© Apur

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Paris 2e, éléments de diagnostic

Préparation du PLH de Paris

SEPTEMBRE 2010

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

PRÉPARATION DU PLH DE PARIS

Paris 2e, éléments de diagnostic

Avec 21 745 habitants en 2007, le 2e arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille de Manosque. Après avoir connu une forte diminution du nombre de ses habitants entre 1975 et 1999 (-25,4 % dans le 2e ; -7,4 % en moyenne à Paris), le 2e arrondissement enregistre un fort regain démographique entre 1999 et 2007 (+2 160 habitants soit + 11,0 %), plus rapide que celui observé pour l'ensemble de Paris (+67 800 habitants, soit +3,2 %) et qui place le 2e au 1er rang des arrondissements parisiens pour son rythme de croissance.

D'après les résultats du recensement, le 2e arrondissement accueille 58 350 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 4,3 emplois pour un actif résident, ce qui traduit une dominante marquée de l'activité au détriment de l'habitat dans l'arrondissement (1,5 emploi par actif à Paris en moyenne). Toutefois, tandis que la courbe de la population connaît une récente ascension, celle de l'emploi demeure orientée à la baisse, quoique celle-ci soit irrégulière. L'arrondissement comptait encore 100 000 emplois salariés privés en 1982 et 80 000 en 1992. Il en compte 61 507 en 2008. Une recomposition du tissu économique s'opère, marquée par le départ de sièges sociaux de grandes entreprises et le développement d'entreprises plus petites, avec une rénovation du parc de bureaux qui demeure partielle. Les densités d'emploi de l'arrondissement figurent toujours parmi les plus élevées du territoire parisien, de même que le ratio des emplois sur les actifs occupés (4,9 emplois au lieu de travail pour un actif occupé).

Le 2e arrondissement est marqué par de fortes spécificités sociodémographiques, que les évolutions de la période 1999 – 2006 sont venues confirmer et renforcer. De tous les arrondissements parisiens, le 2e arrondissement est celui qui comprend dans sa population la plus forte proportion de jeunes adultes de 20 à 39 ans. Ils représentent 46,3 % de la population en 2006 et leur poids s'est encore accru par rapport à 1999 (44,3 %). L'arrondissement est aussi marqué par le poids très important des personnes seules (58,3 % des ménages dans le 2e arr. contre 51,5 % à Paris) et la part relativement faible des familles avec enfants (17,2 % des ménages dans le 2e arr., 22,5 % à Paris). La part de la population immigrée dépasse légèrement la moyenne parisienne (23,6 %, 20,0 % à Paris). Sur le plan des structures socioprofessionnelles, l'arrondissement enregistre, comme l'ensemble de la capitale, une forte croissance des cadres et professions supérieures (47,3 % de la population active en 2006 contre 36,5 % en 1999). Le taux d'activité du 2e arrondissement est le plus élevé de la capitale et le taux de chômage se situe dans la moyenne parisienne.

Le parc d'habitation est composé de 15 922 logements en 2006, chiffre en hausse par rapport à 1999 (+2,2 %). L'arrondissement connaît un rythme de construction modéré : entre 2001 et 2008 une cinquantaine de logements en moyenne ont été autorisés chaque année. Le parc de logements reste largement dominé par l'habitat ancien avec plus de 90 % des logements construits avant 1949.

La part des résidences principales s'accroît mais reste inférieure au niveau parisien. Elles représentent 78,5 % des logements dans le 2e arrondissement au lieu de 84,8 % à Paris. Les résidences principales sont plus petites que la moyenne parisienne (2,25 pièces en moyenne contre 2,58 pièces à Paris), en raison du nombre élevé de logements d'une seule pièce (33,3 % des résidences principales contre 22,8 % à Paris). La part de résidences principales n'ayant ni baignoire ni douche est également supérieure à la moyenne parisienne (4,3 % dans le 2e contre 3,1 % dans Paris). Sur le plan des modes de chauffage, le chauffage individuel électrique domine (62,5 % des résidences principales) alors que le chauffage central collectif (y compris chauffage urbain) reste peu répandu par comparaison avec l'ensemble de la capitale.

Au 1er janvier 2009, l'arrondissement compte 449 logements sociaux, soit 3,4 % des résidences principales (15,9 % à Paris). Leur nombre a augmenté depuis 2002, une quarantaine de logements sociaux ayant été financés en moyenne chaque année. Le nombre de demandeurs de logements sociaux est stable quant à lui : en 2008, on compte 809 demandeurs, soit 6,5 % des ménages. Sur le marché privé, les loyers et les prix de vente ont subi l'augmentation générale observée dans l'ensemble de l'agglomération. Toutefois, comme à Paris, le prix moyen du m² accuse une légère baisse entre 2008 et 2009 (-4 % dans le 2e, -5 % à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m² des logements anciens restent supérieurs aux prix parisiens moyens (6 410 €/m² dans le 2e, 5 689 €/m² à Paris).
Le 2e arrondissement compte 3 structures d'hébergement ouvertes à différents publics : l'arrondissement dispose de 2 résidences sociales ex nihilo (59 places) et 1 foyer de travailleurs migrants, d'une capacité de 51 places. En ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, 21 immeubles ont été inscrits au plan d'éradication. 14 sont déjà sortis d'indignité et les autres sont en cours de traitement. Une OPAH vient d'être lancée dans le quartier du Sentier (2009-2013). Elle vise l'amélioration de la qualité générale et environnementale des bâtiments et des logements, et compte tenu de la forte imbrication entre habitat et activités, elle vise également à prévenir les risques d'incendie.
L'arrondissement compte par ailleurs 17 établissements pratiquant de l'hébergement social (845 à Paris) : 16 hôtels meublés et 1 hôtel 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, 3 établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir. Afin d'aider les hôteliers à mettre aux normes et améliorer leurs établissements, la Ville de Paris a mis en place depuis 2007 une opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM). Elle concerne potentiellement 13 hôtels dans l'arrondissement. A ce jour, aucun hôtelier n'a encore adhéré à la démarche. Entre 2001 et 2007, 1 hôtel en mauvais état a été acquis par la Ville de Paris pour créer une maison relais.

Enjeux

- Le maintien de la mixité sociale et démographique
- Le maintien du parc de résidences principales
- L'évolution des activités économiques et de l'emploi
- L'amélioration du parc d'habitation et la limitation des gaz à effets de serre

Sommaire

DONNÉES DE CADRAGE 1

Démographie et population 1
Population 1
Population et composition des ménages 3
Familles 4
Ressources des ménages 5
Activité des ménages 7

Équilibre habitat/activités 9
Emploi 9
Commerce 10

PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉ DE L'HABITAT 11

Données générales 11
Parc de logements 11
Structure foncière et époques de construction des logements 12
Construction de logements 14
Opérations d'aménagement et emplacements réservés 15
Résidences principales 17
Emissions de gaz à effets de serre 18

Marché des logements privés 19
Les ventes de logements 19
Le marché locatif privé 21

Logement social 22
Parc de logement social SRU 22
Parc de logement social intermédiaire 24
Production de logements sociaux 25
Demande de logements 26
Profil des demandeurs de logement 27
Attributions de logements sociaux 28
Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques 29
Mobilisation du parc privé pour l'hébergement 30

POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT 31

Interventions publiques dans le parc privé ancien 31
Traitement de l'habitat indigne 31
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien 33
Parc privé et développement durable 35
Requalification des quartiers anciens 35
Hôtels meublés 36

Amélioration du parc locatif social 37

DÉFINITIONS 38

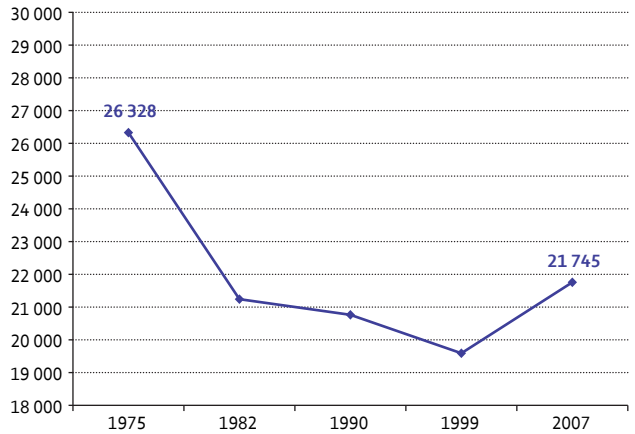
Données de cadrage

DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

Population

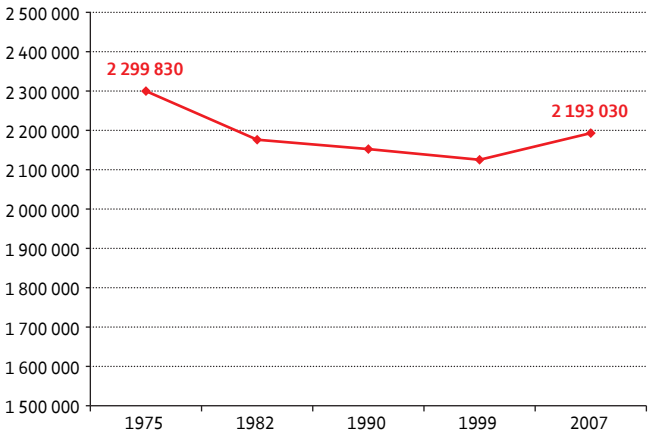
Après avoir connu une forte diminution du nombre de ses habitants entre 1975 et 1999 (-25,4 % dans le 2e ; -7,4 % en moyenne à Paris), le 2e arrondissement enregistre un fort regain démographique entre 1999 et 2007 (+2 160 habitants soit + 11,0 %), plus rapide que celui observé pour l'ensemble de Paris (+67 800 habitants, soit +3,2 %) et qui place le 2e au 1er rang des arrondissements parisiens pour son rythme de croissance. En 2007, l'arrondissement compte 21 745 habitants.

Évolution de la population (1975-2007)
2e arrondissement

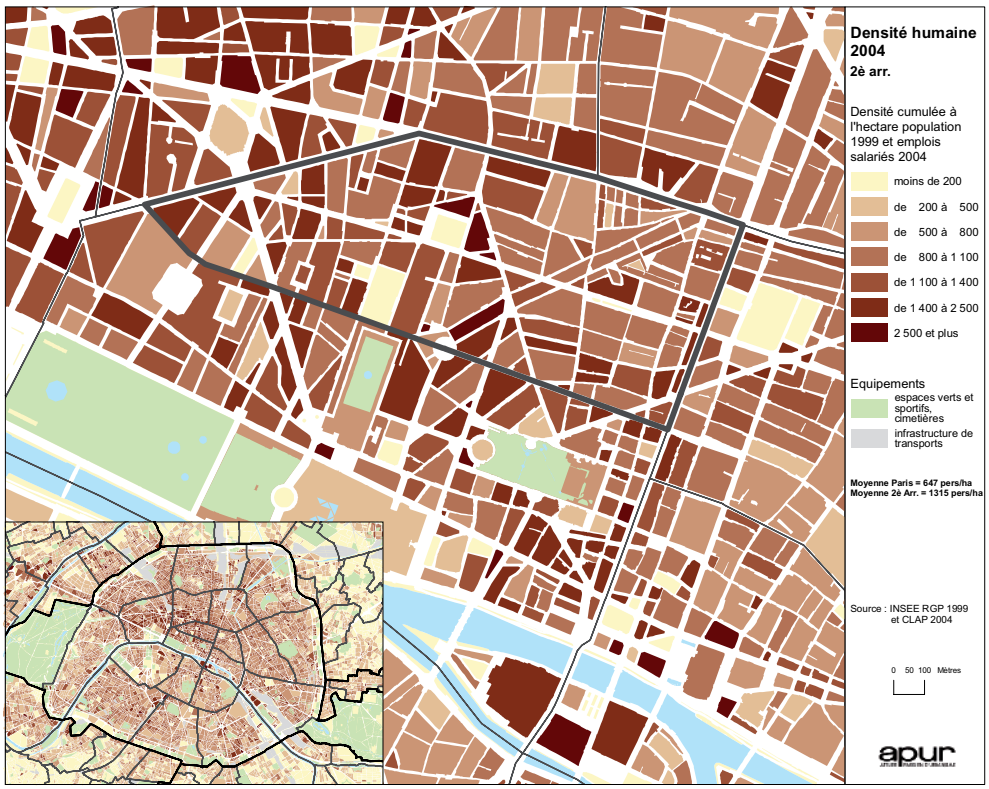


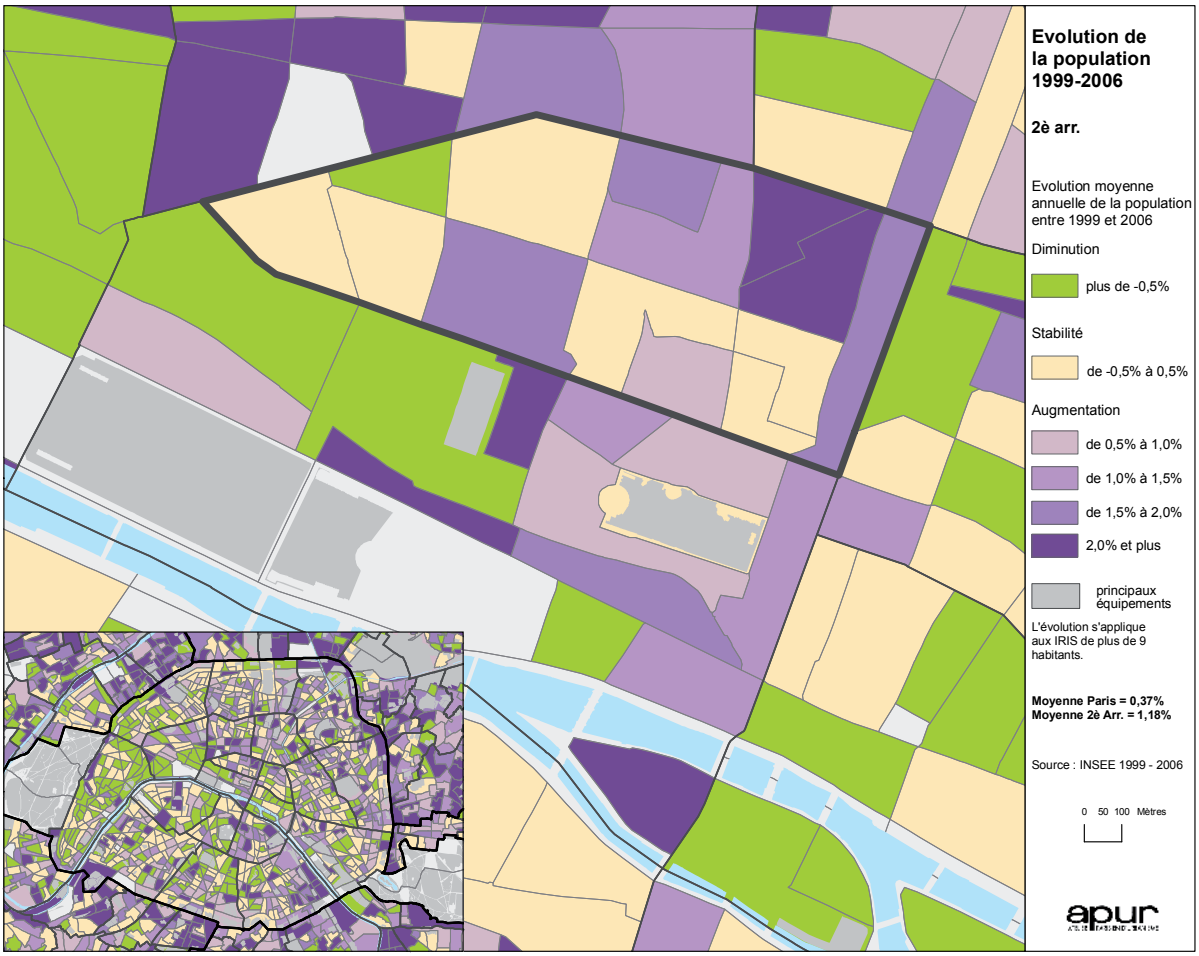
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population



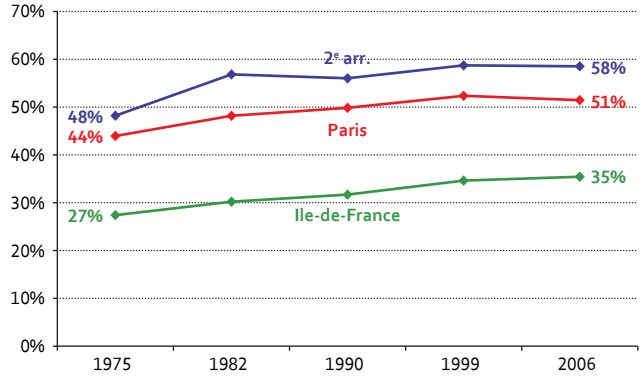


Superficie : 99 hectares
Population : 21 745 habitants en 2006 (1,0 % de la population parisienne)
Densité de population : 219 habitants/ha (252 habitants/ha à Paris)

Population et composition des ménages

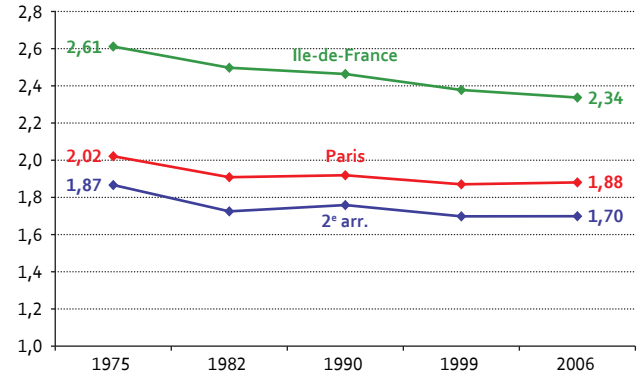
La part des ménages d'une seule personne s'est maintenue à un haut niveau entre 1999 et 2006 (58,7 % des ménages en 1999, 58,3 % en 2006), supérieur à la moyenne parisienne (51,5 %). Le 2e arrondissement est celui où les 20-39 sont les plus représentés (46,3 % de la population en 2006 contre 35,7 % à Paris) ; leur part a à nouveau augmenté entre 1999 et 2006. A l'inverse, la part des plus de 60 ans s'est réduite, passant de 14,7 % en 1999 à 13,1 % en 2006. Enfin, la population immigrée a connu une légère baisse mais reste un peu plus importante qu'au niveau de Paris (20,0 % à Paris).

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



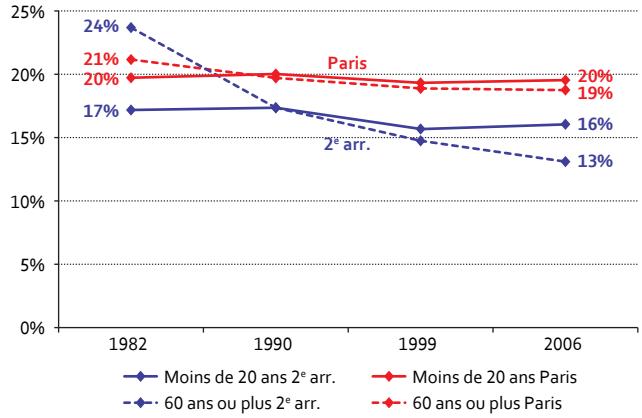
Source : INSEE, recensements de la population

Taille moyenne des ménages (1975-2006)



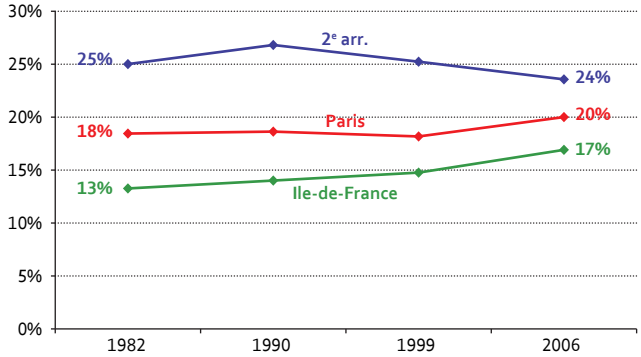
Source : INSEE, recensements de la population

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)



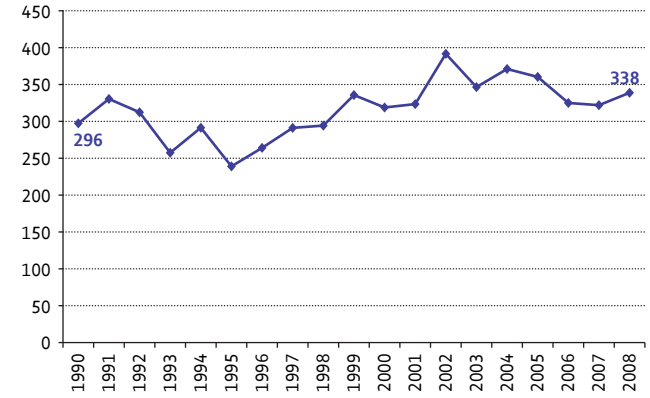
Source : INSEE, recensements de la population

(*) Voir définition en fin de document.

Familles

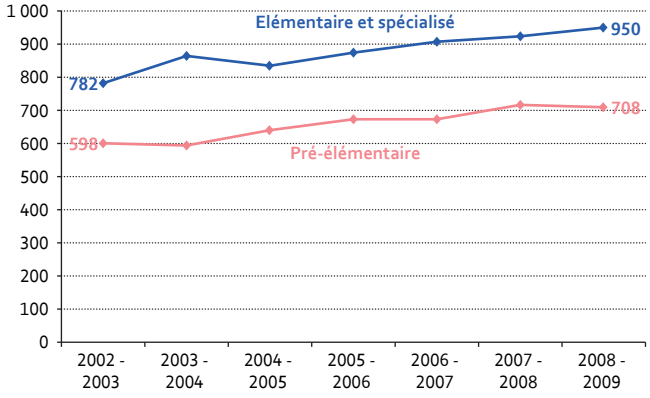
Le 2e arrondissement compte 2 143 familles avec enfants de moins de 25 ans, soit une part relativement faible par rapport à celle observée à Paris (17,2 % des ménages en 2006, 22,5 % à Paris). Parmi celles-ci, la part des foyers monoparentaux progresse. Ils représentent 23,6 % des familles avec enfants en 2006 (22,5 % en 1999), mais sans atteindre le niveau observé en moyenne à Paris (27,6 % en 2006). Le niveau élevé des naissances et des effectifs scolaires signale la présence de familles avec jeunes enfants et donc une pression toujours importante sur les équipements d'accueil de la petite enfance. Les effectifs scolaires domiciliés de l'élémentaire et du pré-élémentaire sont en hausse sur la période 2002-2008.

Naissances domiciliées (1990-2008) *



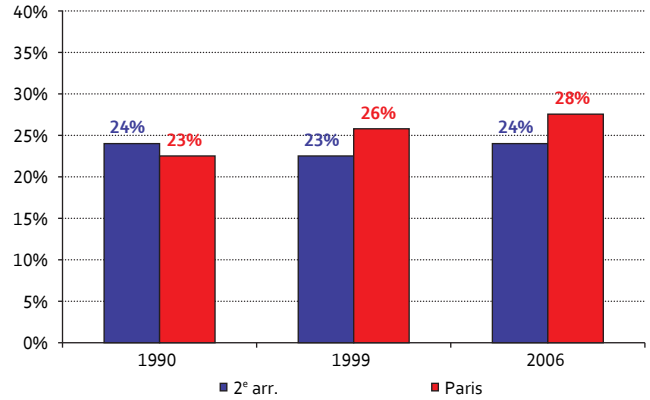
Source : INSEE, État civil

Effectifs scolaires domiciliés (2002-2009) *



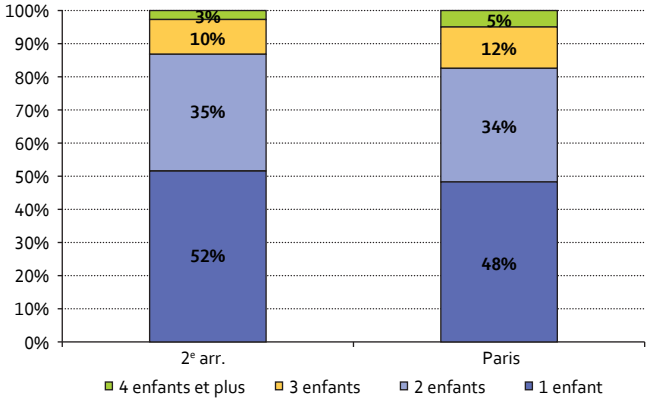
Source : Ville de Paris

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

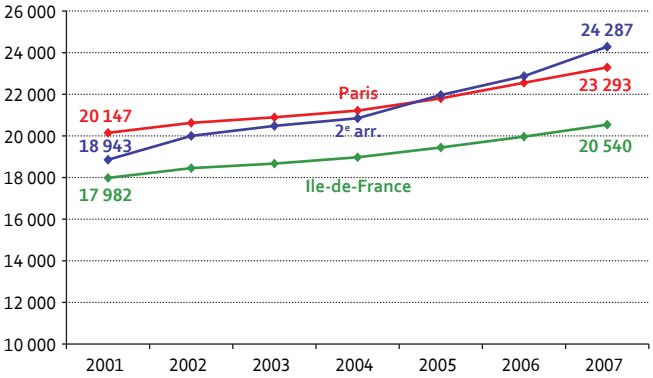
(*) Voir définition en fin de document.

Ressources des ménages

Le revenu médian des ménages (par UC) de l'arrondissement est proche du revenu médian parisien mais progresse à un rythme plus rapide : +28,2 % entre 2001 et 2007 dans le 2e arrondissement au lieu de +15,6 % à Paris. Quant à la part des ménages à bas revenus, elle a cessé de progresser entre 2006 et 2007 et se situe à un niveau un peu inférieur à celui observé à Paris (10,3 % dans le 2e arrondissement, 11,8 % à Paris).

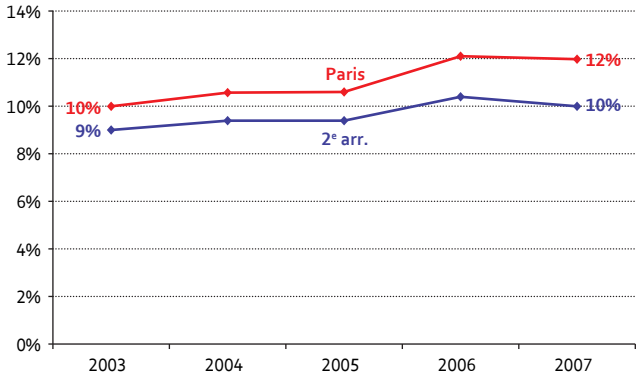
(*) Voir définition en fin de document.

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

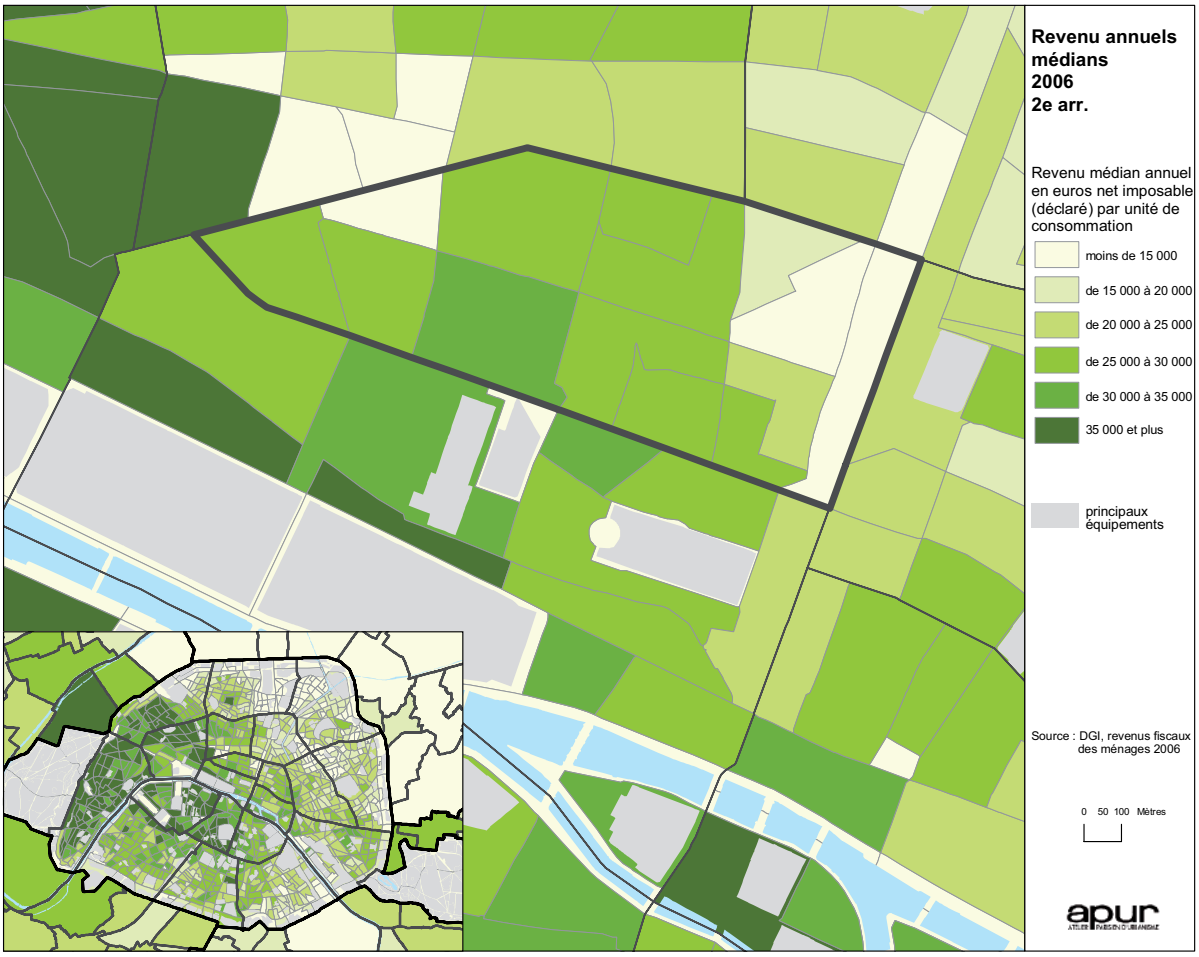


Source : DGI, INSEE

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



Source : CAF de Paris



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

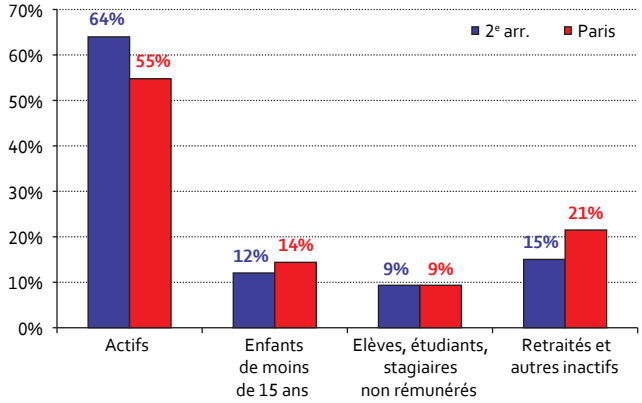
	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
2e arr.	5 341	9 167	13 582	18 739	24 287	30 609	38 333	48 778	68 601	12,8	35 706
Paris	5 526	9 764	14 231	18 729	23 293	28 449	34 902	44 226	62 889	11,4	33 887
Ile-de-France	6 370	10 339	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

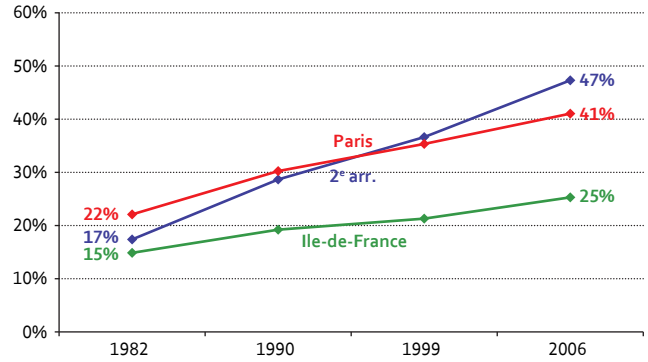
En 2006, le 2e arrondissement compte 13 587 actifs, soit un taux d'activité de 63,9 %, le plus élevé des arrondissements parisiens (54,8 % à Paris). Le taux de chômage se situe dans la moyenne parisienne (11,6 % en 2006 dans le 2e, 11,4 % à Paris). Entre 1999 et 2006, la part des cadres a encore fortement progressé (47,3 % en 2006 contre 36,5 % en 1999) et reste très supérieure à celle observée à Paris (41,0 % en 2006). A l'inverse, la part des employés et ouvriers poursuit sa baisse (25,7 % en 2006 contre 34,8 % en 1999). La part des professions intermédiaires se contracte légèrement entre 1999 et 2006 (21,2 % en 2006 contre 21,6 % en 1999) alors qu'elle connaît une légère hausse à Paris et en Ile-de-France.

Population active et inactive (2006)



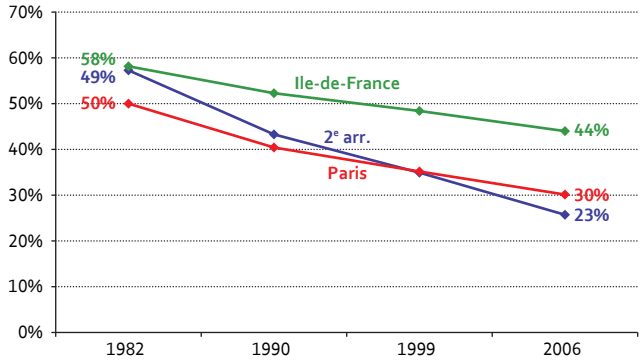
Source : INSEE, recensements de la population

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



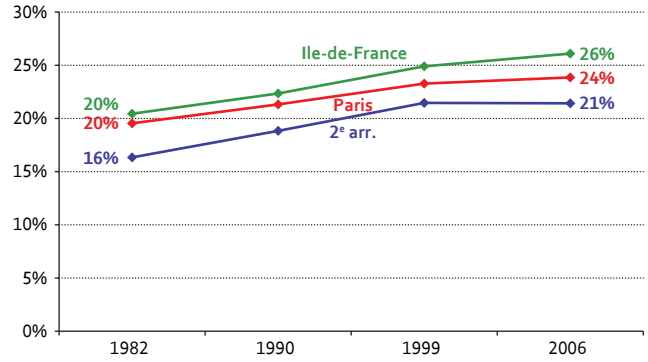
Source : INSEE, recensements de la population

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

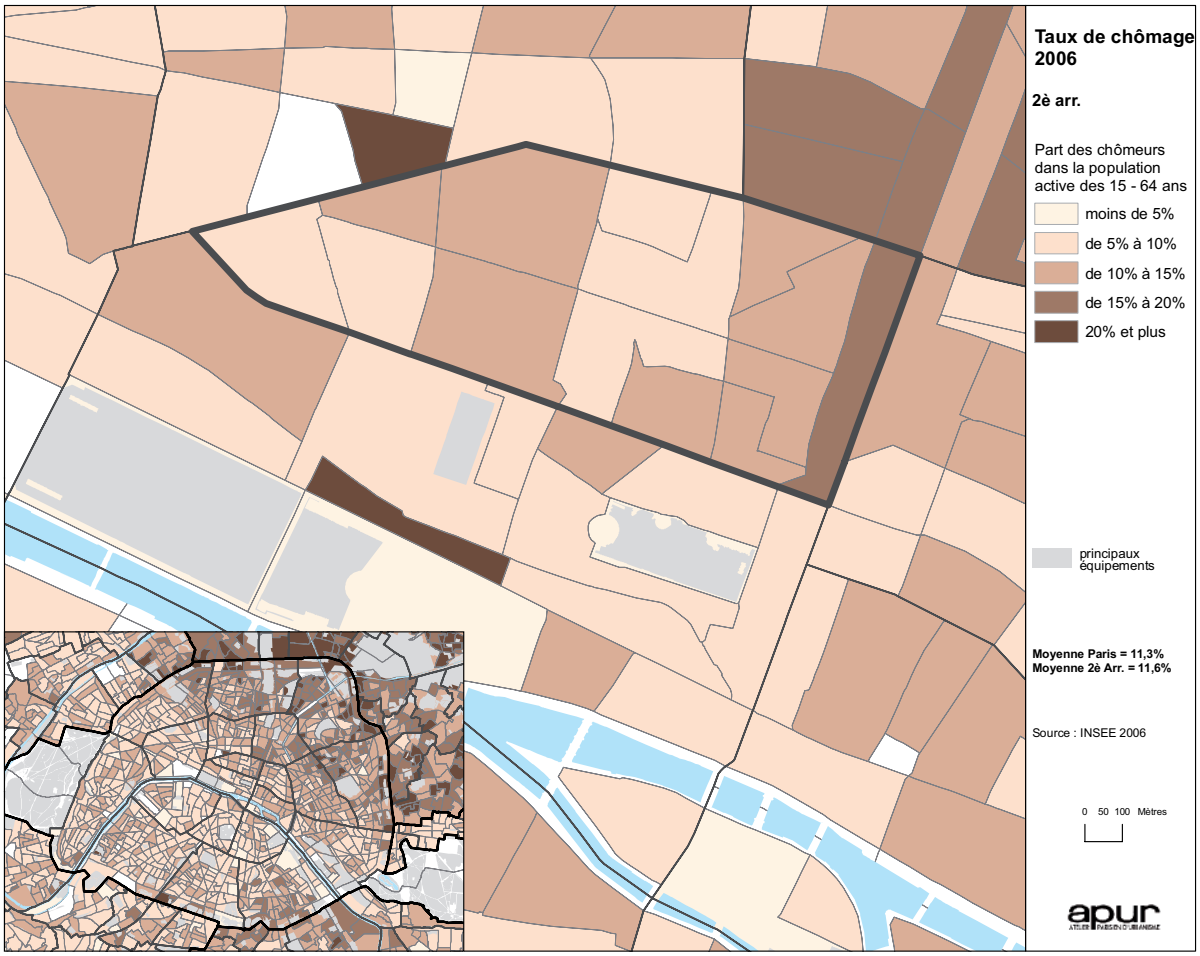


Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

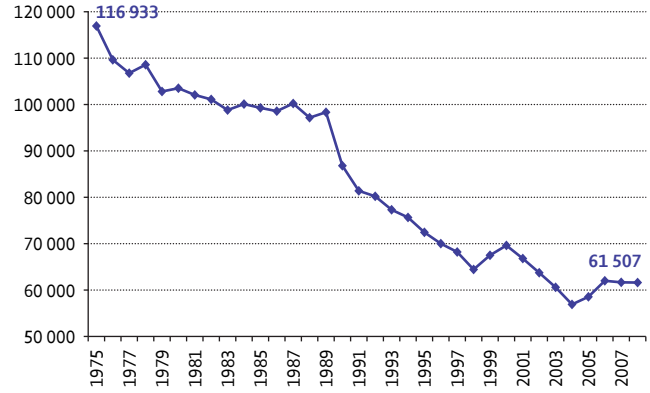

Taux de chômage 2006
2è arr.
Part des chômeurs dans la population active des 15 - 64 ans
moins de 5%
de 5% à 10%
de 10% à 15%
de 15% à 20%
20% et plus
principaux équipements
Moyenne Paris = 11,3%
Moyenne 2è Arr. = 11,6%
Source : INSEE 2006
0 50 100 Mètres
apur

ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

Emploi

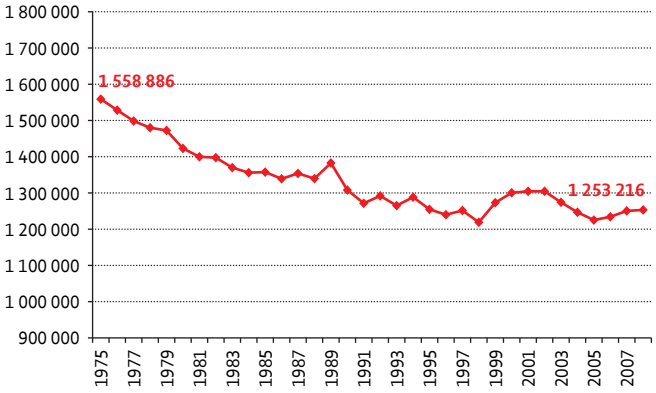
D'après les résultats du recensement, le 2e arrondissement accueille 58 350 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 4,3 emplois pour un actif résident, ce qui traduit une dominante marquée de l'activité au détriment de l'habitat dans l'arrondissement (1,5 emploi par actif à Paris en moyenne). Toutefois, bien qu'il conserve de fortes densités d'emploi, le 2e arrondissement voit s'éroder depuis des années le nombre de ses emplois salariés privés (-48,3 % entre 1975 et 2003). La remontée observée entre 2004 et 2006 (+8,3 %) ne s'est pas poursuivie au cours des années suivantes 2006-2008, marquées par une stabilité de l'emploi. A partir du 3e trimestre 2008, la tendance se dégrade à nouveau au niveau de la capitale en raison de la crise économique (fin 2008-2009).

Nombre d'emplois salariés privés (1975-2007)
2e arrondissement

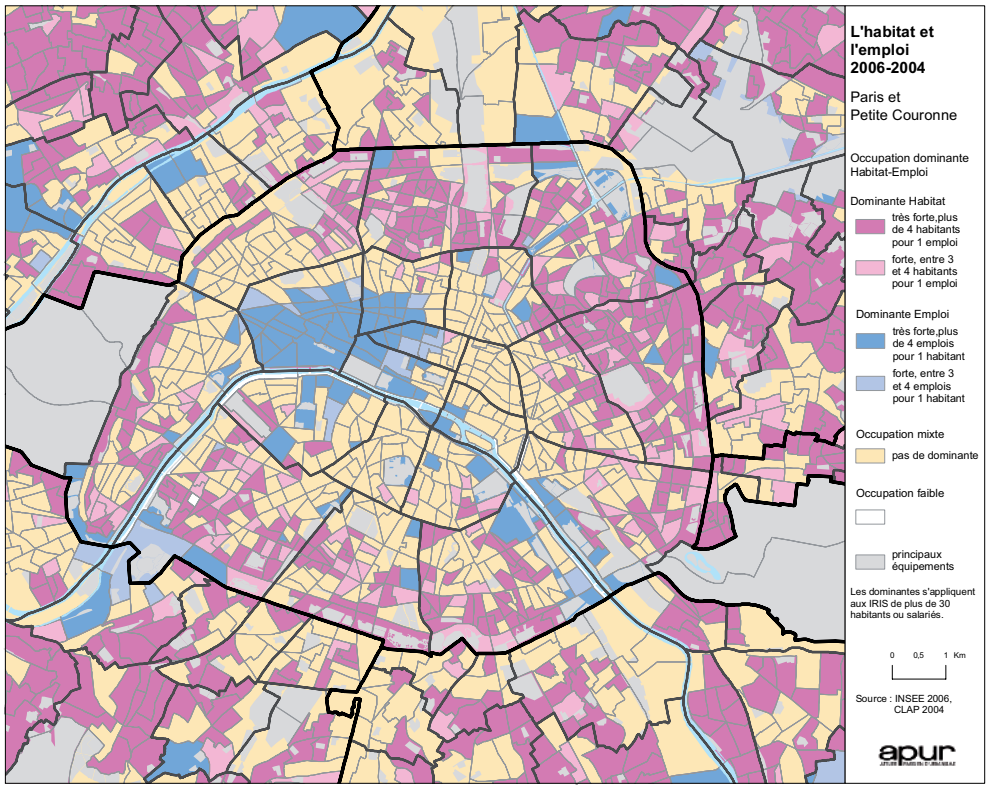


Source : Unedic

Paris

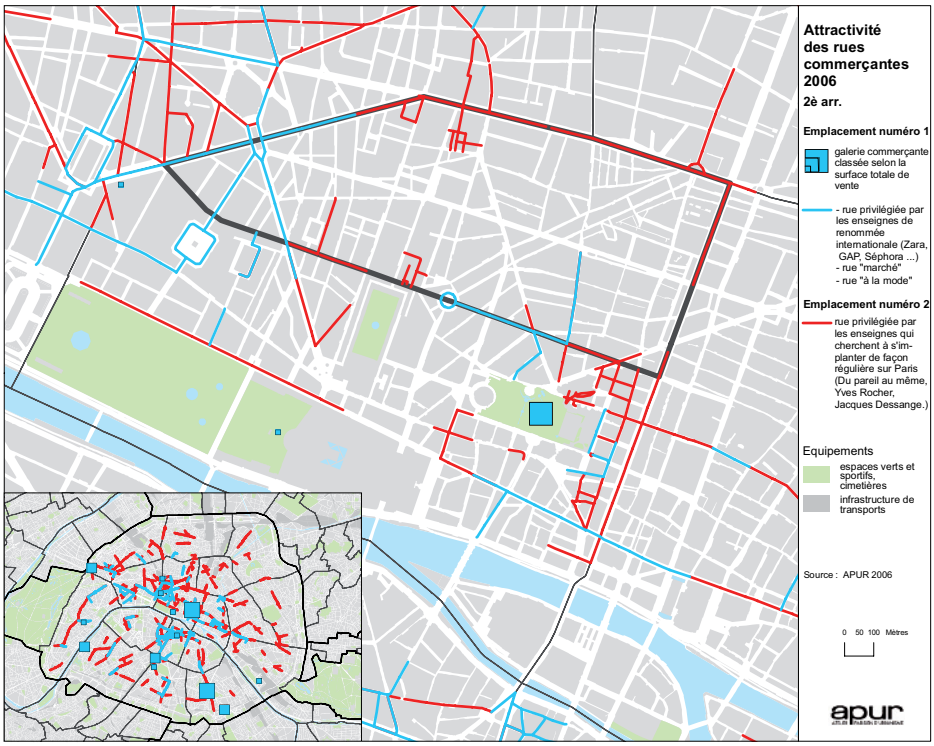


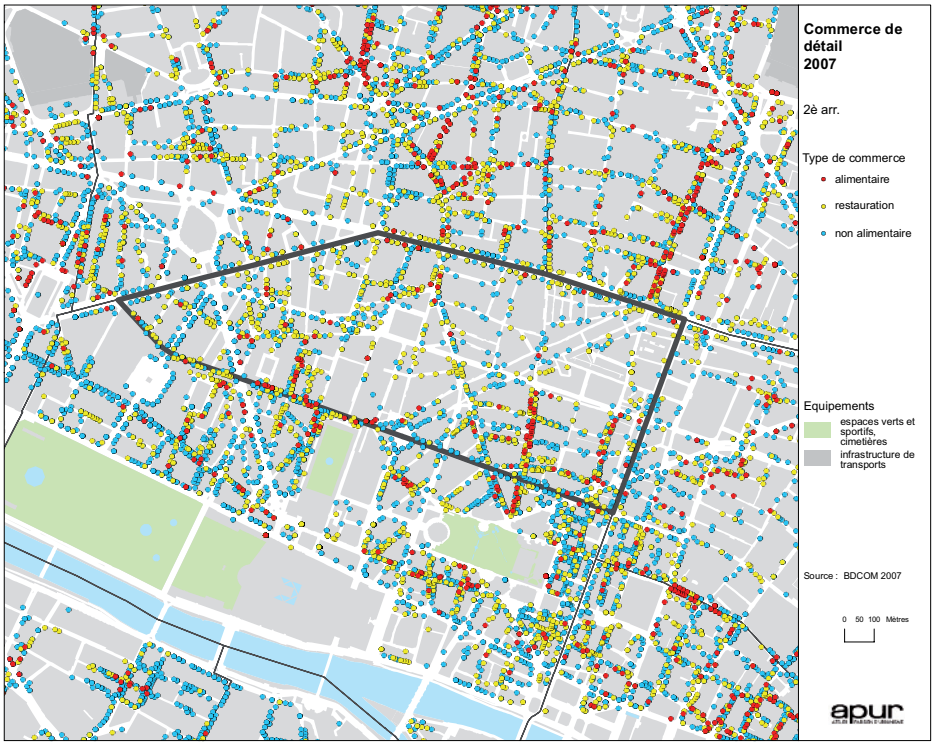
Source : Unedic

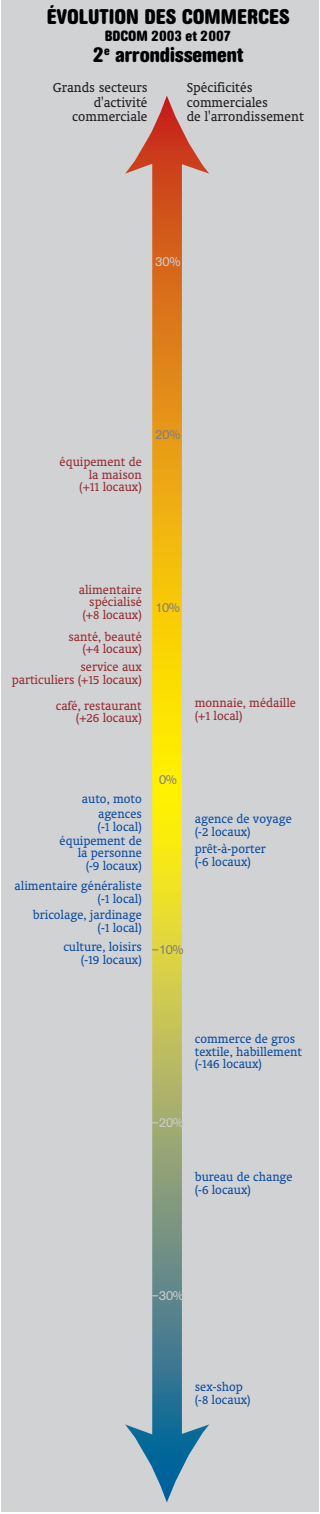


Commerce

D'après les informations de la Banque de données sur le commerce, le 2e arrondissement comptait 1 650 établissements commerciaux en 2007, et se situait parmi les arrondissements les plus denses en commerces de la capitale. Entre 2003 et 2007, la diminution du commerce de gros du textile et de l'habillement (-146 locaux) constitue l'évolution la plus remarquable.







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

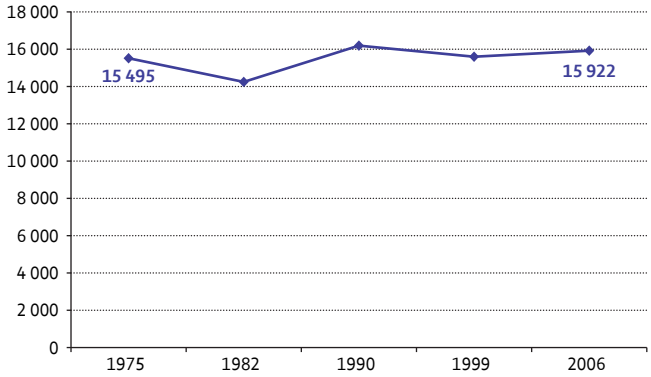
DONNÉES GÉNÉRALES

Parc de logements

Le parc de logements du 2e arrondissement, qui s'était légèrement contracté entre 1990 et 1999 (-3,7 %), augmente à nouveau entre 1999 et 2006 (+2,2 %). Il se compose de 15 922 logements en 2006.

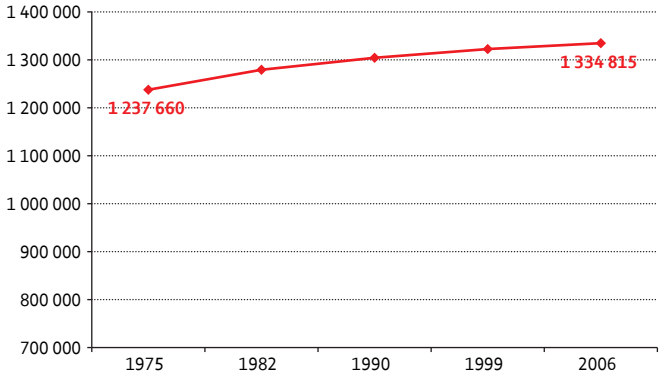
Entre 1999 et 2006, la part des résidences principales a augmenté et s'élève à 78,5 % des logements en 2006 (73,7 % en 1999) mais reste à un niveau nettement inférieur au niveau parisien (84,8 % en 2006). La part des résidences secondaires et logements occasionnels connaît une légère hausse et passe de 8,1 % en 1999 à 8,9 % en 2006, soit un niveau un peu plus élevé que dans la capitale (6,0 % en 2006). A l'inverse, la part des logements vacants diminue fortement et s'élève à 12,1 % en 2006 (17,5 % en 1999). Toutefois, d'après les données DGI sur la taxe des logements vacants, la vacance de longue durée ne concerne que 524 logements en 2004 (soit 2,9 % des logements, 1,8 % à Paris).

Nombre de logements (1975-2006)
2e arrondissement



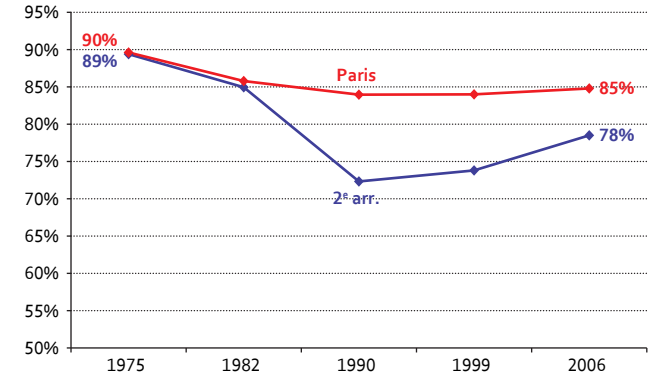
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



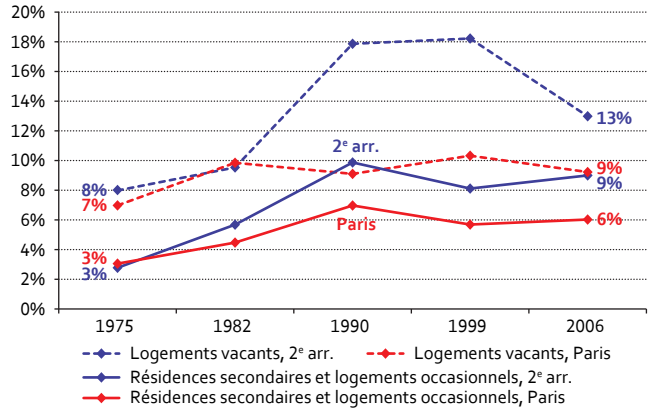
Source : INSEE, recensements de la population

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 *



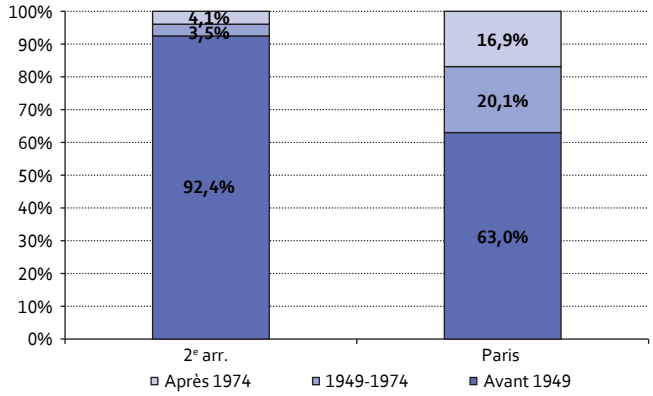
Source : INSEE, recensements de la population

(*) Voir définition en fin de document.

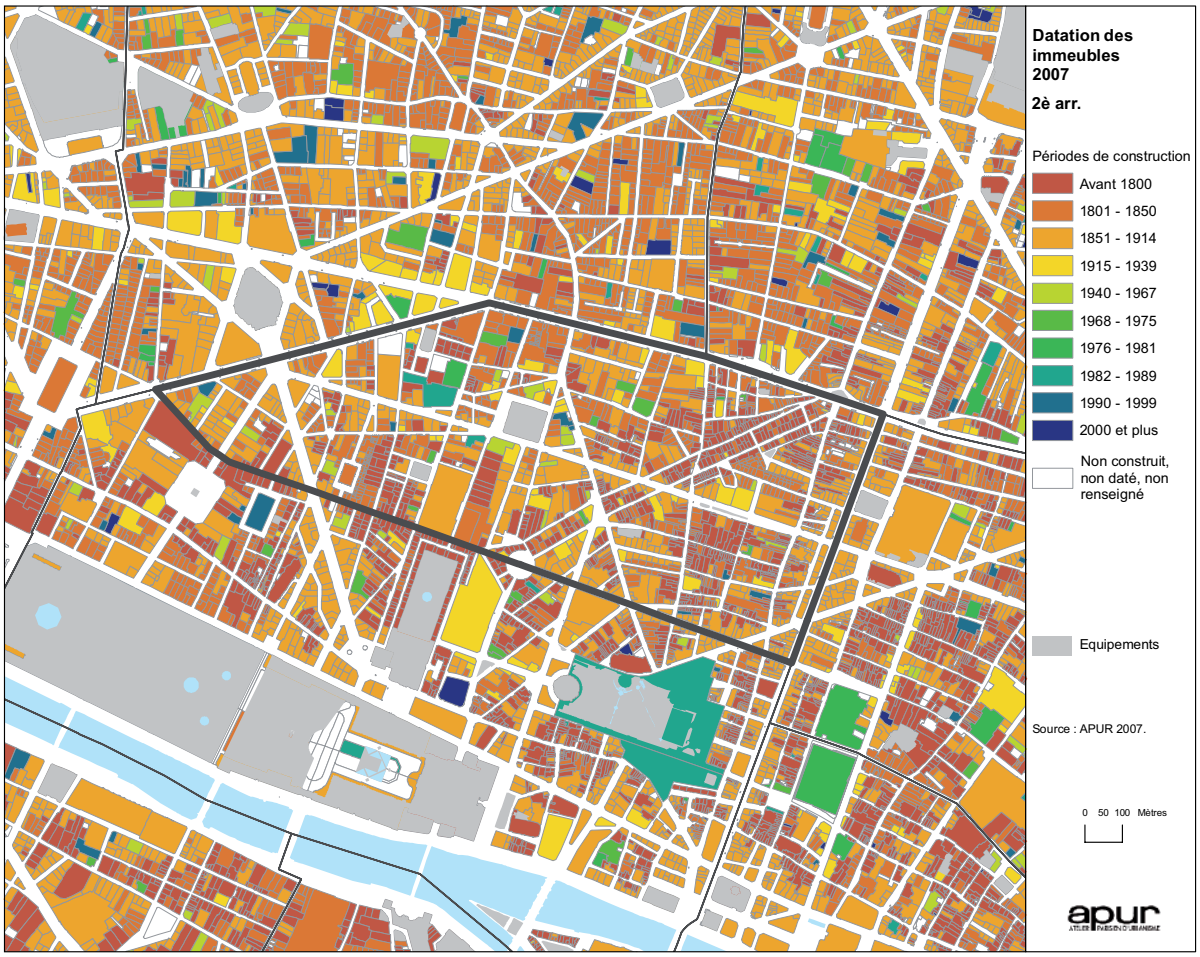
Structure foncière et époques de construction des logements

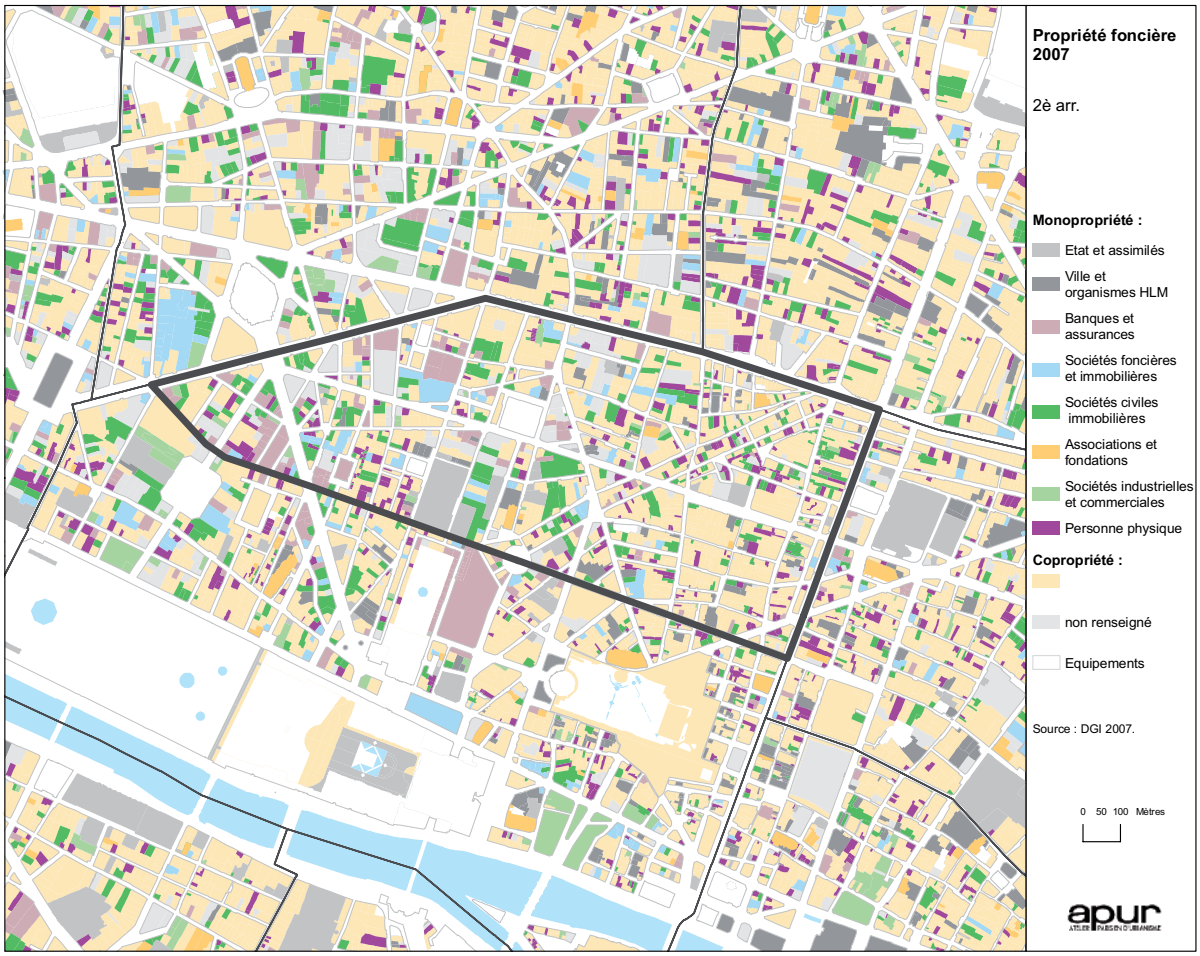
Le parc de logements du 2e arrondissement se distingue par l'ancienneté du bâti : plus de 92 % du parc d'habitation date d'avant 1949, contre 63 % à Paris.

Ancienneté des logements existant en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

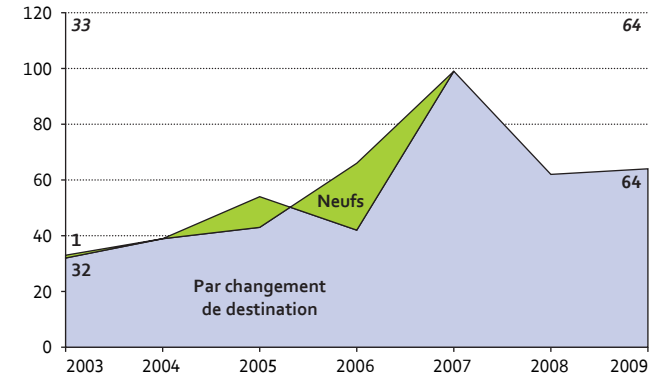



Propriété foncière 2007
2è arr.
Monopropriété :
Etat et assimilés
Ville et organismes HLM
Banques et assurances
Sociétés foncières et immobilières
Sociétés civiles immobilières
Associations et fondations
Sociétés industrielles et commerciales
Personne physique
Copropriété :
non renseigné
Equipements
Source : DGI 2007.
0 50 100 Mètres
apur

Construction de logements

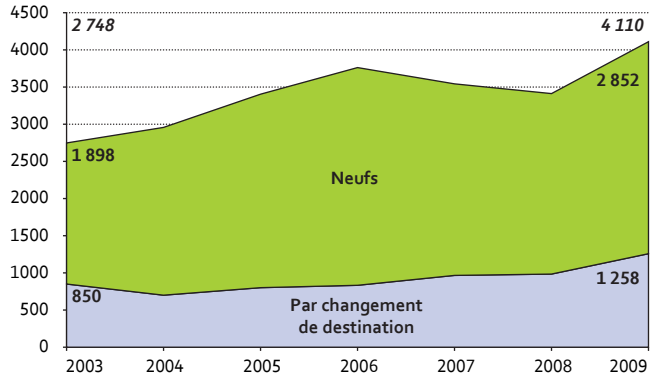
Le 2e arrondissement connaît un rythme de construction faible, caractéristique des quartiers centraux. Une cinquantaine de logements en moyenne ont été mis en chantier entre 2001 et 2009, dont 21 % sont des logements aidés.

Nombre de logements autorisés (2003-2009)
2e arrondissement



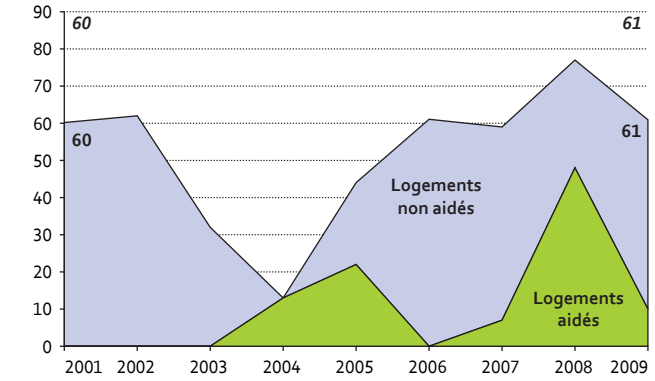
Source : Ville de Paris (GERCO)

Paris



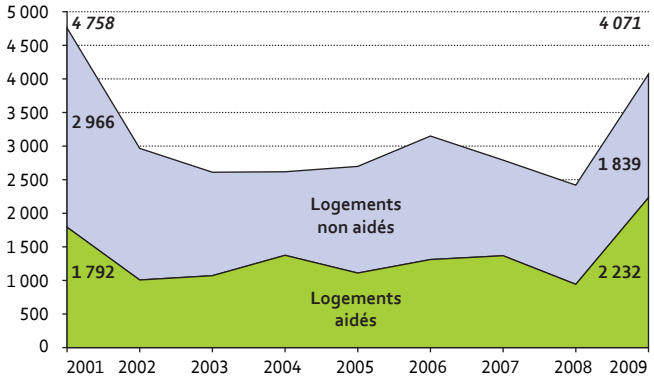
Source : Ville de Paris (GERCO)

Nombre de logements mis en chantier (2001-2009)
2e arrondissement



Source : Ville de Paris (GERCO)

Paris

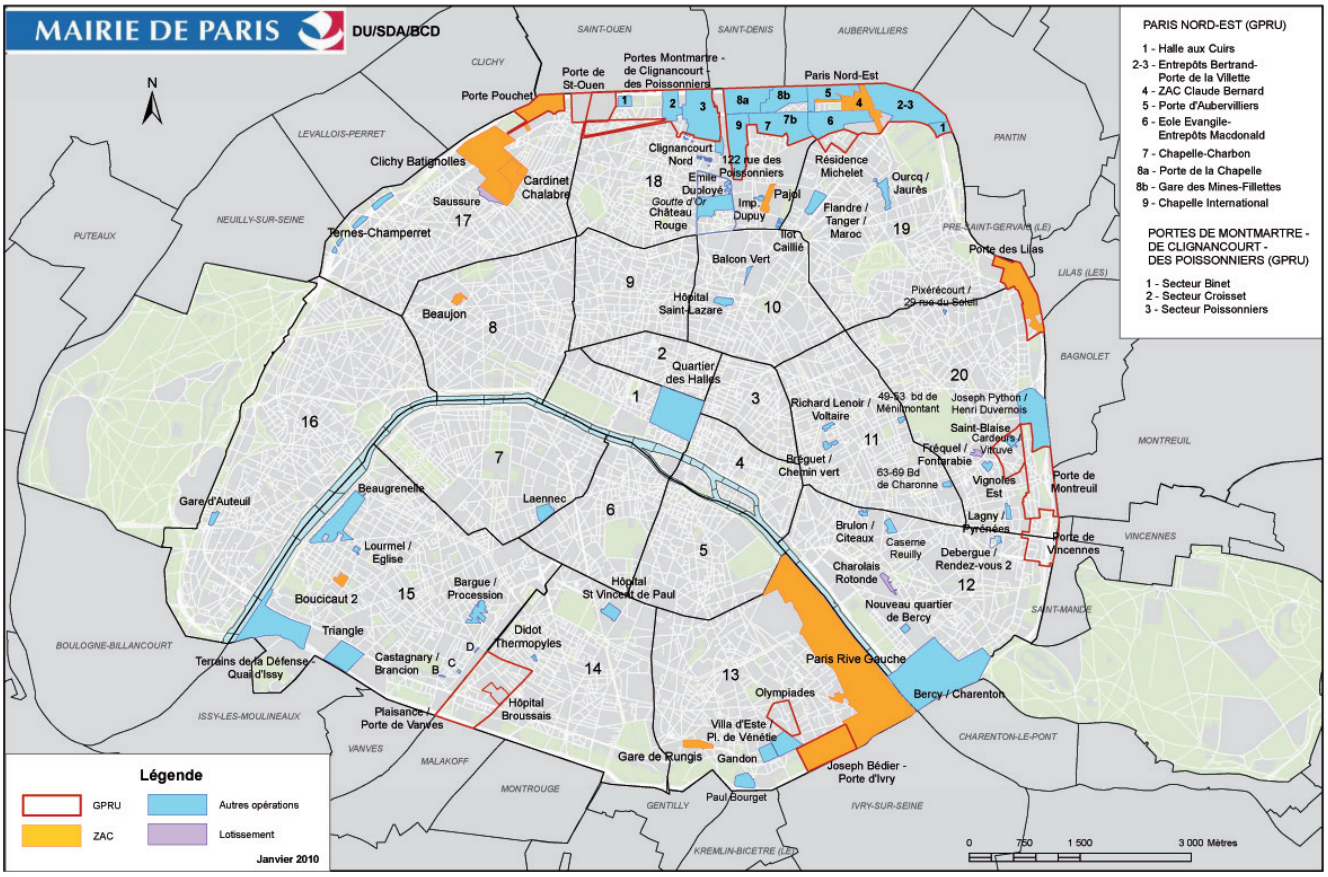


Source : Ville de Paris (GERCO)

Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Il n'y a pas d'opération d'aménagement en cours dans l'arrondissement.

Les opérations d'aménagement



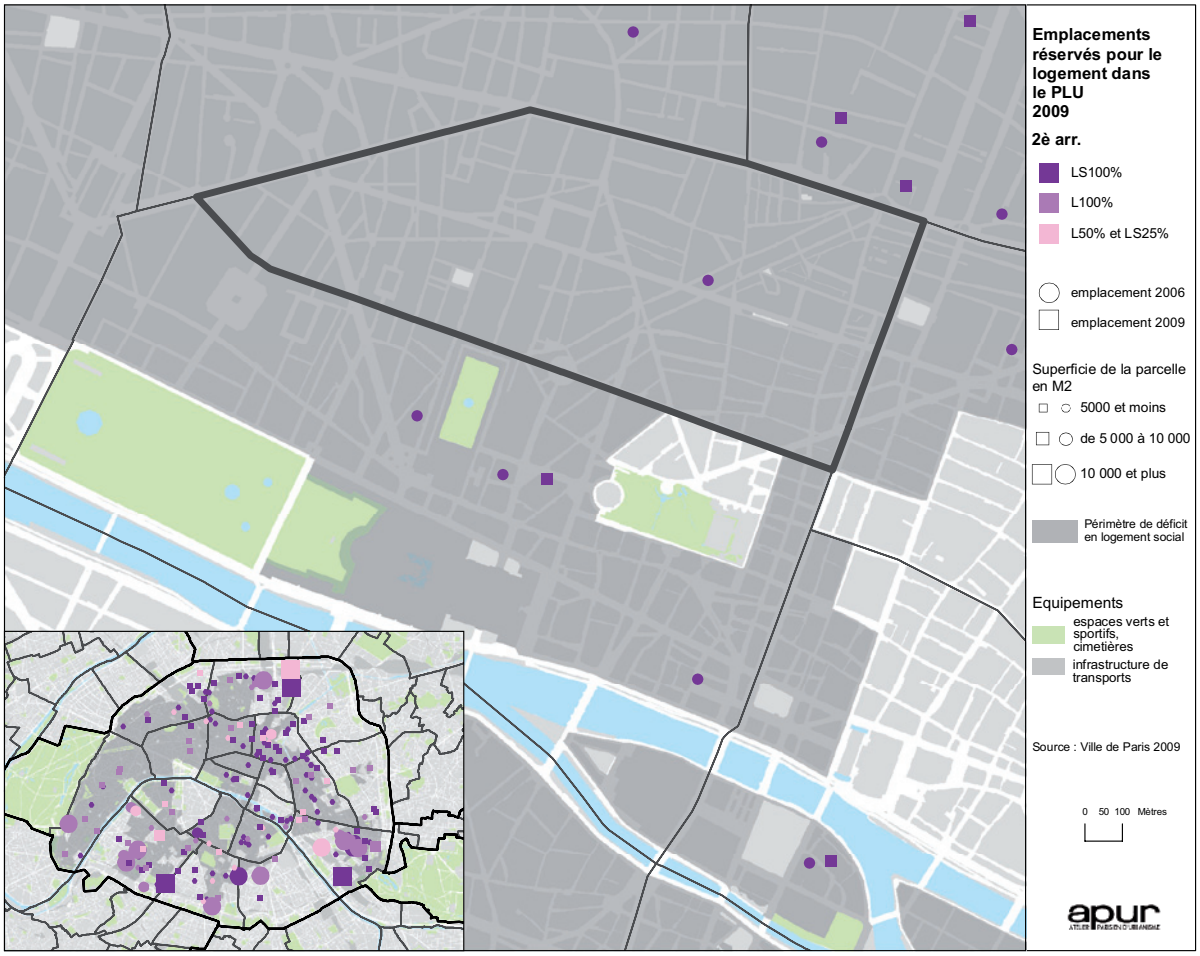
Parmi les 197 emplacements réservés inscrits au PLU et réservés pour créer des logements, 1 est situé dans le 2e arrondissement. On estime qu'environ 15 logements sociaux pourraient être créés sur ces emplacements.

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
34 rue de Cléry	LS 100 %		15	15	2006

Source : Ville de Paris

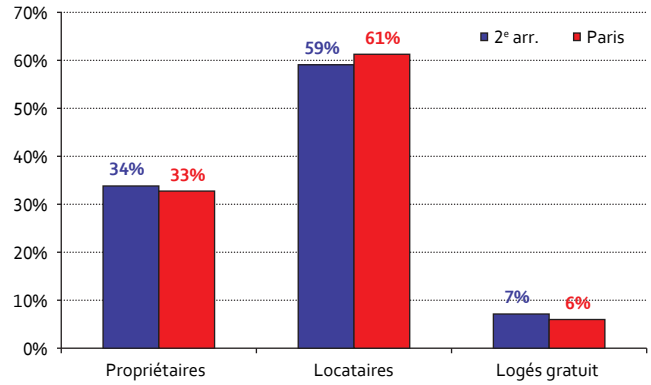
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes : LS 25 % – au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 50 % – au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette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



Résidences principales

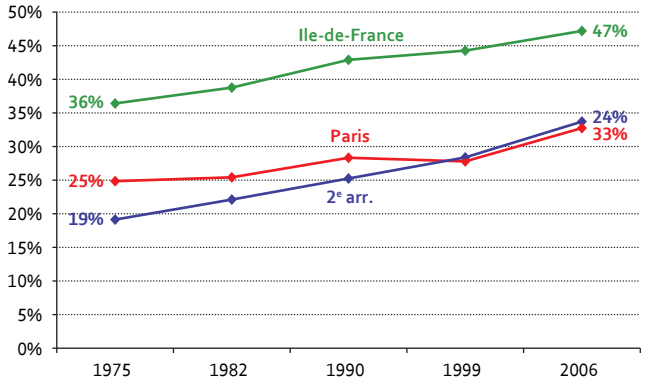
En 2006, 33,7 % des ménages du 2e arrondissement sont propriétaires de leur logement contre 28,3 % en 1999. C'est une part proche de celle observée à Paris (32,8 %). Les résidences principales sont en moyenne plus petites qu'en moyenne parisienne (2,25 pièces en 2006, 2,58 pièces à Paris) en raison de la forte proportion de « une pièce » (33,3 % dans le 2e, 22,8 % à Paris).

Statuts d'occupation des résidences principales en 2006



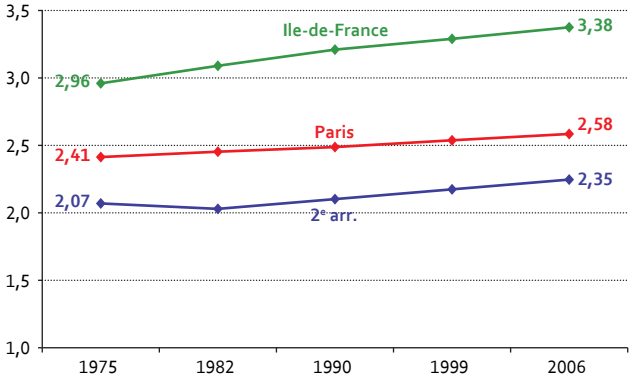
Source : INSEE, recensements de la population

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



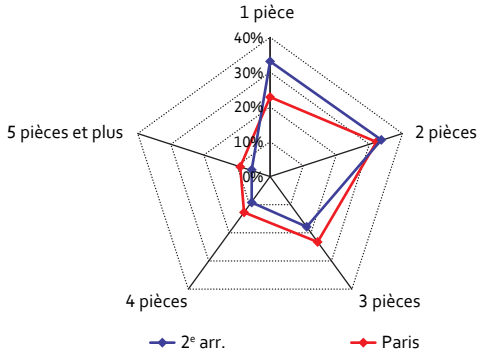
Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

Nombre de pièces des résidences principales en 2006

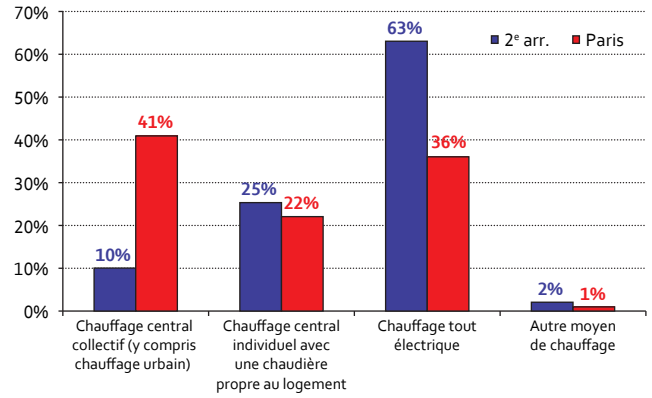


Source : INSEE, recensements de la population

Emissions de gaz à effets de serre

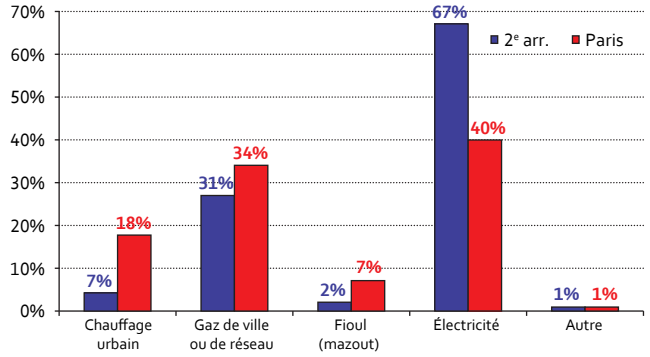
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 2e arrondissement, les niveaux d'émission sont assez modérés, ce qui se relie à la part importante du chauffage électrique dans l'arrondissement. Le tout électrique domine largement (62,8 % des résidences principales, contre 36,0 % à Paris) et le chauffage central collectif (y compris urbain) reste peu répandu par comparaison avec le reste de la capitale. Les énergies de chauffage se répartissent principalement entre électricité (66,7 %) et gaz de ville (27,0 %).

Modes de chauffage des résidences principales en 2006



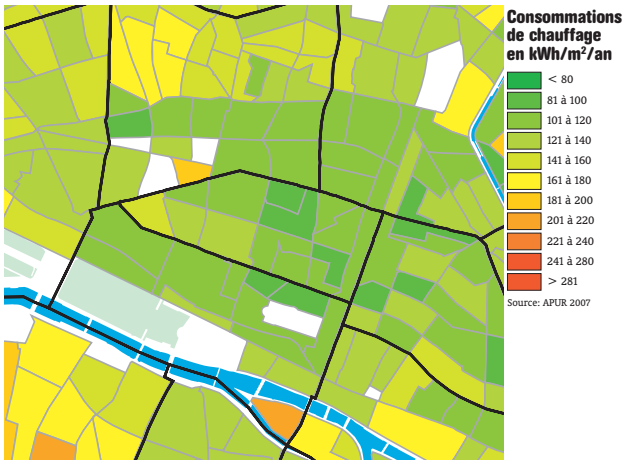
Source : INSEE, recensements de la population

Combustibles de chauffage des résidences principales en 2006



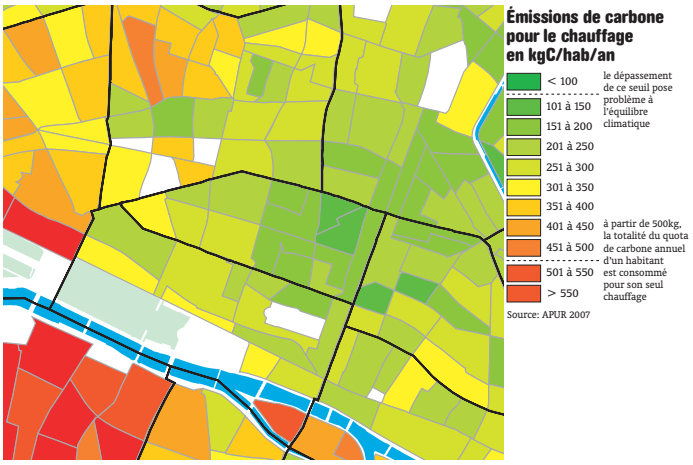
Source : INSEE, recensements de la population

Estimations des consommations de chauffage en kWh/m²/an



Source : APUR 2007

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



Source : APUR w

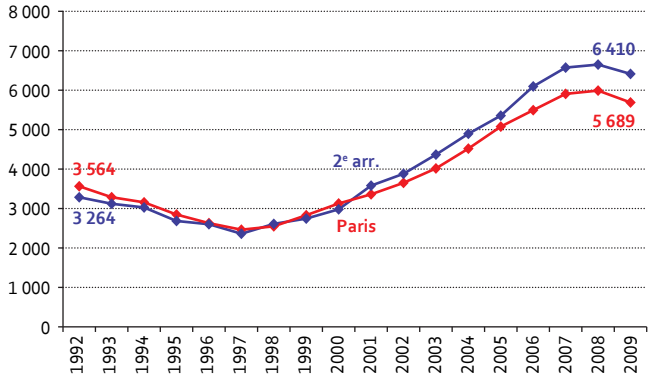
Précisions méthodologiques : Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction 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 CO2 par m² et par an ainsi que par habitant peuvent en être déduites.

MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS

Les ventes de logements

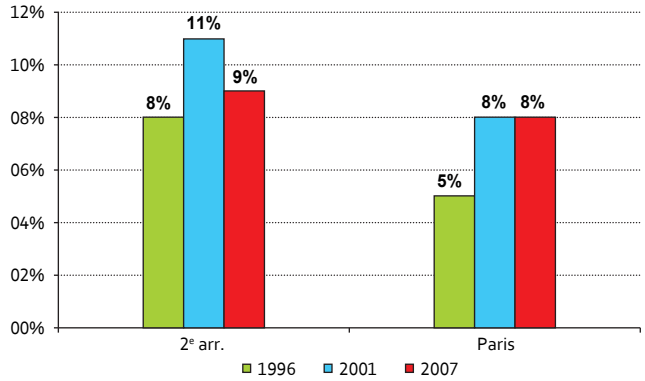
Après avoir progressé entre 2001 et 2008 à un rythme plus soutenu qu'à Paris (+87 % dans le 2e arrondissement ; +78 % à Paris), le prix moyen du m² accuse une légère baisse entre 2008 et 2009 (-4 % dans le 2e, -5 % à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m² des logements anciens sont supérieurs aux prix parisiens moyens (6 410 €/m² dans le 2e, 5 689 €/m² à Paris). Les prix les plus élevés au m² sont principalement observés dans la moitié sud de l'arrondissement.

Prix en euros constants (année 2003) des appartements anciens (€/m²) (1992-2009)



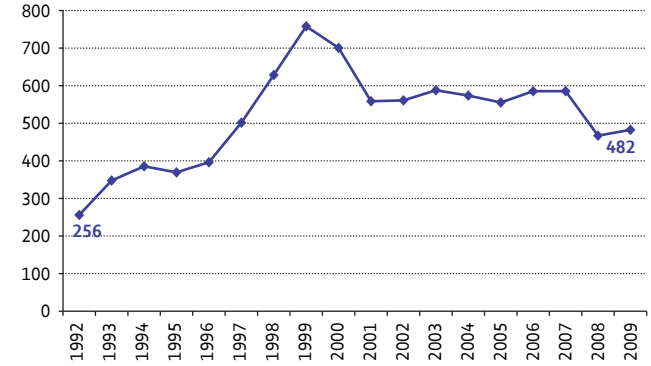
Source : Paris Notaires Service

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



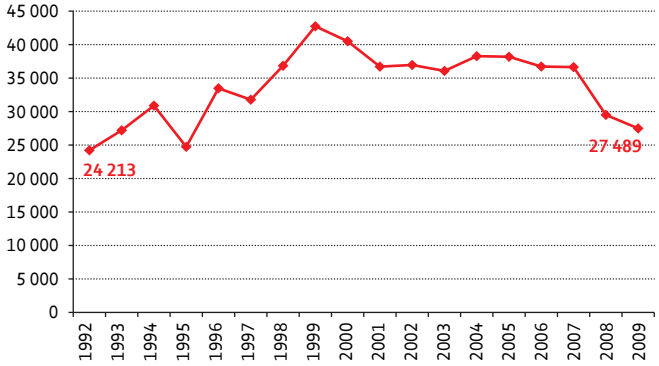
Source : Paris Notaires Service

Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009)
2e arrondissement



Source : Paris Notaires Service

Paris



Source : Paris Notaires Service

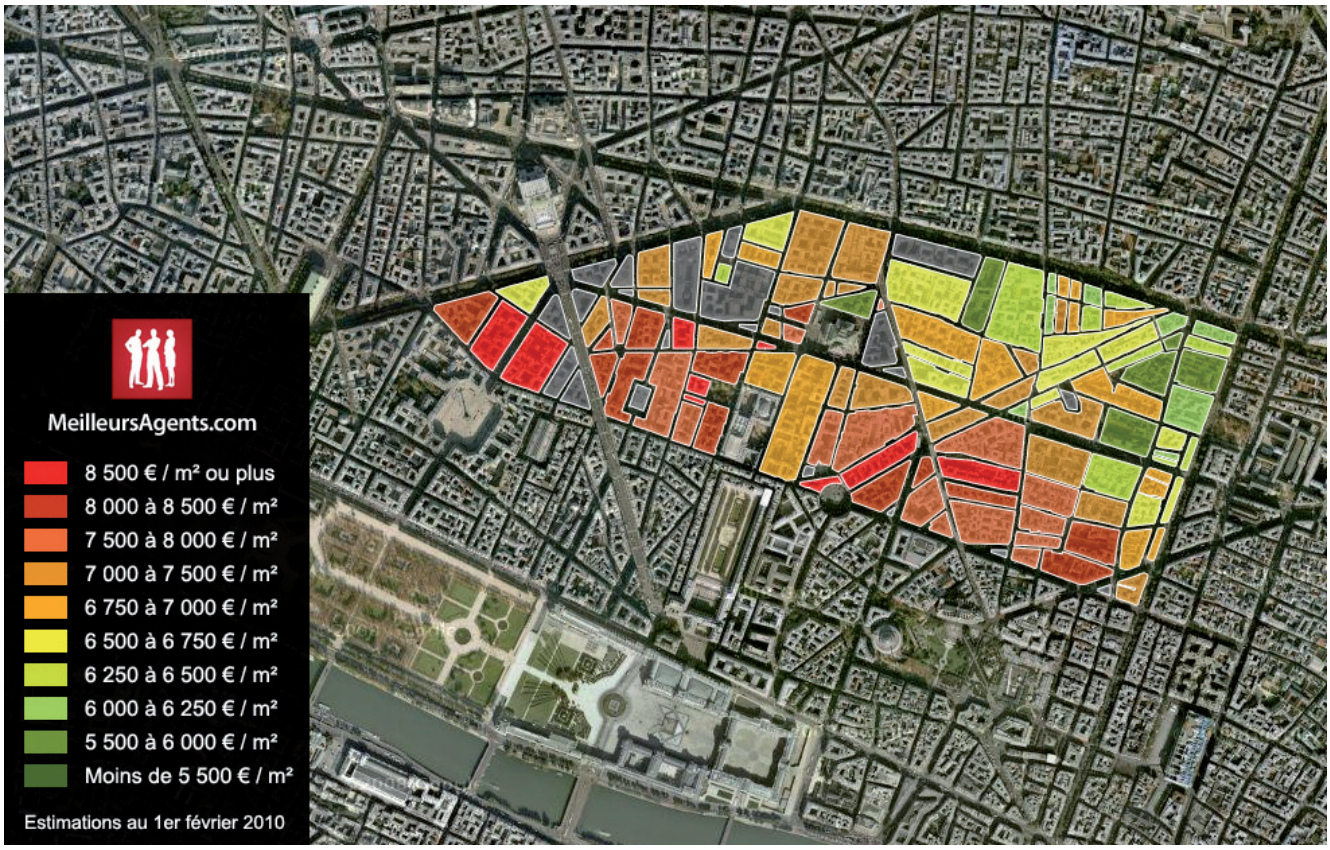
De 2004 et 2008, 94 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 2e arrondissement et 127 ont été octroyés à des ménages originaires du 2e arrondissement pour un logement acquis dans l'arrondissement ou ailleurs dans Paris (8 900 à Paris sur la même 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 2e arr.	6	17	18	45	41	127
Accordés pour un logement acquis dans le 2e arr.	7	16	18	33	20	94
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 1er février 2010



Source : MeilleursAgents. com

Précisions méthodologiques (Meilleurs Agents. com) :
Les prix, exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires), sont calculés (et réactualisées 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 m² des ménages emménagés dans l'année est bien supérieur à la moyenne parisienne (23,40 €/m² dans le 2e contre 21,40 €/m² à Paris). Le loyer des petits logements est particulièrement plus élevé dans le 2e arrondissement qu'en moyenne à Paris.

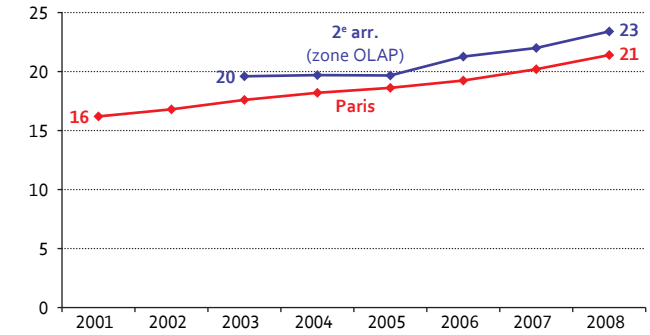
Loyer de marché au 1er janvier 2009 (en €/m²)

2e arr.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Valeur basse	22,8	19,9	18,4	18,5
Moyenne	26,7	23,3	21,5	21,6
Valeur haute	31,1	27,2	25,1	25,3

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

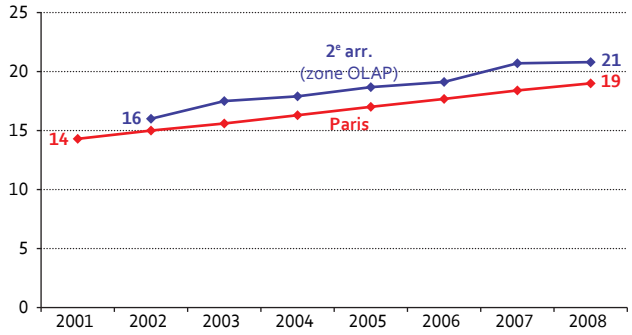
Source : OLAP

Loyer moyen des emménagés dans l'année (€/m²) dans le secteur locatif privé (2001-2008)



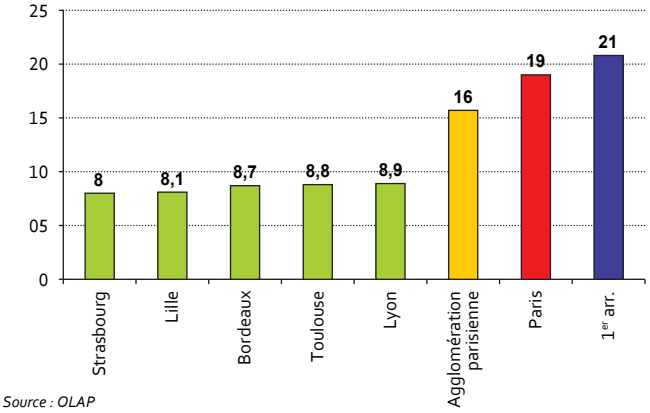
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

Loyer moyen du secteur locatif privé (2001-2008)



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

Loyer moyen du secteur locatif privé (€/m²) au 1er janvier 2009



Source : OLAP

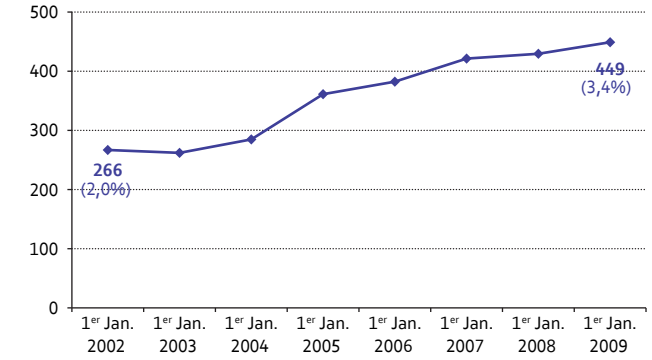
LOGEMENT SOCIAL

Parc de logement social SRU

Le 2e arrondissement a connu une forte progression du nombre de logements sociaux selon l'inventaire SRU entre les 1er janvier 2002 et 2009, (+ 183 logements, soit +69 %). Au 1er janvier 2009, l'arrondissement compte 449 logements sociaux, soit 3,4 % des résidences principales (15,9 % à Paris). Parmi ces logements, 19,8 % sont des produits spécifiques, notamment destinés à l'hébergement.

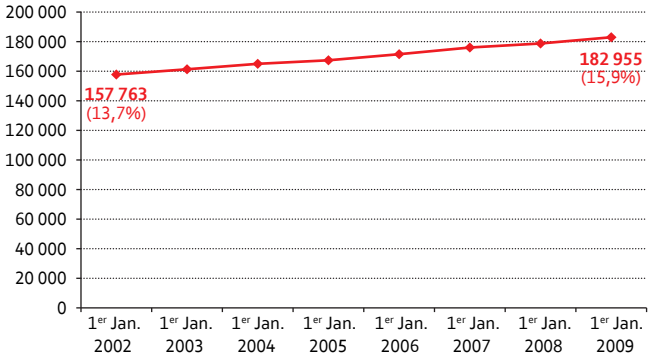
Nombre de logements sociaux SRU (1er janvier 2002-2009)

2e arrondissement



Source : DREIF, Inventaire SRU

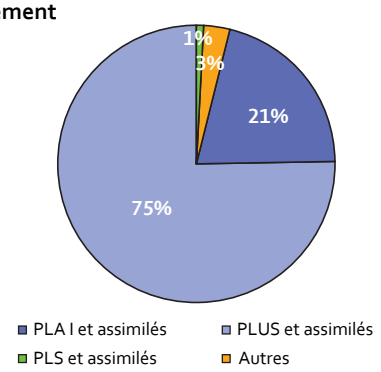
Paris



Source : DREIF, Inventaire SRU

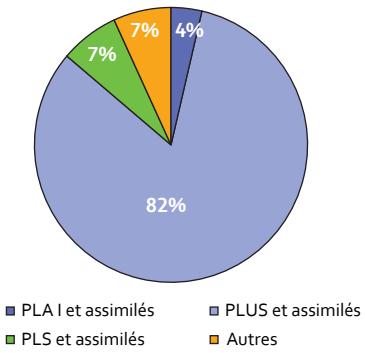
Répartition par type de financement (1er janvier 2009)

2e arrondissement



Source : Inventaire SRU

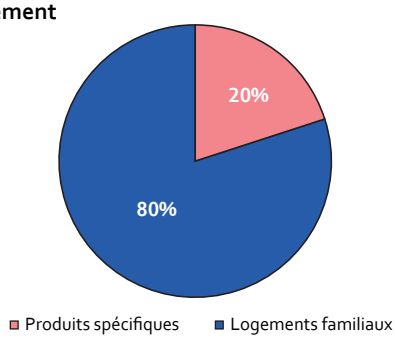
Paris



Source : Inventaire SRU

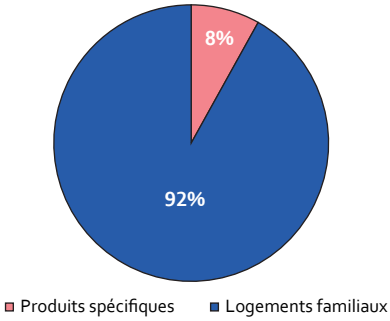
Répartition entre logements familiaux et produits spécifiques (1er janvier 2009)

2e arrondissement

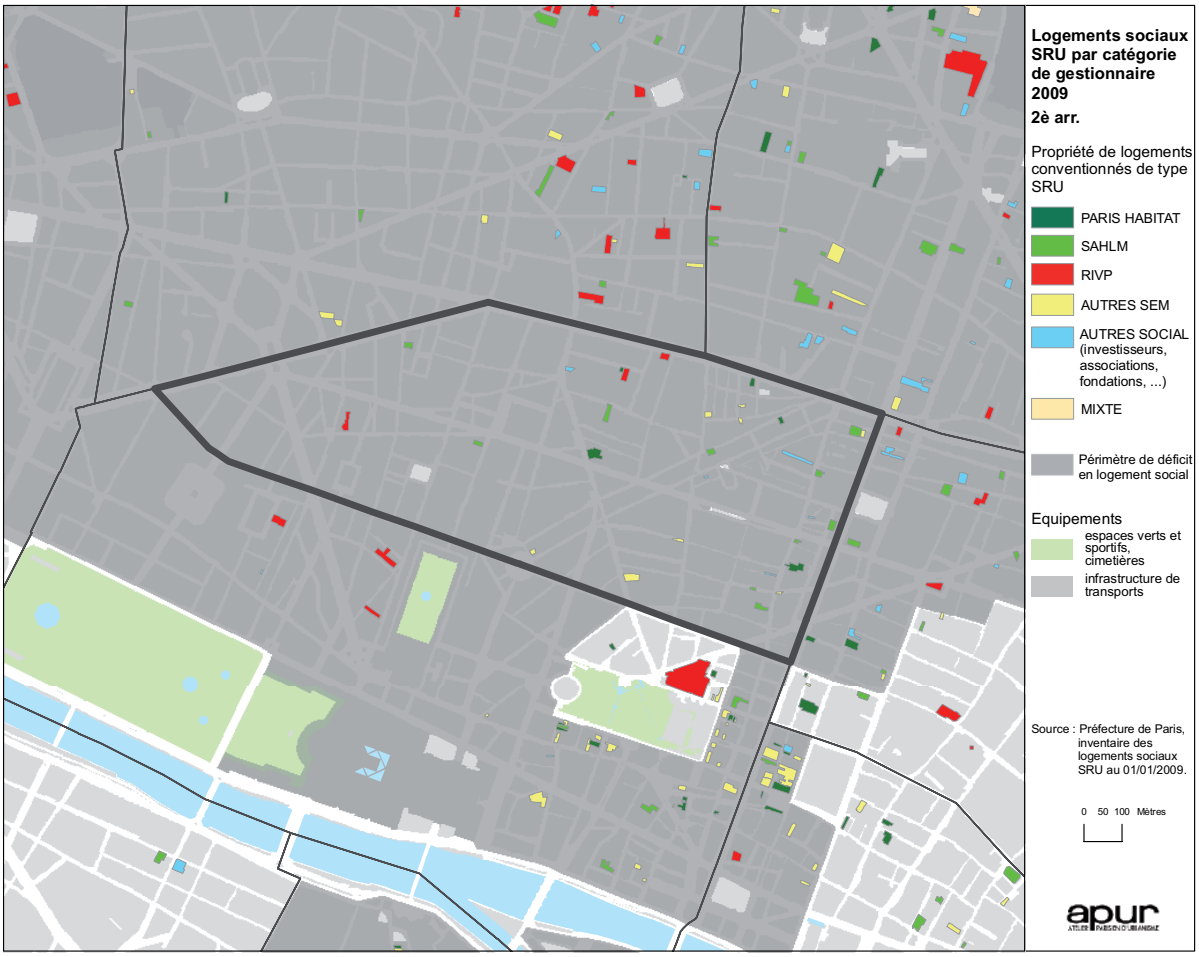


Source : Inventaire SRU

Paris

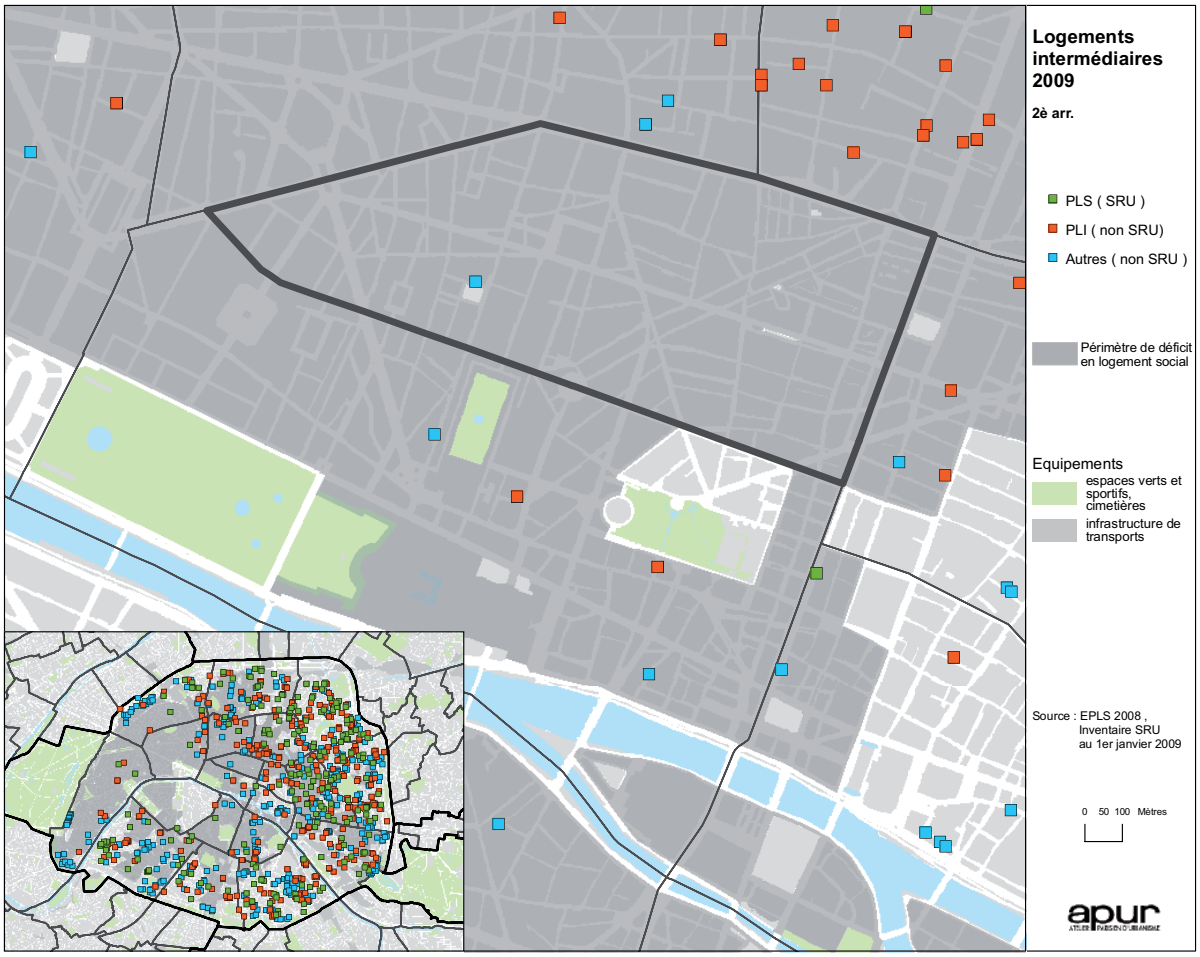


Source : Inventaire SRU


Logements sociaux SRU par catégorie de gestionnaire 2009
2è arr.
Propriété de logements conventionnés de type SRU
PARIS HABITAT
SAHLM
RIVP
AUTRES SEM
AUTRES SOCIAL (investisseurs, associations, fondations, ...)
MIXTE
Périmètre de déficit en logement social
Equipements
espaces verts et sportifs, cimetières
infrastructure de transports
Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2009.
0 50 100 Mètres
apur

Parc de logement social intermédiaire

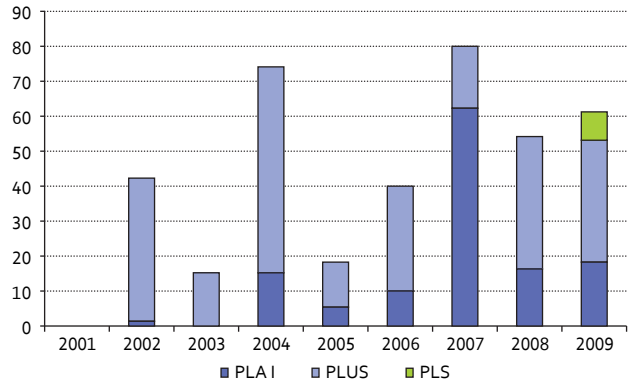
Paris compte 6 500 logements PLS parmi les 182 955 logements sociaux au sens de la loi SRU.
Par ailleurs, les bailleurs sociaux parisiens gèrent environ 66 000 logements dits intermédiaires, non conventionnés au sens de la loi SRU. Ces logements sont également mobilisés pour accueillir des demandeurs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



Production de logements sociaux

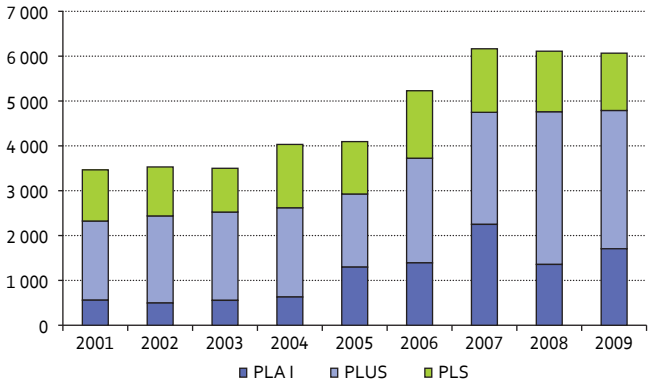
Une quarantaine de logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été financés en PLUS (64,8 %) et en PLAI (33,1 %). Ce sont principalement des opérations d'acquisition réhabilitation (64,1 %) et de construction neuve (25,0 %). De 2001 à 2009, 343 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 140 PLAI et assimilés, 203 PLUS et assimilés et 0 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 154 logements financés à livrer.

Logements sociaux SRU financés : catégories de financement
2e arrondissement

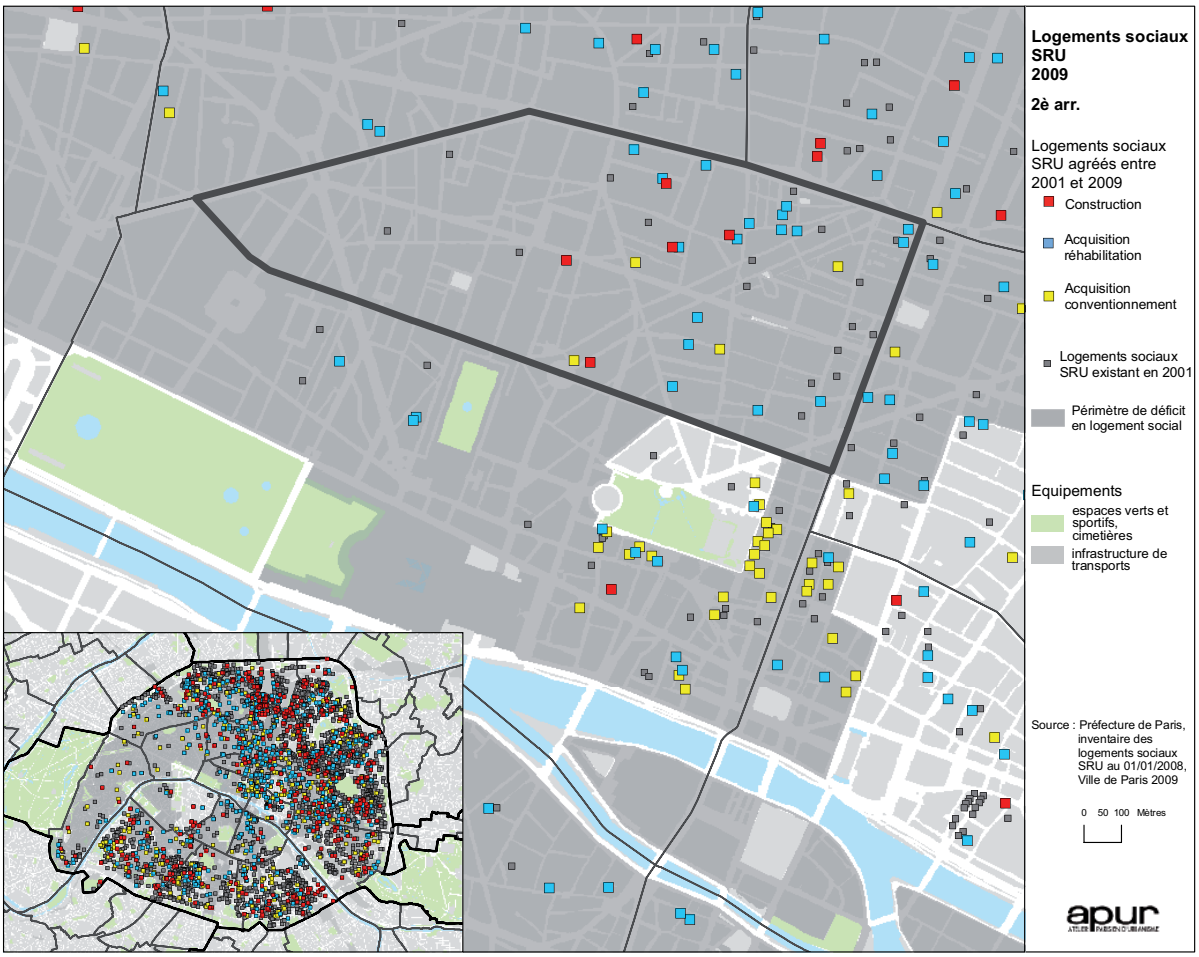


Source : Ville de Paris

Paris



Source : Ville de Paris

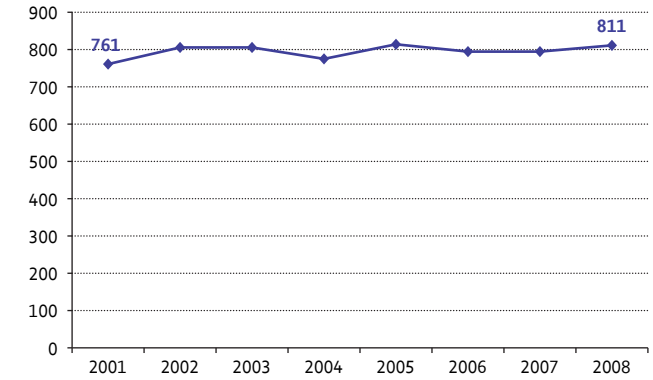


Demande de logements

Le nombre de demandeurs de logements sociaux a peu évolué entre 2001 et 2008, se maintenant aux alentours des 800 unités. On compte 811 demandeurs en 2008, soit 6,5 % des ménages (8,0 % à Paris).

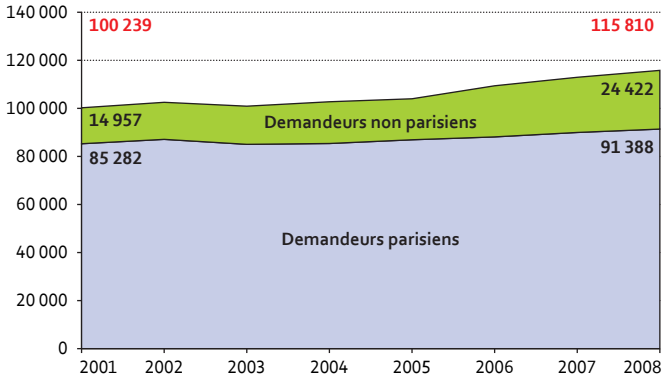
Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)

2e arrondissement

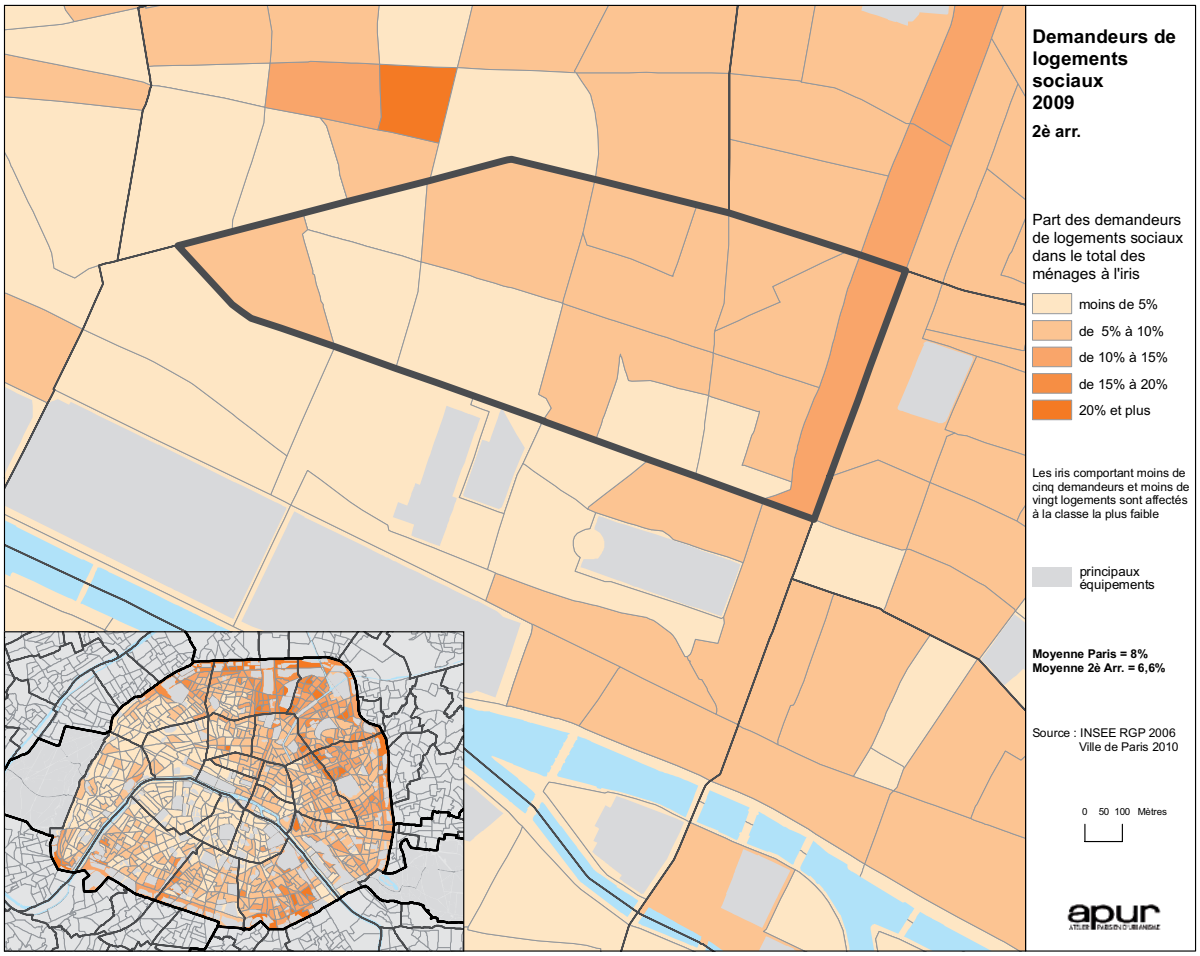


Source : Ville de Paris

Paris



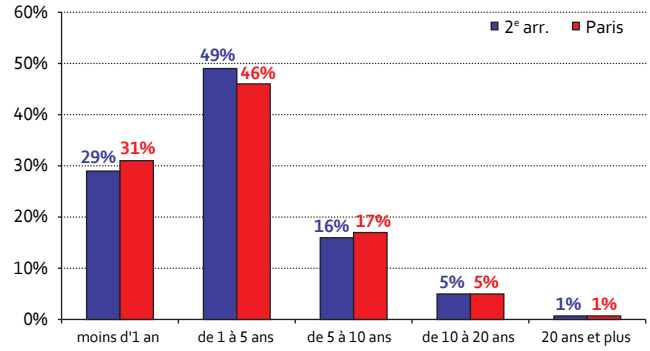
Source : Ville de Paris



Profil des demandeurs de logement

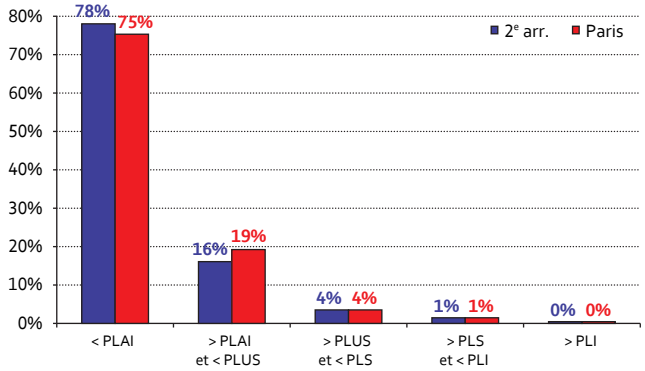
Parmi les 811 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien au 31 décembre 2009, 78,3 % ont des revenus inférieurs aux plafonds des PLAI. 78,3 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 29,0 % depuis moins d'un an). La taille des ménages demandeurs se situe dans la moyenne parisienne (38,7 % des ménages demandeurs sont des personnes seules, contre 39,0 % de l'ensemble des demandeurs) mais les demandeurs vivent dans de plus petits logements (47,6 % vivent dans un logement d'une pièce, contre 35,8 % pour l'ensemble des demandeurs). Seuls 4,9 % 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



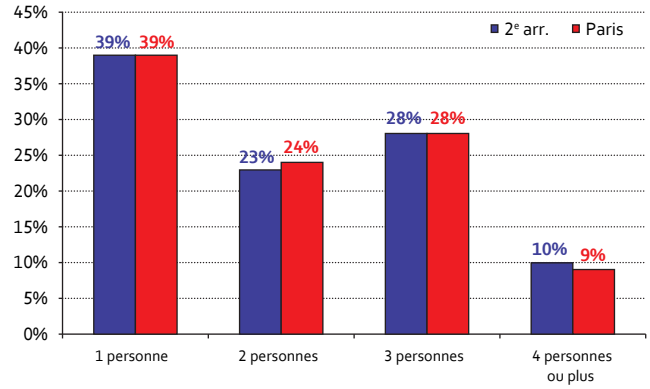
Source : Ville de Paris

Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources en 2008



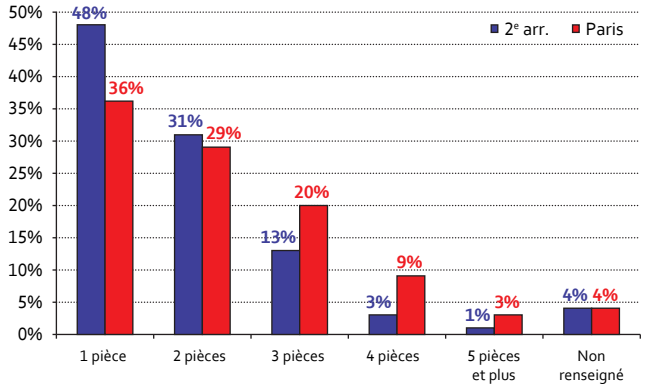
Source : Ville de Paris

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	2e arr.	Paris
Propriétaire	3,3 %	2,5 %
Locataire logement privé	55,6 %	39,2 %
Locataire logement social	4,9 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	18,7 %	21,8 %
Logement précaire	14,1 %	12,6 %
Sans domicile fixe	2,2 %	2,9 %
Autres	1,1 %	0,3 %
Ensemble	**100,0 %**	**100,0 %**
Effectif	811	115 810

Source : Ville de Paris

Attributions de logements sociaux

En 2008, 7 ménages ont bénéficié de l'attribution d'un logement dans le 2e arrondissement, dont 4 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

Attributions de logements SRU – tous contingents en 2008

	2e arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	7	8 097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	4	4 995

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

Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques

Le 2e arrondissement compte 3 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

• Hébergement pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 2e arrondissement ne dispose pas de centre d'hébergement d'urgence ni de centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

• Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement dispose de 2 résidences sociales ex nihilo (59 places).

Liste des résidences sociales
Résidence Sociale Aurore — 1, passage Basfour (21 places)
4, rue d'Aboukir (38 places)
Maison relais financée non livrée :
69, rue de Clery (12 places)

Source : FINESS (1er décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Foyers de travailleurs migrants

Le 2e arrondissement compte 1 foyer de travailleurs migrants, d'une capacité de 51 places.

Liste des foyers de travailleurs migrants
Foyer rue Saint-Denis — 216B, rue Saint-Denis (51 places SRU)

Source : FINESS (1er décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Logements étudiants

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

• Foyers de jeunes travailleurs

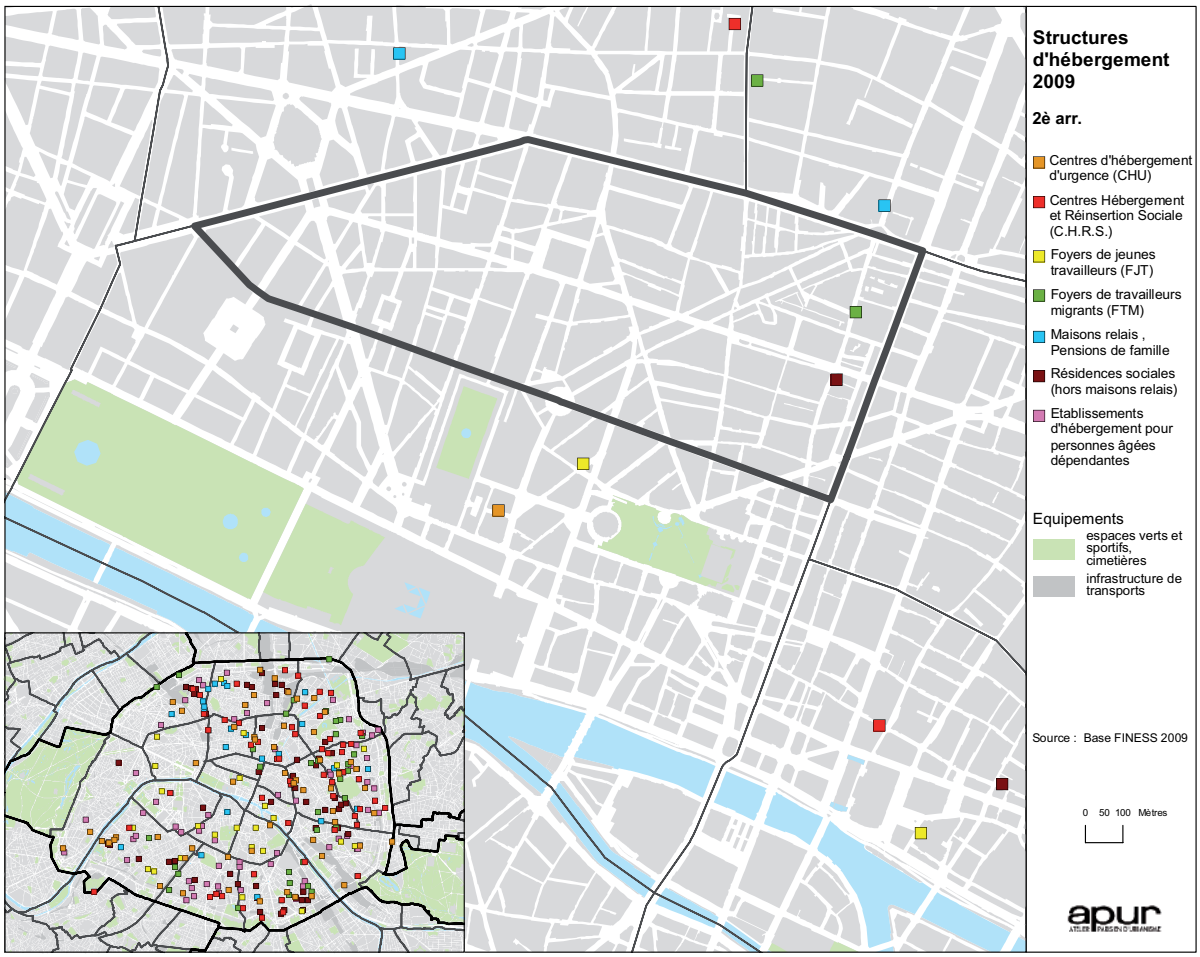
L'arrondissement dispose de foyer de jeunes travailleurs.

• Hébergements pour personnes âgées dépendantes

Il n'y a pas de structure d'hébergement pour personnes âgées dépendantes dans l'arrondissement.

• Hébergements pour personnes handicapées

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



Mobilisation du parc privé pour l'hébergement

Le dispositif « Louez Solidaires et sans risques » vise à mobiliser des logements du parc locatif parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide Sociale à l'enfance (ASE) de meilleurs conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, aucun logement du 2e arrondissement n'a pu être mobilisé dans ce cadre.

Politique de renouvellement et de requalification du parc existant

INTERVENTIONS PUBLIQUES DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

Traitement de l'habitat indigne

Sur les 1 030 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne en 2002-2010, 21 sont situés dans le 2e arrondissement. 2 immeubles ont d'ores et déjà été acquis et leurs occupants relogés en vue d'une démolition/reconstruction ou d'une réhabilitation lourde. 12 immeubles ont fait l'objet d'une réhabilitation privée aidée. 7 sont en cours de traitement ou restent à traiter.

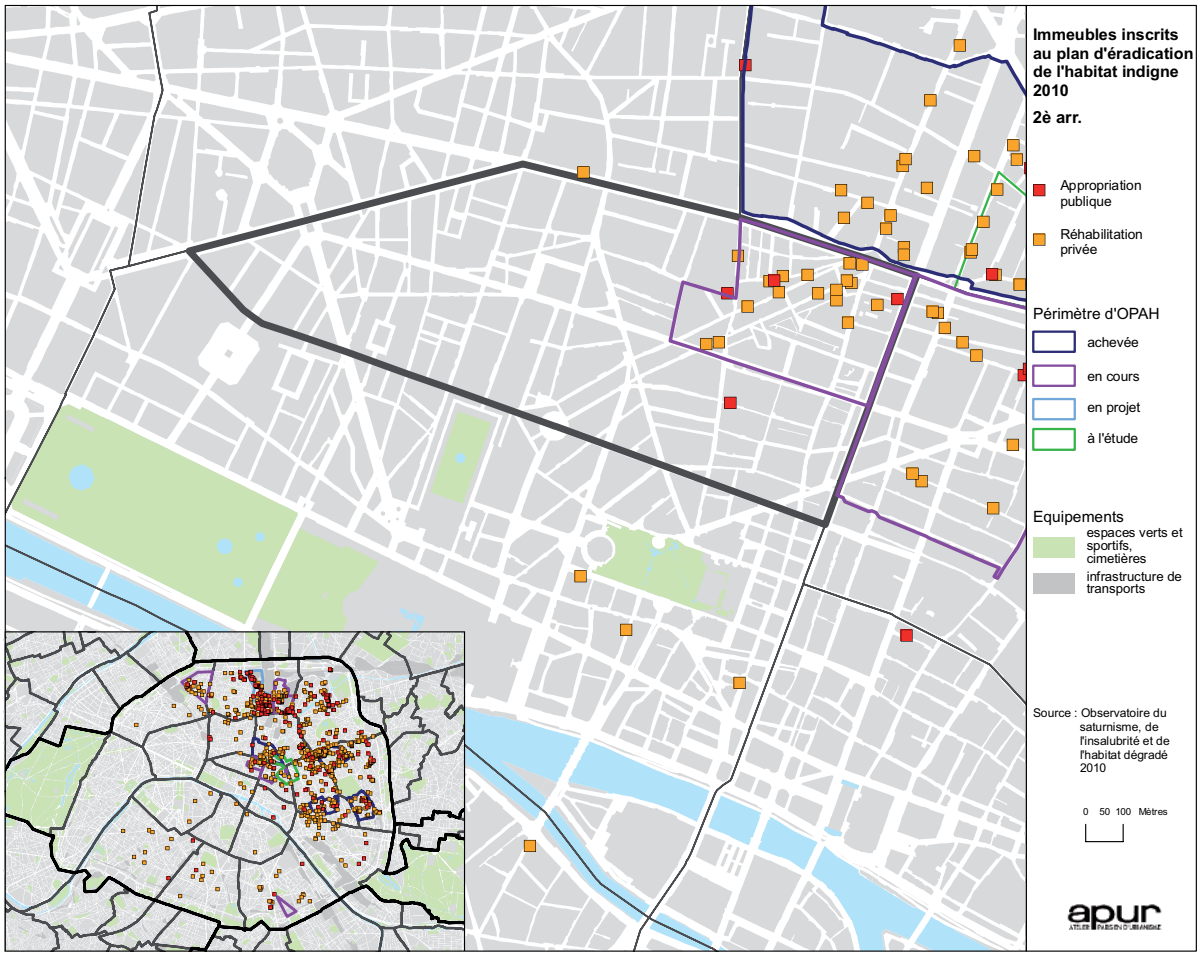
2e – Appropriations publiques

État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont acquis en totalité		dont acquis et vide	
		nb	%	nb	%
SIEMP	2	2	100 %	2	100 %
Autre opérateur	2	1	50 %	0	0 %
Total	**4**	**3**	**75 %**	**2**	**50 %**

2e – Réhabilitations privées

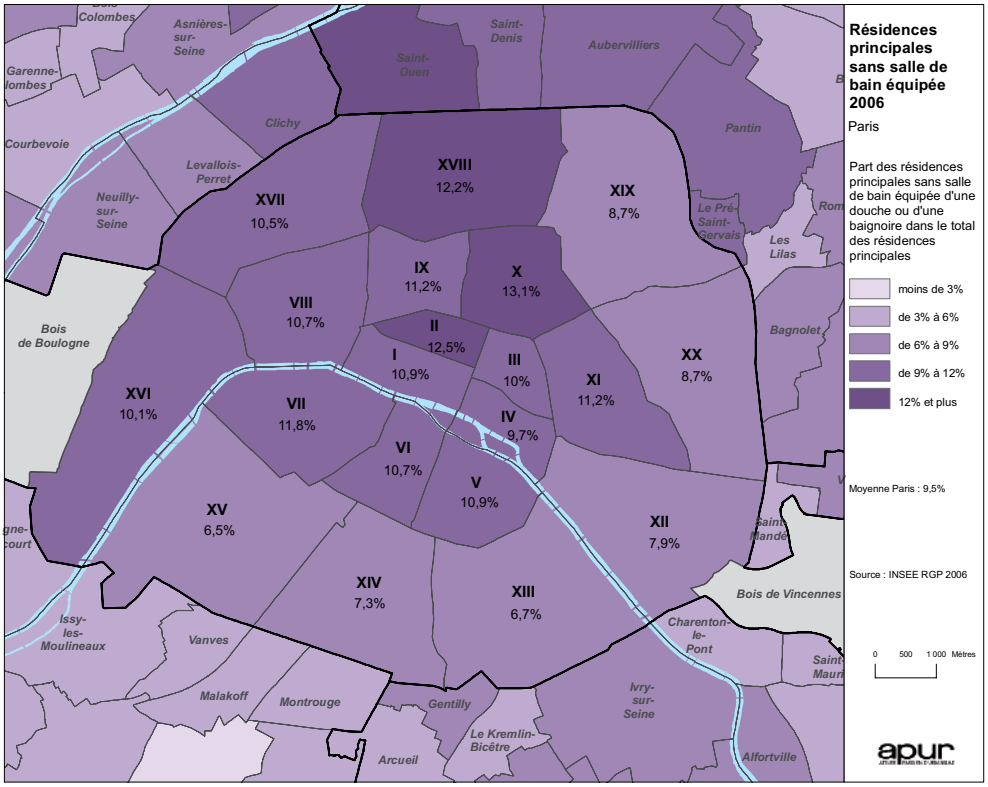
État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont travaux votés au moins en partie		dont travaux commencés ou achevés		dont travaux achevés en totalité	
		nb	%	nb	%	nb	%
OAHD1	8	1	13 %	8	100 %	7	88 %
OAHD2	3	3	100 %	3	100 %	0	0 %
Autre dispositif	6	3	50 %	6	100 %	3	50 %
Total	**17**	**7**	**41 %**	**17**	**100 %**	**10**	**59 %**

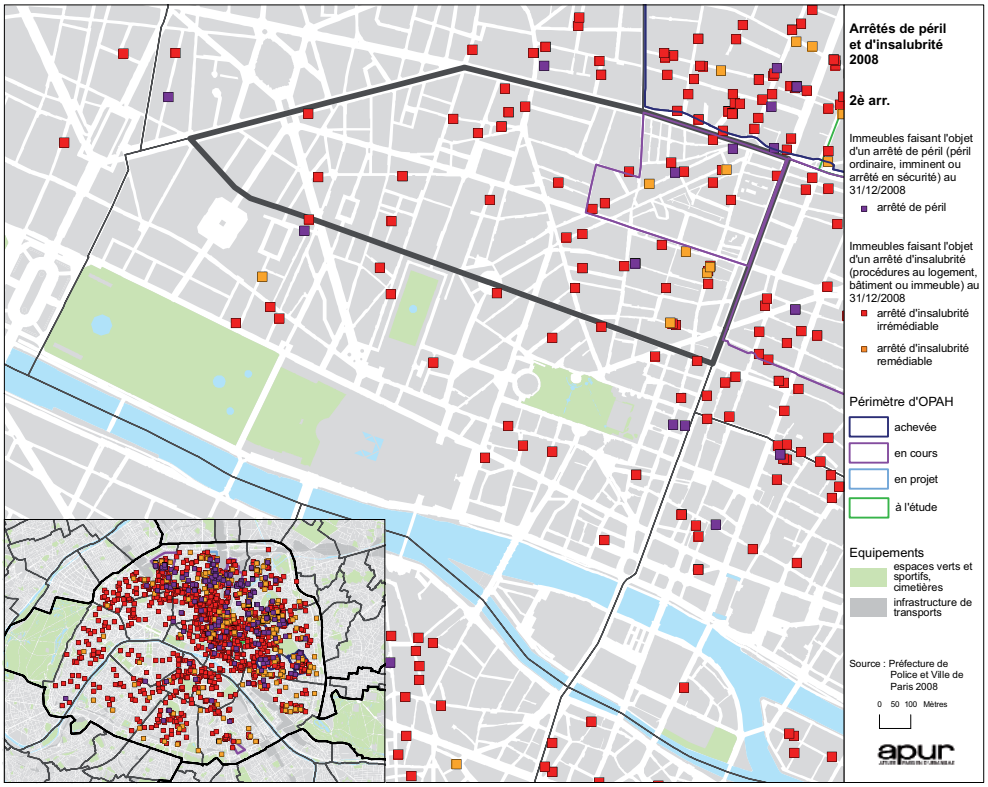
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé (2010)


Immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne 2010
2è arr.
Appropriation publique
Réhabilitation privée
Périmètre d'OPAH
achevée
en cours
en projet
à l'étude
Equipements
espaces verts et sportifs, cimetières
infrastructure de transports
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé 2010
0 50 100 Mètres
apur

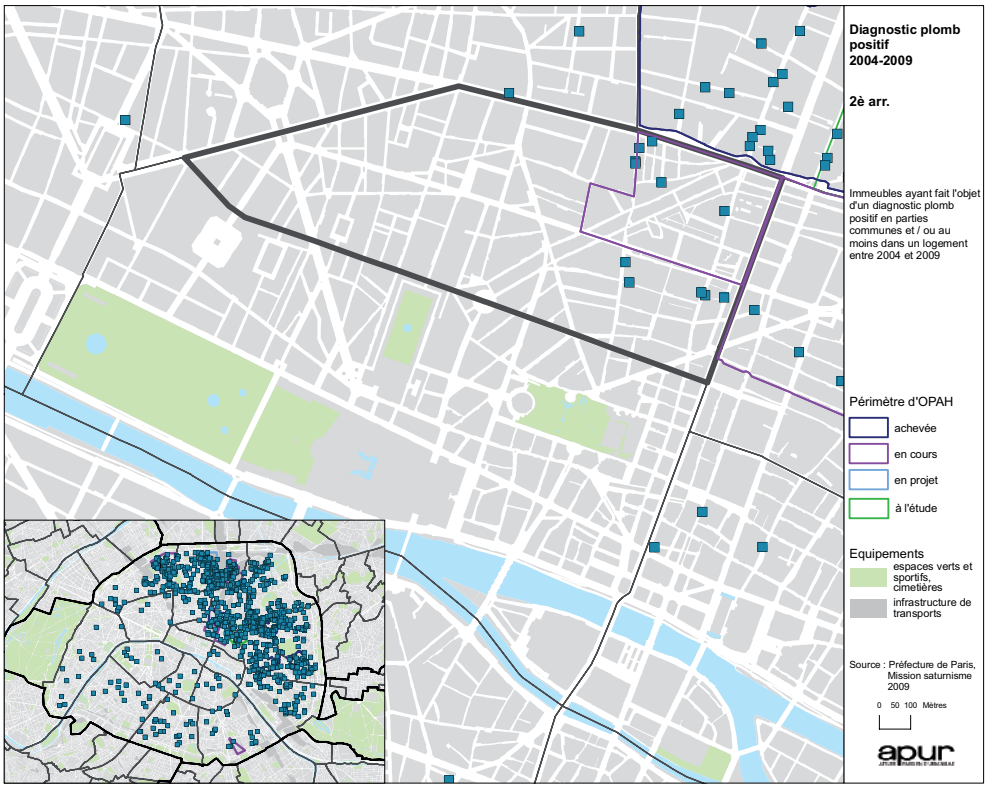
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

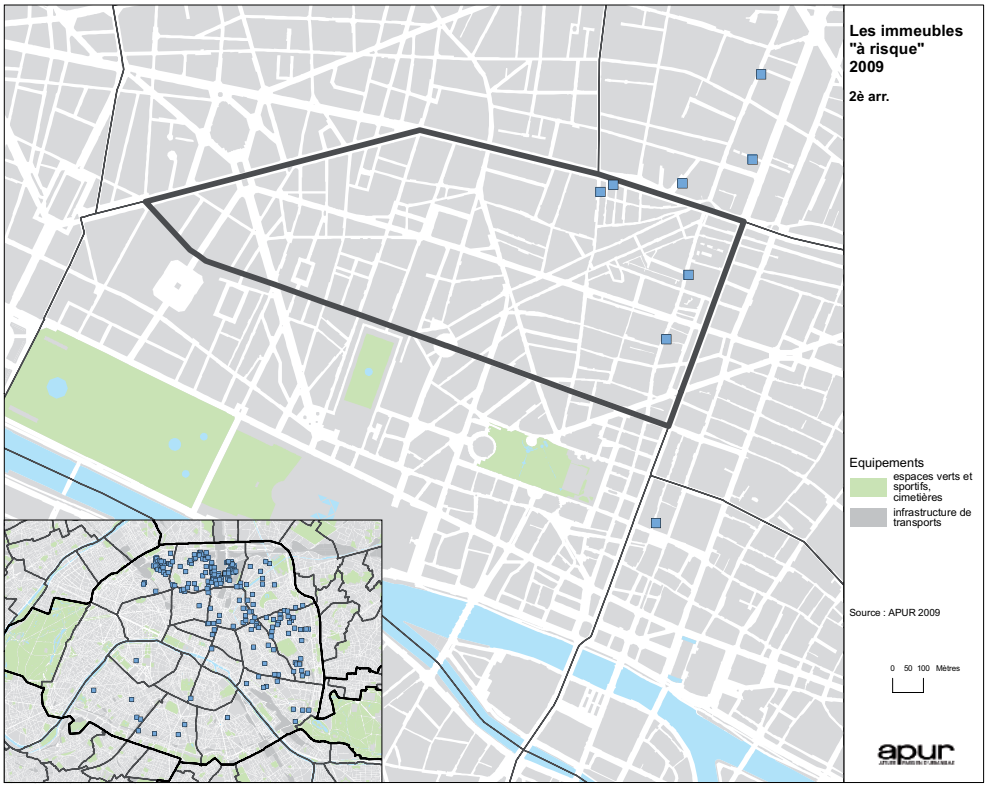
L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 12,5 % des résidences principales de l'arrondissement (moyenne Paris : 9,5 %). Une veille a été engagée pour prévenir la dégradation de l'habitat ancien. La carte des arrêtés de péril et d'insalubrité, 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 2e arrondissement, 4 immeubles ont été considérés comme « à risque ».





Démarche méthodologique explicitée en fin de document

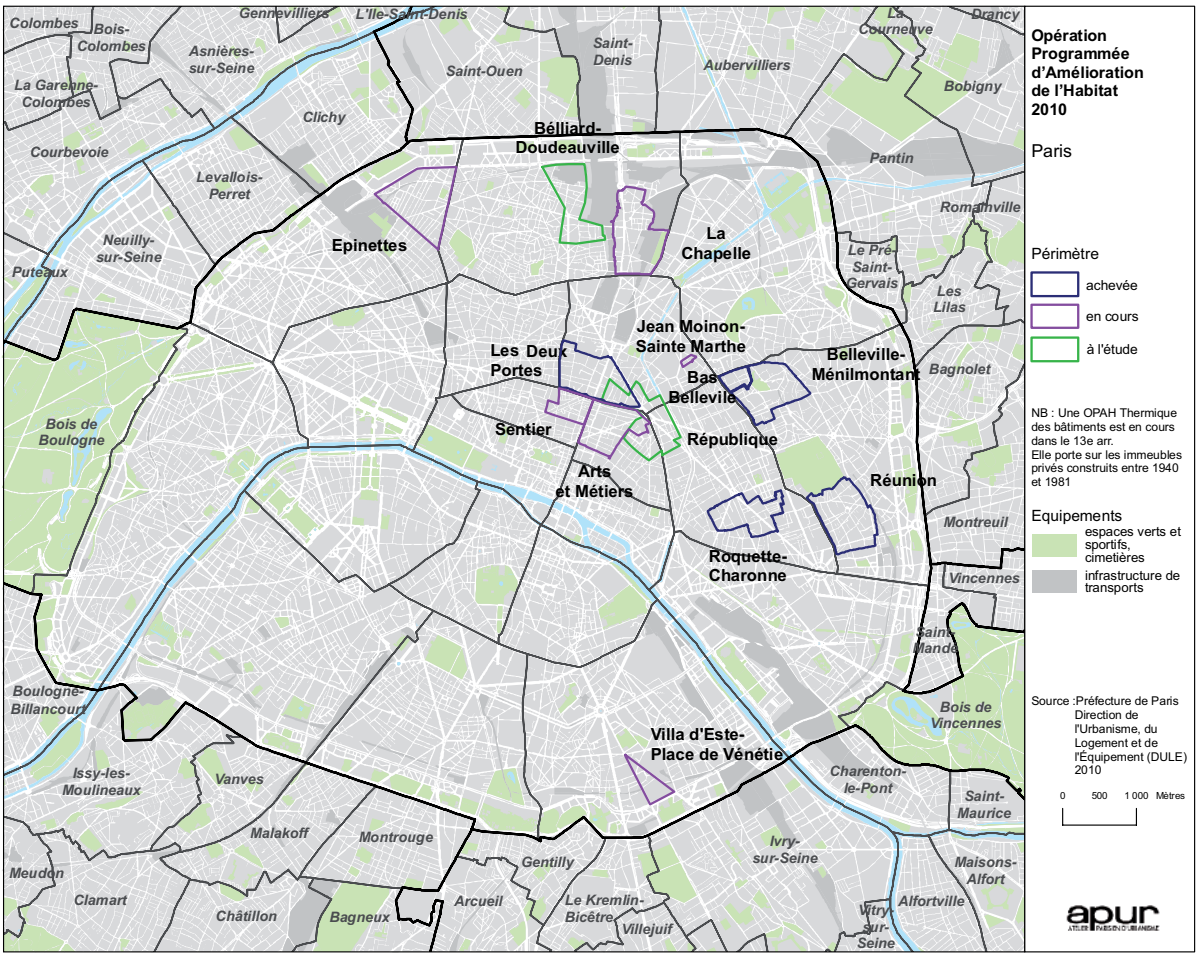
Parc privé et développement durable

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 2 pré-études qui ont eu lieu, 1 diagnostic a été voté et aucun n'a encore été réalisé (14 à l'échelle de la capitale).

Requalification des quartiers anciens

Une OPAH s'engage dans le quartier du Sentier (2009-2013). Elle vise l'amélioration de la qualité générale et environnementale des bâtiments et des logements, et compte tenu de la forte imbrication entre habitat et activités, elle vise également à prévenir les risques incendie.



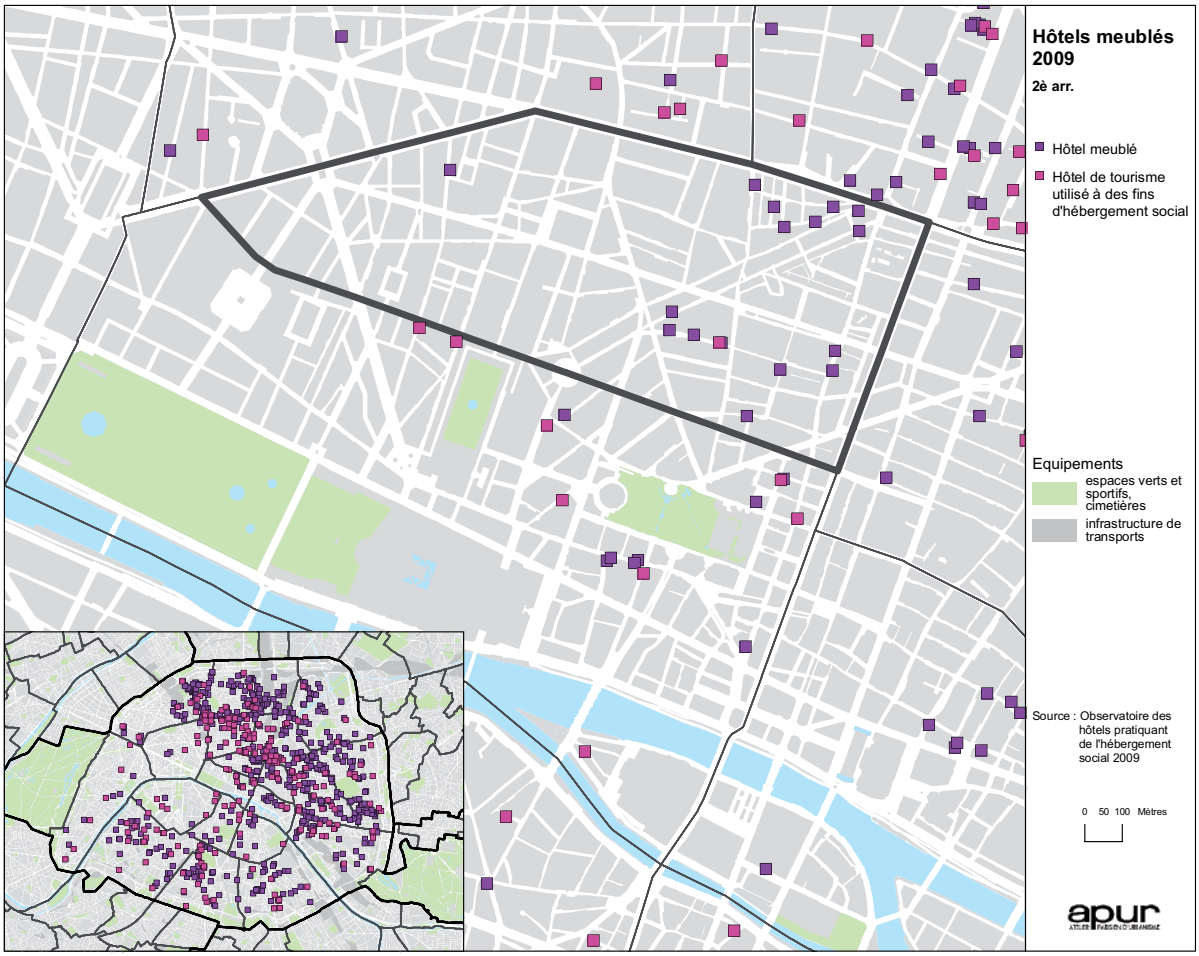
Hôtels meublés

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 17 établissements dans le 2e arr (et 845 à Paris) : 16 hôtels meublés et 1 hôtel 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, 3 établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir.
Afin d'aider les hôteliers à mettre aux normes et améliorer leurs établissements, la Ville de Paris a mis en place depuis 2007 une opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM). Elle concerne potentiellement 13 hôtels dans l'arrondissement. A ce jour, aucun hôtelier n'a encore adhéré à la démarche. Entre 2001 et 2007, 1 hôtel en mauvais état a été acquis par la Ville de Paris pour créer une maison relais.

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
2e arr.	16	260	1	14	17	284
Paris	632	18 595	213	7 135	845	25 730

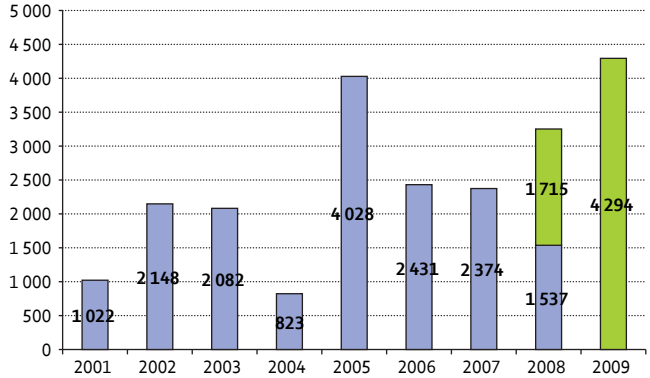
Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, APUR



AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Entre 2001 et 2009, aucun logement du 2e arrondissement n'a fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre d'une PALULOS ou du plan Climat. Dans la même période, aucun logement n'a été l'objet d'une résidentialisation (AQS).

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

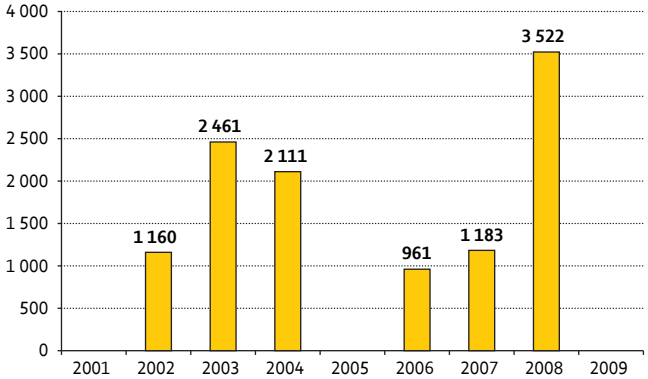


Source : Ville de Paris

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

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 paraagricoles (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 du 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 50 000 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 1er 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).