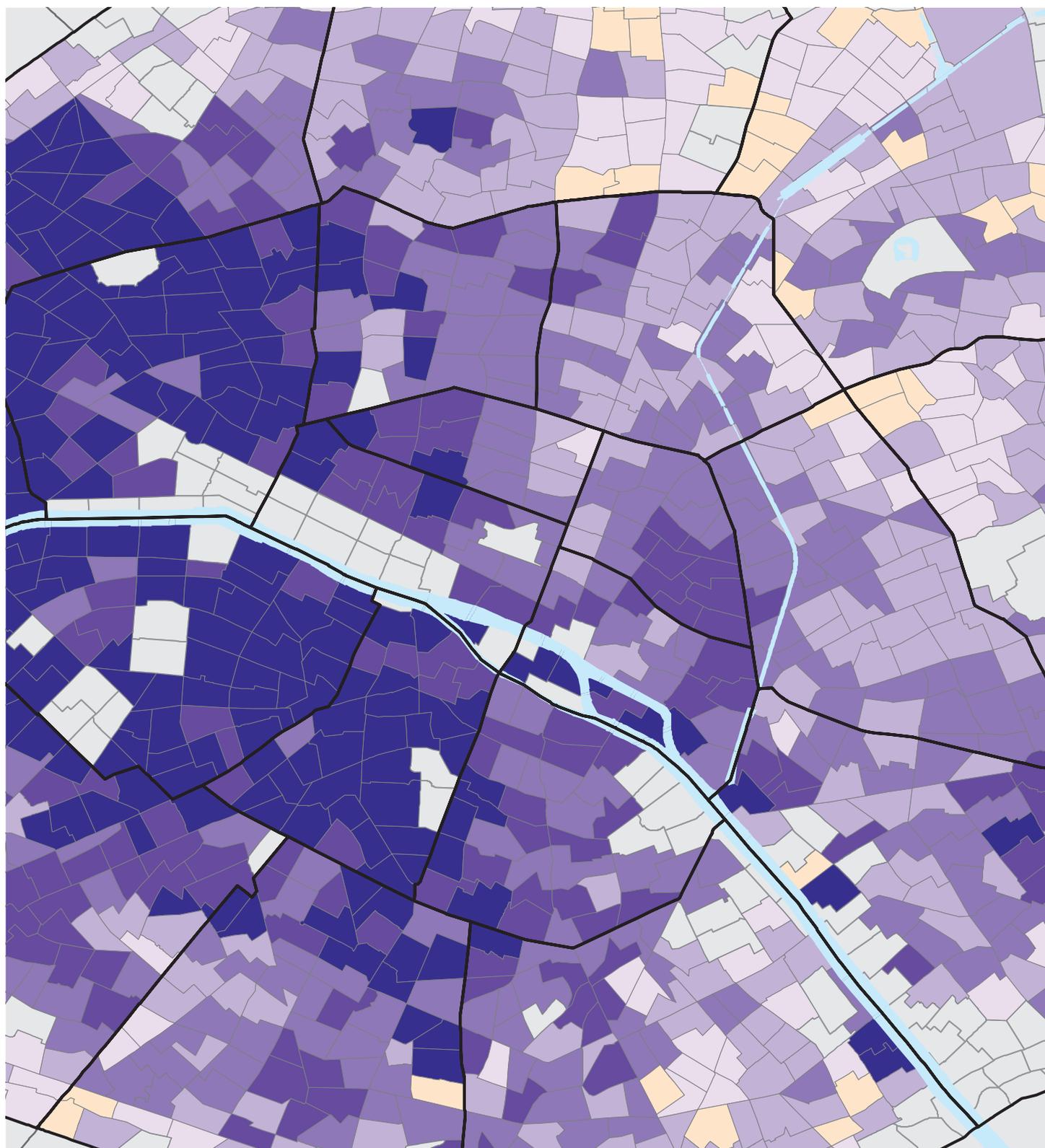


Les mutations du parc de logements parisiens et l'évolution du revenu des ménages

Exploitation FILOCOM 2003-2011



Directrice de la publication: Dominique Alba
Étude réalisée par: Stéphanie Jankel avec le concours de Jean-François Arènes
Sous la direction de: Audry Jean-Marie
Traitements statistique et cartographie: Christine Delahaye et Sandra Roger
Photos et illustrations: Apur sauf mention contraire
Maquette: Apur
www.apur.org

2015V2.5.2.1

Sommaire

1. Le parc de logements et les statuts d'occupation des ménages	5
1.1. Les évolutions du parc de logements.....	5
1.2. Les évolutions du parc de résidences principales et des statuts d'occupation des ménages	7
2. Les évolutions du revenu des ménages entre 2003 et 2011.....	10
2.1. En 2011 Paris se caractérise par un large éventail de revenus et une forte représentation des extrêmes	10
2.2. Chaque statut d'occupation induit une structure de revenus particulière mais les inégalités territoriales transcendent les statuts d'occupation	10
2.3 Entre 2003 et 2011, la poursuite de l'enrichissement des ménages propriétaires et la paupérisation des locataires du parc social.....	14
Conclusion	15

Le fichier FILOCOM présente un intérêt particulier : il est le seul à contenir des informations à la fois sur le revenu des ménages et sur les caractéristiques des logements occupés par ces ménages (cf. encadré sur les sources et définitions). D'autre part il donne la mesure des évolutions des différents statuts d'occupation et de la vacance.

L'exploitation des fichiers sur une période longue de 2003 à 2011 met en évidence un certain nombre de tendances récentes qui sont à l'œuvre dans le parc de logements parisiens et notamment :

- le recul de la vacance,
- la progression de la propriété occupante et du parc social,
- l'érosion du parc locatif privé,
- l'enrichissement des ménages propriétaires et le relatif appauvrissement des occupants du parc social.

1. Le parc de logements et les statuts d'occupation des ménages

1.1. Les évolutions du parc de logements

Une augmentation modérée du parc total de logements

Selon FILOCOM 2013, Paris compte 1 388 120 logements, soit 3 290 logements de plus qu'en 2003 (cf. tableau 1). Cette progression est présentée comme le résultat d'un double mouvement de créations de logements par construction et transformation du parc existant (+ 50 910 unités) et de disparition de logements, en nombre moins important (47 620 unités). Le nombre de disparitions semble cependant très surestimé (cf. encadré page 6).

Paris se distingue, en effet, du reste du territoire métropolitain par le poids particulièrement important des transformations dans le bâti existant. Selon FILOCOM, 40 % seulement des nouveaux logements (c'est-à-dire des logements apparus entre 2003 et 2011) sont des constructions neuves et 60 % ont été créés par mutation du parc existant (restructuration, changements d'usage de locaux d'activité ou d'annexes...).

Ces constructions nouvelles sont liées au développement du parc social, mais profitent aussi dans une moindre mesure à la propriété occupante et au locatif privé. En revanche les nouveaux logements issus de restructurations profitent presque pour moitié au parc locatif privé, puis au parc en propriété occupante et, de manière beaucoup moins importante, au parc social (cf. tableau 3).

Les résidences principales augmentent lentement

Selon le fichier FILOCOM, 81,5 % des logements parisiens sont des résidences principales, c'est-à-dire qu'ils sont occupés par des ménages de manière permanente. Entre 2003 et 2011, le nombre de résidences principales a progressé de 1 110 unités (cf. tableau 2). Cette faible progression est le résultat de deux tendances de même ampleur qui jouent en sens contraire : la réaffectation des logements vacants et la progression des résidences secondaires, parmi lesquelles on trouve aussi les locations meublées touristiques.

La vacance recule

Les données FILOCOM confirment le recul régulier et continu du nombre de logements vacants, déjà mis en évidence par les recensements de l'Insee. En 2013, 128 000 logements parisiens sont vacants. Ces logements représentent 9,2 % du parc total de logements. En 2003, plus de 141 000 logements étaient vacants, soit 10,2 % du parc. Entre 2003 et 2011, le solde des logements vacants qui ont été réoccupés par un ménage est positif, de 13 000 unités (cf. graphique 1).

Si l'on compare l'occupation des logements à 2 ans d'écart, on observe les mêmes évolutions de situations entre 2009 et 2011, 2007 et 2009, 2005 et 2007 et entre 2003 et 2005. Seul un tiers des logements vacants en 2011 l'étaient déjà 2 ans avant, 39 % de ces logements vacants en 2011 faisaient partie du parc locatif privé en 2009 (cf. tableau 4). Ces chiffres font ressortir que **la part la plus importante de la vacance (les 2/3) est frictionnelle**, liée à la rotation des ménages, qui s'exprime principalement dans le parc locatif privé. Mais ils signifient aussi qu'environ un tiers de la vacance s'inscrit dans la longue durée.

Le parc des résidences secondaires continue de croître

En 2013, 124 000 logements sont considérés comme résidences secondaires, soit 9,0 % du parc de logements parisiens. C'est presque 15 000 logements de plus qu'en 2003 (11 000 résidences secondaires, soit 8 % du parc, cf. graphique 2).

La comparaison de l'occupation des logements à 2 ans d'écart au cours de la période 2003-2011 montre que 70 % des résidences secondaires étaient déjà des résidences secondaires deux ans auparavant tandis que 15 % étaient des logements vacants et 15 % étaient des logements du parc privé (10 % loués et 5 % occupés par leur propriétaire). En revanche, on ne constate pratiquement aucune porosité entre le parc social et le parc des résidences secondaires (cf. tableau 5).

Tableau 1 : Nombre de logements à Paris

	2003	2005	2007	2009	2011
Nombre de logements	1 384 831	1 385 186	1 384 908	1 386 725	1 388 124
Evolution entre 2 dénombrements		355	-278	1 817	1 399

Source : FILOCOM 2003, 2005, 2007, 2009 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Tableau 2 : Structure du parc de logements à Paris

Logements	2011		2003		Évolution 2003-2011
	nb	%	nb	%	
Résidences principales	1 131 061	81,5 %	1 129 951	81,6 %	1 110
Vacants	128 379	9,2 %	141 438	10,2 %	-13 059
Résidences secondaires	124 371	9,0 %	109 770	7,9 %	14 601
Meublés	4 313	0,3 %	3 672	0,3 %	641
Total logements	1 388 124	100,0 %	1 384 831	100,0 %	3 293

Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

FILOCOM, une source qui semble surestimer les disparitions de logements anciens à Paris et sous-estimer par voie de conséquence la croissance globale du parc de logements.

- Trop de logements qui « disparaissent ».

Chaque année, des logements disparaissent des statistiques parce qu'ils ont été démolis, fusionnés entre eux ou encore transformés pour d'autres usages. Aucune source ne comptabilise ces disparitions de façon fiable. Selon FILOCOM, leur nombre serait presque équivalent à celui des logements construits (47 600 logements disparus de 2003 à 2011 pour 50 900 logements construits). Or d'après les données du recensement, on estime qu'un logement disparaît pour environ deux logements construits, soit un rythme de disparition deux fois inférieur à celui montré par FILOCOM. D'où provient cette surestimation ? Il est possible que la gestion du fichier, et notamment le « nettoyage » de références périmées, vienne gonfler dans FILOCOM les disparitions de logements anciens.

- Une croissance du parc sous-estimée.

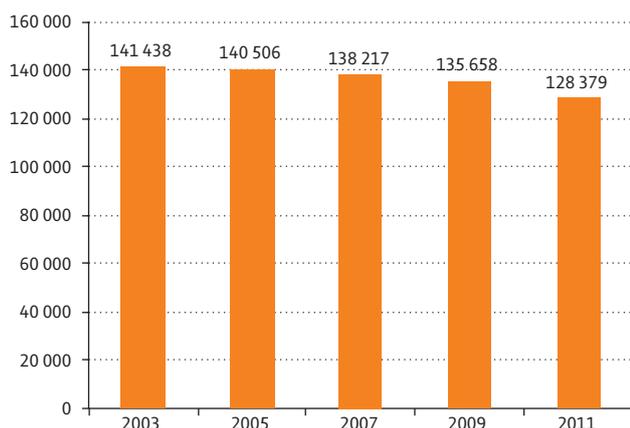
Le parc de logements de Paris augmente d'année en année mais les sources se contredisent sur le rythme. Selon FILOCOM, de 2003 à 2011, le gain en logements serait très modéré (366 par an). En revanche selon les données du recensement, de 1999 à 2010, le gain serait massif (2 720 par an). L'écart ne semble pas lié aux périodes d'observations qui sont différentes. Il traduit plutôt l'impact des disparitions, fortement surestimées dans FILOCOM.

Tableau 3 : Statut en 2003 des nouveaux logements en 2011 (apparus entre 2003 et 2011)

Statut des nouveaux logements en 2011			Logements neufs		Logements issus de restructurations		Total nouveaux logements	
			Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Situation en 2003	Vacant		2 219	11 %	5 798	19 %	8 017	100 %
	Résidences principales	« propriétaire occupant »	4 408	22 %	6 184	20 %	10 592	100 %
		locataire privé	4 665	23 %	11 247	37 %	15 912	100 %
		locataire HLM-SEM	6 654	33 %	2 294	8 %	8 948	100 %
		« autre statut »	1 084	5 %	1 254	4 %	2 338	100 %
	Résidences secondaires		1 343	7 %	3 419	11 %	4 762	100 %
Meublés		61	0 %	285	1 %	346	100 %	
Total			20 434	100 %	30 481	100 %	50 915	100 %

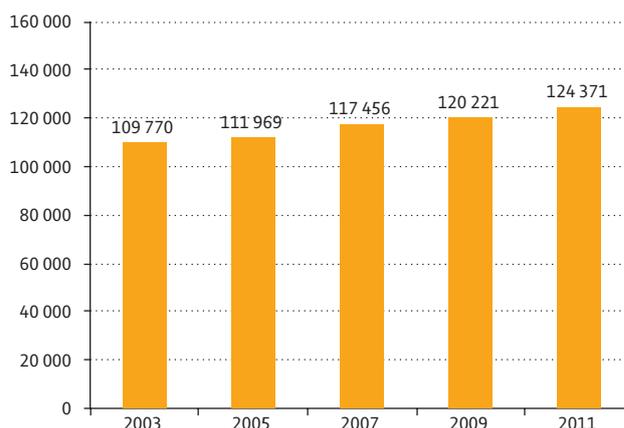
Source : FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Graphique 1 :
Paris - Évolution du nombre de logements vacants



Source : FILOCOM 2003, 2005, 2007, 2009 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Graphique 2 :
Paris - Évolution du nombre de résidences secondaires



Source : FILOCOM 2003, 2005, 2007, 2009 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Tableau 4 : Mouvements affectant les logements vacants

		Logements vacants en 2011	
Situation en 2009	Propriétaire occupant	13 821	11 %
	Locataire privé	50 254	39 %
	Locataire HLM-SEM	6 884	5 %
	Autre statut	5 556	4 %
	Vacant	42 118	33 %
	Résidence secondaire	6 556	5 %
	Meublé	153	0 %
Nouveaux logements		3 037	2 %
Total logements vacants 2011		128 379	100 %
Solde net entre 2009 et 2011		-7 279	

Source : FILOCOM 2009 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Tableau 5 : Mouvements affectant les résidences secondaires

		Résidences secondaires en 2011	
Situation en 2009	Propriétaire occupant	5 105	4 %
	Locataire privé	13 321	11 %
	Locataire HLM-SEM	683	1 %
	Autre statut	1 460	1 %
	Vacants	17 125	14 %
	Résidence secondaire	85 301	69 %
	Meublés	117	0 %
Logements neufs		1 259	0 %
Total résidences secondaires		124 371	100 %
Solde net entre 2009 et 2011		4 150	

Source : FILOCOM 2009 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

1.2. Les évolutions du parc de résidences principales et des statuts d'occupation des ménages

La progression modérée mais régulière du parc de la propriété occupante

Entre 2003 et 2011, le nombre de ménages qui occupent un logement dont ils sont propriétaires a continué de progresser (+18 500 unités). La part de propriétaires occupants dans l'ensemble des ménages a, quant à elle, progressé de 1,6 point pour atteindre 35,1 % des résidences principales (cf. tableau 6). Cette évolution prolonge la tendance observée depuis plusieurs décennies...

Près de 50 % des logements des « nouveaux » propriétaires occupants de 2011 étaient dans un logement locatif privé en 2003 : 53 412 logements qui étaient loués en 2003 sont occupés par leur propriétaire en 2011 (cf. tableau 7).

Les logements des « nouveaux » propriétaires occupants proviennent aussi de la réaffectation de logements vacants et de résidences secondaires. 19 388 logements vacants en 2003 sont occupés par leur propriétaire en 2011. S'y ajoutent 14 138 logements qui auparavant étaient des résidences secondaires. Ensemble ces deux mouvements expliquent 32 % des « nouveaux » propriétaires occupants.

Enfin 10 592 « nouveaux » propriétaires occupants correspondent à des nouveaux logements (logements neufs et restructurations), soit 10 % seulement des « nouveaux » propriétaires occupants.

La forte croissance du parc social

De tous les statuts d'occupation c'est celui de locataire du parc social qui a le plus progressé à Paris entre 2003 et 2011. Il a augmenté de près de 39 000 ménages au cours de la période 2003-2011. Cette progression traduit les efforts mis en œuvre par la municipalité pour atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux dès 2020 fixé par la loi SRU, efforts qui devraient se poursuivre en lien avec le renforcement de la loi SRU qui fixe désormais à 25 % la part de logements sociaux à atteindre en 2025.

Plusieurs mouvements ont concouru à la création de nouveaux logements sociaux : le conventionnement de logements locatifs privés (expliquant 30 % des « nouveaux » logements sociaux), auxquels s'ajoutent un nombre équivalent de transformations, moins bien identifiées, correspondant à des logements meublés ou prêtés gratuitement regroupés sous le terme « autre statut », ainsi que la transformation des logements vacants et des résidences secondaires, expliquant environ 20 % des « nouveaux » logements sociaux (cf. tableau 7) et les constructions neuves.

L'érosion du parc locatif privé

La progression du parc locatif social et du parc de la propriété occupante se fait au détriment du parc locatif privé. Entre 2003 et 2011, 31 000 logements du parc privé ont « disparu », tout comme 25 000 logements recensés dans la catégorie « autre statut » d'occupation (qui recouvre des situations assez diverses parmi lesquelles les logements meublés et les logements gratuits).

Les évolutions les plus fortes dans les 1^{er}, 4^e, 6^e, 8^e, 12^e, 15^e et 20^e arrondissements

Certains arrondissements ont été plus affectés que d'autre par l'évolution de la répartition des ménages entre les différents statuts d'occupation.

Dans les 1^{er}, 4^e, 12^e et 15^e arrondissements, la fonte du parc locatif privé est principalement liée au développement du parc locatif social, les évolutions observées sont de même ampleur (cf. tableau 8).

En revanche dans les 6^e et 8^e arrondissements, la baisse du poids du locatif privé est compensée par une hausse équivalente de la propriété occupante.

Dans le 20^e arrondissement, la hausse du parc social a été particulièrement marquée (+9 %), elle s'est accompagnée d'une progression de la propriété occupante.

À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, les évolutions sont moins marquées qu'à Paris d'une manière générale. En Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, la répartition entre les différents statuts d'occupation n'a que peu évolué. Le département des Hauts-de-Seine se distingue quant à lui par un recul marqué du parc locatif privé et d'une progression dans les mêmes proportions du parc de la propriété occupante (cf. tableau 9).

Tableau 6 : Évolution de l'occupation des résidences principales entre 2003 et 2011

Résidences principales	2011		2003		Évolution 2003-2011
	nb	%	nb	%	
Propriétaire occupant	396 938	35 %	378 407	33 %	18 531
Locataire privé	473 763	42 %	504 997	45 %	-31 234
Locataire HLM-SEM	184 349	16 %	145 673	13 %	38 676
Autre statut	76 011	7 %	100 874	9 %	-24 863
Total résidences principales	1 131 061	100 %	1 129 951	100 %	1 110

Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Tableau 7 : Évolution du statut des logements entre 2003 et 2011

		Statut d'occupation en 2011							
		Propriétaire occupant		Locataire parc privé		Locataire parc HLM - SEM		Autre statut	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Situation en 2003	Propriétaire occupant	291 097	73 %	39 635	8 %	155	0 %	4 401	6 %
	Locataire privé	53 412	13 %	323 979	68 %	16 197	9 %	8 656	11 %
	Locataire HLM-SEM	635	0 %	2 964	1 %	130 718	71 %	1 687	2 %
	Autre statut	7 430	2 %	10 755	2 %	16 694	9 %	49 930	66 %
	Vacants	19 388	5 %	50 686	11 %	9 939	5 %	5 302	7 %
	Résidences secondaires	14 138	4 %	29 234	6 %	1 661	1 %	3 621	5 %
	Meublés	246	0 %	598	0 %	37	0 %	76	0 %
	Logements neufs	4 408	1 %	4 665	1 %	6 654	4 %	1 084	1 %
	Logements restructurés	6 184	2 %	11 247	2 %	2 294	1 %	1 254	2 %
Total 2011		396 938	100 %	473 763	100 %	184 349	100 %	76 011	100 %
Solde net 2003-2011		18 531		-31 234		38 674		-24 863	

Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Tableau 8 : Ménages selon le statut d'occupation en 2011 et évolution 2003-2011 à Paris par arrondissement

	Statut d'occupation des ménages en 2011									Évol 2003-2011 de la part de			
	Propriétaire occupant		Locataire privé		Locataire HLM - SEM		Autre statut		Total des ménages		Propriétaire occupant	Locataire privé	Locataire HLM - SEM
1 ^{er}	3 088	32 %	5 465	56 %	793	8 %	455	5 %	9 801	100 %	1 %	-6 %	6 %
2 ^e	4 472	35 %	7 214	57 %	514	4 %	513	4 %	12 713	100 %	1 %	-2 %	1 %
3 ^e	7 800	39 %	10 015	50 %	1 314	7 %	839	4 %	19 968	100 %	1 %	-1 %	2 %
4 ^e	5 839	36 %	7 719	47 %	1 850	11 %	996	6 %	16 404	100 %	0 %	-5 %	7 %
5 ^e	11 493	37 %	14 781	47 %	1 173	4 %	3 835	12 %	31 282	100 %	1 %	0 %	1 %
6 ^e	9 785	43 %	10 581	47 %	423	2 %	1 898	8 %	22 687	100 %	3 %	-1 %	0 %
7 ^e	12 213	43 %	13 861	49 %	244	1 %	1 979	7 %	28 297	100 %	2 %	-1 %	0 %
8 ^e	7 619	40 %	9 392	50 %	662	4 %	1 238	7 %	18 911	100 %	4 %	-4 %	0 %
9 ^e	14 057	43 %	15 840	48 %	1 436	4 %	1 374	4 %	32 707	100 %	2 %	-2 %	2 %
10 ^e	19 396	39 %	23 018	46 %	5 754	11 %	1 986	4 %	50 154	100 %	2 %	-3 %	2 %
11 ^e	31 428	37 %	40 693	48 %	9 362	11 %	3 421	4 %	84 904	100 %	1 %	-2 %	2 %
12 ^e	24 804	34 %	29 997	41 %	15 441	21 %	3 515	5 %	73 757	100 %	2 %	-4 %	6 %
13 ^e	23 300	27 %	26 365	30 %	16 162	18 %	21 729	25 %	87 556	100 %	1 %	-2 %	2 %
14 ^e	22 929	32 %	28 097	40 %	8 843	12 %	11 172	16 %	71 041	100 %	2 %	-2 %	2 %
15 ^e	42 721	35 %	55 090	45 %	21 109	17 %	4 782	4 %	123 702	100 %	2 %	-6 %	6 %
16 ^e	37 131	48 %	30 959	40 %	3 655	5 %	6 039	8 %	77 784	100 %	3 %	-3 %	2 %
17 ^e	32 219	37 %	37 775	44 %	13 051	15 %	3 109	4 %	86 154	100 %	1 %	0 %	3 %
18 ^e	35 843	35 %	46 095	45 %	16 953	17 %	3 288	3 %	102 179	100 %	1 %	-2 %	2 %
19 ^e	24 085	28 %	27 846	33 %	31 532	37 %	1 688	2 %	85 151	100 %	2 %	-3 %	3 %
20 ^e	26 726	28 %	32 962	34 %	34 105	36 %	2 171	2 %	95 964	100 %	2 %	-4 %	9 %
Paris	396 948	35 %	473 765	42 %	184 376	16 %	76 027	7 %	1 131 116	100 %	2 %	-3 %	3 %

Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFiP

Tableau 9 : Ménages selon le statut d'occupation en 2011 et évolution 2003-2011 en Ile-de-France par département

2011	Propriétaire occupant		Locataire privé		Locataire HLM - SEM		Autre statut		Total des ménages		Évolution de la part des ménages		
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Propriétaire occupant	Locataire privé	Locataire HLM - SEM
75 - Paris	396 948	35 %	473 765	42 %	184 376	16 %	76 027	7 %	1 131 116	100 %	2 %	-3 %	3 %
92 - Hauts-de-Seine	296 226	43 %	207 939	30 %	164 888	24 %	17 817	3 %	686 870	100 %	3 %	-3 %	0 %
93 - Seine-Saint-Denis	236 165	41 %	134 546	23 %	192 442	33 %	11 621	2 %	574 774	100 %	1 %	0 %	0 %
94 - Val-de-Marne	255 315	46 %	139 109	25 %	144 531	26 %	14 321	3 %	553 276	100 %	1 %	-1 %	0 %
Petite couronne (92,93,94)	787 706	43 %	481 594	27 %	501 861	28 %	43 759	2 %	1 814 920	100 %	2 %	-1 %	0 %
Grande couronne	1 193 952	60 %	361 750	18 %	379 732	19 %	50 665	3 %	1 986 099	100 %	1 %	0 %	-1 %
Ile-de-France	2 378 596	48 %	1 317 107	27 %	1 065 957	22 %	170 443	3 %	4 932 103	100 %	2 %	-1 %	0 %

Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFiP

2. Les évolutions du revenu des ménages entre 2003 et 2011

2.1. En 2011 Paris se caractérise par un large éventail de revenus et une forte représentation des extrêmes

Le revenu médian d'un ménage parisien en 2011 est de 25 700 € par an et par unité de consommation. Il s'agit d'un revenu brut avant imposition (c'est-à-dire avant abattement fiscal et sans tenir compte des aides versées aux ménages telles que l'aide au logement, les minima sociaux et les allocations familiales).

Au-delà de cette valeur médiane, les ménages parisiens ont des niveaux de revenu très divers comme le montre la courbe de distribution ci-après (cf. graphique 3).

Les ménages qui ne déclarent pratiquement pas de revenus sont nombreux : environ 44 000 ménages déclarent moins de 1 000 € (par an et par UC) et 164 000 ménages pauvres ayant déclaré moins de 10 000 € (par an et par UC).

Au-delà de 36 000 € (par an et par UC), la courbe de distribution s'étire fortement jusqu'à atteindre des niveaux très élevés.

La diversité de revenu des ménages parisiens s'exprime aussi en termes de répartition géographique. Dans les 16^e, 6^e, 7^e et 8^e arrondissements le revenu médian des ménages dépasse 37 000 € (par an et par unité de consommation). À l'autre extrémité de l'échelle des revenus, dans les 18^e, 19^e, 20^e arrondissement il ne dépasse pas 21 000 €.

2.2. Chaque statut d'occupation induit une structure de revenus particulière mais les inégalités territoriales transcendent les statuts d'occupation

La comparaison de la distribution des revenus par statut d'occupation met en évidence les différences de niveaux de vie des ménages en fonction de leur statut d'occupation.

Ainsi apparaît un net décalage entre les propriétaires occupant, dont le revenu médian est de 36 800 €, les locataires du parc social (17 500 €), avec en position intermédiaire les locataires du parc privé (23 300 €).

Autre point mis en évidence par cette comparaison : la distribution des ménages du parc social est plus compacte que les autres, avec des effectifs très faibles dans les tranches de revenus élevés.

La médiane de revenus des ménages propriétaires occupant est de 36 800 € en 2011 (par an et par UC), soit un niveau supérieur de 43 % à la médiane de l'ensemble des ménages parisiens.

Les ménages locataires du parc privé, qui représentent la catégorie de ménages la plus importante, ont des niveaux de revenus très inférieurs aux propriétaires occupants. Le revenu médian de ces ménages est de 23 300 €. Viennent ensuite les occupants du parc social dont la médiane de revenus dépasse à peine 17 500 €.

Les revenus des locataires du parc privé sont donc bien plus proches de ceux des locataires du parc social que des propriétaires. En prenant comme référence la médiane de revenus de l'ensemble des parisiens, **l'écart entre le revenu des propriétaires et les locataires du parc privé est 2,3 fois plus important que celui constaté entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social.**

Construire une répartition des ménages parisiens par décile de revenus (toujours en prenant comme référence le revenu de l'ensemble des ménages) est une autre façon de montrer l'importance des écarts de revenus selon le statut d'occupation (cf. graphique 4).

Les ménages propriétaires de leur logement sont pratiquement absents des 3 premiers déciles de revenus et se retrouvent majoritairement dans les 2 derniers déciles.

Les ménages du parc social sont surreprésentés au sein des 5 premiers déciles, puis leur présence diminue fortement jusqu'à disparaître dans les déciles 9 et 10.

Les locataires privés se caractérisent par une répartition plus homogène : ils sont présents dans tous les déciles de revenus. Le graphique suivant permet ainsi de souligner la particularité du parc locatif privé parisien qui loge à la fois des ménages modestes (qui souvent sont inscrits comme demandeurs d'un logement social) et des ménages aux revenus élevés.

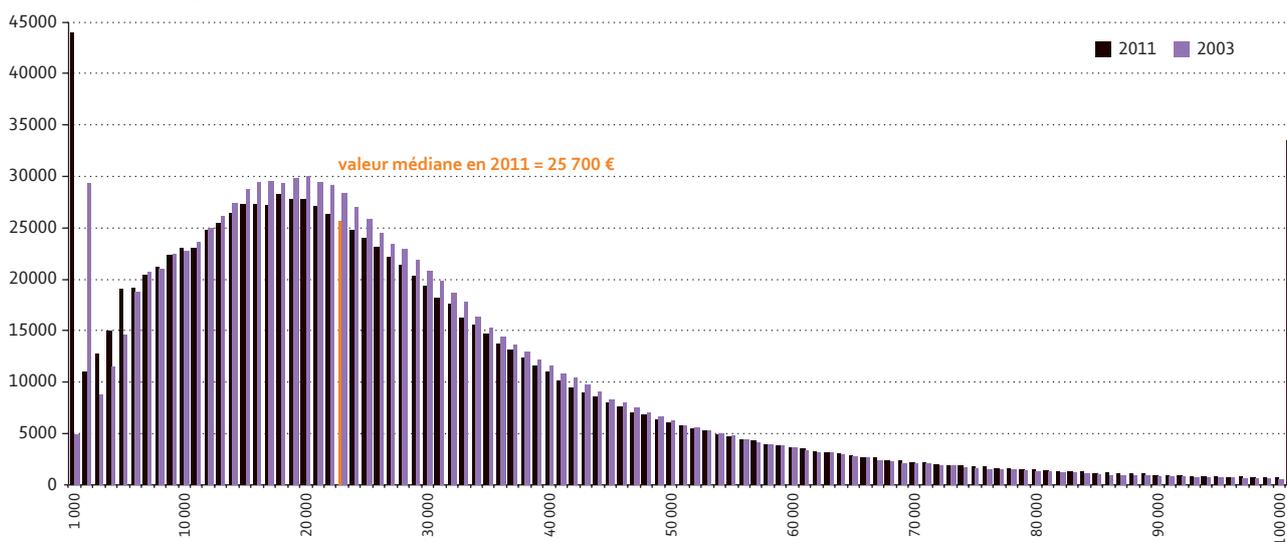
Le statut d'occupation des ménages est donc étroitement corrélé aux niveaux de revenus des ménages, même si les inégalités territoriales transcendent les 3 principaux statuts d'occupation. Ainsi si on classe les arrondissements selon le niveau de revenu des ménages, le classement est pratiquement le même quelle que soit la catégorie de ménage observée (cf. tableaux 11). Les ménages des 8^e, 7^e, 16^e et 6^e arrondissements ont les revenus les plus élevés. Ce constat vaut pour l'ensemble des ménages, mais il vaut aussi si l'on considère séparément les propriétaires, les locataires du parc privé et même les occupants du parc social (moins nombreux). De la même manière, les ménages résidant dans les 10^e, 18^e, 19^e et 20^e ont les revenus les plus bas quel que soit le statut d'occupation considéré.

Si la carte du revenu annuel médian de l'ensemble des ménages montre que **les arrondissements sont relativement homogènes**, 6 arrondissements apparaissent plus contrastés socialement que les autres :

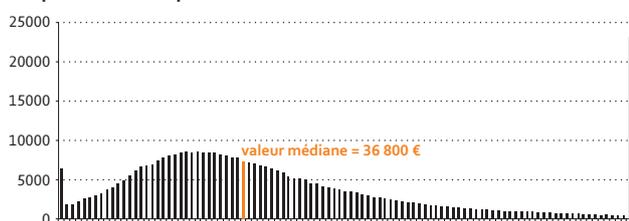
- 12^e arrondissement : les abords de la place de la Nation et de la place de la Bastille sont habités par des ménages plus aisés par comparaison avec le reste de l'arrondissement,
- 14^e et 15^e arrondissements : la limite nord de ces deux arrondissements concentre des ménages aux revenus élevés,
- 17^e et 2^e arrondissements : clivage est/ouest plus riche,
- et dans une moindre mesure, le 18^e arrondissement : les abords de la Butte Montmartre contrastent avec le reste de l'arrondissement.

Graphiques 3 : Distribution du revenu annuel médian des ménages parisiens en 2011 (par tranches de 1 000 € - UC en € constants)

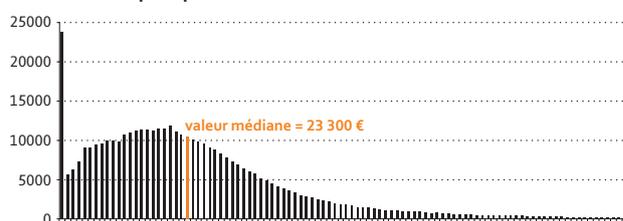
Ensemble des ménages



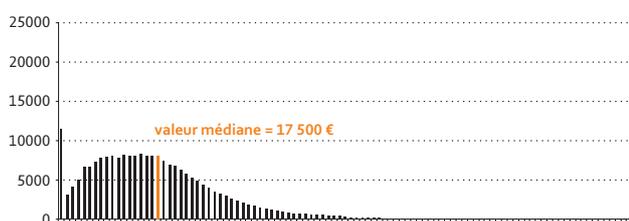
Propriétaires occupants



Locataires du parc privé



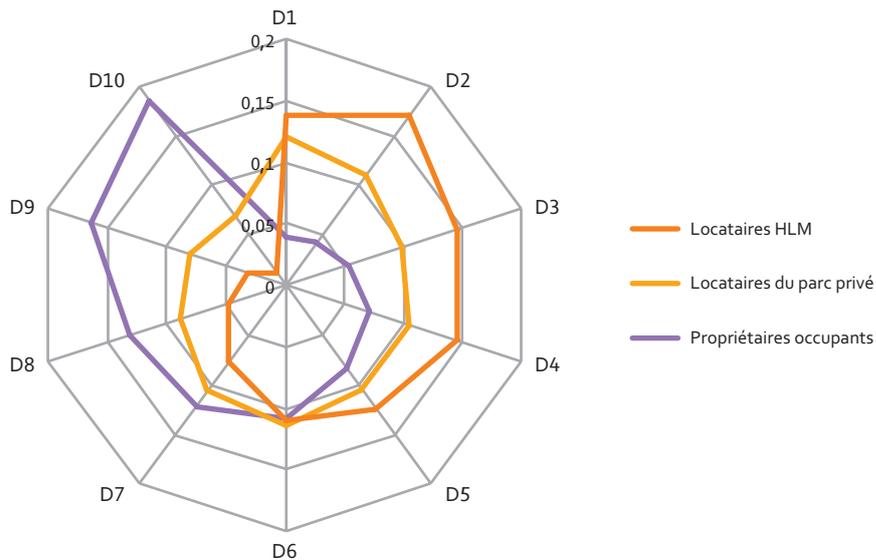
Locataires HLM



Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFiP

Graphique 4 : Répartition des ménages parisiens en décile de revenus selon leur statut d'occupation

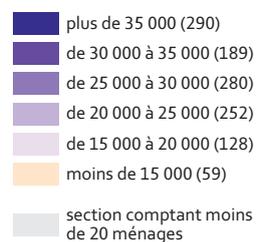
(calculés sur les revenus (par an et par UC) de l'ensemble des ménages parisiens en 2011)



Source : FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFiP

**Ensemble des ménages
Revenus bruts annuels
médians 2011**

Revenus annuels médians bruts
des ménages par unité
de consommation en 2011
(en euros constant 2003)
à la section cadastrale



Source : FILOCOM 2011

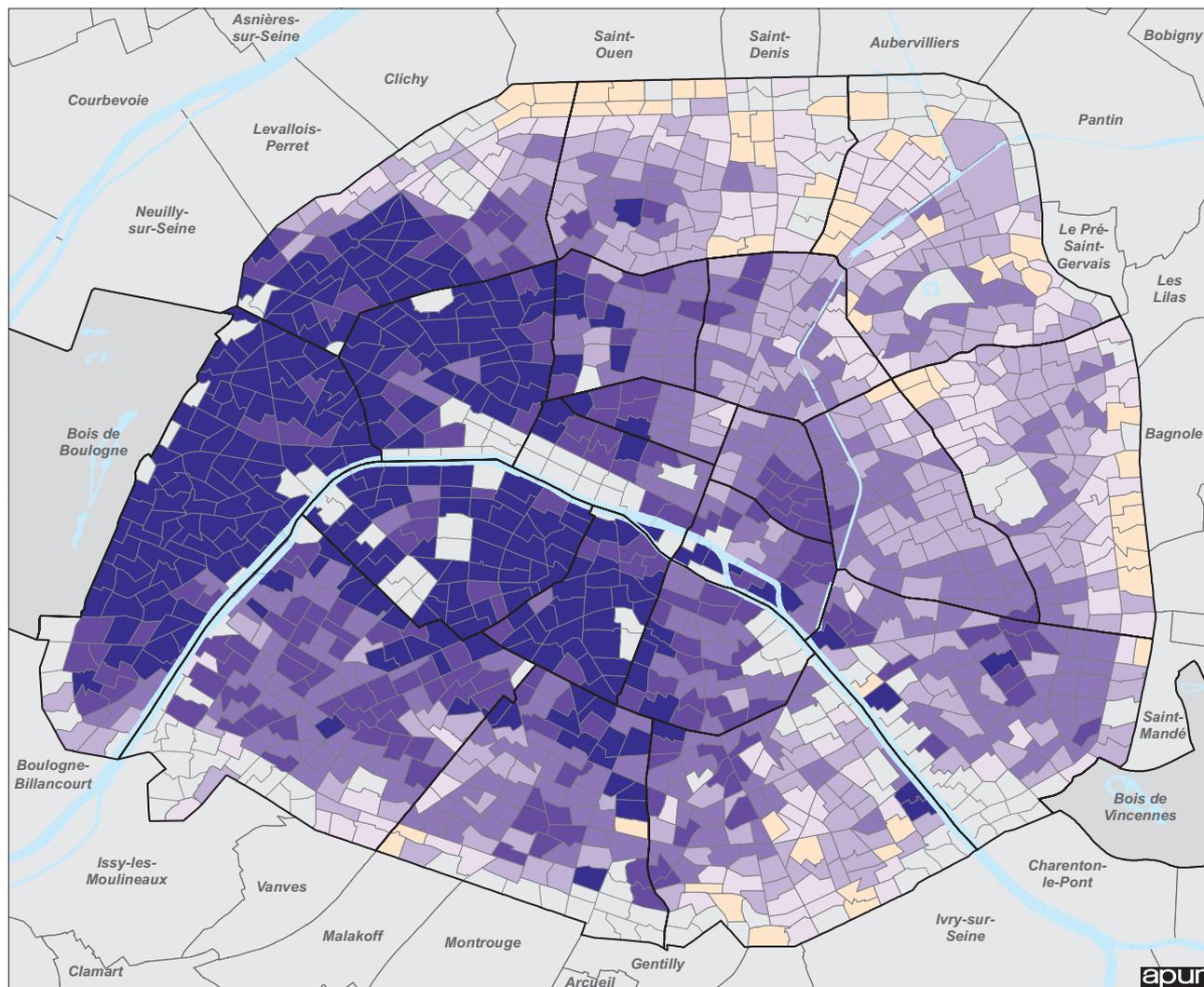


Tableau 10 : Revenu annuel médian des ménages parisiens par statut d'occupation et par arrondissement en 2011
(par UC euros constant)

	Revenu annuel médian des ménages en 2011 (par unité de consommation)					Évolution du revenu 2003-2011				
	Propriétaire occupant	Locataire privé	Locataire HLM - SEM	Autre statut	Total des ménages	Propriétaire occupant	Locataire privé	Locataire HLM - SEM	Autre statut	Total des ménages
1 ^{er}	42 047	28 377	19 430	21 472	30 594	5 %	7 %	-6 %	1 %	5 %
2 ^e	37 579	22 265	14 317	18 548	26 829	15 %	2 %	-14 %	-10 %	7 %
3 ^e	37 785	24 424	17 935	20 497	28 112	8 %	4 %	-10 %	8 %	4 %
4 ^e	40 928	26 605	19 570	23 952	29 378	7 %	6 %	-5 %	10 %	4 %
5 ^e	42 218	25 304	22 372	22 268	30 369	8 %	-4 %	1 %	4 %	2 %
6 ^e	49 621	29 625	22 058	23 360	37 087	6 %	-4 %	-23 %	0 %	2 %
7 ^e	54 422	31 876	22 977	24 282	40 178	10 %	-5 %	-1 %	8 %	5 %
8 ^e	55 677	32 850	23 159	23 520	39 763	14 %	0 %	-25 %	6 %	6 %
9 ^e	37 990	24 014	16 119	19 732	28 925	9 %	3 %	-16 %	0 %	6 %
10 ^e	31 861	19 124	16 970	20 481	23 308	12 %	6 %	-9 %	11 %	7 %
11 ^e	32 358	21 170	17 737	18 102	24 371	8 %	3 %	-3 %	-4 %	4 %
12 ^e	35 684	24 774	19 691	20 963	26 410	7 %	2 %	-5 %	5 %	2 %
13 ^e	35 457	22 591	18 630	21 624	23 291	5 %	-1 %	-3 %	4 %	0 %
14 ^e	38 026	25 220	18 815	21 962	26 394	6 %	-2 %	-6 %	1 %	0 %
15 ^e	39 327	27 516	20 243	21 656	29 310	5 %	0 %	-4 %	-3 %	0 %
16 ^e	52 910	29 046	22 190	23 292	38 212	5 %	-8 %	-10 %	3 %	0 %
17 ^e	40 074	25 118	18 164	21 710	28 383	9 %	1 %	-11 %	6 %	3 %
18 ^e	29 154	18 506	13 547	17 567	20 875	7 %	3 %	-4 %	-3 %	3 %
19 ^e	29 614	18 011	14 813	17 892	19 520	4 %	-2 %	-2 %	-1 %	1 %
20 ^e	30 886	19 894	15 498	17 621	20 733	5 %	2 %	-5 %	-3 %	1 %
Paris	36 786	23 300	17 455	21 121	25 729	6 %	0 %	-5 %	2 %	2 %

Source : FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Tableaux 11 : Classement des arrondissements parisiens selon le revenu annuel médian des ménages par statut d'occupation en 2011

Ordre	Arr.	Propriétaire occupant	Ordre	Arr.	Locataire privé	Ordre	Arr.	Locataire HLM - SEM	Ordre	Arr.	Total des ménages
1	8 ^e	55 677	1	8 ^e	32 850	1	8 ^e	23 159	1	7 ^e	40 178
2	7 ^e	54 422	2	7 ^e	31 876	2	7 ^e	22 977	2	8 ^e	39 763
3	16 ^e	52 910	3	6 ^e	29 625	3	5 ^e	22 372	3	16 ^e	38 212
4	6 ^e	49 621	4	16 ^e	29 046	4	16 ^e	22 190	4	6 ^e	37 087
5	5 ^e	42 218	5	1 ^{er}	28 377	5	6 ^e	22 058	5	1 ^{er}	30 594
6	1 ^{er}	42 047	6	15 ^e	27 516	6	15 ^e	20 243	6	5 ^e	30 369
7	4 ^e	40 928	7	4 ^e	26 605	7	12 ^e	19 691	7	4 ^e	29 378
8	17 ^e	40 074	8	5 ^e	25 304	8	4 ^e	19 570	8	15 ^e	29 310
9	15 ^e	39 327	9	14 ^e	25 220	9	1 ^{er}	19 430	9	9 ^e	28 925
10	14 ^e	38 026	10	17 ^e	25 118	10	14 ^e	18 815	10	17 ^e	28 383
11	9 ^e	37 990	11	12 ^e	24 774	11	13 ^e	18 630	11	3 ^e	28 112
12	3 ^e	37 785	12	3 ^e	24 424	12	17 ^e	18 164	12	2 ^e	26 829
13	2 ^e	37 579	13	9 ^e	24 014	13	3 ^e	17 935	13	12 ^e	26 410
14	Paris	36 786	14	Paris	23 300	14	11 ^e	17 737	14	14 ^e	26 394
15	12 ^e	35 684	15	13 ^e	22 591	15	Paris	17 455	15	Paris	25 729
16	13 ^e	35 457	16	2 ^e	22 265	16	10 ^e	16 970	16	11 ^e	24 371
17	11 ^e	32 358	17	11 ^e	21 170	17	9 ^e	16 119	17	10 ^e	23 308
18	10 ^e	31 861	18	20 ^e	19 894	18	20 ^e	15 498	18	13 ^e	23 291
19	20 ^e	30 886	19	10 ^e	19 124	19	19 ^e	14 813	19	18 ^e	20 875
20	19 ^e	29 614	20	18 ^e	18 506	20	2 ^e	14 317	20	20 ^e	20 733
21	18 ^e	29 154	21	19 ^e	18 011	21	18 ^e	13 547	21	19 ^e	19 520

Source : FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFIP

2.3 Entre 2003 et 2011, la poursuite de l'enrichissement des ménages propriétaires et la paupérisation des locataires du parc social

À Paris

Si l'on considère les ménages parisiens dans leur ensemble, leur revenu est resté pratiquement stable entre 2003 et 2011 : le revenu médian des ménages parisiens a augmenté de 2 % en euros constants (c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation qui a été de 14,36 % entre 2003 et 2011). Cette situation générale masque des différences importantes entre les ménages parisiens (cf. tableau 10).

Le revenu des ménages propriétaires a progressé de 6 % au cours des 10 dernières années, quand les ménages du parc social connaissaient une évolution inverse dans les mêmes proportions (-5 %). Les locataires du parc privé ont vu leur revenu rester stable. Ces derniers ont une situation qui se rapproche plus de celle des locataires du parc social que de celle des propriétaires (pour ce qui est du niveau de revenu mais aussi de l'évolution depuis 2003).

Le tableau 12 décrit les évolutions de revenu des ménages dans les logements ayant changé de statut d'occupation entre 2003 et 2011. On constate que le niveau de revenus des 11 000 ménages qui sont propriétaires (occupants) d'un logement neuf en 2011 est sensiblement plus élevé (plus de 44 000 €) que celui des propriétaires d'un logement du parc ancien (moins de 37 000 €), qu'il s'agisse d'anciens propriétaires occupants ou de nouveaux propriétaires occupants (cf. tableau 12). Si l'on considère la situation des locataires du parc social qui en 2003 louaient un logement dans le parc privé (environ 16 200 ménages), leurs revenus apparaissent un peu plus élevés que ceux des autres locataires du parc social : leur revenu annuel médian est d'environ 21 000 € contre 17 000 € pour les autres locataires du parc social.

Les évolutions les plus importantes concernent donc les propriétaires, au premier rang desquels les propriétaires qui résident dans les 2^e, 8^e, 10^e et 7^e arrondissements : la croissance de leur revenu médian a été supérieure à 10 % entre 2003 et 2011 (cf. graphique 5).

À l'inverse, les ménages du parc social de tous les arrondissements, ou presque, ont vu leur situation en termes de revenu se détériorer. Les évolutions les plus importantes sont observées dans les 6^e, 8^e, 9^e, 2^e et 17^e arrondissements. Dans ces arrondissements, le revenu médian des locataires du parc social a reculé de plus de 10 % entre 2003 et 2011. Cette évolution est probablement à relier aux politiques visant à accroître la mixité sociale au sein de la capitale : au cours des dernières années les attributions de logements sociaux dans ces arrondissements, qui figurent parmi les plus aisés de la capitale, ont été en partie faites au profit de ménages aux revenus modestes, d'où un revenu médian en régression.

Les écarts entre les niveaux de revenu entre les propriétaires des arrondissements les plus aisés et ceux des arrondissements les plus modestes sont moins importants que ceux observés entre les propriétaires d'une part et les locataires privés ou social d'autre part. La spécialisation des différents segments du parc de logements parisien s'est accentuée entre 2003 et 2011.

Dans la future métropole du Grand Paris

Le nuage de points représentant les revenus médians par département et leur évolution donne à voir les très forts écarts de richesse entre Paris et les Hauts-de-Seine d'une part et la Seine Saint Denis d'autre part, le Val de Marne ayant un profil très proche de la situation moyenne de l'Ile-de-France. Ce constat vaut principalement pour les ménages propriétaires et les locataires du parc privé. Il est à nuancer pour les locataires du parc social : les revenus médians de ces ménages selon les départements sont relativement proches, avec des écarts moins marqués (cf. graphique 6).

En 2011 le rapport entre les revenus médians des ménages locataires du parc social à Paris et ceux de Seine-Saint-Denis est de 1,4, contre 1,6 si l'on compare les revenus des propriétaires de ces deux départements et 1,8 pour les locataires du parc privé. Depuis 2003, les écarts se sont accentués puisque le rapport entre les ménages de ces deux départements était déjà de 1,4 pour les locataires du parc social mais 1,5 pour les propriétaires et 1,6 pour les locataires privés.

Le nuage de points met en évidence le niveau de revenu élevé des parisiens qui louent un logement dans le parc privé. Le revenu médian de ces ménages est supérieur à celui des locataires privés de tous les autres départements d'Ile-de-France. Il est même légèrement supérieur au revenu médian des propriétaires occupants de Seine-Saint-Denis. Mais la répartition des locataires parisiens par décile de revenus, tout comme leur courbe de distribution (cf. graphique 3), montrent bien que, derrière cette valeur médiane élevée, le parc privé parisien offre différents visages en accueillant des ménages de toutes sortes, des plus riches aux plus modestes.

Tableaux 12 : Revenu annuel médians des ménages selon le statut d'occupation en 2011 (en euros par UC) à Paris

			Statut d'occupation des ménages en 2011			
			propriétaire occupant	locataire privé	locataire HLM-SEM	autre statut
Situation des ménages en 2003	résidences principales	propriétaire occupant	36 759	24 883	16 762	19 778
		locataire privé	36 265	23 711	20 810	19 412
		locataire HLM-SEM	30 482	19 551	16 967	18 584
		autre statut	34 137	22 090	18 036	19 977
	Vacants		36 615	21 257	14 630	19 213
	Résidences secondaires		36 959	21 490	17 648	19 114
	Meublés		34 203	18 064	11 829	21 146
Nouveaux logements			44 192	22 581	13 680	19 992

Source : FILOCOM 2003 et 2011, MEEDDM d'après DGFiP

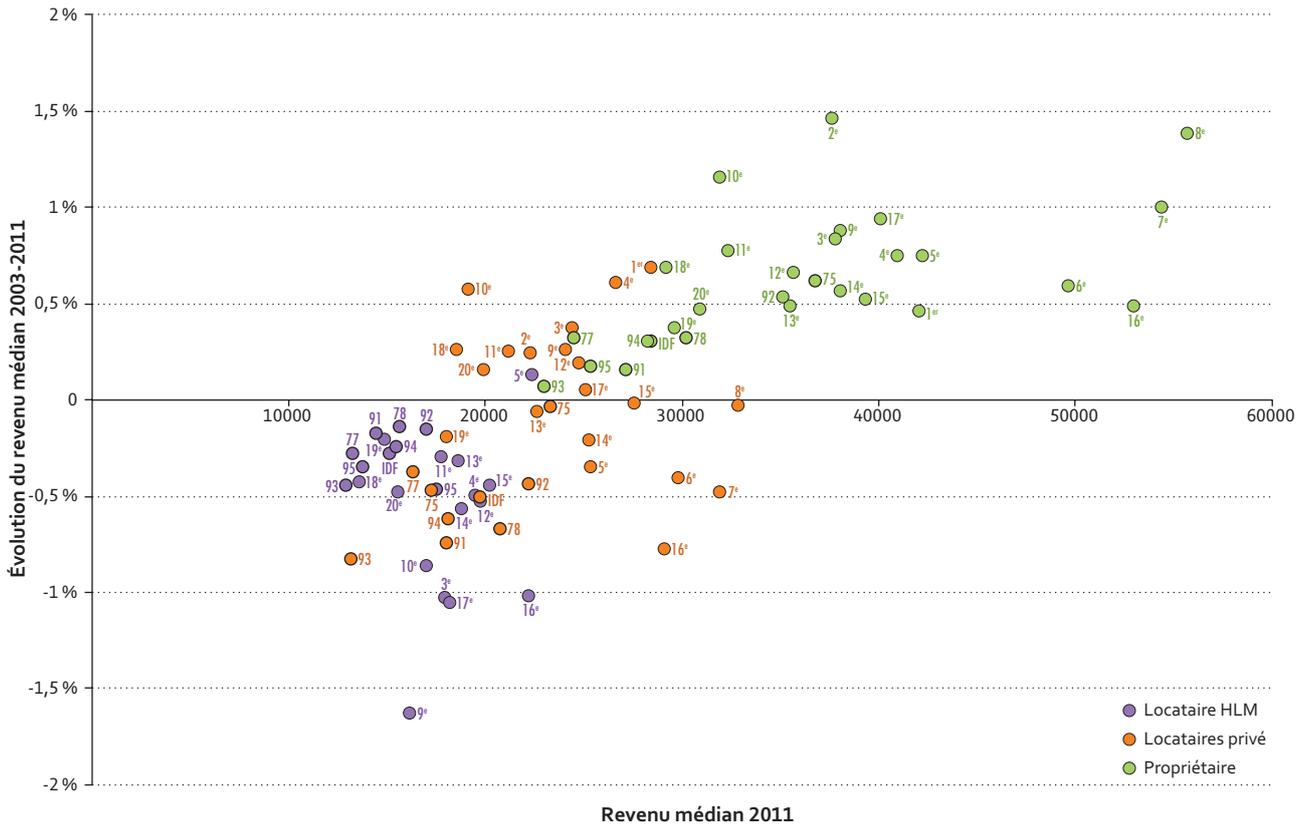
Conclusion

FILOCOM permet de suivre l'évolution du parc de logements et de la relier à l'évolution du revenu des ménages.

Concernant le parc de logements, les deux tendances les plus notables à Paris pour la période 2003-2011 sont d'une part le développement du parc social, ce qui a permis de préserver la place des ménages les plus modestes dans la capitale, et d'autre part l'érosion du parc locatif privé.

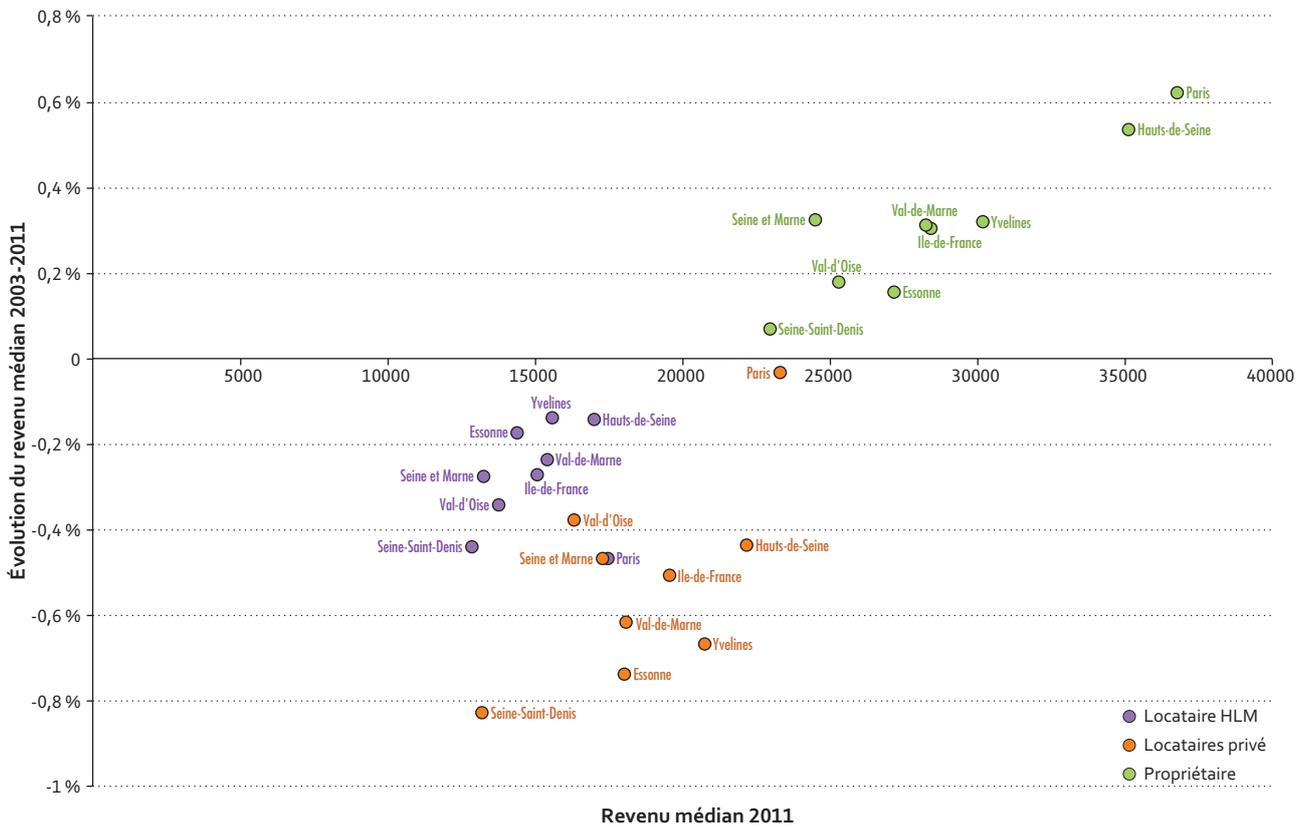
Observer le revenu des ménages selon le type de logements qu'ils occupent met en évidence la spécialisation des différents segments du parc de logement parisien : les ménages qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent ont des revenus sensiblement plus élevés que les autres (locataires du parc social et du parc privé) et l'écart de revenus tend à s'accroître ; les ménages locataires du parc social se paupérisent alors que le parc locatif privé continue à accueillir des ménages aux profils variés. La hausse du revenu des ménages propriétaires de leur logement et d'une partie des locataires du parc privé va de pair avec un appauvrissement relatif des ménages du parc social. Paris et la future métropole du Grand Paris conservent leur mixité et leur diversité sociale au prix d'une spécialisation croissante des segments du parc de logements.

Graphique 5 : Revenu annuel médian des ménages en 2011 et évolution 2003-2011 – Paris par arrondissement (en euros constant, par an et par unité de consommation)



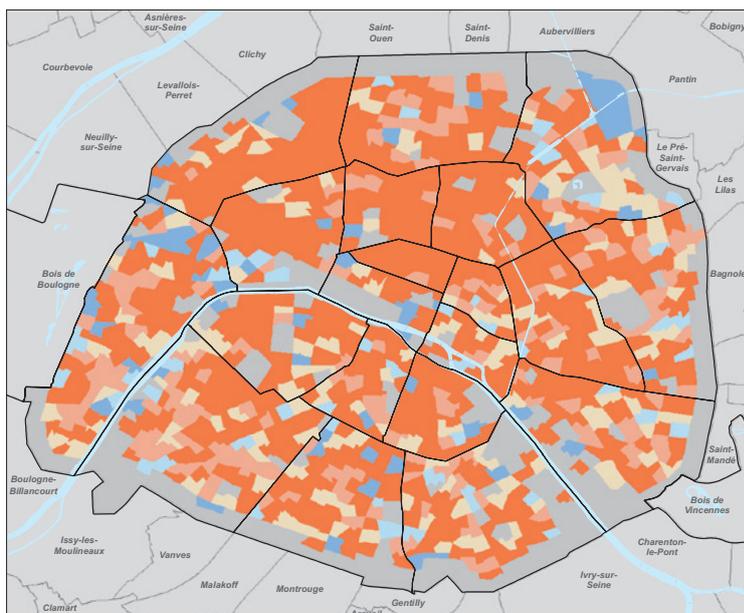
Source : FILOCOM 2003, 2011, MEEDDM d'après DGFIP

Graphique 6 : Revenu annuel médian des ménages en 2011 et évolution 2003-2011 – Ile-de-France par département (en euros constant, par an et par unité de consommation)



Source : FILOCOM 2003, 2011, MEEDDM d'après DGFIP

**Evolution 2003-2011 du revenu annuel médian des ménages à la section cadastrale
(en euros constant, par an et par unité de consommation)**

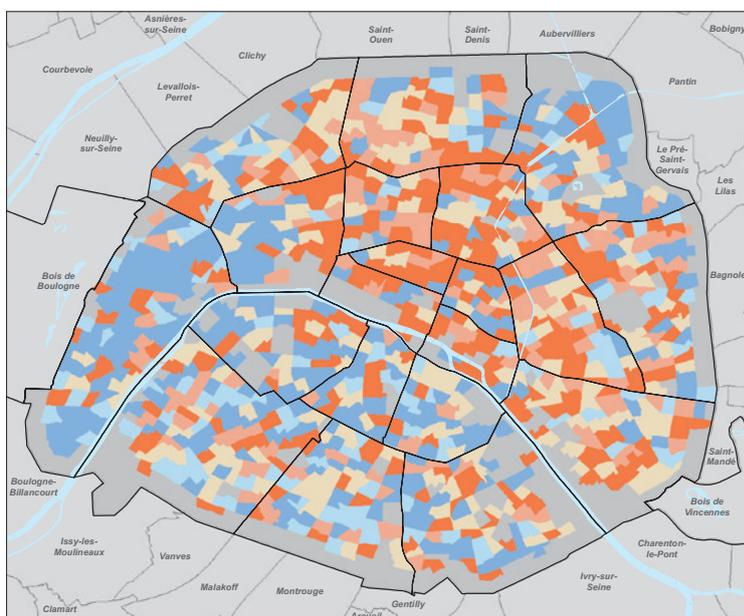


Propriétaires occupants

Évolution par unité de consommation (en euros constants 2003) à la section cadastrale

- plus de 5 %
- de 2 à 5 %
- de -2 à 2 %
- de -5 à -2 %
- plus de -5 %
- section comptant moins de 20 ménages

Source : FILOCOM 2003-2011



Locataires du parc privé

Évolution par unité de consommation (en euros constants 2003) à la section cadastrale

- plus de 5 %
- de 2 à 5 %
- de -2 à 2 %
- de -5 à -2 %
- plus de -5 %
- section comptant moins de 20 ménages

Source : FILOCOM 2003-2011



Locataires du parc social

Évolution par unité de consommation (en euros constants 2003) à la section cadastrale

- plus de 5 %
- de 2 à 5 %
- de -2 à 2 %
- de -5 à -2 %
- plus de -5 %
- section comptant moins de 20 ménages

Source : FILOCOM 2003-2011

Définitions et méthode

FILOCOM est le fichier des Logements à l'échelle communale constitué par l'Etat à partir des données issues de 4 fichiers fiscaux et fonciers: le fichier de la taxe d'habitation (TH), le fichier foncier (pour les propriétés bâties soumises à la TH), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il n'est pas possible de disposer du détail de ce fichier, mais des traitements sont réalisés par le service statistique du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement (MEDDTL) pour répondre à des besoins d'études exprimés par les collectivités locales. FILOCOM est la seule source statistique permettant de croiser les informations sur la composition et les revenus des ménages d'une part et les caractéristiques du logement qu'ils occupent d'autre part.

Les revenus des ménages exploités dans le fichier FILOCOM sont des revenus bruts. Ils correspondent au revenu imposable avant abattement fiscal hors aides sociales.

L'évolution du revenu des ménages entre 2003 et 2011 est appréciée en euros constant, c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation qui a été de 14,36 % entre 2003 et 2011 (cf. indice de prix à la consommation pour la France entière, métropole et DOM, hors tabac).

Le revenu médian des ménages correspond au niveau de revenus au-dessous duquel se situent 50 % des ménages.

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation. L'échelle d'équivalence utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Les statuts d'occupations dans FILOCOM permettent de distinguer 4 situations : les ménages qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent, les locataires du parc privé, les locataires du parc social (définis comme locataires HLM ou des collectivités) et les autres ménages. Dans ce dernier groupe, on retrouve ménages logés gratuitement, certains occupants de locations meublées à l'année.

A noter que la définition du parc social dans FILOCOM ne correspond pas à celle retenue dans l'inventaire SRU. Le parc social appréhendé par FILOCOM, soit 221 608 logements, se rapproche des logements gérés par les bailleurs sociaux, soit 229 446 logements à Paris (selon le fichier RPLS au 1^{er} janvier 2012). A titre d'exemple, Paris comptait 197 414 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2011 et 195 495 « logements HLM loués vides » selon le recensement de 2009.

A noter enfin que les notions de ménages fiscaux et résidences principales ne sont pas équivalentes. Certaines résidences principales occupées ne correspondent pas à un ménage fiscal. C'est principalement le cas des étudiants, dont certains occupent un logement indépendant (= une résidence principale) mais sont rattachés au foyer fiscal de leurs parents avec qui ils n'habitent pas. Cela explique que le nombre de ménages, au sens foyers fiscaux, ne soit pas égal au nombre de résidences principales. Paris, par exemple, compte 1 079 729 foyers fiscaux en 2011 mais 1 131 061 résidences principales.

Les mutations du parc de logements parisiens et l'évolution du revenu des ménages

Exploitation FILOCOM 2003-2011

L'exploitation des fichiers FILOCOM sur une période longue de 2003 à 2011 met en évidence un certain nombre de tendances récentes qui sont à l'œuvre dans le parc de logements parisiens et notamment :

- le recul de la vacance,
- la progression de la propriété occupante et du parc social,
- l'érosion du parc locatif privé,
- l'enrichissement des ménages propriétaires et le relatif appauvrissement des occupants du parc social.

FILOCOM présente aussi la particularité d'être le seul fichier à contenir des informations à la fois sur le revenu des ménages et sur les caractéristiques des logements occupés par ces ménages. Son exploitation met en évidence la spécialisation des différents segments du parc de logement parisien : les ménages qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent ont des revenus sensiblement plus élevés que les autres (locataires du parc social et du parc privé) et l'écart de revenus tend à s'accroître ; les ménages locataires du parc social se paupérisent alors que le parc locatif privé continue à accueillir des ménages aux profils variés.

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont et Paris Métropole.