

# Paris 11<sup>e</sup>, éléments de diagnostic

Préparation du PLH de Paris

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy

Directrice de la rédaction : Dominique Alba

Étude réalisée par : Mathilde Aladame, Jean-François Arènes, Sandrine Gueymard et Stéphanie Jankel

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie : Christine Delahaye et Anne Servais

Maquette : Apur

# Paris 11<sup>e</sup>, éléments de diagnostic

Avec 151 400 habitants en 2007, le 11<sup>e</sup> arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille de Dijon. Sa population avait légèrement baissé entre 1990 et 1999 (-3,2 %) mais les résultats du recensement 2007 signalent un regain démographique, avec 2 320 habitants supplémentaires entre 1999 et 2007 (+ 1,6 %). Cette progression participe du mouvement observé à l'échelle de la capitale (+ 67 800 habitants, soit +3,2 %). Avec 415 habitants à l'hectare, le 11<sup>e</sup> arrondissement apparaît comme le plus densément peuplé de la capitale.

L'arrondissement est également un site d'activité et d'emplois : en 2006, il accueille 80 840 emplois. Sur le plan économique, l'arrondissement a connu de profondes mutations qui se sont traduites par des pertes d'emplois tout au long des années 1970 à 2000. L'évolution est cependant redevenue positive dans la période récente avec un accroissement de 4 000 emplois salariés privés de 2005 à 2008, hissant l'effectif total à 55 000 emplois salariés privés exercés dans l'arrondissement en 2008. Même si l'aggravation de la crise économique apparue au 4<sup>e</sup> trimestre 2008 a stoppé cette évolution, comme cela est probable, il reste qu'après des décennies de recul des activités artisanales et industrielles, l'arrondissement s'ouvre à des activités nouvelles, particulièrement dans les métiers de l'image, de la création et de l'internet.

La pyramide des âges du 11<sup>e</sup> reste marquée par une forte proportion de jeunes adultes (41,9 % de 20-39 ans contre 35,7 % à Paris) et une sous-représentation relative des jeunes de moins de 20 ans et des personnes âgées de 60 ans et plus. Malgré le contexte national de vieillissement, la part des personnes âgées n'a pas progressé de 1999 à 2006 et connaît même un léger recul. L'arrondissement se différencie aussi de la moyenne parisienne par le poids très important des personnes seules (55,9 % des ménages contre 51,5 % en moyenne parisienne) et celui relativement faible des familles avec enfants (18,9 % des ménages contre 22,5 % en moyenne parisienne). Ces caractéristiques se sont légèrement accentuées de 1999 à 2006, ce qui entraîne une baisse de la taille moyenne des ménages, celle-ci passant de 1,78 en 1999 à 1,75 en 2006 (Paris : 1,88). C'est sur le plan social et socioprofessionnel que s'observent les changements les plus importants. Si le 11<sup>e</sup> reste marqué par une grande mixité sociale, sa population active comprend une part croissante de « cadres et professions supérieures ». Leur part est passée de 32,9 % en 1999 à 41,8 % en 2006, ce qui traduit un accroissement plus rapide que celui observé en moyenne parisienne. Inversement la part des ouvriers et employés a fortement diminué, passant de 35,9 % en 1999 à 28,4 % en 2006. Parallèlement le revenu médian (par UC) des habitants du 11<sup>e</sup> (28 185 euros en 2007) est demeuré inférieur à celui de l'ensemble des parisiens (30 670 euros) mais il s'en est rapproché. Nonobstant ces évolutions, le 11<sup>e</sup> accueille dans sa population une part élevée de foyers à bas revenus (13,1 % contre 11,8 % en moyenne parisienne). Par ailleurs 20,9 % de ses habitants sont immigrés (Paris : 20,0 %). Le taux de chômage observé dans l'arrondissement était de 12,2 % en 2006, au-dessus du taux parisien (11,4 %).

Le parc d'habitation est composé de 98 897 logements en 2006, chiffre en hausse par rapport à 1999 (+1,3 %). L'arrondissement connaît un rythme de construction soutenu : entre 2001 et 2008, 200 logements en moyenne ont été autorisés chaque année. Le parc de logements est dominé par l'habitat ancien (65,3 % des logements sont situés dans des immeubles datant d'avant 1949) mais la part des constructions récentes est légèrement supérieure à la moyenne parisienne (18,2 % dans le 11<sup>e</sup> arrondissement contre 16,9 % au niveau parisien).

La part des résidences principales s'accroît et reste supérieure au niveau parisien. Elles représentent 86,7 % des logements dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. Ces résidences principales sont plus petites que la moyenne parisienne (2,31 pièces en moyenne contre 2,58 pièces à Paris), en raison de la proportion importante de logements de 1 et 2 pièces (63,8 % des résidences principales contre 55,0 % à Paris) et de la part moindre des grands logements (14,6 % de 4 pièces et plus, contre 21,8 % en moyenne à Paris). Sur le plan des modes de chauffage, le tout électrique domine (50,6 % 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.

L'arrondissement compte 9 281 logements sociaux selon l'inventaire SRU du 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit 10,9 % des résidences principales, ce qui marque une forte progression par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2002 (+ 1 970 logements soit +26,9 % des résidences principales). Plus de 300 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année. Le nombre de demandeurs de logements sociaux est stable quant à lui : en 2008, l'arrondissement compte 7 097 demandeurs, soit 8,3 % des ménages.

Sur le marché privé, le prix moyen du m<sup>2</sup> a connu une légère baisse entre 2008 et 2009 (-4 % dans le 11<sup>e</sup>, -5 % à Paris) après avoir progressé entre 2001 et 2008 à un rythme plus soutenu qu'à Paris (+89 % dans le 11<sup>e</sup> arrondissement ; +78 % à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens sont légèrement inférieurs aux prix parisiens moyens (5 398 €/m<sup>2</sup> dans le 11<sup>e</sup>, 5 689 €/m<sup>2</sup> à Paris). Le loyer moyen dans l'arrondissement avoisine la moyenne parisienne (21,60 €/m<sup>2</sup> contre 21,40 €/m<sup>2</sup> à Paris).

Pour les personnes en difficulté, le 11<sup>e</sup> arrondissement dispose d'une quinzaine de structures d'hébergement d'une capacité d'accueil de 1 548 places. Entre 2001 et 2008, 1 042 logements ou équivalents logements ont été financés. Sur les 115 immeubles ont été inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne, plus de la moitié sont d'ores et déjà sortis d'indignité. Pour les autres, le traitement est en cours et devrait être achevé fin 2011. L'OPAH Roquette Charonne s'est récemment terminée (2003-2006) : elle a concerné 2 273 logements. Une nouvelle OPAH autour de la place de la République sera lancée sur la thématique du développement durable dans l'habitat ancien. L'arrondissement compte par ailleurs 95 hôtels pratiquant de l'hébergement social, dont 77 hôtels meublés. Depuis 2001, 11 hôtels en mauvais état ont été acquis par la Ville de Paris pour créer 6 résidences sociales ainsi que des logements sociaux familiaux.

## Enjeux

- Maintenir la mixité sociale
- Prévenir la dégradation de l'habitat ancien ; poursuivre l'amélioration du parc d'habitation et la limitation des gaz à effets de serre

# Sommaire

<b>DONNÉES DE CADRAGE</b> .....	<b>1</b>
<b>Démographie et population</b> .....	<b>1</b>
Population .....	1
Population et composition des ménages .....	3
Familles .....	4
Ressources des ménages .....	5
Activité des ménages .....	7
<b>Équilibre habitat/activités</b> .....	<b>9</b>
Emploi .....	9
Commerce .....	10
<b>PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉ DE L'HABITAT</b> .....	<b>11</b>
<b>Données générales</b> .....	<b>11</b>
Parc de logements .....	11
Structure foncière et époques de construction des logements .....	12
Construction de logements .....	14
Opérations d'aménagement et emplacements réservés .....	15
Résidences principales .....	18
Émissions de gaz à effets de serre .....	19
<b>Marché des logements privés</b> .....	<b>20</b>
Les ventes de logements .....	20
Le marché locatif privé .....	22
<b>Logement social</b> .....	<b>23</b>
Parc de logement social SRU .....	23
Parc de logement social intermédiaire .....	25
Production de logements sociaux .....	26
Demande de logements .....	27
Profil des demandeurs de logement .....	28
Attributions de logements sociaux .....	29
Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques .....	30
Mobilisation du parc privé pour l'hébergement .....	32
<b>POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT</b> .....	<b>33</b>
<b>Interventions publiques dans le parc privé ancien</b> .....	<b>33</b>
Traitement de l'habitat indigne .....	33
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien .....	35
Parc privé et développement durable .....	37
Requalification des quartiers anciens .....	37
Hôtels meublés .....	38
<b>Amélioration du parc locatif social</b> .....	<b>39</b>
<b>Contrat urbain de cohésion sociale</b> .....	<b>40</b>
<b>DÉFINITIONS</b> .....	<b>42</b>



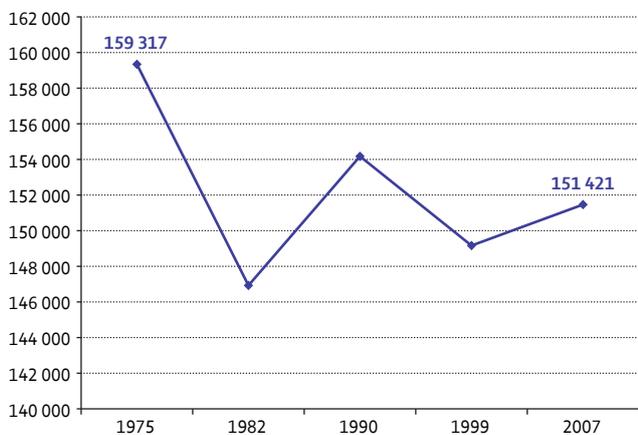
# Données de cadrage

## DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

### Population

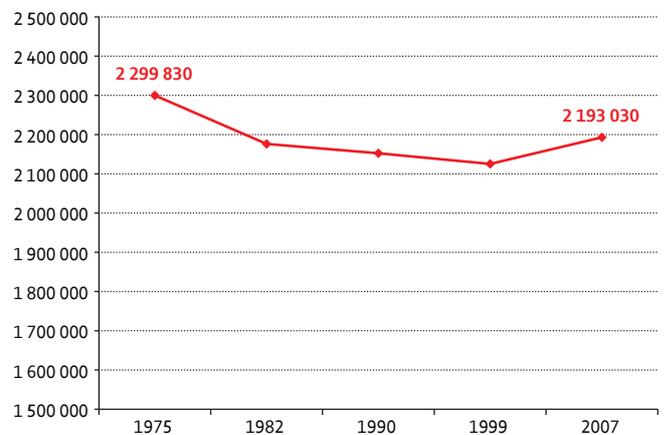
Entre 1999 et 2007, le 11<sup>e</sup> arrondissement a connu un léger regain démographique, passant de 149 166 habitants en 1999 à 151 421 habitants en 2007, soit un gain de 2 320 habitants (+1,6 %). Cette progression est moins marquée que celle observée à Paris (+67 800 habitants, soit +3,2 %). La croissance démographique de l'arrondissement de 1999 à 2007 (0,2 % par an) se décompose en un solde naturel fortement excédentaire (0,9 %) et un déficit migratoire apparent (-0,7 %). Avec 413 habitants/ha en 2007, le 11<sup>e</sup> arrondissement reste l'arrondissement le plus densément peuplé de la capitale.

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

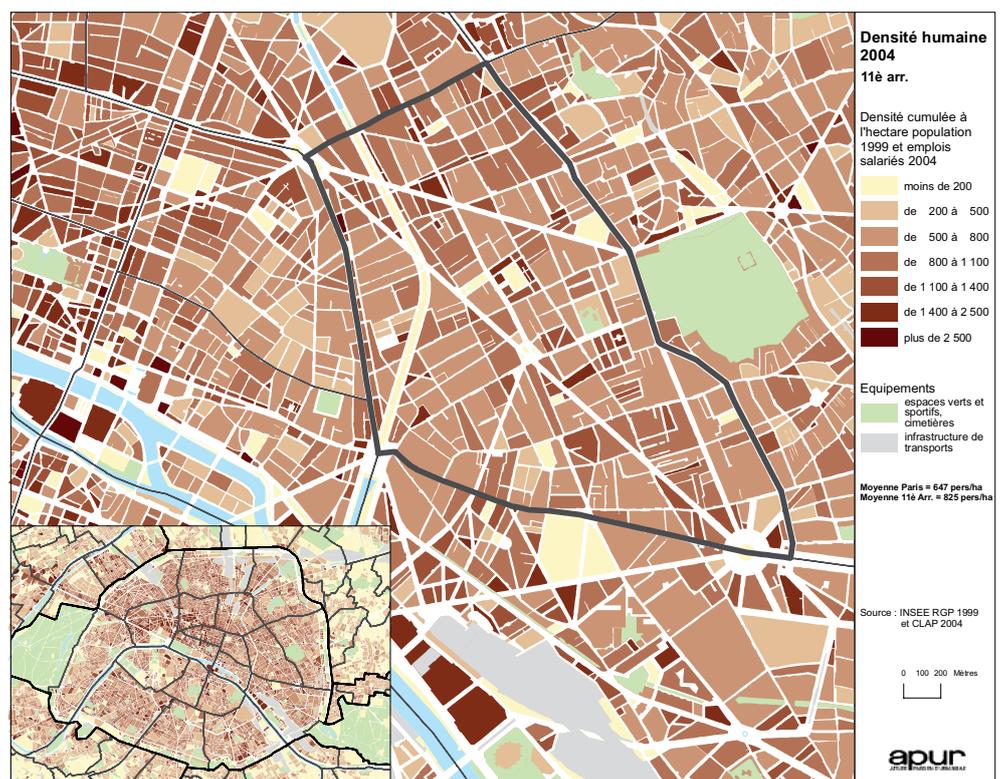


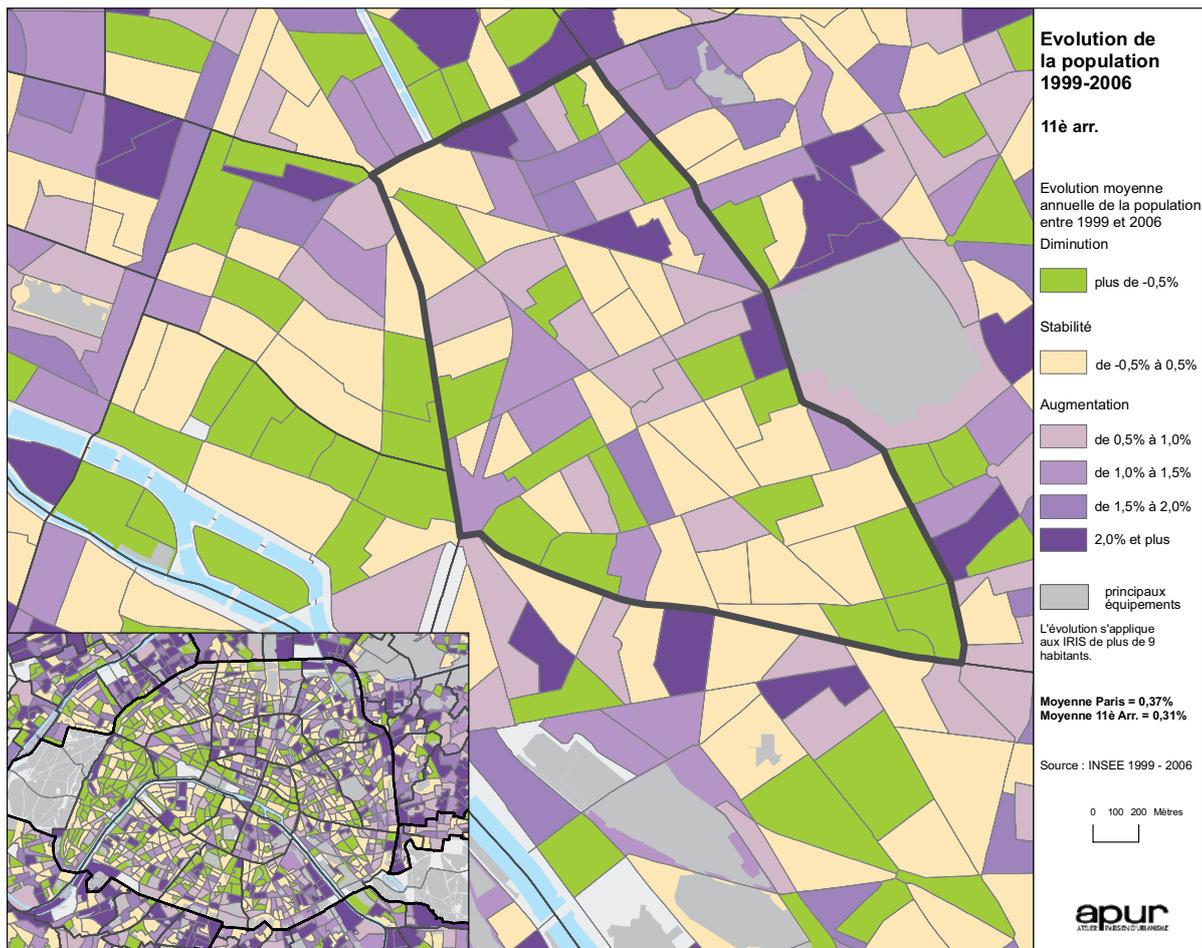
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population





Superficie: 367 hectares

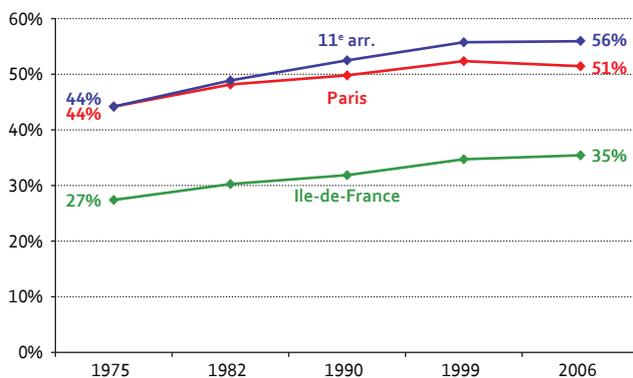
Population: 151 421 habitants en 2007 (6,9 % de la population parisienne)

Densité de population: 413 habitants/ha (252,1 habitants/ha à Paris)

## Population et composition des ménages

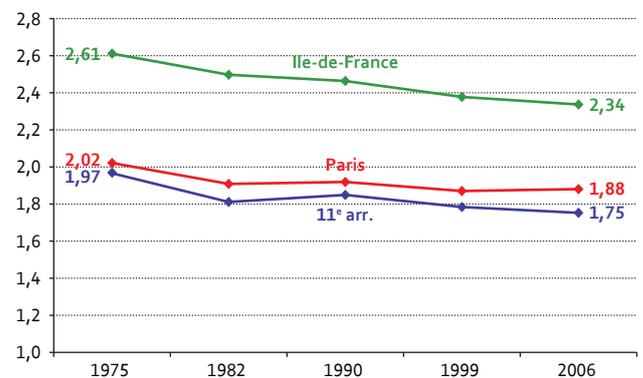
La pyramide des âges du 11<sup>e</sup> reste marquée par une forte proportion de jeunes adultes (41,9 % de 20-39 ans contre 35,7 % à Paris) et une sous-représentation relative des jeunes de moins de 20 ans et des personnes âgées de 60 ans et plus. Malgré le contexte national de vieillissement, la part des personnes âgées n'a pas progressé de 1999 à 2006 et connaît même un léger recul. L'arrondissement se différencie aussi de la moyenne parisienne par le poids très important des personnes seules (55,9 % des ménages contre 51,5 % en moyenne parisienne) et celui relativement faible des familles avec enfants (18,9 % des ménages contre 22,5 % en moyenne parisienne). Ces caractéristiques se sont légèrement accentuées de 1999 à 2006, ce qui entraîne une baisse de la taille moyenne des ménages, celle-ci passant de 1,78 en 1999 à 1,75 en 2006, (Paris : 1,88).

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



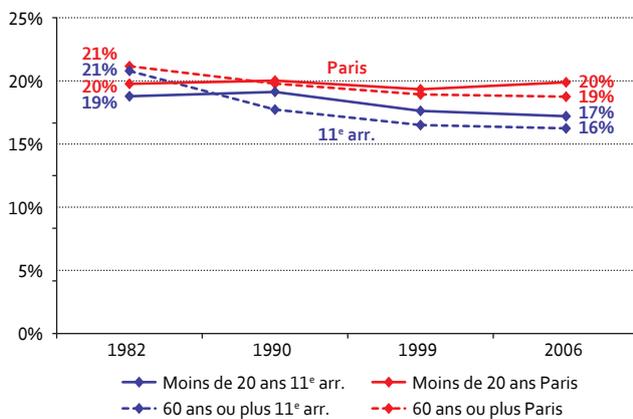
Source : INSEE, recensements de la population

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



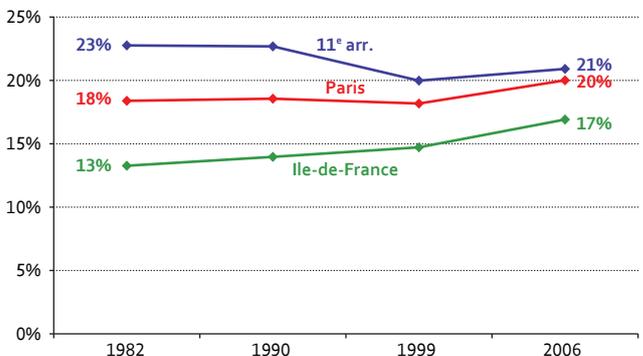
Source : INSEE, recensements de la population

**Part des moins de 20 ans et des 60 ans ou plus (1982-2006)**



Source : INSEE, recensements de la population

**Part de la population immigrée\* (1982-2006)**



Source : INSEE, recensements de la population

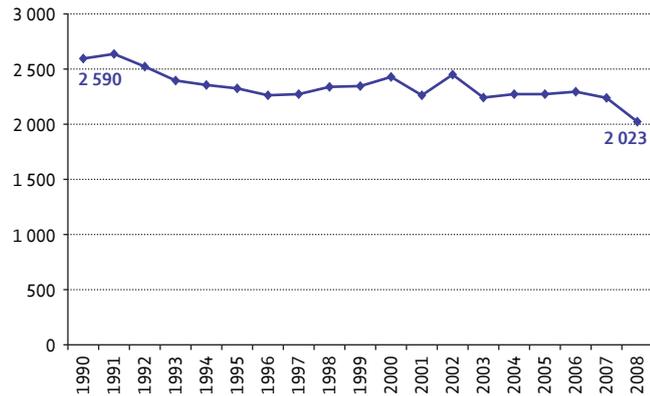
(\* ) Voir définition en fin de document.

# Familles

En 2006, le 11<sup>e</sup> arrondissement compte 16 221 familles avec enfants de moins de 25 ans (18,9 % des ménages, 22,5 % à Paris). La part des foyers monoparentaux a progressé : 28,8 % des familles sont monoparentales en 2006 (26,8 % en 1999), soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne parisienne (27,6 % en 2006).

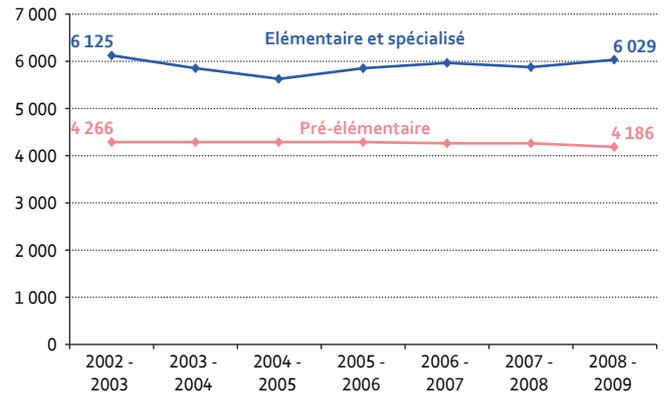
Le chiffre annuel des naissances apparaît relativement stable ces dernières années, avec une baisse en 2008, peut-être exceptionnelle. Les effectifs du pré-élémentaire sont stables et ceux de l'élémentaire en légère progression.

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



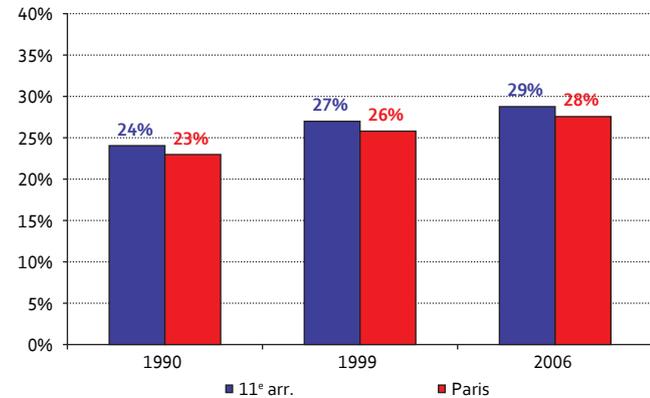
Source : INSEE, État civil

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



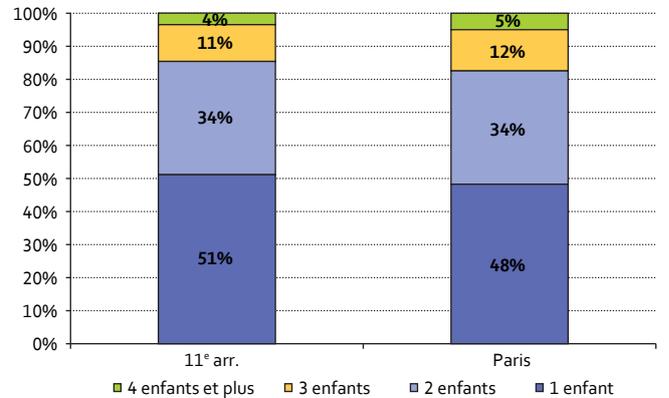
Source : Ville de Paris

**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

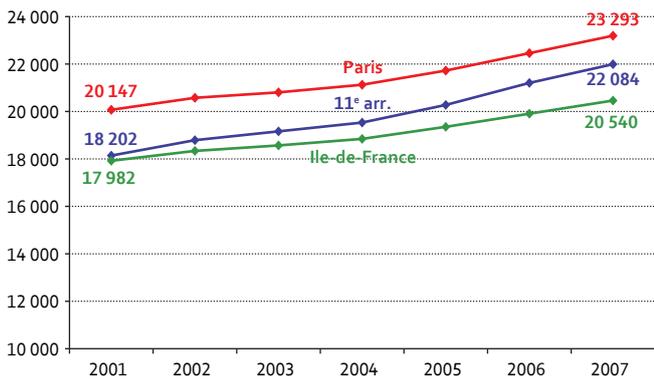
(\*) Voir définition en fin de document.

## Ressources des ménages

Le revenu médian des ménages (par UC) de l'arrondissement progresse de 2001 à 2007 à un rythme légèrement supérieur au rythme parisien (+19,5 % dans le 11<sup>e</sup>; +15,6 % à Paris) mais il reste inférieur au revenu médian (par UC) parisien. Géographiquement, la carte du revenu médian par UC fait ressortir un contraste entre le quart nord-est de l'arrondissement (Fontaine-au-Roi) et d'autres secteurs, situés en lisière du Marais ou plus au nord, à proximité du square Maurice Gardette. La part des ménages à bas revenus a progressé entre 2003 et 2007, passant de 11,4 % à 13,1 %, soit un niveau supérieur au niveau parisien (11,8 % en 2007).

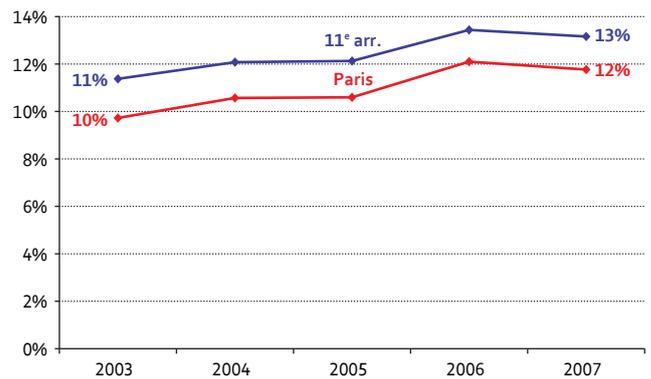
(\*) Voir définition en fin de document.

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

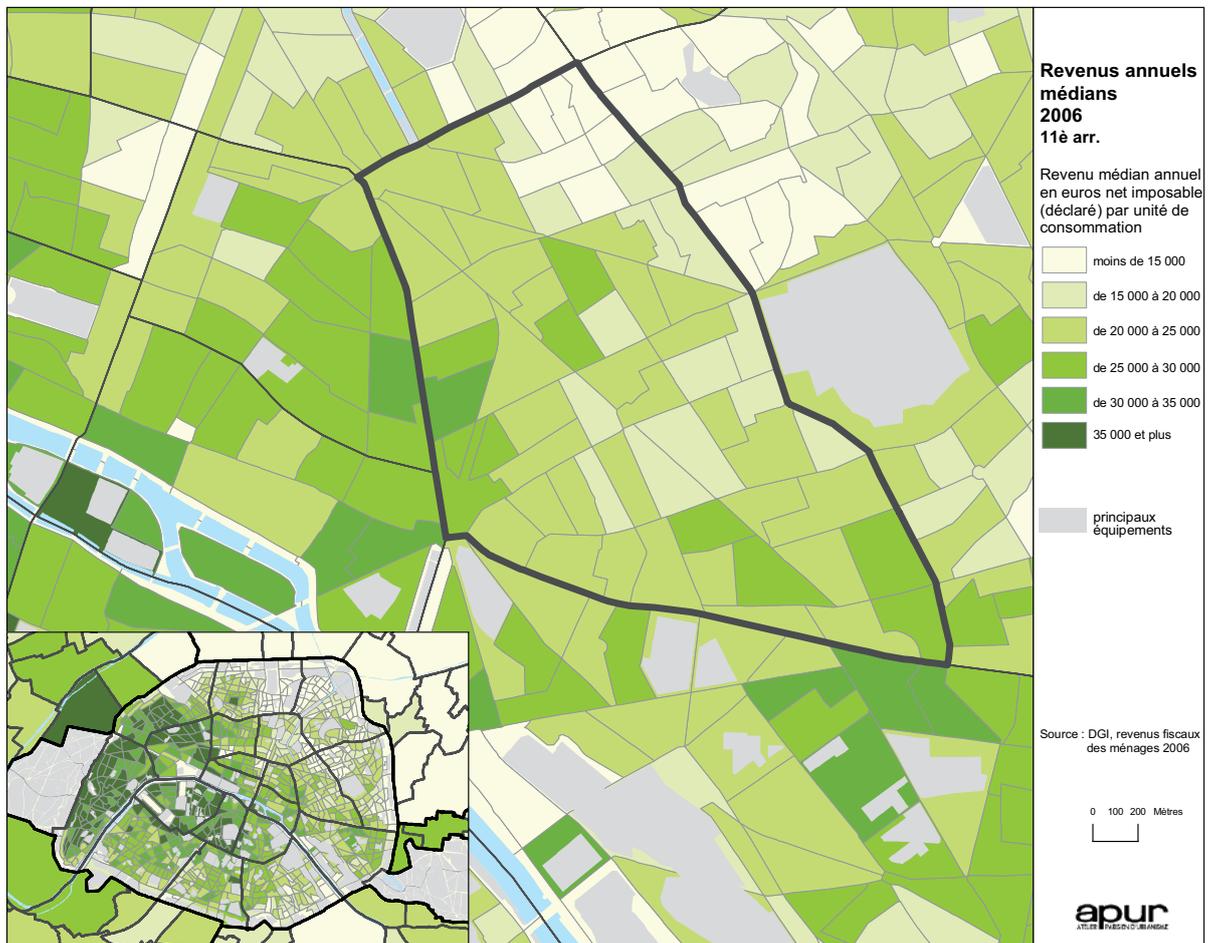


Source : DGI, INSEE

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



Source : CAF de Paris



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

	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>e</sup> décile	3 <sup>e</sup> décile	4 <sup>e</sup> décile	Médiane	6 <sup>e</sup> décile	7 <sup>e</sup> décile	8 <sup>e</sup> décile	9 <sup>e</sup> décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
11 <sup>e</sup> arr.	5 593	9 105	13 361	17 689	22 084	26 743	32 144	39 439	51 891	13,3	76 689
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	7,2	25 794

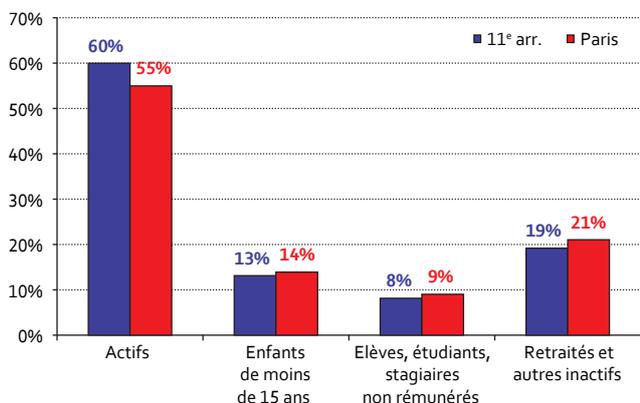
Source : Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages

## Activité des ménages

L'arrondissement compte 90929 actifs en 2006, soit un taux d'activité de 59,7 %, très supérieur au taux parisien moyen (54,8 %). Le taux de chômage est lui aussi supérieur à la moyenne parisienne (12,2 % en 2006 dans le 11<sup>e</sup>, 11,4 % à Paris).

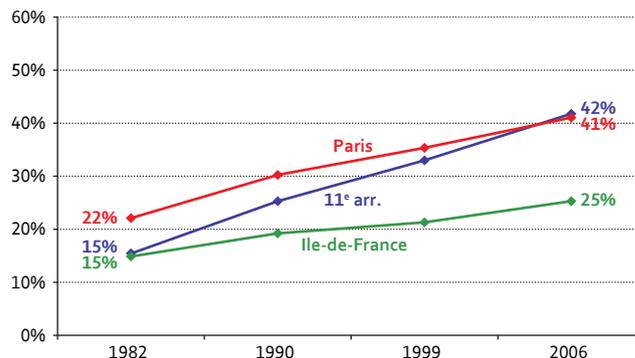
Sur le plan de la répartition par catégorie socioprofessionnelle, la part des cadres a nettement progressé, passant de 32,9 % en 1999 à 41,8 % en 2006, et dépasse pour la première fois la moyenne parisienne (41,0 % en 2006). À l'inverse, la part des employés et ouvriers diminue (28,4 % en 2006 contre 35,9 % en 1999). La part des professions intermédiaires se stabilise entre 1999 et 2006 (25,4 % en 2006) et est proche de la moyenne régionale (26,1 %).

### Population active et inactive (2006)



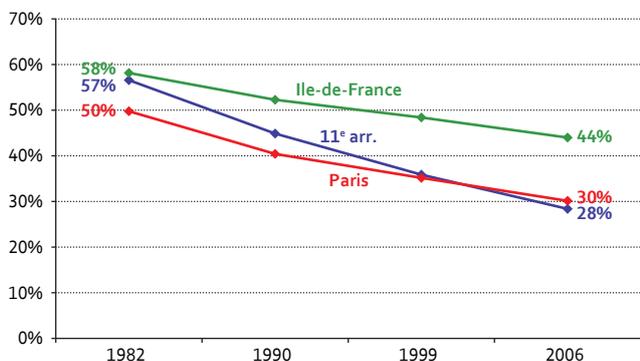
Source : INSEE, recensements de la population

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



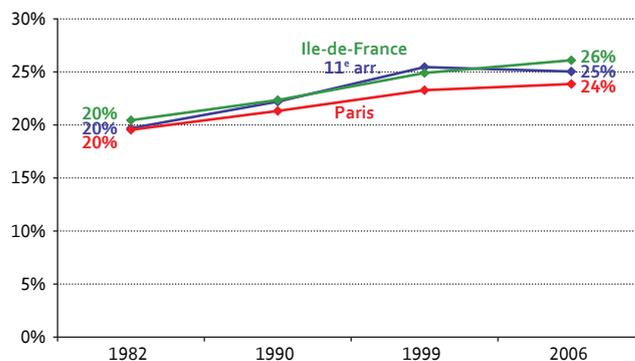
Source : INSEE, recensements de la population

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

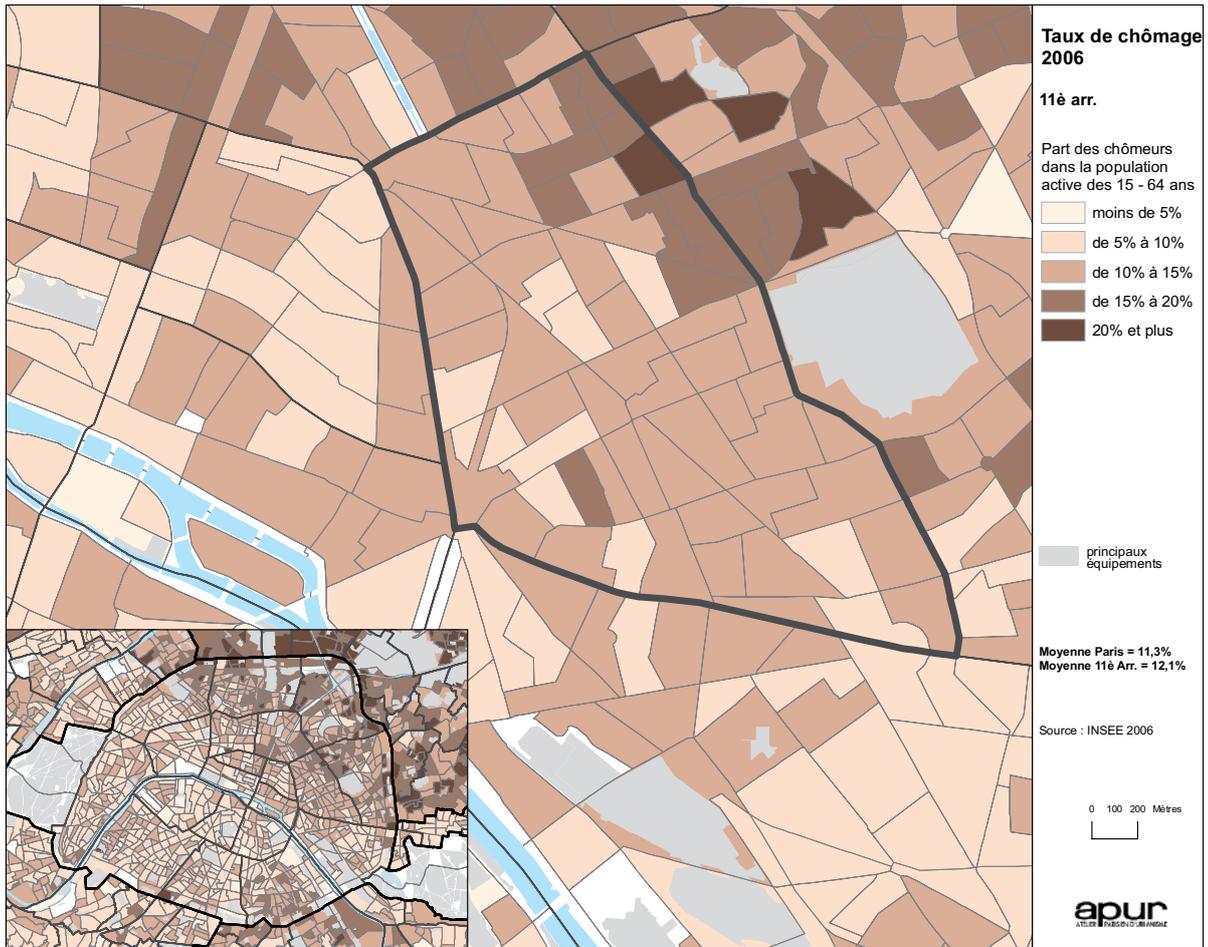


Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population



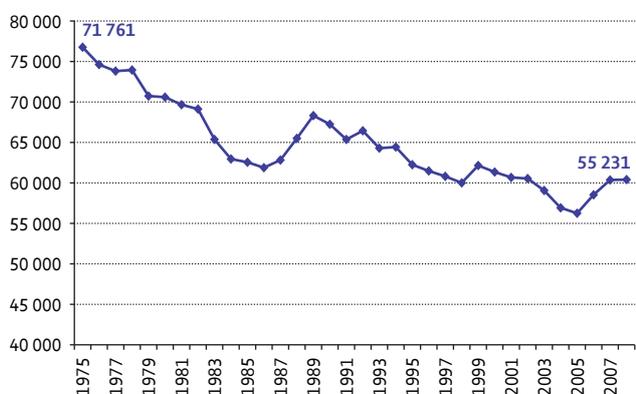
# ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

## Emploi

D'après les résultats du recensement, le 11<sup>e</sup> arrondissement accueille 80 850 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 0,9 emploi pour un actif résident, ce qui traduit une dominante résidentielle de l'arrondissement (1,5 emploi par actif à Paris en moyenne). Géographiquement, l'arrondissement apparaît partagé entre une moitié est à dominante résidentielle et une moitié ouest marquée par une plus grande mixité entre l'habitat et les activités économiques.

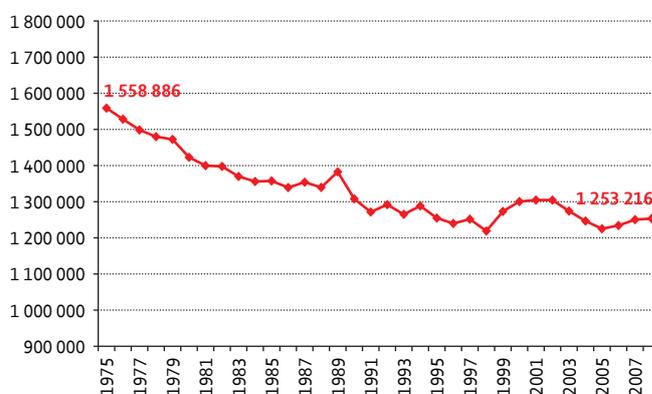
Comme dans l'ensemble de Paris, le nombre d'emplois salariés privés a connu une forte baisse entre 1975 et 2005, passant de 71 761 emplois en 1975 à 51 251 en 2005. Le nombre d'emplois salariés privés remonte nettement de 2005 à 2007 (+8,2 %) et atteint 55 231 en 2008.

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

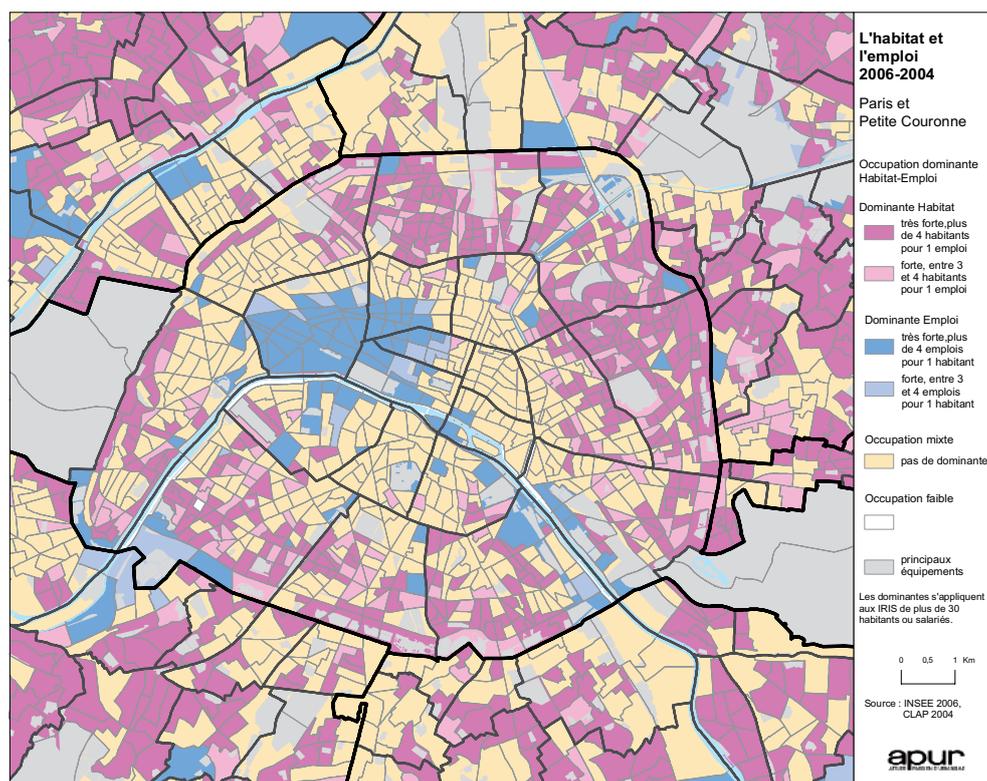


Source : Unedic

Paris

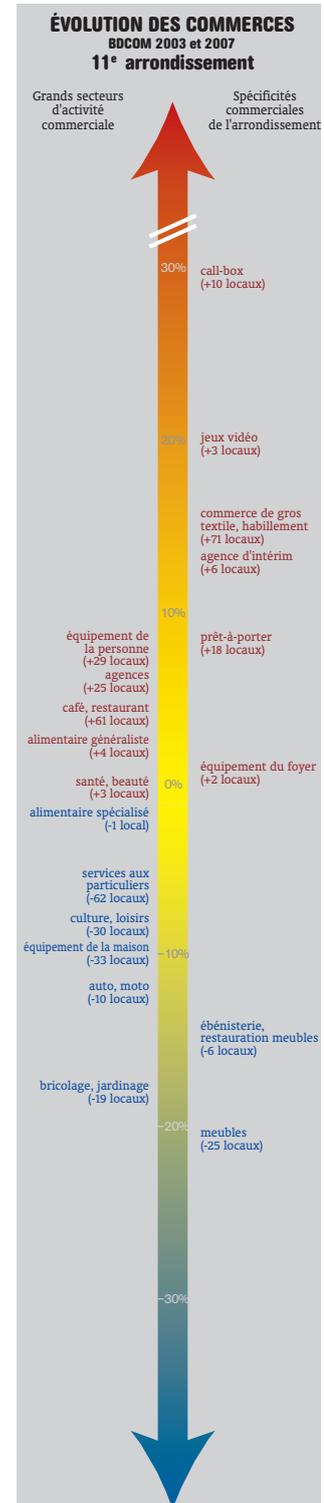
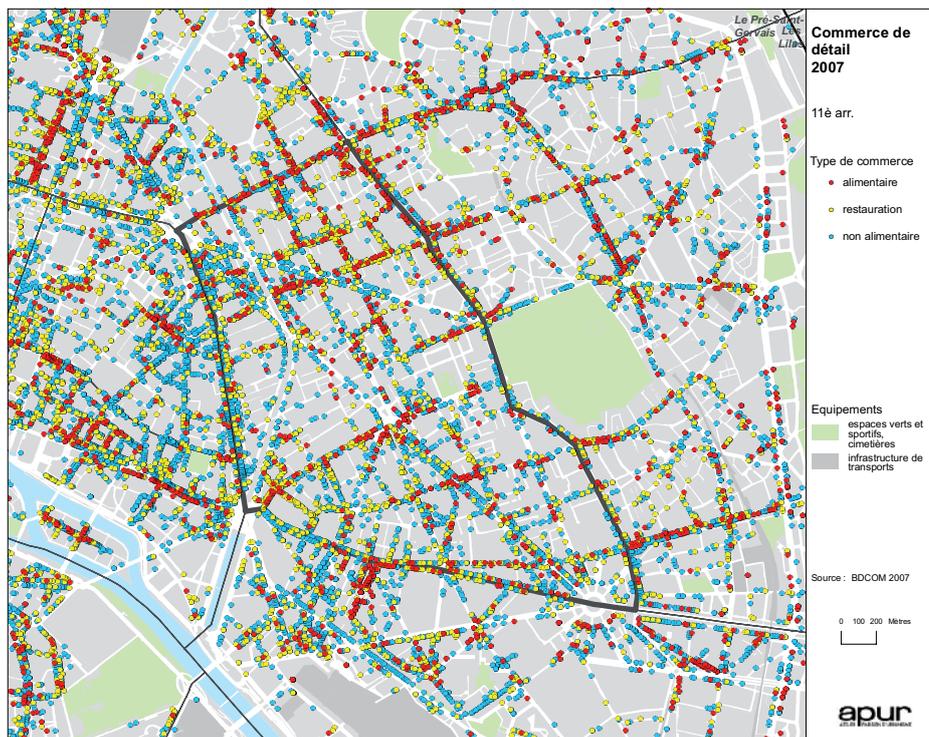
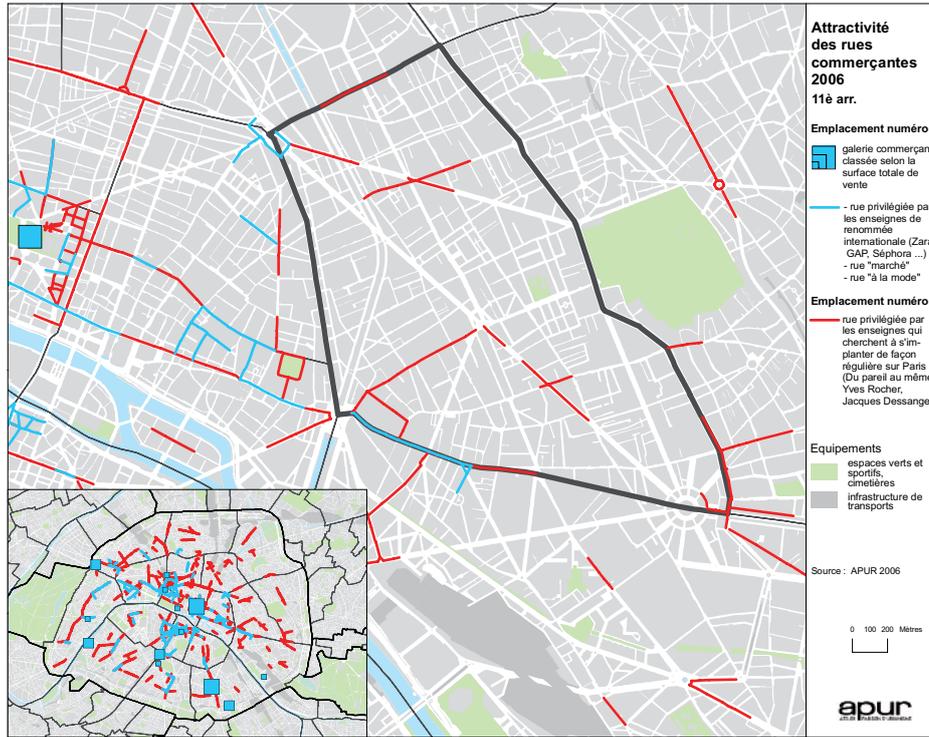


Source : Unedic



# Commerce

D'après les informations de la Banque de données sur le commerce, le 11<sup>e</sup> arrondissement comptait environ 4 300 établissements commerciaux en 2007, soit un effectif en légère baisse par rapport à 2003 (-45 locaux). L'évolution de 2003 à 2007 est principalement marquée par le développement des cafés et restaurant et des boutiques de téléphonie. En sens inverse, les commerces de meuble ou d'ébénisterie perdent du terrain, ainsi que les magasins de bricolage et d'équipement de la maison. Dans le quartier Sedaine-Popincourt et à ses abords, le commerce de gros du textile et de l'habillement continue de s'étendre mais à un rythme ralenti.



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

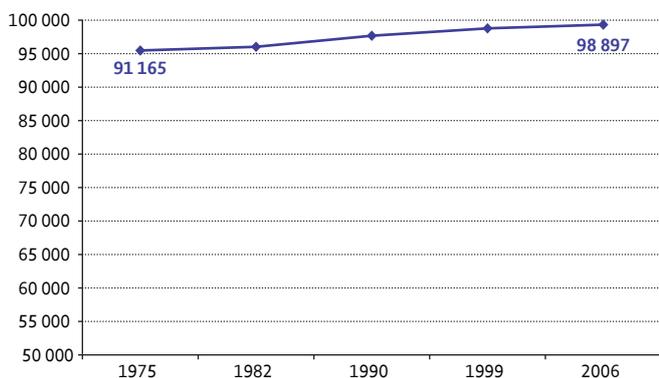
Le nombre de logements progresse entre 1999 et 2006 : le 11<sup>e</sup> arrondissement compte 98 897 logements en 2006 contre 97 626 en 1999, soit une hausse de 1,3 %, légèrement supérieure à la moyenne parisienne (+0,9 %).

La part des résidences principales s'est accrue de 1999 à 2006. Elles représentent 86,7 % des logements en 2006, ce qui est supérieur au taux parisien moyen (84,8 %).

La part des résidences secondaires et logements occasionnels s'est également accrue, passant de 4,4 % en 1999 à 4,8 % en 2006, mais reste à un niveau relativement faible (6,0 % à Paris en 2006). Enfin selon l'INSEE, la part des logements vacants a connu une baisse importante, passant de 11,0 % en 1999 à 8,6 % en 2006 (9,2 % à Paris). Le niveau élevé du taux de vacance parisien s'explique principalement par la forte « vacance de rotation » qui affecte les petits appartements locatifs, nombreux dans la capitale.

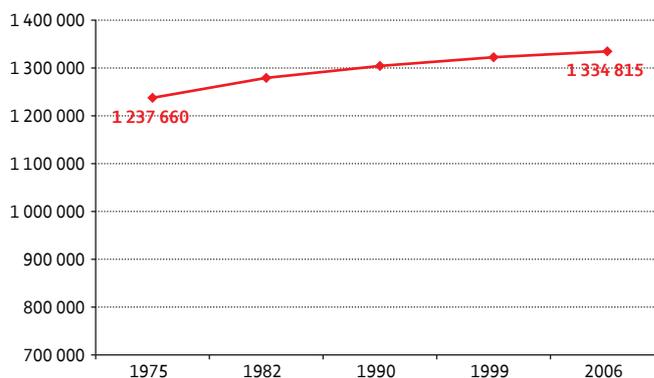
Les données de la DGI issues de la taxe des logements vacants indiquent que la vacance de longue durée concerne 1 367 logements en 2008 (soit 1,3 % des logements, 1,8 % à Paris).

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



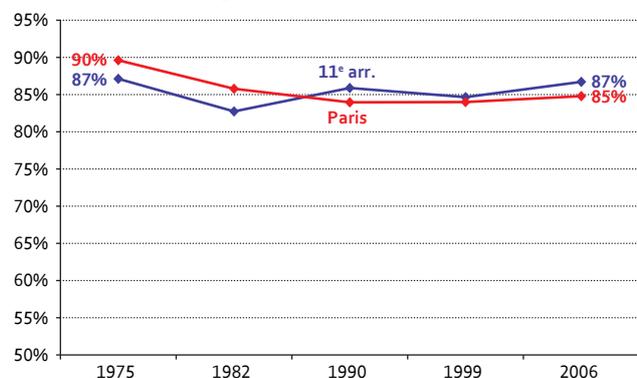
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



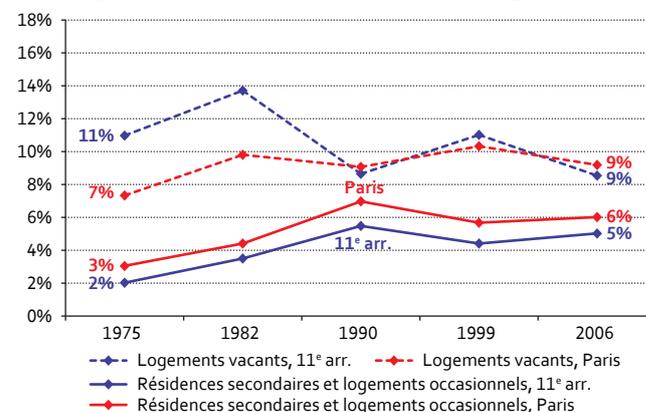
Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

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



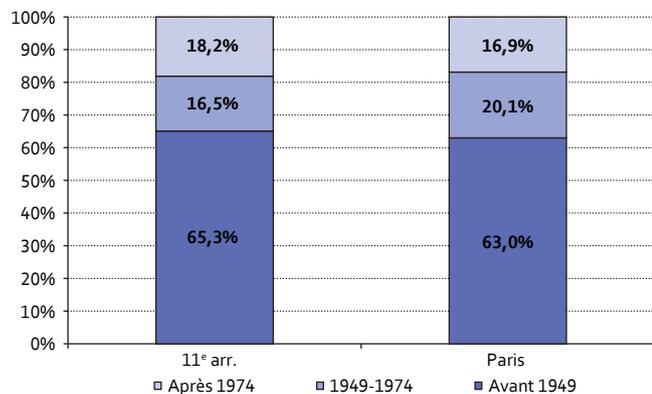
Source : INSEE, recensements de la population

(\*) Voir définition en fin de document.

## Structure foncière et époques de construction des logements

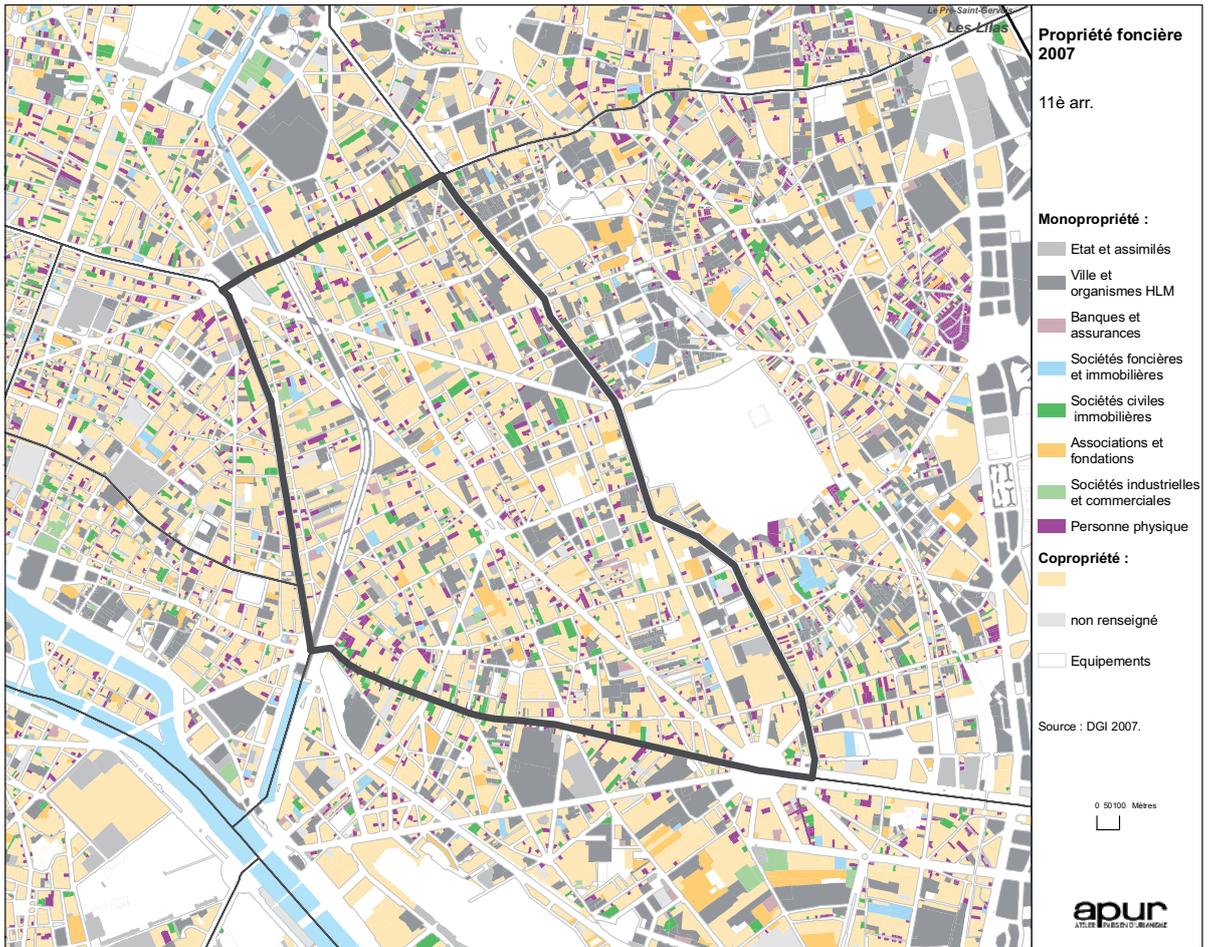
Le parc de logements du 11<sup>e</sup> arrondissement témoigne d'une certaine mixité des époques de construction puisque 65 % des logements sont situés dans des immeubles datant d'avant 1949 (63 % à Paris) et 18,2 % dans des immeubles d'après 1974 (16,9 % à Paris).

Ancienneté des logements existant en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

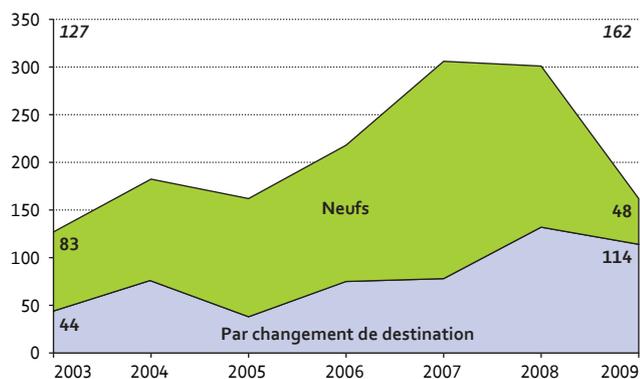




## Construction de logements

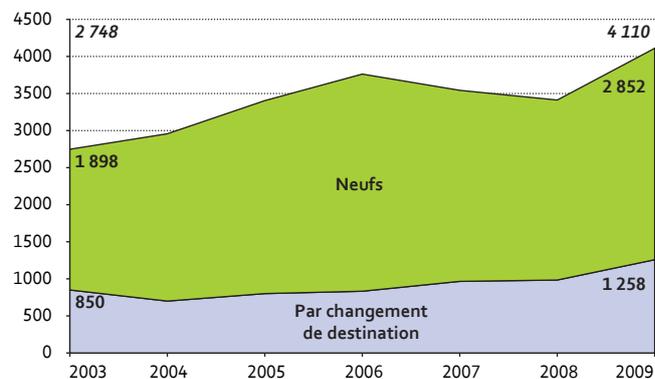
Le 11<sup>e</sup> arrondissement connaît un rythme de construction relativement soutenu. Entre 2001 et 2009, près de 230 logements ont été mis en chantier chaque année, dont près de 40 % de logements aidés.

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



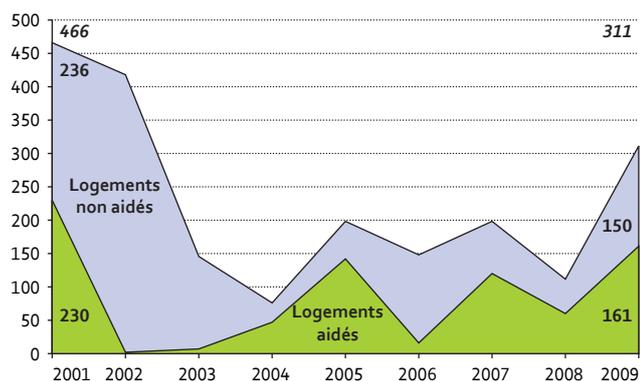
Source : Ville de Paris (GERCO)

**Paris**



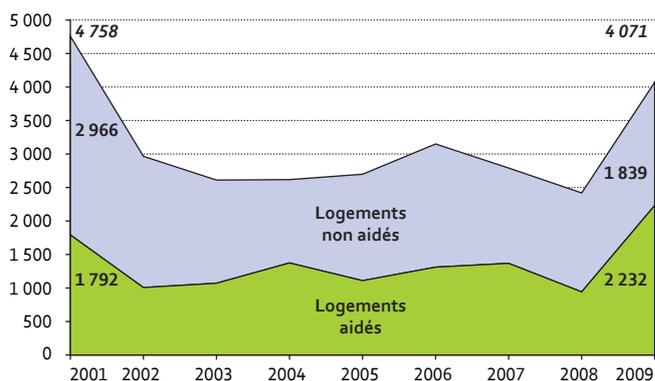
Source : Ville de Paris (GERCO)

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



Source : Ville de Paris (GERCO)

**Paris**



Source : Ville de Paris (GERCO)

# Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Des opérations d'aménagement d'importance moyenne sont en cours, dans les secteurs Bréguet-Chemin vert, Richard Lenoir-Voltaire et Boulevard de Charonne.

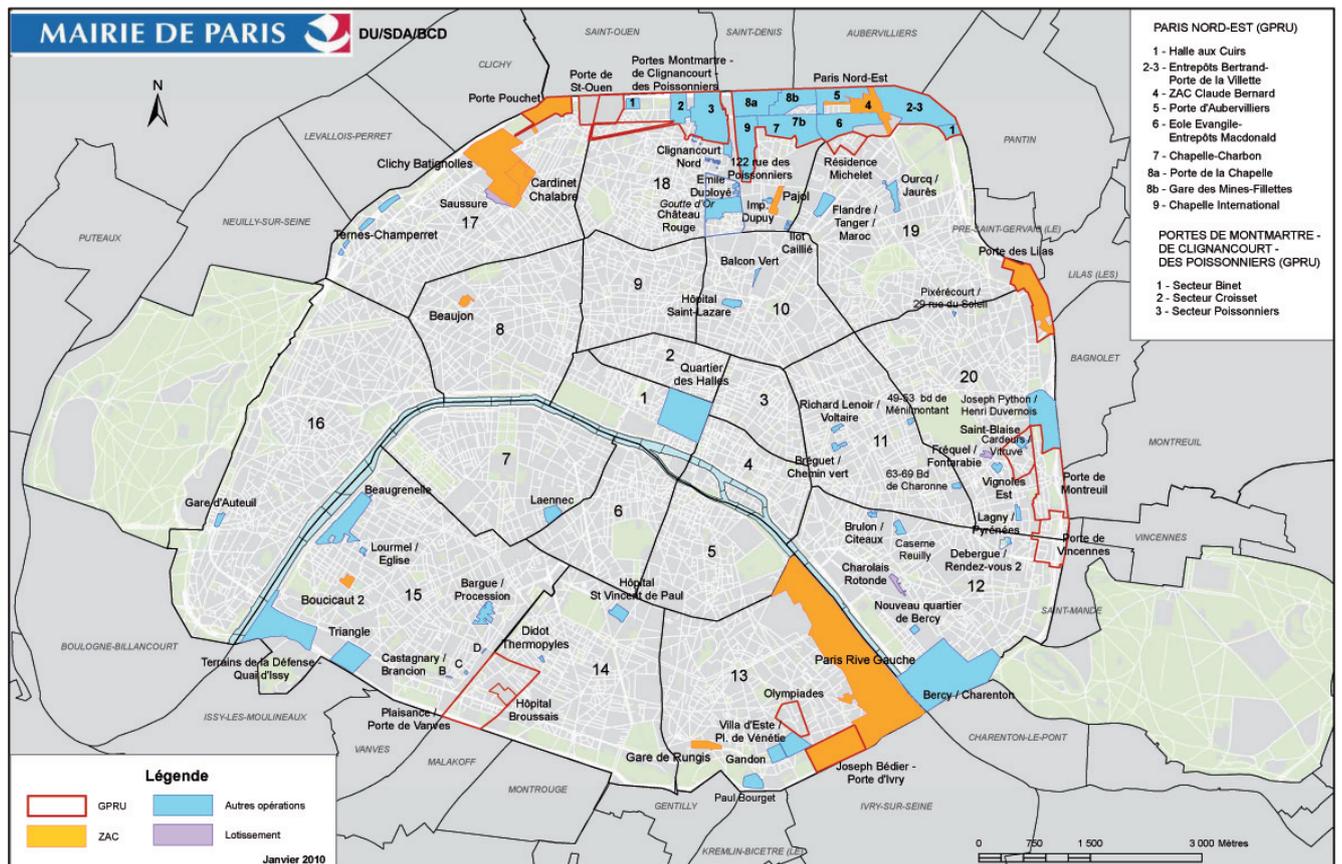
Au total, 170 logements ont été réalisés entre 2001 et 2008 et presque autant devraient voir le jour entre 2009 et 2013.

## Programmation dans les opérations d'aménagement - 11<sup>e</sup> arrondissement

Nom de l'opération d'aménagement	Période de livraison (réelle ou prévisionnelle)	Logement sociaux et non aidés		Logements sociaux		Bureaux, locaux d'activité (en m <sup>2</sup> )	Équipements (en m <sup>2</sup> )
		Nombre	SHON (en m <sup>2</sup> )	Nombre	SHON (en m <sup>2</sup> )		
Léon Frot - Charonne	2001-2008	15	1 288	15	1 288	400	0
Léon Frot - Charonne	2001-2008	43	3 325	43	3 325	314	0
Passage Piver	2001-2008	18	918	16	724	169	1 832
Pelée/Saint-Sabin	2001-2008	13	137	12	10	218	818
Richard Lenoir/Gobert	2001-2008	59	5 289	59	5 289	546	0
Richard Lenoir/Voltaire	2001-2008	24	415	24	415	0	0
	2009-2013	19	1 056	19	1 056	0	845
Bréguet/Chemin vert	2009-2013	47	3 996	47	3 993	27 749	1 280
	2014-2017	50	3 800	50	3 800	0	0
63-69, boulevard de Charonne	2009-2013	100	7 000	100	7 000	-	-
Total	2001-2008	172	11 372	169	11 051	1 647	2 650
	2009-2013	166	12 052	166	12 049	27 749	2 125
	2014-2017	50	3 800	50	3 800	0	0

Source : Ville de Paris

## Les opérations d'aménagement



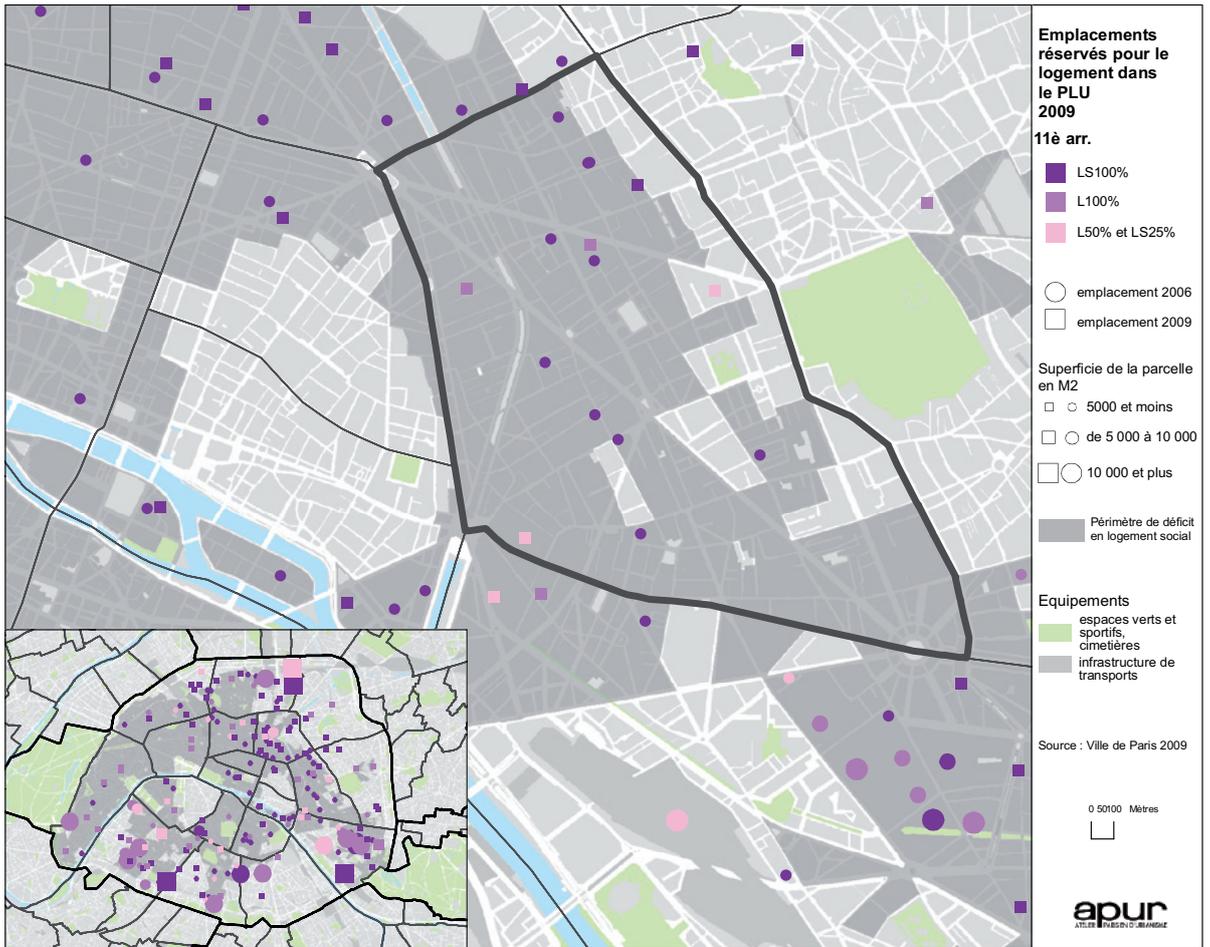
Parmi les 197 emplacements réservés inscrits au PLU et réservés pour créer des logements, 15 sont situés dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. On estime qu'environ 650 logements pourraient être créés sur ces emplacements (dont près de 400 logements sociaux).

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

Adresse	Type de réserve	Surface du terrain	Potentiel logements	Potentiel logements sociaux	Année d'inscription au PLU
11, rue des Trois Couronnes	LS 100 %		0	0	2006
110, rue de la Roquette	LS 100 %		10	10	2006
127-129, avenue du Chemin Vert/ 106, avenue de la République	LS 25 % + périmètre de localisation petite enfance	4240 m <sup>2</sup>	169	37	2009
14, rue Oberkampf/ 7, passage Saint-Pierre Amelot	LS 50 %	2067 m <sup>2</sup>	70	35	2009
45, rue du Faubourg Saint-Antoine	LS 25 %	3 164 m <sup>2</sup>	70	18	2009
5, rue de l'Asile Popincourt	LS 100 %		9	9	2006
56, rue Trousseau	LS 100 %		30	30	2006
60, rue Sedaine	LS 100 %		16	16	2006
62-62 bis, rue Oberkampf	LS 100 %		40	40	2006
62, avenue de la République	LS 50 %	1 489 m <sup>2</sup>	53	26	2009
7, passage Gustave Lepeu	LS 100 %	124 m <sup>2</sup>	11	11	2006
8-10, rue de l'Orillon	LS 100 %		45	45	2006
89, rue Saint-Maur/70, avenue Parmentier	LS 100 %		100	100	2006
9, rue des Trois Couronnes	LS 100 %		10	10	2006
9, rue Moret	LS 100 %	187 m <sup>2</sup>	12	12	2009

Source : Ville de Paris

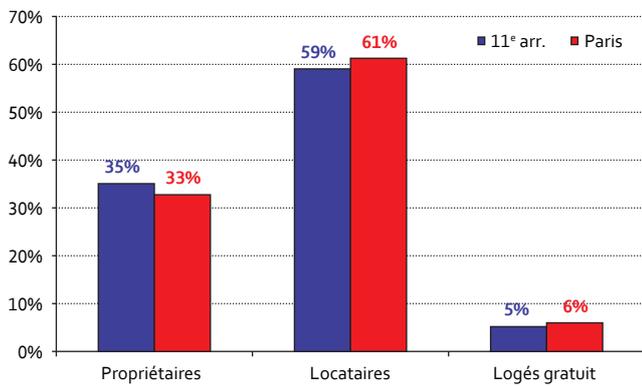
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes : LS 25 % - au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social / LS 50 % - au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social / LS 100 % - 100 % de la surface hors œuvre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

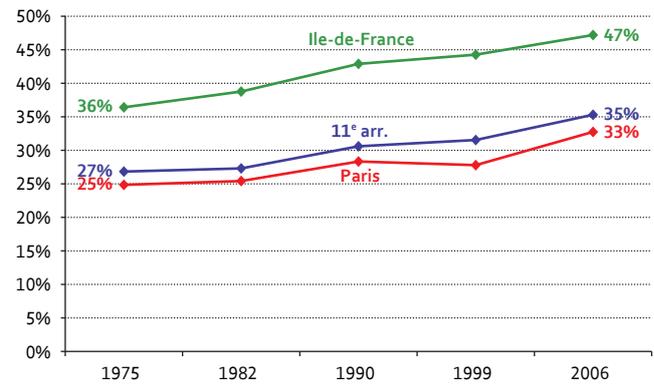
En 2006, 35,3 % des ménages du 11<sup>e</sup> arrondissement sont propriétaires de leur logement contre 31,5 % en 1999. C'est une part supérieure à celle observée à Paris (32,8 %) et en progression depuis 1975. Les résidences principales sont en moyenne plus petites qu'à Paris (2,31 pièces dans le 11<sup>e</sup> en 2006, 2,58 pièces à Paris) mais leur taille augmente depuis 1975 au même rythme qu'à Paris. Après le 18<sup>e</sup> arrondissement, le 11<sup>e</sup> est celui qui comprend le moins de grands logements (14,6 % de 4 pièces et plus, contre 21,8 % en moyenne à Paris). À l'inverse, le 11<sup>e</sup> arrondissement est l'un des arrondissements comprenant le plus de petits logements (63,8 % des résidences principales ont 1 ou 2 pièces), derrière le 2<sup>e</sup> arrondissement (66,9 %).

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



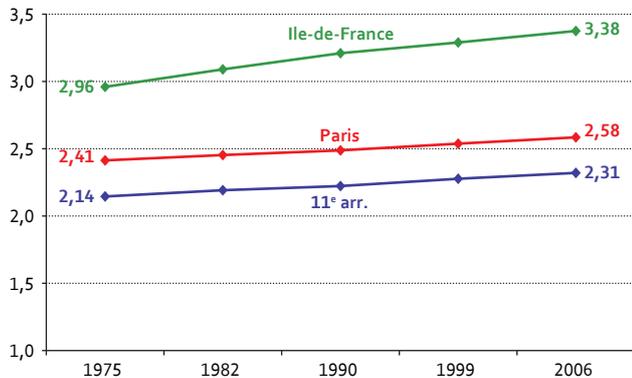
Source : INSEE, recensements de la population

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



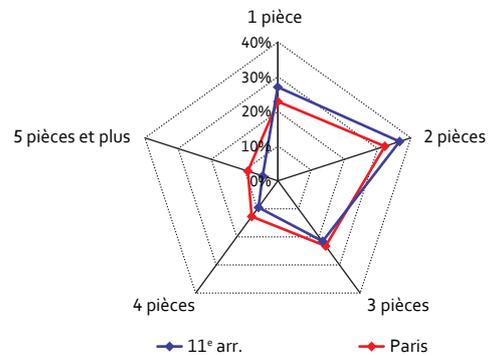
Source : INSEE, recensements de la population

### 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

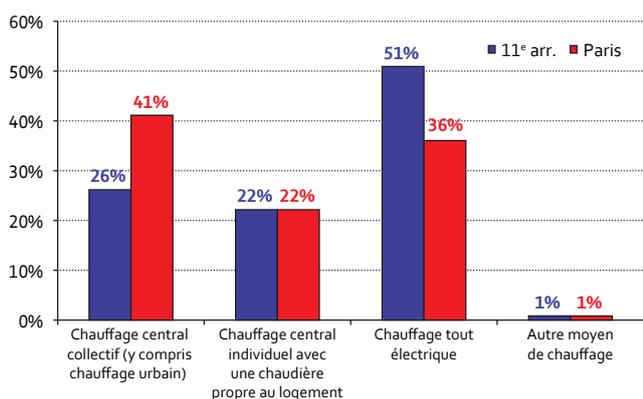


Source : INSEE, recensements de la population

## Émissions de gaz à effets de serre

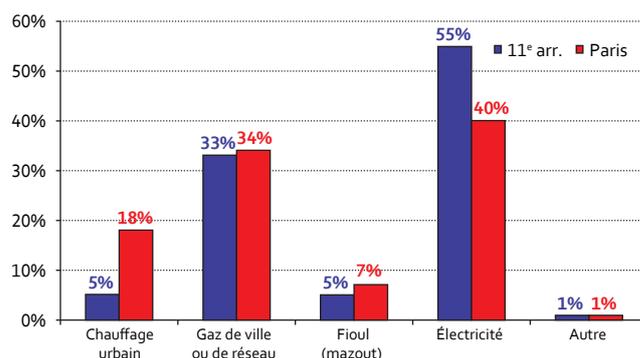
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, les niveaux d'émission sont assez modérés, ce qui se relie à la part importante du chauffage électrique dans l'arrondissement. Le tout électrique domine largement (50,6 % 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 (55,2 %) et gaz de ville (33,0 %).

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



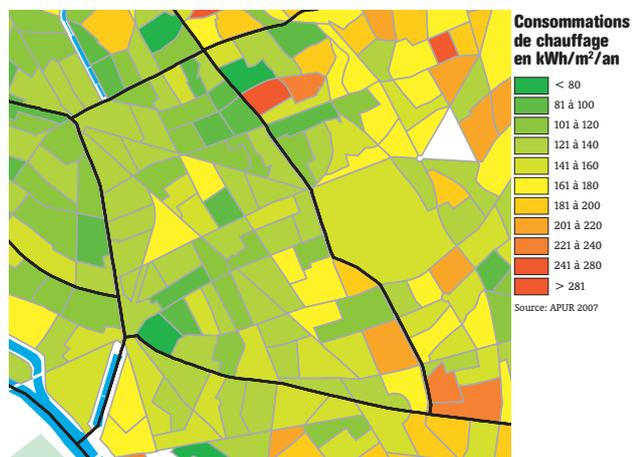
Source : INSEE, recensements de la population

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



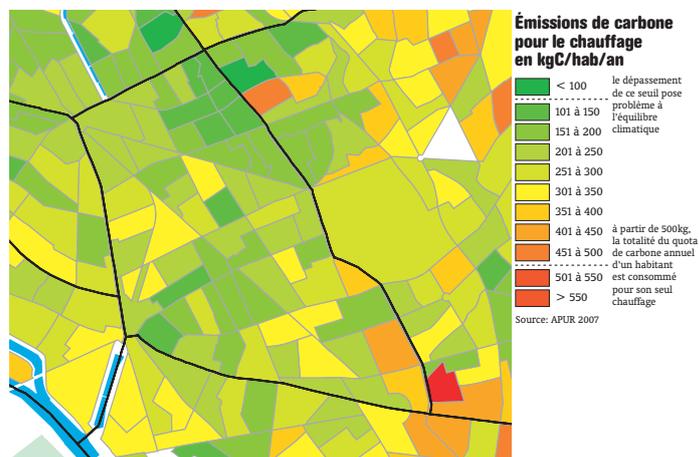
Source : INSEE, recensements de la population

**Estimations des consommations de chauffage en kWh/m<sup>2</sup>/an**



Source : APUR 2007

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



Source : APUR 2007

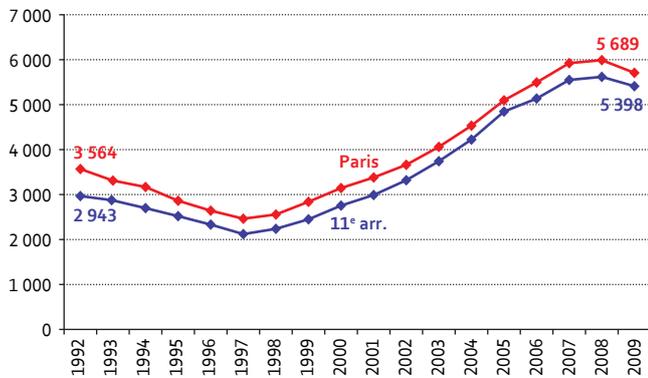
Précisions méthodologiques : Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction de l'immeuble ainsi que sur un certain nombre de paramètres morphologiques (hauteur de l'immeuble, orientation et effet de masque, mitoyenneté), un calcul de déperdition thermique a été effectué pour chaque bâtiment de logements. Ce calcul, établi par une méthode simplifiée aujourd'hui utilisée pour les « diagnostics de performance énergétique », aboutit pour chaque immeuble à un « besoin énergétique » qui correspond à une valeur théorique d'énergie dont il faut disposer pour maintenir le bâtiment à 19 °C durant toute la période de chauffe. Pour approcher la réalité et mettre en évidence les consommations réelles de chauffage, la connaissance des équipements de chauffage y a été intégrée ainsi qu'un coefficient comportemental propre à chaque énergie, déduit des fichiers réels des grands fournisseurs d'énergie à Paris (EDF, GDF, CPU). Enfin, par l'application d'une règle de proportionnalité selon l'énergie utilisée, les émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an ainsi que par habitant peuvent en être déduites.

# MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS

## Les ventes de logements

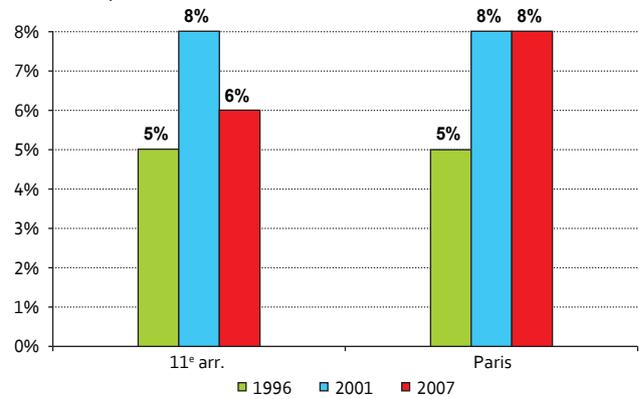
Après avoir progressé entre 2001 et 2008 à un rythme plus soutenu qu'à Paris (+89 % dans le 11<sup>e</sup> arrondissement ; +78 % à Paris), le prix moyen du m<sup>2</sup> a connu une légère baisse entre 2008 et 2009 (-4 % dans le 11<sup>e</sup>, -5 % à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens sont légèrement inférieurs aux prix parisiens moyens (5 398 €/m<sup>2</sup> dans le 11<sup>e</sup>, 5 689 €/m<sup>2</sup> à Paris). Les prix les plus élevés au m<sup>2</sup> sont principalement observés dans la partie ouest de l'arrondissement. Le volume de transactions s'est effondré entre 2006 et 2009 : avec 2 198 transactions dans l'année en 2009, le volume des ventes atteint son niveau le plus bas depuis 1992.

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



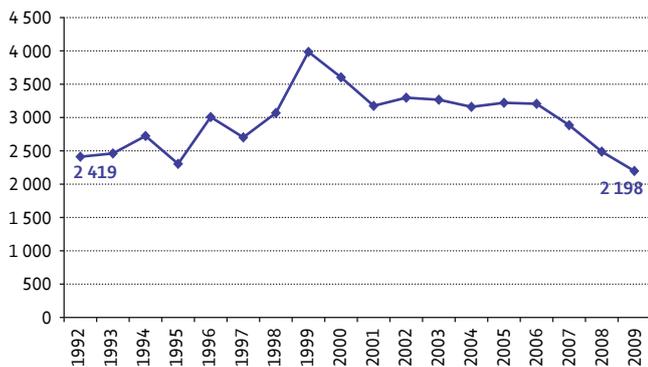
Source : Paris Notaires Service

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



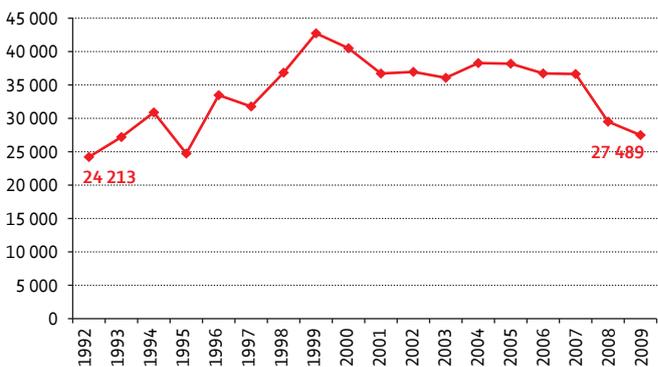
Source : Paris Notaires Service

**Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009) 11<sup>e</sup> arrondissement**



Source : Paris Notaires Service

**Paris**



Source : Paris Notaires Service

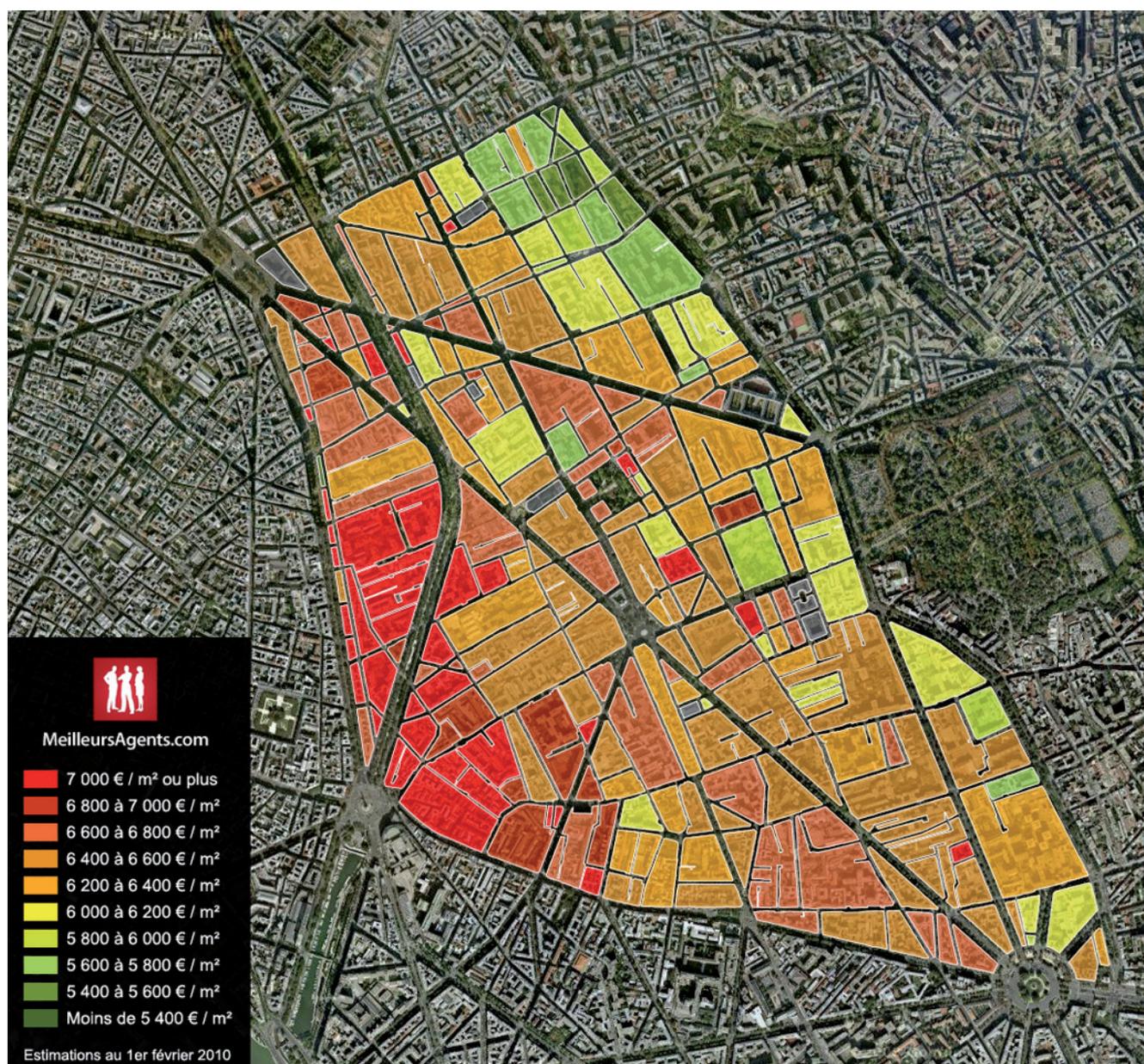
De 2004 et 2008, 970 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 11<sup>e</sup> arrondissement et 995 ont été octroyés à des ménages originaires du 11<sup>e</sup> arrondissement pour un logement acquis dans l'arrondissement ou ailleurs dans Paris (8 900 à Paris sur la même période).

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

Nombre de Prêts Paris Logement	2004	2005	2006	2007	2008	Total 2004-2008
Accordés à un ménage originaire du 11 <sup>e</sup> arr.	72	128	185	344	266	995
Accordés pour un logement acquis dans le 11 <sup>e</sup> arr.	64	123	181	332	270	970
Paris	570	1 184	1 491	2 958	2 729	8 932

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

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



Source : MeilleursAgents.com

Précisions méthodologiques (Meilleurs Agents.com) :

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

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

## Le marché locatif privé

En 2008, le loyer moyen au m<sup>2</sup> des ménages emménagés dans l'année est proche de la moyenne parisienne, quoique très légèrement supérieur (21,60 €/m<sup>2</sup> dans le 11<sup>e</sup> contre 21,40 €/m<sup>2</sup> à Paris). Cela s'explique par la part élevée des petits logements et la rotation locative importante qui caractérise l'arrondissement.

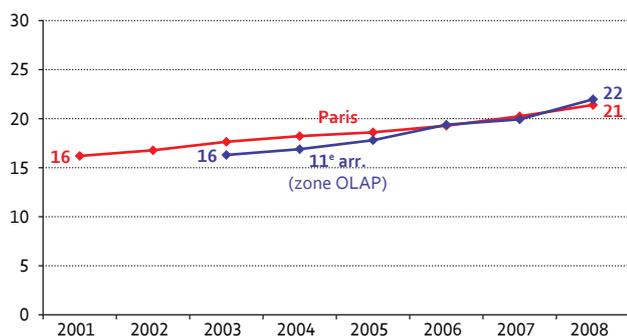
Loyer de marché au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

11 <sup>e</sup> arr.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Valeur basse	19,7	17,5	16,8	16,6
Moyenne	23,0	20,4	19,6	19,4
Valeur haute	26,9	23,8	22,8	22,6

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

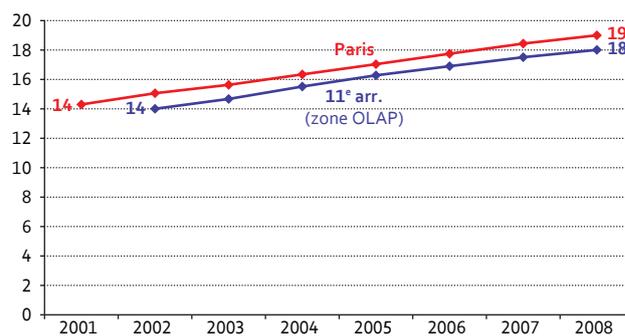
Source : OLAP

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



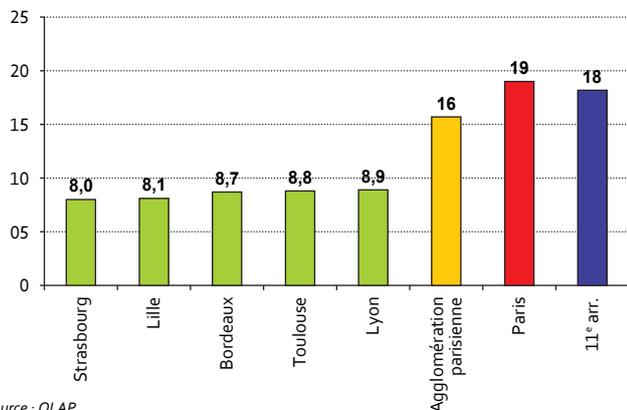
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

Loyer moyen du secteur locatif privé (2001-2008)



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

Loyer moyen du secteur locatif privé (€/m<sup>2</sup>) au 1<sup>er</sup> janvier 2009



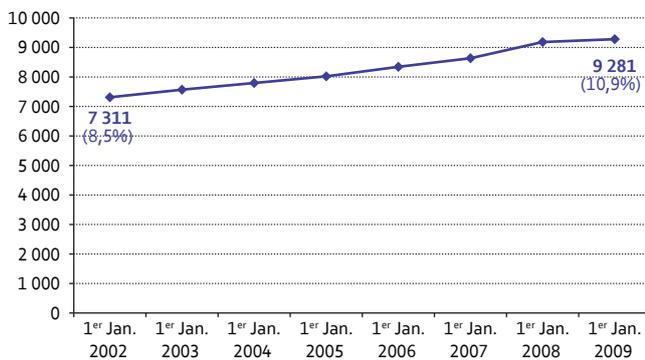
Source : OLAP

# LOGEMENT SOCIAL

## Parc de logement social SRU

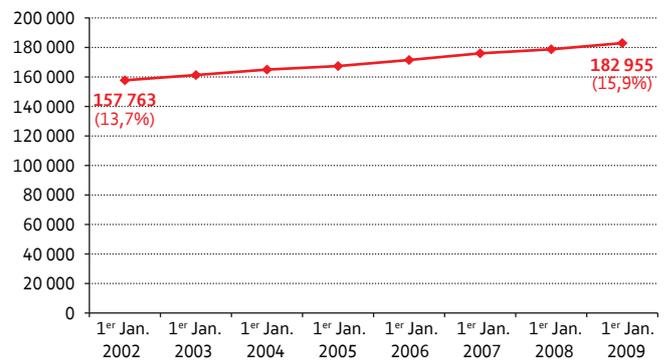
Le 11<sup>e</sup> a connu une forte progression du nombre de logements sociaux selon l'inventaire SRU entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009, (+1970 logements, soit +26,9 %). Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'arrondissement compte 9 281 logements sociaux, soit 10,9 % des résidences principales (15,9 % à Paris). Les logements sociaux financés de 2001 à 2009 ont contribué à une répartition plus équilibrée des logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement. Parmi ces logements, 19,4 % sont des produits spécifiques, notamment destinés à l'hébergement.

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



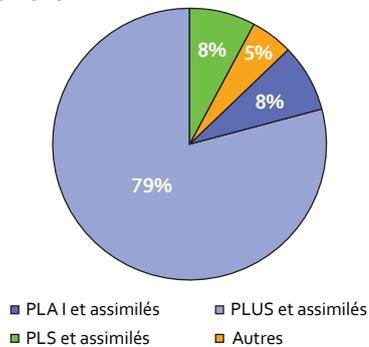
Source : DREIF, Inventaire SRU

**Paris**



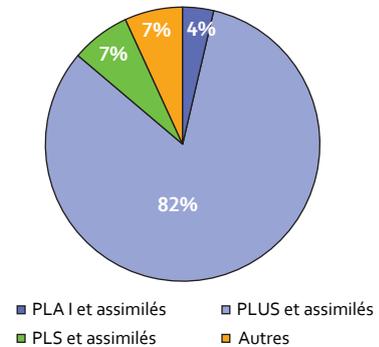
Source : DREIF, Inventaire SRU

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



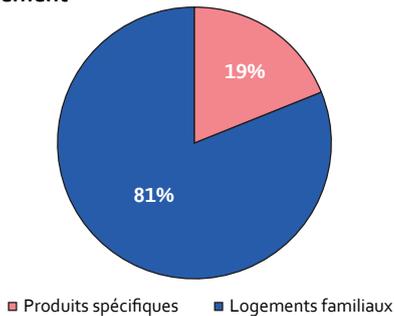
Source : Inventaire SRU

**Paris**



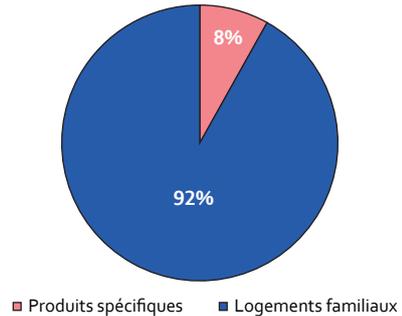
Source : Inventaire SRU

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

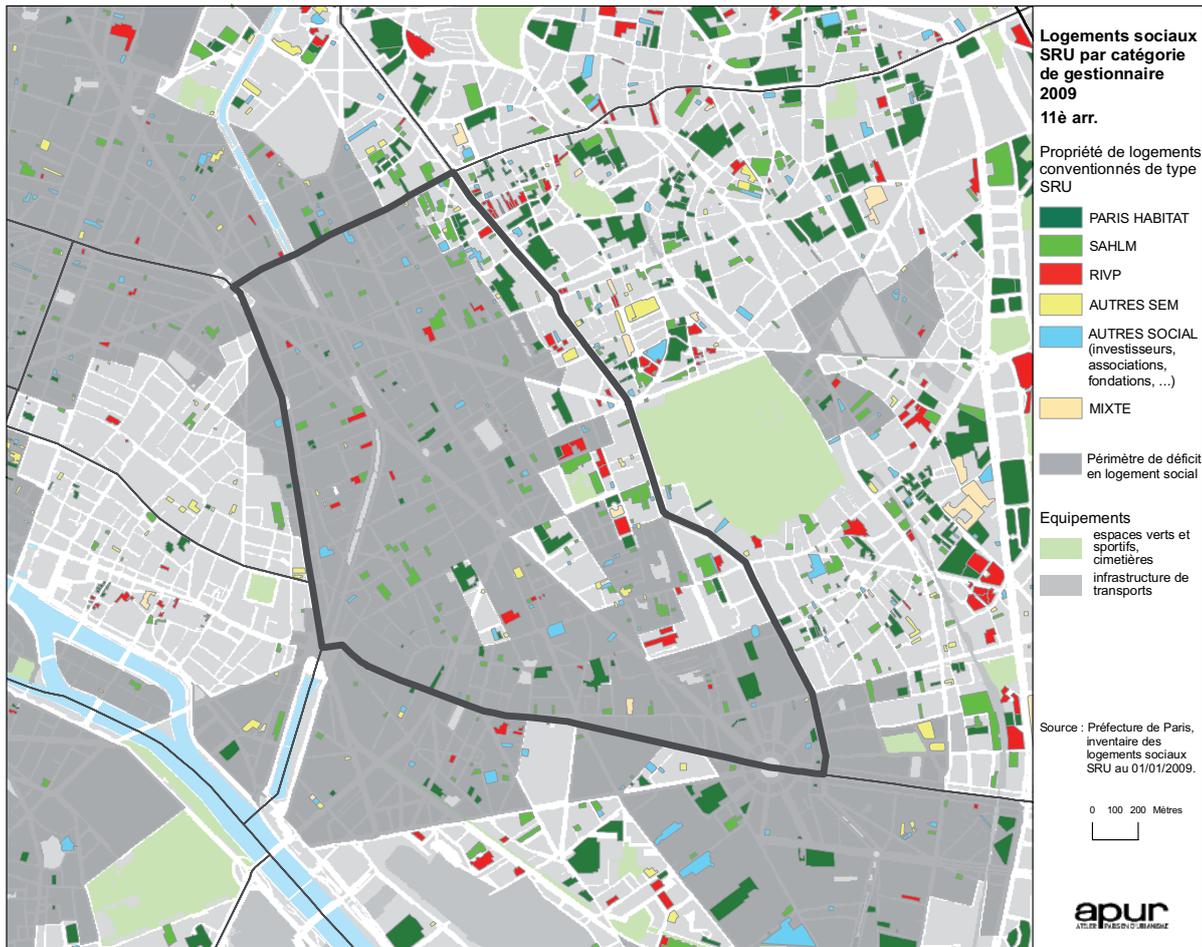


Source : Inventaire SRU

**Paris**



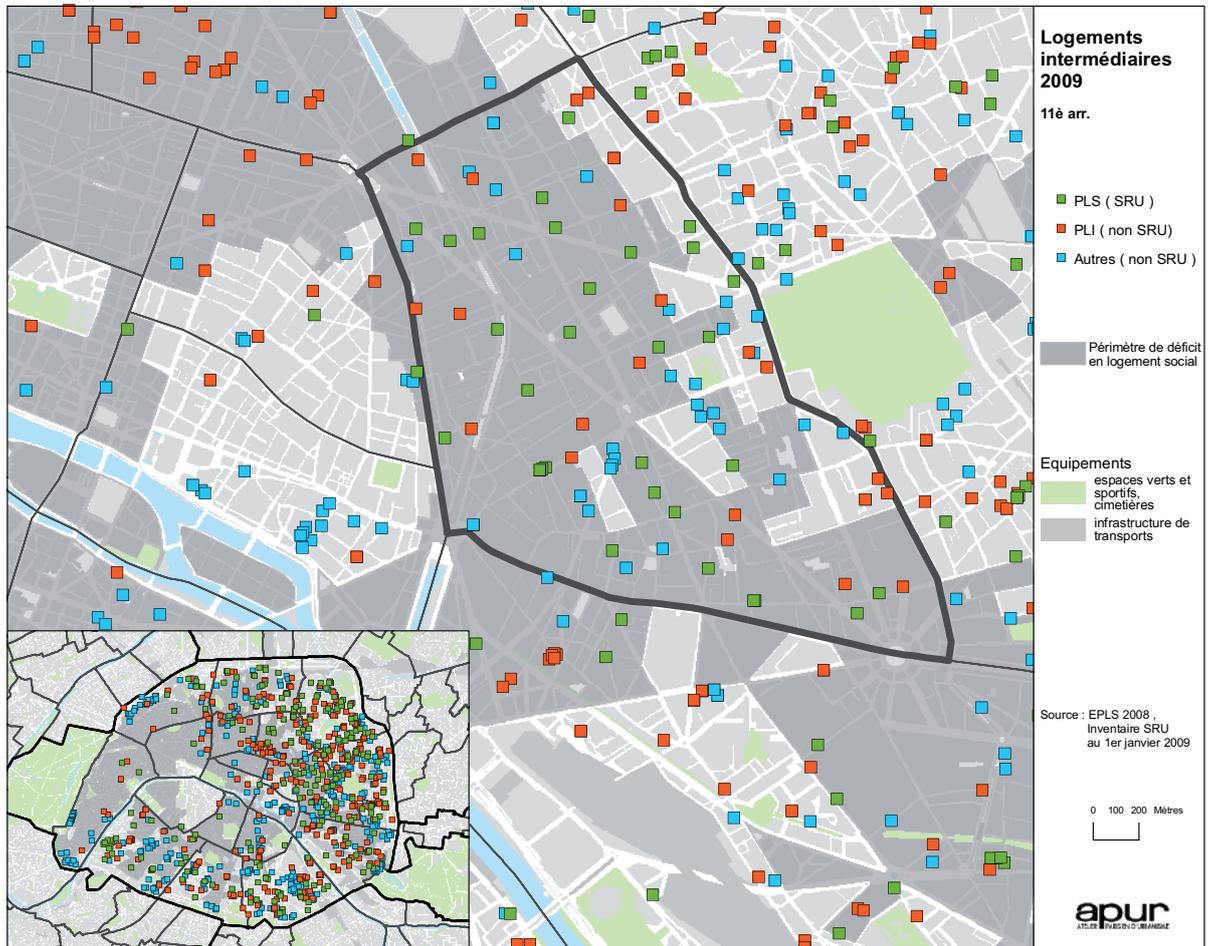
Source : Inventaire SRU



## Parc de logement social intermédiaire

Paris compte 6 500 logements PLS parmi les 182 955 logements sociaux au sens de la loi SRU.

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

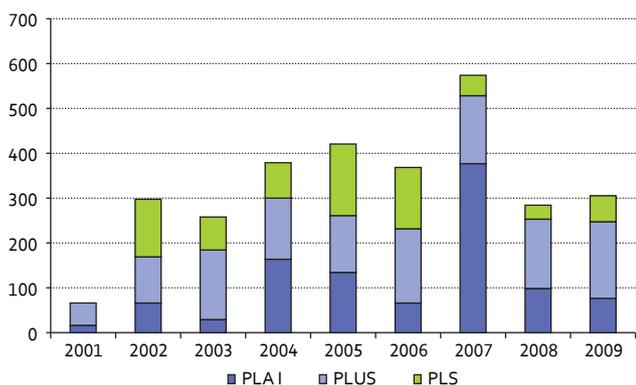


## Production de logements sociaux

Plus de 300 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été principalement financés en PLUS (42 %) et en PLAI (34 %, contre 24 % à Paris). Ce sont essentiellement des opérations d'acquisition réhabilitation (43 %) et de construction neuve (30 %). La grande majorité de ces logements est programmée dans la partie de l'arrondissement située en zone de déficit.

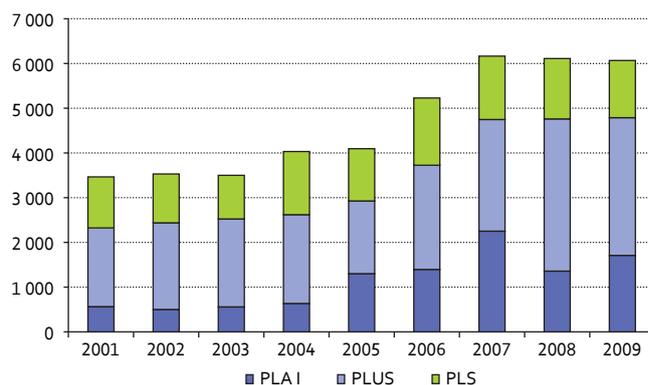
De 2001 à 2009, 2 301 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 678 PLAI et assimilés, 1 086 PLUS et assimilés et 537 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 859 logements financés à livrer.

### Logements sociaux SRU financés : catégories de financement 11<sup>e</sup> arrondissement

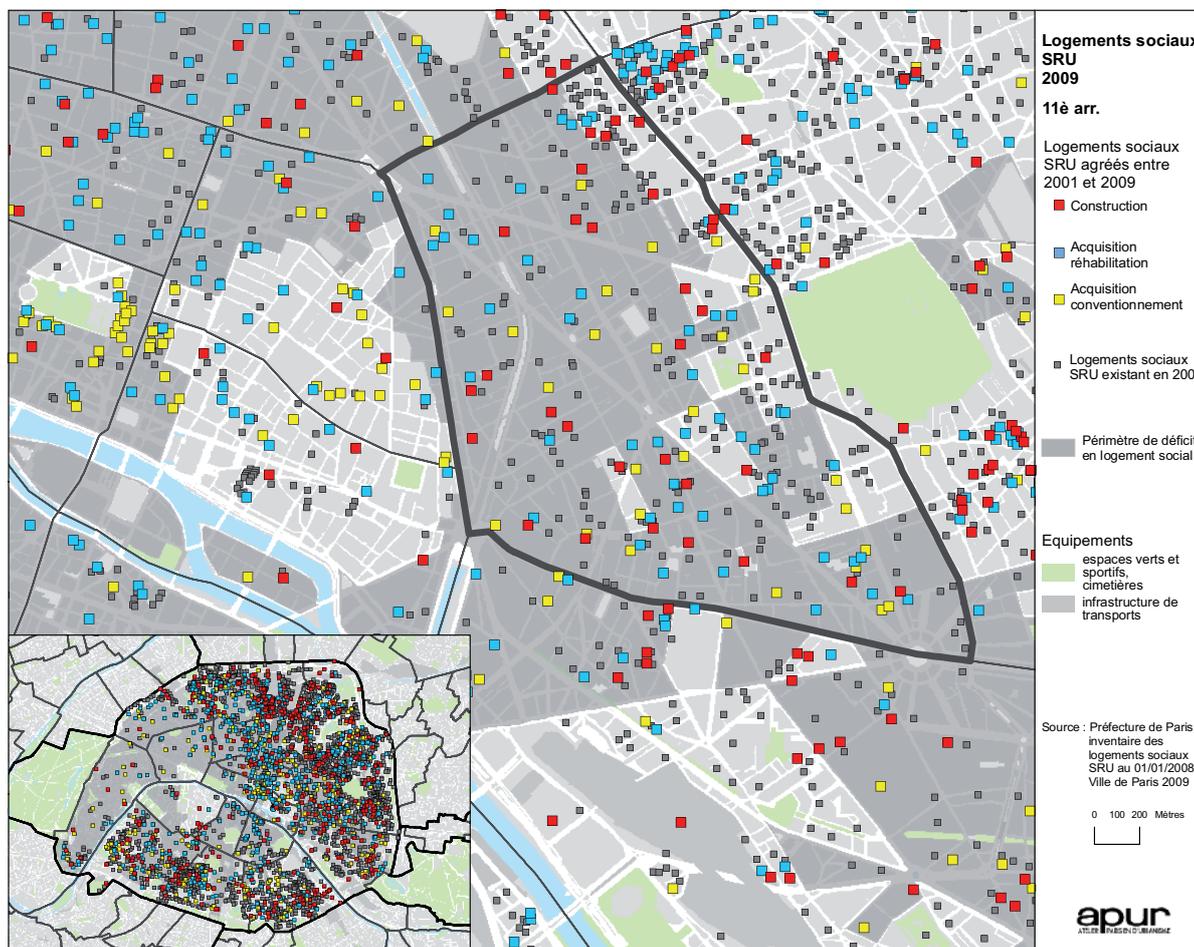


Source : Ville de Paris

### Paris



Source : Ville de Paris

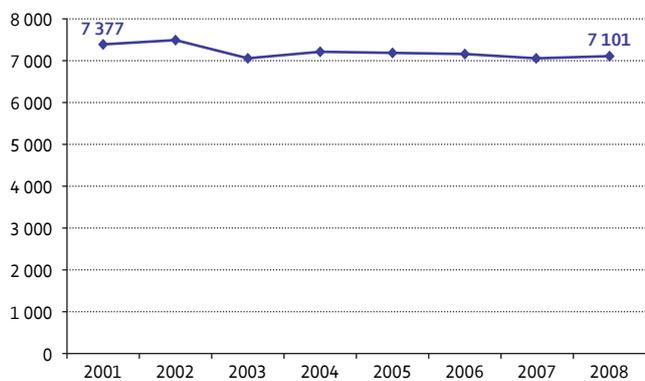


## Demande de logements

Après une légère baisse entre 2002 et 2003, le nombre de demandeurs de logements sociaux est demeuré stable de 2003 à 2008. On compte 7 101 demandeurs en 2008, soit 8,3 % des ménages (8,0 % à Paris).

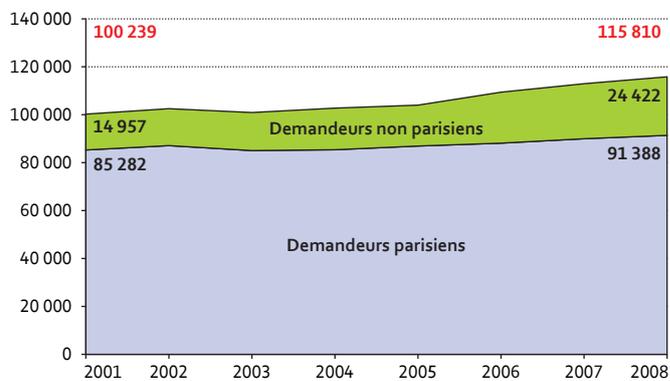
### Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)

#### 11<sup>e</sup> arrondissement

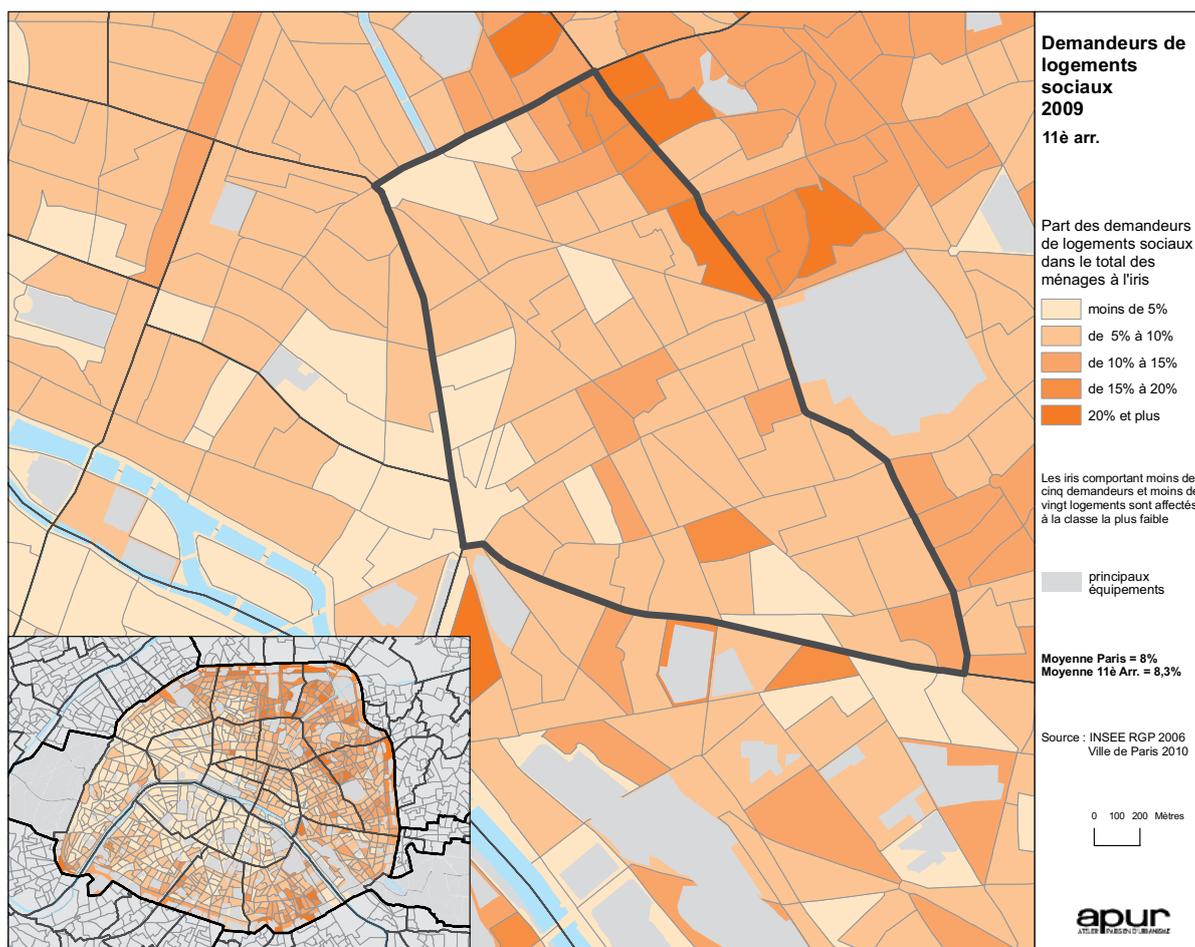


Source : Ville de Paris

#### Paris



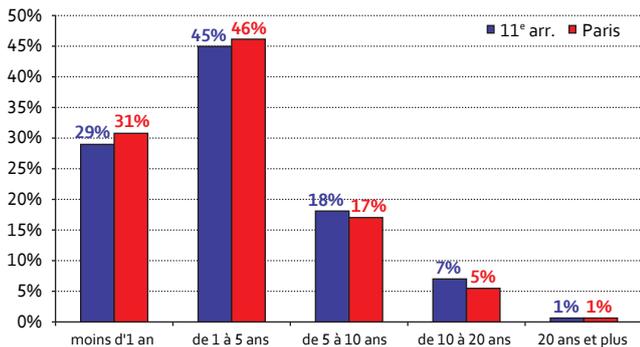
Source : Ville de Paris



## Profil des demandeurs de logement

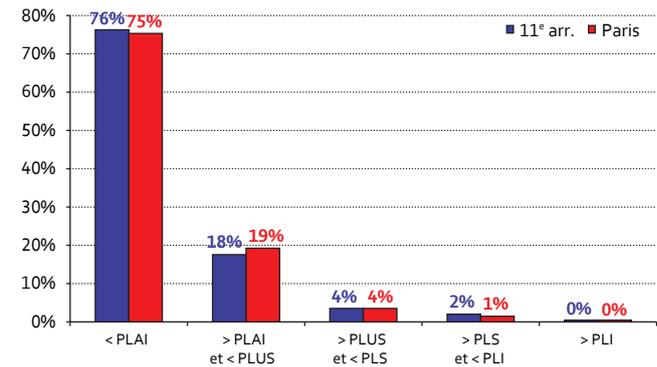
Parmi les 7 101 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien de la demande au 31 décembre 2008, 75,7 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA I (75,3 % pour l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris). 74,2 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 27,7 % depuis moins d'un an). Les ménages demandeurs sont un peu plus petits que la moyenne parisienne (42,0 % des ménages sont des personnes seules contre 39,0 % de l'ensemble des demandeurs). 10,5 % des demandeurs inscrits dans l'arrondissement sont déjà locataires dans le parc social et sollicitent un changement de logement.

### Ancienneté de la première demande en 2008



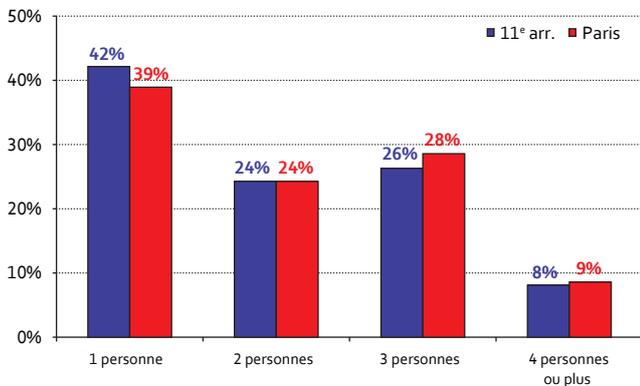
Source : Ville de Paris

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



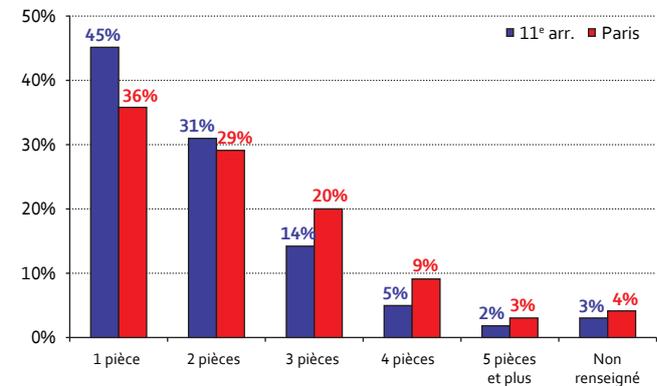
Source : Ville de Paris

### 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	11 <sup>e</sup> arr.	Paris
Propriétaire	2,8 %	2,5 %
Locataire logement privé	48,0 %	39,2 %
Locataire logement social	10,5 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	19,9 %	21,8 %
Logement précaire	15,7 %	12,6 %
Sans domicile fixe	2,8 %	2,9 %
Autres	0,3 %	0,3 %
<b>Ensemble</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
Effectif	7 101	115 810

Source : Ville de Paris

### Attributions de logements sociaux

En 2008, 306 ménages ont bénéficié de l'attribution d'un logement dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, dont 171 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

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

	11 <sup>e</sup> arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	306	8 097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	171	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 11<sup>e</sup> arrondissement compte 31 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

### • Hébergement pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 11<sup>e</sup> arrondissement compte 7 centres d'hébergement d'urgence (273 places) et 6 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (351 places).

#### Liste des CHU

Arapej dispositif hôtels – 68, rue de la Folie-Regnault (27 places)  
Yves Garel – 66, boulevard Richard Lenoir (108 places)  
Arcat Sida – 102c, rue Amelot (11 places)  
Coin de Malte – 1, rue de Malte (14 places)  
Dispositif hôtel CPCV – 44b, rue de Montreuil (50 places)  
Dispositif hôtels Maavar – 202, boulevard Voltaire (30 places)  
Gambetta – 102c, rue Amelot (33 places)

Financés non livrés :

52, rue Servan (partie CHU Création 22 logts - 33 chambres - 52 places) (22 places)

#### Liste des CHRS

CHRS Charonne – 45, boulevard de Charonne (120 places)  
CHRS l'Ilot République – 132, avenue de la République (24 places)  
Fondation Merice – 5, passage du Trone (68 places)  
Le Lieu Dit – 31, rue de la Folie-Regnault (6 places)  
Résidence Catherine Booth – 15, rue Crespin du Gast (108 places)  
Service d'accueil rapide Maavar – 202, boulevard Voltaire (25 places)

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

### • Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement dispose de 5 résidences sociales ex nihilo (186 places) et d'une maison relais (12 places).

#### Liste des résidences sociales

Résidence sociale – 96, rue de Charonne (50 places)  
Résidence sociale bail pour tous – 30, rue de la Folie-Regnault (30 places)  
Résidence sociale Logotel Groupe EPIEVOY – 89, rue Jean-Pierre Timbaud (11 places)  
29, passage de Ménilmontant (rs) Paris (41 places)  
94, rue de Montreuil (54 places)

Liste des maisons relais

Maison relais Saint-Antoine – 181, rue du Faubourg Saint-Antoine (12 places)

Financées non livrées :

52, rue Servan (20 places)

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

### • Foyers de travailleurs migrants

Le 11<sup>e</sup> arrondissement compte 3 foyers de travailleurs migrants, d'une capacité de 455 places et 1 résidence sociale ex FTM (168 places).

#### Liste des foyers de travailleurs migrants

Foyer hébergement Reginaldo - 51, boulevard de Belleville (48 places)  
FTM Charonne 61 - 61, rue de Charonne (165 places)  
FTM Fontaine-au-Roi - 77, rue la Fontaine-au-Roi (242 places)

### Liste des résidences sociales ex-FTM

Résidence sociale de la Petite Pierre – 5, rue de la Petite Pierre (168 places)

Financés non livrés (en résidence sociale)

77, rue de la Fontaine-au-Roi (189 places)

Reginaldo – 51, boulevard de Belleville (43 places)

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

### • Logements étudiants

L'arrondissement dispose d'une résidence étudiante gérée par le CROUS d'une capacité d'accueil de 77 places.

### Liste des résidences CROUS

Bastille – 151, avenue Ledru-Rollin (77 places dont 2 adaptées mobilité réduite)

Financées non livrées :

88- 90, rue de la Fontaine-au-Roi – 7, rue de Vaucouleurs 75011 paris (46 places)

91- 95, rue de la Fontaine-au-Roi – 23, rue du Moulin Joly 75011 paris (62 places)

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

### • Foyers de jeunes travailleurs

L'arrondissement dispose de 5 foyers de jeunes travailleurs (d'une capacité de 447 places).

### Liste des foyers de jeunes travailleurs

Foyer Alfred Rosier – 183, rue Charonne (71 places)

Foyer CLJT Charonne – 165, rue de Charonne (152 places)

Foyer Saint-Sébastien – 13b, rue Saint-Sébastien (68 places)

Foyer Sedaine – 35b, rue Sedaine (91 places)

L'étape foyer Voltaire – 20, boulevard Voltaire (65 places)

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

### • Hébergements pour personnes âgées

L'arrondissement dispose de 2 structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, d'une capacité de 190 places.

### Liste des maisons de retraites EHPAD et assimilées à Paris

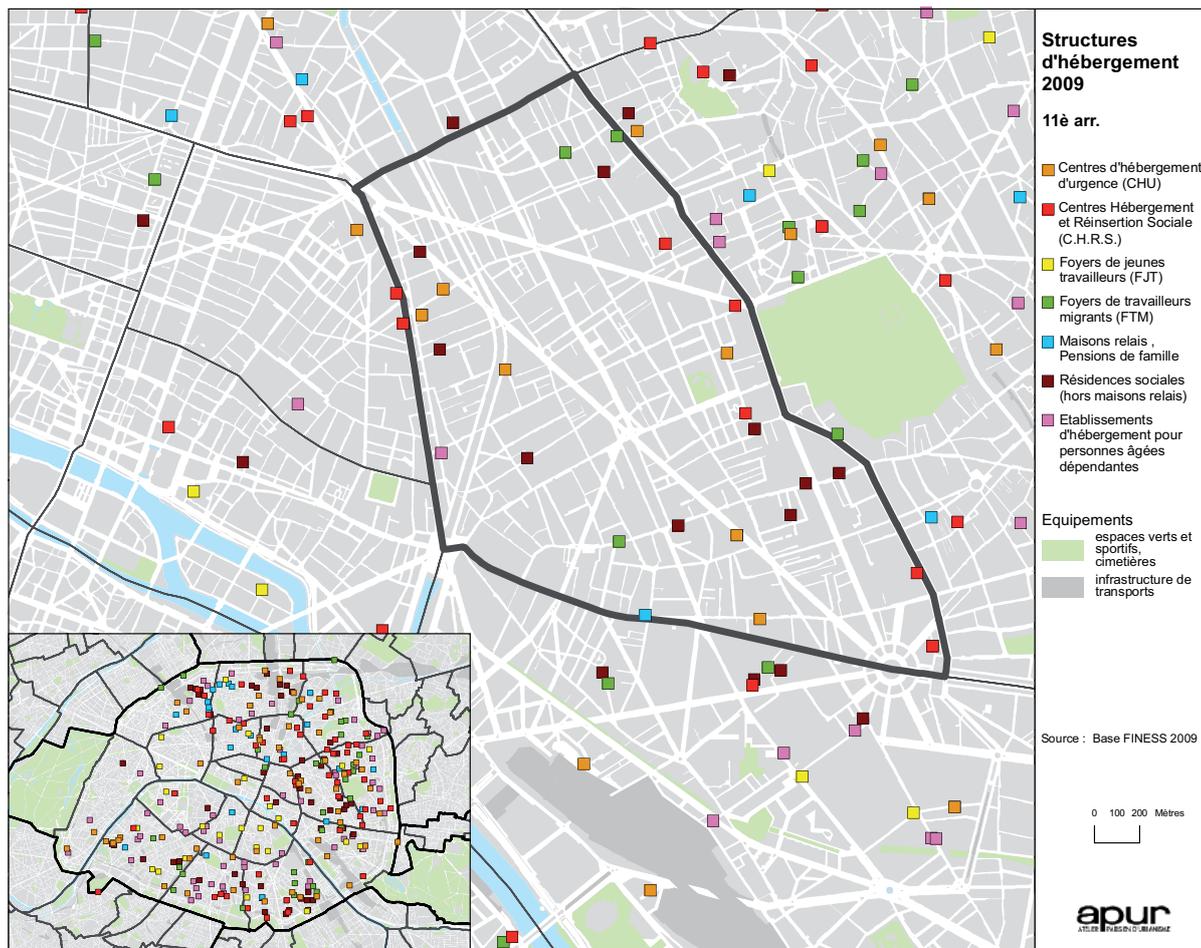
Maison de retraite Bastille – 24, rue Amelot (94 places)

EHPAD la Villa Medicis – 127, rue de Montreuil (96 places)

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

### • Hébergements pour personnes handicapées

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



## Mobilisation du parc privé pour l'hébergement

Le dispositif « Louez Solidaires et sans risques » vise à mobiliser des logements du parc locatif parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide Sociale à l'enfance (ASE) de meilleurs conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, 17 logements du 11<sup>e</sup> arrondissement ont été mobilisés dans ce cadre.

# Politique de renouvellement et de requalification du parc existant

## INTERVENTIONS PUBLIQUES DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

### Traitement de l'habitat indigne

Sur les 1 030 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne, 115 sont situés dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. L'arrondissement compte 115 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne parisien en 2002-2010. Parmi eux, 62 ont été traités et 51 sont en cours de traitement.

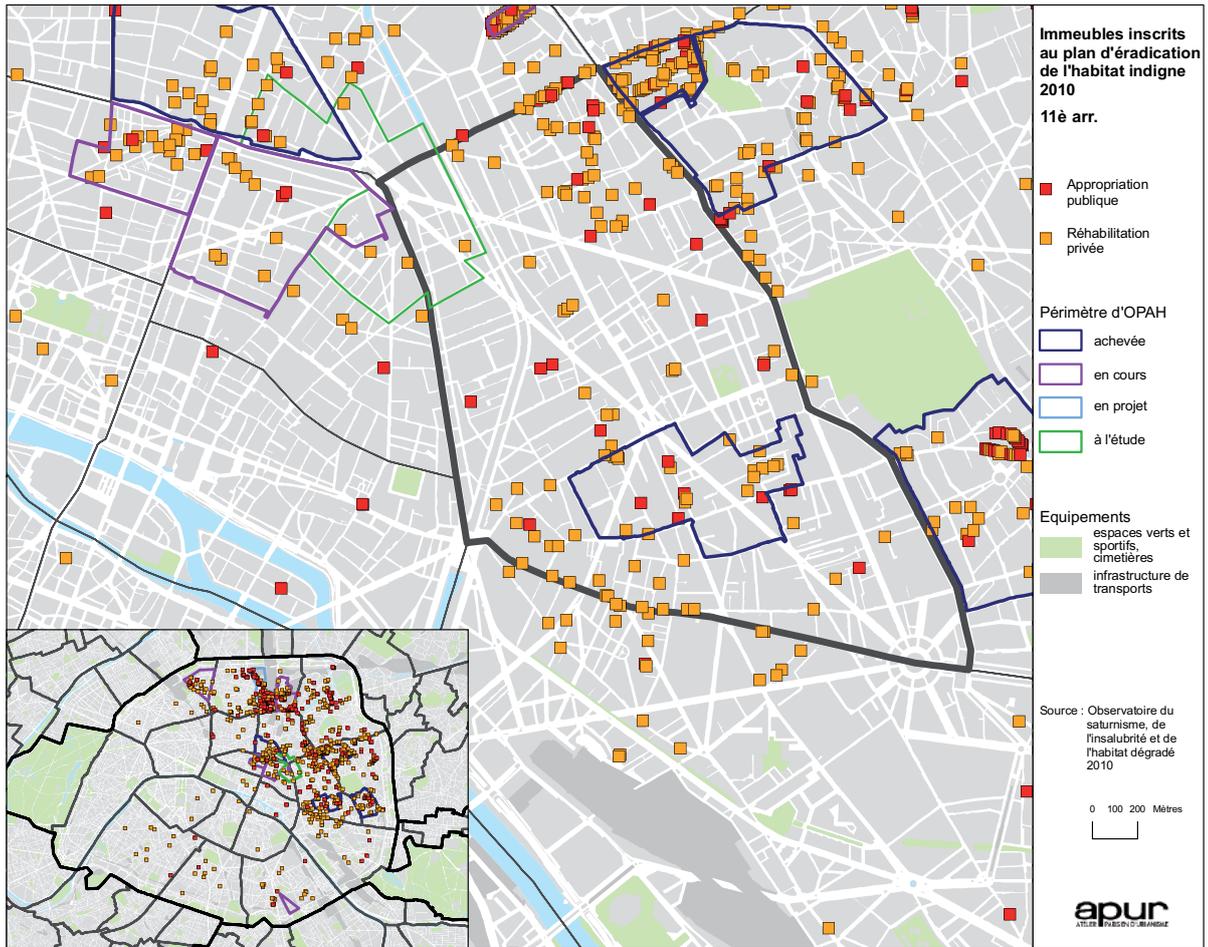
#### 11<sup>e</sup> - Appropriations publiques

État d'avancement en janvier 2010	Nb imm.	Dont acquis en totalité		Dont acquis et vide	
		nb	%	nb	%
SIEMP	21	20	95 %	19	90 %
Autre opérateur	2	0	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>87 %</b>	<b>19</b>	<b>83 %</b>

#### 11<sup>e</sup> - Réhabilitations privées

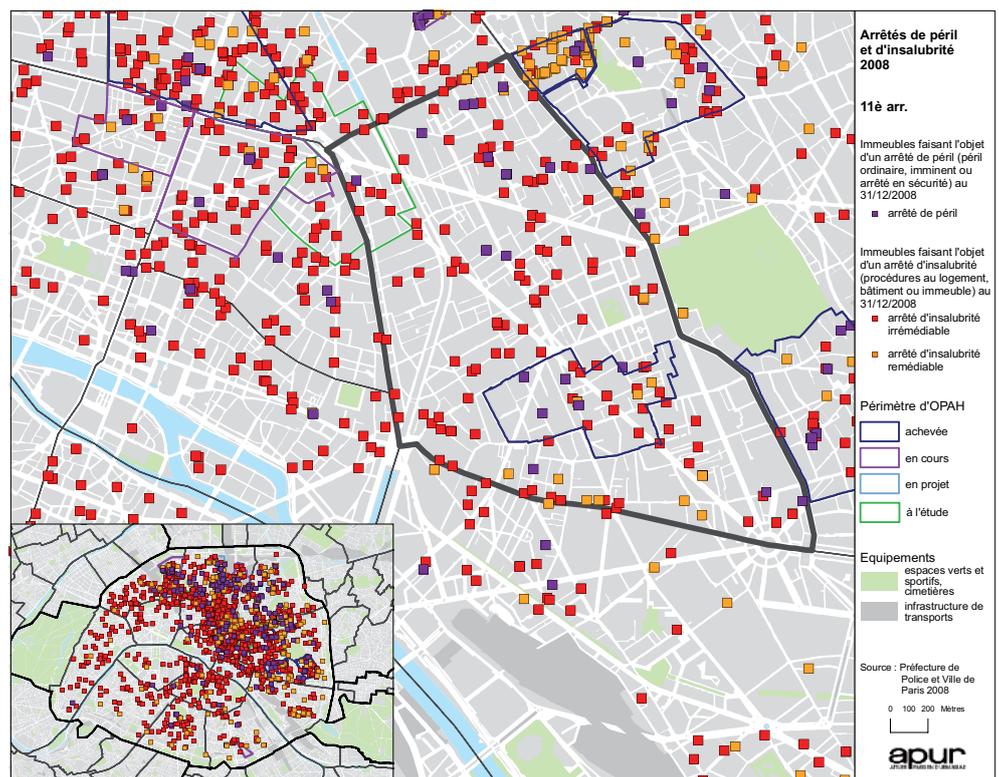
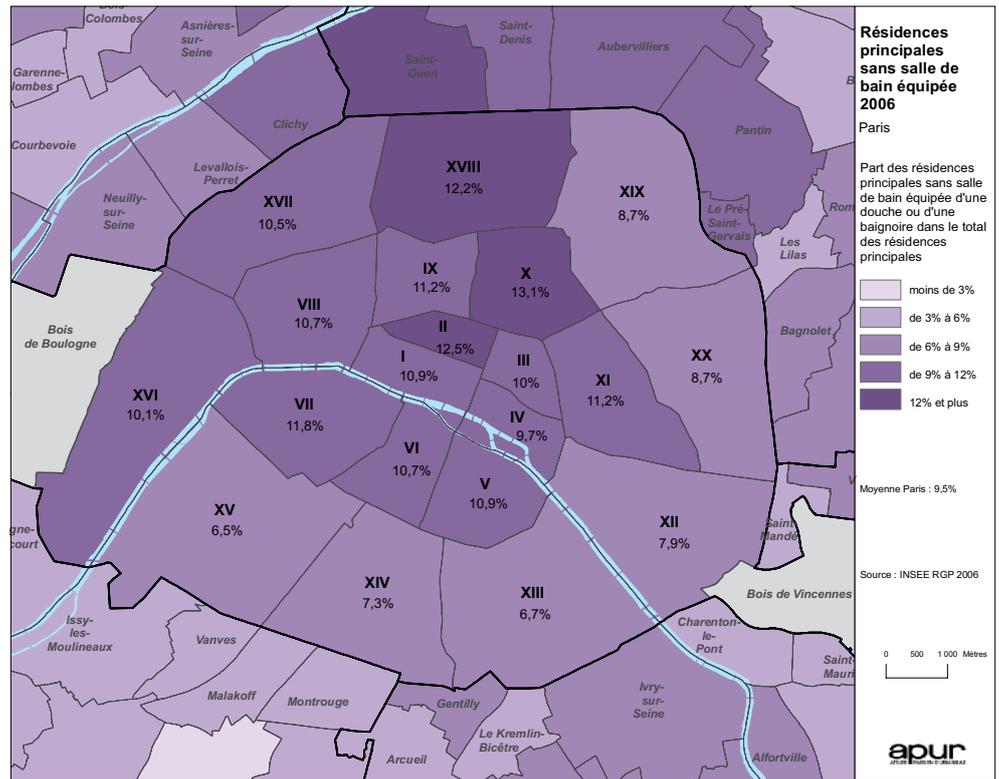
État d'avancement en janvier 2010	Nb imm.	Dont travaux votés au moins en partie		Dont travaux commencés ou achevés		Dont travaux achevés en totalité	
		nb	%	nb	%	nb	%
SIEMP	10	7	70 %	10	100 %	3	30 %
OAHD1	26	5	19 %	26	100 %	21	81 %
OAHD2	24	15	63 %	23	96 %	8	33 %
OPAH	12	1	8 %	12	100 %	11	92 %
Autre dispositif	20	0	0 %	0	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>28</b>	<b>30 %</b>	<b>71</b>	<b>77 %</b>	<b>43</b>	<b>47 %</b>

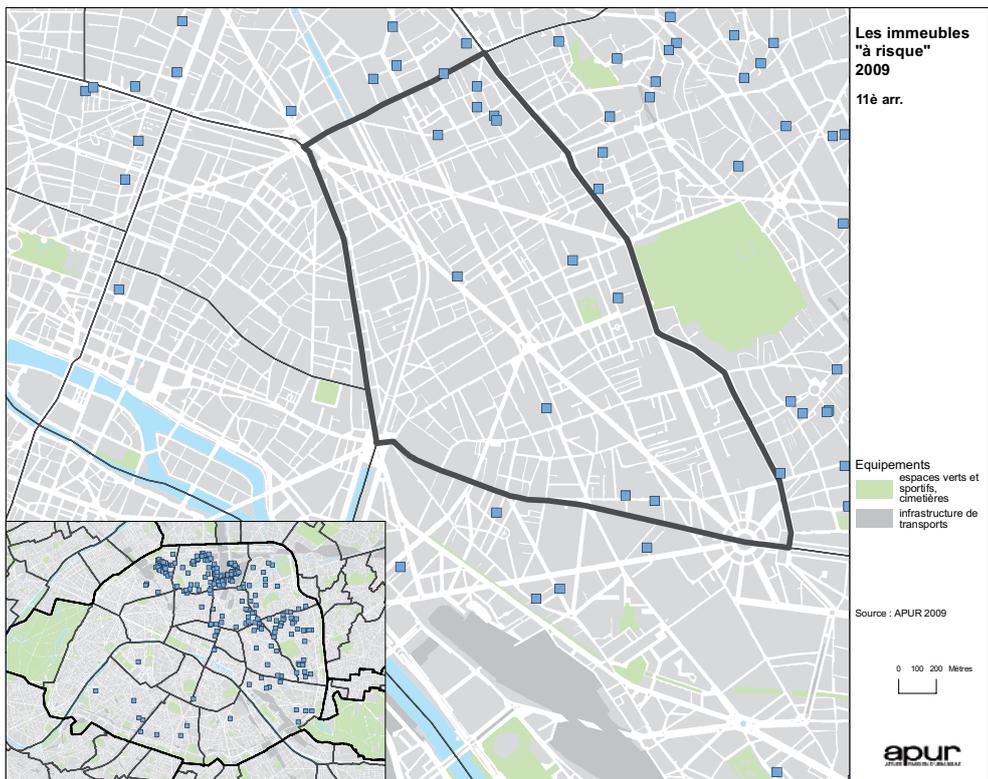
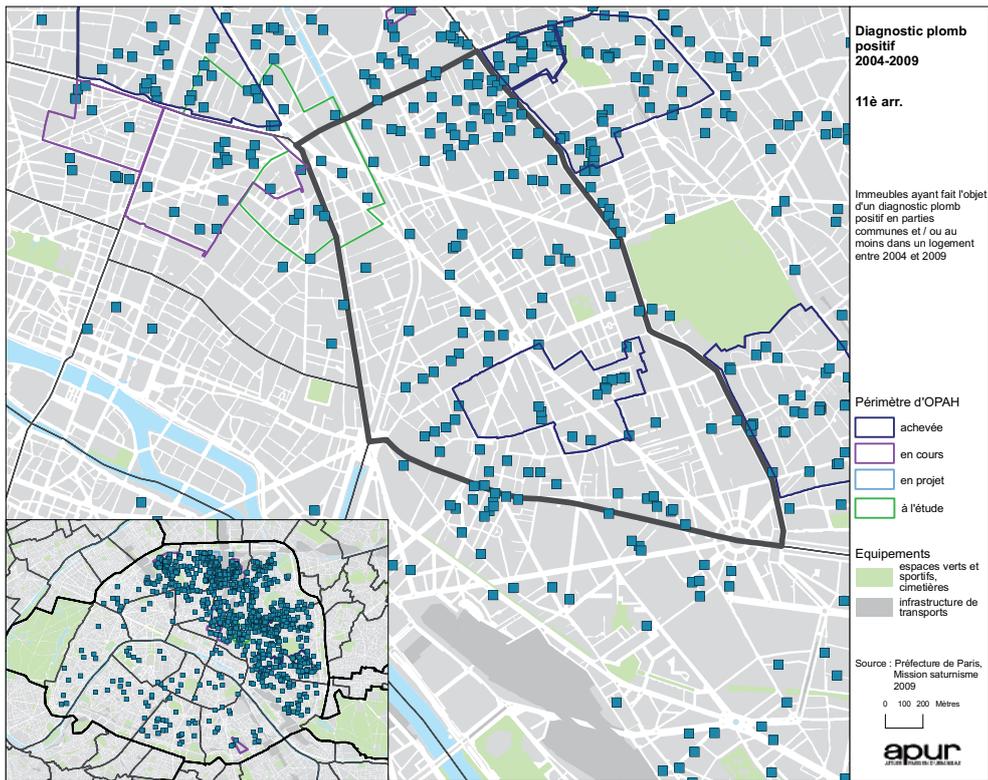
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé 2010



# Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 11,2 % des résidences principales de l'arrondissement (moyenne Paris: 9,5 %). Une veille a été engagée pour prévenir la dégradation de l'habitat ancien. La carte des arrêtés de péril et d'insalubrité, ainsi que celle des diagnostics plomb positifs aident à la localisation des immeubles à surveiller ou à réhabiliter. À cet égard, un exercice, essentiellement statistique de repérage des immeubles privés les plus fragiles a permis d'identifier des immeubles cumulant des facteurs de fragilité du point de vue du bâti, de la gestion ou bien encore de leur occupation. Dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, 11 immeubles ont été considérés comme « à risque ».





Démarche méthodologique explicitée en fin de document

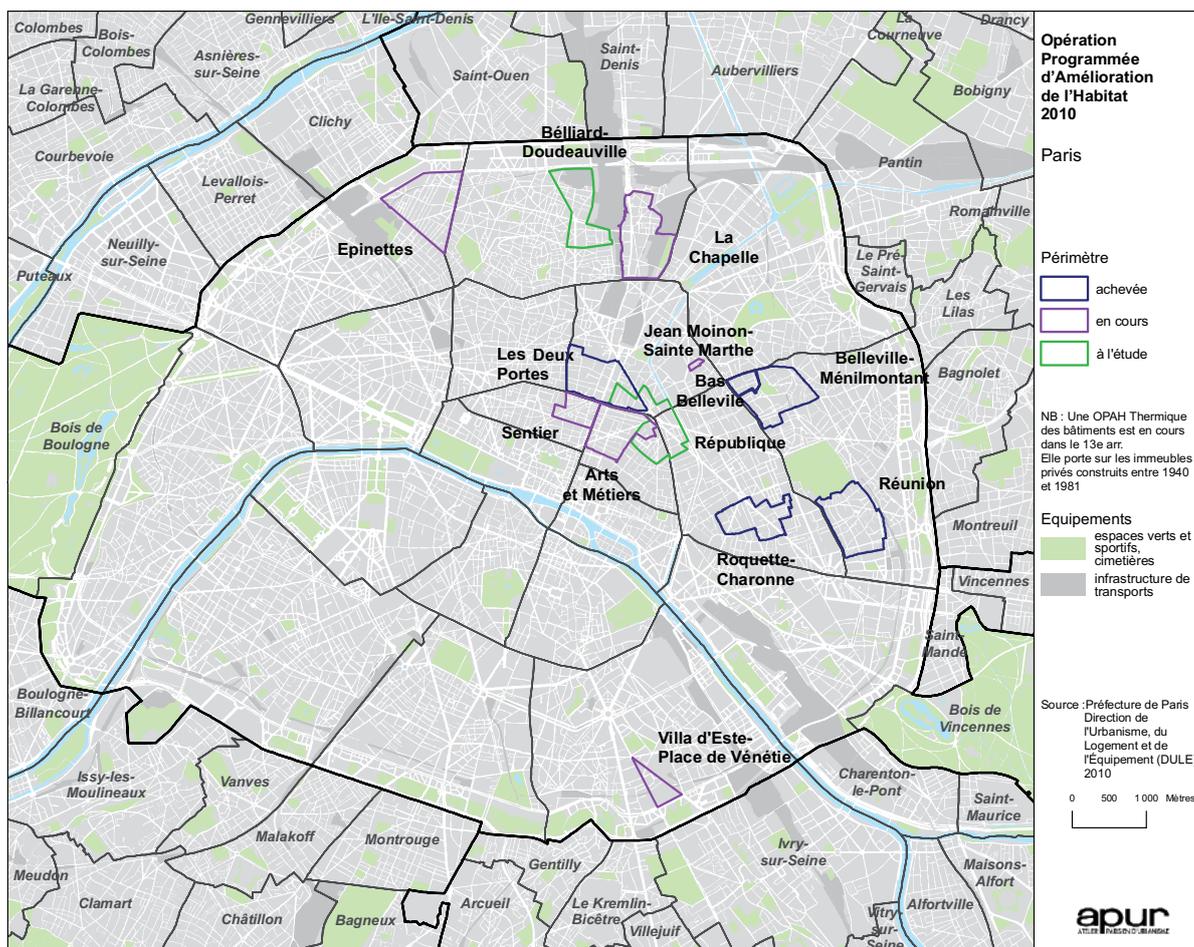
## Parc privé et développement durable

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 8 pré-études qui ont eu lieu, 6 diagnostics ont été votés et aucun n'a encore été réalisé (14 à l'échelle de la capitale).

## Requalification des quartiers anciens

L'OPAH Roquette Charonne s'est récemment terminée (2003-2006) : le montant des travaux réalisés s'est élevé à 9,081 millions d'euros. 1 306 logements ont bénéficié d'une subvention pour réaliser des travaux en partie commune ou en partie privative et 171 logements à loyer maîtrisé ont été produits. Par ailleurs, 5 logements vacants ont été remis sur le marché. Une nouvelle OPAH autour de la place de la République est en préparation sur la thématique du développement durable dans l'habitat ancien.



## Hôtels meublés

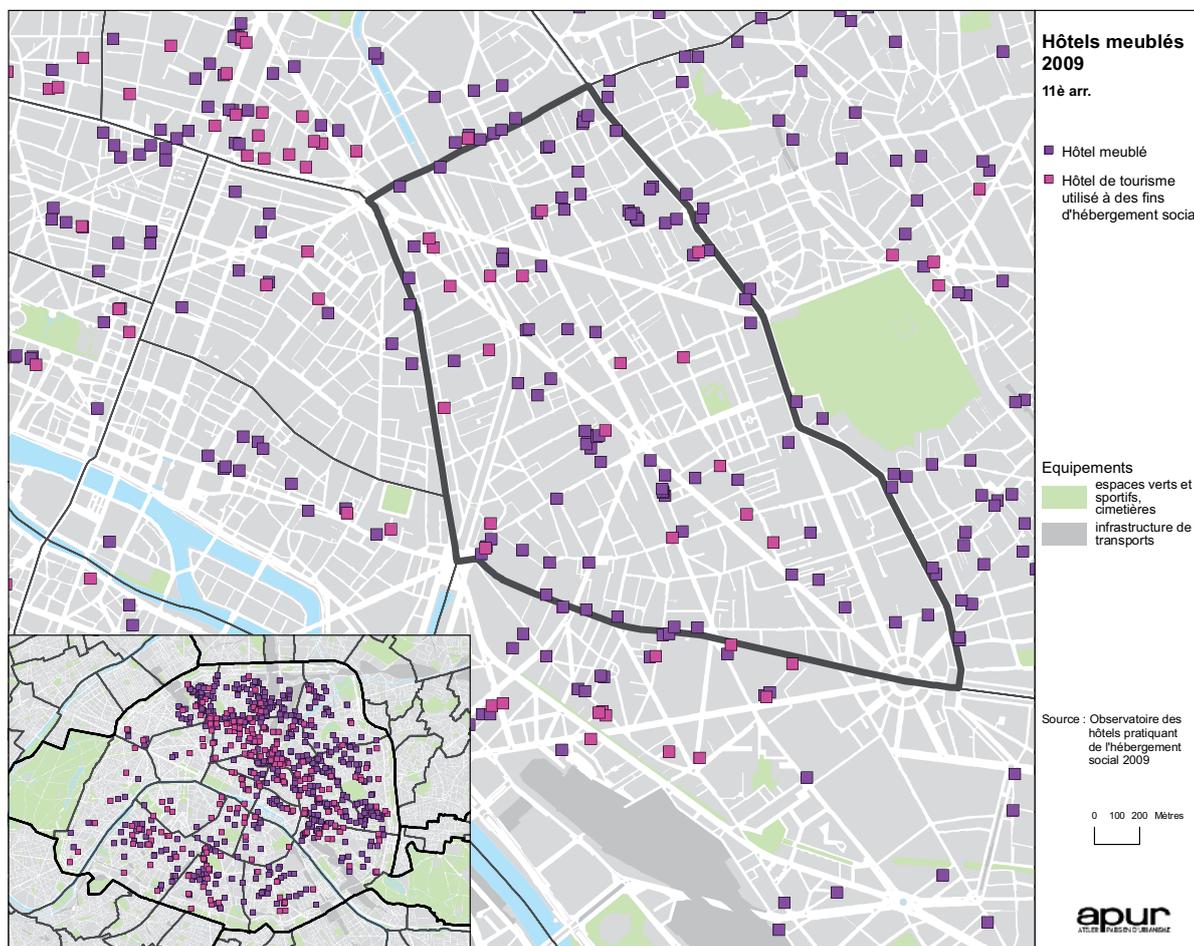
En 2007, la Ville de Paris, la Préfecture de Police de Paris et la Préfecture de Paris ont mis en place un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social. L'observatoire recense 95 établissements dans le 11<sup>e</sup> arrondissement (et 845 à Paris) : 77 hôtels meublés et 18 hôtels de tourisme. Ces établissements sont utilisés pour héberger des familles démunies qui ne trouvent pas d'autres solutions pour se loger, faute de moyens ou de garanties suffisantes. En janvier 2010, 23 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 68 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, aucun hôtelier n'a encore adhéré à la démarche. Entre 2001 et 2007, 11 hôtels en mauvais état ont été acquis par la Ville de Paris pour créer 6 résidences sociales ainsi que des logements sociaux familiaux.

### Hôtels pratiquant de l'hébergement social (janvier 2010)

	Hôtels meublés		Hôtels de tourisme utilisés à des fins d'hébergement social		Total	
	nb établissements	nb de chambres	nb établissements	nb de chambres	nb établissements	nb de chambres
11 <sup>e</sup> arr.	77	2 368	18	651	95	3 019
Paris	632	18 595	213	7 135	845	25 730

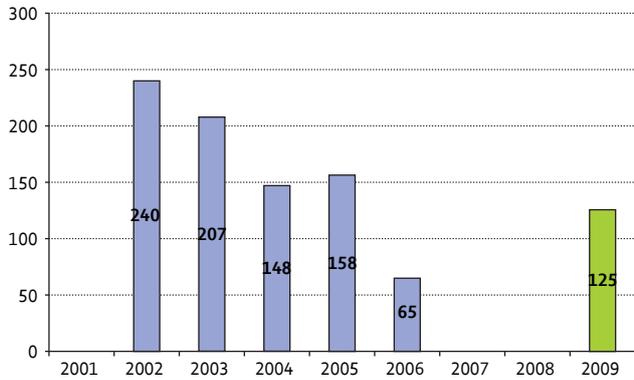
Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, APUR



## AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Entre 2001 et 2009, 943 logements du 11<sup>e</sup> arrondissement ont fait l'objet d'une réhabilitation : 818 dans le cadre d'un PALULOS, 125 dans le cadre du plan Climat. Dans la même période, aucun logement n'a été l'objet d'une résidentialisation (AQS).

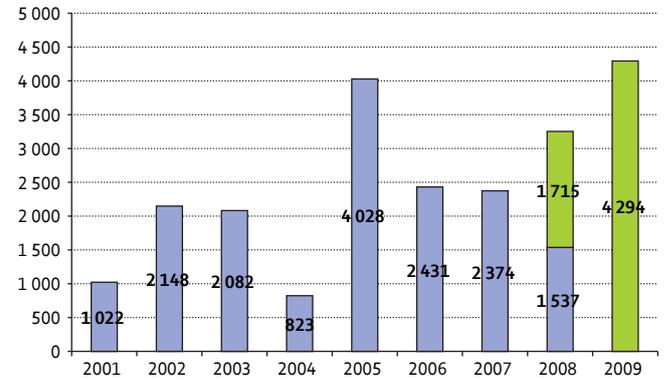
### Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan Climat (2001-2009) 11<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris

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

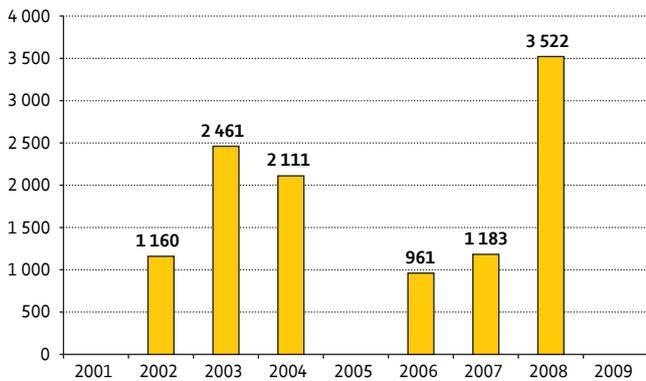
### Paris



Source : Ville de Paris

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

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



Source : Ville de Paris

# CONTRAT URBAIN DE COHÉSION SOCIALE

Situé au Nord-Est du 11<sup>e</sup> arrondissement, le quartier de la Fontaine au roi appartient au vaste quartier populaire de Belleville qui s'étale sur les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Il se caractérise par une population jeune, active et cosmopolite, ainsi que par un habitat de faubourg à dominante d'immeubles anciens. L'inconfort et l'insalubrité sont encore très présents tandis que les logements sociaux, de construction plus récente, sont minoritaires. Le principal ensemble d'habitat social, réalisé dans les années 1980, est celui de la rue Robert Houdin, qui concentre une population jeune et à faibles revenus.

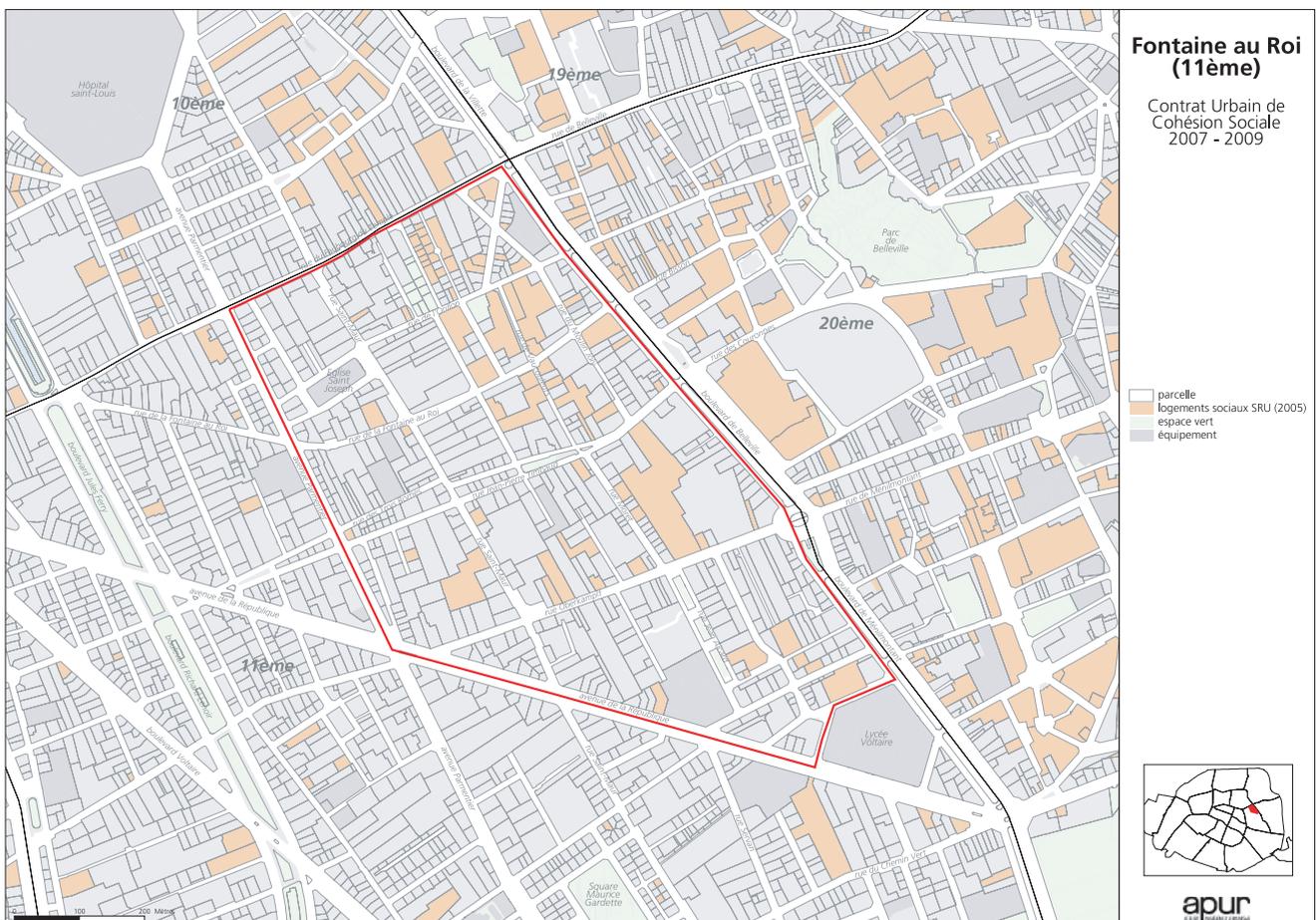
Le quartier de la Fontaine au roi accueille 25 500 habitants sur une superficie totale de 37 hectares. La pyramide des âges est marquée, comme celle du 11<sup>e</sup> par le poids des jeunes de 20 à 34 ans qui forment 31 % de la population totale (28 % à Paris). D'autre part, le quartier accueille une grande diversité des nationalités et une forte proportion d'immigrés (30 % contre 18 % à Paris).

Les indicateurs de précarité sont élevés. Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont deux fois plus présents dans le périmètre qu'à l'échelle parisienne (19 % contre 10 % à Paris). Il en est de même des allocataires du RMI (11 % contre 5 % à Paris). Le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 a toutefois légèrement baissé de 1998 à 2004 selon l'Observatoire national des ZUS (-2,5 % sur la période contre -2,1 % à Paris).

Le tissu commercial connaît des difficultés particulières. Le commerce se concentre autour des axes principaux tandis qu'un taux de vacance élevé caractérise les rues de desserte.

L'amélioration des conditions d'habitat et la résorption de l'habitat indigne sont des enjeux importants dans ce quartier qui compte 41 immeubles inscrits au plan parisien d'éradication de l'habitat indigne et 22 hôtels meublés.

Enfin, le quartier a bénéficié de l'ouverture récente de plusieurs équipements (gymnase Berlemont, square rue de l'Orillon, structures en faveur de l'emploi).



# Définitions

## Catégories socio-professionnelles selon INSEE

Agriculteurs exploitants	Agriculteurs exploitants
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Artisans
	Commerçants et assimilés
	Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus
Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions libérales
	Cadres fonction publique, professions. intellectuelles, artistiques
	Cadres d'entreprises
Professions intermédiaires	Profession intermédiaire : enseignement, sante, fonction publique, assimilés
	Prof. intermédiaires administratives, commerciales des entreprises.
	Techniciens
	Contremaîtres, agents de maîtrise
Employés	Employés de la fonction publique
	Employés administratifs d'entreprises
	Employés de commerce
	Personnels des services directs aux particuliers
Ouvriers	Ouvriers qualifiés
	Ouvriers non qualifiés
	Ouvriers agricoles
Retraités	Anciens agriculteurs exploitants
	Anciens artisans, commerçants, chefs d'entreprise
	Anciens cadres et professions intermédiaires
	Anciens employés et ouvriers
Inactifs	Chômeurs n'ayant jamais travaillé
	Inactifs divers (autres que retraités)

## Changement de destination

Cette notion recouvre les transformations en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation, mais aussi les transformations de locaux ayant un autre usage que l'habitation en habitation. À Paris, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Paris après avis du maire d'arrondissement (Voir L631-7).

## Déciles de revenus

Les déciles de revenus sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus en dix parties égales. Ainsi, pour une distribution de salaires, le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires et le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

## Densité humaine

La densité humaine correspond à la densité cumulée des emplois et de la population.

## Effectifs scolaires domiciliés

Les effectifs scolaires domiciliés correspondent aux enfants scolarisés à Paris résidant dans l'arrondissement.

## Emplois salariés privés selon l'UNEDIC

Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. Sont exclus de ce champ : les salariés de l'État et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

## EPLS/logements gérés par des bailleurs sociaux

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) recense tous les logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées...).

## Foyer allocataire « à bas revenus »

Un foyer allocataire est dit « à bas revenus » lorsque son revenu par unité de consommation est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants). Il est calculé au niveau national à partir de l'enquête Revenus fiscaux (ERF) avant impôt, qui fait référence pour la mesure de la pauvreté monétaire. Le seuil de bas revenus est fixé à 871 € par unité de consommation pour les données au 31 décembre 2007.

## Immeubles « à risque »

Un travail a été conduit en 2009 pour repérer statistiquement les immeubles parisiens du parc privé qui rencontrent des difficultés du point de vue de leurs caractéristiques techniques, de leur occupation, ou encore de leur gestion. 6 indicateurs de risque ont été mobilisés et le risque de dégradation du bâti a été mesuré en observant les immeubles cumulant les difficultés. Les indicateurs retenus et leur pondération sont les suivants :

- prédominance de petits logements locatifs : 2 points,
- problèmes de sécurité : 2 points ;
- problèmes de salubrité : 2 points ;
- problèmes de saturnisme : 2 points ;
- part importante de demandeurs de logements : 1 point ou 2 points ;
- factures d'eau impayées : 1 point.

Une note est attribuée à chaque immeuble selon l'intensité du risque. Parmi les 50000 immeubles parisiens d'habitat privé, 235 immeubles cumulent trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti.

## Logements occasionnels

Les logements occasionnels sont des logements ou des pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles : spécificité urbaine et centrale, ces logements sont traditionnellement plus représentés à Paris que dans le reste de la France.

## Logement vacant

Pour l'INSEE, est considéré comme vacant tout logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants: proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple: un logement très vétuste...). L'estimation du nombre de logements vacants reste un exercice imparfaitement maîtrisé et les résultats issus des différentes sources ne se recoupent pas. Le recensement et l'enquête logement opèrent une distinction entre logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. L'affectation d'un logement dans l'une de ces catégories est toutefois délicate lorsque les informations recueillies sur place sont insuffisantes.

La DGI communique des données relatives aux logements assujettis à la taxe sur les logements vacants (TLV), mise en place en 1999. Les logements concernés sont les logements, hors parc HLM et SEM, vacants depuis au moins deux années consécutives, au 1<sup>er</sup> janvier, disposant d'un confort minimum (électricité, eau, sanitaires) et pour lesquels un avis de recouvrement est émis.

## L631-7 - changement d'usage de locaux destinés à l'habitation

En application de l'article L631-7 du CCH, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Paris après avis du maire d'arrondissement. Un règlement municipal fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et détermine les compensations (les compensations consistent en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation).

## Naissances domiciliées

Une naissance est dite domiciliée dans une commune donnée lorsque la mère réside dans cette commune.

## Population immigrée

Une personne immigrée est une personne née à l'étranger sous une nationalité étrangère.

## Résidence secondaire

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris logement meublé loué pour des séjours touristiques

## Revenu médian

Niveau de revenu qui partage exactement en deux la population: La moitié de la population dispose d'un revenu plus élevé que le revenu médian, l'autre moitié d'un revenu moins élevé.

## Revenu par unité de consommation (RUC)

Le nombre d'unités de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE et d'Eurostat, en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans. Un foyer est dit « à bas revenus » lorsque son RUC est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants).





