logement.

En 2022, la société avait une capacité de désendettement de 9,7 années. A la même année, la durée résiduelle d'amortissement des immobilisations corporelles était de 27,33 années. Le ratio d'indépendance financière est stable autour de 76 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

Le présent chapitre est consacré à l'analyse de la stratégie et des activités patrimoniales de Paris Habitat en tant que bailleur social. Le politique du groupe et la situation de chaque filiale ne sont pas appréhendés de manière détaillée. Les orientations définies à l'échelle du groupe sont rappelées à titre liminaire afin de mettre en perspective l'action de l'office.

5.1 Les orientations à l'échelle du groupe

5.1.1 Les documents formalisant la politique du groupe

Observation 1 : Le groupe Paris Habitat ne dispose pas d'un cadre stratégique patrimonial en contradiction avec l'article L. 423-1-1 CCH.

La politique du groupe Paris Habitat a été formalisée pour la première fois dans la charte d'objectifs et de moyens 2016-2020 conclue entre l'office et la ville de Paris. Cette charte ne se limitait pas au seul volet patrimonial et couvrait un champ plus large[43]. En matière de développement, elle fixait notamment un objectif annuel de production de 1 050 à 1 300 logements neufs (dont 100 logements en diffus confiée à Aximo) ainsi que le conventionnement de 12 000 logements sur la période considérée. La mise en œuvre des objectifs de la charte n'a pas donné lieu à des bilans annuels[44]présentés au CA de l'office et la charte n'a pas été reconduite à son échéance. Le projet stratégique « Paris Habitat 2030 » qui fixe les orientations générales à l'échelle du groupe à horizon 2030 s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques de la Ville de Paris pour le logement à l'horizon 2035 (cf. § 2.3.2).

Paris Habitat a depuis signé le 5 août 2020 avec l'Etat et la Ville de Paris une convention d'utilité sociale (CUS) portant sur la période 2019-2025 qui comporte une partie « cadre stratégique patrimonial » dédiée à la politique patrimoniale du groupe. Le contenu de ce document ne répond pas pleinement aux exigences posées par l'article L 423-1-1 du CCH. Il ne synthétise pas les orientations générales et les grands objectifs chiffrés que se donne le groupe en particulier en matière de travaux de rénovation énergétique et de développement de l'offre nouvelle de logements sociaux. En dehors de ce document peu détaillé, Paris Habitat ne dispose pas actuellement, en tant que maison-mère, d'outils de pilotage lui permettant d'avoir une vision d'ensemble suffisamment claire et précise de la politique patrimoniale de groupe et de suivre sa mise en œuvre (cf. § 3.1).

L'office précise qu'un cadre stratégique patrimonial commun au groupe est en cours d'élaboration et que la démarche s'appuiera sur les PSP et PMT spécifiques à chaque entité du groupe qui seront actualisés. La présentation du document consolidé auprès du CA est prévu pour le premier trimestre 2025.

---

[43] La charte abordait les thématiques suivantes : le développement du patrimoine, la qualité du service rendu au locataire, la rénovation énergétique du parc et son accessibilité, l'engagement autour d'une démarche de responsabilité sociétale et environnementale et la maîtrise de la situation financière.

[44] La charte évoquait l'instauration d'un suivi régulier et la possibilité d'une actualisation à l'occasion d'une évaluation annuelle de la mise en œuvre des objectifs.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.1.2 La situation des filiales

- **La SA d'HLM « Aximo »**

Aximo s'est spécialisée ces dernières années au sein du groupe Paris Habitat dans la production et à la gestion de logement social en habitat diffus à Paris soit dans des copropriétés existantes, soit dans le cadre de petites opérations en VEFA. Sa stratégie notamment en matière de développement a été précisée par son CA le 18 octobre 2018. Un objectif moyen de production de 50 logements par an a été assigné à la société sur la période 2021-2022. Cet objectif a été globalement atteint. 205 logements nouveaux ont été mis en service entre 2018 et 2023 soit en moyenne 41 logements par an dans le cadre principalement d'opérations d'acquisitions amélioration.

La société n'effectue pas de prospection en direct et est identifiée par la ville de Paris comme acquéreur potentiel de lots en copropriétés ainsi que de « petites » VEFA destinés à réaliser des opérations de logement social. Aximo est ainsi sollicitée à la suite de préemptions de la ville de Paris ou des demandes d'acquisition formulées auprès de la Ville de Paris. La société a élaboré un PSP en 2017 axé sur son parc existant dont elle met en œuvre les orientations. 112 logements ont été réhabilités entre 2018 et 2022.

La société est dotée en interne des moyens propres suffisants pour assumer les missions de maitrise d'ouvrage ainsi que la politique d'entretien et de maintenance de son parc locatif. Le contrôle n'a pas mis en évidence d'irrégularités ou insuffisances majeures dans la manière dont la société exerçait ses activités patrimoniales. A l'instar de sa maison mère, celle-ci n'a cependant pas réalisé l'ensemble des diagnostic « amiante » portant sur les parties privatives (DAPP). Fin 2022, 946 DAPP sur 1965 logements ont été potentiellement concernés (soit 48,7 % du parc concerné).

- **La SA d'HLM « L'Habitation Confortable »**

L'activité de la SA d'HLM « l'habitation Confortable » est tournée uniquement vers le logement foyers et les résidences pour étudiants. La société assume les obligations de propriétaire y compris pour le compte de Paris Habitat. La gestion et le fonctionnement des établissements dont elle a la charge sont assurées par des structures spécialisées de type associatif dans le cadre d'une convention de location.

En 2022, la société avait en charge 93 établissements représentant 5520 équivalents-logements dont un tiers appartiennent à l'office. La société a élaboré en 2017 un PSP et a signé le 5 août 2020 une CUS portant sur la période 2019-2025. Elle se fixe, en matière de développement, un objectif de production sur Paris uniquement de 500 logements foyers durant la période de la CUS et d'une cinquantaine de logements étudiants en moyenne par an. La société dispose de moyens propres de fonctionnement. L'activité de maitrise d'ouvrage est cependant assurée par Paris Habitat. Elle a livré, entre 2018 et 2022, 350 logements au total dont 167 logements pour étudiants.

Les missions de maitrise d'ouvrage des opérations ont été assurées pour la plupart des opérations par les services de Paris Habitat. Une opération de 27 logements destinés à des étudiants a été conduite dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover. L'Ancols n'a pas relevé, à l'occasion du présent contrôle, d'anomalie particulière dans les conditions dans lesquelles la SA d'HLM « L'habitation Confortable » assumaient les obligations liées à son statut de propriétaire d'immeubles.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La société gagnerait toutefois à généraliser la mise en place de carnets d'entretien[45] à l'ensemble du patrimoine dont elle a la charge afin d'améliorer les modalités de suivi les conditions d'entretien du patrimoine. Habitation Confortable a prévu cette mise en place au cours de l'année 2025.

5.2 Analyse de la stratégie patrimoniale de Paris Habitat

5.2.1 La stratégie suivie concernant le parc existant

5.2.1.1 Les caractéristiques du patrimoine (hors logements foyers)

Le parc locatif comprend 99 % d'immeubles collectifs dont 46 % de groupes ayant plus de 50 logements. Les logements de petite typologie sont fortement représentés. 42 % des logements sont de de type T1 ou T2 et 33 % des T 3. 28 % du parc est situé en zone QPV. L'office est par ailleurs engagé dans différents projets relevant du NPRU qui concernent plus de 6 800 logements au total (5128 à Paris et 1676 dans le Val-de-Marne).

Le patrimoine est globalement très ancien. Ainsi l'âge moyen du patrimoine est estimé à 64 ans si on se réfère aux données déclarées par l'office au titre du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et à celles publiées par ses services chaque année dans le cadre du mémento statistique. Le PSP adopté par l'organisme fournit toutefois des indications sensiblement différentes puisque le document évoque (y compris lors de son actualisation en 2021) un âge moyen du parc de 74 ans et de 61 ans ramené au logement. Paris Habitat explique cet écart par le paramétrage de RPLS qui ne prenait pas en compte les dates réelles avant 1850 (indiquant l'année 1850 par défaut), et précise que le problème est en cours de résolution.

Le patrimoine très ancien se distingue en particulier par la forte proportion d'immeubles « HBM » (Habitation à bon marché) construits entre 1920 et 1940 et qui entourent notamment la capitale parisienne (ceinture de briques rouges).

Fin 2022, l'office gère 40 830 logements HBM dont 14 468 issus du patrimoine de l'ex SAGI.[46]Les immeubles HBM représentent ainsi 34 % du parc locatif. Ce segment de patrimoine assez spécifique dont l'intérêt historique et architectural est reconnu ne répond plus aux normes de confort actuelles et nécessite d'être modernisé. Les immeubles HBM font partie des priorités d'intervention retenues par l'office pour sa politique de travaux (cf. § 5.2.1.3).

[45] Source : feuille de route de la direction de maitrise d'ouvrage datant du 28 avril 2022.

[46] Il est précisé que les conventions-types APL relatives aux logements-foyers ou aux résidences sociales actuellement en vigueur stipulent que *« pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble* ».

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Chaque ensemble immobilier a fait l'objet dans le cadre du PSP adopté en 2019 d'un diagnostic portant sur les aspects techniques, sociaux, financiers et en termes d'attractivité. Les besoins de travaux les plus élevés qui ressortent de ces diagnostics concernent principalement les immeubles de type HBM et ceux formant les grands ensembles datant des années 70. Le parc le plus énergivore de l'office se concentre sur ces segments de patrimoine.

Le suivi des consommations énergétiques réelles à l'échelle de chaque groupe permet à l'office de connaitre et de suivre l'évolution des performances énergétiques de son parc locatif. Les résultats enregistrés sont mis à jour régulièrement dans le cadre de la certification ISO 50 001[47] obtenue en 2016. Les données déclarées chaque année au titre du RPLS se fondent sur ces résultats. Le patrimoine est qualifié dans le PSP d'assez performant en termes de performance énergétique. La politique de réhabilitation a permis des gains évalués à plus de 50 % dans ce domaine. Au 1er janvier 2023, la répartition du parc par étiquette énergétique telle que déclarée par l'office était la suivante : « B » (2 % des logements), « C » (31 %), D (62 %) et « E » (5 %).

Paris Habitat ne compte plus de logements classés F ou G. Il a décidé de lancer en 2023 avec l'aide d'un prestataire une nouvelle campagne de réalisation des DPE portant sur l'ensemble du patrimoine. Fin 2023, l'office disposait de 11 300 DPE qui avaient réalisés avec la nouvelle méthode (postérieure à 2021).

5.2.1.2 Les options retenues pour le parc de logements familiaux

Paris Habitat a défini et met en œuvre une stratégie patrimoniale qui est adaptée aux enjeux, et cohérente au regard notamment de l'état technique des immeubles. Les enjeux énergétiques et environnementaux constituent une dimension importante de celle-ci.

L'action de l'office depuis une quinzaine d'années s'est traduite par un effort soutenu en matière d'entretien, de réhabilitation et de requalification qui s'est concentré principalement sur les sites les plus anciens et/ou les plus énergivores. L'office s'est appuyé pour se faire sur les PSP successifs qui ont été adoptés et a tenu compte également des objectifs du plan Climat[48] de la ville de Paris. Une programmation pluriannuelle de travaux est arrêtée dans le cadre de cette démarche et se décline en quatre types d'interventions sur le parc existant : des travaux d'amélioration thermique répondant aux critères du plan Climat, des réhabilitations classiques qui visent à améliorer le cadre de vie et l'usage des logements, des travaux de requalification et d'amélioration de la qualité de service[49] et enfin des travaux de gros entretien et de renouvellement de composants.

[47] Paris Habitat est le premier bailleur social français à obtenir la certification ISO 50001 pour son Système de Management de l'Énergie (SMÉ). L'office s'engage dans le cadre de cette certification en mettre en place des actions d'amélioration continue et de sensibilisation à la performance énergétique.

[48] La ville de Paris a mis en place des modalités de financements incitatives visant à encourager les bailleurs sociaux à s'engager dans une démarche de réhabilitation durable de leur parc. Des subventions pouvant atteindre jusqu'à 40 % du prix de revient TTC des opérations peuvent être allouées aux bailleurs sociaux.

[49] Ces travaux concernent la création d'ilots de fraicheurs, les conditions d'accueil, l'accessibilité, les locaux communs, la tranquillité et les espaces extérieur.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La mise en œuvre opérationnelle de la programmation 2013-2018 qui résultait du PSP adopté en 2010 était en cours en 2023. 33 000[50] logements étaient concernés (13 822 logements et en réhabilitations et 15 924 en résidentialisations).

Paris Habitat s'est doté d'un nouveau PSP en juin 2019 sur la base duquel un nouveau programme d'interventions sur 10 ans prévoyant en particulier la réhabilitation de plus de 16 000 logements. Ce PSP ne retient pas d'activité de vente en bloc ou à l'unité du patrimoine. Il a fait l'objet d'ajustements à deux reprises (octobre 2021 et décembre 2022) et fixe, pour la période 2019-2028, les objectifs globaux chiffrés suivant :

- Des travaux de réhabilitation sur 16 360 logements, ce qui représente en moyenne 1 636 logements réhabilités par an. 15 648 logements soit 96 % du total seront concernés par une réhabilitation thermique « Plan climat » ;
- Des travaux de résidentialisation et de requalification sur 17 756 logements (soit une moyenne de 1775 logements par an). Les opérations concerneront pour partie des programmes devant faire l'objet également de réhabilitations ;
- La démolition de 150 logements dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la ville de Champigny-sur-Marne.

Tableau 18 : Répartition des opérations de travaux prévues par le PSP 2019-2018 selon la catégorie de patrimoine concernée

Type Opérations	HBM	Années 60/70	Autres (construits après 1980)	Total
Réhabilitations « Plan Climat-» /Réhabilitation (nbre logts)	32%	61%	7%	16 360
Résidentialisations/Requalification	37%	54%	9%	17 756

Source : PV de CA du 1er décembre 2012

En complément du programme de réhabilitations inscrit dans le PSP, l'office doit également réaliser des travaux d'amélioration liés aux opérations de conventionnement du patrimoine provenant du patrimoine de l'ex SAGI. Une enveloppe financière de 812 M€ a été affectée à cet effet dans le cadre du PMT.

[50] Source : feuille de route de la direction de maitrise d'ouvrage datant du 28 avril 2022.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.2.1.3 La situation du patrimoine HBM

Les programmes de réhabilitations engagés et planifiés par Paris Habitat depuis le précédent rapport de l'Ancols ont été ciblés notamment sur le patrimoine de type HBM. Plus de 26 000 logements HBM ont vocation à être réhabilités au titre des différentes programmations couvrant la période 2013-2028 (PSP 2013-2018, PSP 2019-2028 et conventionnement avec travaux du parc ex SAGI).

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique l'état d'avancement des opérations.

Tableau 19 : Etat d'avancement des programmes d'amélioration/réhabiliation du parc HBM

	Type d'opérations	Nbre de logts concernés	Nbre de logts livrés	Opérations en cours de travaux		Opérations en phase de montage ou études	
				Nbre de logts concernés	Année prévisionnelle de livraison	Nbre de logts concernés	Année prévisionnelle de livraison
Programmation 2013-2018	Réhabilitation + Plan Climat	6 680 (dont 4329 relevant du plan Climat)	3954	2671	2024-2026	55	2027-2028
Conventionnement du parc ex SAGI catégorie[1] 2014-2021	Réhabilitation	14 468	290	2 342	2024-2029	11 836	2025-2030
PSP 2019-2028	Réhabilitation Plan Climat	5 562	0	115	2025		2027-2034
Total		**26 710**	**4 244**	**5 128**			

Source : Données fournies par la direction de la maitrise d'ouvrage de l'organisme (synthèse HBM au 14 février 2024)

Des opérations de résidentialisation et/ou requalification sont également programmées pour environ 13 000 logements. Fin 2023, les travaux correspondants avaient été livrés pour 1624 logements et étaient en cours pour 3144 logements.

La politique de l'office s'agissant de son patrimoine HBM apparaît suffisamment ambitieuse eu égard à la complexité du montage et de la réalisation des opérations. Des interventions lourdes sont en effet nécessaires pour une très grande partie de ce parc afin de répondre à l'obsolescence technique des logements et améliorer leur confort d'usage. Les surfaces des logements sont très réduites par rapport à leur typologie et les équipements ne sont plus adaptés aux critères actuels de confort. Des travaux de restructuration ne peuvent pas systématiquement être réalisés en milieu occupé au regard de leur ampleur et requièrent la mise en place d'opérations « tiroirs » avec la mobilisation d'une équipe d'ingénierie sociale pour le relogement et l'accompagnement des locataires. Les budgets d'investissement à mobiliser sont conséquents.

Le PSP évalue ainsi le coût de revient moyen d'une opération de réhabilitation à 100 k€ TTC pour le patrimoine HBM (hors conventionnement SAGI) et à 65 k€ pour celle relative aux opérations des années 60 et 70. Pour le parc ex SAGI pour lequel les travaux seront effectués en milieu occupé, les services de l'organisme chiffrent le coût moyen des opérations à 58 k€ TTC avec une variation pouvant aller de 14 k€ à pratiquement 98 k€ selon l'état des sites.

Le PSP adopté en 2019 envisageait initialement la réhabilitation de plus de 7 900 logements HBM. Le CA a décidé en décembre 2022 de reporter certains projets relatifs à des HBM (2 800 logements) afin d'y substituer des projets de réhabilitation d'immeubles des années 60/70 plus énergivores qui apparaissent moins complexes à réaliser en l'absence de phase de relogement. Cette substitution d'opérations a été motivée par la volonté de respecter les échéances du Plan Climat de la ville de Paris, et apparaît cohérente.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La direction de l'office a en conséquence décidé de renforcer l'effort entretien sur les sites HBM qui ont été exclus de la programmation 2019-2028, et qui seront reportés. L'effort de réhabilitation consacré par Paris Habitat à son patrimoine HBM le plus vétuste est significatif. Il est à signaler que l'office écarte la perspective d'une réhabilitation de 8 000 logements de son parc HBM (dont 40 % relève de la catégorie[51]« intermédiaire » en termes de période de construction) pour lesquels les besoins en termes de travaux sont jugés moins prioritaires. Une partie des immeubles est en outre située dans des copropriétés, ce qui rend difficile la réalisation d'interventions lourdes.

5.2.1.4 La situation des logements foyers

Les logements-foyers représentent une composante non négligeable du patrimoine de l'OPH. Ce dernier est propriétaire de 39 établissements (représentant un total de 2178 équivalents-logements) dont 31 sont gérées par la filiale l'Habitation Confortable (cf. § 2.3). Le PSP de Paris Habitat appréhende actuellement uniquement la situation des logements-foyers lui appartenant et gérés directement, dans la mesure où ces derniers sont situés dans des immeubles de logements familiaux déjà intégrés au PSP.

Les logements-foyers dont la gestion a été externalisée devront être intégrés dans le PSP de la filiale afin de répondre aux exigences posées par les dispositions de l'article L 411-9 du CCH. Le PSP d'Habitation Confortable est en cours de mise à jour et devrait être validé fin 2024. La stratégie globale portant sur les logements-foyers devra être intégrée dans le cadre stratégique du groupe Paris Habitat dont la finalisation est prévue pour le premier trimestre 2025 (cf. observation n°1 ; § 5.1.1).

Il est à noter qu'il n'est pas prévu de rénovation thermique (PP-LF-2) ou de réhabilitation (PP-LF-3) des foyers dans le cadre de la CUS 2019-2025, s'agissant de bâtiments assez récents et peu énergivores.

5.2.2 Les objectifs de développement de l'offre

Le PSP adopté en 2019 comprend également un volet dédié au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux sur le territoire parisien uniquement. Il retenait pour la période 2019-2028, un objectif de production locative de 600 logements familiaux par an dont une quarantaine de logements intermédiaires. Les logements sociaux à produire se répartissent, en termes de financement, comme suit : 40 % de PLUS, 30 % PLAI et 30 % PLS et PLI.

Cet objectif a été revu à la baisse par rapport à celui défini dans la charte d'objectifs et de moyens signée en 2016 avec la Ville de Paris (minimum de 1000 logements par an). Cette décision est motivée par la rareté et la cherté des opportunités foncières et immobilières qui ont réduit ses capacités de production locative à Paris intramuros. Ce recul de l'activité de construction est aussi à mettre en relation avec l'accentuation de l'effort consacré aux réhabilitations du parc ancien.

[51] Il existe différentes catégories d'HBM. Les premières constructions relevaient des catégories dites HBM rudimentaire (HBMR) et HBM Ordinaire (HBMO) et étaient destinées à loger les plus démunis. Elles se caractérisaient par des surfaces réduites et un confort très rudimentaire. Les catégories de logements HBM à loyers Moyens (ILM) et HBM Améliorées (HBMA) ont été développées par la suite et offraient un niveau de confort plus élevé. Le parc de Paris Habitat compte une forte proportion de logements HBM relevant des premières catégories.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La CUS 2019-2025 (indicateur PP-2 exprimé en nombre d'agréments) reprend l'objectif prévu par le PSP de 600 logements auquel s'ajoute le conventionnement de 2 694 logements issus du parc de l'ex SAGI. En complément de la production de logements locatifs sociaux, le PSP envisage également un développement de l'activité d'accession à la propriété par le bais de l'organisme Foncier Solidaire créé en partenariat avec la ville de Paris, la RIVP et Elogie-Siemp. Aucun objectif chiffré n'est cependant acté dans ce domaine.

L'office a décidé en décembre 2022 de donner une nouvelle impulsion à sa politique de développement en particulier hors du territoire parisien qui était jusque-là moins affirmée. Le CA a approuvé 1er décembre 2022 un plan de développement métropolitain couvrant la période 2022-2030. Ce dernier fixe un objectif de production de 300 logements par an dans un premier temps qui se répartirait comme suit : 73% de la production neuve en logement locatif social familial, 10% en social dédiés aux produits dits spécifiques (résidences sociales, hébergement, médico-social) et 17% en logements locatifs intermédiaires (LLI), commerces, ou en accession à la propriété, en complément de programme. Un second palier de 400 logements annuels pourrait être envisagé à partir de 2028. L'office souhaite privilégier les secteurs géographiques dans lesquels il est déjà fortement implanté. Il est présent sur une cinquantaine de communes de la métropole. La traduction effective de cette évolution stratégique est encore trop récente pour être évaluée. L'Ancols estime toutefois qu'il s'agit d'une piste de développement intéressante étant donné les besoins importants à l'échelle de la métropole et les possibilités d'intervention plus limitées dans le territoire parisien.

L'office a renforcé son organisation interne dans la perspective de la mise en œuvre de ce plan de développement. Un délégué au développement métropolitain a été recruté début 2023 et une direction des territoires métropolitains créée. La mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation du plan est par ailleurs prévu. Les projets sur la métropole identifiés et en cours d'étude début 2024 portaient sur un potentiel d'une soixantaine de logements.

Cette nouvelle orientation conduit à rehausser sensiblement l'objectif global de production locative qui passe, à partir de 2023, de 600 logements à 900 logements par an.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.3 Le développement de l'offre

5.3.1 L'évolution du patrimoine

Tableau 20 : Evolution du patrimoine entre 2018 et 2022

	Parc au 31/12/2018	Parc au 31/12/2022	Evolution en %
Nbre de logts familiaux ordinaires	125 005	125 956	**0,80%**
Nbre d'équivalents-logts	1 553	2 178	**40,20%**
Total	**126 558**	**128 134**	**1,20%**
Récapitulatif des mouvements ayant affecté le patrimoine entre 2018 et 2022			
	Logts familiaux ordinaires	**Equivalents lgts**	**Total**
Entrées au sein du parc locatif	**2 381**	**888**	**3269**
Achats en bloc	607		**607**
Offre nouvelle	1 774	888	**2 662**
Par construction neuve	*1380*	*888*	
Par acquisition-amélioration	*114*		
Par VEFA	*280*		
Sorties du parc locatif	**933**		**933**
Cession en bloc	721		
Changement d'usage	212		

Source : Données fournies par la direction de la maitrise d'ouvrage de l'organisme – retraitement Ancols

Le patrimoine de Paris Habitat a connu une faible croissance en cinq ans par rapport à la période passée. Le taux de croissance s'est établi à 1,2 % tous patrimoines confondus et à 0,8 % s'agissant du seul parc de logements familiaux. Le précédent rapport de l'Ancols (n°2016-108) signalait un taux de croissance de 3,2 % porté notamment par une activité de construction importante en net ralentissement depuis.

Les principales évolutions ayant affecté le parc de logements familiaux entre 2018-2022 sont les suivantes :

- L'intégration de 2 381 logement familiaux supplémentaires parmi lesquels 1774 logements neufs et 607 issus d'acquisitions d'immeubles occupés effectuées majoritairement auprès de la Ville de Paris ;
- La cession en 2020 de 720 logements situés à Asnières-sur-Seine faisant partie du patrimoine de l'ex SAGI, à la demande de la Ville de Paris, à l'office « Hauts-Seine-Habitat ».

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.3.2 Les modalités de développement

Paris Habitat a concentré son développement sur le territoire parisien ces dernières années en mobilisant plusieurs leviers dans un environnement plus contraint : l'optimisation foncière sur son parc (surélévation et mutation du stock bâti), l'acquisition d'immeubles en partie occupés ou vides, réhabilités ou conventionnés, la transformation de bureaux en logements, l'acquisition par voie de préemption, la négociation avec l'EPFIF (Etablissement public foncier d'Île-de-France) et l'achat de logements en état de futur achèvement. Le dispositif de la VEFA inversée[52]a également été utilisé dans le cadre d'une opération livrée en 2020. La poursuite des programmes de conventionnement de logements existants suivis ou non de travaux a contribué également à accroitre le développement de l'offre de logement social.

5.3.2.1 La production neuve (hors logements foyers)

Paris Habitat a mis en service 1 774 logements familiaux entre 2018 et 2022 soit en moyenne 355 logements par an. Ce niveau de production a été en net recul par rapport à celui qui a pu être observé durant les années antérieures (696 logements par an en moyenne sur la période 2012-2016[53]).

La production locative a été le résultat à 78 % d'opérations de constructions neuves, 6 % de VEFA et 16 % d'acquisitions-améliorations. Elle se répartit, du point de vue des financements comme suit : 37 % de PLUS, 29 % du PLS, 20 % PLAI, et 14 % relevant de la catégorie intermédiaire (PLI et LLI).

94 % des logements mis en service se situent à Paris intramuros dont 30 % localisés dans des arrondissements déficitaires en logements sociaux. Paris Habitat a peu construit de logements sociaux en dehors de Paris. Le nombre de logements livrés en banlieue s'établit à 74 logements et concerne les communes de Bagnolet et de Boissy-Saint-Léger.

Les caractéristiques des opérations neuves livrées entre 2020 et 2022 ont fait l'objet d'un examen détaillé. Le périmètre d'analyse porte sur une quarantaine de programmes totalisant 1269 logements localisés en quasi-totalité[54]Paris intramuros. L'office a mobilisé en moyenne 9 % de fonds propres pour financer les opérations. Les subventions octroyées notamment de la part de la ville de Paris ont représenté en moyenne 21 % des plans de financement et ont représenté plus de 30 % pour quatorze opérations.

---

52 Ce dispositif régi par l'article L 433-2 du CCH a été utilisé pour l'opération de transformation de la caserne de Reuilly et s'est traduit par la livraison en décembre 2020 de de près de 600 logements (logement social pour 50 %, logement à loyer maîtrisé « PLI » pour 20 % et logement locatif libre pour 30 %) ainsi que d'autres équipements (résidence universitaire, crèche, jardin, commerce, ateliers d'artistes), dont133 logements à loyer libre qui ont été revendus en un seul lot à un investisseur dans le cadre d'une opération en VEFA inversée.

53 Source : rapport de l'Ancols n° 2016-108 de Paris Habitat (3 482 logements mis en service en cinq ans hors achats en bloc)

54 Deux opérations de construction neuve totalisant 57 logements ont été livrées à Bagnolet dans le département de Seine-Saint-Denis.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'analyse des opérations montre une très bonne maitrise des prix de revient des opérations par rapport aux prévisions initiales. Un écart de moins de 1 % est observé en moyenne entre le prix de revient prévisionnel et le prix définitif. Les coûts moyens des opérations livrés sont par ailleurs globalement peu élevés en comparaison de ceux du secteur HLM comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau 21 : Coût moyen HT par m² de SU des opérations neuves livrées entre 2020 et 2022

	2020	2021	2022	Ratios de Référence 2021	
				Etudes de l'Ancols[1]. (Valeur « zone A bis »)	SISAL[2]. (IDF)
Nbre de logts	370	722	177		
Construction neuve	4 780 €	4 409 €	3 696 €	4 325 €	3 670 €
VEFA	4 449 €	3 415 €	-	3 438 -€	2 960 €
Acquisition-amélioration	4 099 €	3 850 €	4 497 €	6 300 € (Paris) et -4 900 € (A bis hors Paris)	

[1] : Etude relative à la production de logement social par acquisition-amélioration datant de mai 2022 et étude relative au coût de production des logements sociaux (analyse comparative des modes constructifs MOD et VEFA) datant mai 2023
[2] : Bilan des logements aidés 2021 DGALN – Infocentre SISAL
Source : Données fournies par la direction de la maitrise d'ouvrage de l'organisme – retraitement Ancols

L'office bénéficie du montage sous forme de baux emphytéotiques consentis par la ville de Paris à des conditions financières particulièrement avantageuses[55]. La décote accordée pour le foncier constitue une aide indirecte importante accordée au bailleur social. Les opérations affichant les prix de revient les plus élevés (coûts supérieurs à 6 000 € au m² de SU) correspondent aux quelques programmes menés dans le cadre d'acquisitions de foncier effectuées directement par le bailleur auprès de vendeurs sans l'entremise de la ville de Paris.

Des difficultés dans le respect des durées de chantier fixées contractuellement sont constatées avec des dépassements supérieurs à 12 mois pour une quinzaine de programmes et des délais de réalisation (de l'ordre de service à la livraison) supérieurs à 36 mois pour dix d'entre eux. Des aléas d'ordre technique et administratif expliquent dans la plupart des cas les décalages. Le contexte lié à la crise sanitaire en est également un facteur explicatif. Le dispositif interne de suivi des opérations ne révèle toutefois pas d'insuffisances particulières.

[55] Chaque opération donne lieu à délibération de la ville de Paris rappelant le prix fixé par France Domaine et qui prévoit la conclusion au profit de l'organisme d'un bail emphytéotique, d'une durée de 65 ans, sur la base d'un prix décoté par rapport à la valeur économique estimée. A titre illustratif, pour l'opération d'acquisition amélioration « 21 rue de Val-de-Grâce » à Paris (15 logements) livrée en 2021, le montant du loyer proposé par la ville de Paris pour une durée de bail de 55 ans a été de 2,02 M€ tandis que France Domaine estimait la valeur économique de l'immeuble à 5,50 M€.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.3.2.2 Conventionnement du parc existant

La politique de conventionnement du parc existant a concerné principalement les immeubles de l'ex SAGI. Le processus initié à partir de 2014 s'est achevé en 2022. 5 616 logements ont été conventionnés entre 2018 et 2022 portant à 14 261 le nombre total de logements issus de l'ex-parc ex SAGI ayant rejoint le parc locatif social de l'office. Les catégories de financement retenues pour les programmes de conventionnement sont adaptées aux caractéristiques de chaque groupe immobilier et aux situations dans les arrondissements parisiens au regard de la loi SRU (financement prépondérant en PLUS et PLAI dans les arrondissements déficitaires). Selon la CUS 2019-2025, la répartition globale retenue à ce jour est de 25% de PLAI, 50% de PLUS, et 25% de PLS. Outre le parc ex SAGI, 119 logements ont également fait l'objet d'un conventionnement durant la période sous revue dans des conditions n'appelant pas de remarque particulière.

5.3.3 Situation par rapport aux engagements souscrits dans la CUS

Le bilan à mi-parcours de la CUS 2019-2025 confirme le constat quant à un ralentissement de l'activité de production locative. Il fait ressortir un taux global de réalisation par rapport à l'indicateur PP-2 de 83 % : le nombre d'agréments obtenus entre 2019 et 2021 a concerné 3 485 logements pour un objectif global de 4 288. Ces résultats intègrent les agréments liés aux opérations de conventionnement des groupes immobiliers ex SAGI (environ 2700 logements). Si on exclut ces derniers, le nombre d'agréments obtenus équivaut à moins de 300 logements par an, ce qui est très éloigné de l'objectif CUS 2019-2025. Une évolution plus favorable est constatée en 2022 avec un nombre d'agréments obtenus portant sur 498 logements.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

5.4 Interventions sur le parc existant

Tableau 22 : Coût d'intervention sur le patrimoine de 2018 à 2022

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Charges d'exploitation liée aux immeubles	13 970	15 099	13 559	14 992	17 353
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	55 132	55 077	50 180	64 361	69 073
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	55 167	56 408	54 365	59 203	56 882
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	9 994	9 512	8 877	8 941	9 335
Maintenance locative en régie - Consommations	1 352	1 413	1 031	1 360	1 612
Coût de la maintenance (1)	**135 616**	**137 508**	**128 013**	**148 858**	**154 254**
Additions et remplacement de composants	129 890	131 043	119 927	185 425	177 397
Coût total d'intervention sur le parc (2)	**265 506**	**268 551**	**247 940**	**334 283**	**331 651**
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	126 323	131 362	131 214	131 970	132 133
Charges d'exploitation liée aux immeubles au logement	**111**	**115**	**103**	**114**	**131**
Valeurs de référence	*103*	*101*	*120*	*111*	*124*
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	**1 074**	**1 047**	**976**	**1 128**	**1 167**
Valeurs de référence	*687*	*684*	*731*	*790*	*749*
Additions et remplacements de composants au logement	**1 028**	**998**	**914**	**1 405**	**1 343**
Valeurs de référence	*679*	*630*	*752*	*941*	*814*
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	**2 102**	**2 044**	**1 890**	**2 533**	**2 510**
Valeurs de référence	*1 206*	*1 317*	*1 507*	*1 725*	*1 524*

Source : données Harmonia retraitées par l'Ancols

Outre les programmes de travaux d'amélioration et de réhabilitation, l'office consacre également un budget important à l'entretien et à la maintenance de son parc. Les agences et le personnel de proximité ont en charge l'entretien courant du parc locatif. Les dépenses de gros entretien et de remplacement des composants font l'objet d'une programmation triennale dont la mise en œuvre et le suivi incombent aux directions territoriales. Les services du siège (direction de l'exploitation) assurent la coordination de la politique conduite dans ce domaine et ont en charge le suivi des dépenses liées aux équipements collectifs (ascenseurs et chauffage collectif). Les opérations de travaux d'amélioration et de réhabilitation incombent aux directions de la maitrise d'ouvrage basées au siège.

D'un niveau déjà élevé, les charges d'entretien et de maintenance ont connu une augmentation globale de 14,4 % (2,7 % par an) en 5 ans. Les coûts de maintenance au logement sont en moyenne au-dessus de 1 000 euros par logement soit presque le double de la valeur médiane de référence. L'office dispose par ailleurs d'une importante régie ouvrière qui intervient sur les immeubles et les espaces verts, en complément des entreprises sous contrat. En 2022, la maintenance réalisée en régie est valorisée à 10 947 k€ (9 335 k€ de charges de personnel et 1 612 k€ de consommation de matériels). En 2022, le cout de maintenance ressort à 154 254 k€ ce qui représente 1 167 € par logement. Ils sont composés à 11 % par des charges d'exploitation liées aux immeubles (contrats d'entretien des immeubles), à 44 % par l'entretien courant des immeubles et 37 % de gros entretien. L'entretien réalisé par la régie représente 7 % du total.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

D'un niveau déjà élevé, le coût total d'intervention au logement a connu une augmentation globale de 24,9 % (4,5 % par an) en 5 ans. Le coût d'intervention au logement est en moyenne au-dessus de 2 000 euros par logement soit presque le double de la valeur médiane de référence.

Il est à noter que Paris Habitat bénéficie de subventions importantes de la part de la ville de Paris pour l'accompagner dans sa politique de travaux du parc locatif. Les dépenses d'entretien courant peuvent également faire l'objet d'aides financières (dispositifs « Réparer Embellir »).

L'office dispose d'une régie de travaux importante (227 salariés[56] en 2022) qui intervient directement sur le parc immobilier pour assurer des travaux d'entretien et de maintenance. Cette régie constitue une direction à part entière et comprend notamment deux pôles d'activité : un pôle « entretien espaces verts » et un pôle « maintenance des bâtiments couvrant plusieurs corps de métier (plomberie, électricité, serrurerie, menuiserie, peinture, vitrerie, polyvalence). Elle a fait l'objet en 2019 d'une réorganisation qui a abouti notamment à restructurer l'activité de maintenance des bâtiments. L'audit interne du fonctionnement de la régie réalisé en 2021 a mis en évidence plusieurs aspects positifs depuis la réorganisation (valeur ajoutée des interventions en termes de qualité et de réactivité, indicateurs de suivi d'activité performants, inventaire physique de stocks réalisé annuellement). Il relevait également des faiblesses touchant en particulier au taux d'absentéisme élevé (15 %) et aux difficultés d'évaluation du coût de revient de la régie. L'office a engagé plusieurs actions visant à remédier à ces faiblesses.

5.5 Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

Paris Habitat assume en interne le montage et le suivi des opérations patrimoniales. Il peut s'appuyer sur une organisation, des moyens et des procédures qui apparaissent de nature à lui permettre de mener à bien les objectifs assez ambitieux fixés par sa gouvernance. Depuis 2022, le pôle « maitrise d'ouvrage » a été réorganisé et deux directions de la maitrise d'ouvrage polyvalentes ont été créées se substituant aux deux directions spécialisées préexistantes (construction et réhabilitation). Cette évolution était destinée à assurer une répartition plus optimale des plans de charge en matière de développement et de réhabilitation. L'activité de maîtrise d'ouvrage est encadrée par des procédures détaillées et une organisation interne qui semble adaptée. Elle mobilise un effectif total de 181 personnes.

Les opérations obéissent à des exigences fortes en termes de qualité notamment environnementale (performance énergétique, construction bas carbone, obtention de certificats et labels). Le savoir-faire des équipes notamment pour le montage d'opérations complexes en matière d'offre nouvelle et de réhabilitation du parc (notamment de type HBM) et la qualité technique des projets ont pu être constatés lors de visite d'un échantillon[57]de sites parisiens. Les opérations de travaux en investissement (hors réhabilitation) et de gros entretien sont dévolues aux directions territoriales.

[56] La régie est composée principalement de 61 ouvriers en charge de l'entretien des espaces verts et de 134 salariés affectés à l'entretien des bâtiments. Le reste de l'effectif est constitué du personnel relevant de la direction et de ceux affectés soit aux ateliers de fabrication soit aux tâches d'administration et de gestion.

[57] Ont été en particulier visités les programmes suivants : caserne de Reuilly (opération neuve) et les programmes de réhabilitation « rue Sthrau », « Château des Rentier », Contenot /Decean » et rue de la Brèche-aux Loups

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les modalités de concertation avec les locataires portant sur les programmes et la nature des travaux à ont définies dans un pacte d'amélioration du cadre de vie élaboré en 2012 et qui a été cosigné par les représentants de l'organisme et les amicales de locataires. Ce document précise les conditions de participation des locataires au financement des opérations de réhabilitation (augmentation des loyers, application d'une troisième ligne de quittance pour les travaux d'amélioration thermique). Les décisions sont soumises au vote des locataires y compris celles concernant la mise en place d'une troisième ligne de quittance (qui n'est pas réglementairement obligatoire).

5.6 Accessibilité et adaptation du parc

Les enjeux d'accessibilité et d'adaptations des logements sont pris en compte dans la stratégie patrimoniale mise en œuvre par Paris Habitat. Ce dernier dispose en interne d'un service dédié spécifiquement au suivi des problématiques liées aux questions d'accessibilité et d'adaptation des logements (pôle handicap et vieillissement).

Des objectifs de mise en accessibilité du patrimoine et de réalisation de travaux d'adaptation des logements à la demande des locataires sont souscrit dans le cadre de conventions conclues avec la Ville de Paris. L'office s'est engagé dans une première convention signée le 5 décembre 2015 portant sur la période 2015-2020 à rendre accessible 35 % de son parc locatif et à réaliser des travaux d'adaptation sur 5 % de ses logements parisiens. Le bilan de la convention dressé en juin 2021 montre des résultats très positifs. La part accessible du patrimoine parisien de Paris Habitat est passé de 22 % en 2015 à 31 % en 2021 et celle des logements adaptés de 3 % à 5, 8 %. Le bilan à mi-parcours de la CUS 2019-2025 (indicateur SR-1) fait ressortir un taux de 99 % par rapport aux objectifs sur la période 2019-2021.

5.7 Exploitation et sécurité du parc

L'organisation et des outils déployés permettent à l'office d'assurer dans de bonnes conditions, le suivi des conditions d'exploitation et de maintenance du parc locatif. Les principaux contrats[58]souscrits pour la gestion technique et le suivi en matière de sécurité des bâtiments semblent appropriés. Le pilotage global des contrats est dévolu aux directions territoriales. Les services du siège assurent la coordination des politiques techniques mises en œuvre par les directions territoriales notamment concernant les ascenseurs. Des dispositifs de suivi de l'état technique des bâtiments et de la qualité des prestations sont mis en place et impliquent le personnel affecté au sein des agences (référent technique, gérant et gardiens qu'il encadre). L'office s'appuie par ailleurs pour le suivi des contrats de maintenance les plus importants comme ceux relatifs aux ascenseurs sur une assistance à maitrise d'ouvrage. Le parc de Paris Habitat est desservi par 5 467 ascenseurs en 2023. Les chaudières individuelles au gaz (plus de 30 000 logements concernés) font l'objet de marchés d'entretien prévoyant une visite annuelle systématique. Le taux de pénétration sur la période 2022-2023 s'est établi à 87 %. L'office remplit cette obligation pour le compte de ses locataires comme cela est stipulé dans les contrats de location signés par les occupants.

[58] Marchés se rapportant aux équipements suivants : dispositifs de sécurité collective (colonne sèche, ventilation haute non permanente, ventilation des circulations horizontales, porte et trappe coupe-feu, ventilation mécanique, détection automatique), extincteurs présents dans les parcs de stationnement souterrains et les équipements de sécurité incendie et ceux liés la surveillance des cinq tours IGH.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

L'office remet à chaque ménage entrant les diagnostics techniques obligatoires (DPE, état de l'installation intérieure de l'électricité, état des risques, constat de risque d'exposition au plomb)

Observation 2 : Les obligations réglementaires en matière de diagnostic « amiante » ne sont pas totalement respectées (articles 4 et du 5 décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâti, articles R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du code de la santé publique).

Les diagnostics « amiantes » concernant les parties communes n'ont pas été mis à jour dans toutes les résidences concernées, alors qu'ils devaient être effectués avant février 2021. Selon les données les plus récentes fournies par Paris Habitat, sur les 144 groupes où la mise à jour était absente, seuls 63 groupes restent à compléter et sur les 44 groupes où le diagnostic amiante parties communes était manquant, 27 groupes restent à diagnostiquer. Paris Habitat s'engage à achever la campagne de diagnostics à fin 2024 pour se mettre en conformité.

Les diagnostics « amiante » portant sur les parties privative (DAPP) sont uniquement établis à l'occasion des relocations et lors des réhabilitations. Il est rappelé que les DAPP doivent être généralisés sur l'ensemble du patrimoine concerné. En 2022, 37 535 diagnostics avaient été effectués.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Seul le PMT de Paris Habitat, présentant l'essentiel des enjeux financiers (cf. § 4), a été examiné. L'analyse financière prospective qui porte sur la période 2022 à 2030 a été menée sur la base des données du VISIAL réalisée par l'office en 2022.

L'actualisation du PSP et du PMT a été concomitante et ces documents ont été présentés au CA de décembre 2022. Traduisant les principales orientations du PSP, ce PMT réalisé en 2022, intègre en sus d'un important volet de développement de l'offre locative, des interventions lourdes sur le parc existant en réponse notamment au plan Climat de la ville de Paris.

6.1 Les hypothèses macro-économiques

A l'exception des loyers, la société a retenu les hypothèses macro-économiques éditées par la CDC le 27 octobre 2022. Les prévisions de la CDC à moyen terme tablent sur une sortie de la zone inflationniste à horizon 2024 et retour à partir de 2025 à une situation de maitrise de l'évolution de l'indice des prix. Le taux du livret A est corrélé à celui de l'inflation. Les charges sont indexées sur l'évolution de l'inflation. Le taux de TFPB passe à 20,5 % à Paris à compter de 2023 contre 13,5 % en 2022.

S'agissant des loyers, l'office a étudié deux scénarios. Dans le scénario 1, les hypothèses d'augmentations des loyers inférieurs à l'augmentation de l'IRL (50 % tu taux d'augmentation de l'IRL) dégradaient fortement les principaux indicateurs financiers (absence d'autofinancement, potentiel financier négatif en fin de projection). Dans le scénario 2, approuvé par le CA de décembre 2022 et analysé par l'Ancols, l'augmentation annuelle des loyers au même rythme que la variation de l'IRL, permet de couvrir l'importante augmentation de la TFPB et de conserver des marges sur activité (EBE et CAF brute suffisante pour dégager de l'autofinancement net).

L'office retient une baisse du taux de subventionnement des investissements de près de 9 points par rapport à la période 2018-2022.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.1.1 Investissements et modalités de financements

Tableau 23 : Objectifs de livraisons de logements et interventions sur le parc existant par nature d'investissements sur la période 2022-2030 (en nombre de logements et en k€)

Investissement en K€ constant	Exercice 2022 à 2030		
	nbre de lgt	Montant en k€	en % du total
Nombre de logements OS :	**8 408**	**2 873 396**	**52%**
dont opérations identifiées lgts familiaux	*965*	*441 112*	8%
dont opérations non identifiées lgts familiaux	*7 443*	*2 432 284*	44%
Démolition	151	12 817	0%
Vente	0		0%
Investissement sur le parc existant :			
Réhabilitation lourde identifiée lgts familiaux :	28 980	1 440 105	26%
Réhabilitation lourde non identifiée lgts familiaux :	18 779	805 400	15%
-Renouvellement de composants (en M€)		*364 222*	7%
Total Investissement		**5 495 940**	**100%**

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Des ambitions de développement au sein de la métropole du grand Paris, et une accentuation de la politique d'investissement sur le patrimoine existant, caractérisent les orientations stratégiques du PMT 2022-2030.

En sus du développement habituel dans Paris intramuros, Paris Habitat ambitionne de se développer au sein de l'agglomération du grand Paris. L'effort d'investissement porté sur son patrimoine ancien s'intensifie répondant en partie au plan climat de la ville de Paris (cf. § 5).

L'effort d'investissement (5,5 Mds d'euros) porterait en termes financiers sur la production de logements à hauteur de 52 % et sur des interventions lourdes sur le patrimoine existant à hauteur de 48 % (réhabilitation globale, réhabilitation thermique et remplacements de composants). De 2022 à 2030 après la prise en compte des démolitions (151 lgts), l'accroissement net du parc serait de 6 769 logements (avec un taux moyen annuel de croissance du parc de 0,5 %). Environ 40 % du parc devrait faire l'objet d'interventions lourdes (sans compter les campagnes de remplacements de composants qui ne sont pas quantifiées en nombre de logements).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.1.2 L'offre nouvelle

Tableau 24 : Production de nouveaux logements locatifs et modalités de financement

Ventilation par nature de l'offre nouvelle

ACTIVITE LOGEMENTS (En nb de logts lancés OS)	total groupe	
Ventilation par nature d'opération	**nbre de lgt**	**en %**
Neuf	6 450	76,7%
VEFA	0	0,0%
Acquisition Amélioration	3	0,0%
Acquisition sans travaux		0,0%
Autres	1 955	23,3%
Total LGT familiaux	**8 408**	**100%**

Détail du financement de l'offre nouvelle 2023-2030

Investissement en K€ constant	total groupe	
	Exercice 2022 à 2030	
	nbre de lgt	Montant en k€
Logements livrés (approche à la livraison)	8 408	2 873 396
Subventions d'investissement		573 017
Emprunts définitifs encaissés		1 991 753
besoins en fonds propres		308 626
besoins en fonds propres en % du financement		**11%**

Détail du financement de l'offre nouvelle 2022-2030

Investissement en K€ constant	Exercice 2022 à 2030	
	nbre de lgt	Montant en k€
Logements lancés OS	8 408	2 873 396
dont opérations identifiées	*965*	*441 112*
dont opérations non identifiées	*7 443*	*2 432 284*

Source : Prévisionnel Visial retraité par l'ANCOLS

En sus du développement dans Paris intramuros, moins ambitieux que par le passé en raison d'opportunités moindres (cf. § 5), l'office ambitionne de se développer au sein de de la métropole du grand Paris. La stratégie de développement hors Paris a été déclinée dans un plan de développement métropolitain approuvé par le CA du 1er décembre 2022.

A partir de 2023, l'office a un objectif de production de logements mesuré en ordre de service de 900 logements par an dont 300 hors Paris. Le plan de financement des nouveaux logements (identifiés et non identifiés) intègre en moyenne 69 % d'emprunts, 20 % de subventions et 11 % de fonds propres.

Le potentiel de développement devra être précisé au regard du volume des opérations non identifiées.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.1.3 Les interventions sur le parc ancien et modalités de financement

Tableau 25 : Détail des interventions sur le patrimoine existant 2022-2030

2022-2030	total	
Approche à terminaison en k€ constants	**nbre de lgt**	**en k€**
Investissement sur le parc existant :		**2 622 544**
Remplacements de composants		364 222
Réhabilitations	47 759	2 245 505
Démolitions	*151*	*12 817*

2022-2030	total	
Approche à terminaison en k€ constants	**nbre de lgt**	**en k€**
Investissement sur le parc existant :	**47 759**	**2 609 727**
Subventions d'investissement		**345 280**
Emprunts définitifs encaissés		**1 800 369**
besoins en fonds propres		**464 078**
besoins en fonds propres en % du financement		**18%**

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Le programme d'investissement sur le parc existant comporte la finalisation du programme de réhabilitation des logements « ex SAGI », les opérations de réhabilitation et de résidentialisation identifiées dans le PSP et les campagnes de remplacements de composants. En dix ans, l'effort d'investissement prévisionnel sera au total de 2 622 544 k€, dont 2 245 505 k€ pour des réhabilitations lourdes identifiées dans le PSP (47 759 lgts), et 364 222 k€ pour des remplacements de composants.

Ce programme d'investissement serait financé à 82 % par des ressources externes (69 % par emprunts et 13 % par des subventions). Sur la période, l'office devra mobiliser 1 800 369 k€ de nouveaux emprunts, auxquels s'ajouteraient 345 280 k€ de subventions. Les fonds propres représenteraient en moyenne 18 % du financement.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.2 Décomposition par levier de financement 2022-2030

Tableau 26 : Couverture des besoins en fonds propres par les cessions d'actifs 2020-2029

Décomposition par levier de financement 2022-2030

Rubriques	Exercice 2022 à 2030	
	Montant	en % du total
Emprunts définitifs encaissés	3 792 122	69%
Subventions d'investissement	918 297	17%
Financements externes constatés	**4 710 419**	**86%**
besoins en fonds propres	**785 521**	**14%**

Couverture des besoins en fonds propres par les cessions d'actifs 2022-2030

Rubriques en K€	Exercice 2022 à 2030
	Montant
Montant des investissements (A)	5 495 940
Financement externes (B)	4 710 419
Besoin en fonds propres (C=A-B)	785 521
Produits des cessions d'éléments d'actif (D)	0
taux de couverture du besoin en fonds propres par les produits de cession (D/C)	**0%**

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Pour financer ses actifs immobiliers, l'office a bénéficié d'aides directes importantes ce qui lui a permis de réduire la part de financement par emprunt et par fonds propres. Le financement des investissements prévus dans le présent PMT s'inscrit dans la continuité de ce modèle. Les plans de financements des investissements (tant en neuf qu'en amélioration) seront couverts à hauteur de 69 % par emprunts et 17 % de subventions. Les besoins en fonds propres ressortent en moyenne à 14 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.3 Analyse de l'exploitation

6.3.1 L'excédent brut d'exploitation (EBE-en milliers d'euros)

Tableau 27 : Calcul de l'EBE dégagé annuellement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030
Loyers	733 654	756 668	781 592	808 879	833 656	854 821	877 288	900 488	924 054
Écart de récupération de charges	- 6 899	- 7 129	- 7 392	- 7 461	- 7 579	- 7 745	- 7 961	- 8 179	- 8 401
Chiffre d'affaires locatif	**726 755**	**749 540**	**774 200**	**801 418**	**826 077**	**847 076**	**869 326**	**892 309**	**915 653**
Coût personnel (hors régie)	- 124 614	- 130 601	- 133 994	- 136 739	- 139 241	- 141 788	- 144 381	- 147 022	- 149 710
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 84 583	- 88 828	- 91 424	- 93 941	- 96 332	- 98 779	- 101 364	- 103 928	- 106 635
Coût de gestion	**- 209 197**	**- 219 429**	**- 225 418**	**- 230 680**	**- 235 573**	**- 240 567**	**- 245 746**	**- 250 950**	**- 256 345**
Ratio % Chiffre d'affaires	*29%*	*29%*	*29%*	*29%*	*29%*	*28%*	*28%*	*28%*	*28%*
Charges de maintenance (y.c régie)	- 165 002	- 172 388	- 176 483	- 180 086	- 183 233	- 186 775	- 190 283	- 194 086	- 198 248
Ratio % Chiffre d'affaires	*23%*	*23%*	*23%*	*22%*	*22%*	*22%*	*22%*	*22%*	*22%*
Cotisation CGLLS	- 31 551	- 31 583	- 32 057	- 32 538	- 33 026	- 33 521	- 34 024	- 34 534	- 35 052
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 53 009	- 83 266	- 83 933	- 84 170	- 85 614	- 87 155	- 88 686	- 90 283	- 91 908
Ratio % Chiffre d'affaires	*7%*	*11%*	*11%*	*11%*	*10%*	*10%*	*10%*	*10%*	*10%*
Créances irrécouvrables	- 5 220	- 5 385	- 5 539	- 5 659	- 5 785	- 5 890	- 6 007	- 6 128	- 6 250
Excédent brut d'exploitation	**262 776**	**237 488**	**250 769**	**268 285**	**282 846**	**293 168**	**304 580**	**316 328**	**327 850**
Ratio % Chiffre d'affaires	*36%*	*32%*	*32%*	*33%*	*34%*	*35%*	*35%*	*35%*	*36%*

NB écart / rétrospectif

Source : Prévisionnel Visial retraité par l'Ancols.

L'augmentation annuelle des loyers au même rythme de celui de l'IRL couvre l'augmentation des charges d'exploitation qui évoluent au rythme de l'inflation. Compte tenu des prévisions d'augmentation annuelle des loyers, le chiffre d'affaires connaitrait une croissance de 2,6 % en moyenne par an alors que les charges d'exploitation augmentent de 2,7 % en moyenne par an. Par ailleurs, l'office doit faire face à une augmentation substantielle de la TFPB. En 2023 le taux de TFPB passe à 20,5 % à Paris contre 13,5 % en 2022. Les taxes foncières payées par l'office connaitront en conséquence une augmentation importante de 73,4 % en 10 ans. L'impact en 2023 est très significatif, passant de 53 009 k€ en 2022 à 83 266 k€ soit respectivement de 7 % du CA à 11 %. L'augmentation de la TFPB dès 2023, impact fortement le niveau de l'EBE les premières années du PMT. Les hypothèses de croissance des loyers permettent de retrouver progressivement un niveau d'EBE proche de celui de 2022. En effet, après une baisse de 4 points les deux premières années du PMT, l'EBE remonte progressivement pour atteindre 35 % du CA dès 2027.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

6.3.2 La capacité d'autofinancement brute (CAF – en milliers d'euros)

Tableau 28 : Evolution de la CAF

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030
Excédent brut d'exploitation	**262 776**	**237 488**	**250 769**	**268 285**	**282 846**	**293 168**	**304 580**	**316 328**	**327 850**
Ratio % Chiffre d'affaires	*36%*	*32%*	*32%*	*33%*	*34%*	*35%*	*35%*	*35%*	*36%*
Autres charges et produits d'exploitation	15 481	23 315	23 664	24 019	24 380	24 745	25 116	25 493	25 876
Produits financiers divers	4 250	4 305	4 361	4 418	4 475	4 533	4 592	4 652	4 712
Intérêts sur financements locatifs	- 44 075	- 64 549	- 99 458	- 95 195	- 88 287	- 84 230	- 84 496	- 86 635	- 88 862
Autres charges d'intérêt	- 2 028	- 2 815	- 3 133	- 2 877	- 2 476	- 2 164	- 1 896	- 1 685	- 1 371
Autres produits et charges exceptionnels	8 292	8 416	8 543	8 671	8 801	8 933	9 067	9 203	9 341
CAF brute	**244 697**	**206 160**	**184 746**	**207 321**	**229 739**	**244 985**	**256 963**	**267 356**	**277 545**
Ratio % Chiffre d'affaires	*34%*	*28%*	*24%*	*26%*	*28%*	*29%*	*30%*	*30%*	*30%*
Remboursement des emprunts locatifs	- 156 082	- 141 321	- 127 320	- 143 248	- 165 477	- 184 174	- 197 341	- 209 974	- 215 239
Autofinancement net HLM	**88 615**	**64 839**	**57 427**	**64 073**	**64 262**	**60 811**	**59 622**	**57 382**	**62 306**
Ratio % Chiffre d'affaires	*12%*	*9%*	*7%*	*8%*	*8%*	*7%*	*7%*	*6%*	*7%*

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Dans un contexte d'augmentation très significative des charges financières, la capacité d'autofinancement brute se maintiendrait à un niveau suffisant pour assurer le remboursement en capital des emprunts et ainsi dégager de l'épargne. Toutefois compte tenu du niveau des investissements prévus, cette dernière n'est pas suffisante pour reconstituer l'intégralité des fonds propres consommés dans le portage financier des opérations de constructions neuves et de rénovation du parc existant (cf.§ 6.4).

L'EBE rapporté au chiffre d'affaires, après une baisse en 2023, poursuit une tendance à l'augmentation pour revenir à un niveau identique en 2030. La CAF suit une tendance relativement similaire, mais ne retrouve pas en 2030 (30 %), le niveau de 2022 (34 %) en raison d'une augmentation des charges d'intérêts. Après une baisse les premières années, l'autofinancement net se stabiliserait à 7 % des loyers en moyenne annuelle.

6.4 Analyse du bilan

Tableau 29 : Evolution du FRNGT sur la période 2022-2030

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépots de garantie)	**351 061**	**337 004**	**258 681**	**211 443**	**168 214**	**137 090**	**106 311**	**75 047**	**41 940**
Autofinancement net HLM	**88 552**	**64 776**	**57 338**	**63 909**	**64 044**	**60 546**	**59 313**	**57 026**	**61 903**
Produits nets de cessions de patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur travaux	- 104 731	- 96 611	- 46 262	- 50 315	- 43 095	- 38 908	- 39 648	- 40 401	- 41 169
Fonds propres investis sur démolitions	-	-	-	- 2 120	-	- 1 487	-	-	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 15 143	- 40 415	- 43 447	- 40 367	- 37 159	- 37 865	- 38 584	- 39 317	- 40 064
Fonds propres investis sur interventions foyers	- 1 334	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursements en capital emp. non locatifs	- 6 510	- 5 557	- 5 101	- 5 144	- 5 226	- 5 299	- 5 374	- 5 420	- 5 419
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et A	25 109	- 517	- 9 766	- 9 192	- 9 689	- 7 765	- 6 971	- 4 995	- 6 875
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépots de garantie)	**337 004**	**258 681**	**211 443**	**168 214**	**137 090**	**106 311**	**75 047**	**41 940**	**10 317**
Dépots de Garantie	68 416	68 618	68 943	69 637	70 401	71 141	71 921	72 672	73 436
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice	**405 420**	**327 299**	**280 386**	**237 851**	**207 491**	**177 451**	**146 968**	**114 612**	**83 753**

Source : Prévisionnel VISIAL retraité par l'ANCOLS

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Comme indiqué ci-dessus, l'autofinancement net annuel dégagé chaque année est insuffisant pour reconstituer l'ensemble des fonds propres consommés par l'important programme d'investissement. Cela se traduit par une baisse importante mais progressive du FRGNT de l'office qui passerait de 405 420 k€ en 2022 à 83 753 k€ en 2030.

6.5 Analyse de la dette

Pour financer l'important programme d'investissement, l'office prévoit d'augmenter son encours de plus de deux milliards d'euros, avec pour conséquence un accroissement de son niveau d'endettement, qui se traduit par l'altération de la capacité de désendettement et une augmentation des annuités.

Tableau 30 : Capacité de désendettement et annuité locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030
Endettement	3 406 588	4 019 487	4 439 361	4 818 355	5 022 401	5 178 998	5 407 218	5 532 003	5 606 379
CAF Courante	234 120	196 191	174 888	196 945	218 721	233 418	244 891	254 831	264 460
Endettement / CAF Courante	**14,55**	**20,49**	**25,38**	**24,47**	**22,96**	**22,19**	**22,08**	**21,71**	**21,20**
Remboursement des emprunts locatifs (1)	156 082	141 321	127 320	143 248	165 477	184 174	197 341	209 974	215 239
Charges d'intérêts (2)	44 075	64 549	99 458	95 195	88 287	84 230	84 496	86 635	88 862
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	**200 157**	**205 870**	**226 778**	**238 442**	**253 764**	**268 404**	**281 837**	**296 609**	**304 101**
Loyers de l'exercice	733 654	756 668	781 592	808 879	833 656	854 821	877 288	900 488	924 054
Annuités emprunts locatifs / Loyers	**27,3%**	**27,2%**	**29,0%**	**29,5%**	**30,4%**	**31,4%**	**32,1%**	**32,9%**	**32,9%**

Source : Prévisionnel VISIAL GROUPE retraité par l'ANCOLS

Au terme du PMT la capacité de désendettement mesurée en nombre d'années de CAF nécessaire au remboursement des emprunts se situerait une année au-dessus du niveau médian observé chez les bailleurs sociaux franciliens alors que l'office envisage d'investir 5,5 Mds d'euros sur la durée du PMT.

Compte tenu du niveau d'investissement prévu, le capital restant dû des emprunts s'élèverait à 5 606 379 k€ en 2030, soit une hausse de 64,6 % en 9 ans (5,7 % en moyenne par an). La capacité de désendettement se détériore, passant de 14,55 années en 2022 à 21,2 années en 2030. L'annuité des emprunts (remboursement en capital et intérêts) s'établit en 2030 à 304 101 K€, soit une augmentation de 52 % par rapport à 2022. L'annuité représenterait toutefois que 32,9 % des loyers en 2030 en nette progression par rapport à 2022 (27,3 %) mais restant encore inférieure au standard du secteur.

Le PMT traduit ainsi une forte mise en tension explicable par le niveau des investissements (5,495 Md€). Il apparaît encore soutenable, mais nécessitera un pilotage renforcé et n'autorisera aucune baisse de performance en matière d'exploitation.

L'augmentation de la TFPB et des charges élevées supportées en grande partie par l'office, et peu par le locataire, expliquent par ailleurs les limites actuelles de la performance d'exploitation. Des marges de manœuvre existent pour améliorer cette performance.

Enfin, les projections d'investissements resteraient conditionnées aux financements de la ville de Paris qui continuent d'en assurer la faisabilité, mais dans une moindre mesure qu'au cours de la période sous revue.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

7.1 Caractéristiques des populations logées

Tableau 31 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
PARIS-HABITAT	19,2%	53,5%	15,3%	35,0%	23,1%	37,7%	12,0%
AXIMO	18,0%	46,4%	15,1%	22,4%	16,5%	40,5%	6,8%

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social*
*Source : * enquête OPS 2022*

Tableau 32 : Analyse sociale de l'occupation (emménagés récents)

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
PARIS-HABITAT	22,1%	61,5%	6,9%	40,8%	23,1%	35,1%	14,1%
AXIMO	24,8%	55,8%	-	14,8%	16,6%	47 %	7,2%

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.*
*Source : * enquête OPS 2022*

Les populations logées par Paris Habitat présentent un caractère social marqué, notamment en termes de revenus : les ménages à bas revenus (moins de 60 % des plafonds de ressources du PLUS, correspondant au plafond du PLAI) constituent, en 2022 53,5 % des locataires de la société. Cette catégorie de ménages représentait, en moyenne et en 2020, 50,2 % des ménages logés par l'ensemble des bailleurs sociaux sur Paris. Cette tendance se confirme au regard des emménagés récents, 61,5 % des nouveaux locataires de Paris Habitat ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources du PLAI.

Les populations logées par Aximo présentent un caractère social moins marqué, les ménages à bas revenus ne représentent en 2022 que 46,4 % des locataires. Cette différence s'explique, pour partie, par l'implantation du patrimoine de la société, situé, pour près des deux-tiers, à Paris et dans les Hauts-de-Seine. En outre, les modalités de financement de son patrimoine composé de logements PLS à 15,4 % (soit moitié plus que leur part du parc social dans les départements où la société est présente) accentuent cette tendance. Pour autant, Aximo loge une proportion significative de ménages à très bas revenus (18 %) en 2022.

Le patrimoine d'Aximo est majoritairement (52 %) constitué de studios et de deux pièces : les personnes isolées y sont, en conséquence, significativement plus représentées en 2022 (40,5 %) qu'au sein des locataires des autres bailleurs franciliens (33,2 % en 2020).

S'agissant des emménages récents sur Aximo, 55,8 % présentent des caractéristiques de ménages à bas revenus, confirmant une tendance à un accroissement de l'accueil de cette catégorie de ménages.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.2 Politique d'attribution

7.2.1 Orientations générales

En application du IV de l'article R. 441-9 du CCH, les conseils d'administration de Paris Habitat et d'Aximo ont défini les orientations relatives à l'attribution des logements ; celles-ci figurent dans les « *chartes d'attribution des logements* » dont les dernière versions[59] ont été mises en ligne sur le site des bailleurs. Y sont rappelés, Les conseils d'administration de Paris Habitat et d'Aximo ont défini trois axes prioritaires orientant leur politique d'attribution des logements :

- Favoriser l'accès au logement des publics prioritaires ;
- Promouvoir la mixité sociale par une politique adaptée aux territoires[60] ;
- Dynamiser le parcours résidentiel des locataires du parc social.

PARIS HABITAT

Paris Habitat rappelle dans la charte les principes généraux d'attribution des logements et les critères de priorités fixés par le code de la construction et de l'habitation, ainsi que les objectifs généraux contenus dans sa convention d'utilité sociale (CUS), les orientations des conférences intercommunales du logement[61], le dispositif d'Accompagnement et relogement des publics prioritaires[62] (ARPP) ou les principes et orientations de la charte des mutations[63] dans le parc social signée avec la ville de Paris.

La charte énonce également les critères utilisés par la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) pour prioriser les demandes qui lui sont présentées. Elle précise également que l'ancienneté des demandes sera prise en compte pour classer, à situations équivalentes[64], les différentes candidatures.

---

[59] Adoptée par le conseil d'administration de Paris Habitat lors de sa séance du 9 décembre 2021 et par le conseil d'administration d'Aximo lors de sa séance du 18 octobre 2018.

[60] L'article 3 « *équilibre territorial et mixité* » de la convention parisienne d'attribution rappelle les obligations de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté relative au logement des plus précaires, mais stipule, en outre, la mise place d'une géographie spécifique basée sur un découpage du territoire parisien fonction du revenu disponible médian à l'IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) publié par l'INSEE. Dans les IRIS présentant un revenu médian inférieur de 25 % au revenu médian parisien, les réservataires et les bailleurs s'engagent à favoriser l'attribution des logements financés en PLS à des ménages dont les ressources ne sont pas inférieures à celles du plafond de ressources PLUS (pour ce faire, l'attribution d'un logement dont le nombre de pièces est supérieur à celui que la composition familiale exigerait est encouragée).

[61] La convention parisienne d'attribution, notamment, a été signée par le représentant de l'Etat, la ville de Paris, l'AORIF, ACTION LOGEMENT et les principaux bailleurs sociaux parisiens le 1er septembre 2021.

[62] Intégré à la convention parisienne d'attribution, le dispositif ARPP se substitue, depuis lors, à l'accord collectif départemental. Il prévoit, notamment, que les réservataires et les bailleurs signataires proposent 20 % des logements à attribuer à des demandeurs prioritaires (ménages à faibles ressources, notamment ceux appartenant au premier quartile, nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés particulières, ainsi que les ménages sinistrés ou évacués d'un immeuble en péril ou devant être relogés dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre) labellisés par la « *commission déléguée* » au dispositif. PARIS-HABITAT a réalisé la totalité de ses objectifs en 2021 et 80 % de ceux-ci en 2022.

[63] Signée le 16 septembre 2015, la « *charte de mutation entre la ville de Paris, l'Etat, l'AORIF et les bailleurs sociaux* », reprise dans la convention parisienne d'attribution, stipule, notamment, que 25 % des logements du contingent de la ville de Paris et 20 % des logements (30 % dans les programmes neufs) du contingent de l'Etat seront attribués à des locataires du parc social.

[64] Les critères pris en compte par la CALEOL sont :

1/ de façon prioritaire :

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La charte précise, en outre, les situations[65] susceptibles de motiver le refus du bailleur d'attribuer un logement.

S'agissant des mutations au sein du parc social, Paris Habitat s'est fixé des objectifs d'attribution tant quantitatifs (un quart des attributions de logements sont destinées aux locataires du parc social[66]) que qualitatifs, en établissant un classement des candidatures selon trois niveaux de priorité : « *impérative*[67] », « *ultra-prioritaire*[68] » et « *prioritaire*[69] ».

a) les critères définis par la loi relative au droit au logement opposable (être dépourvu de logement, être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, avoir fait l'objet d'un jugement d'expulsion, être hébergé dans une structure d'hébergement depuis plus de six mois ou dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois, être handicapé ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap, ou avoir à sa charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement ne répondant pas aux critères de la réglementation relative au logement décent).
b) les situations de violences conjugales ou familiales, de handicap, de perte d'autonomie liée à la maladie, ainsi que l'occupation d'un logement sinistré.

2/ en second lieu : la recherche d'un logement plus grand, la demande d'un rapprochement familial ou professionnel, l'inadéquation des ressources au loyer en cours, la décohabitation permettant de remédier à une situation de suroccupation manifeste ou l'accession à un premier logement pour les jeunes ménages n'ayant pas les moyens de se loger dans le parc privé.

[65] Les situations susceptibles de motiver un refus d'attribution du logement sont, outre les motifs de nature réglementaire : l'inadaptation de la typologie du logement à la composition familiale ; un taux d'effort trop élevé (supérieur à 35% des ressources) ou un reste à vivre trop faible (inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation) ; une inadéquation du profil économique du ménage au regard des orientations de la convention intercommunale d'attribution du territoire concerné portant sur le groupe immobilier ou son environnement ; une inadéquation de la candidature aux spécificités du financement du logement, lorsque celui-ci est un PLAI, dès lors que le ménage demandeur ne présente pas de difficultés particulières d'insertion.

[66] En 2022, les mutations ont représenté 27 % des attributions.

[67] Ces mutations s'entendent du relogement des locataires affectés par les programmes de renouvellement urbain ou de travaux, du relogement dans un logement moins onéreux des ménages bénéficiant d'une aide du Fonds de solidarité logement (FSL) ou du Fonds de solidarité habitat, ainsi que du relogement des occupants sans droit ni titre à la suite du décès du titulaire du bail du logement occupé.

[68] Ces mutations s'entendent des relogements justifiés par des situations de handicap, de sous-occupation ou de suroccupation du logement, lorsque le locataire cumule les difficultés ou, dans le cadre de la politique de prévention des impayés, afin de diminuer le coût des loyers lorsque le ménage est dans l'incapacité de les assumer.

[69] Ces mutations s'entendent des relogements justifiés par les mêmes types de situations, celles-ci étant, toutefois, moins avérées que celles caractérisant les mutations « *ultra-prioritaires* ».

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

AXIMO

La charte d'attribution d'Aximo liste également les critères[70] utilisés par les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) pour prioriser les demandes qui lui sont présentées et précise que l'ancienneté des demandes pourra être prise en compte pour classer, à situations équivalentes, les différentes candidatures.

La charte énonce, en outre, les situations[71] susceptibles de motiver le refus du bailleur d'attribuer un logement.

La charte d'attribution donne, par ailleurs, la liste des critères spécifiques[72] utilisés à l'occasion de l'examen des demandes de mutations au sein du parc social.

7.2.2 Gestion des attributions

Depuis 2014, Paris Habitat est certifié ISO 9001 sur son processus « *gérer les attributions et les mutations* » qui fait, à ce titre, l'objet d'audits annuels diligentés par l'AFNOR.

7.2.2.1 Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

PARIS HABITAT

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-2 du CCH, PARIS HABITAT a créé une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Cette commission est dotée d'un règlement intérieur qui en précise, notamment, la composition, les compétences, ainsi que les modalités de son fonctionnement. La dernière mouture de ce règlement intérieur a été approuvée par le conseil d'administration lors de sa réunion du 9 décembre 2021.

---

[70] Les critères pris en compte par les CALEOL sont :
1/ de façon prioritaire :

c) les critères définis par la loi relative au droit au logement opposable (être dépourvu de logement, être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, avoir fait l'objet d'un jugement d'expulsion, être hébergé dans une structure d'hébergement depuis plus de six mois ou dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois, être handicapé ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap, ou avoir à sa charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement ne répondant pas aux critères de la réglementation relative au logement décent).

d) les situations de violences conjugales ou familiales, de handicap, de perte d'autonomie liée à la maladie, ainsi que l'occupation d'un logement sinistré.

2/ en second lieu : la recherche d'un logement plus grand, la demande d'un rapprochement familial ou professionnel, l'inadéquation des ressources au loyer en cours, la décohabitation permettant de remédier à une situation de suroccupation manifeste ou l'accession à un premier logement pour les jeunes ménages n'ayant pas les moyens de se loger dans le parc privé.

[71] Les situations susceptibles de motiver un refus d'attribution du logement sont, outre les motifs de nature réglementaire : l'inadaptation de la typologie du logement à la composition familiale ; une inadéquation entre le niveau du loyer et les capacités financières du demandeur (taux d'effort supérieur à 33% des ressources conjugué avec un reste à vivre inférieur à 10 € par jour et par unité de consommation) ; une inadéquation du profil du ménage au regard des difficultés économiques rencontrées dans le groupe immobilier dont fait partie le logement à attribuer.

[72] Les critères utilisés pour prioriser les demandes de mutation sont : les situations de handicap ou les situations nécessitant des aménagements liés à la santé ou à l'âge, dès lors que le logement occupé ne peut être adapté ; l'adéquation du logement à la composition familiale (notamment en cas de sous-occupation) ; l'attribution d'un logement moins cher pour les ménages en difficultés financière ainsi que l'accompagnement des locataires à la suite d'une mutation professionnelle ou de la reprise d'un emploi éloigné consécutive à une période de chômage.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La composition et les modalités de fonctionnement de la CALEOL sont globalement conformes[73] aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH.

Le nombre de dossiers de candidature examinés pour l'attribution d'un logement est, en revanche, significativement insuffisant. L'article R. 441-3 du CCH dispose, en effet, que sauf insuffisance de la demande, les commissions d'attribution doivent examiner au moins trois candidatures pour chaque logement à attribuer[74], obligation qui n'est pas respectée par PARIS HABITAT au vu des attributions décidées par la CALEOL lors de l'exercice 2022 (cf. tableau 33) et des deux premiers mois de 2023 (cf. tableau 34).

Tableau 33 : Statistiques relatives aux attributions de logements en 2022

Statistiques relatives aux attributions de logements de l'année 2022	
Nombre de logements à attribuer	6 033
Nombre de candidatures présentées en CALEOL	12 812
Nb de candidatures par logt (moyenne)	2,1
Nombre de logements pour lesquels au moins trois candidatures ont été présentées	2 432
En % des logements à attribuer (moyenne)	40%
Nombre de candidatures retirées avant la CALEOL ou refusées en CALEOL	3 533
En % des candidatures présentées en CALEOL	27,6%

Sources : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)

Observation 3 : En méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, la CALEOL de Paris Habitat examine habituellement moins de trois dossiers de candidatures à l'occasion de l'attribution de ses logements.

Lors des CALEOL de l'exercice 2022, un peu plus de deux candidatures, en moyenne, ont été présentées pour chaque logement à attribuer ; trois candidatures n'ont été présentées que pour 40 % de ces logements, étant précisé que près d'un tiers de ces candidatures n'étaient pas recevables, soit parce que les ménages avaient retiré leur candidature préalablement à la CALEOL, soit parce que celle-ci avait jugé leur dossier incomplet ou ne remplissant pas les critères règlementaires d'éligibilité.

En 2022, l'insuffisance du nombre de candidatures présentées en CALEOL a concerné l'ensemble des réservataires (cf. annexe II) ainsi que les attributions de logements ne faisant pas l'objet d'un droit de réservation (cf. annexe III).

[73] Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ne participe pas aux réunions de la CALEOL faute d'avoir été désigné.
[74] La pluralité des candidatures ne constitue plus une obligation dès lors que le ménage demandeur a été reconnu prioritaire au titre du droit au logement opposable (DALO).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 34 : Attributions des logements par la CALEOL au cours des deux premiers mois de 2023

	04/01/2023	11/01/2023	18/01/2023	25/01/2023	01/02/2023	08/02/2023	15/02/2023	22/02/2023	Total
Nombre de logements à attribuer	55	135	126	119	94	136	111	128	**904**
Nombre de dossiers de candidatures présentés	122	313	284	252	221	287	230	262	**1 971**
Part des candidatures présentées non recevables	43%	26%	30%	29%	30%	25%	37%	29%	**30%**
candidatures refusées par la CALEOL	*18%*	*13%*	*12%*	*11%*	*9%*	*9%*	*13%*	*8%*	***11%***
désistements du candidat préalable à la CALEOL	*25%*	*26%*	*18%*	*18%*	*21%*	*16%*	*23%*	*21%*	***19%***
Part des logts non attribués faute de candidature recevable	13%	7%	11%	8%	10%	4%	11%	8%	**8%**
Part des attributions examinées avec moins de trois candidatures recevables (hors attributions DALO)	65%	56%	64%	67%	60%	68%	68%	72%	**65%**
recevable	*36%*	*33%*	*37%*	*39%*	*36%*	*48%*	*48%*	*49%*	***41%***
Part des attributions examinées avec une candidature unique	38%	33%	30%	35%	32%	44%	38%	48%	**38%**
candidatures uniques DALO	*18%*	*7%*	*2%*	*9%*	*6%*	*7%*	*4%*	*8%*	***7%***
candidatures uniques ARPP	*5%*	*2%*	*3%*	*5%*	*6%*	*4%*	*5%*	*6%*	***4%***
autres candidatures uniques	*15%*	*24%*	*25%*	*21%*	*19%*	*32%*	*30%*	*35%*	***26%***

Sources : Paris Habitat retraitement ANCOLS

A l'occasion de ces huit réunions de la CALEOL portant sur l'attribution de neuf cent quatre logements et au cours desquelles mille neuf cent soixante-et-onze dossiers de candidature ont été examinés :

- 30 % des candidatures n'étaient pas recevables, soit parce que le demandeur s'était désisté avant la réunion de la CALEOL (19 %), soit parce que les conditions réglementaires ou financières de leur acceptation n'étaient pas réunies (11 %) ;
- 8 % des logements n'avaient pas été attribués faute de candidature recevable ;
- 65 % des attributions de logement n'ont pas donné lieu, en méconnaissance des dispositions réglementaires (c'est-à-dire compte non tenu des attributions à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable), à l'examen de trois candidatures recevables, 41 % des attributions n'ayant même donné lieu qu'à l'examen d'une seule candidature recevable.

38 % des logements ont été attribués sur la base d'une candidature unique : 7 % à des demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable, 4 % à des demandeurs labellisés ARPP[75], ainsi que 26 % à d'autres demandeurs[76].

[75] Le dispositif ARPP, signé par le représentant de l'Etat, stipule qu'un seul dossier de candidature sera présenté en CALEOL compte tenu de l'urgence des relogements concernés.

[76] C'est le cas, notamment, lors du relogement des locataires concernés par des opérations de renouvellement urbain ou de rénovation du patrimoine, à l'occasion de la plupart des mutations, lors des échanges de logement, et lorsque le réservataire n'adresse qu'une candidature au bailleur (ce qui est presque systématiquement le cas pour le ministère des armées ou la préfecture de police de Paris).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les attributions réalisées sur le contingent de Paris Habitat présentent des caractéristiques similaires avec 34,4 % des candidatures irrecevables, 51,8 % des attributions réalisées sur la base d'une seule candidature recevable et 21,3 % seulement des attributions réalisées sur la base de trois candidatures recevables (cf. tableau infra).

Tableau 35 : Attributions de logements par la CALEOL au cours des deux premiers mois de 2023 (candidats désignés par Paris Habitat)

Filières de désignation des candidats	Nb de logts à attribuer	Candidatures		Candidatures irrecevables			Attrib. avec une seule candidature recevable		Attrib. avec au moins trois candidatures recevables	
		En nb.	En nb. par logt.	Refus du candidat avant	Refus de la CALEOL	Total en %	En nb.	En % des attrib	En nb.	en % des attrib
PARIS HABITAT	135	238	1,8	47	18	27,3%	95	70,3%	11	8,2%
PARIS HABITAT-VP[1]	33	106	3,2	50	20	66,0%	8	24,2%	4	12,1%
PARIS HABITAT-MUI[2]	7	8	1,1	0	1	12,5%	7	100,0%	0	0,0%
PARIS HABITAT-DALO	11	11	1	0	0	0,0%	11	100,0%	0	0,0%
PARIS-HABITAT-ARPP	3	3	1	0	0	0,0%	3	100,0%	0	0,0%
LOC' ANNONCES	60	245	4,1	37	24	24,9%	1	1,7%	45	75,0%
LOC' ANNONCES PH-VP	17	53	3,1	17	15	60,4%	7	41,2%	1	5,9%
SE LOGER	27	48	1,8	4	6	20,8%	19	70,4%	3	11,1%
LOC'AGENTS PH-VP[3]	8	26	3,3	11	4	57,7%	5	62,5%	0	0,0%
Total	**301**	**738**	**2,5**	**166**	**88**	**34,4%**	**156**	**51,8%**	**64**	**21,3%**

[1] Contingent Paris Habitat partagé avec la Ville de Paris [2] Mutations inter-contingents dans le cadre de la charte de mutation de la Ville de Paris [3] logements du contingent de Paris Habitat mis à disposition des agents de la Ville de Paris *Source : Paris Habitat retraitement ANCOLS*

Si un nombre limité de candidatures, voire une candidature unique, peut se justifier à l'occasion de l'attribution d'un logement lorsque le cas est prévue par la réglementation (candidatures labellisées DALO) ou par un accord spécifique (candidatures labellisées ARPP) ou lorsque cette solution s'impose au bailleur (relogements des locataires affectés par des démolitions ou des opérations de réhabilitation) ou peut sembler de bonne gestion (certaines mutations au sein du parc), la multiplicité des candidatures doit rester la règle : Paris Habitat devra donc s'attacher à présenter trois candidatures recevables en CALEOL pour l'attribution de chaque logement dès lors qu'aucun motif impérieux ne s'y oppose.

Les logements dont les conditions d'attribution ne sont pas encadrées par les textes légaux ou réglementaires sont attribués à des demandeurs respectant les plafonds de ressources du PLS.

Tableau 36-1 : Nombre de logements proposés à l'atribution en CALEOL (2018-2022)

	2 018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements à attribuer	6 420	5 952	4 044	7 209	5 976
Nombre de baux signés	5 166	5 420	3 530	5 654	5 257

Sources : Paris Habitat (rapports d'activité des CALEOL)

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

AXIMO

Alors que la mise en place de plusieurs CALEOL est une possibilité offerte aux bailleurs par l'article R. 441-9 du CCH, dès lors que « *la dispersion géographique de* (leur) *parc locatif le justifie* », la concentration géographique du parc locatif d'Aximo ne parait pas de nature à justifier l'existence de plusieurs CALEOL.

La création de plusieurs commissions a pour conséquence de priver le conseil d'administration de l'une de ses prérogatives puisque que les représentants du bailleur au sein des CALEOL ne sont plus désignés exclusivement parmi ses membres mais également parmi les membres du personnel de PARIS HABITAT et de LOGIREP.

Observation 4 : La création de deux CALEOL par Aximo ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

La société s'engage à fusionner ses deux CALEOL au cours de l'année 2025.

Ces commissions sont dotées d'un règlement intérieur qui en précise, notamment, la composition, les compétences, ainsi que les modalités de leur fonctionnement. La dernière version de ce règlement intérieur a été approuvée par le conseil d'administration lors de sa réunion du 25 juin 2020.

Tableau 37 : Nombre de logements attribués par les CALEOL (2018-2022)

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements attribués	143	162	132	157	161

Sources : Aximo (rapports d'activité des CALEOL)

Depuis le 1er janvier 2019, les CALEOL doivent, en application du IV de l'article L. 441-2 du CCH, examiner les conditions d'occupation des logements sociaux dès lors que leurs locataires se trouvent dans l'une des situations visées à l'article L. 442-5-2 du même code.[77] Cet examen doit permettre de définir les caractéristiques d'un logement mieux adapté aux besoins des locataires et conduire le bailleur à leur proposer l'attribution d'un nouveau logement mieux adapté à leur situation. Les locataires concernés peuvent, le cas échéant, perdre leur droit au maintien dans les lieux[78].

[77] Article L. 442-5-2 du CCH : « *le bailleur (…) transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes : 1° suroccupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 ; 2° sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ; 3° logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; 4° reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté (…); 5° dépassement du plafond de ressources applicable au logement* ».

[78] La perte du droit au maintien dans les lieux peut être de droit dans les situations suivantes : sous-occupation du logement (art. L. 442-3-1 du CCH) ; occupation sans nécessité d'un logement adapté au handicap (art. L. 442-3-2 du CCH) ; dépassement des plafonds de ressources PLS durant deux années consécutives (art. L. 442-3-3 du CCH) ; non-réponse, deux années consécutives, à l'enquête prévue à l'article l. 441-9 du CCH (art. L. 442-3-4 du CCH).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

PARIS HABITAT

Environ vingt mille locataires se trouvent dans l'une des situations susceptibles d'amener l'office à proposer une offre de logement, dont près de dix-sept mille au titre de la sous-occupation (les trois-quarts de ces locataires, âgés de plus de soixante-cinq ans, ne sont toutefois pas concernés par une mesure de relogement).

Les locataires susceptibles de devoir quitter leur logement en raison de sa sous-occupation font l'objet d'un suivi[79], l'office ayant fait le choix de prioriser le traitement des situations les plus flagrantes : les ménages en situation dite de « *sous-occupation accentuée*[80] », ainsi que les ménages occupants des logements de cinq pièces et plus.

Le suivi des locataires occupant sans nécessité un logement adapté au handicap est réalisé, les actions se concentrant plus précisément sur les ménages occupant un logement qualifié « *d'unité de logement spécialisé (ULS)* » dans la terminologie de la Ville de Paris[81].

Paris Habitat mène en outre des actions complémentaires et a notamment repris dans la grille de priorisation du traitement des demandes de mutation les critères relatifs aux ménages concernés par l'article L.442-5-2 du CCH.

Les locataires susceptibles de devoir quitter leur logement du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou de l'absence de réponse à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH font l'objet d'un suivi rigoureux et se voient signifier, le cas échéant, la déchéance de leur droit au maintien dans les lieux[82]. (87 ménages concernés par une perte de droit au maintien dans les lieux au 30 juin 2024).

[79] En 2023, un peu plus de deux mille cent logements avaient été identifiés comme sous-occupés.

[80] La « *sous-occupation accentuée* » désigne, chez Paris Habitat, les situations dans lesquelles un ménage occupe un logement comprenant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur d'au moins trois au nombre de personnes qui l'occupent (trois cent dix-neuf ménages étaient concernés en 2023). La perte du droit au maintien dans les lieux devrait toutefois concerner, en application de l'article L. 442-3-1 du CCH, l'ensemble des situations de sous-occupation. Cette sous-occupation est avérée, aux termes de l'article L. 621-2 du CCH, dès lors qu'un ménage « *occupe des locaux qui comportent un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale* ». Fin 2022, une quinzaine de logements avaient libérés dans le cadre de la mise en œuvre de la déchéance du droit au maintien dans les lieux.

[81] Douze locataires seraient concernés et leurs situations examinées par les CALEOL au premier trimestre 2024

[82] A la fin du premier semestre 2020, trente-et-un ménages avaient été identifiés comme susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou d'une absence de réponse à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH : à la fin du premier semestre 2022, seize ménages avaient pu justifier de leur situation, dix s'étaient vu signifier d'avoir à quitter leur logement, quinze avaient quitté les lieux avant ou à la suite de cette signification et trois ménages étaient en contentieux.
A la fin du premier trimestre 2021, quarante-quatre ménages avaient été identifiés comme susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou d'une absence de réponse à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH : à la fin du premier semestre 2023, seize ménages avaient pu justifier de leur situation, treize s'étaient vu signifier d'avoir à quitter leur logement, vingt-quatre avaient quitté les lieux avant ou à la suite de cette signification et quatre ménages étaient en contentieux.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

AXIMO

Observation 5 : AXIMO n'examine pas l'ensemble des situations d'occupation des logements visées à l'article L. 442-5-2 du CCH, notamment celles susceptibles d'amener le locataire à perdre son droit au maintien dans les lieux en application des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du même code.

Aximo n'a pas mis en œuvre les dispositions relatives à l'examen des conditions d'occupation des logements et à la perte du droit au maintien dans les lieux pour les locataires susceptibles de devoir quitter leur logement en raison de sa sous-occupation, ou du fait qu'ils occupent, sans nécessité, un logement adapté au handicap.

Les locataires susceptibles de devoir quitter leur logement du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou de l'absence de réponse à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH font bien l'objet d'un suivi rigoureux et se voient signifier, le cas échéant, la déchéance de leur droit au maintien dans les lieux[83].

7.2.2.2 Contingents des réservataires de logements

Tableau 38 : Etat des parts des réservataires dans le patrimoine locatif au 31 décembre 2022

	Etat	Villes	Cons. dép. et généraux	ACTION LOGEMENT	Employeurs	Autres	Non réservés
PARIS HABITAT	26%	24%	0,50%	3,40%	1,60%	n.s	44,20%
AXIMO	29,60%	22,70%	0,50%	11,50%	4,40%	0,40%	31,10%

Sources : Paris Habitat et AXIMO retraitement ANCOLS

Paris Habitat dispose d'un patrimoine libre de droits de réservation locative pour plus de 44 % des logements. Outre l'Etat, le principal réservataire est la Ville de Paris qui détient des droits sur près de 23% des logements.

Aximo dispose d'un patrimoine libre de droits de réservation locative représentant plus de 31 % des logements. Outre l'Etat, les principaux réservataires sont la Ville de Paris et ACTION LOGEMENT SERVICES qui détiennent chacun des droits sur environ 11 % des logements.

Processus de sélection des candidats par la Ville de Paris

La commission de désignation de la Ville de Paris sélectionne les candidatures présentées en CALEOL au titre de son contingent de réservation sur la base d'une cotation dont fait l'objet chaque demande d'attribution d'un logement social à Paris. Le système de cotation de la demande mis en place par la ville repose sur la pondération d'une série de critères d'appréciation permettant d'affecter une note à chaque candidature[84].

---

[83] Entre 2017 et 2022, dix locataires concernés ont quitté leur logement avant ou après s'être vu signifier la déchéance de leur bail.
A la fin du premier trimestre 2021, quarante-quatre ménages avaient été identifiés comme susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux du fait d'un dépassement des plafonds de ressources ou d'une absence de réponse à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH : à la fin du premier semestre 2023, seize ménages avaient pu justifier de leur situation, treize s'étaient vu signifier d'avoir à quitter leur logement, vingt-quatre avaient quitté les lieux avant ou à la suite de cette signification et quatre ménages étaient en contentieux.

[84] L'outil de cotation de la Ville utilise des critères d'appréciation tenant compte des conditions d'habitation du demandeur (suroccupation ou insalubrité du logement, précarité du statut d'occupation, absence de domicile fixe), de ses ressources

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Si la cotation permet à la Ville de sélectionner les demandes présentées en CALEOL, cette dernière choisira les attributaires des logements en fonction de ses propres critères d'analyse.

A compter du 1er janvier 2024, un nouveau dispositif de cotation de la demande devait être mis en place à Paris, pour l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux, dans le cadre de la réforme des attributions de logements portée par la loi ELAN[85].

Processus de sélection des candidats sur contingent propre

Paris Habitat et Aximo utilisent les logements dont ils ont la libre disposition pour, principalement :

- Reloger les locataires sinistrés ou affectés par des opérations de renouvellement urbain, de réhabilitation d'immeubles ou de rénovation de logements[86] ;
- Accéder aux demandes de mutation de logement des locataires[87] ; Paris Habitat s'est fixé des objectifs d'attribution tant quantitatifs (un quart des attributions de logements sont destinées aux locataires du parc social[88]) que qualitatifs, en établissant un classement des candidatures selon trois niveaux de priorité : « *impérative*[89] », « *ultra-prioritaire*[90] » et « *prioritaire*[91] ».
- Loger les publics prioritaires (dans le cadre des dispositifs ARPP[92] et DALO notamment) ;

financières (part des revenus consacrée au logement, reste à vivre), de la situation familiale (divorce, séparation, décohabitation, violences intra-familiales), d'évènements d'une extrême gravité en rapport avec le logement et susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique ou psychologique du demandeur, de ses liens avec la ville et de l'ancienneté de sa demande de logement social. Ces critères font chacun l'objet d'une pondération fonction du dossier qui permet d'attribuer un nombre de points à chaque demandeur. Une nouvelle grille de cotation a été mise en place le 14 janvier 2024 : les critères d'appréciation des candidatures restent identiques à de rares exceptions près, quelques adaptations de la pondération de ces critères visant, notamment, à renforcer la prise en compte de la précarité des modes d'hébergement des demandeurs ayant toutefois été apportées. La principale évolution a consisté à attribuer des points supplémentaires aux agents publics et aux « *travailleurs essentiels* » travaillant en horaires décalés ou dont le lieu de résidence est éloigné du lieu de travail à Paris.

[85] L'article 111 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 rend obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande de logements sociaux. Elle l'inscrit dans le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD), pour les territoires des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) mentionnés à l'alinéa 20 de l'article L. 441-1 du CCH. Il s'agit des EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), la commune de Paris et les Établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand-Paris. Plusieurs fois reportée, la mise en application de cette disposition a été fixée par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) au 31 décembre 2023.

[86] 8,4% des logements proposés à l'attribution sur le contingent de Paris Habitat au cours des exercices 2020, 2021 et 2022.

[87] 24,6% des logements proposés à l'attribution sur le contingent de Paris Habitat au cours des exercices 2020, 2021 et 2022.

[88] En 2022, les mutations ont représenté 27 % des attributions.

[89] Ces mutations s'entendent du relogement des locataires affectés par les programmes de renouvellement urbain ou de travaux, du relogement dans un logement moins onéreux des ménages bénéficiant d'une aide du Fonds de solidarité logement (FSL) ou du Fonds de solidarité habitat, ainsi que du relogement des occupants sans droit ni titre à la suite du décès du titulaire du bail du logement occupé.

[90] Ces mutations s'entendent des relogements justifiés par des situations de handicap, de sous-occupation ou de suroccupation du logement, lorsque le locataire cumule les difficultés ou, dans le cadre de la politique de prévention des impayés, afin de diminuer le coût des loyers lorsque le ménage est dans l'incapacité de les assumer.

[91] Ces mutations s'entendent des relogements justifiés par les mêmes types de situations, celles-ci étant, toutefois, moins avérées que celles caractérisant les mutations « *ultra-prioritaires* ».

[92] 11,7% des logements proposés à l'attribution sur le contingent de Paris Habitat au cours des exercices 2020, 2021 et 2022.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

- Vendre des droits de réservation locative aux financeurs, aux entreprises ou aux institutions[93] (Paris Habitat).

Paris Habitat place également une partie de ses logements disponibles (essentiellement des logements situés en banlieue parisienne et des logements financés en PLS ou en PLI) sur des sites d'annonce en ligne (principalement sur LOC' ANNONCES, le site de location choisi de la Ville de Paris, ou sur SE LOGER)[94].

Une petite partie des logements disponibles sont, par ailleurs, attribués dans le cadre de dispositifs spécifiques[95].

Le restant des logements non réservés est remis à la disposition de la Ville de Paris (ou, très accessoirement, à d'autres communes) qui procède alors à la désignation des candidats[96].

Les logements non réservés d'Aximo qui ne font pas l'objet d'une affectation dans le cadre des situations précédentes sont proposés à des ménages sélectionnés à partir du Système national d'enregistrement (SNE) sur des critères de compatibilité entre leur demande et les caractéristiques du logement à louer. Aximo a élaboré une grille de cotation de la demande pour classer les dossiers de candidatures retenus[97] : cette grille de cotation n'est, dans les faits, pas utilisée, le bailleur sélectionnant les candidatures présentées en CALEOL sur le critère de l'ancienneté de la demande.

La société indique qu'elle appliquera, à compter de 2025, les grilles de cotation définies par les collectivités territoriales, ou, à défaut, la grille de cotation actualisée qui sera approuvée par son conseil d'administration et intégrée au règlement intérieur de la CALEOL.

[93] 13,6% des logements proposés à l'attribution sur le contingent de Paris Habitat au cours des exercices 2020, 2021 et 2022.
[94] 6,9% des logements proposés à l'attribution sur le contingent du bailleur au cours des exercices 2020, 2021 et 2022. Le dispositif de cotation des demandes de la Ville de Paris est utilisé pour sélectionner les candidatures présentées en CALEOL lorsque leur nombre est supérieur à trois.
[95] 6,5% des logements proposés à l'attribution sur le contingent du bailleur au cours des exercices 2020, 2021 et 2022. (mise à disposition des logements à des associations, mis à l'abris de locataires victimes de violences conjugales, relogement de gardiens à la suite de leur départ à la retraite, logement des salariés du bailleur -une quinzaine de logements par an- maintien ou relogement d'un occupant à la suite du décès du titulaire du bail).
[96] 20,7% des logements proposés à l'attribution sur le contingent du bailleur au cours des exercices 2020, 2021 et 2022.
[97] La grille de cotation de la demande élaborée par Aximo affecte une pondération à un certain nombre de critères d'appréciation ayant trait aux conditions d'hébergement du demandeur, à la part de ses ressources consacrée au logement, aux évènements ou aux motifs ayant motivé la demande d'un logement social, ainsi qu'à l'ancienneté de cette demande.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.2.3 Attribution de logements aux publics prioritaires et équité des attributions de logements : respect des obligations fixées par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

7.2.3.1 Attributions de logements aux ménages prioritaires

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté dispose qu'au moins un quart des attributions de logements[9899] réalisées par les bailleurs sociaux doit bénéficier aux demandeurs qu'elle définit comme prioritaires[100].

Depuis 2021, Paris Habitat et Aximo ont satisfait à leurs obligations en matière de logement des publics prioritaires.

PARIS HABITAT

Sauf en 2020[101], Paris Habitat a satisfait à ses obligations en matière de logement des publics prioritaires : la part des attributions de logements en faveur de ces ménages n'a cessé d'augmenter au cours des trois dernières années, passant de 23,9 % en 2020, à 29 % en 2021, puis 31 % en 2022.

Toutes les catégories de réservataires visées par la loi respectent cette obligation, les parts des attributions de logements en faveur des publics concernés s'échelonnant, en 2022, de 28 % pour le contingent de Paris Habitat (ce qui s'explique, pour partie, par le nombre important des logements de ce contingent attribués dans le cadre des mutations au profit des locataires en place) à 46 % pour ACTION LOGEMENT SERVICES qui délègue à Paris Habitat la faculté d'attribuer, sur autorisation, une partie des logements de son contingent au titre de ses engagements pris dans le cadre du dispositif ARPP. A titre de comparaison, les attributions de logements aux ménages prioritaires ont représenté, en 2022, 31,7 % de l'ensemble des attributions à Paris[102], soit un résultat moyen identique à celui de Paris Habitat.

[98] Les logements concernés par cette disposition de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté sont les logements mentionnés au 1er alinéa de l'art. L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et les logements ouvrant droit à l'APL.

[99] Cette disposition de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté s'applique aux logements mentionnés à l'art. L. 441-1 du CCH pour lesquels les collectivités territoriales ou leurs groupements (4ème alinéa du h du 2° du I de l'art. 70 de la loi) et ACTION LOGEMENT SERVICES (1° de l'art. 74 de la loi) disposent d'un droit de réservation, ainsi qu'aux logements ne faisant pas l'objet d'un droit de réservation ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (l du 2° du I de l'art. 70 de la loi).

[100] Cf. 4ème alinéa du h et l du 2° du I de l'art. 70 et 5ème alinéa du a du 1° de l'art. 74 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté : demandeurs bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'art. L. 411-2-3 (ménages reconnus prioritaires au titre du DALO), ou, à défaut, prioritaires en application de l'art. L. 441-1 du CCH.

[101] Paris Habitat n'identifie pas les publics prioritaires au titre de l'art. L. 441-1 du CCH : seuls sont pris en compte les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, de l'ARPP, ou les ménages sortant de structures d'hébergement, ce qui minimise le nombre d'attributions comptabilisées au titre de l'obligation de logement des publics prioritaires dont dispose la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.

[102] Source : suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Préfecture de la région Île-de-France

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 39: Attribution de logements aux publics prioritaires

Réservataires concernés	Nb d'attributions à des ménages prioritaires portant sur des logts concernés par l'obligation			Nb d'attributions portant sur des logts concernés par l'obligation			En %		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
ACTION LOGEMENT SERVICES	149	298	222	602	753	480	25%	40%	46%
Villes	322	753	668	1 265	2 687	2 037	25%	28%	33%
Conseils dép. conseil reg. IDF	9	34	15	59	112	47	15%	30%	32%
Sans réservataire	330	896	1 057	1 538	3 355	3 795	21%	27%	28%
Total	**810**	**1 981**	**1 962**	**3 464**	**6 907**	**6 359**	**23,90%**	**29%**	**31%**

Sources : PARIS HABITAT (retraitement ANCOLS)

AXIMO

Sauf en 2020, Aximo a satisfait à ses obligations en matière de logement des publics prioritaires : la part des attributions de logements en faveur de ces ménages n'a cessé d'augmenter au cours des trois dernières années, passant de 21,2 % en 2020, à 25,9 % en 2021, puis 37,4 % en 2022.

Si, sur son propre contingent, les résultats d'Aximo restent légèrement inférieurs à ses obligations (ce qui s'explique, pour partie, par le fait que les logements de son contingent sont notamment utilisés pour reloger ses propres locataires), les autres catégories de réservataires visées par la loi respectent en revanche les objectifs d'attribution en faveur des publics concernés : en 2022, 57,1 % et 47,5 % des attributions de logements sur les contingents de réservations d'ACTION LOGEMENT SERVICES et des collectivités territoriales ont bénéficié à des ménages prioritaires. A titre de comparaison, les attributions de logements aux ménages prioritaires ont représenté, en 2022, 31,8 % de l'ensemble des attributions en Île-de-France[103], résultat inférieur de 15 % à celui d'Aximo, qui au global apparaît satisfaisant.

Tableau 40 : Attribution de logements aux publics prioritaires

Réservataires concernés	Nb d'attributions à des ménages prioritaires portant sur des logts concernés par l'obligation			Nb d'attributions portant sur des logts concernés par l'obligation			En %		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
ACTION LOGEMENT SERVICES	2	8	8	8	18	14	25%	44,40%	57,10%
Collectivités territoriales	3	23	19	27	56	40	11,10%	41,10%	47,50%
Sans réservataire	13	15	13	50	65	53	26%	23,10%	24,50%
Total	**18**	**36**	**40**	**85**	**139**	**107**	**21,20%**	**25,90%**	**37,40%**

Sources : AXIMO (retraitement ANCOLS)

[103] Source : Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Préfecture de la région Île-de-France

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.2.3.2 Equité dans l'attribution des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Dans chacun des territoires qu'elle définit[104], la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté[105] dispose qu'un quart au moins des attributions de logements situés en dehors des QPV doit bénéficier à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou à des demandeurs dont les ressources, appréciées au regard de la composition du ménage, sont inférieures à des plafonds fixés par arrêté pour chacun de ces territoires[106].

Observation 6 : En dépit de résultats supérieurs à la moyenne francilienne, Paris Habitat et Aximo ne respectent pas les quotas d'attribution de logements situés en dehors des QPV en faveur des demandeurs aux ressources les plus modestes (premier quartile de ressources) en contradiction avec l'article L. 441-1 CCH.

En 2020, 2021 et 2022, les parts des baux signés à la suite de l'attribution de logements situés en dehors des QPV à des ménages visés par les dispositions de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté étai ent, respectivement, de 15 %, 18,3 % et 20,9 % pour Paris Habitat (cf. tableau 39) et de 17,5 %, 13,6 % et 16,6 % pour Aximo (cf. tableau 42). Ce déficit d'attribution des logements en faveur des ménages les plus modestes a concerné l'ensemble des réservataires, quoique dans des proportions différentes : si les employeurs[107] sont très en deçà de leurs objectifs d'attribution (6,1 % en 2022 pour Paris habitat et 8% pour Aximo), les autres réservataires, en revanche, présentent des taux d'attribution proches ou légèrement supérieurs à 20 % (respectivement 24 % et 19% pour le contingent non réservé de Paris Habitat et d'Aximo).

A titre de comparaison, en 2022, les attributions de logements aux ménages les plus modestes ont représenté, en moyenne, 13,8% des attributions de logements sociaux situés en dehors des quartiers de la politique de la ville[108] à Paris et 14,1 % en Île-de-France : Paris Habitat et Aximo présentent donc des résultats supérieurs à ceux de l'ensemble des bailleurs parisiens et plus largement franciliens.

[104] Cf. 9ème alinéa du f du 2° et 8ème du I de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté : territoires des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 du CCH ; territoires des EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV ; territoire de la commune de Paris ; territoires des EPT de la métropole du Grand Paris ; territoire de la métropole de Lyon.
[105] Cf. 10ème et 11ème alinéas du f du 2° du I de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté
[106] Cf. 10ème alinéa du f du 2° du I de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté : demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement.
[107] Essentiellement les ministères
[108] Source : suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Préfecture de la région Île-de-France

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

PARIS HABITAT

Tableau 41 : Paris Habitat - Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (ensemble des territoires)[109]

Année	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV
	(A)	(B)	(C)	(B+C) / A
2020	2 008	302	-	**15%**
2021	4 026	736	-	**18,30%**
2022	3 630	726	33	**20,90%**

Source : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)

L'essentiel du patrimoine de Paris Habitat se situant à Paris, les attributions de logements ont presque exclusivement (95 %) concerné le territoire parisien. En 2022, la part des baux signés pour des logements situés en dehors des QPV par les ménages aux ressources les plus modestes était, à Paris, de 21,5 % (cf. tableau infra). Dans les établissements publics territoriaux (EPT) du Grand Paris, les résultats du bailleur ne dépassent la moyenne francilienne (14,1 %) que sur les territoires de Vallée Sud-Grand Paris et de Grand Orly-Seine-Bièvre sans pour autant y satisfaire à ses obligations (cf. annexe I).

Tableau 42 : Paris Habitat - Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (territoire de Paris)

Année	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV
	(A)	(B)	(C)	(B+C) / A
2020	1 902	290	-	**15,20%**
2021	3 807	704	-	**18,50%**
2022	3 437	706	33	**21,50%**

Sources : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)

Tableau 43 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (pour l'ensemble des territoires et par contingent de réservataires)

Réservataires	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation			Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile			Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain			Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
	(A)			(B)			(C)			(B+C) / A		
ACTION LOGEMENT	192	280	241	13	35	47	-	-	-	6,80%	12,50%	19,50%
Communes	607	1214	1042	74	183	204	-	-	5	12,20%	15,10%	19,70%
Conseils dép. et rég.	22	39	19	3	2	0	-	-	-	13,60%	5,10%	0%
Etat	558	1159	990	110	253	217	-	-	3	19,70%	21,80%	22,20%
Employeurs, autres réserv.	207	285	212	6	16	12	-	-	1	2,90%	5,60%	6,10%
Sans réservataires	422	1049	1126	96	247	246	-	-	24	22,70%	23,50%	24%
Total	**2008**	**4026**	**3630**	**302**	**736**	**726**	**-**	**-**	**33**	**15%**	**18,30%**	**20,90%**

Sources : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)

[109] Aucun relogement n'a été réalisé dans le cadre d'ORCOD-IN

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

AXIMO

Dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur les territoires desquels Aximo possède des logements, les résultats du bailleur ne dépassent la moyenne francilienne (14,1 %) que sur les territoires de Paris, de Paris-Saclay et de Grand Orly-Seine-Bièvre sans pour autant y satisfaire à ses obligations[110] (cf. annexe I).

Tableau 44 : Aximo - Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV

Année	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV
	(A)	(B)	(C)	(B+C) / A
2020	97	17	-	**17,50%**
2021	177	24	-	**13,60%**
2022	145	24	-	**16,60%**

Sources : Aximo (retraitement ANCOLS)

Tableau 45 : Aximo - Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en dehors des QPV (par contingent de réservataires)

Réservataires	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation			Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile			Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain			Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
	(A)			(B)			(C)			(B+C) / A		
ACTION LOGEMENT	7	17	13	0	0	1	-	-	-	**0%**	**0%**	**7,70%**
Collectivités territoriales	27	56	39	2	11	5	-	-	-	**7,40%**	**19,60%**	**12,80%**
Etat	16	31	33	3	6	7	-	-	-	**18,80%**	**19,40%**	**21,20%**
Employeurs	2	9	7	0	0	1	-	-	-	**0%**	**0%**	**14,30%**
Sans réservataire	45	64	53	12	7	10	-	-	-	**26,70%**	**10,90%**	**18,90%**
Total	**97**	**177**	**145**	**17**	**24**	**24**	**-**	**-**	**-**	**17,50%**	**13,60%**	**16,60%**

Sources : AXIMO (retraitement ANCOLS)

[110] Aximo a satisfait, en 2022, à ses obligations d'attribution sur les territoires de Val Parisis et de Vallée Sud-Grand Paris sans que ces résultats soient significatifs du fait du faible nombre de logements qui y ont été attribués.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.2.3.3 Equité dans l'attribution des logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville[111]

Dans les mêmes territoires que ceux mentionnés au chapitre précédent, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté[112] dispose que la moitié des attributions de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville doivent être réalisées au profit de ménages dont les ressources sont supérieures à celles du quartile des demandeurs les plus modestes[113]. Paris Habitat satisfait à cette obligation.

Tableau 46 : Obligation d'équité portant sur les attributions de logements situés en QPV

Année	Nb d'attributions portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation	Nb d'attributions à des ménages dont les ressources étaient supérieures à celles du 1er quartile	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV
	(A)	(B)	B / A
2020	1 179	1 047	**88,80%**
2021	2 058	1 798	**87,40%**
2022	2 250	1 926	**85,60%**

Sources : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)

Aximo n'est pas concerné par cette obligation : seul un de ses logements a été attribué en QPV au cours des trois derniers exercices.

7.3 Accessibilité économique du parc

7.3.1 Charges locatives

7.3.1.1 Situation de Paris Habitat

Les contrôles opérés sur place et sur pièces ont mis en évidence que le processus de comptabilisation et de régularisation des charges locatives était régulier. Les procédures et l'organisation en place garantissent avec un degré suffisant la fiabilité du système en place. L'office a développé en interne un observatoire des charges (outil d'aide à la décision) lui permettant notamment d'ajuster au plus près de la réalité, les provisions de charges. Des contrôles de régularité des charges récupérables interviennent à tous les stades de la chaine, de la facturation à la régularisation. L'office régularise annuellement les charges locatives et ajuste les provisions en fonctions des résultats de cette dernière. Les budgets prévisionnels par immeubles sont ajustés annuellement et affichés dans les halls d'immeubles. Les locataires sont informés un mois avant le quittancement par l'envoi d'un relevé individuel de charges.

[111] Au cours des trois derniers exercices, un seul des logements attribués par AXIMO se situait en QPV.
[112] Cf. c du 6° de l'art. 70 de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté
[113] Demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est supérieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Des pistes d'amélioration ont toutefois été identifiées :

- L'office devra déployer sur l'ensemble de son parc locatif, des compteurs d'eau intelligents permettant la relève à distance des indices de consommation. Ce dispositif lui permettra à moyen terme de passer d'un système de facturation annuelle (régularisation annuelle) à une facturation mensuelle supprimant le système de provisionnement de charges d'eau et de la régularisation annuelle. Ce dispositif apporte plusieurs avantages aux locataires. Notamment, il permet de suivre sa consommation d'un mois sur l'autre, de payer au plus juste sa consommation au lieu de verser une somme estimée et de détecter et résoudre très rapidement les éventuels problèmes de fuites.
- Par ailleurs, l'office devra équiper sur son parc locatif en chauffage collectif, des répartiteurs de chauffage pour individualiser les charges de chauffage.

Les charges refacturées aux locataires se situent dans la fourchette moyenne constatée en Ile de France : les principaux postes de charges sont les charges de chauffage (31 %), les consommations d'eau y compris l'eau chaude (20 %), l'entretien de propreté (20 %) et les taxes récupérables (16 %).

Tableau 47 : Répartition des charges de Paris Habitat au cours de l'année 2021

Total des charges en €		en %	Coût/SH	Coût / lgt
dont chauffage et ECS	66 413 577,86 €	31%	9,53 €	544 €
dont Eau	43 076 836,12 €	20%	6,18 €	353 €
dont entretien de propreté	43 309 471,64 €	20%	6,21 €	355 €
dont entretien des espaces extérieurs	4 219 867,73 €	2%	0,61 €	35 €
dont contrats d'entretien d'équipements	4 014 796,35 €	2%	0,58 €	33 €
dont Taxes récupérables	35 731 341,92 €	17%	5,13 €	293 €
dont autres charges générales	12 915 947,60 €	6%	1,85 €	106 €
dont entretien des ascenseurs	6 321 622,57 €	3%	0,91 €	52 €
	216 003 461,79 €	**100%**	**30,99 €**	**1 768,61 €**

Source : données transmises par Paris Habitat et retraitées par l'Ancols

Le contrôle a porté sur la régularisation des charges de l'année 2021 réalisée en 2022[114]. Les données de l'office ont été comparées aux médianes calculées par l'USH dans le cadre de son observatoire des charges.

Pour les locataires de Paris Habitat, les charges annuelles par m² de surface habitable sont dans l'ensemble proche des valeurs médianes. Le patrimoine de l'office est à 70 % en chauffage collectif. En 2021, le niveau toutes charges confondues s'établit en moyenne à 30,99 €/m² de SH et le prix moyen du chauffage collectif est de 9,53 € m² de SH. Ces chiffres peuvent être comparés à titre indicatif avec ceux fournis par l'Union Sociale de l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives qui faisait ressortir pour 2021, pour les immeubles collectifs, une valeur médiane toutes charges confondues de 32,2 € et un coût médian du chauffage collectif de 9,47 €/m² de SH.

[114] 122 132 logements régularisés (dont 85 229 logts en chauffage collectif).

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

7.3.1.2 Situation de AXIMO

Aximo applique les procédures de sa maison mère Paris Habitat. Les constats de Paris Habitat s'appliquent à Aximo. Les données de la régularisation des charges réalisée en 2022 sont les suivantes :

Tableau 48 : Répartition des charges de Aximo au cours de l'année 2021

Total des charges en €		en %	Coût/SH	Coût / lgt
dont chauffage et ECS	671 647,61 €	23%	4,78 €	275 €
dont Eau	632 170,90 €	21%	4,50 €	259 €
dont entretien de propreté	646 400,29 €	22%	4,60 €	265 €
dont entretien des espaces extérieurs	46 022,77 €	2%	0,33 €	19 €
dont contrats d'entretien d'équipements	165 219,11 €	6%	1,18 €	68 €
dont Taxes récupérables	401 243,91 €	13%	2,86 €	164 €
dont autres charges générales	347 979,95 €	12%	2,48 €	143 €
dont entretien des ascenseurs	73 184,97 €	2%	0,52 €	30 €
	2 983 869,51 €	**100%**	**21,23 €**	**1 222,40 €**

Source : données transmises AXIMO et retraitées par l'Ancols

Le niveau toutes charges confondues s'établit en moyenne à 21,23 €/m² de SH et le prix moyen du chauffage collectif est de 4,78 € m² de SH. Ces chiffres peuvent être comparés à titre indicatif avec ceux fournis par l'Union Sociale de l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives qui faisait ressortir pour 2021, pour les immeubles collectifs, une valeur médiane toutes charges confondues de 32,2 € et un coût médian du chauffage collectif de 9,47 €/m² de SH.

7.3.2 Politique de loyers

Tableau 49 : Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements ordinaires quittancés	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
PARIS HABITAT (Île-de-France)	116 017	6,2	7,33	9,04	7,94
PARIS HABITAT (Paris)	106 011	6,36	7,43	9,25	8,1
AXIMO (Île-de-France)	2 036	6,84	7,91	8,69	8,06
AXIMO (Paris)	664	7,39	8,31	10,37	9,39
Paris (hors PARIS HABITAT)	127 386	7,14	8,45	11,07	9,43
Paris	194 571	6,63	7,63	9,2	7,94
Île-de-France	1 152 423	5,87	6,78	7,86	6,94

Sources : données RPLS au 1er janvier 2022

Tableau 50 : Analyse de la distribution des loyers à la relocation

Rubriques	Nombre de logements ordinaires quittancés	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Loyer moyen
PARIS HABITAT (Île-de-France)	5 365	7,22	8,23	10,93	9,15
PARIS HABITAT (Paris)	4 872	7,33	8,34	11,2	9,37
AXIMO (Île-de-France)	174	7,33	8,27	9,63	8,43
AXIMO (Paris)	66	7,31	8,96	10,37	9,1
Paris (hors PARIS HABITAT)	7 151	8,02	10,21	13,34	10,68
Île-de-France	79 324	6,39	7,49	9,48	8,04

Sources : données RPLS au 1er janvier 2022

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Au 1er janvier 2022, le loyer moyen des logements parisiens quittancés par Paris Habitat était inférieur de 14,1 % à celui des logements sociaux situés sur le même territoire. Lors de l'adoption de la CUS 2019-2025, Paris Habitat n'a pas souhaité s'inscrire dans le dispositif général d'une nouvelle politique des loyers. Le niveau moyen des loyers à la relocation n'était, en revanche, inférieur que de 12,3 % à celui des logements remis en location par les autres bailleurs, en raison, notamment, de la politique de l'office consistant à appliquer les niveaux maximums de loyers prévus par les conventions signées avec l'Etat. Si 22,6 % des logements quittancés avaient un loyer inférieur à 6 €/m²/SH, adapté aux ménages aux revenus les plus modestes, ils n'étaient plus que 4,3 % à présenter ce niveau de loyer lors de la signature des nouveaux baux.

Les loyers pratiqués restent en tout état de cause très accessibles économiquement au regard de la situation du marché parisien (cf. § 2.1).

Tableau 51 : Loyers des logements de Paris Habitat en €/m²/SH

	< 6 €	< 8 €	< 10 €	< 12 €	> 12 €
Loyers pratiqués	22,60%	63,80%	81%	91%	9%
Loyers à la relocation	4,30%	46,80%	77,80%	86,70%	13,30%

Sources : PARIS HABITAT (memento statistique 2022)

Au 1er janvier 2022, le loyer moyen des logements quittancés par Aximo était supérieur de plus de 16 % à celui des logements sociaux situés en Île-de-France et de plus de 18 % à celui de ceux situés à Paris, ce qui s'explique, pour partie, par les modalités de financement de son patrimoine composé de logements PLS à 15,4 % (soit moitié plus que leur part du parc social dans les départements où la société est présente). L'acquisition de logements occupés dans des arrondissements parisiens aux loyers élevés renchérit également le loyer moyen d'Aximo tant que des baux sociaux ne sont pas mis en place.

Le niveau des loyers des logements remis en location par Aximo était, en revanche, similaire à celui des logements remis en location en Île-de-France et inférieur de 10 % à celui des logements remis en location à Paris. Aximo explique ces résultats par le fait que les logements acquis par la société dans des copropriétés sont exclusivement financés en PLAI et en PLUS, sans apport en PLS : lors de leur relocation, ces logements présentent donc des loyers inférieurs à ce qu'ils étaient. En raison d'une quotité de logements PLAI livrés supérieure et d'une quotité de logements PLS livrés inférieure à leurs parts respectives dans le parc social, les loyers à la relocation d'Aximo sont inférieurs à la moyenne parisienne[115].

Tableau 52 : Loyers mensuels des loyers d'Aximo en €/m²/SH au 1er janvier 2022

< 4 €	< 5 €	< 6€	< 7€	< 8 €	< 9 €
1,30%	2,50%	8%	31,10%	52,20%	74,30%

Source : Aximo (retraitement ANCOLS)

[115] Au cours des exercices 2018 à 2022, les logements livrés par Aximo ont été financés en PLAI pour 43,6 %, en PLUS pour 37,4 % et en PLS pour 11,3 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

La politique d'augmentation des loyers de Paris Habitat et d'Aximo consiste :

- S'agissant des logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) :
  - Pour les baux en cours, à réviser les loyers, dans les limites prévues par celles-ci, selon les possibilités ou en deçà des possibilités offertes par la loi[116] (cf. tableau ci-après) ;
  - Pour les relocations, à porter les loyers des logements libérés aux niveaux maximums prévus par les conventions signées avec l'Etat ou à procéder, sur certains programmes à des ajustements limités ;
  - Pour les mises en location des logements neufs, à fixer les loyers aux niveaux maximums autorisés par les conventions signées avec l'Etat. ;
- S'agissant des logements ne faisant pas l'objet d'une convention ouvrant droit à l'APL, à réviser les loyers selon les modalités fixées pour les logements conventionnés.

Tableau 53 : Augmentation des loyers des baux en cours au 1er janvier (en %) (Paris Habitat et Aximo)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Augmentations de loyers possibles	0	1,25	1,53	0,66	0,42	3,59
Augmentations des loyers pratiquées	0	0,6	0,75	0,66	0,42	2,9

Sources : Paris Habitat et Aximo (comptes-rendus des réunions du conseil d'administration)

7.3.2.1 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Un peu plus de la moitié des logements de Paris Habitat concernés par le SLS sont exclus de son champ d'application du fait de leur localisation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : le reste de son patrimoine est donc susceptible d'être soumis au SLS en fonction des modalités de son financement et des revenus de ses locataires.

Tableau 54 : Nombre de ménages de Paris Habitat assujettis et montants annuels du SLS

	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements concernés par le SLS	66 592	66 507	66 058	67 413
Nombre de logements exemptés de SLS	34 877	34 877	34 695	34 652
Nombre de logements entrant dans le champ d'application du SLS	31 715	31 638	31 363	32 761
Nombre de ménages assujettis	5 349	5 583	5 927	5 554
Montant annuel du SLS (en k€)	**9 693**	**9 761**	**10 115**	**10 319**

Source : données transmises par Paris Habitat

Peu des logements d'Aximo sont exclus du champ d'application du SLS par les programmes locaux de l'habitat (PLH) : la majeure partie de son patrimoine est donc susceptible d'être soumise au SLS en fonction des modalités de son financement et des ressources de ses locataires.

[116] Les révisions annuelles des loyers des logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) sont régies par les dispositions de l'article L. 353-9-3 du CCH et, le cas échéant, par celles figurant dans les lois de finances.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Tableau 55 : Nombre de ménages d'Aximo assujetis et montants annuels du SLS

	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements concernés par le SLS	2 105	2 152	2 232	2 306
Nombre de logements exemptés de SLS	166	161	161	168
Nombre de logements entrant dans le champ d'application du SLS	1 939	1 991	2 071	2 138
Nombre de ménages assujettis	128	123	119	106
Montant annuel du SLS (en k€)	418	419	367	344

Source : données transmises par Aximo

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a modifié les conditions de fixation des loyers à l'occasion du conventionnement avec l'Etat de logements occupés, en prévoyant la possibilité, pour les locataires en place, d'exercer le droit d'option introduit à l'article L. 353-7 du CCH. Celui-ci permet aux locataires de signer un nouveau bail conforme aux termes de la convention conclue entre le propriétaire du logement et l'Etat[117] ou de conserver le bail en cours.

Avant la promulgation de la loi ELAN, ce droit d'option n'existait pas : le loyer des locataires en place au moment du conventionnement de leur logement était, en application de l'article L. 353-16 du CCH, soumis aux dispositions de la convention conclue avec l'Etat, et, lorsque les ressources de ces locataires excédaient les plafonds prévus à l'article R. 331-12 du même code, un loyer dérogatoire leur était appliqué.

Une doctrine administrative ayant prévalu quelque temps avait considéré que le SLS ne s'appliquait pas aux locataires soumis à un loyer dérogatoire : Paris Habitat et Aximo ne le quittançaient donc pas. La jurisprudence[118] ayant établi que le SLS devait, au contraire, s'appliquer à l'ensemble des locataires des logements conventionnés, les deux bailleurs, à la suite des précédents rapports de contrôle de l'Agence, ont décidé d'assujettir au SLS, à compter de janvier 2021[119], l'ensemble des locataires soumis à un loyer dérogatoire à la suite du conventionnement de leur logement.

Chez Paris Habitat, mille deux cent cinquante-six locataires dont le logement avait été conventionné avant l'application de la loi ELAN étaient potentiellement concernés par cette mesure : sept cent trente-huit d'entre eux (38 %) ont effectivement été soumis au paiement du SLS dès la première année de son quittancement et cinq cent vingt l'étaient encore en 2023.

Trois cent vingt ménages, soit un peu plus du quart des locataires concernés, ont quitté leur logement depuis 2021, dont deux cent trente-cinq s'étaient vu quittancer un SLS dès la première année de son application : sur trois ans, le taux de rotation des ménages assujettis au SLS (31,8 %) a donc été, de façon paradoxale, légèrement inférieur à celui des ménages qui ne l'ont pas été (34,2 %).

[117] Lorsque le locataire en place choisit de conclure un nouveau bail régi par les dispositions juridiques des logements conventionnés, le locataire se voit quittancer un nouveau loyer conforme à ceux prévus par la convention signée avec l'Etat, loyer qui sera révisé annuellement selon les modalités prévues à l'article L. 353-9-3 du CCH ; le cas échéant, à l'issue d'un délai de trois ans à compter de la date de signature de la convention, le locataire pourra être assujetti au SLS.
[118] Notamment l'arrêt n°12-18918 de la Cour de cassation, en date du 10 juillet 2013.
[119] Avant de quittancer le SLS aux locataires acquittant un loyer dérogatoire, PARIS HABITAT a attendu la publication du décret n°2020-103 du 7 février 2020, pris pour application du troisième alinéa de l'article L. 441-4 du CCH qui limite le montant du SLS lorsque celui-ci, cumulé avec le montant du loyer principal, excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Chez Aximo, onze locataires dont le logement avait été conventionné avant l'application de la loi ELAN se sont vu quittancer un SLS au cours des exercices 2021 à 2023. Six de ces locataires ont quitté leur logement depuis leur assujettissement.

7.3.2.2 Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Observation 7 : Paris Habitat et Aximo ne mettent pas en œuvre de procédure pour identifier les locataires ne percevant pas les APL mais susceptibles de bénéficier de la RLS

Le quittancement de la RLS fait l'objet d'un traitement automatique à partir des fichiers transmis par la Caisse d'allocations familiales. Il n'existe pas de traitement spécifique permettant d'identifier les locataires ne percevant pas les APL mais susceptibles de bénéficier de la RLS (Paris Habitat et Aximo).

Tableau 56 : Montants annuels de la RLS

Organisme		2018	2019	2020	2021	2022
Paris Habitat	Nombre de ménages bénéficiaires	32 574	32 398	31 383	29 495	29 226
	Montant annuel (en k€)	14 923	16 876	23 350	23 677	24 743
Aximo	Nombre de ménages bénéficiaires		522	533	562	564
	Montant annuel (en k€)		238	334	345	372

Source : balances comptables de Paris Habitat et d'Aximo

7.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

7.4.1 Organisation de la proximité

Les six directions territoriales de Paris Habitat regroupent vingt-et-une agences de proximité gérant chacune entre cinq et sept mille logements.

Les territoires sont principalement chargés de piloter la gestion locative et technique du patrimoine, notamment son entretien et sa maintenance (y compris les travaux de gros entretien et de remplacement de composants), et de gérer les relations avec les locataires, notamment en coordonnant la réalisation et le suivi de leurs demandes d'interventions techniques, mais également en assurant la gestion des sinistres, le suivi social des locataires et la gestion des impayés, ainsi qu'une partie du contentieux locatif.

Les agences de proximité sont plus particulièrement chargées de la surveillance de l'état technique du patrimoine et du respect des obligations réglementaires de sécurité, ainsi que des relations avec les locataires, en assurant, notamment, la prise en charge de leurs réclamations techniques et la gestion des baux.

Dans chaque agence, des responsables de secteurs sont chargés de l'encadrement des gardiens. Paris Habitat salariait, fin 2022, mille cinquante-et-un gardiens en équivalent temps plein, soit, en moyenne, un gardien pour cent vingt logements. Les gardiens sont principalement chargés de gérer le premier niveau des relations entre le bailleur et ses locataires, notamment dans le traitement des réclamations, de surveiller et de rendre compte de l'état général du patrimoine dont ils ont la charge, de suivre les travaux d'entretien courant et de maintenance ainsi que de contribuer au contrôle et à l'évaluation de la qualité des interventions réalisées par les différents prestataires.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Les gardiens organisent et assurent, par ailleurs, la visite des logements vacants par les ménages candidats à leur attribution, ainsi que l'état des lieux préalable à leur emménagement, et, en fonction de leur classification, l'état des lieux de sortie des locataires. Les gardiens assurent la sortie des ordures ménagères mais n'effectuent qu'exceptionnellement les tâches d'entretien ménager[120].

Depuis 2018, une centaine de salariés de Paris Habitat sont agréés, chaque année, en tant que garde particulier assermenté. Choisis, sur la base du volontariat, parmi les personnels des services de proximité (les deux-tiers sont gardiens d'immeubles), ces gardes particuliers assermentés exercent leurs prérogatives dans le cadre des articles 29 et 29-1 et R. 15-33-24 à R. 15-33-29-2-1 du code de procédure pénale en constatant par procès-verbaux les délits et contraventions portant atteinte aux propriétés dont ils ont la garde. Ces procès-verbaux sont transmis au procureur de la République ou à l'officier du ministère public près le tribunal de police qui prononcera les peines prévues en fonction de la nature du délit ou de l'infraction constaté. Entre 2019 et 2022, un peu plus de mille neuf cents procès-verbaux ont été dressés, relatifs, pour l'essentiel, à des problèmes de stationnement ou de dépôts d'ordures. En 2019, Paris Habitat avait constaté une chute de près de 55 % des incivilités sur les sites surveillés par un garde particulier assermenté. Le dispositif n'a pas été réévalué depuis.
Le GPIS-GIE[121] a été créé en 2004 et assure des missions de surveillance mobile 7 jours sur 7 de 16h30 à 4H30 du matin pour le compte de 12 bailleurs sociaux à Paris. Le GPIS a en charge un périmètre de près de 165 000 logements au total dont environ 107 000 gérés par Paris Habitat.

Recommandation 2 : Evaluer la mission de surveillance mobile réalisée par le GPIS-GIE

Le GIE dispose d'un budget de fonctionnement annuel d'environ 18 M€ abondé par les bailleurs membres du GIE et par une subvention de la ville de Paris (de l'ordre de 800 k€). Plus de 60 % du budget total est pris en charge actuellement par Paris Habitat qui bénéficie dans le cadre de la convention d'abattement TFPB avec la ville de Paris d'une valorisation à hauteur 445 500 €.

Le périmètre d'intervention du GPIS pour le compte de l'office a sensiblement été étendu depuis 2016, passant de 52 000 logements à 107 000 logements. La contribution de financière de l'office est passée dans le même temps de 7,8 M€ à 11,5 M€, impactant fortement les charges de l'office (cf. § 3.2.2).

Les prestations du GPIS ne sont pas facturées aux locataires. Le dispositif se révèle très coûteux pour l'office sans que sa valeur ajoutée et la pertinence de son périmètre d'intervention n'aient été évalués. La satisfaction par rapport au service offert par le GPIS n'a pas été mesurée auprès des locataires depuis 2015. Le CA du GPIS présidé par la DG de Paris Habitat s'est engagé en 2023 dans l'élaboration d'un projet stratégique qui pourrait conduire à revoir le modèle économique du groupement.

Une réflexion sur les modalités d'une participation financière des locataires au financement de ce service supplémentaire non obligatoire dans les conditions prévues par l'article L. 442-3 du CCH (accord collectif local) gagnerait également à être menée.

---

[120] Aux termes de l'accord collectif conclu le 20 novembre 2020 entre la direction de l'office et les organisations syndicales représentatives, les gardiens n'effectuent pas, sauf exceptions, les tâches d'entretien ménager des résidences dont ils ont la charge. En 2022, seulement 8 % des gardiens avaient fait l'objet d'une récupération des charges salariales induites au titre de cette activité.
[121] Groupement parisien inter-bailleur de surveillance

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Le développement de l'activité du GPIS hors de Paris amorcé depuis 2022 à la demande de plusieurs communes limitrophes pourrait permettre une plus grande mutualisation des coûts. Une réflexion sur les modalités d'une participation financière des locataires au financement de ce service supplémentaire non obligatoire dans les conditions prévues par l'article L. 442-3 du CCH (accord collectif local) gagnerait également à être menée.

7.4.2 Enquête de satisfaction des locataires

Un prestataire réalise chaque année une enquête de satisfaction auprès des locataires des bailleurs dépendant de la ville de Paris. En 2023, Paris Habitat a obtenu un taux de satisfaction globale de 81,5 %, comparable à ceux de la RIVP et d'Elogie-Siemp, mais constituant un très bon résultat au regard du taux de satisfaction moyen des locataires de la trentaine de bailleur franciliens ayant participé à l'enquête de satisfaction réalisée sous l'égide de l'AORIF[122].

Tableau 57 : Taux de satisfaction des locataires (en %)

	PARIS HABITAT			RIVP			ELOGIE-SIEMP			AXIMO			HSF			AORIF	
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2020
Taux de satisfaction globale	**81,5**	**81,4**	**81,4**	**82,3**	**81,2**	**82,7**	**81,2**	**80,3**	**79,6**	**68,6**	**73**	**75,2**	**77,9**	**77,5**	**77**	**70**	**75,5**
Fonctionnement des équipements collectifs	69,2	68,7	72,2	69,6	69,3	71,7	71,4	70	70,5	62,9	62,5	64,8	71,3	70,2	75,5	63	70,9
Propreté des parties communes	75,7	75,4	75,1	79,2	77,3	78,5	74,8	73,4	75,8	70,7	73,4	71,3	80,3	78,2	77,7	64	63,7
Logement	78,8	78,7	78,7	80,4	79,4	81	79,4	79,7	78,9	81	81,3	75,7	79,3	81,3	80,8	76	77,3
Fonctionnement des équipements du logt.	77	76,5	76,3	76,6	75,2	76,6	77	77	73,9	77,5	69,6	72,1	73,4	76,5	70,7	64	67
Traitement des demandes techniques ou adm.	66,5	66,3	64,6	67,7	66,2	67,3	68,1	66,2	63,1	58,4	59	63,7	61,7	61,7	55,7	39	47,3
Dem. tech. Traitement de la demande	62,5	60,7	57,8	64,4	61,4	63,1	68,2	62,6	62,9	55,4	59,5	60,6	70,5	63,8	60,1		
Dem. tech. Qualité de l'intervention	85,9	85	84,2	82,4	85,9	85	87,1	86	85,9	85,1	84,3	87,6	76,7	87,6	79,8		
Dem. adm. Traitement de la demande	54,8	49,7	51,8	54,8	56,2	57,7	58,4	50,3	50,9	49,2	62	61,3	37	47,8	51,5		
Dem. adm. Clarté de la réponse apportée	70,3	69,4	69,5	68,9	69,4	69,1	74,5	68,1	71,3	61,7	100	76,9	73,3	65	67,5		
Qualité des contacts avec l'organisme	74	74,9	75,6	78,7	76,4	78,9	75,1	74,2	73,2	63,4	70,9	75,8	67,8	73,2	68,7		

Source : enquêtes de satisfaction

PARIS HABITAT

Comparé aux résultats des enquêtes de satisfaction réalisées les années précédentes, le taux de satisfaction globale des locataires de Paris Habitat, de même que ceux de la RIVP et d'Elogie-Siemp, conserve un niveau élevé, alors que le taux de satisfaction globale moyen des locataires franciliens chutait de 75,5 % à 70 % entre 2020 et 2023, comme se détérioraient la plupart des indicateurs testés pour l'AORIF.

Au cours des trois derniers exercices, les niveaux de l'ensemble des indicateurs de satisfaction de Paris Habitat sont restés stables, sans évolutions notables, à l'exception de la prise en charge et du suivi des demandes des locataires pour lesquelles les taux de satisfaction progressent légèrement ; l'ensemble du processus de traitement des demandes d'intervention technique et des demandes d'ordre administratif (plus de 38 % d'entre elles sont des demandes de changement de logement) affiche un taux de satisfaction de 66,5 %, supérieur des deux-tiers à celui de l'échantillon francilien de l'AORIF.

L'enquête de satisfaction de Paris Habitat ne relève aucun sujet de mécontentement significatif de la part des locataires.

[122] A titre de comparaison, le taux de satisfaction moyen pour la trentaine de bailleurs franciliens ayant participé à l'enquête diligentée par l'AORIF en 2023 était de 70 %.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

AXIMO

Les résultats de cette enquête sont beaucoup plus mitigés pour Axiмo dont les niveaux de certains indicateurs de satisfaction des locataires se sont particulièrement dégradés, notamment ceux relatifs à la prise en charge de leurs demandes de nature technique ou administrative et à la qualité de leurs relations avec le bailleur qui, entre 2021 et 2023, ont régressé de 60,6 % à 55,4 % (pour la prise en charge des demandes d'interventions techniques), de 61,3 % à 49,2 % (pour la prise en charge des demandes administratives) et de 75,8 % à 63,4 % (pour la qualité des contacts avec l'organisme).

La diminution du niveau de ces indicateurs s'explique par le cumul de plusieurs évènements :

- La mise hors service du centre des relations clients d'AXIMO, dont la gestion technique était assurée par Paris Habitat, du fait de l'attaque informatique dont l'office a été victime le 27 octobre 2020. Depuis cette date, faute d'avoir pu restaurer le système endommagé et dans l'impossibilité d'adapter chez Axiмo le nouvel outil informatique choisi par Paris Habitat, la gestion des demandes des locataires n'était plus automatisée ;
- Une rotation particulièrement importante des personnels en place en 2021 et 2022[123] ;
- La difficulté du bailleur à recruter de nouveaux salariés en raison, notamment, de la taille de la structure ;
- Un surcroit d'activité concomitant, dû à la fin de la pandémie, de traduisant par une augmentation de 30 % du taux de rotation des locataires.

Les temps de traitement des demandes des locataires ont donc augmenté de façon importante, ce qui a eu pour conséquence une dégradation des indicateurs de satisfaction de la clientèle.

Afin de remédier à ces dysfonctionnements, Axiмo travaille à la mise en place d'un nouvel outil de gestion de la relation avec les locataires : la solution informatique proposée par l'éditeur de son progiciel de gestion intégré est en cours de déploiement, solution à laquelle sera associé, en septembre 2024, un espace locataires accessible sur extranet et par application mobile.

7.4.3 Politique de suivi des créances et des impayés

Pour prévenir les incidences de paiement de loyers et traiter les impayés tant en phase précontentieuse que contentieuse, l'office déploie d'importants moyens tant en ETP que financiers. Pour être au plus proche des locataires, l'office a fait le choix d'une organisation décentralisée au sein des agences et des directions territoriales. Pour assurer le suivi social des locataires, l'office déploie dans chaque direction territoriale en moyenne 5 conseillers sociaux. Le suivi statistique et le reporting est assuré par le contrôle de gestion qui dispose de séries statistiques détaillées permettant un réel suivi de l'évolution des impayés mois par mois et l'essentiel des actes de relances sont automatisés. En sus des dispositifs d'aides de droits communs (plans d'apurements, garanties de loyers, FSL), les locataires de Paris Habitat peuvent bénéficier des dispositifs de maintien dans les lieux proposer par la ville de Paris.

[123] La moitié des salariés en charge de la gestion technique des immeubles (trois sur six) et de la gestion locative (quatre sur huit) ont quitté leur emploi au cours de ces deux exercices.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Pour faire face à l'importante augmentation des impayés locataires au moment de la crise COVID en 2020, l'office a déployé un plan global de réduction de la dette locative en 2021. Deux ans après, le niveau des créances locatives est revenu à son niveau d'avant crise.

Un plan de réduction des dettes locatives déployé en 2021 pour faire face à l'importante augmentation des dettes locatives durant la crise COVID de 2020.

Tableau 58 : Evolution de la situation des impayés sur la période 2018-2022

Rubriques	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires	Montant des impayés	Nombre de dossiers locataires
Total impayés des locataires présents	**109 378 829**	**42 057**	**117 966 068**	**41 727**	**144 640 083**	**43 765**	**144 329 292**	**37 595**	**137 819 618**	**38 917**
dont inférieurs à 3 mois	61 003 781	31 540	62 915 602	30 977	62 988 708	29 418	66 195 067	28 989	66 862 724	29 197
dont compris entre 3 et 6 mois	12 724 788	5 435	12 891 384	5 201	16 781 539	6 903	12 762 475	3 583	11 795 838	4 366
dont compris entre 6 et 12 mois	14 057 979	3 125	16 296 016	3 276	25 991 130	4 435	19 255 248	2 551	16 998 768	2 765
dont supérieurs à 12 mois	21 592 281	1 957	25 863 066	2 273	38 878 706	3 009	46 116 502	2 472	42 162 288	2 589
Total impayés des locataires partis	**22 643 391**	**12 764**	**23 510 979**	**12 711**	**25 498 498**	**13 540**	**25 471 308**	**15 056**	**28 303 941**	**14 360**
dont inférieurs à 12 mois	7 269 836	11 387	4 913 234	11 295	8 029 278	12 072	9 081 087	13 663	7 035 306	12 946
dont supérieurs à 12 mois	15 373 555	1 377	18 597 745	1 416	17 469 220	1 468	16 390 221	1 393	21 268 635	1 414
Total Impayés	**132 022 220**	**54 821**	**141 477 047**	**54 438**	**170 138 581**	**57 305**	**169 800 600**	**52 651**	**166 123 559**	**53 277**
Total Impayés / Quittancement de l'année	**14%**		**15%**		**19%**		**18%**		**17%**	
Valeurs de référence	*17,6%*		*17,5%*		*18,4%*		*18,0%*		*17,7%*	
Créances locataires partis / Créances totales	**17%**		**17%**		**15%**		**15%**		**17%**	
Valeurs de référence	*25,5%*		*26,1%*		*23,6%*		*23,0%*		*22,7%*	

Source : Données transmises par l'organisme et retraitées par l'Ancols

Comme tous les organismes HLM, Paris Habitat a dû faire face à l'augmentation des impayés à la suite de la crise COVID de 2020. Pour l'office l'augmentation a été importante à hauteur de 28,7 M€ (26,7 M€ d'impayés locataires présents et 2 M€ d'impayés locataires partis). Pour répondre à cette masse d'impayés, l'organisme a dû adapter ses procédures[124], renforcer les dispositifs de prises de contact avec les locataires et activer de nouveaux dispositifs d'aides aux locataires[125]. Après deux années de gestion post COVID, l'office a retrouvé un niveau d'impayés d'avant crise et proche de la valeur médiane de référence[126].

Après avoir atteint un pic à 19 % en 2020, le stock d'impayés locataires est redescendu à 17 % du quittancement au 31 décembre 2022. La courbe des impayés de l'office a suivi la même trajectoire que celle de médiane de référence. En effet, depuis 2021, le maintien du taux de recouvrement annuel à un niveau proche de 100 % a permis à l'office de stabiliser son stock d'impayés autour de 17 %. Les pertes annuelles de loyers se stabilisent autour de 6 %[127] du quittancement mais restent supérieurs aux taux d'avant crise COVID. Pour rappel, les pertes annuels étaient en moyenne autour de 4 % avant 2020. Les créances détenues sur des locataires partis se stabilisent autour de 17 % du total des créances locataires. Afin de comparaison, la médiane de référence était autour de 22 %.

[124] Notamment la procédure de recouvrement des dettes des locataires présent a été revue et actualisée, elle figure dans le processus numéro 9 « gérer les recouvrements et les impayés » de notre certification ISO 9001

[125] En 2021, Paris Habitat a mis en place un « Fonds d'Aide pour les Locataires en Impayés », en complément de sa politique de prévention des expulsions, pour faciliter le rétablissement et le maintien dans leur logement des ménages en grandes difficultés

[126] Les données de l'office sont comparées à celles des organismes HLM (offices et SA) d'Ile de France

[127] Source : tableaux de bord PH

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

En tendance, ce sont les créances de plus d'un an détenues sur des locataires présents qui ont connu l'augmentation la plus importante. En 5 ans, l'augmentation a été de 20,6 M€ soit 95 % d'augmentation. On constate une augmentation du montant des dettes moyennes par locataire. En 2018, 1 377 locataires présents avaient une dette supérieure à 12 mois pour un volume total de 21,6 M€ ce qui représentait une dette moyenne par locataire de 11 033 €. En 2022, 2 589 locataires présents avaient une dette supérieure à 1 an pour un volume total de 42, 2 M€ soit une dette moyenne par locataire de 16 285 €.

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

ANNEXES DU RAPPORT

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE :	Paris Habitat - OPH

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	21 bis rue Claude Bernard	Téléphone :	01 71 37 00 00
Code postal, Ville :	75005, Paris		

PRÉSIDENT :	**Monsieur Eric Pliez**

DIRECTRICE GÉNÉRALE :	**Madame Cécile Bélard du Plantys**

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	**Ville de Paris**

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 30/03/2023
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres

	Membres	Désignés par	Professions/Fonctions électives
Président	Eric Pliez	Ville de Paris	Maire du 20eme arrondissement
	Ian Brossat	Idem.	Adjoint à la Mairie, chargé du logement
	Anne-Claire Boux	Idem.	Adjointe à la Mairie de Paris en charge de la politique de la ville.
	Colombe Brossel	Idem.	Adjointe à la Mairie de Paris en charge de la propreté de l'espace public,
	Jérôme Coumet	Idem.	Maire du 13ème arrondissment.
Vice Présidente	Sonia Figuères	Idem.	1ère Maire adjointe de Malakoff, en charge de la Démocratie locale,
	Tony Di Martino	Idem.	Maire de Bagnolet
	Léon Ngande	Idem.	Adjoint au Maire de Champigny-sur-Marne en charge de l'habitat et de l'hygiène
	Jean-Claude Driant	Idem.	Professeur
	Alexandre Labasse	Idem.	Directeur de l'APUR
	Sorcha Edwards	Idem.	Secrétaire générale de Housing Europe
	Gisèle Stievenard	Idem.	Ancienne adjointe au Maire de Paris
	Michel Neyreneuf	Idem.	Ancien adjoint au Maire du 18ème
	Christine Leconte	Idem.	Architecte et urbaniste
	Béatrice Marre	Idem.	Préfet Honoraire
	Bruno Morel	Idem.	Directeur général
	Jean-Jacques Renard	UDAF	
	Pascal Hocahrd	CAF	
	Jacques Behar	Action Logement	
	Michel Lannez	Organisations syndicales (CGT)	
	Papa Ndiaye	Organisations syndicales (CFDT)	
Représentants des locataires	Jean-Jacques Anding	Élu CLCV	
	Mawaheb Mouelhi Kanaan	Élue (SLC-CSF)	
	Patrick Etchandy	Élu (SLC-CSF)	
	Micheline Unger	Élue (DAL)	
	Chantal Chauchot	Élue (CNL)	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2022			
	Cadres :	957	Total administratif et technique : 1 471
	Employés :	514	
	Personnels d'immeuble :	1133	Effectif total : 2 797

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

II. Annexe I – Attributions de logements situés en dehors des quartiers de la politique de la ville aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile des demandeurs

Obligation d'équité portant sur les attributions de logements de Paris Habitat situés en dehors des QPV (en 2022)

Territoire	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation (A)	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile (B)	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain (C)	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV (B+C) / A
Paris	3 437	706	33	**21,50%**
T2 Vallée sud Grand Paris	62	12	-	**19,40%**
T3 Grand Paris Seine Ouest	35	0	-	**0%**
T5 Boucle Nord de Seine	2	0	-	**0%**
T6 Plaine Commune	27	1	-	**3,70%**
T8 Est Ensemble	21	2	-	**9,50%**
T10 Paris-Est-Marne et Bois	6	0	-	**0%**
T11 Grand Paris Sud Est Avenir	5	0	-	**0%**
T12 Grand Orly Seine Bièvre	35	5	-	**14,30%**

Source : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)

Obligation d'équité portant sur les attributions de logements d'Aximo situés en dehors des QPV (en 2022)

Territoire	Nb de baux signés portant sur des logements et des territoires concernés par l'obligation (A)	Nb de baux signés par des ménages dont les ressources étaient inférieures à celles du 1er quartile (B)	Nb de baux signés par des ménages relogés dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain (C)	Part des baux signés satisfaisant à l'obligation d'équité portant sur l'attribution des logts situés hors QPV (B+C) / A
Paris	60	10	-	**16,70%**
Paris-Saclay	11	2	-	**18,20%**
Rambouillet-Territoire	9	0	-	**0%**
Saint-Quentin en Yvelines	4	0	-	**0%**
Val Parisis	4	2	-	**50%**
Grand Orly-Seine-Bièvre	17	4	-	**23,50%**
Grand Paris-Seine Ouest	27	3	-	**11,10%**
Paris Est-Marne et Bois	9	1	-	**11,10%**
Vallée Sud-Grand Paris	4	2	-	**50%**

Source : Aximo (retraitement ANCOLS)

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

III. Annexe II - Statistiques relatives aux attributions de logements de l'exercice 2022 (par familles de réservataires)

Contingents de réservataires	Nb de logts à attribuer	Candidatures (y compris non recevables		Attrib. avec au moins trois candidatures présentées	
		En nb	En nb. par logt.	En nb.	en % des logts.
PARIS HABITAT	2 409	5 577	2,3	1 137	47,20%
ACTION LOGEMENT	336	694	2,1	137	40,80%
Etat	1 571	2 952	1,9	400	25,50%
Ville de Paris	1 328	2 841	2,1	616	46,40%
Autres collectivités territoriales	121	290	2,4	57	47,10%
Ministères et autres réservataires	262	470	1,8	85	32,40%

Sources : Paris Habitat (retraitement ANCOLS

Docusign Envelope ID: DF0C73CF-CED1-4EA4-B6F9-38D087441916

IV. Annexe III - Statistiques relatives aux attributions de logement de l'exercice 2022 (logements ne faisant pas l'objet d'un droit de réservation)

Contingent PARIS HABITAT	Nb de logts à attribuer	Candidatures (y compris non recevables)		Attrib. avec au moins trois candidatures présentées	
		En nb.	En nb. par logt.	En nb.	en % des logts.
PARIS HABITAT (global)	**2 409**	**5 577**	**2,3**	**1 137**	**47,20%**
Par désignataire ou filière d'attribution					
PARIS HABITAT (filière générale)	867	1 373	1,6	198	22,80%
PARIS HABITAT (ARPP)	196	196	1	0	0%
PARIS HABITAT (mutations)	79	189	2,4	34	43%
Etat, ministères et établissements publics	257	433	1,7	60	23,30%
ACTION LOGEMENT et SICF	51	104	2	20	39,20%
Ville de Paris	288	892	3,1	248	86,10%
Agents de la Ville de Paris	29	92	3,2	26	89,70%
Autres communes	28	83	3	23	82,10%
LOC'ANNONCES et SE LOGER	614	2 215	3,6	528	86%

Sources : Paris Habitat (retraitement ANCOLS)