

# Paris 10<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 10<sup>e</sup>, éléments de diagnostic

Avec 93 373 habitants recensés en 2007, le 10<sup>e</sup> arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille d'Avignon. Le 10<sup>e</sup> arrondissement enregistre un gain de 3 760 habitants par rapport au précédent recensement de 1999, soit une hausse de 4,2 %, plus rapide que celle observée au niveau de l'ensemble de Paris (+67 800 habitants, soit +3,2 %). Cette croissance prolonge une tendance apparue dans l'arrondissement entre 1982 et 1990 (+ 3 100 habitants) et qui s'était interrompue entre 1990 et 1999 (-470 habitants). La croissance démographique de l'arrondissement de 1999 à 2007 (0,5 % par an) est portée par un solde naturel fortement excédentaire (+1,2 %).

L'arrondissement est également un site d'activités et d'emplois. D'après les résultats du recensement, l'arrondissement accueille 81 890 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 1,5 emploi pour un actif résident, qui se situe dans la moyenne parisienne (1,5 emploi par actif à Paris en moyenne). Les fortes variations de l'emploi salarié privé observées ces dernières années traduisent une grande sensibilité des activités à la conjoncture économique. Ainsi l'arrondissement a perdu des emplois dans la période récente (- 5 600 emplois salariés privés de 2003 à 2008) mais il en avait beaucoup gagné dans la période précédente (+ 9 700 emplois salariés privés de 1996 à 2003). En 2008, le 10<sup>e</sup> totalise 68 800 emplois salariés privés.

L'analyse de la répartition par catégorie socioprofessionnelle met en évidence une forte progression des cadres et professions supérieures. Cette catégorie forme 38,4 % de la population active en 2006 contre 30,1 % en 1999. En sens inverse, la part des ouvriers et employés a décru. Ils forment 33,0 % de la population active en 2006 contre 40,9 % en 1999. Bien que la proportion d'ouvriers et d'employés demeure importante dans le 10<sup>e</sup> par rapport à la moyenne parisienne (33,0 % contre 30,1 %), les différences se réduisent.

La composition par âge de la population a peu varié. La part des jeunes de moins de 20 ans est restée stable (19,9 % en 2006 ; 20,0 % en 1999) et celle des 60 ans et plus a légèrement diminué (13,7 % en 2006 contre 14,5 % en 1999), a contrario de la tendance au vieillissement observée au plan national. L'arrondissement conserve par ailleurs dans sa population une forte proportion de jeunes adultes de 20 à 39 ans (40,7 % contre 35,7 % en moyenne parisienne), spécificité partagée avec d'autres arrondissements comme le 2<sup>e</sup>, le 3<sup>e</sup> et le 11<sup>e</sup>. La taille moyenne des ménages de l'arrondissement est proche de la moyenne parisienne (1,89 dans le 10<sup>e</sup>, 1,88 à Paris), sans évolution notable par rapport à 1999. Enfin l'arrondissement accueille une population immigrée relativement importante (23,9 % dans le 10<sup>e</sup> contre 20,0 % à Paris), mais dont le poids est stable (23,8 % dans le 10<sup>e</sup> en 1999).

Le parc d'habitation, qui s'était fortement accru entre 1975 et 1999 (+10,2 % contre +7,8 % à Paris) s'est stabilisé entre 1999 et 2006 (-0,2 %). Il comprend 56 724 logements en 2006. Le 10<sup>e</sup> arrondissement connaît un rythme de construction intermédiaire entre celui des arrondissements centraux et celui, plus rapide, observé dans les arrondissements périphériques : environ 140 logements en moyenne ont été autorisés chaque année de 2001 à 2008. Une part croissante des logements sont occupés en tant que résidence principale. Celles-ci représentent 84,7 % des logements en 2006 au lieu de 82,2 % en 1999, ce qui traduit une nette diminution des logements qualifiés par l'INSEE de vacants. Les résidences principales du 10<sup>e</sup> arrondissement ont une taille moyenne relativement faible (2,45 pièces contre 2,58 pièces à Paris) et 13,1 % d'entre elles ne comportent pas de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, ce qui est supérieur à la moyenne parisienne (9,5 % à Paris).

La forte attractivité de Paris en général, et celle du 10<sup>e</sup> arrondissement en particulier, se traduit par des prix immobiliers élevés. Après avoir progressé entre 2001 et 2008 à un rythme plus soutenu qu'à Paris (+104 % dans le 10<sup>e</sup> arrondissement ; +78 % à Paris), le prix moyen du m<sup>2</sup> accuse une légère baisse entre 2008 et 2009 (-5,5 % dans le 10<sup>e</sup>, -5 % à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens sont inférieurs aux prix parisiens moyens (5 120 €/m<sup>2</sup> dans le 10<sup>e</sup>, 5 689 €/m<sup>2</sup> à Paris). De la même façon, les loyers atteignent des niveaux élevés bien qu'ils se situent à un niveau légèrement inférieur à ceux observés en moyenne à Paris.

Le logement social a fortement progressé ces dernières années. Selon l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'arrondissement compte 5 323 logements sociaux, soit 10,5 % des résidences principales (7,7 % au 1<sup>er</sup> janvier 2001). Leur nombre a augmenté de 1 462 unités entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009 (+37,9 %). Plus de 200 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009, principalement grâce à la construction neuve (46 % des opérations financées).

La lutte contre l'habitat insalubre ou dégradé s'est accentuée avec l'inscription au plan d'éradication de l'habitat indigne de 110 immeubles situés dans l'arrondissement. En janvier 2010, 70 immeubles sont d'ores et déjà sortis d'indignité et les autres, sauf exception, sont en cours de traitement. A la suite de ces opérations, une surveillance restera à exercer pour prévenir les risques de dégradation. A cet égard on évalue à une quinzaine le nombre d'immeubles présentant des facteurs de fragilité et qui pourraient justifier une surveillance particulière.

L'arrondissement compte par ailleurs 80 hôtels utilisés pour de l'hébergement social, dont 48 hôtels meublés. La surveillance exercée sur ces établissements explique que, en janvier 2010, 25 d'entre eux font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. D'autre part, entre 2001 et 2007, 6 hôtels ont été acquis par la Ville de Paris pour créer trois Centres d'hébergement d'urgence, deux résidences sociales ainsi que des logements sociaux familiaux.

## Enjeux

- Maintenir la mixité sociale : produire des logements sociaux tout en veillant à un rééquilibrage au sein de l'arrondissement.
- L'hébergement : face une demande importante dans l'arrondissement, proposer des structures d'hébergement à des catégories de publics très spécifiques.
- La réhabilitation privée : protéger la population en place et surveiller les évolutions sociologiques des quartiers concernés.

# 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 .....	18
Emissions de gaz à effets de serre .....	19
<b>Marché des logements privés</b> .....	<b>20</b>
Les ventes de logements .....	20
Le marché locatif privé .....	22
<b>Logement social</b> .....	<b>23</b>
Parc de logement social SRU .....	23
Parc de logement social intermédiaire .....	25
Production de logements sociaux .....	26
Demande de logements .....	27
Profil des demandeurs de logement .....	28
Attributions de logements sociaux .....	29
Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques .....	30
Mobilisation du parc privé pour l'hébergement .....	32
<b>POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT</b> .....	<b>33</b>
<b>Interventions publiques dans le parc privé ancien</b> .....	<b>33</b>
Traitement de l'habitat indigne .....	33
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien .....	35
Parc privé et développement durable .....	37
Requalification des quartiers anciens .....	37
Hôtels meublés .....	38
<b>Amélioration du parc locatif social</b> .....	<b>39</b>
<b>Contrat urbain de cohésion sociale</b> .....	<b>40</b>
<b>DÉFINITIONS</b> .....	<b>41</b>



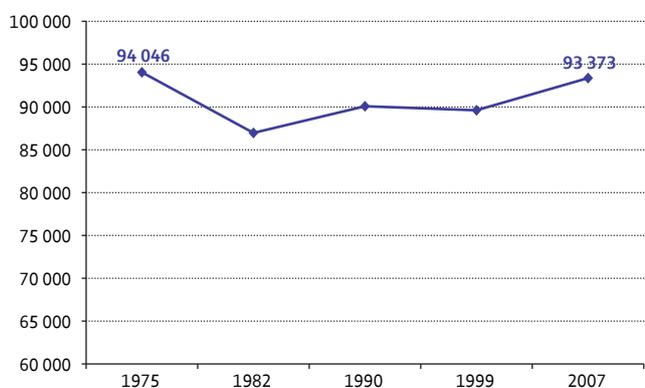
# Données de cadrage

## DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

### Population

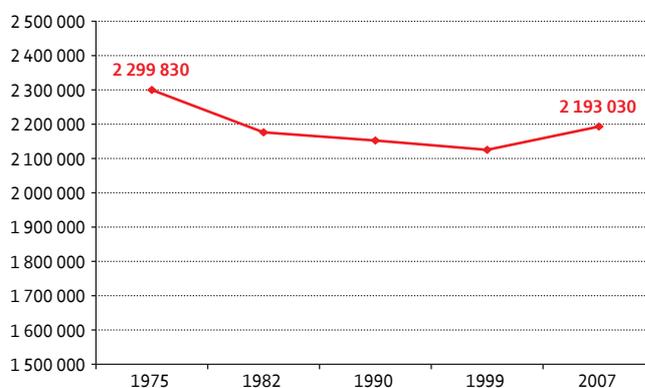
Avec 93 373 habitants recensés en 2007, le 10<sup>e</sup> arrondissement enregistre un gain de 3 760 habitants par rapport au précédent recensement de 1999, soit une hausse de 4,2 %, plus rapide que celle observée au niveau de l'ensemble de Paris (+67 800 habitants, soit +3,2 %). Cette croissance prolonge une tendance apparue dans l'arrondissement entre 1982 et 1990 (+ 3 100 habitants) et qui s'était interrompue entre 1990 et 1999 (-470 habitants). La croissance démographique de l'arrondissement de 1999 à 2007 (0,5 % par an) est portée par un solde naturel fortement excédentaire (+1,2 %).

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

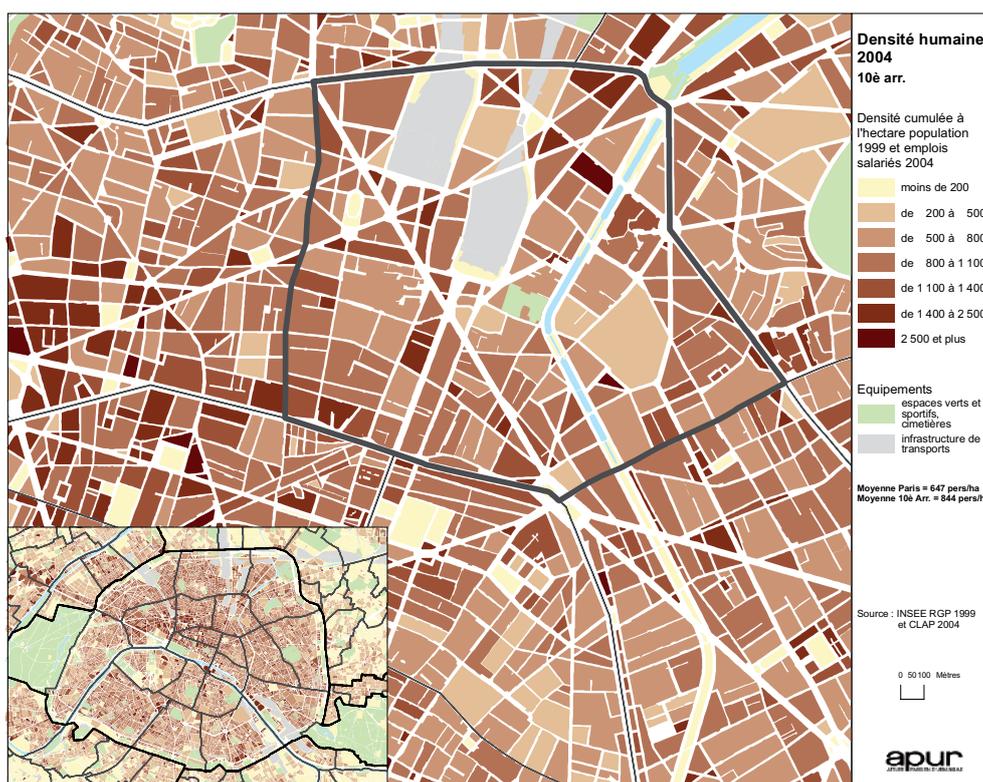


Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population





Superficie : 290 hectares

Population : 93 373 habitants en 2007 (4,3 % de la population parisienne)

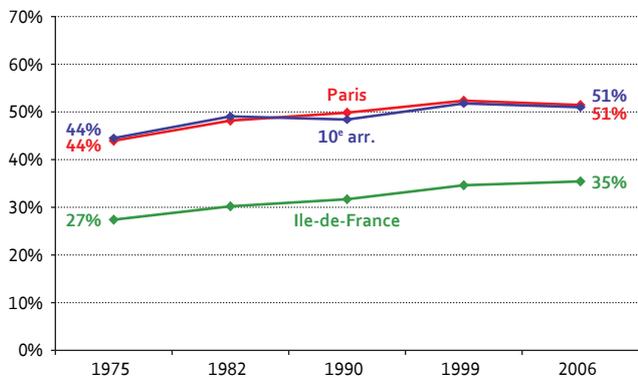
Densité de population : 323 habitants/ha (252 habitants/ha à Paris)

## Population et composition des ménages

La taille moyenne des ménages de l'arrondissement est proche de la moyenne parisienne (1,89 dans le 10<sup>e</sup>, 1,88 à Paris), sans évolution notable par rapport à 1999. Comme à Paris, la part des ménages d'une personne a cessé sa progression entre 1999 et 2006, passant de 51,8 % des ménages en 1999 à 51,0 % en 2006.

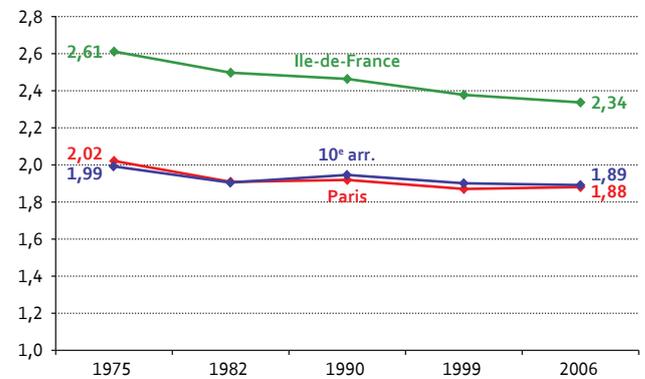
La composition par âge de la population a peu varié. La part des jeunes de moins de 20 ans est restée stable (19,9 % en 2006 ; 20,0 % en 1999) et celle des 60 ans et plus a légèrement diminué (13,7 % en 2006 contre 14,5 % en 1999), a contrario de la tendance au vieillissement observée au plan national. L'arrondissement conserve par ailleurs dans sa population une forte proportion de jeunes adultes de 20 à 39 ans (40,7 % contre 35,7 % en moyenne parisienne), spécificité partagée avec d'autres arrondissements comme le 2<sup>e</sup>, le 3<sup>e</sup> et le 11<sup>e</sup>. L'arrondissement accueille une population immigrée relativement importante (23,9 % dans le 10<sup>e</sup> contre 20,0 % à Paris), mais dont le poids est stable (23,8 % dans le 10<sup>e</sup> en 1999).

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



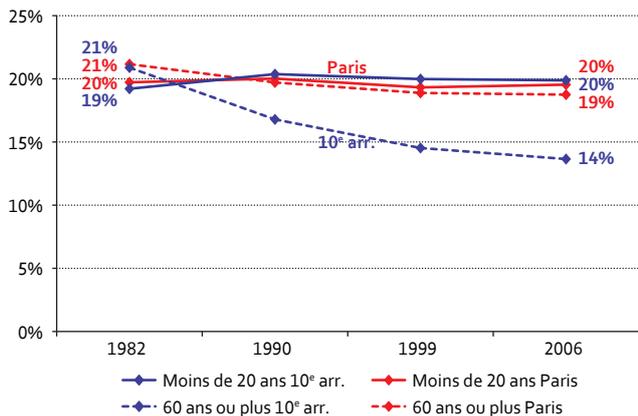
Source : INSEE, recensements de la population

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



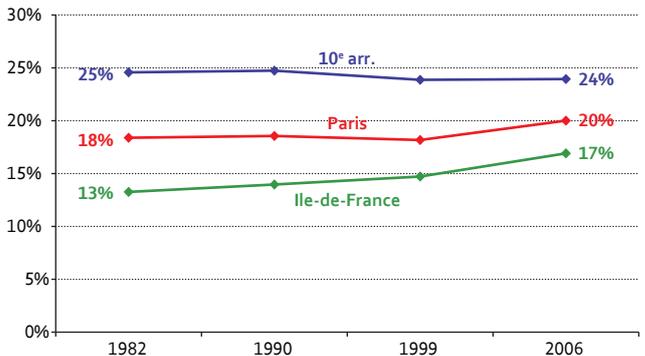
Source : INSEE, recensements de la population

**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)**



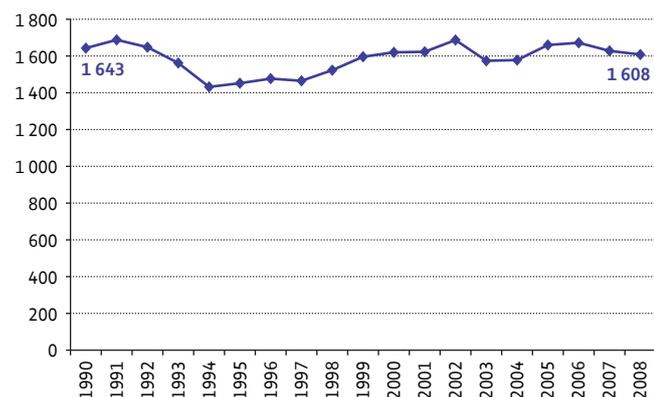
Source : INSEE, recensements de la population

(\* ) Voir définition en fin de document.

## Familles

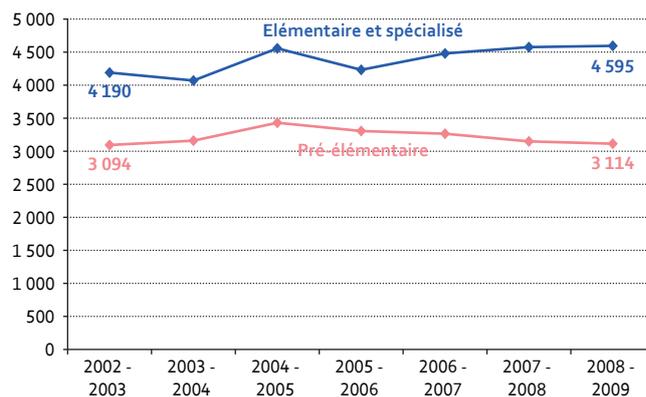
En 2006, le 10<sup>e</sup> arrondissement compte 11 018 familles avec enfants de moins de 25 ans, soit 22,9 % des ménages (22,5 % à Paris). La part des foyers monoparentaux progresse et s'élève à 26,8 % des ménages en 2006 (23,7 % en 1999), mais demeure à un niveau légèrement inférieur à la moyenne parisienne (27,6 % en 2006). Les chiffres de naissances se maintiennent à un niveau élevé de 2005 à 2008 (plus de 1 600 par an). Dans le même temps, les effectifs du pré-élémentaire se réduisent légèrement et ceux de l'élémentaire augmentent.

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



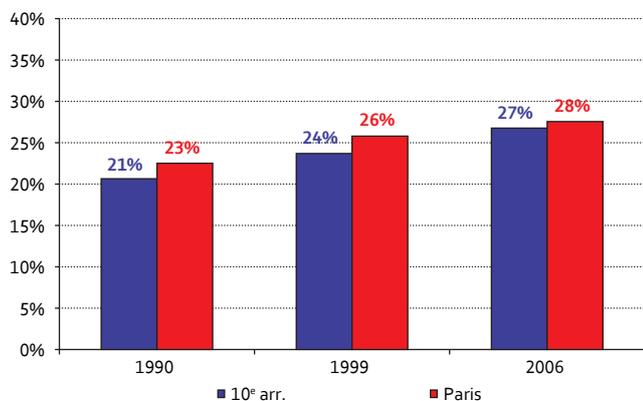
Source : INSEE, État civil

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



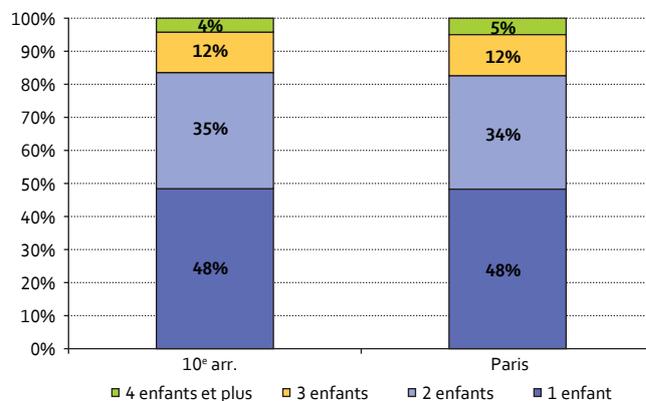
Source : Ville de Paris

**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

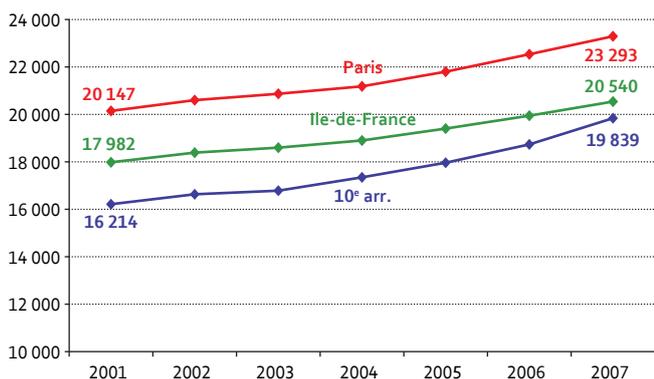
(\*) Voir définition en fin de document.

## Ressources des ménages

Le revenu médian annuel des ménages (par UC) de l'arrondissement progresse à un rythme légèrement supérieur au rythme parisien : +22,4 % entre 2001 et 2007 dans le 10<sup>e</sup> arrondissement contre +15,6 % à Paris. Il reste toutefois nettement inférieur au revenu médian parisien par UC (19 839 € contre 23 293 € à Paris en 2007). Quant à la part des ménages à bas revenus, elle a diminué entre 2006 (15,3 %) et 2007 (15,0 %) mais reste supérieure à celle constatée sur Paris (11,8 % en 2007).

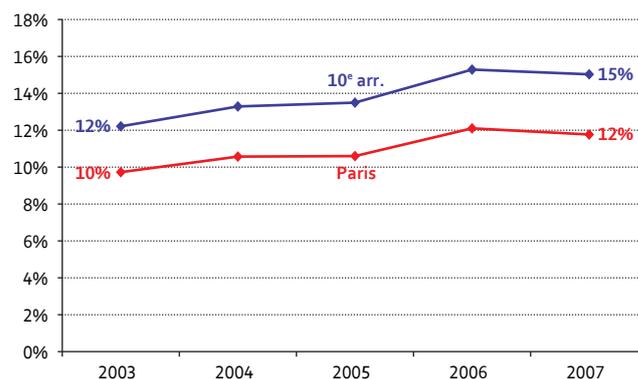
(\*) Voir définition en fin de document.

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

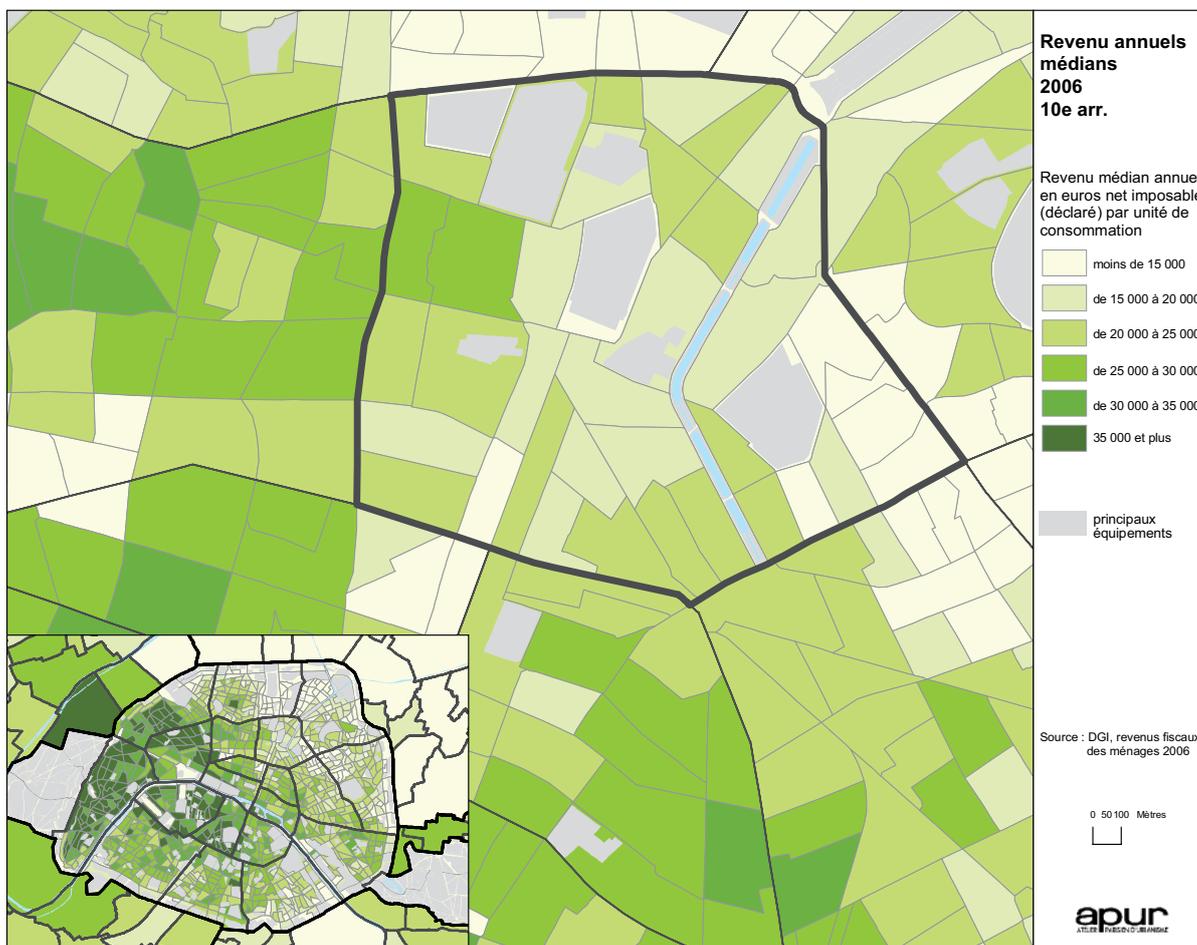


Source : DGI, INSEE

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



Source : CAF de Paris



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

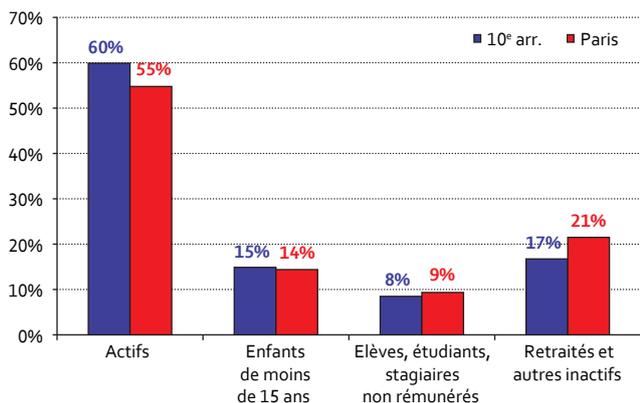
	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>e</sup> décile	3 <sup>e</sup> décile	4 <sup>e</sup> décile	Médiane	6 <sup>e</sup> décile	7 <sup>e</sup> décile	8 <sup>e</sup> décile	9 <sup>e</sup> décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
10 <sup>e</sup> arr.	4 660	7 657	11 291	15 344	19 839	24 547	29 912	37 442	49 652	10,7	25 179
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

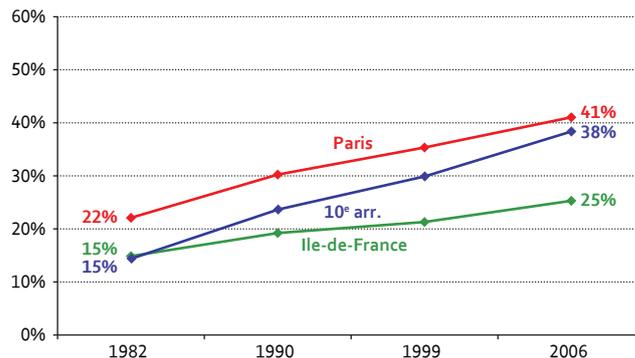
En 2006, le 10<sup>e</sup> arrondissement compte 55 152 actifs, soit un taux d'activité de 59,9 %, supérieur à la moyenne parisienne (54,8 %). Toutefois, le taux de chômage est lui aussi plus élevé (13,1 % contre 11,4 % à Paris). Sur le plan de la répartition par catégorie socio professionnelle, la part des cadres a fortement progressé (38,4 % en 2006 contre 30,1 % en 1999) et dépasse pour la première fois la part des ouvriers et employés qui, à l'inverse, connaît une forte baisse (40,9 % en 1999, 33,0 % en 2006). La part des professions intermédiaires se stabilise entre 1999 et 2006 (23,7 % en 2006) et est proche de la moyenne parisienne (23,9 %).

### Population active et inactive (2006)



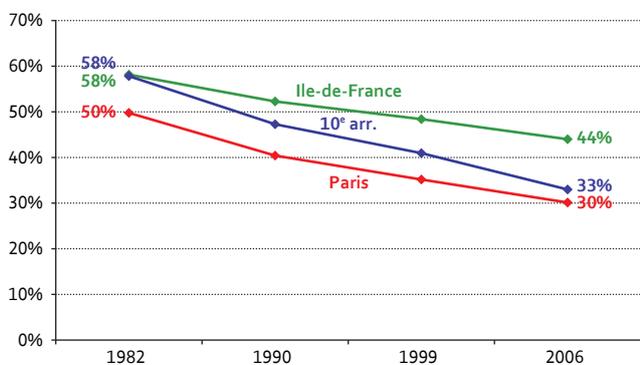
Source : INSEE, recensements de la population

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



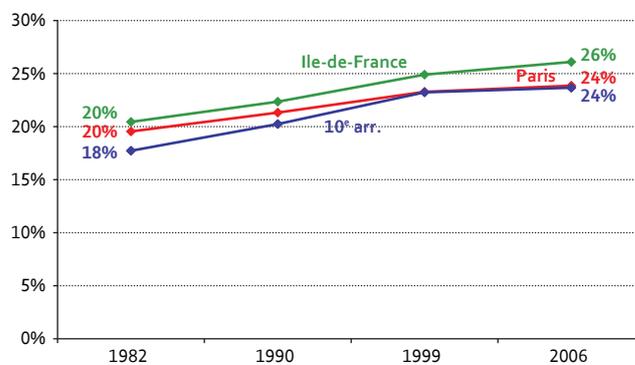
Source : INSEE, recensements de la population

### 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



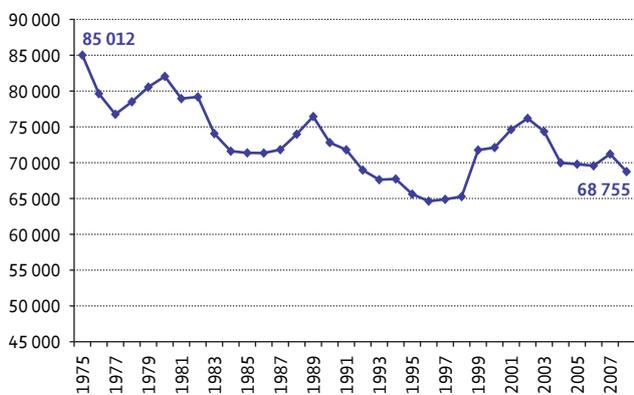
# ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

## Emploi

D'après les résultats du recensement, le 10<sup>e</sup> arrondissement accueille 81 890 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 1,5 emploi pour un actif résident, qui se situe dans la moyenne parisienne (1,5 emploi par actif à Paris en moyenne).

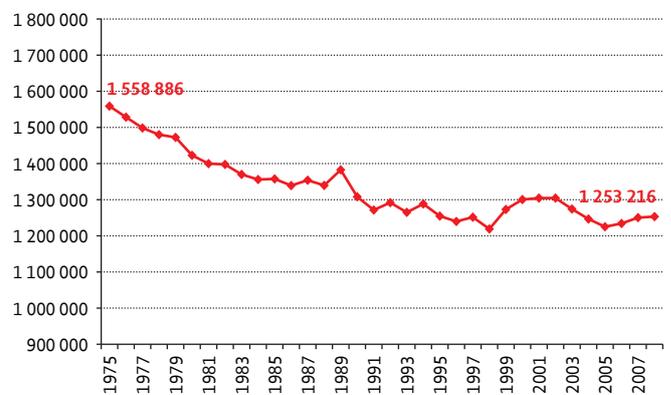
Les fortes variations de l'emploi salarié privé observées ces dernières années traduisent une grande sensibilité des activités à la conjoncture économique. Ainsi l'arrondissement a perdu des emplois dans la période récente (- 5 600 emplois salariés privés de 2003 à 2008) mais il en avait beaucoup gagné dans la période précédente (+ 9 700 emplois salariés privés de 1996 à 2003). En 2008, le 10<sup>e</sup> totalise 68 800 emplois salariés privés.

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

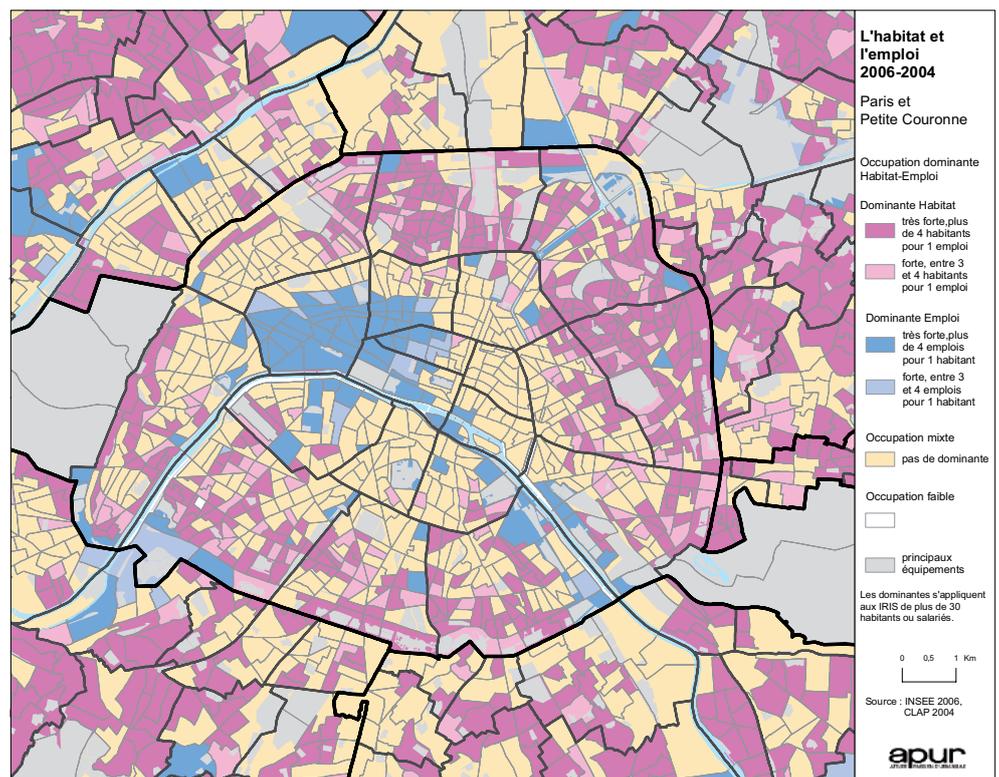


Source : Unedic

Paris

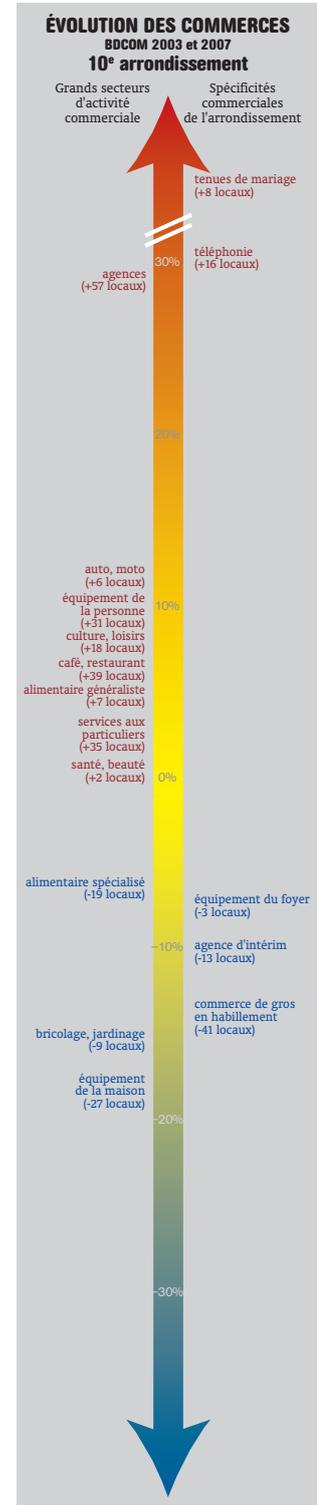
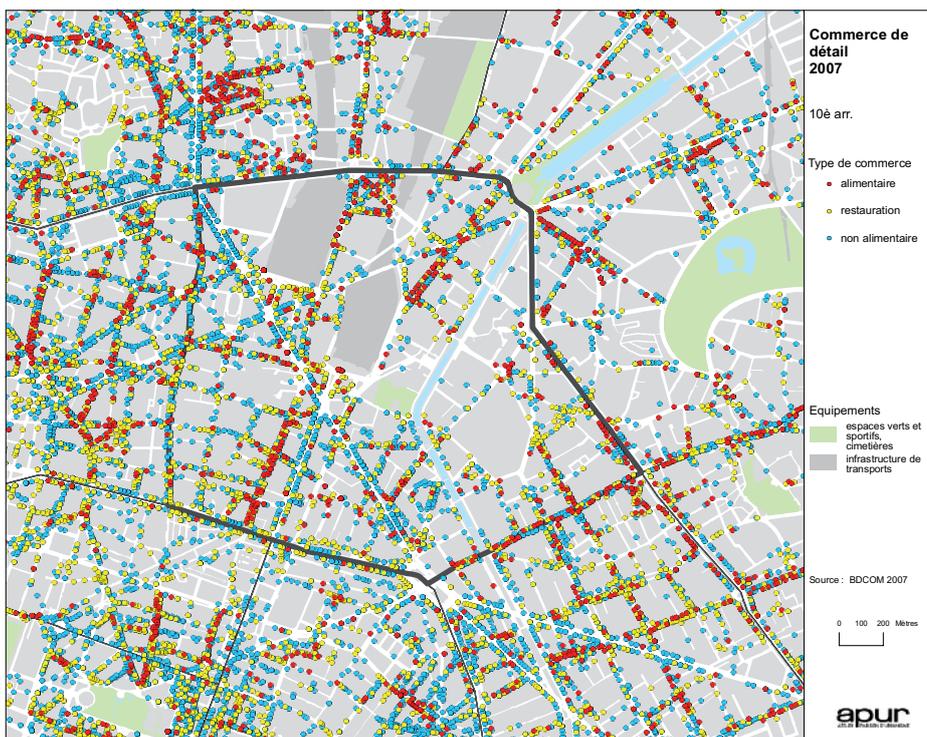
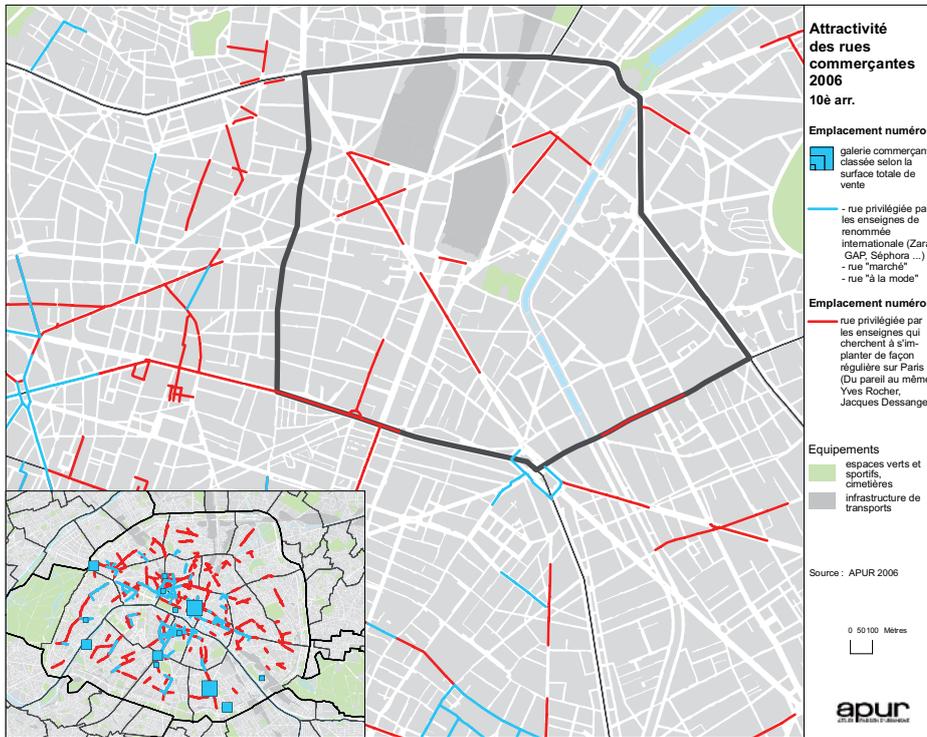


Source : Unedic



# Commerce

D'après les informations de la Banque de données sur le commerce, le 10<sup>e</sup> arrondissement comptait 3 443 établissements commerciaux en 2007, soit un effectif en hausse par rapport à 2003 (+137 magasins), avec une progression des services commerciaux, des agences, des cafés-restaurants et des magasins d'équipement de la personne. Par rapport à Paris, la structure commerciale du 10<sup>e</sup> arrondissement se caractérise par des proportions élevées de cafés et de restaurants, de commerces alimentaires et de services.



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

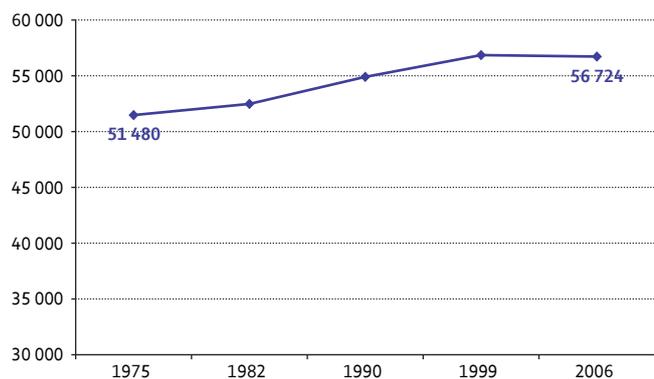
## DONNÉES GÉNÉRALES

### Parc de logements

Le parc de logements du 10<sup>e</sup> arrondissement, qui s'était nettement accru entre 1975 et 1999 (+10,2 % contre +7,8 % à Paris) s'est stabilisé entre 1999 et 2006 (-0,2 %). Il comprend 56 724 logements en 2006.

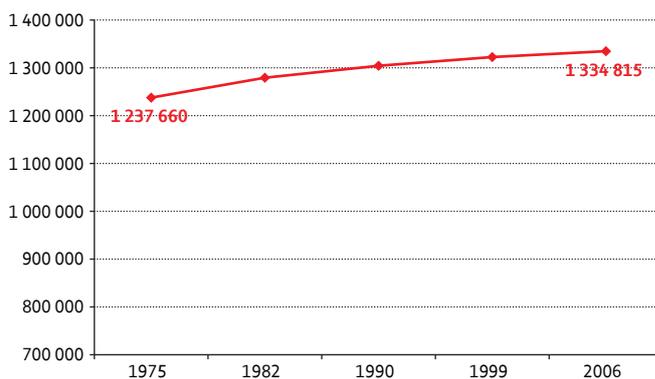
Après une période de baisse entre 1975 et 1999, parallèle à celle observée à Paris, la part des résidences principales augmente à nouveau. Elles représentent 84,7 % des logements en 2006 (82,2 % en 1999). A l'inverse, la part des logements partiellement ou totalement inoccupés connaît selon l'INSEE une baisse importante. Pour autant, la vacance serait plus fréquente dans le 10<sup>e</sup> qu'à Paris : elle concernerait selon l'INSEE 11,3 % des logements en 2006, 9,2 % à Paris. Les chiffres INSEE tendent sans doute à exagérer le phénomène. D'après les données DGI sur la taxe des logements vacants, la vacance de longue durée ne concernerait que 1 101 logements en 2008, soit 1,8 % des logements (1,3 % à Paris).

**Nombre de logements (1975-2006)**  
10<sup>e</sup> arrondissement



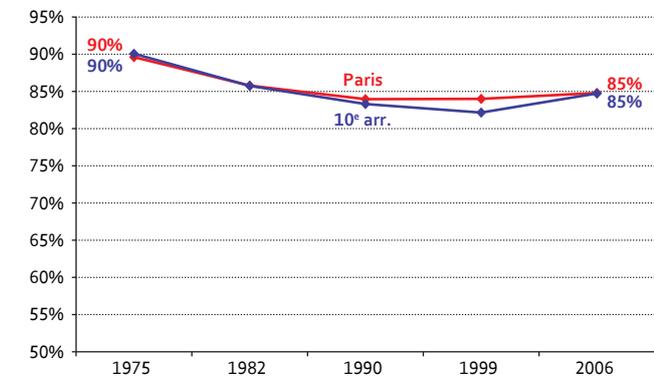
Source : INSEE, recensements de la population

**Paris**



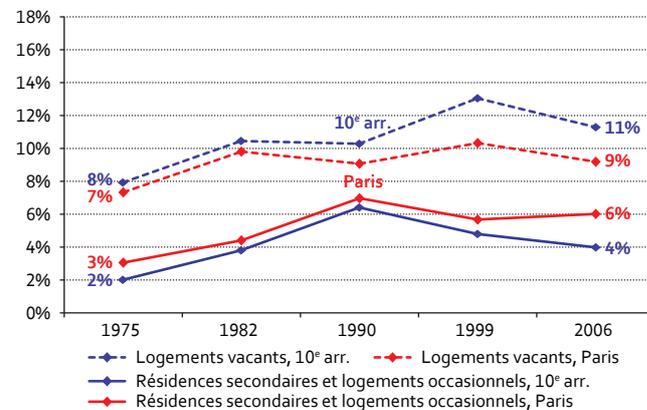
Source : INSEE, recensements de la population

**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 \***



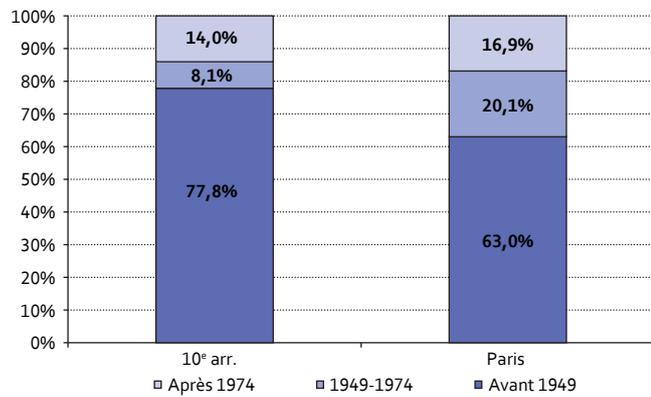
Source : INSEE, recensements de la population

(\* ) Voir définition en fin de document.

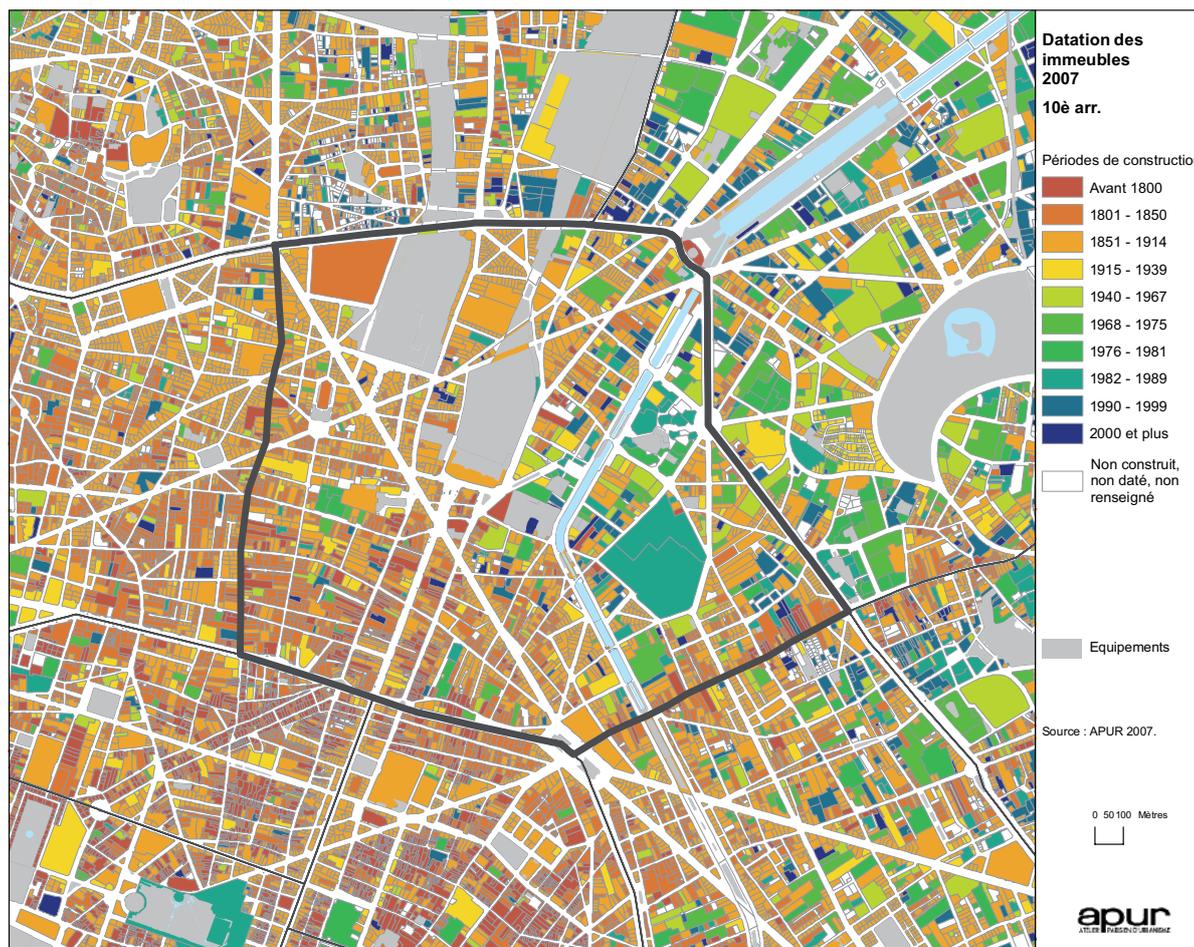
## Structure foncière et époques de construction des logements

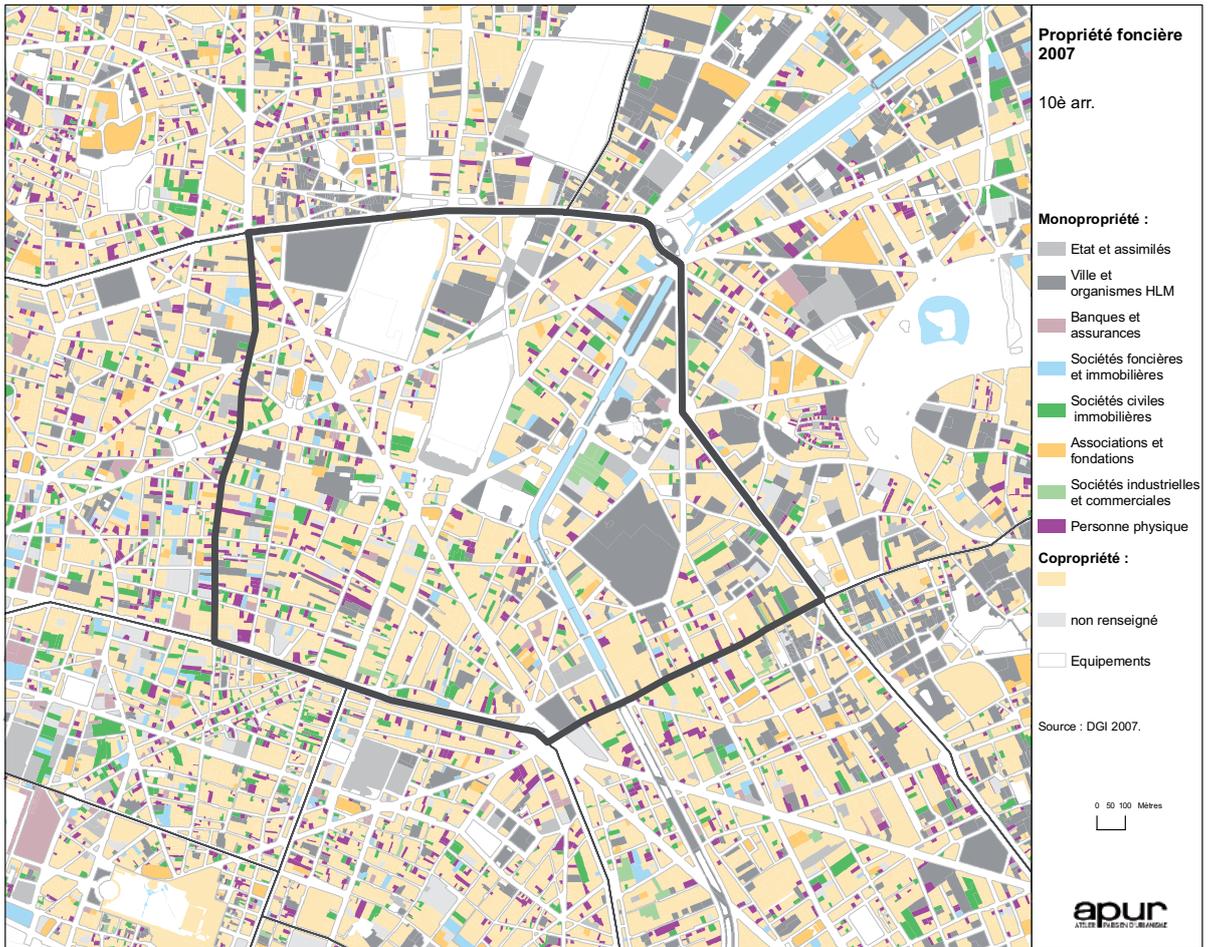
Le parc de logements du 10<sup>e</sup> arrondissement comprend une dominante d'immeubles anciens : près de 78 % des logements appartiennent à des immeubles construits avant 1949 (Paris : 63 %).

Ancienneté des logements existant en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

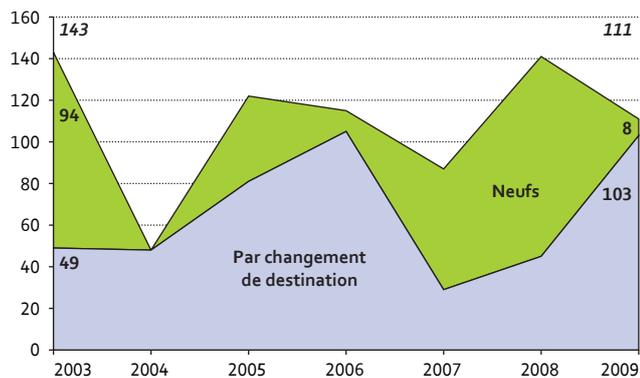




## Construction de logements

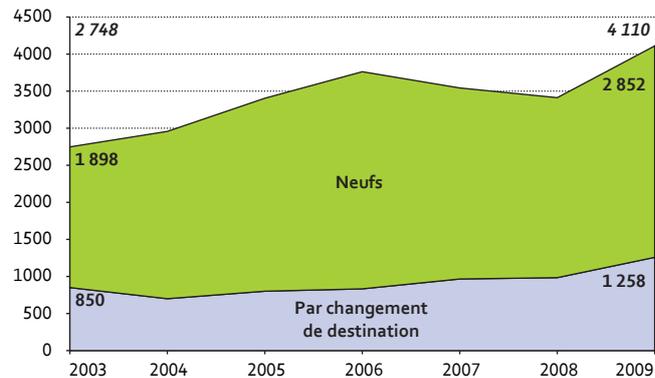
Le 10<sup>e</sup> arrondissement connaît un rythme de construction intermédiaire entre celui des quartiers centraux et celui, beaucoup plus fort des quartiers périphériques : une centaine de logements ont été mis en chantier chaque année entre 2001 et 2009, dont plus de 40 % de logements aidés.

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



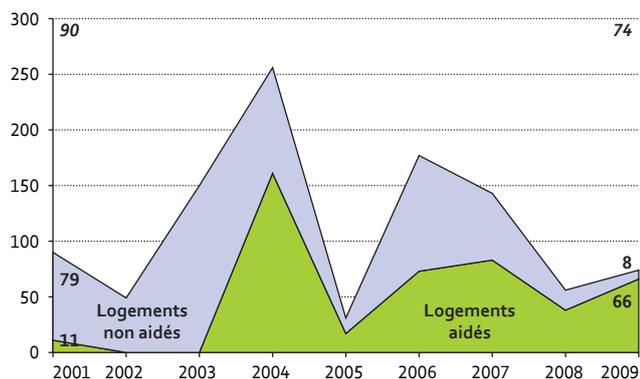
Source : Ville de Paris (GERCO)

**Paris**



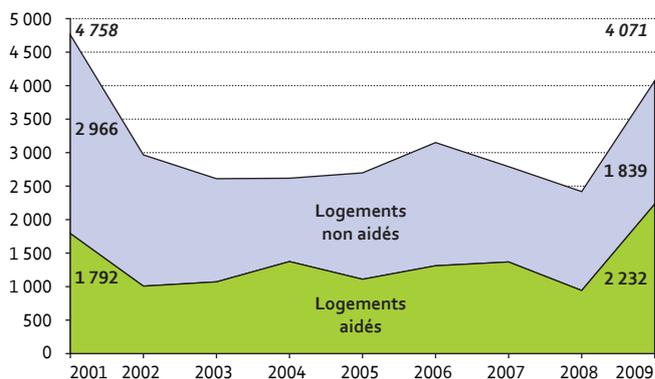
Source : Ville de Paris (GERCO)

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



Source : Ville de Paris (GERCO)

**Paris**



Source : Ville de Paris (GERCO)

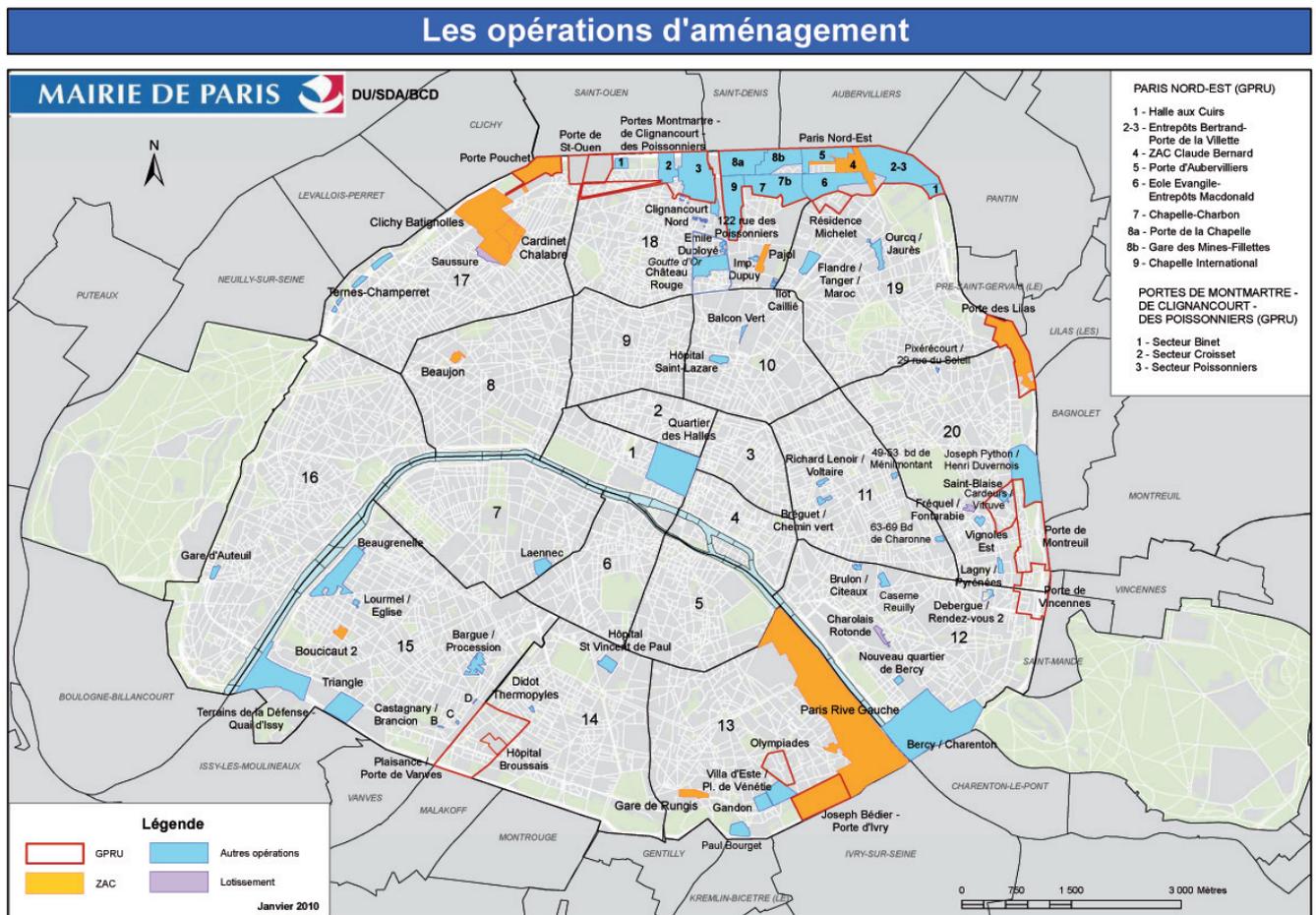
# Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Des opérations d'aménagement d'importance moyenne sont en cours, dans les secteurs de l'hôpital Saint Lazare, du quai de Valmy et de Balcon Vert.

## Programmation dans les opérations d'aménagement – 10<sup>e</sup> arrondissement

Nom de l'opération d'aménagement	Période de livraison (réelle ou prévisionnelle)	Logements sociaux et non aidés		Logements sociaux		Bureaux, locaux d'activité (en m <sup>2</sup> )	Equipements (en m <sup>2</sup> )
		Nombre	SHON (en m <sup>2</sup> )	Nombre	SHON (en m <sup>2</sup> )		
Hôpital Saint Lazare	2001-2008	2	0	0	0	0	2122
	2009-2013	3	0	0	0	0	3711
Point P	2001-2008	0	0	0	0	0	4774
Balcon Vert	2009-2013	0	0	0	0	5 000	0
Total	2001-2008	2	0	0	0	0	6896
	2009-2013	3	0	0	0	5 000	3711
	2014-2017	0	0	0	0	0	0

Source : Ville de Paris



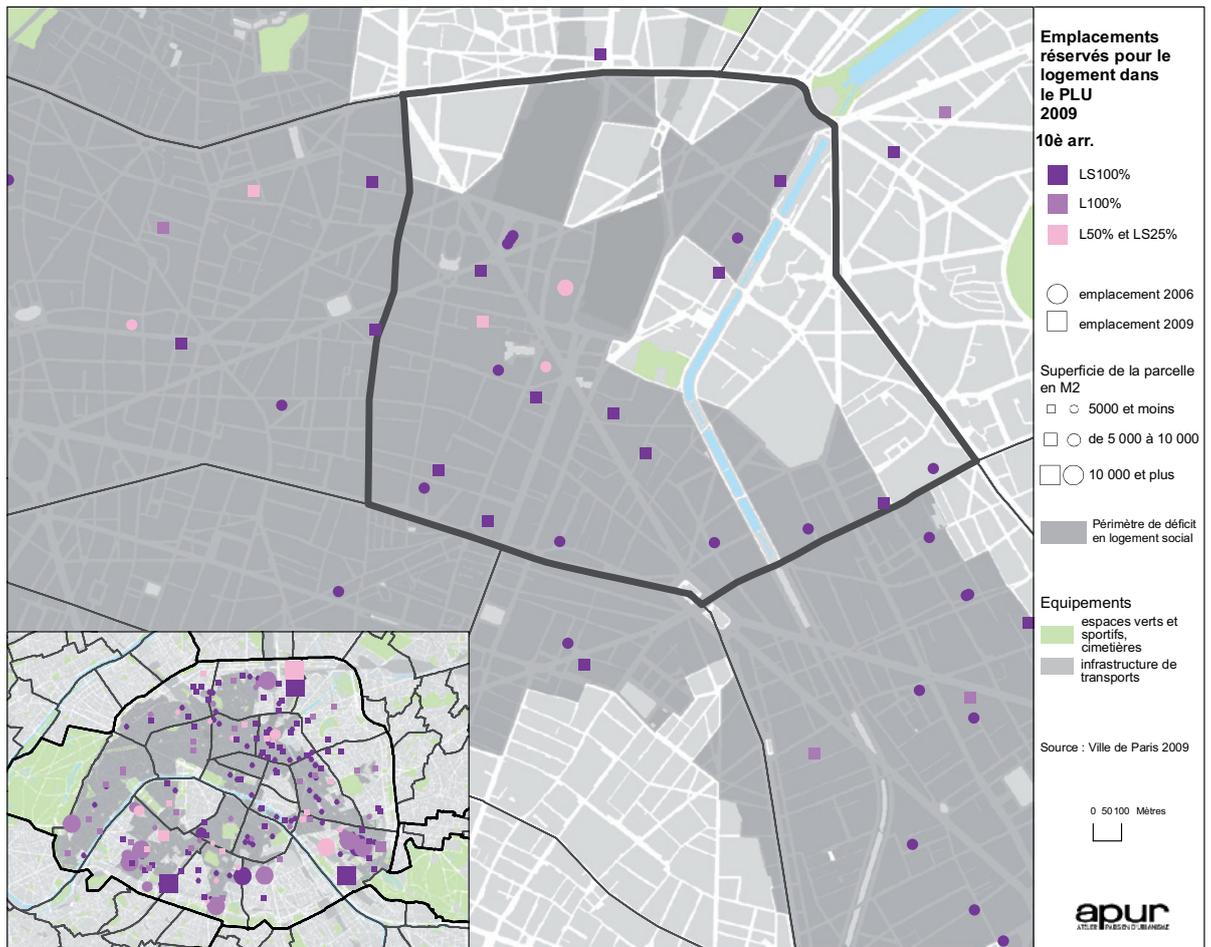
Parmi les 197 emplacements réservés inscrits au PLU et réservés pour créer des logements, 22 sont situés dans le 10<sup>e</sup> arrondissement. On estime qu'environ 620 logements pourraient être créés sur ces emplacements (dont près de 590 logements sociaux).

#### 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 passage du Prado	LS 100 %	180 m <sup>2</sup> environ	7	7	2009
108 rue du Faubourg Saint Denis	LS 25 %		24	6	2006
125 rue du Faubourg du Temple	LS 100 %		57	57	2006
128 rue La Fayette	LS 100 %	356 m <sup>2</sup>	11	11	2009
14 rue de Paradis	LS 100 % + liaison piétonnière		25	25	2006
14 rue Yves Toudic	LS 100 %		20	20	2006
179 rue Saint Maur	LS 100 %	276 m <sup>2</sup>	15	15	2009
191-191 bis (partie) quai de Valmy	LS 100 %	336 m <sup>2</sup>	25	25	2009
2 rue Bouchardon/84 rue René Boulanger	LS 100 %		11	11	2006
21 rue d'Enghien	LS 100 %	795 m <sup>2</sup>	20	20	2009
22 rue Lucien Sampaix	LS 100 %	429 m <sup>2</sup>	15	15	2009
25-27 rue de l'Echiquier/ 5-7 impasse Bonne Nouvelle	LS 100 % + espace vert + liaison piétonnière		85	85	2006
33-33 bis rue de Chabrol	LS 25 %	710 m <sup>2</sup>	18	5	2009
4 à 14 passage Delessert/ 10 à 12 rue Pierre Dupont	LS 100 % + équipement sportif		69	69	2006
4 boulevard de Denain	LS 100 %		40	40	2006
43-45 rue du Faubourg du Temple/ 1-9 rue Bichat	LS 100 % + crèche		80	80	2006
52 ter rue des vinaigriers/ 6 à 10 passage Dubail	LS 100 %	1 253 m <sup>2</sup>	30	30	2009
6 boulevard de Denain	LS 100 %		0	0	2006
7 à 23 rue d'Alsace/ 114-116 rue du Faubourg Saint Denis	LS 25 %		47	45	2006
7 rue Eugène Varlin/17 rue Blache	LS 100 %	326 m <sup>2</sup>	18	18	2009
8 boulevard de Denain	LS 100 %		0	0	2006
8 rue Jarry	LS 100 %	108 m <sup>2</sup>	5	5	2009

Source : Ville de Paris

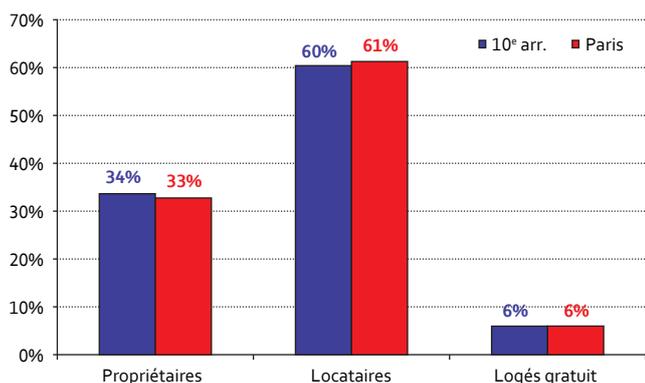
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes: LS 25 % – au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 50 % – au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette 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

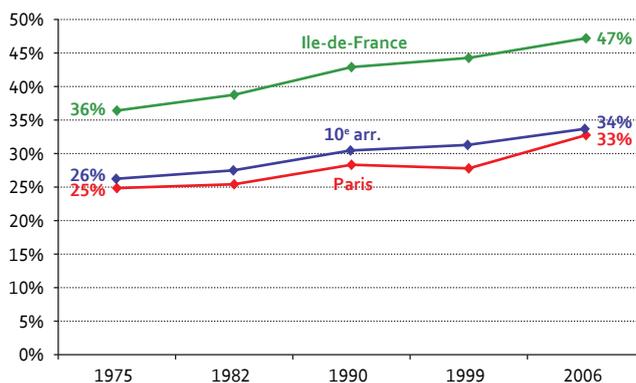
En 2006, 33,6 % des ménages du 10<sup>e</sup> arrondissement sont propriétaires de leur logement contre 31,2 % en 1999. C'est une part semblable à celle observée à Paris (32,8 %) et qui apparaît en progression constante. La taille moyenne des résidences principales augmente lentement sous l'effet des réhabilitations. En 2006, une résidence principale compte en moyenne 2,45 pièces (2,58 pièces à Paris).

### Statuts d'occupation des résidences principales en 2006



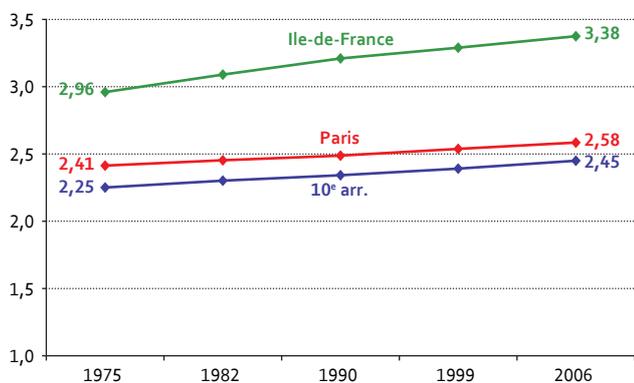
Source : INSEE, recensements de la population

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



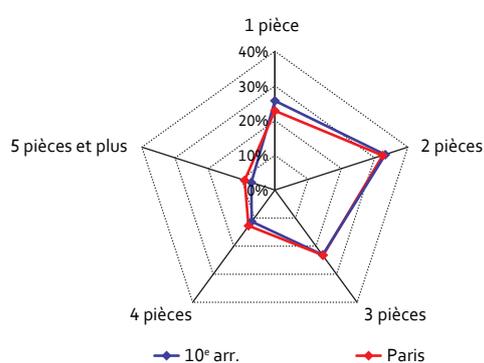
Source : INSEE, recensements de la population

### 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

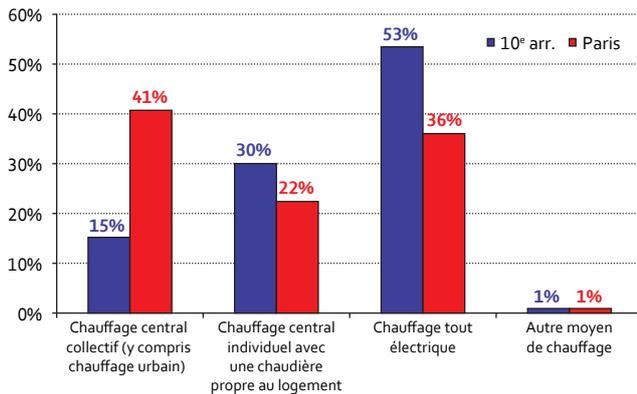


Source : INSEE, recensements de la population

## Emissions de gaz à effets de serre

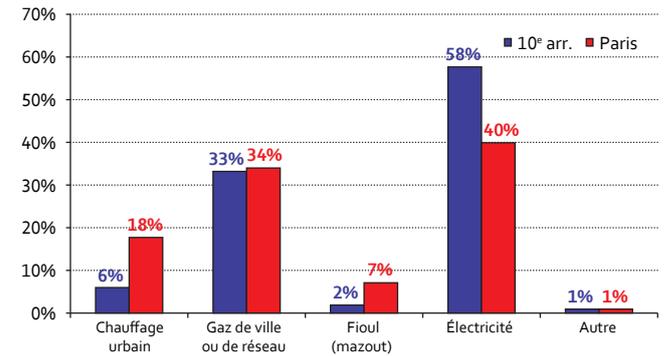
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, les niveaux d'émission sont assez modérés, ce qui se relie à la part importante du chauffage électrique dans l'arrondissement. Sur le plan des modes de chauffage, le chauffage individuel électrique domine (53,5 % des résidences principales) alors que le chauffage central collectif (y compris chauffage urbain) reste peu répandu par comparaison avec l'ensemble de la capitale. Les énergies de chauffage se répartissent principalement entre électricité (57,8 %) et gaz de ville (33,2 %).

**Modes de chauffage des résidences principales en 2006**



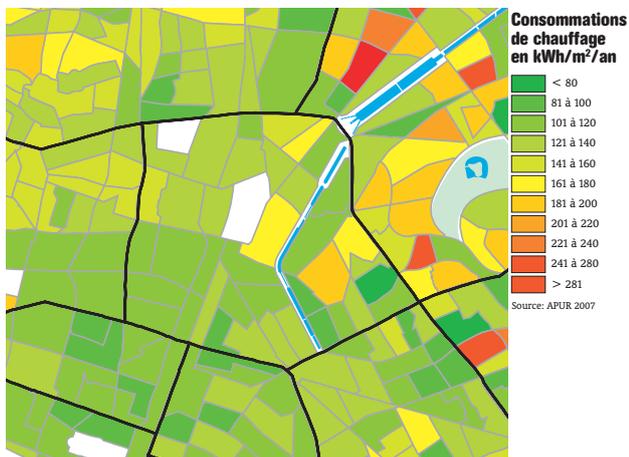
Source : INSEE, recensements de la population

**Combustibles de chauffage des résidences principales en 2006**



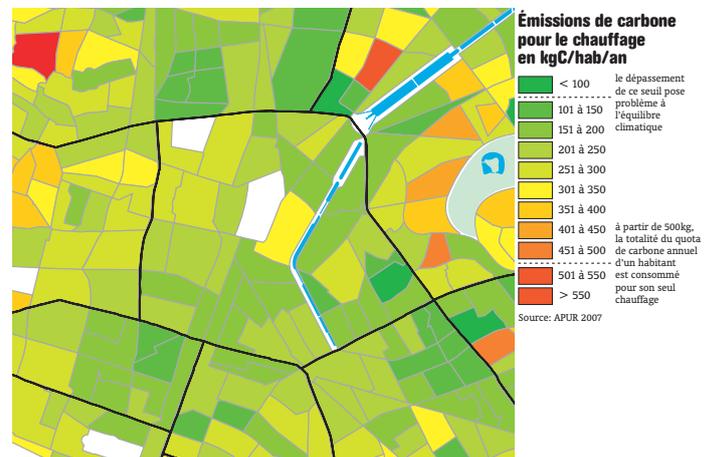
Source : INSEE, recensements de la population

**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

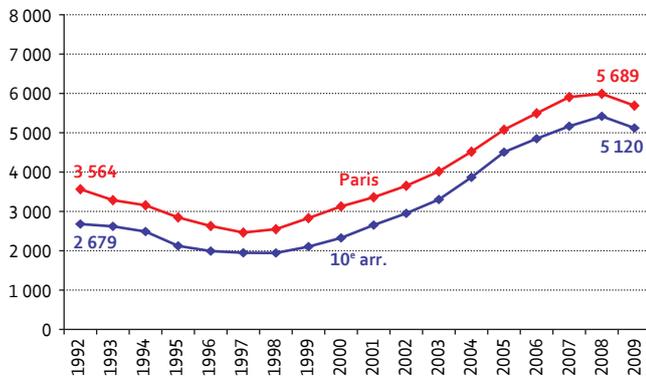
Précisions méthodologiques: Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction 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

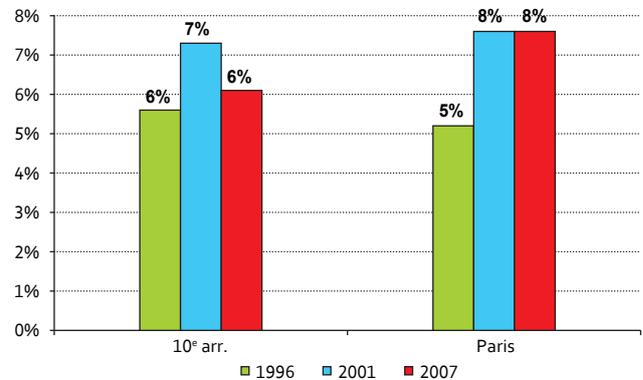
Après avoir progressé entre 2001 et 2008 à un rythme plus soutenu qu'à Paris (+104 % dans le 10<sup>e</sup> arrondissement; +78 % à Paris), le prix moyen du m<sup>2</sup> accuse une légère baisse entre 2008 et 2009 (-5,5 % dans le 10<sup>e</sup>, -5 % à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens sont inférieurs aux prix parisiens moyens (5 120 €/m<sup>2</sup> dans le 10<sup>e</sup>, 5 689 €/m<sup>2</sup> à Paris). Les prix les plus élevés au m<sup>2</sup> sont principalement observés dans la partie sud de l'arrondissement. Le volume de transactions s'est effondré entre 2007 et 2009 : avec 1 347 transactions dans l'année en 2009, le volume des ventes atteint son niveau le plus bas depuis 1995.

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



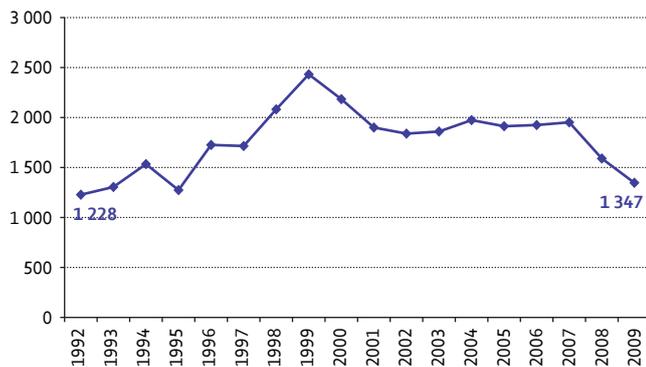
Source : Paris Notaires Service

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



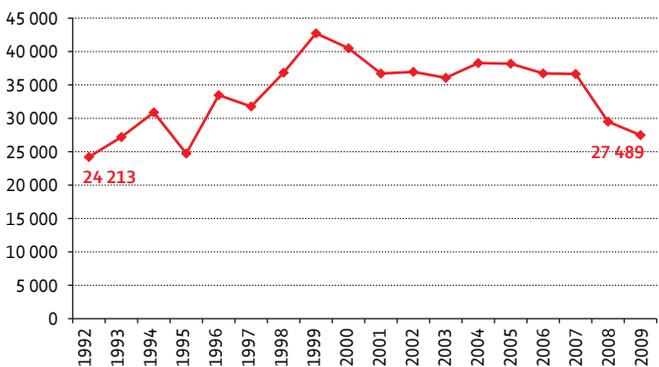
Source : Paris Notaires Service

**Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009) 10<sup>e</sup> arrondissement**



Source : Paris Notaires Service

**Paris**



Source : Paris Notaires Service

De 2004 et 2008, 667 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 10<sup>e</sup> arrondissement et 544 ont été octroyés à des ménages originaires du 10<sup>e</sup> arrondissement pour un logement acquis dans l'arrondissement ou ailleurs dans Paris (8 900 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 10 <sup>e</sup> arr.	34	61	97	193	159	544
Accordés pour un logement acquis dans le 10 <sup>e</sup> arr.	42	87	110	218	210	667
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

En 2008, le loyer moyen au m<sup>2</sup> des ménages emménagés dans l'année est inférieur à la moyenne parisienne, (19,40 €/m<sup>2</sup> dans le 10<sup>e</sup> contre 21,40 €/m<sup>2</sup> à Paris).

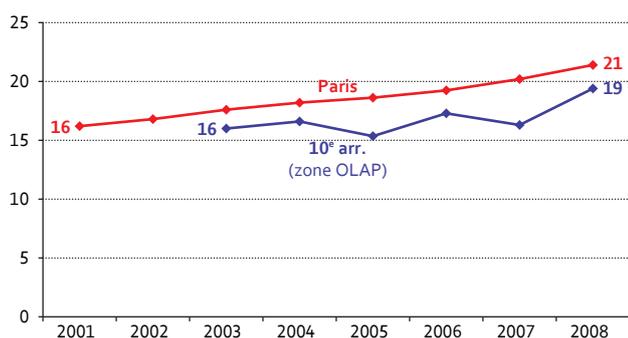
### Loyer de marché au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

10 <sup>e</sup> arr.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Valeur basse	19	16,7	15,8	15,5
Moyenne	22,2	19,5	18,4	18,1
Valeur haute	25,9	22,7	21,5	21,1

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

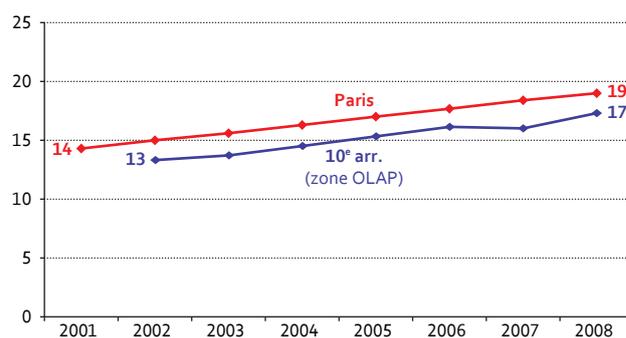
Source : OLAP

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



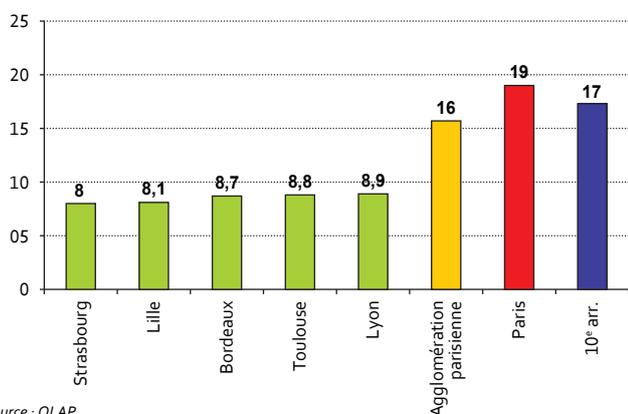
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

### 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



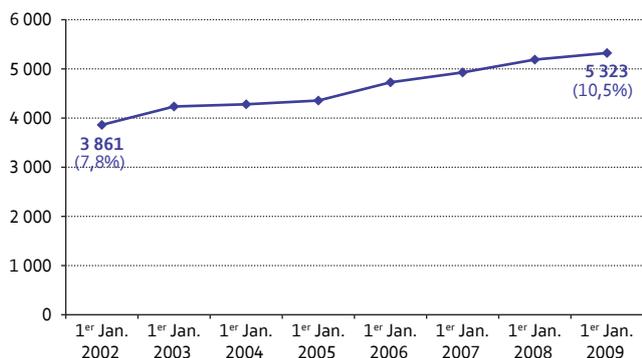
Source : OLAP

# LOGEMENT SOCIAL

## Parc de logement social SRU

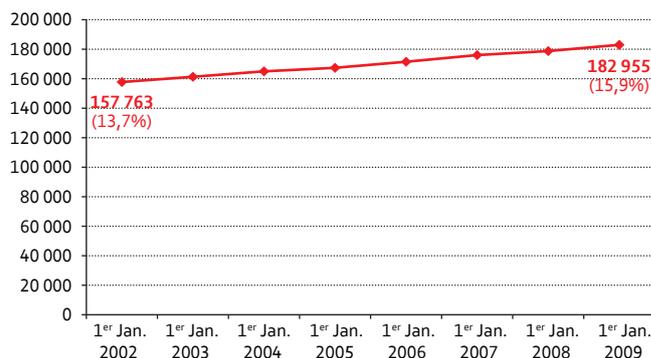
Le 10<sup>e</sup> a connu une forte progression du nombre de logements sociaux selon l'inventaire SRU entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009, (+ 1 462 logements, soit +37,9 %). Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'arrondissement compte 5 323 logements sociaux, soit 10,5 % des résidences principales (15,6 % à Paris). Parmi ces logements, 11 % sont des produits spécifiques, notamment destinés à l'hébergement.

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



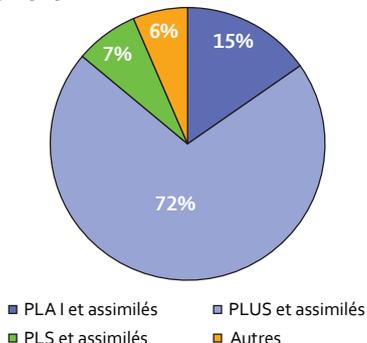
Source : DREIF, Inventaire SRU

Paris



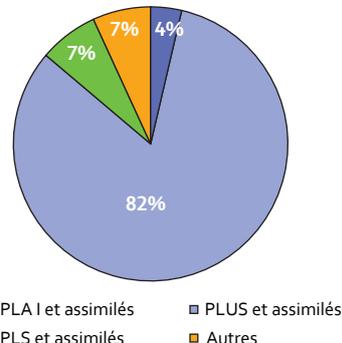
Source : DREIF, Inventaire SRU

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



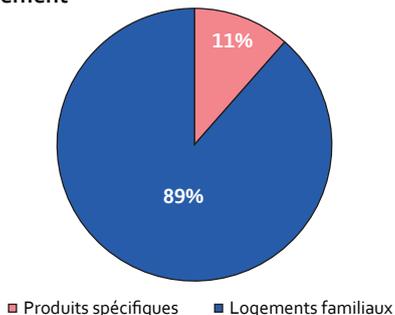
Source : Inventaire SRU

Paris



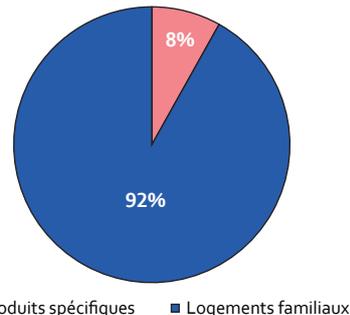
Source : Inventaire SRU

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

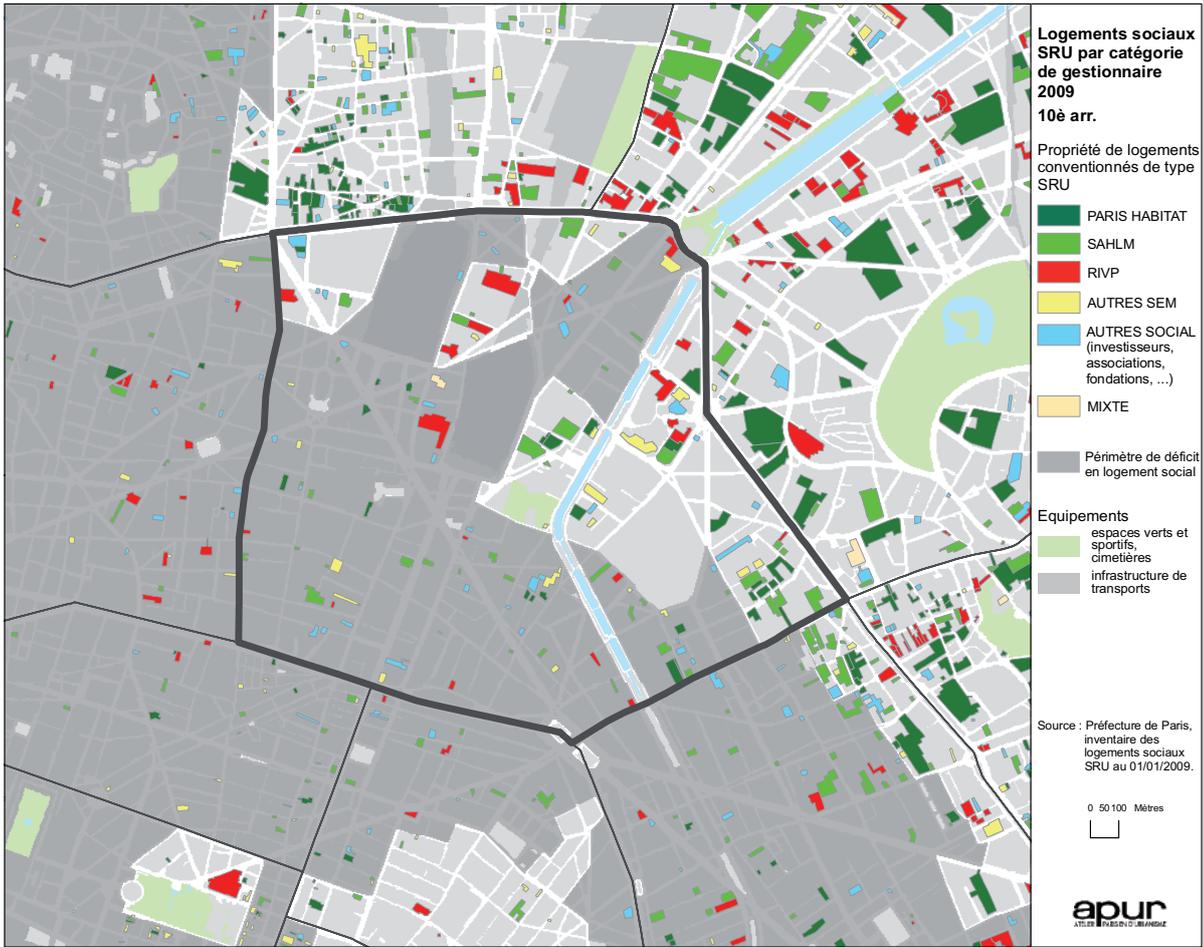


Source : Inventaire SRU

Paris



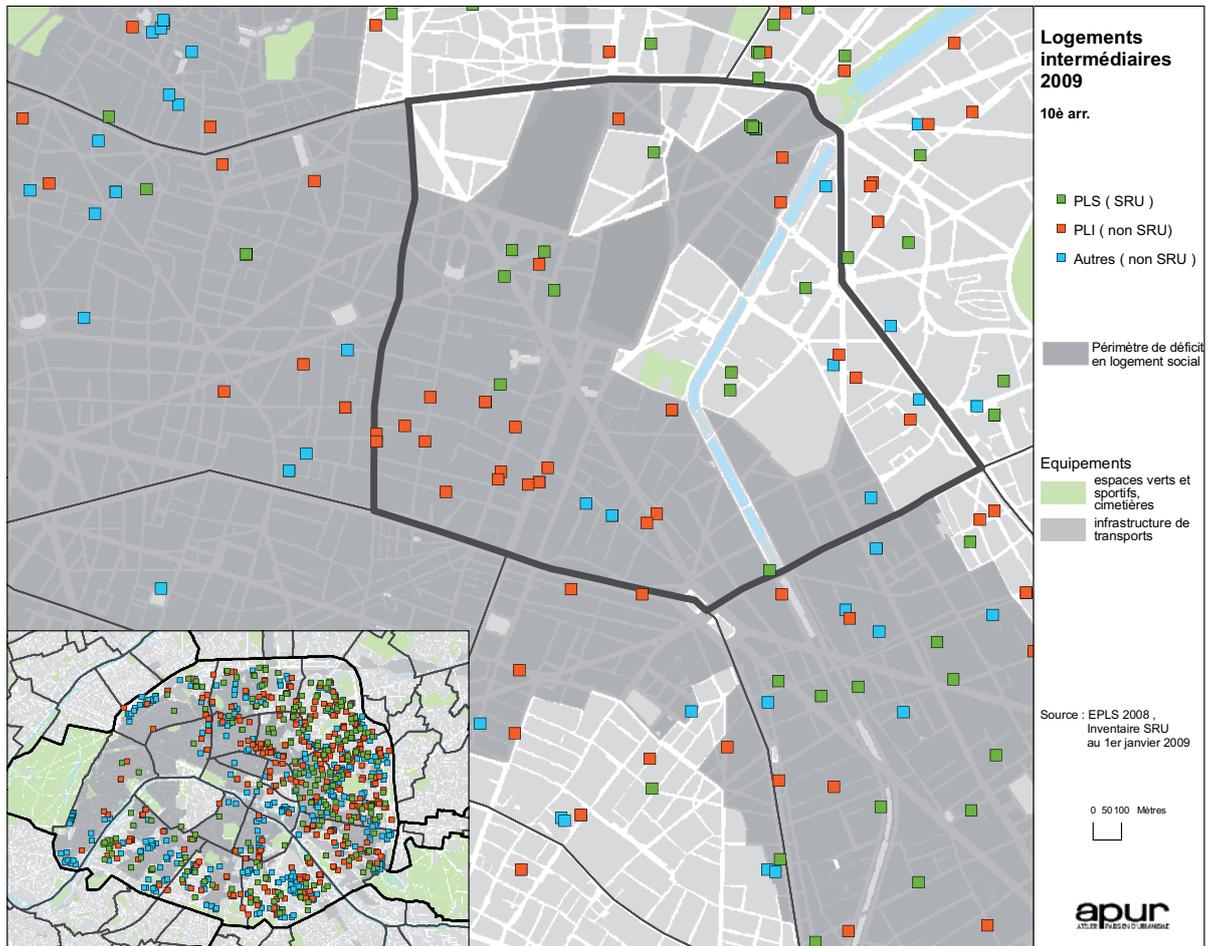
Source : Inventaire SRU



## 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.

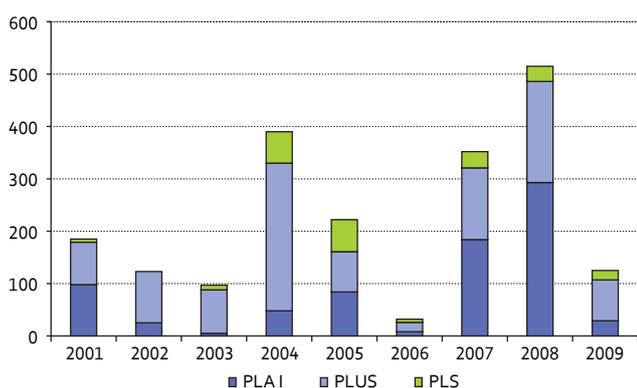


## Production de logements sociaux

Plus de 200 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été principalement financés en PLUS (51 %) et en PLAI (38 %, contre 24 % à Paris). Ce sont essentiellement des constructions neuves (46 %) et des opérations d'acquisition réhabilitation (36 %).

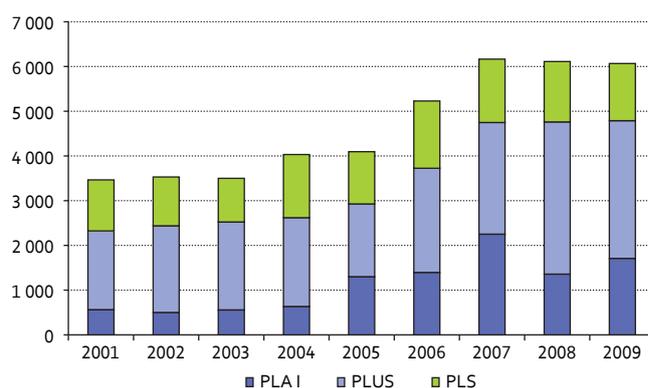
De 2001 à 2009, 1 338 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 328 PLAI et assimilés, 844 PLUS et assimilés et 166 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 883 logements financés à livrer.

### Logements sociaux SRU financés : catégories de financement 10<sup>e</sup> arrondissement

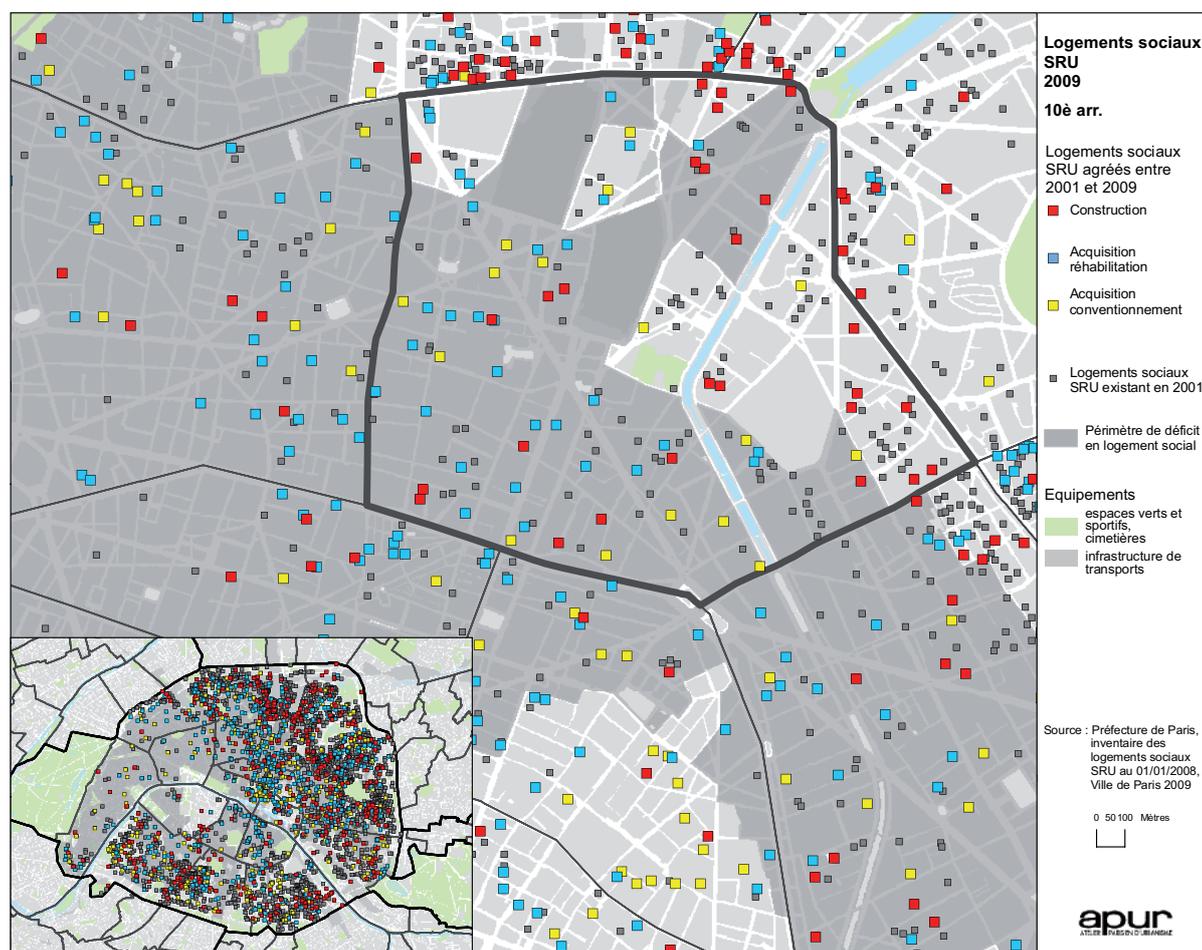


Source : Ville de Paris

### Paris



Source : Ville de Paris

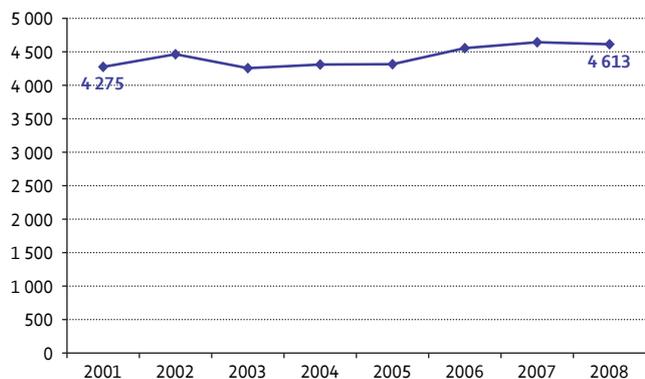


## Demande de logements

Après une période de progression entre 2005 et 2007, le nombre de demandeurs de logements sociaux se stabilise en 2008 (-0,6 %), avec 4 613 demandeurs (4 643 en 2007), soit 9,6 % des ménages (8,0 % à Paris).

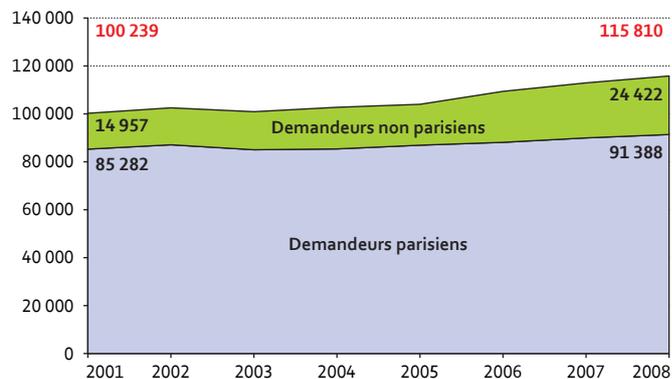
### Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)

#### 10<sup>e</sup> arrondissement

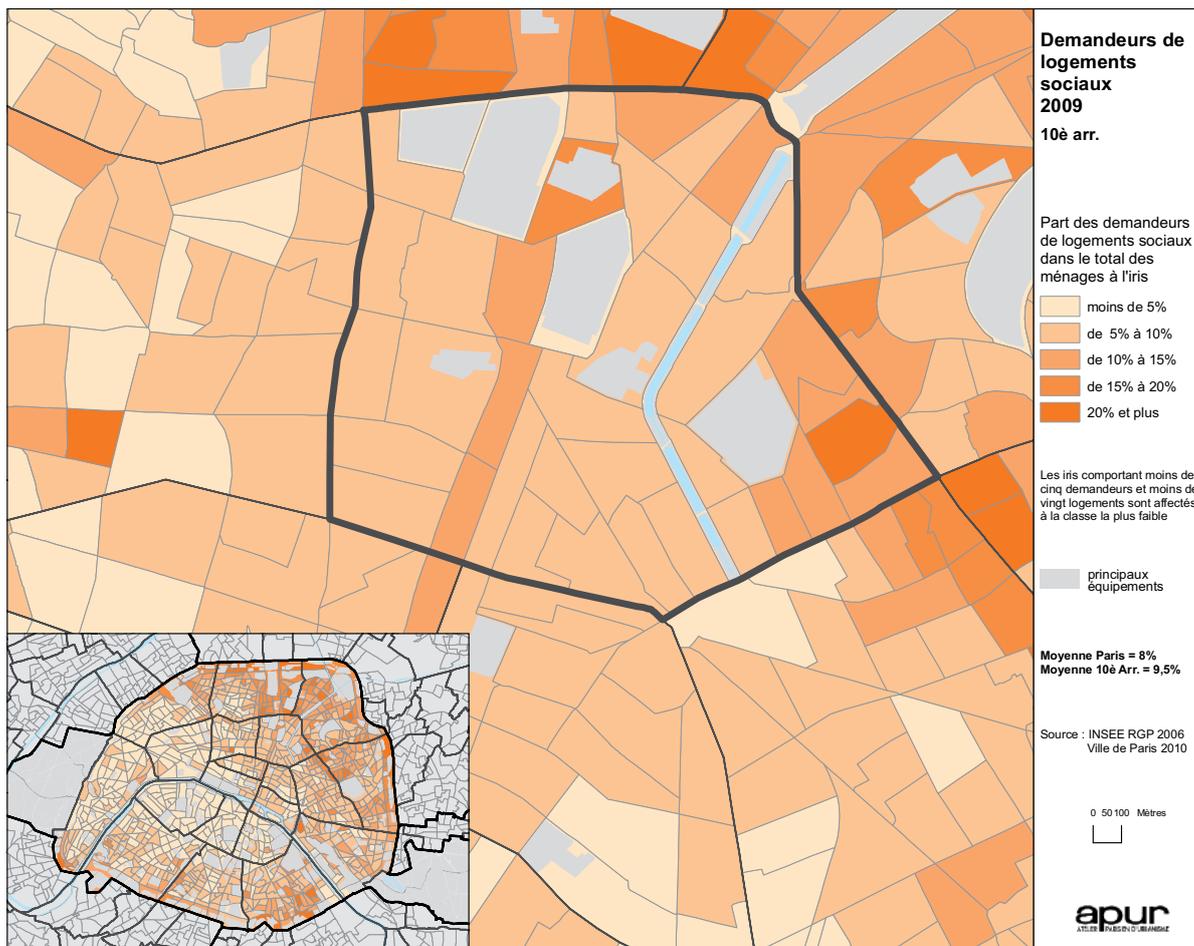


Source : Ville de Paris

#### Paris



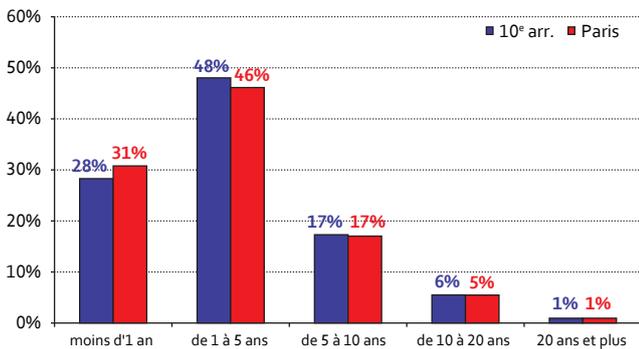
Source : Ville de Paris



## Profil des demandeurs de logement

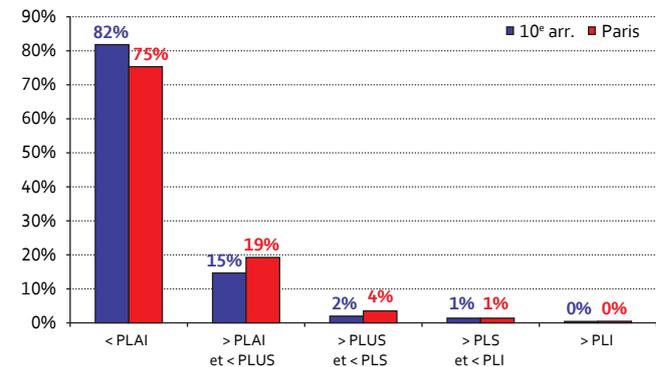
Parmi les 4613 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien de la demande au 31 décembre 2009, 81,8 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA I (75,3 % pour l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris). 76,3 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 28,8 % depuis moins d'un an). La taille des ménages demandeurs se situe dans la moyenne (39,4 % des ménages sont des personnes seules contre 39,0 % pour l'ensemble des demandeurs) mais les demandeurs vivent dans de plus petits logements (44,2 % vivent dans des logements d'une pièce, contre 35,8 % pour l'ensemble des demandeurs). 11,5 % des demandeurs inscrits dans l'arrondissement sont déjà locataires dans le parc social et sollicitent un changement de logement (20,8 % pour l'ensemble des demandeurs).

### Ancienneté de la première demande en 2008



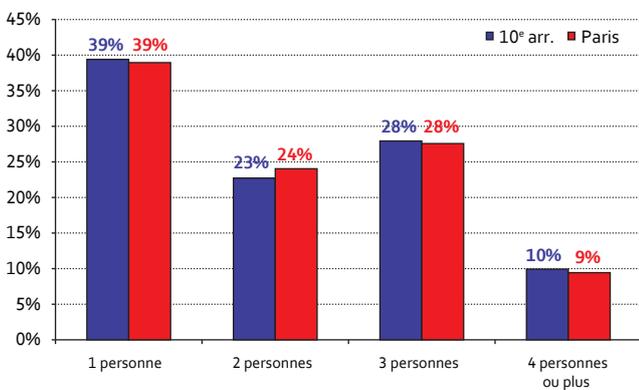
Source : Ville de Paris

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



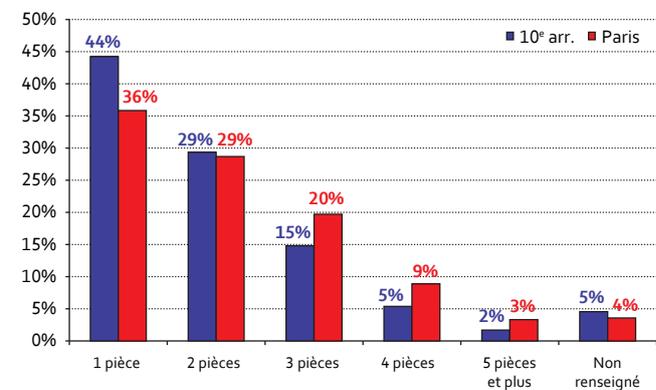
Source : Ville de Paris

### 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	10 <sup>e</sup> arr.	Paris
Propriétaire	3,1 %	2,5 %
Locataire logement privé	48,5 %	39,2 %
Locataire logement social	11,5 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	18,4 %	21,8 %
Logement précaire	14,0 %	12,6 %
Sans domicile fixe	4,2 %	2,9 %
Autres	0,3 %	0,3 %
<b>Ensemble</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
Effectif	4613	115810

Source : Ville de Paris

### Attributions de logements sociaux

En 2008, 18 ménages ont été relogés dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, dont 10 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

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

	10 <sup>e</sup> arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	248	8097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	154	4995

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 10<sup>e</sup> arrondissement compte 31 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

### • Hébergement pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 10<sup>e</sup> arrondissement compte 5 centres d'hébergement d'urgence (136 places) et 6 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (257 places).

#### Liste des CHU

Maraîchers – 64, rue des Maraîchers (28 places)  
PASTT – 94, rue La Fayette (6 places)  
Chrysalide – 118, rue du Faubourg Saint-Martin (40 places)  
Helder Camara – 19, rue Messageries (40 places)  
La Fayette Accueil – 190, rue La Fayette (22 places)

Financés non livrés :

36, rue Jacques Louvel Tessier (CHU Création 35 chambres — 52 places) (35 places)

#### Liste des CHRS

Amicale du Nid – 21, rue du Château d'Eau (62 places)  
APCARS – 65, rue d'Hauteville (20 places)  
Emmaüs Valmy – 179b, quai de Valmy (53 places)  
Larch La Fayette Accueil Rapide – 3, rue Albert Camus (22 places)  
Résidence La Fayette Accueil – 190, rue La Fayette (60 places)  
Centre Lancry – 29, rue de Lancry (40 places)

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

### • Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement dispose de 3 résidences sociales ex nihilo (239 places) et 2 maisons relais (52 places).

#### Liste des résidences sociales

Résidence Sociale Lerichemont – rue de la Chapelle (126 places)  
Résidence Sociale Logotal GPE Opievoy – 5, rue d'Aix (24 places)  
Résidence Sociale Rosa Parks – 126, boulevard Magenta (89 places)

Financées non livrées :

179 bis, quai de Valmy (15 places)

#### Liste des maisons relais

Maison Relais Lucien Sampaix – 14, rue Lucien Sampaix (31 places)  
Maison Relais Magenta – 118, rue du Faubourg Saint-Martin (21 places)

Financées non livrées :

17, rue du Faubourg Saint-Denis (20 places)  
179 bis, quai de Valmy (30 places)  
125, rue du Faubourg du Temple (22 places)

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

### • Foyers de travailleurs migrants

Le 10<sup>e</sup> arrondissement compte 1 foyer de travailleurs migrants, d'une capacité de 84 places.

#### Liste des foyers de travailleurs migrants

Foyer Hébergement Violet Adef – 11, rue Gabriel Laumin (84 places)

Sites de desserrement (financés non livrés)

125, rue du Faubourg du Temple (33 places)

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

### • Logements étudiants

L'arrondissement dispose d'une résidence étudiante gérée par le CROUS d'une capacité d'accueil de 62 places.

#### Liste des résidences CROUS

13, rue Philippe de Girard (62 places)

Source : CROUS, CIUP, Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

### • Foyers de jeunes travailleurs

L'arrondissement dispose de 3 foyers de jeunes travailleurs (d'une capacité de 237 places).

#### Liste des résidences sociales ex foyers de jeunes travailleurs

25-27, rue de l'Echiquier (66 places)

41-43, Rue du Château Landon (68 places)

41-43, Rue du Château Landon (103 places)

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

### • Hébergements pour personnes âgées dépendantes

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

#### Liste des maisons de retraite EHPAD et assimilés

60, rue des Vinaigriers (99 places)

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

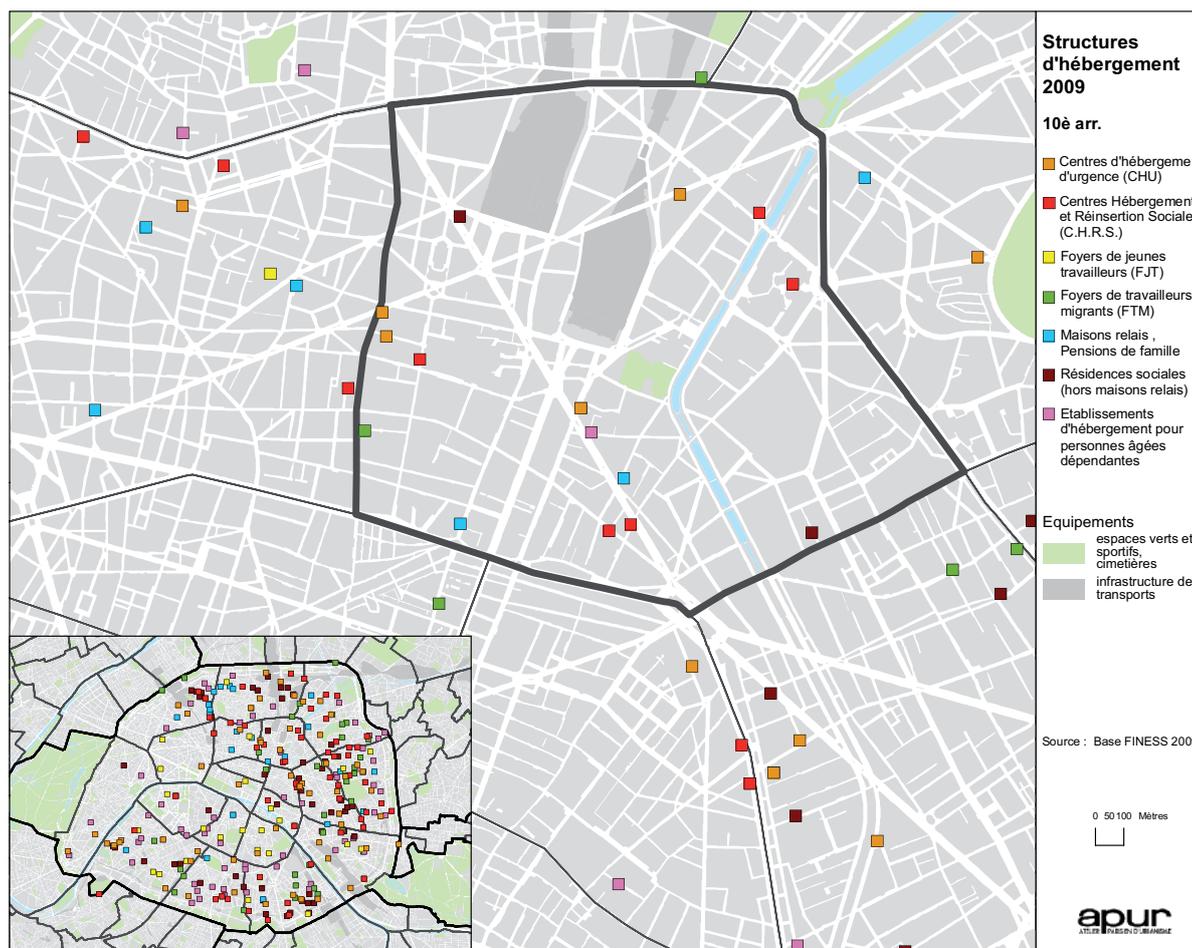
### • Hébergements pour personnes handicapées

Il y a une maison d'accueil spécialisé pour personnes handicapées dans l'arrondissement (45 places).

#### Liste des maisons d'accueil spécialisé

59, rue de Strasbourg (45 places)

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



## 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, 23 logements du 10<sup>e</sup> arrondissement ont été mobilisés 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 d'éradication de l'habitat indigne en 2002-2010, 110 sont situés dans le 10<sup>e</sup> arrondissement. En janvier 2010, 70 immeubles sont d'ores et déjà sortis d'indignité et les autres, sauf exception, sont en cours de traitement.

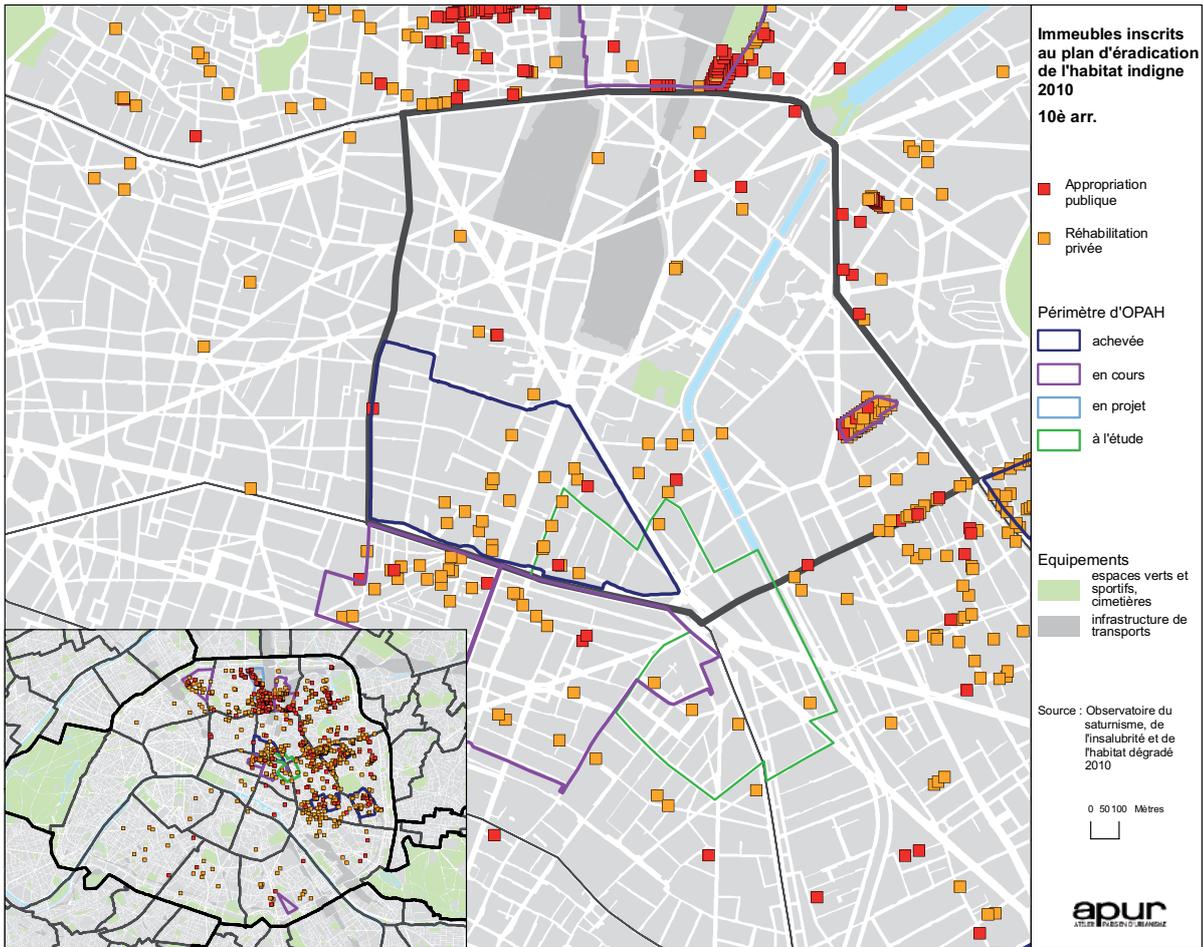
#### 10<sup>e</sup> – Appropriations publiques

État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont acquis en totalité		dont acquis et vide	
		nb	%	nb	%
SIEMP	13	13	100 %	13	100 %
Autre opérateur	5	2	40 %	2	40 %
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>83 %</b>	<b>15</b>	<b>83 %</b>

#### 10<sup>e</sup> – Réhabilitations privées

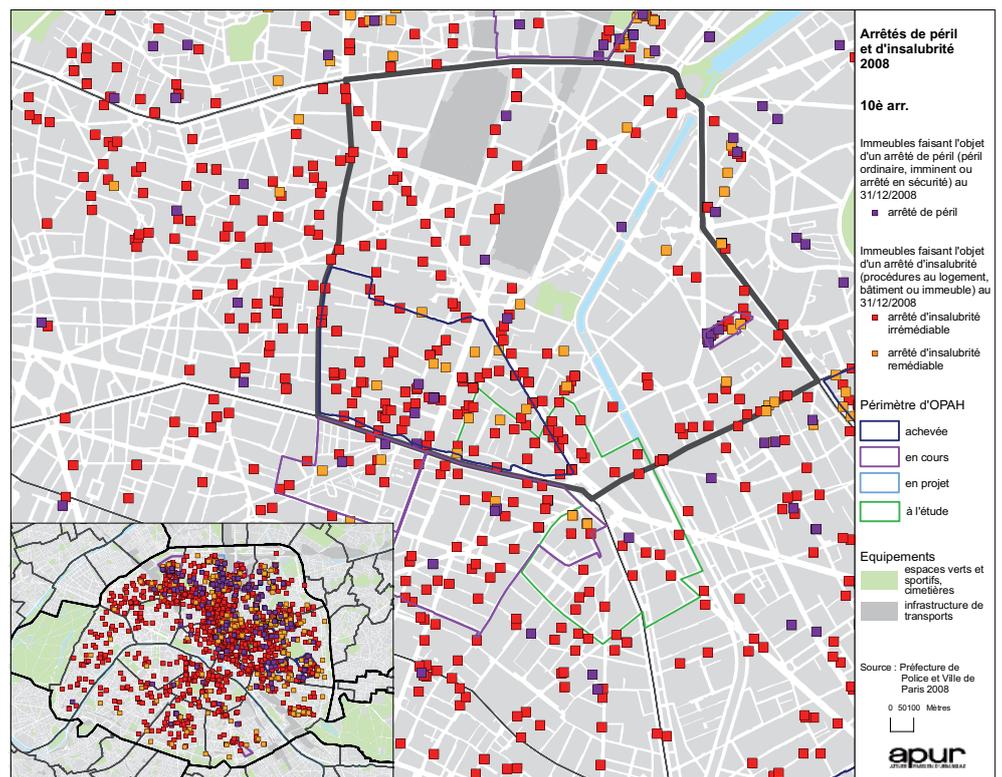
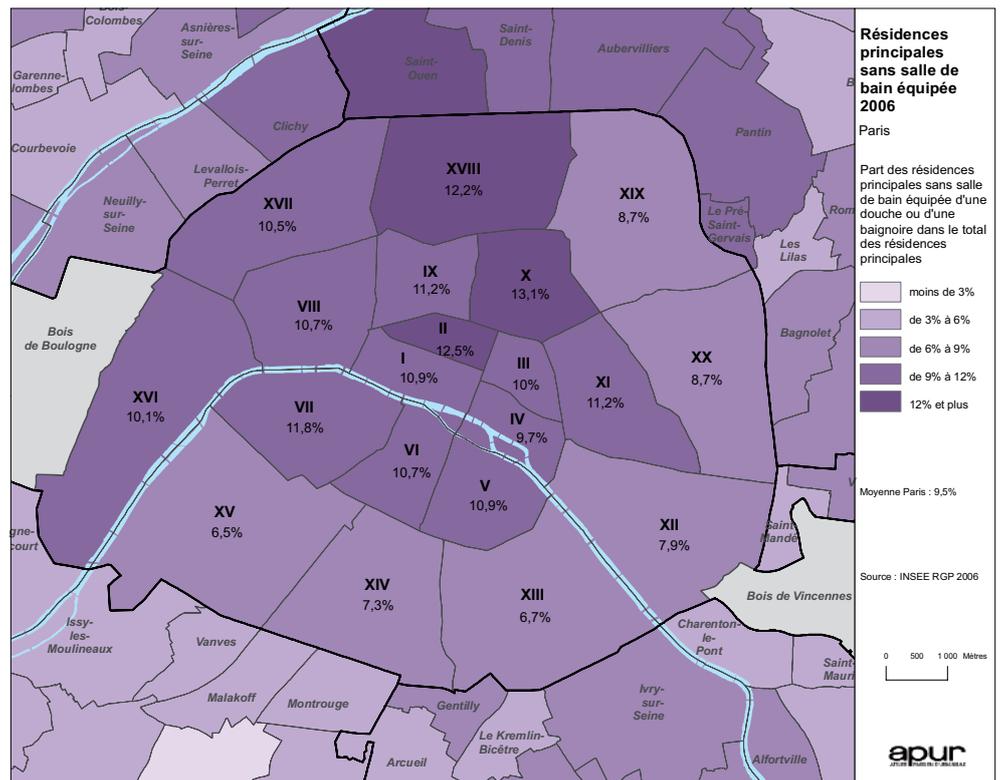
État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont travaux votés au moins en partie		dont travaux commencés ou achevés		dont travaux achevés en totalité	
		nb	%	nb	%	nb	%
SIEMP	6	6	100 %	6	100 %	2	33 %
OAHD1	29	29	100 %	29	100 %	24	83 %
OAHD2	10	10	100 %	9	90 %	3	30 %
Opah Jean Moinon – Sainte-Marthe	39	39	100 %	39	100 %	18	46 %
Autre dispositif	8	8	100 %	8	100 %	8	100 %
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>100 %</b>	<b>91</b>	<b>99 %</b>	<b>55</b>	<b>60 %</b>

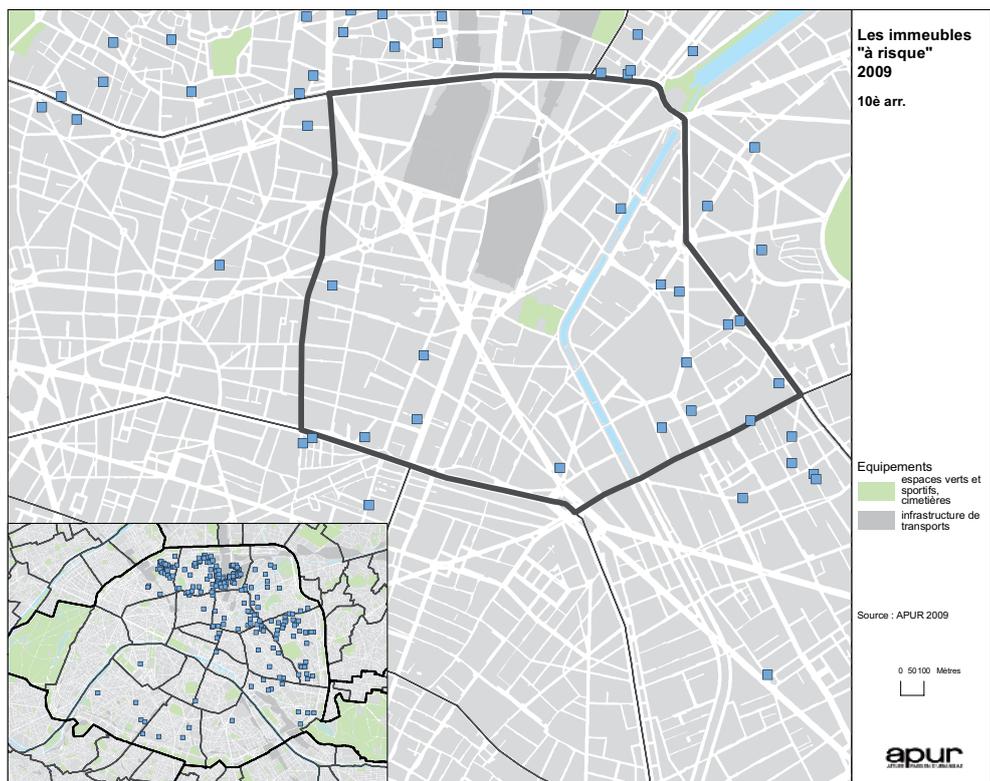
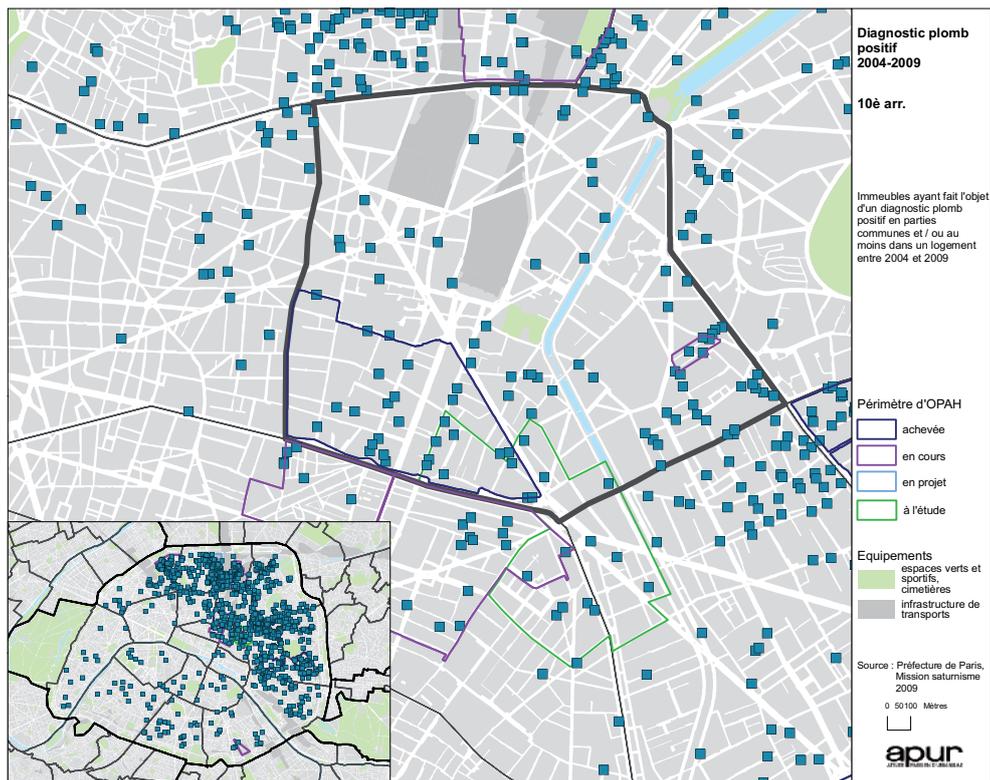
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé (2010)



## 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 13,1 % 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. A 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 10<sup>e</sup> arrondissement, 15 immeubles ont été considérés comme « à risque ».





Démarche méthodologique explicitée en fin de document

## Parc privé et développement durable

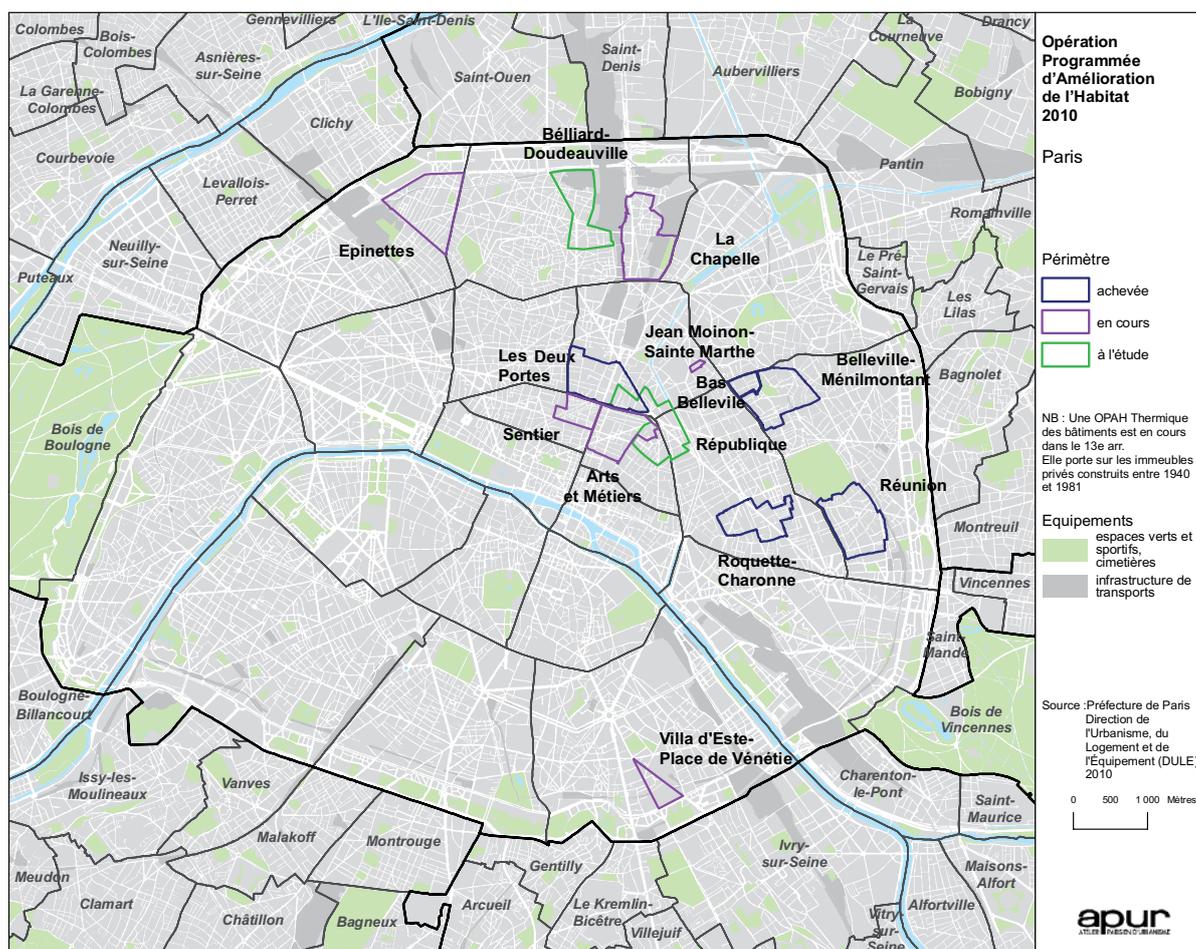
Afin de réduire la consommation énergétique des 100 000 immeubles privés à l'horizon 2040, le dispositif « Copropriétés Objectif Climat » a été lancé en février 2008. Ouvert à l'ensemble des copropriétés parisiennes qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique, le dispositif permet de financer un diagnostic énergétique à hauteur de 70 % de son montant.

Au 31 octobre 2009, sur les 7 pré-études qui ont eu lieu, 4 diagnostics ont été votés et aucun n'a encore été réalisé (14 à l'échelle de la capitale).

## Requalification des quartiers anciens

L'OPAH Roquette Charonne s'est récemment terminée (2003-2006) : le montant des travaux réalisés s'est élevé à 9,081 millions d'euros. 1 306 logements ont bénéficié d'une subvention pour réaliser des travaux en partie commune ou en partie privative et 171 logements à loyer maîtrisé ont été produits. Par ailleurs, 5 logements vacants ont été remis sur le marché.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, OPAH Jean Moinon – Sainte Marthe, est en cours (2005 – 2009). Elle concerne 2 322 logements. Une nouvelle OPAH autour de la place de la République est en préparation sur la thématique du développement durable dans l'habitat ancien.



## Hôtels meublés

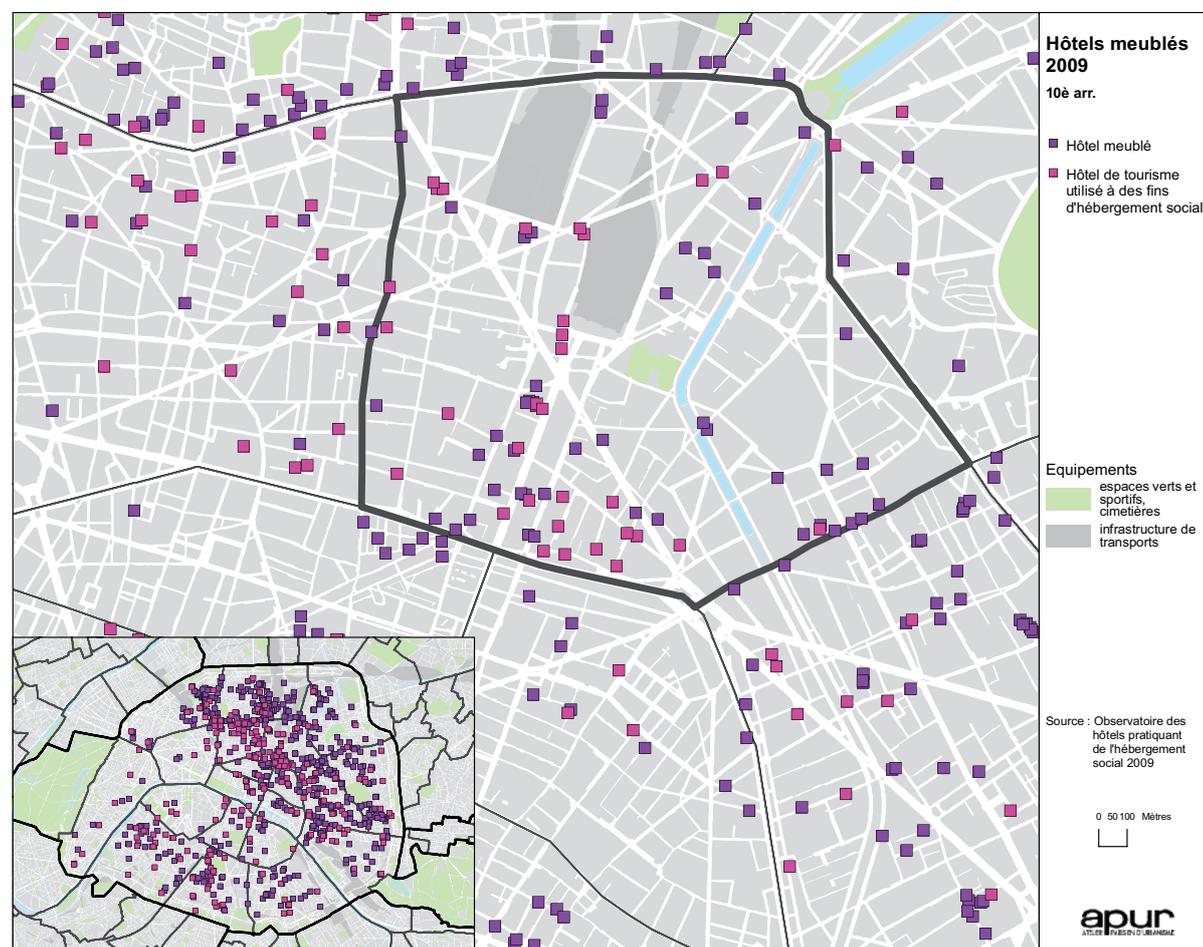
En 2007, la Ville de Paris, la Préfecture de Police de Paris et la Préfecture de Paris ont mis en place un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social. L'observatoire recense 80 établissements dans le 10<sup>e</sup> arrondissement (et 845 à Paris) : 48 hôtels meublés et 32 hôtels de tourisme. 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, 25 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 64 hôtels dans l'arrondissement. A ce jour, aucun hôtelier n'a encore adhéré à la démarche. Entre 2001 et 2007, 6 hôtels en mauvais état ont été acquis par la Ville de Paris pour créer 3 centres d'hébergement d'urgence, 2 résidences sociales ainsi que des logements sociaux familiaux.

### 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
10 <sup>e</sup> arr.	48	1 453	32	1 108	80	2 561
Paris	632	18 595	213	7 135	845	25 730

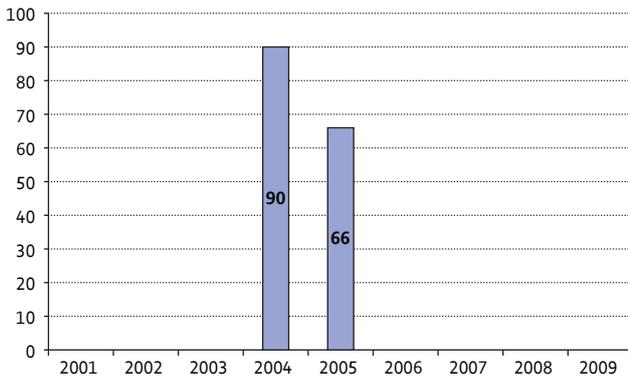
Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, APUR



## AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Entre 2001 et 2009, 156 logements du 10<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).

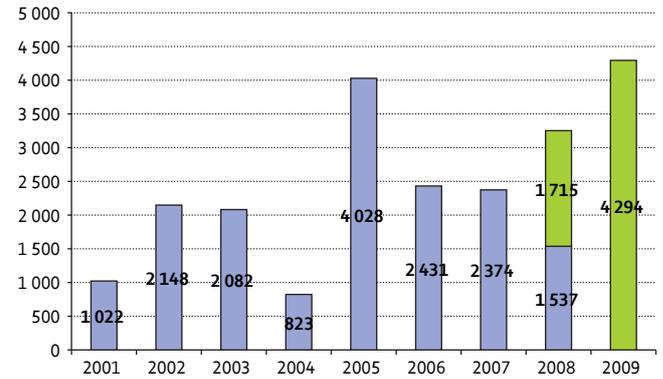
Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan Climat (2001-2009)  
10<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris

■ Réhabilitations au titre du plan climat  
■ Aides à la réhabilitation du parc social (PALULOS)

Paris

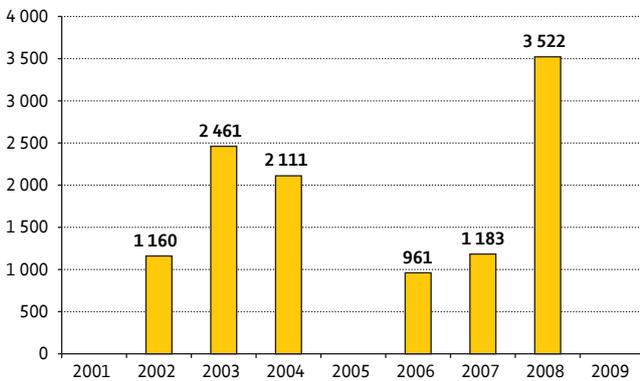


Source : Ville de Paris

■ Réhabilitations au titre du plan climat  
■ Aides à la réhabilitation du parc social (PALULOS)

Amélioration de la qualité des services (2001-2009)

Paris



Source : Ville de Paris

## CONTRAT URBAIN DE COHÉSION SOCIALE

Le quartier Porte Saint Denis – Porte Saint Martin, au sud du 10<sup>e</sup> arrondissement, est réparti sur deux sites.

Le site Ouest (17 417 habitants, 41 hectares) est marqué par la mixité de son tissu urbain, mêlant l'habitat, les petites entreprises et le commerce. Le site Est (17 159 habitants, 24 hectares) correspond à un tissu plus recomposé où se côtoient immeubles anciens et ensembles de logements sociaux HLM.

Les deux sites ont en commun une forte densité de population et un habitat ancien caractéristique des faubourgs de l'Est parisien. L'inconfort et l'insalubrité y sont encore présents. Il accueille 34 576 habitants sur une superficie totale de 65 hectares.

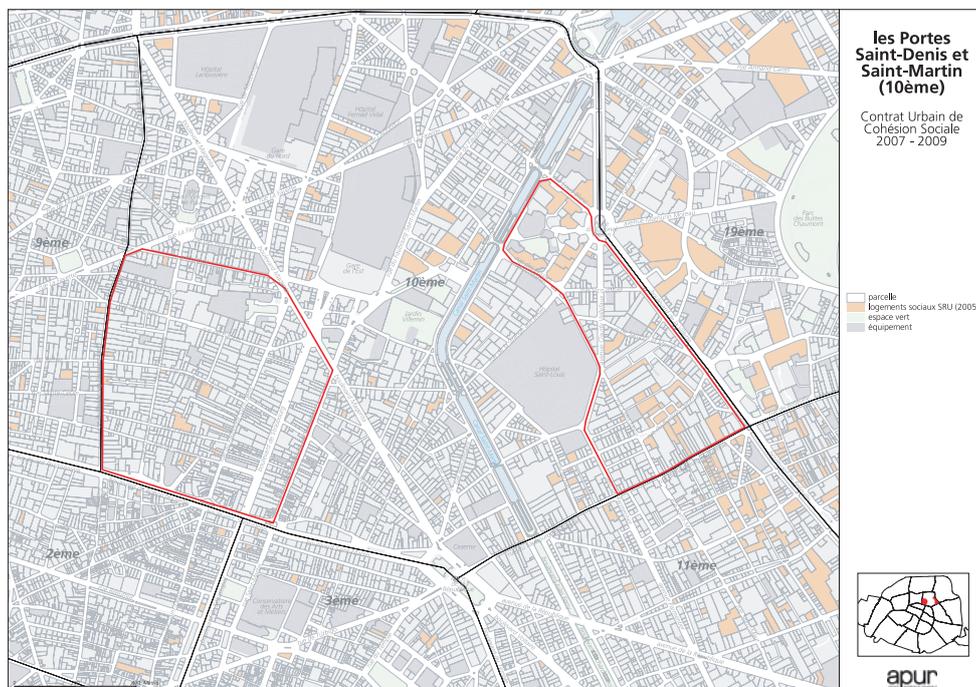
Dans ce quartier très densément peuplé, la pyramide des âges est marquée par le poids des jeunes. Les moins de 20 ans forment 21 % de la population totale (18 % à Paris). D'autre part le quartier accueille une grande diversité des nationalités. La population immigrée forme 28 % de la population (18 % à Paris).

Les indicateurs de précarité signalent de réelles difficultés sociales. Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont plus présents dans le périmètre qu'à l'échelle parisienne (16 % de la population contre 10 % à Paris). Il en est de même des allocataires du RMI qui représentent 10 % des ménages (5 % à Paris). Les enfants sont particulièrement concernés par le retard scolaire. 20 % d'élèves sont en retard en fin de primaire (13 % des élèves à Paris).

Le commerce local est dense avec 38 commerces pour 1 000 habitants (contre 30 pour 1 000 à Paris), avec de fortes concentrations comme celle de la rue du Faubourg Saint Denis.

L'amélioration des conditions d'habitat et la résorption de l'habitat indigne sont des enjeux importants dans ce quartier où une partie du parc ancien est dégradé. La part des logements sans confort s'élève à 17 % (10 % à Paris) et 83 immeubles du quartier sont inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne.

Enfin, malgré une situation centrale et une bonne desserte par les transports en commun, le quartier souffre d'un déficit d'équipements (équipements sportifs et structures en faveur de l'emploi).



# 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).





