

DEFINIR ET LOCALISER LES IMMEUBLES

DU PARC SOCIAL DE FAIT A PARIS

NOTE DE SYNTHESE

Novembre 2007

Cette note présente la méthode retenue pour définir et localiser les immeubles du parc social de fait à Paris, ainsi que les résultats obtenus.

Rappelons qu'une étude sur ce sujet avait été réalisée en 2006 par le bureau d'étude ATEMHA¹ 2006. Elle apportait une nouvelle définition de ce qu'est aujourd'hui le parc social de fait à l'échelle de Paris, fondée sur la similarité avec les caractéristiques d'occupation des logements sociaux. Ainsi définis, les logements du parc social de fait parisien sont au nombre de 104 000 logements en 2003, dont 55 000 relèvent d'un noyau dur, aux caractéristiques d'occupation plus modestes. L'étude pointe une tendance à l'érosion des logements et des immeubles du parc social de fait.

En 2007, il a été décidé de donner une suite à ce travail dans le but de désigner précisément les immeubles concernés et d'en établir la liste.

L'Etat et la Ville de Paris souhaitent conforter l'occupation sociale des immeubles du parc social de fait, soit en termes d'acquisition pour conserver à ces immeubles une occupation sociale, soit en termes d'incitation à la réhabilitation à travers des dispositifs d'aide aux propriétaires privés. Il est donc important que les immeubles concernés soient identifiés et localisés.

Identifier les immeubles privés les plus fragiles situés dans des quartiers « populaires »

Le travail statistique et cartographique réalisé vise à identifier les immeubles privés les plus fragiles situés dans des quartiers « populaires ». Il comprend trois étapes ici décrites.

- Repérer les « quartiers populaires »

Pour cerner les quartiers occupés par des locataires du parc privé à faibles revenus, dont la présence définit le parc social de fait, on recourt aux données du recensement de 1999 et au fichier des demandeurs de logements 2006. Sont sélectionnés les IRIS caractérisés par une forte proportion de logements « sans confort », un taux de chômage élevé et un fort pourcentage de demandeurs de logements.

Le croisement de ces variables fait ressortir le Nord et l'Est parisien : les Epinettes, le 18^e arrondissement (Montmartre excepté), les 10^e, 19^e et 20^e arrondissements et, dans une moindre mesure, les 11^e, 2^e et 3^e arrondissements.

¹ L'analyse du « Parc social de fait » parisien en 2003 : une analyse territorialisée des profils d'occupation des parcs et des quartiers, ATEMHA, novembre 2006

- **Au sein des quartiers populaires, lister les immeubles d'habitat privé les plus fragiles**

Au sein des quartiers délimités ci-dessus, il est possible de repérer des immeubles d'habitat populaire qui présentent des risques de dégradation supérieurs à la moyenne. Deux variables ont été retenues pour cet exercice : la proportion de petits logements et la proportion de logements locatifs au sein d'un immeuble. L'expérience des opérateurs de la réhabilitation montre en effet que les immeubles de petits logements locatifs sont les plus fragiles et les plus susceptibles de souffrir de manque d'entretien. La source utilisée pour les repérer est le fichier des propriétés bâties de la Direction Générale des Impôts, l'une des rares sources à comporter des informations au niveau des immeubles.

Deux listes ont été établies : la première, la plus restrictive, correspond au quart des immeubles les plus concernés par les deux critères précédemment cités. La deuxième, plus large, correspond à 35% des immeubles les plus concernés.

- **Retirer de la liste les immeubles déjà concernés par une intervention publique**

Dans une visée pré-opérationnelle, les immeubles pour lesquels une intervention publique² est d'ores et déjà en cours ou prévue ont été retirés de la liste des immeubles constituant le parc social de fait. Il s'agit des immeubles concernés par le plan de lutte contre l'habitat indigne, d'emplacements réservés ou d'immeubles situés dans un périmètre de ZAC ou lotissement inscrits au PLU.

- **Résultat : on dénombre 2 100 immeubles à dominante de petits logements locatifs situés dans des quartiers populaires**

Au final, un effectif de 2 100 immeubles a été recensé totalisant environ 50 000 logements. Conformément aux choix exposés plus haut, ces immeubles sont marqués par une forte proportion de petits logements (plus de 72%) et de logements locatifs (plus de 68%) et sont situés dans des « quartiers populaires ».

Un effectif plus restreint a été distingué à l'intérieur du précédent pour cerner une sorte de « noyau dur » d'immeubles du parc social de fait. Ce noyau dur est formé de 1 150 immeubles et 25 000 logements. Les immeubles concernés ont en commun une proportion spécialement forte de petits logements (plus de 82%) et de logements locatifs (plus de 80%).

- **Une forte concentration dans les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements**

Les immeubles du parc social de fait sont concentrés dans les quartiers parisiens d'habitat ancien où réside une majorité de ménages à faibles revenus.

Ils se situent pour près de la moitié dans les 18^e, 19^e et 20^e arrondissement et pour un quart dans le seul 18^e arrondissement.

En outre des concentrations apparaissent dans plusieurs secteurs : le Sentier (2^e arr) ; les quartiers autour de la Porte Saint-Denis et du Faubourg du Temple (10^e) ; dans le 11^e même s'il n'y a pas de concentration marquée ; les Epinettes (17^e) ; Pigalle, la Goutte d'Or, La Chapelle et Amiraux Simplon (18^e) ; les abords du canal de l'Ourcq entre les avenues de Flandre et Jean Jaurès (19^e) ; Belleville et Réunion (20^e).

Enfin quelques îlots isolés ressortent dans le 13^e autour de la rue du Tage et quelques immeubles dans le 8^e autour de la rue de Ponthieu.

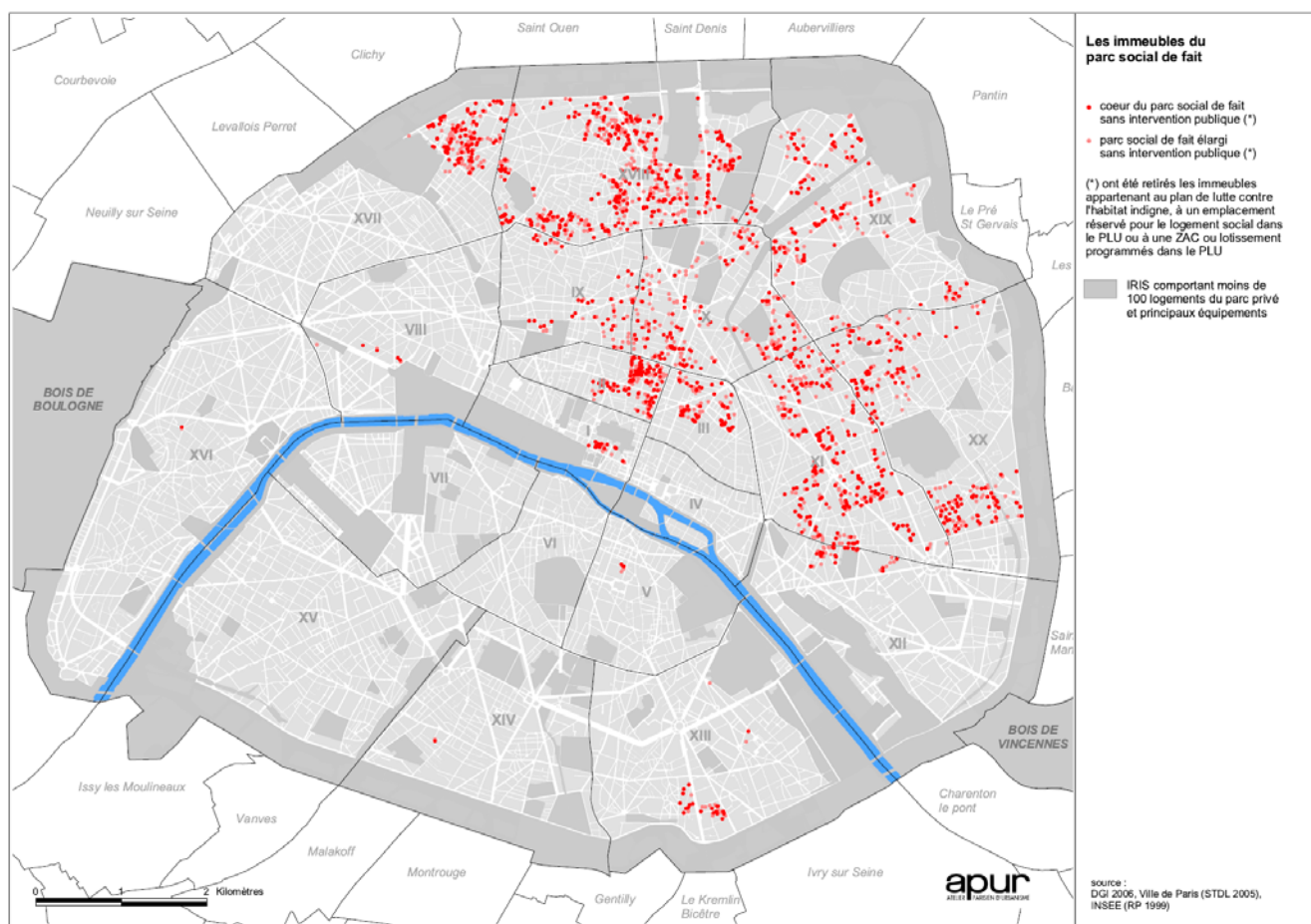
Intervention publique : plan de lutte contre l'habitat indigne, emplacement réservé pour le logement social ou périmètre de ZAC ou lotissement

Paris – Immeubles du « parc social de fait » selon la définition retenue

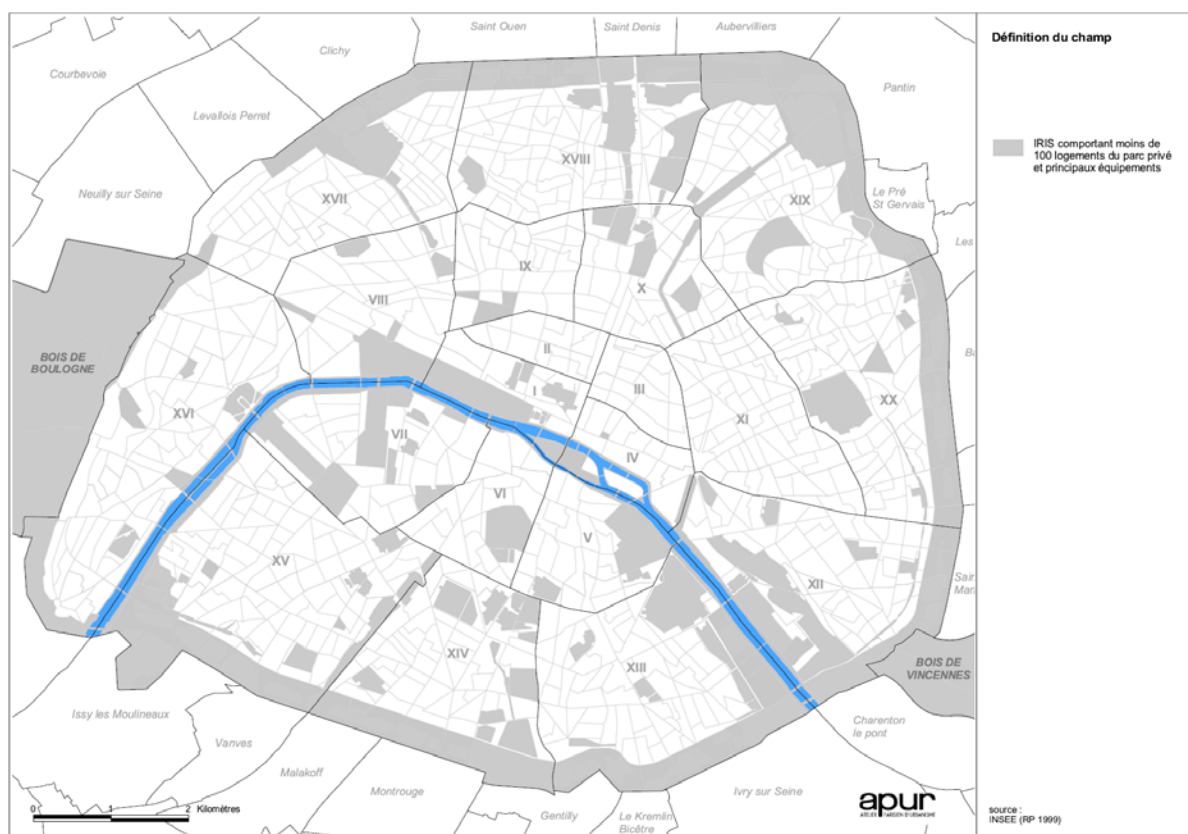
Arr	Paris - Parc social de fait		Dont cœur du parc social de fait	
	Nb d'immeubles	Nb de logements	Nb d'immeubles	Nb de logements
1e	26	395	13	169
2e	160	2 320	95	1 267
3e	93	1 610	48	753
4e	0	0	0	0
5e	5	94	2	31
6e	0	0	0	0
7e	0	0	0	0
8e	7	212	4	162
9e	64	1 192	34	625
10e	222	6 112	94	2 398
11e	325	8 684	189	4 471
12e	37	817	19	397
13e	35	884	21	377
14e	2	58	1	33
15e	0	0	0	0
16e	2	13	1	5
17e	174	3 760	90	1 783
18e	559	13 492	300	6 368
19e	197	5 439	112	2 930
20e	219	5 700	125	3 020
Total Paris	2 127	50 782	1 148	24 789

Source : Apur à partir des fichiers DGI 2006, INSEE RGP 1999

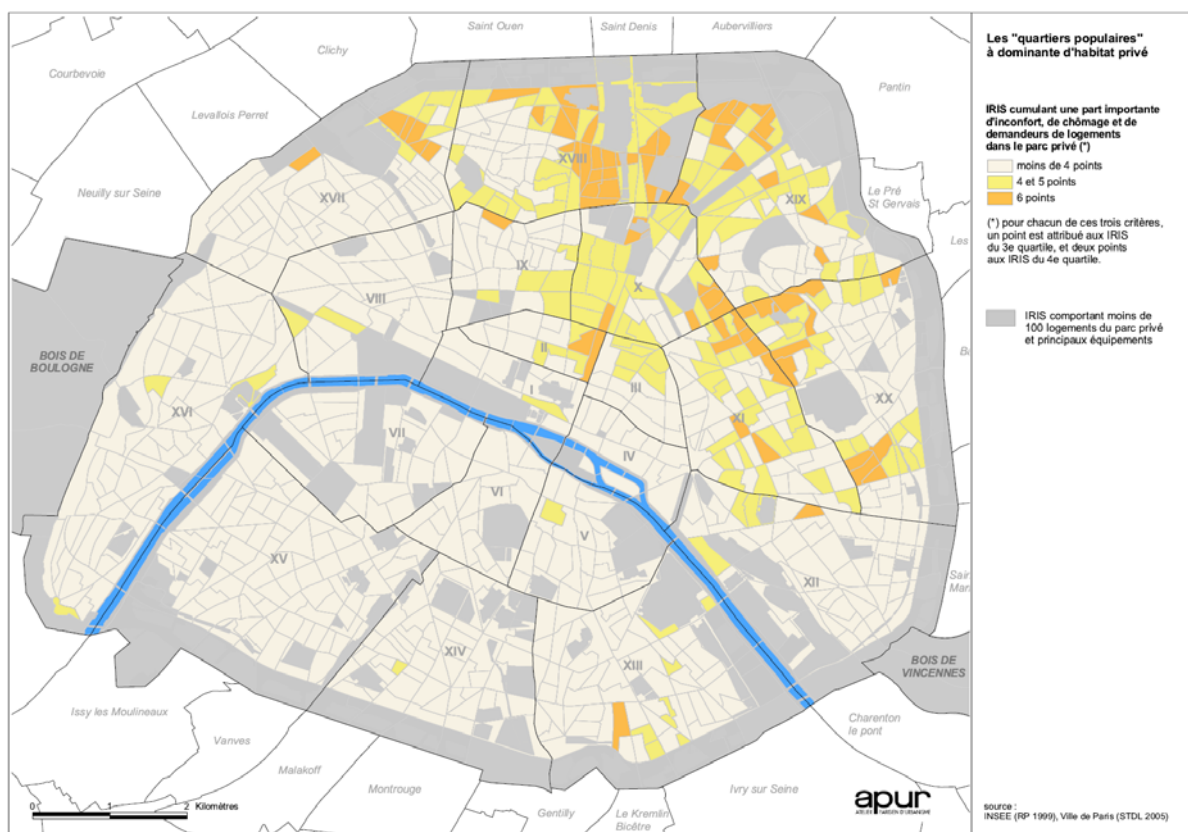
Immeubles du « parc social de fait » selon la définition retenue



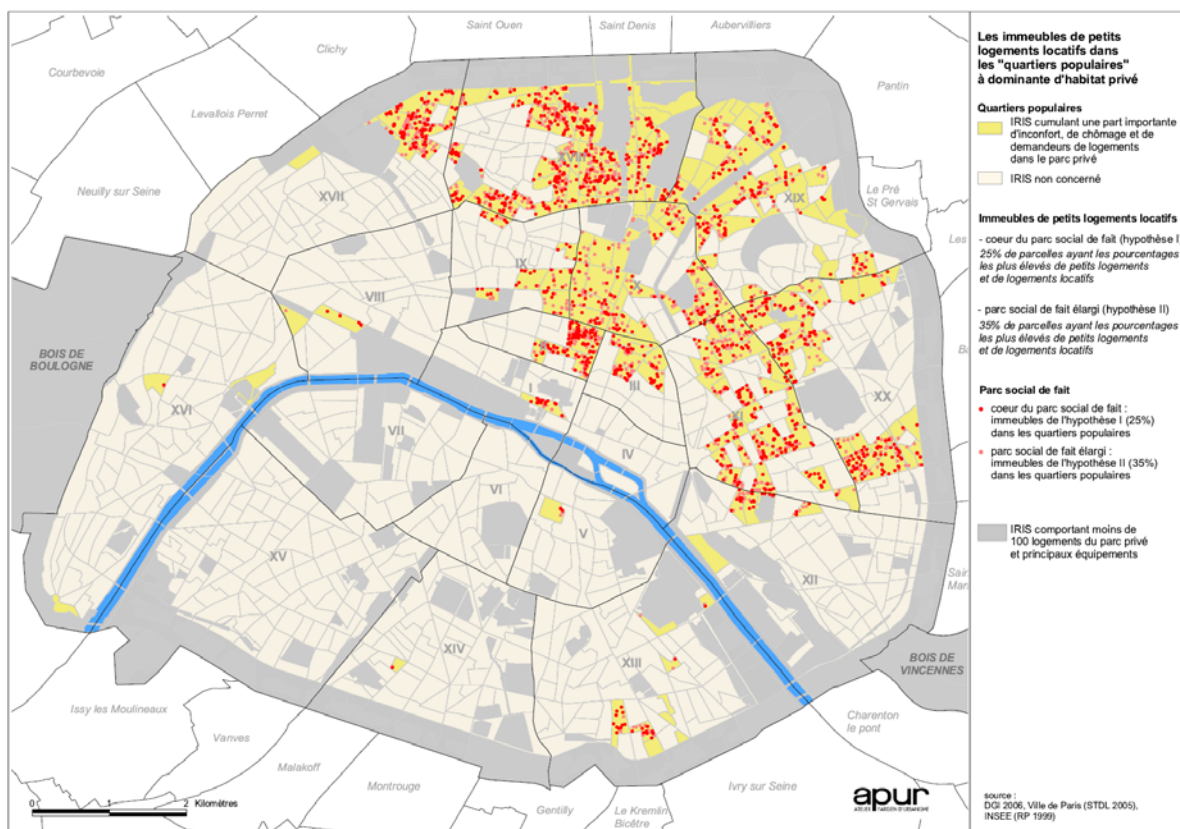
ANNEXE : LES ETAPES EN 5 CARTES



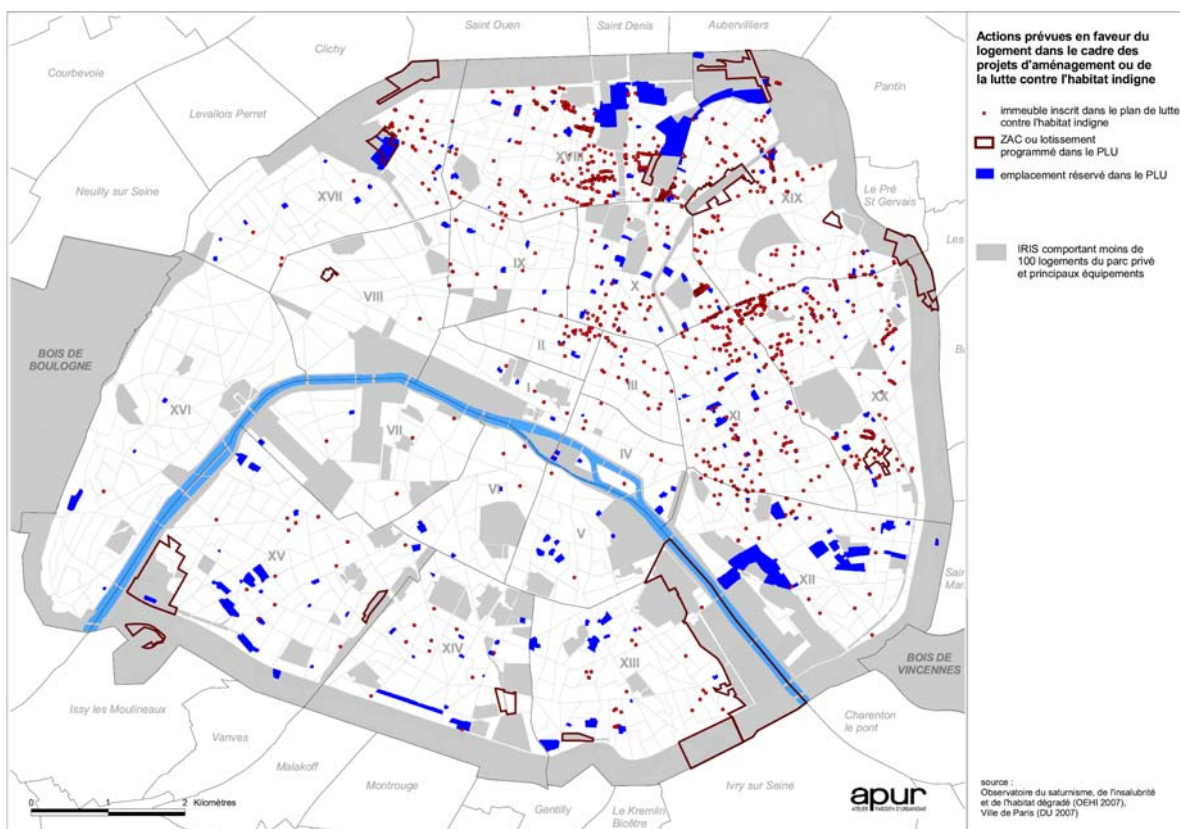
Cette première carte définit le champ d'étude. Elle exclue (en gris) les secteurs comportant uniquement des grands équipements ou des ensembles de logements sociaux. Elle fait ressortir (en blanc) les IRIS comportant au moins 100 logements locatifs privés



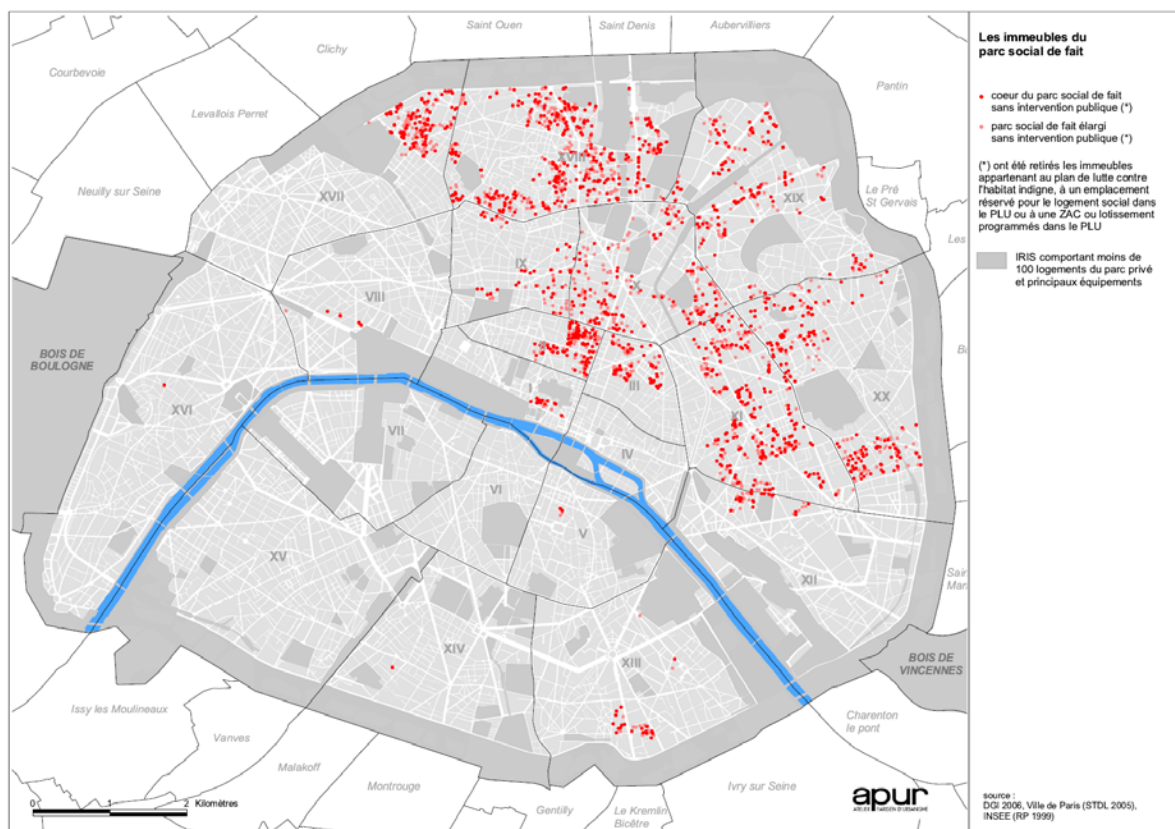
La carte met en évidence les IRIS parisiens qui cumulent une forte proportion de logements sans confort, un taux de chômage élevé et une part importante de demandeurs de logements. Ces IRIS sont concentrés dans le nord et l'est parisien : les Epinettes, le 18^e arrondissement (Montmartre excepté), les 10, 19 et 20^e arrondissements et dans une moindre mesure les 11^e, 2^e et 3^e arrondissements.



Au sein des « quartiers populaires » précédemment définis, sont localisés les immeubles du parc privé à dominante de petits logements locatifs.



Les immeubles déjà concernés par une intervention publique sont à défalquer de la liste des immeubles du parc social de fait. Il s'agit d'immeubles inscrits dans des périmètres d'intervention, ou qui font partie du plan de lutte contre l'habitat indigne, ou sont en cours d'acquisition pour créer des logements sociaux.



La liste finale comprend 2 100 immeubles dont la moitié se situe dans les 18^e, 19^e et 20^e arrondissement. En dehors de ces arrondissements, plusieurs concentrations apparaissent, comme dans le Sentier (2^e) ou les Epinettes (17^e).