Documents

Publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

L'habitatge a París, en xifres. Any 2022

Extracte de la publicació anual de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil) de París

Índex

Editorial 2

El parc de l'habitatge a París 3
Els mercats de l'habitatge a París 6
Els ajuts als habitants de París 10

Annex 1: Els ajuts personals a l'allotjament en el conjunt de França 14
Annex 2: El control del preu del lloguer d'habitatge a França i a París 15
Annex 3: Parc de lloguer i directiva europea d'eficiència energètica a França 17
Annex 4: Despeses d'arrendament a càrrec del llogater a França 17

COMPARATIVA: París-Barcelona 18
Notes sobre política d'allotjament de París 19

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Documents - núm. 3
Febrer 2024
DL: B 3813-2024

Document original:



N°23
Décembre 2023

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Departament de publicacions
Dipòsit legal: B 3813-2024

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
publicacions@cpubcn.com
publicacions.cpubcn.com

Editorial

En el llarg i polititzat debat sobre la problemàtica de l'habitatge dels últims anys, sovint es recorre com a argument a la comparació amb les polítiques d'allotjament d'altres països o amb la realitat de les grans ciutats i àrees metropolitanes. Hom es demana que si es fa a París o Berlín, per què no ho fem al nostre país.

Massa sovint, aquestes comparacions es fan sobre mesures concretes, al marge de la seva articulació en un conjunt coherent de mesures de política d'habitatge.

La política d'habitatge és un conjunt de mesures: disponibilitat de sòl, finançament de la nova construcció, la rehabilitació física i energètica de l'estoc edificat, fiscalitat de la construcció, transmissió i ús dels habitatges, parc públic per a les famílies amb baixos nivells d'ingressos... I si aquest parc públic és insuficient, subvencions perquè puguin accedir al parc privat, mesures per influir en els preus de compravenda i de lloguer...

Aquest conjunt de mesures s'han de mantenir a llarg termini i exigeixen elevades dotacions dels pressupostos de les administracions i un grau elevat d'eficàcia en la gestió.

Tampoc s'ha d'oblidar l'avaluació dels resultats obtinguts en el moment de proposar mesures basades en la legislació d'altres països. No és ètic, no és responsable, ni contribueix a cap solució o millora de l'allotjament dels ciutadans, basar-se en comparacions amb altres països i ciutats sense tenir en compte el conjunt de mesures que conformen la política d'habitatge.

Aquesta publicació intenta posar en relleu la complexitat de la problemàtica de l'habitatge a París, a partir de la publicació de l'Adil de París respecte de l'any 2022, i la complexitat i intensitat de la política d'allotjament a la ciutat, tot en el marc de la política de l'Estat en la matèria.

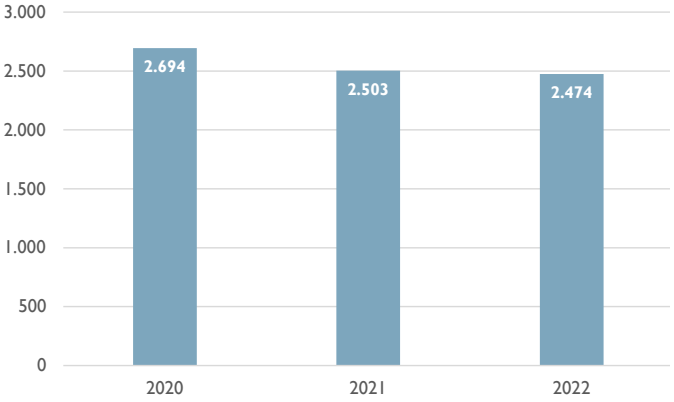
En les darreres pàgines d'aquest document publiquem una comparativa d'indicadors sobre habitatge de París i de Barcelona.

L'experiència de París, amb una pressió poblacional molt alta —més gent que vol viure a París que no pas els que hi caben—, amb una política d'habitatge multidimensional i ben estructurada, dotada econòmicament i amb capacitat de gestió urbanística, mostra les dificultats de la política d'habitatge per assolir els seus objectius. Evidencia també que la problemàtica de l'habitatge a Catalunya i Espanya no pot fer res més que empitjorar degut a l'absència de mesures ben articulades, dotacions pressupostàries insignificants, i centrada exclusivament en la iniciativa pública i en consignes polítiques.

El parc de l'habitatge a París

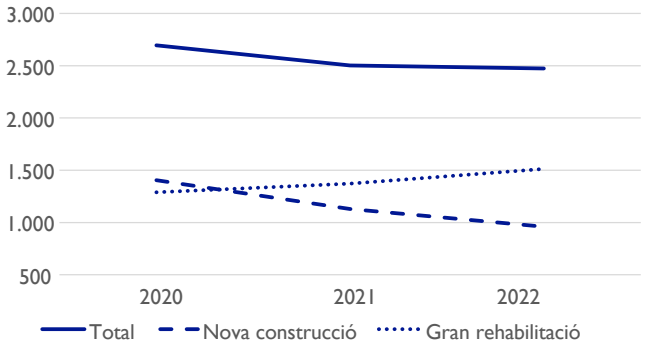
Permisos de construcció

Evolució del nombre total d'habitatges autoritzats a París



El nombre total d'habitatges que van obtenir permís de construcció a París el 2022 (2.474 unitats) va disminuir lleugerament (-1,2%) amb relació al 2021. Mentre que el nombre de permisos de construcció d'habitatges pluri-familiars es va mantenir estable, el nombre de permisos de construcció d'habitatges unifamiliars va augmentar (+12%) i l'habitatge en residència va retrocedir (-6%). Per segon any consecutiu, els projectes de construcció de gran rehabilitació sobre edifici ja existent van ser més nombrosos que no pas els projectes de nova construcció.

Evolució del nombre total d'habitatges autoritzats a París, segons el tipus de projecte



	2020	2021	2022
Habitatge unifamiliar (purs i agrupats)	100	129	144
Habitatge plurifamiliar	1.535	1.768	1.763
Habitatge en residència	1.059	606	567
Total	2.694	2.503	2.474

Nota: l'estadística de nova construcció s'elabora a partir del fitxer de permisos de construcció SIT@DEL2 (Système Informatique de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et de locaux), Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA).

La nova oferta d'habitatge social

El 2022, un total de 3.373 habitatges es van sumar al parc d'habitatge social (875 mitjançant el pla de finançament PLAI, 1.281 habitatges amb finançament del programa PLUS i 1.217 amb el pla PLS). Des de l'any 2001, el nombre de nous habitatges socials que han estat finançats en territori parisenc és de 120.852.

L'objectiu per al 2023 és sumar-hi 3.750 habitatges més de lloguer social.

Programes d'allotjament social aprovats del 2001 al 2022

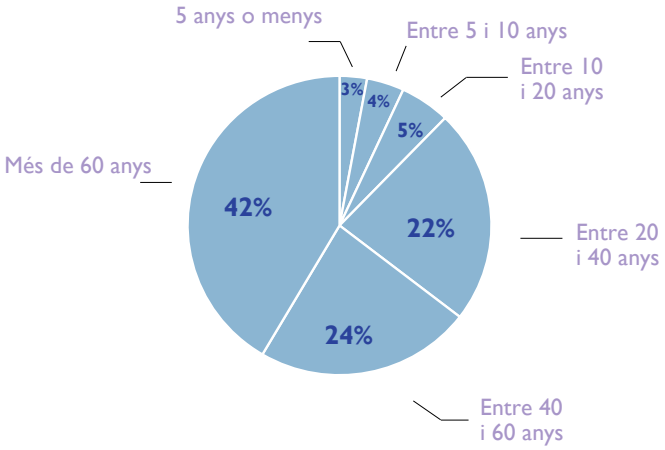
	2001-2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
PLAI	2.240	1.296	1.391	2.249	1.356	1.720	1.969	1.716	1.400	1.744	1.955	2.278	2.001	2.802	1.669	1.930	984	1.297	875	32.872
PLUS	7.666	1.631	2.334	2.499	3.405	3.083	3.366	2.920	1.790	2.564	3.224	2.733	2.962	2.613	2.190	2.293	954	1.343	1.281	50.851
PLS	4.621	1.168	1.504	1.417	1.350	1.278	1.729	1.597	3.007	2.843	1.987	2.377	2.539	1.903	2.398	1.500	970	1.724	1.217	37.129
Total	10.495	4.095	5.229	6.165	6.111	6.081	7.064	6.233	6.197	7.151	7.166	7.388	7.502	7.318	6.257	5.723	2.908	4.364	3.373	120.852

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

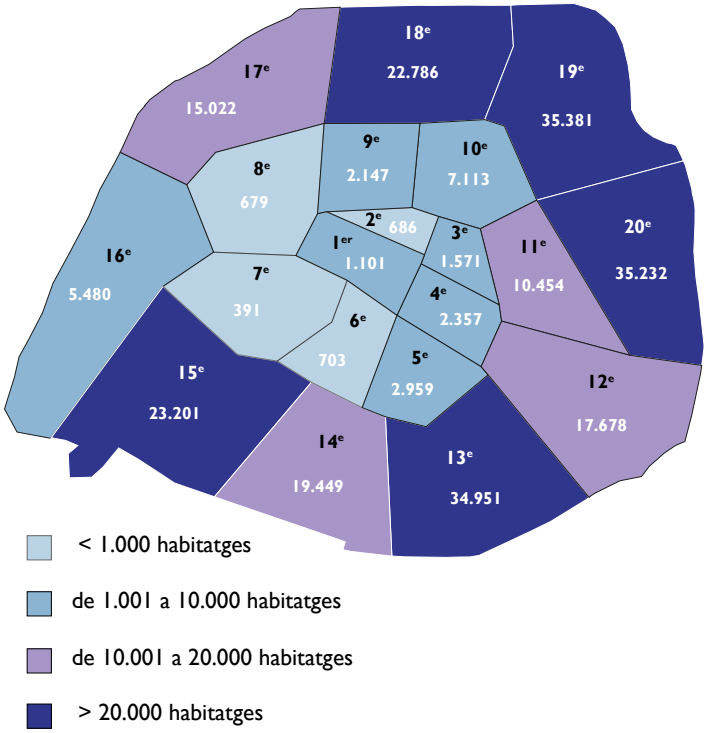
El parc de lloguer social a París. Directori del parc d'habitatge de lloguer social

El directori del parc de lloguer de proveïdors o arrendadors socials (*Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux*, RPLS) es va crear l'any 2011 (definits per l'article *L.411-10 del Code de la Construction et de l'Habitation*, CCH). En queden excloses les residències d'estudiants i de gent gran, les residències per a joves treballadors i les residències socials.

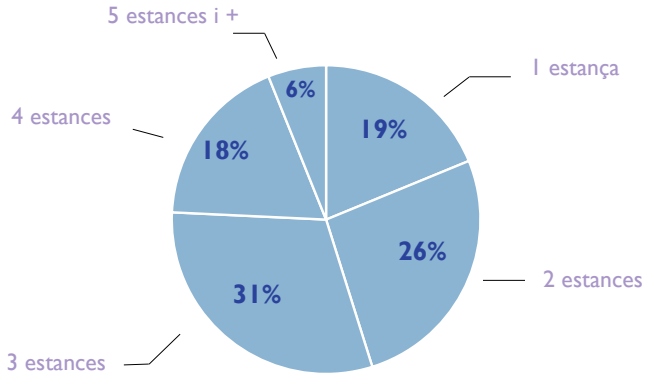
El parc segons l'antiguitat de construcció, l'1/01/2022



Els habitatges socials per districtes, l'1/01/2022



El parc de lloguer segons el nombre d'estances



Taxa de vacants i taxa de mobilitat

Habitatges vacants l'1/01/2022	1,7 %
Habitatges amb nous arrendataris el 2022	5,0 %

Lloguer mitjà en €/m² de superfície habitable dels allotjaments llogats o oferts per a lloguer

Nombre d'habitatges comptabilitzats	Lloguer mitjà
218.834	8,26 €/m²

Font: Le parc locatif des bailleurs sociaux, DRIEA selon SDES, RPLS au 1er janvier 2022.

Recompte d'habitatge social a París en el sentit de la Llei SRU

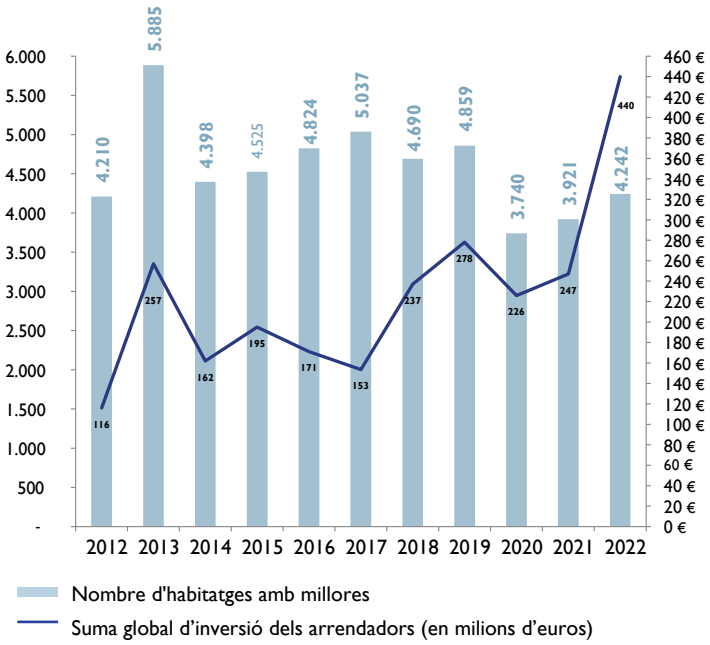
Des de l'any 2001, l'Estat francès fa un recompte dels habitatges socials basat en la definició donada per la llei *Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)*. L'1 de gener del 2022 París tenia 264.854 unitats d'habitatge social, la qual cosa representa el 23,3% de les residències principals (en comparació amb el 13,4% del 2001). Aquest inventari no té en compte els habitatges socials finançats, l'entrega dels quals encara no era efectiva l'1 de gener del 2022.

Des de l'any 2001, el parc d'habitatge social va augmentar un 72% (+110.540), mentre que el de residències principals va disminuir un 1,1% (-12.393). La progressió del parc d'habitatge social té tres fonts: la construcció de nous edificis, la rehabilitació d'edificis antics i l'adquisició de propietats en el mercat immobiliari que, majoritàriament, estan ocupades.

La millora del parc d'arrendament social

L'Ajuntament de París va finançar la renovació de 4.242 habitatges de lloguer social el 2022 (+8% que el 2021), amb una subvenció mitjana d'11.787 € per allotjament (+8% que l'any anterior). L'import global d'inversió dels propietaris d'habitatge social per a la millora del parc de lloguer social va ser de més de 440 milions d'euros; és a dir, un increment del 78% respecte del 2021. Aquest augment s'explica per la integració des del 2022 de les operacions d'adquisició i rehabilitació durant les quals els propietaris d'habitatge social van dur a terme treballs de millora energètica. De la mateixa manera, l'import mitjà invertit pels proveïdors d'habitatge continua augmentant (103.745 € el 2022 enfront dels 67.199 € del 2021).

Import anual de les obres i el nombre d'habitatges finançats



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

La millora del parc privat

L'any 2022, els ajuts concedits (*Agence nationale de l'habitat* Anah + Ajuntament de París) es van destinar a 3.314 habitatges. L'import total de les obres en habitatges que van rebre ajuts va pujar a 61,8 milions d'euros: 28,1 milions d'euros van ser subvencionats per l'Anah i 8,2 milions, per l'Ajuntament. És a dir, es va destinar un total de 36,3 milions d'euros a subvencions a propietaris privats.

El 2022, els àmbits d'acció prioritaris definits pel programa d'acció van ser: la lluita contra l'habitatge indigne i molt degradat, la renovació energètica, l'ajuda al manteniment a domicili de les persones amb discapacitat o amb pèrdua d'autonomia mitjançant l'adaptació del seu habitatge, i l'ampliació del parc privat amb lloguer moderat (80 habitatges van signar conveni el 2022).

La millora energètica del parc privat

París té prop de 45.000 edificis plurifamiliars, amb 1,2 milions d'habitatges. L'habitatge, principal font de consum energètic al territori, representa una important font d'estalvi energètic en la trajectòria del projecte «París 2050». El *Plan Climat* té per objectiu reduir el consum d'energia en un 50%, i un parc renovat 100% de baixes emissions de carboni. La plataforma web CoachCopro, creada per l'*Agence Parisienne du Climat*, permet posar en contacte les comunitats de propietaris amb els professionals per facilitar l'ecorenovació a les comunitats i els proposa un acompanyament gratuït per part dels assessors de CoachCopro a l'àrea metropolitana.

Al final del 2023, més de 14.000 comunitats de propietaris s'havien inscrit a CoachCopro, dels quals prop de 10.000 a París (450.000 habitatges, dels quals 300.000 a París). L'assessorament ofert a aquestes comunitats de propietaris va permetre posar en marxa més de 400 projectes de renovació, dels quals 79 tenen per objectiu un nivell de *Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation;* és a dir un consum inferior a 104 kWh/m²/any.

De mitjana, s'observa un cost per allotjament de 20.000 €, per a una renovació global dels edificis.

El consum mitjà d'aquestes comunitats va passar de 281 kWh/m²/any abans de la renovació (etiqueta E) a 178 kWh/m²/any (etiqueta D) després de la renovació. És un guany mitjà d'aproximadament un 37%. Així, doncs, entre aquests projectes, massa pocs responen als objectius dels *Plans Climat* parisenc i metropolità.

Els mercats de l'habitatge a París



El mercat d'habitatge de nova construcció

Des de 1985, els ADIL d'Ile-de-France estudien el mercat d'habitatge nou destinat a l'accés a la propietat a Ile-de-France. La recerca es basa essencialment en les llistes comercialitzades pels promotors, complementades amb els anuncis de la premsa especialitzada. La base de dades cobreix aproximadament el 80% del mercat immobiliari de l'accés a la propietat privada en el sector de nova construcció. La base de dades no inclou els edificis sencers destinats a lloguer, les residències amb serveis com ara els destinats a gent gran o a treballadors, les cases unifamiliars en sector difús i diversos habitatges que no passen pels canals habituals de comercialització, com ara les dacions.

A París, el nombre d'habitatges nous venuts el 2022 va ser de 748 unitats, fet que va suposar un increment del 16% respecte de l'any 2021.

Pel que fa al nombre d'habitatges posats a la venda, París va ser l'únic departament de la zona central d'Ile-de-France en tenir un retrocés en el nombre (-6%), amb 751 habitatges nous l'any 2022.

El 31 de desembre de 2022, 665 habitatges continuaven a la venda a la capital. París va ser l'únic departament d'Ile-de-France en què l'estoc d'habitatges nous va ser estable, ja que els altres departaments van registrar increments substancials. Prop de la meitat dels habitatges nous disponibles eren al 13è districte (141 unitats) i al 20è (189).

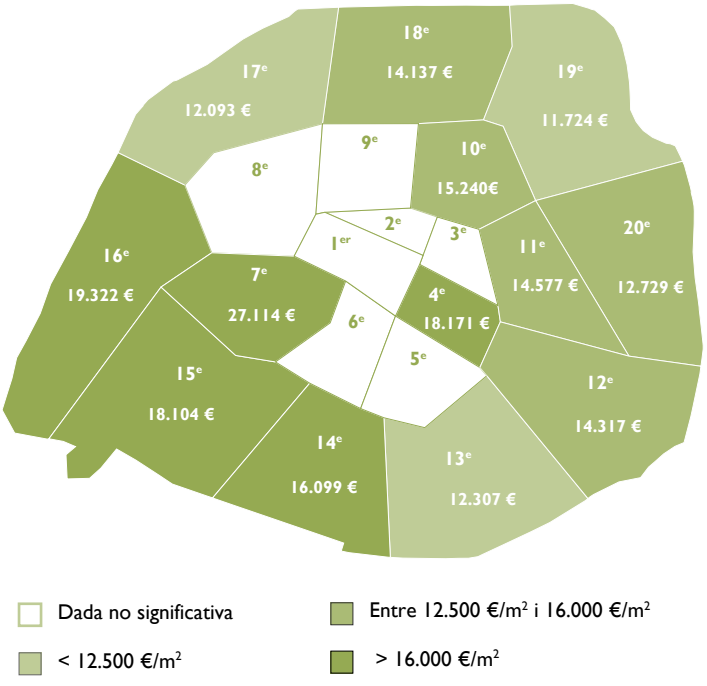
El cost del metre quadrat d'un pis nou a París el 2022 va ser de mitjana 14.335 €/m² (+6,7% més que fa un any), el preu departamental més alt de la regió. El districte 19è va continuar sent el més assequible (11.724 €/m²), mentre que al 7è va mostrar un preu mitjà rècord de 27.114 €/m² a causa de projectes immobiliaris de molt alta gamma.

Evolució anual del mercat d'habitatges de nova construcció a París (en nombre d'habitatges)

	Vendes	var./any*	Posats a la venda	var./any*	Dispo**	var./any*
2012	508	-12%	784	36%	537	>100%
2013	568	12%	666	-15%	675	26%
2014	637	12%	505	-24%	640	-5%
2015	945	48%	792	57%	559	-13%
2016	894	-5%	778	-2%	600	7%
2017	775	-13%	581	-25%	329	-45%
2018	646	-17%	570	-2%	252	-23%
2019	389	-40%	442	-22%	305	21%
2020	497	28%	527	19%	523	71%
2021	664	34%	800	52%	661	26%
2022	748	13%	751	-6%	665	1%

*Variació anual ** Habitatges disponibles el 31/12 de l'any

Preu en €/m² a 31/12/2022 de pisos disponibles de nova construcció, per districtes



Font: *ECLAIR (Étude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France), ADIL 75, année 2022.*

El mercat d'habitatge de segona mà

Evolució anual del nombre d'apartaments de segona mà venuts a París



A París, l'any 2022 s'hi van vendre més de 41.000 pisos de segona mà, xifra que va representar un rècord històric dels darrers vint anys. París va registrar una activitat excepcional, amb un increment en el volum de vendes superior al 10% respecte del 2021.

El preu del metre quadrat a París durant el 4t trimestre de 2022 va ser de 10.490 €/m², és a dir, una disminució del -1% respecte del 4t trimestre del 2021. La meitat dels districtes va registrar un descens interanual dels preus, que es va situar entre el -1,5% (districtes 11è i 17è) i el -4,3% (20è). En l'altra meitat, els preus van augmentar entre el 0,1% (5è) i el 3,5% (París Centre).

París té dotze districtes —al centre i a l'oest— de més de 10.000 €/m², mentre que l'any 2020 en tenia setze. Els cinc districtes de l'est parisenc (12è, 13è, 18è, 19è i 20è) van tornar a baixar per sota el llindar dels 9.500 €/m². En canvi, hi ha quatre districtes amb un preu superior als 12.500 €/m² (París Centre, 5è, 6è i 7è). Els preus es van situar entre els 8.780 €/m² al districte 19è i els 14.420 €/m² al 6è.

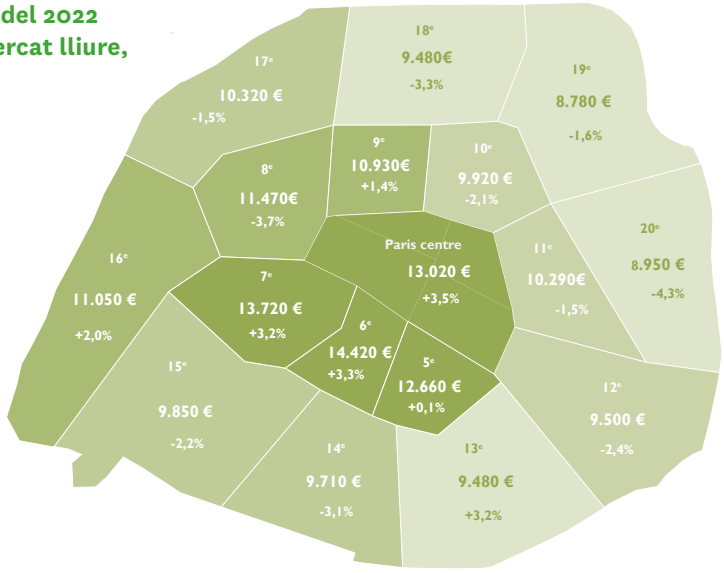
Variacions en el mercat lliure de compravenda de pisos de segona mà a París

	Nombre de compravendes	Variació anual	Índex Notaris INSEE	Preu €/m²	Variació anual
T1 2015	6.700	-2 %	99,5	7.910	-2,8 %
T2 2015	7.920	11 %	99,3	7.890	-2,9 %
T3 2015	9.350	17 %	100,8	8.010	-1,0 %
T4 2015	10.410	58 %	100,5	7.990	0,4 %
T1 2016	6.100	-9 %	100,8	8.010	1,3 %
T2 2016	8.780	11 %	102,3	8.130	3,0 %
T3 2016	9.860	5 %	104,3	8.300	3,6 %
T4 2016	8.510	-18 %	104,8	8.330	4,3 %
T1 2017	9.670	59 %	106,4	8.460	5,5 %
T2 2017	9.610	9 %	109,2	8.680	6,8 %
T3 2017	9.650	-2 %	112,5	8.940	7,8 %
T4 2017	9.280	9 %	113,9	9.050	8,7 %
T1 2018	8.680	-11 %	114,3	9.090	7,5 %
T2 2018	9.230	-5 %	117,1	9.310	7,2 %
T3 2018	9.530	-2 %	119,5	9.500	6,2 %
T4 2018	9.320	estable	120,4	9.570	5,7 %
T1 2019	8.710	estable	121,8	9.690	6,6%
T2 2019	9.580	3%	124,5	9.900	6,3%
T3 2019	8.340	-12%	126,9	10.090	6,2%
T4 2019	8.800	-6%	128,4	10.210	6,6%
T1 2020	6.420	-26%	131,6	10.460	8,0%
T2 2020	5.930	-38%	134,2	10.670	7,8%
T3 2020	6.350	-24%	135,7	10.790	7,0%
T4 2020	8.740	-1%	135,4	10.770	5,4%
T1 2021	7.550	18%	133,9	10.650	1,8%
T2 2021	10.580	16%	134,2	10.670	0%
T3 2021	10.080	59%	135,6	10.780	-0,1%
T4 2021	8.200	-6%	133,3	10.600	-1,6%
T1 2022	11.030	13%	132,3	10.520	-1,2%
T2 2022	10.620	9%	133,2	10.590	-0,7%
T3 2022	10.650	2%	113,9	10.660	-1,2%
T4 2022	9.250	-1%	131,9	10.490	-1,0%

Preus estandaritzats per metre quadrat el 4t trimestre del 2022 dels pisos de segona mà venuts per a habitatge en el mercat lliure, per districtes a París

Els districtes de París Centre:

- 1er **14.700 € / +7,7%**
- 2e **12.000 € / +1,4%**
- 3e **13.100 € / +1,5%**
- 4e **13.000 € / +2,2%**



< 9.500 €
9.500 a 10.500 €
10.501 € a 12.000 €
> 12.000 €

Font: ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, année 2022.

L'arrendament en el parc de lloguer privat

En el transcurs de l'any 2022, el preu del lloguer en el parc privat d'arrendament d'habitatges va augmentar de mitjana un 2,5% a París i un 2,3% a la petita corona (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis i Val-de-Marne) i a les zones urbanes de l'aglomeració de la gran corona (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise i Yvelines).

Aquesta evolució global de +2,4% va suposar una clara recuperació respecte al 2021 (+0,8%) i al 2020 (+1,2%), de manera uniforme a París i a les dues corones de l'aglomeració. Es deriva bàsicament de l'augment de l'índex de referència de lloguer (IRL)[(1)] el 2022 (+2,5% de mitjana vs. +0,4% el 2021) i també de l'increment del lloguer en cas de nous llogaters.

A París, a 1 de gener del 2023, el lloguer mitjà mensual del parc de lloguer era de 24,7 €/m². El preu mitjà del lloguer sense despeses (vegeu annex 4: Despeses d'arrendament a càrrec del llogater de l'habitatge a França) **es va situar en 1.230 €/mes per un habitatge de 50 m².**

L'evolució del preu dels lloguers fa referència a les dues categories d'arrendataris: els estables (és a dir, que no s'han traslladat) i especialment els nous llogaters (que s'han mudat el 2022).

El 2022, vuit de cada deu habitatges a París (igualment a la petita corona) van tenir continuïtat d'arrendataris amb contracte vigent, prorrogat o renovat. Entre els arrendataris estables, la variació de les rendes per a aquells que tenien el contracte d'arrendament en curs va ser de la mateixa magnitud que l'aplicada als llogaters amb contracte d'arrendament vençut i prorrogat o renovat: la renovació rarament suposa un increment substancial del lloguer (segons allò que disposa l'article 17-2 de la llei de 6 de juliol de 1989), i en la majoria dels casos s'aplica com a màxim per la variació de l'IRL.

Al voltant d'un de cada cinc habitatges a París i a la petita corona va acollir nous arrendataris, que s'hi van traslladar el 2022, en comparació amb gairebé un de cada quatre el 1998. Des del 2001, el preu cada vegada més elevat dels lloguers que s'ofereixen, malgrat la moderació observada des de fa nou anys, i també les conseqüències de la crisi sanitària (expansió del teletreball, etc.) van ser un fre per als candidats que volien canviar d'habitatge. Així mateix, l'any 2022, la mobilitat es va mantenir en un nivell baix, un 21% de mitjana en el conjunt del territori de l'aglomeració urbana (19% a París i a la petita corona), sense arribar, però, al punt baix del 2012 (20%). Més enllà del context de crisi sanitària i de l'augment de la inflació que van ser desfavorable per a la mobilitat de les llars el 2022, aquesta baixa mobilitat reflecteix la manca de fluïdesa persistent del mercat de lloguer privat a París i a la petita corona.

L'entrada de nous arrendataris en un habitatge va ser, en la gran majoria dels casos, per l'entrada de nou en el

Evolució del preu del lloguer el 2022 a París en funció de la situació del contracte

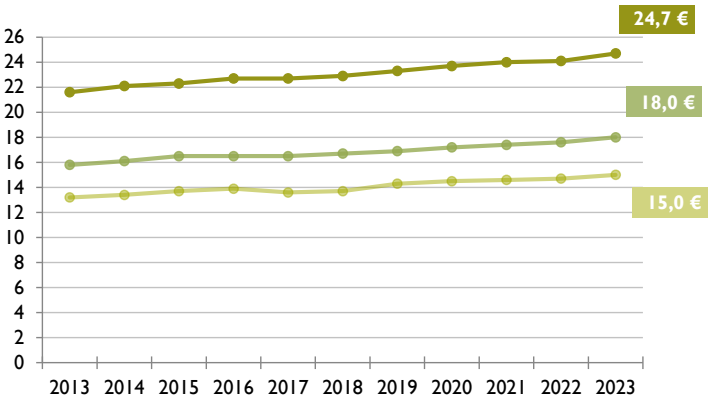
	2022						2021		
	Situació del contracte (%)	Superfície (m²)	Lloguer l'1/01/2022 (€/ m²)	Lloguer l'1/01/2023 (€/ m²)	Evolució (%)	Contribució a l'increment	Situació del contracte (%)	Evolució (%)	Contribució a l'increment
Nous arrendataris durant l'any	18,9	46	25,4	26,4	4,0	0,7	*19,9*	*1,0*	*0,2*
Finalització de contracte durant l'any	18,0	51	23,6	24,1	2,0	0,4	*17,5*	*0,4*	*0,1*
Contracte vigent	63,1	51	23,9	24,4	2,1	1,4	*62,6*	*0,5*	*0,3*
Total	**100,0**	**50**	**24,1**	**24,7**	**2,5**	**2,5**	***100,0***	***0,6***	***0,6***

Font: Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne, juillet 2023, OLAP.

(1) CONTROL DEL PREU DEL LLOGUER D'HABITATGE A PARIS

La Llei *Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,* del 24 de novembre del 2018 (llei Elan), va reintroduir el control dels nivells del preu dels lloguers en una versió gairebé igual a les mesures que van entrar en vigor l'1 d'agost de 2015 i després anul·lades pel Tribunal Administratiu de París el 28 de novembre de 2017. Des de l'1 de juliol de 2019, el nou sistema està basat en lloguers de referència superiors, mitjans i inferiors, fixats per barris i segons la tipologia d'habitatge, amb la possibilitat d'implementar un preu addicional al lloguer en funció de les característiques de confort i d'ubicació **(vegeu annex 2: El control del preu del lloguer d'habitatge a França i a París)**. Aquesta mesura va lligada a un decret que fixa cada any l'import màxim de la variació dels lloguers en cas de prorrogar, renovar o de signar un nou contracte, mitjançant l'índex de referència de lloguer (IRL). Aquestes limitacions a l'evolució del preu del lloguer es van ampliar el 24 d'agost de 2022 a tots els habitatges amb etiqueta energètica F i G **(vegeu annex 3: Parc de lloguer i directiva europea d'eficiència energètica a França).** En l'actualitat, l'incompliment de les mesures de control del nivell dels lloguers pot ser sancionat amb una multa administrativa (fins a 5.000 euros per a persona física i 15.000 euros per a persona jurídica).

Preu mitjà del parc de lloguer l'1 de gener (€/m²)



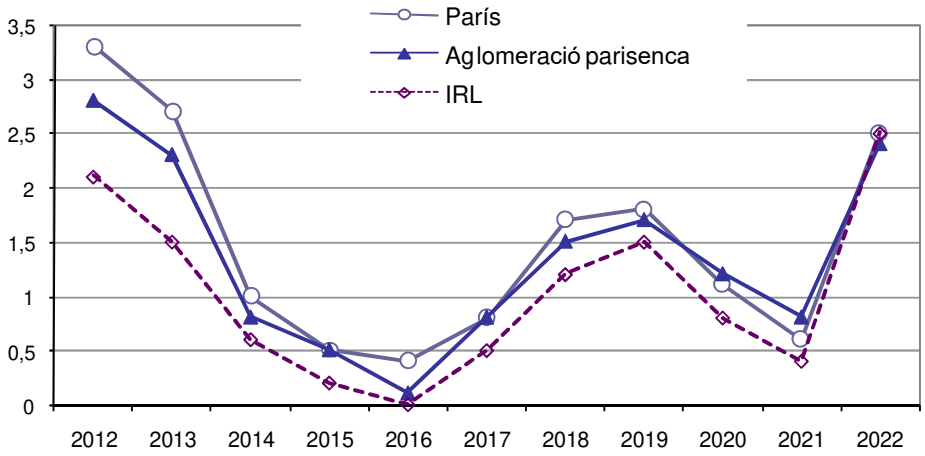


París (inclou els 20 districtes de la ciutat, anomenada també París intramurs)
Petita corona
Gran corona
Aglomeració de París (inclou les zones de més concentració urbana de l'Illa de França)

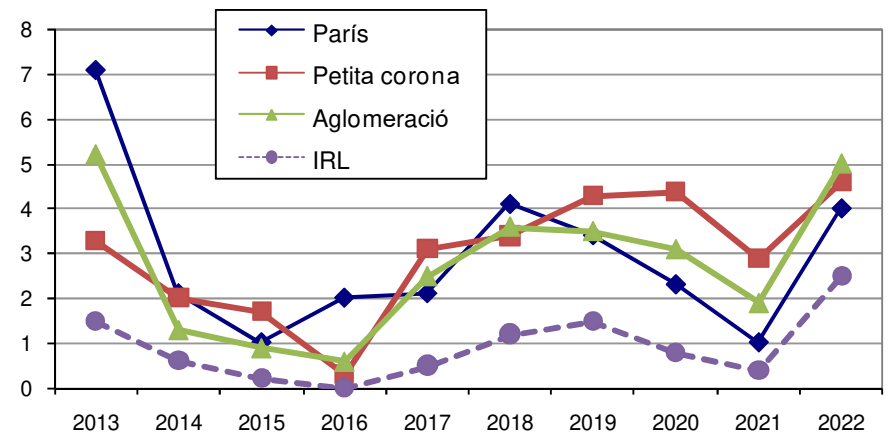
mercat d'un habitatge després de la marxa de l'anterior llogater, i la resta corresponen a habitatges que per primer cop entren en el mercat de lloguer. En el primer cas, els decrets anuals limitaven l'augment del lloguer respecte de l'antic inquilí a l'IRL, tret que el lloguer fos clarament infravalorat o en cas d'haver-hi fet obres importants; en el segon, el nivell de lloguers es va fixar lliurement entre les parts, respectant els límits establerts per a les zones amb control de preus.

Globalment, el preu mitjà de lloguer dels nous arrendataris en un habitatge de París el 2022 va ser de 26,4 €/m² (20,4 €/m² a la petita corona).

Evolució anual del preu del total del parc de lloguer d'habitatges en el mercat lliure, sense mobles (en %)



Evolució anual del preu del lloguer en cas de nous arrendataris en el mercat lliure, sense mobles (en %)



Font: Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne. Juillet 2023. Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

Ajuts als habitants de París



Ajuts personals a l'allotjament (APL, AFL i ALS)

Els ajuts personals a l'allotjament (APL, AFL i ALS) constitueixen la primera partida pressupostària de la política d'habitatge a França. El 2022 va comptar amb un pressupost de 18.500 milions d'euros a escala nacional (vegeu annex 1: Els ajuts personals a l'allotjament en el conjunt de França).

A França hi ha tres classes d'ajuda personal a l'allotjament per reduir la taxa d'esforç de les llars més modestes:

- l'ajut personalitzat a l'habitatge (*Aide Personnalisée au Logement, APL*)
- el subsidi a l'habitatge per a famílies (*Allocation Logement à caractère Familial, ALF*)
- el subsidi per a l'habitatge de caràcter social (*Allocation Logement à caractère Social, ALS*)

Des de l'1 de gener de 2021, aquests tres ajuts es calculen sobre la base dels recursos dels últims dotze mesos dels sol·licitants i no sobre els ingressos rebuts els dos anys anteriors, com es feia fins aleshores. Per al 2020, la reforma dels APL havia estat ajornada a causa de l'epidèmia de la Covid-19.

L'ajut personalitzat a l'allotjament (APL)

L'APL es concedeix en funció dels ingressos de la llar per ajudar al cost d'allotjament, i es dona tant per a l'arrendament d'un allotjament cedit[2] com per a l'adquisició o la millora d'un habitatge amb ajuda d'un préstec concertat,[3] i en tots els casos que l'allotjament sigui la residència principal.

El nombre de llogaters de l'APL **a París** (87.113) va baixar lleugerament (-1%) l'any 2022. Els districtes que tenen un parc immobiliari dens d'habitatge social (districtes 13è, 18è, 19è i 20è) concentren la majoria dels beneficiaris. Atès el fet que el parc immobiliari afectat és principalment públic, l'import mitjà del lloguer (434 €) és el més baix dels tres tipus d'ajuda. L'APL cobreix més del 53% del lloguer i és l'ajuda que proporciona més solvència als llogaters.

París	Des. 2021	Des. 2022	Evolució
Nombre d'arrendataris APL	**86.171**	**87.113**	**1%**
Segons estatus d'ocupació			
Habitatge en residència	13.254	12.835	-3%
Lloguer parc públic	64.721	65.849	2%
Lloguer parc privat	8.057	8.320	3%
Accés a la propietat	67	53	-21%
Parc «sense dades»	72	56	-22%
Segons situació laboral			
Actius	27.334	27.761	2%
Inactius*	58.837	59.352	1%
Quantitat mitjana dels ajuts			
Habitatge en residència	269 €	276 €	3%
Lloguer	215 €	224 €	4%
Accés a la propietat	242 €	242 €	0%
Total	224 €	232 €	4%
Preu mitjà del lloguer			
Habitatge en residència	507,4 €	526,4 €	4%
Lloguer	416,2 €	418,6 €	1%
Accés a la propietat	656,5 €	637,7 €	-3%
Total	430,0 €	434,3 €	1%

Font: CAF (Caisse d'allocations familiales) de Paris, 2022

** Inactius: aturats, estudiants, jubilats, pensionistes, invalidesa...*

El subsidi a l'habitatge per a famílies (ALF)

L'ALF està condicionada als ingressos i és per a llars amb fills o amb qualsevol altra persona a càrrec seu, o parelles casades des de fa menys de cinc anys, sempre que tots dos tinguin menys de 40 anys en el moment del matrimoni.

L'ALF és l'ajuda menys sol·licitada, amb 10.973 beneficiaris **a París** el 2022. Més de la meitat dels beneficiaris (57%) tenen una activitat assalariada. Aquesta ajuda es distribueix majoritàriament als arrendataris del parc privat (66%).

L'import de l'ALF (340 €) i l'import mitjà del lloguer (767 €) són els més elevats de les tres ajudes a l'habitatge que es concedeixen. Aquests imports han de relacionar-se amb la naturalesa dels habitatges (apartaments familiars) i el parc immobiliari (privat) on resideixen els llogaters. L'ALF cobreix de mitjana el 44% del lloguer mitjà.

(2) Habitatge subjecte a un conveni amb l'estat que ha de complir certs criteris (preu limitat del lloguer, arrendataris amb ingresos limitats...), a canvi d'avantatges fiscals o subvencions per a obres per al propietari.

(3) Préstec concertat amb l'estat amb condicions favorables per a persones amb pocs recursos.

Els ajuts de l'ALS

Des de l'1 de gener de 1993, el subsidi de l'ALS s'ofereix a qualsevol sol·licitant, arrendatari o en curs d'adhesió, d'un allotjament del sector sense conveni de cessió,[2] amb els ingressos com a únic condicionant. L'ALS només es pot concedir si potencialment no es té dret a l'APL o a l'AFL. L'habitatge ha de ser la residència principal i respondre a la normativa (superfície habitable mínima de 9 m² per a una persona, 16 m² per a dues persones i augmentat en 9 m² per persona addicional en funció del nombre de persones a la llar) i a les normes d'habitabilitat i seguretat (decret del 30 de gener de 2002).

A París, amb 134.922 ajuts concedits, els beneficiaris d'ALS són el grup més nombrós de les prestacions d'habitatge (58% de les ajudes totals distribuïdes). La major part d'aquest ajut es concedeix a estudiants i a persones en actiu (el 49% i el 29% dels ajuts, respectivament). L'import mitjà de l'ajut el 2022, 225 €/mes, és un 4% superior al del 2021 i cobreix al voltant del 38% del cost de l'habitatge.

París	Des. 2021	Des. 2022	Evolució
Nombre d'arrendataris ALS	**132.995**	**134.922**	**1%**
Segons estatus			
Habitatge en residència	5.668	5.513	-3%
Lloguer parc públic	5.620	5.711	2%
Lloguer parc privat	121.307	123.340	2%
Accés a la propietat	359	298	-17%
Parc «sense dades»	41	60	46%
Segons situació laboral			
Actius	37.146	38.848	5%
Inactius*	95.849	96.074	estable
Quantitat mitjana dels ajuts			
Habitatge en residència	127 €	127 €	estable
Lloguer	220 €	230 €	4%
Accés a la propietat	201 €	204 €	2%
Total	216 €	225 €	4%
Preu mitjà dels lloguers			
Habitatge en residència	668,2 €	677,9 €	1%
Lloguer	571,4 €	582,3 €	2%
Accés a la propietat	569,8 €	577,2 €	1%
Total	575,3 €	585,9 €	2%

Font: CAF (Caisse d'allocations familiales) de Paris, 2022

** Inactius: aturat, estudiants, jubilats, pensionistes, invalidesa...*

Ajuts a l'habitatge de l'Ajuntament de París

L'Ajuntament de París concedeix subvencions directes per ajudar a pagar el lloguer a persones amb ingressos baixos, amb línies específiques per a persones que viuen soles o amb família (entre 84 i 116 euros mensuals; el 2022 se'n van concedir 4.754), per a persones grans o amb discapacitat (una mitjana de 935 euros al mes concedit a 4.735 persones) i per a famílies monoparentals (un màxim de 150 euros al mes, que va beneficiar 9.566 persones el 2022). També hi ha una línia d'ajuts per a treballs de millora en l'habitatge, tant per a propietaris com a llogaters (van ser 127 dossiers el 2022).

El fons de solidaritat per a l'habitatge

El *Fonds de solidarité pour le logement (FSL)* de París té per objectiu facilitar l'accés i el manteniment en l'habitatge a qualsevol persona o família que pateixi dificultats. Concedeix ajust directes a les llars o ajuts indirectes a entitats que facin un acompanyament i són una resposta puntual a una situació transitòria.

L'import total dels compromisos financers de l'FSL per a l'any 2022 a París va ascendir a 32,83 milions d'euros, la qual cosa representa una reducció d'un 1% respecte del 2021, però un augment de més del 13% respecte del 2019.

Ecoprèstecs i prèstecs a tipus zero d'interès

Instaurat en la llei de finances del 2009, l'*Eco-Prêt* a tipus zero d'interès permet finançar obres de millora del rendiment energètic d'habitatges construïts abans del 1990 i que siguin ocupats com a residència principal. No està condicionat a un nivell d'ingressos i preveu un màxim de 50.000 euros de subvenció. El 2022 es va concedir a 98 projectes.

El *Prêt a Taux Zero,* en canvi, és un ajut destinat a afavorir l'accés al primer habitatge en propietat i destinat a ser residència principal del comprador. Es tracta d'un préstec sense interessos, amb l'opció, en alguns casos, de diferir-ne l'amortització.

Ha conegut diferents adaptacions en el transcurs dels anys, endurint progressivament les condicions d'accés per tal d'afavorir les persones amb menys recursos, fins a tal punt que dels 6.228 concedits el 2011 a París, el 2022 només se'n van concedir 6, un més que el 2021.

Fideïcomís de sòl de l'Ajuntament de París

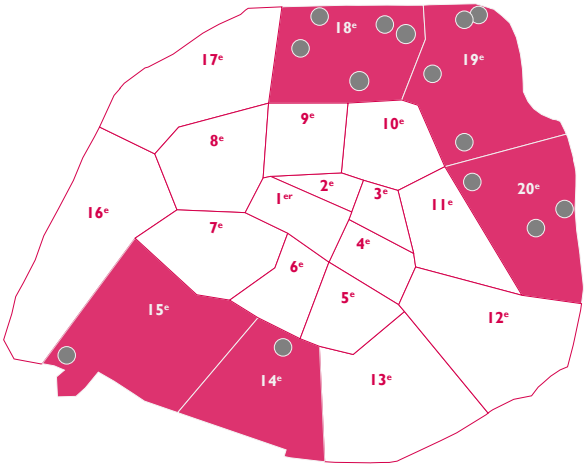
Creada a iniciativa de l'Ajuntament de París i autoritzada per l'Estat el 2019, la *Foncière de la Ville de París* és un fideïcomís de sòl de la comunitat (*CLT, community land trust* en anglès), integrada a França en l'*Organisme de Foncier Solidaire (OFS)*.

Es tracta d'una entitat sense ànim de lucre que té per objectiu facilitar l'accés a l'habitatge social en propietat a persones amb ingressos baixos. La *Foncière de la Ville de París* recorre a una eina innovadora: el *Bail Réel Solidaire (BRS)*. En permetre la separació econòmica del terreny i de l'edificació, el BRS ofereix a l'OFS proposar a famílies amb recursos sota cert nivell d'ingressos la compra d'habitatges a París per un preu mitjà de 5.000 €/m².

L'OFS compra els terrenys i en conserva la propietat. En aquests terrenys es construeix habitatge a preus assequibles. El comprador adquireix els «murs» del seu habitatge i paga un cànon de 2,5 €/m² al mes a l'OFS en concepte d'ús del sòl.

L'any 2022 hi havia deu solars amb projectes en fase de disseny i es van iniciar converses formals amb l'OFS de cinc nous solars, en conjunt per a un total de 450 habitatges. Alhora, el 2022 hi havia dotze solars més en estudi, amb la qual cosa el total general es va elevar a 1.000 habitatges.

Mapa de les operacions BRS per districtes



Font: Direction du Logement et de l'Habitat, 2022.

Els ajuts d'*Action Logement*

La missió principal d'*Action Logement*, actor de referència de l'habitatge social a França, és facilitar allotjament per afavorir l'ocupació laboral. *Action Logement*, representada per empresaris i assalariats, gestiona paritàriament la *Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)* en favor de l'allotjament de les persones assalariades.

En primer lloc, actua construint i finançant habitatges socials a preus assequibles, principalment en zones de forta tensió immobiliària. *Action Logement* també ofereix habitatge de lloguer assequible —allotjament compartit— i de residències col·lectives destinat als assalariats en desplaçament i sobretot als joves en actiu.

En segon lloc, acompanyant els assalariats en la seva mobilitat residencial i professional. *Acció Logement* ofereix serveis i ajudes financeres que faciliten l'accés a l'habitatge i, per tant, a l'ocupació dels treballadors.

El 2022, a París, *Action Logement* va subvencionar 12.341 joves de fins a 30 anys que tenien contracte d'aprenentatge amb ajuts de fins a 100 euros mensuals. També va facilitar el trasllat a un pis de lloguer de 1.810 assalariats d'empreses privades, entre altres actuacions.

El dret exigible a l'habitatge

El dret exigible a l'habitatge va ser establert per la llei de 5 de març de 2007. L'Estat és ara legalment responsable de la prestació d'habitatge o allotjament a qualsevol persona que resideixi en territori francès de manera regular i estable i que no hi pugui accedir pels seus propis mitjans. Des de l'1 de gener de 2008, qualsevol sol·licitant que no obtingui un habitatge, i també qualsevol persona mal allotjada, té dret a posar-se en contacte amb la comissió de mediació amb l'objectiu d'obtenir, per part del prefecte, un habitatge digne i adaptat a les seves necessitats.

A París, el prefecte disposa d'un termini de sis mesos per oferir allotjament, tres mesos per oferir habitatge de transició o habitatge d'acollida i sis setmanes per a l'acollida en una estructura d'allotjament, a partir de la decisió de la comissió.

Sol·licitants d'habitatge social

A 31 de desembre de 2022, a París hi havia 258.296 llars registrades com a sol·licitants d'habitatge social. D'aquestes, 136.595 eren llars parisenques, i les sol·licituds de llars no parisenques van ascendir a 121.701 (+5% més que fa un any).

El 68% de les llars que van sol·licitar habitatge social tenien un nivell d'ingressos per sota del sostre del PLAI, el nivell de recursos més baix per a habitatge social. El 12% dels inscrits tenia ingressos superiors al sostre dels PLUS.

Les persones que viuen totes soles constituïen el 54% del panell dels inscrits. Les famílies de dos membres sense fills representaven el 8,5% de les sol·licituds i les famílies monoparentals, el 19,5%.

El 29% dels sol·licitants d'habitatge social eren arrendataris al parc privat, estatut d'ocupació que era el més freqüent. Les demandes dels arrendataris que ja residien en un habitatge social i dels ja allotjats (pares, en particular) eren igualment representatives, ja que reagrupen, respectivament, el 24% i el 21% dels inscrits (el 20% i el 28% dels nous inscrits, respectivament). El canvi d'habitatge social era necessari principalment a conseqüència d'una modificació de la composició familiar. L'aparició d'una discapacitat o de problemes de salut també podien justificar aquesta petició d'intercanvi.

La gran majoria de les persones (76%) hi estaven inscrites des de fa menys de 5 anys i el 7% de les sol·licituds tenen més de 10 anys.

El sistema *LOC'annonces* permet que els sol·licitants d'habitatge social puguin demanar l'adjudicació d'habitatge i així ser actors de la seva petició. L'any 2022, es van publicar 1.505 anuncis, per als quals van presentar sol·licitud 465.998 llars.

Evolució anual del nombre de sol·licitants d'habitatge social a París

	A 31/12/2017	A 31/12/2018	A 31/12/2019	A 31/12/2020	A 31/12/2021	A 31/12/2022
Nombre de sol·licitants d'allotjament social	244.421 (1)	248.777 (2)	259.771	256.986	251.555	258.296
els ingressos dels quals < PLAI	140.376	146.957	180.797	182.561	174.609	175.485
els ingressos dels quals < sostre PLUS	186.826	195.362	226.993	229.846	223.219	226.308
els ingressos dels quals > sostre PLUS	22.277	23.627	32.778	27.140	28.336	31.988

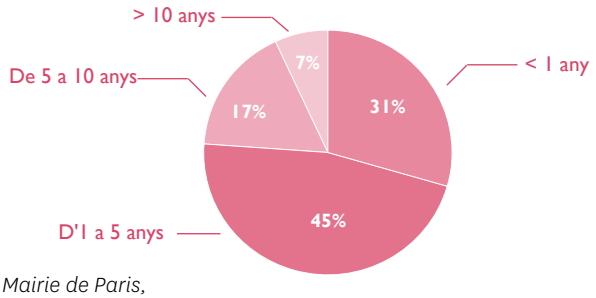
(1) dels quals 35.318 sol·licitants amb ingressos no calculables.
(2) dels quals 29.788 sol·licitants amb ingressos no calculables.

Sostre de recursos el 2022 a París (en €)

Categoria de la llar	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Una persona	13.378	24.316	31.611	45.297
Dues persones sense persones a càrrec, excepte en cas de llars joves (1)	21.805	36.341	47.243	67.700
Tres persones o una persona sola amb una persona a càrrec o una llar jove (1) sense persones a càrrec	28.582	47.639	61.931	81.378
Quatre persones o una sola persona amb dues persones a càrrec	31.287	56.878	73.941	97.477
Cinc persones o una sola persona amb tres persones a càrrec	37.218	67.672	87.975	115.394
Sis persones o una sola persona amb quatre persones a càrrec	41.884	76.149	98.995	129.856
Per persona addicional	4.666	8.486	11.032	14.468

(1) Parella (casada, pacte civil de solidaritat o convivència), l'edat total de la qual és com a màxim igual a 55 anys.

Repartició dels sol·licitants d'habitatge social segons antiguitat de la sol·licitud, a 31/12/2022



Font: Mairie de Paris,
la demande de logements sociaux à Paris, Bilan au 31.12.2022.

Els desnonaments

Un total de 4.796 llars parisenques van ser subjectes a ordres de desnonament el 2022 (4%/any). Cal destacar l'important increment en les demandes en el parc públic (43%).

El nombre d'autoritzacions d'auxilis públics es manté estable entre el 2021 i el 2022 (1% més que el 2021), mentre que el nombre de llançaments amb intervenció de les forces públiques (1.042) augmenta un 4%. Aquesta progressió sembla derivar de l'ampliació del període d'activitat dels llançaments. De fet, davant la crisi sanitària es van ampliar els períodes de descans hivernal, fins al 10 de juliol de 2020 i fins al 31 de maig de 2021. El 2022, el període clàssic de treva es va tornar a implementar fins al 31 de març de 2022.

Evolució dels principals indicadors de prevenció de desnonaments

	2021	2022	Evolució
Nombre de demandes de desnonament	4.609	4.796	+4%
de les quals en parc privat	2.608	1.931	-26%
de les quals en parc públic	2.001	2.865	+43%
Ordres de llançament	3.179	2.903	-9%
Recurs a les forces públiques:			
Sol·licitud d'assistència a les forces públiques	3.091	2.840	-8%
Autoritzacions concedides	2.338	2.363	+1%
Intervencions de les forces públiques	1.006	1.042	+4%
Situacions examinades al CCAPEX	300	241	-20%

Font: DRIHL de Paris, Préfecture de Police, 2022.

ANNEX 1 Els ajuts personals a l'allotjament en el conjunt de França

Des de la reforma del 1977, els ajuts personals a l'allotjament (APL, AFL i ALS) constitueixen a França la primera partida pressupostària de la política d'habitatge. En total, el 2021 va beneficiar un total de 6,1 milions de llars a tot el país. El 2022 va disposar d'un pressupost de **18.500 milions d'euros a escala nacional** (vegeu pàgina 10 per a les condicions de sol·licitut i distribució a París).

Des de l'any 2016, les tres línies d'ajuts són finançades pel *Fonds National d'Aide au Logement* (FNAL). Aquest fons compensa el pagament de les ajudes a l'habitatge a les administracions de seguretat social (caixes d'assignació familiar i mutualitat social agrícola). El finançament de l'FNAL està garantit tant per una contribució dels empresaris com per una contribució dels règims de prestacions familiars i una dotació pressupostària de l'Estat que assegura l'equilibri del fons. El 2022, l'Estat va finançar el 82% de l'import total de les ajudes personals a l'habitatge a través de l'FNAL.

L'article 1 de la Llei Besson de 1990 disposa que «tota persona o família que tingui dificultats específiques, degut especialment a la falta d'adaptació dels seus recursos o de les seves condicions d'existència, té dret a una ajuda de la col·lectivitat per accedir a un habitatge digne i independent o per romandre-hi».

Despeses anuals i import mitjà mensual per llar beneficiària d'ajuts a l'habitatge a França, des del 2011

França, total nacional	2011	2013	2015	2016	2017[3]	2018[3]	2019[3]	2020[3]
Import anual total (en milions d'euros corrents)	**16.368**	**17.406**	**18.003**	**18.058**	**17.988**	**16.945**	**16.641**	**16.674**
dels quals APL	7.144	7.767	8.220	8.364	8.430	7.639	7.568	7.291
dels quals ALS	5.007	5.267	5.327	5.292	5.212	5.100	5.040	5.395
dels quals ALF	4.217	4.372	4.456	4.402	4.347	4.205	4 033	3.987
Import mensual mitjà (en euros corrents)	**216**	**225**	**230**	**232**	**225**	**213**	**211**	**210**
Repartició de despeses (en %)								
destinades als llogaters	nd	90,5	91,0	91,4	91,6	91,3	91,7	92,1
destinades a les persones en residències	nd	4,3	4,2	4,2	4,2	4,5	4,5	4,6
destinades a l'accés a la propietat	nd	5,2	4,8	4,4	4,2	4,2	3,8	3,2
Evolució (en euros constants i en %)								
Import anual total	+0,6	+3,0	+1,7	+0,1	-1,4	-7,5	-2,9	-0,3
Import mensual mitjà	+0,2	+1,9	+1,5	+0,7	-1,6	-7,1	-2,1	-0,8

El 57% de les persones que van rebre ajuts el 2020 vivien soles i no tenien cap persona a càrrec seu

Característiques dels destinataris d'ALF, ALS i APL a França, a finals del 2020 (en %)

França, total nacional	Destinataris d'ajuts a l'habitatge				Total de la població de 15 anys o més
	ALF	ALS	APL	Total	
Efectiu (en nombre)	**1.129.300**	**2.590.700**	**2.953.400**	**6.673.400**	**53.811.000**
Persones subvencionades (en nombre)	3.854.900	2.815.200	6.593.500	13.263.600	-
Edat					
Menys de 25 anys	5	43	7	21	14
25 a 29 anys	11	12	7	10	7
30 a 39 anys	38	9	21	19	15
40 a 49 anys	33	7	22	18	16
50 a 59 anys	11	11	18	14	16
60 anys o més	2	18	25	18	32
Situació familiar					
Persona sola, dels quals	56	92	74	78	48
home sol sense ningú a càrrec	0	43	21	26	17
dona sola sense ningú a càrrec	0	48	28	31	22
família monoparental amb persona(es) a càrrec	56	0	25	21	10
Parelles, de les quals	44	8	26	22	52
sense ningú a càrrec amb persona(es) a càrrec	2	8	6	6	26
	42	0	20	16	26
Status en relació a l'allotjament					
Llogater	86	91	89	89	40
Persona en accés a la propietat	14	2	2	4	20
Proprietari	-	-	-	-	38
Persona en residència	0	7	9	7	nd
Altres	-	-	-	-	2
Estudiants	1	34	5	15	9

El 31% de les persones que reben ajuts són joves de fins a 31 anys, dels quals el 89% tenen l'habitatge habitual de lloguer

El 15% de les persones que reben ajuts són estudiants

Font: Minima sociaux et prestations sociales. Ménages aux revenus modestes et redistribution, ÉDITION 2022, Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, INSEE.

ANNEX 2 El control del preu del lloguer d'habitatge a França i a París

El sistema del control del preu del lloguer a França fixa límits a la renda que el propietari privat pot establir en el contracte d'habitatge habitual. També regula els increments de preus aplicables anualment o, en cas de pròrroga, renovació o creació d'un nou contracte, mitjançant l'índex de referència dels lloguers (IRL).

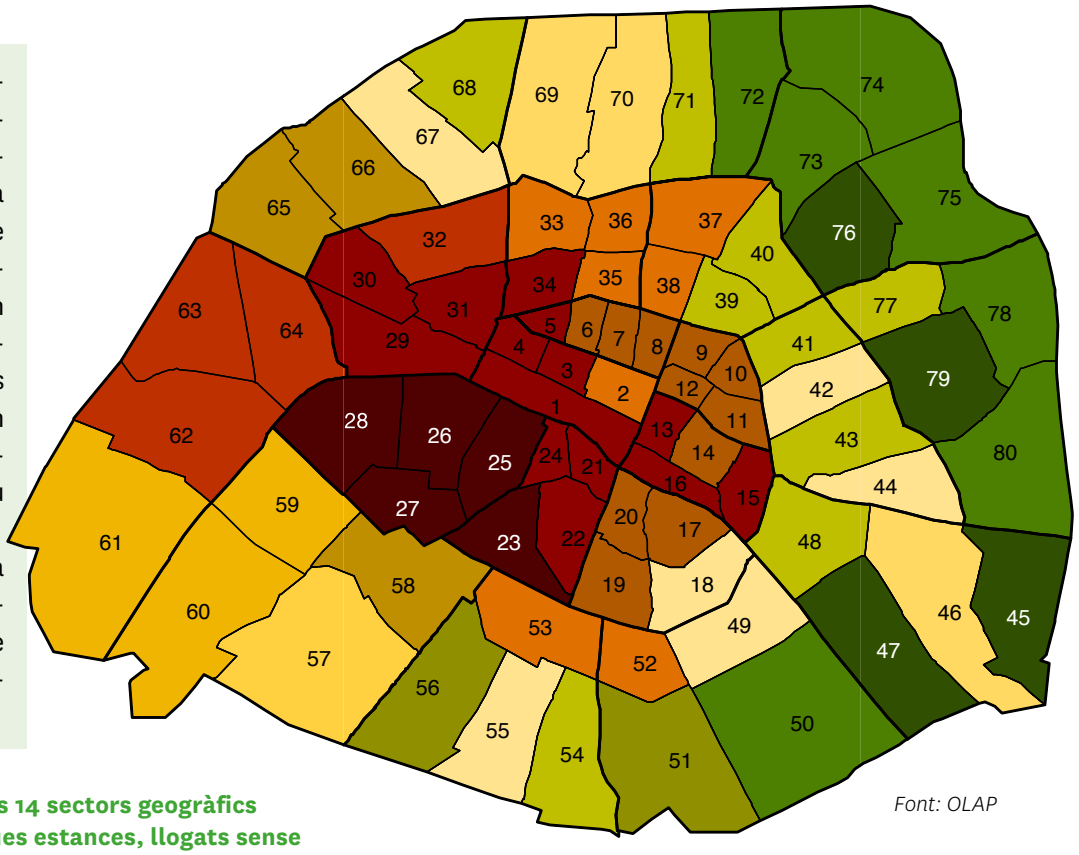
El sistema es basa en un lloguer de referència mitjà, amb un marge de preus minorats (-30%) i incrementats (+20%), i es crea una forquilla de preus dintre del qual el propietari pot establir la renda. S'aplica als municipis declarats zones tenses, on el nombre d'habitatges que s'ofereixen de lloguer és molt inferior a la demanda de residència principal.

A França hi ha dos sistemes de normativa de control del preu del lloguer:

- el que s'aplica en la majoria de municipis de zones tenses.
- el que s'aplica a París, Bordeus, Lille, Lió, Montpeller... entre altres grans ciutats, que sobretot es diferencia perquè té la possibilitat d'incloure un complement al lloguer en el contracte per elevar-ne el preu més enllà de la franja superior del lloguer de referència.

A París, cada barri està assignat a una de les 14 zones geogràfiques de la ciutat que diferencia el sistema de referència de preus de lloguer d'habitatge aplicat en el sector privat. El càlcul del preu de referència depen de l'adreça, del nombre d'estances, l'antiguitat de l'edifici i si és lloguer amb o sense mobles. En cada cas es publica preu de referència i el corresponent preu minorat o incrementat.

En la taula següent es mostra un exemple. El preu de referència es publica en €/m² i sense incloure les càrregues que correspon pagar al llogater.



Font: OLAP

Preus de lloguer de referència dels 14 sectors geogràfics de París en cas d'habitatges de dues estances, llogats sense mobles, i construïts abans de l'any 1946 (en €/m²)

Sector geogràfic	Lloguer de referència inferior	Lloguer de referència	Lloguer de referència superior
1	20,4	29,1	34,9
2	20,4	29,2	35
3	18,3	26,2	31,4
4	20,1	28,7	34,4
5	18,3	26,1	31,3
6	18,9	27	32,4
7	17,5	25	30
8	16,4	23,4	28,1
9	16,9	24,1	28,9
10	18	25,7	30,8
11	17,4	24,9	29,9
12	18,1	25,8	31
13	16	22,9	27,5
14	16,4	23,4	28,1

Composició de les zones

Zona	Barris
1	23 25 26 27 28
2	1 3 4 5 13 15 16 21 22 24 29 30 31 34
3	32 62 63 64
4	6 7 8 9 10 11 12 14 17 19 20
5	2 33 35 36 37 38 52 53
6	58 65 66
7	59 60 61
8	57
9	46 69 70
10	18 42 44 49 55 67
11	39 40 41 43 48 54 68 71 77
12	51 56
13	50 72 73 74 75 78 80
14	45 47 76 79

Funcionament del sistema de control de preus a París

A París, els **contractes d'arrendament d'habitatge habitual signats o renovats a partir de l'1 de juliol de 2019**[4] estan sotmesos al sistema de control de preus.

Exemples proposats per l'Ajuntament de París: un pis sense moblar de 62 m² situat en un edifici antic del carrer Tarbé, al districte 17è de París, llogat per 1.570 € mensuals, compleix amb el control del preu, que fixa la franja superior del lloguer de referència en 1.736 €.

En canvi, el propietari d'un habitatge de 15 m², llogat per 900 € durant 23 mesos —quan el lloguer màxim autoritzat és 583 €—, va ser sancionat per l'Ajuntament de París a pagar una multa de 5.000 euros, el màxim previst en cas de propietari persona física.

El preu de referència minorat, mitjà i incrementat es publica en €/m² i es pot consultar en línia, facilitant l'adreça, el nombre d'estances principals, l'any de construcció i si es tracta d'un contracte amb mobles o sense. Segons s'especifica en la informació oficial, aquests preus no inclouen les càrregues de funcionament, que a França corresponen al llogater **(vegeu annex 4: Despeses d'arrendament a càrrec del llogater de l'habitatge a França)**.

El contracte d'arrendament ha d'incloure:

- El preu base (sense càrregues ni complements del lloguer).
- El lloguer de referència mitjà i incrementat vigent en la data de la signatura del contracte d'arrendament i corresponents a la categoria de l'allotjament (ubicació, nombre d'estances, etc.).

Clàusules de revisió. Si el contracte ho preveu, es pot actualitzar la renda anualment aplicant-hi l'índex de referència dels lloguers (IRL). L'IRL s'obté a partir de la variació mitjana dels preus de consum, excloent-ne el tabac i el lloguer, durant els darrers 12 mesos, i és del 3,5% fins a abril de 2024 a la França metropolitana.

Complement al lloguer. S'han de complir certes condicions perquè pugui ser aplicat:

- El lloguer base ha de ser igual al de referència incrementat.
- La situació geogràfica o el nivell de confort de l'allotjament és superior als habitatges comparables del seu entorn. S'admet com a factor diferencial, per exemple:
  - d'una terrassa de grans dimensions.
  - una vista excepcional i directa a un monument.
  - equipaments de luxe.
  - una alçada de sostre de més de 3,3 metres.
- no es pot aplicar quan el certificat energètic de l'habitatge és F o G, l'espai sanitari està situat al replà de l'edifici, hi ha murs amb humitats, els tancaments no aïllen correctament, si la instal·lació elèctrica està en mal estat o si l'estança principal no té bona exposició solar, entre altres condicions.

En cas de renovació de contracte:

- El propietari pot iniciar una acció de revaloració del lloguer quan el lloguer base (sense càrregues i sense complement addicional al lloguer) és inferior al lloguer de referència reduït.
- El llogater pot prendre mesures per reduir el lloguer quan el lloguer base és superior al lloguer de referència incrementat.

Quan l'habitatge ha estat desocupat menys de 18 mesos, el preu pot ser incrementat si:

- No s'ha revisat en els darrers 12 mesos.
- S'hi han fet obres de millora: treballs que aportin valor afegit a l'habitatge llogat, com ara equipament o servei nou o de més qualitat que l'existent, reducció de despeses de manteniment i funcionament, seguretat de l'edifici i dels seus ocupants. Exemple: instal·lació de parquet, instal·lació de cuina moblada, instal·lació d'un codi digital, instal·lació d'ascensor... o bé actualització de normes d'habitabilitat des de la marxa de l'antic inquilí.
- Està infravalorat.

Ara bé, en el cas dels contractes d'arrendament signats a partir del 24 d'agost de 2022 d'allotjaments amb certificació energètica F o G, el lloguer base no pot superar el lloguer aplicat a l'anterior inquilí.

Si l'habitatge entra per primer cop al mercat de lloguer o ha estat desocupat durant més de 18 mesos, el preu base (sense càrregues ni complements addicionals) no pot superar el preu de referència incrementat en vigor en la data de signatura del contracte. En el cas d'habitatges desocupats durant més de 18 mesos i que tenen qualificació energètica F o G, els contractes signats a partir del 24 d'agost del 2022 no poden augmentar el preu de l'anterior contracte.

(4) La Llei Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, del 24 de novembre del 2018 (llei Elan), va reintroduir a França el control dels nivells del preu dels lloguers en una versió gairebé igual a les mesures que van entrar en vigor l'1 d'agost de 2015 i després anul·lades pel Tribunal Administratiu de París el 28 de novembre de 2017.

ANNEX 3 Parc de lloguer i directiva europea d'eficiència energètica a França

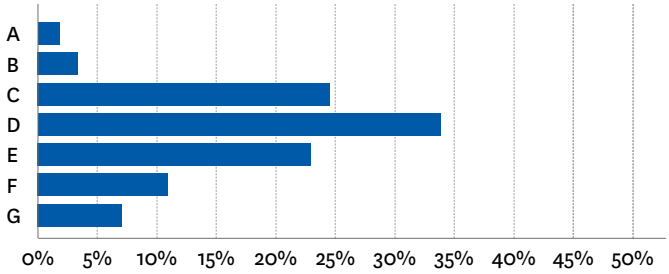
Dos anys després de l'inici del procés legislatiu, el 7 de desembre de 2023, el Parlament Europeu va aprovar la Directiva sobre eficiència energètica dels edificis (EPBD). Una fita clau per avançar cap a un futur d'edificis energèticament eficients a Europa. El redactat final introdueix objectius clars i una suficient flexibilitat de cada país membre per assolir-los.

En el sector residencial, els estats membres hauran de garantir que l'ús mitjà d'energia primària de tot el parc d'edificis residencials es redueixi un 16% d'aquí al 2030 i un 20-22% d'aquí al 2035 en comparació amb l'any 2020. En el cas dels edificis no residencials, els legisladors van acordar que el 2030 tots els edificis estaran per sobre del 16% dels pitjors resultats i el 2033 per sobre del 26%.

Abans de l'aprovació de l'EPBD, França ja va prendre mesures per forçar la millora energètica dels edificis d'habitatges. En concret, des del 2023, els habitatges menys eficients energèticament seran exclosos del mercat d'arrendament. Els propietaris d'habitatges de lloguer amb certificats energètics F i G no podran incrementar rendes amb l'índex de revisió del lloguer, i aquells amb certificat G no es podran llogar a nous arrendataris: és a dir, quedaran exclosos del mercat si no executen obres de millora d'aïllament i millora energètica. El 2028, 5,2 milions d'habitatges amb certificats F i G (17% del parc) no podran arrendar-se. El 2034 totes les propietats amb lletra E també en seran excloses (40% del total).

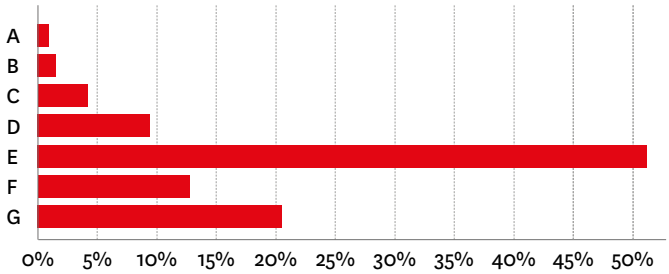
A París, les mesures ja han tingut efectes, ja que s'ha restringit l'oferta de lloguer i s'han abaixat els preus de venda dels habitatges que necessiten obres de millora energètica.

Eficiència energètica de les residències principals a França



Font: Senat de França

Percentatge de certificats d'eficiència energètica a Catalunya (consum d'energia primària no renovable) a 24/01/2024



Font: Institut Català d'Energia (ICAEN), Generalitat de Catalunya

ANNEX 4 Despeses d'arrendament a càrrec del llogater de l'habitatge a França

Les despeses de lloguer (o despeses recuperables) són les realitzades inicialment per l'arrendador, i que l'arrendatari ha de reemborsar. La relació de despeses recuperables està establerta per decret (annex del decret de 26 d'agost de 1987) i corresponen a tres categories principals de despeses:

- les derivades dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'ús de l'edifici (consum d'aigua o energia corresponent a l'habitatge amb sistemes col·lectius i també la part proporcional de la despesa i el manteniment corresponent a les instal·lacions comunes, el manteniment i cost de l'ascensor, etc.).
- manteniment i petites reparacions a les zones comunes de l'edifici i de l'espai exterior comunitari, si n'hi ha (salari dels treballadors de servei i manteniment, electricitat i petites reparacions, material, treballs de jardineria...).
- impostos de lloguer, que corresponen a serveis dels quals es beneficia el llogater (retirada de residus domèstics, sanejament, etc.).

Malgrat no estar inclosos en les obligacions del llogater, un conveni col·lectiu de la comunitat pot disposar també que les despeses per millorar la seguretat o millores de sostenibilitat es podran cobrar al llogater.

Quan el propietari duu a terme treballs d'estalvi energètic en habitatges de lloguer buits o a les zones comunes, pot, en certes condicions, demanar una aportació al llogater corresponent a una part de la despesa. La quantitat i la durada són limitades, l'obra ha de beneficiar directament el llogater i millorar el rendiment energètic de l'habitatge o edifici.

La normativa estableix que el propietari s'encarrega de les reparacions d'aspectes importants de l'habitatge i, en particular, els relacionats amb el deteriorament, defecte de construcció o actuacions de força major. En canvi, totes les reparacions petites i les reparacions de manteniment rutinari són responsabilitat del llogater.

Així mateix, és també obligació de l'arrendatari d'un habitatge contractar una assegurança de la llar, que ha de cobrir com a mínim els riscos d'incendi, danys per aigua i explosió. Si l'inquilí no assegura l'allotjament, el propietari pot optar per rescindir el contracte d'arrendament o contractar una assegurança en nom de l'arrendatari (i ser reemborsada).

COMPARATIVA París-Barcelona

	París	Barcelona
Nombre d'habitants	2.145.906	1.627.557
Nombre d'habitants per km²	20.360	15.972
Nombre de llars	1.131.610	671.178
Població de les llars	2.102.799	1.591.164
Mida mitjana de les llars	1,86	2,33

Dades generals

	París	Barcelona
Nombre total d'habitatges	1.393.800	808.752
Nombre de pisos i apartaments	1.350.257	792.705
Nombre de cases unifamiliars	11.052	13.008
Residències principals	81,2%	83,0%
Residències secundàries	9,6%	7,7%
Habitatges buits	9,2%	9,3%

Habitatge social

	París	Barcelona
Nombre d'habitatges socials (1 de gener 2022)	239.341	11.803
Percentatge d'habitatge social respecte del total d'habitatges principals	21,2%	2%
Nombre de demandes actives el 2022	176.601	30.763
Nombre d'adjudicacions d'habitatges el 2022	10.935	402

Parc de l'habitatge de lloguer

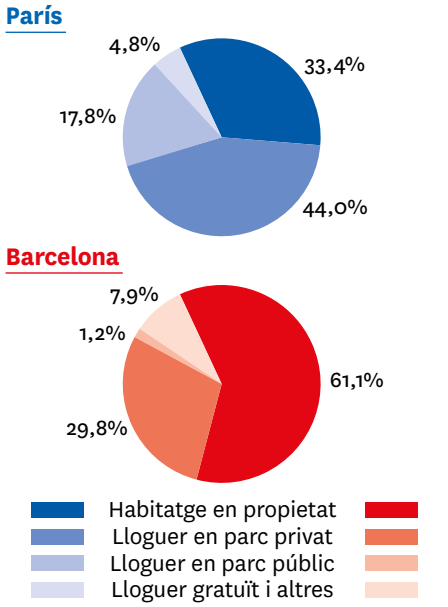
	París	Barcelona
Preu mitjà del total del parc de lloguer el 2022	24,7 €/m² *	12,1 €/m² **
Preu mitjà de nous contractes de lloguer el 2022	26,4 €/m²*	14,5 €/m²
Superfície mitjana del total del parc de lloguer	50	68**
Superfície mitjana dels habitatges dels nous contractes de lloguer el 2022	46	73

Mercat de compravenda

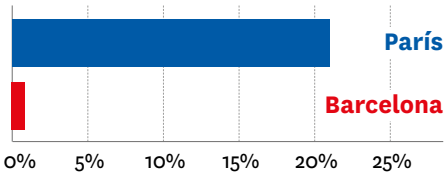
	París	Barcelona
Mercat de l'habitatge de segona mà		
Nombre de compravendes el 2022	41.550	14.464
Preu 4T 2022 €/m²	10.490 €/m²	4.213 €/m²
Mercat de l'habitatge de nova construcció		
Iniciats el 2022	2.065	2.518
Iniciats el 2021	3.297	2.144
Nombre de compravendes (2022)	748	1.565
Preu en €/m² el 2022	14.335 €/m²	5.171 €/m²

Les dades de París procedeixen de Fiches Territoriales 2023. Les principals indicateurs, de l'Adil de Paris i corresponen a l'any 2020, excepte quan s'indica el contrari.
*Les dades de Barcelona s'han obtingut de l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de l'Instituto Nacional de Estadistica (INE) i del registre de fiances de l'Incasòl. Corresponen al 2021, excepte quan s'indica el contrari / * preus de lloguer sense càrregues ** dades any 2021.*

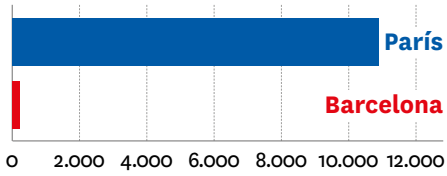
Règim de tinença dels habitatges



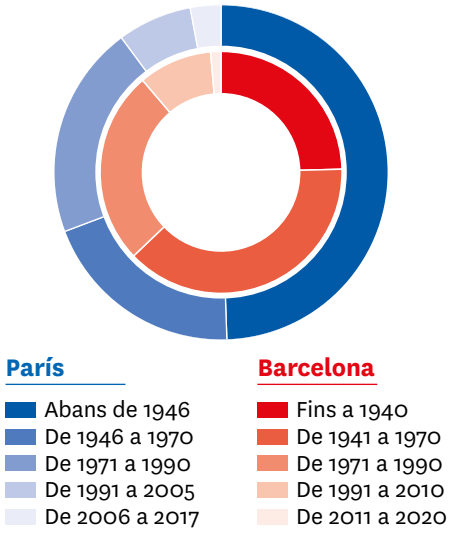
Percentatge d'habitatge social respecte del total d'habitatges principals



Nombre d'adjudicacions d'habitatge social el 2022



Any de construcció (per trams, en %)



NOTES sobre política d'allotjament de París

Malgrat l'àmplia sèrie de mesures i d'accions del conjunt d'actors implicats en la política d'allotjament a França i l'elevada dotació de recursos pressupostaris, el nombre de demandants d'un habitatge social a París —més de 258.000 al final del 2022— continua sent significatiu i posa en evidència les dificultats de l'accés a l'habitatge o de mantenir-se a l'habitatge ocupat a la ciutat. Aquestes dificultats, creixents a totes les grans ciutats, encara són més intenses a les àrees centrals de les grans àrees metropolitanes, com ara la regió de París i, amb una intensitat especial, a la Ville de Paris.

Del coneixement que permet la publicació de l'Adil sobre la problemàtica urbana i d'habitatge a París, en destaquem les reflexions següents per a la política d'habitatge:

- Malgrat l'elevat grau de consolidació de la ciutat, la gestió urbanística pública permet incrementar el parc d'habitatges al voltant de 2.500 unitats l'any a París, de les quals aproximadament un 50% són grans rehabilitacions. L'oferta escassa dispara els preus de l'obra nova fins als 14.000€/m² de mitjana i, de fet, limita el mercat a les transaccions d'habitatges antics, amb un preu al voltant dels 10.000 €/m².

- El mes de gener de 2022, l'habitatge públic representava el 17,8% del parc d'habitatges principals a París, i el conjunt de l'habitatge social el 21,2%. El 2022, s'hi van sumar 3.373 habitatges més, gràcies a l'existència d'esquemes de finançament generosos i mantinguts en el temps. L'any 2016 es va posar en evidència que al voltant del 50% dels residents del parc social tenien nivells de renda superiors als exigits per accedir-hi aquell mateix any. Per facilitar la mobilitat, es va decidir fomentar-la mitjançant un recàrrec «de solidaritat» als lloguers pagats per les famílies residents per sobre d'un determinat nivell d'ingressos, fet que ha permès i ha incrementat la mobilitat i, per tant, la disponibilitat del parc social per a les noves necessitats.

- El lloguer d'habitatges de titularitat privada representa al voltant del 44% del parc. El 2022, el preu mitjà del lloguer dels arrendataris va ser de 26,4 €/m², sense incloure-hi despeses. El resultat del sistema de control de preus de lloguer a París introduït el 2019 encara està en discussió i avaluació. Les principals crítiques que rep fan referència al fet que la contenció de preus és insuficient per a les famílies amb ingressos baixos, perquè ha suposat nivells d'increment més elevats en els lloguers més baixos i no genera incentius perquè els propietaris inverteixin en la millora del parc.

- Per ajudar les llars amb dificultats per pagar els lloguers del mercat privat i públic a París, el 2022 hi van haver 233.008 llars que van rebre ajuts personalitzats, d'acord amb el seu nivell d'ingressos. L'existència d'aquesta despesa social lligada a la política d'habitatge va permetre que a França, durant la crisi de la Covid-19, no s'haguessin d'instrumentar mesures extraordinàries en matèria d'allotjament.

- L'antiguitat del parc de la ciutat de París —sobretot el privat cedit en lloguer— fa que la seva modernització i rehabilitació sigui un objectiu prioritari, tot i l'important obstacle que representa el control dels lloguers.

- L'àmplia cobertura del sistema d'ajuts personalitzats a les famílies arrendatàries, que permet continuar a l'habitatge en les situacions d'atur i baixos ingressos, no va evitar que l'any 2022 es presentessin 4.798 demandes de desnonament, de les quals 2.865 al parc públic.

- Amb la finalitat d'incrementar la seguretat jurídica en el mercat, també es va aprovar la nova Llei 2023-668, de 27 de juliol, per protegir els habitatges contra l'ocupació il·lícita, amb un enduriment de les penes per l'ocupació il·legal de fins a tres anys de presó i 45.000 euros de multa.

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com