



# Paris, éléments de diagnostic

Préparation du PLH de Paris

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 : Apur

# Paris, éléments de diagnostic

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 1<sup>er</sup> janvier 2007. La croissance de la population parisienne entre 1999 et 2007 concerne 17 arrondissements sur 20. Les 4<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements perdent des habitants (-0,7 % par an), en lien avec un très faible niveau de construction de logements. Dans le 8<sup>e</sup> 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 124 810 habitants supplémentaires par rapport à 1999.

Cette tendance s'observe parallèlement dans l'ensemble de la France métropolitaine.

Le nombre d'emplois exercés à Paris a lui aussi augmenté ces dernières années (2004-2007) selon les estimations départementales annuelles de l'INSEE. On dénombre 1,685 millions emplois exercés dans la Capitale en 2007. La courbe montre l'alternance d'une baisse (-47 000 emplois au cours des années 2000 à 2004) et d'une hausse (+ 41 000 emplois au cours des années 2004 à 2007). Toutefois les données plus récentes publiées par Pôle Emploi signalent une baisse du nombre d'emplois salariés privés entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 liée à la dégradation de la conjoncture économique.

Dans un contexte régional et national de vieillissement, la structure par âge des Parisiens est restée stable. Entre 1999 et 2006, la répartition par grands groupes d'âge a peu évolué, alors que la tendance régionale et nationale était au vieillissement. La population Parisienne reste caractérisée par une faible présence des jeunes de moins de 18 ans ainsi que par une forte représentation des jeunes adultes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, les jeunes adultes de 18-39 ans représentent 38 % de la population Parisienne contre 33 % en Ile-de-France et 29 % en France métropolitaine. Ainsi, la capitale demeure très attractive pour les jeunes adultes qui viennent y poursuivre leurs études ou démarrer leur carrière professionnelle. D'autre part, le poids des 60 ans ou plus est devenu comparativement faible, c'est-à-dire sensiblement inférieur à la moyenne nationale, ce qui constitue désormais une autre singularité Parisienne. Les évolutions socioprofessionnelles des années 1999-2006 sont surtout 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). Ces évolutions prolongent les tendances engagées depuis plusieurs décennies. Plus marquées à Paris qu'au niveau régional, elles reflètent à la fois l'évolution de la structure des emplois et la hausse très vive des prix et des loyers des appartements au cours des années 1999 à 2009.

Le parc de logements de Paris s'est accru. Il comprend 1 334 815 logements selon les résultats du recensement de 2006, soit un chiffre 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. La vacance des logements demeure un phénomène mal appréhendé par le recensement. En 2007, les données de la DGI sur le nombre de logements assujettis à la taxe sur les logements vacants indiquent un effectif inférieur à 18 000 unités et qui tend à se réduire ces dernières années.

La part des ménages Parisiens propriétaires de leur logement s'est à nouveau accrue. Elle passe de 27,8 % en 1999 à 32,8 % en 2006. Toutefois cette part demeure très inférieure à celle observée au niveau régional (47,2 %) et au niveau national (57,2 %). Le parc de logements Parisiens reste essentiellement constitué de petits logements : plus de la moitié ne

comportent qu'une ou deux pièces (55 % en 2006) et 39,5 % des logements ont une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>. Cependant, la taille moyenne des résidences principales s'accroît lentement. Sous l'effet de la réhabilitation et des constructions nouvelles, leur taille moyenne est passée de 2,54 pièces en 1999 à 2,58 pièces en 2006.

L'inconfort sanitaire, défini par l'absence de WC et/ou de salle de bain à l'intérieur du logement tend à devenir marginal à Paris et dans le centre de l'agglomération Parisienne. On ne compte plus que 3,1 % des résidences principales n'ayant ni baignoire ni douche, mais 9,5 % des résidences principales n'ont pas de salle de bain équipée. 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. 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. Sur le plan des modes de chauffage, le chauffage central collectif domine (40,7 % des résidences principales), devant le chauffage tout électrique qui reste encore largement répandu (36,0 % des résidences).

Le parc de logements sociaux a gagné du terrain ces dernières années. La capitale compte 182 955 logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Ils représentent 15,9 % des résidences principales au lieu de 13,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2001. En termes d'équilibre géographique, les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements concentrent 56 % des logements sociaux parisiens alors que les 8 premiers arrondissements ne rassemblent que 4 % des logements sociaux de la capitale. Mais le parc s'est étendu dans tous les arrondissements : Entre 2001 et 2009, c'est dans les 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements que le nombre de logements sociaux financés a été le plus important : 36 % des logements sociaux financés durant la période sont localisés dans ces arrondissements.

Au total, près de 4 700 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été financés à 48,9 % en PLUS, 26,9 % en PLS et 24,3 % en PLAI. Ce sont essentiellement des constructions neuves (44,4 %) et des opérations de conventionnement sans travaux (31,6 %).

La demande de logement social ne s'est pas démentie. Au 31 décembre 2009, on compte 119 467 demandeurs, dont 91 448 originaires de Paris (soit 8,1 % des ménages parisiens). Les demandeurs inscrits dans les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements représentent 46 % des demandeurs de logement parisiens. C'est aussi dans ces arrondissements que la part des demandeurs parmi les ménages est la plus forte (entre 9,7 % et 12,8 %). Les 8 premiers arrondissements ne concentrent quant à eux que 8 % des demandeurs parisiens.

La lutte contre l'insalubrité a pris un nouvel essor. En 2002 - 2003, 1 030 immeubles insalubres ou dégradés ont été repérés et inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne à Paris. Début janvier 2010, 711 sont d'ores et déjà sortis d'indignité (69 %), 268 sont en cours de travaux ou de relogement des occupants (26 %) et 51 sont encore à traiter (5 %). Les opérateurs chargés de suivre ces immeubles (SIEMP, SEMAVIP, Pacte de Paris et Urbanis) prévoient la sortie d'indignité de la quasi-totalité (97 %) des 1 030 immeubles avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Afin de prévenir le risque de dégradation du bâti, un exercice statistique a permis de repérer les immeubles privés les plus fragiles. 235 immeubles cumulant des facteurs de fragilité du point de vue de leur bâti, de leur gestion ou bien encore de leur occupation ont été identifiés sur l'ensemble du territoire Parisien. Il ne s'agit pas d'immeubles insalubres ou dégradés mais d'immeubles qui présentent un risque de dégradation de leur bâti. Une visite de terrain est donc indispensable pour confirmer le risque, avant de proposer, quand cela est nécessaire, un dispositif d'aide au redressement et à la rénovation.

Pour favoriser la réhabilitation privée, 7 OPAH sont en cours sur le territoire Parisien : Sentier (2<sup>e</sup>), Arts et Métiers (3<sup>e</sup>), Moinon-Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>), Place de Vénétie-Villa d'Este (13<sup>e</sup>), Épinettes (17<sup>e</sup>), La Chapelle (18<sup>e</sup>) et l'OPAH thermique des bâtiments, qui porte sur l'amélioration des performances énergétiques des immeubles privés construits entre 1940 et 1981. En complément, une OPAH est en projet dans le quartier Belliard-Doudeauville, deux autres sont en préparation : l'une autour de la Place Blanche (9<sup>e</sup> -18<sup>e</sup>) et l'autre autour de la Place de la République. Cette dernière portera sur la thématique du développement durable dans l'habitat ancien.

Un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social a été mis en place en 2007 par la Ville de Paris, la Préfecture de Police de Paris et la Préfecture de Paris. Cet observatoire recense 845 établissements à Paris : 632 hôtels meublés et 213 hôtels de tourisme. Ces établissements sont utilisés pour héberger des familles démunies qui ne trouvent pas d'autres solutions pour se loger, faute de moyens ou de garanties suffisantes.



# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DONNÉES DE CADRAGE</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>Démographie et population</b> .....  | <b>1</b>  |
| Population .....  | 1         |
| Population et composition des ménages .....   | 3         |
| Familles .....  | 4         |
| Ressources des ménages .....  | 5         |
| Activité des ménages .....  | 7         |
| <b>Équilibre habitat/activités</b> .....  | <b>9</b>  |
| Emploi .....  | 9         |
| Commerce .....  | 10        |
| <b>PARC DE LOGEMENTS<br/>ET MARCHÉ DE L'HABITAT</b> .....                               | <b>11</b> |
| <b>Données générales</b> .....  | <b>11</b> |
| Parc de logements .....   | 11        |
| Structure foncière et époques de construction des logements .....                       | 12        |
| Construction de logements .....   | 13        |
| Résidences principales .....  | 15        |
| Émissions de gaz à effets de serre .....  | 16        |
| <b>Marché des logements privés</b> .....  | <b>17</b> |
| Les ventes de logements .....   | 17        |
| Le marché locatif privé .....   | 18        |
| <b>Logement social</b> .....  | <b>19</b> |
| Parc de logement social SRU .....   | 19        |
| Parc de logement social intermédiaire .....   | 21        |
| Production de logements sociaux .....   | 22        |
| Demande de logements .....  | 23        |
| Profil des demandeurs de logement .....   | 24        |
| Attributions de logements sociaux .....   | 25        |
| Hébergements, logements temporaires<br>et produits spécifiques .....                    | 26        |
| Mobilisation du parc privé pour l'hébergement .....                                     | 27        |
| <b>POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT<br/>ET DE REQUALIFICATION<br/>DU PARC EXISTANT</b> ..... | <b>28</b> |
| <b>Interventions publiques dans<br/>le parc privé ancien</b> .....                      | <b>28</b> |
| Traitement de l'habitat indigne .....   | 28        |
| Prévention de la dégradation de l'habitat ancien .....                                  | 30        |
| Parc privé et développement durable .....   | 31        |
| Requalification des quartiers anciens .....   | 32        |
| Hôtels meublés .....  | 33        |
| <b>Amélioration du parc locatif social</b> .....  | <b>34</b> |
| <b>Contrat urbain de cohésion sociale</b> .....   | <b>35</b> |
| <b>DÉFINITIONS</b> .....  | <b>36</b> |



# Données de cadrage

## DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

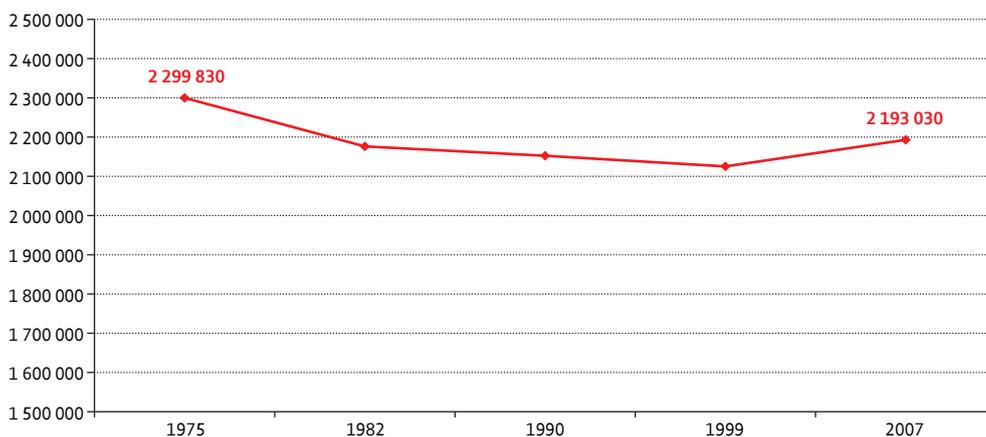
### Population

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 1<sup>er</sup> janvier 2007. La croissance de la population parisienne entre 1999 et 2007 concerne 17 arrondissements sur 20. Les 4<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements perdent des habitants (-0,7 % par an), en lien avec un très faible niveau de construction de logements. Dans le 8<sup>e</sup> 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 124 810 habitants supplémentaires par rapport à 1999.

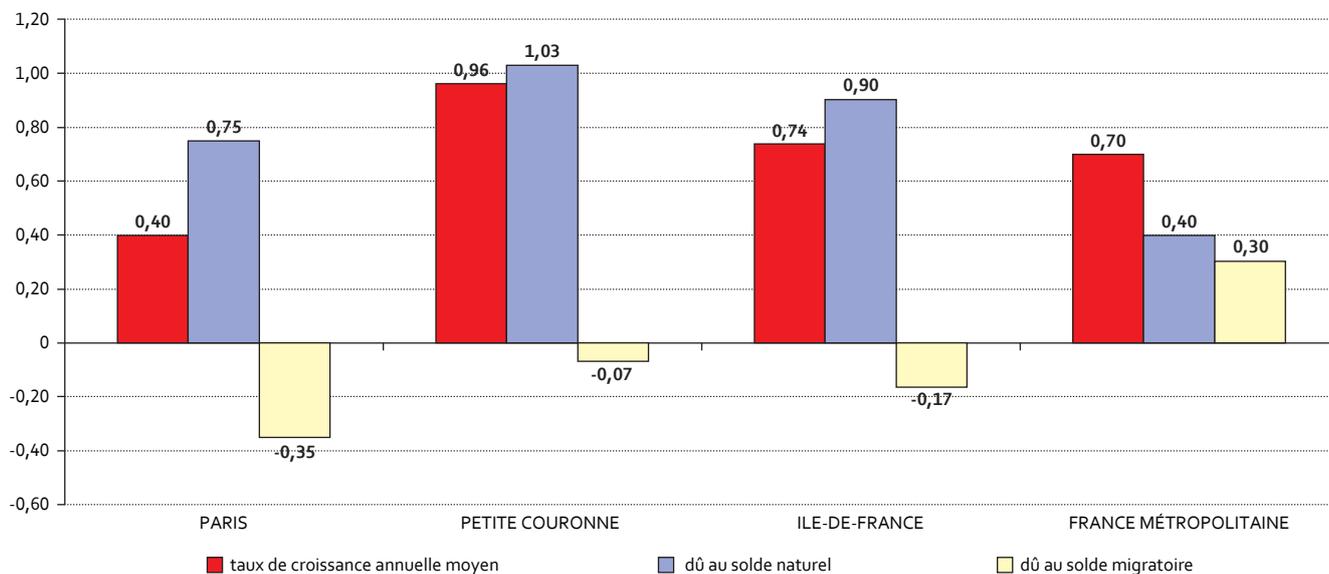
Cette tendance s'observe parallèlement dans l'ensemble de la France métropolitaine.

#### Évolution de la population (1975-2007)

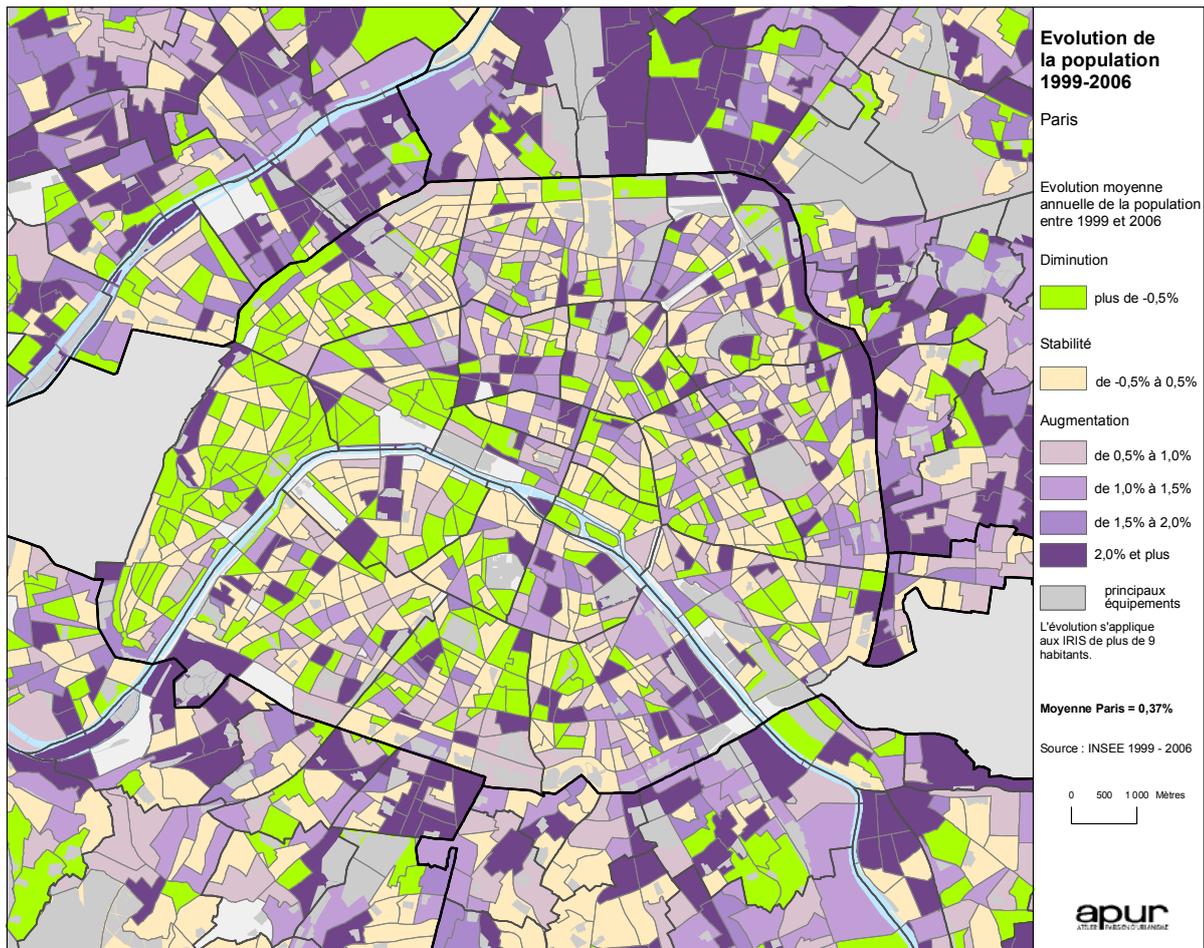


Source : INSEE, recensements de la population

#### Croissance annuelle moyenne de la population (1975-2007)



Source : INSEE, recensements de la population



Superficie : 8 698,5 hectares

Population : 2 193 030 habitants en 2007

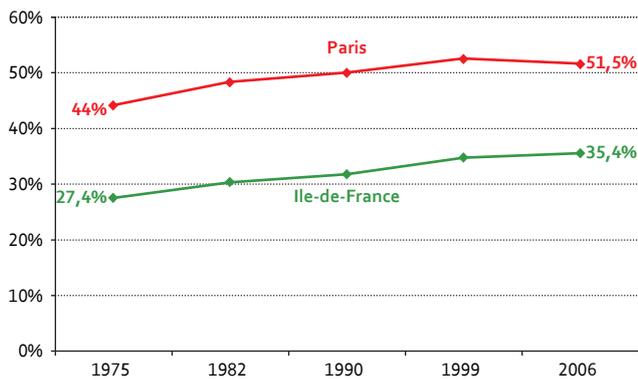
Densité de population : 252,1 habitants/ha à Paris

## Population et composition des ménages

Dans un contexte régional et national de vieillissement, la structure par âge des parisiens est restée stable. Entre 1999 et 2006, la répartition par grands groupes d'âge a peu évolué, alors que la tendance régionale et nationale était au vieillissement. La population parisienne reste caractérisée par une faible présence des jeunes de moins de 18 ans ainsi que par une forte représentation des jeunes adultes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, les jeunes adultes de 18-39 ans représentent 38 % de la population parisienne contre 33 % en Ile-de-France et 29 % en France métropolitaine. Ainsi la capitale demeure très attractive pour les jeunes adultes qui viennent y poursuivre leurs études ou démarrer leur carrière professionnelle. D'autre part le poids des 60 ans ou plus est devenu comparativement faible, c'est-à-dire sensiblement inférieur à la moyenne nationale, ce qui constitue désormais une autre singularité parisienne. La part des parisiens « immigrés », c'est-à-dire nés à l'étranger sous une nationalité étrangère augmente. Les immigrés représentent en effet 20 % de la population de la capitale en 2006 au lieu de 18 % en 1999.

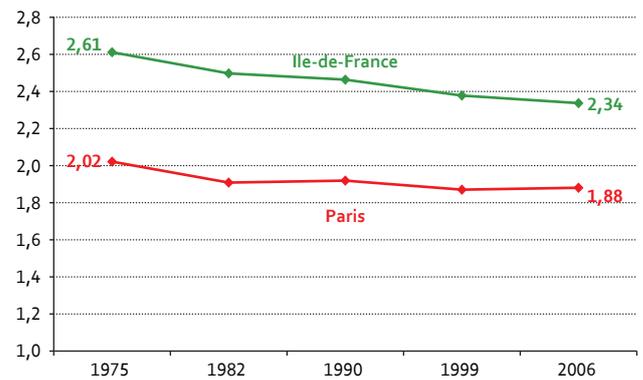
La taille moyenne des ménages parisiens s'établit à 1,88 en 2006. La taille moyenne des ménages parisiens est bien inférieure à celle constatée à l'échelle de l'Ile-de-France (2,34) et de la France métropolitaine (2,30). Elle est plus élevée dans les arrondissements disposant de logements sociaux (13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>) ou de grands logements haussmanniens (8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>).

**Part des personnes seules dans les ménages (1975-2006)**



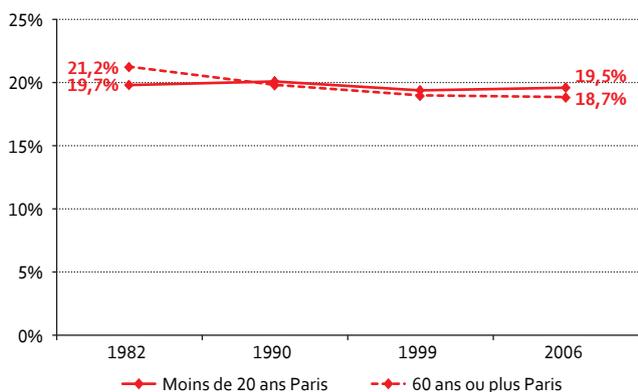
Source : INSEE, recensements de la population

**Taille moyenne des ménages (1975-2006)**



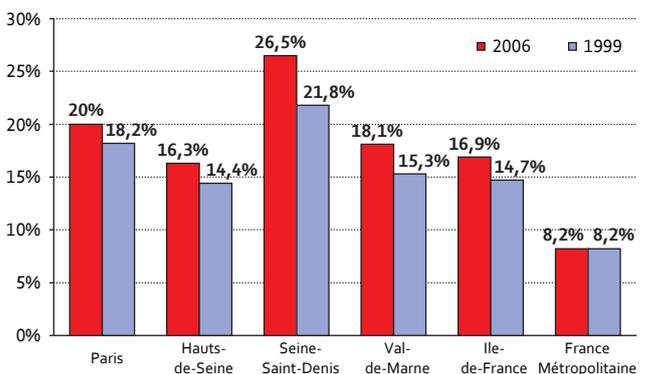
Source : INSEE, recensements de la population

**Part des moins de 20 ans et des 60 ans ou plus (1982-2006)**



Source : INSEE, recensements de la population

**Part de la population immigrée \* (1999-2006)**



Source : INSEE, recensements de la population

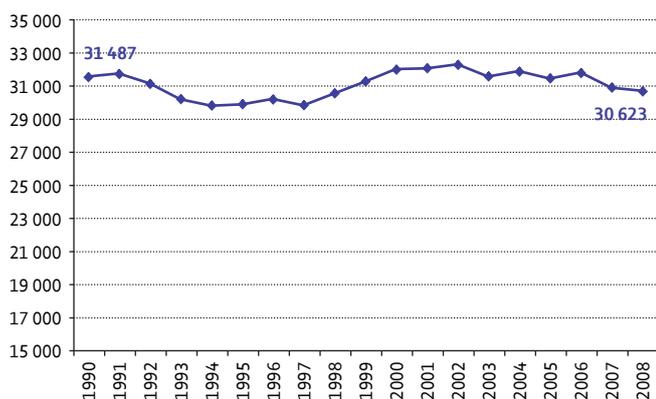
(\* ) Voir définition en fin de document.

## Familles

Le nombre de familles ayant un enfant de moins de 25 ans a augmenté à Paris de 1999 à 2006. Leur effectif passe de 244 500 à 254 400 soit près de 10 000 familles supplémentaires. L'augmentation touche surtout les familles de 2 enfants (+ 6 100 familles) et de 3 enfants (+ 2 900 familles), beaucoup moins celles de 1 enfant et de 4 enfants et plus. Sur un autre plan, l'augmentation du nombre de familles concerne davantage les foyers monoparentaux (+ 7 000 familles) que les couples avec enfants (+ 2 800 familles).

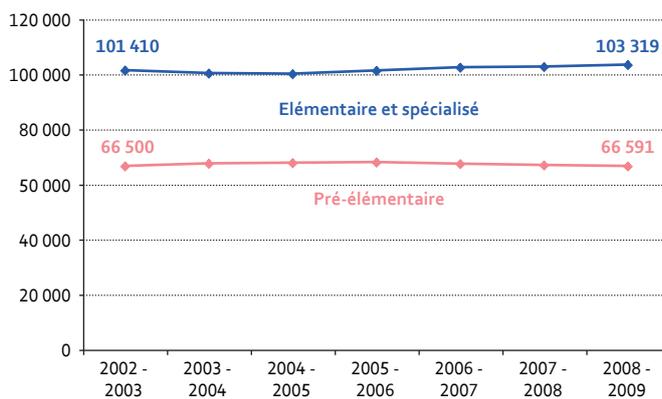
Le nombre de naissances domiciliées à Paris est demeuré relativement élevé de 1999 à 2008. La courbe paraît cependant s'orienter à la baisse entre 2002 et 2008. Inversement, les effectifs de l'élémentaire sont en nette progression ces dernières années tandis que ceux du préélémentaire sont stables, voire légèrement orientés à la baisse.

**Naissances domiciliées (1990-2008) \***



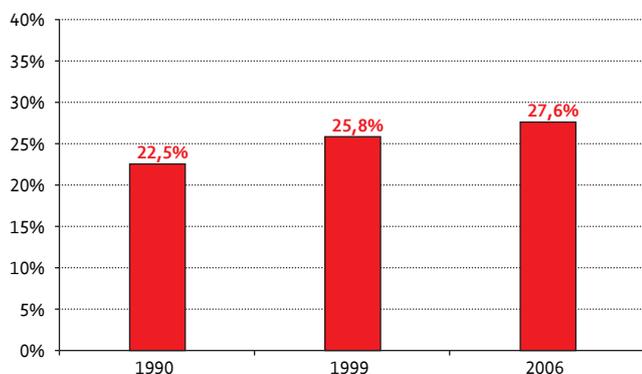
Source : INSEE, État civil

**Effectifs scolaires domiciliés (2002-2009) \***



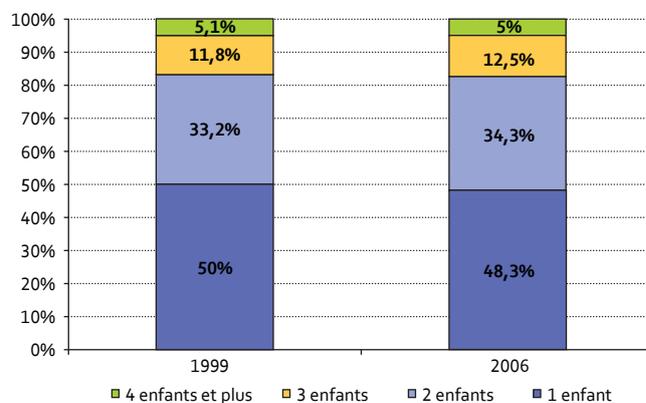
Source : Ville de Paris

**Part des foyers monoparentaux dans les familles avec enfants de moins de 25 ans à Paris (1990-2006)**



Source : INSEE, recensements de la population

**Familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans (1999-2006)**



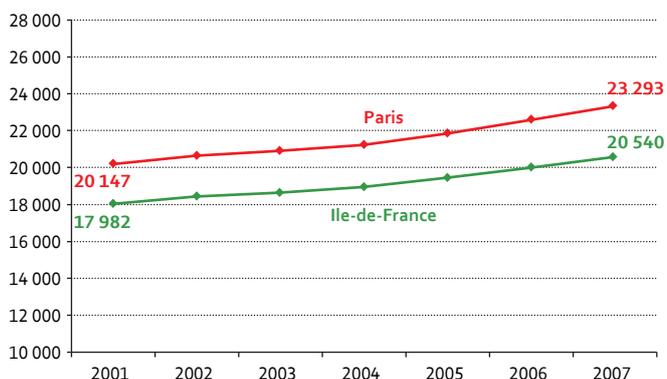
Source : INSEE, recensements de la population

(\*) Voir définition en fin de document.

## Ressources des ménages

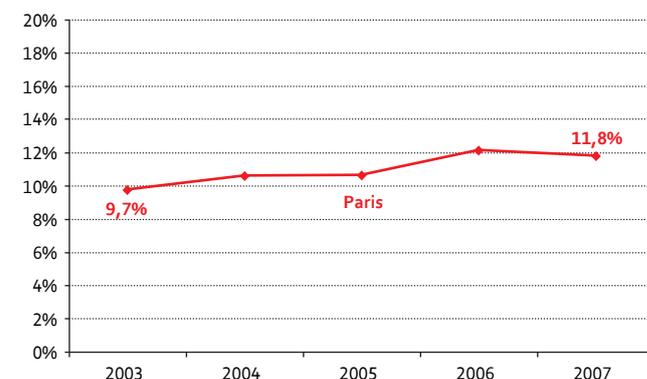
Le revenu médian des ménages parisiens, si l'on tient compte de l'inflation, n'a que légèrement progressé de 2001 à 2007 (+16,9 % entre 2001 et 2007) et les clivages géographiques se sont maintenus entre les quartiers Est et Ouest de la capitale. Par ailleurs, la part des allocataires à bas revenus a progressé entre 2003 et 2006 mais s'est légèrement abaissée en 2007 (11,7 % de foyers allocataires à bas revenus).

Revenu médian annuel des ménages (déclaré)  
(2001-2007)

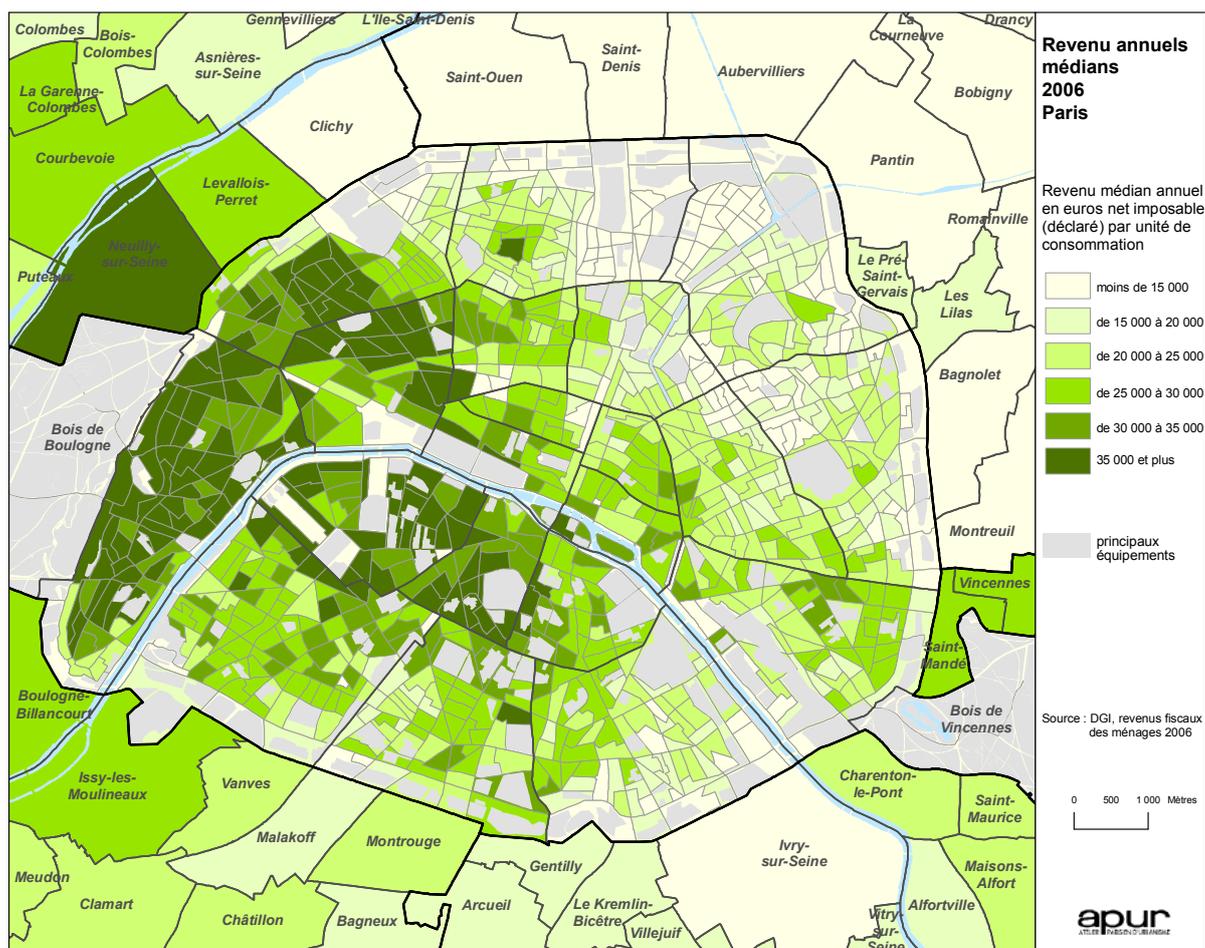


Source : DGI, INSEE

Part des foyers allocataires à bas revenus \*  
(2003-2007)



Source : CAF de Paris



(\* ) Voir définition en fin de document.

### Revenus des ménages (par UC) par décile (2007)

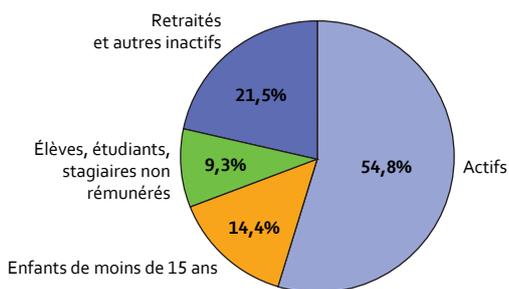
|               | 1 <sup>er</sup> décile | 2 <sup>e</sup> décile | 3 <sup>e</sup> décile | 4 <sup>e</sup> décile | Médiane | 6 <sup>e</sup> décile | 7 <sup>e</sup> décile | 8 <sup>e</sup> décile | 9 <sup>e</sup> décile | Rapport inter-déciles | Moyenne |
|---------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|
| 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

## Activité des ménages

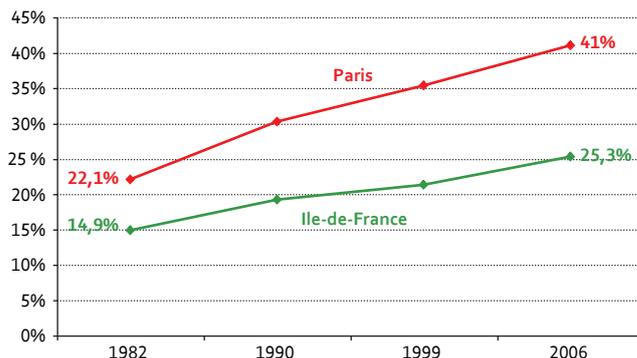
Paris compte 1 194 741 actifs en 2006, soit un taux d'activité élevé (54,8 %). Les évolutions socioprofessionnelles des années 1999-2006 sont surtout marquées par la progression des « cadres et professions supérieures » (35,3 % en 1999, 41,0 % en 2006) et le recul des « ouvriers » et « employés » (35,2 % en 1999, 30,1 % en 2006). Ces évolutions prolongent les tendances engagées depuis plusieurs décennies. Plus marquées à Paris qu'au niveau régional, elles reflètent à la fois l'évolution de la structure des emplois et la hausse très vive des prix et des loyers des appartements au cours des années 1999 à 2008.

Population active et inactive (2006)



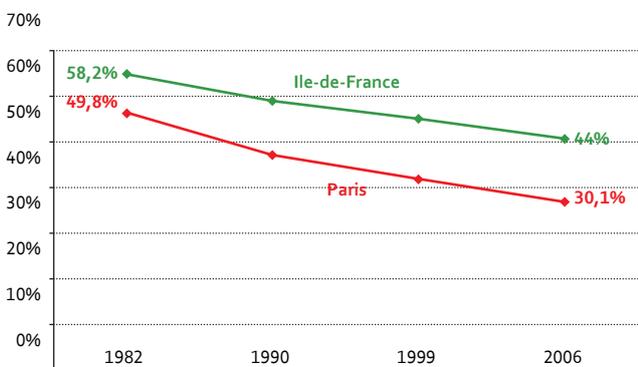
Source : INSEE, recensements de la population

Évolution des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active (1982-2006)



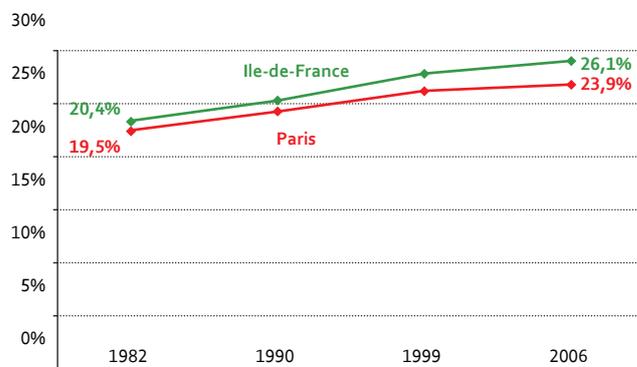
Source : INSEE, recensements de la population

Évolution des employés et ouvriers dans la population active (1982-2006)

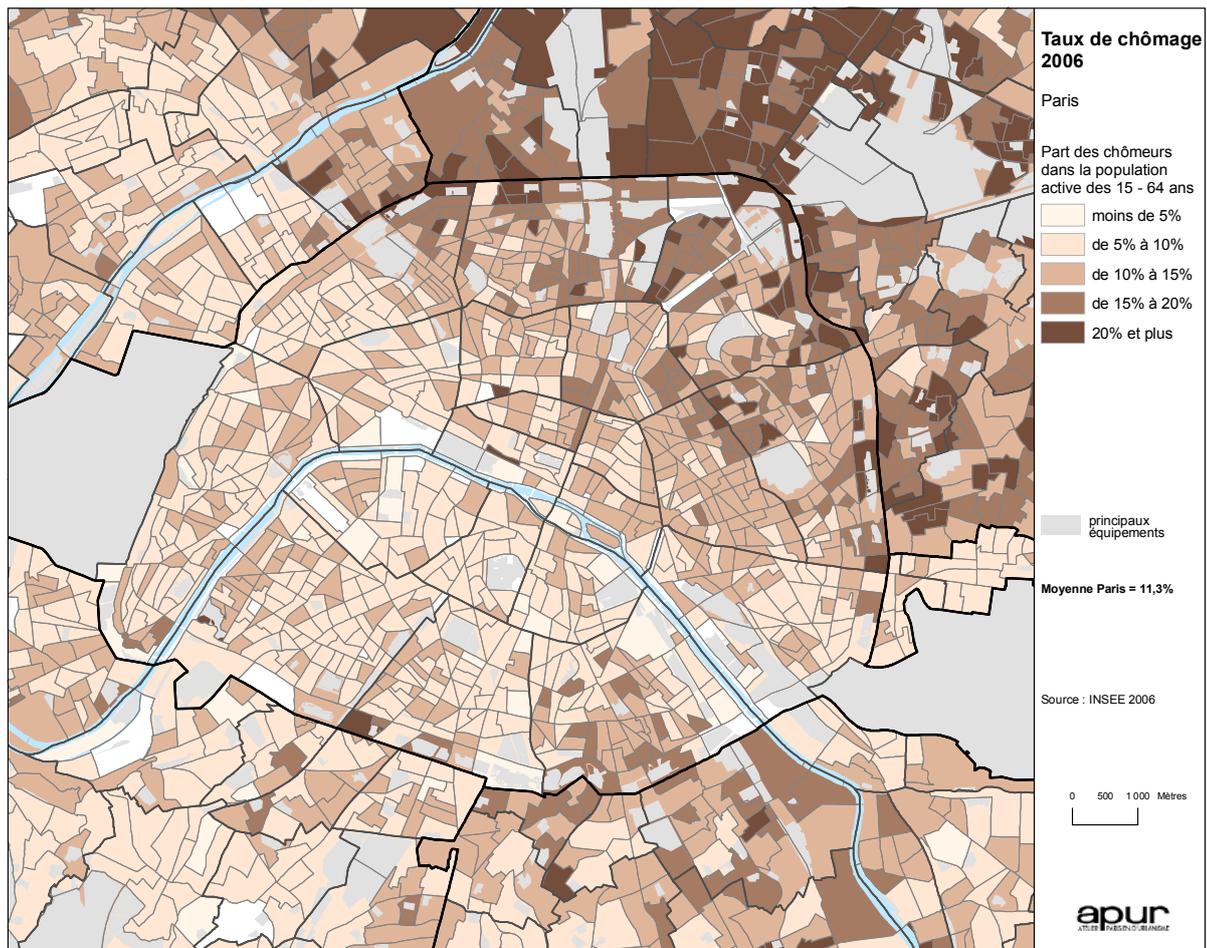


Source : INSEE, recensements de la population

Évolution des professions intermédiaires dans la population active (1982-2006)



Source : INSEE, recensements de la population

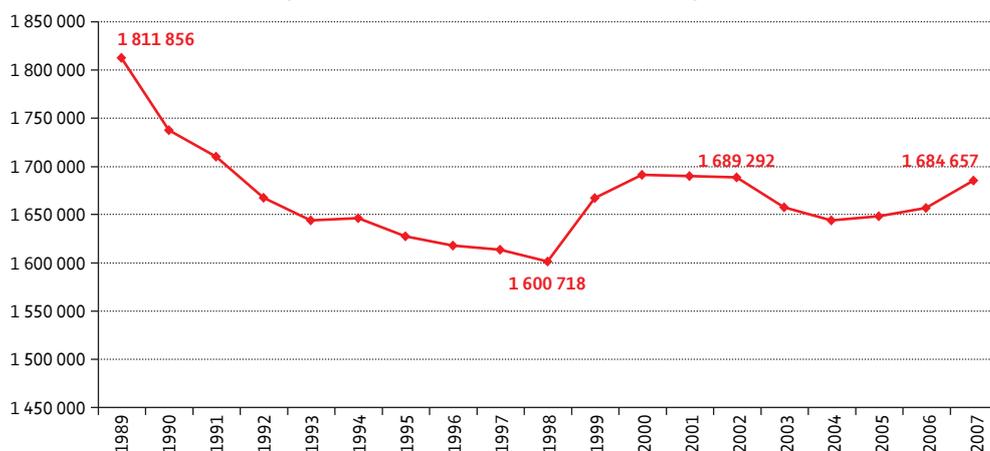


# ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

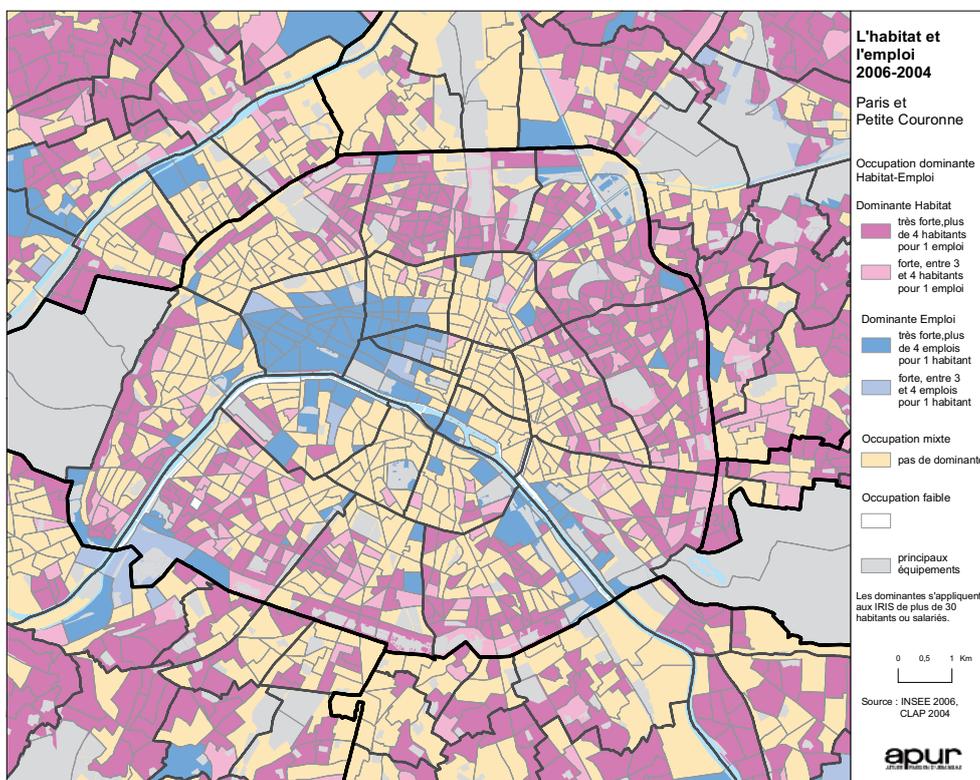
## Emploi

Le nombre d'emplois exercés à Paris a augmenté ces dernières années (2004-2007) selon les estimations départementales annuelles de l'INSEE. On dénombre 1,685 millions emplois exercés dans la Capitale en 2007. La courbe montre l'alternance d'une baisse (- 47 000 emplois au cours des années 2000 à 2004) et d'une hausse (+ 41 000 emplois au cours des années 2004 à 2007). Toutefois les données plus récentes publiées par Pôle Emploi signalent une baisse du nombre d'emplois salariés privés entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2008 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (dernier chiffre disponible) liée à la dégradation de la conjoncture économique.

Évolution du nombre d'emplois selon les estimations annuelles départementales (1989-2007)

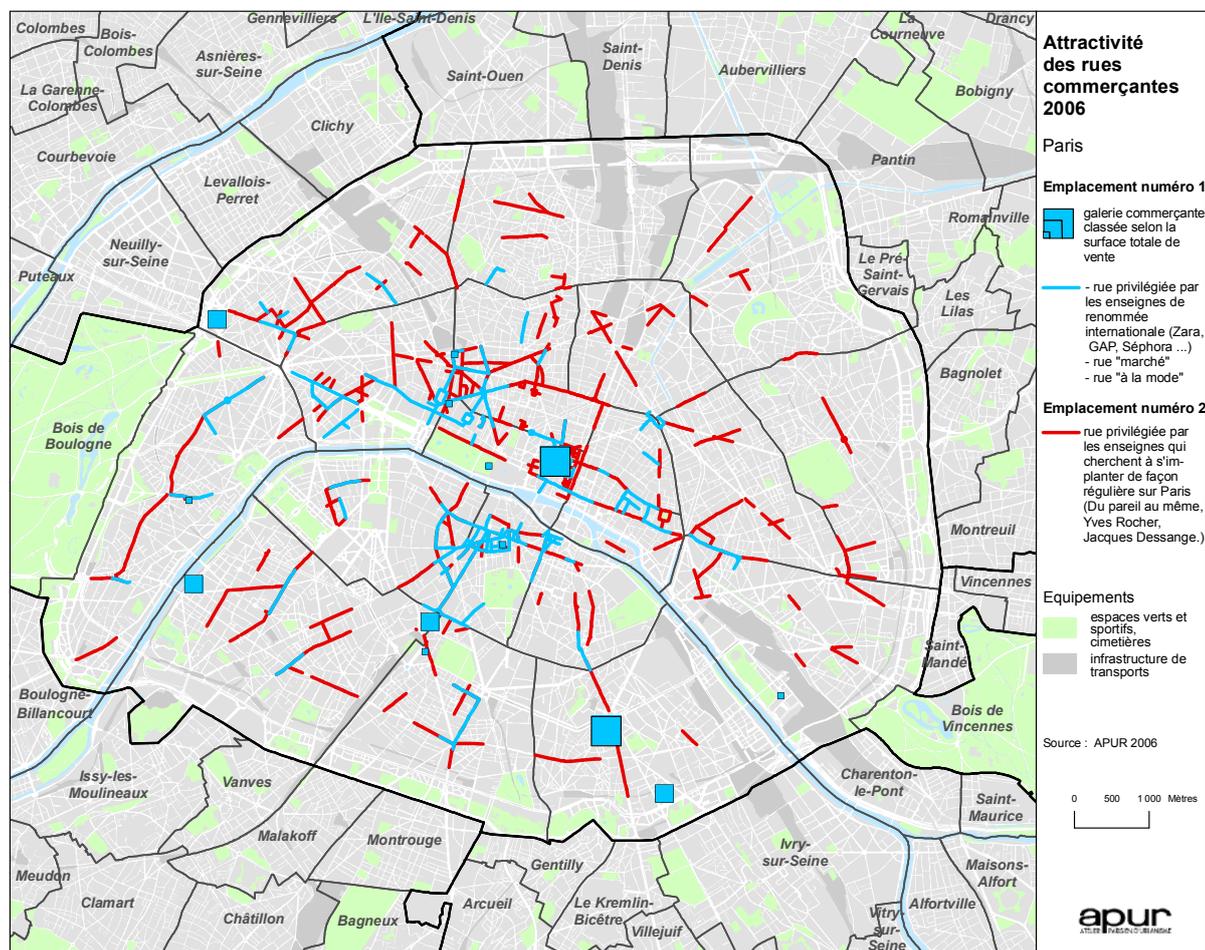


Source : INSEE, Estimations annuelles départementales



## Commerce

D'après les informations de la Banque de données sur le commerce, Paris comptait environ 62 000 établissements commerciaux en 2007, soit un effectif stable par rapport à 2003 (-73 locaux). L'évolution de 2003 à 2007 est marquée par le développement des « supérettes » (magasins d'alimentation générale dont la surface est comprise entre 120 et 400 m<sup>2</sup>). À l'inverse le commerce alimentaire de proximité (boucherie, poissonnerie, boulangerie ou crèmerie) est en recul. Certaines catégories de commerces non alimentaires de type traditionnel sont aussi en baisse, notamment dans le secteur de la culture et des loisirs (vente de journaux, librairies, vente de jeux vidéo et d'appareils photos, marchands de jouets). On note aussi une baisse rapide des boutiques de développement de photo qui pâtissent de l'essor du numérique ainsi qu'un effritement des disquaires. Outre les « supérettes », le secteur des soins du corps a progressé entre 2003 et 2007, en particulier les cabinets de beauté, les boutiques de bronzage et autres salles de sport. Dans un autre registre, le commerce de gros, très localisé dans quelques arrondissements du centre et de l'est de Paris, continue de voir l'effectif de ses magasins stagner ou diminuer sauf dans le 11<sup>e</sup> arrondissement.



Source : Banque de données sur le commerce à Paris  
Résultats de la collecte et évolutions 2003 - 2007

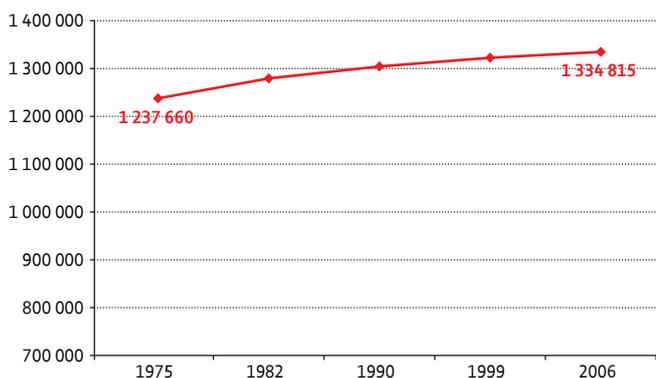
# Parc de logements et marché de l'habitat

## DONNÉES GÉNÉRALES

### Parc de logements

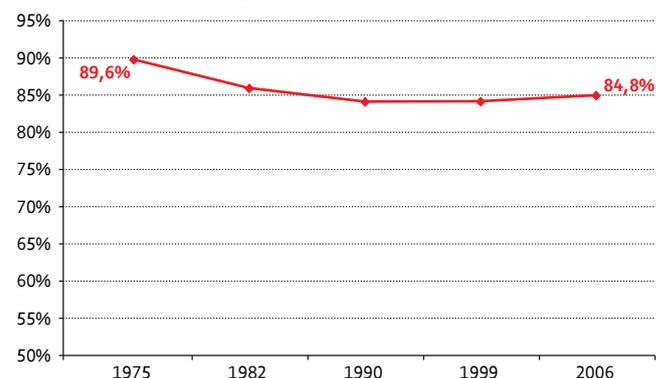
Le parc de logements de Paris s'est accru. Il comprend 1 334 815 logements selon les résultats du recensement de 2006, soit un chiffre en légère augmentation par rapport à 1999 (+ 0,9 %). Les résidences principales, c'est-à-dire les logements occupés la plus grande partie de l'année, ont vu leur nombre 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. La vacance des logements demeure un phénomène mal appréhendé par le recensement. En 2007, les données de la DGI sur le nombre de logements assujettis à la taxe sur les logements vacants indiquent un effectif inférieur à 18 000 unités et qui tend à se réduire ces dernières années.

Nombre de logements (1975-2006)  
Paris



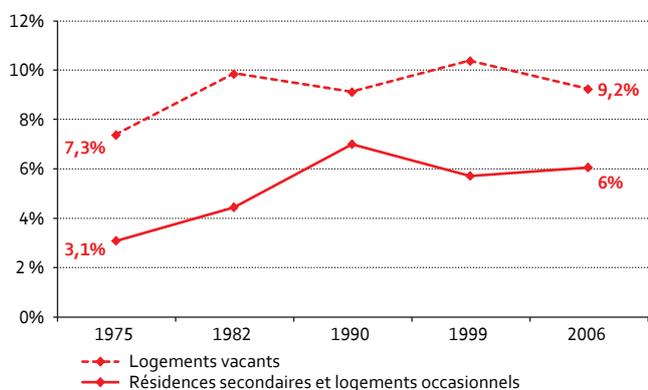
Source : INSEE, recensements de la population

Part des résidences principales  
dans l'ensemble des logements parisiens (1975-2006)



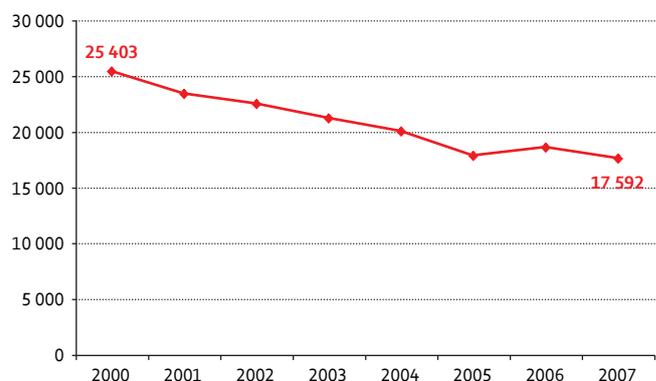
Source : INSEE, recensements de la population

Part des résidences secondaires,  
des logements occasionnels et des logements vacants  
dans l'ensemble des logements parisiens (1975-2006) \*



Source : INSEE, recensements de la population

Nombre de logements parisiens  
assujettis à la taxe sur les logements vacants (2000-2007)



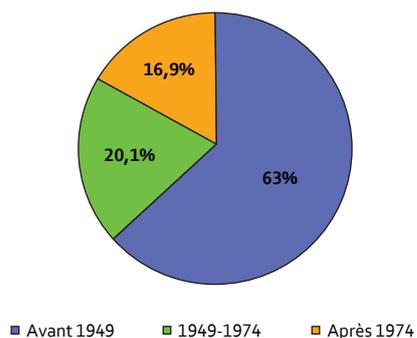
Source : Direction Générale des Impôts

(\* ) Voir définition en fin de document

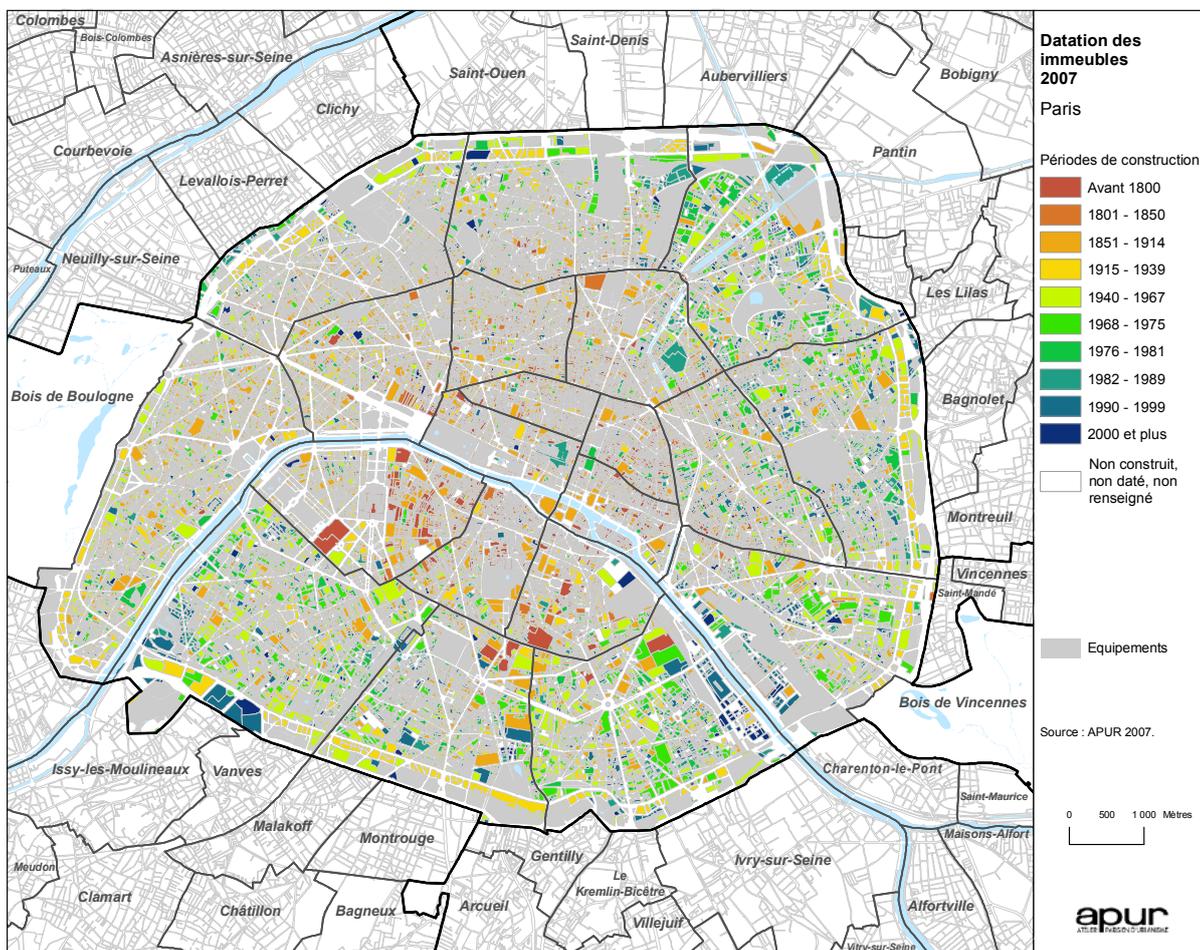
## Structure foncière et époques de construction des logements

En 2006, selon l'INSEE, 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. Le parc ancien tend à se réduire sous l'effet des constructions neuves et des démolitions mais demeure largement dominant.

### Ancienneté des logements existants (2006)



Source : INSEE, recensements de la population

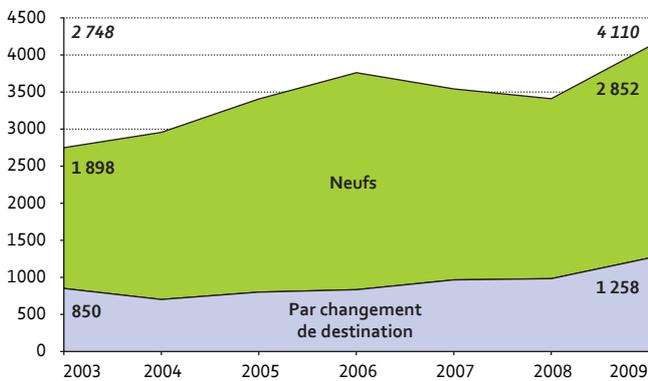


# Construction de logements

En moyenne, de 2001 à 2009, un peu plus de 3 000 logements ont été autorisés et mis en chantier à la construction chaque année. Cette production est d'abord le fait des opérations d'aménagement. Elle provient aussi des emplacements réservés pour la construction de logements et des opérations en « diffus ».

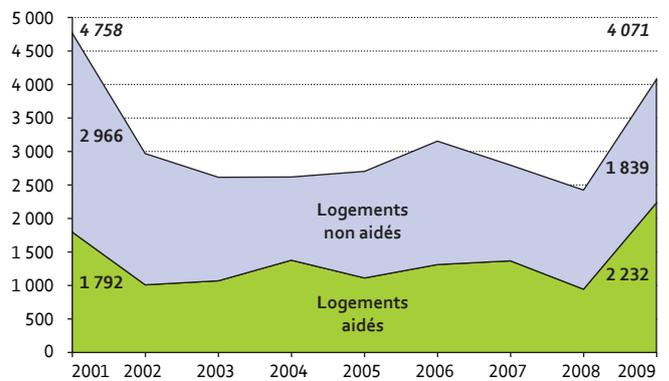
Deux vagues de réserves ont été inscrites au PLU, au bénéfice du logement et du logement social. En 2006, une liste de 107 réserves a pu être établie. En 2009, la recherche de terrains mutables susceptibles d'accueillir des programmes de logements a conduit à établir une nouvelle liste de réserves. 94 nouvelles réserves pour le logement ont été définies, dont 48 classées en LS 100 %. En 2009, 197 emplacements réservés sont inscrits au PLU. La liste des réserves est disponible dans les annexes du PLU.

Nombre de logements parisiens autorisés (2003-2009)

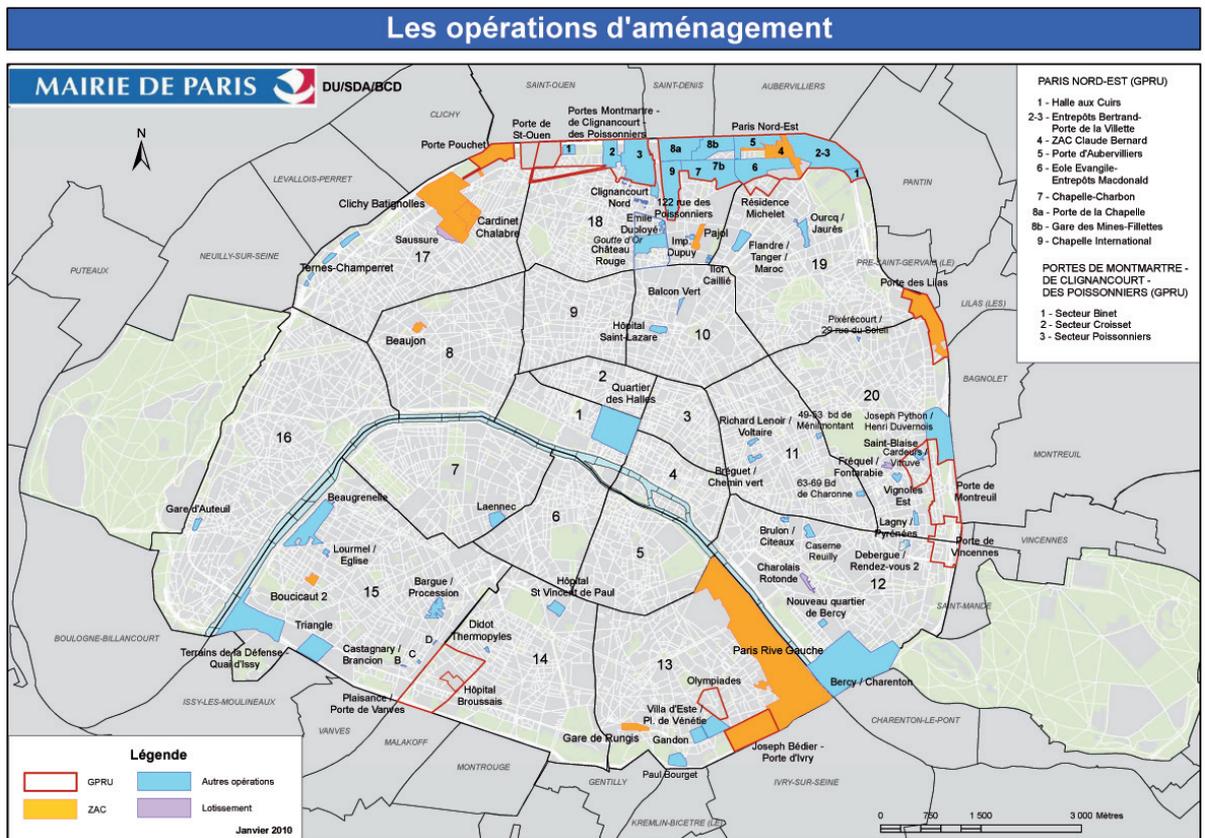


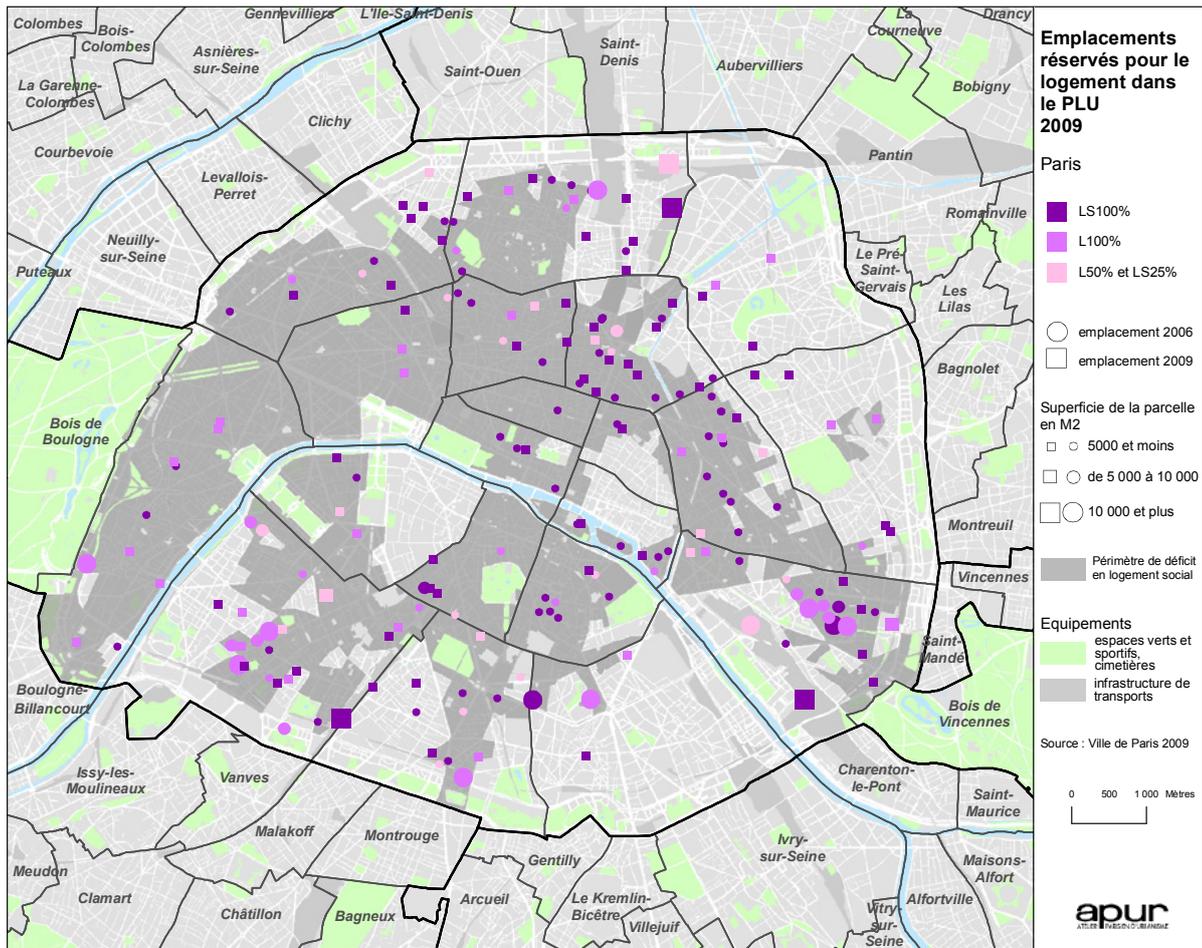
Source : Ville de Paris (GERCO)

Nombre de logements parisiens mis en chantier (2001-2009)



Source : Ville de Paris (GERCO)



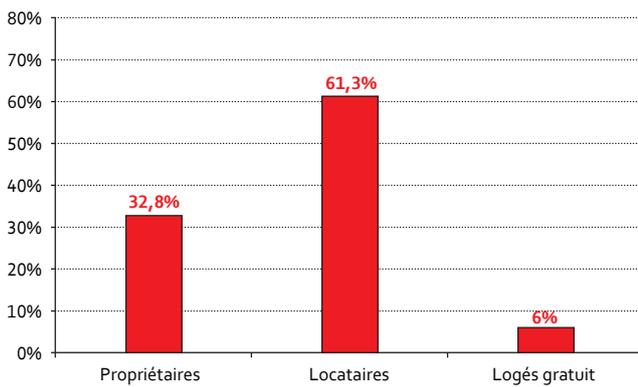


## Résidences principales

La part des ménages parisiens propriétaires de leur logement s'est à nouveau accrue. Elle passe de 27,8 % en 1999 à 32,8 % en 2006. Toutefois cette part demeure très inférieure à celle observée au niveau régional (47,2 %) et au niveau national (57,2 %).

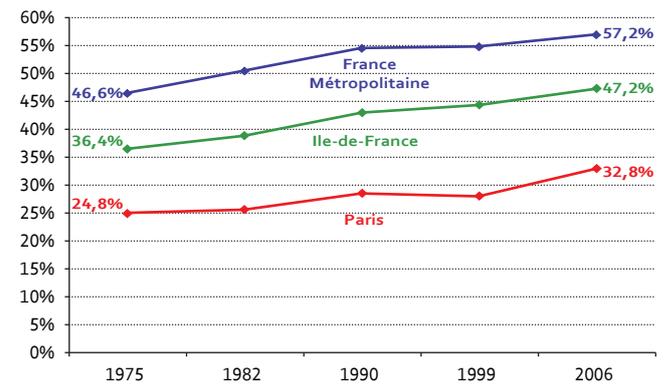
Le parc de logements parisiens reste essentiellement constitué de petits logements: plus de la moitié ne comportent qu'une ou deux pièces (55 % en 2006) et 39,5 % des logements ont une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>. Cependant, la taille moyenne des résidences principales s'accroît lentement. Sous l'effet de la réhabilitation et des constructions nouvelles, leur taille moyenne est passée de 2,54 pièces en 1999 à 2,58 pièces en 2006.

**Statuts d'occupation des résidences principales parisiennes (2006)**



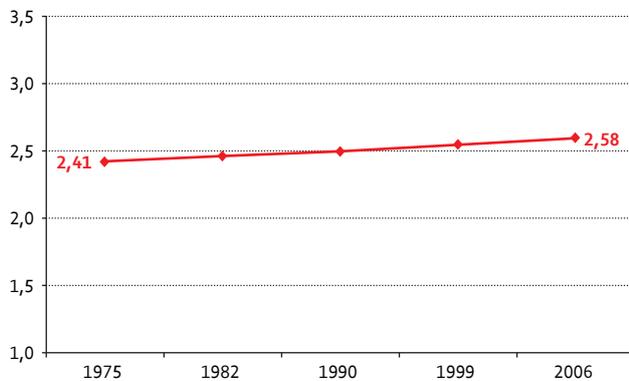
Source : INSEE, recensements de la population

**Évolution de la part des propriétaires dans le total des résidences principales parisiennes**



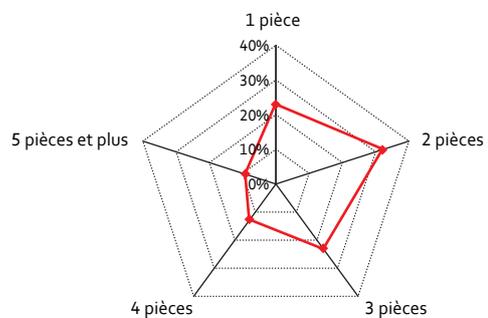
Source : INSEE, recensements de la population

**Évolution de la taille moyenne des résidences principales parisiennes en nombre de pièces**



Source : INSEE, recensements de la population

**Nombre de pièces des résidences principales parisiennes (2006)**

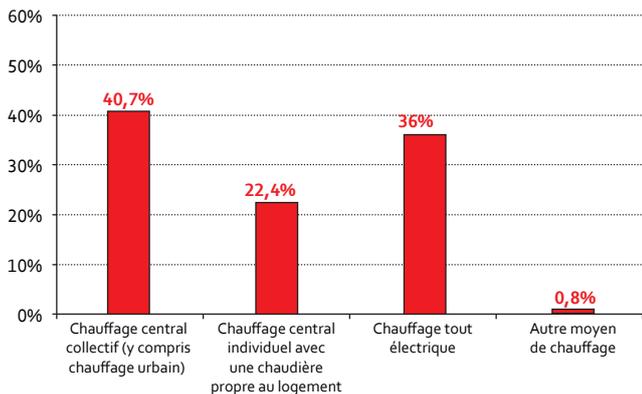


Source : INSEE, recensements de la population

## Émissions de gaz à effets de serre

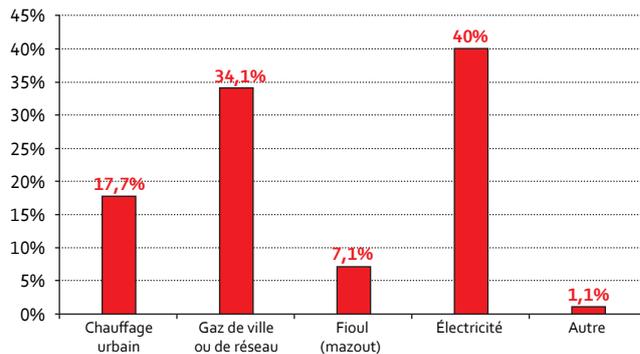
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans la capitale, les niveaux d'émission par habitant sont contrastés. Sur le plan des modes de chauffage, le chauffage central collectif domine (40,7 % des résidences principales), devant le chauffage tout électrique qui reste encore largement répandu (36,0 % des résidences).

### Modes de chauffage des résidences principales parisiennes (2006)



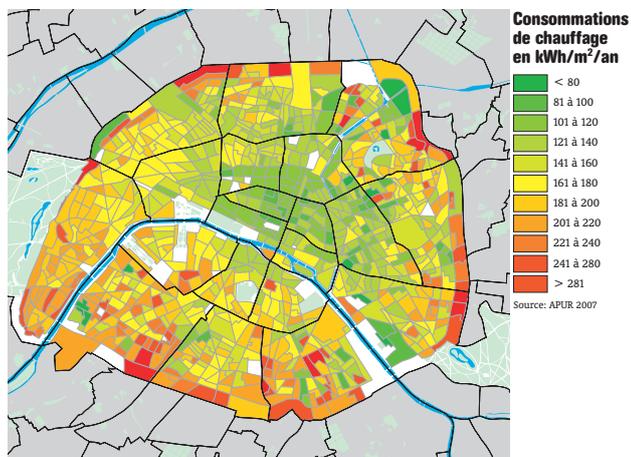
Source : INSEE, recensements de la population

### Combustibles de chauffage des résidences principales parisiennes (2006)



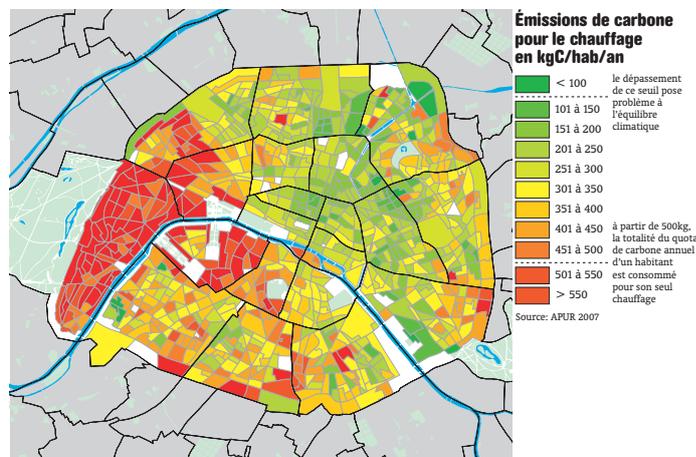
Source : INSEE, recensements de la population

### Estimations des consommations de chauffage en kWh/m<sup>2</sup>/an



Source : APUR 2007

### Estimation des émissions de carbone pour le chauffage en kgC/hab/an



Source : APUR 2007

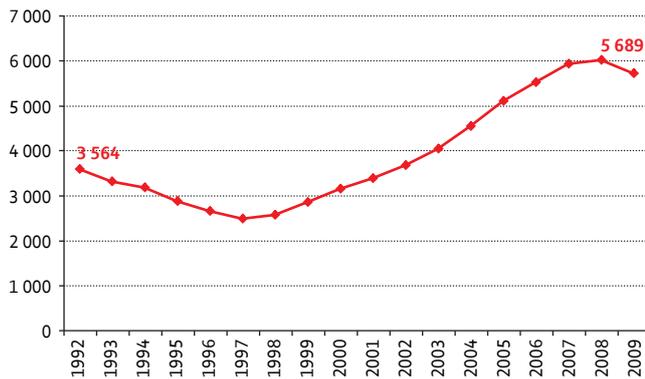
Précisions méthodologiques: Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction de l'immeuble ainsi que sur un certain nombre de paramètres morphologiques (hauteur de l'immeuble, orientation et effet de masque, mitoyenneté), un calcul de déperdition thermique a été effectué pour chaque bâtiment de logements. Ce calcul, établi par une méthode simplifiée aujourd'hui utilisée pour les « diagnostics de performance énergétique », aboutit pour chaque immeuble à un « besoin énergétique » qui correspond à une valeur théorique d'énergie dont il faut disposer pour maintenir le bâtiment à 19 °C durant toute la période de chauffe. Pour approcher la réalité et mettre en évidence les consommations réelles de chauffage, la connaissance des équipements de chauffage y a été intégrée ainsi qu'un coefficient comportemental propre à chaque énergie, déduit des fichiers réels des grands fournisseurs d'énergie à Paris (EDF, GDF, CPU). Enfin, par l'application d'une règle de proportionnalité selon l'énergie utilisée, les émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an ainsi que par habitant peuvent en être déduites.

# MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS

## Les ventes de logements

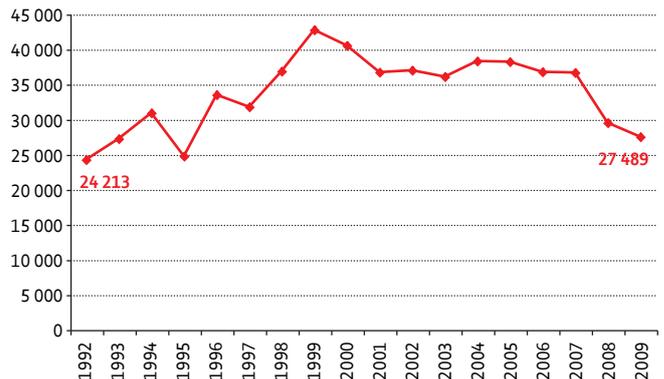
Après avoir plus que doublé de 1997 à 2008 passant de 2 463 €/m<sup>2</sup> à 5 990 €/m<sup>2</sup>, les prix immobiliers parisiens accusent une légère baisse entre 2008 et 2009 (-5,0 %). En 2009, le prix du m<sup>2</sup> s'élève à 5 689 €.

Prix en euros constants (année 2003)  
des appartements parisiens anciens (€/m<sup>2</sup>) (1992-2009)



Source : Paris Notaires Service

Nombre annuel de transactions  
des appartements parisiens anciens (1992-2009)



Source : Paris Notaires Service

De 2004 et 2008, 8 932 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans Paris.

## Le marché locatif privé

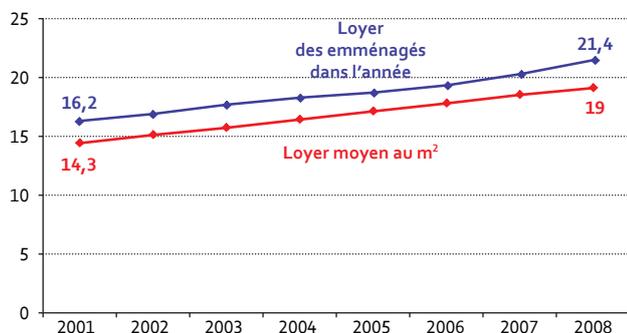
Le loyer moyen des logements du parc privé connaît une croissance ininterrompue depuis 2001 et se situe à un niveau nettement supérieur à celui des autres villes françaises. En 2008, le loyer des ménages emménagés dans l'année s'élève à 21,40 €/m<sup>2</sup> (16,20 €/m<sup>2</sup> en 2001).

Loyer de marché au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

| Paris        | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|--------------|---------|----------|----------|------------------|
| Valeur basse | 17,6    | 15,7     | 15,0     | 15,1             |
| Moyenne      | 22,9    | 21       | 20,5     | 21,5             |
| Valeur haute | 34,7    | 29,4     | 28       | 27,6             |

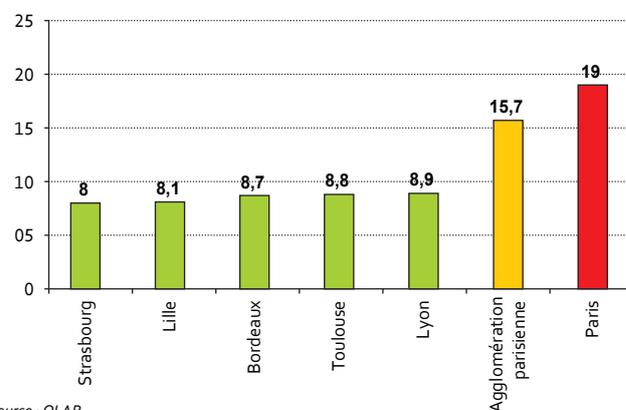
Source : OLAP

Loyer moyen et loyer de marché dans le secteur locatif privé (2001-2008)



Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

Loyer moyen du secteur locatif privé (€/m<sup>2</sup>) au 1<sup>er</sup> janvier 2009



Source : OLAP

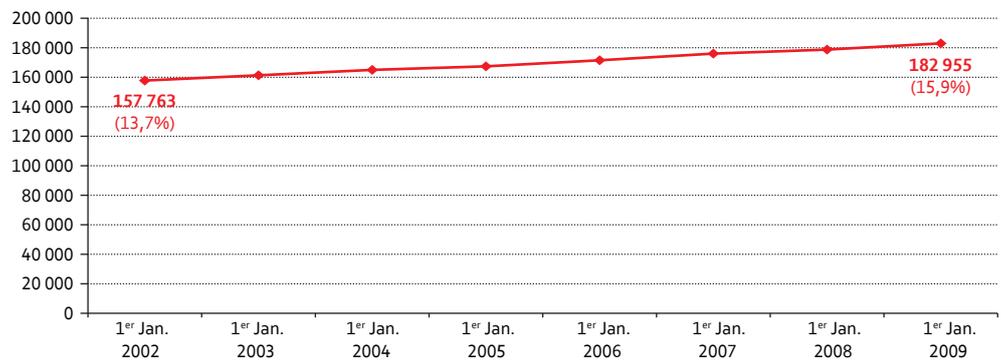
# LOGEMENT SOCIAL

## Parc de logement social SRU

Selon l'inventaire SRU, le PARIS compte 182 955 logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit 15,9 % des résidences principales. Les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements concentrent 56 % des logements sociaux parisiens alors que les 8 premiers arrondissements ne rassemblent que 4 % des logements sociaux de la capitale.

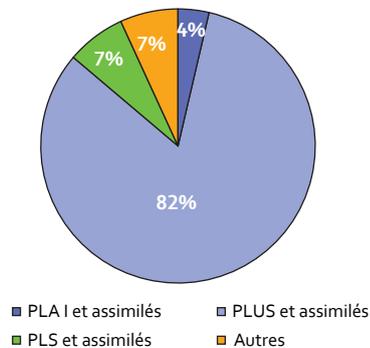
Entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux a nettement progressé, passant de 157 763 logements sociaux à 182 955. Plus de 80 % de ces logements sont de type PLUS.

Nombre de logements sociaux SRU (2002-2009)



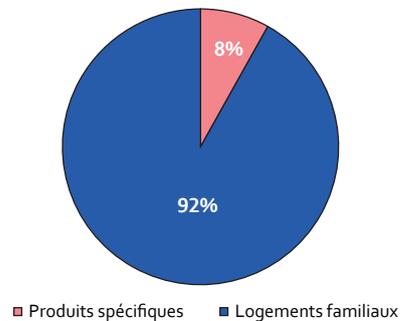
Source : DREIF, Inventaire SRU

Répartition par type de financement (1<sup>er</sup> janvier 2009)

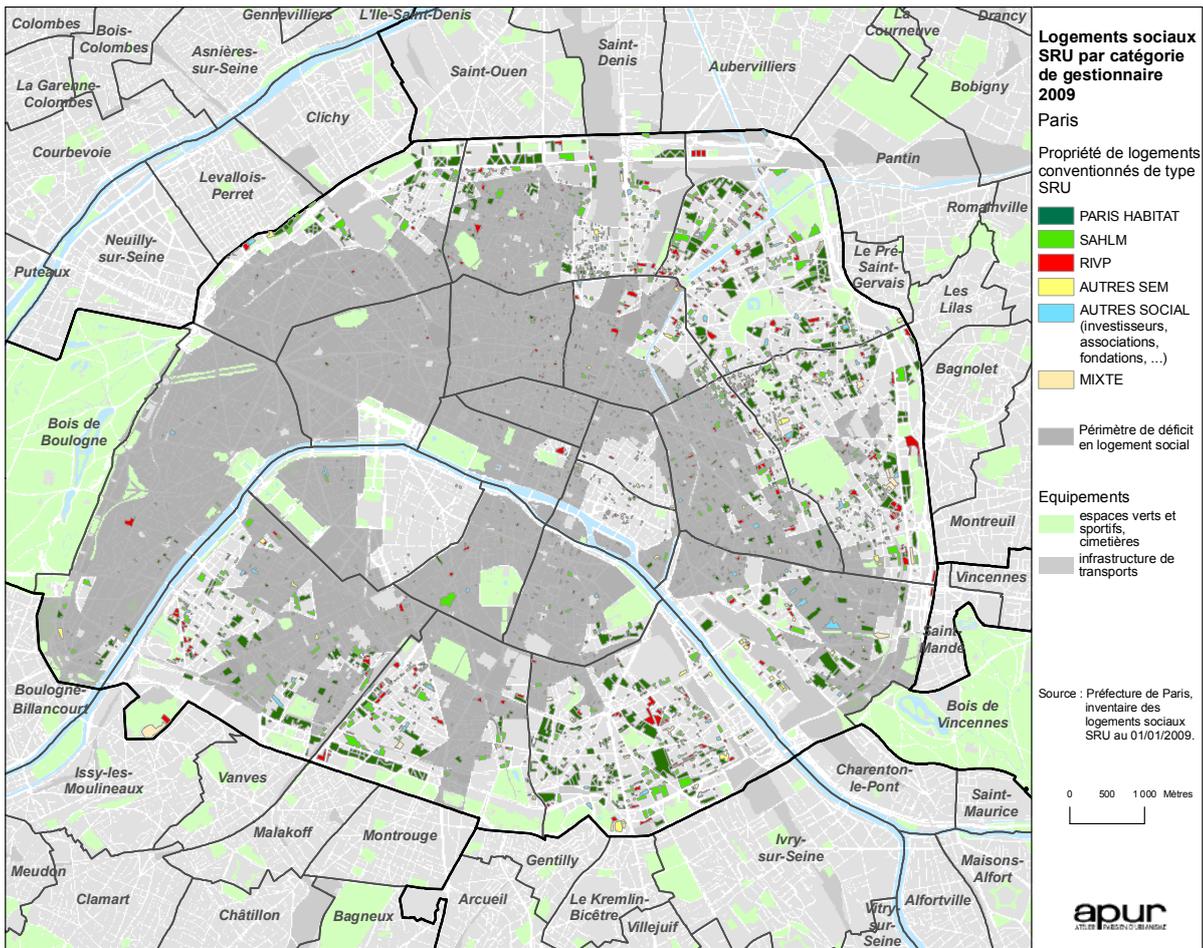


Source : Inventaire SRU

Répartition entre logements familiaux et produits spécifiques (1<sup>er</sup> janvier 2009)

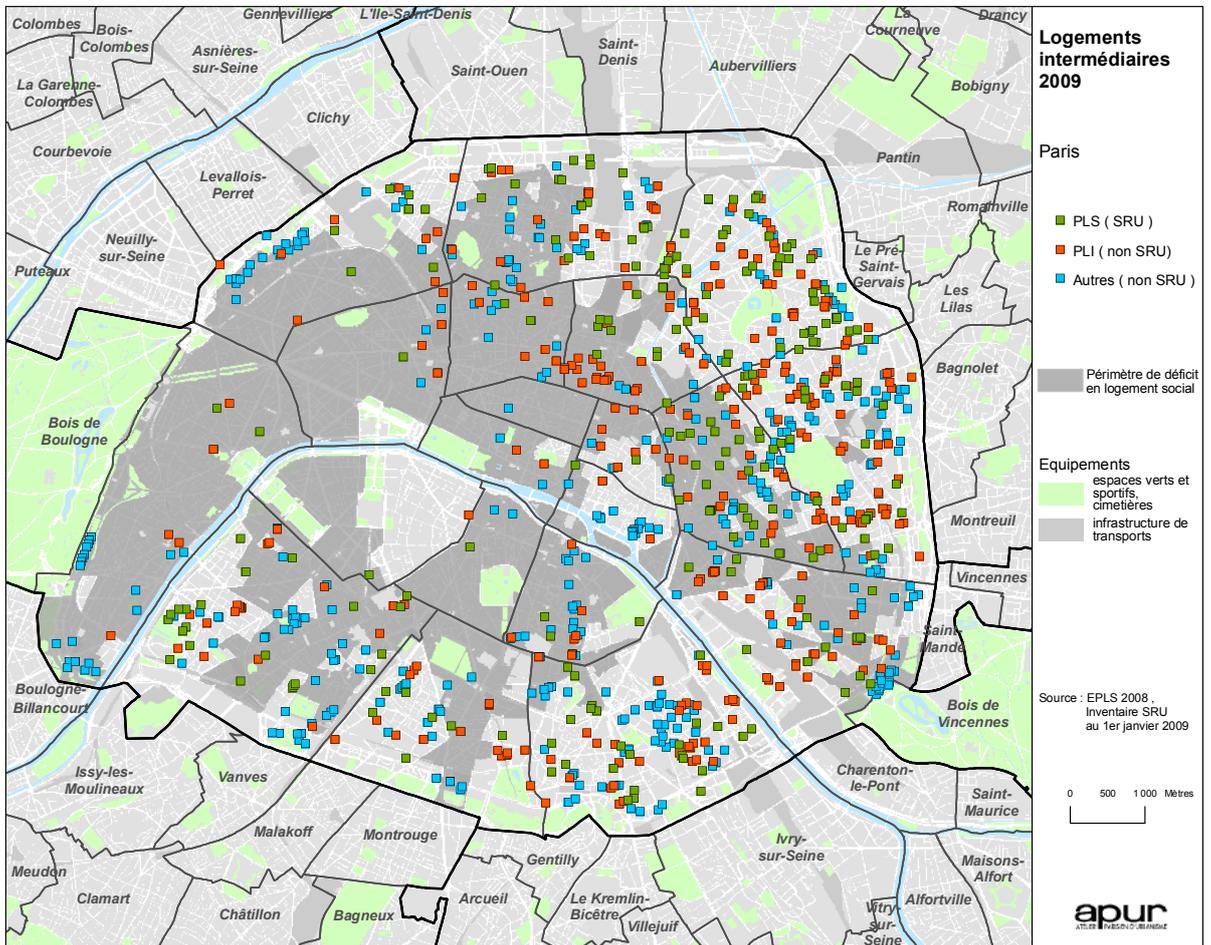


Source : Inventaire SRU



## Parc de logement social intermédiaire

Paris compte 6 500 logements PLS parmi les 182 955 logements sociaux au sens de la loi SRU. Par ailleurs, les bailleurs sociaux Parisiens gèrent environ 66 000 logements dits intermédiaires, non conventionnés au sens de la loi SRU. Ces logements sont également mobilisés pour accueillir des demandeurs de logement inscrits au fichier Parisien de la demande.

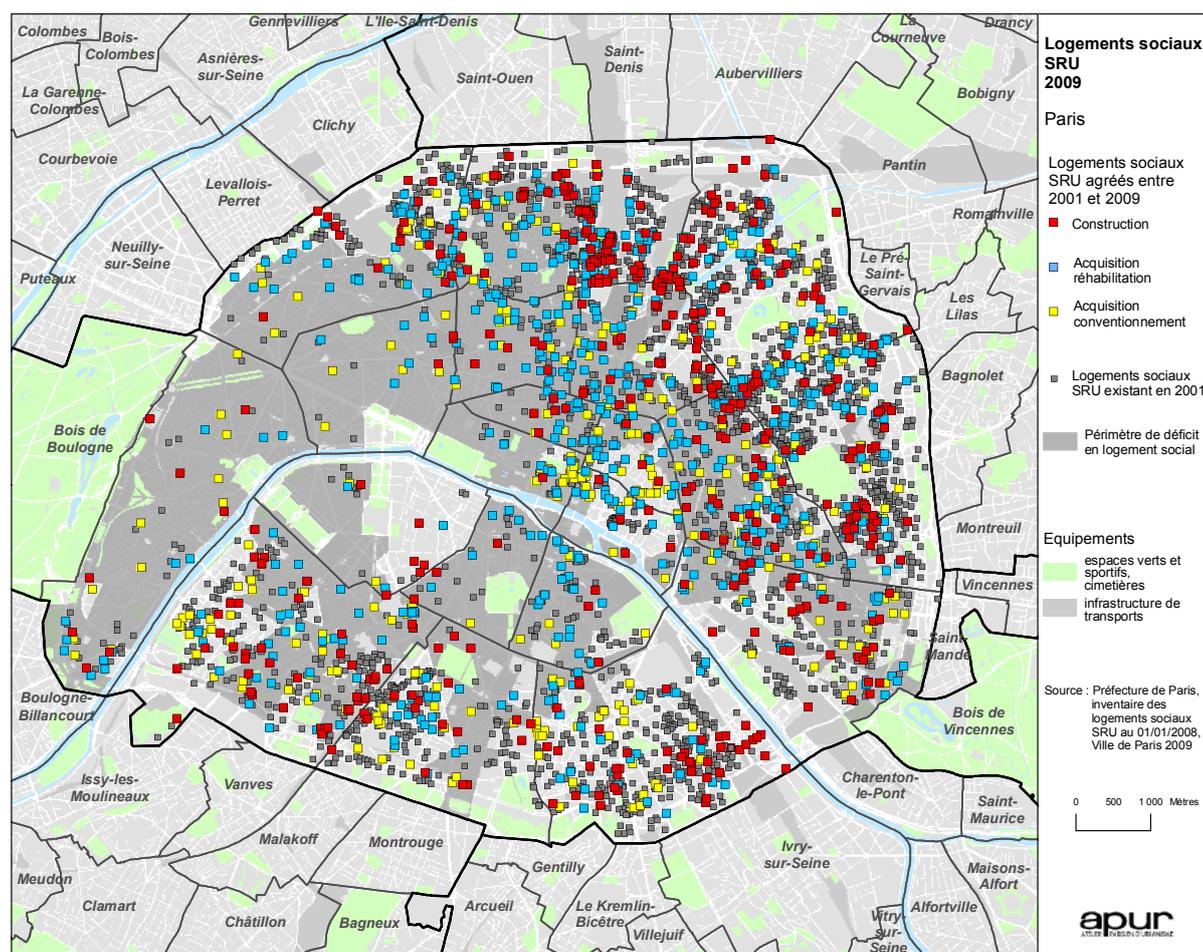
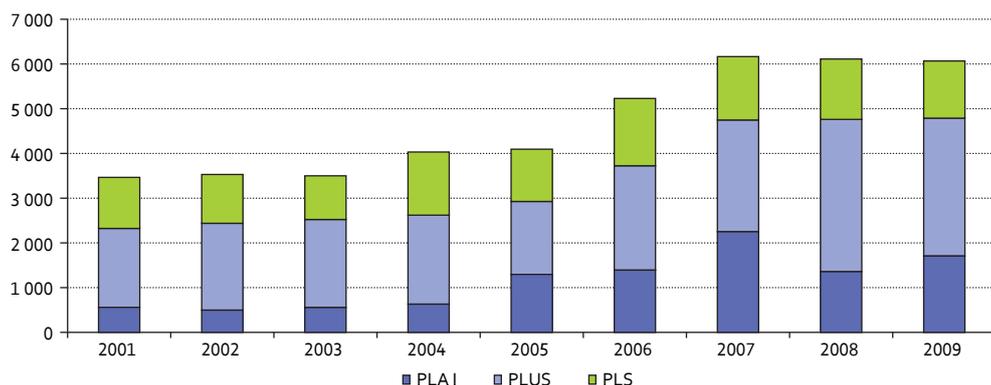


## Production de logements sociaux

Près de 4 700 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été financés à 48,9 % en PLUS, 26,9 % en PLS et 24,3 % en PLAI. Ce sont essentiellement des constructions neuves (44,4 %) et des opérations de conventionnement sans travaux (31,6 %).

De 2001 à 2009, 28 590 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 4 816 PLAI et assimilés, 15 868 PLUS et assimilés et 7 906 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 16 707 logements financés à livrer.

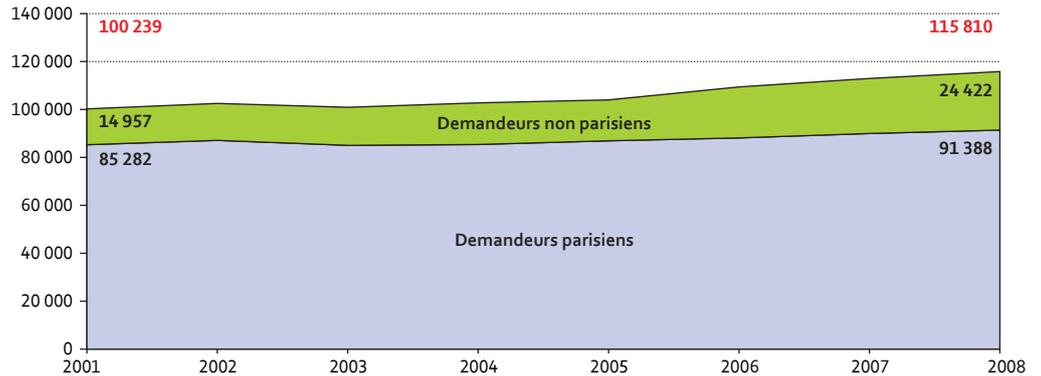
### Logements sociaux SRU financés : catégories de financement (2001-2009)



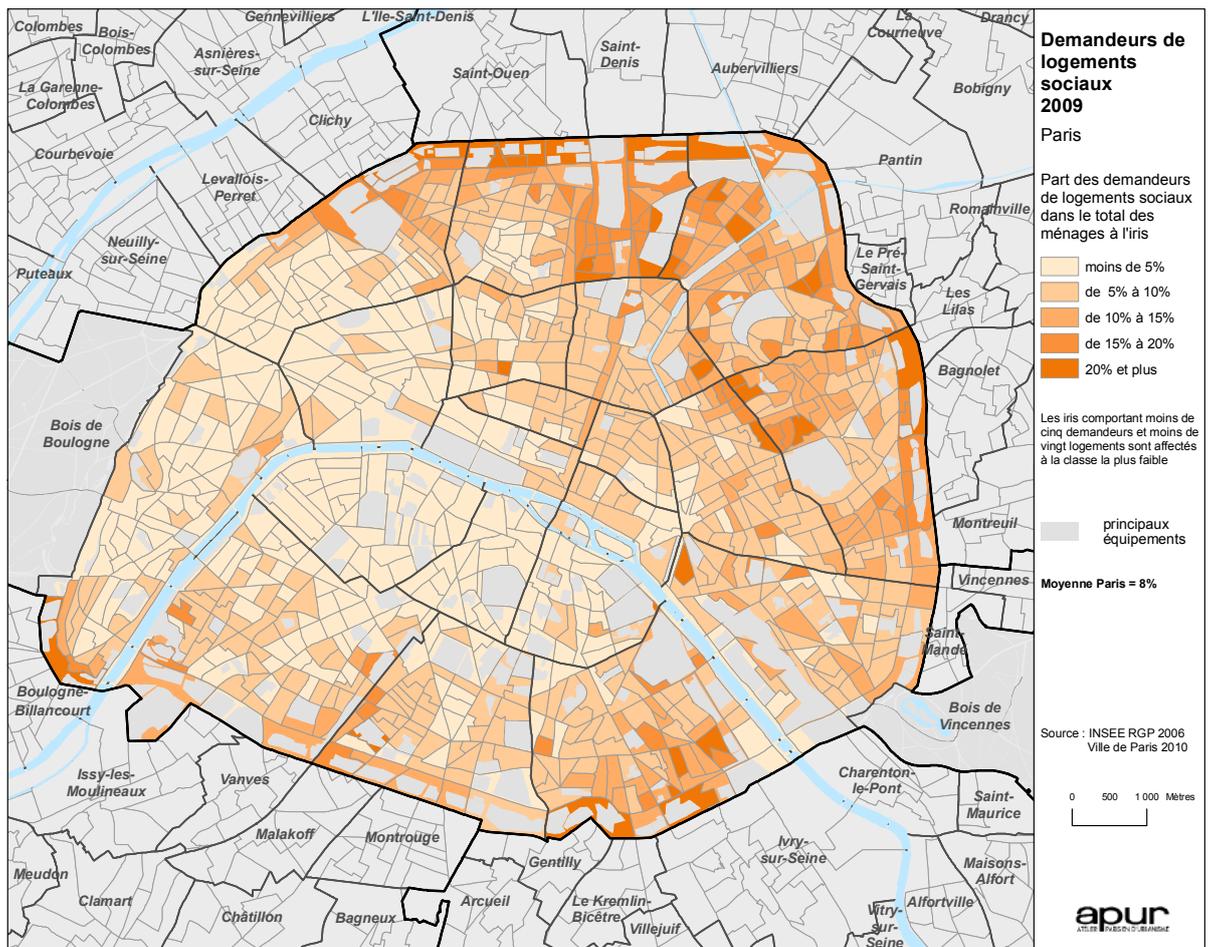
## Demande de logements

Entre 2001 et 2009, le nombre de demandeurs de logements sociaux a progressé. On compte 119 467 demandeurs en 2009 (soit 8,1 % des ménages parisiens), dont 91 448 originaires de Paris. Les demandeurs inscrits dans les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements représentent 46 % des demandeurs de logement parisiens. C'est aussi dans ces arrondissements que la part des demandeurs parmi les ménages est la plus forte (entre 9,7 % et 12,8 %).

Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)



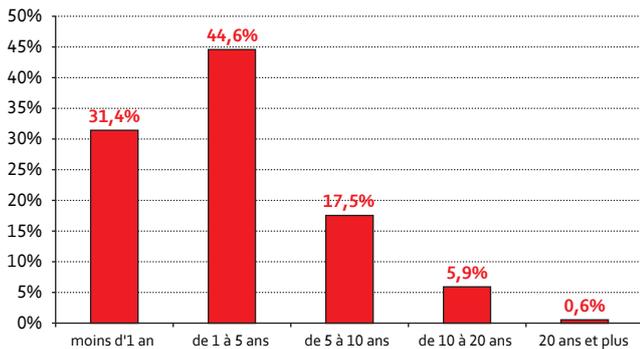
Source : Ville de Paris



## Profil des demandeurs de logement

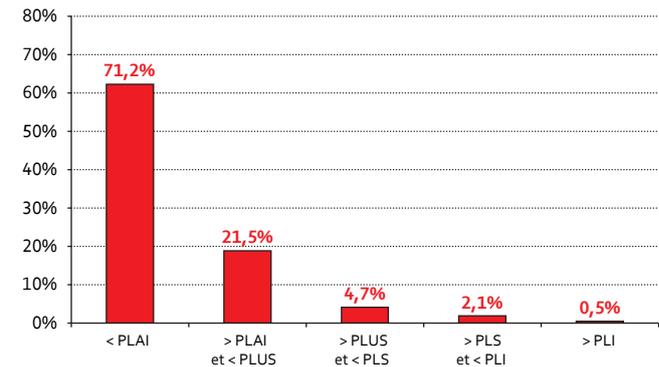
Parmi les 119 467 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier Parisien de la demande au 31 décembre 2009, 71,2 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA I et 92,7 % aux plafonds PLUS. 76 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 31,4 % depuis moins d'un an). Les ménages demandeurs sont principalement des petits ménages (39,1 % sont des ménages d'une personne) et vivent dans de petits logements (35,7 % vivent dans des studios ou « 1 pièce »). Plus d'un demandeur sur cinq (21,6 %) est déjà locataire du parc social et sollicite un changement de logement.

### Ancienneté de la première demande en 2008



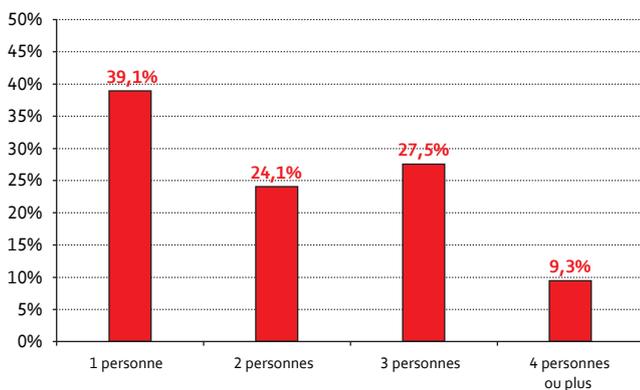
Source : Ville de Paris

### Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources en 2009



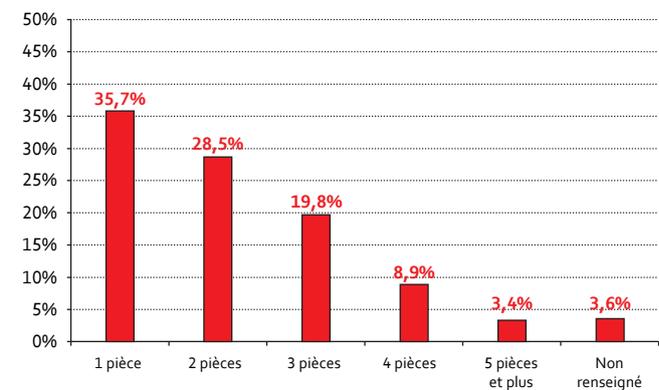
Source : Ville de Paris

### Nombre de personnes des ménages à reloger en 2008



Source : Ville de Paris

### Taille des logements actuels des demandeurs en 2008



Source : Ville de Paris

### Statut d'occupation des demandeurs en 2008

| Statut d'occupation du ménage             | Paris   |        |
|---|---------|--------|
|   | nombre  | %      |
| Locataire logement privé                  | 44 982  | 37,7 % |
| Locataire logement social                 | 25 781  | 21,6 % |
| Propriétaire                              | 2 869   | 2,4 %  |
| Hébergé par un particulier                | 26 074  | 21,8 % |
| Hébergé en structure ou logement précaire | 15 908  | 13,3 % |
| Occupation irrégulière                    | 286     | 0,2 %  |
| Sans domicile fixe                        | 3 527   | 3 %    |
| Ensemble                                  | 119 427 | 100 %  |

Source : Ville de Paris

## Attributions de logements sociaux

En 2008, 8 097 ménages ont été relogés à Paris, dont 4 995 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

### Attributions de logements SRU – tous contingents en 2008

|   | Paris |
|---|-------|
| Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement                         | 8 097 |
| Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds | 4 995 |

*Source : Préfecture de Paris. Enquête sur les attributions de logements locatifs sociaux  
NB : le nombre indiqué correspond à 70 % de l'ensemble des attributions.*

## Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques

Paris dispose de nombreuses structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

### • Hébergement d'urgence pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, Paris compte 67 centres d'hébergement d'urgence (3 011 places) et 77 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (4 074 places).

### • Produits spécifiques pour publics défavorisés

La capitale dispose de 59 résidences sociales (4 974 places) et de 28 maisons relais (580 places).

### • Foyers de travailleurs migrants

Paris compte 35 foyers de travailleurs migrants, d'une capacité de 7 199 places et 3 sites de desserrement, d'une capacité de 152 places.

### • Logements étudiants

Pour les étudiants, la capitale dispose de 38 résidences étudiantes gérées par le CROUS (soit 3 608 places, dont 180 adaptées aux étudiants à mobilité réduite). De plus, la Cité Internationale de Paris offre une capacité d'accueil de 5 863 places.

### • Foyers de jeunes travailleurs

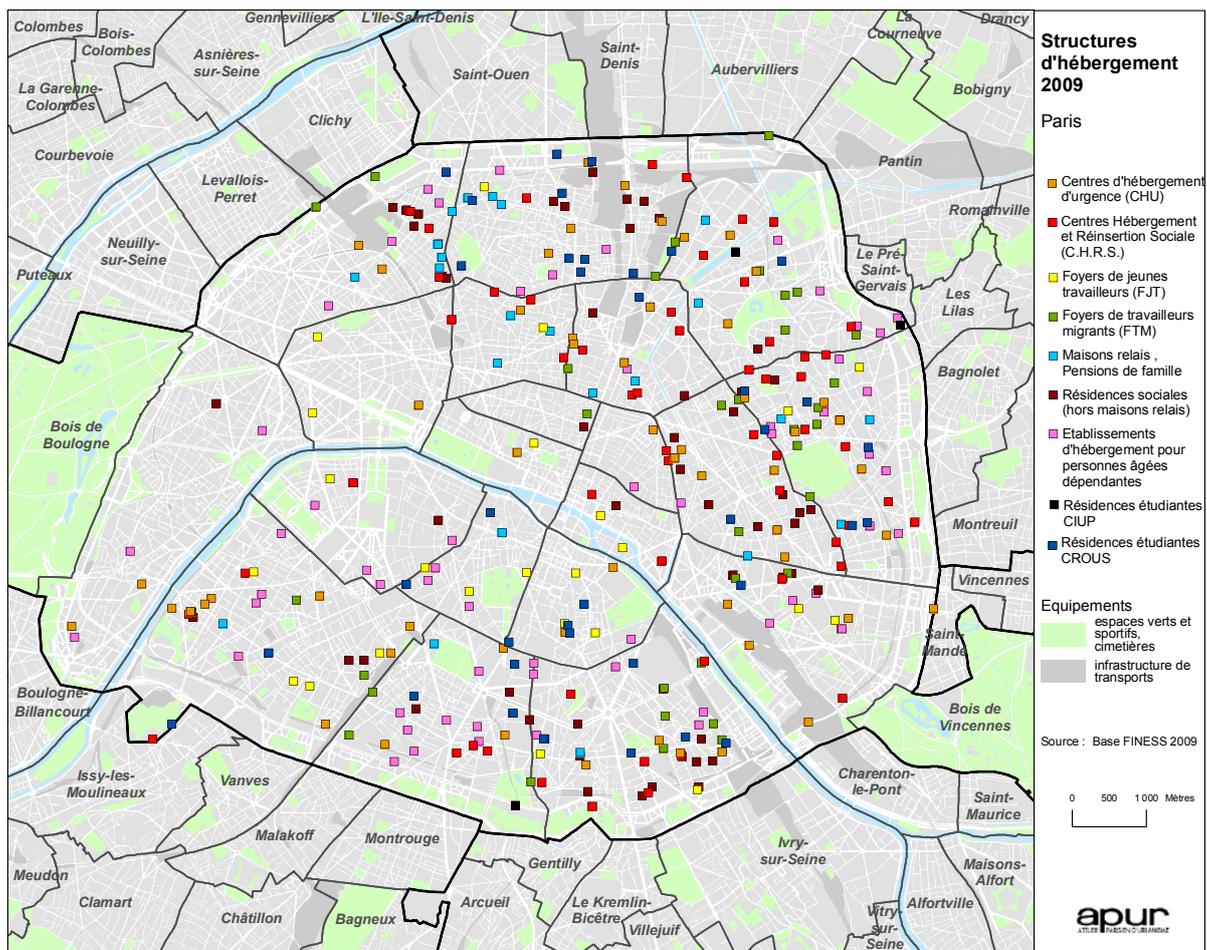
Il y a 28 foyers de jeunes travailleurs dans l'arrondissement, d'une capacité de 2 493 places.

### • Hébergements pour personnes âgées

L'arrondissement dispose de 99 structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, d'une capacité de 4 454 places.

### • Hébergements pour personnes handicapées

Il y a 48 structures d'hébergement pour personnes handicapées à Paris: 14 foyers de vie d'une capacité de 431 places, 18 foyers d'hébergement (546 places), 3 foyers d'accueil médicalisé (136 places) et 13 maisons d'accueil spécialisé (277 places).



## Mobilisation du parc privé pour l'hébergement

Le dispositif « Louez Solidaires et sans risques », vise à mobiliser des logements du parc locatif Parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide Sociale à l'enfance (ASE) de meilleures conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, 179 logements parisiens ont été mobilisés dans ce cadre (390 depuis le 1<sup>er</sup> juin 2007).

# Politique de renouvellement et de requalification du parc existant

## INTERVENTIONS PUBLIQUES DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

### Traitement de l'habitat indigne

La lutte contre l'insalubrité a pris un nouvel essor. En 2002 – 2003, 1 030 immeubles insalubres ou dégradés ont été repérés et inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne à Paris. Début janvier 2010, 711 sont d'ores et déjà sortis d'indignité (69 %), 268 sont en cours de travaux ou de relogement des occupants (26 %) et 51 sont encore à traiter (5 %). Les opérateurs chargés de suivre ces immeubles (SIEMP, SEMAVIP, Pacte de Paris et Urbanis) prévoient la sortie d'indignité de la quasi-totalité (97 %) des 1 030 immeubles avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

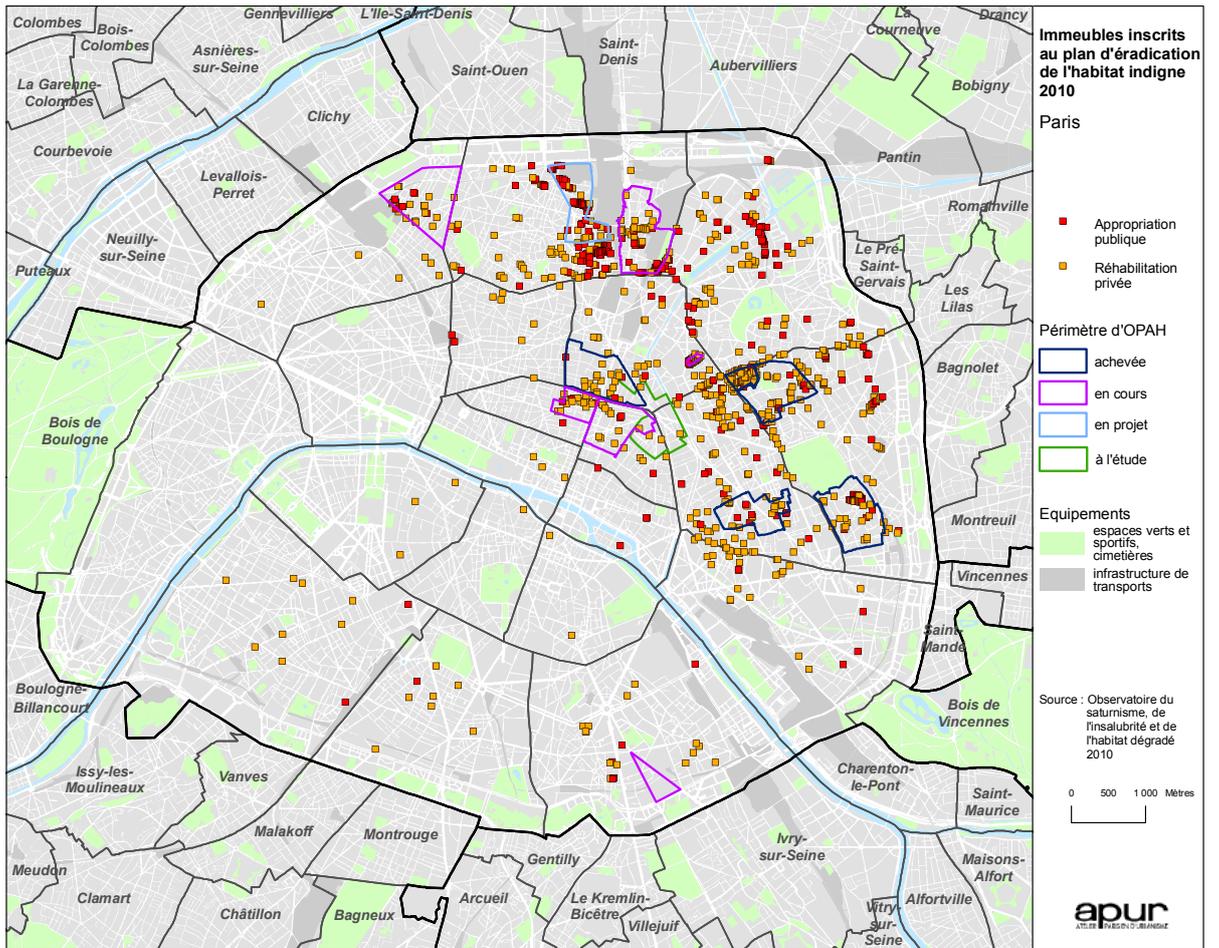
#### Paris – Appropriations publiques

| État d'avancement en janvier 2010 | nombre d'immeuble | dont acquis en totalité |             | dont acquis et vide |             |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                   |                   | nb                      | %           | nb                  | %           |
| SIEMP                             | 276               | 271                     | 98 %        | 244                 | 88 %        |
| SEMAVIP Château Rouge             | 46                | 43                      | 93 %        | 37                  | 80 %        |
| SEMAVIP Ourcq                     | 20                | 20                      | 100 %       | 20                  | 100 %       |
| Autre opérateur                   | 34                | 12                      | 35 %        | 11                  | 32 %        |
| <b>Total</b>                      | <b>376</b>        | <b>346</b>              | <b>92 %</b> | <b>312</b>          | <b>83 %</b> |

#### Paris – Réhabilitations privées

| État d'avancement en janvier 2010 | nombre d'immeuble | dont travaux votés au moins en partie |             | dont travaux commencés ou achevés |             | dont travaux achevés en totalité |             |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
|                                   |                   | nb                                    | %           | nb                                | %           | nb                               | %           |
| SIEMP                             | 158               | 153                                   | 97 %        | 152                               | 96 %        | 87                               | 55 %        |
| SEMAVIP Château Rouge             | 4                 | 4                                     | 100 %       | 4                                 | 100 %       | 3                                | 75 %        |
| OAHD1                             | 184               | 184                                   | 100 %       | 184                               | 100 %       | 147                              | 80 %        |
| OAHD2                             | 113               | 113                                   | 100 %       | 108                               | 96 %        | 34                               | 30 %        |
| OPAH                              | 99                | 99                                    | 100 %       | 97                                | 98 %        | 52                               | 53 %        |
| Autre dispositif                  | 96                | 93                                    | 97 %        | 88                                | 92 %        | 76                               | 79 %        |
| <b>Total</b>                      | <b>654</b>        | <b>646</b>                            | <b>99 %</b> | <b>633</b>                        | <b>97 %</b> | <b>399</b>                       | <b>61 %</b> |

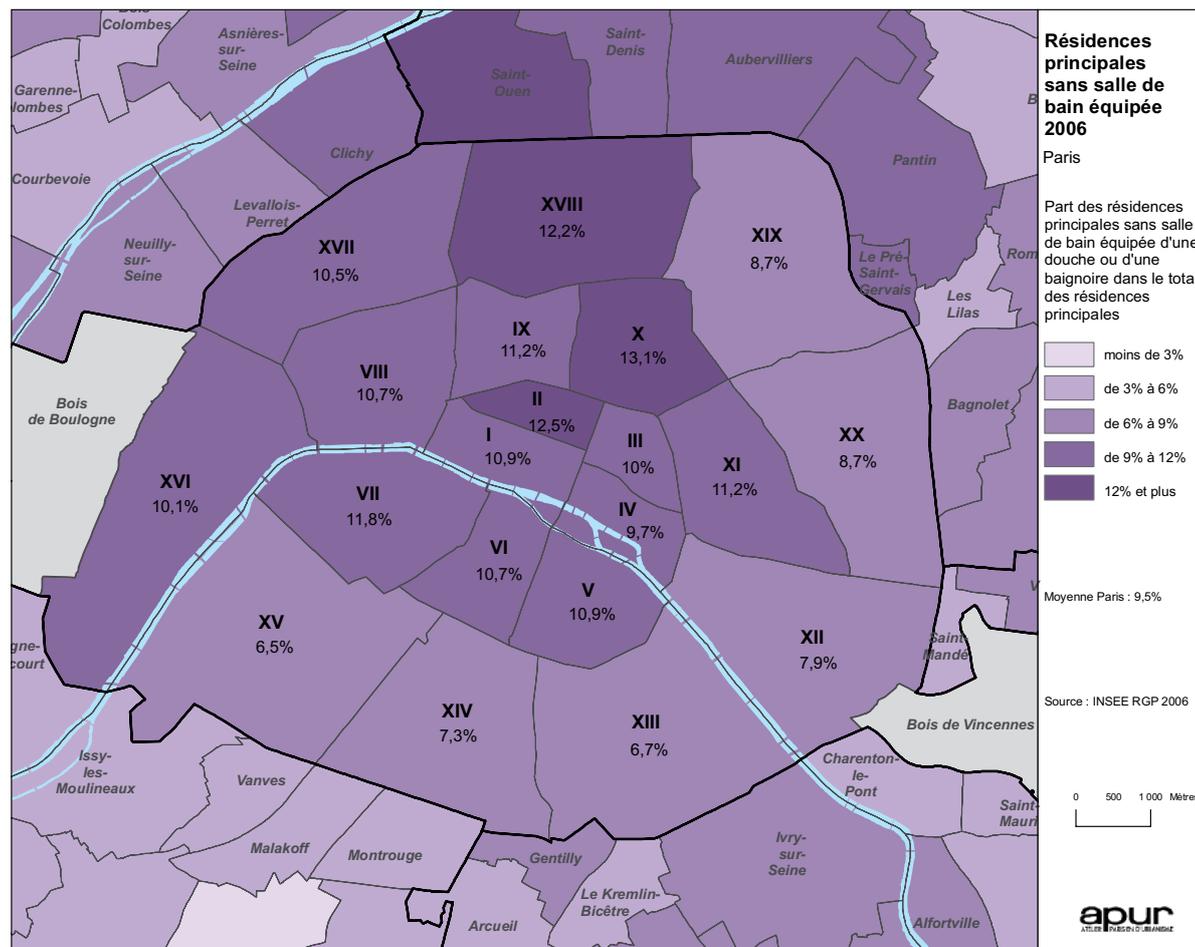
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé (2010)

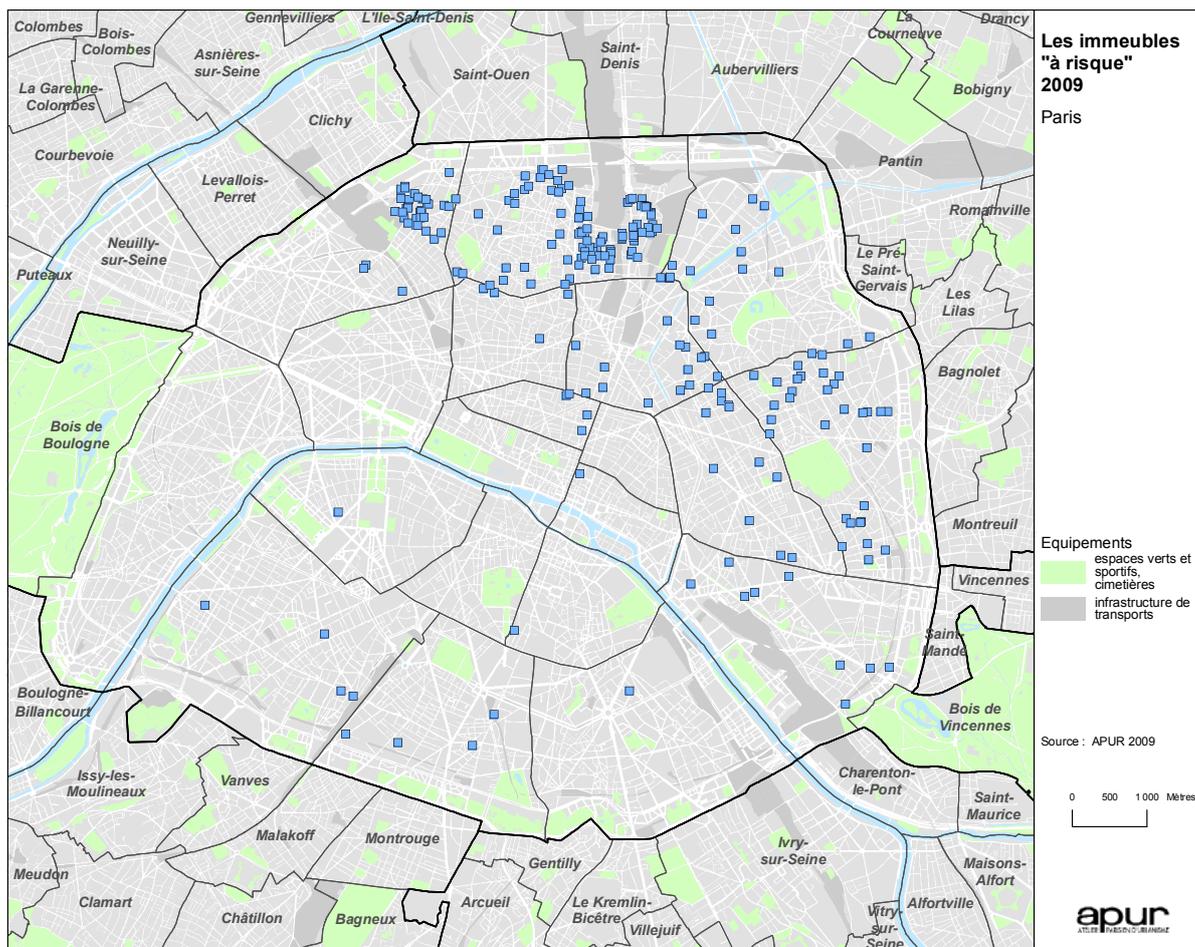


## Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 9,5 % des résidences principales à Paris.

Afin de prévenir le risque de dégradation du bâti, un exercice statistique a permis de repérer les immeubles privés les plus fragiles. 235 immeubles cumulant des facteurs de fragilité du point de vue de leur bâti, de leur gestion ou bien encore de leur occupation ont été identifiés sur l'ensemble du territoire parisien. Il ne s'agit pas d'immeubles insalubres ou dégradés mais d'immeubles qui présentent un risque de dégradation de leur bâti. Une visite de terrain est donc indispensable pour confirmer le risque, avant de proposer, quand cela est nécessaire, un dispositif d'aide au redressement et à la rénovation.





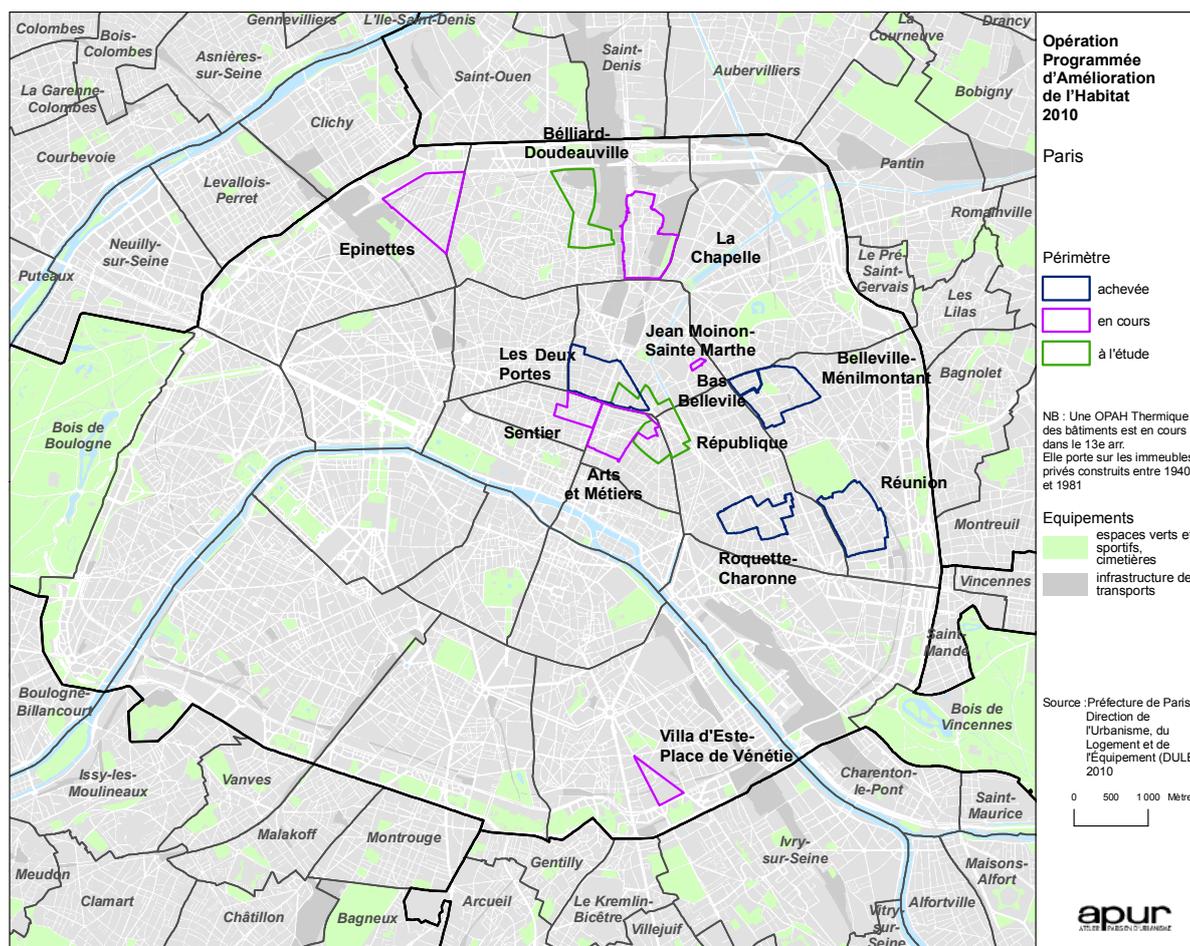
## Parc privé et développement durable

Afin de réduire la consommation énergétique des 100000 immeubles privés à l'horizon 2040, le dispositif « Copropriétés Objectif Climat » a été lancé en février 2008. Ouvert à l'ensemble des copropriétés Parisiennes qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique, le dispositif permet de financer un diagnostic énergétique à hauteur de 70 % de son montant.

Au 31 octobre 2009, sur les 175 pré-études qui ont eu lieu, 96 diagnostics ont été votés et 14 d'ores et déjà été réalisés.

## Requalification des quartiers anciens

Pour favoriser la réhabilitation privée, 7 OPAH sont en cours sur le territoire parisien : Sentier (2<sup>e</sup>), Arts et Métiers (3<sup>e</sup>), Moinon-Sainte-Marthe (10<sup>e</sup>), Place de Vénétie-Villa d'Este (13<sup>e</sup>), Épinettes (17<sup>e</sup>), La Chapelle (18<sup>e</sup>) et l'OPAH thermique des bâtiments, qui porte sur l'amélioration des performances énergétiques des immeubles privés construits entre 1940 et 1981. En complément, une OPAH est en projet dans le quartier Belliard-Doudeauville, deux autres sont en préparation : l'une autour de la Place Blanche (9<sup>e</sup> -18<sup>e</sup>) et l'autre autour de la Place de la République. Cette dernière porterait sur la thématique du développement durable dans l'habitat ancien.



## Hôtels meublés

En 2007, la Ville de Paris, la Préfecture de Police de Paris et la Préfecture de Paris ont mis en place un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social. L'observatoire recense 845 établissements à Paris: 632 hôtels meublés et 213 hôtels de tourisme. Ces établissements sont utilisés pour héberger des familles démunies qui ne trouvent pas d'autres solutions pour se loger, faute de moyens ou de garanties suffisantes.

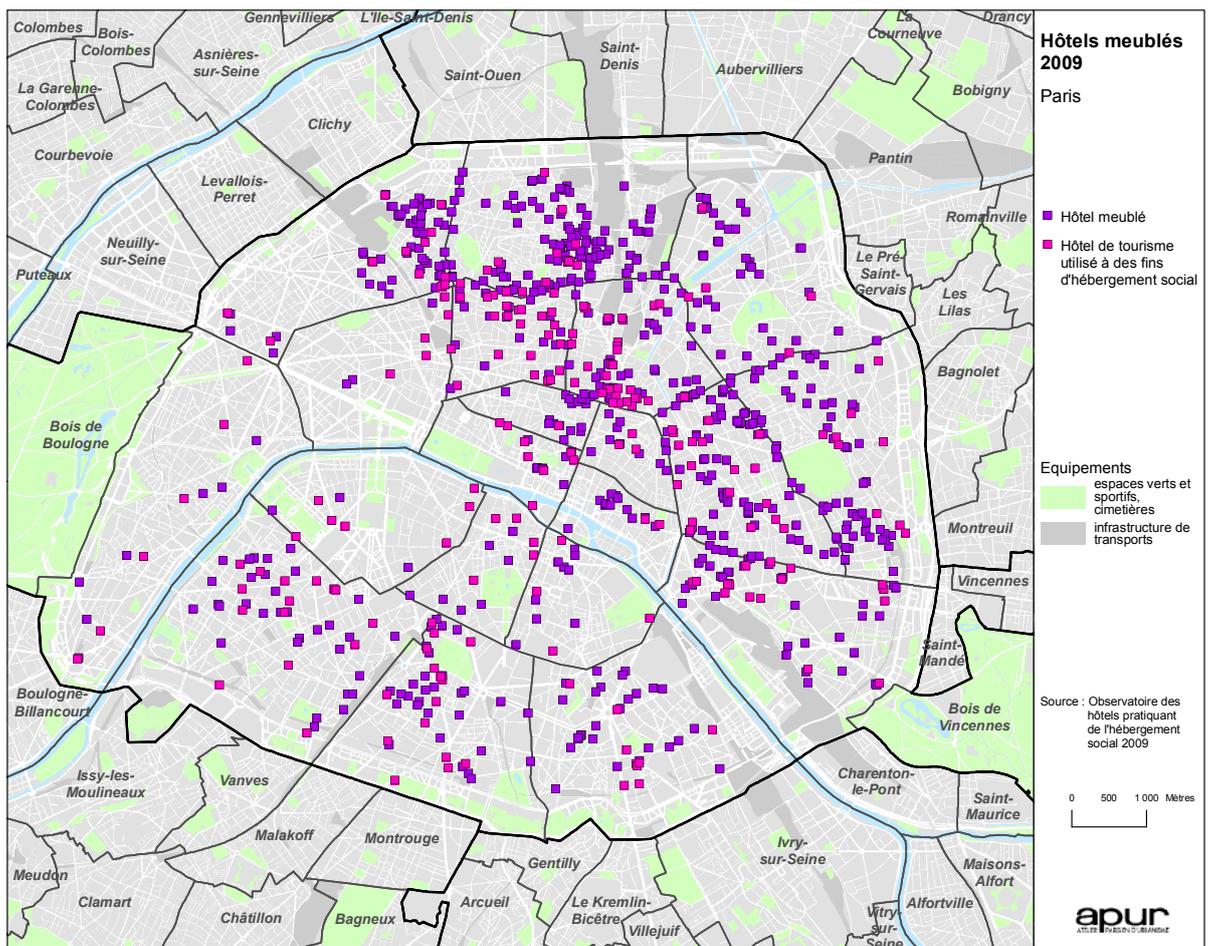
En janvier 2010, 189 établissements ont fait l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme.

Afin d'aider les hôteliers à mettre aux normes et améliorer leurs établissements, la Ville de Paris a mis en place depuis 2007 une opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM). Elle concerne potentiellement 615 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, 5 hôteliers ont adhéré à la démarche. Entre 2001 et 2007, 70 hôtels ont été acquis par la Ville de Paris, afin de créer du logement social et des structures d'hébergement.

### Hôtels pratiquant de l'hébergement social (janvier 2010)

|       | Hôtels meublés    |                | Hôtels de tourisme utilisés à des fins d'hébergement social |                | Total             |                |
|-------|-------------------|----------------|---|----------------|-------------------|----------------|
|       | nb établissements | nb de chambres | nb établissements   | nb de chambres | nb établissements | nb de chambres |
| Paris | 632               | 18595          | 213   | 7135           | 845               | 25730          |

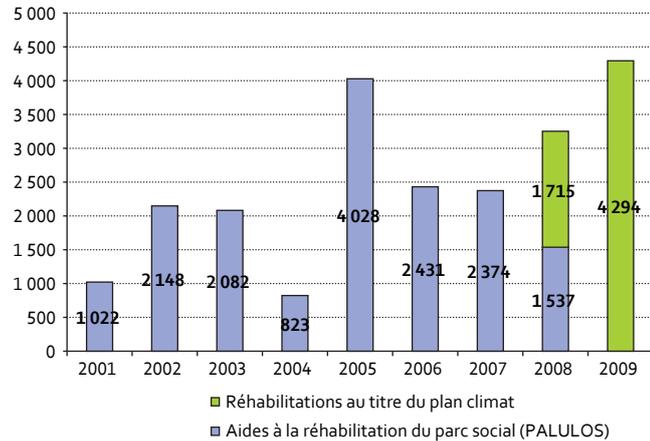
Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, APUR



# AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

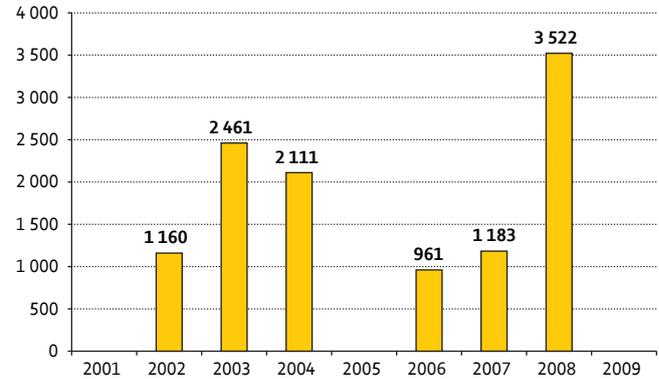
Entre 2001 et 2009, 22 454 logements parisiens ont fait l'objet d'une réhabilitation, dont 6 000 au titre du plan climat. Dans la même période, 11 398 logements ont été l'objet d'une résidentialisation (AQS).

Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan Climat (2001-2009)

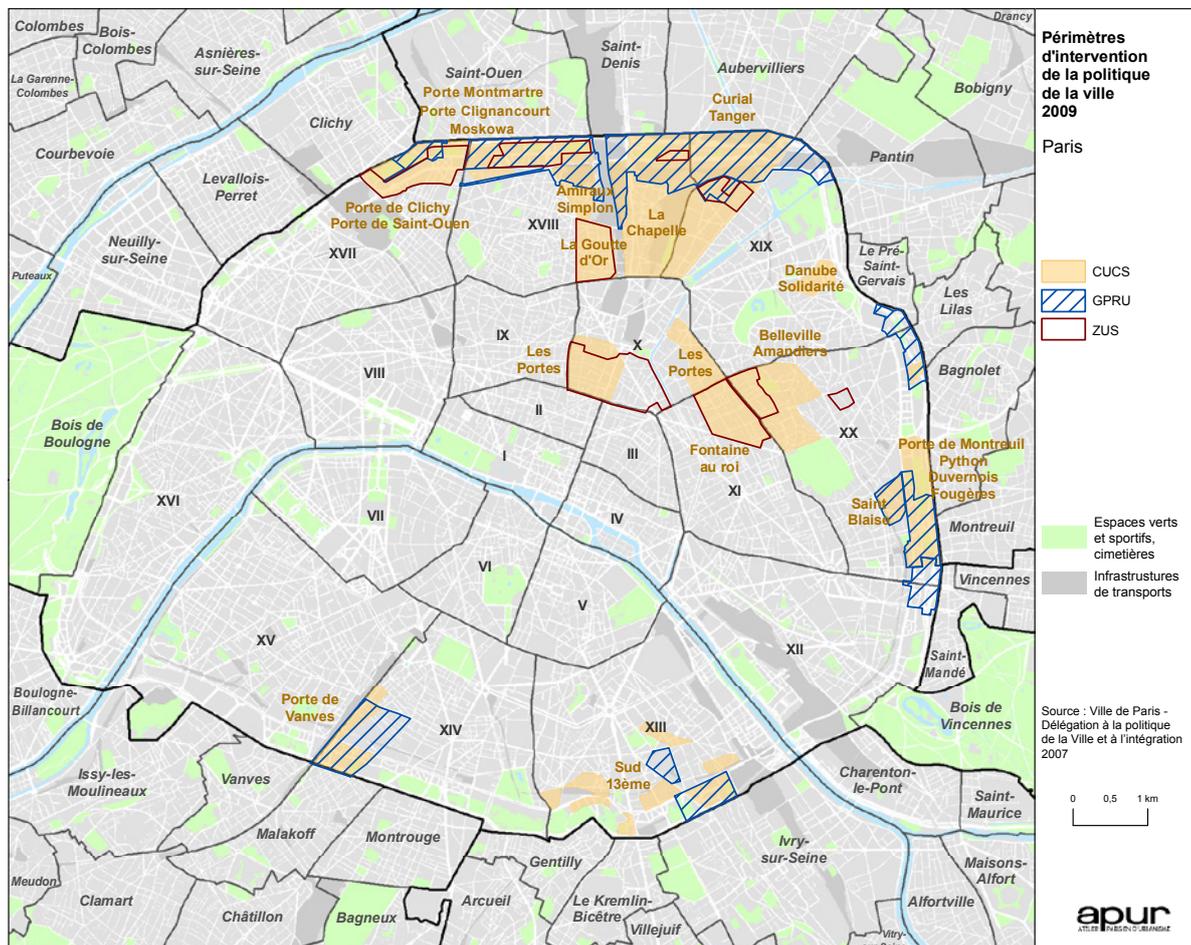


Source : Ville de Paris

Amélioration de la qualité des services (2001-2009)



Source : Ville de Paris



## CONTRAT URBAIN DE COHÉSION SOCIALE

Paris porte une ambition forte pour ses quartiers populaires au travers des actions menées par la Délégation à la Politique de la Ville et à l'Intégration. Les difficultés sociales et urbaines et les phénomènes d'exclusion existent partout dans la capitale. Ils sont cependant concentrés dans les 14 quartiers populaires inscrits en Politique de la Ville, où vivent 300 000 habitants : les Portes (10<sup>e</sup> arr.), Fontaine au roi (11<sup>e</sup> arr.), Sud 13<sup>e</sup> (13<sup>e</sup> arr.), Porte de Vanves (14<sup>e</sup> arr.), Porte de Clichy Porte de St Ouen (17<sup>e</sup> arr.), Amiraux Simplon (18<sup>e</sup> arr.), La goutte d'Or (18<sup>e</sup> arr.), La Chapelle (18<sup>e</sup> arr.), Porte Montmartre — Porte de Clignancourt — Moskowa (18<sup>e</sup> arr.), Danube Solidarité (19<sup>e</sup> arr.), Flandre (19<sup>e</sup> arr.), Belleville Amandiers (20<sup>e</sup> arr.), Porte de Montreuil Python Duvernois Fougères (20<sup>e</sup> arr.) et le quartier Saint-Blaise (2<sup>e</sup> arr.).

Les actions menées par la Ville de Paris visent à réduire ces inégalités afin de bâtir un Paris plus juste et solidaire. La lutte efficace contre les exclusions sous toutes leurs formes nécessite une approche transversale des questions sociales, économiques, culturelles et urbaines et avec la participation active des habitants concernés.

### Le contrat urbain de cohésion sociale

Le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), élaboré entre les services de l'Etat et ceux de la Ville de Paris, a constitué pour la période 2007-2009 le cadre de référence de la Politique de la Ville. Il est arrivé à son terme en décembre 2010 et a fait l'objet d'une évaluation pour définir les axes du nouveau contrat. Les priorités mises en avant par la Ville de Paris restent l'emploi, le développement social et culturel et l'amélioration du cadre de vie des territoires prioritaires.

### Grand Projet de Renouveau Urbain

Le Grand Projet de Renouveau Urbain de la couronne de Paris (GPRU) est engagé sur 11 des quartiers inscrits dans la Politique de la Ville, situés principalement entre les boulevards des Maréchaux et le boulevard périphérique. Il concerne près de 200 000 habitants.

De nombreux projets ont abouti ou sont en cours de réalisation : des actions concernant l'habitat et le logement (construction de logements sociaux dans le quartier Bédier, réhabilitation Porte Montmartre ou tour Bois le Prêtre, préparation de la démolition de tours, T2 à la Porte d'Ivry ou tour Borel, résidentialisation des immeubles à Curial), la couverture du périphérique (Porte des Lilas, Porte de Vanves), les aménagements des espaces publics (square Marcel Sembat, mail Bréchet, aménagements de la ZAC Claude Bernard, désenclavement de la Cité Valentin Abeille), la création de nouveaux équipements (Centres sociaux ; jardins familiaux du quartier Bédier ; points multiservices Porte de Montmartre et Paris Nord Est ; antennes jeunes, espaces publics numériques, crèches...), des équipements destinés à l'emploi (plan local pour l'insertion et l'emploi 18/19, créations de régies de quartier.).

# Définitions

## Catégories socio-professionnelles selon INSEE

|   |  |
|---|--|
| Agriculteurs exploitants                          | Agriculteurs exploitants   |
| Artisans, commerçants et chefs d'entreprise       | Artisans   |
|   | Commerçants et assimilés   |
|   | Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus                                    |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | Professions libérales  |
|   | Cadres fonction publique, professions. intellectuelles, artistiques          |
|   | Cadres d'entreprises   |
| Professions intermédiaires                        | Profession intermédiaire : enseignement, santé, fonction publique, assimilés |
|   | Prof. intermédiaires administratives, commerciales des entreprises.          |
|   | Techniciens  |
|   | Contremaîtres, agents de maîtrise  |
| Employés  | Employés de la fonction publique   |
|   | Employés administratifs d'entreprises  |
|   | Employés de commerce   |
|   | Personnels des services directs aux particuliers                             |
| Ouvriers  | Ouvriers qualifiés   |
|   | Ouvriers non qualifiés   |
|   | Ouvriers agricoles   |
| Retraités   | Anciens agriculteurs exploitants   |
|   | Anciens artisans, commerçants, chefs d'entreprise                            |
|   | Anciens cadres et professions intermédiaires                                 |
|   | Anciens employés et ouvriers   |
| Inactifs  | Chômeurs n'ayant jamais travaillé  |
|   | Inactifs divers (autres que retraités)                                       |

## Changement de destination

Cette notion recouvre les transformations en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation, mais aussi les transformations de locaux ayant un autre usage que l'habitation en habitation. À Paris, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Paris après avis du maire d'arrondissement (Voir L631-7).

## Déciles de revenus

Les déciles de revenus sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus en dix parties égales. Ainsi, pour une distribution de salaires, le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires et le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

## Densité humaine

La densité humaine correspond à la densité cumulée des emplois et de la population.

## Effectifs scolaires domiciliés

Les effectifs scolaires domiciliés correspondent aux enfants scolarisés à Paris résidant dans l'arrondissement.

## Emplois salariés privés selon l'UNEDIC

Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. Sont exclus de ce champ : les salariés de l'État et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

## EPLS/logements gérés par des bailleurs sociaux

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) recense tous les logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées...).

## Foyer allocataire « à bas revenus »

Un foyer allocataire est dit « à bas revenus » lorsque son revenu par unité de consommation est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants). Il est calculé au niveau national à partir de l'enquête Revenus fiscaux (ERF) avant impôt, qui fait référence pour la mesure de la pauvreté monétaire. Le seuil de bas revenus est fixé à 871 € par unité de consommation pour les données au 31 décembre 2007.

## Immeubles « à risque »

Un travail a été conduit en 2009 pour repérer statistiquement les immeubles parisiens du parc privé qui rencontrent des difficultés du point de vue de leurs caractéristiques techniques, de leur occupation, ou encore de leur gestion. 6 indicateurs de risque ont été mobilisés et le risque de dégradation du bâti a été mesuré en observant les immeubles cumulant les difficultés. Les indicateurs retenus et leur pondération sont les suivants :

- prédominance de petits logements locatifs : 2 points,
- problèmes de sécurité : 2 points ;
- problèmes de salubrité : 2 points ;
- problèmes de saturnisme : 2 points ;
- part importante de demandeurs de logements : 1 point ou 2 points ;
- factures d'eau impayées : 1 point.

Une note est attribuée à chaque immeuble selon l'intensité du risque. Parmi les 50000 immeubles parisiens d'habitat privé, 235 immeubles cumulent trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti.

## Logements occasionnels

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.

## **Logement vacant**

Pour l'INSEE, est considéré comme vacant tout logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...). L'estimation du nombre de logements vacants reste un exercice imparfaitement maîtrisé et les résultats issus des différentes sources ne se recoupent pas. Le recensement et l'enquête logement opèrent une distinction entre logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. L'affectation d'un logement dans l'une de ces catégories est toutefois délicate lorsque les informations recueillies sur place sont insuffisantes.

La DGI communique des données relatives aux logements assujettis à la taxe sur les logements vacants (TLV), mise en place en 1999. Les logements concernés sont les logements, hors parc HLM et SEM, vacants depuis au moins deux années consécutives, au 1<sup>er</sup> janvier, disposant d'un confort minimum (électricité, eau, sanitaires) et pour lesquels un avis de recouvrement est émis.

## **L631-7 - changement d'usage de locaux destinés à l'habitation**

En application de l'article L631-7 du CCH, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Paris après avis du maire d'arrondissement. Un règlement municipal fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et détermine les compensations (les compensations consistent en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation).

## **Naissances domiciliées**

Une naissance est dite domiciliée dans une commune donnée lorsque la mère réside dans cette commune.

## **Population immigrée**

Une personne immigrée est une personne née à l'étranger sous une nationalité étrangère.

## **Résidence secondaire**

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris logement meublé loué pour des séjours touristiques

## **Revenu médian**

Niveau de revenu qui partage exactement en deux la population : La moitié de la population dispose d'un revenu plus élevé que le revenu médian, l'autre moitié d'un revenu moins élevé.

## **Revenu par unité de consommation (RUC)**

Le nombre d'unités de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE et d'Eurostat, en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans. Un foyer est dit « à bas revenus » lorsque son RUC est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants).



