

# Paris 4<sup>e</sup>, 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 4<sup>e</sup>, éléments de diagnostic

Avec 28 600 habitants environ en 2007, le 4<sup>e</sup> arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille de Carpentras. A contrario du regain démographique observé à Paris (+67 800 habitants de 1999 à 2007, soit +3,2 %), le 4<sup>e</sup> arrondissement continue de subir une érosion démographique, sa population passant de 30 671 habitants en 1999 à 28 572 habitants en 2007, soit une perte de 2 103 habitants (-6,9 %). Il partage cette évolution négative avec le 8<sup>e</sup> et le 16<sup>e</sup> arrondissement, tandis que les dix-sept autres arrondissements voient leur population s'accroître.

Tandis que la population diminue, le nombre d'emplois exercés dans l'arrondissement augmente ces dernières années. De 2005 à 2008, le 4<sup>e</sup> arrondissement gagne près de 2 000 emplois salariés privés (soit +10,5 % contre +2,3 % à Paris sur la même période). Il totalise 20 767 emplois salariés privés en 2008, avec un ratio des emplois au lieu de travail sur les actifs occupés qui figure parmi les plus élevés de la capitale (2,9 emplois par actif occupé contre 1,7 en moyenne à Paris).

L'évolution de la structure par âge de la population du 4<sup>e</sup> arrondissement est marquée par l'augmentation de la part des moins de 20 ans qui passe de 14,9 % de la population en 1999 à 16,3 % en 2006, alors qu'elle était en baisse au cours de la période 1990-1999. L'arrondissement se distingue aussi par une forte présence des 20-39 ans (37,2 % dans le 4<sup>e</sup> contre 35,7 % à Paris) et des 60 ans ou plus (20,6 % dans le 4<sup>e</sup> contre 18,6 % à Paris). Les ménages sont plutôt petits mais leur taille moyenne est en augmentation dans la dernière période. Bien que le 4<sup>e</sup> arrondissement reste caractérisé par une proportion élevée de petits ménages et une faible représentation des familles, le recensement de 2006 signale une augmentation de la taille moyenne des ménages (1,72 en 2006 contre 1,66 en 1999) et une augmentation du nombre et de la part des familles entre 1999 et 2006 (17,5 % en 2006 contre 15,4 % en 1999). La part des personnes seules diminue en revanche, passant de 60,2 % en 1999 à 56,6 % en 2006 (51,5 % à Paris) alors qu'elle n'avait cessé d'augmenter dans les décennies précédentes. Enfin, comme dans l'ensemble de la capitale, la part de la population immigrée augmente (18,6 % en 2006 contre 16,5 % en 1999) mais reste inférieure à la moyenne parisienne (20,0 % en 2006). Le revenu médian des ménages de l'arrondissement progresse de 2001 à 2007 à un rythme légèrement plus soutenu que le rythme parisien (+19,7 % dans le 4<sup>e</sup>; +15,6 % à Paris) et reste bien supérieur à la moyenne parisienne (27 733 euros dans le 4<sup>e</sup>, 23 293 euros à Paris). Géographiquement, les ménages les plus aisés résident plutôt dans les Îles Saint-Louis et de la Cité ainsi que dans le secteur compris entre le boulevard Henri IV et la rue Saint-Paul. La part des ménages à bas revenus a légèrement progressé entre 2003 et 2007, passant de 6,3 % à 7,7 %, mais reste à un niveau inférieur à la moyenne parisienne (11,8 % en 2007). Sur le plan des structures professionnelles, la part des cadres et professions supérieures progresse entre 1999 et 2006 (48,4 % en 2006 contre 44,7 % en 1999) et reste très supérieure à celle observée sur Paris (41,0 % en 2006). À l'inverse, la part des employés et ouvriers poursuit sa baisse (22,8 % en 2006 contre 26,9 % en 1999).

Le parc d'habitation du 4<sup>e</sup> arrondissement est composé de 22 729 logements en 2006, soit un effectif stable par rapport à 1999 (+0,1 %). Le 4<sup>e</sup> arrondissement connaît un rythme de construction faible avec une vingtaine de logements en moyenne autorisés chaque année entre 2001 et 2008.

Les logements occupés en tant que résidences principales perdent du terrain au profit des résidences secondaires. Le parc de logements de l'arrondissement, qui comprenait 79,7 % de résidences principales en 1999 n'en compte plus que 73,1 % en 2006 soit le plus faible taux de résidences principales parmi les arrondissements parisiens. La part des résidences secondaires ou occasionnelles passe de 9,2 % des logements en 1999 à 15,8 % en 2006. Ce phénomène se relie à la forte proportion de logements achetés par des étrangers (16,5 % selon la Chambre des notaires de Paris) ainsi qu'au développement des locations meublées touristiques.

La situation de l'arrondissement au cœur de Paris et la valeur historique et architecturale du patrimoine d'habitation expliquent le prix élevé des logements (8 106 €/m<sup>2</sup> en 2009, contre 5 689 €/m<sup>2</sup> à Paris).

La taille moyenne des résidences principales a augmenté entre 1999 et 2006 et se rapproche de la moyenne parisienne (2,55 pièces dans le 4<sup>e</sup> en 2006 ; 2,58 pièces à Paris). L'arrondissement reste toutefois marqué par le poids des petits logements (26,5 % de « 1 pièce » en 2006, contre 22,8 % à Paris).

Selon l'inventaire SRU, le 4<sup>e</sup> arrondissement compte 1 382 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit 8,1 % des résidences principales. Le 4<sup>e</sup> arrondissement est parmi les arrondissements centraux celui qui comprend la part la plus importante de logements sociaux. La concentration principale correspond à l'îlot Saint-Paul et à la rue du Pont Louis-Philippe. Entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux SRU a progressé au même rythme qu'en moyenne à Paris (+16,8 % dans le 4<sup>e</sup>, +16,0 % à Paris) : une cinquantaine de logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Le nombre de demandeurs de logements sociaux est quant à lui assez stable : en 2008, on compte 953 ménages inscrits au fichier des demandeurs, soit 5,8 % des ménages.

Le 4<sup>e</sup> arrondissement compte 5 structures d'hébergement ouvertes à différents publics : 2 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (199 places), 1 résidence sociale (35 places) et 2 foyers de jeunes travailleurs (175 places).

Le 4<sup>e</sup> arrondissement est peu concerné par les problématiques d'insalubrité : 4 immeubles avaient été inscrits au plan de l'éradication de l'habitat indigne. Leur traitement est achevé. L'arrondissement compte par ailleurs 14 établissements pratiquant de l'hébergement social : 12 hôtels meublés et 2 hôtels de tourisme. En janvier 2010, 4 établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir. 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 13 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, 1 hôtelier a adhéré à la démarche.

## Enjeux

- La défense de la fonction résidentielle (maintien du parc de résidences principales)
- La mixité sociale et démographique

# 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 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 .....	14
Opérations d'aménagement et emplacements réservés .....	15
Résidences principales .....	17
Emissions de gaz à effets de serre .....	18
<b>Marché des logements privés</b> .....	<b>19</b>
Les ventes de logements .....	19
Le marché locatif privé .....	21
<b>Logement social</b> .....	<b>22</b>
Parc de logement social SRU .....	22
Parc de logement social intermédiaire .....	24
Production de logements sociaux .....	25
Demande de logements .....	26
Profil des demandeurs de logement .....	27
Attributions de logements sociaux .....	28
Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques .....	29
Mobilisation du parc privé pour l'hébergement .....	30
<b>POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT</b> .....	<b>31</b>
<b>Interventions publiques dans le parc privé ancien</b> .....	<b>31</b>
Traitement de l'habitat indigne .....	31
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien .....	32
Parc privé et développement durable .....	34
Requalification des quartiers anciens .....	34
Hôtels meublés .....	35
Plan de sauvegarde et de mise en valeur .....	36
<b>Amélioration du parc locatif social</b> .....	<b>37</b>
<b>DÉFINITIONS</b> .....	<b>38</b>



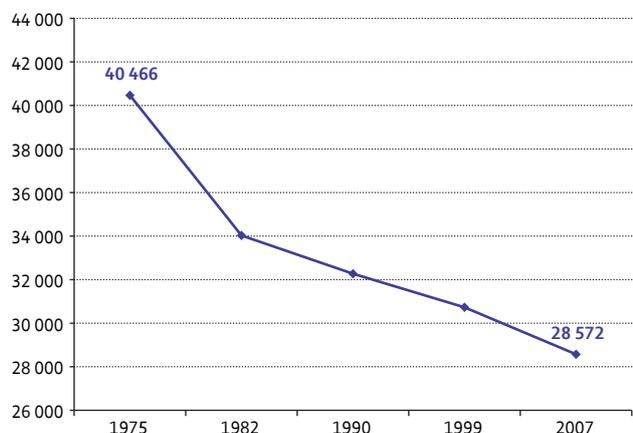
# Données de cadrage

## DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

### Population

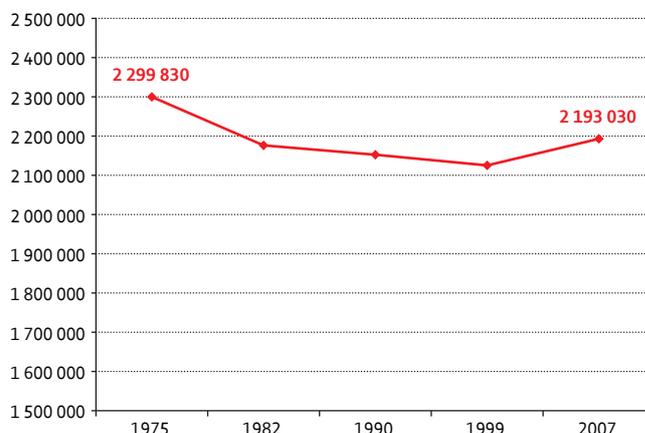
À contrario du regain démographique observé à Paris (+67 800 habitants de 1999 à 2007, soit +3,2 %), le 4<sup>e</sup> arrondissement continue de subir une érosion démographique, sa population passant de 30 671 habitants en 1999 à 28 572 habitants en 2007, soit une perte de 2 103 habitants (-6,9 %). Il partage cette évolution négative avec le 8<sup>e</sup> et le 16<sup>e</sup> arrondissements, tandis que les dix-sept autres arrondissements voient leur population s'accroître. L'érosion démographique de l'arrondissement de 1999 à 2007 (-0,9 % par an) se décompose en un solde naturel légèrement excédentaire (0,4 %) et un déficit migratoire apparent très marqué (-1,3 %).

Évolution de la population (1975-2007)  
4<sup>e</sup> arrondissement

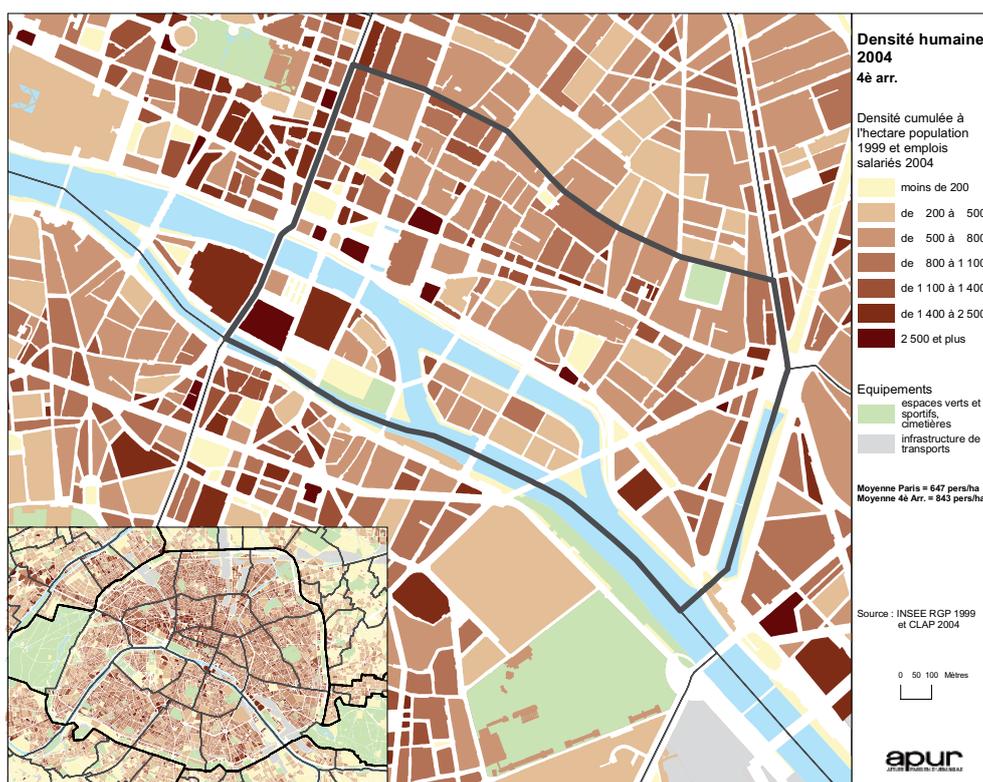


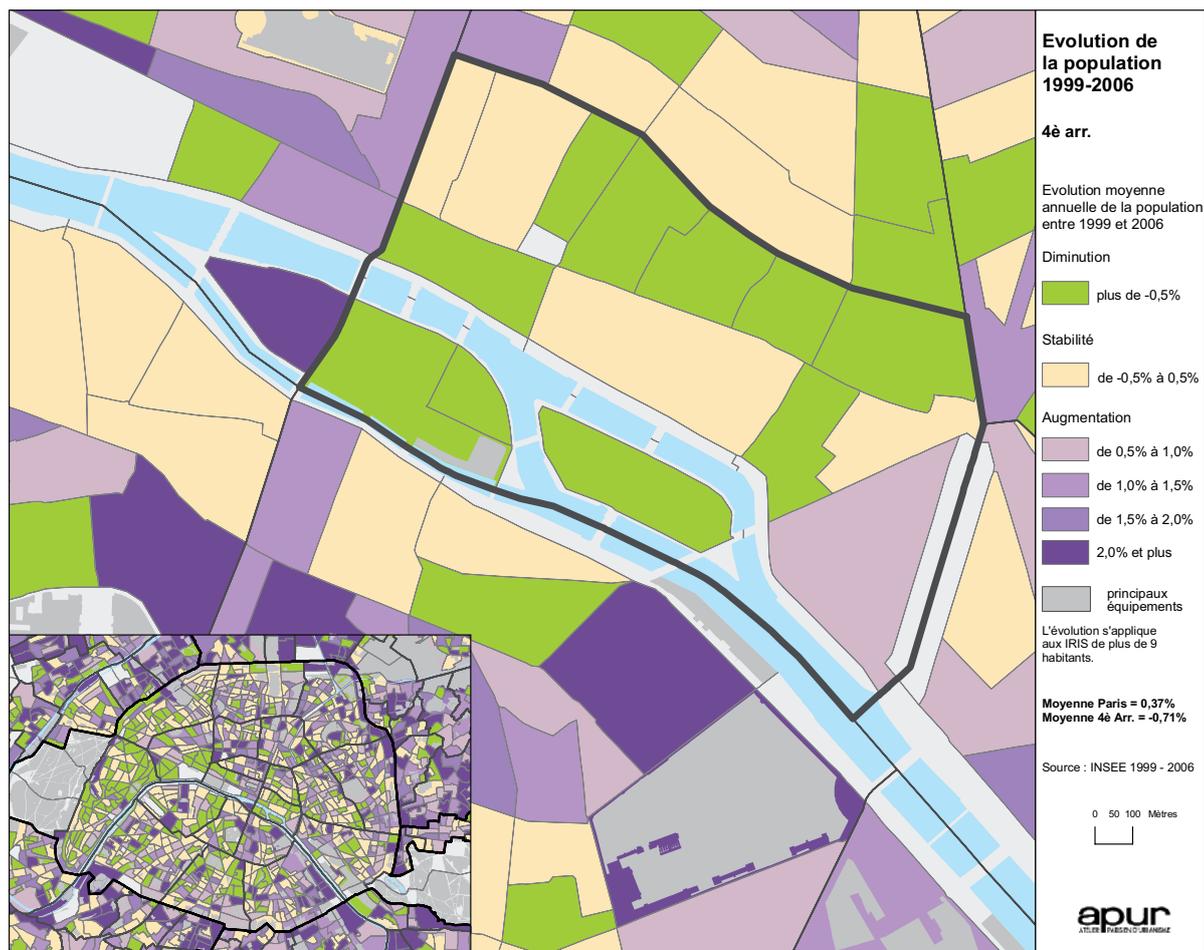
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population





Superficie: 160 hectares

Population: 28 572 habitants en 2007 (1,3 % de la population parisienne)

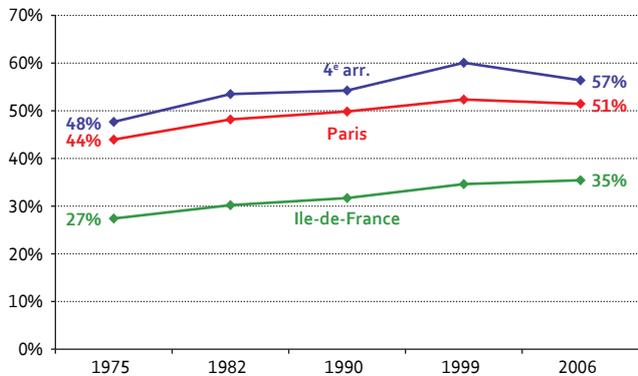
Densité de population: 178,1 habitants/ha (252,1 habitants/ha à Paris)

## Population et composition des ménages

La structure par âge reste marquée par une faible proportion d'enfants de moins de 20 ans (16,3 % contre 19,5 % à Paris), une forte présence des jeunes adultes de 20 à 39 ans (37,2 % contre 35,7 % à Paris) et un poids relativement élevé des 60 ans et plus (20,6 % contre 18,7 % à Paris). Mais en tendance, la part des moins de 20 ans dans la population s'accroît (de 14,9 % en 1999 à 16,3 % en 2006) et celle des personnes âgées n'augmente pas. Du fait de ces évolutions, la taille moyenne des ménages augmente (1,72 en 2006 au lieu de 1,66 en 1999) et la part des personnes seules diminue, passant de 60,2 % en 1999 à 56,6 % en 2006 (51,5 % à Paris).

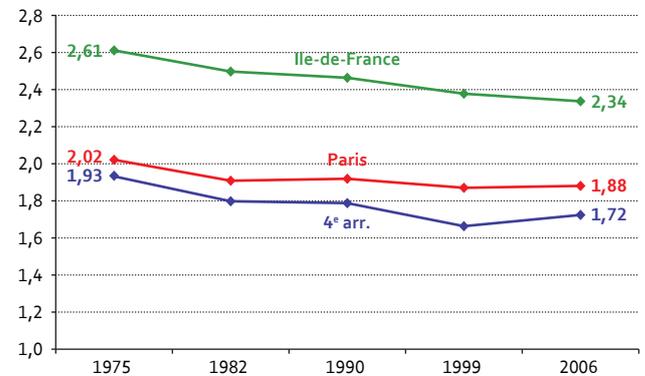
Enfin, comme dans l'ensemble de la capitale, la part de la population immigrée augmente (18,6 % en 2006 contre 16,5 % en 1999) tout en demeurant inférieure à la moyenne parisienne (20,0 % en 2006).

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



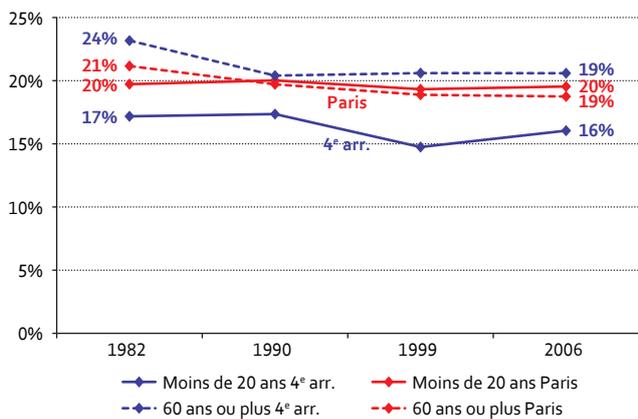
Source : INSEE, recensements de la population

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



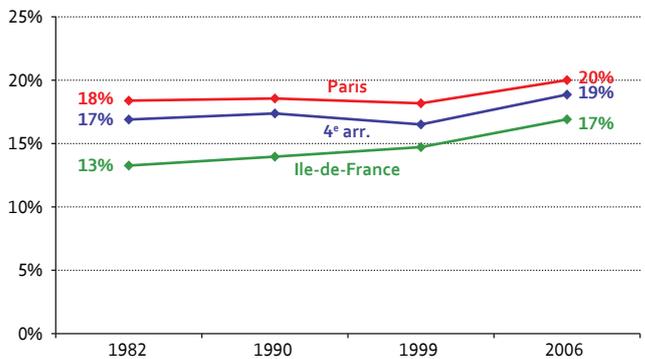
Source : INSEE, recensements de la population

**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\* (1982-2006)**



Source : INSEE, recensements de la population

(\* ) Voir définition en fin de document.

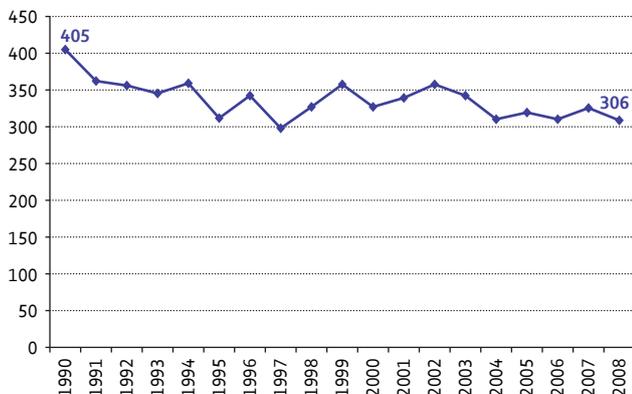
## Familles

La présence des familles avec enfants est peu développée dans l'arrondissement. Elles représentent 17,5 % des ménages, soit 5 points de moins que la moyenne parisienne (22,5 % en 2006). C'est une caractéristique propre aux arrondissements centraux car les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements ont une proportion de familles moins élevée encore. Toutefois, de 1999 à 2006, le nombre de familles a cessé de diminuer et a même légèrement augmenté dans l'arrondissement. Leur effectif s'établit 3 770 en 2006 contre 3 576 en 1999.

La part des foyers monoparentaux s'est légèrement accrue. Ils représentent 26,4 % des familles en 2006 contre 25,9 % en 1999, soit un niveau qui demeure inférieur à la moyenne parisienne (27,6 % en 2006).

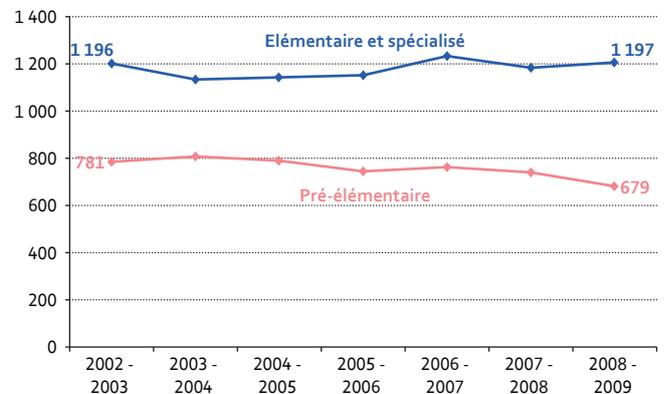
En baisse sur la dernière décennie, le chiffre annuel des naissances domiciliées s'établit ces dernières années entre 300 et 350 par an. Quant aux effectifs du pré-élémentaire, ils s'orientent à la baisse entre les rentrées 2007-2008 et 2008-2009 alors que ceux de l'élémentaire sont stables.

Naissances domiciliées (1990-2008)\*



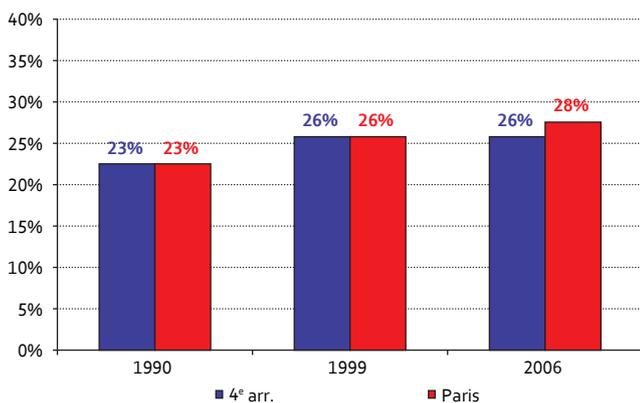
Source : INSEE, État civil

Effectifs scolaires domiciliés (2002-2009)\*



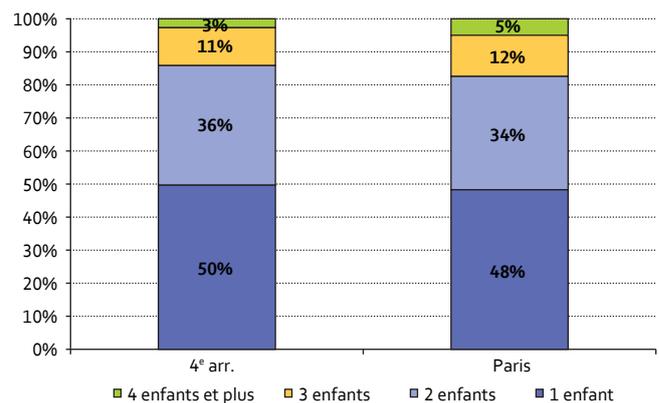
Source : Ville de Paris

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



Source : INSEE, recensements de la population

Familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

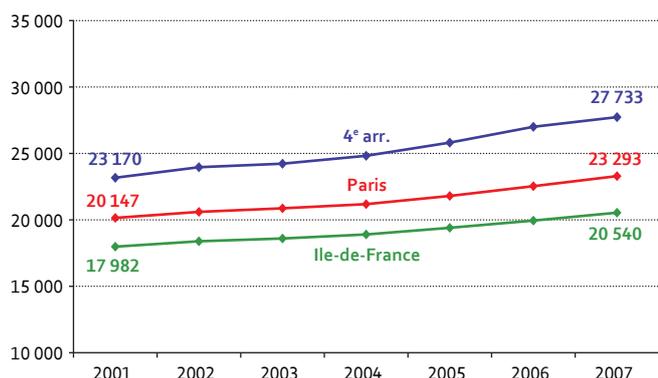
(\*) Voir définition en fin de document.

## Ressources des ménages

Le revenu annuel médian des ménages (par UC) de l'arrondissement progresse de 2001 à 2007 à un rythme légèrement plus soutenu que le rythme parisien (+19,7 % dans le 4<sup>e</sup>; +15,6 % à Paris) et reste bien supérieur au revenu médian parisien (27 733 euros dans le 4<sup>e</sup>; 23 293 euros à Paris). Géographiquement, les ménages les plus aisés résident principalement dans les Îles Saint-Louis et de la Cité ainsi que dans le secteur compris entre le boulevard Henri IV et la rue Saint-Paul. La part des ménages à bas revenus progresse légèrement de 2003 à 2007, passant de 6,3 % à 7,7 %, soit un niveau inférieur à la moyenne parisienne (11,8 % en 2007).

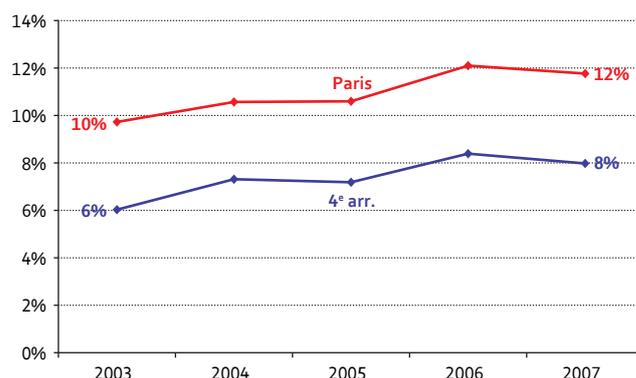
(\*) Voir définition en fin de document.

**Revenu médian annuel des ménages (par UC)\*  
(2001-2007)**



Source : DGI, INSEE

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



Source : CAF de Paris



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

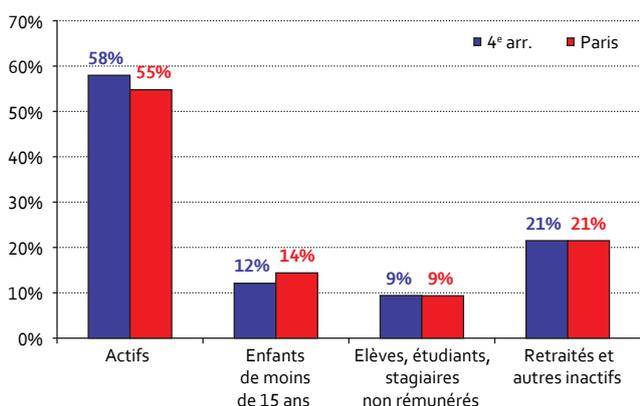
	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>e</sup> décile	3 <sup>e</sup> décile	4 <sup>e</sup> décile	Médiane	6 <sup>e</sup> décile	7 <sup>e</sup> décile	8 <sup>e</sup> décile	9 <sup>e</sup> décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
4 <sup>e</sup> arr.	7 459	13 338	18 240	22 762	27 733	33 555	41 593	53 003	76 413	10,2	41 151
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

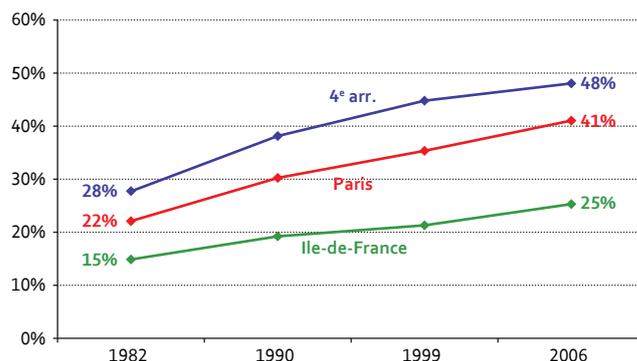
L'arrondissement compte 16 833 actifs en 2006, soit un taux d'activité de 57,8 %, supérieur au taux parisien moyen (54,8 %). Le taux de chômage est légèrement inférieur au taux parisien (10,6 % en 2006 dans le 4<sup>e</sup>, 11,4 % à Paris). Entre 1999 et 2006, la part des cadres a encore progressé (48,4 % en 2006 contre 44,7 % en 1999) et reste très supérieure à celle observée au niveau parisien (41,0 % en 2006). À l'inverse, la part des employés et ouvriers poursuit sa baisse (22,8 % en 2006 contre 26,9 % en 1999).

### Population active et inactive (2006)



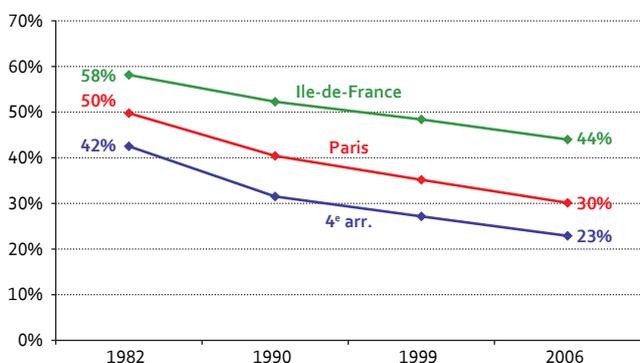
Source : INSEE, recensements de la population

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



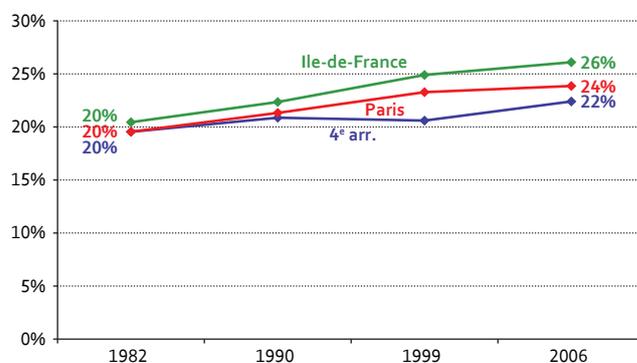
Source : INSEE, recensements de la population

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

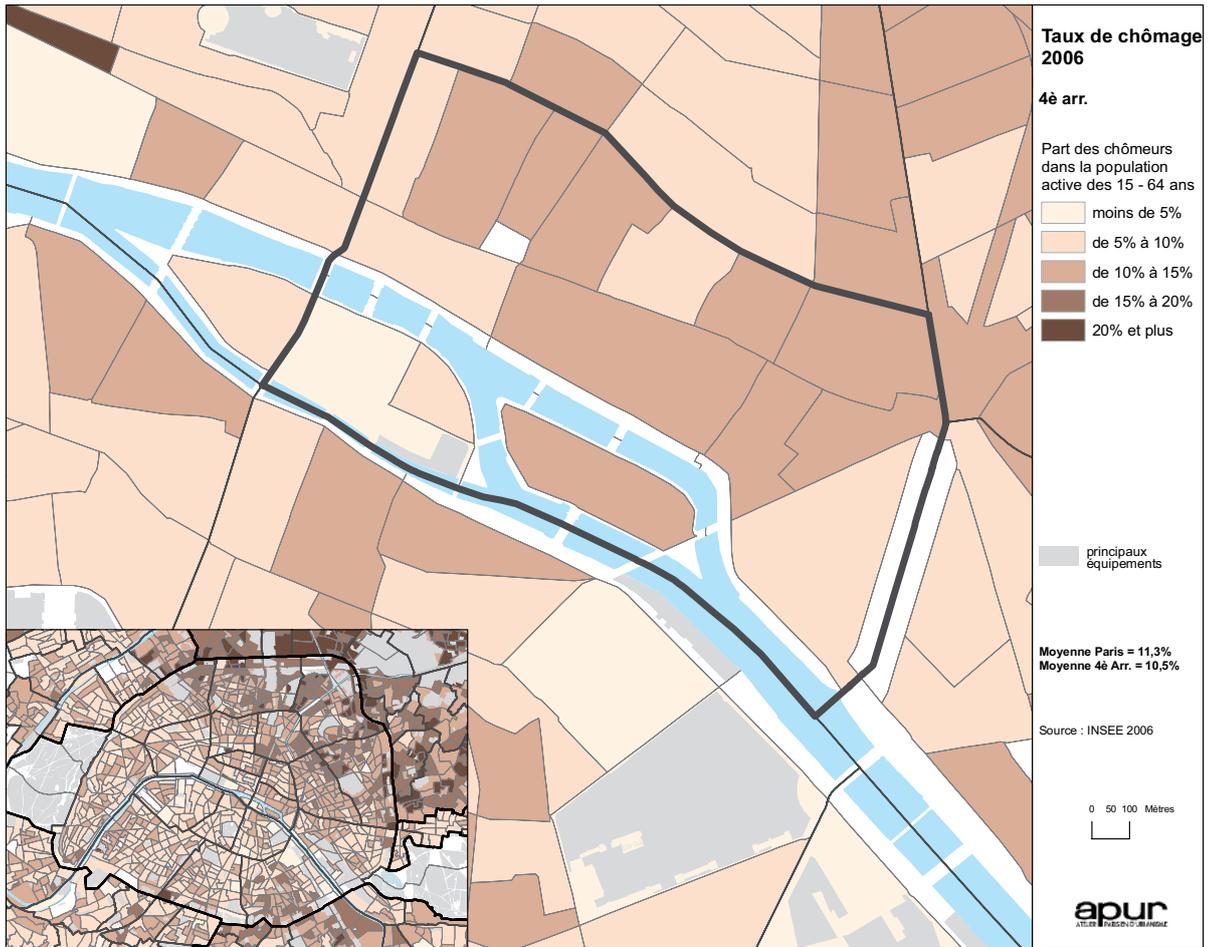


Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population



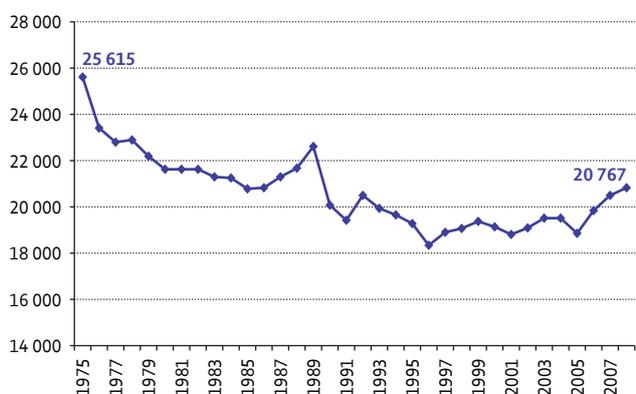
# ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

## Emploi

D'après les résultats du recensement, le 4<sup>e</sup> arrondissement accueille 43 100 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 2,6 emplois pour un actif résident, ce qui traduit une dominante de l'activité de l'arrondissement au détriment de l'habitat (1,5 emploi par actif à Paris en moyenne).

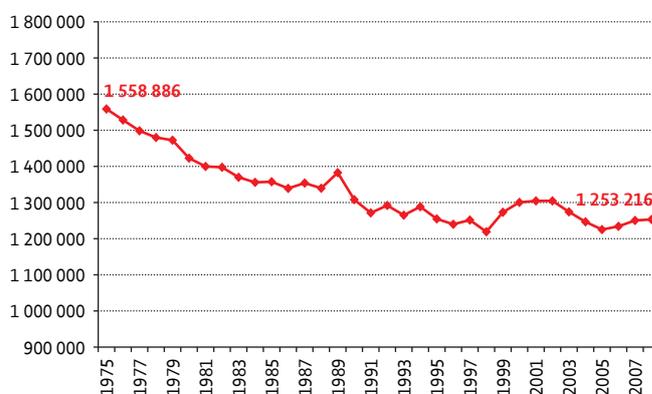
De 2005 à 2008, le 4<sup>e</sup> arrondissement gagne près de 2 000 emplois salariés privés (soit +10,5 % contre +2,3 % à Paris sur la même période). Il totalise 20 767 emplois salariés privés en 2008.

Nombre d'emplois salariés privés (1975-2007)  
4<sup>e</sup> arrondissement

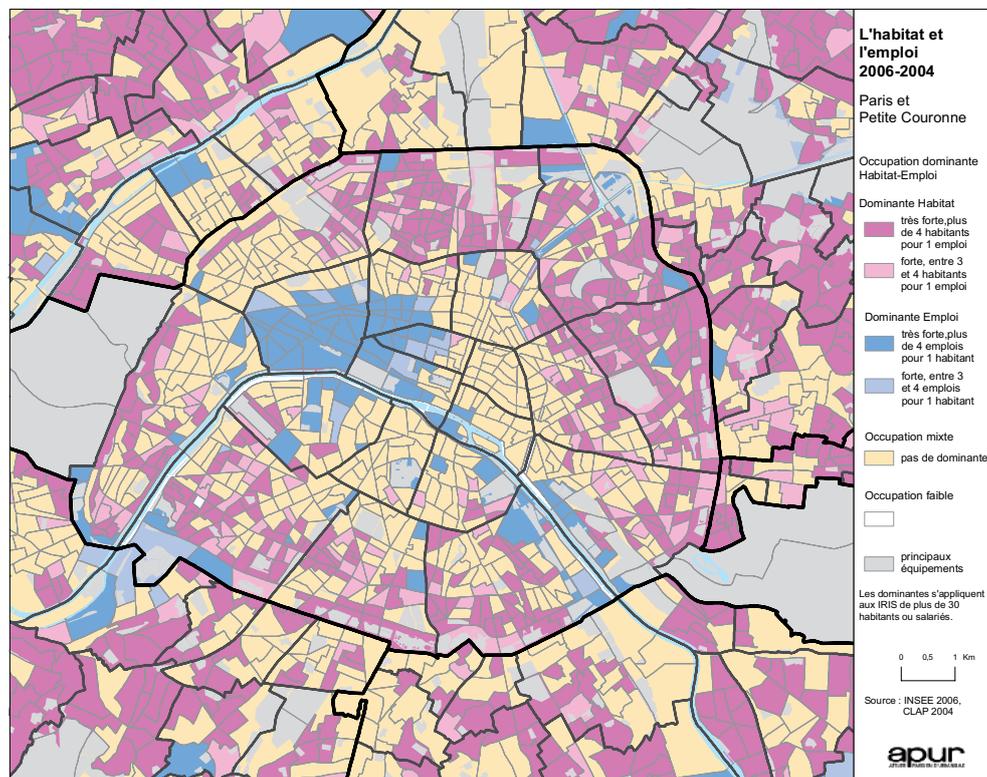


Source : Unedic

Paris

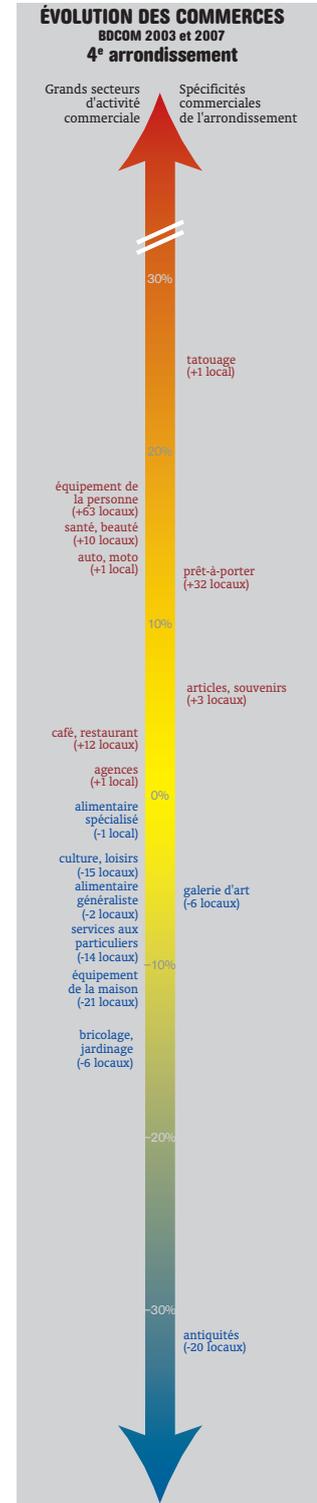
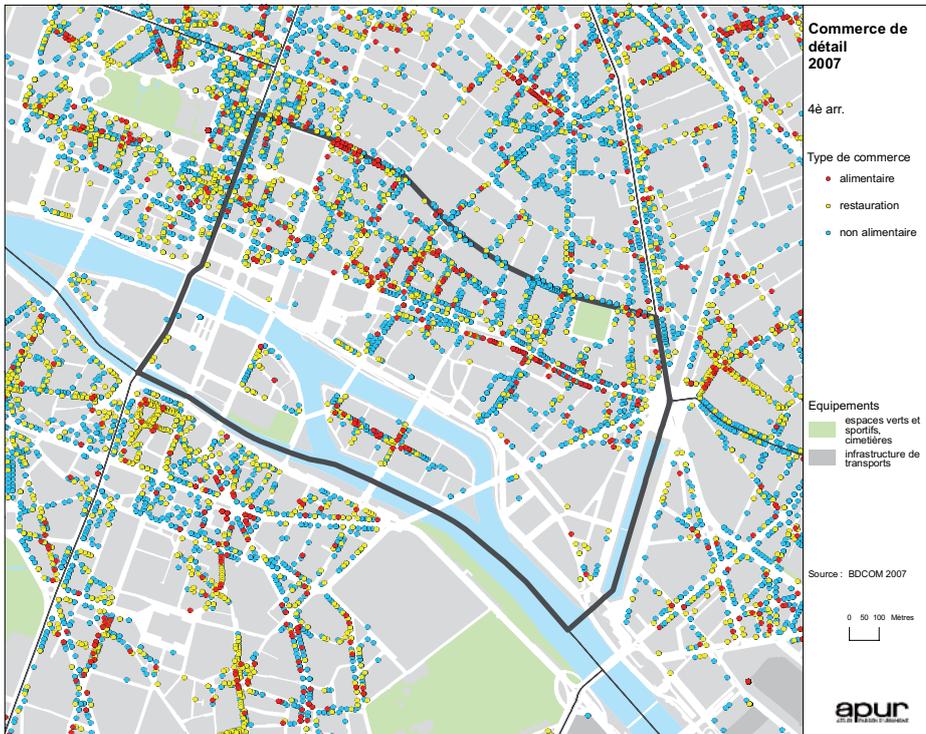
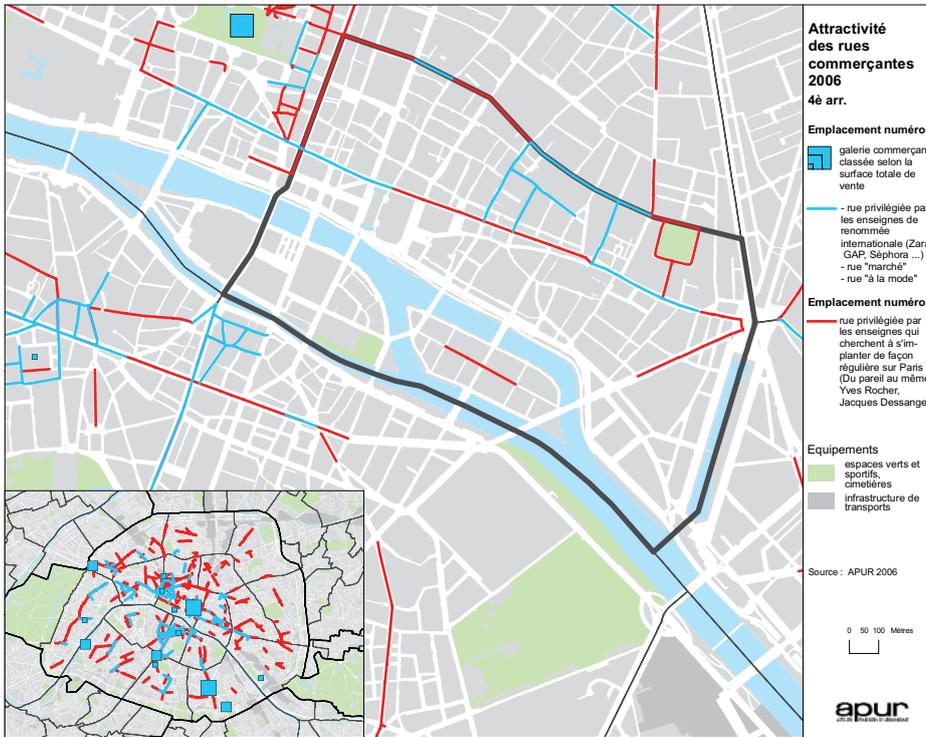


Source : Unedic



# Commerce

Le 4<sup>e</sup> arrondissement comptait 1 953 établissements commerciaux en 2007, soit un effectif stable par rapport à 2003 (+26 locaux). L'évolution de 2003 à 2007 est marquée par le développement des magasins d'équipement de la personne, des boutiques de prêt-à-porter, des cafés-restaurants et des magasins de cosmétique. En sens inverse, les commerces d'équipement de la maison et surtout les magasins d'antiquités perdent du terrain.



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

# Parc de logements et marché de l'habitat

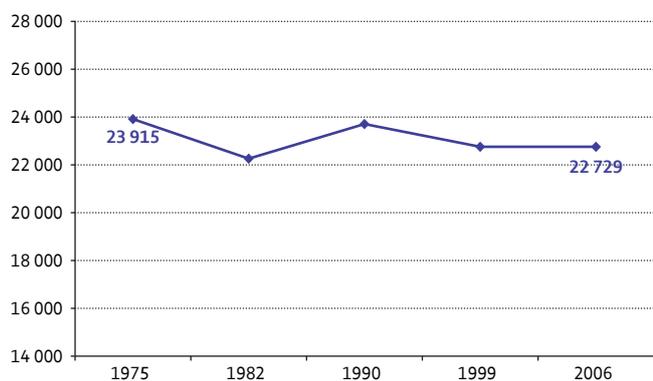
## DONNÉES GÉNÉRALES

### Parc de logements

Entre 1999 et 2006, le nombre de logements est resté stable : le 4<sup>e</sup> arrondissement compte 22 729 logements en 2006 contre 22 712 en 1999 (+0,1 % dans le 4<sup>e</sup> contre +0,9 % à Paris). Les logements occupés en tant que résidences principales perdent du terrain au profit des résidences secondaires. Le parc de logements de l'arrondissement, qui comprenait 79,7 % de résidences principales en 1999 n'en compte plus que 73,1 % en 2006 soit le plus faible taux de résidences principales des vingt arrondissements parisiens. La part des résidences secondaires ou occasionnelles passe de 9,2 % des logements en 1999 à 15,8 % en 2006. Ce phénomène se relie à la forte proportion de logements achetés par des étrangers (16,5 % en 2007 contre 7,6 % à Paris selon la Chambre des notaires de Paris) ainsi qu'au développement des locations meublées touristiques. À l'échelle de la capitale, plus de 30 sites Internet proposent des locations meublées touristiques (source : Office du Tourisme de Paris). Les données de la DGI issues de la taxe des logements vacants indiquent que la vacance de longue durée concerne 514 logements en 2004 (soit 2,1 % des logements, 1,8 % à Paris).

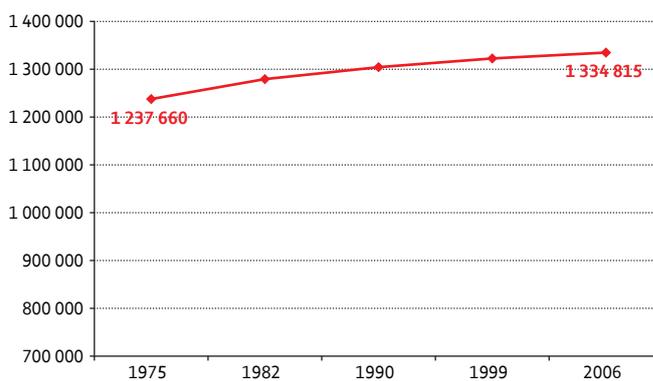
#### Nombre de logements (1975-2006)

##### 4<sup>e</sup> arrondissement



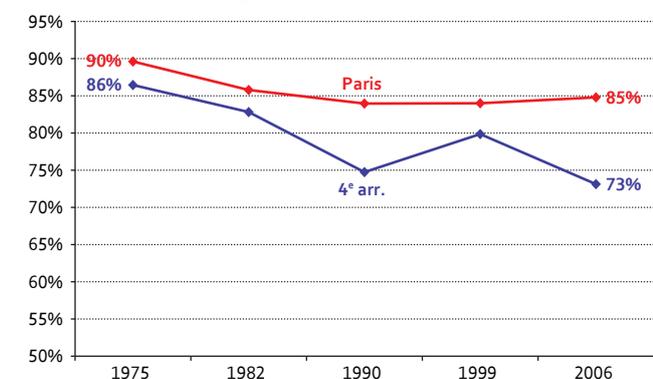
Source : INSEE, recensements de la population

##### Paris



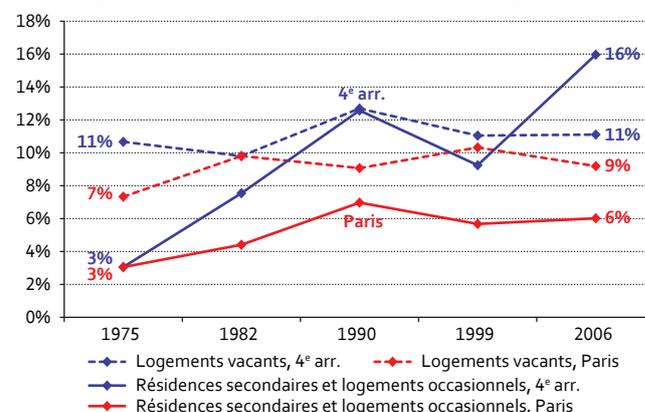
Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

#### Part des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants dans l'ensemble des logements\*



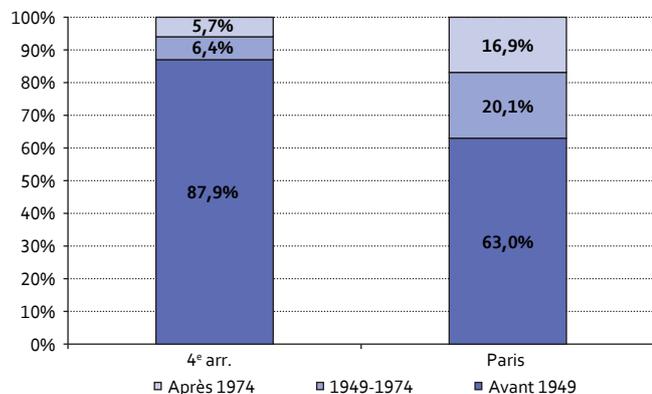
Source : INSEE, recensements de la population

(\*) Voir définition en fin de document.

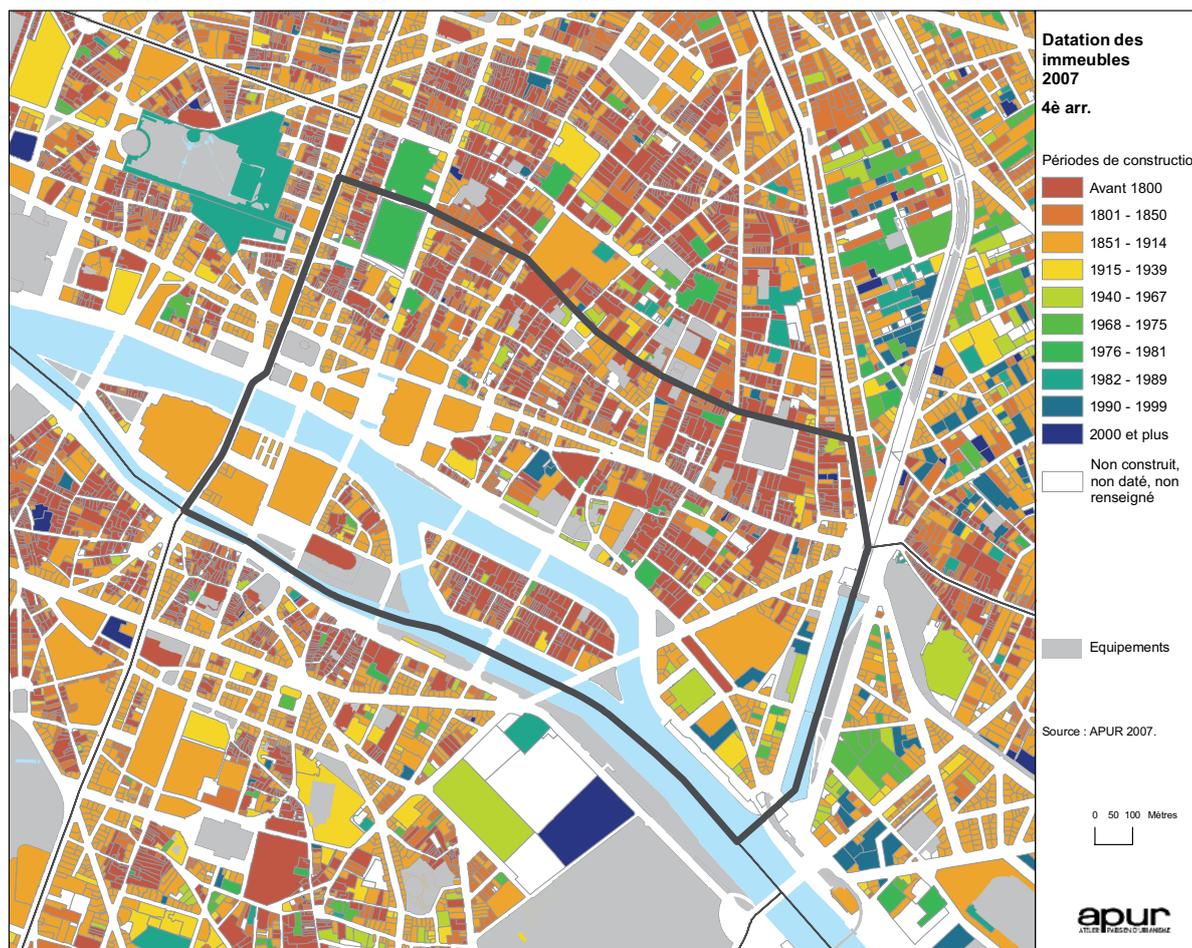
## Structure foncière et époques de construction des logements

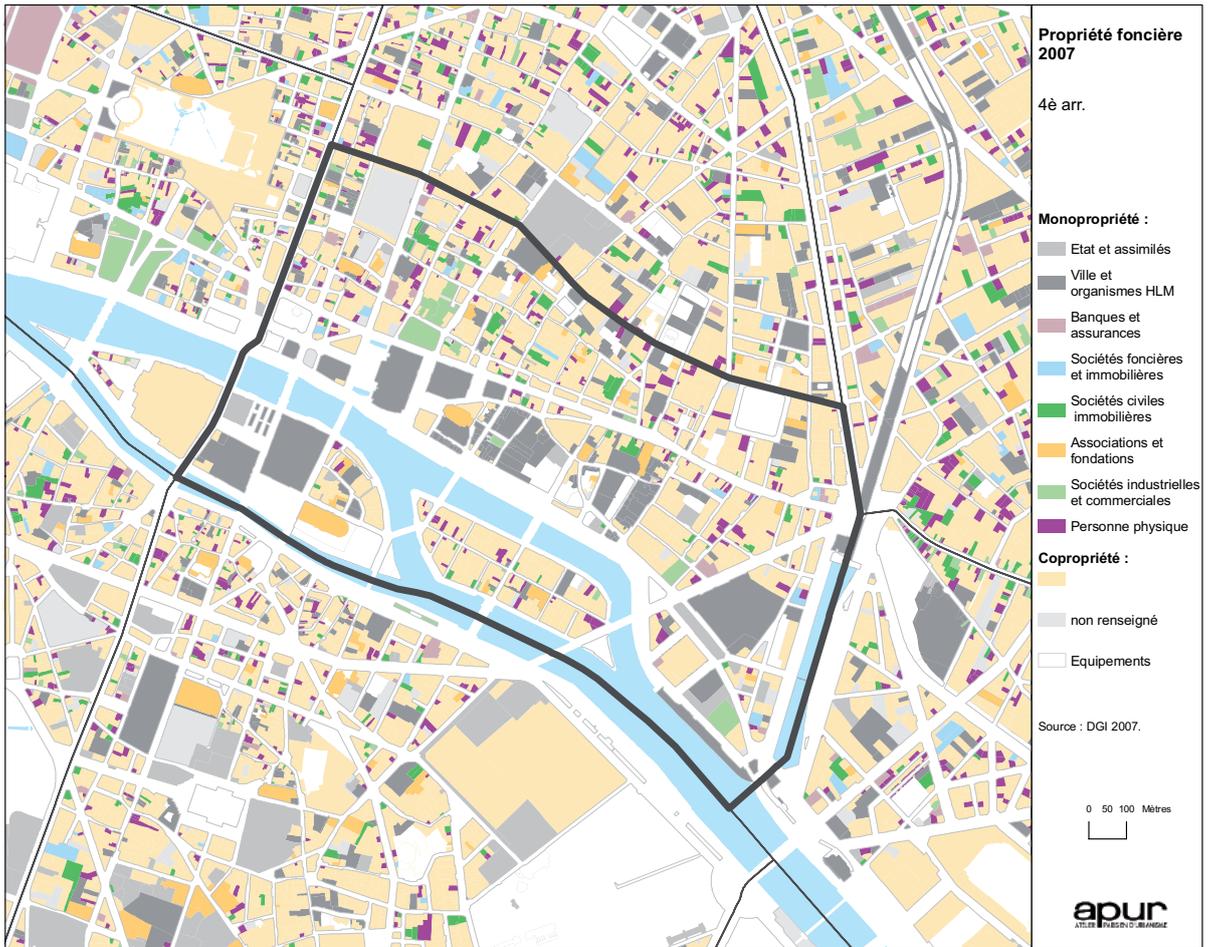
Arrondissement du centre historique de Paris, le 4<sup>e</sup> arrondissement se distingue par l'ancienneté de son bâti : près de 88 % des logements sont situés dans des immeubles datant d'avant 1949, contre 63 % à Paris.

### Ancienneté des logements existant en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

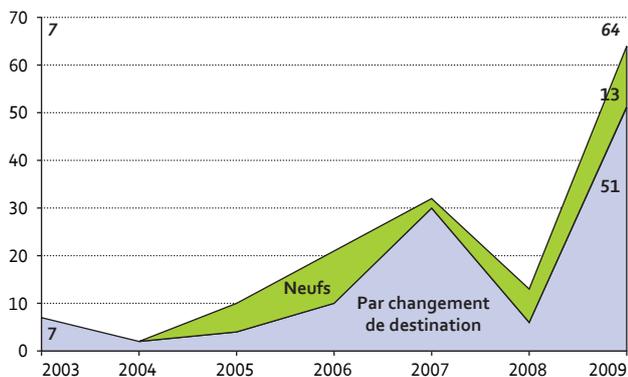




## Construction de logements

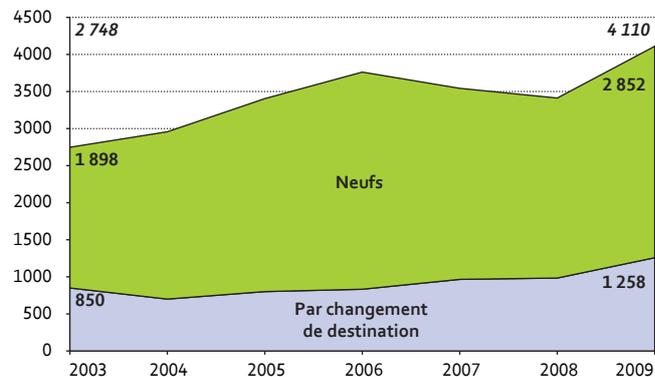
Le 4<sup>e</sup> arrondissement connaît un rythme de construction modéré, caractéristique des quartiers centraux : entre 2001 et 2009, en moyenne une quinzaine de logements sociaux ont été mis en chantier chaque année.

**Nombre de logements autorisés (2003-2009)**  
4<sup>e</sup> arrondissement



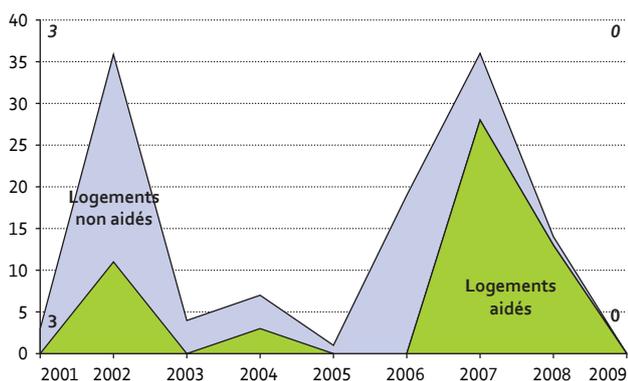
Source : Ville de Paris (GERCO)

**Paris**



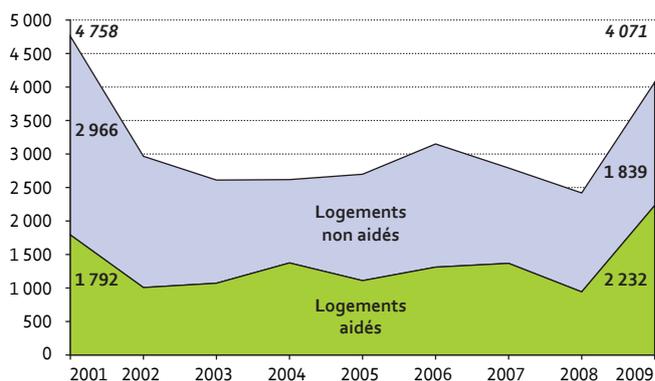
Source : Ville de Paris (GERCO)

**Nombre de logements mis en chantier (2001-2009)**  
4<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris (GERCO)

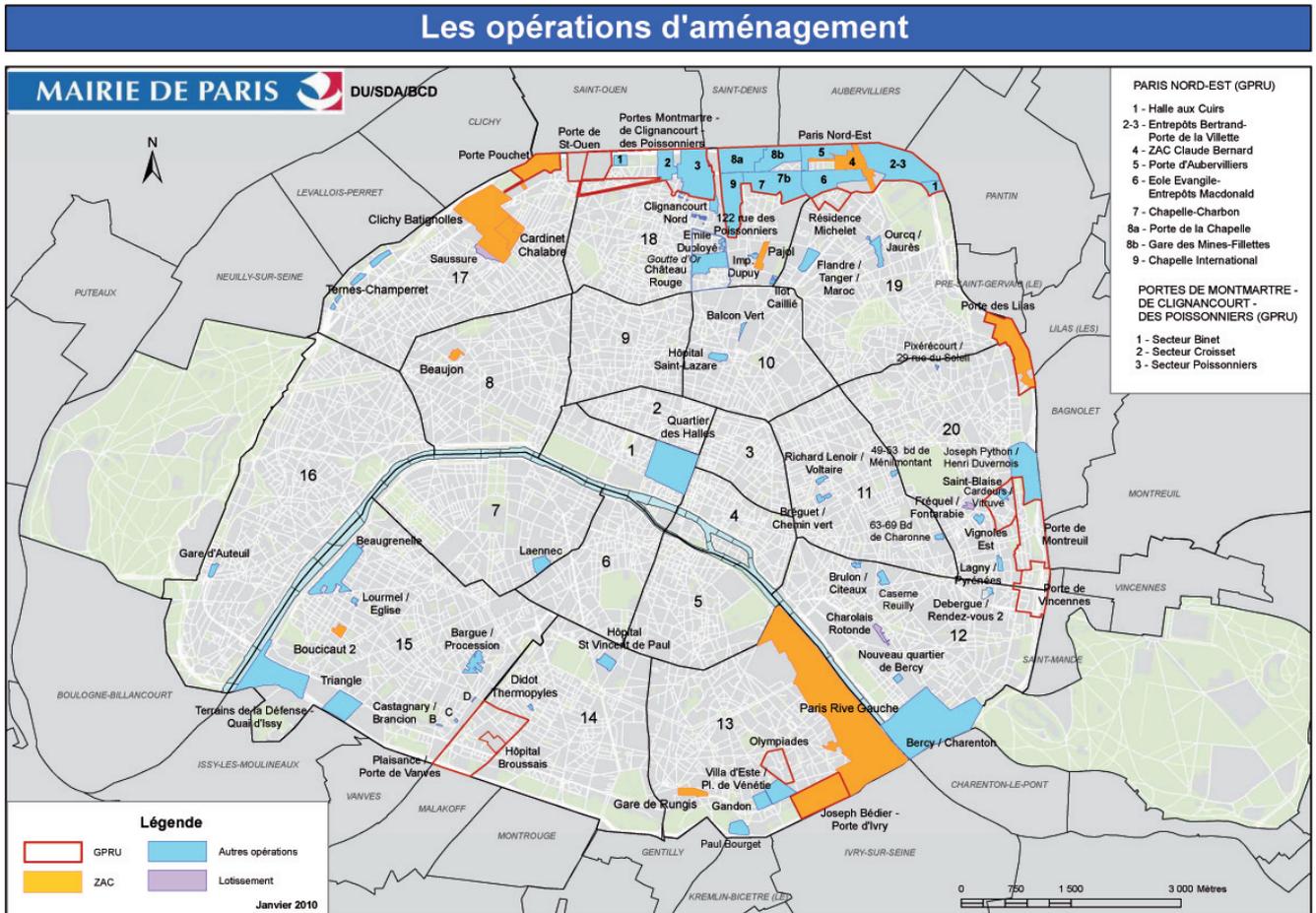
**Paris**



Source : Ville de Paris (GERCO)

# Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Aucune opération d'aménagement n'est en cours dans l'arrondissement.



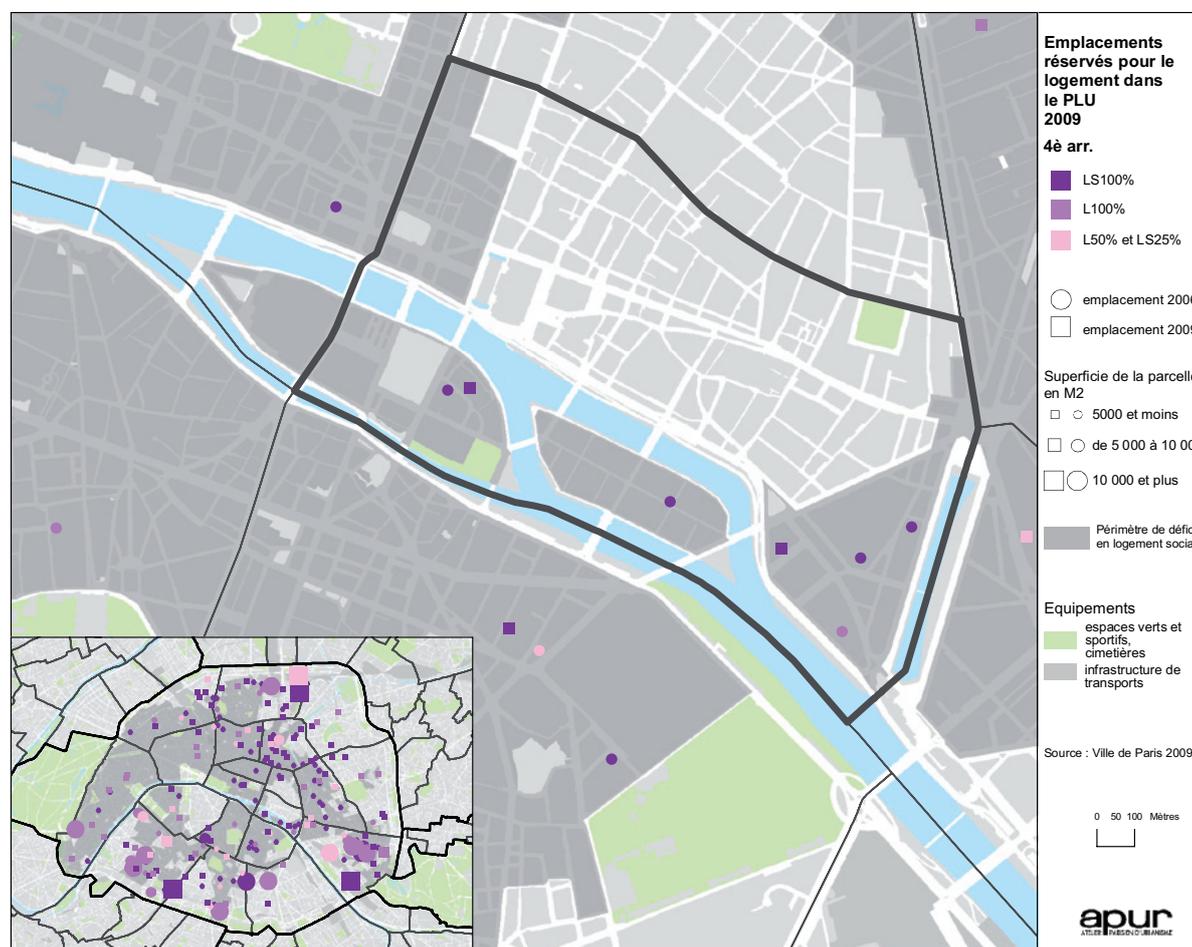
Sur les 197 emplacements réservés inscrits au PLU, 7 sont situés dans le 4<sup>e</sup> arrondissement. On estime qu'un peu plus de 300 logements pourraient être créés à ces emplacements (dont environ 250 logements sociaux).

#### Emplacements réservés inscrits au PLU pour le logement (2009)

Adresse	Type de réserve	Surface du terrain	Potentiel logements	Potentiel logements sociaux	Année d'inscription au PLU
10 bis-14, quai Henri IV/ 11 boulevard Morland	LS 50 %		140	140	2006
18, rue Saint-Louis-en-l'Île/5, rue Poulletier	LS 100 %		9	9	2006
18-20, rue Chanoinesse/ 9-11, rue des Ursins	LS 100 % + périmètre de localisation équipement social	1 681 m <sup>2</sup>	40	40	2009
19, rue Chanoinesse	LS 100 %	652 m <sup>2</sup>	20	20	2006
25, boulevard Bourdon/ 1-5, rue Bassompierre/10 rue de l'Arsenal	LS 100 %		50	50	2006
3, rue de l'Arsenal/2, rue de Sully/ 6, rue Mornay	LS 100 %		40	40	2006
5, rue d'Agrippa d'aubigné	LS 100 %	614 m <sup>2</sup>	20	20	2009

Source : Ville de Paris

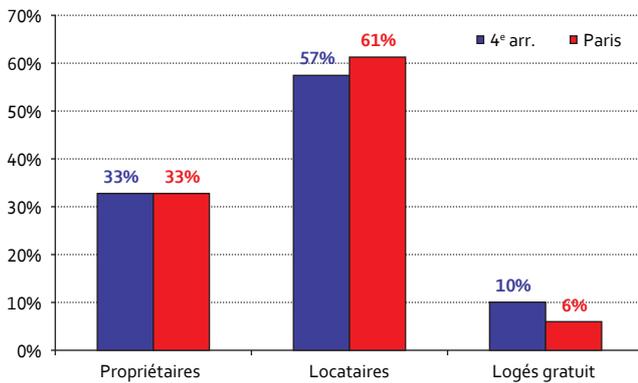
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes: LS 25 % - au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 50 % - au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/L50 % - au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement (en outre, au moins 50 % du programme d'habitation est affecté à du logement social)/L100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement (en outre, au moins 50 % du programme d'habitation est affecté à du logement social).



## Résidences principales

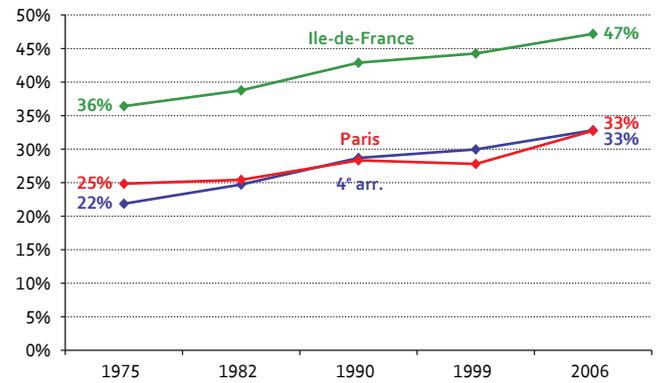
La part des ménages propriétaires de leur résidence principale progresse, passant de 29,9 % en 1999 à 32,8 % en 2006 (32,8 % en moyenne à Paris). On relève aussi un accroissement de la taille moyenne des résidences principales, celle-ci passant de 2,44 pièces en 1999 à 2,55 en 2006, ce qui marque un rapprochement avec la taille moyenne des résidences principales parisiennes (2,58 pièces). Le 4<sup>e</sup> arrondissement reste toutefois marqué par une proportion élevée de petits logements (26,5 % de « 1 pièce » en 2006, contre 22,8 % à Paris).

Statuts d'occupation des résidences principales en 2006



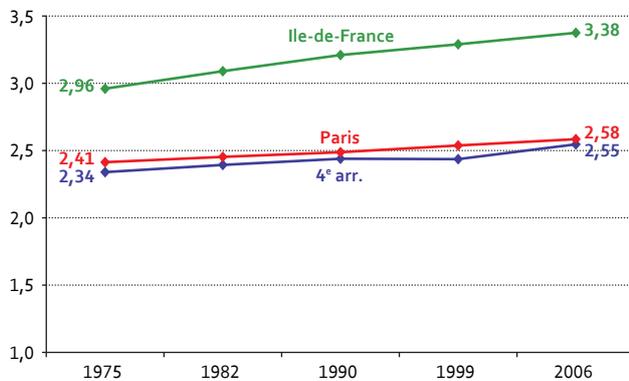
Source : INSEE, recensements de la population

Évolution de la part des propriétaires dans le total des résidences principales (1975-2006)



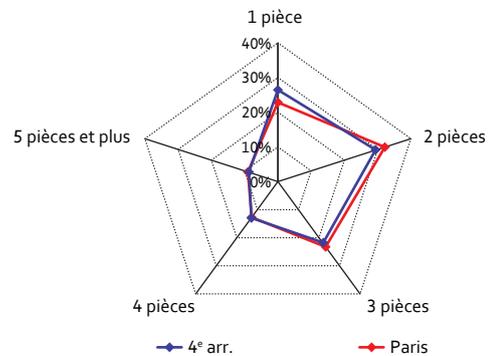
Source : INSEE, recensements de la population

Évolution de la taille moyenne des résidences principales en nombre de pièces (1975-2006)



Source : INSEE, recensements de la population

Nombre de pièces des résidences principales en 2006

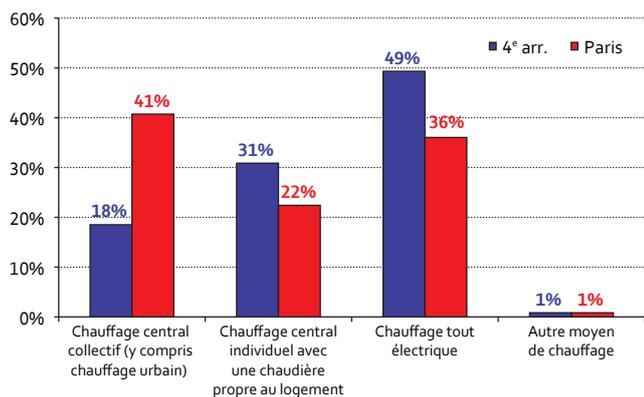


Source : INSEE, recensements de la population

## Emissions de gaz à effets de serre

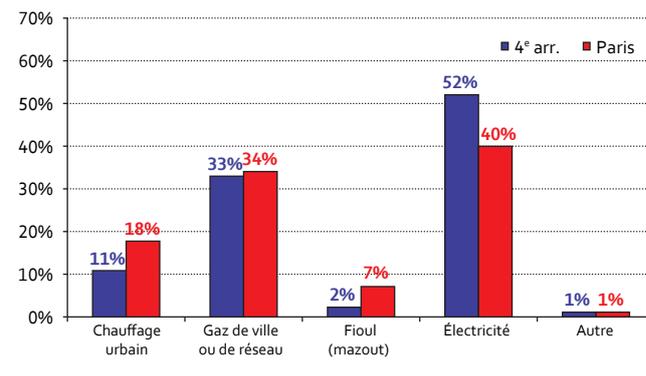
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, les niveaux d'émission sont assez modérés, ce qui se relie à la part importante du chauffage électrique dans l'arrondissement. Le tout électrique domine (49,1 % des résidences principales, contre 36,0 % à Paris) et le chauffage central collectif (y compris urbain) reste peu répandu par comparaison avec le reste de la capitale. Les énergies de chauffage se répartissent principalement entre électricité (52,5 %) et gaz de ville (33,0 %).

### Modes de chauffage des résidences principales en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

### Combustibles de chauffage des résidences principales en 2006



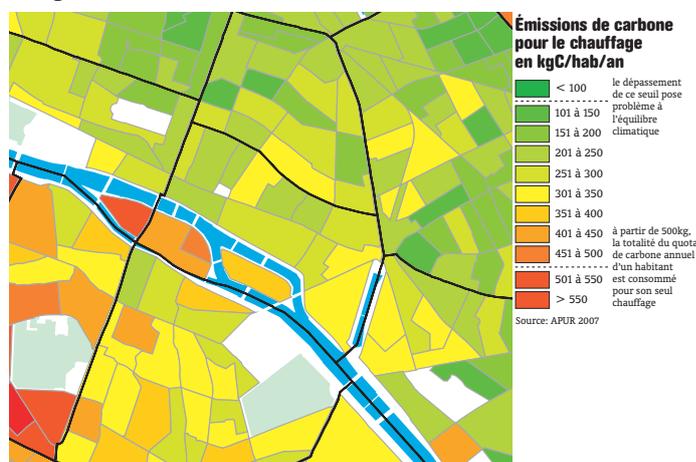
Source : INSEE, recensements de la population

### 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.

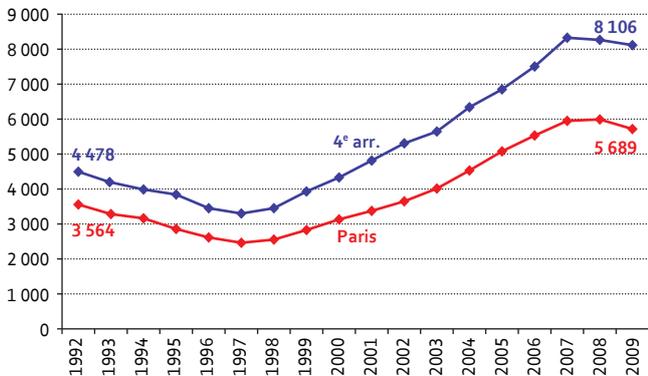
# MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS

## Les ventes de logements

En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens se situent parmi les plus élevés de la capitale (derrière le 6<sup>e</sup> arrondissement) et s'élevaient en 2009 à 8 106 €/m<sup>2</sup> (5 689 €/m<sup>2</sup> à Paris). L'augmentation des prix entre 2001 et 2008 a suivi un rythme un peu moins soutenu qu'à Paris (+71,6 % dans le 4<sup>e</sup> arrondissement ; +78,3 % à Paris). Comme à Paris, le prix moyen du m<sup>2</sup> a connu une légère baisse entre 2008 et 2009 (-1,9 % dans le 4<sup>e</sup>, -5,0 % à Paris). Toutefois, la baisse du nombre de transactions semble s'être stabilisée entre 2008 et 2009.

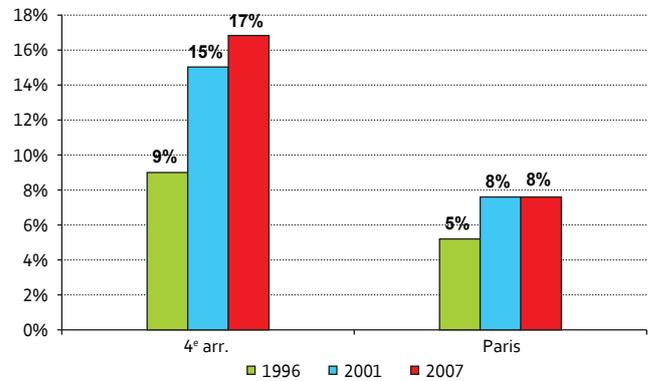
La part des logements acquis par des étrangers est élevée (16,5 % en 2007 contre 7,6 % à Paris).

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



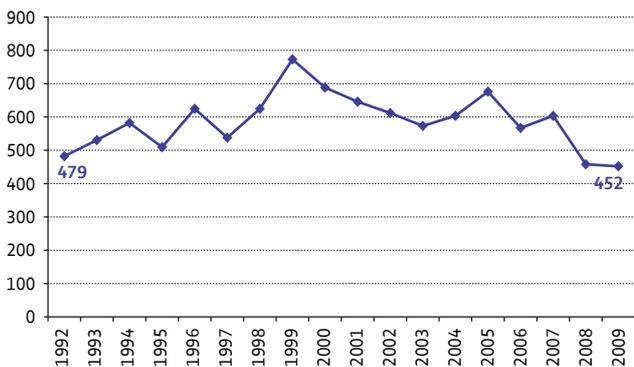
Source : Paris Notaires Service

**Part des logements anciens acquis par des étrangers  
(1996-2007)**



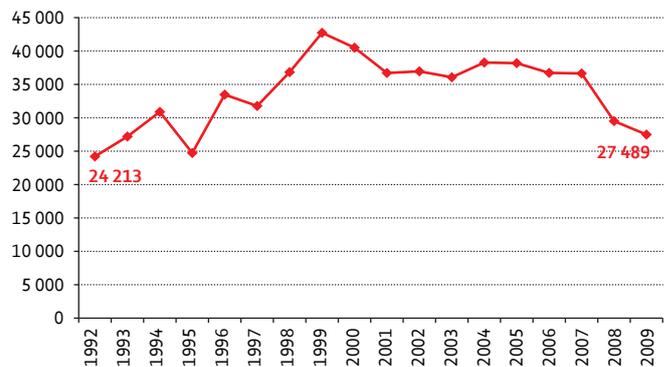
Source : Paris Notaires Service

**Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009)  
4<sup>e</sup> arrondissement**



Source : Paris Notaires Service

**Paris**



Source : Paris Notaires Service

De 2004 et 2008, 40 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 4<sup>e</sup> arrondissement et 142 ont été octroyés à des ménages originaires du 4<sup>e</sup> arrondissement pour un logement acquis dans l'arrondissement ou ailleurs dans Paris (8900 à Paris sur la même période).

#### Nombre de Prêts Paris Logement (2004-2008)

Nombre de Prêts Paris Logement	2004	2005	2006	2007	2008	Total 2004-2008
Accordés à un ménage originaire du 4 <sup>e</sup> arr.	14	16	21	47	44	142
Accordés pour un logement acquis dans le 4 <sup>e</sup> arr.	8	7	8	8	9	40
Paris	570	1 184	1 491	2 958	2 729	8 932

Source : Ville de Paris - Mise en force de prêts Paris Logement

#### Estimations des prix de vente des logements, au 1<sup>er</sup> février 2010



Source : MeilleursAgents.com

Précisions méthodologiques (Meilleurs Agents.com) :

Les prix, exprimés en net vendeur (hors frais d'agence et notaires), sont calculés (et réactualisés tous les mois) par MeilleursAgents.com sur la base de deux sources d'informations complémentaires :

1. les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris/Ile de France
2. les dernières transactions remontées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com.

## Le marché locatif privé

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le loyer moyen au m<sup>2</sup> des ménages emménagés dans l'année est supérieur à la moyenne parisienne et s'élève à 23,40 €/m<sup>2</sup> contre 21,40 €/m<sup>2</sup> à Paris.

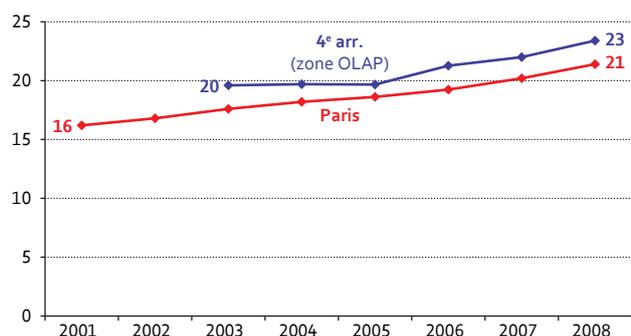
Loyer de marché au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

4 <sup>e</sup> arr.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Valeur basse	24,3	20,9	19,6	19,7
Moyenne	28,3	24,4	22,9	22,9
Valeur haute	33,0	28,5	26,7	26,8

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

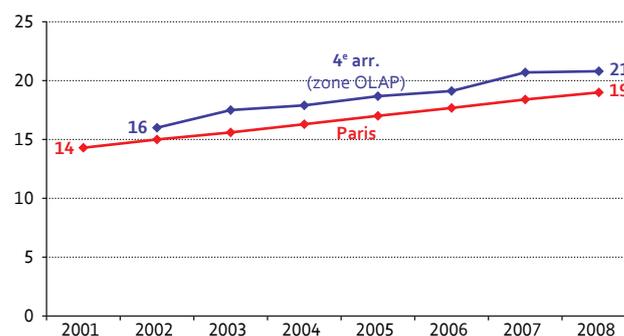
Source : OLAP

Loyer moyen des emménagés dans l'année (€/m<sup>2</sup>) dans le secteur locatif privé (2001-2008)



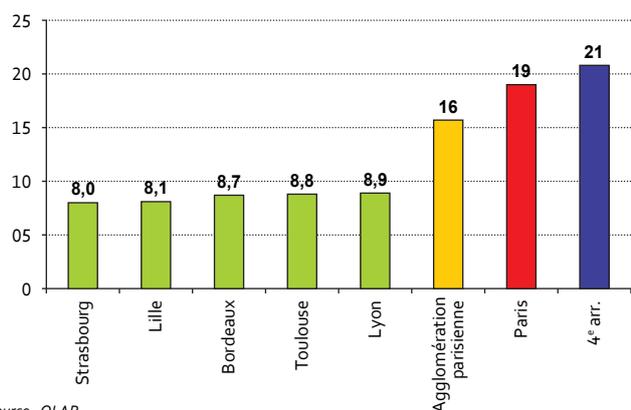
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

Loyer moyen du 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



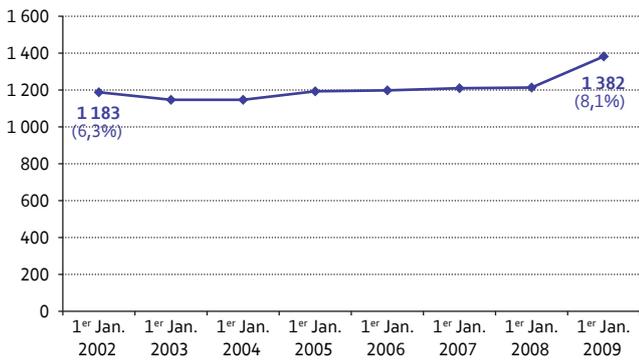
Source : OLAP

# LOGEMENT SOCIAL

## Parc de logement social SRU

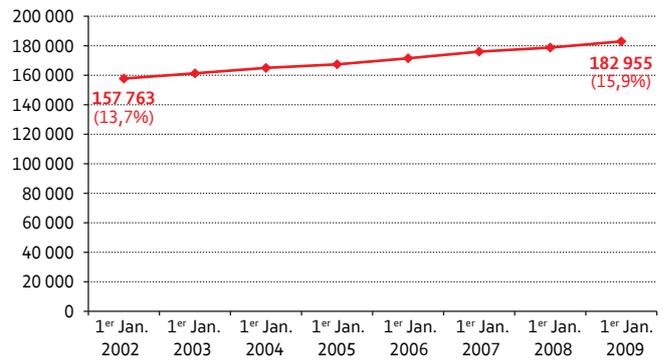
Selon l'inventaire SRU, le 4<sup>e</sup> arrondissement compte 1 382 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit 8,1 % des résidences principales (15,9 % à Paris). Le 4<sup>e</sup> arrondissement est parmi les arrondissements centraux celui qui comprend la part la plus importante de logements sociaux. La concentration principale correspond à l'îlot Saint Paul et à la rue du Pont Louis-Philippe. Entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux SRU a progressé au même rythme qu'en moyenne à Paris (+16,8 % dans le 4<sup>e</sup>, +16,0 % à Paris).

**Nombre de logements sociaux SRU (1<sup>er</sup> janvier 2002-2009)**  
4<sup>e</sup> arrondissement



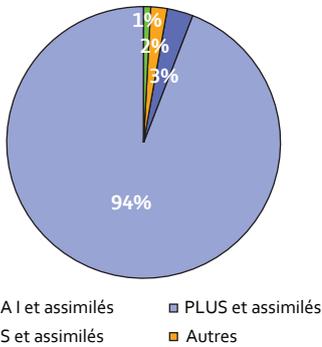
Source : DREIF, Inventaire SRU

**Paris**



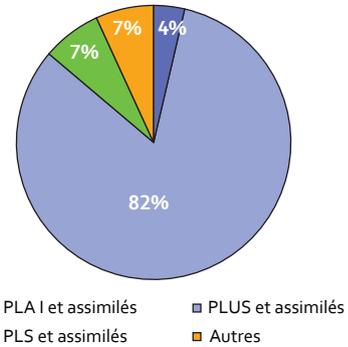
Source : DREIF, Inventaire SRU

**Répartition par type de financement (1<sup>er</sup> janvier 2009)**  
4<sup>e</sup> arrondissement



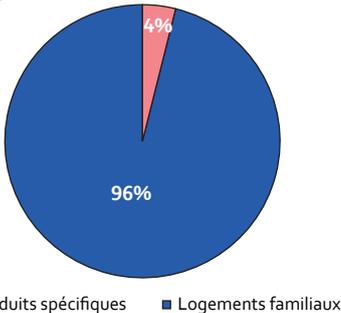
Source : Inventaire SRU

**Paris**



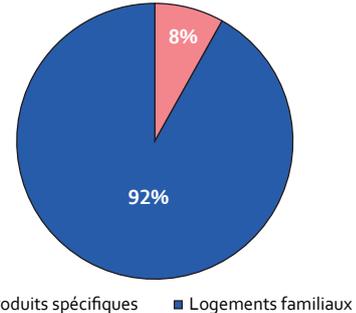
Source : Inventaire SRU

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

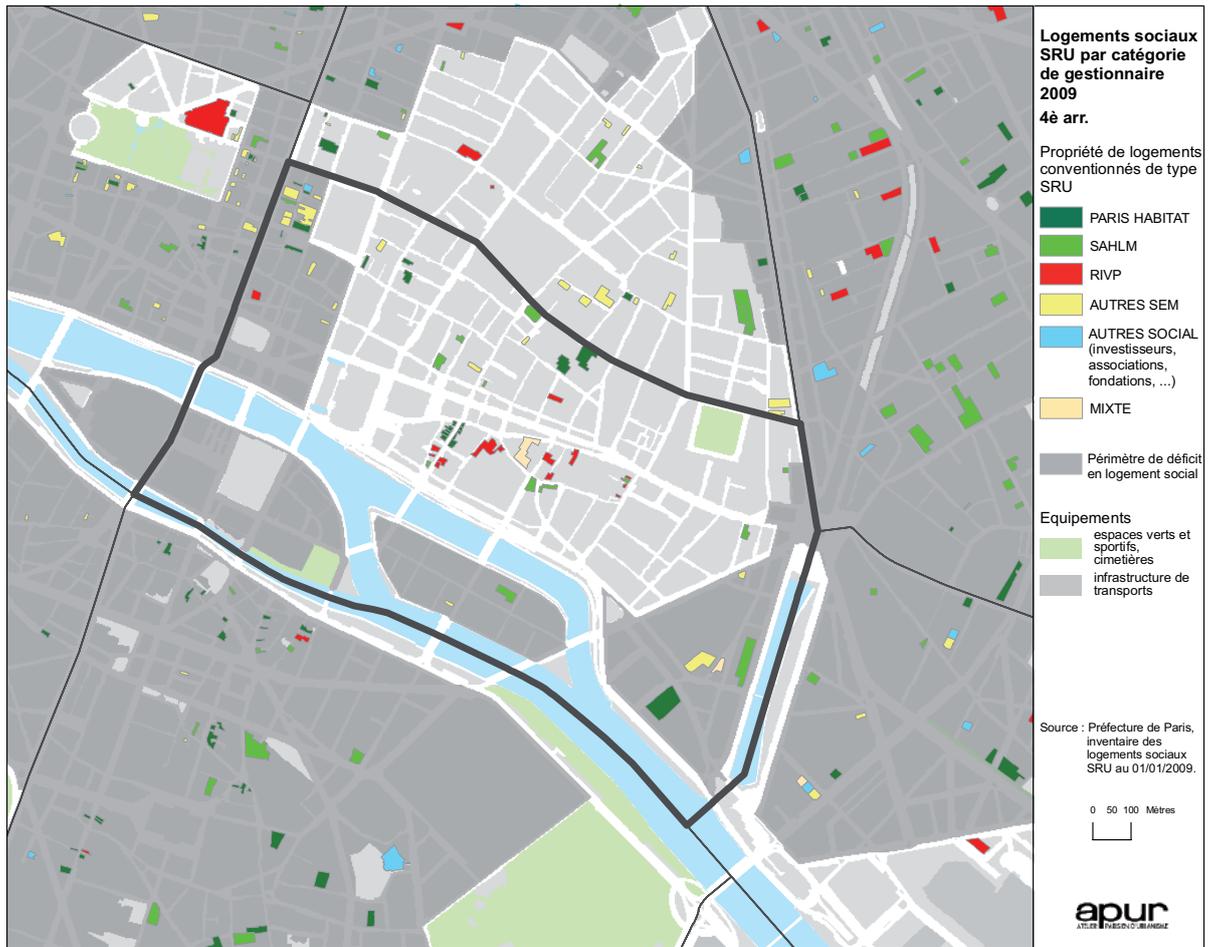


Source : Inventaire SRU

**Paris**



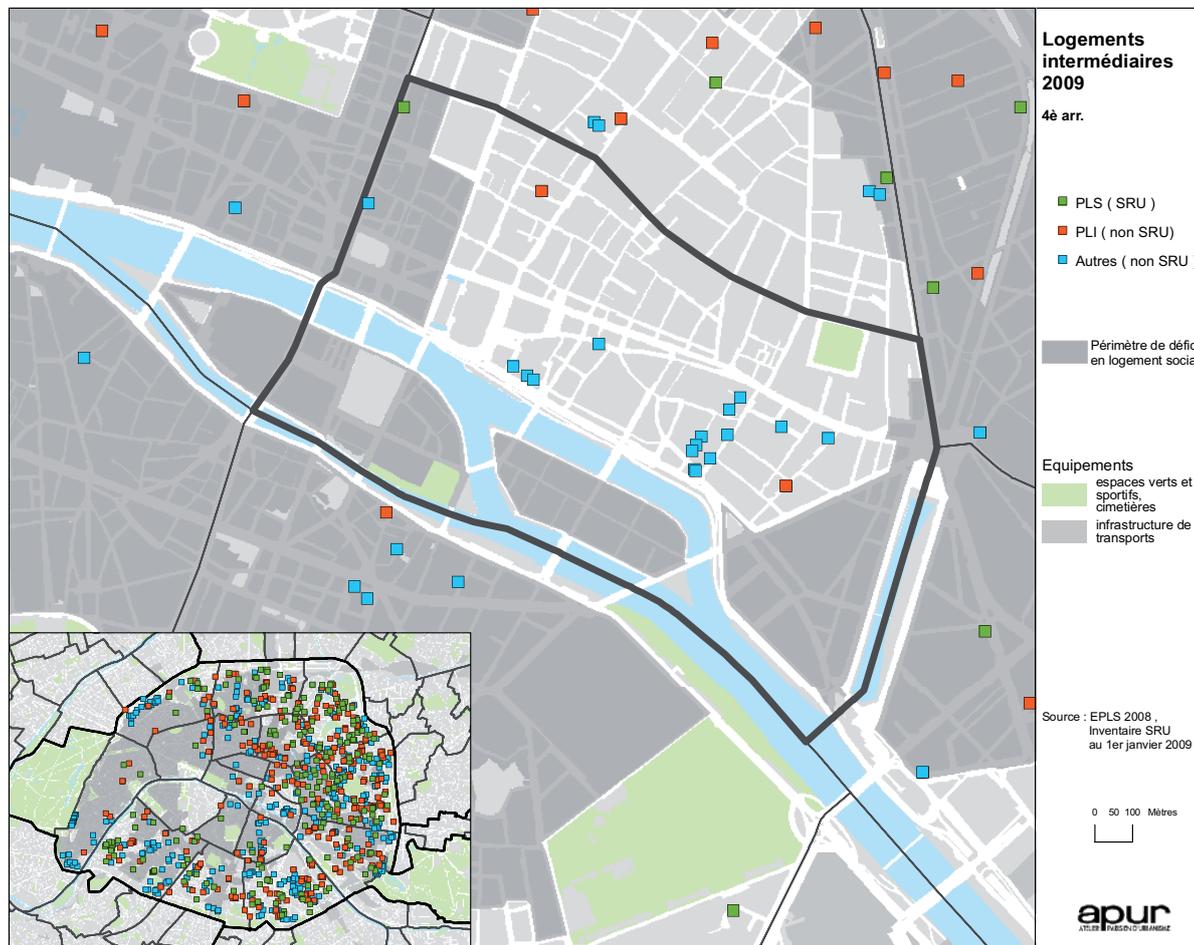
Source : Inventaire SRU



## 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.

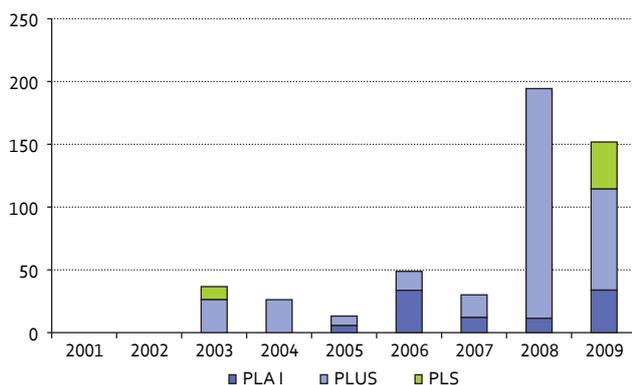


## Production de logements sociaux

Une cinquantaine de logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été principalement financés en PLUS (71,5 % contre 48,9 % à Paris). Ce sont essentiellement des opérations d'acquisition conventionnement (44,0 % contre 31,6 % à Paris) et d'acquisition réhabilitation (43,6 % contre 24,0 % à Paris).

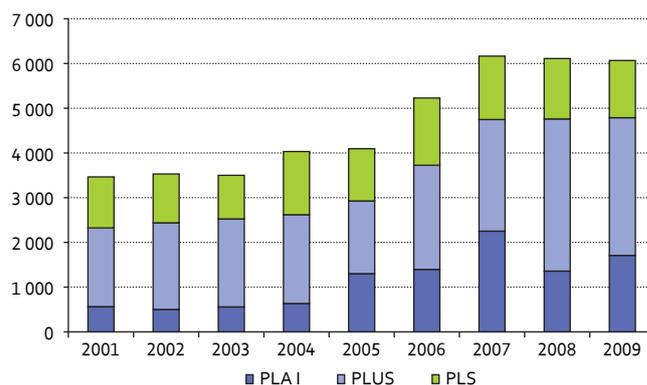
De 2001 à 2009, 313 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 31 PLAI et assimilés, 259 PLUS et assimilés et 23 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 182 logements financés à livrer.

Logements sociaux SRU financés : catégories de financement  
4<sup>e</sup> arrondissement

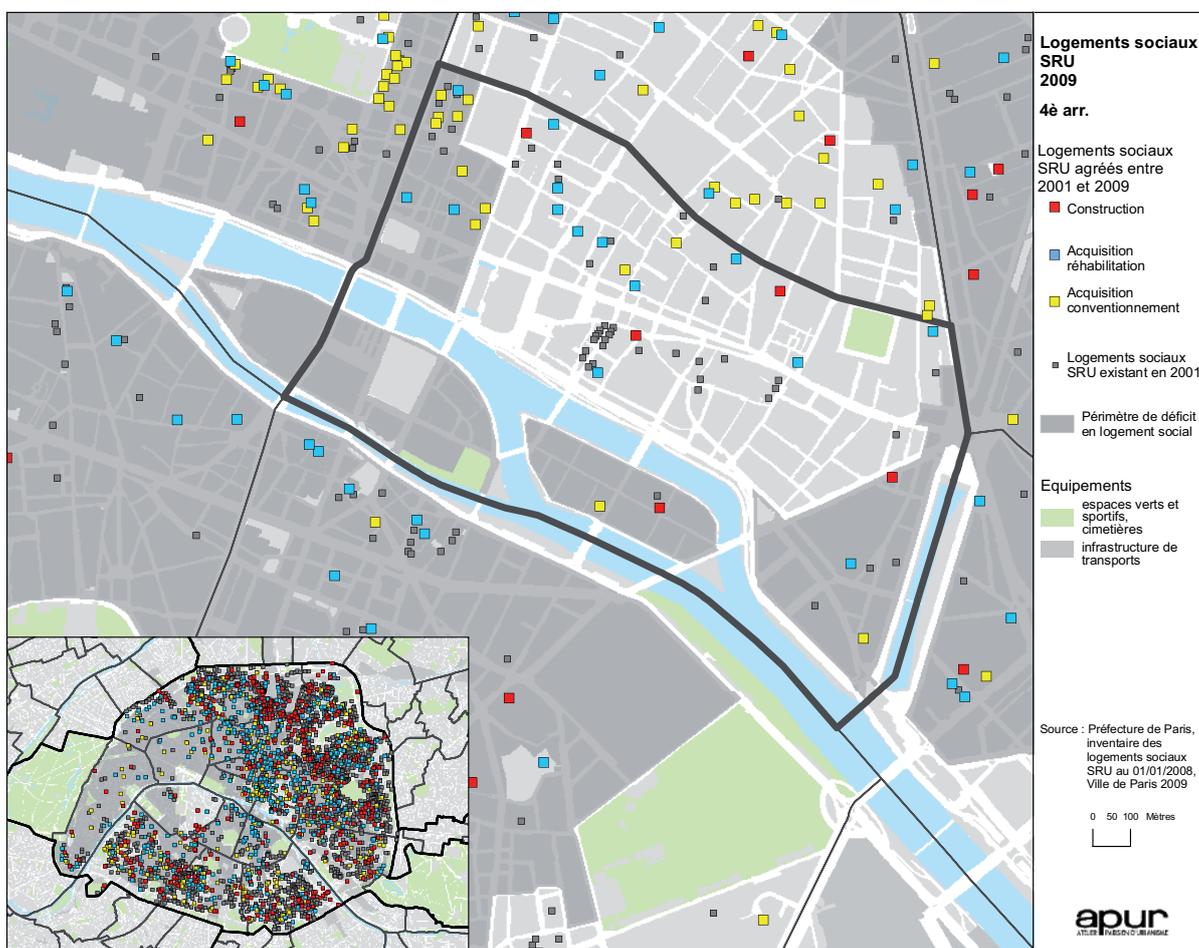


Source : Ville de Paris

Paris



Source : Ville de Paris

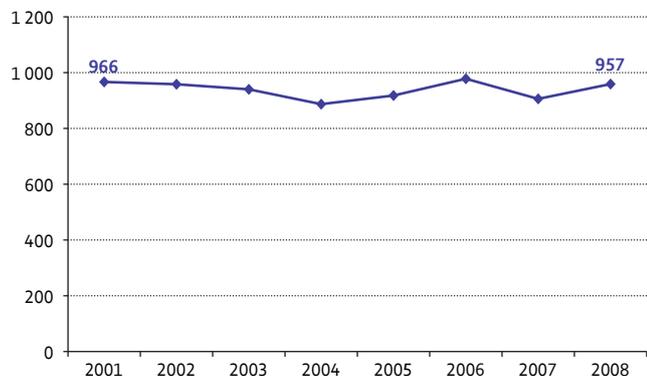


## Demande de logements

Entre 2001 et 2008, le nombre de demandeurs de logements sociaux est demeuré relativement stable. On compte 957 demandeurs en 2008, soit 5,5 % des ménages (8,0 % à Paris).

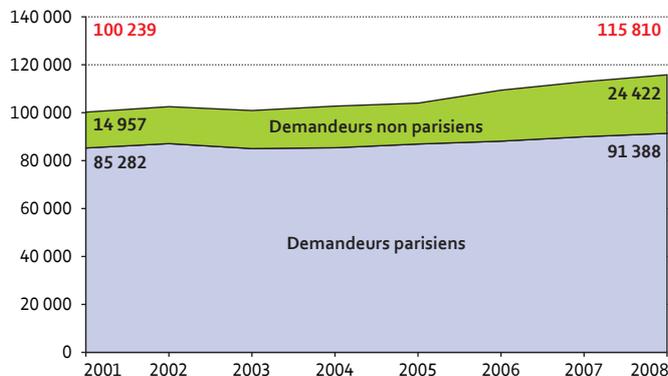
### Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)

#### 4<sup>e</sup> arrondissement

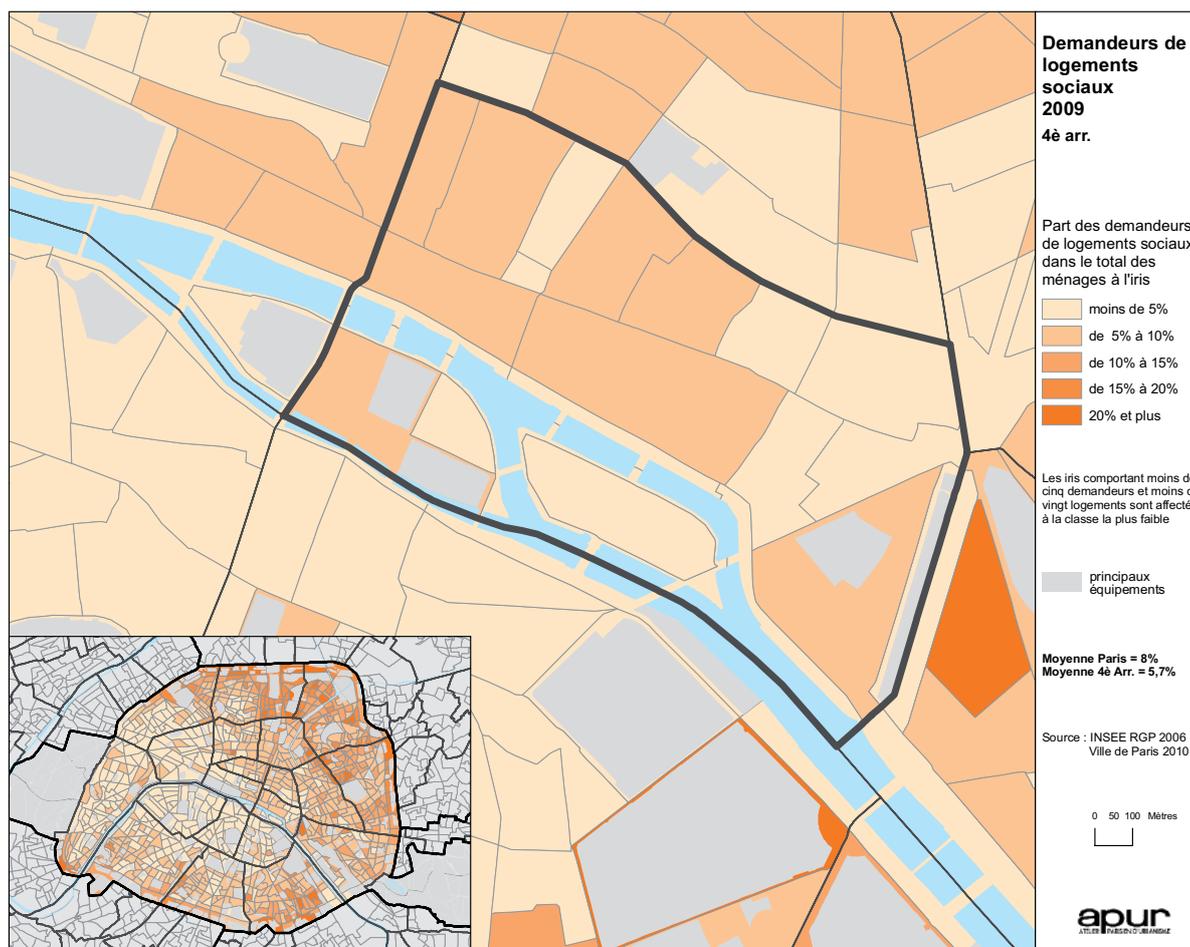


Source : Ville de Paris

#### Paris



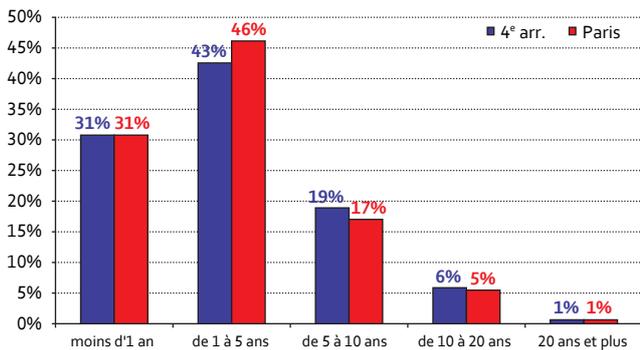
Source : Ville de Paris



## Profil des demandeurs de logement

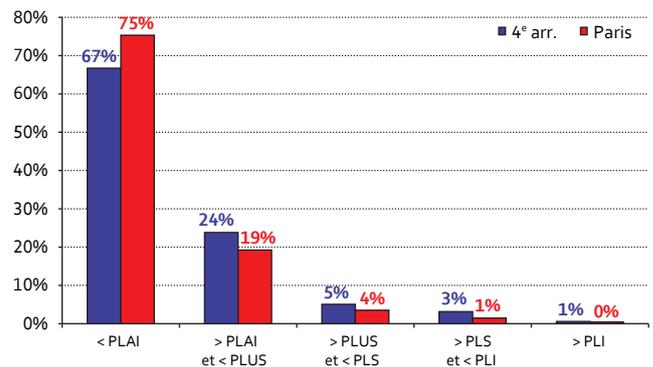
Parmi les 957 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien au 31 décembre 2008, 67,4 % ont des revenus inférieurs aux plafonds des PLAI. 73,8 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 30,5 % depuis moins d'un an). Les ménages demandeurs sont plus petits que la moyenne (46,8 % des ménages demandeurs sont des personnes seules, contre 39 % de l'ensemble des demandeurs) et vivent dans de plus petits logements (43,2 % vivent dans un logement d'une pièce, contre 35,8 % pour l'ensemble des demandeurs). Seuls 13,8 % des demandeurs inscrits dans l'arrondissement sont déjà locataires dans le parc social et sollicitent un changement de logement (contre 20,8 % pour l'ensemble des demandeurs).

**Ancienneté de la première demande en 2008**



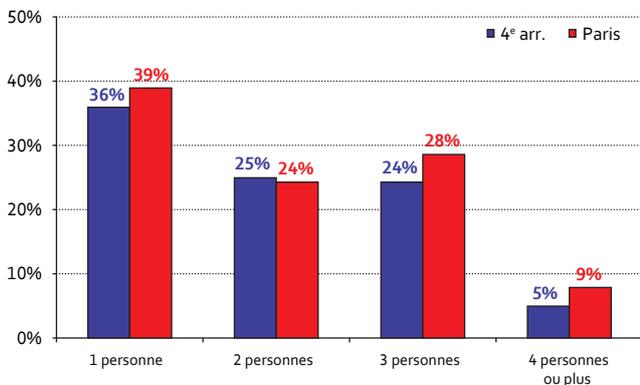
Source : Ville de Paris

**Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources en 2008**



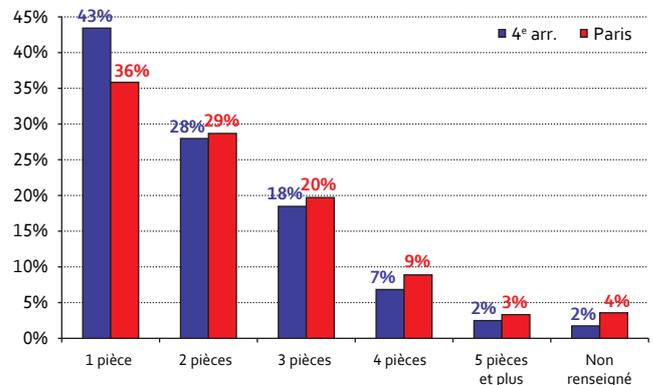
Source : Ville de Paris

**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	4 <sup>e</sup> arr.	Paris
Propriétaire	2,2 %	2,5 %
Locataire logement privé	43,8 %	39,2 %
Locataire logement social	13,8 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	24,8 %	21,8 %
Logement précaire	14,2 %	12,6 %
Sans domicile fixe	1,0 %	2,9 %
Autres	0,2 %	0,3 %
<b>Ensemble</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
Effectif	957	115 810

Source : Ville de Paris

## Attributions de logements sociaux

En 2008, 54 ménages ont bénéficié de l'attribution d'un logement dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, dont 11 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

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

	4 <sup>e</sup> arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	54	8 097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	11	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

Le 4<sup>e</sup> arrondissement compte 5 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

### • Hébergement pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 4<sup>e</sup> arrondissement compte 2 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (199 places).

#### Liste des CHRS

ANEF Paris – 61, rue de la Verrerie (35 places)

Cité Saint-Martin – 4, rue de l'Arsenal (164 places SRU)

Source : FINESS (1<sup>er</sup> décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

### • Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement dispose d'une résidence sociale ex-nihilo (35 places).

#### Liste des résidences sociales

Résidence sociale CASP – 54, rue du Roi de Sicile (35 places SRU)

Résidences sociales financées non livrées :

5, rue Geoffroy l'Angevin (9 places)

10, rue Saint-Bon (5 places)

Source : FINESS (1<sup>er</sup> décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

### • Foyers de travailleurs migrants

L'arrondissement ne dispose pas de foyer de travailleurs migrants.

### • Logements étudiants

L'arrondissement ne dispose pas de résidence étudiante gérée par le CROUS.

### • Foyers de jeunes travailleurs

L'arrondissement dispose de 2 foyers de jeunes travailleurs (d'une capacité de 175 places).

#### Liste des foyers de jeunes travailleurs

FJT Les Compagnons du Devoir & – 1, place Saint-Gervais (110 places)

Foyer La Vigie – 7, rue Poulletier (65 places SRU)

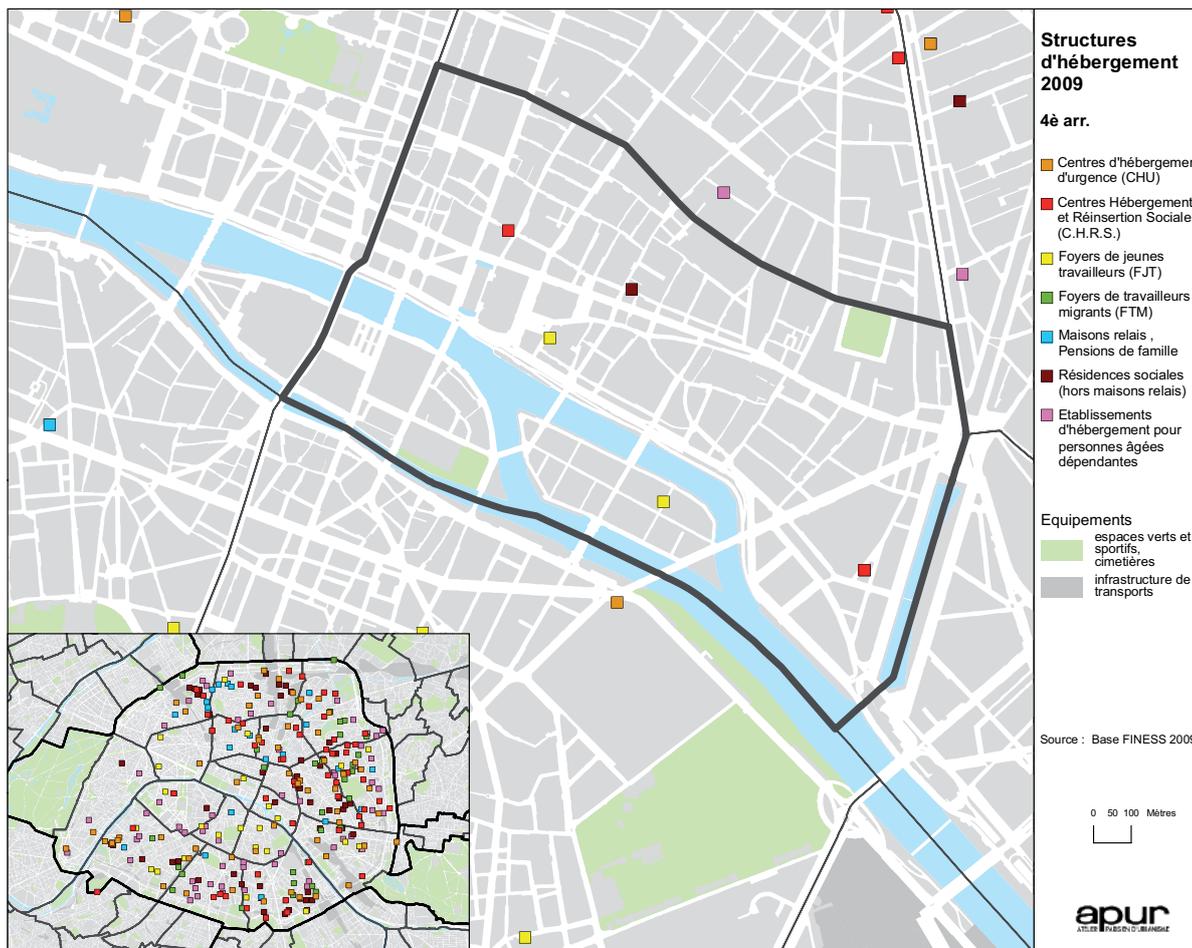
Source : FINESS (1<sup>er</sup> décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

### • Hébergements pour personnes âgées

L'arrondissement ne dispose pas de résidence pour personnes âgées dépendantes.

### • Hébergements pour personnes handicapées

Il n'y a pas de structures d'hébergement pour personnes handicapées dans l'arrondissement.



## 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 meilleurs conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, 1 logement du 4<sup>e</sup> arrondissement a été mobilisé dans ce cadre.

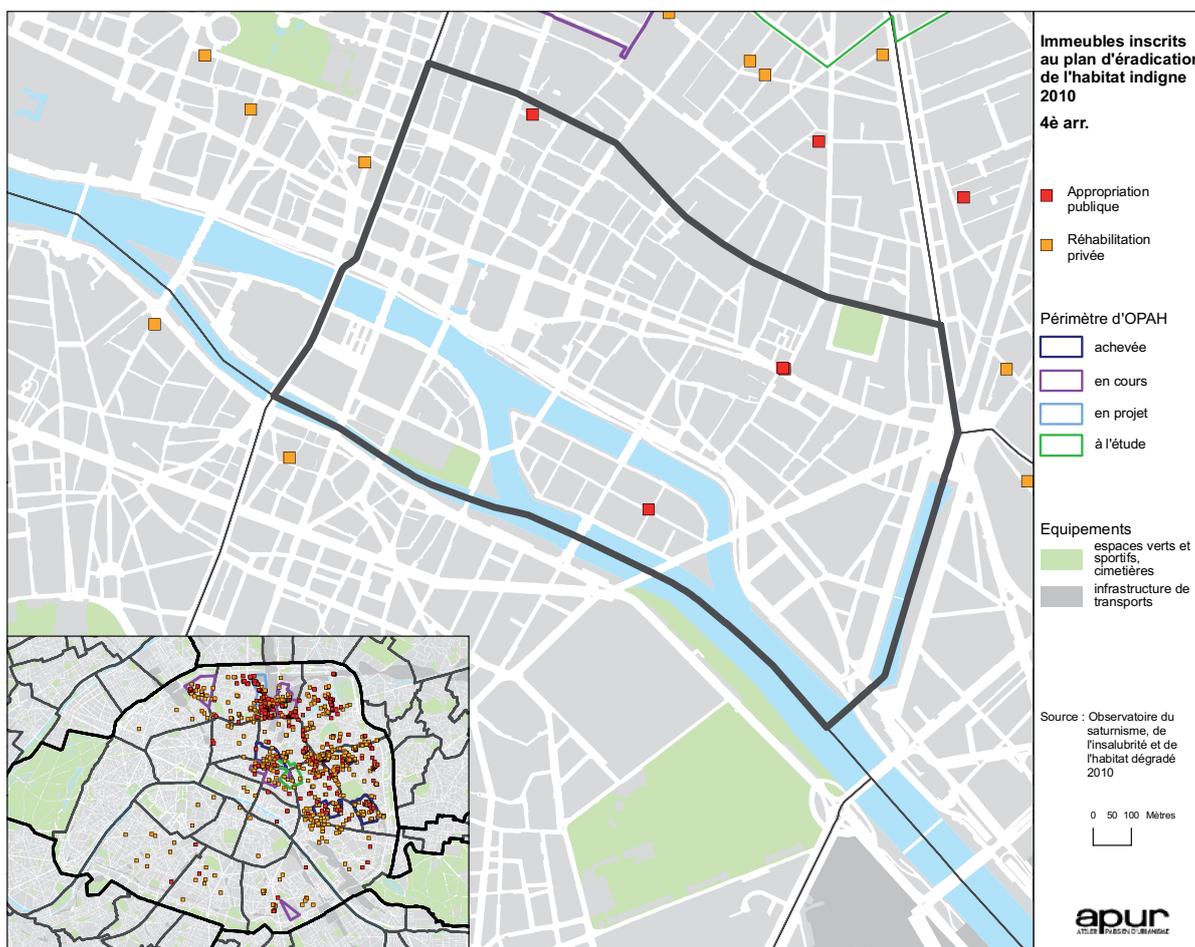
# Politique de renouvellement et de requalification du parc existant

## INTERVENTIONS PUBLIQUES DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

### Traitement de l'habitat indigne

Sur les 1 030 immeubles inscrits au plan de l'éradication de l'habitat indigne, 4 sont situés dans le 4<sup>e</sup> arrondissement.

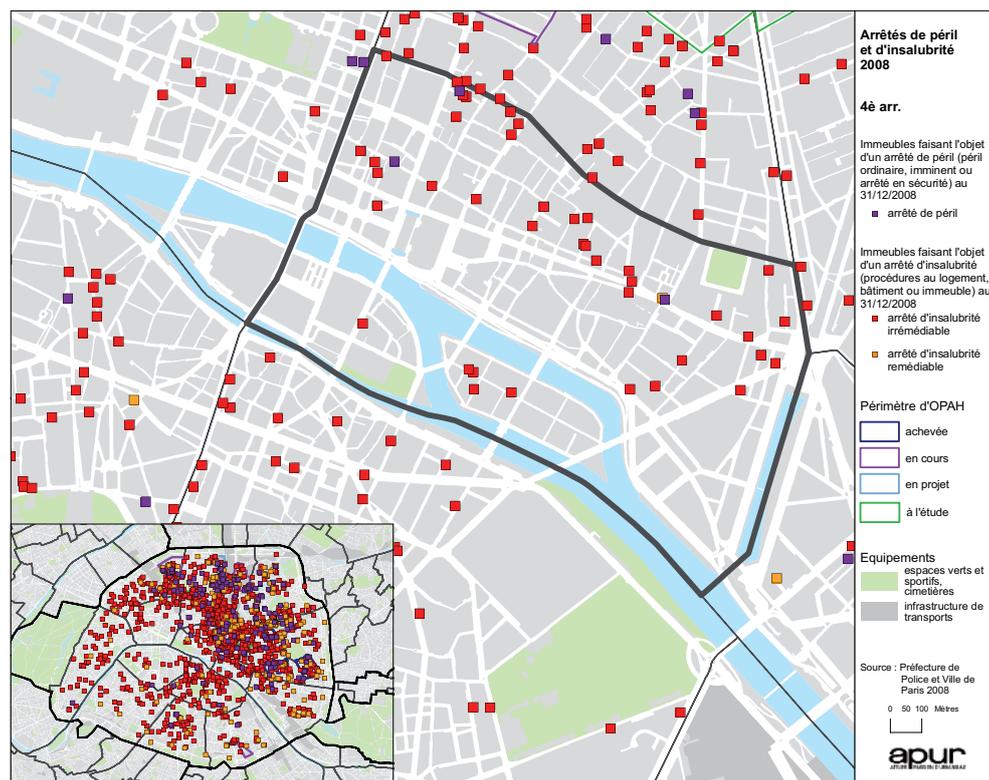
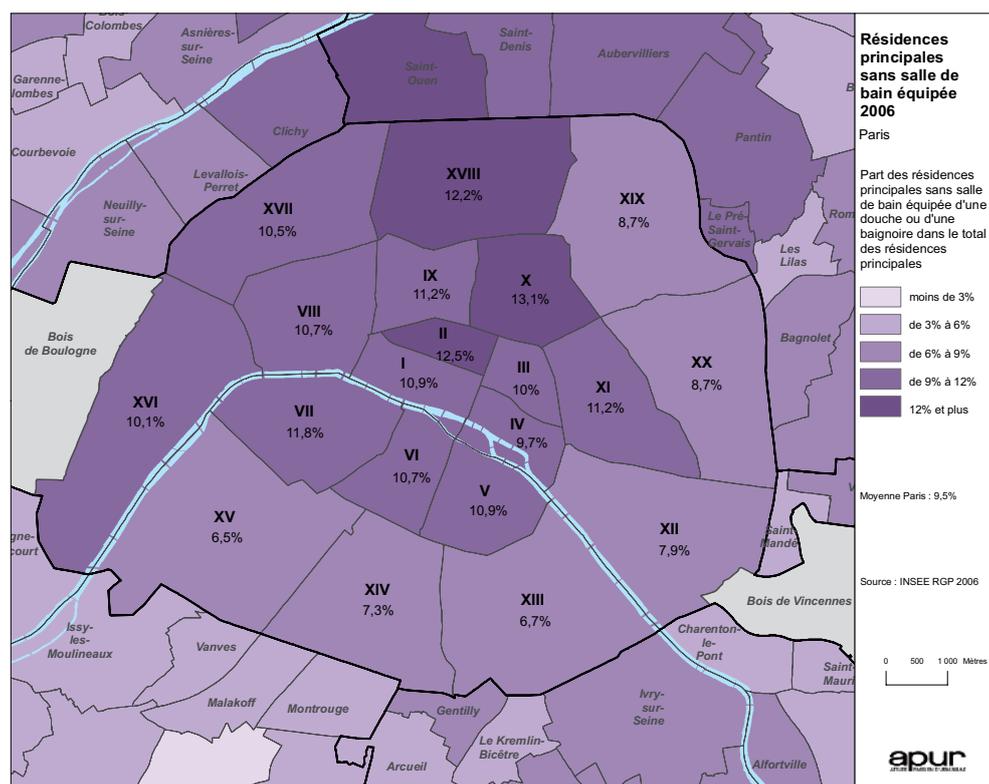
Ces 4 adresses ont d'ores et déjà été traitées, toutes ayant donné lieu à une appropriation publique, dont 3 dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la SIEMP.

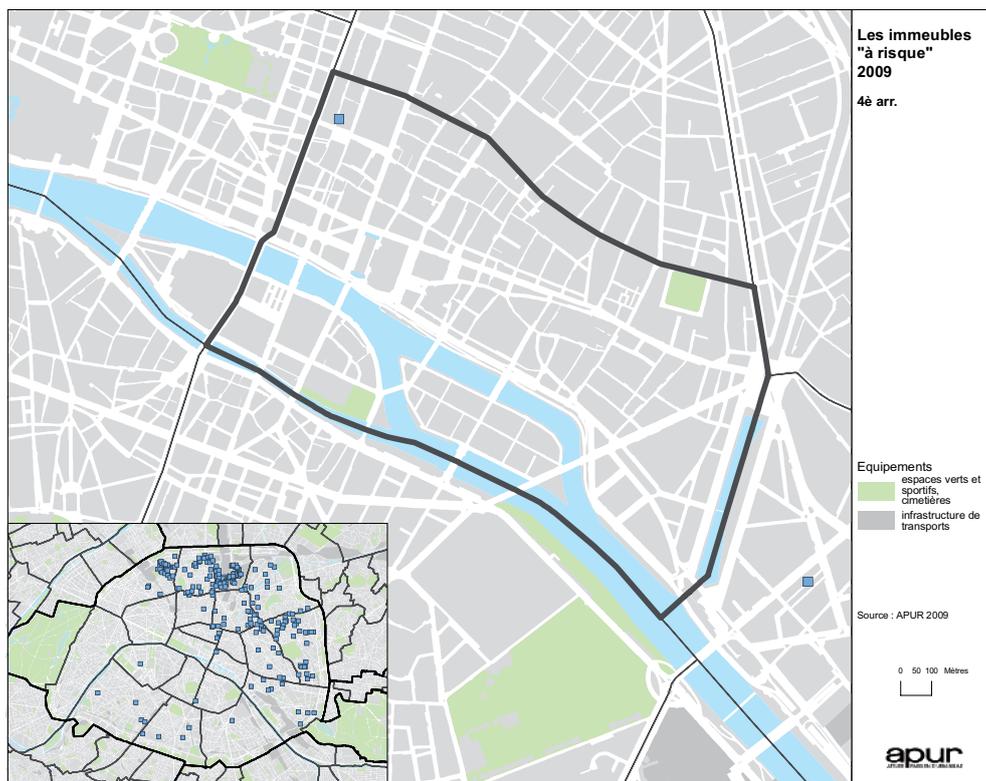
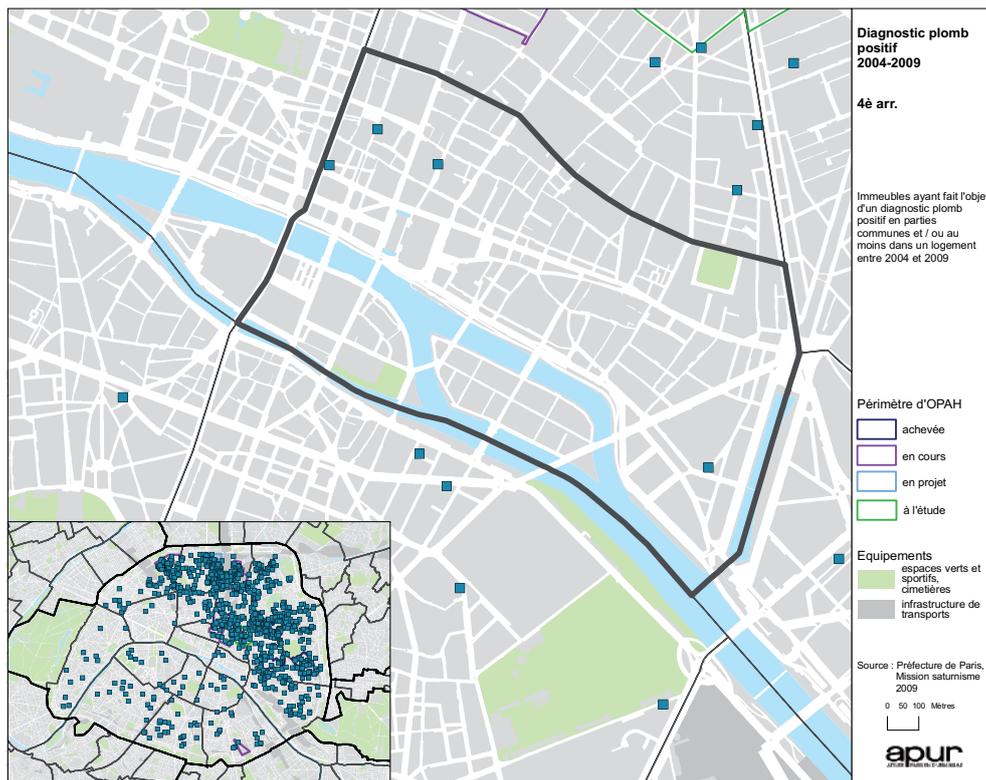


## Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 9,7 % des résidences principales de l'arrondissement (moyenne Paris : 9,5 %).

Une veille a été engagée pour prévenir la dégradation de l'habitat ancien. La carte des arrêtés de péril et d'insalubrité, ainsi que celle des diagnostics plomb positifs aident à la localisation des immeubles à surveiller ou à réhabiliter. À cet égard, un exercice, essentiellement statistique de repérage des immeubles privés les plus fragiles a permis d'identifier des immeubles cumulant des facteurs de fragilité du point de vue du bâti, de la gestion ou bien encore de leur occupation. Dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, 1 immeuble a été considéré comme « à risque ».





Démarche méthodologique explicitée en fin de document

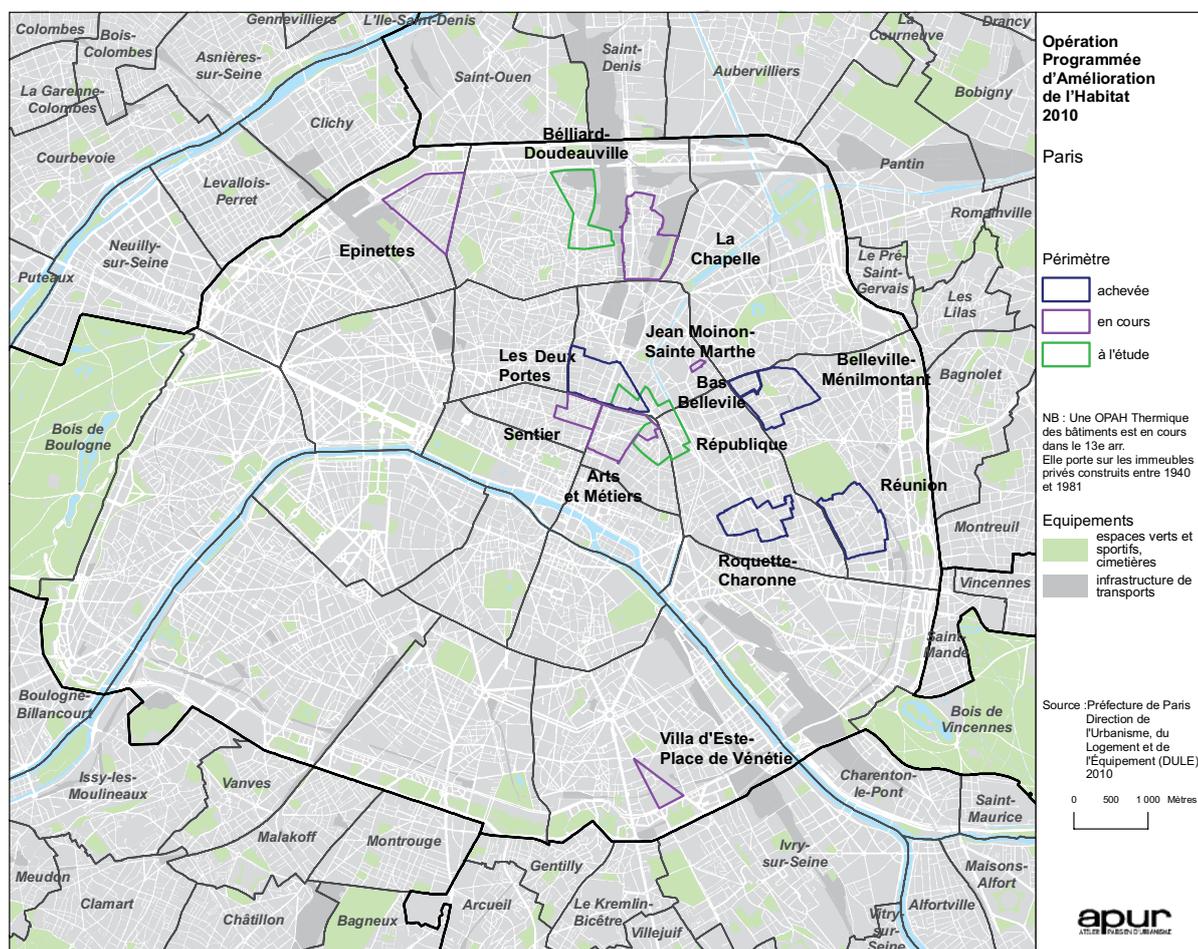
## Parc privé et développement durable

Afin de réduire la consommation énergétique des 100 000 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 4 pré-études qui ont eu lieu, 4 diagnostics ont été votés et 1 a d'ores et déjà été réalisé (14 à l'échelle de la capitale).

## Requalification des quartiers anciens

Aucune OPAH n'est en cours dans l'arrondissement.



## 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 14 établissements dans le 4<sup>e</sup> arrondissement (et 845 à Paris) : 12 hôtels meublés et 2 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.

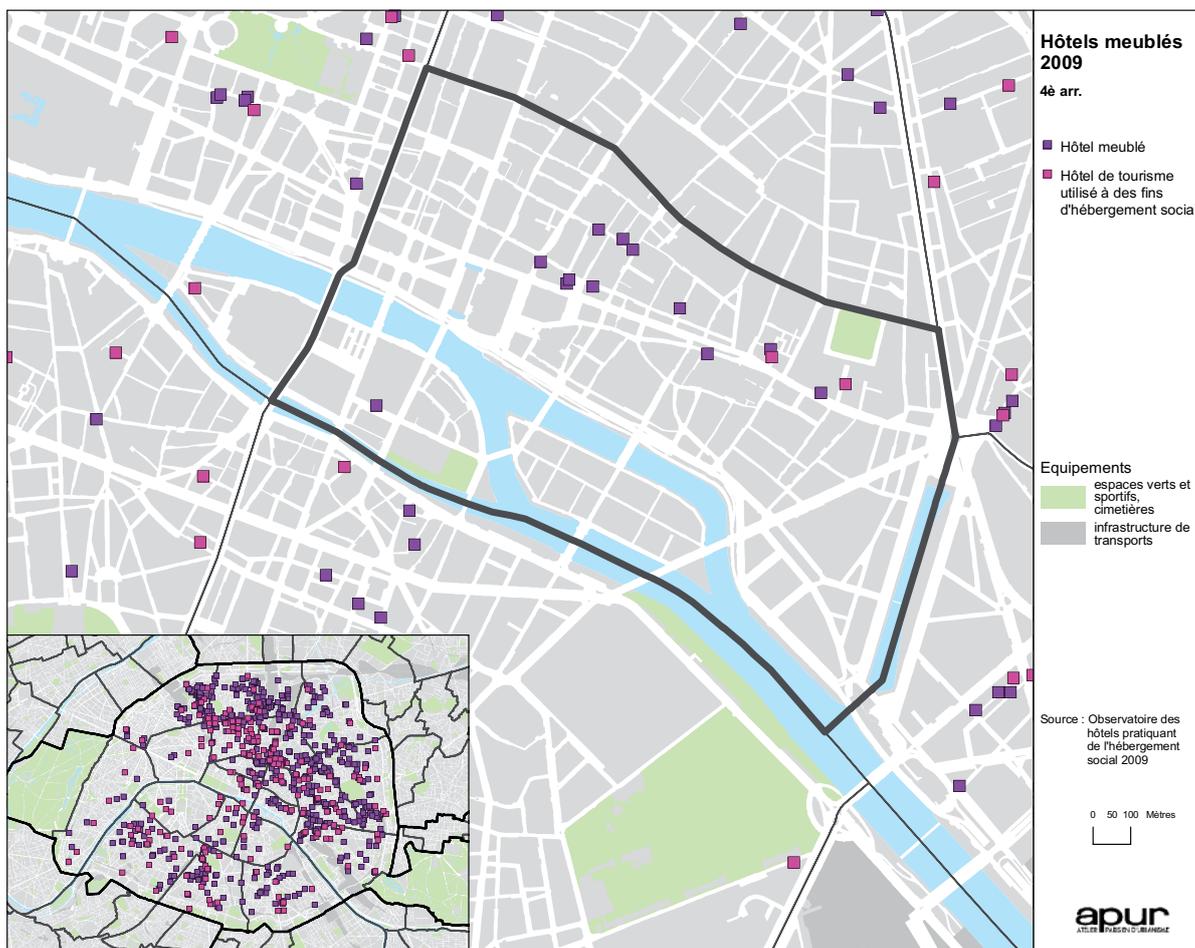
En janvier 2010, 4 établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir.

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 13 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, 1 hôtelier a adhéré à la démarche.

### 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
4 <sup>e</sup> arr.	12	220	2	34	14	254
Paris	632	18595	213	7 135	845	25 730

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



## Plan de sauvegarde et de mise en valeur

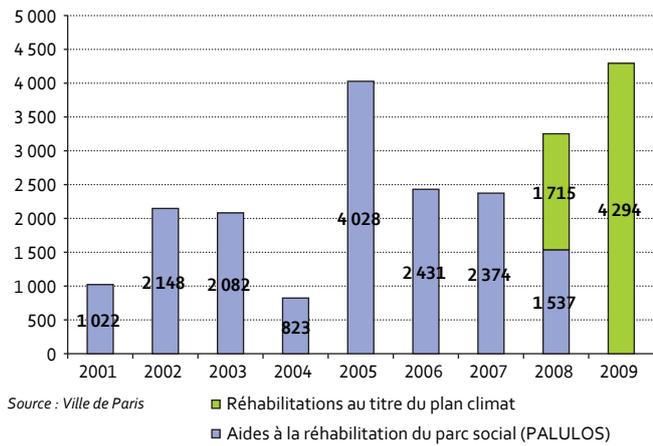
Une révision du PSMV du Marais a été engagée par arrêté ministériel du 15 juin 2006. Elle conduira à repreciser les protections patrimoniales et développer sur ce territoire les orientations du Plan Climat et du Plan local de l'urbanisme, notamment en matière de logements sociaux et de protection des commerces de proximité.



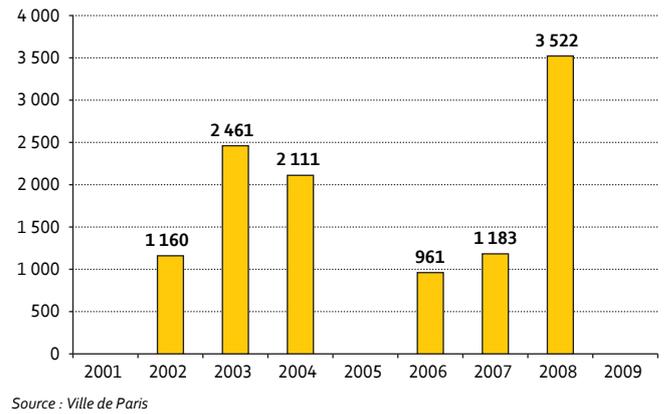
## AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Entre 2001 et 2009, 15 logements du 4<sup>e</sup> arrondissement ont fait l'objet d'une réhabilitation, tous dans le cadre d'une PALULOS. Dans la même période, aucun logement n'a été l'objet d'une résidentialisation (AQS).

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



Amélioration de la qualité des services (2001-2009) Paris



# 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, sante, 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).



