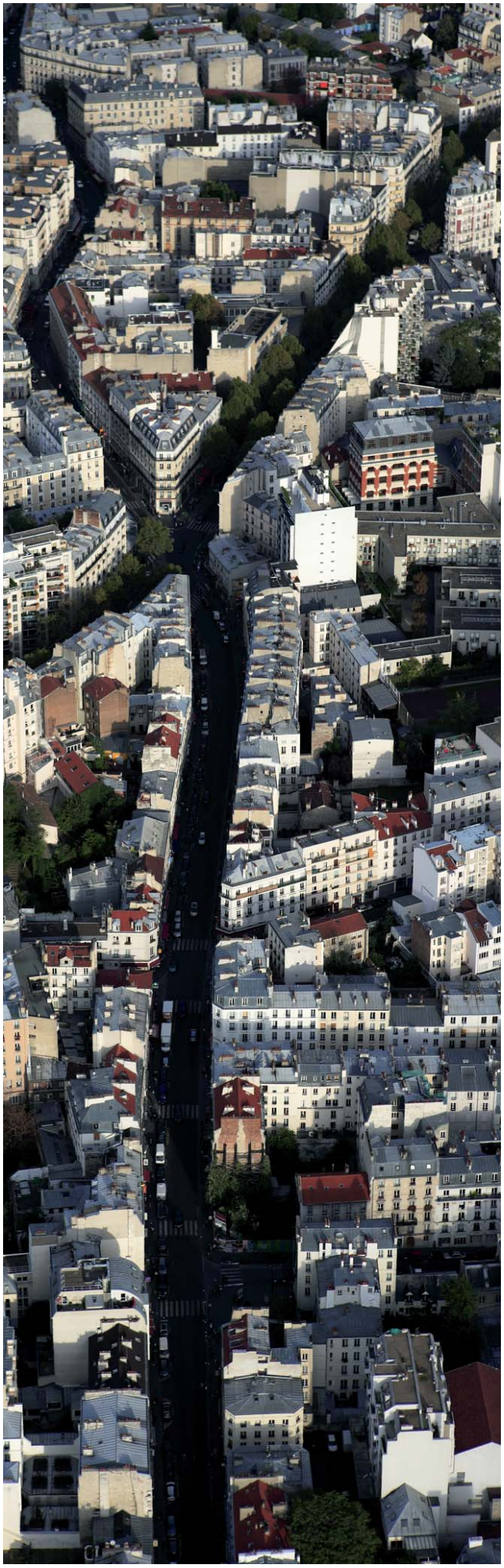


apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Le Logement à Paris

Un état des lieux pour préparer

le Programme local de l'Habitat

OCTOBRE 2010

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy
Directrice de la rédaction : Dominique Alba
Étude réalisée par : Mathilde Aladame, Jean-François Arènes, Sandrine Gueymard et Stéphanie Jankel
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie : Christine Delahaye et Anne Servais
Maquette et Photographie : Apur

Le Logement à Paris

Un état des lieux pour préparer

le Programme local de l'Habitat

Sommaire

INTRODUCTION **5**

De nouvelles obligations réglementaires **6**
Le contenu du PLH 6
Le PLU doit être cohérent avec le PLH 7
Une élaboration concertée 7
Le PLH et le SDRIF 8

Bilan du précédent PLH 2004-2007 et des deux années suivantes **9**

TENDANCES ET PERSPECTIVES **18**

Paris, cœur de la métropole urbaine **18**
Un modèle urbain dense 18

Un territoire puissant et attractif sur le plan économique mais avec des inégalités installées **21**
un équilibre global des emplois et des actifs résidents qui masque des disparités 21

Le territoire des « hautes densités » central et attractif appelle une cohérence des politiques publiques **25**
Un regain démographique pour le centre de l'agglomération 25
Les migrations résidentielles au centre de l'agglomération : plus de départs de Paris que d'arrivées, notamment vers la petite couronne 27
La structure par âge des parisiens reste stable dans un contexte national de vieillissement 29
Des ménages de petite taille au centre de l'agglomération mais un nombre de familles qui croît 34
Des disparités installées et qui ne s'atténuent pas 39
La demande de logement des ménages du centre de l'agglomération 43

Les logements du centre de l'agglomération **46**
L'ancienneté du bâti : à Paris, une majorité de logements anciens 46
La propriété foncière : de plus en plus de copropriétés au centre de l'agglomération 47
L'occupation des logements : plus de résidences principales, moins de logements vacants 49
Taille des logements et taille des ménages : le nombre moyen de personnes par pièce diminue 52
L'inconfort des logements : des logements de plus en plus confortables, même si la notion évolue 53
Insalubrité et habitat dégradé dans l'habitat privé en voie d'assainissement à Paris 55
Renouvellement urbain et Amélioration de l'habitat social : un effort en cours 62
Les réhabilitations financées en PALULOS et les opérations de résidentialisation 64
Les hôtels meublés : un parc en mutation 65
Des résidences principales qui contribuent fortement aux émissions de gaz à effet de serre 66

Les marchés du logement et les parcours résidentiels **73**
Les taux d'efforts des ménages 73
La mobilité résidentielle au plus bas 76
L'équilibre des statuts d'occupation évolue avec la tension sur les marchés du logement 77
Les ventes de logements anciens : après une décennie de hausse continue des valeurs immobilières, 2008 est-elle l'année du retournement de tendance ? 79
Les logements neufs : construction au ralenti au centre de l'agglomération et épuisement progressif des disponibilités foncières à Paris 83
Le marché locatif privé : des loyers en hausse constante 90
Le logement social : un parc parisien en croissance mais dont la rotation est faible 93
182 955 logements sociaux SRU en service à Paris au 1er janvier 2009 93

Analyse comparée des arrondissements parisiens et de leurs évolutions **105**

LES ENJEUX DU CENTRE
DE L'AGGLOMÉRATION 108

Préserver la mixité sociale
au centre de l'agglomération 108

Répondre à la demande de logement
dans sa diversité 108

Répondre à la demande de logement malgré
es contraintes physiques et financières 109

Intégrer les exigences
du développement durable 109

Favoriser une plus grande cohérence
de la politique du logement
au niveau de la métropole 110

Unir les acteurs institutionnels du logement autour des exigences financières
justifiées par le Programme Local de l'Habitat 110

Introduction

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document de prévision et de programmation, qui vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Il est établi pour une durée de six ans. La Ville de Paris s'est dotée d'un premier programme en juin 1996 et l'a renouvelé en 2001.

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales a considérablement renforcé le rôle du PLH mais l'a rendu obligatoirement porté par un EPCI, avec l'objectif que le PLH soit l'outil d'une politique intercommunale du logement et de l'habitat.
La loi du 27 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MoLLE) a réinstauré l'obligation de PLH pour les communes de plus 20000 habitants non membres d'un EPCI, rompant avec les textes antérieurs qui privilégiaient les PLH intercommunaux.

Le retour aux PLH communaux institué par la loi MoLLE vise d'ailleurs spécifiquement l'Ile-de-France où la couverture intercommunale reste incomplète, notamment au centre de l'agglomération. En 2010, seule 56 % de la population francilienne est couverte par un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et 75 % des communes franciliennes relèvent d'un EPCI à fiscalité propre. Dans un tel contexte, pour doter le plus de territoires possibles d'une politique de l'habitat clairement déclinée, le retour à une échelle communale était indispensable, en attendant que l'intercommunalité devienne la norme en Ile-de-France.

Après l'adoption de la loi du 27 mars 2009, la Ville de Paris a deux ans pour se doter d'un nouveau PLH.

DE NOUVELLES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le contenu du PLH

Selon l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et, entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent [1], ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal [2].

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.
Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :
- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée Anah sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :
- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers (y compris mécanisme des réserves foncières), à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

1 – Pour Paris, le document de référence actuel est le SDRIF 1994 en attendant l'adoption définitive d'un nouveau SDRIF.
2 – Le PDALPD de Paris et l'Accord collectif associé ont été renouvelés en 2009.

A Paris, le nouveau PLH est en outre à élaborer en articulation avec les modalités de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre entre l'Etat et le département de Paris. Les modalités de cette délégation sont à renouveler, l'actuelle convention de délégation atteignant son échéance en 2010.

Le PLU doit être cohérent avec le PLH

L'article L123-1 du Code de l'urbanisme (CU) prévoit que le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat (mais aussi avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains)
Lorsque le programme local de l'habitat est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme (ce qui est le cas à Paris), ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan local d'urbanisme.
Pour mémoire, une révision générale du PLU de Paris a été achevée en 2006 pour tenir compte des dernières évolutions législatives et assurer l'unité des divers documents précédemment applicables, ainsi que pour tenir compte de l'évolution du contexte urbain et régional, des objectifs de la Ville de Paris et des attentes des Parisiens. Ce nouveau PLU a été modifié en 2009 afin d'inscrire notamment de nouveaux emplacements réservés en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux. Antérieurement, le POS général de Paris, dont l'origine remonte à 1977, n'avait connu qu'une révision générale approuvée en 1989 et une révision partielle approuvée en 1994.

Une élaboration concertée

L'élaboration du PLH de Paris implique un travail de concertation au niveau des arrondissements. La loi précise en effet que « Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat ».

Au de-là de la loi, de nombreuses personnes morales sont également associées à l'élaboration du PLH de Paris :

- Le syndicat mixte d'Études Paris Métropole ;
- Les communes limitrophes de Paris[3] ;
- Les bailleurs sociaux et leur organisation professionnelle : Paris-Habitat OP, un représentant des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) désigné par l'Association des Organismes d'HLM de la Région d'Ile de France (AORIF), les sociétés d'économies mixtes de Paris pour le logement (RIVP, SIEMP, SGIM, SEMIDEP) et pour l'aménagement (SEMAPA, SEMAVIP, SEMPARISEINE, SEMAEST) ;
- Les partenaires financiers : la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL) ;
- Les opérateurs et représentants du parc privé : la Chambre Syndicale des Propriétaires Paris Ile de France (UNPI), l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, la Chambre Syndicale des Promoteurs Constructeurs de la Région Ile de France, la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM), la Confédération Nationale des Administrateurs de Bien (CNAB Paris) ;

3 – Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

- Les professions partenaires : l'Ordre des Architectes d'Ile de France, la Chambre des Notaires de Paris (CNP), la Fédération Parisienne du Bâtiment – Union du bâtiment de la Ville de Paris, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment d'Ile de France ;

- Les opérateurs spécialisés : le Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Sociales (CROUS), ADOMA, l'Association pour la Formation des Travailleurs Africains et Malgaches (AFTAM), l'Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs (ALJT), le PACT de Paris, Habitat et Développement d'Ile de France ;

- Les associations et organismes sociaux : la Caisse d'Allocation Familiales de Paris (CAF), la Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réadaptation Sociale (FNARS d'Ile de France), la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement Ile de France (FAPIL), l'Espace Solidarité Habitat d'Ile de France — Fondation Abbé Pierre — (FAP), la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) ;

- Les représentants des locataires et des mal logés : la Confédération Nationale du Logement (CNL), l'Union Parisienne de la Confédération Générale du Logement (CGL), l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV 75), le Syndicat du Logement et de la Consommation (SLC), le Droit au Logement (DAL) ;

- Des instances Techniques : l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF), l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), l'Agence Départementale pour l'Information du Logement (ADIL 75).

Enfin, pour faciliter la concertation et la réflexion à une échelle large, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MoLLE) du 27 mars 2009 prévoit qu'un syndicat mixte peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat pour servir de base à l'élaboration du PLH : « Lorsque les périmètres des EPCI compétents en matière de PLH diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du PLH par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés ».

L'existence du syndicat mixte d'études Paris Métropole est une opportunité pour réaliser à l'échelle métropolitaine un travail d'étude commun en appui aux démarches d'élaboration ou de mise en conformité des PLH du bassin d'habitat francilien.

Le PLH et le SDRIF

Les objectifs et les principes définis dans le PLH doivent notamment tenir compte des options d'aménagement déterminées par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).
Le SDRIF est à la fois :
- un document d'aménagement à moyen et long terme du territoire régional francilien. Appuyé sur une vision prospective du développement de la région, il définit des orientations cohérentes pour l'action publique, que cette dernière soit menée par l'Etat, la Région, les collectivités locales ou d'autres acteurs.
- un document d'urbanisme de portée régionale, opposable aux documents locaux d'urbanisme que sont les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). Les documents d'urbanisme locaux doivent être « compatibles » avec les orientations et les dispositions prescriptives du SDRIF en matière d'organisation spatiale, de règles d'utilisation des sols et autres dispositions d'urbanisme.

Le Schéma directeur encore en vigueur a été approuvé en 1994.
En matière de production de logements en Ile-de-France, le SDRIF 1994 avait prévu la construction de 1 325 000 logements sur 25 ans, soit 53 000 logements chaque année en

moyenne (dont 5 500 à Paris). Cela correspondait à une accélération de plus de 10 % du rythme moyen de construction des 10 années précédentes (48 000 logements/an).
En 2004, l'État, la Région et le Conseil économique et social régional (CESR) ont fait ensemble le constat que le SDRIF 1 994 n'avait pas atteint tous ses objectifs. Notamment en matière de production de logements, les objectifs du SDRIF 1 994 n'ont pas été atteints : 38 000 logements[4] seulement ont été construits en moyenne sur la période 1994-2004, soit 15 000 de moins que l'objectif fixé.

L'Etat et la Région ont engagé un processus de révision et un projet de nouveau SDRIF a été préparé.
Ce projet de nouveau SDRIF prend le parti d'une densification raisonnée et d'une relance du logement social pour faire face à la crise du logement sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles. Il vise également la reconfiguration à terme du système de transport en donnant la priorité aux transports collectifs, ou encore le choix sélectif de certains pôles de développement économique dans une perspective de rééquilibrage territorial.

En matière de logement, pour faire face aux besoins des Franciliens, garantir la qualité de leur résidence principale et compenser le parc de logements qui disparaît chaque année, le projet de nouveau SDRIF très ambitieux prévoit la construction de 1,5 million de logements à l'horizon 2030, soit en moyenne 60 000 logements chaque année de 2005 à 2030 (dont 4 500 à Paris). En outre, le projet de nouveau SDRIF vise en 2030 une part de logements sociaux dans le parc total de 30 % à l'échelle de l'Ile-de-France (20 % à Paris), et une part de logements sociaux dans le parc de résidences principales (référence SRU) égale à 33 % (24 % à Paris).

Le projet de nouveau SDRIF, qui avait donné lieu à un vote au conseil de Paris du 14 juillet 2007, a été adopté par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008.
Le gouvernement l'a transmis en juin 2010 au Conseil d'Etat en vue de son approbation dans un délai très proche. Aussitôt approuvé, la Région prévoit d'engager sa révision afin de tenir compte notamment de certains éléments de la loi du Grand Paris, mais aussi des nouveaux quartiers et des territoires écologiquement prioritaires.
En moyenne sur la période 2005-2009, moins de 40 000 logements ont été construits chaque année.

BILAN DU PRÉCÉDENT PLH 2004-2007 ET DES DEUX ANNÉES SUIVANTES

La Ville de Paris s'est dotée de son premier programme en juin 1996 et a entamé son renouvellement en 2001. A l'issue d'un processus de concertation élargie, un deuxième programme a été arrêté en octobre 2003, puis adopté par le Conseil de Paris le 27 octobre 2004, pour la période 2004-2007. Les actions engagées dans le cadre du PLH 2004-2007 ont été poursuivies après son échéance.

Le PLH de 2004 relevait plusieurs enjeux dans son état des lieux :
- l'existence de fortes tensions sur le marché du logement, auxquelles contribuent la baisse du rythme de la création de logements et la proportion élevée de logements vacants dans le parc privé ;
- une répartition inégale des logements sociaux avec un déséquilibre important entre les arrondissements périphériques et ceux du Centre et de l'Ouest ;
- un nombre élevé d'immeubles insalubres, connaissant des difficultés de fonctionnement ;
- un parc d'habitation dominé par des petits logements (en moyenne 2,5 pièces) donc inadapté à l'accueil de familles.

Dans le document d'orientation du PLH adopté en 2004, l'accent était mis sur trois objectifs prioritaires :

4 – Nombre moyen de logements mis en chantier annuellement sur la période 1994-2004 d'après la base de données SITADEL.

I – L'accroissement et le rééquilibrage de l'offre de logement et particulièrement celle de logement social

Afin de respecter le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU et répondre à la demande importante des ménages parisiens, un objectif de 18 000 logements en 5 ans était inscrit dans le programme de mandature et a été fixé dans le PLH, soit au moins 3 500 logements sociaux par an. Cet objectif a été augmenté [5] au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH : au total, 24 200 logements sociaux étaient à financer sur la période 2005-2009. Pour atteindre ces objectifs, le PLH de 2004 prévoyait de développer et saisir les opportunités foncières, mais aussi de travailler à la mobilisation des appartements vacants du parc privé. La ville a également décidé d'encourager une plus grande mobilité au sein du parc social et de diversifier l'offre de logements pour favoriser la mise en place de parcours résidentiels. Enfin, compte tenu de la quasi-absence de logements locatifs sociaux dans certains quartiers et de leur nombre plus élevé dans d'autres, une meilleure répartition du parc social était également visée.

II – La mise en œuvre d'une politique de peuplement du logement social qui favorise le relogement des populations en difficulté en garantissant les principes de mixité sociale

Le PLH de 2004 entendait à la fois encourager la réalisation de logements sociaux là où il y en a peu ou pas du tout, répondre à l'exigence de reloger les populations en situation de « mal logement » tout en prenant soin de ne pas renforcer les phénomènes d'exclusion par la concentration sur des sites existants des populations en difficulté.

III – La lutte contre l'habitat insalubre et la réhabilitation du parc social existant

Outre l'accroissement du parc de logements sociaux et une meilleure répartition de ce dernier sur le parc parisien, le PLH de 2004 réaffirmait la priorité affectée à la politique d'éradication de l'habitat insalubre au travers de la poursuite des actions déjà engagées et la mise en place de nouvelles opérations sur les quartiers anciens qui comportent une part importante d'immeubles et de logements vétustes ou dégradés.

Le recensement des objectifs fixés et sa mise en correspondance avec les principales réalisations sur la période 2001-2009 permettent de tirer quelques éléments de bilan du précédent PLH.

I – Accroître et rééquilibrer l'offre de logements et particulièrement celle de logements sociaux

Les principaux objectifs fixés par le programme d'actions du PLH étaient les suivants :

1. Les 3 500 logements financés chaque année devront se répartir entre 1 100 logements de type PLS et 2 400 logements de type PLUS et PLA I (dont au minimum 600 à 800 logements PLA I/an). Cet objectif a été modifié [6] au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH : au total, les objectifs de financement étaient de 6 900 logements PLA I, 10 800 logements PLUS et 6 500 logements PLS à financer sur la période 2005-2009.
2. Recourir aux possibilités qui sont ouvertes par la réglementation d'acquérir et de conventionner sans travaux des immeubles partiellement occupés tout en continuant à utiliser les outils traditionnels d'action foncière ;
3. Humaniser environ 1 200 places n'offrant pas de bonnes conditions pour les pérenniser (Mie de Pain, Pereire, Ney, Crimée, Baudricourt, George Sand, Palais de la femme) et contribuer au développement de 500 places d'accueil répondant à des besoins spécifiques ;
4. Créer 300 places par an en résidences sociales, soit une dizaine de résidences sociales ;
5. Examiner de nouvelles formes d'aides à l'accession à la propriété ;
6. Réaliser des logements sociaux par des préemptions effectuées dans les arrondissements dont le nombre de logements sociaux est inférieur au seuil de 20 % ;
7. Maintenir une offre de logements diversifiée dans le parc privé et soutenir les efforts faits pour le maintien de la vocation sociale d'une partie de ce parc ;

5 – Cet objectif de 3 500 logements à financer annuellement était conforme à la convention cadre sur le logement signée avec l'Etat le 11 février 2002. Cet objectif a été porté à 3 700 logements sociaux à financer annuellement en 2005 et en 2006 dans le cadre de la délégation de compétence signée le 20 avril 2005. En 2007, les objectifs annuels de la délégation de compétence pour les trois années 2007, 2008 et 2009 ont été augmentés à 5 600 logements à produire annuellement (soit 6 000 logements financés en comptant également 400 logements à financer annuellement par l'ANRU sur cette même période). Au total, 24 200 logements sociaux étaient à financer sur la période 2005-2009.

6 – L'objectif de 3 700 logements sociaux à financer annuellement dans le cadre de la délégation de compétence signée le 20 avril 2005, se répartissait entre 750 logements PLA I, 1 650 logements PLUS et 1 300 logements PLS. En 2007, les objectifs annuels de la délégation de compétence pour les trois années 2007, 2008 et 2009 ont été augmentés à 5 600 logements à produire annuellement qui se répartissaient entre 1 800 logements PLA I, 2 500 logements PLUS et 1 300 logements PLS.

Bilan des actions réalisées par rapport aux objectifs du PLH et de la délégation de compétence :

1. Sur la période 2001-2009, 42 208 logements sociaux (y compris ANRU) ont été financés, soit 4 690 logements par an en moyenne. 10 252 logements PLA I, 20 618 logements PLUS et 11 338 logements PLS ont été financés sur la période 2001-2009. Sur la seule période 2005-2009, l'objectif de 24 200 logements sociaux à financer (hors ANRU) a été sensiblement dépassé : 26 076 logements ont été financés (+8 %).
2. Sur la période 2001-2009, 13 313 acquisitions-conventionnements ont été réalisées, soit en moyenne 1 479 logements par an. Ce dispositif a permis de développer le parc de logement social dans les secteurs déficitaires en logement social où la construction neuve est difficile.

8. Proposer aux propriétaires différentes formules contractuelles visant à réduire le risque locatif et à les inciter à mettre leurs biens en location ;
9. Garantir, conformément à la convention cadre conclue avec l'Etat, 35 % de grands logements sociaux de type F4 et plus par programmes neufs ;
10. Définir des règles claires sur les autorisations de changement d'affectation (application de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation) ;
11. Mettre en place une politique de mutation au sein du patrimoine des bailleurs et entre les bailleurs pour mettre fin à des situations anormales d'inoccupation ou de sous-occupation.

Catégorie de financement des logements financés de 2005 à 2009 dans le cadre de la délégation de compétence à Paris

	2005	2006	2007	2008	2009	2005-2009		% réalisé/ objectif
						objectif	réalisé	
PLA I	1 218	1 275	2 103	1 188	1 634	6 900	7 418	108 %
PLUS	1 394	2 037	2 241	3 260	3 009	10 800	11 941	111 %
PLS	1 168	1 504	1 417	1 350	1 278	6 500	6 717	103 %
Total	3 780	4 816	5 761	5 798	5 921	24 200	26 076	108 %

Source : Ville de Paris

3. 2 289 places ont été concernées entre 2001 et 2007 par le programme d'humanisation des centres d'hébergement d'urgence (CHU) et de réinsertion sociale (CHRS) existants : 1 113 places ont été restructurées, 115 places étaient en cours de travaux et 1 061 places étaient programmées dans des opérations en cours de montage (Centre Pereire, Mie de pain, George Sand). Sur la même période, le programme de création de places d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale a concerné 1 066 places. Plusieurs centres créés sont à destination d'un public de femmes, accompagnés d'enfants ou victimes de violence. 2 nouveaux centres sont destinés à accueillir des publics jeunes.
4. 12 871 logements (ou équivalent logements) ont été financés entre 2001 et 2009 en résidences sociales, résidences pour étudiants, maisons-relais, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. En moyenne, chaque année entre 2001 et 2009, 11 résidences sociales et 4 maisons-relais ont été financées. Les objectifs du PLH sur la période 2005-2009 en termes de résidences sociales et maisons relais (5 050 PLA I) ainsi que de logements étudiants (3 000 PLUS ou PLS) sont dépassés, avec respectivement 5 883 logements financés en résidences sociales et maisons relais (+16 %) et 3 463 logements en résidences étudiantes (+15 %)

Mode de production des logements financés de 2005 à 2009 dans le cadre de la délégation de compétence à Paris

	2005	2006	2007	2008	2009	2007-2009		2005-2009	
Construction neuve	1 776	1 772	4 360	2 508	2 996	9 864	56 %	13 412	51 %
Acquisition-réhabilitation	1 413	857	1 027	1 138	1 504	3 669	21 %	5 939	23 %
Acquisition-conventionnement	591	2 187	374	2 152	1 421	3 947	23 %	6 725	26 %
Total	3 780	4 816	5 761	5 798	5 921	17 480	100 %	26 076	100 %

Source : Ville de Paris

Catégorie de logements financés de 2005 à 2009 dans le cadre de la délégation de compétence à Paris

	2005		2006		2007		2008		2009		2005-2009	
Logements familiaux	1 969	51 %	3 300	68 %	2 738	48 %	3 967	68 %	3 411	58 %	15 385	59 %
Logements-foyers	1 177	31 %	1 262	26 %	1 996	35 %	1 261	22 %	1 532	26 %	7 228	28 %
dont :												
- FJT	400	11 %	185	4 %	606	11 %	608	10 %	381	6 %	2 180	8 %
- FTM[7]	400	11 %	755	16 %	589	10 %	47	1 %	534	9 %	2 325	9 %
- autres résidences sociales	340	9 %	156	3 %	615	11 %	254	4 %	190	3 %	1 555	6 %
- hébergement [8]							154	3 %	316	5%	470	2%
- publics spécifiques [9]	37	1 %	166	3 %	186	3 %	198	3 %	111	2 %	698	3 %
Résidences étudiantes	634	17 %	254	5 %	1 027	18 %	570	10 %	978	17 %	3 463	13 %
Ensemble	**3 780**	**100 %**	**4 816**	**100 %**	**5 761**	**100 %**	**5 798**	**100 %**	**5 921**	**100 %**	**26 076**	**100 %**

Source : Ville de Paris

5. La ville de Paris a mis en place en 2004 le prêt Paris Logement 0 %, dont les conditions réglementaires d'attribution ont été révisées en 2006 pour le rendre plus accessible. Depuis 2007, entre 2 500 et 3 000 ménages bénéficient annuellement d'un prêt PPL facilitant leur accession à la propriété. En 2009, un prêt spécifique, le Prêt Parcours Résidentiel a été créé afin de faciliter l'accession à la propriété des locataires du parc social.
6. Plus du tiers des logements financés entre 2001 à 2009 sont situés dans la zone de déficit en logement social, telle qu'elle a été définie en janvier 2006 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
7. Pour développer une offre de logements privés à vocation sociale, l'Etat a mis en place un PIG « loyers maîtrisés » sur l'ensemble du territoire parisien. Entre 2002 et 2007, 1 611 conventionnements « social » et « très social » et 6 933 conventionnements intermédiaires ont été réalisés grâce aux aides de l'Anah et de la Ville de Paris.
8. Au travers d'une convention spécifique, datée du 30 mai 2002, la SIEMP a été chargée de proposer aux propriétaires des formules contractuelles. De 2002 à 2007, la mise en œuvre du dispositif « Louez Gagnant » par la SIEMP a permis de louer 910 logements initialement vacants. Entre outre, la Ville a mis en place au début de l'année 2007 avec l'aide d'associations spécialisées le dispositif d'intermédiation locative « Louez solidaire et sans risque ». Ce dispositif a permis de capter du 1er juin 2007 au 31 décembre 2009 390 logements.
9. Entre 2001 et 2009, les grands logements familiaux de 4 pièces et plus ont représenté 25 % des logements financés. Sur la seule période 2005-2009, la part des grands logements familiaux est également de 25 %, et elle est plus élevée en construction neuve (32 %).

7 – Foyer de travailleurs migrants et site de desserrement en compensation des pertes de capacité
8 – PLA I et décret 26 oct. 2009
9 – Personnes âgées (EHPAD), handicapées

Type des logements financés de 2005 à 2009 dans le cadre de la délégation de compétence à Paris

	2005	2006	2007	2008	2009	2005-2009
T1-T2	907	1 253	1 263	2 027	1 740	7 190
T3	498	1 209	760	1 021	875	4 363
T4 et +	564	838	715	919	796	3 832
Ensemble	1 969	3 300	2 738	3 967	3 411	15 385
T4 et +	29%	25%	26%	23%	23%	25%
T4 et + en construction neuve	29 %	34 %	30 %	31 %	40 %	32 %

Source : Ville de Paris

10. La compétence relative aux autorisations de changement d'affectation a été transférée à la Ville de Paris en 2009. A cette occasion, la Ville de Paris a mis en place un nouveau règlement général visant à mieux lutter contre le phénomène de transformation de logements en bureaux.
11. Les bailleurs sociaux parisiens ont mis en place une politique volontariste en matière de mutation, particulièrement en direction des ménages en situation de sous-occupation. En 2009, la Ville de Paris a mis au point une charte des mutations destinée à formaliser les priorités et les objectifs en matière de politique de mutations. Cette charte a été signée par l'ensemble des bailleurs sociaux parisiens et devrait être signée en 2010 par des bailleurs ne dépendant pas de la Ville de Paris. Elle vise à réserver 20 % des attributions dans le parc social aux mutations.

II – Conduire une politique de peuplement qui favorise le relogement des populations en difficulté en garantissant les principes de mixité sociale

Les principaux objectifs fixés par le programme d'actions étaient les suivants :

1. Mettre en place une politique partenariale d'attribution des logements sociaux de telle sorte que les différents acteurs (bailleurs sociaux et autres réservataires) répartissent mieux les efforts de relogement tout en se donnant les moyens de les diffuser géographiquement et procéder à une gestion concertée des attributions avec l'Etat, sur les programmes neufs, réhabilités, mais aussi dans le parc existant, en particulier sur les îlots sensibles en faveur des publics bénéficiaires du PDALPD.

2. Maintenir les deux aides complémentaires au maintien dans les lieux versées par le CASVP ;

3. Poursuivre le subventionnement des foyers de jeunes travailleurs au titre de l'accueil des jeunes en grande difficulté ou de la rénovation de leurs locaux et créer de structures d'urgences destinées à l'accueil des jeunes en situation d'errance ;

4. Tripler la capacité d'accueil des résidences pour étudiants entre 2000 et 2012 et contribuer au financement des rénovations des résidences gérées par le CROUS ;

5. Réhabiliter les foyers de travailleurs migrants ;

6. Mettre en place sur la durée du PLH d'un plan volontariste d'acquisition des murs ou des fonds de commerce et d'aide à la réhabilitation d'environ 100 hôtels meublés insalubres ;

7. Construire 3 MAPAD durant la mandature et mener une réflexion sur le développement de structures permettant l'accueil et le suivi de personnes nécessitant un suivi médical.

Bilan des actions réalisées :

1. Un accord collectif a été signé entre l'Etat, la Ville de Paris et les organismes bailleurs sociaux pour mettre en place une gestion concertée des contingents publics sur le logement des publics les plus défavorisés. Entre 2004 (année de mise en œuvre de l'accord collectif) et 2008, 4 990 ménages ont été relogés au titre de l'accord collectif, dont 2 458 ménages relogés sur le seul contingent de la Ville de Paris. Une coordination spécifique autour des problématiques de relogement liées aux immeubles dangereux a été mise en place entre les services de l'Etat et de la Ville de Paris.
2. Pour maintenir l'efficacité du dispositif d'aide en faveur des familles en difficultés, la Ville de Paris a maintenu et fait évoluer les aides facultatives du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris. L'Aide au Logement des Familles Nombreuses (ALFN) a ainsi été élargie aux familles de deux enfants et plus et est devenue « Paris Logement Famille » au second semestre 2005. En 2009, elle a bénéficié à plus de 23 000 familles (pour un coût global de 34 M€) dont plus de 3 000 familles de deux enfants (pour un coût de 3 M€). L'Aide au Logement des Familles Monoparentales (ALFM) est devenue « Paris Logement Familles Monoparentales » (PLFM) et de 400 000 € en 2001, les dépenses consacrées au logement des familles monoparentales sont passées, en 2009, à 9 millions d'euros, au bénéfice de plus de 6 500 ménages. Cette croissance est liée d'une part à l'augmentation du montant mensuel d'allocation, et, d'autre part, à l'élargissement des critères d'attribution de l'aide, ouverte à de nouveaux bénéficiaires.
3. De 2001 à 2009, 2 516 logements en foyers pour jeunes travailleurs ont été financés, dont 2 180 sur la seule période 2005-2009.
4. De 2001 à 2009, 5 280 logements en résidence pour étudiants ont été financés (dont 3 463 sur la seule période 2005-2009) permettant ainsi de multiplier par 3 la capacité d'accueil du CROUS à Paris.
5. La Ville de Paris a repris en 2005 le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants. De 2001 à 2009, a été financée la restructuration de 10 établissements (Commanderie, Tillier, Procession, Fort de Vaux, Fontaine au roi, David d'Angers, Mûriers, Vincent Auriol, Tolbiac, Réginaldo) et la création de 7 sites de desserrement (Netter, Convention, Dutot, Clichy, Kracher, Charolais, Pyrénées) représentant un total de 2 335 logements.
6. Entre 2001 et 2010, la Ville de Paris et les bailleurs sociaux ont acquis 80 hôtels meublés dont près de la moitié a été transformée en logement social ordinaire et l'autre en structures très sociales. En outre un dispositif expérimental d'OPAHM destiné à soutenir l'action de réhabilitation privée des hôtels meublés a fait l'objet d'une convention entre la Ville, l'Etat et l'Anah signée en avril 200. Il a permis la mise aux normes de 12 hôtels meublés.
7. De 2001 à 2009, 440 logements en établissement pour personnes âgées de type EHPAD ont été financés.

III – Lutter contre l'habitat insalubre et réhabiliter le parc existant

Les principaux objectifs fixés par le programme d'actions étaient les suivants :

1. Engager de nouvelles opérations programmées d'amélioration de l'habitat : « Jean-Moinon-Sainte Marthe » ; « Arts et métiers » ; « Poissonnière-Sébastopol » ; « Legendre-Jonquière-cité des fleurs » tout en les inscrivant dans de véritables projets de quartier ;

2. Constituer un observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, pour assurer le recensement et le suivi des immeubles présentant des caractères d'insalubrité ;

3. Poursuivre la lutte contre l'insalubrité par le biais de la convention publique d'aménagement signée avec la SIEMP (402 parcelles visées) et lancer une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) (278 +108 immeubles) ;

4. Prévoir un parc de logements relais pour assurer l'hébergement des populations les plus exposées notamment aux risques d'intoxication par le plomb ;

5. Requalifier les ensembles d'immeubles de logements sociaux situés en GPRU : réhabilitation, résidentialisation, démolition/reconstruction, constructions nouvelles adaptées aux situations locale.

6. Poursuivre la réhabilitation du parc social dans les quartiers relevant de la politique de la ville non situés en GPRU : opérations de mise aux normes et de sécurité des logements, actions de sécurisation des espaces collectifs, opérations d'amélioration de la gestion de proximité et développement d'activités annexes lorsque celles-ci font défaut.

7. Promouvoir et encourager des constructions réalisées avec le label « haute qualité environnementale ». Pour les constructions dont la Ville a la maîtrise ou les opérations de logements sociaux réalisées en secteur diffus, ce label sera exigé.

8. Préserver le parc social de fait, tout en améliorant la qualité des logements qui le composent et faire respecter, en coopération avec les services de l'Etat, les dispositions qui régissent la protection des occupants au moment de la délivrance du permis ;

9. Améliorer la lisibilité du dispositif par un alignement des aides de la Ville sur les plafonds de ressources retenus par l'Anah et par un versement direct des aides aux syndics de copropriétés dans les immeubles dégradés ;

10. Mettre en place, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, un dispositif plus incitatif pour les copropriétés dégradées : préfinancement des subventions accordées par les organismes publics et système de prêts bonifiés pour les travaux effectués dans les immeubles dégradés.

Bilan des actions réalisées :

1. Entre 2003 et 2010, sept nouvelles OPAH ont été lancées : « Arts et métiers » (2003), « Jean Moinon-Sainte Marthe (2004), « Chapelle » (2005-OPAH RU), « Epinettes » (2007), « Sentier » (2009), « Place de Vénétie-Villa d'Este » (2009- OPAH « copropriétés »), « rénovation énergétique du 13e arrondissement » (OPAH thématique). Deux études pré-opérationnelles d'OPAH sont en cours dans les quartiers « Belliard-Doudeauville » et « République ».

2. En 2002, l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé a été mis en place. Il fait l'objet d'une actualisation mensuelle par l'APUR sur la base des informations transmises par les services de la Ville, de l'Etat ainsi que par les opérateurs intervenant sur le terrain pour le compte de la Ville de Paris.
3. Entre juin 2002 et janvier 2010, sur une liste de 1 030 immeubles appelant une action publique, 701 immeubles ont été traités dont 310 en acquisition publique et 391 en réhabilitation privée. A la fin de l'année 2010, plus de 97 % des immeubles auront été traités.
4. Les problèmes de saturnisme infantile sont notamment traités dans les secteurs d'OPAH et les opérateurs accompagnent les propriétaires techniquement et administrativement pour résoudre ces situations dangereuses.
5. Entre 2004 et 2007, la requalification des ensembles d'immeubles de logements sociaux situés en GPRU s'est traduite par 866 logements nouvellement construits, 893 logements réhabilités, 324 logements ayant bénéficié d'une résidentialisation ainsi que 64 logements démolis. Les opérations engagées se sont inscrites dans des opérations d'aménagement d'ensemble dont les engagements ont été formalisés dans des conventions passées avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.
6. La réhabilitation du parc social situé hors GPRU mais dans un secteur de politique de la Ville a concerné 1 822 logements entre 2004 et 2007.
7. La culture du développement durable s'est progressivement répandue. La prise en compte de l'environnement dans la conception et la rénovation des immeubles s'est amorcée au cours du PLH, notamment en fin de période. Les bailleurs sociaux ont intégré dans leurs cahiers de charges la démarche de Haute Qualité Environnementale et ses 14 cibles, notamment la performance énergétique des bâtiments. Avant le vote du plan climat en 2007, les bailleurs cherchaient déjà à obtenir des labels de Haute Performance Énergétique dépassant ainsi les critères réglementaire de la RT 2005.
8. Entre 2003 et 2009, 5 373 logements ont bénéficié de subventions pour des travaux d'amélioration des parties privatives. En outre, la Ville de Paris a veillé à recourir aux différents moyens d'intervention foncière dont elle dispose (droit de préemption urbain, acquisitions amiables, expropriations, recours à des bailleurs sociaux) pour procéder à l'acquisition en bloc de monopropriétés caractéristiques du parc social de fait, vendues sur le marché et susceptibles de faire l'objet de ventes à la découpe.
9. En 2005, la Ville de Paris a établi un nouveau règlement d'attribution des aides municipales à l'amélioration de l'habitat privé qui est annexé à une convention de gestion de ces aides entre la Ville de Paris et l'Anah dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre. En 2004, la Ville de Paris a mis en place un dispositif lui permettant de subventionner des copropriétés en difficulté afin de financer une partie du surcoût lié au redressement de leur gestion par un syndic professionnel.
10. Depuis 2003, la Caisse des dépôts et consignation (CDC), la Caisse d'épargne d'Ile-de-France (CEIDF) et la Ville de Paris ont mis en place un dispositif permettant d'avancer aux syndicats de copropriété des « copropriétés dégradées » l'équivalent des subventions publiques promises à ces immeubles par l'Anah, la Ville de Paris et la Région Ile-de-France. Les copropriétaires ne pouvant généralement pas verser les sommes nécessaires au lancement des travaux de rénovation, et les subventions de l'Anah et de la Ville étant, jusqu'à une date récente, versées à la fin des travaux, les immeubles concernés n'auraient pu démarrer leur rénovation sans un prêt d'un montant égal aux subventions publiques attendues. Dans le cadre de ce dispositif, la CEIDF accordait un prêt aux copropriétés, et la CDC prenait en charge, grâce à des dotations provenant du Fonds de renouvellement urbain, la plus grande partie des frais financiers du prêt octroyé. Depuis 2003, 5 conventions générales de préfinancement des subventions publiques pour les copropriétés dégradées ont été signées par les 3 partenaires ainsi que 12 conventions spécifiques pour le préfinancement d'opérations ponctuelles (études et confortement du sous-sol du périmètre Jean Moinon, rénovation du passage Brady, rénovation des immeubles du passage Desgrais) [10]. Au 31 décembre 2008, 6 167 logements (correspondant à 305 prêts relais) ont été réhabilités avec un préfinancement pour un montant total d'investissements générés par le préfinancement de 71 m€.

10 – Conventions générales de préfinancement :
• tranche 1 : enveloppe de prêt de 2M€ (10 octobre 2003),
• tranche 2 : enveloppe de bonification de 30 000€ (10 octobre 2005),
• tranche 3 : enveloppe de bonification de 220 000€ (9 mai 2006),
• tranche 4 : enveloppe de bonification de 500 000€ (20 décembre 2007),
• tranche 5 : enveloppe de bonification de 160 000€ (30 juin 2009)
L'Etat ayant demandé à récupérer le reliquat du fonds de renouvellement urbain en septembre 2008, les copropriétés parisiennes pourront bénéficier de ce dispositif jusqu'à la fin de l'année 2011, les derniers dossiers de préfinancement pouvant être déposés jusqu'à fin septembre 2010.

Tendances et perspectives

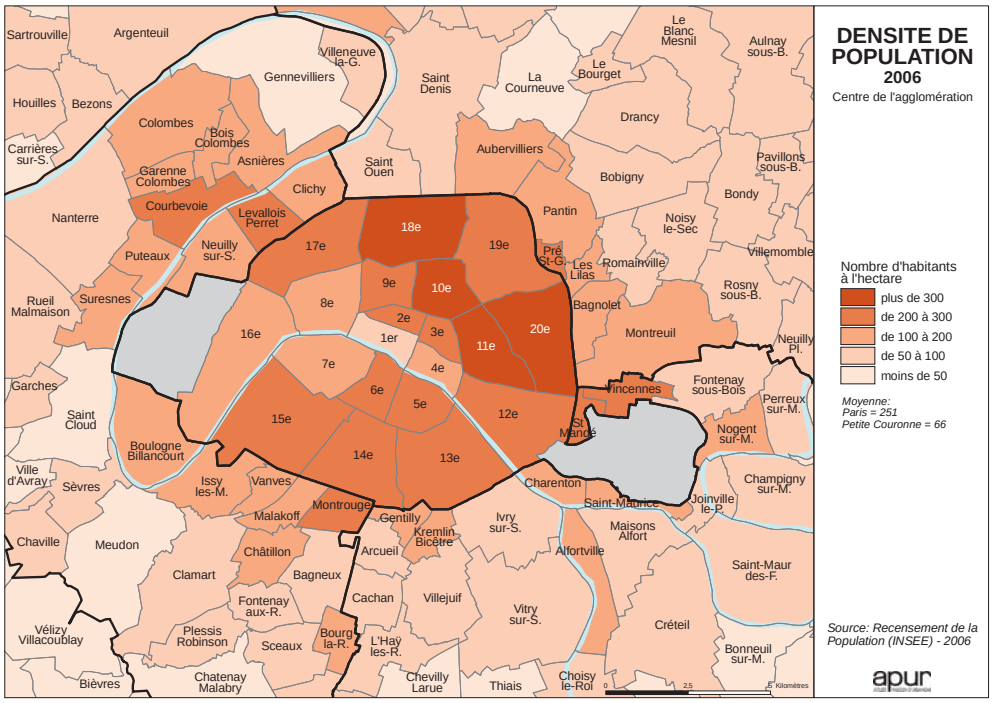
Le présent diagnostic fait le point sur les tendances et les perspectives du territoire métropolitain dans lequel Paris s'insère, en intégrant également dans l'analyse la dimension développement durable. Compte tenu de ce qui a déjà été réalisé dans le cadre du précédent PLH, et des conclusions de ce diagnostic, il sera possible de définir les enjeux en matière de logement et d'habitat pour Paris au cœur de l'espace régional francilien à l'horizon 2017, et de fixer les principales orientations qui seront déclinées en actions concrètes.

PARIS, CŒUR DE LA MÉTROPOLE URBAINE

Un modèle urbain dense

Paris au cœur de l'espace régional francilien

Le centre de l'agglomération, entendu comme l'ensemble formé par Paris et la petite couronne (les trois départements limitrophes de la Ville de Paris), s'étend sur un territoire de 762 km² et comprend 124 communes. Paris et la petite couron wwne regroupent plus de 6,5 millions d'habitants et 3,6 millions d'emplois[11]. Les quatre départements centraux concentrent 56 % de la population francilienne et deux tiers des emplois de la région.
La primauté de l'habitat collectif, la desserte par le métro et le RER, la mixité des fonctions urbaines caractérisent ce territoire urbain dense, également marqué par une intense mobilité interne et confronté à des enjeux communs d'évolution socio-économique et de renouvellement sur lui-même.



11 – Source : Insee, estimation d'emploi départementale au 31 décembre 2006.

- Paris : 251 habitants/ha ; 200 emplois/ha
- 29 communes limitrophes : 125 habitants/ha ; 73 emplois/ha
- Départements 92, 93, 94 : 66 habitants/ha ; 29 emplois/ha
- Région Ile-de-France : 10 habitants/ha ; 5 emplois/ha

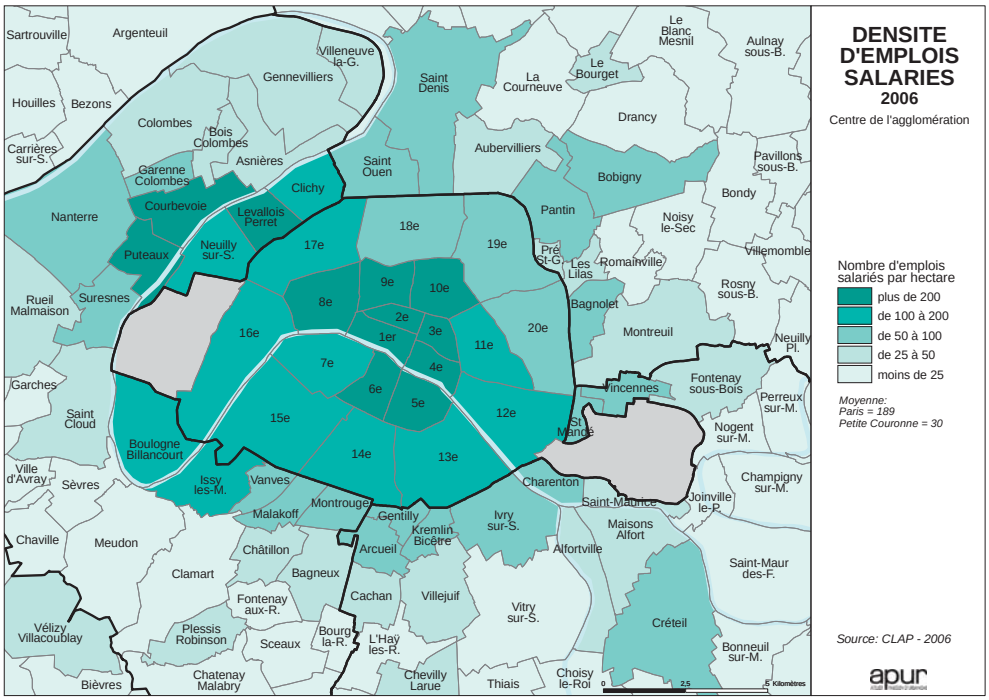
Si la densité de population est particulièrement forte au centre de l'agglomération, celle-ci décroît très vite avec la distance au centre : de 251 habitants par hectare à Paris (sans les Bois de Vincennes et de Boulogne), à 66 en petite couronne et à 18 en grande couronne. Paris et les 29 communes riveraines se distinguent par des très fortes densités de population supérieures à 100 habitants à l'hectare et des densités d'emploi supérieures à 50 emplois à l'hectare.

Les densités élevées suivent largement les axes de transport en commun en site propre

Par comparaison, Londres ou Tokyo offrent une répartition plus étalée de la population au sein de leur agglomération, avec un niveau moyen de densité nettement plus élevé à Tokyo. A l'inverse, New York accueille en son centre (Manhattan notamment), une concentration plus forte qu'à Paris, qui contraste avec une périphérie dont la densité est inférieure à celle de la banlieue parisienne.

Depuis plusieurs décennies, le poids relatif de la ville-centre dans l'agglomération s'est réduit…

Cette baisse est plus forte en moyenne que dans les autres villes françaises. Entre 1982 et 2007, la part de la commune de Paris dans la population de l'agglomération parisienne est passée de 24,1 % à 21,6 %. Malgré la récente reprise démographique à Paris, le nombre d'habitants n'a que faiblement augmenté dans la capitale en 25 ans (passant de 2,176 à 2,193 millions d'habitants soit + 0,8 %) alors qu'il a progressé de 12 % au niveau de l'agglomération (passant de 9,1 à 10,1 millions).



La répartition de l'emploi connaît la même baisse de densité du centre vers la périphérie, même si elle reste globalement plus polarisée que la répartition de la population. Le centre de l'agglomération compte une densité moyenne de 48 emplois salariés par hectare. Mais celle-ci passe de 189 à Paris, à 30 en petite couronne et à moins de 10 en grande couronne. Paris détient 30,1 % de l'ensemble des emplois franciliens (contre 19 % de la population régionale). L'emploi est donc sensiblement plus concentré que l'habitat. Par comparaison, Londres, New York ou Tokyo présentent des concentrations d'emploi au moins aussi fortes que Paris.

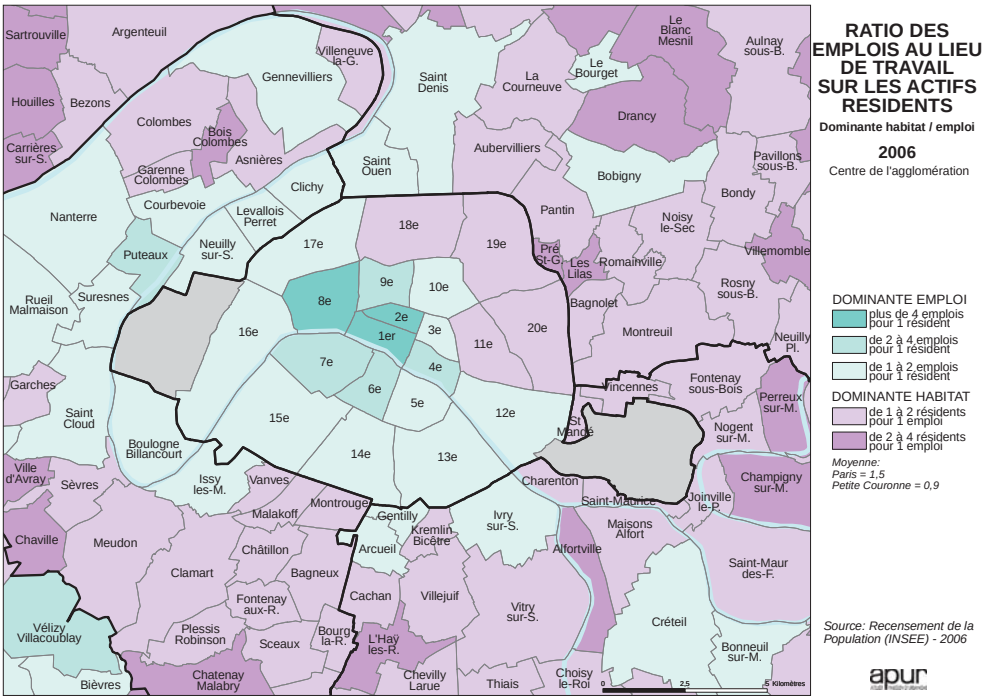
mais les enjeux en termes d'inégalités sociales, spatiales et environnementales y sont toujours concentrés.

C'est dans le centre de l'agglomération que se concentrent les enjeux les plus forts en termes d'inégalités et de ségrégations sociales, spatiales et environnementales. Dans ce périmètre, sont localisés plus de 64 % des logements sociaux d'Île-de-France. Le taux de chômage y est structurellement plus élevé que la moyenne nationale ou même régionale. Dans le même temps, le pourcentage d'allocataires du RMI y est surreprésenté (3,8 % dans le centre de l'agglomération contre 3,3 % à l'échelle de la région). Près de 915 000 franciliens, dont environ 61 % habite la première couronne, viennent travailler à Paris, tandis que 331 000 parisiens vont travailler à l'extérieur de la capitale, notamment dans les pôles de développement de la Défense, Issy-les-Moulineaux ou la Plaine Saint-Denis.
La pression foncière qui pèse sur Paris se fait en outre plus forte, et elle s'exerce également sur les communes proches. Comme pour d'autres métropoles, la concentration des emplois et des activités au centre de l'agglomération contribue à y maintenir une forte demande en logements. Bien que certains quartiers ou certaines communes soient plus valorisés que d'autres, la demande de logements demeure largement supérieure à l'offre, contrainte par la faiblesse de la construction notamment induite par la rareté de la ressource foncière. L'ensemble dense du bassin d'habitat constitue ainsi un marché tendu. Aussi, cette réalité constitue un défi pour l'action publique car elle dessine une nouvelle échelle d'enjeux, qui dépasse celle des découpages administratifs.

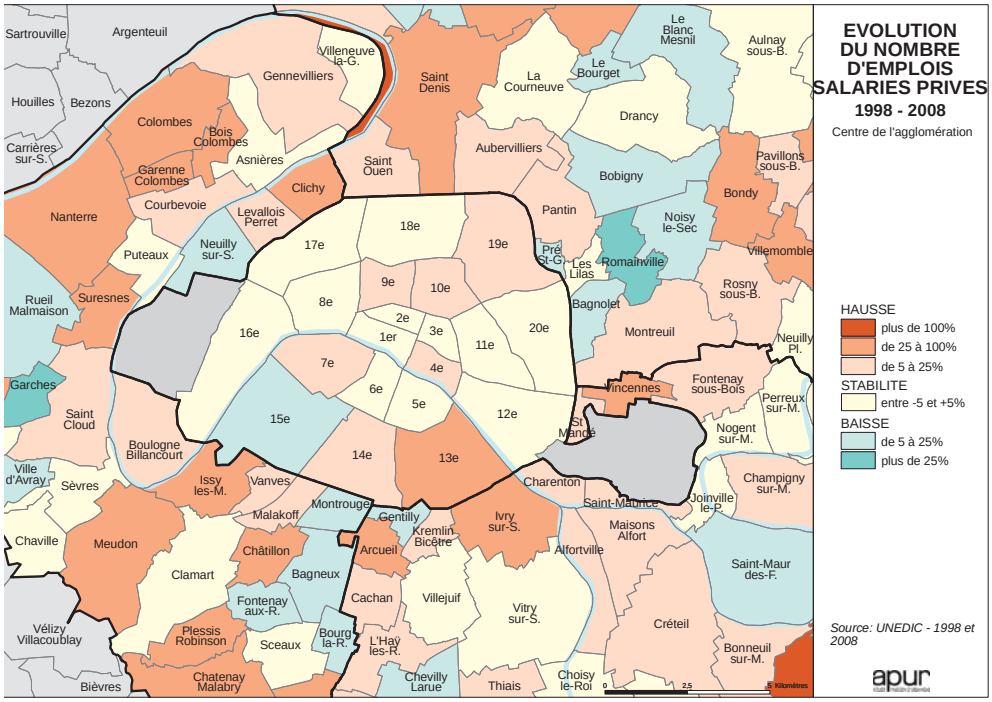
UN TERRITOIRE PUISSANT ET ATTRACTIF SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE MAIS AVEC DES INÉGALITÉS INSTALLÉES

un équilibre global des emplois et des actifs résidents qui masque des disparités

Au centre de l'agglomération en 2006, l'habitat et l'emploi apparaissent en moyenne bien équilibrés : il y a 1 emploi au lieu de travail pour 1 actif résident. Cependant, l'activité se concentre principalement à Paris et dans les communes situés à l'ouest de Paris : ce territoire se caractérise par une forte attractivité pour l'emploi avec notamment à Paris 1,5 emplois pour un actif résident. L'emploi domine dans la majeure partie des Hauts-de-Seine avec le site La Défense sur Puteaux (3,2 emplois pour 1 actif résident), Courbevoie (1,9) et Nanterre (1,7) ou encore les communes de Neuilly-sur-Seine (1,6), Levallois-Perret (1,6), Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux (1,3) et Boulogne Billancourt (1,3).



Si le taux d'emploi demeure fort, le nombre d'emplois n'augmente que faiblement et subit des à-coups liés à la conjoncture. Un mouvement de relocalisations s'accomplit au profit des pôles en développement, à l'Ouest et au Nord de Paris. La hausse des effectifs d'emplois est plus marquée dans les départements limitrophes qu'à Paris même, et tout particulièrement en Seine Saint Denis (+21,2 % entre les 31 décembre 1997 et 2007, selon les estimations de l'Insee, contre +17,2 % en moyenne en petite couronne). Durant la décennie 1998-2008, Saint Denis (+64 %), Ivry-sur-Seine (+54 %) et Issy-les-Moulineaux (+45 %) sont les communes limitrophes qui ont connu les plus fortes hausses d'emplois salariés privés.



50 millions de m² de bureaux et 400 millions de m² de logements en Ile-de-France

Le parc de bureaux s'est fortement développé depuis le milieu des années 60 en Ile-de-France, tandis que les activités industrielles diminuaient : d'une superficie avoisinant les 50 millions de m², le parc de bureaux francilien a triplé sa capacité d'accueil en 50 ans. En parallèle, le parc de logements francilien représente plus de 400 millions de m² en 2010, et sa surface a quasi doublé au cours des 50 dernières années.
Si en 1965, le parc de bureaux de la région parisienne se composait d'anciens logements parisiens ou d'immeubles construits pour les besoins propres de leurs occupants, la géographie actuelle des bureaux porte l'empreinte de trois périodes de forte construction auxquelles ont correspondu des modes de production et de localisation bien distincts :

• A partir de la fin des années 1960, s'engage la construction de bâtiments spécifiquement dédiés aux bureaux, ce qui conduit à la production d'une génération de tours au gabarit imposant comme celles érigées à La Défense (Fiat, Nobel...), à Paris (Montparnasse) et aux abords du périphérique (Mercuriales, Pariféric...). Cet élan est stoppé par la crise de1974.

• Après 1985 commence un nouveau cycle de production stimulé par la tertiarisation de l'économie francilienne. L'abondance des crédits consentis par les banques et la floraison des zones d'aménagement concerté (ZAC) favorisent l'essor de la construction. La demande se contracte en 1991, au plus fort des livraisons. La vacance affectera jusqu'à 10 % du parc de bureaux en 1995. Seules quelques opérations phares sont menées dans Paris durant cette période.

• En 1998, le retour de la croissance, dopée par la nouvelle économie stimule la demande de bureaux qui réactive les ZAC les mieux positionnées (Issy, Clichy, Paris rive gauche...). Les livraisons culminent en 2003 sans déséquilibrer le marché malgré l'éclatement de la bulle technologique en 2001. De nouveaux programmes sont développés dans le cadre de grandes opérations d'aménagement à Clichy, Saint-Denis, Montrouge, Paris-rive-gauche, Montreuil en extension des marchés des Hauts-de-Seine et de Paris. Près de 50 % de l'offre neuve régionale se concentre de part et d'autre du périphérique. En zone centrale, la régénération du parc s'accélère et s'étend aux premières générations d'immeubles « modernes », notamment dans les Hauts-de-Seine. Les centres tertiaires anciens sont

cependant guettés par un risque d'obsolescence. Le parc de bureaux hérité de l'époque haussmannienne peine à se rénover alors que les entreprises sont en demande de grandes surfaces équipés aux normes actuelles, notamment informatiques. En outre, le niveau particulièrement élevé des prix fait que certaines entreprises n'hésitent plus à déménager pour trouver des locaux adaptés et accessibles.

En comparaison du reste de l'agglomération, Paris se caractérise par une quantité limitée de disponibilités foncières qui contraignent les capacités de construction. Cela induit une faible capacité d'ajustement de l'offre de bureaux parisienne à la demande en quantité et en qualité. En outre, la géographie du parc de bureaux parisiens fait apparaître de très fortes disparités territoriales entre les arrondissements. Les arrondissements de l'ouest (du 1er au 9e, et du 15e au 17e) regroupent près de ¾ des surfaces de bureaux parisiennes, et six de ces arrondissements (1er, 2e, 8e, 9e, 16e et 17e) en concentrent plus de la moitié [13].

Des inégalités territoriales fortes, anciennes et qui se maintiennent

Malgré sa puissance économique et le niveau de son produit intérieur, l'Ile-de-France est traversée par des inégalités territoriales fortes, anciennes, qui ne semblent pas s'atténuer au fil des années. Les clivages territoriaux se nouent au centre de l'agglomération, avec une géographie de la richesse qui semble avoir peu évolué malgré les dispositifs de péréquation et les politiques de réduction des inégalités.

La hausse des prix immobiliers et des loyers qui a marqué les années 1997-2008 a eu pour effet d'accroitre les inégalités, réduisant la marge de choix résidentiel des ménages, bloquant les parcours résidentiels, et favorisant les phénomènes de ségrégation sociale.

En matière de revenu, la situation francilienne est ainsi particulièrement contrastée et cette situation n'évolue pas : le revenu annuel médian par unité de consommation est de 23 603 euros dans les Hauts-de-Seine, 19 895 euros dans le Val-de Marne et de 14 490 euros en Seine-Saint-Denis. Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages parisiens est particulièrement élevé avec 23 293 euros en 2007. A titre de comparaison, le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages en Ile-de-France est de 20 540 euros. Il est de 17 493 euros en France métropolitaine.
Au cours de la période récente, le revenu médian par unité de consommation des ménages a surtout progressé dans les secteurs de l'agglomération les plus favorisés.

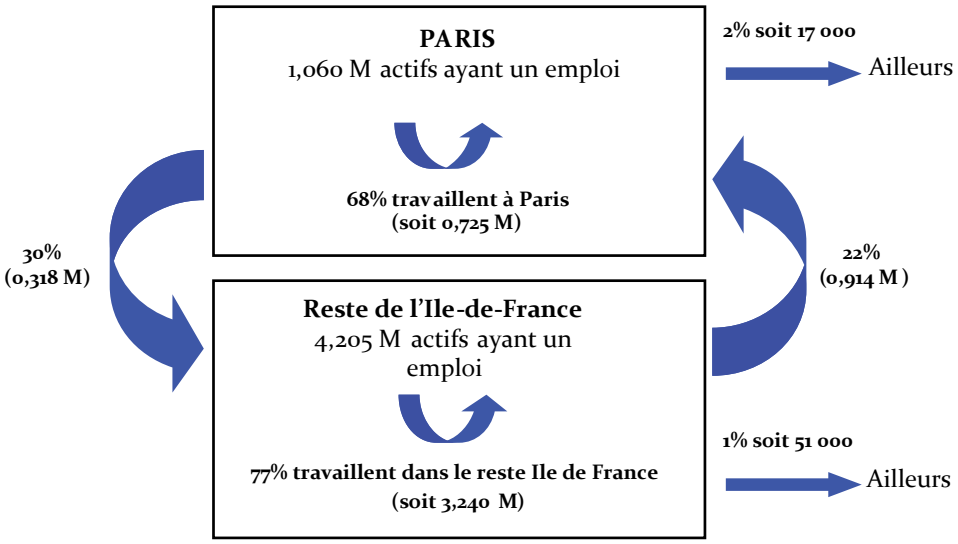
Les migrations quotidiennes liées au travail font du centre de l'agglomération un territoire d'échanges intenses

1,7 millions de personnes exercent un emploi à Paris : 42 % sont des parisiens, 32 % habitent dans un département de la petite couronne et 21 % dans un département de grande couronne.

Paris et les communes proches constituent un territoire d'échanges particulièrement intenses. 1,06 millions de parisiens exercent un emploi. Plus de 80 % des parisiens exerçant un emploi travaillent à Paris ou dans une des 29 communes limitrophes : 68 % travaillent à Paris, 12 % dans l'une des 29 communes limitrophes (soit 125 000 actifs), 18 % dans une autre commune d'Ile-de-France et 2 % hors de l'Ile-de-France.

13 – Les bureaux sont répartis de manière particulièrement inégale dans la Capitale et cela s'explique par le poids considérable du Quartier Central des Affaires qui s'étire le long de l'axe Le Louvre-La Défense, dont l'attractivité auprès des entreprises s'exerce depuis le XVIIIème siècle où se sont développées des activités financières et bancaires. Ces quartiers atteignent les valeurs immobilières les plus élevées de la capitale et demeurent beaucoup moins abordables que La Défense ou Boulogne-Billancourt où les prix de location sont inférieurs d'un tiers. Les entreprises aujourd'hui capables de s'offrir une vitrine dans les quartiers d'affaires historiques (à Paris ou dans les autres grandes métropoles) sont des sièges directionnels de grands groupes ou des activités de services liés, fortement créatrices de valeur ajoutée et pour lesquelles l'image est constitutive de leur notoriété. Les quartiers centraux jouissent d'une attractivité toujours quasi exclusive pour la haute finance, le conseil juridique ou encore les avocats d'affaires.

Les migrations alternantes à Paris et en Ile-de-France en 2006



Source : Insee, RP 2006

En se limitant aux seules 29 communes limitrophes de Paris, il apparaît que les 550000 habitants exerçant un emploi dans ces communes travaillent pour 38 % d'entre eux dans leur commune ou une autre commune limitrophe de Paris, 36 % à Paris (soit 199000 actifs), 25 % dans une autre commune d'Ile-de-France et 1 % hors d'Ile-de-France.
Selon une étude récente de l'Insee [14], les franciliens qu'ils habitent Paris ou la banlieue consacrent en moyenne 1h20 par jour à leurs déplacements. Plus de 22 % des franciliens y consacrent même plus de deux heures quotidiennement. Les déplacements consacrés au travail représentent 40 % de l'ensemble des déplacements et durent en moyenne 32 minutes contre 17 minutes en province.

La réduction des migrations alternantes, impliquées par la distance entre le lieu de travail et le lieu de résidence constitue ainsi un moteur important des choix résidentiels en Ile-de-France et vient également en partie alimenter la demande en logement social.

14 – Insee Ile-de-France à la page n°331, avril 2010.

LE TERRITOIRE DES « HAUTES DENSITÉS » CENTRAL ET ATTRACTIF APPELLE UNE COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES

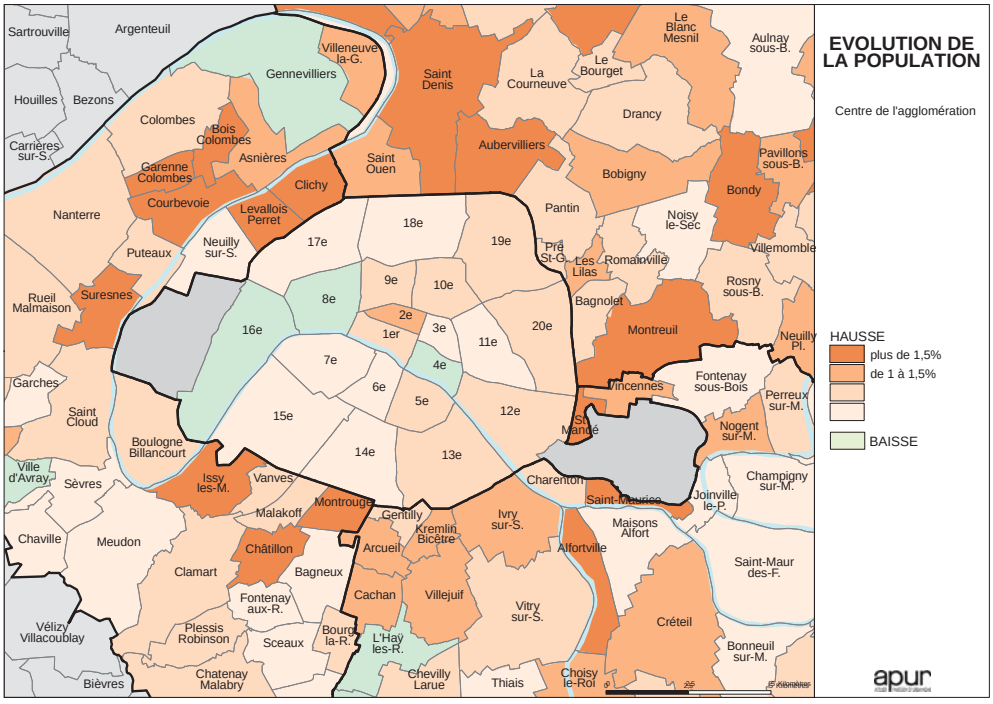
Dense en emplois et en moyens de transports, le territoire métropolitain central est celui où se concentre la demande de logement la plus forte. Or les capacités de réponse sur ce territoire sont inégales compte tenu des différences de densité du bâti, des disparités d'implantation du logement social, des différences de réserves foncières potentielles.
La dispersion actuelle des compétences et des centres de décision ne favorise pas des réponses cohérentes et à la hauteur des besoins en matière d'urbanisme et de logement.
La métropole parisienne se caractérise ainsi par une organisation institutionnelle spécifique que l'on ne retrouve pas dans les autres grandes métropoles européennes (Rome, Vienne, Berlin, Londres, Bruxelles...)

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIALES : UN COURS DÉMOGRAPHIQUE NOUVEAU

Un regain démographique pour le centre de l'agglomération

Paris, 2,193 millions d'habitants au 1er janvier 2007

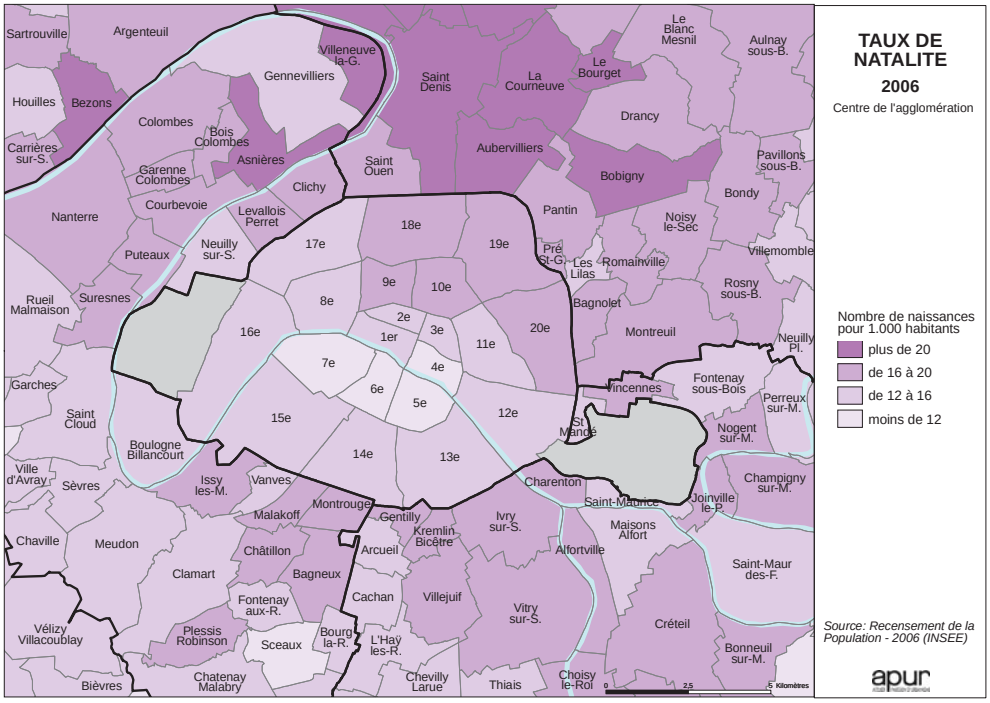
Au 1er janvier 2007, Paris et la petite couronne concentrent 6,543 millions d'habitants, en hausse de 378 000 habitants depuis 1999 (+47 000 par an). L'Ile-de-France compte 11,599 millions d'habitants, soit 81 000 personnes de plus par an (+0,7 %). Cette tendance s'observe parallèlement dans l'ensemble de la France métropolitaine.
Pour la première fois depuis les années soixante, Paris gagne des habitants (+ 68 000 sur la période, soit +0,4 % par an) : la capitale compte 2,193 millions d'habitants au 1er janvier 2007. La croissance de la population parisienne entre 1999 et 2007 concerne 17 arrondissements sur 20. Les 4e et 16e arrondissements perdent des habitants (-0,7 % par an), en lien avec un très faible niveau de construction de logements. Dans le 8e arrondissement, la baisse observée est minime.



Tous les départements d'Ile-de-France connaissent une croissance démographique entre 1999 et 2007, mais l'augmentation de population la plus rapide s'observe dans les communes limitrophes de Paris (+1,3 % par an). En 2007, les communes limitrophes de Paris accueillent ainsi 124810 habitants supplémentaires par rapport à 1999. Les plus fortes progressions sont observées à Montrouge (+8800 habitants, soit +23,2 %), Issy-les-Moulineaux (+9700 habitants, soit +18,4 %) et Saint-Denis (+14970 habitants, soit +17,4 %), chaque fois en lien avec un rythme de construction élevé qui a permis dans ces communes l'accueil de populations nouvelles. Toutefois, d'une manière générale, le rythme de construction à l'échelle régionale reste très insuffisant et ne permet pas de répondre à la crise du logement.

Les ressorts de la croissance démographique : un solde naturel qui s'améliore, un solde migratoire moins déficitaire et la construction de nouveaux logements localement

La croissance démographique observée dans la région tient à la fois à une amélioration du solde naturel, qui porte l'essentiel de la croissance démographique, et à un solde migratoire apparent moins déficitaire.



Taux de croissance annuel moyen, décomposé entre le solde naturel et migratoire, 1982-2007

	Population au 1er janvier 2007	Taux de croissance annuelle moyen (%)		Taux de croissance annuelle moyen dû au solde naturel (%)		Taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire apparent (%)	
		1999-2007	1982-1999	1999-2007	1982-1999	1999-2007	1982-1999
Paris	2 193 030	0,4	-0,1	0,8	0,5	-0,4	-0,6
Petite couronne	4 349 640	1	0,2	1	0,9	-0,1	-0,7
Hauts-de-Seine	1 544 411	1	0,2	1	0,7	0	-0,5
Seine-Saint-Denis	1 502 340	1,1	0,3	1,2	1	-0,1	-0,7
Val-de-Marne	1 302 889	0,8	0,2	0,9	0,7	-0,1	-0,5
Communes limitrophes de Paris	1 337 805	1,3	0,1	1	0,8	0,2	-0,7
Autres communes de la petite couronne	3 011 835	0,8	0,2	1	0,9	-0,2	-0,7
Centre de l'agglomération	6 542 670	0,8	0,1	0,9	0,7	-0,2	-0,6
Grande couronne	5 056 196	0,7	1,1	0,9	0,9	-0,2	0,2
Ile-de-France	11 598 866	0,7	0,5	0,9	0,8	-0,2	-0,3
Province	50 196 684	0,7	0,4	0,3	0,3	0,4	0,1
France métropolitaine	61 795 550	0,7	0,4	0,4	0,4	0,3	0,1

Source : Insee, RGP1999 et RP 2006

Les communes limitrophes bénéficient du meilleur taux de croissance dû au solde migratoire. Les plus fortes progressions concernent Montrouge, Issy-les-Moulineaux, Aubervilliers, Levallois-Perret, Saint-Maurice, Saint-Denis, Clichy, Saint-Mandé et Montreuil.
Si le cours démographique nouveau que connaissent Paris et les communes du centre de l'agglomération parisienne est commandé, selon les analyses de l'Insee, par une amélioration de la natalité et une réduction du déficit migratoire, localement, ce sont les constructions de logements qui déterminent une croissance forte.
Dans certaines communes proches de Paris, la construction de logements contribue particulièrement à la croissance de la population (Montrouge, Issy-Les-Moulineaux, Saint-Denis, Alfortville, Courbevoie).

Les migrations résidentielles au centre de l'agglomération : plus de départs de Paris que d'arrivées, notamment vers la petite couronne

40 % des parisiens vivaient dans un autre logement 5 ans auparavant

A Paris, 40,4 % de la population vivait dans un autre logement 5 ans avant, contre 36,8 % des franciliens. Par arrondissement, la population la moins mobile se trouve dans les 19e et 20e arrondissements (caractérisés par une forte proportion de logements sociaux), mais aussi dans le 16e (caractérisé par une forte proportion de ménages propriétaires âgés). Les communes limitrophes de Paris ont, elles aussi, une population très mobile (39,4 % vivaient dans un autre logement 5 ans avant). Au centre de l'agglomération, le département de Seine-Saint-Denis se distingue comme ayant une population moins mobile (34,2 % vivait dans un autre logement 5 ans avant) que dans le Val-de-Marne (35,8 %) et que celle des Hauts-de-Seine (38,8 %).

Les nouveaux parisiens viennent principalement de la province et de l'étranger

Paris se distingue des autres départements du centre de l'agglomération : les nouveaux arrivants à Paris viennent en majorité de Province tandis que dans les départements de la petite couronne, les nouveaux arrivants viennent en majorité d'un autre département du centre de l'agglomération.

Dans les Hauts-de-Seine, les nouveaux arrivants viennent dans les mêmes proportions de Paris et de la Province (28 %). Un quart des nouveaux arrivants en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne habitait à Paris 5 ans avant.
23,3 % des nouveaux arrivants à Paris vivaient à l'étranger 5 ans avant (toutes nationalités confondues).

Origine des nouveaux arrivants dans les 4 départements du centre de l'agglomération (%) en 2006

Centre de l'agglomération	Reste du centre de l'agglomération	Grande couronne	Province	Dom-Tom	Etranger
Paris	21,4	13,6	40,3	1,5	23,3
Hauts-de-Seine	39,2	16,2	28,3	1,8	14,5
Seine-Saint-Denis	42,1	16,1	18,7	3,1	20,0
Val-de-Marne	44,2	16,7	23,5	2,6	13,0

Source : Insee, RP 2006

Destination de ceux qui ont quitté un des 4 départements du centre de l'agglomération (%) en 2006

Centre de l'agglomération	Reste du centre de l'agglomération	Grande couronne	Province	Dom-Tom
Paris	40,6	15,3	42,3	1,8
Hauts-de-Seine	26,0	30,8	42,1	1,0
Seine-Saint-Denis	27,7	33,1	37,4	1,8
Val-de-Marne	27,7	29,7	40,9	1,6

Source : Insee, RP 2006

La population qui a quitté Paris a majoritairement gagné la province (souvent en lien avec un changement de vie professionnelle et un changement radical de lieu de vie) et les départements de la petite couronne (souvent en lien avec un agrandissement de la famille). La grande couronne est plus rarement une destination directe. En revanche, ceux qui ont quitté les départements de petite couronne ont choisi en majorité la province, et les départements de la grande couronne plutôt que ceux du centre de l'agglomération.
En 2006, 312 881 parisiens vivaient dans un autre département de France métropolitaine 5 ans avant. Les 16e, 19e et 20e arrondissements sont les seuls où les nouveaux arrivants d'un autre département viennent en majorité d'un autre département d'Ile-de-France. Dans les autres arrondissements, les nouveaux arrivants viennent en majorité de province.

Les échanges migratoires entre Paris et le reste de la France métropolitaine se sont amplifiés

Par rapport à la période précédente (1990-1999), il apparaît que les mouvements migratoires entre Paris et le reste de la France métropolitaine se sont amplifiés : entre 2001 et 2006, 62 000 habitants de 5 ans ou plus se sont installés à Paris en moyenne chaque année, tandis que 90 600 personnes par an ont quitté la capitale. Entre 1990 et 1999, il y a eu en moyenne chaque année 50 500 arrivées pour 73 100 départs. Paris a perdu 28 000 habitants par an dans ses échanges avec la France métropolitaine de 2001 à 2006, contre 22 600 habitants par an entre 1990 et 1999.
Dans la comparaison des profils des nouveaux arrivants et des sortants avec l'ensemble de la population, les ouvriers sont surreprésentés parmi ceux qui ont quitté Paris (11 % au lieu de 8 % dans l'ensemble des parisiens). A l'inverse, les cadres sont surreprésentés parmi les nouveaux arrivants. Cela confirme les tendances qui font de Paris une ville attractive (en termes d'emplois) et encore accessible (en termes de prix immobiliers) pour les cadres au détriment de la population ouvrière.

Les échanges migratoires de Paris : le déficit se creuse avec la petite couronne et reste stable avec la province, tandis que les échanges sont devenus positifs avec la grande couronne

Les échanges entre Paris et la petite couronne sont devenus particulièrement déficitaires durant la période récente : Paris a perdu 19 700 habitants par an dans les échanges avec la petite couronne de 2001 à 2006, contre 13 400 par an entre 1990 et 1999. Quelles que soient la catégorie d'âges (5 ans et plus) et la catégorie sociale, les échanges sont déficitaires entre Paris et la petite couronne : il y a eu plus de départs de Paris vers la petite couronne que d'arrivées. Toutefois, pour les 5-19 ans, les échanges avec la petite couronne sont moins déficitaires qu'entre 1990 et 1999 (perte de 3 200 personnes par an contre 4 000 par an dans la période précédente), comme pour les 65-74 ans.

En revanche, les échanges se sont améliorés entre Paris et la grande couronne sur presque toutes les tranches d'âges par rapport à la période précédente, et les échanges entre Paris et la grande couronne sont désormais positifs : Paris a gagné 3 600 habitants par an dans les échanges avec la grande couronne, alors qu'elle en perdait 3 800 par an entre 1990 et 1999. Les échanges entre Paris et la province sont restés stables : la capitale a perdu 5 500 habitants par an dans les échanges avec la province entre 2001 et 2006.

La structure par âge des parisiens reste stable dans un contexte national de vieillissement

Le vieillissement s'affirme essentiellement en périphérie de l'agglomération

Le vieillissement de la population s'observe en Ile-de-France comme en France métropolitaine sous l'effet combiné de la baisse de la fécondité et des gains d'espérance de vie. La part des 65 ans et plus en Ile-de-France demeure toutefois moins élevée que sur le territoire national (12 % contre 17 %), et a augmenté moins rapidement (+0,5 point contre +0,9 point) entre 1999 et 2006. La hausse de la part des 65 ans et plus en Ile-de-France est due aux départements de la grande couronne, où elle est passée de 10 % en 1999 à 12 % en 2006.

Au centre de l'agglomération, la structure par âge est au contraire relativement stable par rapport à 1999 et la tendance générale n'est pas au vieillissement : la part des 65 ans et plus a diminué dans certains arrondissements de Paris (2e, 8e, 9e, 10e, 17e, 18e) et dans certaines communes proches de Paris (Saint-Denis, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Vincennes, Saint-Mandé, Charenton-le-Pont, Ivry-sur-Seine, Montrouge, Vanves, Issy-les-Moulineaux et Neuilly-sur-Seine).

Evolution de la structure par âge de la population parisienne de 1982 à 2006

	1982	1990	1999	2006	Effectif en 2006
Moins de 20 ans	19,7%	20,0%	19,3%	19,5%	426 215
20-39 ans	35,7%	36,2%	36,1%	35,7%	779 646
40-59 ans	23,4%	24,1%	25,7%	26,0%	566 540
60-74 ans	13,4%	11,7%	11,5%	11,4%	247 676
75 ans et plus	7,8%	8,0%	7,4%	7,4%	161 298

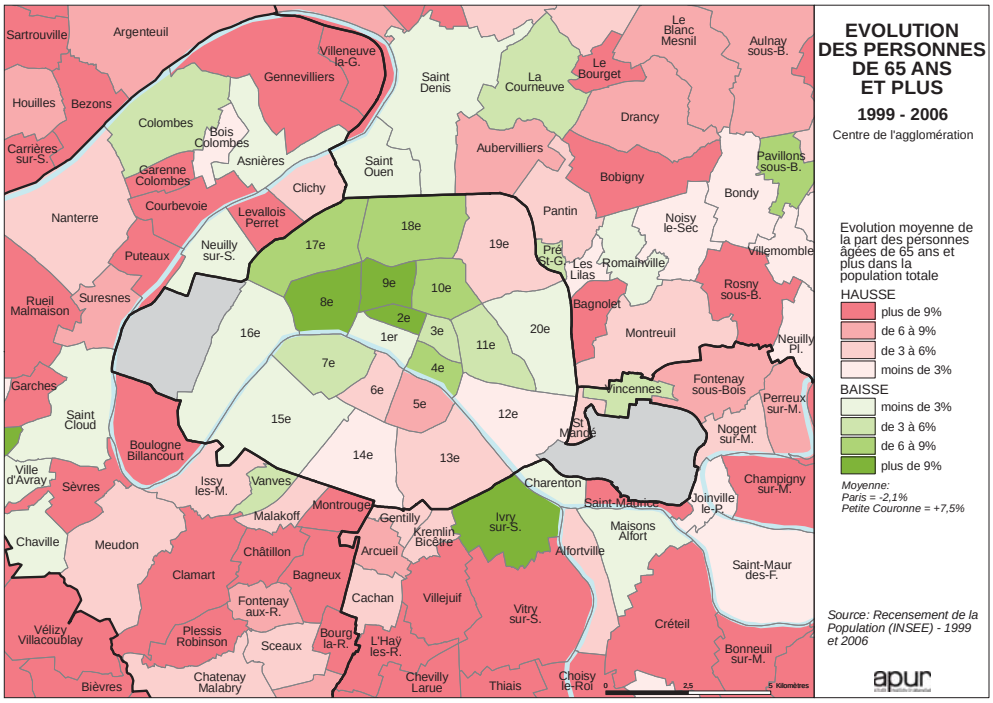
Source : Insee, Recensements.

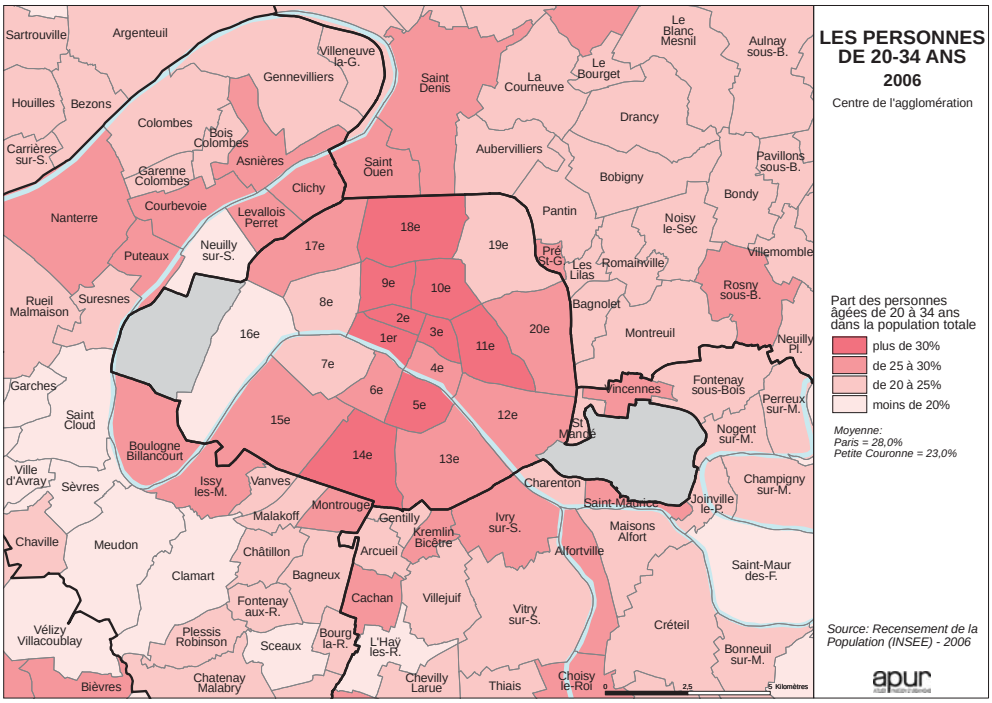
La cause de cette stabilité de la structure par âge est à chercher dans le jeu des migrations : Paris attire un nombre important d'étudiants et de jeunes actifs, tandis qu'une population plus âgée tend à rejoindre la Province au moment de la retraite. Pourtant, si Paris est regardée comme une ville attractive surtout pour les jeunes adultes, la population âgée parisienne reste importante à considérer puisqu'en 2006, 307 000 parisiens ont 65 ans ou plus (- 6 600 par rapport à 1999). La part des 65 ans et plus à Paris (14 %) reste la plus élevée dans les 16e (20 %), 6e et 7e arrondissements.

Le centre de l'agglomération est un territoire attractif pour les jeunes adultes, peu affecté par le vieillissement de la population

Le centre de l'agglomération est caractérisé par une forte représentation des jeunes adultes, puisque les 20-34 ans représentent un quart de la population contre 19 % en France métropolitaine. C'est particulièrement vrai dans la capitale : 28 % de la population parisienne a entre 20 et 34 ans.

Dans les 2e et 11e arrondissements de Paris, les 20-34 ans représentent plus du tiers de la population. Leur part a augmenté entre 1999 et 2006 dans les 9e, 11e et 18e arrondissements et a baissé dans les 3e, 6e, 8e et 16e. En petite couronne, la part des 20-34 ans a augmenté surtout dans les communes proches de Paris (Issy-Les-Moulineaux, Montrouge, Ivry-sur-Seine, Maison-Alfort, Cachan ou Aubervilliers).


Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint-Denis
La Courneuve
Le Blanc-Mesnil
Aulnay-sous-B.
Le Bourget
Drancy
Houilles
Bezons
Colombes
Bois-Colombes
Carrières-sur-S.
Asnières
Aubervilliers
Pavillons-sous-B.
Garenne-Colombes
Saint-Ouen
Bobigny
Bondy
Clichy
Courbevoie
Levallois-Perret
Pantin
Nanterre
Noisy-le-Sec
Neuilly-sur-S.
Puteaux
Pré-St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Rueil-Malmaison
Suresnes
Bagnolet
Rosny-sous-B.
Montreuil
Neuilly-Pl.
Garches
Vincennes
Fontenay-sous-Bois
Saint-Cloud
Perreux-sur-M.
Nogent-sur-M.
Boulogne-Billancourt
Ville-d'Avray
Sèvres
Issy-les-M.
Vanves
Charenton
Champigny-sur-M.
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Ivry-sur-S.
Joinville-le-P.
Saint-Maurice
Maisons-Alfort
Chaville
Meudon
Châtillon
Arcueil
Kremlin-Bicêtre
Alfortville
Clamart
Bagneux
Saint-Maur-des-F.
Fontenay-aux-R.
Cachan
Villejuif
Vélizy-Villacoublay
Plessis-Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ-les-R.
Vitry-sur-S.
Créteil
Bonneuil-sur-M.
Chatenay-Malabry
Chevilly-Larue
Thiais
Choisy-le-Roi
Bièvres
0
2,5
5 Kilomètres
EVOLUTION DES PERSONNES DE 65 ANS ET PLUS
1999 - 2006
Centre de l'agglomération
Evolution moyenne de la part des personnes âgées de 65 ans et plus dans la population totale
HAUSSE
plus de 9%
de 6 à 9%
de 3 à 6%
moins de 3%
BAISSE
moins de 3%
de 3 à 6%
de 6 à 9%
plus de 9%
Moyenne:
Paris = -2,1%
Petite Couronne = +7,5%
Source: Recensement de la Population (INSEE) - 1999 et 2006
apur


Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint-Denis
La Courneuve
Le Blanc-Mesnil
Aulnay-sous-B.
Le Bourget
Drancy
Houilles
Bezons
Colombes
Bois-Colombes
Carrières-sur-S.
Asnières
Aubervilliers
Pavillons-sous-B.
Garenne-Colombes
Saint-Ouen
Bobigny
Bondy
Clichy
Courbevoie
Levallois-Perret
Pantin
Nanterre
Noisy-le-Sec
Neuilly-sur-S.
Puteaux
Pré-St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Rueil-Malmaison
Suresnes
Bagnolet
Rosny-sous-B.
Montreuil
Neuilly-Pl.
Garches
Vincennes
Fontenay-sous-Bois
Saint-Cloud
Perreux-sur-M.
Nogent-sur-M.
Boulogne-Billancourt
Ville-d'Avray
Sèvres
Issy-les-M.
Vanves
Charenton
Champigny-sur-M.
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Ivry-sur-S.
Joinville-le-P.
Saint-Maurice
Maisons-Alfort
Chaville
Meudon
Châtillon
Arcueil
Kremlin-Bicêtre
Alfortville
Clamart
Bagneux
Saint-Maur-des-F.
Fontenay-aux-R.
Cachan
Villejuif
Vélizy-Villacoublay
Plessis-Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ-les-R.
Vitry-sur-S.
Créteil
Bonneuil-sur-M.
Chatenay-Malabry
Chevilly-Larue
Thiais
Choisy-le-Roi
Bièvres
0
2,5
5 Kilomètres
LES PERSONNES DE 20-34 ANS
2006
Centre de l'agglomération
Part des personnes âgées de 20 à 34 ans dans la population totale
plus de 30%
de 25 à 30%
de 20 à 25%
moins de 20%
Moyenne:
Paris = 28,0%
Petite Couronne = 23,0%
Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2006
apur

Les migrations résidentielles selon l'âge : l'accès à la capitale est plus difficile pour les 25-39 ans dans la période récente

Dans ses échanges avec le reste de la France métropolitaine, la capitale est plus déficitaire entre 2001 et 2006 qu'entre 1990 et 1999. En effet, Paris a perdu 138 habitants par an pour 10 000 habitants [15], contre 114 par an entre 1990 et 1999. Cependant, les échanges migratoires sont moins déficitaires qu'entre 1990 et 1999 sur les tranches d'âges 5-9 ans, 10-14 ans, ainsi qu'aux âges entre 60 et 79 ans.

Les jeunes adultes sont plus nombreux à s'installer à Paris qu'à quitter la capitale, le solde migratoire des 15-29 ans est le seul positif. La capitale est très attractive en particulier pour les 20-24 ans (+ 600 habitants chaque année pour 10 000 habitants de 20-24 ans), plus encore entre 2001 et 2006 que dans la période précédente (+530 par an entre 1990 et 1999). En revanche, le solde est moins positif pour les 25-29 ans, puisque cette tranche d'âge gagne seulement 175 habitants pour 10 000, contre 480 sur la période 1990-1999. Leur accès à un logement dans la capitale apparaît plus difficile sur la période récente.
Les échanges les plus déficitaires concernent les tranches d'âges entre 30 et 59 ans, et ce déficit s'est accru pour les moins de 40 ans entre les périodes 1990-1999 et 2001-2006, notamment les 30-34 ans (-460 habitants par an entre 2001 et 2006 pour 10 000 contre -260 à la période précédente). Les conditions d'accès ou de maintien dans un logement parisien de ces classes d'âge se sont dégradées.

Les échanges entre Paris et le reste de la France métropolitaine sont largement déficitaires pour les 65 ans et plus, même si les migrations des personnes âgées sont peu nombreuses par comparaison aux autres classes d'âge. Cependant, le déficit s'est réduit dans la période récente par rapport à 1990-1999 : il y a 3,4 fois plus de 65 ans et plus qui ont quitté Paris (29 400) entre 2001 et 2006 que de 65 ans et plus qui y sont arrivés (8 700). Entre 1990 et 1999, les personnes âgées qui quittaient Paris étaient 4 fois plus nombreuses que celles qui s'y installaient. La mobilité résidentielle des personnes âgées habituellement les plus mobiles (65-74 ans) s'est réduite.

La destination de la population quittant Paris diffère selon les âges. A partir de l'âge de 55 ans, la population qui quitte Paris choisit majoritairement la province par rapport à l'Ile-de-France. Plus des deux-tiers des 60-64 ans rejoignent la province, de même pour les 65-69 ans et les 70-74 ans. Les autres ménages appartenant à ces classes d'âge s'installent dans un autre département d'Ile-de-France. Or dans la population tous âges confondus, seuls 43 % de ceux qui ont quitté Paris ont rejoint la province, 41 % ont rejoint la petite couronne et 16 % la grande couronne. Aux âges familiaux (5-19 ans et 30-49 ans), ceux qui quittent Paris vont rejoindre en majorité la petite couronne, puis la province, et enfin la grande couronne. L'origine des nouveaux arrivants à Paris diffère aussi selon l'âge. Les 5-14 ans et les 35-69 ans viennent en majorité de la petite couronne, les jeunes adultes (20-34 ans) et les plus âgés (à partir de 70 ans) viennent en majorité de la province. Si les jeunes adultes arrivent pour étudier ou travailler à Paris, les plus âgés qui arrivent souhaitent probablement se rapprocher de leur famille.

Perspective 2020 : pour Paris, un faible accroissement du nombre de personnes âgées dépendantes

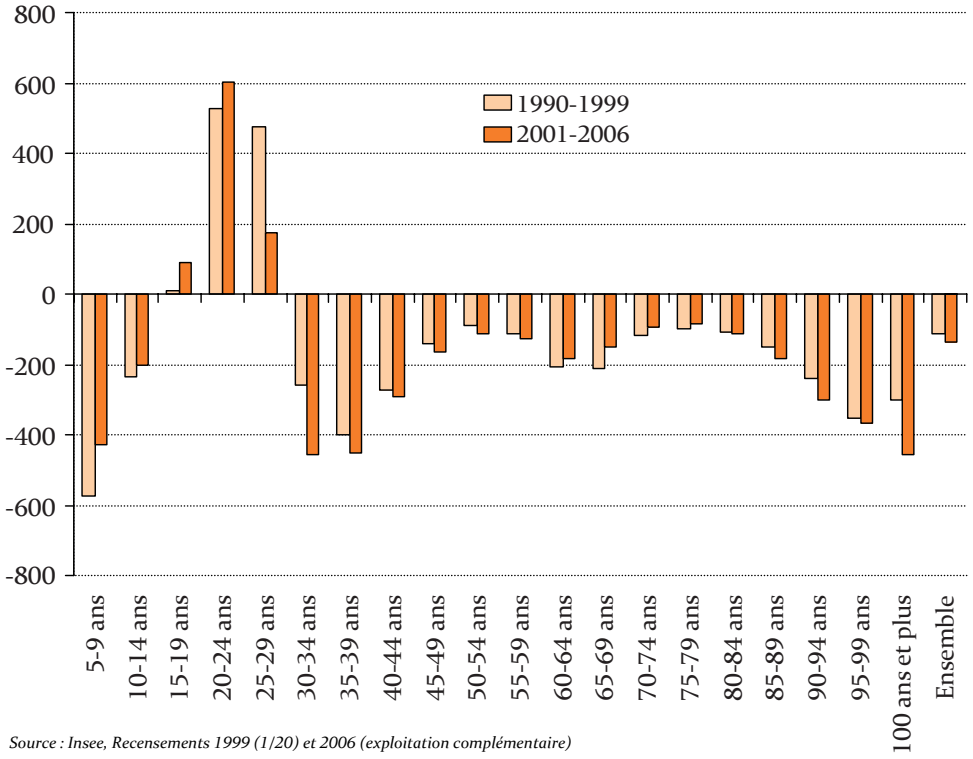
Les arrondissements les plus aisés (8e, 16e) sont ceux où les ménages de 65 ans et plus sont les plus mobiles : près d'un ménage sur quatre s'est installé il y a moins de 10 ans. Les prix élevés de l'immobilier expliquent en partie ce constat, les personnes âgées ayant pu accumuler un patrimoine plus important au fil des années, leur permettant d'accéder à un logement dans ces arrondissements. En revanche, les ménages âgés les plus sédentaires se situent dans les arrondissements centraux : dans les 2e, 3e et 5e arrondissements, 16 % des ménages de 65 ans ou plus se sont installés il y a plus de 50 ans.

15 – Les mouvements migratoires sont ici exprimés en taux pour 10 000 habitants, afin de permettre la comparaison de toutes les tranches d'âge, en s'affranchissant des différences d'effectifs.

Selon une étude de l'Insee Ile-de-France [16], un francilien sur cinq sera âgé de 60 ans ou plus à l'horizon 2020. Les 60 ans et plus représenterait 20,5 % de la population francilienne en 2020 contre 16,5 % en 2005. Le nombre de franciliens z âgés de 75 ans ou plus devrait quant à lui passer de 759 200 personnes en 2005 à 952 600 en 2020, ce qui correspond à un taux de croissance de 25 % en 15 ans. Selon les projections démographiques réalisées, cette tranche d'âge devrait représenter 7,3 % de la population totale à cette échéance contre 6,1 % en 2005. Toutefois, l'Insee travaille en 2010 à améliorer son modèle de projection, ce qui devrait conduire à de nouvelles estimations prévisionnelles de population totale et pour les différentes classes d'âge.

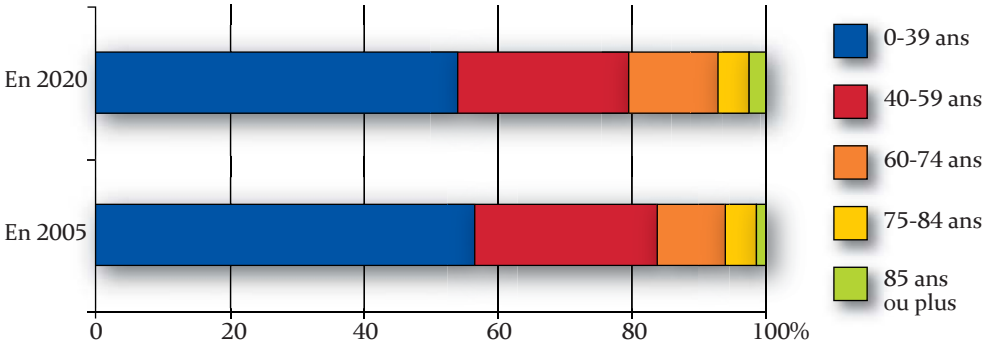
Selon les projections actuellement disponibles, le vieillissement de la population pourrait engendrer une progression soutenue du nombre de personnes dépendantes en Ile-de-France : + 23 600 personnes entre 2005 et 2020 dont 20 300 à domicile et 3 300 en institutions. Le nombre de franciliens fortement dépendants augmenterait quant à lui de 10 200 sur cette même période. La hausse du nombre de personnes dépendantes varierait toutefois fortement selon les départements franciliens.

Taux annuel de migration nette par âge (pour 10 000 habitants) pour Paris : comparatif 1990-1999 et 2001-2006



Source : Insee, Recensements 1999 (1/20) et 2006 (exploitation complémentaire)

Répartition de la population selon l'âge en 2005, projection 2020 en Ile-de-France



Source : Insee - Projection de population Omphale

16 – Insee Ile-de-France 2009 Regards sur... l'évolution de la dépendance à l'horizon 2020 en Ile-de-France

Paris serait peu affecté par cette évolution, avec une croissance limitée à + 2,7 % sur 15 ans et une part des personnes âgées de 75 ans ou plus dans la population totale qui resterait globalement stable. Toutefois, en structure, Paris demeurerait le département francilien où la part des 75 ans et plus serait la plus élevée. La part des personnes âgées dépendantes vivant à domicile devrait augmenter tandis que celle des personnes âgées placées en institution devrait enregistrer une diminution.

Ces tendances devront cependant être confirmées par les nouvelles projections de l'Insee, attendues courant 2011.

Evolution du nombre de personnes âgées dépendantes, 2005-2020

	Seul à domicile		Non seul à domicile		En institution		Ensemble des personnes âgées dépendantes	
	En %	En effectifs	En %	En effectifs	En %	En effectifs	En %	En effectifs
Paris	5,4	400	9,4	1 000	-16,1	-800	2,7	600
Petite couronne	35,7	2 800	28,5	4 700	6,6	800	23,1	8 300
Hautes-de-Seine	27,5	900	24,1	1 500	2,7	100	17,7	2 500
Seine-Saint-Denis	41,5	1 000	33,1	1 800	9,9	300	29,8	3 100
Val-de-Marne	40,9	900	28,9	1 400	9,1	400	23,6	2 700
Grande couronne	61,9	3 900	47,7	7 500	21,2	3 300	39,1	14 700
Seine-et-Marne	52,0	900	40,8	1 700	11,5	500	30,8	3 100
Yvelines	66,9	1 100	51,7	2 300	26,7	1 200	43,5	4 600
Essonne	73,1	1 100	56,9	2 100	27,2	1 000	47,1	4 200
Val-d'Oise	56,0	800	41,5	1 400	18,7	600	34,6	2 800
Ile-de-France	33,3	7 100	30,9	13 200	10,3	3 300	24,5	23 600

Source : Insee, Enquête Handicaps-Incapacités-Dépendance 1988-1999, projections de population et de ménages

Des ménages de petite taille au centre de l'agglomération mais un nombre de familles qui croît

La taille moyenne des ménages parisiens est faible et stable

Paris compte 1 131 595 ménages en 2006, soit 20 700 ménages supplémentaires depuis 1999.

La capitale se caractérise par la petite taille des ménages : 1,88 personnes par ménage en 2006. La taille des ménages est plus élevée dans les arrondissements disposant de logements sociaux (13e, 19e, 20e) ou de grands logements (8e, 16e).
La taille moyenne des ménages des communes limitrophes à l'exception de Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Bagnolet, Montreuil et Ivry-sur-Seine est inférieure à 2. La taille moyenne des ménages du centre de l'agglomération (2,18) est bien inférieure à celle constatée à l'échelle de l'Ile-de-France (2,34) et de la France métropolitaine (2,30).

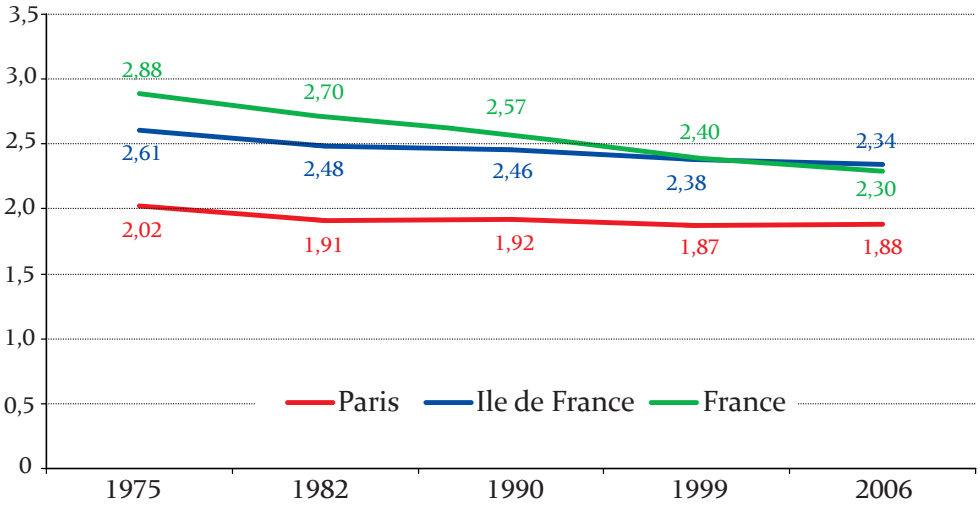
La taille moyenne des ménages parisiens est stable de 1999 à 2006, après une légère tendance à la baisse au cours des années précédentes. A l'échelle de la France métropolitaine et dans une moindre mesure à l'échelle francilienne, la baisse de la taille moyenne des ménages est continue et nettement plus accentuée.

Effectif et taille des ménages en 1999 et 2006

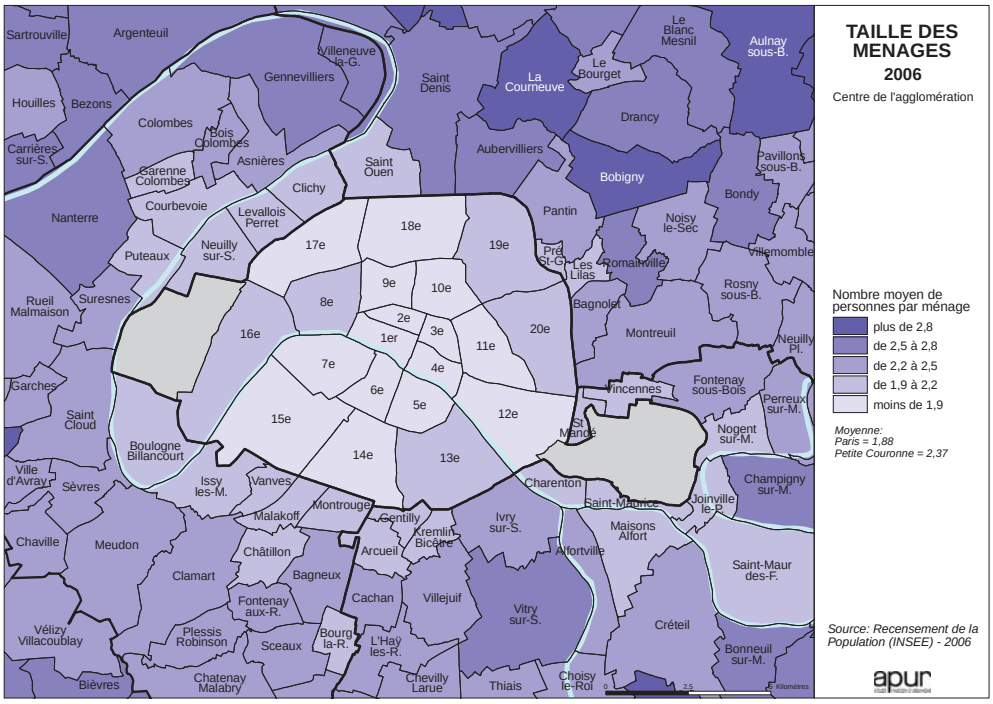
	Nombre de ménages en 2006	Evolution du nombre de ménages entre 1999-2006 (effectif)	Taille des ménages 2006	Taille des ménages 1999	Part de ménages d'1 personne 2006 (%)	Part de ménages de 2-3 personnes 2006 (%)	Part de ménages de 4 personnes et plus 2006 (%)
Paris	1 131 595	20 993	1,88	1,87	51,5	37,1	11,5
Petite couronne	1 790 066	141 434	2,37	2,40	34,9	43,6	21,4
Hauts-de-Seine	679 373	54 475	2,22	2,24	38,9	42,6	18,5
Seine-Saint-Denis	569 131	44 693	2,57	2,59	30,8	43,7	25,5
Val-de-Marne	541 562	42 266	2,35	2,40	34,3	44,8	20,9
Communes limitrophes de Paris	597 951	51 780	2,17	2,18	41,0	41,6	17,4
Autres communes de la petite couronne	1 192 115	89 654	2,46	2,51	31,9	44,6	23,5
Centre de l'agglomération	2 921 661	162 427	2,18	2,19	41,3	41,1	17,6
Grande couronne	1 907 696	157 307	2,58	2,68	26,4	47,5	26,1
Ile-de-France	4 829 356	319 733	2,34	2,38	35,4	43,6	21,0
Province	21 239 690	1 941 241	2,29	2,41	32,5	48,6	18,9
France métropolitaine	26 069 046	2 260 974	2,30	2,40	33,0	47,7	19,3

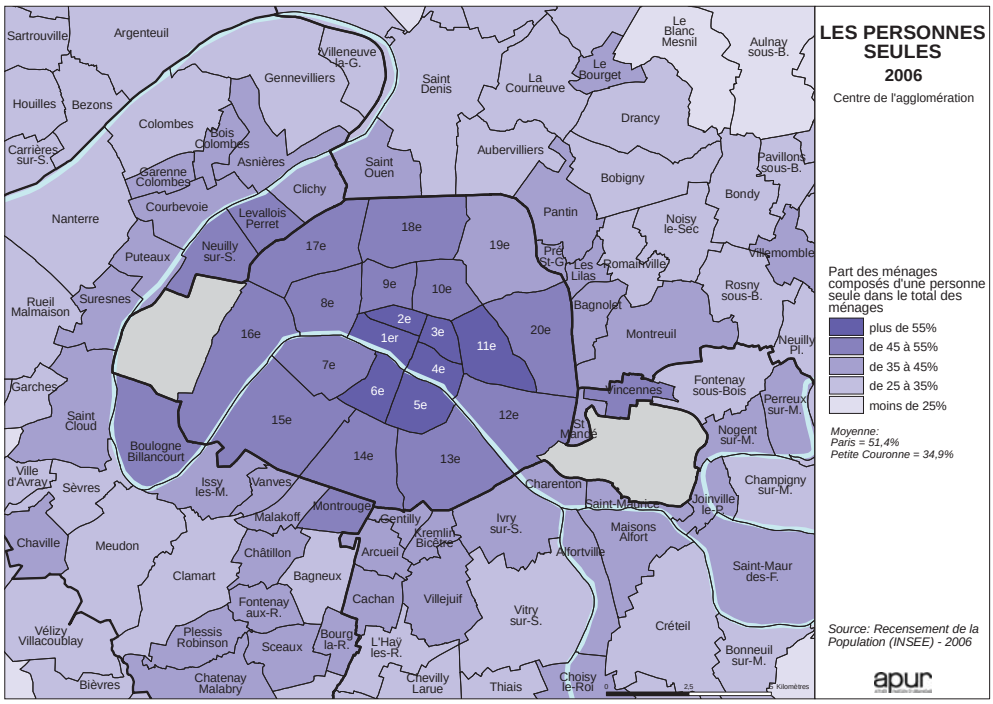
Source : Insee, RGP 1999 et RP¨2006

Evolution de la taille moyenne des ménages, 1975-2006



Source : Insee, Recensements.


TAILLE DES MENAGES
2006
Centre de l'agglomération
Nombre moyen de personnes par ménage
plus de 2,8
de 2,5 à 2,8
de 2,2 à 2,5
de 1,9 à 2,2
moins de 1,9
Moyenne:
Paris = 1,88
Petite Couronne = 2,37
Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2006
apur
Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint Denis
La Courneuve
Le Blanc Mesnil
Aulnay sous-B.
Le Bourget
Houilles
Bezons
Colombes
Bois Colombes
Carrières sur-S.
Asnières
Garenne Colombes
Saint Ouen
Aubervilliers
Drancy
Bobigny
Pavillons sous-B.
Bondy
Clichy
Courbevoie
Levallois Perret
Nanterre
Pantin
Noisy le-Sec
Puteaux
Neuilly sur-S.
Pré St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Rosny sous-B.
Rueil Malmaison
Suresnes
Bagnolet
Montreuil
Neuilly Pl.
Garches
Vincennes
Fontenay sous-Bois
Saint Cloud
Perreux sur-M.
Boulogne Billancourt
St Mandé
Nogent sur-M.
Ville d'Avray
Sèvres
Issy les-M.
Vanves
Charenton
Champigny sur-M.
Malakoff
Montrouge
Saint-Maurice
Joinville le-P.
Gentilly
Ivry sur-S.
Maisons Alfort
Chaville
Meudon
Kremlin Bicêtre
Châtillon
Arcueil
Alfortville
Clamart
Bagneux
Saint-Maur des-F.
Cachan
Villejuif
Fontenay aux-R.
Vitry sur-S.
Vélizy Villacoublay
Plessis Robinson
Bourg la-R.
L'Haÿ les-R.
Sceaux
Créteil
Bonneuil sur-M.
Bièvres
Chatenay Malabry
Chevilly Larue
Thiais
Choisy le-Roi
0
2,5
Kilomètres
1er
2e
3e
4e
5e
6e
7e
8e
9e
10e
11e
12e
13e
14e
15e
16e
17e
18e
19e
20e


LES PERSONNES SEULES
2006
Centre de l'agglomération
Part des ménages composés d'une personne seule dans le total des ménages
plus de 55%
de 45 à 55%
de 35 à 45%
de 25 à 35%
moins de 25%
Moyenne:
Paris = 51,4%
Petite Couronne = 34,9%
Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2006
apur
Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint Denis
La Courneuve
Le Blanc Mesnil
Aulnay sous-B.
Le Bourget
Houilles
Bezons
Colombes
Bois Colombes
Carrières sur-S.
Asnières
Garenne Colombes
Saint Ouen
Aubervilliers
Drancy
Bobigny
Pavillons sous-B.
Bondy
Clichy
Courbevoie
Levallois Perret
Nanterre
Pantin
Noisy le-Sec
Puteaux
Neuilly sur-S.
Pré St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Rosny sous-B.
Rueil Malmaison
Suresnes
Bagnolet
Montreuil
Neuilly Pl.
Garches
Vincennes
Fontenay sous-Bois
Saint Cloud
Perreux sur-M.
Boulogne Billancourt
St Mandé
Nogent sur-M.
Ville d'Avray
Sèvres
Issy les-M.
Vanves
Charenton
Champigny sur-M.
Malakoff
Montrouge
Saint-Maurice
Joinville le-P.
Gentilly
Ivry sur-S.
Maisons Alfort
Chaville
Meudon
Kremlin Bicêtre
Châtillon
Arcueil
Alfortville
Clamart
Bagneux
Saint-Maur des-F.
Cachan
Villejuif
Fontenay aux-R.
Vitry sur-S.
Vélizy Villacoublay
Plessis Robinson
Bourg la-R.
L'Haÿ les-R.
Sceaux
Créteil
Bonneuil sur-M.
Bièvres
Chatenay Malabry
Chevilly Larue
Thiais
Choisy le-Roi
0
2,5
Kilomètres
1er
2e
3e
4e
5e
6e
7e
8e
9e
10e
11e
12e
13e
14e
15e
16e
17e
18e
19e
20e

Les ménages parisiens : une majorité de personnes seules

En 2006, 51,5 % des ménages parisiens sont des personnes seules (582 200 personnes). Cette proportion est nettement supérieure à celle observée en Ile-de-France (35,4 %) et en France (33,0 %). Les personnes seules représentent toutefois plus de 45 % des ménages dans plusieurs communes limitrophes (Montrouge, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, et Vincennes).

Les personnes seules constituent la majorité des ménages des arrondissements centraux (plus de 58 % des ménages du 2e arrondissement). La forte proportion de personnes seules à Paris est à relier à la structure du parc de logements, notamment au centre de Paris où les logements sont en moyenne plus petits qu'ailleurs dans la capitale. Un lien est également à établir avec la forte attractivité de Paris envers les jeunes adultes, souvent célibataires.

En hausse continue depuis 1975, la proportion des personnes seules parmi les ménages parisiens est cependant demeurée stable entre 1999 et 2006, alors que la tendance demeure à la hausse à l'échelle régionale et nationale. En petite couronne, la part des ménages d'une personne a particulièrement augmenté à Neuilly-sur-Marne, Rueil-Malmaison, Drancy, Villeneuve-La-Garenne, Châtillon, Meudon, ou encore Maisons-Alfort (entre +2,5 et plus 3 points). En revanche, elle a diminué dans les communes de Asnières-sur-Seine, Montrouge, Garches, Aubervilliers, Bondy, ou encore à Montreuil et Saint-Denis.

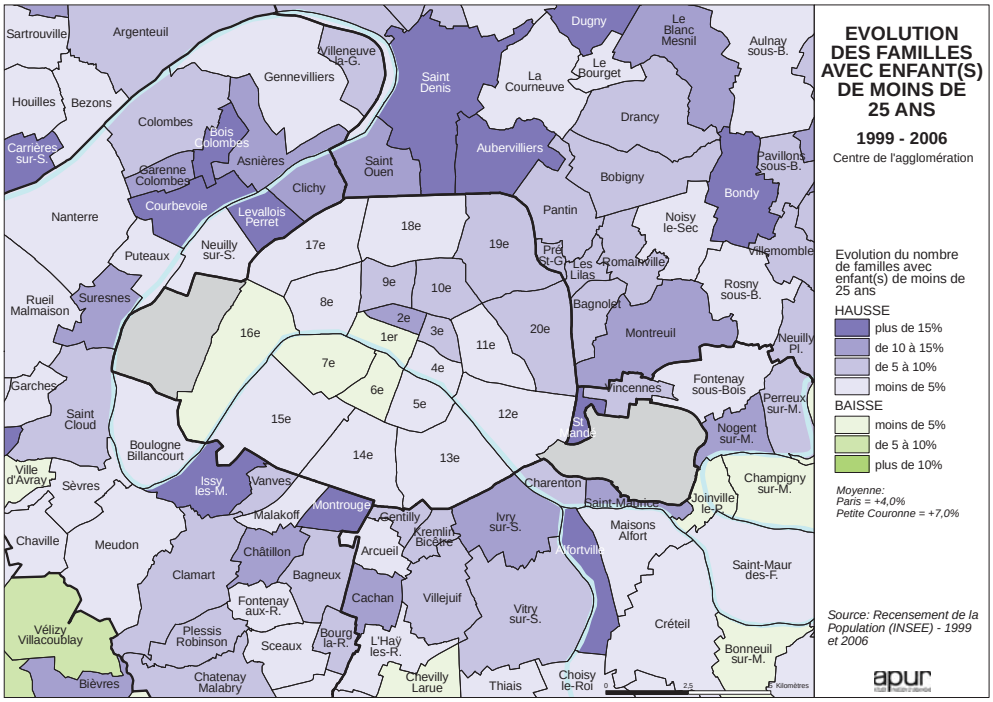
Le nombre de familles s'accroît au centre de l'agglomération, surtout en petite couronne

494 971 familles résident à Paris : 43 % de couples sans enfants, 40 % de couples avec enfants et 17 % de familles monoparentales. La répartition varie selon l'arrondissement : dans les 1er et 6e arrondissements, les couples sans enfant représentent plus de 50 % des familles. Les familles ayant au moins un enfant de moins de 25 ans représentent 22 % des ménages parisiens en 2006 (254 400 familles). La proportion est nettement plus faible que celle observée au niveau régional (36 %) ou national (34 %)

Par rapport à 1999, Paris compte 14 000 familles supplémentaires en 2006, dont 10 000 familles ayant au moins un enfant de moins de 25 ans. Ces 10 000 familles supplémentaires avec enfants de moins de 25 ans sont en majorité des familles de 2 enfants (+ 6 100 familles) ou de 3 enfants (+ 2 900). C'est dans le 19e et le 20e arrondissement que la hausse se concentre (respectivement 2 300 familles et 1 900 familles supplémentaires).

La croissance du nombre de familles avec au moins un enfant de moins de 25 ans concerne tout le centre de l'agglomération parisienne : ce sont les Hauts-de-Seine (+ 17 800 familles) et la Seine-Saint-Denis (+ 17 400) qui en gagnent le plus. Le Val-de-Marne en compte 9 000 supplémentaires. Plus largement, entre 1999 et 2006, l'Ile-de-France a gagné 76 000 familles ayant un enfant de moins de 25 ans, dont la majorité au centre de l'agglomération (+ 54 000 familles). En 2006, ce sont ainsi 924 751 familles ayant un enfant de moins de 25 ans qui vivent au centre de l'agglomération.

Au centre de l'agglomération, l'augmentation touche surtout les familles de deux enfants (+ 23 900 familles). Les petites familles sont le modèle dominant, même si la part des familles ayant un enfant diminue (44 %, -1,3 points). La part des familles de 3 enfants ou plus a augmenté (20 % en 2006, + 0,7 points) au centre de l'agglomération, alors qu'elle a baissé en France métropolitaine (19 %, -1,4 points) : la part des familles avec 3 enfants ou plus de moins de 25 ans est désormais plus élevée au centre de l'agglomération qu'en France métropolitaine.



L'évolution des familles du centre de l'agglomération va de pair avec les nouveaux comportements familiaux

Les nouveaux comportements familiaux du centre de l'agglomération s'illustrent notamment à travers le type de familles parisiennes. Les conséquences des divorces sont perceptibles, notamment à travers les familles monoparentales qui constituent 28 % des familles avec enfants de moins de 25 ans en 2006 (contre 26 % dans le centre de l'agglomération et 20 % en France). Parmi les familles monoparentales parisiennes quel que soit l'âge des enfants, 85 % des chefs de famille sont des femmes en 2006.

Sont également visibles, les effets de la décohabitation tardive des jeunes, notamment à cause du prolongement des études et d'une insertion plus difficile sur le marché du travail. A Paris en 2006, 26 % des enfants vivant chez leurs parents ont plus de 18 ans, 8 % ont plus de 25 ans. La décohabitation tardive des jeunes apparaît fortement liée au coût croissant de la location. A noter que la décohabitation tardive touche davantage les familles monoparentales que les couples avec enfants.

Des disparités installées et qui ne s'atténuent pas

Malgré le niveau de son produit intérieur et sa puissance économique, l'Ile-de-France est traversée par des inégalités territoriales fortes, anciennes, qui ne semblent pas s'atténuer au fil des années. Les clivages territoriaux se nouent au centre de l'agglomération, avec une géographie de la précarité qui semble avoir peu évolué depuis 20 ans malgré les dispositifs de péréquation et les politiques de réduction des inégalités.

La hausse des prix immobiliers et des loyers qui a marqué les années 1997-2008 a eu pour effet d'accroître les inégalités, réduisant la marge de choix résidentiel des ménages et favorisant les phénomènes de ségrégation sociale.

Le revenu médian des ménages en forte progression… dans les secteurs de l'agglomération les plus favorisés

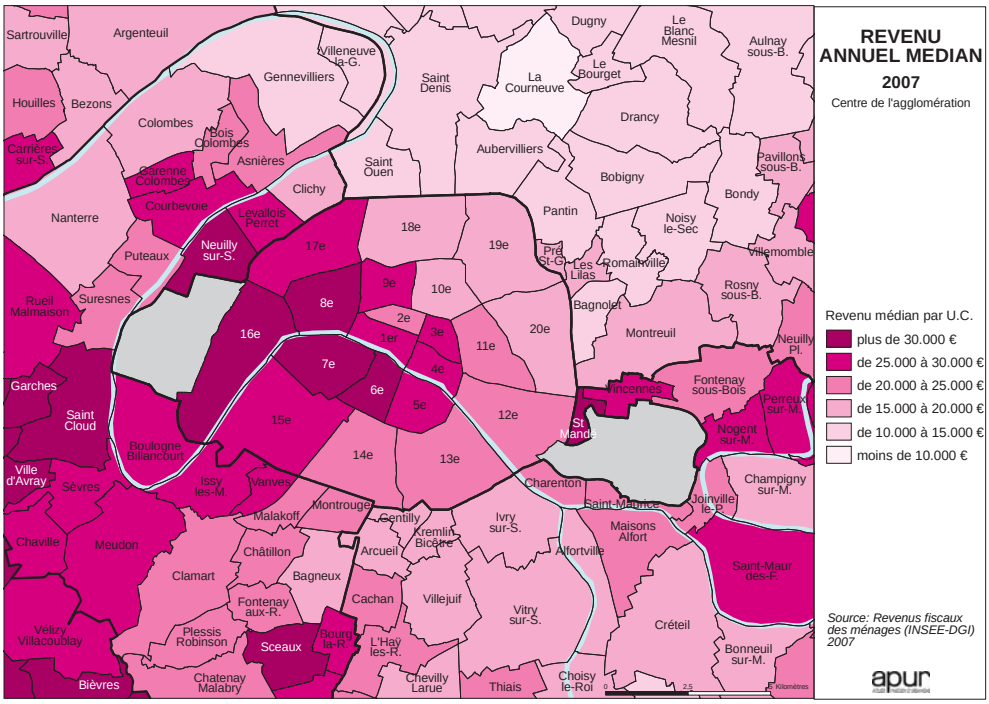
Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages parisiens est en hausse, passant de 21 183 euros en 2004 à 23 293 euros en 2007. Il est bien plus élevé qu'en Ile-de-France (20 540 euros) et qu'en France métropolitaine (17 493 euros). La situation francilienne est toutefois contrastée : le revenu annuel médian par unité de consommation est de 23 603 euros dans les Hauts-de-Seine, 19 895 euros dans le Val-de Marne et de 14 490 euros en Seine-Saint-Denis.

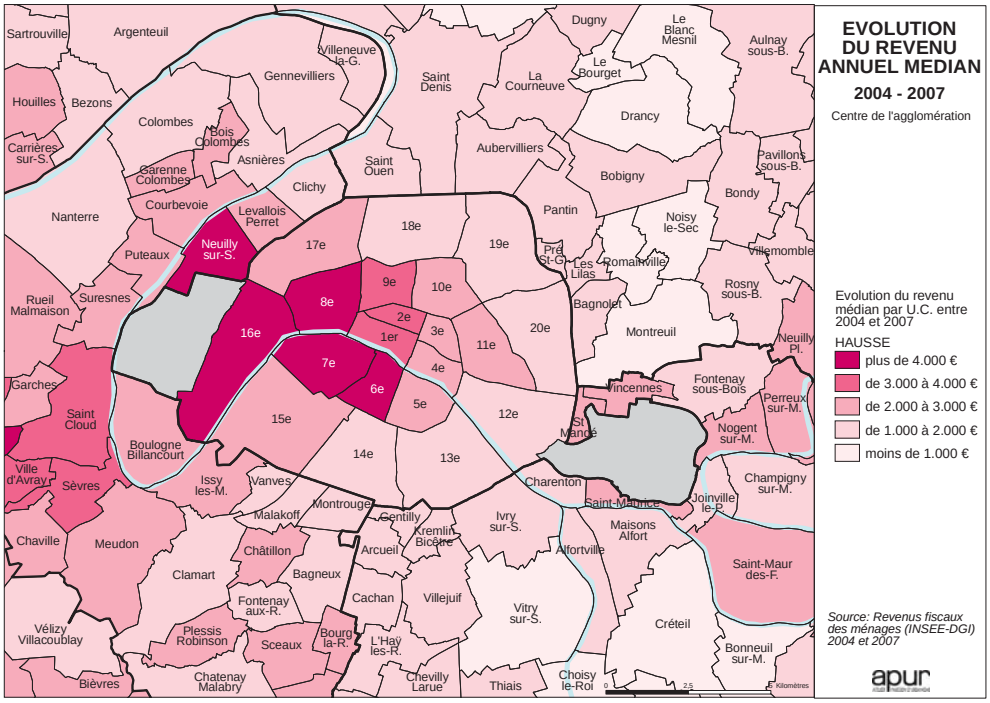
Les 6e, 7e, 8e, et 16e arrondissements ont un revenu des ménages médian par unité de consommation supérieur à 35 000 euros. Inversement, il est inférieur à 20 000 euros par unité de consommation dans les 10e, 18e, 19e et 20e arrondissements. Le revenu médian par unité de consommation le plus élevé dépasse 39 000 euros dans le 7e arrondissement. Les ménages du 19e arrondissement ont le revenu médian par unité de consommation le moins élevé (15 269 euros).

Le revenu médian par unité de consommation des ménages progresse surtout dans les secteurs de l'agglomération les plus favorisés. Ainsi entre 2004 et 2007, les arrondissements de l'Ouest parisien mais aussi Neuilly (+ 5 380 €), Saint Cloud (+ 3 023 €), Vincennes (+ 2 946 €), Issy-les-Moulineaux (+ 2 809 €) et Saint Mandé (+ 2 364 €) ont enregistré les plus fortes progressions en valeur de leur revenu annuel médian.

Le rapport inter-déciles [17] permet de rendre compte des écarts de revenus. A Paris en 2007, les 10 % de ménages les plus aisés disposent d'un revenu médian 11,4 fois plus élevé que les 10 % les moins aisés. Dans les 7e, 8e et 16e arrondissements les écarts sont les plus marqués avec un rapport inter-décile supérieur à 13. Les écarts de revenus sont plus importants à Paris qu'en Ile-de-France (rapport inter-décile : 7,2) et qu'en France métropolitaine (5,4).

17 – Le rapport inter-déciles D9/D1 met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution des revenus des ménages par unité de consommation. Les rapports inter-déciles des revenus sont utilisés pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Le rapport inter décile est une des mesures de l'inégalité dans une distribution. Par exemple, un rapport inter-décile D9/D1 de revenus égal à 11, signifie que les 10% des ménages les plus riches ont un revenu au moins 11 fois plus élevés que les 10% des ménages les plus pauvres.


Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint Denis
Dugny
Le Blanc Mesnil
Aulnay sous-B.
La Courneuve
Le Bourget
Houilles
Bezons
Colombes
Bois Colombes
Drancy
Carrières sur-S.
Asnières
Aubervilliers
Saint Ouen
Pavillons sous-B.
Garenne Colombes
Bobigny
Clichy
Bondy
Courbevoie
Pantin
Nanterre
Levallois Perret
Noisy le-Sec
18e
19e
Neuilly sur-S.
17e
Pré St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Puteaux
9e
10e
Rosny sous-B.
Rueil Malmaison
Suresnes
8e
Bagnolet
2e
3e
20e
Montreuil
16e
1er
11e
Neuilly Pl.
7e
4e
Garches
6e
Vincennes
Fontenay sous-Bois
5e
12e
Perreux sur-M.
Saint Cloud
15e
St Mandé
Nogent sur-M.
Boulogne Billancourt
14e
13e
Ville d'Avray
Sèvres
Issy les-M.
Vanves
Charenton
Champigny sur-M.
Saint-Maurice
Joinville le-P.
Montrouge
Malakoff
Gentilly
Ivry sur-S.
Maisons Alfort
Chaville
Meudon
Kremlin Bicêtre
Châtillon
Arcueil
Alfortville
Saint-Maur des-F.
Clamart
Bagneux
Cachan
Villejuif
Vitry sur-S.
Fontenay aux-R.
Créteil
Vélizy Villacoublay
Plessis Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ les-R.
Bonneuil sur-M.
Bièvres
Chatenay Malabry
Chevilly Larue
Thiais
Choisy le-Roi
0
2,5
5 Kilomètres
REVENU ANNUEL MEDIAN
2007
Centre de l'agglomération
Revenu médian par U.C.
plus de 30.000 €
de 25.000 à 30.000 €
de 20.000 à 25.000 €
de 15.000 à 20.000 €
de 10.000 à 15.000 €
moins de 10.000 €
Source: Revenus fiscaux des ménages (INSEE-DGI) 2007
apur


Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint Denis
Dugny
Le Blanc Mesnil
Aulnay sous-B.
La Courneuve
Le Bourget
Houilles
Bezons
Colombes
Bois Colombes
Drancy
Carrières sur-S.
Asnières
Aubervilliers
Saint Ouen
Pavillons sous-B.
Garenne Colombes
Bobigny
Clichy
Bondy
Courbevoie
Pantin
Nanterre
Levallois Perret
Noisy le-Sec
18e
19e
Neuilly sur-S.
17e
Pré St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Puteaux
9e
10e
Rosny sous-B.
Rueil Malmaison
Suresnes
8e
Bagnolet
2e
3e
20e
Montreuil
16e
1er
11e
Neuilly Pl.
7e
4e
Garches
6e
Vincennes
Fontenay sous-Bois
5e
12e
Perreux sur-M.
Saint Cloud
15e
St Mandé
Nogent sur-M.
Boulogne Billancourt
14e
13e
Ville d'Avray
Sèvres
Issy les-M.
Vanves
Charenton
Champigny sur-M.
Saint-Maurice
Joinville le-P.
Montrouge
Malakoff
Gentilly
Ivry sur-S.
Maisons Alfort
Chaville
Meudon
Kremlin Bicêtre
Châtillon
Arcueil
Alfortville
Saint-Maur des-F.
Clamart
Bagneux
Cachan
Villejuif
Vitry sur-S.
Fontenay aux-R.
Créteil
Vélizy Villacoublay
Plessis Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ les-R.
Bonneuil sur-M.
Bièvres
Chatenay Malabry
Chevilly Larue
Thiais
Choisy le-Roi
0
2,5
5 Kilomètres
EVOLUTION DU REVENU ANNUEL MEDIAN
2004 - 2007
Centre de l'agglomération
Evolution du revenu médian par U.C. entre 2004 et 2007
HAUSSE
plus de 4.000 €
de 3.000 à 4.000 €
de 2.000 à 3.000 €
de 1.000 à 2.000 €
moins de 1.000 €
Source: Revenus fiscaux des ménages (INSEE-DGI) 2004 et 2007
apur

Revenus des ménages (par unité de consommation) par décile en 2007

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
Paris	5 526	9 764	14 231	18 729	23 293	28 449	34 902	44 226	62 889	11,4	33 887
Ile-de-France	6 370	10 339	13 945	17 277	20 540	24 033	28 298	34 323	45 825	7	25 794

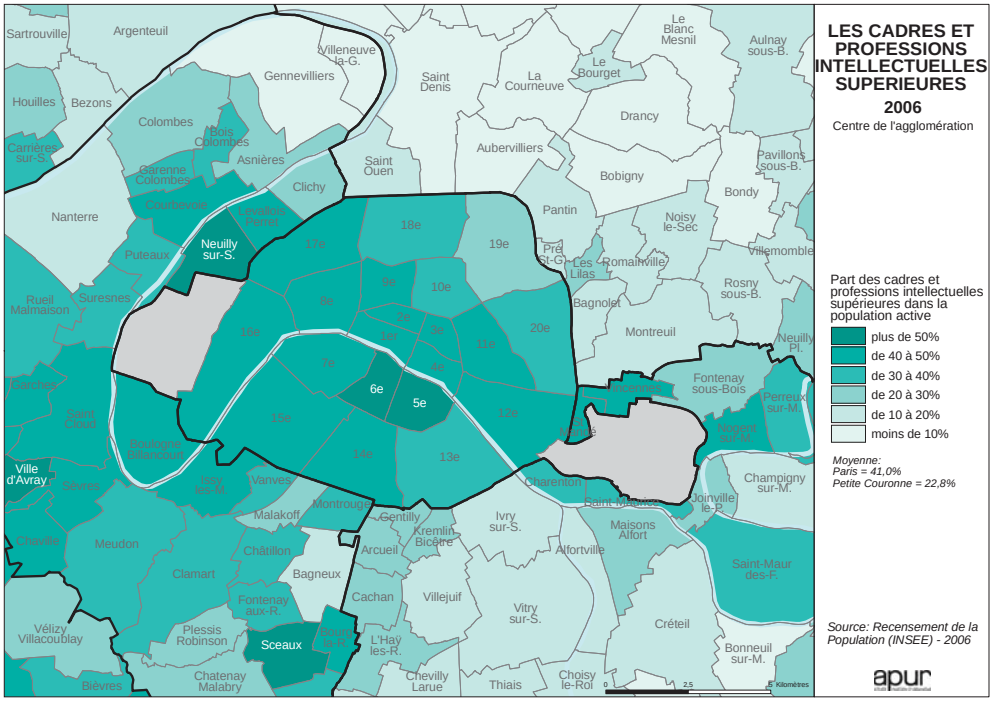
Source : Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages

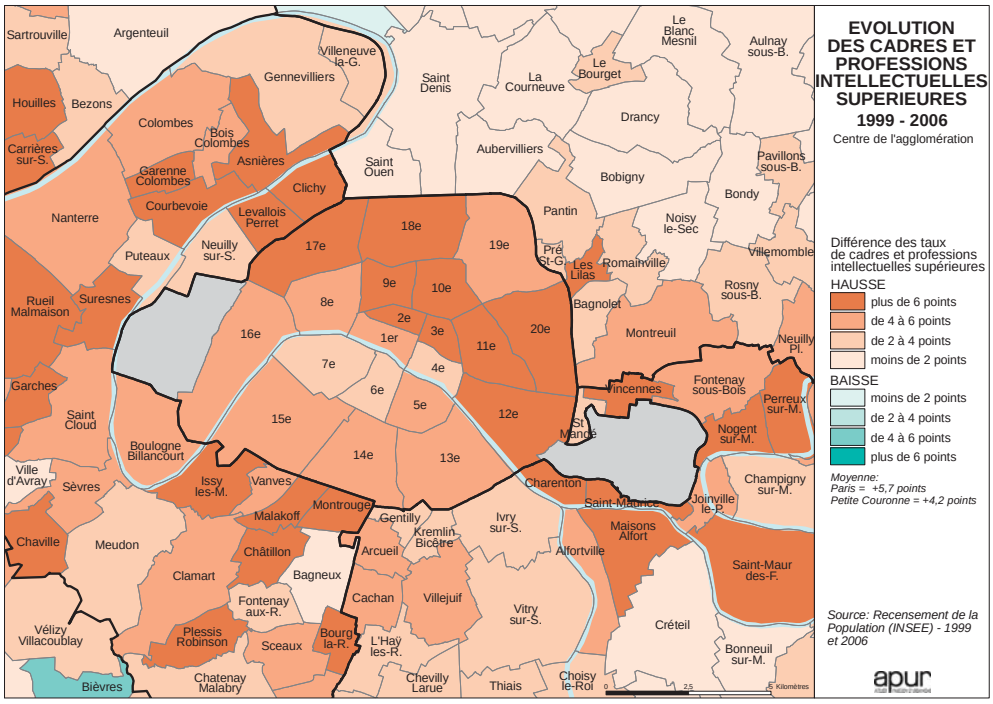
La part des « cadres et professions intellectuelles supérieures » progresse fortement à Paris et dans les communes les plus favorisées

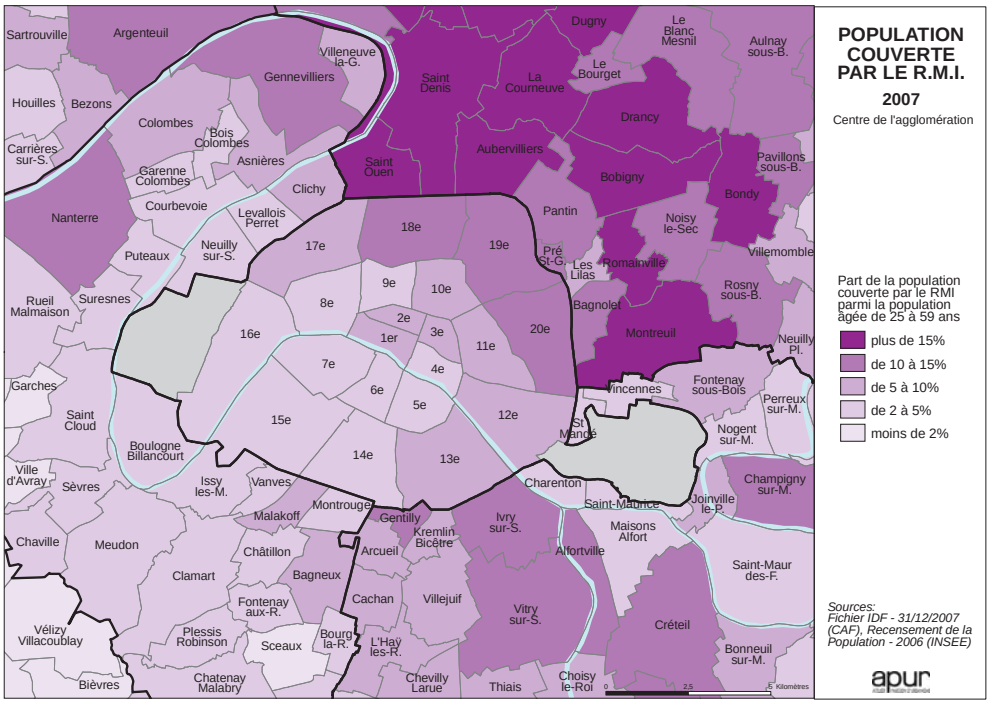
La part des « cadres et professions intellectuelles supérieures » progresse fortement entre 1999 et 2006 à Paris et dans de nombreuses communes voisines, notamment des Hauts-de-Seine, où cette catégorie est déjà bien présente. Dans les autres communes du centre de l'agglomération, la tendance est également à la croissance de la part des cadres et professions intellectuelles, mais la progression est plus faible.

A Paris, 41 % de la population active est cadre (+5,7 points), ce qui est supérieur aux autres grandes agglomérations françaises (26 % de cadres à Lyon et 16 % à Marseille). Dans les Hauts-de-Seine ce sont 34 % des actifs qui sont cadres (+6,1 points). Le département du Val-de-Marne se trouve dans une position intermédiaire au sein de la petite couronne, avec 22 % d'actifs cadres (+3,9 points).

La hausse de la part des cadres s'observe également en Seine-Saint-Denis, mais de façon encore moins marquée que dans l'ensemble de la France métropolitaine : 12 % de la population active est cadre en 2006 (+2,1 points). Sur ce plan, les écarts entre Paris et la Seine-Saint-Denis se sont donc accentués.


LES CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPERIEURES
2006
Centre de l'agglomération
Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active
plus de 50%
de 40 à 50%
de 30 à 40%
de 20 à 30%
de 10 à 20%
moins de 10%
Moyenne:
Paris = 41,0%
Petite Couronne = 22,8%
Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2006
apur
Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint Denis
La Courneuve
Le Bourget
Le Blanc Mesnil
Aulnay sous-B.
Houilles
Bezons
Colombes
Bois Colombes
Carrières sur-S.
Asnières
Garenne Colombes
Courbevoie
Clichy
Saint Ouen
Aubervilliers
Drancy
Bobigny
Pavillons sous-B.
Bondy
Nanterre
Pantin
Noisy le-Sec
Puteaux
Neuilly sur-S.
Pré St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Rueil Malmaison
Suresnes
Bagnolet
Rosny sous-B.
Montreuil
Neuilly Pl.
Garches
Saint Cloud
Fontenay sous-Bois
Perreux sur-M.
Boulogne Billancourt
Nogent sur-M.
Ville d'Avray
Sèvres
Issy les-M.
Vanves
Charenton
Champigny sur-M.
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Saint-Maurice
Joinville le-P.
Chaville
Meudon
Châtillon
Kremlin Bicêtre
Ivry sur-S.
Maisons Alfort
Arcueil
Alfortville
Clamart
Bagneux
Saint-Maur des-F.
Cachan
Villejuif
Fontenay aux-R.
Vitry sur-S.
Vélizy Villacoublay
Plessis Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ les-R.
Créteil
Bonneuil sur-M.
Bièvres
Chatenay Malabry
Chevilly Larue
Thiais
Choisy le-Roi
0
2,5
5 Kilomètres
1er
2e
3e
4e
5e
6e
7e
8e
9e
10e
11e
12e
13e
14e
15e
16e
17e
18e
19e
20e


EVOLUTION DES CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPERIEURES
1999 - 2006
Centre de l'agglomération
Différence des taux de cadres et professions intellectuelles supérieures
HAUSSE
plus de 6 points
de 4 à 6 points
de 2 à 4 points
moins de 2 points
BAISSE
moins de 2 points
de 2 à 4 points
de 4 à 6 points
plus de 6 points
Moyenne:
Paris = +5,7 points
Petite Couronne = +4,2 points
Source: Recensement de la Population (INSEE) - 1999 et 2006
apur
Sartrouville
Argenteuil
Villeneuve-la-G.
Gennevilliers
Saint Denis
La Courneuve
Le Bourget
Le Blanc Mesnil
Aulnay sous-B.
Houilles
Bezons
Colombes
Bois Colombes
Carrières sur-S.
Asnières
Garenne Colombes
Courbevoie
Clichy
Saint Ouen
Aubervilliers
Drancy
Bobigny
Pavillons sous-B.
Bondy
Nanterre
Levallois Perret
Pantin
Noisy le-Sec
Puteaux
Neuilly sur-S.
Pré St-G.
Les Lilas
Romainville
Villemomble
Rueil Malmaison
Suresnes
Bagnolet
Rosny sous-B.
Montreuil
Neuilly Pl.
Garches
Saint Cloud
Vincennes
Fontenay sous-Bois
Perreux sur-M.
Boulogne Billancourt
St Mandé
Nogent sur-M.
Ville d'Avray
Sèvres
Issy les-M.
Vanves
Charenton
Champigny sur-M.
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Saint-Maurice
Joinville le-P.
Chaville
Meudon
Châtillon
Kremlin Bicêtre
Ivry sur-S.
Maisons Alfort
Arcueil
Alfortville
Clamart
Bagneux
Saint-Maur des-F.
Cachan
Villejuif
Fontenay aux-R.
Vitry sur-S.
Vélizy Villacoublay
Plessis Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ les-R.
Créteil
Bonneuil sur-M.
Bièvres
Chatenay Malabry
Chevilly Larue
Thiais
Choisy le-Roi
0
2,5
5 Kilomètres
1er
2e
3e
4e
5e
6e
7e
8e
9e
10e
11e
12e
13e
14e
15e
16e
17e
18e
19e
20e



La géographie de la précarité demeure inchangée

La concentration géographique des allocataires du RMI est forte. Paris et la Seine-Saint-Denis abritent la moitié des rmistes franciliens. En 2007, 10 communes et arrondissements parisiens concentrent un tiers des allocataires du RMI du centre de l'agglomération. Par ordre décroissant des effectifs d'allocataires concernés, il s'agit des 18e, 19e et 20e arrondissements de Paris, de St-Denis, de Montreuil, d'Aubervilliers, des 11e et 13e arrondissements et d'Argenteuil.

Le nombre d'allocataires évolue en lien avec la conjoncture économique sans modifier la répartition géographique. La part des allocataires dont l'ancienneté dans le dispositif est au moins de 5 ans demeure supérieure à 30 %: ce qui montre la difficulté à sortir du dispositif au fur et à mesure que le temps passe.

La demande de logement des ménages du centre de l'agglomération

La variété de la demande de logement

Le regain démographique au centre de l'agglomération au cours de la dernière décennie, l'ampleur et l'amplification récente des migrations résidentielles au centre de l'agglomération et en provenance de la province et de l'étranger, l'évolution des familles et des comportements familiaux (divorcialité, monoparentalité...) font que la demande de logement est particulièrement forte dans le centre de l'agglomération francilienne. Cette demande de logement est particulièrement diversifiée. Elle porte sur des logements de toutes tailles, du studio pour accueillir un jeune adulte qui vient faire ses études ou commencer sa vie professionnelle, au grand logement de 4 pièces et plus pour accueillir une grande famille avec plusieurs enfants.

Face à l'offre existante, cette demande trouve sa contrepartie dans un grand nombre de situations, mais les plus démunis et les classes moyennes dans le centre de l'agglomération ont de plus en plus de difficultés à accéder au logement auxquels ils aspirent. Accéder à un logement social en Ile-de-France est notamment devenu particulièrement difficile.

La demande de logement social en Ile-de-France est concentrée au centre de l'agglomération

386 000 ménages sont inscrits comme demandeurs d'un logement social en Ile-de-France en 2008, et près de 115 000 à Paris.
Ce nombre a fortement augmenté sur la période récente : en 1996, il n'y avait « que » 300 000 demandeurs au niveau régional dont 86 000 demandeurs à Paris.

Parmi les ménages inscrits comme demandeurs à Paris, le nombre des non-parisiens progresse plus rapidement que celui des parisiens

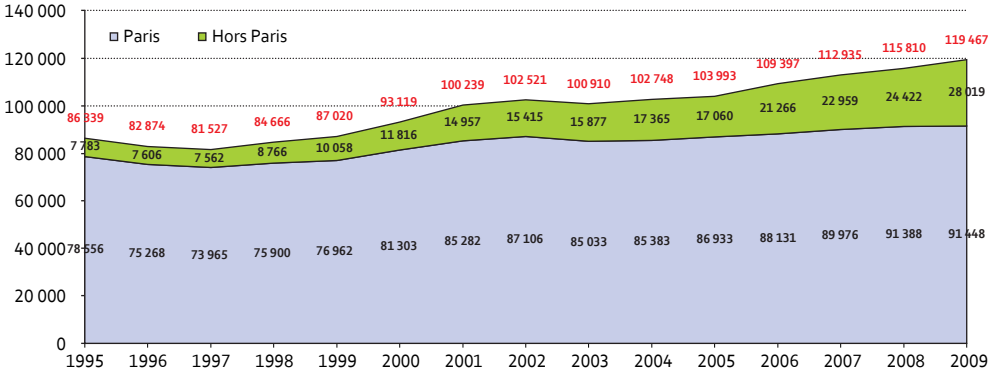
Au 31 décembre 2009, 119 467 ménages sont inscrits au fichier parisien des demandeurs de logements sociaux [18]. 91 448 demandes émanent de demandeurs domiciliés à Paris et 28 019 de demandeurs non parisiens. Environ 8 % des ménages parisiens sont demandeurs d'un logement social.

En 2009, la demande croît (+3,0 %) par rapport à l'année précédente mais le rythme est ralenti en comparaison de la croissance des années précédentes, notamment la forte hausse constatée en 2006 (+5,2 %). La demande augmente régulièrement depuis 1998, sauf en 2003, année marquée par un léger recul. La hausse de la demande en 2009 est essentiellement le fait de l'inscription de non-parisiens.

En proportion, le nombre des demandeurs non-parisiens progresse nettement plus rapidement que celui des demandeurs parisiens. Les demandeurs non parisiens résident pour la grande majorité d'entre eux dans une autre commune d'Ile-de-France. Depuis 1997, leur effectif a presque triplé et leur part s'est nettement accrue : ils représentent 21 % des demandeurs en 2008, contre 9 % en 1997.

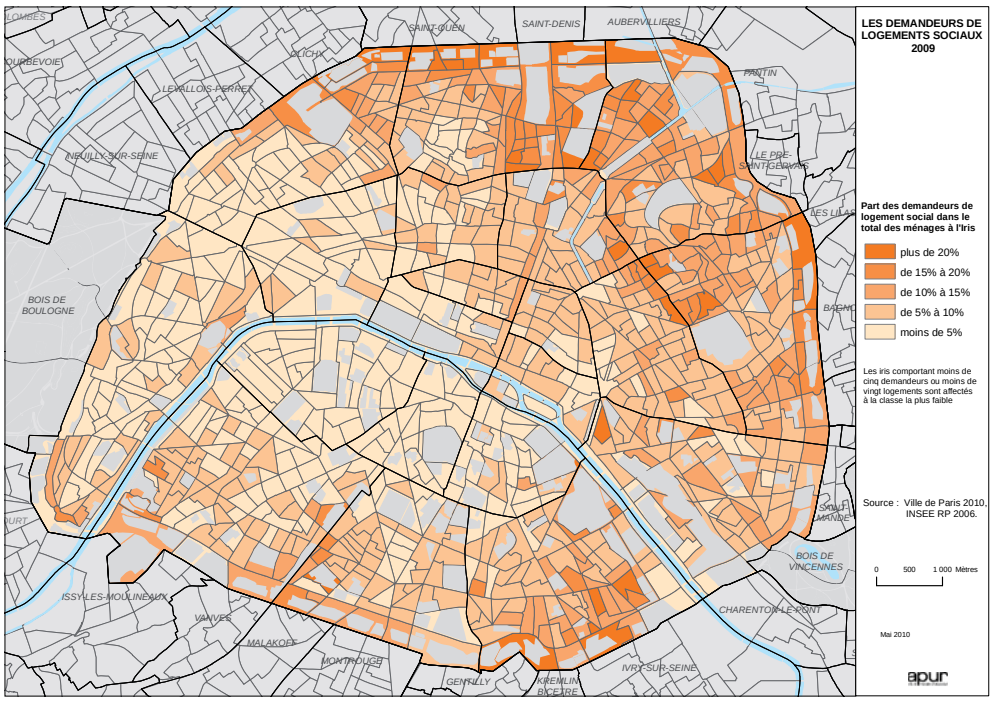
Au 31 décembre 2009, 71 % des ménages demandeurs ont un niveau de revenus inférieurs aux plafonds de ressources [19] PLA I (du 1er janvier 2009), ce qui correspond à environ 3 000 euros de revenu mensuel pour un ménage de quatre personnes. Dans 93 % des cas, leurs revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS, sensiblement plus élevés. Seulement 7 % des demandeurs se situent par leurs revenus au-dessus des plafonds PLUS et 2 % se situent au-dessus des plafonds du PLS (logement intermédiaire).

Nombre de demandeurs selon leur lieu de résidence (1995-2009)



Source : Ville de Paris, 2010

18 – Pour être inscrit au fichier des demandeurs, les conditions à remplir sont d'une part d'être majeur, d'autre part de séjourner régulièrement en France. Il n'est pas obligatoire de résider à Paris pour y faire une demande. Un dossier doit être constitué et peut être déposé chez un bailleur, à la préfecture ou aux services de la Mairie de Paris. Un « numéro départemental unique d'enregistrement des demandes de logement social » est délivré par les services de la Mairie de Paris et attribué au dossier. Les demandes ont une durée de validité de un an et doivent être renouvelées à ce terme.
19 – Les plafonds de ressources conditionnent l'accès à un logement social. Ils sont fixés annuellement par une circulaire du ministère en charge du logement. Ils varient selon la composition du ménage et la catégorie de logement social.



Répartition des demandeurs à Paris selon leurs plafonds de ressources, 2009

Plafonds	< PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS et < PLI	> PLI	TOTAL
Nombre	85 052	25 691	5 595	2 513	616	119 467
%	71,2%	21,5%	4,7%	2,1%	0,5%	100,0%

Source : Ville de Paris, 2010

La demande des plus démunis : le droit au logement opposable à Paris

Depuis le 31 décembre 2008, le droit au logement est opposable à l'Etat par les personnes désignées comme prioritaires par la commission de médiation du droit au logement opposable. La commission de médiation du droit au logement opposable de Paris, officiellement installée en novembre 2007, assure la mise en œuvre de la loi. Elle examine la situation des ménages qui la sollicitent et désigne à l'Etat ceux qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels, en urgence, doit être attribué selon le cas, un logement ou une place dans une structure d'hébergement.
2008 est la première année de mise en œuvre de la loi DALO instituant le droit au logement opposable.

Depuis la mise en force de la loi, 26 874 dossiers de recours ont été reçus à la Préfecture de Paris en vue de l'obtention d'un logement. Parmi ces recours, 20 809 décisions ont été prises par la commission de médiation : 12 682 recours ont fait l'objet d'une décision favorable et 8 124 ont été rejetés. 795 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement dans le cadre de la procédure DALO sur le contingent préfectoral. Il est à noter que de nombreux ménages faisant l'objet d'une décision favorable de la commission, sont relogés indépendamment de la procédure DALO. Ils sont ainsi relogés dans des logements appartenant aux contingents d'autres réservataires (Ville de Paris, 1 %, bailleurs sociaux...), notamment dans le cadre de l'accord collectif départemental.

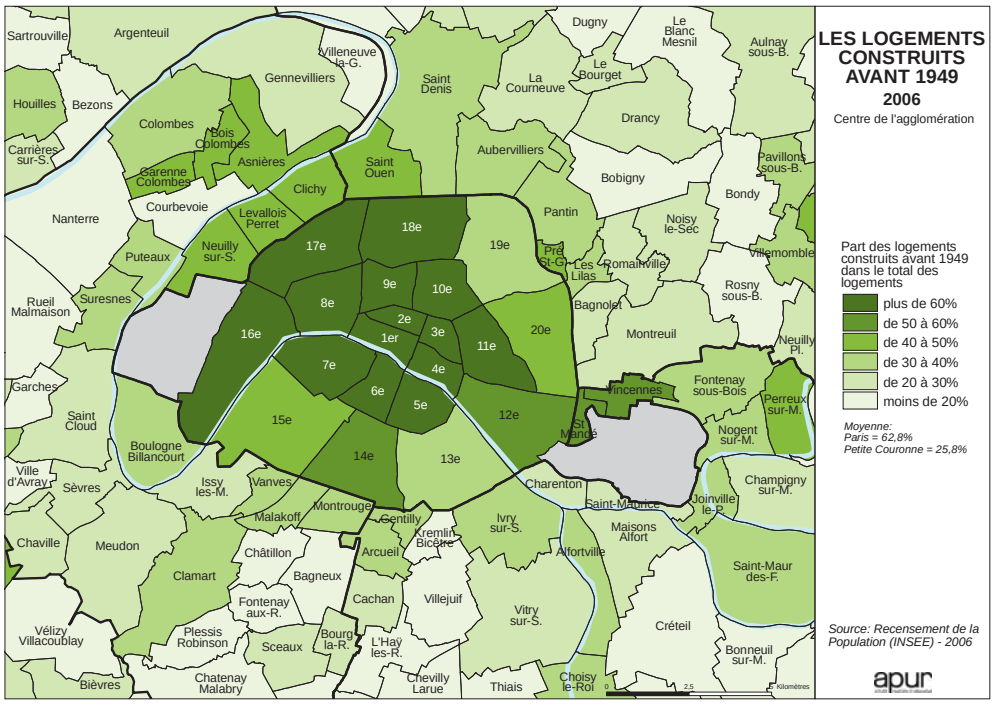
LES LOGEMENTS DU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

L'ancienneté du bâti : à Paris, une majorité de logements anciens

83 % des logements parisiens construits avant 1974

En 2006, sur les 1 330 000 logements que compte la capitale, 63 % ont été construits avant 1949, soit environ 838 000 logements, 20 % entre 1949 et 1974 et près de 17 % après 1974. Sous l'effet des constructions neuves et des démolitions, le parc ancien se réduit progressivement mais reste dominant.

Paris se distingue nettement des autres départements du centre de l'agglomération, où moins de 27 % des logements existant en 2006 ont été construits avant 1949 et 43 % entre 1949 et 1974. Quelques communes limitrophes de Paris se distinguent avec une part de logements construits avant 1949 supérieure à 40 % (Vincennes, Saint Mandé, Neuilly-sur-Seine, Levallois Perret, Clichy, Saint Ouen). Dans le reste de l'Ile-de-France, la proportion de logements construits avant 1949 est inférieure à 20 %.



Les arrondissements centraux concentrent les immeubles les plus anciens,

Les logements des arrondissements centraux sont très majoritairement anciens : plus de 80 % des logements constituant le parc des 9 premiers arrondissements ont été construits avant 1949. La situation est différente dans les arrondissements situés en périphérie : d'importantes opérations de rénovation urbaine ont eu lieu dans ces différents arrondissements et les logements récents y sont proportionnellement plus nombreux. Dans les 12e, 13e, 15e, 19e et 20e arrondissements, la part de logements construits après 1974 est supérieure à 20 %.

Au-delà d'une information purement statistique, un travail de datation des immeubles parisiens a été réalisé en 2007. La carte disponible en annexe synthétise les résultats de ce travail à l'Îlot cadastral. Seules les résidences principales sont représentées et chaque îlot est colorié en fonction de la date de construction des mètres carrés d'habitation majoritaires qui s'y trouvent.

Les immeubles construits avant 1800 sont essentiellement situés dans les arrondissements centraux. Plus on s'éloigne du centre, plus les immeubles d'habitation récents dominent, principalement dans le secteur de la ZAC Paris Rive Gauche (12e, 13e) et sur les marges de la capitale, aux abords du périphérique.

La propriété foncière : de plus en plus de copropriétés au centre de l'agglomération

Le fichier FILOCOM apporte des éléments sur le nombre des copropriétés et le nombre de logements en copropriété dans le centre de l'agglomération parisienne [20]. Selon ce fichier, Paris compte presque autant de copropriétés en 2007 que les trois départements limitrophes. Les appartements en copropriété représentent environ la moitié des logements dans les 3 départements limitrophes de Paris (62 % dans les Hauts-de-Seine), et 75 % des logements parisiens.

Effectifs de copropriétés et de logements en copropriété, 2007

Département	Copropriétés	Logements en copropriétés
Paris	42 869	1 014 080
Hauts-de-Seine	18 928	459 273
Seine-Saint-Denis	11 695	229 951
Val de Marne	13 134	268 190
Centre de l'agglomération	86 626	1 971 494

Source : FILOCOM 2007, IAU IdF

Pour Paris, la comparaison du fichier des propriétés bâties de la Direction Générale des Impôts (DGI) au 1er janvier 2000 et 2006 permet en outre de faire le point sur les récentes évolutions de la propriété foncière et immobilière au niveau des 75 000 parcelles de Paris. Le territoire de Paris comprend en effet 75 000 parcelles cadastrales bâties et non bâties, soit une surface de 65 km², à laquelle il faut ajouter la voirie et la Seine pour atteindre les 105 km² que représente la surface totale de Paris.

Il existe deux modes de propriété d'une parcelle : la copropriété et la monopropriété. Dans le cas des monopropriétés, le propriétaire peut être une personne physique ou une personne morale : un organisme public ou social HLM, ou encore une société privée (par exemple une compagnie d'assurance ou une caisse de retraite).

20 – Seuls les appartements en copropriété sont ici comptabilisés. Les copropriétés constituées de maisons individuelles ne sont pas considérées.

Nombre de logements à Paris par catégorie de propriétaire, 2000-2006

Type de propriété		2000	2006	Variation 2000-2006
Copropriété		966 854	1 004 463	4%
Monopropriété : propriétaires personnes physiques		100 105	76 241	-24%
Monopropriété : propriétaires personnes morales		319 968	310 036	-3%
dont	Etat et assimilé	13 348	12 448	-7%
	VP, AP, SEM, HLM	193 856	203 479	5%
	Banques, assurances	24 517	15 597	-36%
	Sté immo (sauf SCI)	24 784	16 535	-33%
	SCI	34 578	35 444	3%
	Associations, fondations	9 129	9 213	1%
	Stés indus. ou comm. et entrepôts, garages, hôtels	8 075	4 683	-42%
	Autres	11 681	12 637	8%
Ensemble		1 386 927	1 390 740	0%

Source : DGI

Le développement de la copropriété (57 % des parcelles en 2000, 59 % en 2006)

La copropriété est de loin le mode de propriété dominant et reste en progression. Le nombre de parcelles en copropriété augmente de 2000 à 2006 (+ 5 %), de même que le nombre de logements associés (+ 4 %). Entre 2000 et 2006, le nombre d'immeubles détenus en SCI [21] suit la même tendance (+ 15 % de parcelles et + 3 % de logements).

Le recul des monopropriétés de personnes physiques (16 % des parcelles en 2000, 14 % en 2006)

Le nombre de parcelles appartenant à des particuliers a baissé de 14 % entre 2000 et 2006. En nombre de logements, la baisse atteint 24 %, signe que ce sont principalement de grands immeubles qui ont changé de mains. Le plus souvent, c'est à l'occasion d'une succession que les immeubles des personnes physiques sont mis en vente.

La chute des patrimoines d'« investisseurs institutionnels » (4 % des parcelles en 2000, 2 % en 2006)

Les « investisseurs institutionnels » ont procédé ces dernières années à des ventes massives, donnant parfois lieu à des « ventes à la découpe ». Plus du tiers des parcelles et des logements détenus par les banques, compagnies d'assurances et caisses de retraite a été cédé de 2000 à 2006 (- 39 % des parcelles et - 36 % des logements). Le patrimoine des sociétés foncières et immobilières s'est contracté dans les mêmes proportions (- 30 % des parcelles et - 33 % des logements).

L'accroissement du patrimoine de la Ville de Paris et des bailleurs sociaux

L'ensemble formé par la Ville de Paris, les bailleurs sociaux et l'Assistance publique a accru son patrimoine entre 2000 et 2006. Le nombre de logements détenus par ces organismes passe de 194 000 en 2000 à 204 000 en 2006. Cependant le nombre de parcelles ne progresse pas, sans doute en raison des fusions réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement.

21 – Les immeubles en SCI sont des monopropriétés mais leur fonctionnement s'apparente à celui des copropriétés lorsque les parts de société correspondent à des logements, ce qui est fréquent.

L'occupation des logements : plus de résidences principales, moins de logements vacants

Un parc de logements en croissance

Selon les résultats du recensement, le centre de l'agglomération compte en 2006, 3,261 millions de logements (+ 105 800 logements depuis 1999), dont 1,335 millions à Paris.

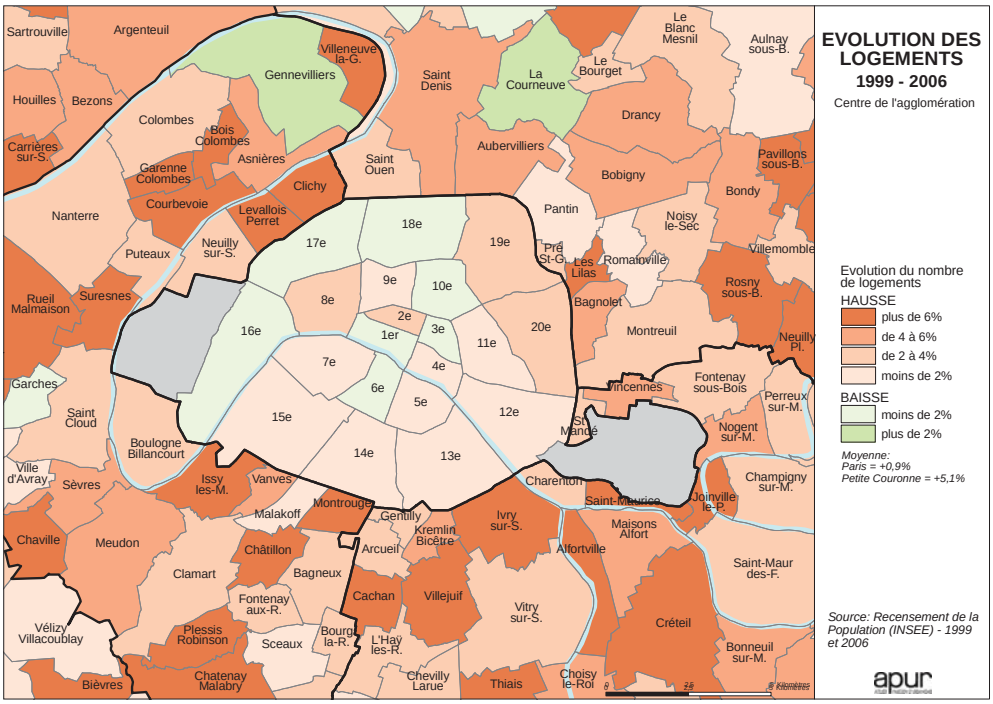
La croissance du parc de logements entre 1999 et 2006 est particulièrement forte dans les Hauts-de-Seine (+ 42 500), comparativement au Val-de-Marne (+ 27 500), à la Seine-Saint-Denis (+ 23 600) et à Paris (+ 12 300).

En petite couronne, certaines communes se distinguent par une croissance importante du nombre de logements entre 1999 et 2006 : Courbevoie (+ 7 000 logements), Issy-Les-Moulineaux (+ 3 900), Montrouge (+3 800), Saint-Denis ou Villejuif.

Le nombre de résidences principales augmente

La croissance du parc de logements bénéficie aux résidences principales dont la part augmente sensiblement.

Le nombre de résidences principales du centre de l'agglomération en 2006 (2,922 millions) a progressé de 162 000 unités par rapport à 1999. Paris a gagné 20 898 résidences principales entre 1999 et 2006.



Evolution du nombre de logements et catégorie d'occupation, 1999-2006

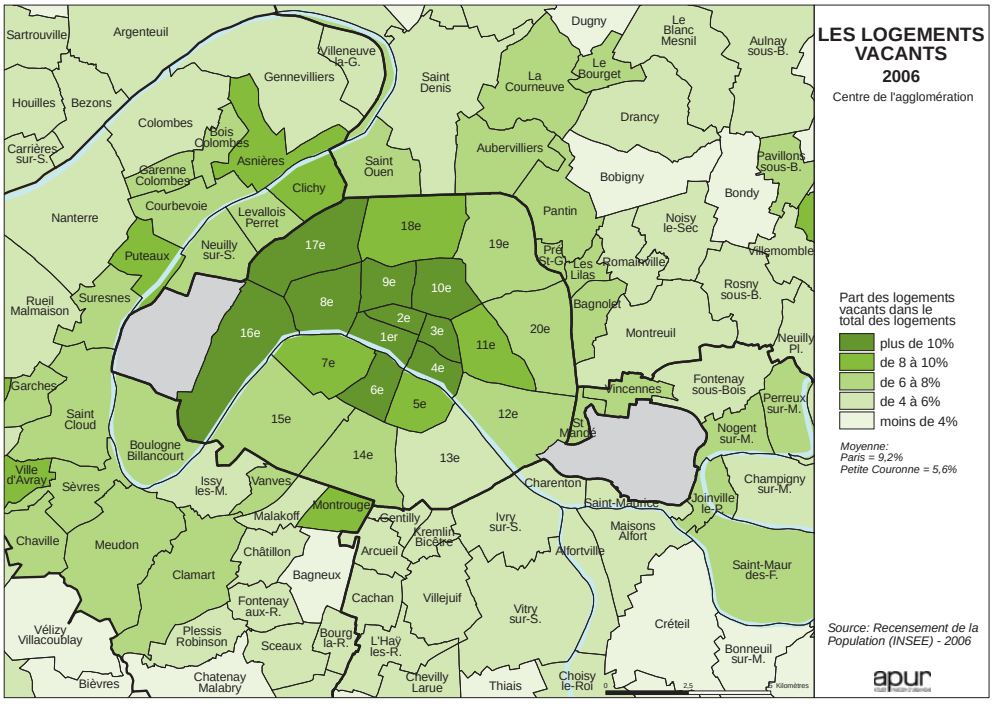
	Effectif des logements en 2006	Effectif des résidences principales en 2006	Evolution de l'effectif de logement 1999-2006	Evolution de l'effectif des Résidences Principales 1999-2006	Part logements vacants en 2006	Part logements vacants en 1999	Part des Résidences Secondaires ou Logements Occasionnels en 2006	Part des Résidences Secondaires ou Logements Occasionnels 1999
Paris	1 334 815	1 131 810	+ 12 275	+ 20 898	9,2%	10,3%	6,0%	5,7%
Petite couronne	1 926 657	1 790 226	+ 93 566	+ 141 509	5,6%	8,2%	1,5%	1,9%
Hauts-de-Seine	744 957	679 456	+ 42 499	+ 54 530	6,4%	8,4%	2,4%	2,6%
Seine-Saint-Denis	604 065	569 169	+ 23 586	+ 44 782	5,1%	8,5%	0,7%	1,2%
Val-de-Marne	577 635	541 600	+ 27 481	+ 42 196	5,1%	7,5%	1,2%	1,7%
Centre de l'agglomération	3 261 472	2 922 036	+ 105 841	+ 162 407	7,1%	9,1%	3,3%	3,5%
Grande couronne	2 047 539	1 907 776	+ 120 515	+ 157 036	4,8%	6,4%	2,0%	2,7%
Ile-de-France	5 309 011	4 829 812	+ 226 356	+ 319 443	6,2%	8,1%	2,8%	3,2%
France métropolitaine	31 089 562	26 070 381	+ 2 387 550	+ 2 260 220	6,3%	6,9%	9,9%	10,1%

Source : Insee, RGP 1999, RP 2006

La vacance diminue dans toute l'Ile-de-France

La croissance de la part des résidences principales est à rapprocher de la baisse du nombre de logements vacants [22] dans l'ensemble de l'Ile de France et dans chaque département. Au centre de l'agglomération, le nombre de logements vacants a nettement diminué (- 55 700), pour atteindre 230 000 logements vacants en 2006 (7 % des logements, - 2 points).

Par rapport à 1999, le taux de logements vacants à Paris a baissé de 1,1 point (soit - 13 900 logements vacants) pour atteindre 9,2 % en 2006. Ce niveau demeure plus élevé qu'ailleurs en Ile-de-France, en raison de la forte « vacance de rotation » qui affecte les petits appartements locatifs, nombreux dans la capitale. La baisse se relie probablement à la hausse de prix immobiliers.



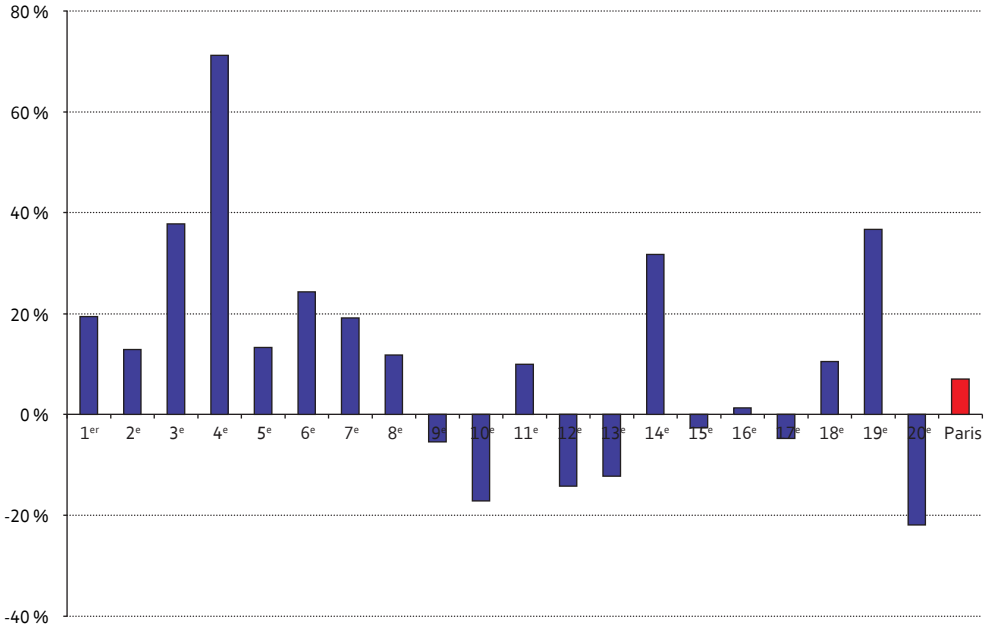
La mise en place en 1999 de la taxe sur les logements vacants a pu contribuer à la baisse de la vacance. Surtout, le volume de logements concernés par la taxe permet d'appréhender une vacance de longue durée qui apparaît véritablement problématique par opposition à la vacance dite de rotation, que reflète le recensement. Cette taxe concerne les appartements ou maisons ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires,...) et vides de meubles (ou mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation) au 1er janvier de l'année d'imposition, inoccupés depuis au moins deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition. Entre 2000 et 2007, le nombre de logements parisiens soumis à la taxe sur les logements vacants n'a cessé de diminuer, passant de 25 403 logements en 2000 à 17 592 logements en 2007.

Les résidences secondaires et logements occasionnels diminuent, mais pas à Paris

Au centre de l'agglomération, les résidences secondaires et logements occasionnels [22] connaissent également une légère baisse entre 1999 et 2006. Toutefois Paris se distingue avec un nombre de résidences secondaires qui progresse (+ 0,3 point, soit + 5 300 résidences secondaires) alors que la tendance est à la diminution en petite couronne. Le taux parisien de résidences secondaires demeure toujours plus élevé que dans le reste de la région. L'évolution parisienne diffère cependant selon l'arrondissement.

En effet, la structure du parc de logements évolue de manière variée dans les différents arrondissements parisiens. Le nombre de résidences principales a particulièrement augmenté dans les 19e (+ 4 070), 20e (+ 5 016), 13e (+ 3 743) et 11e (+ 3 122) arrondissements, et a diminué dans le 16e arrondissement (- 5 476). Les arrondissements qui voient leur part de logements vacants diminuer le plus sont les 2e et 3e arrondissements, tandis que la part des logements vacants augmente dans d'autres arrondissements, notamment les 8e et 16e. C'est d'ailleurs dans le 16e que la part de logements vacants est la plus élevée, alors qu'en 1999 les arrondissements centraux en avaient les plus fortes proportions. D'autre part, la proportion de résidences secondaires a particulièrement augmenté dans le 4e, ce qui en fait l'arrondissement où leur part est la plus forte, devant les 6e, 8e et 1er arrondissements.

Évolution du nombre des résidences secondaires et logements occasionnels (1999-2006)



Source : INSEE, RGP 199, RP 2006

22 – Dans le recensement, pour les logements qui ne sont pas considérés comme résidence principale, une distinction est faite entre logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. L'affectation d'un logement dans l'une de ces catégories est parfois délicate lorsque les informations recueillies sur place sont insuffisantes.
23 – Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués pour des séjours touristiques. Les logements occasionnels sont des logements ou des pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles : spécificité urbaine et centrale, ces logements sont traditionnellement plus représentés à Paris que dans le reste de la France.

Taille des logements et taille des ménages : le nombre moyen de personnes par pièce diminue

Le parc de logements parisiens est essentiellement constitué de petits logements...

En 2006, plus de la moitié des logements (55 %) comportent une ou deux pièces et 40 % des logements ont une surface inférieure à 40 m². Cependant, la taille moyenne des résidences principales est en augmentation continue depuis 1975 : en 2006, les résidences principales comportent en moyenne 2,58 pièces (2,54 en 1999).

... mais le nombre moyen de personnes par pièce diminue

La taille moyenne des ménages a baissé de manière ininterrompue de 1975 à 1999. Elle s'est cependant stabilisée depuis 1999 : en 2006, un ménage parisien est composé de 1,88 personne en moyenne (1,87 en 1999).

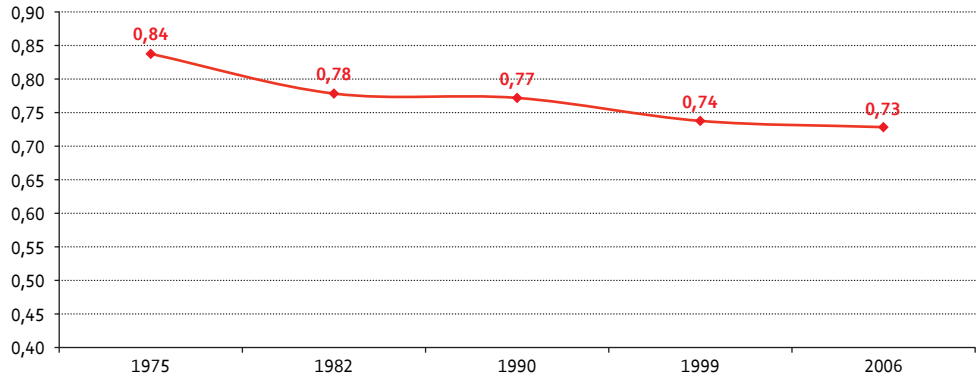
Depuis 1975, le nombre moyen de personnes par pièce diminuait à chaque recensement. La diminution observée entre 1999 et 2006 est un peu moins marquée qu'au cours de la période précédente : 0,74 personnes par pièce en 1999, 0,73 personnes par pièce en 2006.

C'est dans le 19e et le 20e arrondissement que l'indice de peuplement est le plus élevé (respectivement 0,84 et 0,81). Ce sont par ailleurs deux arrondissements où la taille des ménages est plus élevée que la moyenne parisienne. A l'échelle de la petite couronne, c'est au Nord de Paris que le nombre de personnes par pièce est le plus élevé.

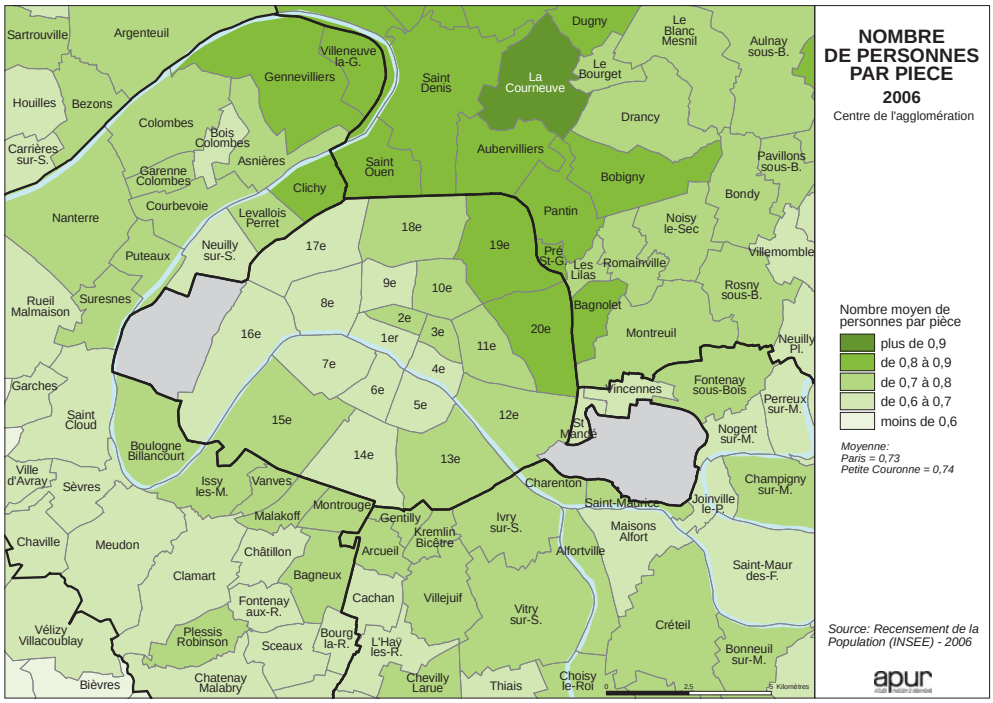
Bien que la taille moyenne des ménages diminue en moyenne à l'échelle de Paris, la petite taille des logements parisiens explique que l'on trouve toujours un nombre important de ménages parisiens en situation de suroccupation.

En 2006, 71 675 personnes (répartis dans 16 160 logements) se trouvent en surpeuplement accentué (la définition retenue englobe les résidences principales ayant un nombre d'occupants par pièces strictement supérieur à 2, comme par exemple un studio occupé par 3 personnes ou un deux-pièces occupés par 5 personnes). Cette situation témoigne d'une forme d'inconfort pour ces ménages. De plus, elle a des conséquences sur l'état du bâti : la suroccupation participe du processus de dégradation des logements et à terme des bâtiments.

Nombre de personnes par pièce dans les résidences principales parisiennes, 1975-2006



Source : Insee, recensements



L'inconfort des logements : des logements de plus en plus confortables, même si la notion évolue

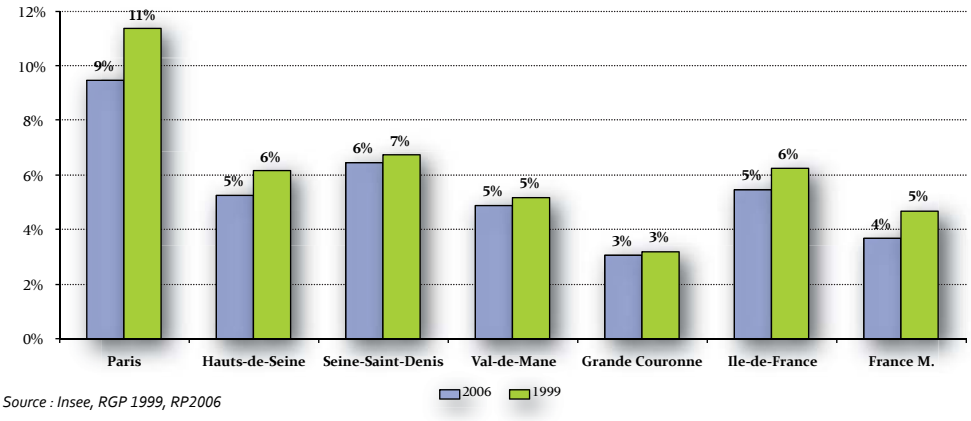
Des situations d'inconfort sanitaires qui deviennent rares dans le centre de l'agglomération parisienne

L'inconfort sanitaire, défini par l'absence de WC et/ou de salle de bain à l'intérieur du logement tend à devenir marginal dans le centre de l'agglomération parisienne. Il n'est plus appréhendé dans le recensement. Les immeubles anciens qui ne disposaient pas du confort moderne et qui formaient le contingent principal de logements inconfortables sont aujourd'hui équipés. Désormais l'inconfort sanitaire concerne essentiellement des logements très petits, difficiles à équiper, tels que les chambres de service, les chambres d'hôtels meublés, les studettes ou encore des logements qui présentent un rendement locatif faible, tels que ceux soumis à la loi de 1948.

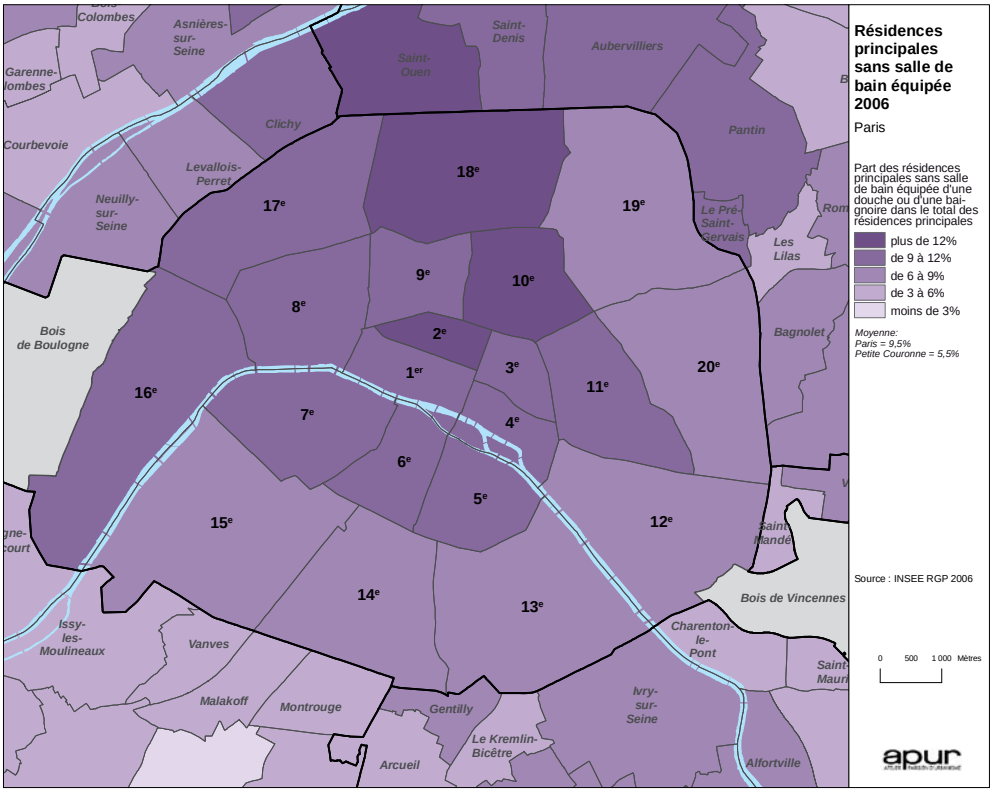
En 2006, à Paris, 35 132 logements (soit 3,1 % des résidences principales) ne comprennent ni baignoire ni douche[24]. En petite couronne, les logements inconfortables ne représentent que 1,3 % du parc et sont essentiellement situés dans les communes du Nord de Paris.
Toujours en 2006, près de 108 000 logements (soit 9,5 % des résidences principales) ne comportent pas de pièce réservée à la toilette, pièce incluant une douche ou une baignoire. Cela signifie que ces logements peuvent comporter un douche (ou une baignoire) mais sans qu'elle se trouve dans une pièce dédiée. Ce sont les arrondissements de la rive droite, surtout les 2e, 10e, 18e et les communes proches du Nord de Paris qui ont les plus fortes parts de logements mal équipés. Après Paris, c'est la Seine-Saint-Denis qui enregistre à l'échelle de l'agglomération le taux le plus élevé (6,3 % en 2006).

24 – Le recensement de 2006 ne permet plus d'identifier l'absence de WC dans un logement. Les logements sont répartis selon leurs installations sanitaires en trois catégories : ni baignoire ni douche, baignoire ou douche dans une pièce non réservée à la toilette, salle(s) de bains (avec douche ou baignoire).

Evolution des résidences principales ne disposant pas d'une pièce réservée à la toilette avec douche ou baignoire entre 1999 et 2006



Source : Insee, RGP 1999, RP2006



De nouvelles situations d'inconfort à considérer, en lien avec le renouvellement de la notion de logement décent

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et son décret d'application ont renouvelé l'approche de l'inconfort : le logement décent y est défini en référence à douze indicateurs. Le logement doit satisfaire des conditions minimales au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires et aussi disposer d'éléments d'équipement et de confort précis.

Dix de ces indicateurs peuvent être appréhendés grâce à l'Enquête Logement 2006 de l'Insee. Le confort du logement peut alors être apprécié en comptabilisant les défauts affectant le logement : présence d'humidité dans le logement, présence d'infiltrations d'eau, qualité de l'installation électrique, qualité des équipements de chauffage et des équipements sanitaires, exposition du logement. Est considéré de « bonne qualité » un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble des indicateurs. Est considéré de « qualité moyenne », un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré de « mauvaise qualité », un logement qui présente trois défauts ou plus.

Sur la base de ces critères, les logements parisiens se répartissent de la manière suivante : 55 % des logements sont de bonne qualité, 40 % de qualité moyenne et près de 5 % de mauvaise qualité.

En outre, le parc parisien se distingue par la conjugaison fréquente de problèmes multiples, que ce soit l'humidité (22 % des résidences principales), les installations électriques (10 %) et les installations de chauffage (10 % également). Il présente aussi des défauts plus spécifiques comme l'absence de cuisine ou une mauvaise exposition à la lumière (respectivement 2 % et 7 % des résidences principales) en lien avec la spécificité du centre de l'agglomération : un tissu urbain particulièrement dense, des logements plus petits et plus anciens que dans le reste de la région et au delà.

L'approche fondée sur la loi SRU n'aborde cependant pas des inconvénients comme les défauts d'isolation du logement, sensibles à Paris et en Ile-de-France. L'importance du double vitrage est avérée pour protéger des nuisances sonores et pour empêcher les déperditions de chaleur. Sa présence est donc un élément important du confort du logement. A Paris, 47 % des résidences principales sont dépourvues de double vitrage, contre 33 % en Ile-de-France, et 31 % en France métropolitaine.

Insalubrité et habitat dégradé dans l'habitat privé en voie d'assainissement à Paris

La lutte contre l'habitat indigne : une préoccupation forte depuis 2001

Malgré une amélioration considérable des logements dans la deuxième moitié du 20e siècle tant en termes d'équipement que de confort, Paris connait encore dans les années 1990 une résurgence du saturnisme infantile, des sinistres périodiques dans des immeubles vétustes et des poches d'insalubrité demeurent dans certains quartiers du Nord et de l'Est. Le facteur principal de dégradation réside dans le manque d'entretien des immeubles qui aboutit au fil des années à des désordres techniques généralisés sous l'effet notamment d'infiltrations d'eau répétées. A cela s'ajoutent des facteurs aggravants comme la suroccupation, la réalisation de mauvais travaux ou encore la fragilité des sols. Le cadre juridique actuel du fonctionnement des copropriétés peut, dans nombre de ces immeubles en voie de dégradation où les jeux d'acteurs entre copropriétaires et occupants sont souvent complexes, conduire à des situations de blocage en matière de décision de travaux qui compromettent la mise en œuvre des travaux nécessaires et se traduisent par une accélération de la dégradation des bâtiments.

Pour faire face à cette situation, l'Etat et la Ville de Paris ont affiché dès 2001 l'ambition d'éradiquer l'habitat indigne du territoire parisien en y consacrant des moyens très importants et en mettant en œuvre de nouveaux outils de traitement sur plus d'un millier d'immeubles dégradés et dangereux pour la santé de leurs occupants, regroupant plus de 20 000 logements.

Un tiers des plus de 1 000 immeubles repérés comme identifiés étaient en très mauvais état. Ils ont par conséquent été acquis par la Ville de Paris ou l'un de ses bailleurs, avant de subir de lourds travaux pouvant aller dans certains cas jusqu'à la démolition / reconstruction. Les deux tiers restant des immeubles ont été inscrits dans des dispositifs visant à aider (financièrement et techniquement) les propriétaires privés à réaliser les travaux d'amélioration nécessaires.

Plusieurs dispositifs sont mobilisés pour éradiquer l'habitat indigne : appropriation publique et aide à la réhabilitation privée

La politique d'éradication de l'habitat indigne sur le territoire parisien, énoncée dans la convention cadre sur le logement signée le 22 février 2002 entre l'Etat et la Ville de Paris, repose sur quatre outils principaux :

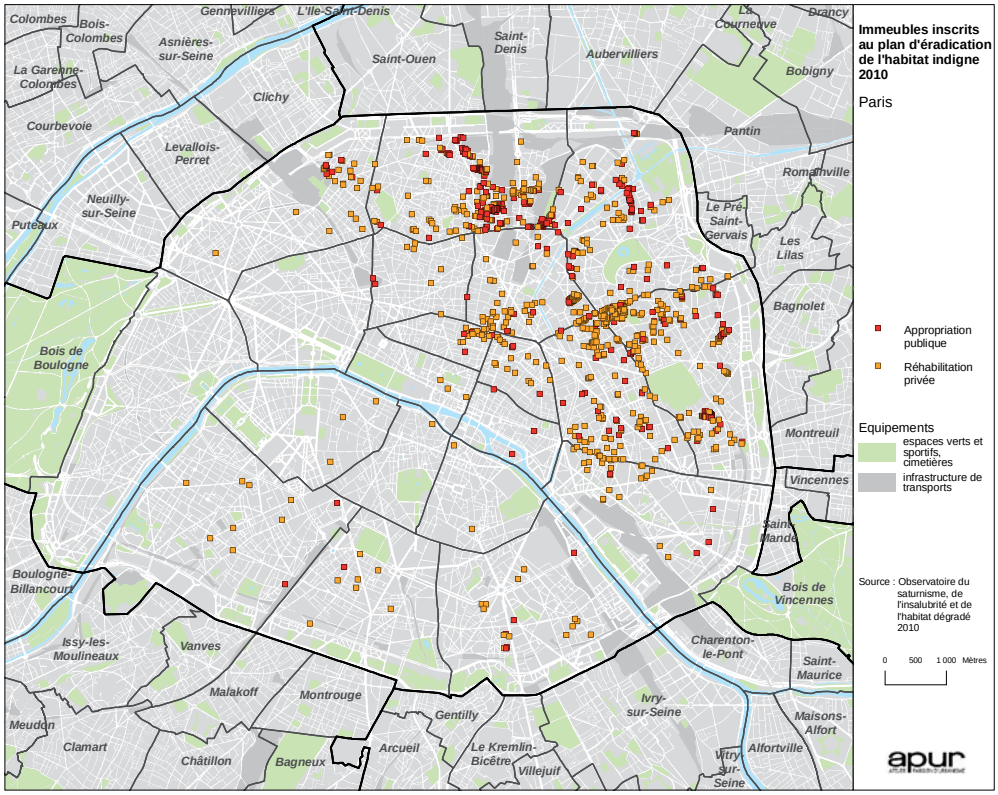
- **la CPA SIEMP :** la convention publique d'aménagement (CPA) conclue le 30 mai 2002 avec la SIEMP porte sur l'éradication de l'habitat indigne et concerne 430 immeubles parisiens. Cette mission recouvre à la fois l'incitation à la réhabilitation par les copropriétaires privés et l'acquisition des immeubles. 160 immeubles ont fait l'objet d'incitation à la réhabilitation grâce à la mobilisation des outils classiques (subvention d'une partie des travaux) mais aussi de moyens renforcés tels que le portage dans le but de redynamiser une copropriété. Dans 270 cas, correspondant à des immeubles très dégradés ou à des immeubles pour lesquels les outils incitatifs et coercitifs se sont avérés insuffisants, une acquisition publique était programmée, suivie du relogement des occupants et, au final, d'une opération de réhabilitation lourde ou de démolition / reconstruction.

- **les CPA SEMAVIP :** en 2002, la convention publique d'aménagement conclue avec la SEMAVIP sur le secteur Château Rouge comporte une mission d'éradication de l'habitat indigne analogue à celle de la SIEMP. Elle a porté sur une cinquantaine d'immeubles du 18e arrondissement. En 2004, une seconde CPA est signée avec la SEMAVIP sur le secteur Ourcq-Jaurès. Elle a porté quant à elle sur une vingtaine d'immeubles du 19e arrondissement.

- **L'OAHD :** l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) mise en place par la Ville de Paris est initiée en 2003 pour aider les propriétaires privés d'immeubles dégradés à les réhabiliter, grâce aux conseils d'un opérateur et à la mobilisation d'aides publiques en vue de la réalisation de travaux. Toutefois, l'OAHD se distingue d'une OPAH classique par son caractère multi-sites et son aspect davantage incitatif, voire coercitif en cas de blocage. En effet, si dans une OPAH classique, l'opérateur est à la « disposition » des propriétaires d'un immeuble appartenant au périmètre d'OPAH, dans l'OAHD, l'opérateur engage systématiquement une action spécifique en direction des propriétaires de chacun des immeubles inclus dans l'opération. L'OAHD 1 a porté environ 420 immeubles, confiés à deux opérateurs (Urbanis et Pacte de Paris). Une deuxième OAHD a débuté en novembre 2007 et a concerné une centaine d'immeubles de l'OAHD 1 dont le traitement n'était pas terminé en fin d'opération et plus de 70 immeubles repérés comme dégradés après 2002.

- **Les OPAH :** Ce dispositif est renforcé par les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) mises en place sur un secteur géographique délimité pour aider à la réhabilitation des immeubles privés. Depuis 2001, les OPAH parisiennes sont recentrées principalement sur le traitement de l'insalubrité. Une centaine d'immeubles inscrits dans une OPAH ont été intégrés dans le plan municipal de lutte contre l'habitat indigne lorsqu'ils étaient soumis au label « copropriété dégradée » ou « dégradation avérée du bâti » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui ouvre droit à des aides majorées pour la réalisation de travaux.

Au total, ces différents types de dispositifs ont permis de traiter 1 030 immeubles dégradés repérés dès 2001, soit par le biais d'une appropriation publique (375 immeubles), soit par celui d'une incitation à la réhabilitation privée (655 immeubles).



Dans la quasi-totalité des 1 030 immeubles dégradés recensés en 2001, les travaux sont en cours ou achevés

Pour définir la notion de « sortie d'indignité », les services de l'Etat et de la Ville de Paris mettent en avant la situation des occupants. Un immeuble est considéré « sorti d'indignité » dès lors qu'aucun de ses occupants ne se trouve plus exposé à un risque pour sa santé et sa sécurité. Ainsi cela suppose que les conditions suivantes soient vérifiées :

- l'immeuble doit être entièrement acquis et vide de toute occupation, si la stratégie retenue est celle d'une appropriation publique,

- la totalité des travaux programmés et considérés comme nécessaires par l'opérateur doit être achevée, si la stratégie retenue est celle d'un soutien à la réhabilitation privée.

Sur ces 1 030 immeubles dégradés ou insalubres recensés en 2001, les travaux sont en cours ou terminés dans la quasi-totalité d'entre eux dix ans plus tard.

La dégradation avancée de la plupart des immeubles traités a nécessité une réhabilitation lourde ou une démolition-reconstruction, ce qui n'a pas permis de maintenir les habitants sur place. Selon les données de la Ville de Paris, 4 800 relogements sont intervenus entre 2002 et 2010 dans l'ensemble des opérations d'urbanisme liées à la lutte contre l'insalubrité et aux interventions ponctuelles au titre des logements déclarés insalubres, en péril ou sinistrés. La quasi-totalité (97 %) des relogements ont été réalisés dans Paris. Chaque ménage souhaitant rester à Paris s'est ainsi vu proposer des solutions de relogement adaptées à sa situation sur le territoire communal.

En outre, les opérations programmées dans le cadre du dispositif d'éradication de l'habitat indigne ont également débouché sur la création de nouveaux logements sociaux. Ainsi, 3 177 logements sociaux sont en cours de réalisation (dont 836 en service au 31/12/2009, 1 796 déjà financés et en attente de livraison, 545 en cours de financement). Ils représentent un coût de 681 M € subventionnés à hauteur de 300 M € par la Ville (y compris crédits délégués par l'Etat à la Ville) En outre, 95 M € de subventions sont venus financer 150 M € de travaux réalisés dans les 655 immeubles réhabilités par leurs propriétaires. Le coût des opérations supporté par la Ville (opérateurs, expropriations...) s'élève par ailleurs à 238 M €.

Les OPAH

Mises en place par la Ville de Paris, en collaboration avec l'Etat et l'Anah, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat participent également à la lutte contre la dégradation et l'insalubrité. D'une manière générale, les OPAH ont pour objet, par l'incitation à la réalisation de travaux, la réhabilitation des immeubles privés, la réduction de l'inconfort de leurs occupants, tout en poursuivant l'objectif de maintenir sur place la population. En 2010, 6 OPAH sont en cours sur le territoire parisien :

- L'OPAH Arts et Métiers (3e arrondissement) : Engagée en décembre 2004 et récemment achevée (septembre 2009), cette opération porte sur 900 immeubles et 8 520 résidences principales. Elle s'inscrit en partie dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais et vise à ce titre notamment à conserver la qualité architecturale du quartier. En 2008, cette OPAH a généré 972 000 € de travaux pour lesquels ont été accordés 515 000 € de subventions (Anah + Ville) portant sur 145 logements au total.

- L'OPAH de renouvellement urbain Jean-Moinon/Sainte Marthe (10e arrondissement) : Lancée en décembre 2003 et achevée en décembre 2008, cette opération concernait 50 immeubles et 670 logements fortement dégradés par manque d'entretien des parties communes. Cette OPAH a généré en 2008 6,4 M€ de travaux et 5 M€ de subventions (Ville + Anah). D'autres travaux de confortement du sous-sol sont engagés depuis avril 2009. Le secteur fait l'objet par ailleurs d'un dispositif de « plan de sauvegarde » des copropriétés.

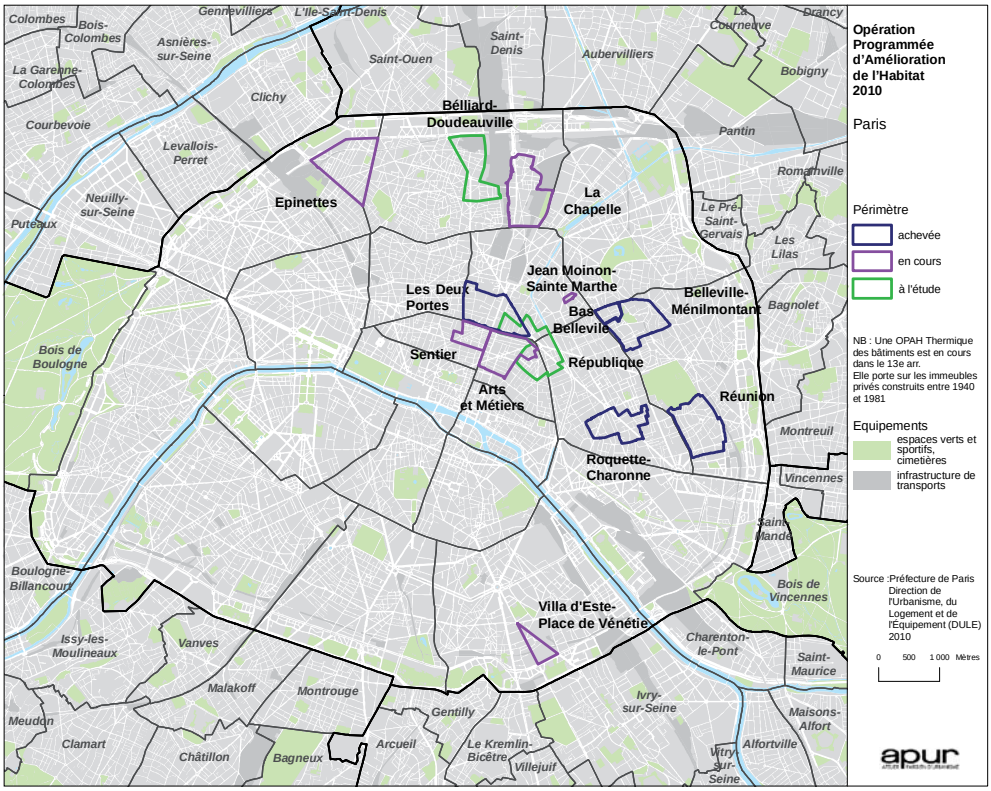
- L'OPAH des Epinettes (17e arrondissement) : Initiée en juillet 2007, cette opération s'achèvera en juin 2012. Elle concerne 975 immeubles et 18 500 logements et met l'accent sur leurs mises aux normes, avec un objectif spécifique de lutte contre les termites. En 2008, elle a généré 1,3 M€ de travaux pour lesquels ont été accordés 822 000 € de subventions (Anah + Ville) portant sur 214 logements au total.

- L'OPAH de renouvellement urbain du quartier de la Chapelle (18e arrondissement) : Faisant suite à l'OPAH menée entre 2002 et 2005 sur le même périmètre, cette nouvelle opération concerne 355 immeubles et 9 000 logements. Elle vise plus particulièrement la rénovation de 6 îlots repérés comme très dégradés. En 2008, cette opération a généré 2,2 M€ de travaux pour lesquels ont été accordés 1,3 M€ de subventions (Anah + Ville) portant sur 979 logements au total. Animée par Urbanis, elle prendra fin en décembre 2010.

- L'OPAH Villa d'Este place de Vénétie (13e arrondissement) : Lancé en juin 2008 pour une durée de trois ans, ce dispositif concerne 8 immeubles de grande hauteur (IGH) construits dans les années 1970 et 2 200 logements. Les travaux à engager portent sur les normes de sécurité des immeubles ainsi que sur l'amélioration du fonctionnement des tours dans une démarche de développement durable. Aucune dépense n'a été engagée en 2008.

- L'OPAH Sentier (2e arrondissement) : Engagée en février 2009, pour une durée de quatre ans, cette OPAH concerne 510 immeubles et 4 130 logements. Cette opération s'insère dans un tissu caractérisé par une forte imbrication entre activités économiques (textile) et habitat. Outre la réhabilitation et l'amélioration de l'habitat privé, cette opération vise notamment la mise en valeur du patrimoine architectural et notamment celui des passages ainsi qu'à remettre sur le marché des logements vacants.

Par ailleurs une OPAH est actuellement à l'étude dans le nord de Paris, dans le quartier de Belliard – Doudeauville (18e arrondissement).



On assiste à un élargissement des objectifs assignés aux OPAH. Depuis 2000, de nouveaux dispositifs thématiques émergent, notamment en lien avec les questions de développement durable et de cadre de vie. Les opérations d'amélioration thermique du bâtiment (OPATB) en constituent un exemple récent. Elles ont pour objectif d'améliorer le patrimoine existant et lui faire rejoindre les performances énergétiques du neuf. Une première OPATB expérimentale a été lancée dans le 13e arrondissement, du fait du nombre important d'immeubles identifiés comme « énergivores » et au regard du profil socio-économique modeste d'une part significative des habitants. Cette dernière est ciblée dans un premier temps sur 300 immeubles privés construits entre 1940 et 1981. Une autre OPAH centrée sur la question du développement durable est à l'étude, dans un quartier d'habitat ancien autour de la place de la République (à cheval sur les 3e, 10e et 11e arrondissements). Elle vise l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments mais plus généralement l'amélioration du cadre de vie (végétalisation des immeubles, création de locaux vélos...).

La prévention de la dégradation

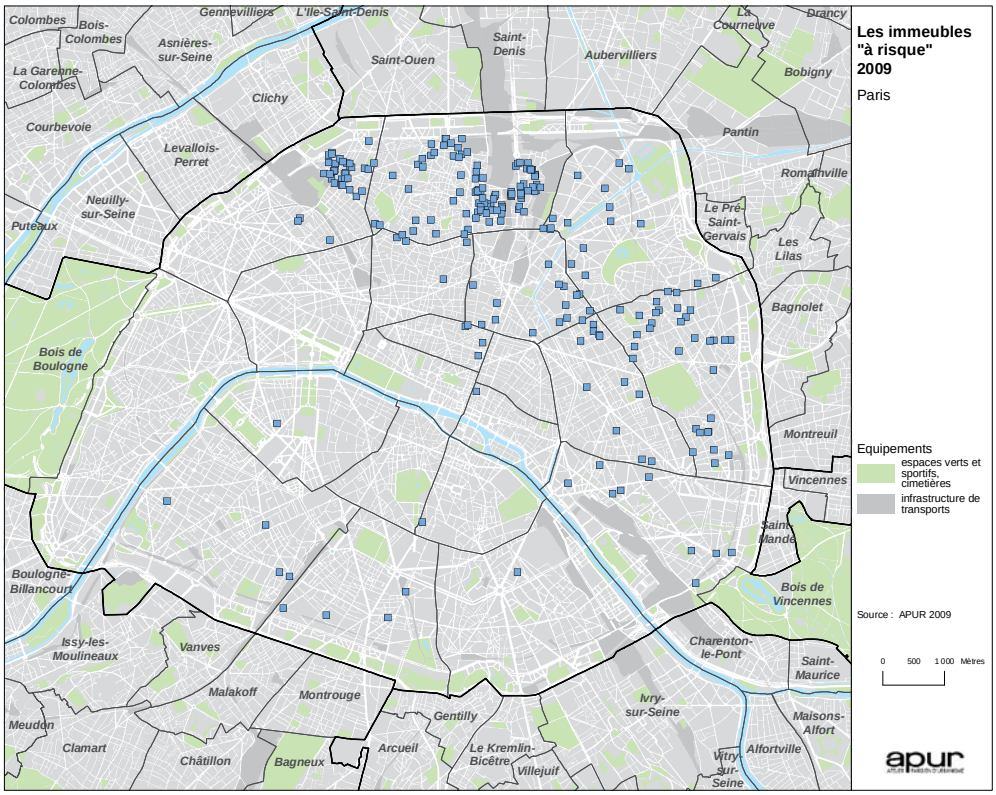
Malgré les actions mises en œuvre dans le cadre du plan d'éradication de l'habitat indigne et compte tenu de l'ancienneté du bâti parisien, une partie des immeubles reste exposée à des risques de dégradation, essentiellement du fait d'un mauvais entretien. La Ville de Paris s'est donc dotée d'un outil de repérage et de prévention de la dégradation des immeubles privés présentant des risques de dégradation de leur bâti.

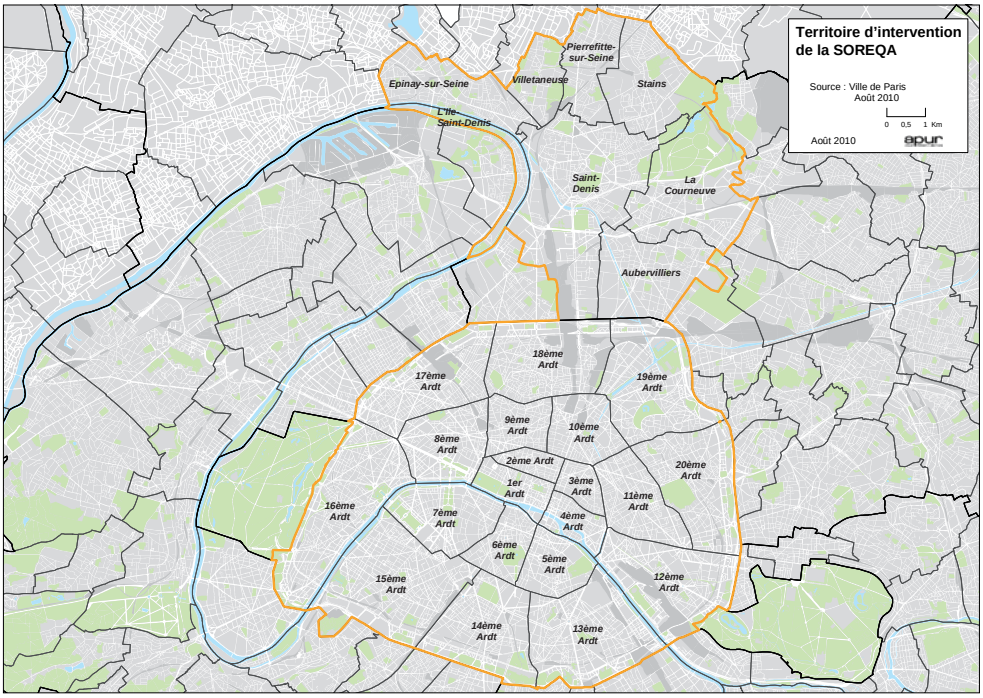
Ce dispositif doit permettre une intervention précoce des pouvoirs publics. Des indicateurs sont sélectionnés, collectés et testés pour valider une méthodologie d'analyse croisée et de repérage. Les données collectées, expertisées et analysées concernent quatre thèmes : le type d'immeuble, le bâti, le profil socio-économique des occupants, la gestion. Le cumul de plusieurs difficultés, comme le nombre de petits logements locatifs, les mises en demeure par le service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris au titre du règlement sanitaire départemental (RSD), les mises en demeure par la préfecture de Police au titre du péril et de la sécurité, les signalements saturnisme, les factures d'eau impayées, etc. permettent de repérer les immeubles présentant un risque de dégradation.

Dans tous les immeubles repérés, une expertise du service technique de l'habitat est prévue pour faire un premier bilan de la situation et des risques, déterminer l'action publique appropriée à mettre en place. Si cela est jugé nécessaire, un opérateur est missionné pour analyser la gestion et les caractéristiques économiques et sociales de l'immeuble et fournir une prestation de conseil auprès du conseil syndical pour une durée déterminée (analyse de comptes, proposition de plan de redressement financier, assistance juridique pour le rétablissement du fonctionnement institutionnel du syndicat ou le recouvrement de créances...)

La SOREQA

Malgré les dispositifs et actions mises en place, il est fort probable que quelques immeubles se dégraderont de telle manière à rendre inéluctable une acquisition par la collectivité. A cette fin, la Ville de Paris a crée avec Plaine Commune une société publique d'aménagement, SOREQA, en vue de procéder, dans le cadre d'une concession d'aménagement, aux opérations complexes d'appropriation publique et de relogement des occupants de ces immeubles.


Les immeubles "à risque" 2009
Paris
Colombes
Bois-Colombes
Gennevilliers
L'Ile-Saint-Denis
Asnières-sur-Seine
Saint-Denis
La Courneuve
Drancy
La Garenne-Colombes
Saint-Ouen
Aubervilliers
Bobigny
Clichy
Courbevoie
Pantin
Levallois-Perret
Romainville
Neuilly-sur-Seine
Puteaux
Le Pré-Saint-Gervais
Les Lilas
Bagnolet
Bois de Boulogne
Montreuil
Vincennes
Saint-Mandé
Boulogne-Billancourt
Bois de Vincennes
Issy-les-Moulineaux
Vanves
Charenton-le-Pont
Saint-Maurice
Malakoff
Montrouge
Ivry-sur-Seine
Gentilly
Maisons-Alfort
Meudon
Clamart
Châtillon
Bagneux
Arcueil
Le Kremlin-Bicêtre
Villejuif
Alfortville
Vitry-sur-Seine
Equipements
espaces verts et sportifs, cimetières
infrastructure de transports
Source : APUR 2009
0 500 1 000 Mètres
apur


Territoire d'intervention de la SOREQA
Source : Ville de Paris
Août 2010
0 0,5 1 Km
Août 2010
apur
Pierrefitte-sur-Seine
Epinay-sur-Seine
Villetaneuse
Stains
L'Ile-Saint-Denis
Saint-Denis
La Courneuve
Aubervilliers
18ème Ardt
17ème Ardt
19ème Ardt
9ème Ardt
10ème Ardt
8ème Ardt
2ème Ardt
20ème Ardt
1er Ardt
3ème Ardt
11ème Ardt
16ème Ardt
7ème Ardt
4ème Ardt
6ème Ardt
5ème Ardt
12ème Ardt
15ème Ardt
14ème Ardt
13ème Ardt

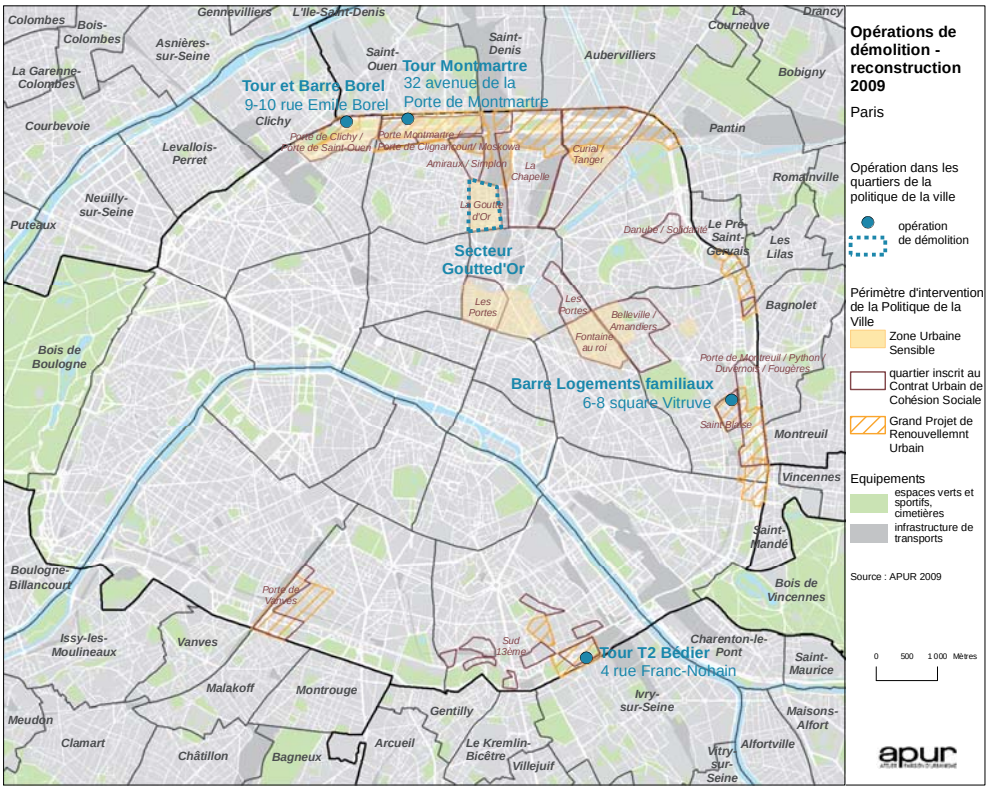
Renouvellement urbain et Amélioration de l'habitat social : un effort en cours

5 opérations de démolition-reconstruction programmées dans le cadre du PNRU [25]

A Paris, 5 périmètres sont concernés par des opérations de démolition-reconstruction menées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine, défini par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville [26].

Il s'agit de :

- la tour T2, située dans le quartier Joseph Bédier dans le 13e arrondissement ;
- la tour Borel et une partie de la barre Borel, situées à la Porte Pouchet dans le 17e arrondissement ;
- la tour Montmartre située à la Porte de Montmartre dans le 18e arrondissement ;
- la tour Clignancourt située à la Porte de Clignancourt dans le 18e arrondissement ;
- la tour Saint-Ouen dans le 17e arrondissement ;
- la barre sud des logements de France Habitation, située dans le quartier de Saint Blaise, dans le 20e arrondissement ;
- et une cinquantaine d'immeubles privés, situés dans la ZUS Goutte d'Or, dans le 18e arrondissement.



25 – Données à actualiser

26 – La loi Borloo et le «Programme national de rénovation urbaine» prévoyaient la démolition de 200 000 logements sociaux en cinq ans sur le plan national. Pour compenser ces 40 000 démolitions annuelles, tout en continuant à assurer la production ordinaire, 90 000 logements neufs supplémentaires devaient être crées chaque année.

© Apur

Quartier CUCS Sud, 13e

© Apur

Quartier CUCS La Goutte d'Or, 18e

Quartier CUCS Porte de Vanves, 14e

© Apur

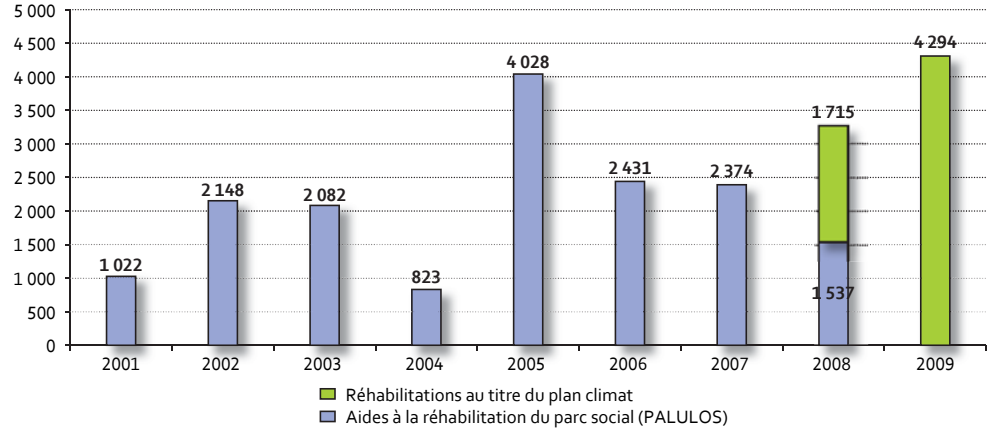
Les réhabilitations financées en PALULOS et les opérations de résidentialisation

L'amélioration du parc social parisien passe également par des opérations de réhabilitation bénéficiant des primes PALULOS, de subventions de la Ville de Paris et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que par des opérations de résidentialisation et d'aménagement des parties communes des immeubles. En 2007, 2 374 logements sociaux ont fait l'objet d'une décision de financement PALULOS et 1 183 de résidentialisation.

Si jusqu'en 2004, les travaux financés portaient principalement sur la mise aux normes des logements et l'amélioration de leur confort, depuis fin 2005 tous les projets PALULOS doivent intégrer de nouveaux objectifs en matière de développement durable.

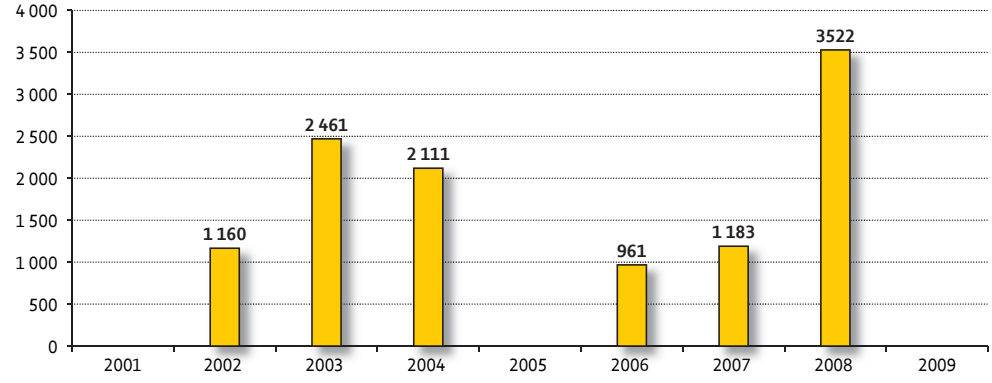
Toutefois, l'Etat n'apporte plus de crédit dans le cadre des PALULOS depuis la mi 2008 et la Ville de Paris s'est substituée à l'Etat pour assurer le renouvellement du parc social parisien existant, en apportant des subventions Plan Climat. La rénovation des bâtiments de logements sociaux prévue d'ici 2050 devra ainsi s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique, en visant une forte réduction des consommations énergétiques (chauffage, eau chaude, éclairage, ventilation, isolation...).

Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan climat à Paris, 2001-2009



Source : Ville de Paris

Amélioration de la qualité des services et résidentialisation à Paris, 2001-2009



Source : Ville de Paris

Les hôtels meublés : un parc en mutation

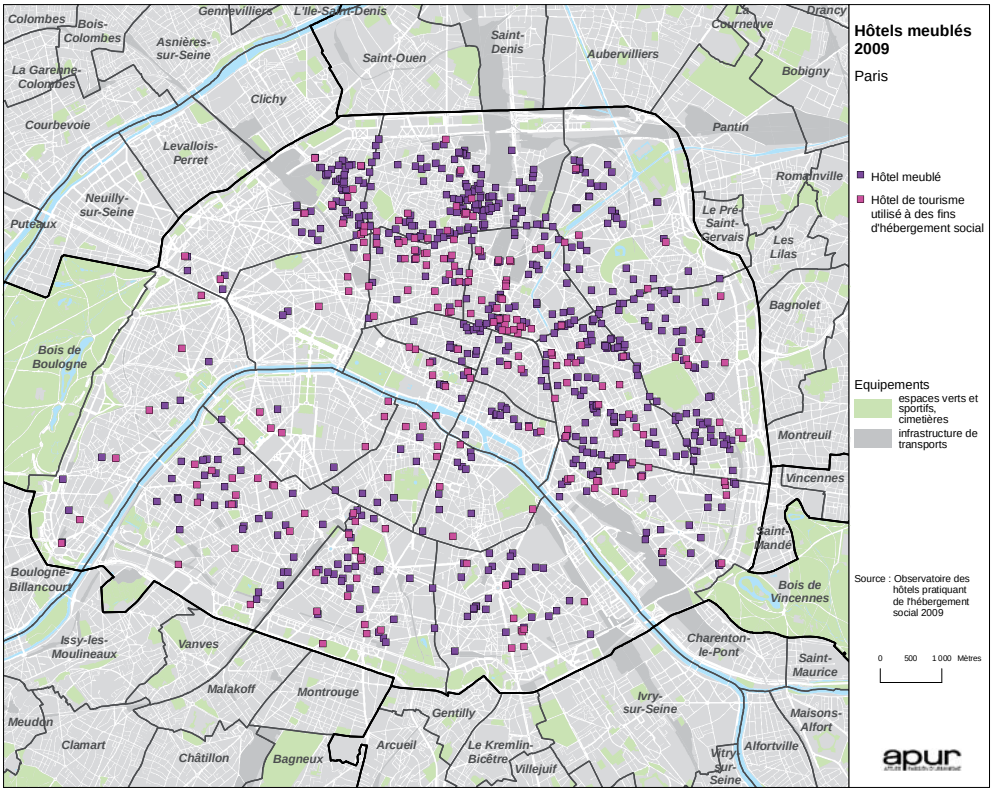
Paris compte 850 hôtels utilisés comme hébergement par des populations défavorisées (630 hôtels meublés et 220 hôtels de tourisme)

Les hôtels meublés sont une forme très traditionnelle et ancienne de l'habitat parisien. Cet habitat de basse qualité, mais meublé et accessible, est progressivement devenu le refuge de personnes isolées et de ménages défavorisés incluant des enfants. Début 2009, on comptait environ 3 000 ménages pris en charge par les opérateurs de la DASS et un millier de familles suivies par les services sociaux du département (au titre de l'aide sociale à l'enfance) hébergées dans des hôtels parisiens.

Un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social a été mis en service en janvier 2007 à l'initiative de la Ville et de l'Etat pour suivre ces établissements. Celui-ci est alimenté principalement par les données de la Préfecture de Police de Paris. Il permet notamment d'exercer une veille sur les hôtels meublés parisiens, ainsi que sur les hôtels de tourisme utilisés régulièrement par les acteurs sociaux à des fins d'hébergement social.

En janvier 2010, ce parc hôtelier compte 845 établissements, dont 632 hôtels meublés et 213 hôtels de tourisme.

Si les hôtels sont situés sur l'ensemble du territoire parisien, cinq arrondissements réunissent à eux seuls plus de la moitié des établissements (54 % du nombre total d'établissements). Il s'agit du 18e arrondissement (135 hôtels), du 11e arrondissement (95 hôtels), du 17e arrondissement (75 hôtels), du 10e arrondissement (80 hôtels) et du 20e arrondissement (71 hôtels).



En janvier 2010, moins d'un quart des établissements faisaient l'objet d'une procédure administrative

En janvier 2010, moins d'un quart des établissements (23 %) posaient problème soit du point de vue des normes et règles de sécurité, sécurité incendie, salubrité ou du saturnisme et faisaient l'objet d'une procédure administrative. Ces hôtels ne sont alors plus utilisés par les services de la Ville de Paris et par les opérateurs de l'Etat pour l'hébergement des personnes défavorisées.
En effet, quand un hôtel ne présente plus les garanties suffisantes en termes de sécurité ou de salubrité, il n'est plus utilisé à des fins d'hébergement social. L'exclusion de ces hôtels de toute utilisation par les services sociaux assure non seulement la sécurité des personnes prises en charge mais aussi incite les hôteliers concernés à mettre aux normes leur établissement.
Parallèlement, une opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM) a été mise en œuvre d'avril 2007 à avril 2010 pour favoriser la réalisation des travaux de mise aux normes et d'amélioration du confort moyennant une aide financière pouvant couvrir jusqu'à 50 % de leur coût, assortie d'un engagement pluriannuel de l'hôtelier à pratiquer des prix modérés. Cette opération, à caractère expérimental en France, a permis d'améliorer la connaissance de ce secteur d'activité, de réaliser plusieurs dizaines de diagnostics techniques et économiques auprès d'établissements intéressés et d'accompagner une douzaine d'hôteliers dans la mise aux normes de sécurité et de décence de leur établissement.
Entre janvier 2007 et janvier 2009, le nombre d'hôtels « non utilisables » a plus que doublé (passant de 121 à 182), ce qui tient notamment à l'accélération du rythme de contrôle des services de la Préfecture de Police de Paris en matière de sécurité incendie, consécutive à l'évolution réglementaire des normes de sécurité incendie dans les hôtels.
Depuis janvier 2009, une grande partie des hôteliers ont effectué les travaux de mise aux normes qui leur étaient demandés et le nombre d'hôtels « non utilisables » diminue régulièrement et progressivement (passant de 282 en janvier 2009 à 189 en janvier 2010).
Par ailleurs, la mise en place d'une coopération étroite entre l'autorité judiciaire d'une part, la préfecture de police et la ville d'autre part, a permis l'engagement de poursuites pénales contre les marchands de sommeil sévissant dans ce secteur.

Entre 2001 et 2010, 80 hôtels en mauvais état ont été acquis par la Ville de Paris et transformés en logement social

Pour mettre fin aux situations de dangerosité, notamment lorsque l'hôtelier ne peut plus assurer la poursuite de son activité dans des conditions satisfaisantes, la Ville de Paris a engagé une politique d'acquisition des hôtels meublés.
Ces acquisitions donnent lieu le plus souvent à des réhabilitations très lourdes, voire à des opérations de démolition-reconstruction. L'objectif est de conserver néanmoins la fonction d'accueil des personnes en difficulté par la réalisation de logements sociaux ou de structures d'hébergement très sociales.
Sur les 70 hôtels acquis de 2001 à 2007, près de la moitié ont été transformés en logement social ordinaire (30 immeubles de logements sociaux) et l'autre moitié en structures très sociales (19 en résidences sociales, 5 en foyers de jeunes travailleurs, 5 en CHU et 3 en maisons relais).
L'action de la Ville se concentrant sur les hôtels les plus dégradés, la répartition spatiale des acquisitions est étroitement liée à la géographie de la lutte contre l'insalubrité. Ainsi au total la moitié des hôtels ont été acquis dans les 18e, 19e et 20e arrondissements.

Des résidences principales qui contribuent fortement aux émissions de gaz à effet de serre

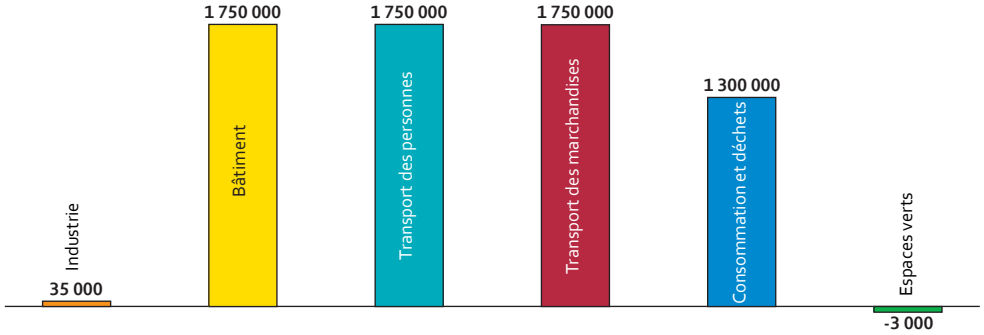
Les enjeux énergétiques liés à l'habitat

À peu près tous les actes de la vie quotidienne engendrent des gaz à effet de serre. À Paris, les grands émetteurs de gaz à effet de serre sont les transports, les bâtiments, la consommation et les déchets.

Consommant plus de 40 % de l'énergie finale en France et contribuant pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, le secteur du « bâtiment » fait aujourd'hui partie des secteurs emblématiques de la lutte contre le changement climatique. C'est également le seul secteur dans lequel les émissions peuvent être réduites de manière très significative sans réellement changer les modes de vie, par une meilleure utilisation de l'énergie, une amélioration des performances des bâtiments et des transferts sur des énergies peu émettrices de C02.

A la différence des activités tertiaires, le secteur du logement a des usages de l'énergie simples et peu variés. La consommation énergétique se décompose en 4 principaux postes : chauffage, eau chaude, cuisson et usages spécifiques (électricité ne servant ni au chauffage, ni à la production d'eau chaude, i.e. l'éclairage, les appareils électroménagers, etc.).

Bilan Carbone de Paris [27] -
6 550 000 tonnes équivalent carbone

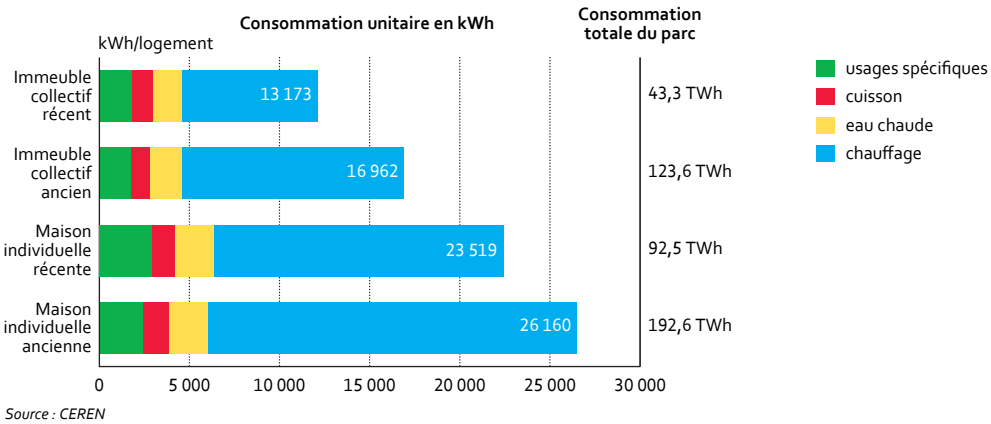


Source : Mairie de Paris

Le chauffage est aujourd'hui le principal enjeu du secteur résidentiel, il est responsable à lui seul de 76 % des émissions de gaz à effet de serre du secteur (en 2004). C'est aussi le seul poste qui soit véritablement lié à la forme du bâti et à sa performance : un bâtiment récent est moins chauffé qu'un bâtiment ancien car l'enveloppe est plus performante, un appartement est moins chauffé qu'une maison car l'habitat est plus compact.

Chaque année, 17 TWh sont ainsi dissipés dans les logements parisiens, dont 13 TWh pour le chauffage. Les émissions de C02 peuvent se déduire sans trop de difficultés en regardant de plus près les types d'énergie consommée. Ainsi, au total il s'agit de 2,6 millions de tonnes de C02 émises pour le seul chauffage, ce qui correspond à 338 kg de carbone par habitant et par an. Cette valeur est à peu près la même que la valeur nationale, alors que les consommations d'énergie à Paris sont très inférieures. La différence tient au fait que la biomasse [28] (non contributrice à l'effet de serre) n'est pas représentée à Paris alors qu'elle représenterait plus de 20 % du chauffage en France.

Consommation en énergie finale par usages des résidences principales en 2002 (à climat normal)



Source : CEREN

27 – Les chiffres sont donnés hors tourisme. La catégorie « Consommation et déchets » concernent les émissions induites par la consommation et l'élimination de produits manufacturés ou alimentaires.
28 – Ensemble des matières organiques pouvant devenir sources d'énergie (ex : utilisation du bois pour le chauffage).

La question de la réduction de ces émissions se pose de manière assez complexe. Dans le cas du chauffage, les émissions de C02 doivent en effet se comprendre comme une somme de facteurs très différents.

Les émissions des ménages parisiens sont en effet associées à plusieurs paramètres :

- La performance du bâtiment : un bâtiment ancien non isolé consommera plus d'énergie qu'un bâtiment neuf, de 3 à 6 fois plus. Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principales caractéristiques physiques : sa date de construction, ses dimensions, les matériaux qui composent les murs, l'ensoleillement et la part de mitoyenneté.

- Les équipements : une chaudière en fin de vie peut consommer 2 fois plus qu'une chaudière récente ; des simples vitrages laissent passer 4 fois plus d'énergie que des vitrages doubles peu émissifs, etc.

- Les énergies utilisées : les différentes énergies n'ont pas toutes la même contribution à l'effet de serre ; entre les énergies fossiles et les énergies renouvelables la contribution à l'effet de serre varie de 1 à 10.

- Les habitudes des habitants : certaines personnes se chauffent à 23°C quand d'autres se satisfont d'environ 19°C ; on retrouvera dans le mode de facturation du chauffage une différence d'attitude très prononcée. De l'individuel au collectif les écarts de consommations varient de 1 à 2,5 à Paris.

Bilan des émissions de gaz à effets de serre liées au chauffage des résidences principales parisiennes

Les connaissances accumulées sur la construction des bâtiments (matériaux dominants, modes de construction, surfaces de vitrages utilisées, époque de construction,...), permettent de renseigner une partie des paramètres nécessaires pour quantifier les émissions de gaz à effet de serre du bâti parisien. Une étude récente [29] présente ainsi un exercice de modélisation des émissions de gaz à effet de serre induites par le chauffage des résidences principales à partir d'un diagnostic du parc de logements parisien [30] et de ses performances énergétiques. L'étude révèle tout d'abord que les parisiens consomment en moyenne pour leur chauffage 10 000 kWh d'énergie finale par résidence principale et par an. Cette valeur est inférieure d'un tiers à la valeur nationale. Cet écart important traduit le fait que la forme urbaine parisienne est énergétiquement très performante car très compacte et très en hauteur (quasiment exclusivement composée d'immeubles collectifs et non pavillonnaires). Même si Paris est constituée à 90 % d'immeubles antérieurs à la première réglementation thermique (1975), et donc avec des façades peu performantes, cet effet est ainsi largement compensé par la densité bâtie.

Dans le détail, une méthodologie a été proposée pour évaluer les performances thermiques des enveloppes des bâtiments en fonction de leur date de construction et donc de leurs caractéristiques techniques. Ce travail a permis de distinguer trois périodes de construction :

- avant 1945 : tous les bâtiments qui précèdent la Seconde Guerre Mondiale, soit plus des trois quarts du parc parisiens, ne sont pas très performants (à cause des matériaux de construction utilisés : pierre ou brique), mais les déperditions restent raisonnables car les méthodes de construction génèrent peu de ponts thermiques et les surfaces de vitrages sont peu importantes.

- De 1945 à 1975 : la construction d'Après Guerre correspond à la période de construction la moins performante. On a construit selon des méthodes mal maitrisées et « énergivores » : murs peu épais, surfaces de vitrage importantes, ponts thermiques non traités...

- Après 1975 : l'isolation fait son apparition et est progressivement systématisée, d'où des bâtiments plus performants au fil du temps.

29 – APUR (2007), Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage des résidences principales parisiennes, décembre 2007, 44 p.
30 – 96 000 bâtiments parisiens de logement ont fait l'objet de cette modélisation.

Répartition des bâtiments par époque de construction à Paris, 2007

Périodes	Nombre de bâtiments	% de bâtiments
Avant 1800	8 807	9 %
1801-1850	13 610	14 %
1851-1914	42 588	43 %
1918-1939	7 605	8%
1945-1967	4 336	4%
1968-1975	2 941	3%
1977-1981	1 572	2%
1982-1989	1 673	2%
1990-1999	3 292	3%
2000 et plus	1 273	1 %
Non daté	12 196	12 %
Total	99 893	100 %

Source enquête datation du bâti - 2007

La Ville de Paris s'est mobilisée au travers du Plan Climat pour améliorer les performances des bâtiments du parc social. Cependant les logements du parc social ne représentent qu'une faible part du parc de logements à améliorer. Plus de 230 000 logements du parc privé ont été construits entre 1940 et 1981. Ce sont les logements à améliorer en priorité dans les années à venir.

Répartition des logements par époque de construction et par arrondissement en % à Paris

Arrondissements	avant 1915	1915 à 1939	1940 à 1981	1981 à 2000	Après 2000	TOTAL
1er	96 %	1%	1%	1%	0%	13 478
2e	96%	2%	1%	0%	0%	17 156
3e	92%	2%	4%	2%	0%	25 826
4e	94%	1%	4%	0%	0%	21 382
5e	83%	5%	10%	2%	0%	38 231
6e	86%	5%	7%	1%	1%	32 797
7e	77%	11%	9%	2%	0%	37 797
8e	85%	6%	8%	1%	0%	26 855
9e	94%	2%	3%	1%	0%	39 277
10e	85%	2%	9%	3%	1%	52 866
11e	70%	4%	20%	5%	1%	91 315
12e	55%	8%	29%	7%	1%	67 795
13e	43%	10%	39%	7%	2%	61 697
14e	60%	9%	23%	6%	2%	65 722
15e	42%	15%	35%	6%	1%	126 205
16e	45%	21%	30%	3%	0%	94 283
17e	75%	10%	12%	2%	1%	90 417
18e	77%	7%	13%	2%	1%	100 788
19e	46%	10%	34%	9%	2%	56 672
20e	47%	11%	31%	9%	2%	67 532
Paris	65 %	9 %	21 %	4 %	1 %	1 128 091

Source : Enquête Apur sur la datation du bâti 2007, Fichier DGI au 1er janvier 2008, fichier SRU au 1er janvier 2008

La consommation d'énergie des ménages laisse apparaître néanmoins des différenciations importantes selon le type de chauffage retenu. Les raisons de ces écarts sont socio-économiques. En effet, en chauffage collectif (gaz, fioul ou chauffage urbain), les habitants ne sont pas facturés en fonction de leurs consommations. Les modes collectifs diluent donc très largement la responsabilité des consommateurs, dans la mesure où chacun ne peut réellement mesurer sur sa facture l'effet d'éventuelles économies d'énergie. S'ajoutent à cela les problèmes de régulation de température du collectif, où il est courant d'observer des températures de plus de 23 °C dans les appartements, obligeant les occupants à ouvrir les fenêtres pour réguler eux-mêmes la température de leurs logements. À l'inverse, les modes individuels incitent aux économies d'énergies car le fait de payer exactement ce qu'on l'on doit a un effet responsabilisant, en particulier si l'énergie est chère. C'est le cas du chauffage électrique.

Cet effet comportemental attaché à la capacité des consommateurs de réaliser des économies d'énergie [31] se vérifie indéniablement à Paris où les consommations réelles des modes de chauffages individuels sont largement inférieures aux niveaux théoriques de consommation pour ces mêmes types d'énergie. En conséquence, il apparaît que le mode de chauffage le moins énergivore est le chauffage électrique (<100kWh/m²/an), les moins économes, le collectif gaz et le chauffage urbain (aux alentours de 250kWh/m²/an).

Comparaison des niveaux de consommations théoriques (énergie finale) et réels selon le type d'énergie

	Consommations théoriques (KWh/m2/an)	Consommations réelles (KWh/m2/an)
électrique	174	86
chauffage urbain	203	262
gaz individuel	276	159
gaz collectif	242	247
fioul (collectif)	256	216 [32]

D'un point de vue géographique, la spatialisation des émissions de carbone des parisiens pour le chauffage des résidences principales permet d'observer de fortes disparités entre l'est et l'ouest du territoire. Ce contraste s'explique notamment par une forte utilisation du fioul couplée avec des surfaces de logement par habitant très importantes dans les 16e et 7e arrondissements.
La carte permet également d'apprécier l'ampleur des actions à entreprendre pour pouvoir respecter le seuil de 500 kg de carbone par habitant et par an pour l'ensemble des émissions liées à la vie quotidienne (transports, chauffage, alimentation, consommation de produits manufacturés,...) alors que le seuil de 100 kg de carbone par habitant et par an pour le seul chauffage est déjà à l'échelle de Paris en grande majorité dépassé.

Bilan de la performance énergétique du parc de logements des principaux bailleurs sociaux parisiens

Les caractéristiques énergétiques du parc de logement social parisien au 1er janvier 2009 sont connues au travers d'une enquête spécifique réalisée par la Ville de Paris en 2010.
L'information est disponible pour 184 000 logements parmi les 240 000 logements qui constituent le parc de logements gérés par les bailleurs sociaux parisiens.

La consommation moyenne de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) d'un logement du parc social est de 220 kWhep par m² habitable et par an. Et en moyenne, un logement émet pour le chauffage et l'ECS 32kg d'équivalent CO^2 par m² habitable et par an.
En matière de consommation énergétique, le parc de logements sociaux est principalement constitué de logements de catégorie D, E et C. En matière d'émission de gaz à effet de serre (GES), les logements sociaux sont principalement de catégorie E, D et C.
Ces niveaux de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre sont à rapprocher de la structure du parc en termes de période de construction. Il apparaît que les étiquettes D et E sont majoritaires quelle que soit l'époque de construction, même dans la période récente des années 1990.

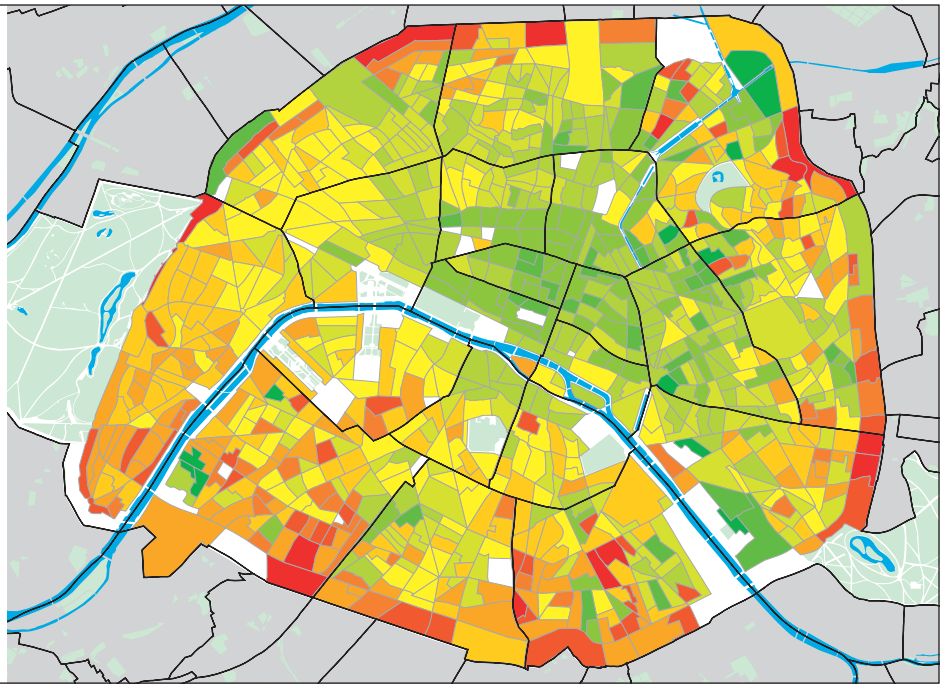
32 – La distribution du fioul n'étant pas centralisée comme celle du gaz, de l'électricité ou du chauffage urbain, le chiffre mentionné ici, repris de l'étude CEREN, est peut-être sous-estimé.
33 – Ce seuil correspond à la traduction de l'objectif de « facteur 4 ».

Émissions de carbone pour le chauffage en kgC/hab/an

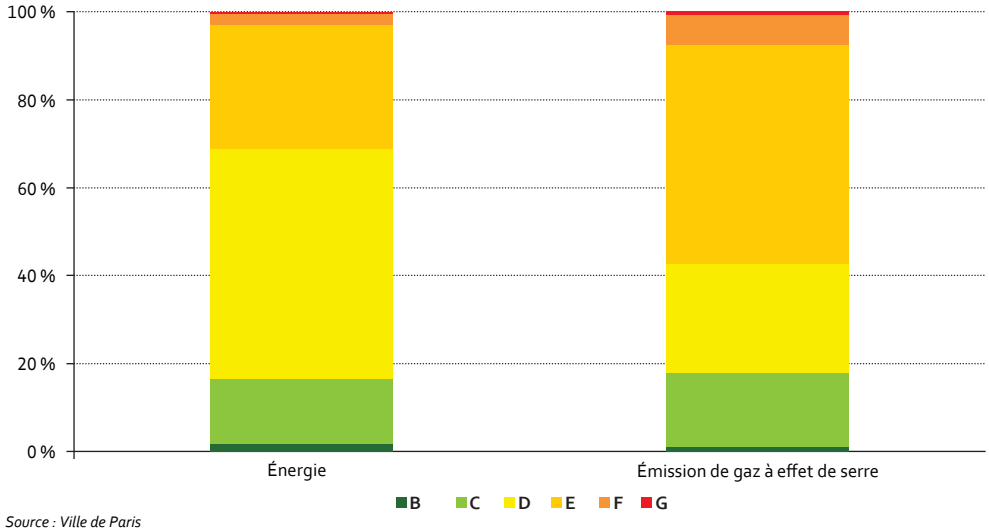
< 100	le dépassement de ce seuil pose problème à l'équilibre climatique
101 à 150	
151 à 200	
201 à 250	
251 à 300	
301 à 350	
351 à 400	
401 à 450	à partir de 500kg, la totalité du quota de carbone annuel d'un habitant est consommé pour son seul chauffage
451 à 500	
501 à 550	
> 550	

Source: APUR 2007

apur

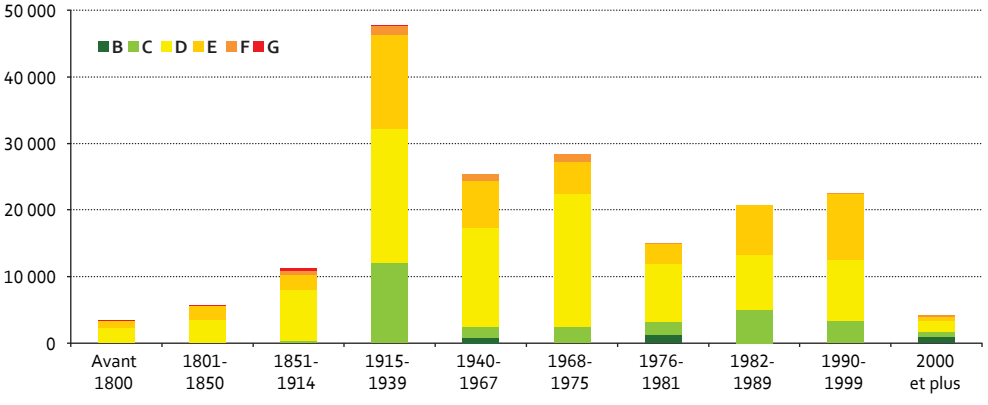


Répartition des étiquettes « consommation d'énergie » et « émission de gaz à effet de serre »



Source : Ville de Paris

Répartition des étiquettes énergies par période de construction

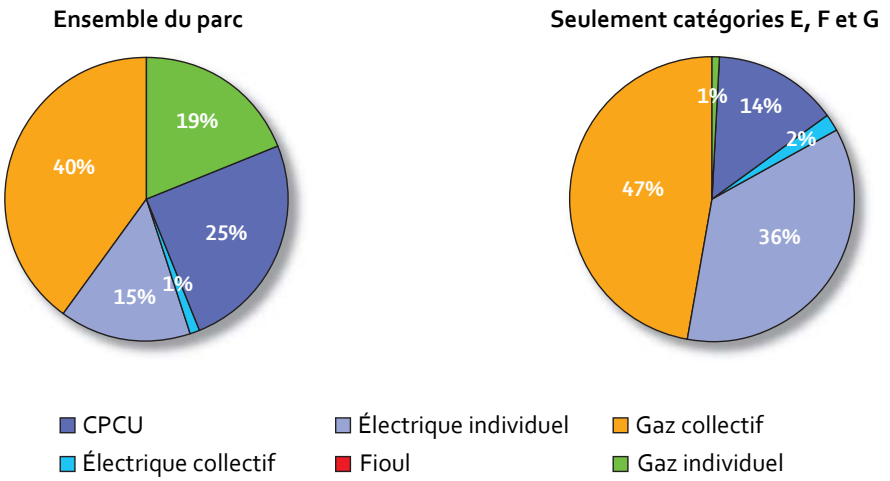


Source : Ville de Paris

Dans l'ensemble du parc social parisien, le chauffage est majoritairement du chauffage au gaz collectif (40 %) ou individuel (19 %). Le chauffage urbain (CPCU) concerne 25 % des logements. Le chauffage électrique individuel ne représente que 15 %.
En se limitant aux seuls logements du parc gérés par les bailleurs sociaux parisiens, dans des bâtiments dans les trois catégories les plus énergivores (E, F et G), le mix énergétique est sensiblement différent. Le chauffage au gaz collectif est toujours nettement majoritaire (47 %), mais le chauffage au gaz individuel est marginal (1 %). Le chauffage urbain (CPCU) concerne moins de 15 % des logements et, en revanche, le chauffage électrique individuel est installé dans 36 % des logements.

Ces résultats sur la performance énergétique des immeubles du parc de logements des bailleurs sociaux parisiens, font ressortir l'intérêt d'agir pour améliorer la situation énergétique du parc. Le potentiel d'amélioration apparaît important.
Les actions de rénovation du parc de logements sociaux doivent permettre de maximiser le gain sur le patrimoine le plus énergivore tout en restant incitatives. Sur le patrimoine nécessitant une réhabilitation mais moins consommateur, il s'agit cependant d'inciter à une amélioration significative.

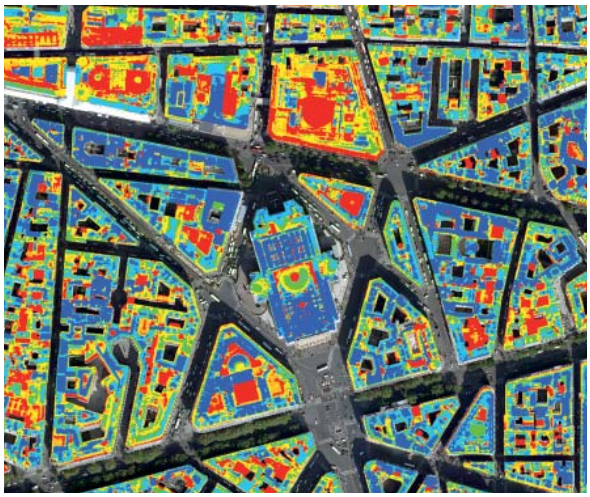
Mix énergétique du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux (1er janvier 2009)



Source : Inventaire SRU

Plusieurs dispositifs expérimentaux en cours

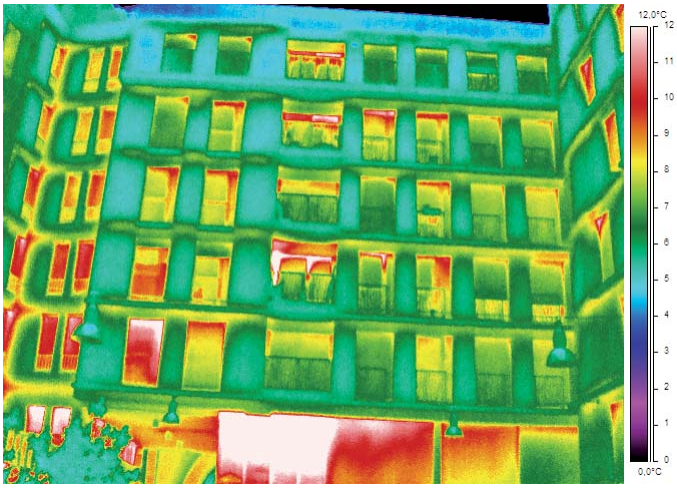
L'adaptation du parc de logements parisien doit intégrer les enjeux de lutte contre le changement climatique. Le respect des objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre passe inévitablement par la mise en place de nouveaux dispositifs et outils d'accompagnement. Cela constitue un chantier d'autant plus conséquent que la majorité des immeubles collectifs privés parisiens sont anciens, très énergivores et présentent des enjeux patrimoniaux importants limitant les possibilités d'intervention technique sur le bâti, notamment au plan de l'isolation. Les actions à mener devront donc viser également à influencer la manière de gérer les immeubles, les modes de consommation et les habitudes de leurs habitants.



© Apur - Ville de Paris

La thermographie est une technique de mesure des températures des bâtiments qui s'effectue à l'aide d'une caméra. Elle se décline en deux volets : aérienne et de façade.

La thermographie de la façade présente la température du bâtiment. Les zones les plus chaudes sont en rouge, ces zones sont le lieux de déperditions thermiques parfois importantes.



© Apur - Ville de Paris

LES MARCHÉS DU LOGEMENT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les taux d'efforts des ménages

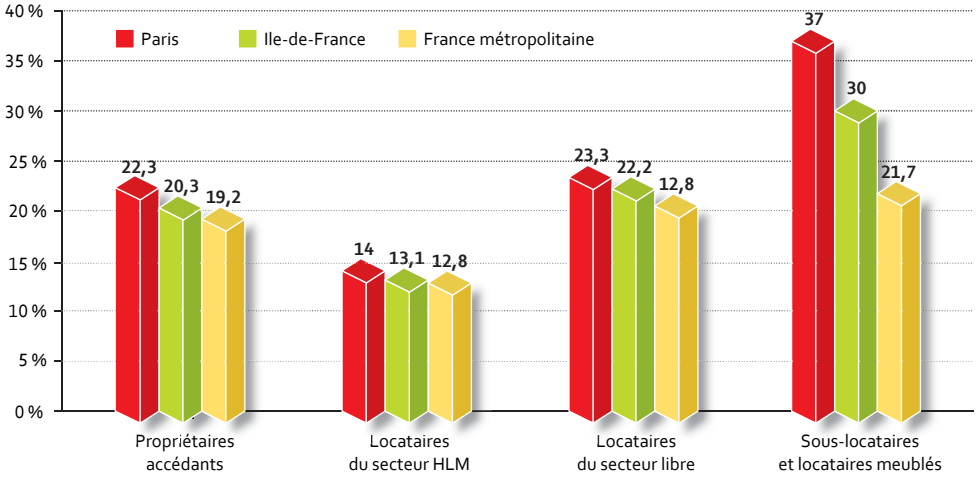
En 2006, 73 % des ménages parisiens, propriétaires accédants ou locataires, sont concernés par une dépense logement (paiement d'un loyer mensuel ou remboursement d'un emprunt contracté pour acheter un logement) d'après l'enquête nationale logement de 2006 [34]. En effet, seulement 21 % des ménages parisiens sont des propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser. Ils acquittent uniquement les charges et les taxes pesant sur leur logement. Par ailleurs, 6 % des ménages parisiens sont logés gratuitement, le plus souvent par un membre de leur famille.

Un taux d'effort record à Paris

Qu'ils soient accédants à la propriété, locataires d'un logement HLM ou d'un logement privé, les ménages parisiens consacrent, en tenant compte des aides au logement, une part plus importante de leur revenu à se loger (21,3 %) que les ménages franciliens (19,3 %) ou métropolitains (18,3 %). Le surcoût du logement à Paris n'est donc pas compensé par le niveau de revenu plus élevé dont bénéficient en moyenne les Parisiens. La moitié des ménages parisiens consacrent plus de 15 % de leur revenu au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur prêt immobilier, contre 36 % des ménages de France métropolitaine et 42 % des franciliens. Pour 16 % des ménages parisiens, le logement représente même plus du tiers de leur budget, contre 10 % des franciliens et 7 % des métropolitains. L'effort consenti par ces ménages correspond au niveau d'endettement maximum retenu pour l'octroi de prêt.

34 – Les mouvements migratoires sont ici exprimés en taux pour 10 000 habitants, afin de permettre la comparaison de toutes les tranches d'âge, en s'affranchissant des différences d'effectifs.

Taux d'effort selon leur statut d'occupation des ménages (2006)



Source : Insee - enquête nationale logement 2006

Les propriétaires accédants consacrent en moyenne 22,3 % de leurs revenus au remboursement de leur prêt immobilier, soit deux points de plus que dans la région et trois points de plus qu'en France métropolitaine. Dans le secteur locatif libre, l'effort financier des ménages parisiens pour se loger est proche de celui des accédants pour un logement nettement plus petit (48 m2 en moyenne contre 73 m² pour les accédants). Les ménages locataires du secteur HLM consacrent, quant à eux, seulement 14 % de leur revenu à se loger, soit 0,9 point de plus que dans la région et 1,2 point de plus qu'en France métropolitaine. C'est dans ce secteur que les inégalités entre Parisiens, Franciliens et métropolitains sont les plus faibles. Les sous-locataires ou locataires de logements meublés, soit 5 % des ménages parisiens, connaissent la situation la plus difficile. Ils consacrent plus du tiers de leur revenu à se loger (37 %). Leur taux d'effort est 2,5 fois plus élevé que celui des locataires du secteur HLM.

Les logements parisiens en sous-location ou loués meublés sont les plus petits (22 m2 en moyenne, contre 59 m2 pour l'ensemble des résidences principales). Ces logements accueillent principalement des étudiants aux revenus souvent faibles. Plus du quart de la population recensée comme inactive à Paris en 2006 est sous-locataire ou locataire d'un logement meublé.

De 1996 à 2006, une hausse généralisée des taux d'effort

Entre 1996 et 2006, la hausse des prix des logements et des loyers a été particulièrement rapide et n'a pas été compensée par une progression équivalente des revenus. Le taux d'effort des ménages a donc augmenté en France métropolitaine et encore plus à Paris. Ainsi, davantage de ménages parisiens consacrent plus du quart de leur revenu à se loger en 2006 qu'en 1996 (30 % contre 26 %). Qu'ils soient propriétaires, locataires des secteurs HLM, libre ou sous-locataires, les ménages parisiens dépensent une part de plus en plus importante de leur revenu à se loger.

Pour les ménages qui paient un loyer ou remboursent un emprunt, le taux d'effort progresse de plus de deux points entre 1996 et 2006. Au cours de cette période, le taux d'effort a augmenté plus fortement à Paris (+ 2,3 points) qu'en Ile-de-France (+ 1,7 point) ou que dans les communes de petite couronne (+ 1,3 point).

L'augmentation des taux d'effort des accédants à la propriété est modérée par celle de leur revenu

Les dépenses des accédants à la propriété ont fortement augmenté entre 1996 et 2006 (+ 46 %) en lien avec la forte hausse des prix de l'immobilier. Ils empruntent plus, sur une durée plus longue. Le montant des emprunts a plus que doublé et celui des apports personnels a progressé de 26 %. En parallèle, le revenu moyen des accédants a lui aussi fortement progressé. En 2006, les ménages accédants déclarent un revenu net proche de 5 200 euros par mois, en progression de 40 % par rapport à 1996. Les accédants consacrent cependant une part croissante de leur revenu à se loger. Une partie des accédants est exposée à des taux d'effort particulièrement élevés. En effet, 15 % des accédants dépensent plus d'un tiers de leur revenu pour leur logement.

Le taux d'effort des propriétaires accédants reste fortement corrélé aux cycles des prix de l'immobilier. Entre 1996 et 2002, la baisse des prix de l'immobilier, les faibles taux d'intérêt et le contexte économique globalement favorable se sont traduits par une diminution de presque 3 points de leur taux d'effort. Entre 2002 et 2006, la hausse des prix immobiliers au-delà du niveau de 1996 a entraîné celle des taux d'effort. Entre ces deux périodes, la sélection par le revenu se renforce ainsi parmi les candidats à l'accession. Ces derniers, déjà plus riches que l'ensemble des Parisiens entre 1996 et 2002, le sont encore plus entre 2002 et 2006 (l'écart a plus que doublé). Ils sont par ailleurs plus âgés avec 4 ans de plus en moyenne que l'ensemble des Parisiens.

Hausse des taux d'effort et baisse de la mobilité des locataires

Les locataires du secteur locatif libre ont eux-aussi subi une augmentation de leurs dépenses de logement de 1996 à 2006 (+ 15 %) qui n'a pas été compensée par une progression équivalente des revenus (+ 13 %). Leur taux d'effort passe de 22,9 % à 23,3 % pour des logements en moyenne plus petits (- 8 m2). La mobilité de ces ménages a également fortement diminué entre 1996 et 2006. Les ménages restent plus longtemps dans leur logement pour éviter de subir l'impact de l'augmentation des loyers lié à un nouvel emménagement.
Parmi les locataires du secteur libre, les ménages installés depuis moins de quatre ans subissent la hausse la plus forte de leur taux d'effort.

Par ailleurs, le taux d'effort des locataires HLM a augmenté de 1,2 point entre 1996 et 2006. Malgré un encadrement très strict de l'augmentation des loyers, la dépense des locataires HLM a augmenté plus fortement que leur revenu (respectivement + 30 % et + 19 %). Le nombre élevé de logements sociaux nouvellement créés ou réhabilités, dont les loyers sont supérieurs à ceux des anciens HLM, explique en partie cet accroissement. L'augmentation des dépenses de logement résulterait donc de changements structurels du parc social.

Le taux d'effort des locataires du secteur social demeure toutefois très nettement inférieur à celui des autres locataires. Le logement social joue ainsi à Paris un rôle stabilisateur qu'il n'a pas ailleurs en France dans la mesure où le logement locatif privé est devenu inaccessibles pour des catégories sociales de plus en plus nombreuses.

Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, cela a favorisé une baisse de la mobilité et un « enracinement » des locataires dans leurs logements. Ainsi, en 2006, 4 % seulement des locataires de logements HLM ont quitté leur appartement au cours de l'année, contre 13 % en 1996. La part des ménages présents dans leur logement depuis plus de 12 ans atteint désormais 41 % au lieu de 38 % en 1996. Cet enracinement se traduit aussi par un vieillissement des locataires. De 1996 à 2006, l'âge moyen des locataires de logements HLM passe de 50 à 53 ans.

Les sous-locataires et les locataires de meublés subissent la plus forte hausse des taux d'effort

En 10 ans, c'est pour les sous-locataires et les locataires de logements meublés que la situation s'est le plus dégradée. Le revenu de ces ménages a en effet diminué entre 1996 et 2006. Leur revenu moyen, déjà particulièrement faible, a ainsi baissé de 12 % de 1996 à 2006 alors que leurs dépenses de logement augmentaient de 17 %. Leur taux d'effort a donc progressé de 9 points. Cette hausse importante est en partie liée à leur emménagement récent : 22,6 % des sous-locataires et des locataires de logements meublés sont arrivés dans l'année contre 18,2 % en 1996.

La mobilité résidentielle au plus bas

Moins de 10 % des ménages franciliens ont changé de logement en 2005

Pour diverses raisons (familiales, professionnelles, financières,...), les ménages aspirent à changer de logement. Ces changements de logements, partie intégrante de la vie des ménages et reflets de leurs besoins, sont néanmoins fortement corrélés à la conjoncture économique, à l'offre de logements ainsi qu'à l'importance respective des secteurs de la propriété, du locatif libre et du locatif social.

Selon l'ENL 2006, 9,9 % des occupants du parc principal en Ile-de-France ont changé de logement au cours de l'année précédant l'enquête, contre 12,4 % dix ans auparavant. A Paris, la diminution semble être encore plus accentuée : en 2006, 10,1 % des ménages ont déménagé au cours de l'année précédente contre 15 % en 1996. 15 % des locataires du parc privé parisien ont emménagé moins d'un an avant l'enquête contre 22 % dix ans plus tôt. De la même manière, 4,4 % des propriétaires parisiens ont emménagé dans l'année précédant l'enquête, contre 5,7 % en 1996.

Taux de mobilité des ménages, selon le statut d'occupation de leur logement, 1996-2006

Taux de mobilité sur un an	Paris		Petite couronne		Centre de l'agglomération		Ile-de-France	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Propriétaires	5,7	4,4	4,8	4,8	5,1	4,7	5,4	5,6
Locataires du secteur social	12,9	4,1	10,7	6,3	11,3	5,7	11,9	7,9
Locataires du parc privé	22,0	15,0	26,5	19,2	24,1	17,0	23,9	19,1
Autres (logés gratuit, sous-locataires...)	18,4	22,6	22,5	26,4	20,0	24,3	19,8	21,0
Ensemble des ménages	15,0	10,1	12,6	9,3	13,5	9,6	12,4	9,9

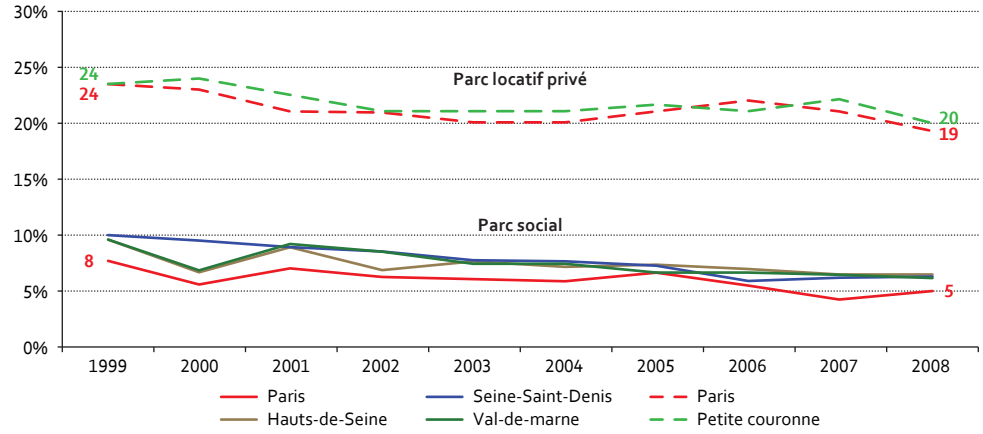
Source : Insee, ENL 1996 et 2006.

Le niveau des prix et les loyers affecte les mouvements résidentiels

De 1998 à 2009, la hausse des prix immobiliers et des loyers a contribué à réduire la mobilité des ménages dans le centre de l'agglomération, tant dans le parc social que dans le parc privé. Cet effet est d'autant plus notable que la propriété occupante et la location sociale ont progressé au détriment de la location privée, secteur dans laquelle la mobilité est traditionnellement plus élevée. Ces deux effets conjugués ont ainsi eu pour effet de réduire le nombre de logements libérés pour l'accueil de nouveaux ménages.
Selon les données de l'OLAP, dans le parc locatif privé parisien, le taux de rotation oscille autour de 20 % ces dernières années au lieu de 24 % en 2000. Un minimum a été atteint en 2008 avec un taux de 19,3 % à Paris. La mobilité est aujourd'hui au plus bas. Son faible niveau se relie aux loyers de marché généralement plus élevés que celui des logements occupés. Les locataires sont amenés à conserver le logement qu'ils occupent, même s'il est de taille inadaptée, pour éviter un déménagement qui se traduirait par une hausse de leur dépense de logement.

Dans le parc social, la mobilité est structurellement faible à Paris, mais également en décroissance. A l'échelle régionale, les ménages occupant un logement social y demeurent en moyenne 8,3 années en 2006 contre 13,1 ans en 1984. Selon les données de l'enquête PLS, le taux de mobilité dans le parc social serait ainsi passé à Paris de 7,7 % en 1999 à moins de 5 % (4,2 % en 2007 ; 4,8 en 2008) et à l'échelle de la petite couronne de 9,7 % à 6,3 % en 2008. Le parc social serait devenu par rapport aux années 1980 un parc d'installation de moins en moins transitoire et provisoire. Le coût des logements sur le marché privé rend en effet difficile le départ du logement social. L'écart entre les niveaux de loyers des logements sociaux et ceux de la location privée est particulièrement fort pour un même type de bien. Cet écart s'est en outre accru au cours de la dernière décennie, limitant encore plus la sortie du parc locatif social.

Taux de mobilité dans le parc locatif, 1999-2008



Source : OLPA et EPLS

L'équilibre des statuts d'occupation évolue avec la tension sur les marchés du logement

Les propriétaires occupants sont de plus en plus nombreux

Malgré sa tradition locative, le centre de l'agglomération parisienne connaît au cours des dix dernières années une progression de la propriété occupante, bien que cette part demeure très inférieure à celle observée au niveau régional (48 %) ou national (58 %). En 2006 selon l'enquête Nationale Logement de l'Insee, 33 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires au lieu de 31 % dix ans auparavant. En petite couronne, la part des propriétaires s'établit à 44 % contre 39 % en 1996.

Le parc locatif social s'accroit, le parc locatif privé s'érode

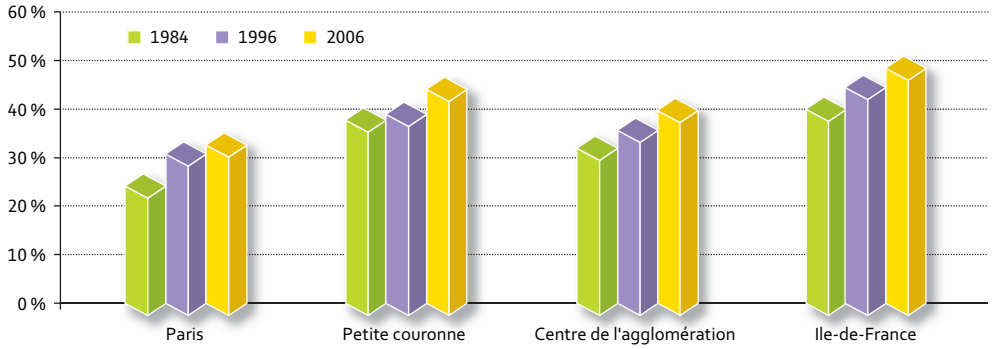
Parallèlement, on observe dans le centre de l'agglomération parisienne et plus particulièrement à Paris une augmentation de la part du parc locatif social : 21 % des ménages parisiens sont locataires d'un logement du secteur social contre 17 % en 1996 et 10 % en 1984 ; 27 % des ménages du centre de l'agglomération le sont également en 2006 contre 18 % en 1984. Le poids du parc locatif privé tend à s'éroder dans le centre de l'agglomération, prolongeant une tendance amorcée dans les années 1970. La part des locataires du parc privé passe de 39 % à 35 % à Paris et de 22 % à 20 % en petite couronne de 1996 à 2006. La contraction du parc locatif privé réduit la capacité d'accueil de la capitale pour les actifs mobiles, employés ou cadres, et notamment les jeunes.
La métropole parisienne et plus particulièrement la capitale sont particulièrement attractives en termes d'emploi. Le parc locatif privé constitue la porte d'entrée la plus fréquente dans la capitale quel que soit la catégorie sociale du nouveau ménage parisien. Son érosion est en conséquence dommageable pour l'arrivée de nouveaux habitants.

Statut d'occupation des résidences principales, 2006

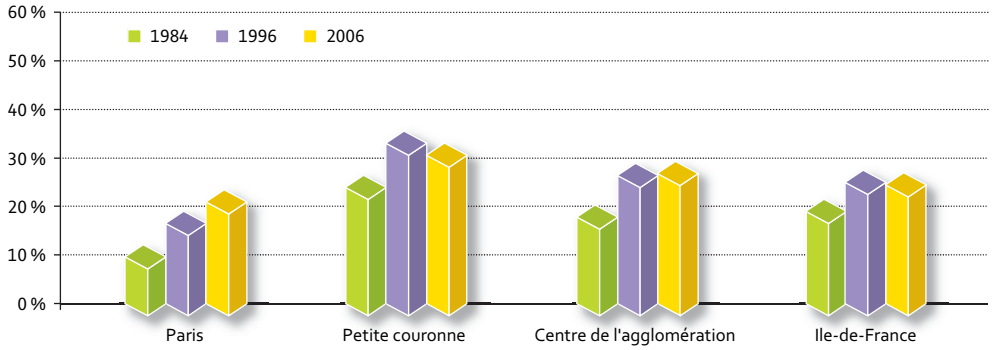
	Paris		Petite couronne	Centre de l'agglomération	Ile-de-France
	En nombre	En part	En part	En part	En part
Propriétaires accédants	131 400	11,5 %	16,7 %	14,7 %	19,7 %
Propriétaires non accédants	240 800	21,1 %	27,4 %	25,0 %	28,7 %
Sous-total propriétaires	372 200	32,6 %	44,1 %	39,6 %	48,4 %
Locataires du secteur libre	375 100	32,8 %	19,1 %	24,4 %	19,8 %
Locataires loi 1948	26 400	2,3 %	0,5 %	1,2 %	0,9 %
Sous-total locataires du parc privé	401 500	35,1 %	20 %	25,6 %	20,8 %
Locataires du secteur social (HLM et non HLM)	241 300	21,1 %	30,7 %	27,0 %	24,6 %
Autres (logés gratuit, sous locataires...)	127 600	11,2 %	5,7 %	7,8 %	6,2 %
Total	1 142 600	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Insee, ENL 2006

Évolution de la part des propriétaires (1984-2006)

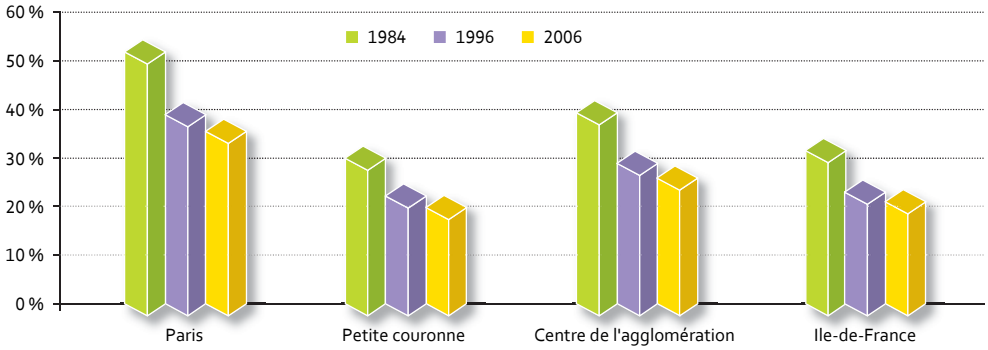


Évolution de la part des locataires du secteur social (1984-2006)



Sources : Insee - enquêtes nationales logement 1984, 1996, 2006

Évolution de la part des locataires du parc privé (1984-2006)



Sources : INSEE - enquêtes nationales logement 1984, 1996, 2006

Les ventes de logements anciens : après une décennie de hausse continue des valeurs immobilières, 2008 est-elle l'année du retournement de tendance ?

Paris se distingue de ses voisins par des niveaux de prix particulièrement élevés

A l'échelle francilienne, Paris se distingue nettement des communes voisines par des niveaux de prix particulièrement élevés. Seules quelques communes adjacentes, notamment de l'ouest, ont des niveaux de prix équivalents.
Le niveau des prix est très différent d'un arrondissement à l'autre. Au 3e trimestre 2008, période récente durant laquelle les prix étaient les plus hauts, le prix moyen des logements à Paris est de 6 360 euros / m². L'arrondissement le plus cher est le 6e arrondissement (10 040 euros / m²) suivi du 7e arrondissement (9 760 euros / m²). L'arrondissement le moins cher est le 19e arrondissement (4 850 euros / m²), suivi par le 20e arrondissement (5 060 euros / m²).

Les transactions dans l'ancien : croissance des volumes et hausse des prix au cours des dix dernières années à Paris

Si au cours des dix dernières années, les prix n'ont fait quasiment que croitre à Paris, pour atteindre un plus haut au troisième trimestre 2008 à 6 360 euros / m², cette évolution récente ne doit pas faire oublier que les prix immobiliers sont cycliques et que la hausse est toujours précédée et suivie par une baisse qui peut être d'une grande ampleur.
Au début des années 1990, après avoir flambé de manière spéculative, le prix moyen des logements avoisine 3 354 € / m² à Paris et le nombre annuel de transactions s'élève à 45 000 logements. En 1991 et 1992, la chute des prix et des volumes de transaction s'amorce. En 1995, le nombre de ventes de logements anciens à Paris est passé en dessous de 25 000 et, en 1997, le prix moyen au m² atteint son niveau le plus bas à 2 287 €. La chute des prix est particulièrement importante : ces derniers ont baissé en moyenne de 37 % en 1997 par rapport à 1991. A partir de 1998, la reprise du marché est perceptible (37 000 logements vendus) ; elle se poursuit en 1999 : les transactions franchissent la barre symbolique des 40 000 appartements anciens vendus (42 900).
Les années 2000 sont une période de forte croissance des prix avec un volume de transactions qui se maintient à un niveau élevé. Le prix moyen au m² courant a progressé de 118 % de 2000 à 2008 en valeur courante, et de 92 % en valeur constante (en euros de 2003). Le volume des ventes est supérieur à 36 000 transactions annuelles sur l'ensemble de cette période, avec un pic en 2004 à 38 300 transactions.

L'année 2008 semble toutefois être une année charnière. Le volume annuel des transactions tombe à moins de 30 000 ventes et les prix atteignent leur maximum au troisième trimestre de l'année dans la quasi-totalité des arrondissements parisiens puis fléchissent très légèrement à partir de cette date.

Début 2009, les prix continuent de baisser. Au cours des deux premiers trimestres 2009, le prix moyen des transactions à Paris diminue sensiblement jusqu'à -7,5 % en rythme annuel pour la première fois depuis le 2e trimestre 1998. La baisse du nombre de transactions est importante : -38,7 % entre le 1er trimestre 2008 et le 1er trimestre 2009, mais le volume de transaction remonte au cours de l'année.

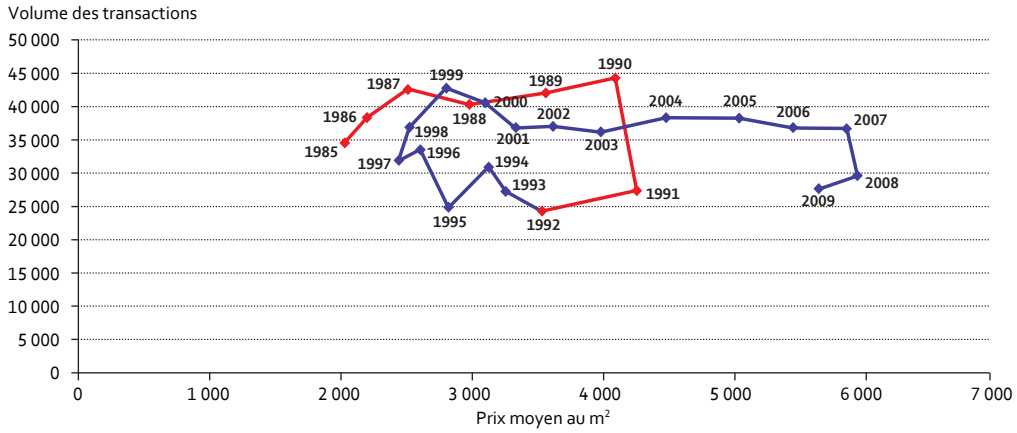
Sur les deux derniers trimestres 2009, les prix repartent à la hausse dans tous les arrondissements parisiens à l'exception des arrondissements les plus chers (5e, 6e et 7e arrondissements). Tous les arrondissements parisiens ont subi le même cycle d'évolution des prix : hausse des prix au début de la décennie 1990, chute jusqu'en 1997, reprise depuis 1998 suivi d'une forte hausse, stabilisation en 2008, une amorce de baisse en 2009, puis une légère remontée des prix en fin d'année (à l'exception des arrondissements les plus chers (5e, 6e et 7e arrondissements).

Les prix du centre de l'agglomération sont à des niveaux différents mais ont eu une évolution similaire

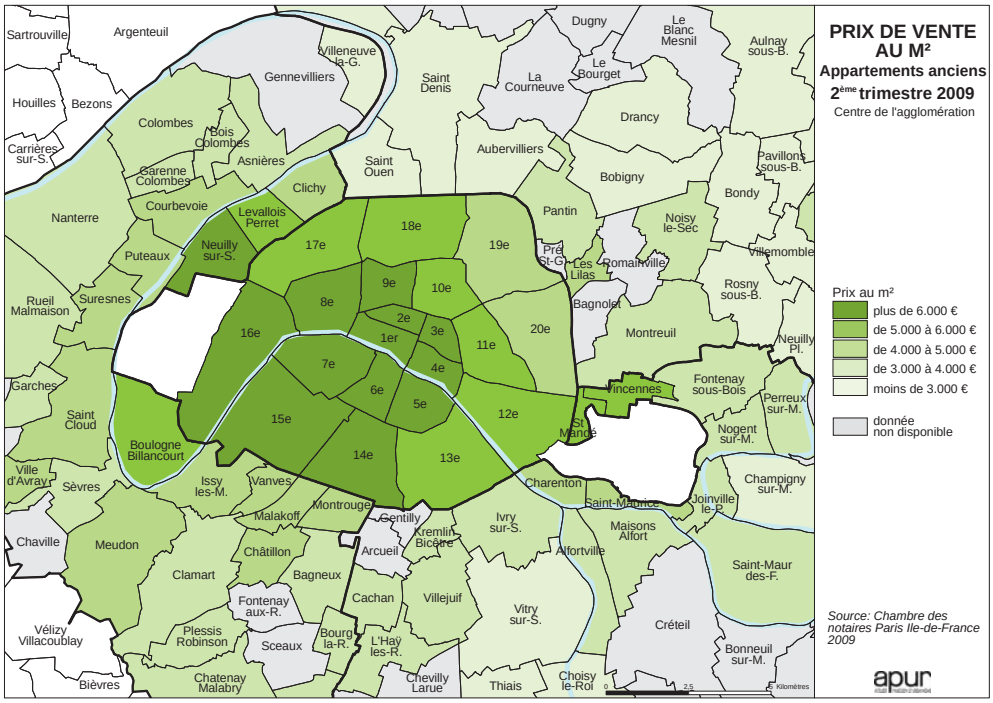
L'évolution récente des prix des appartements anciens au centre de l'agglomération est similaire à celle observée à Paris, même si les niveaux sont assez différents.
Les prix ont atteint un plus haut en 2008, puis ont baissé jusqu'au deuxième trimestre 2009. Ils sont repartis à la hausse depuis, sans atteindre fin 2009 les plus hauts niveaux constatés au cours de l'année 2008.

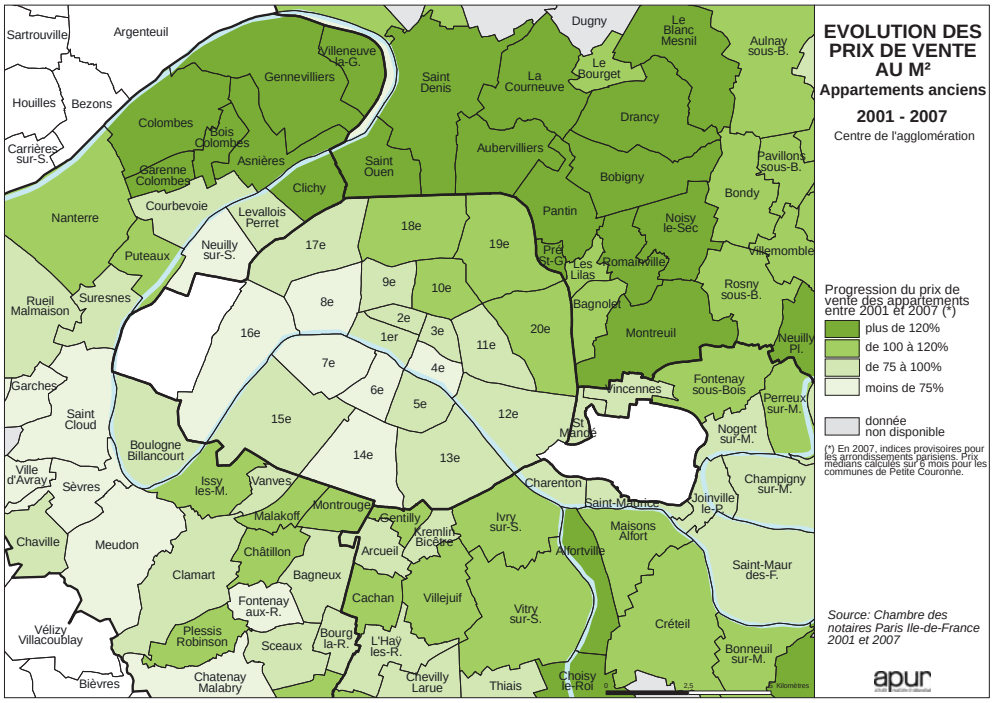
Les prix au m² des appartements anciens dans les communes les moins chères du centre de l'agglomération, notamment au nord et à l'est de Paris, ont plus que doublé entre 2001 et 2008. Sur la même période, les prix au m² ont fortement augmenté en valeur absolue à Paris et dans les communes à l'ouest et au sud de Paris.

Évolution des prix et des volumes de transaction d'appartements anciens à Paris (1985-2009)



Source : Paris Notaires Services / Notaires Paris Ile-de-France


PRIX DE VENTE AU M²
Appartements anciens
2ème trimestre 2009
Centre de l'agglomération
Prix au m²
plus de 6.000 €
de 5.000 à 6.000 €
de 4.000 à 5.000 €
de 3.000 à 4.000 €
moins de 3.000 €
donnée non disponible
Source: Chambre des notaires Paris Ile-de-France 2009
apur
Sartrouville
Argenteuil
Houilles
Bezons
Carrières-sur-S.
Colombes
Bois-Colombes
Asnières
Gennevilliers
Villeneuve-la-G.
Saint-Denis
La Courneuve
Dugny
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget
Aulnay-sous-B.
Drancy
Aubervilliers
Saint-Ouen
Garenne-Colombes
Clichy
Courbevoie
Nanterre
Levallois-Perret
Neuilly-sur-S.
Puteaux
Pantin
Bobigny
Pavillons-sous-B.
Bondy
Noisy-le-Sec
Villemomble
Pré-St-Gervais
Les Lilas
Romainville
Rosny-sous-B.
Bagnolet
Montreuil
Neuilly-Pl.
Rueil-Malmaison
Suresnes
Garches
Saint-Cloud
Boulogne-Billancourt
Ville-d'Avray
Sèvres
Issy-les-M.
Vanves
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Kremlin-Bicêtre
Ivry-sur-S.
Arcueil
Châtillon
Chaville
Meudon
Clamart
Bagneux
Fontenay-aux-R.
Cachan
Villejuif
Vitry-sur-S.
Alfortville
Maisons-Alfort
Saint-Maur-des-F.
Créteil
Vélizy-Villacoublay
Plessis-Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ-les-R.
Chevilly-Larue
Thiais
Choisy-le-Roi
Bonneuil-sur-M.
Bièvres
Chatenay-Malabry
Vincennes
Fontenay-sous-Bois
Perreux-sur-M.
Nogent-sur-M.
St-Mandé
Charenton
Saint-Maurice
Joinville-le-P.
Champigny-sur-M.
1er
2e
3e
4e
5e
6e
7e
8e
9e
10e
11e
12e
13e
14e
15e
16e
17e
18e
19e
20e
0
2,5
Kilomètres

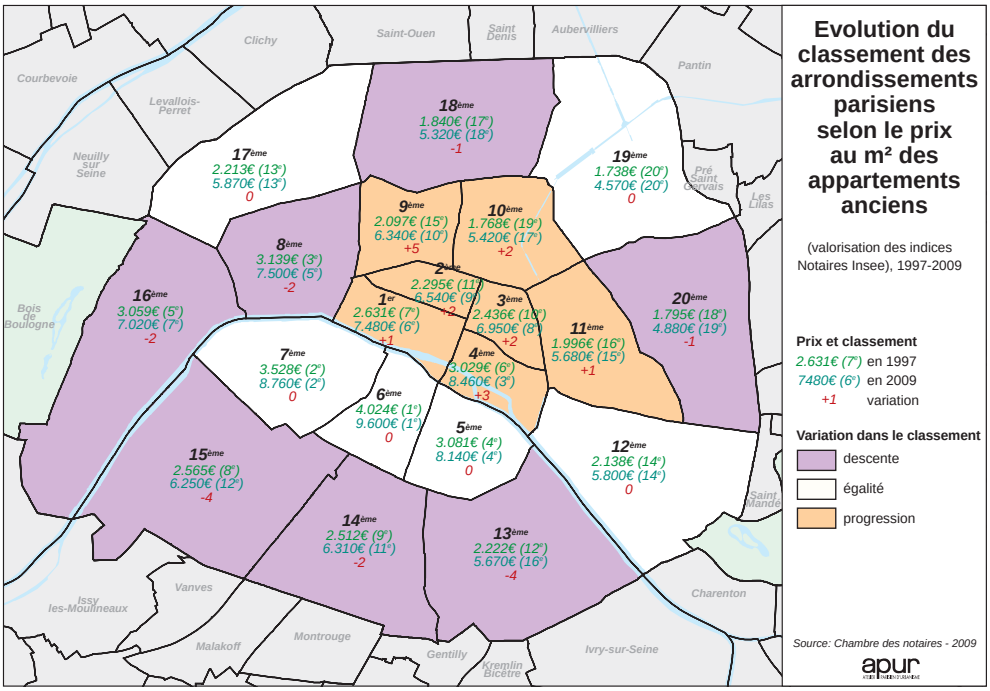

EVOLUTION DES PRIX DE VENTE AU M²
Appartements anciens
2001 - 2007
Centre de l'agglomération
Progression du prix de vente des appartements entre 2001 et 2007 (*)
plus de 120%
de 100 à 120%
de 75 à 100%
moins de 75%
donnée non disponible
(*) En 2007, indices provisoires pour les arrondissements parisiens. Prix médians calculés sur 6 mois pour les communes de Petite Couronne.
Source: Chambre des notaires Paris Ile-de-France 2001 et 2007
apur
Sartrouville
Argenteuil
Houilles
Bezons
Carrières-sur-S.
Colombes
Bois-Colombes
Asnières
Gennevilliers
Villeneuve-la-G.
Saint-Denis
La Courneuve
Dugny
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget
Aulnay-sous-B.
Drancy
Aubervilliers
Saint-Ouen
Garenne-Colombes
Clichy
Courbevoie
Nanterre
Levallois-Perret
Neuilly-sur-S.
Puteaux
Pantin
Bobigny
Pavillons-sous-B.
Bondy
Noisy-le-Sec
Villemomble
Pré-St-Gervais
Les Lilas
Romainville
Rosny-sous-B.
Bagnolet
Montreuil
Neuilly-Pl.
Rueil-Malmaison
Suresnes
Garches
Saint-Cloud
Boulogne-Billancourt
Ville-d'Avray
Sèvres
Issy-les-M.
Vanves
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Kremlin-Bicêtre
Ivry-sur-S.
Arcueil
Châtillon
Chaville
Meudon
Clamart
Bagneux
Fontenay-aux-R.
Cachan
Villejuif
Vitry-sur-S.
Alfortville
Maisons-Alfort
Saint-Maur-des-F.
Créteil
Vélizy-Villacoublay
Plessis-Robinson
Sceaux
Bourg-la-R.
L'Haÿ-les-R.
Chevilly-Larue
Thiais
Choisy-le-Roi
Bonneuil-sur-M.
Bièvres
Chatenay-Malabry
Vincennes
Fontenay-sous-Bois
Perreux-sur-M.
Nogent-sur-M.
St-Mandé
Charenton
Saint-Maurice
Joinville-le-P.
Champigny-sur-M.
1er
2e
3e
4e
5e
6e
7e
8e
9e
10e
11e
12e
13e
14e
15e
16e
17e
18e
19e
20e
0
2,5
Kilomètres

Les arrondissements centraux se sont renchéris comparativement aux autres arrondissements

Le classement des arrondissements selon le niveau des prix au m² est particulièrement stable. Les arrondissements les plus chers et les moins chers le sont restés indépendamment des évolutions des prix.

Les arrondissements centraux se sont toutefois en tendance renchéris par rapport aux autres arrondissements, notamment sur la période 1997-2009 de forte hausse des prix : le 4e arrondissement est en troisième position dans le classement des arrondissements les plus chers au 2e trimestre 2009, il était en 6e position au 2e trimestre 1997. De même le 1er arrondissement est en 6e position au 2e trimestre 2009, contre le 7e rang au 2e trimestre 1997. Le 2e et le 3e arrondissement étaient respectivement en 11e et 10e position au 2e trimestre 1997, ils sont au 2e trimestre 2009 respectivement en 9e et 8e position. Le 9e arrondissement a particulièrement progressé dans le classement en passant du 15e rang au 10e rang.

A l'inverse, le 16e arrondissement a reculé dans le classement passant du 5e rang au 2e trimestre 1997 au 7e rang au 2e trimestre 2009, de même que les 13e, 14e et 15e arrondissement, qui ont tous reculé de 3 ou 4 rangs entre le 2e trimestre 1997 et le 2e trimestre 2009.



Les logements neufs : construction au ralenti au centre de l'agglomération et épuisement progressif des disponibilités foncières à Paris

La réalité de la construction annuelle récente (40 000 logements) en décalage avec l'objectif régional annuel (60 000 logements)

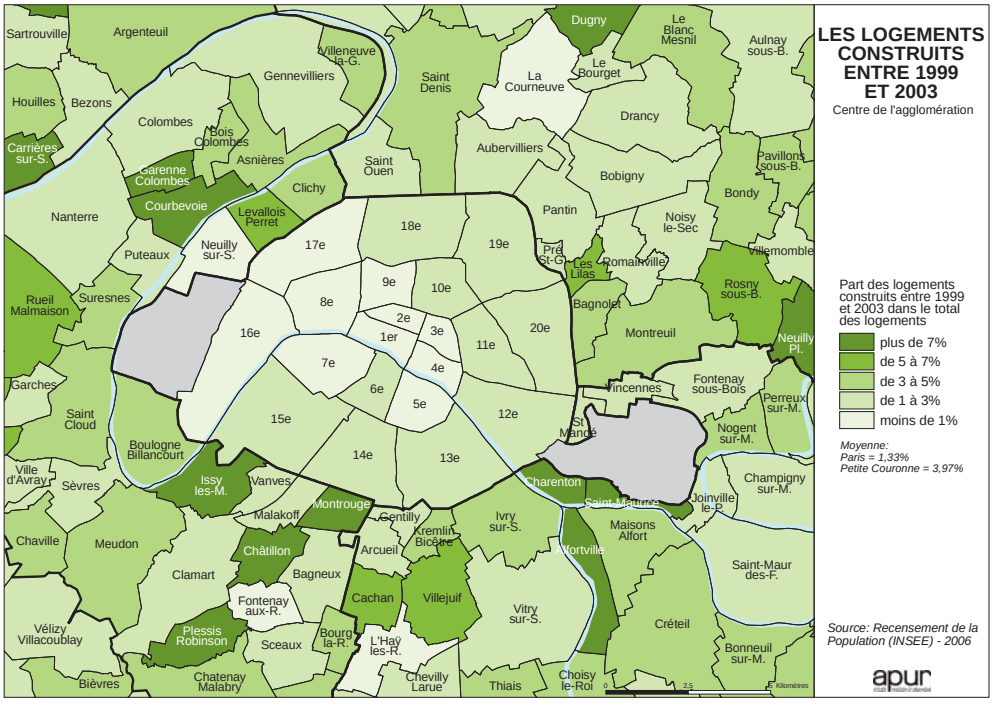
Pour faire face aux besoins des Franciliens, garantir la qualité de leur résidence principale et compenser le parc de logements qui disparaît chaque année, le projet de nouveau SDRIF [35] prévoit la construction de 1,5 million de logements à l'horizon 2030, soit en moyenne 60 000 logements chaque année de 2005 à 2030 (dont 4 500 à Paris). En moyenne sur la période 2006-2008, moins de 40 000 logements (dont 37 000 logements familiaux) ont été construits chaque année, soit deux tiers de l'objectif fixé par le SDRIF.

Les communes proches de Paris sont particulièrement mobilisées pour la construction (notamment Issy-les-Moulineaux, Montrouge, Levallois-Perret, et plus récemment Saint-Denis...), mais elles sont confrontées d'une part aux limitations foncières, d'autre part aux coûts que représente l'aménagement de quartiers urbains dotés des équipements et des moyens de transport nécessaires.

Objectifs annuels de construction de logements par département et construction [36]

Territoires	Objectif SDRIF 1994	Objectif Projet SDRIF 2007	Construction moyenne annuelle observée entre 1990 et 2005	Construction moyenne annuelle observée entre 2006 et 2008
Paris	5 500	4 500	4 800	3 000
Hauts-de-Seine	7 300	8 600	7 100	5 700
Seine-St-Denis	6 800	8 800	4 200	5 700
Val-de-Marne	6 500	7 500	4 700	4 500
Centre de l'agglomération	26 100	29 400	20 800	18 800
Île-de-France	53 000	60 000	40 800	40 000

Source : document SDRIF sauf colonne construction 2006-2008, SITADEL



35 – Le projet de nouveau SDRIF a été adopté par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008, mais il a fait l'objet de remarques de la part de l'Etat après cette adoption. Le SDRIF 1994 demeure le schéma directeur en vigueur.
36 – Moyenne annuelle du nombre de logements mis en chantier.

Environ 3 000 logements neufs ont été mis en chantier chaque année à Paris entre 2001 et 2009. Ces constructions de nouveaux logements ont pu être réalisées dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement, dans des réserves du PLU, en utilisant les possibilités réglementaires de dépassement de COS, mais aussi indépendamment de ces différents dispositifs dans le diffus.

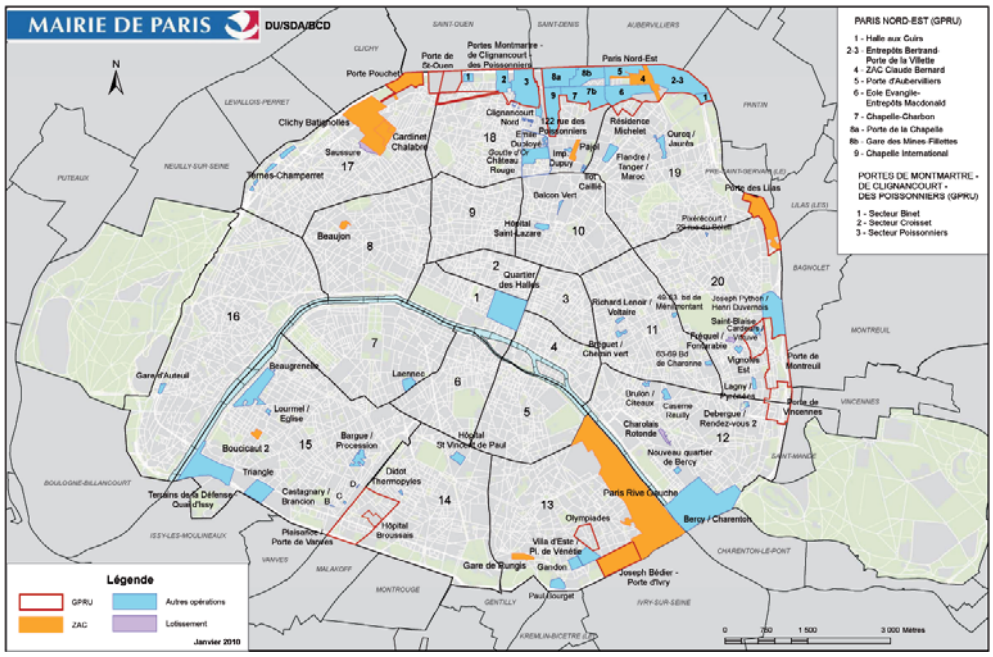
La construction dans les opérations publiques d'aménagement

De nombreuses opérations publiques d'aménagement sont actuellement engagées à Paris[37] et dans le centre de l'agglomération. De 2001 à 2008, 7 322 logements (dont 5 054 logements sociaux) ont été réalisés et livrés dans les différentes opérations publiques d'aménagement sur le territoire parisien.

En 2008, les orientations des opérations d'aménagement parisiennes ont été revues en faveur du logement, notamment du logement social. En 2008 et 2009, les permis de construire de 1 763 logements (dont 1 377 logements sociaux) ont été accordés, dans le périmètre des opérations publiques d'aménagement parisiennes.

A coté de ces opérations déjà engagées, de nouvelles opérations d'aménagement pourraient être programmées sur des terrains évolutifs, souvent classés encore en zone UGSU au PLU et appartenant en particulier à l'État, aux entreprises ferroviaires, ainsi qu'à d'autres propriétaires publics (AP-HP, RATP...). Ces opérations d'aménagement sont néanmoins généralement tributaires de processus de décisions très longs.

Les opérations d'aménagement engagées à Paris, 2010



Source : Ville de Paris, Avril 2009

37 – Les opérations parisiennes les plus importantes ont été définies et précisés dans le cadre de la convention relative à l'équilibre habitat-activités pour la période 2006-2010.
Un exercice d'estimation sur les apports attendus en matière de logements (dont logements sociaux) de ces opérations a été réalisé en 2006 : ces opérations déjà engagées pourraient générer 17 400 logements dont 9 600 logements sociaux de 2006 à 2020. La répartition des surfaces allouées à chaque destination à l'origine est toutefois susceptible de faire l'objet de modifications au fur et à mesure de la vie de l'opération. En outre, les hypothèses retenues reposent sur la réalisation de l'ensemble de ces programmes, dans leur intégralité, à l'horizon 2020.

La construction dans les réserves du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme parisien utilise des possibilités nouvelles ouvertes par la loi SRU en vue de la création de servitudes visant à réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements, d'équipements, de voies, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ces servitudes établies en vertu de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme s'ajoutent au mécanisme traditionnel d'emplacements réservés régi par les dispositions de l'article L. 123-1-8 du même code. L'application de cette législation a conduit la Ville à traiter de manière spécifique un certain nombre de terrains susceptibles de faire l'objet d'évolutions et situés en dehors des périmètres d'aménagement.

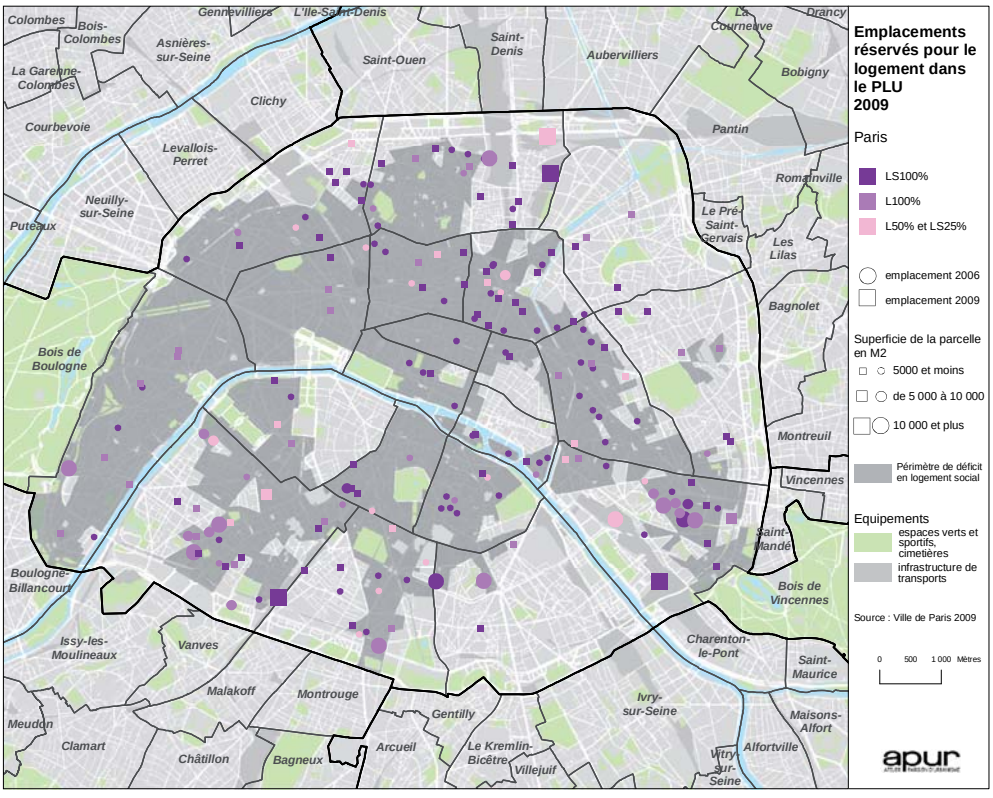
En 2006, 107 réserves ont été inscrites au bénéfice du logement et du logement social. Ces réserves sont situées dans les territoires les moins pourvus en logements sociaux et sont donc quasi-absentes dans le Nord et l'Est de Paris. Elles sont plus importantes à l'Ouest, en particulier dans le 15e arrondissement où il existe un nombre relativement élevé d'opportunités de terrains mutables appartenant à des propriétaires institutionnels. Différentes types de servitudes figurent dans le règlement du PLU [38] : 6 terrains LS25 %, 6 terrains L50 %, 15 terrains LS50 %, 11 terrains L100 % et 69 terrains LS100 %.

En 2009, 94 nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des programmes de logements ont été identifiés, et ont été inscrits comme nouvelles réserves. 48 terrains ont été classés en LS100 %.

Une estimation de la constructibilité en logements a été réalisée terrain par terrain :

- les 107 réserves inscrites en 2006 devraient potentiellement permettre la réalisation de 7 800 logements sur la période 2006-2020 (dont 5 800 logements sociaux), soit environ 520 logements par an (dont 385 logements sociaux) ;
- les 94 nouvelles réserves inscrites en 2009 devraient potentiellement permettre la réalisation de 4 200 logements (dont 2 800 logements sociaux).

Au 30 septembre 2009, la construction de 1 554 logements était autorisée dans des emplacements réservés, dont 1 108 logements sociaux.
De nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des programmes de logements pourraient être identifiés à l'avenir.



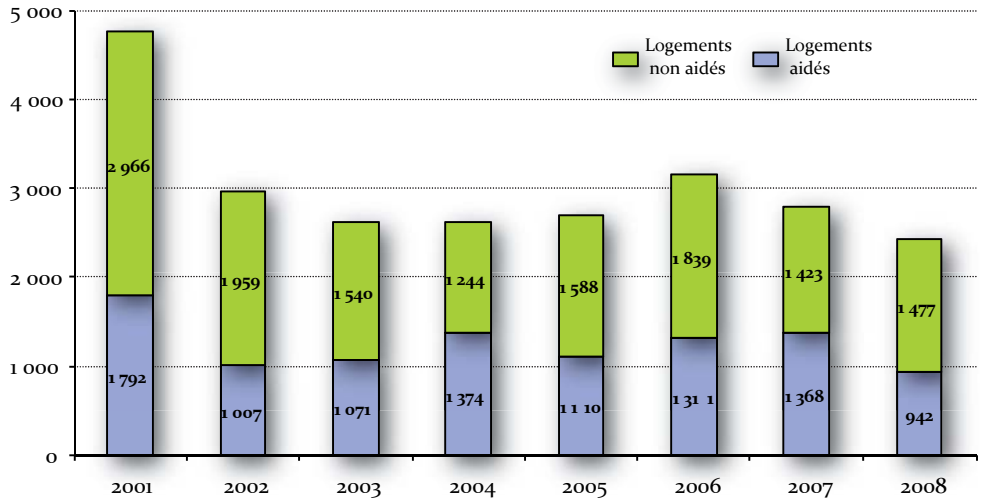
38 – Il y a 5 catégories de réserves : LS25%, L50%, LS50%, L100% et LS100%. Elles sont dénommées L pour les réserves Logement, LS pour les réserves Logement social. Le pourcentage exprime la proportion de surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif... à réserver au logement ou logement social.

Le remodelage des quartiers peu denses arrive à son terme

A Paris, le remodelage des quartiers peu denses avec la mobilisation des opportunités foncières au travers des opérations publiques d'aménagements et des réserves du PLU arrive à son terme et les rythmes de construction s'en ressentent.

Produire de nouveaux logements nécessite d'emprunter des voies nouvelles, notamment en permettant d'optimiser le coefficient d'occupation du sol (COS) des bâtiments existants.

Nombre de logements [39] mis en chantier à Paris, 2001-2008



Source : Ville de Paris, GERCO

Les dépassements de COS

Lors de sa session du 12 juin 2006, le Conseil de Paris, simultanément à l'approbation du PLU, a décidé la mise en application de deux articles du Code de l'Urbanisme offrant la possibilité d'un surcroît de densité de 20 % par dépassement du COS en cas d'une part de construction de logements sociaux (article L.127.1) et d'autre part de bâtiments respectant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (article L.128.1).

Au total, les dépassements de COS pourraient permettre un réel surcroît de constructibilité. Ils constituent un dispositif particulièrement favorable aux petites parcelles et donc aux petites opérations qui, dans la sphère sociale, sont les plus difficiles à équilibrer financièrement. Ce dispositif pourrait aussi être l'occasion pour ces petites parcelles d'atteindre ou de dépasser le COS de 3 et de contribuer à des projets architecturaux, mieux intégrés dans le paysage urbain.

Une estimation du nombre de logements susceptibles d'être créés à Paris par dépassement de COS a été réalisée [40] : 4 050 à 7 050 nouveaux logements pourraient être produits entre 2006 et 2020 (dont 2 700 à 5 850 logements sociaux), soit une moyenne comprise entre 270 et 470 logements par an (dont 180 à 400 logements sociaux par an).

39 – On notera que le nombre de logements mis en chantier représenté n'intègre pas les logements ou équivalents logements produits dans certains dispositifs d'hébergement et de logement temporaire (notamment Hôtels meublés). En effet, ces habitats sont considérés comme CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) dans les statistiques de la construction, et non comme des logements. La production annuelle globale de logements et d'équivalents logements neufs est donc ici légèrement sous évaluée, quand on se place dans une perspective « habitat ».

40 – Le calcul repose notamment sur des hypothèses de coefficient de surcroit de constructibilité pour les parcelles concernées compris entre +10% et +17%.

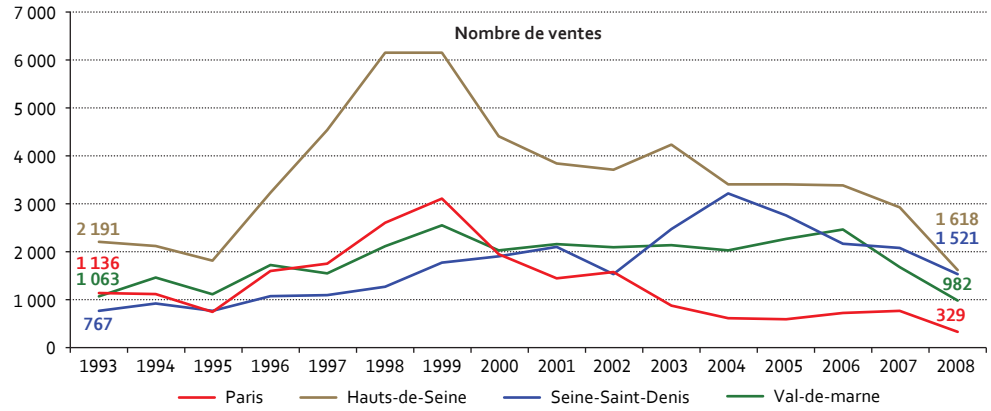
Les ventes de logements neufs marquent le pas

Le nombre de ventes de logements neufs dans le centre de l'agglomération (Paris et les trois départements centraux) a atteint un pic en 1999 avec plus de 13 500 logements vendus. Le nombre de transactions s'est maintenu autour de 9 000 jusqu'en 2005 avant que la baisse ne s'accentue. L'année 2008 est particulièrement basse avec moins de 4 500 logements neufs vendus, c'est le plus faible nombre de transactions au cours des 15 dernières années. En deux ans, de 2006 à 2008, le nombre annuel de transaction a été divisé par deux.

Le nombre de mise en ventes à Paris et dans les 3 départements de la petite couronne a suivi la même tendance : de 2006 à 2008, il passe de 9 900 à 5 100.

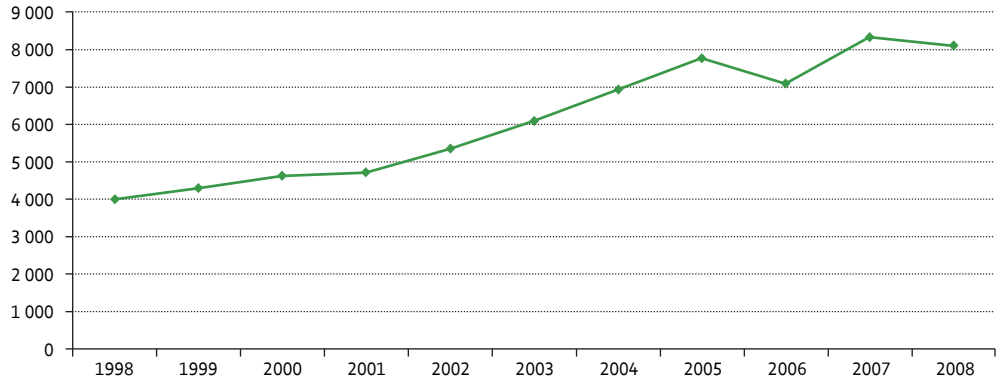
A Paris, seuls 329 logements neufs ont été vendus en 2008, et ce sont moins de 800 logements neufs qui sont vendus chaque année depuis 2003. Plus de 1 000 logements ont été mis en vente en 2006, moins de 350 ont été mis en vente en 2008. Ce faible nombre de transactions est expliqué par le niveau particulièrement élevé des prix (au-dessus de 8 000 € / m² depuis 2007), ces derniers ayant plus que doublé en l'espace de dix ans.

Nombre de ventes de logments neufs, 1993-2008



Source : ADIL 75, 2009

Évolution du prix moyen au m² des logements neufs (en euros constants 2003) à Paris (1998-2008)



Source : ADIL 75, 2009

Parmi les logements neufs, une majorité de petits logements et une part importante d'investissement locatif

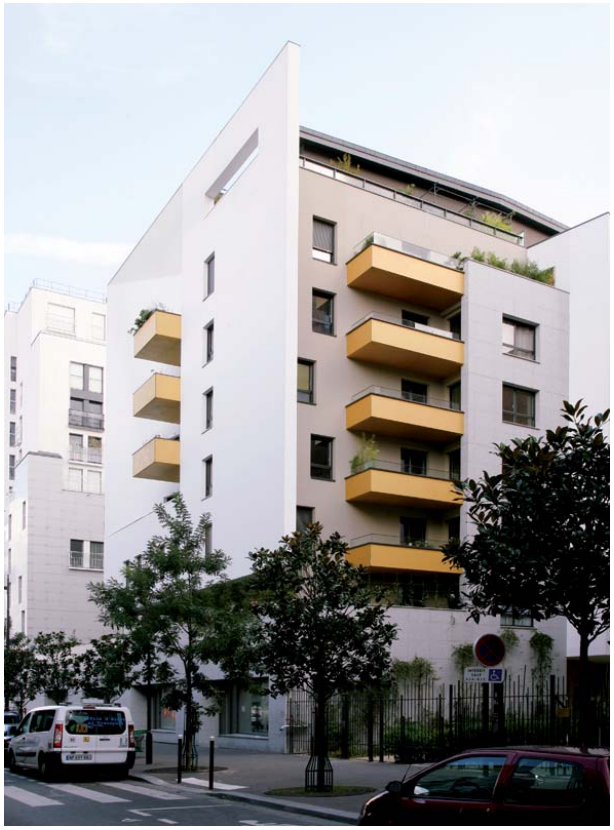
Une enquête a été réalisée auprès des promoteurs ayant commercialisé des programmes de logement à Paris de 2006 à 2009, pour mieux connaître les caractéristiques des logements produits et le profil des acquéreurs. L'enquête qui a porté sur 1 448 logements (soit environ 60 % des mises en vente de la période), met en évidence la faiblesse des achats des investisseurs institutionnels (2 %) et la part écrasante des acquéreurs individuels (98 %). Parmi ces derniers, on trouve en nombre à peu près égal des ménages qui font l'achat de leur résidence principale et des investisseurs. Ceux-ci utilisent dans la majorité des cas un dispositif de défiscalisation de type Scellier, De Robien ou Borloo.

Le parc proposé à la vente comporte une forte proportion de petits logements (53 % de studios et deux pièces). Les logements de moins de 3 pièces sont massivement acquis à titre d'investissement tandis que les 3 pièces et plus sont en majorité acquis à titre de résidence principale. Parmi les acquéreurs de résidence principale, on trouve une minorité de primo accédants (34 %) et une majorité de ménages déjà propriétaires dont beaucoup habitent déjà Paris ou la région parisienne (53 %).

Répartition des logements vendus à des acquéreurs individuels par type et selon l'usage, à Paris, 2006-2009

	Total résidence principale	Total investissement locatif	Total résidence secondaire	Total renseignés	NR	Nb total de logements vendus à des acquéreurs individuels
F1	42	180	7	229	16	245
%	18%	79%	3%	100%		
F2	167	277	15	459	24	483
%	36%	60%	3%	100%		
F3	222	61	6	289	39	328
%	77%	21%	2%	100%		
F4	151	30	6	187	23	210
%	81%	16%	3%	100%		
F5 et plus	88	3	3	94	7	101
%	94%	3%	3%	100%		
Ensemble des logements	670	551	37	1 258	132	1 390
% renseignés	53%	44%	3%	100%		
dont arrondissements Ouest	55%	40%	6%	100%	82	459
dont arrondissements Est	53%	46%	2%	100%	50	931

Source : Enquête Apur, 2010



© Apur

5, rue Françoise Dolto, 13e
promoteur : Kaufmann & Broad,
livré en septembre 2008

© Apur

7-9, rue Pierre Demours, 17e
groupe Accueil,
livré en décembre 2009

© Apur

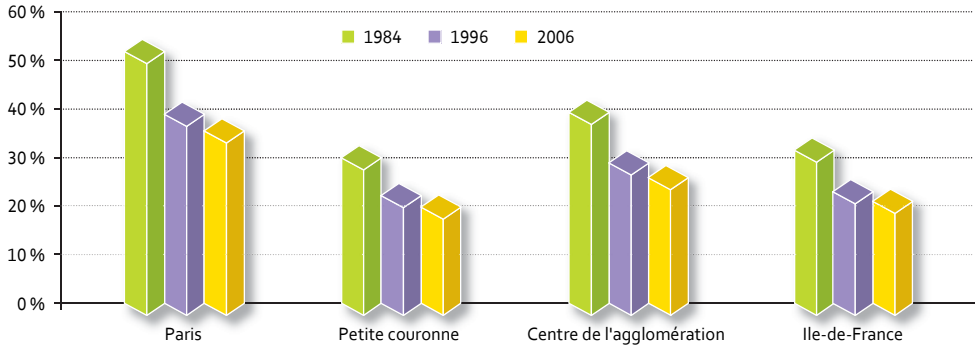
4, passage de Melun, 19e
promoteur : Bowfounds Marignan,
livré en mars 2009

Le marché locatif privé : des loyers en hausse constante

Le parc des logements locatifs privés se contracte

En 2006, les logements locatifs privés représentent 35 % des résidences principales à Paris et 20 % en petite couronne.
Depuis les années 1970, le poids du parc locatif privé tend à s'éroder dans le centre de l'agglomération. De 1984 à 2006, la part des locataires du parc privé a baissé de près de 10 points à Paris et en petite couronne.
En parallèle, le nombre de ménages propriétaires de leur logement s'accroit et la part des bailleurs institutionnels (hors logement social) diminue.
Cette érosion du parc locatif privé a un impact sur les loyers de relocations.

Évolution de la part des locataires du parc privé (1984-2006)



Sources : INSEE - enquêtes nationales logement 1984, 1996, 2006

Le niveau particulièrement élevé des loyers parisiens : 19 € / m² en 2008

Au 1er janvier 2009, le loyer moyen mensuel hors charges dans les logements du secteur libre atteint 19,0 € / m², contre 14,5 € / m² en petite couronne et 12,4 € / m² en grande couronne.
Le niveau de loyer moyen est ainsi de 969 € par mois pour 51 m² à Paris, de 782 € pour 54 m² en petite couronne et de 763 € en grande couronne.
Ces valeurs sont élevées comparativement aux loyers habituels des autres villes-centres françaises comme Lyon ou Marseille (10 à 12 euros par m²).

La distribution des loyers autour de la moyenne à Paris, en petite couronne et en grande couronne est équilibrée. La part du parc de logements privé loués à moins de 15 € / m² à Paris est faible (< 20%) comparativement à cette même part en petite couronne (environ 50 %) et en Grande couronne (environ 75 %). L'érosion du parc locatif privé affecte principalement les logements les moins chers.

Au cours de l'année 2008, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,5 % à Paris, de 2,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint- Denis et Val-de-Marne) et de 2,5 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). La hausse observée, bien que moindre à celle de 2007, est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation sur la même période, soit + 1,1 %. Cette tendance à l'augmentation des loyers s'explique en partie par l'érosion du parc locatif privé.

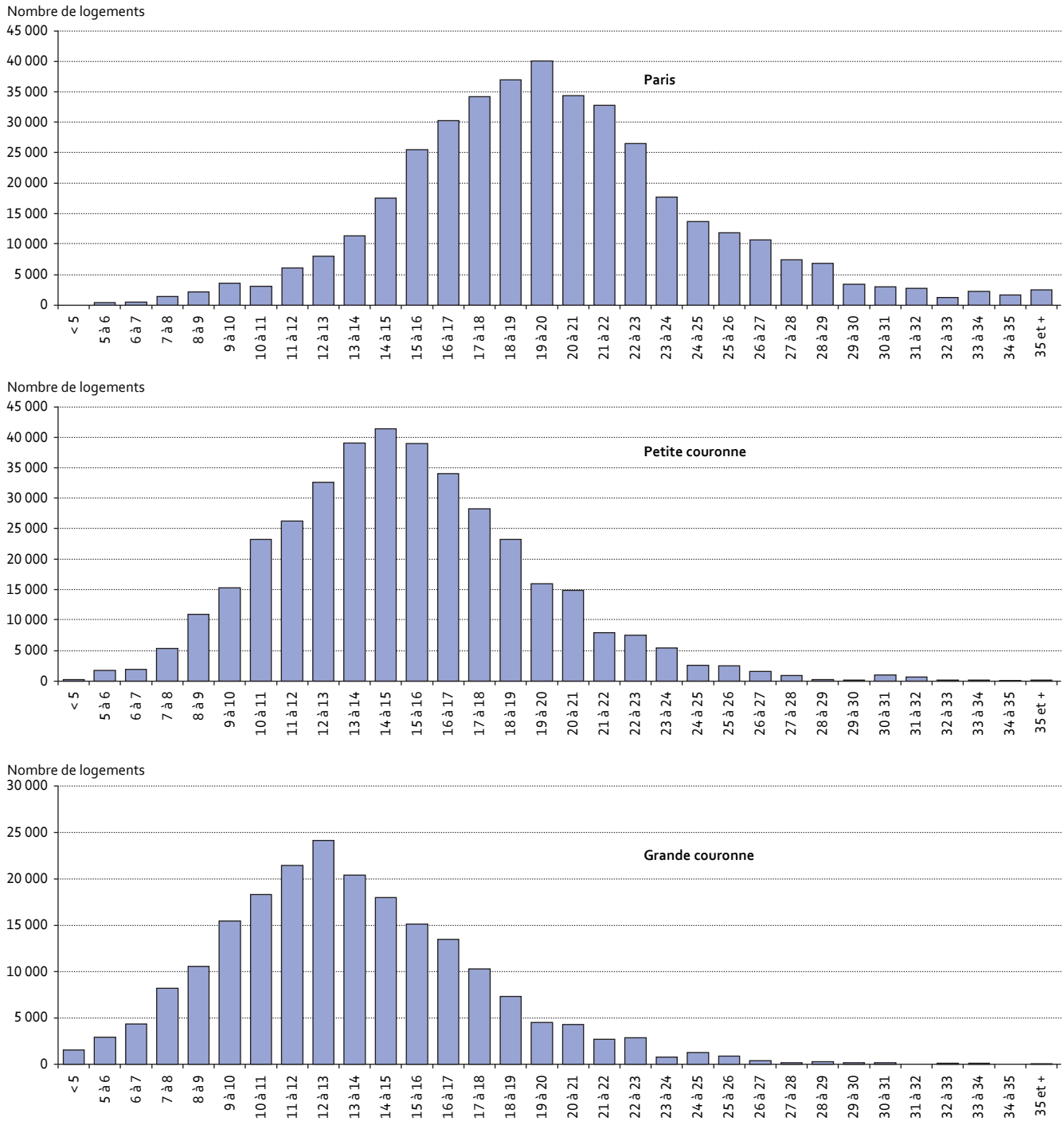
Des disparités de loyers liées à la localisation, au confort et à la surface

Les contrastes de loyers sont importants d'un arrondissement à l'autre. En 2008, le loyer moyen au m² d'un appartement de deux pièces loué dans l'année est de 21,6 € / m² dans le 5e arrondissement contre 19,4 € / m² dans le 20e. Ces écarts sont cependant moins marqués que pour les coûts d'acquisition.

De manière habituelle, le loyer au m² décroit quand le nombre de pièces augmente. La mobilité plus forte dans les petits logements fait que le propriétaire a plus souvent l'occasion d'en augmenter le loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé et qui croît plus rapidement. En outre, un logement comporte généralement les équipements de confort - cuisine, salle d'eau, WC - en nombre fixe : le coût total de ces équipements rapporté à la surface du logement diminue avec l'augmentation de la surface.

A Paris, les grands logements (4 pièces et plus) sont toutefois relativement rares et souvent de meilleure qualité que les autres logements : cette particularité parisienne pousse les loyers de ces logements à la hausse.

Distribution des loyers du parc locatif privé au 1er janvier 2009 (unité euros/m²)



Source : OLAP 2010

Le loyer des parisiens : + 3,9 % en moyenne annuelle de 1998 à 2008

Dix années de hausse des prix ont accru le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages tout en réduisant leurs possibilités de choix résidentiels et de mobilité.
Les loyers des emménagés récents subissent encore plus fortement cette hausse : le loyer moyen au m² des locations de l'année a progressé en moyenne annuelle de 4,5 % entre 1998 et 2008 alors que le taux de variation annuel moyen des loyers moyens au m² sur la même période s'établit à 3,9 %.

Depuis le début des années 1990, les loyers parisiens croissent chaque année en euros courants. Toutefois, le rythme de cette croissance a varié en lien avec le cycle des prix immobiliers. L'évolution des loyers suit celle des prix de vente avec un décalage dans le temps.

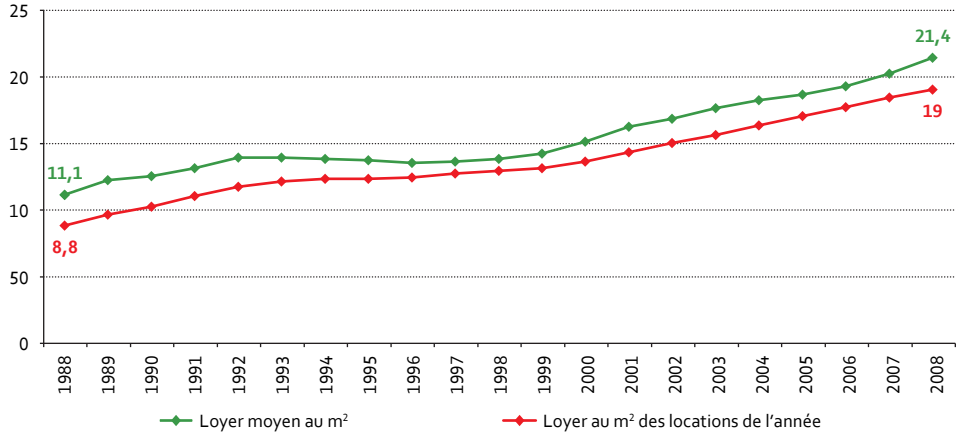
De 1988 à 1993, les loyers ont fortement progressé. A partir de 1993, la croissance est stoppée (elle est quasi nulle en 1995) et les loyers des emménagés dans l'année régressent jusqu'en 1997. La croissance des loyers moyens se ralentit sur cette période, sans toutefois que les loyers moyens ne baissent en valeur courante. A partir de 1998, les loyers des emménagés récents repartent à la hausse.

Dans un contexte de hausse des loyers, les locataires sont incités à conserver leur logement

L'ancienneté d'occupation induit des différences importantes de loyer entre des appartements aux caractéristiques physiques similaires. L'écart entre le loyer d'un nouvel occupant et celui de quelqu'un en place depuis 6 ans, est environ de 25 %. Cet écart se maintient dans le temps. Ce constat est particulièrement vrai pour les petits logements pour lesquels la mobilité locative est particulière élevée.

Dans le parc locatif privé, le taux de rotation oscille autour de 20 % depuis 2002, et a atteint un niveau plus bas en 2008 avec 19,3 %. Les loyers de relocations augmentent plus rapidement et plus fortement que les loyers des locataires qui restent dans leur logement. Les locataires du parc privé installés dans un logement depuis plusieurs années sont incités à le conserver, il est en effet peu probable qu'ils retrouvent un logement comparable à un loyer équivalent à leur loyer actuel.

Évolution des loyers parisiens (1988-2008)



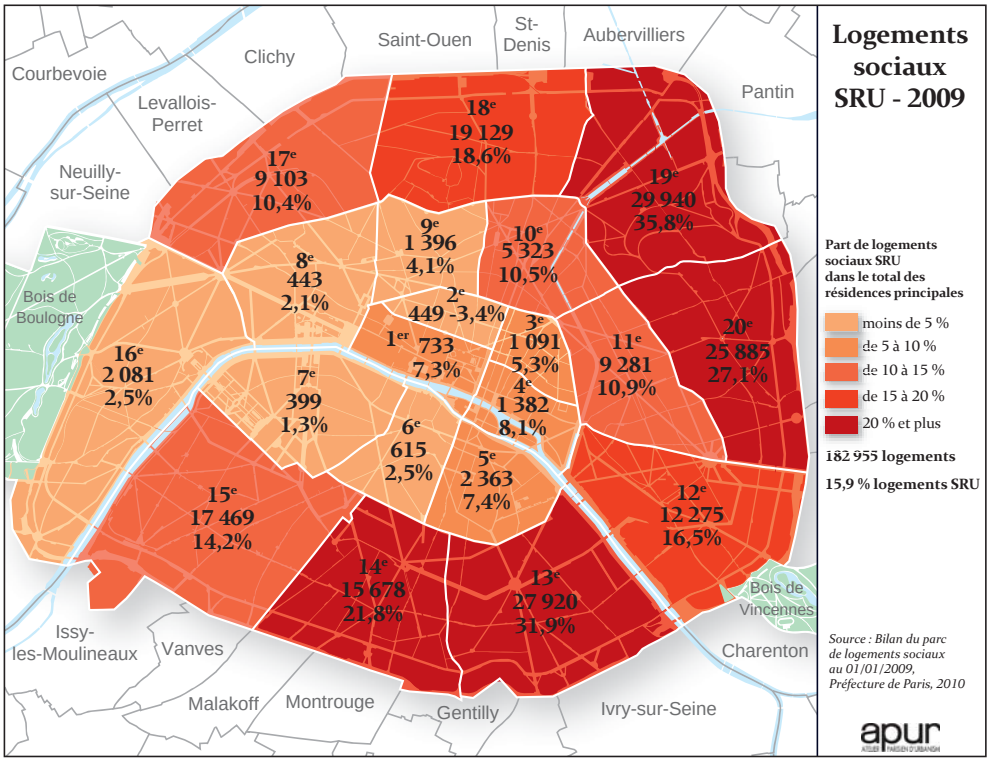
Source : OLAP 2010

Le logement social : un parc parisien en croissance mais dont la rotation est faible

182 955 logements sociaux SRU en service à Paris au 1er janvier 2009

Les logements sociaux au sens strict et qui seuls sont considérés comme tels par la loi sont décomptés annuellement par l'État et la Ville de Paris. Au total, l'administration a comptabilisé 182 955 logements sociaux en service à Paris au 1er janvier 2009. Ils représentent 15,9 % des résidences principales contre 13,4 % au 1er janvier 2001.

Les logements considérés ont été financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLA I), en Prêt locatif à usage social (PLUS) ou en Prêt locatif social (PLS) ou dans le cadre de dispositifs plus anciens (HLM, ILN, etc.) [41].



De l'hébergement d'urgence au logement temporaire

A coté du logement social pérenne, Paris compte également de nombreuses structures procurant un hébergement ou un logement temporaire. L'offre publique est multiple pour répondre à la variété des besoins.

La durée de l'hébergement proposé par ces structures peut aller d'une nuit à plusieurs mois, voire dans certains cas un logement pérenne dans un cadre collectif. Certaines structures visent un public précis (les femmes battues, les toxicomanes...), d'autres sont ouvertes à tous les publics.

41 – Les logements financés en PLI et les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte ne sont pas comptabilisés.

Sont ainsi présents dans la capitale

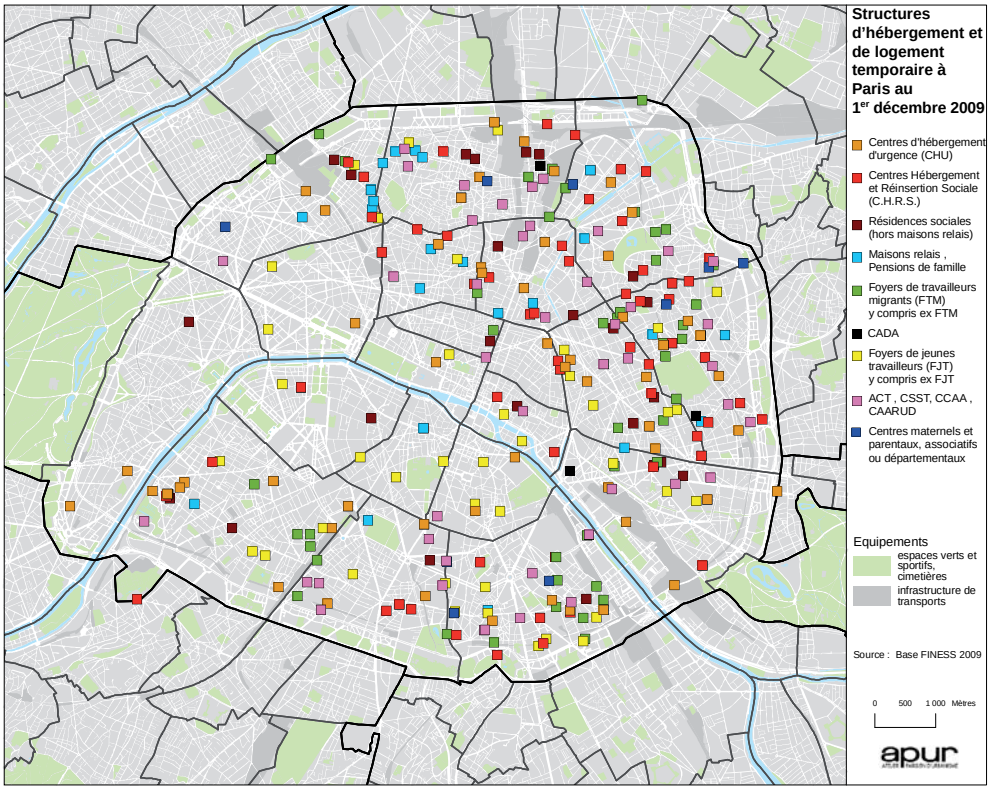
- des centres d'hébergement d'urgence (C.H.U.) et Lits Halte Soins Santé (L.H.S.S.), de stabilisation ou d'insertion (C.H.R.S.), centres Accueil des Demandeurs d'Asile (C.A.D.A.) ;

- des Résidences Sociales, Maisons Relais (Pensions de Famille), Foyers de Jeunes Travailleurs, dont certains transformés en Résidence Sociale, Foyers de Travailleurs Migrants, dont certains transformés en Résidence Sociale ;

- des établissements médico-sociaux : Appartements de Coordination Thérapeutique (A.C.T.), Centres de Soins Spécifiques pour Toxicomanes (C.S.S.T.), Centres de Cure Ambulatoire en Alcoologie (C.C.A.A.), Centres d'Accueil, d'Accompagnement et de Réduction des Risques pour les Usagers de Drogues (C.A.A.R.U.D.) ;

- des centres maternels et parentaux.

A ces structures spécifiques, s'ajoutent également les hôtels sociaux et autres hôtels dont au moins une partie des chambres est utilisée par des opérateurs/services sociaux pour hébergés des ménages démunis. Et, enfin, il existe également sur Paris des dispositifs d'hébergement constitués de logements diffus : les logements mobilisés dans le cadre du dispositif « Louez solidaire et sans risque » sont utilisés pour héberger des familles qui sans ce dispositif devraient aller en hôtel meublé.



Source : Préfecture de Paris, DGI, Inventaire SRU au 1er janvier 2009

© Apur

Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Hérold, 60/78, rue du Général Brunet, 19e

Résidence sociale située 11-13 passage du Génie, 12e (architectes Daufresne et Le Garrec) est l'un des sites de desserrement créés pour mener à bien le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants parisiens

© Apur

© Apur

Foyer des travailleurs migrants de la rue Claude Tillier (12e) dont la réhabilitation devrait s'achever fin 2010

Avec 15 000 places en logement foyer, Paris regroupe 27 % des places en logement foyer du centre de l'agglomération.

Paris compte 15 000 places [42] en résidences sociales, maisons relais (Pensions de Famille), foyers de jeunes travailleurs (FJT) et foyers de travailleurs migrants (FTM), dont certains transformés en résidence sociale. Paris regroupe 27 % des places en logement foyer du centre de l'agglomération.

Les logements, logements foyers et résidences sociales à Paris en 2009

		Capacité installée
résidences sociales	Résidences sociales ex FJT	1 707
	Résidences sociales ex FTM	1 755
	Autres Résidences sociales	1 355
	Ensemble	4 817
FJT		2 149
FTM		7 199
Maisons relais (Pensions de famille)		531
Ensemble		**14 696**

Capacité installée exprimée en nombre de places
Source : FINESS, 2009

Les résidences sociales sont des logements foyers conventionnés à l'APL, bénéficiant d'un agrément et construits obligatoirement autour d'un projet social. Le projet social détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale (publics, bâti, redevance, modalités d'accompagnement, etc.) et est annexé à la convention APL. Les logements proposés par les résidences sociales sont des logements meublés autonomes répondant aux normes d'habitabilité du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il peut s'agir de logements individuels ou de logements collectifs en habitat regroupé. Le public des résidences sociales est constitué de personnes ayant des difficultés particulières « pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

Les maisons relais (Pension de famille) permettent d'accueillir sans limitation de durée des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS.

Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et les foyers de travailleurs migrants (FTM) sont également des logements foyers mais ne sont pas forcément construits autour d'un projet social

Les Foyers de jeunes travailleurs (FJT) accueillent des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif. Le public accueilli est constitué de jeunes âgés de 16 à 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle ; avec un élargissement aux jeunes âgés de 25 à 30 ans mais de façon limitée. Les structures sont constituées de chambres ou logements et espaces collectifs dans un foyer intégré ou dans un foyer-soleil combinant une unité centrale avec services et espaces collectifs et des logements disséminés à proximité dans le diffus.

L'objectif initial des foyers de travailleurs migrants (FTM) était d'accueillir des travailleurs immigrés. Cependant des personnes en situation d'exclusion peuvent désormais être accueillies dans les foyers qui comportent des places ou logements vacants. L'accueil est fait en chambres ou logements avec des espaces collectifs.

Les FJT et les FTM réhabilités voient leur statut évoluer. Quand des FJT et des FTM sont réhabilités, leur statut évolue et ils deviennent des résidences sociales. De ce fait tous ces établissements seront à terme [43] des résidences sociales, avec un projet social spécifique.

42 – La majorité des logements, logements foyers et résidences sociales sont comptabilisés parmi les logements sociaux SRU.
43 – FTM et FJT ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006.

Avec 7 000 places en structure d'hébergement, Paris regroupe 66 % des places d'hébergement du centre de l'agglomération.

Paris compte 7 700 places en structure d'hébergement : centres d'hébergement d'urgence (CHU) et Lits Halte Soins Santé (LHSS), de stabilisation ou d'insertion (CHRS), centres Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA). Paris regroupe 66 % des places d'hébergement du centre de l'agglomération.

Les dispositifs d'hébergement à Paris en 2009

		Capacité installée
LHSS		210
CHU	Urgence	1 656
	Stabilisation	1 332
	Insertion	23
	Ensemble	3 011
CHRS	Urgence	113
	Stabilisation	799
	Insertion (et assimilé)	3 162
	Ensemble	4 074
CADA		410
Ensemble		7 705

Capacité installée exprimée en nombre de places
Source : FINESS, 2009

L'hébergement assuré en CHU et CHRS relève de trois logiques d'hébergement.

L'hébergement d'urgence (essentiellement en CHU) assure un accueil pour lequel il n'existe pas de conditions réglementaires de ressources. Il s'agit d'un accueil « inconditionnel », c'est-à-dire sans sélection des publics accueillis et notamment sans condition de régularité du séjour.

L'hébergement de stabilisation (majoritairement en CHU), ouvert 24h/24h, avec un accompagnement social, doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion, de stabiliser leur situation et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation. Ce dispositif concerne plus spécifiquement les personnes qui ont un passé plus ou moins long dans le dispositif d'hébergement et qui utilisent régulièrement l'hébergement d'urgence.

L'hébergement d'insertion (essentiellement des CHRS) permet d'aider les personnes bénéficiaires à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. L'admission dans la structure est faite pour une durée déterminée et renouvelable : la situation de la personne accueillie doit faire l'objet d'un bilan tous les six mois. L'objectif est que la personne ou la famille accède le plus rapidement possible à une insertion durable en milieu ordinaire ou adapté (logement, emploi, etc.).

Si certains établissements d'hébergement accueillent tous les publics, d'autres ciblent plus particulièrement des situations particulières.

Plus de 240 000 logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris

Plus de 240 000 logements SRU et non SRU [44] sont gérés par des bailleurs sociaux sur le territoire parisien au 1er janvier 2009.
Les logements sociaux se distinguent entre logements familiaux et résidences sociales et foyers. Les derniers se distinguent des premiers par un fonctionnement plus collectif.

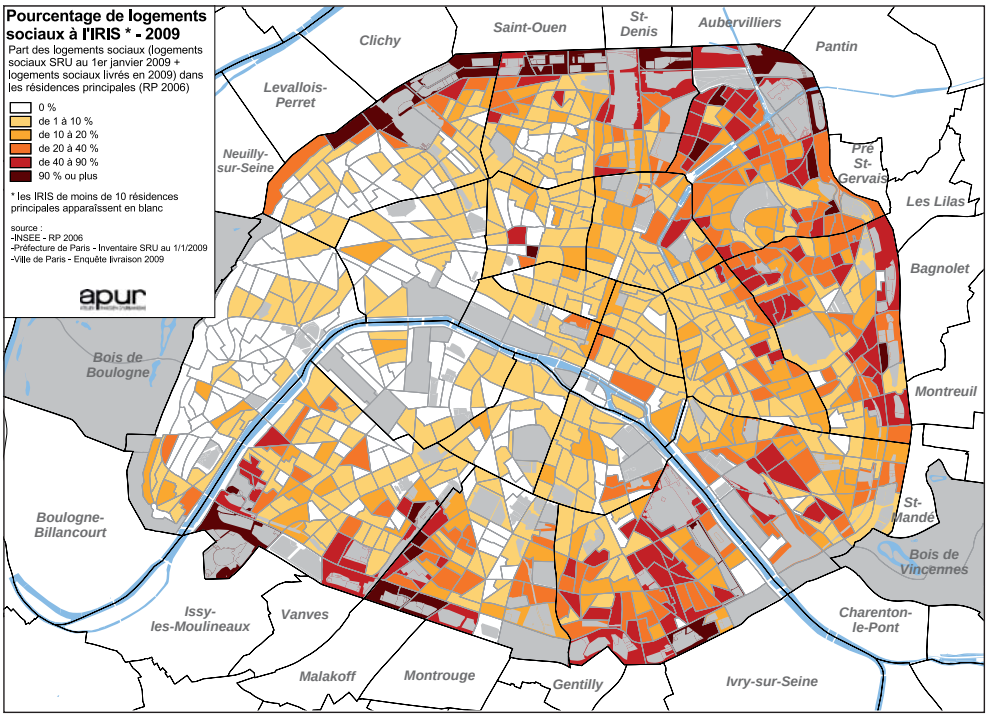
Ainsi, au 1er janvier 2009, les bailleurs sociaux gèrent sur le territoire parisien 228 000 logements familiaux, et 15 000 logements SRU non familiaux [45].
Les logements familiaux sont pour une grande part des logements sociaux au sens de la loi SRU et également des logements intermédiaires de type PLI et des logements à loyer libre.

Une implantation géographique et une typologie contrastée

La plupart des immeubles de logements sociaux sont implantés dans les arrondissements périphériques. Les 13e, 19e et 20e arrondissements réunissent 45,9 % de ces logements au 1er janvier 2009, tandis que les dix premiers arrondissements, d'urbanisation plus ancienne, concentrent 7,3 % des logements sociaux de la Capitale.

Le rééquilibrage du parc se fait lentement et progressivement : en 2001, seuls 6,2 % des logements sociaux de la Capitale étaient dans les 10 premiers arrondissements, et les 13e, 19e et 20e arrondissements concentraient 48,8 % des logements sociaux. Les immeubles de logements sociaux se caractérisent par une grande diversité morphologique et architecturale qui est liée à l'échelonnement des constructions depuis le début du XXe siècle. Les premières cités ouvrières sont antérieures à 1914. Au cours des années 1920-1930, les ensembles d'habitations à bon marché de la ceinture de Paris (HBM) ont été édifiés.

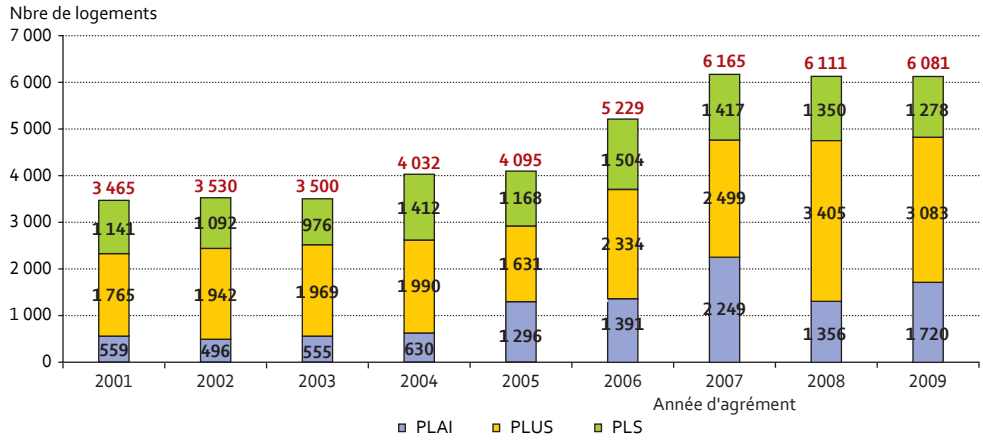
Dans les années 1960-1970, ce sont des tours et des barres ainsi que des ensembles complexes sur dalles qui ont été bâtis. Enfin, des immeubles au gabarit plus modeste ont été construits dans les années 1980-1990-2000, et plusieurs opérations ont consisté à transformer en immeuble de logements des immeubles anciens présentant un intérêt architectural.



44 – Ce chiffre est le résultat d'une enquête réalisée auprès des bailleurs sociaux parisiens en avril 2009 par l'Apur avec le concours de la Ville de Paris, Tous les bailleurs gérant plus de 25 logements familiaux SRU selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2008 ont été enquêtés.
45 – Les logements non SRU non familiaux ne sont pas pris en compte dans ce calcul

Part des logements sociaux SRU dans le total des résidences principales à Paris, 2009

Logements sociaux agréés à Paris de 2001 à 2009 selon le type de financement



Source : Ville de Paris

De 2001 à 2009, le développement du parc de logements sociaux à Paris...

42 208 logements sociaux SRU ont été financés entre 2001 et 2009, soit 4 700 logements sociaux financés en moyenne chaque année. Ces logements ont été financés à 48,8 % en PLUS, 26,9 % en PLS et 24,3 % en PLA I. Ce sont des constructions neuves (44,4 %) ou des opérations d'acquisition d'immeuble existant avec ou sans travaux de réhabilitation (55,6 %).

De 2001 à 2009, le nombre de logements sociaux financés annuellement s'est progressivement accru : à partir de 2007, plus de 6 000 logements ont été agréés chaque année.

Une enquête annuelle auprès des bailleurs sociaux permet de faire un point régulier sur la livraison des logements sociaux agréés et financés depuis 1995 [46]. À partir de l'exploitation des données de l'enquête 2010, il apparaît que :

- 2 600 logements ont été livrés au cours de l'année 2009 [47] ;
- la presque totalité des livraisons intervient dans les 5 ans qui suivent l'agrément ;
- les opérations agréées de 2001 à 2009 sont en moyenne livrées en 3 ans et 2 mois pour les logements des opérations de construction neuve, 2 ans et 4 mois pour les logements acquis et réhabilités et 6 mois pour les logements acquis et conventionnés ;
- les délais de livraison constatés ou prévus des opérations de construction neuve s'allongent entre 2001 et 2009 et atteignent 3 ans et 5 mois en moyenne pour les agréments 2005-2009 (2 ans et 4 mois pour les agréments 2001-2004) [48] ;
- les délais de livraison des opérations en acquisition amélioration apparaissent stables (2 ans et 4 mois pour les agréments 2005-2009) ;
- les délais de livraison des opérations en acquisition conventionnement, diminuent entre les périodes 2001-2004 et 2005-2009 (de 9 mois à 3 mois).

46 – Ce point porte sur les logements livrés au 31 décembre de l'année précédente et sur les logements restant à livrer.
47 – L'effectif est plus faible que celui observé l'année précédente (4 778 logements livrés en 2008). Cela s'explique essentiellement par la nature des opérations agréées entre 2007 et 2009 : la part des opérations d'acquisition sans travaux agréées en 2009 est bien plus faible qu'en 2008 (23 % en 2009 ; 35 % en 2008) et la majorité des opérations restant à livrer sont des opérations de construction neuve agréées entre 2007 et 2009.
48 – Cet allongement est lié au fait que les agréments sont pris de plus en plus tôt dans le déroulement des opérations de constructions neuves.

...pour rééquilibrer l'implantation du logement social sur le territoire parisien

Plus du tiers des logements sociaux agréés de 2001 à 2009 l'ont été dans les arrondissements du centre et de l'ouest.

A Paris, la répartition géographique des logements sociaux financés est en effet soumise à des objectifs différenciés selon le type de logements :

- les logements sociaux et très sociaux (PLA I et PLUS), hors logements étudiants ont vocation à être implantés dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux ;

- les logements étudiants (quel que soit le financement) et les PLS contribuent à la mixité sociale dans les arrondissements déjà pourvus en logements sociaux.

Sur la période la plus récente (2005-2009), il apparaît que l'implantation des logements PLA I et PLUS (hors étudiants) financés a contribué à la correction des déséquilibres dans les 1er, 2e, 4e, 10e, 11e, 12e et 14e arrondissements qui comportaient en 2001 moins de 20 % de logements sociaux. Dans les 3e, 9e et 17e arrondissements également déficitaires, les logements financés ne contribuent ni à résorber ni à accroître les écarts.

Pour cinq arrondissements déficitaires, les 5e, 6e, 7e, 8e et 16e, les logements financés n'ont pas suffi pour limiter l'accentuation des disparités. La situation du dernier arrondissement ne comportant pas 20 % de logements sociaux (le 18e) doit être rapprochée de la présence marquante d'un parc important de logements sociaux de fait, notamment dans les immeubles traités au titre de l'insalubrité pour lesquels il est nécessaire de prévoir une offre de remplacement.

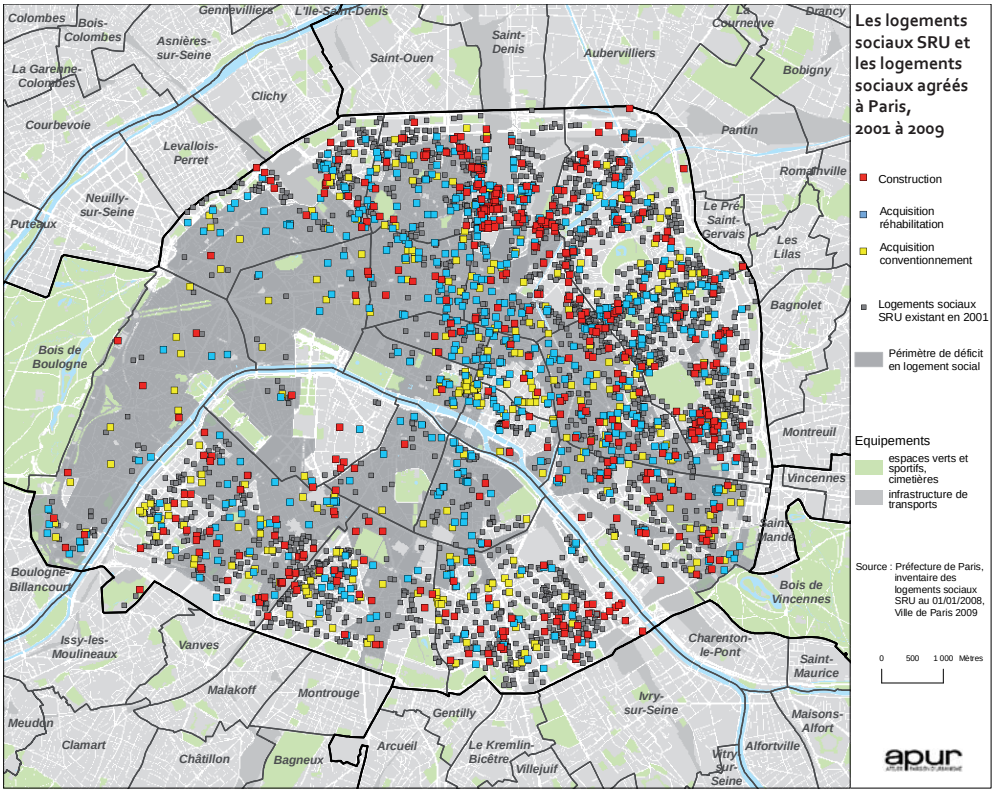
Les logements PLA I et PLUS hors étudiants financés dans les trois arrondissements (19e, 20e et 13e) comportant plus de 20 % de logements sociaux correspondent pour l'essentiel à la restructuration lourde de structures préexistantes dans ces arrondissements (FTM notamment).

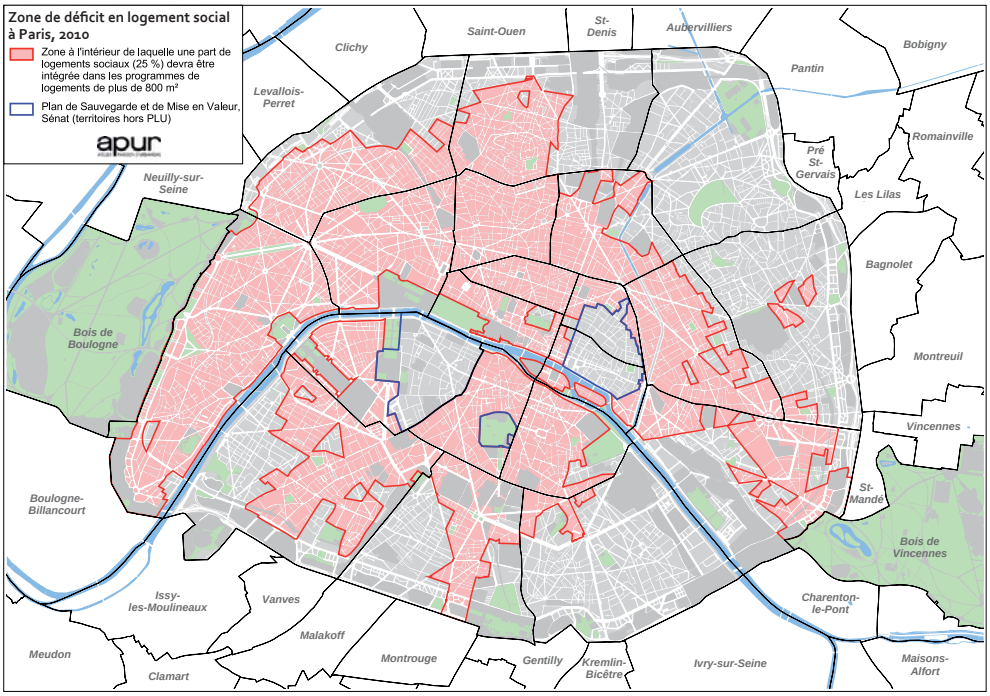
Enfin, les logements PLS et les résidences pour étudiantes financées de 2005 à 2009 contribuent fortement à améliorer la mixité sociale dans les 13e et 19e arrondissements qui comportent la plus forte proportion de logements sociaux. Ces types de logements sont en revanche exceptionnels dans les arrondissements fortement déficitaires de l'ouest et du centre. La répartition globale tous types de logements confondus fait apparaître que la faible implantation des logements PLS ou étudiants compense dans les arrondissements déficitaires la forte proportion des PLA I et PLUS hors étudiants.

Les différentes voies de développement du parc de logements sociaux

Les opérations publiques d'aménagement, les réserves du PLU et les possibilités de dépassement de COS permettent de produire de nouveaux logements à Paris et en particulier des logements sociaux. Selon les estimations effectuées sur la période 2006-2020, les opérations d'aménagement pourraient permettre de générer 9 600 logements sociaux. Les réserves du PLU pourraient quant à elles permettre la réalisation de 8 600 logements sociaux. Enfin, les dépassements de COS pourraient permettre de créer sur cette même période 2 700 à 5 850 logements sociaux.

A coté de ces outils visant à accroitre globalement le parc de logements, d'autres dispositions sont également utilisées pour développer spécifiquement le logement social à Paris en orientant la production neuve et la réhabilitation vers le logement social ou en facilitant le conventionnement de logements existants. La nécessité de créer des logements sociaux implique en effet d'aller au-delà de la construction neuve et de conventionner des logements du parc privé (acquisitions-réhabilitations d'immeubles, acquisitions sans travaux). Ces dispositifs et règles visent à favoriser spécifiquement la création de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus.


Les logements sociaux SRU et les logements sociaux agréés à Paris, 2001 à 2009
Construction
Acquisition réhabilitation
Acquisition conventionnement
Logements sociaux SRU existant en 2001
Périmètre de déficit en logement social
Equipements
espaces verts et sportifs, cimetières
infrastructure de transports
Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2008, Ville de Paris 2009
0 500 1 000 Mètres
apur
Colombes
Bois-Colombes
Gennevilliers
L'Ile-Saint-Denis
Asnières-sur-Seine
Saint-Denis
La Courneuve
Drancy
La Garenne-Colombes
Saint-Ouen
Aubervilliers
Bobigny
Clichy
Courbevoie
Pantin
Levallois-Perret
Romainville
Neuilly-sur-Seine
Le Pré-Saint-Gervais
Puteaux
Les Lilas
Bagnolet
Bois de Boulogne
Montreuil
Vincennes
Saint-Mandé
Boulogne-Billancourt
Bois de Vincennes
Issy-les-Moulineaux
Vanves
Charenton-le-Pont
Saint-Maurice
Malakoff
Montrouge
Gentilly
Ivry-sur-Seine
Maisons-Alfort
Meudon
Clamart
Châtillon
Bagneux
Arcueil
Le Kremlin-Bicêtre
Villejuif
Alfortville
Vitry-sur-Seine


Zone de déficit en logement social à Paris, 2010
Zone à l'intérieur de laquelle une part de logements sociaux (25 %) devra être intégrée dans les programmes de logements de plus de 800 m²
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Sénat (territoires hors PLU)
apur
Clichy
Saint-Ouen
St-Denis
Aubervilliers
Bobigny
Pantin
Levallois-Perret
Romainville
Pré St-Gervais
Neuilly-sur-Seine
Les Lilas
Bagnolet
Bois de Boulogne
Montreuil
Vincennes
St-Mandé
Boulogne-Billancourt
Bois de Vincennes
Issy-les-Moulineaux
Vanves
Charenton-le-Pont
Malakoff
Meudon
Montrouge
Gentilly
Kremlin-Bicêtre
Ivry-sur-Seine
Maisons-Alfort
Clamart

- **La règle des « 25 % » :** Le PLU prescrit que toute opération de construction privée, située à l'intérieur d'une « zone de déficit en logement social » et prévoyant plus de 800 m² de SHON de logements, devra consacrer au moins 25 % de cette surface au logement social. La zone de déficit en logement social correspond à la partie du territoire parisien dans laquelle le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20 %[49]. Une estimation du nombre de logements susceptibles d'être créés par la règle des 25 % a été réalisée. Sur la base de la superficie couverte par la zone de déficit en logement social[50] et de la surface construite créée par les opérations comportant plus de 800 m² de SHON de logements entre 1995 et 2005, ce sont environ 925 à 965 logements privés et environ 230 à 240 logements sociaux qui sont susceptibles d'être produit dans la zone de déficit chaque année. Soit, environ 13 875 à 14 475 logements privés et 3 450 à 3 600 logements sociaux sur l'ensemble de la période 2006-2020.
- **La construction sociale en secteur diffus** (hors réserves et hors opérations d'aménagement) : Plusieurs opérations de construction neuve en secteur diffus sont chaque année consacrées en totalité au logement social. Le plus souvent, la Ville acquiert des terrains ou des immeubles entiers et les cède aux bailleurs à des conditions privilégiées.

A coté des dispositifs de production d'offres nouvelles de logements spécifiquement sociaux (règle des 25 % et construction neuve en diffus), d'autres possibilités sont utilisées pour développer le logement accessible : l'acquisition suivi du conventionnement en logement social de logements existants avec ou sans travaux d'amélioration, le conventionnement de logements dans le parc privé en contrepartie d'aides directes financières ou fiscales. Ces dispositifs visent à rééquilibrer le parc de logements en augmentant la part des logements existants réservés aux ménages les plus démunis dans les secteurs qui en sont le moins pourvus.

- **Les acquisitions conventionnements avec travaux :** Ces opérations dites « d'acquisition-réhabilitation » consistent à acquérir des immeubles existants et à réaliser des travaux d'amélioration conséquents représentant au moins 20 % du prix de revient total. Les immeubles concernés sont remis en état pour accueillir de nouveaux locataires. De 2001 à 2009, 10 134 logements ont été conventionnés sans travaux, soit en moyenne 1 126 logements chaque année.
- **Les acquisitions conventionnements sans travaux ou avec des travaux de faible importance :** depuis 2001, la réglementation ouvre la possibilité d'acquérir et de conventionner sans travaux des immeubles occupés. Cette faculté est utilisée à Paris pour contribuer à la production de logements sociaux. Ces opérations dites « acquisition-conventionnement » consistent à acquérir des immeubles existants pour les conventionner en logement social. Les immeubles ainsi acquis font le cas échéant l'objet de travaux de faible importance dont le montant n'excède pas 20 % du montant total de l'opération. Dans ces immeubles, les locataires sont maintenus en place à l'occasion du conventionnement : les locataires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources réglementaires en vigueur pour l'accès au logement qu'ils occupent se voient appliquer le loyer conventionné correspondant, les autres se voient appliquer un loyer dérogatoire. Toutefois, les logements sont progressivement libérés et proposés à de nouveaux locataires avec un loyer conventionné. De 2001 et 2009, 13 313 logements ont été agréés en acquisition conventionnement, soit en moyenne 1 479 logements chaque année.
- **Les conventionnements dans le parc privé :** le conventionnement de logements appartenant à des propriétaires privés est un autre moyen de créer du logement social hors construction neuve. Malgré des subventions incitatives, le nombre de logements diffus conventionnés dans le parc privé reste relativement faible à Paris, notamment parce que les loyers parisiens se situent à des niveaux très supérieurs à celui des loyers conventionnés. Pour la période 2005-2008, ce sont ainsi 1 243 logements privés subventionnés par l'Anah qui ont bénéficié d'un conventionnement en logement social. En plus de ce système de conventionnement, l'Anah favorise la création de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé, pour le compte du département de Paris. Les logements à loyers maîtrisés ne sont pas des logements sociaux SRU mais, grâce à des loyers sensiblement inférieurs à ceux pratiqués dans le secteur libre, ils viennent compléter et diversifier l'offre parisienne de logements sociaux. L'action de l'Anah a permis de créer à Paris 4 910 logements à loyers modérés, dit « intermédiaires » sur la période 2005-2008, en l'échange de subventions pour travaux.

49 – La zone de déficit en logement social couvre 3 834 hectares soit pratiquement la totalité des 1er, 2e, 6e, 8e, 9e et 16e arrondissements ainsi que l'essentiel des parties hors PSMV des 3e, 4e et 7e et environ les trois-quarts des 5e et 11e arrondissements ; partiellement les 10e, 12e, 15e, 17e arrondissements (à 50 %) qui sont mieux pourvus en logements sociaux ; et marginalement les autres arrondissements à l'exception du 19e arrondissement qui est entièrement à l'écart de la zone. Pour la définition de cette zone, l'analyse et le découpage du territoire ont été effectués sur la base des IRIS, entité géographique mise en place par l'Insee pour fournir les informations du recensement dans le respect des libertés individuelles. Ont été exclus de la zone de déficit en logement social :
- les IRIS dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 20 %,
- les IRIS constituant une zone de transition, c'est-à-dire situés au contact des IRIS dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 20 % et situés dans les quartiers administratifs dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 20 %. Cette zone est égale à la profondeur d'un IRIS.

50 – 60 % de la Zone Urbaine Générale hors opérations d'aménagement

© Apur

Ensemble de logements sociaux de la cité de l'avenir, 11e

Un immeuble de 6 logements sociaux livré en 2010, qui accueille aussi une halte garderie (11e). Cet immeuble, géré par la SGIM, a reçu la certification Habitat et Environnement.

© Apur

© Apur

Immeuble de logements acquis conventionnés 35, rue du Chemin de Vert, 11e

Dans le contexte de tension sur le marché du logement, les locataires du social sont incités à conserver leur logement à faible niveau de loyer

Les loyers des logements parisiens conventionnés sont particulièrement attractifs, tant les prix et les loyers des logements du parc privé sont élevés.
Au 1er janvier 2008, selon l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), le loyer mensuel moyen des logements gérés par les bailleurs sociaux est de 6,1 euros par m² de surface habitable pour les logements conventionnés parisiens et de 10,7 euros par m² de surface habitable pour les logements non conventionnés parisiens.

Le loyer moyen des logements du parc social conventionné parisien (6,1 € / m²) représente moins du tiers du loyer moyen des logements du parc privé (18,4 € / m²). Le loyer moyen dans les logements non conventionnés (10,7 € / m²) gérés par les bailleurs sociaux est également nettement plus faible que celui des logements du parc privé.
Cet écart important, en particulier à Paris, fait que la mobilité des ménages locataires du parc social est structurellement faible. Et l'évolution récente des coûts des logements sur le marché privé a rendu encore plus difficile le départ du logement social, notamment en raison du niveau particulièrement élevé des loyers de relocation du parc privé (21,4€ / m² en 2008).

En particulier, les départs des locataires du parc social pour des motifs d'accession à la propriété se sont raréfiés en raison de la hausse des prix des logements. Les mouvements vers le parc locatif privé nettement freinés en raison de la croissance du différentiel de loyer social/privé sont aussi affectés par la contraction structurelle du parc locatif privé. Enfin, les bailleurs font également état d'un allongement des périodes d'inoccupation entre deux locataires lié aux diagnostics de plomb et d'amiante, désormais systématisés.

Selon l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), le taux de rotation observé dans les logements sociaux à Paris s'établit à 4,8 % au 1er janvier 2008. Il est inférieur au taux de rotation de 6,5 % observé en Ile-de-France, lui-même inférieur au taux de rotation national (9,7 %). La mobilité dans les logements sociaux est particulièrement faible depuis 2006 et s'inscrit dans un phénomène régional et probablement national. Selon les données de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), le taux de rotation des logements sociaux au niveau régional est passé de 7,5 % en 2005 à 6,8 % en 2006, puis 6,4 % en 2007 et 6,5 % en 2008. Dans le même temps, le taux de rotation des logements sociaux à Paris passe de 5,5 % à 5,4 %, chute à 4,2 % en 2007, et remonte à 4,8 % au 1er janvier 2008. Ce taux de rotation varie par ailleurs selon la catégorie de logement social : ce dernier est plus faible pour les logements de type PLA I et PLUS que pour les logements de type PLS (logement intermédiaire).

ANALYSE COMPARÉE DES ARRONDISSEMENTS PARISIENS ET DE LEURS ÉVOLUTIONS

Un regain démographique, mais les 4e, 8e et 16e arrondissements perdent des habitants

La population de Paris atteint 2,193 millions d'habitants au 1er janvier 2007, en hausse de 67 800 habitants par rapport au 1er janvier 1999 soit un gain de 8 500 habitants par an (+ 0,4 % par an). Dix-sept arrondissements sur vingt enregistrent un gain de population. Seuls les 4e, 8e et 16e arrondissements perdent des habitants : ce sont également les arrondissements dont le nombre et la part des résidences principales ont le plus diminué. L'évolution démographique de ces trois arrondissements s'explique principalement par un déficit migratoire apparent marqué.

Les 19e et 20e arrondissements contribuent à eux deux, à hauteur d'un tiers de la croissance démographique parisienne mais ce sont les 2e, 5e et 19e arrondissements qui connaissent l'évolution la plus forte en pourcentage.

Un gain de familles dans les arrondissements périphériques

Entre 1999 et 2006, Paris gagne des familles : elles représentent 22,5 % des ménages en 2006 (22,0 % en 1999). C'est dans le 9e et le 19e arrondissement que les familles ont le plus augmenté (+10 %) en nombre et en part, alors qu'elles ont diminué dans les 1er, 6e et 7e arrondissements. En 2006, les arrondissements les plus familiaux de la capitale sont les 19e, 20e et 8e arrondissements (> à 25 %), suivis du 13e et du 16e arrondissement (supérieur à 24 %). Si dans les 8e et 16e arrondissements la plus forte présence de familles est à relier à la part élevée des grands logements (38 % de 4 pièces et plus), ce n'est pas le cas des 13e, 18e, 19e et 20e, dans lesquels la part de grands logements est inférieure à 23 %.

Les 2e, 3e et 11e arrondissements se distinguent quant à eux par une surreprésentation des personnes seules (respectivement 58,3 %, 56,6 % et 55,9 % contre 51,5 % en moyenne à Paris) et par des résidences principales plus petites que la moyenne (2,25, 2,44 et 2,31 pièces en moyenne, contre 2,58 pièces en moyennes à Paris).

Les disparités socio-économiques est-ouest se maintiennent

Les évolutions socioprofessionnelles des années 1999-2006 sont marquées par la progression des « cadres et professions supérieures » (35,3 % en 1999, 41,0 % en 2006) et le recul des « ouvriers » et « employés » (35,2 % en 1999, 30,1 % en 2006).

Là encore, ces évolutions n'affectent pas de manière homogène l'ensemble du territoire parisien. Les 2e, 11e et 10e arrondissements connaissent l'augmentation la plus forte de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (respectivement +10,8, +8,9 et +8,3 points) : elle atteint un niveau particulièrement élevé dans le 2e arrondissement (47,3 %) et un niveau proche de la moyenne parisienne dans les 10e et 11e arrondissements (38,4 % et 41,8 %).

Les 18e, 19e et 20e arrondissements restent les arrondissements où les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les moins représentés (environ 30 %). Entre 1999 et 2006, leur part a progressé de manière modérée (respectivement +6,9, +4,2 et +6,2 points). C'est également dans ces trois arrondissements que le revenu médian est le plus faible (15 269 € dans le 19e) et pour le 19e et le 20e, qu'il a le moins augmenté entre 2001 et 2007 (+11,0 % dans le 19e, +11,6 % dans le 20e contre +15,6 % à Paris). A l'inverse, c'est dans les 7e, 8e et 16e que se concentre la population la plus aisée de la capitale (près de 50 % de cadres et professions intellectuelles supérieures et revenu médian supérieur à 37 000 €, soit plus de deux fois plus que dans le 19e).

Les différences de prix immobiliers au sein de la capitale reflètent ces contrastes : le prix de vente des appartements anciens est supérieur à 8 000 euros/m² dans les 4e, 6e et 7e arrondissements alors qu'il est inférieur à 5 000 euros dans les 18e, 19e et 20e arrondissements. Toutefois, l'envolée des prix a concerné toute la capitale, et même davantage en proportion les arrondissements du quart nord-est parisien (les prix ont été multipliés par deux entre 2001 et 2008 dans les 10e, 18e, 19e et 20e arrondissements). La légère baisse des prix immobiliers entre 2008 et 2009 touche tous les arrondissements à l'exception du 1er arrondissement.

La part des résidences principales est la plus élevée et s'accroît le plus dans l'est parisien.

Le parc de logements de Paris s'est accru. Il comprend 1 334 815 logements selon les résultats du recensement de 2006, soit un effectif en légère augmentation par rapport à 1999 (+ 0,9 %). Les résidences principales, c'est-à-dire les logements occupés la plus grande partie de l'année, ont vu leur nombre s'accroître plus rapidement (+1,9 %) en raison d'une diminution des logements vacants et malgré une légère augmentation du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels.

Le nombre et la part des résidences principales a cependant nettement diminué dans les 4e, 16e et 8e arrondissements (respectivement -8,2 %, -6,7 % et -3,5 %) alors que le nombre de logements est resté stable durant la période dans le 4e et le 16e arrondissement, et a même augmenté dans le 8e arrondissement (+3,8 %). Cette contraction du parc de résidences principales s'explique par une forte hausse de la vacance dans les 8e et 16e arrondissements (+5 pts entre 1999 et 2006) et par une augmentation de la part des résidences secondaires et logements occasionnels dans le 4e arrondissement (près de +7 pts).

Au contraire, c'est dans l'est parisien (13e, 19e, 20e) que le parc de résidences principales est le plus important et qu'il a le plus augmenté entre 1999 et 2006. Le 2e arrondissement, bien qu'ayant une proportion moindre de résidences principales, est celui qui connaît l'augmentation la plus forte sur cette même période.

Le déséquilibre de l'implantation des logements sociaux s'atténue très lentement malgré les efforts consentis depuis 2001 : 13e, 18e, 19e et 20e concentrent plus de la moitié du parc social parisien

La répartition des logements sociaux sur le territoire parisien révèle une géographie similaire : les 13e, 18e, 19e et 20e arrondissements concentrent 56 % des logements sociaux parisiens. Alors que les 8 premiers arrondissements ne rassemblent que 4 % des logements sociaux de la capitale.

Entre 2001 et 2009, plus du tiers des logements sociaux agréés l'ont cependant été dans les arrondissements du centre et de l'ouest. Et la répartition géographique des logements sociaux financés a été soumise à des objectifs différenciés selon le type de logements :

- les logements sociaux et très sociaux (PLA I et PLUS), hors logements étudiants ont été préférentiellement implantés dans les arrondissements déficitaires en logements sociaux ;
- les logements étudiants (quel que soit le financement) et les PLS ont contribué à la mixité sociale dans les arrondissements déjà pourvus en logements sociaux.

Malgré ces efforts et même si la part des logements sociaux dans le total des résidences principales s'est accrue dans tous les arrondissements déficitaires, au 1er janvier 2009, seuls quatre arrondissements (19e, 13e, 20e, 14e) dépassent le seuil des 20 % de logements sociaux SRU. Dans le même temps, le nombre de demandeurs de logement social a progressé : en 2009, on compte 119 467 demandeurs, dont 91 448 originaires de Paris. Les demandeurs inscrits dans les 13e, 18e, 19e et 20e arrondissements représentent 46 % des demandeurs de logement parisiens. Cela s'explique par la forte demande des ménages qui, déjà logés dans le parc social, souhaitent changer de logement.

Le traitement des immeubles insalubres ou dégradés est en passe d'aboutir

Les interventions publiques sur les 1 030 immeubles insalubres ou dégradés repérés sont pratiquement terminées. Elles ont permis de faire reculer l'insalubrité à Paris. En 2002 et 2003, les arrondissements les plus concernés par l'habitat insalubre étaient les 18e, 20e, 19e, 11e et 10e arrondissements. 84 % des immeubles inscrits au plan d'éradication étaient situés dans ces arrondissements.

Compte tenu de l'ancienneté des immeubles parisiens, les interventions publiques en matière d'amélioration de l'habitat sont poursuivies. L'outil de prévention de la dégradation du bâti a d'ores et déjà permis d'identifier 235 immeubles rencontrant des difficultés en termes de bâti, d'entretien ou d'occupation. Ces immeubles qui doivent être surveillés par les services techniques de l'habitat se trouvent majoritairement dans les arrondissements du nord est de la capitale. A eux seuls, les 18e, 19e et 20e arrondissements concentrent 60 % des immeubles qui présentent un risque de dégradation de leur bâti.

Les enjeux du centre de l'agglomération

PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE AU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

Paris est entrée ces dernières années dans un cours démographique nouveau, marqué par le gain de 68 000 habitants entre 1999 et 2007 après des décennies de déclin démographique. La légère croissance du nombre de familles, stimulée par la reprise de la natalité, marque un renversement très significatif des comportements démographiques. Sur le plan des structures sociales et professionnelles, les tendances anciennes se maintiennent. Les cadres et professions supérieures voient leur poids dans la population active s'accroître de 1999 à 2006, au-delà du poids qu'ils représentent dans l'emploi local. En sens inverse la part des ouvriers et des employés se réduit. Les professions intermédiaires voient leur part se stabiliser. La présence des populations très démunies bénéficiaires des minimas sociaux servis par la CAF se maintient voire s'accentue. Les tendances à la polarisation sociale semblent donc s'être poursuivies au cours des années récentes.

Les évolutions immobilières sous-tendent les changements qui s'opèrent dans la composition de la population. L'évolution des prix et des loyers influe sur la structure sociale de la population parisienne. De 2000 à 2009, le libre jeu des prix immobiliers et des loyers a conduit à une aggravation des taux d'effort des ménages, favorisant la ségrégation au niveau de l'agglomération parisienne, masquant les efforts des collectivités pour développer le logement social et intermédiaire.

Préserver la mixité sociale et démographique à Paris et dans le cœur de l'agglomération est une exigence d'équité, de qualité et de bon fonctionnement de la ville. Capitale et cœur urbain, Paris doit continuer à accueillir les catégories de population dans leur diversité. Les tendances démographiques récentes, qui vont dans le sens d'un accroissement du poids des familles doivent être encouragées. Les risques de polarisation sociale et d'exclusion des catégories modestes et des couches moyennes doivent parallèlement être combattus.

La préservation de la mixité sociale est à la base du PLH de Paris : l'absence d'intervention favoriserait un nouveau renforcement du poids des catégories sociales favorisées au détriment des catégories moyennes et modestes. Une politique forte en faveur du logement social demeure indispensable.

RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENT DANS SA DIVERSITÉ

Les ménages du centre de l'agglomération sont de petite taille mais le nombre de familles croît. La taille moyenne des ménages parisiens est faible mais demeure stable. Les ménages parisiens sont constitués d'une majorité de personnes seules. Pour autant le nombre de familles s'accroît au centre de l'agglomération, surtout en petite couronne. L'évolution des familles du centre de l'agglomération va de pair avec les nouveaux comportements familiaux (divortialité décohabitation...).

Le centre de l'agglomération est un territoire attractif pour les jeunes adultes et qui est peu affecté par le vieillissement de la population. La structure par âge des parisiens reste très stable dans un contexte national de vieillissement. Le vieillissement s'affirme essentiellement en périphérie de l'agglomération. Toutefois, il apparaît que l'accès à la capitale est plus difficile pour les 25-39 ans dans la période récente et que les départs de Paris de ménages prenant leur retraite dans les arrondissements les moins défavorisés diminuent.

Enfin, les disparités de richesse au centre de l'agglomération sont installées et se maintiennent. La demande de logement au centre de l'agglomération est le fait de toutes les catégories sociales. La préservation et le développement de capacité d'accueil répondant aux attentes de toutes les catégories de ménages est également à la base du PLH de Paris. Les interventions doivent favoriser l'adaptation et le développement du parc en termes de taille de logement, de qualité, d'accessibilité pour répondre à la diversité des besoins des parisiens d'aujourd'hui et de demain.

RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENT MALGRÉ LES CONTRAINTES PHYSIQUES ET FINANCIÈRES

Une politique forte en faveur du logement, notamment du logement social est d'autant plus indispensable que les conditions concrètes de son développement à Paris sont et resteront difficiles. Les meilleures opportunités foncières qui se situaient dans le sud-est parisien et au nord de la capitale sont en passe d'être consommées.

Paris doit faire face à une redoutable contradiction. C'est à Paris que converge la plus forte demande de logements et c'est à Paris que les processus d'éviction du marché du logement sont les plus durs. La Capitale attire les jeunes adultes pour leurs études et leur premier emploi, les cadres pour y travailler mais aussi les ménages les plus démunis qui souhaitent bénéficier des aides locales particulièrement développées. Sur ce territoire, la densité est très élevée, et il ne reste que peu d'opportunités foncières, très dépendantes de l'Etat et des entités qu'il contrôle (RFF, SNCF, RATP). Mener une politique du logement notamment en faveur du logement social est en outre rendu difficile par l'inadaptation des dispositifs de financement habituels de l'Etat aux besoins et aux particularités parisiennes.

Malgré ces difficultés, répondre à la demande de logement en termes quantitatifs et qualitatifs demeure un fondement du PLH.

INTÉGRER LES EXIGENCES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations et actions du programme local de l'habitat doivent être compatibles avec les nécessités d'assurer pour Paris un développement durable. Il s'agit de décliner dans les orientations et les actions les exigences du développement durable, pour s'assurer que la réponse d'un jour ne soit pas à l'origine d'un problème le lendemain.

Il est notamment fondamental que les actions prévues permettent de lutter contre le changement climatique. Le respect des objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre passe inévitablement par la mise en place de nouveaux dispositifs et outils d'accompagnement. Cela constitue un chantier d'autant plus conséquent que la majorité des immeubles collectifs privés parisiens sont anciens. Le programme d'actions devra également viser à influencer la manière de gérer les immeubles, les modes de consommation et les habitudes de leurs habitants.

Les actions du présent PLH devront permettre de rendre durables les logements parisiens.

FAVORISER UNE PLUS GRANDE COHÉRENCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT AU NIVEAU DE LA MÉTROPOLE

Paris est au cœur de la métropole urbaine, territoire des « hautes densités » en matière d'habitat et d'emplois. Le marché du logement est à l'échelle du bassin d'habitat et dépasse largement les limites du périphérique parisien. En outre le centre de l'agglomération se caractérise par une disparité des rythmes de construction et des potentiels constructifs. Et les déséquilibres sociaux se traduisent par la concentration de l'offre de logement social dans certaines parties du territoire.

La densité et les interactions permanentes créent une solidarité de fait pour les collectivités du centre de l'agglomération, et font que Paris partage avec les communes limitrophes et plus largement avec l'ensemble des collectivités locales de la métropole des problèmes similaires qui appellent des réponses concertées.

Le diagnostic de la situation à l'échelle du bassin d'habitat a permis d'identifier les problématiques majeures de l'habitat et du logement sur ce territoire, montrant qu'il est indispensable que l'ensemble des collectivités de la métropole se mobilisent en cohérence. Ce n'est qu'à l'échelle de la métropole que les moyens de surmonter la crise du logement pourront être trouvés.

UNIR LES ACTEURS INSTITUTIONNELS DU LOGEMENT AUTOUR DES EXIGENCES FINANCIÈRES JUSTIFIÉES PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Répondre aux enjeux du présent PLH, que ce soit notamment le développement de l'offre, la réhabilitation et l'amélioration de la qualité des logements ou l'adaptation des logements aux besoins des ménages, nécessite des moyens financiers et humains importants.

En 2005, l'Etat a délégué au département de Paris la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'ANRU, et hors des territoires relevant de cette agence, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires. La délégation s'achève le 31 décembre 2010. Elle devrait être renégociée pour les 6 années à venir.

Sans l'engagement financier fort de l'Etat en faveur du logement au travers de la délégation de compétence au département de Paris, mais aussi sans les efforts, notamment financiers, de la Ville et des acteurs parisiens du logement, la réalisation des actions du précédent PLH aurait été compromise.

La mise en œuvre du présent PLH de 2011 à 2017 nécessite un engagement similaire notamment financier de tous les partenaires de la Ville de Paris. En particulier, l'Etat doit permettre la réalisation du présent PLH par la signature d'une nouvelle délégation de compétence ambitieuse, en cohérence avec les orientations exprimées dans le Porter à connaissance.