

atelier parisien d'urbanisme



LA PROPRIETE DES LOGEMENTS A PARIS

**Patrimoines et comportements des
propriétaires parisiens**

Audry JEAN-MARIE
Janvier 1990

LA PROPRIETE DES LOGEMENTS A PARIS

**Patrimoines et comportements des
propriétaires parisiens**

LA PROPRIETE DES LOGEMENTS A PARIS

Patrimoines et comportements des propriétaires parisiens

La structure de la propriété des logements à Paris est mieux connue depuis qu'une exploitation statistique spécifique de certaines données fiscales (propriétés bâties 1987, taxe d'habitation 1987) a été réalisée par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), en collaboration avec l'IAURIF.

A partir de ces travaux complétés par d'autres exploitations statistiques (enquête-logement 1984, recensement 1982) et par un ensemble de contacts et d'enquêtes, le rapide tour d'horizon de la propriété parisienne proposé ici distingue cinq grandes catégories de propriétaires (au prix d'une grande simplification de la réalité compte tenu des recouvrements existants) :

- les propriétaires occupants,
- les copropriétaires bailleurs,
- les particuliers propriétaires d'immeubles entiers,
- les sociétés privées, associations et SCI,
- les organismes publics ou sociaux,

Ensemble, ces propriétaires détiennent le parc d'habitation de Paris (1,3 millions de logements). Ils ont la responsabilité d'entretenir et de renouveler ce bien commun de la collectivité.

Mais les patrimoines sont différents, tant par leur taille que par leur qualité, et les propriétaires ne partagent pas les mêmes motivations. Il en résulte une grande variété des stratégies suivies dans les différents domaines : mouvements de patrimoines, gestion locative, politique d'entretien et d'amélioration.

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

La propriété occupante était encore très peu développée à Paris au lendemain de la dernière guerre, mais sa progression a été extrêmement forte à partir des années 1950, jusqu'au milieu des années 1970 (de 105.000 propriétaires occupants en 1954 à 276.000 en 1975), du fait à la fois de la construction d'immeubles neufs vendus en copropriété et des mises en copropriété d'immeubles anciens.

Pourtant, depuis 1975, le nombre des propriétaires occupants n'a pratiquement pas varié d'après les données des recensements (de 276.000 en 1975 à 279.000 en 1982) et celles des enquêtes-logement de l'INSEE (de 278.000 en 1978 à 275.000 en 1984). Cette stagnation peut surprendre à première vue car le développement de la copropriété dans ses différentes formes - en construction neuve et en immeubles anciens - ne s'est pas interrompu après 1975, même s'il s'est fortement ralenti.

Il semble donc que les mises en location consécutives aux départs des premiers propriétaires occupants soient devenues aussi nombreuses que les nouvelles acquisitions. Cela montre que beaucoup de propriétaires parisiens amenés à quitter leur logement ont fait le choix de la mise en location, de préférence à la revente.

Ce phénomène explique le faible développement de la propriété occupante à Paris ; elle représente 24 % du parc de résidences principales au lieu de 35 % dans les grandes villes de Province ; 40 % en banlieue parisienne et 51 % au niveau national (enquête-logement 1984). La valeur de placement et d'investissement reconnue à l'immobilier parisien est ici attestée - si besoin était - par les choix des propriétaires.

Sur le plan sociologique, les propriétaires-occupants sont à Paris une population en grande partie âgée - un tiers ont 65 ans ou plus - et favorisée socialement - 60 % des actifs sont classés parmi les "cadres, professions intellectuelles" ou "professions intermédiaires" dans le recensement de 1982 - bien que certains d'entre eux aient hérité ou acquis leur appartement sans avoir nécessairement de hauts revenus.

Des logements de qualité, mais sous-peuplés

Les conditions d'habitation des propriétaires occupants sont nettement meilleures que celles des locataires du secteur privé. Au vu des données déjà anciennes du recensement de 1982, ils occupent davantage les immeubles récents édifiés après 1949 (28 % au lieu de 23,5 % pour les locataires) et disposent de logements plus grands (trois pièces en moyenne au lieu de 2,25 en location). Ils détiennent plus de 40 % des grands logements de la capitale, soit 82.000 logements de quatre pièces et plus sur 200.000.

La plupart des logements sont bien équipés : 85 % des logements anciens sont confortables au lieu de 68 % en location (enquête-logement 1984). Enfin, les secteurs d'implantation privilégiés sont les beaux quartiers de la capitale : on compte 30 % de propriétaires-occupants dans le 7ème et le 16ème arrondissement et 20 % dans le 19ème et le 20ème arrondissement (recensement 1982).

Ces conditions favorables prédisposent à la stabilité. De fait, moins de 5 % des propriétaires quittent annuellement leur logement (au lieu de 16 % pour les locataires du secteur libre). Or, la stabilité est ici un puissant facteur de sous-peuplement, les grands logements familiaux étant conservés souvent bien après le départ des enfants, pour l'usage des propriétaires âgés ou très âgés.

Cette tendance au sous-peuplement des logements a pour effet de réduire le parc accessible aux familles. Or, le sous-peuplement progresse à Paris et atteint dans les grands logements des proportions très importantes ; sur 200.000 logements de quatre pièces et plus dénombrés à Paris en 1982, 110.000 (55 %) sont en état de sous-peuplement accentué au regard des normes de l'INSEE.

Sur un autre plan, mais en se plaçant toujours du point de vue de l'intérêt collectif, on reconnaît aux propriétaires occupants une influence positive, à propos de l'entretien et de l'amélioration des immeubles en copropriété.

Des propriétaires attentifs à la bonne tenue des copropriétés

Plus motivés que les bailleurs qui n'habitent pas sur place et plus concernés que les locataires qui n'ont pas la responsabilité de l'évolution à long terme des immeubles, les propriétaires occupants sont les plus attentifs à la bonne tenue des copropriétés et à l'amélioration des immeubles parce qu'ils défendent à la fois leur cadre de vie et la valeur vénale de leur patrimoine.

Cette implication particulière a été mise en évidence dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du secteur Goutte d'Or (18ème arrondissement) : dans ce secteur, 1550 demandes de financement ont été déposées en trois ans (1987-1989) ; parmi celles-ci, plus d'un millier émanent de propriétaires-occupants et concernent des travaux portant sur des parties communes d'immeubles ; moins de 500 sont formulées par des bailleurs. Le périmètre de l'opération englobe pourtant un parc de logements essentiellement locatifs.

Bien entendu, ce rôle d'impulsion ne doit pas être exagéré. D'une part, le secteur de la Goutte d'Or a ses particularités, avec notamment une population étrangère nombreuse qui loue souvent très cher des logements de qualité médiocre ; les bailleurs peuvent donc craindre de ne pas pouvoir amortir leurs investissements d'amélioration par l'augmentation des loyers.

D'autre part, les comportements sont évidemment très divers et certains propriétaires-occupants montrent peu d'intérêt pour l'évolution de leur immeuble ; il arrive que l'âge très élevé d'une partie des propriétaires occupants (17 % d'entre eux ont plus de 75 ans) amène des situations de désengagement ou bien de prudence excessive quand il s'agit de transformer l'environnement familial. Dans d'autres situations, des contraintes financières pèsent notamment sur les accédants endettés et les retraités de condition modeste, nombreux dans les immeubles anciens.

Mais d'une façon générale, les propriétaires-occupants se mobilisent davantage et sont les plus sensibles aux risques de dégradation. C'est pourquoi la manifestation d'un soutien public aux initiatives présentées par des propriétaires-occupants (parmi d'autres) paraît souhaitable lorsqu'une aide adaptée peut être mise en oeuvre, notamment dans le cadre d'opérations publiques d'amélioration de quartiers anciens.

LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS

La copropriété locative (ou copropriété bailleuse) avait une importance marginale au lendemain de la guerre ; elle s'est très rapidement développée au fur et à mesure des progrès du régime de la copropriété (qui concerne en 1987 plus de 70 % des immeubles parisiens). Sa progression se poursuit et ne devrait s'interrompre qu'avec la disparition de la propriété par immeubles entiers parmi les personnes physiques.

L'usage locatif des logements inclus dans des copropriétés s'est développé avec le départ des premières générations de copropriétaires occupants, comme on l'a indiqué ci-dessus. Mais beaucoup de logements ont aussi été acquis directement pour la location, notamment dans les périodes de haut rendement locatif du logement neuf (années 1960 et début des années 1970). Une autre partie de ce parc correspond à des héritages, bien que dans ce dernier cas la copropriété classique soit probablement moins répandue que l'indivision ou les SCI familiales d'immeubles.

Aujourd'hui, ces copropriétés locatives en immeubles récents ou anciens tiennent une place essentielle ; elles représentent 275.000 logements selon l'enquête-logement 1984, soit 40 % du parc locatif parisien ; voire même 390.000 logements et 48 % du parc locatif d'après les données fiscales 1987 qui intègrent tous les types de location (en résidences secondaires, en sous-locations, en appartements meublés, ...).

L'éclatement de la propriété a évidemment multiplié le nombre des petits bailleurs. Ils seraient 200.000 à 250.000 en 1987 (on en dénombre 280.000 à partir des sources fiscales mais celles-ci comportent de très nombreux doubles-comptes).

Sur le plan social et démographique, cette population est sans doute assez comparable à celle des propriétaires-occupants, avec une proportion également élevée de personnes âgées de 60 ans et plus (de l'ordre de 40 % d'après les sources fiscales) et une répartition socio-professionnelle probablement assez proche également. Des différences apparaissent pour les lieux de résidence car, par définition, les propriétaires-occupants parisiens habitent Paris alors qu'une partie des copropriétaires bailleurs vivent en banlieue proche ou éloignée (19 %) ou bien en province (17 %).

Un parc de petits logements, de qualité souvent moyenne ou médiocre

Le parc des copropriétaires-bailleurs peut être caractérisé à partir des données de l'enquête-logement 1984. On découvre des patrimoines principalement anciens (72 %) et surtout formés de petits logements avec trois quart de studios et de deux pièces (74 %). L'absence des principaux équipements de confort - WC intérieurs ou salle d'eau - concerne 29 % des logements anciens, dont une moitié seulement relève du régime Loi de 1948, l'autre moitié ayant quitté ce régime en infraction, semble-t-il, avec la législation en vigueur au moment de l'enquête. Les logements anciens sont donc confortables dans la majorité des cas (71 %) mais des installations médiocres et mal agencées ont parfois été réalisées par des marchands de biens ou des particuliers.

Ces caractéristiques reflètent une qualité d'habitat très moyenne, fortement contrastée par rapport au parc des propriétaires occupants. Les questions posées par le développement de la copropriété locative renvoient donc aux conditions dans lesquelles plusieurs centaines de milliers de petits bailleurs peuvent assurer une gestion conforme aux intérêts de la collectivité à partir d'un parc dont on mesure la faible qualité. A ce propos, plusieurs sujets d'inquiétude peuvent être brièvement évoqués.

Plusieurs sujets d'inquiétude :

- **L'exigence de hauts rendements locatifs** : les enquêtes de l'observatoire des loyers ont montré que les petits bailleurs pratiquaient - à qualité de logement identique - des loyers et des augmentations de loyers supérieurs à ceux des autres propriétaires privés (investisseurs institutionnels, propriétaires d'immeubles entiers).

Les petits bailleurs sont exigeants en matière de loyer, sans doute précisément parce que leur patrimoine est petit. Les attentes de revenus sont concentrées sur un petit nombre de logements et ces conditions se prêtent mal à une gestion mesurée, accordée à la qualité réelle des logements loués.

Cette attitude collective, qui ne rend évidemment pas compte de la diversité des pratiques individuelles, réduit la marge de manoeuvre des pouvoirs publics lorsqu'ils en appellent, en période de libération des loyers, à la "modération" ou à la "sagesse" des bailleurs.

- **Des pratiques de rétention de logements** : une forte majorité des vacances se relie à la gestion des copropriétaires. Ils totalisent en effet plus de 55 % des logements vacants dénombrés dans le fichier de la taxe d'habitation en 1987. Certains copropriétaires aisés ne sont pas intéressés par la mise en location, non seulement parce qu'ils se défient des mauvais locataires, mais aussi parce que le revenu procuré est imposé ; les logements sont alors conservés pour une occupation future (un enfant étudiant par exemple) et pour leur valeur de placement.

- **Des conditions défavorables à la réhabilitation** : l'inconfort n'est pas plus fréquent dans le parc des copropriétaires bailleurs (29 % de logements anciens sans confort en 1984) que dans l'ensemble du parc locatif ancien (32 %). Cependant, la copropriété réduit ou quelquefois compromet les chances d'une réhabilitation satisfaisante : les raccords sur les réseaux d'immeubles ne sont souvent plus réalisables dans de bonnes conditions, et les logements non raccordés peuvent difficilement être fusionnés avec des logements voisins normalement desservis.
- **Des réticences face aux travaux d'amélioration** : dans le cas général, les copropriétaires bailleurs cherchent essentiellement à recevoir la rémunération du placement qu'ils ont réalisé et ne sont pas favorables aux dépenses qui n'ont pas de retentissement sur le niveau des loyers. Leurs positions face aux travaux d'amélioration sont donc très réservées.

Bien entendu, cette attitude n'est pas systématique, ni généralisée. Les petits bailleurs acceptent plus volontiers de s'engager lorsqu'ils ont eux-mêmes occupé le logement loué, ou lorsqu'ils forment le projet de le réoccuper à terme ou d'en laisser l'usage à un enfant. La qualité d'entretien et d'amélioration des copropriétés paraît ainsi conditionnée par la valeur affective décernée aux patrimoines ; cette forme d'attachement est évidemment plus largement partagée par les copropriétaires-occupants que par les bailleurs.

Si la copropriété locative a des inconvénients, elle présente aussi un grand avantage du point de vue de la collectivité, puisqu'elle permet à plus de 40 % des locataires parisiens de se loger, dans un contexte d'insuffisance structurelle de l'offre locative. Ce parc accueille notamment une population d'actifs jeunes, souvent venus de province, dont la présence sert le dynamisme économique de la capitale.

LES PARTICULIERS PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES ENTIERS

Les propriétaires d'immeubles entiers (personnes physiques) possèdent encore à Paris 7.500 immeubles de cinq logements ou plus (16 logements en moyenne), 2.500 immeubles plus petits de deux, trois ou quatre logements, et 9.000 résidences individuelles (logements dans des lotissements surtout). L'ensemble représente 148.000 logements dont 120.000 locatifs d'après les fichiers fiscaux 1987 (133.000 selon l'enquête-logement 1984).

D'après l'enquête-logement, il s'agit d'un parc ancien dans sa quasi-totalité (96 %), partagé à peu près à égalité entre le régime Loi de 1948 (45 %) et le régime des loyers libres (51 %). Le poids des petits logements est important sans être écrasant (58 % de une et deux pièces). L'inconfort toucherait un tiers des logements (33 % sans WC ou sans sanitaires).

Sur le plan des localisations, la propriété par immeubles entiers se maintient surtout (30 à 45 % du patrimoine locatif des particuliers) dans le centre ancien (1er, 2ème, 3ème, partie du 4ème arrondissement) et dans certains quartiers semi-périphériques de l'Est (parties des 11ème, 13ème, 19ème et 20ème arrondissements). Les mises en copropriété ont donc été plus précoces et plus massives dans les secteurs d'habitat solide et très valorisé, à l'Ouest, alors qu'elles touchent davantage aujourd'hui des immeubles de qualité plus moyenne principalement situés à l'Est.

Les propriétaires d'immeubles importants (5 logements et plus) seraient au nombre de 3.500 ou 4.000 tout au plus (pour 7.500 immeubles). Il s'agit d'une population en général très âgée (60 % de personnes âgées de 60 ans ou plus) qui réside principalement à Paris (70 %) ou en banlieue (18 %) et, moins fréquemment, en province ou à l'étranger (12 %).

Toutefois, les adresses fiscales évoquées ici ne rendent pas compte des cas de multi-domiciliation - Paris et province - qui sont fréquents parmi les personnes âgées aisées.

Un effondrement des patrimoines d'immeubles entiers

Sans remonter trop loin dans l'histoire, rappelons qu'en 1945 la propriété par immeubles entiers était encore largement dominante mais que la loi "tendant à régler le statut de la copropriété" qui avait été votée en 1938 fixait un cadre juridique pour le développement de la copropriété. A partir de cette époque, les particuliers ont massivement vendu les immeubles qu'ils possédaient, en tout ou partie, mais ils ont surtout cessé d'en acquérir de nouveaux.

L'effondrement des patrimoines d'immeubles et leur non-reconstitution renvoient essentiellement à des causes économiques - faiblesse des rendements locatifs, fiscalité des successions - mais ces causes elles-mêmes renvoient à une évolution d'ensemble de la société et de ses idéologies.

Jusqu'au milieu des années 1970, les idées de renouvellement du parc et d'accession individuelle à la propriété ont orienté la politique de l'habitat ; et les pouvoirs publics de l'époque n'ont pas poursuivi des objectifs d'équité entre les propriétaires : aux uns le contrôle des loyers et le droit au maintien dans les lieux des locataires (les propriétaires d'immeubles anciens), aux autres les exonérations d'impôt foncier, les intérêts d'emprunt déductibles et la liberté des loyers (les acquéreurs de logements neufs).

Plus récemment (1975-1985), les problèmes de l'habitat ont été progressivement relégués au second plan dans l'ordre des grandes priorités nationales, notamment par rapport aux problèmes de l'emploi et du redéploiement économique. L'ensemble de l'immobilier d'habitation a été touché par une fiscalité accrue et par des dispositifs d'encadrement de loyers. Dans ce contexte, le marché des immeubles parisiens a été très actif vers 1981-1985, essentiellement parce qu'il était servi par une offre abondante et bon marché liée à la législation des loyers (Loi de 1948, Loi Quilliot), à l'impôt sur les grandes fortunes, ainsi qu'à l'attraction qu'exerçait sur les propriétaires le progrès des rendements boursiers.

Des perspectives moins défavorables

On sait aujourd'hui que la relative dévalorisation des immeubles au début des années 1980 a été depuis très largement rattrapée et au-delà. Ces dernières années (1985-1989) ont en effet été marquées par une valorisation exceptionnelle de l'immobilier parisien avec, pour les immeubles entiers, une prise de valeur moyenne proche de + 50 % par an selon la Chambre des Notaires de Paris (de 2.900 F./m² en 1985 à 7.500 F./m² en 1988). Les propriétaires exaspérés par la taxation IGF (1 % du capital) qui avaient vendu leur(s) immeuble(s) avant 1985 le regrettent sans doute amèrement aujourd'hui.

Ces conditions ont replacé les propriétaires d'immeubles dans une situation et peut-être dans une perspective moins défavorable : ces patrimoines représentent encore un dixième du parc de logements parisiens ; ils sont en grande partie affranchis du régime pénalisant de la Loi de 1948 et offrent donc des rendements améliorés ; leur valeur vénale a déjà fortement progressé et ce mouvement ne paraît pas s'être interrompu.

Les ventes sont pourtant appelées à se poursuivre, au moins par le jeu des héritages qui entraînent une dispersion quasi-automatique des patrimoines. Ces ventes, effectuées le plus souvent par l'entremise de marchands de biens, soulèvent des problèmes sociaux (refoulement des locataires Loi de 1948), immobiliers (mise en copropriété d'immeubles en mauvais état) et économiques (renchérissement des prix des logements).

Mais l'effondrement de la propriété par immeubles entiers est désormais très avancé et la politique en direction de ces immeubles ne peut plus aujourd'hui nourrir de trop grandes espérances.

LES SOCIÉTÉS PRIVÉES, ASSOCIATIONS ET SCI

Le poids des sociétés privées, associations et SCI est spécialement important à Paris. D'après l'enquête-logement 1984, ces organismes totalisent 165.000 logements dans la capitale, soit 14,5 % du parc de résidences principales. (un chiffre approchant est donné par les fichiers fiscaux 1987). Par comparaison, ce taux est de 6 % dans l'agglomération parisienne (hors Paris) et de 4 % dans les grandes villes de Province.

Ces écarts rendent compte de la confiance que la capitale inspire depuis très longtemps aux investisseurs. Certaines sociétés commerciales ont engagé dès 1860 la constitution d'un patrimoine d'immeubles de rapport (on parlait alors de "maisons à loyers") ; dès 1870, des entreprises industrielles et des grands magasins ont acquis des immeubles pour le logement de leurs employés.

Aujourd'hui, les patrimoines d'immeubles d'habitation des sociétés privées correspondent essentiellement à des héritages issus de l'époque haussmannienne, de l'entre deux guerres, ou bien des années 1960-1970. Peu d'entreprises investissent encore dans le logement locatif, relégué parmi les investissements à rendement faible, comparativement aux autres possibilités.

Privées aujourd'hui de leurs patrimoines, la plupart de ces sociétés ne tenteraient pas de les reconstituer. Mais la conservation se justifie parce que les coûts d'acquisition sont amortis ; parce que les modalités de gestion et d'attribution qui ont été mises en place accentuent l'effet d'inertie ; parce que la propriété d'immeubles à Paris est considérée comme un bon placement sur le long terme et parce que ces patrimoines donnent une image flatteuse des sociétés propriétaires.

Pratiquement seuls, les organismes à forte faculté d'investissement (investisseurs institutionnels, sociétés d'investissement) conservent une activité significative de construction et d'acquisition de logements par souci de diversification et par sensibilité aux recommandations de l'Etat. Encore, cette activité s'est-elle très fortement réduite depuis 1985, les investissements ayant été massivement réorientés vers l'immobilier d'entreprise après la levée des restrictions sur les implantations de bureaux.

Le regroupement formé par les sociétés privées, associations et SCI a cependant très peu d'unité. Pour qualifier les patrimoines et les comportements de ces propriétaires, quatre catégories au moins doivent être distinguées.

Investisseurs institutionnels : le recul des investissements-logement

Les compagnies d'assurances et les autres investisseurs institutionnels (banques, mutuelles, caisses de retraite) forment naturellement le groupe le plus important avec un patrimoine global d'environ 50.000 logements, sans compter les participations détenues dans toutes sortes de sociétés immobilières. (des affirmations infondées ont longtemps crédité ces propriétaires de patrimoines beaucoup plus considérables).

Le parc de logements des investisseurs institutionnels est réputé pour sa très belle qualité et ses localisations de prestige, mais il comporte aussi des immeubles de type courant, anciens ou récents. Les logements sont relativement grands : 88 m² en moyenne, par exemple, pour le parc parisien des Assurances Générales de France (A.G.F.), au lieu de 54 m² en moyenne pour l'ensemble des logements parisiens. La plupart des logements anciens sont dotés des principaux équipements de confort, malgré le maintien de nombreux immeubles sous le régime de la Loi de 1948, notamment dans les catégories supérieures (IIB et IIC).

La politique des loyers suivie par les organismes propriétaires est en général compréhensive à l'égard des locataires anciens - souvent salariés ou anciens salariés de ces sociétés - qui bénéficient de rentes de situation. Mais les loyers des logements mis en service ou reloués (avant la Loi du 6 Juillet 1989) sont proposés au niveau des prix du marché, sans exagération cependant, de façon à éviter une trop forte rotation des locataires.

En dehors des programmes neufs conventionnés auxquels ils participent, les investisseurs institutionnels n'entendent pas jouer le rôle de bailleurs sociaux ou semi-sociaux ; et de leur point de vue, leurs immeubles représentent un gisement de valeur encore très inégalement et insuffisamment exploité.

Plus généralement, la gestion immobilière des compagnies d'assurances et des autres investisseurs institutionnels est devenue plus pragmatique et plus active que par le passé. Ces dernières années (1985-1990), les grandes compagnies ont amorcé une politique dite d'arbitrage, posant au cas par cas l'alternative de vente ou de conservation des immeubles en fonction de différents critères : opportunité de réaliser une plus-value, évolution tendancielle des coûts d'entretien et de gestion, etc. Auparavant, les aliénations d'immeubles s'opéraient essentiellement par le jeu des opérations concernant les sociétés elles-mêmes - absorptions, fusions, filialisations, liquidations - et affectaient peu en définitive la gestion des patrimoines.

Au total, les évolutions évoquées - recul des investissements-logement, ventes d'immeubles, relèvement des loyers sous-évalués - donnent l'impression d'une redéfinition stratégique en cours parmi les investisseurs institutionnels. Même si ces évolutions sont liées à la conjoncture et restent mesurées, elles signalent un risque de contraction du parc locatif et d'augmentation des loyers dans ce secteur jusqu'à présent semi-protégé.

Sociétés immobilières : des patrimoines stables

Autres gros propriétaires, les sociétés immobilières détiennent environ 35.000 logements à Paris, compte non tenu des SCI. Une partie de ces sociétés relève des différentes formules de "pierre-papier" - SII, SCPI, ou même SICOMI - lancées à partir des années 1960 ou créées antérieurement (sociétés foncières).

Les quatorze sociétés immobilières d'investissement (SII) présentes à Paris détiennent 15.000 logements, presque tous édifiés dans les années 1960-1970 ; les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (SICOMI) en posséderaient 2.000 à 3.000 au total. Les sociétés foncières, qui sont en général d'anciennes sociétés commerciales reconverties dans la gestion de leurs actifs immobiliers, détiendraient 4.000 logements environ. Ces sociétés, considérées dans leur ensemble, ne contribuent que faiblement à la relance de la construction neuve non aidée, malgré les espoirs que plaçaient en elles les pouvoirs publics.

A côté des sociétés de "pierre-papier" que l'on peut rapprocher par leurs dimensions et leurs modes de gestion des investisseurs institutionnels, d'autres sociétés immobilières - diverses et de taille plus modeste - détiennent aussi une partie du parc locatif parisien (15.000 logements environ), les unes à titre transitoire (promoteurs, marchands de biens), les autres à des fins classiques de placement.

Sociétés civiles (SCI) : des propriétaires mal connus

Troisième grande catégorie de propriétaires personnes morales, les sociétés civiles immobilières (SCI) forment un sous-ensemble très mal connu de la propriété parisienne, car cette forme de propriété de biens immobiliers masque à la fois le nombre, le nom et la qualité (personne morale ou personne physique) des propriétaires associés dans le capital des sociétés. Environ 35.000 logements relèveraient à Paris d'une SCI d'immeuble, compte non tenu des SCPI dont le cas a été évoqué précédemment.

Sociétés commerciales, associations et fondations : des patrimoines de petite taille

Enfin, plusieurs milliers de sociétés commerciales, associations ou fondations, constituent une quatrième catégorie hétérogène. Ces organismes détiennent à Paris des patrimoines de petite taille souvent composés de un ou deux logements seulement, mais qui représentent au total 40.000 logements environ, dont beaucoup sont à usage mixte (habitation et professionnel). Toutefois, certains organismes possèdent plusieurs centaines de logements (grands magasins, associations caritatives) ou même plus d'un millier (fondations, Diocèse de Paris).

Dans ce secteur très diversifié, la qualité des patrimoines comme les comportements et les motivations des bailleurs restent très mal appréciés.

LES ORGANISMES PUBLICS OU SOCIAUX

Les patrimoines de l'Etat (15.000 logements), de la Ville de Paris et des organismes qui lui sont liés (142.000 logements), des sociétés anonymes d'HLM (30.000 logements) et des organismes de sécurité sociale ou assimilés (3.000), représentent un parc public ou social de 190.000 logements environ, soit un peu moins de 15 % du parc de logements parisiens et 20 % du parc locatif (fichiers fiscaux 1987 et estimations complémentaires).

L'Etat loge principalement ses agents

L'Etat figure parmi les grands propriétaires immobiliers publics à Paris, mais son patrimoine sert surtout au logement de ses propres agents. Certains ministères, qui ont un personnel nombreux et mobile - Education Nationale, Défense, PTT, Finances - disposent chacun d'au moins un millier de logements gérés par des sociétés spécialisées (SNI, ALPAF) ou par des sociétés anonymes d'HLM sous contrôle (Toit et Joie). Le Ministère des PTT a engagé en 1988 un programme de renouvellement et d'extension du parc d'habitation destiné aux postiers.

De même, les grandes sociétés nationales répertoriées ici - SNCF, EDF-GDF, RATP - logent notamment par l'entremise de leurs SA d'HLM (La Sablière, Logis-Transport) plus de 3.000 agents au total. En revanche, le parc de la Caisse des Dépôts et Consignations et celui de ses filiales est ouvert à une clientèle courante et comprend environ 3.000 logements à Paris.

La Ville de Paris, premier propriétaire parisien

La Ville de Paris est de loin le premier propriétaire parisien. Elle se trouve de façon directe ou indirecte à la tête d'un patrimoine de logements équivalent au parc d'une ville de Province de moyenne importance, comme Clermont-Ferrand ou Le Mans. Mais la propriété ne se confond pas avec le droit d'attribution des logements ; en fonction des programmes, divers intervenants peuvent jouer un rôle dans les attributions (Préfecture, organismes 1 %, sociétés gestionnaires, sociétés réservataires).

Le patrimoine municipal est en fait aliéné par baux emphytéotiques ou bien confié en gestion à divers organismes qui sont l'OPAC VP (ancien OPHLMVP), huit sociétés d'économie mixte (SAGI, RIVP, SGIM, SIEMP, ...) et deux sociétés anonymes d'HLM (Habitat Social Français, l'Habitation Confortable). L'OPAC VP vient au premier rang de ces organismes par le nombre des logements (78.000) devant la SAGI (24.000), la RIVP (21.000) et la SGIM (7.500).

Ces patrimoines constituent l'essentiel du parc locatif social à Paris, mais celui-ci comprend également quelque 30.000 logements détenus par près de 60 sociétés anonymes d'HLM. Le capital de ces sociétés est souvent partagé entre des organismes publics, des organismes collecteurs du 1 % et des investisseurs privés, mais les situations de contrôle par un seul organisme sont fréquentes.

Globalement, le parc locatif social de Paris - décrit par l'enquête 1988 de la Direction Régionale de l'Équipement - comprend 162.000 logements, soit 13 % du parc de logements. Ce parc est marqué par des caractéristiques favorables : les immeubles sont récents dans la majorité des cas (55 % de logements construits après 1949) et les petits logements ne sont pas ici les plus nombreux (48 % de une et deux pièces au lieu de 58 % pour l'ensemble des logements parisiens).

Mais le parc social ancien représente tout de même un volume très important - 72.000 logements - qui correspond presque à la moitié des logements sociaux édifiés avant 1950 au niveau national (150.000). Dans ce secteur, les petits logements de une et deux pièces dominent nettement (63 %) et l'absence de WC intérieurs ou de salle d'eau concerne encore un tiers des logements (25.000 environ).

La plupart des ensembles sociaux sans confort sont des "habitations à bon marché" ou des "immeubles à loyers moyens" dépendant de l'OPAC VP ou de la RIVP (pour une partie des ILM) ; d'autres ensembles sociaux anciens, financés à l'origine par des prêts privés, dépendent notamment de la SAGI et de la SGIM et sont placés sous le régime de la Loi de 1948.

Presque tous ces immeubles sont issus du mouvement de construction sociale des années 1920-1930 lié à la Loi Bonnevey (1912) - qui avait permis la création de l'OPHBM, futur OPAC VP - et à la Loi Loucheur (1928) qui avait mis en place un dispositif de financement public pour la construction sociale.

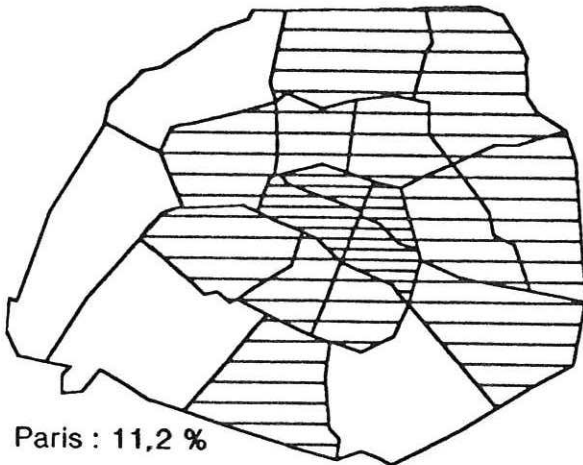
Ces immeubles sociaux anciens - et notamment les HBM - sont en général des bâtiments de très bonne conception qui ont conservé un gros oeuvre en bon état et paraissent bien intégrés à leur environnement. Toutefois, l'absence généralisée des salles d'eau dans les appartements, l'absence d'ascenseurs, et l'inadaptation des installations courantes (sanitaires, électriques) rendent la réhabilitation nécessaire.

Ces rénovations ont un coût élevé (130.000 francs par logement dans un ensemble HBM en 1988). Elles se sont développées ces dernières années, notamment dans le patrimoine de l'OPAC VP grâce à la mobilisation de subventions d'État (PALULOS) et des aides de la Ville de Paris et de la Région Ile de France ; ces concours ont permis de financer entre 1983 et 1988 la réhabilitation de 16.400 logements.

En dehors des besoins d'équipement des logements anciens, les bailleurs sociaux de Paris sont bien sûr confrontés à d'autres grands défis. Entre tous, la faible rotation des locataires et surtout les limites posées au développement du parc social par la hausse des coûts fonciers.

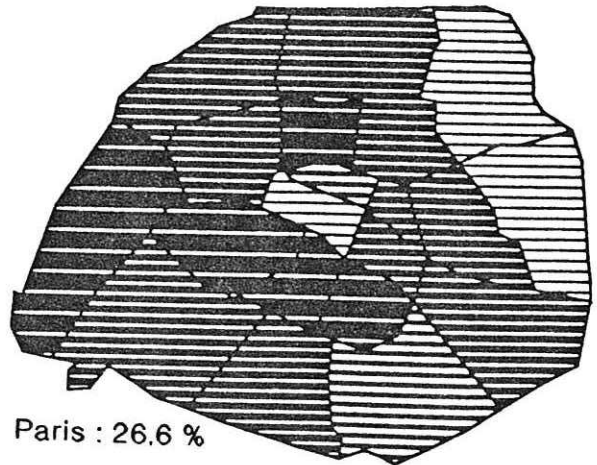
PARIS - LA PROPRIETE DES LOGEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Particuliers propriétaires d'immeubles



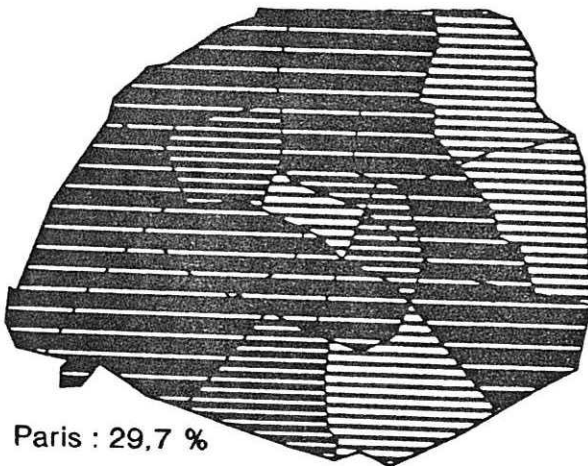
Paris : 11,2 %

Particuliers copropriétaires occupants



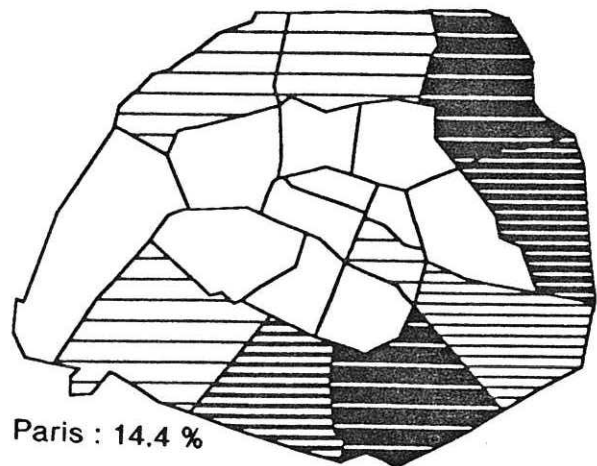
Paris : 26,6 %

Particuliers copropriétaires bailleurs



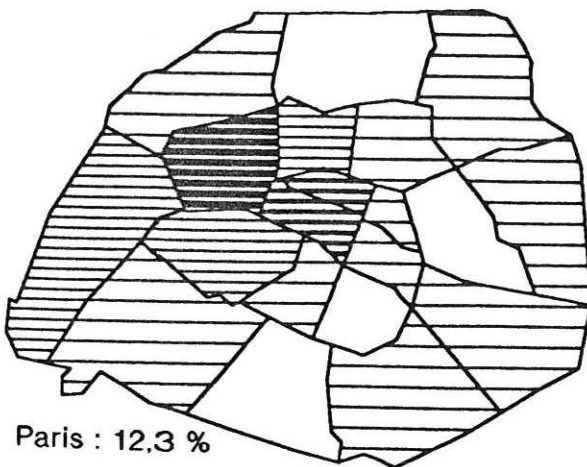
Paris : 29,7 %

Organismes publics ou sociaux



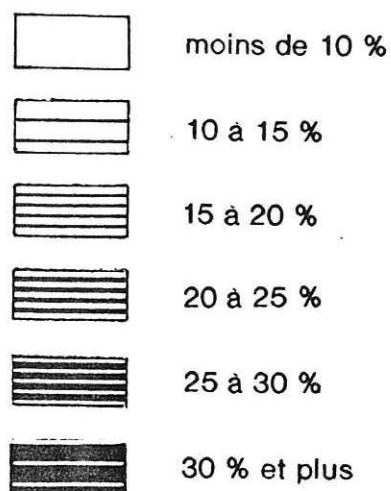
Paris : 14,4 %

Sociétés privées, associations et S.C.I.



Paris : 12,3 %

Pourcentage du parc de logements :



Source : APUR, fichiers fiscaux et exploitations complémentaires .

Note : les logements vacants des copropriétaires particuliers ne sont pas cartographiés (5,8 % du parc)

PARIS : LA PROPRIETE DES LOGEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

ARRTS.	Total Logements	Particuliers dont :	propriétaires	copropriétaires	copropriétaires	copropriétaires	Personnes morales dont :	secteur public ou social	secteur privé et SCI
			d'immeubles	occupants	baillleurs	logts.vacants			
1	14.839 100	10.469 70.6	2.968 20.0	2.788 18.8	3.509 23.6	1.204 8.1	4.370 29.4	1.073 7.2	3.297 22.2
2	18.932 100	14.043 74.2	3.146 16.6	4.170 22.0	4.788 25.3	1.939 10.2	4.889 25.8	588 3.1	4.301 22.7
3	27.079 100	22.309 82.4	4.925 18.2	6.782 25.0	7.499 27.7	3.103 11.5	4.770 17.6	989 3.7	3.781 14.0
4	24.813 100	19.692 79.4	4.039 16.3	6.917 27.9	7.057 28.4	1.679 6.8	5.121 20.6	2.562 10.3	2.559 10.3
5	41.214 100	34.777 84.4	4.824 11.7	13.171 32.0	14.715 35.7	2.067 5.0	6.437 15.6	3.302 8.0	3.135 7.6
6	33.635 100	27.681 82.3	4.455 13.2	11.572 34.4	10.084 30.0	1.570 4.7	5.954 17.7	1.437 4.3	4.517 13.4
7	38.242 100	31.356 82.0	4.106 10.7	12.227 32.0	13.833 36.2	1.190 3.1	6.886 18.0	1.097 2.9	5.789 15.1
8	26.775 100	18.383 68.7	2.882 10.8	7.007 26.2	7.440 27.8	1.054 3.9	8.392 31.3	936 3.5	7.456 27.8
9	41.525 100	34.281 82.6	4.739 11.4	13.460 32.4	13.750 33.1	2.332 5.6	7.244 17.4	878 2.1	6.366 15.3
10	59.278 100	47.618 80.3	6.752 11.4	15.947 26.9	19.771 33.4	5.148 8.7	11.660 19.7	3.944 6.7	7.716 13.0
11	98.632 100	81.668 82.8	13.376 13.6	27.222 27.6	32.937 33.4	8.133 8.2	16.964 17.2	7.656 7.8	9.308 9.4
12	78.670 100	56.369 71.7	7.970 10.1	20.438 26.0	24.156 30.7	3.805 4.8	22.301 28.3	12.983 16.5	9.318 11.8
13	90.517 100	48.641 53.7	6.270 6.9	18.743 20.7	19.972 22.1	3.656 4.0	41.876 46.3	31.265 34.5	10.611 11.7
14	77.844 100	55.627 71.5	10.116 13.0	20.302 26.1	22.020 28.3	3.189 4.1	22.217 28.5	16.666 21.4	5.551 7.1
15	135.714 100	102.090 75.2	12.367 9.1	36.837 27.1	46.259 34.1	6.627 4.9	33.624 24.8	17.632 13.0	15.992 11.8
16	97.197 100	74.084 76.2	5.886 6.1	31.336 32.2	31.692 32.6	5.170 5.3	23.113 23.8	6.980 7.2	16.133 16.6
17	101.494 100	77.906 76.8	9.616 9.5	29.486 29.1	32.661 32.2	6.145 6.1	23.586 23.2	12.619 12.4	10.967 10.8
18	121.359 100	96.902 79.8	15.475 12.8	34.404 28.3	37.872 31.2	9.151 7.5	24.457 20.2	12.397 10.2	12.060 9.9
19	81.437 100	46.220 56.8	9.265 11.4	16.218 19.9	16.367 20.1	4.370 5.4	35.217 43.2	24.534 30.1	10.683 13.1
20	98.343 100	58.243 59.2	12.802 13.0	18.776 19.0	21.379 21.7	5.286 5.4	40.100 40.8	28.637 29.1	11.463 11.7
PARIS	1.307.539 100	957.571 73.2	145.949 11.2	347.825 26.6	387.828 29.7	76.846 5.9	349.093 26.7	188.175 14.4	161.003 12.3

Sources : Fichiers fiscaux 1987 et estimations complémentaires.

PARIS - PROPRIETE ET STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

D'après les fichiers fiscaux 1987 (et estimations complémentaires)

Propriétaires	Total logements (1)	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants
		Logements locatifs (2)	Propriété occupante	Logements locatifs (2)	Propriété occupante (3)	
Particuliers	958.400	468.300	302.200	38.100	54.200	95.600
dont :						
- par immeubles entiers	145.900	110.000	7.000	8.700	1.500	18.800
- en copropriété	812.500	358.300	295.200	29.400	52.700	76.800
Personnes morales	349.100	285.300	4.400	16.500	2.400	40.500
dont :				— non déterminé —		
- secteur public ou social	190.000 env.					
- secteur privé et SCI	160.000 env.					
Ensemble	1.307.500	753.600	306.600	54.600	56.600	136.100

(1) hors chambres en hôtels meublés,

(2) ces chiffres comprennent les sous-locations et les appartements loués meublés,

(3) ces chiffres comprennent des logements prêtés par les propriétaires à leurs proches (hébergement gratis).

D'après l'enquête-logement 1984 (INSEE)

Propriétaires	Total Logements	Résidences principales				Résidences Secondaires	Logements vacants
		logements locatifs	propriété occupante	hébergement gratis	meublés + ss.loc.		
Particuliers	non déterminé	408.700	274.500	79.800	53.500	non déterminé	non déterminé
dont :							
- par immeubles entiers		133.200		15.300	28.200		
- en copropriété		275.500		64.500	25.300		
Personnes morales		286.100	-	27.500	5.800		
dont :							
- secteur public ou social	149.800	-	2.700	1.700			
- secteur privé et SCI	136.000	-	24.800	4.100			
Ensemble	1.264.000	694.800	274.500	107.300	59.300	44.000	84.000

Note : les effectifs cités dans ce tableau n'indiquent que des ordres de grandeur. Les effectifs inférieurs à 10.000 logements correspondent à moins de 25 logements effectivement sondés.

PARIS : PROPRIETE ET CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS (enquête-logement 1984 - INSEE)

Propriétaires	Total Résidences Principales	Taille des Logements			Epoque de construction et confort			Statut d'occupation		
		1 et 2 pièces	3 pièces	4 p. et +	avant 1950 sans confort	avant 1950 confort.	après 1949	Locatif Loi 1948	autres locat. vides	autres statuts
Particuliers	816.500	507.400	156.700	152.300	194.900	446.300	175.300	119.800	288.900	407.800
	100	62,1	19,2	18,7	23,9	54,7	21,5	14,7	35,4	49,9
dont :										
- propriétaires occupants	274.500	116.400	68.900	89.200	31.200	172.200	71.100	-	-	274.500
	100	42,4	25,1	32,5	11,4	62,7	25,9			100
- copropriétaires bailleurs	275.500	203.200	40.700	31.600	57.200	141.800	76.500	59.500	216.000	-
	100	73,8	14,8	11,5	20,8	51,5	27,8	21,6	78,4	
- propriétaires d'immeubles	133.200	77.900	35.200	20.000	43.300	84.200	5.700	60.300	72.900	-
	100	58,5	26,4	15,0	32,5	63,2	4,3	45,3	54,7	
- divers (1)	133.300	109.900	11.900	11.500	63.200	48.100	22.000	-	-	133.300
	100	82,4	8,9	8,6	47,4	36,1	16,5			100
Personnes morales	319.500	147.000	93.800	78.600	62.800	109.600	147.000	52.700	233.500	33.300
	100	46,0	29,4	24,6	19,7	34,3	46,0	16,5	73,1	10,4
dont :										
- secteur public ou social	149.800	57.400	56.200	36.200	20.300	40.200	89.300	-	149.800	-
	100	38,3	37,5	24,2	13,6	26,8	59,6		100	
- secteur privé et SCI	136.400	69.500	30.600	36.300	29.500	55.500	51.400	52.700	83.700	-
	100	51,0	22,4	26,6	21,6	40,7	37,7	38,6	61,4	
- divers (1)	33.300	201.00	7.000	6.100	13.000	13.900	6.300	-	-	33.300
	100	60,4	21,0	18,3	39,0	41,7	18,9			100
Ensemble	1.135.800	654.400	250.400	231.000	257.600	555.900	322.300	172.500	522.400	441.100
	100	57,6	22,0	20,3	22,7	48,9	28,4	15,2	32,8	52,0
dont :										
- secteur locatif (vide)	694.800	408.000	162.700	124.100	150.300	321.700	222.900	172.500	522.400	441.100
	100	58,7	23,4	17,9	21,6	46,3	32,1	24,8	75,2	-

(1) propriétaires de logements loués meublés, de logements sous-loués et de logements occupés à titre gratuit.

Note : les effectifs cités dans ce tableau n'indiquent que des ordres de grandeur. Les effectifs inférieurs à 10.000 logements correspondent à moins de 25 logements effectivement sondés.