

# Paris 12<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 12<sup>e</sup>, éléments de diagnostic

Avec 142 425 habitants en 2007, le 12<sup>e</sup> arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille de Brest. Le 12<sup>e</sup> fait partie des 4 arrondissements, avec le 13<sup>e</sup>, le 15<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup>, qui enregistraient déjà une croissance de sa population entre 1990 et 1999 (+4,9 %). La croissance s'est poursuivie de 1999 à 2007, la population de l'arrondissement passant de 136 591 à 142 425 habitants soit un gain de 5 834 habitants (+4,3 %), contribuant à la croissance démographique de la capitale (+67 800 habitants, soit +3,2 %).

Si la courbe de la population montre une ascension, celle de l'emploi salarié privé indique une baisse entre 2002 et 2008 (-7,9 % dans le 12<sup>e</sup>, -3,9 % à Paris). Ce recul fait suite à une longue période de progression de l'emploi qui ne s'était pas démentie depuis le milieu des années 1980 et jusqu'à la fin des années 1990 (+ 14 000 emplois de 1984 à 1999) alors même que Paris dans son ensemble subissait des pertes d'emplois importantes. D'après les résultats du recensement, le 12<sup>e</sup> arrondissement accueille 119 830 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 1,5 emploi pour un actif résident, qui correspond à la moyenne parisienne (1,5 emploi par actif à Paris).

La pyramide des âges de l'arrondissement n'a connu que de faibles évolutions de 1999 à 2006. Néanmoins le groupe des moins de 20 ans a vu son poids diminuer légèrement (17,9 % en 2006 contre 18,4 % en 1999) alors que ce groupe d'âge maintenait sa position au niveau de l'ensemble de Paris (19,5 % en 2006, 19,3 % en 1999). Quant aux plus de 60 ans, dont le poids s'est renforcé au niveau régional et national, leur poids est demeuré stable dans la population du 12<sup>e</sup> arrondissement (20,4 % en 2006 contre 20,2 % en 1999), comme c'est aussi le cas au niveau de l'ensemble de Paris (18,7 % en 2006 ; 18,9 % en 1999). La légère baisse du nombre d'enfants retentit sur la taille moyenne des ménages du 12<sup>e</sup> arrondissement, qui se réduit légèrement, passant de 1,85 en 1999 à 1,83 en 2006 (Paris : 1,88). Sur le plan social, le revenu médian (par UC) des ménages du 12<sup>e</sup> arrondissement est supérieur à celui de Paris (24 870 euros contre 23 293 euros en 2007). Toutefois, le rapport inter décile y est particulièrement faible (7,6 dans le 12<sup>e</sup> contre 11,4 à Paris en 2007), ce qui traduit une hétérogénéité sociale moins grande que dans les autres arrondissements. La part des foyers à bas revenus est cependant importante : 11,4 % dans le 12<sup>e</sup>, 11,8 % à Paris en 2007. À l'instar des évolutions parisiennes, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a fortement augmenté de 1999 à 2006 tandis que celle des ouvriers et employés se réduisait dans les mêmes proportions. La population du 12<sup>e</sup> demeure marquée par une forte présence des catégories placées au centre de l'éventail social, les professions intermédiaires, qui représentent 26,9 % des actifs (23,3 % à Paris).

Le parc d'habitation est composé de 83 466 logements en 2006, chiffre en hausse par rapport à 1999 (+1,6 %). Il comprend à peu près autant de logements d'avant 1949 (52 %) que de logements plus récents (48 %). La construction reste active, avec 250 logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 2001 et 2009, dont 60 % sont des logements aidés. Les secteurs d'aménagement et les emplacements réservés pour le logement social contribuent pour une part importante à cette production.

Les logements de l'arrondissement sont massivement affectés à la résidence principale (89,7 %), l'arrondissement comptant peu de logements vacants et de résidences secondaires. La part des résidences principales s'est encore accrue de 1999 à 2006, passant de 87,5 % à 89,7 %. Ce taux est l'un des plus forts de la capitale (derrière ceux des 20<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements). L'arrondissement se distingue aussi par une part élevée de 2 pièces (35,1 % des résidences principales contre 32,2 % à Paris) et une proportion moindre de 1 pièce (20,2 % contre 22,8 % à Paris). Sur le plan des modes de chauffage, le chauffage central collectif – y compris urbain — domine (45,5 % des résidences principales, contre 40,7 % à Paris) mais le chauffage électrique concerne tout de même 37,4 % des logements (36,0 % à Paris).

Le 12<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, (+ 2 235 logements, soit +22,3 %). Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'arrondissement compte 12 775 logements sociaux, soit 16,5 % des résidences principales (15,9 % à Paris). Parmi ces logements, 9 % sont des produits spécifiques, notamment destinés à l'hébergement.

L'arrondissement compte 12 775 logements sociaux selon l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit 16,5 % des résidences principales au lieu de 13,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2001. Leur nombre a donc fortement entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009 (+22,3 %), plus de 400 logements sociaux ayant été financés en moyenne chaque année. Après avoir connu une légère baisse entre 2002 et 2003, le nombre de demandeurs de logements sociaux a augmenté de 8,8 % entre 2003 et 2008 (+ 14,8 % à Paris pour la même période). On compte 6 235 demandeurs en 2008, soit 8,3 % des ménages (8,0 % à Paris).

Sur le marché privé, après avoir subi l'augmentation générale observée dans l'ensemble de l'agglomération (+85 % dans le 12<sup>e</sup> arrondissement ; +78 % à Paris), le prix moyen du m<sup>2</sup> a connu une légère baisse entre 2008 et 2009 (-5 % dans le 12<sup>e</sup> comme à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens sont légèrement inférieurs aux prix parisiens moyens (5 278€/m<sup>2</sup> dans le 12<sup>e</sup>, 5 689€/m<sup>2</sup> à Paris).

Le 12<sup>e</sup> arrondissement dispose de 24 structures d'hébergement ouvertes à différents publics : 5 centres d'hébergement d'urgence (224 places), 4 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (286 places), 3 résidences sociales ex nihilo (336 places), 2 foyers de travailleurs migrants (636 places), 1 résidence étudiante gérée par le CROUS d'une capacité d'accueil de 422 places, 2 foyers de jeunes travailleurs (d'une capacité de 176 places), 5 structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, d'une capacité de 846 places et 2 structures d'hébergement pour personnes handicapées dans l'arrondissement (51 places).

En ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, 27 immeubles ont été inscrits au plan d'éradication, essentiellement situés aux abords du faubourg Saint-Antoine et du Marché d'Aligre. 21 sont déjà sortis d'indignité et les autres sont en cours de traitement. L'arrondissement compte par ailleurs 54 hôtels utilisés pour l'hébergement social (dont 36 hôtels meublés). En janvier 2010, 13 de ces 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.

## Enjeux

- Maintien de la diversité sociale et démographique
- La qualité 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
<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>DÉFINITIONS</b> .....	<b>40</b>



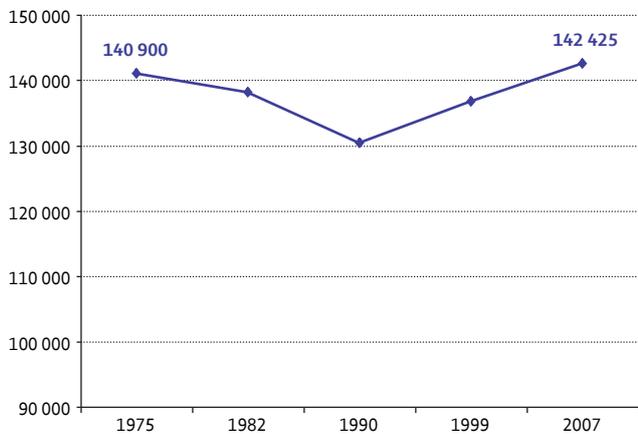
# Données de cadrage

## DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

### Population

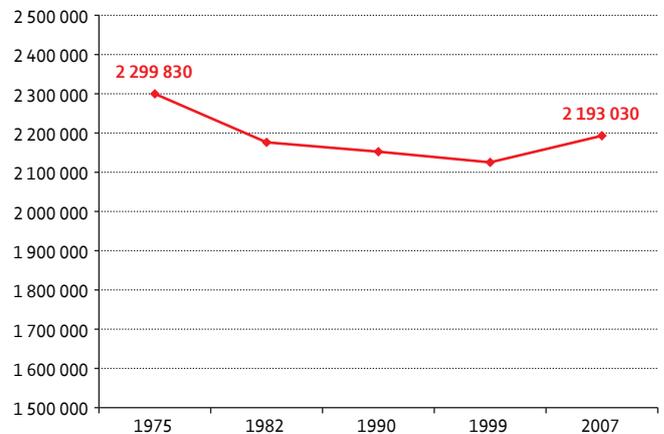
Le 12<sup>e</sup> fait partie des 4 arrondissements qui, avec le 13<sup>e</sup>, le 15<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup>, enregistraient déjà une croissance démographique entre 1990 et 1999 (+4,9 %). La croissance s'est poursuivie de 1999 à 2007, la population de l'arrondissement passant de 136 591 à 142 425 habitants soit un gain de 5 834 habitants (+4,3 %), contribuant à la croissance démographique de la capitale (+67 800 habitants, soit +3,2 %). La croissance annuelle démographique de l'arrondissement (+0,5 %) est portée par un solde naturel fortement excédentaire (+0,6 %).

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

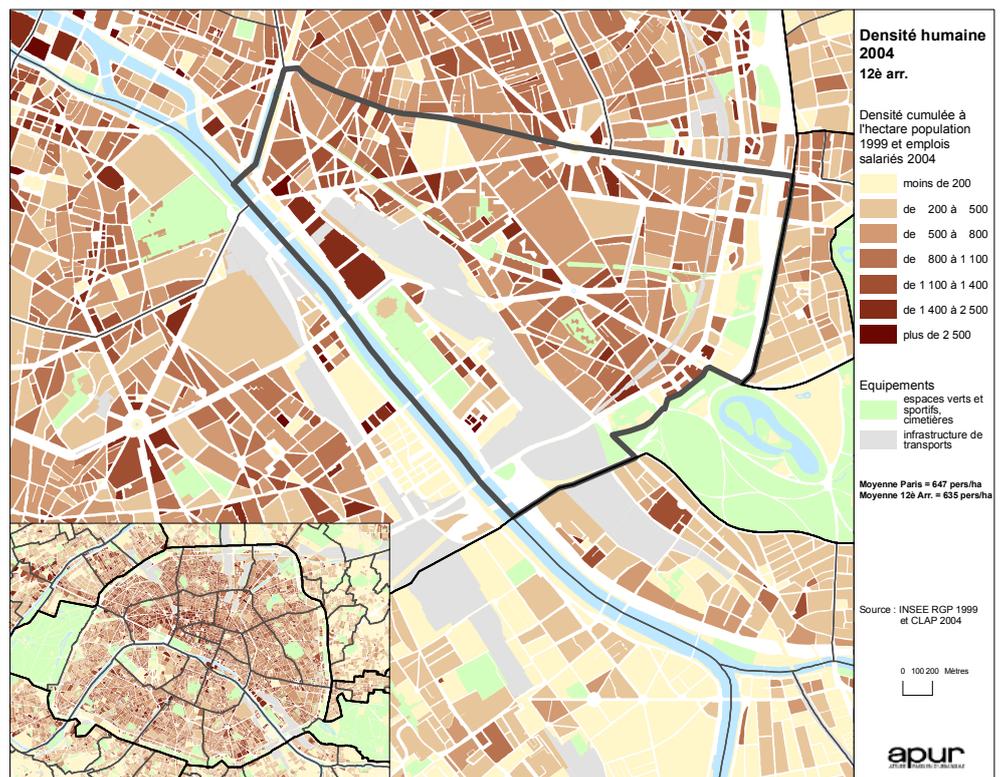


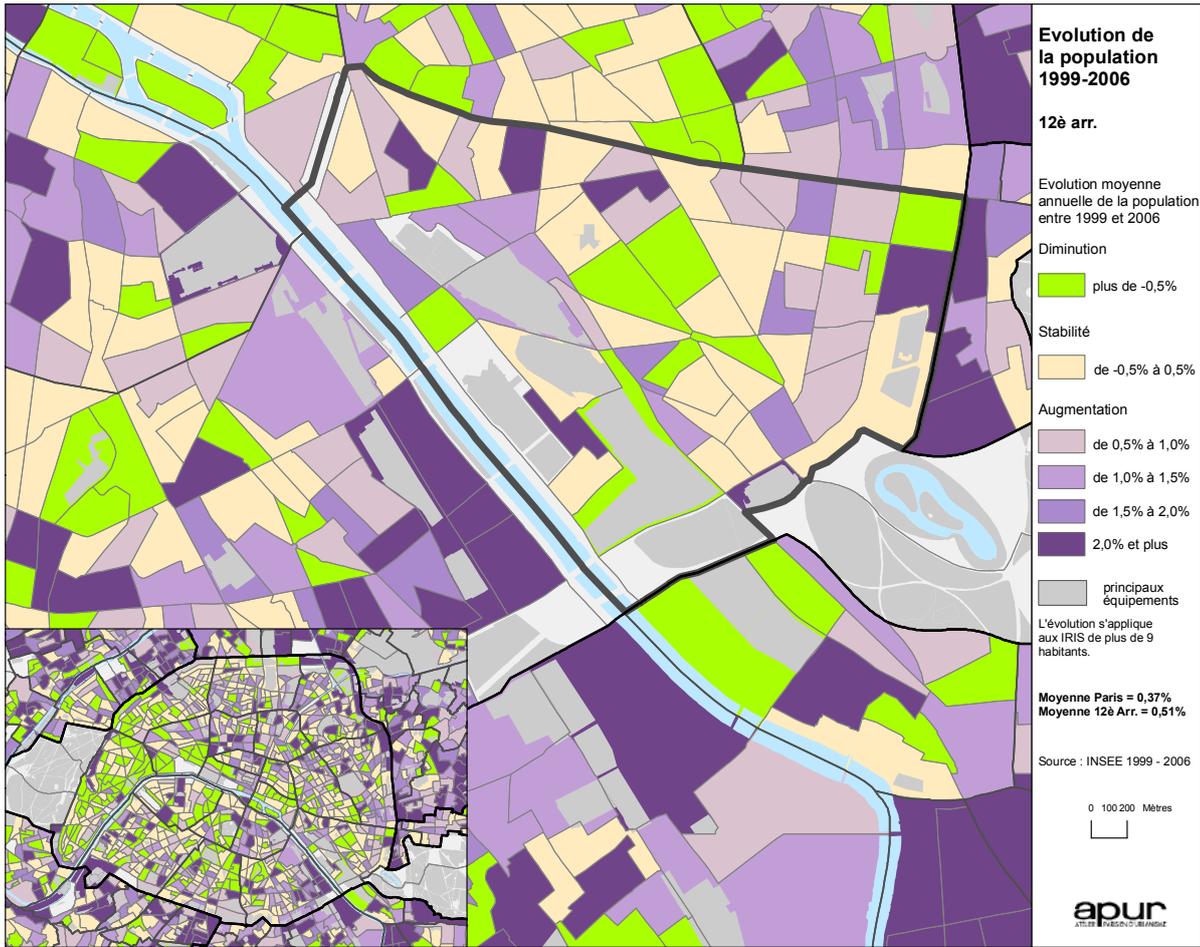
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population





Superficie: 639 hectares

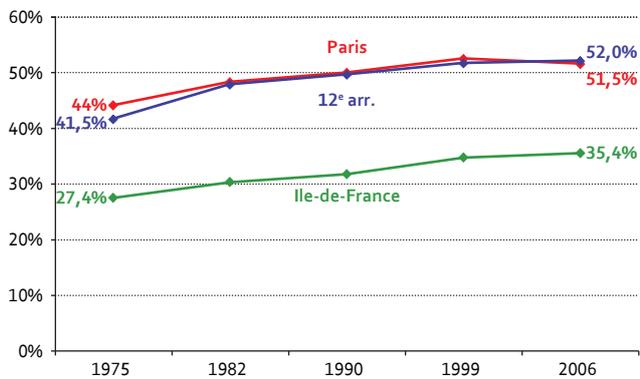
Population: 142 425 habitants en 2007 (6,5 % de la population parisienne)

Densité de population: 223 habitants/ha (252 habitants/ha à Paris)

## Population et composition des ménages

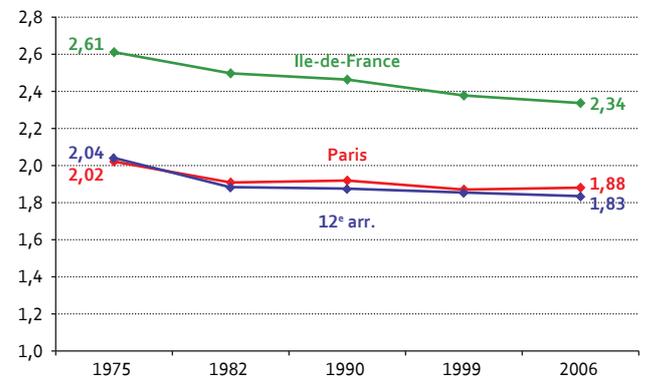
La pyramide des âges de l'arrondissement n'a connu que de faibles évolutions de 1999 à 2006. Néanmoins le groupe des moins de 20 ans a vu son poids diminuer légèrement (17,9 % en 2006 contre 18,4 % en 1999) alors que ce groupe d'âge maintenait sa position au niveau de l'ensemble de Paris (19,5 % en 2006, 19,3 % en 1999). Quant aux plus de 60 ans, dont le poids s'est renforcé au niveau régional et national, leur poids est demeuré stable dans la population du 12<sup>e</sup> arrondissement (20,4 % en 2006 contre 20,2 % en 1999), comme c'est aussi le cas au niveau de l'ensemble de Paris (18,7 % en 2006 ; 18,9 % en 1999). La légère baisse du nombre d'enfants retentit sur la taille moyenne des ménages du 12<sup>e</sup> arrondissement, qui se réduit légèrement, passant de 1,85 en 1999 à 1,83 en 2006 (Paris: 1,88). Enfin la part de la population immigrée a augmenté entre 1999 et 2006 (14,8 % en 2006 contre 13,2 % en 1999) tout en demeurant inférieure à la moyenne parisienne (20,0 % à Paris).

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



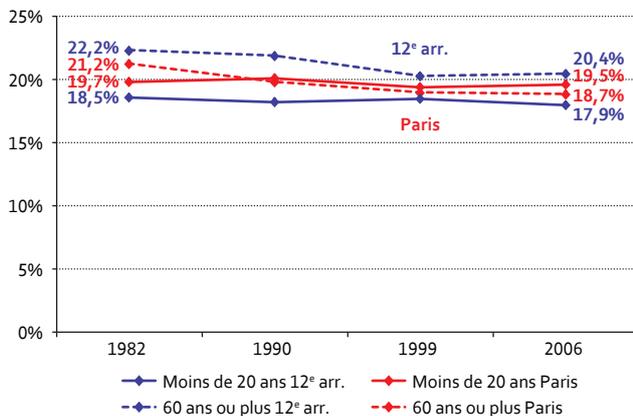
Source : INSEE, recensements de la population

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



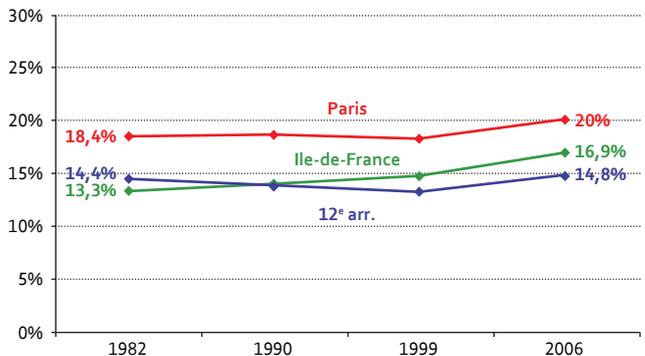
Source : INSEE, recensements de la population

**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

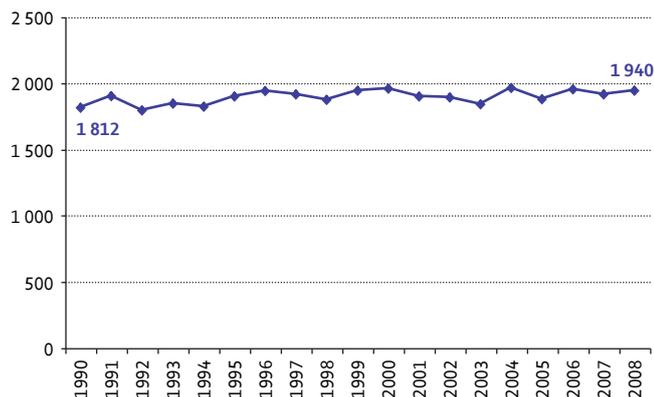
(\* ) Voir définition en fin de document.

## Familles

En 2006, le 12<sup>e</sup> arrondissement compte 15 924 familles avec enfants de moins de 25 ans (21,4 % des ménages en 2006, 22,5 % à Paris). Il accueillait 15 552 familles en 1999. La part des foyers monoparentaux atteint 27,4 % des familles en 2006 (25,2 % en 1999), soit un niveau voisin de celui observé à Paris (27,6 % en 2006).

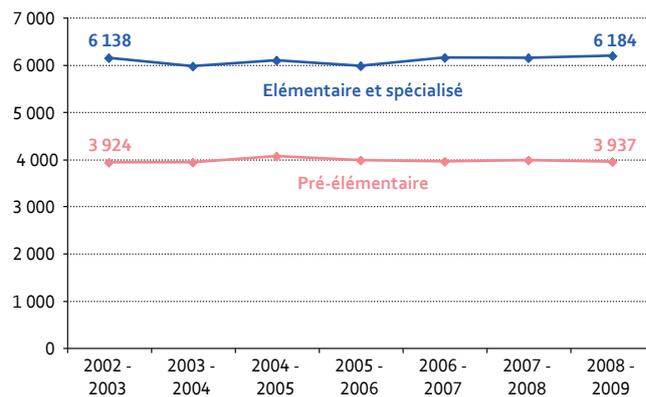
Le chiffre annuel des naissances est revenu à son niveau élevé de 1999-2000, avec environ 1 950 naissances par an en 2005, 2006 et 2007. Les effectifs du pré-élémentaire sont également en légère hausse tandis que ceux de l'élémentaire montrent une relative stabilité de 2002 à 2008.

Naissances domiciliées (1990-2008) \*



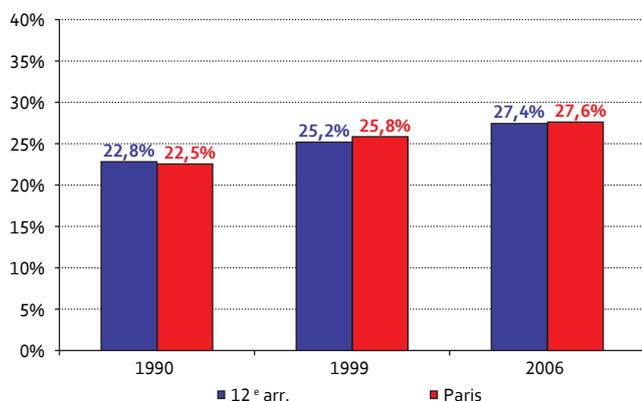
Source : INSEE, État civil

Effectifs scolaires domiciliés (2002-2009) \*



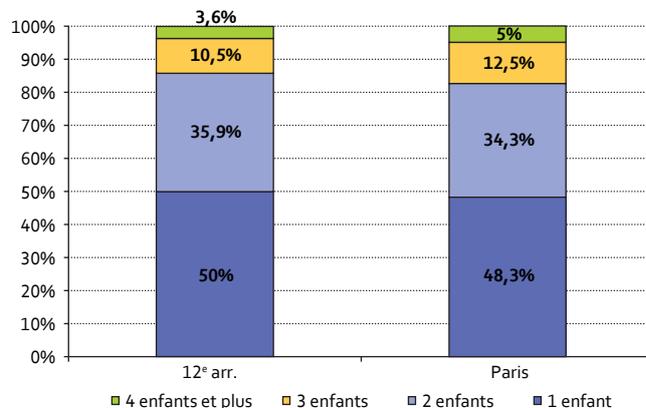
Source : Ville de Paris

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



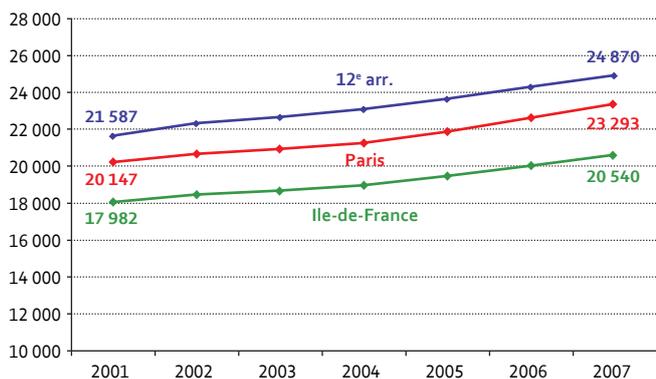
Source : INSEE, recensements de la population

(\*) Voir définition en fin de document.

## Ressources des ménages

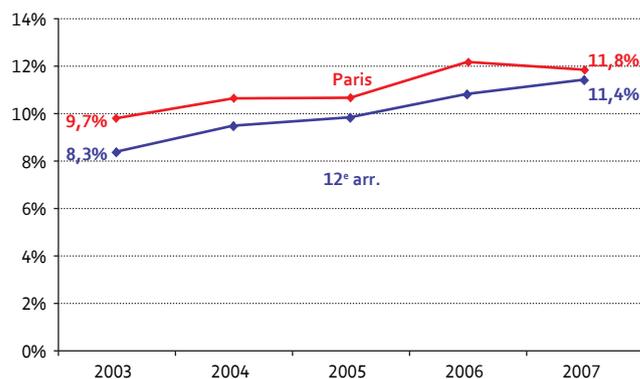
Le revenu médian (par UC) des ménages du 12<sup>e</sup> arrondissement est supérieur à celui de Paris (24 870 euros contre 23 293 euros en 2007). Toutefois, le rapport inter décile y est particulièrement faible (7,6 dans le 12<sup>e</sup> contre 11,4 à Paris en 2007), ce qui traduit une hétérogénéité sociale moins grande que dans les autres arrondissements. Quant à la part des ménages à bas revenus, elle a nettement augmenté entre 2003 et 2007, passant de 8,3 % en 2003 à 11,4 % en 2007, se rapprochant du niveau parisien (11,8 % en 2007).

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

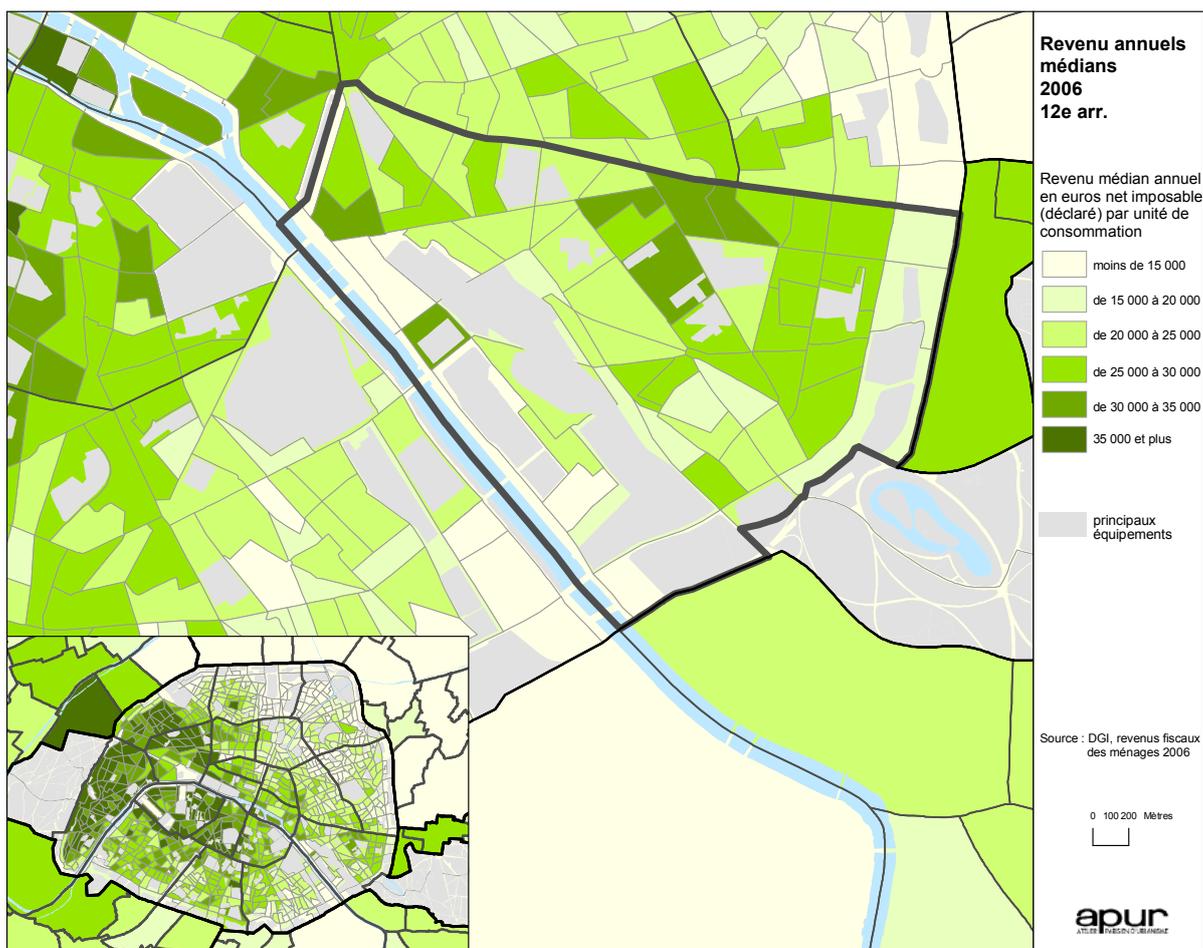


Source : DGI, INSEE

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



Source : CAF de Paris



(\*) Voir définition en fin de document.

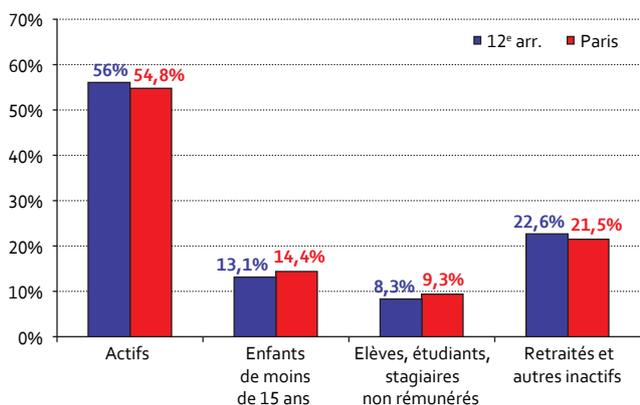
### Revenus des ménages (par UC) par décile (2007)

	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
12 <sup>e</sup> arr.	7 199	12 393	16 895	20 918	24 870	29 276	34 616	41 578	54 383	7,6	29 860
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

## Activité des ménages

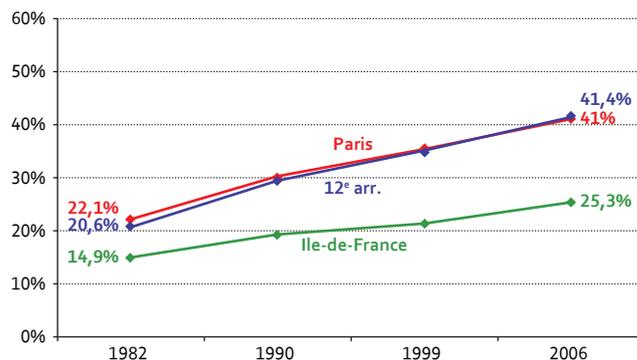
En 2006, le 12<sup>e</sup> arrondissement compte 79 200 actifs, soit un taux d'activité de 56,0 %, légèrement supérieur au taux parisien (54,8 %). Le taux de chômage est inférieur à la moyenne parisienne (9,6 % en 2006 dans le 12<sup>e</sup>, 11,4 % à Paris). Comme à Paris, entre 1999 et 2006, la part des cadres a encore fortement progressé (41,4 % en 2006 contre 35,0 % en 1999) et est identique à celle observée sur Paris (41,0 % en 2006). À l'inverse, la part des employés et ouvriers poursuit sa baisse (28,5 % en 2006 contre 33,0 % en 1999). L'arrondissement est également marqué par une forte présence des « professions intermédiaires », catégorie placée au centre de l'éventail social : ils représentent 26,9 % des actifs (23,3 % à Paris, 26,1 % en Ile-de-France).

Population active et inactive (2006)



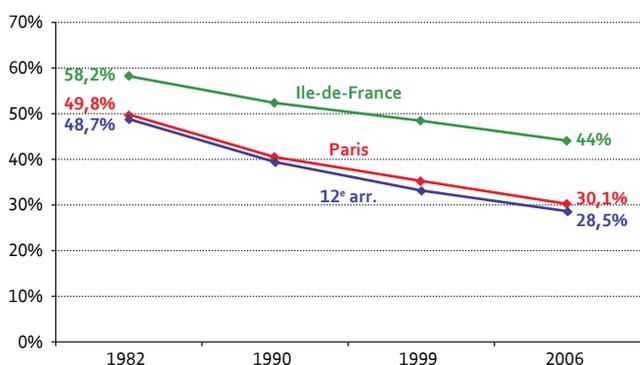
Source : INSEE, recensements de la population

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



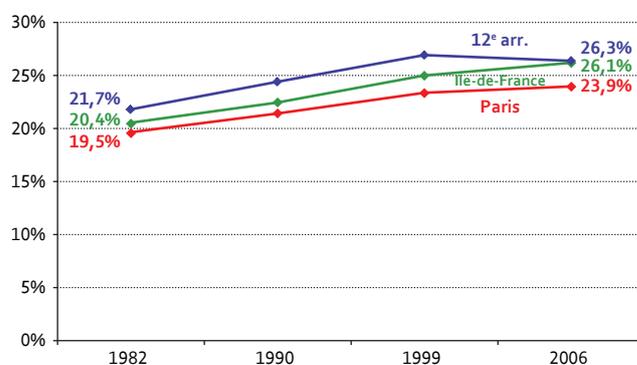
Source : INSEE, recensements de la population

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

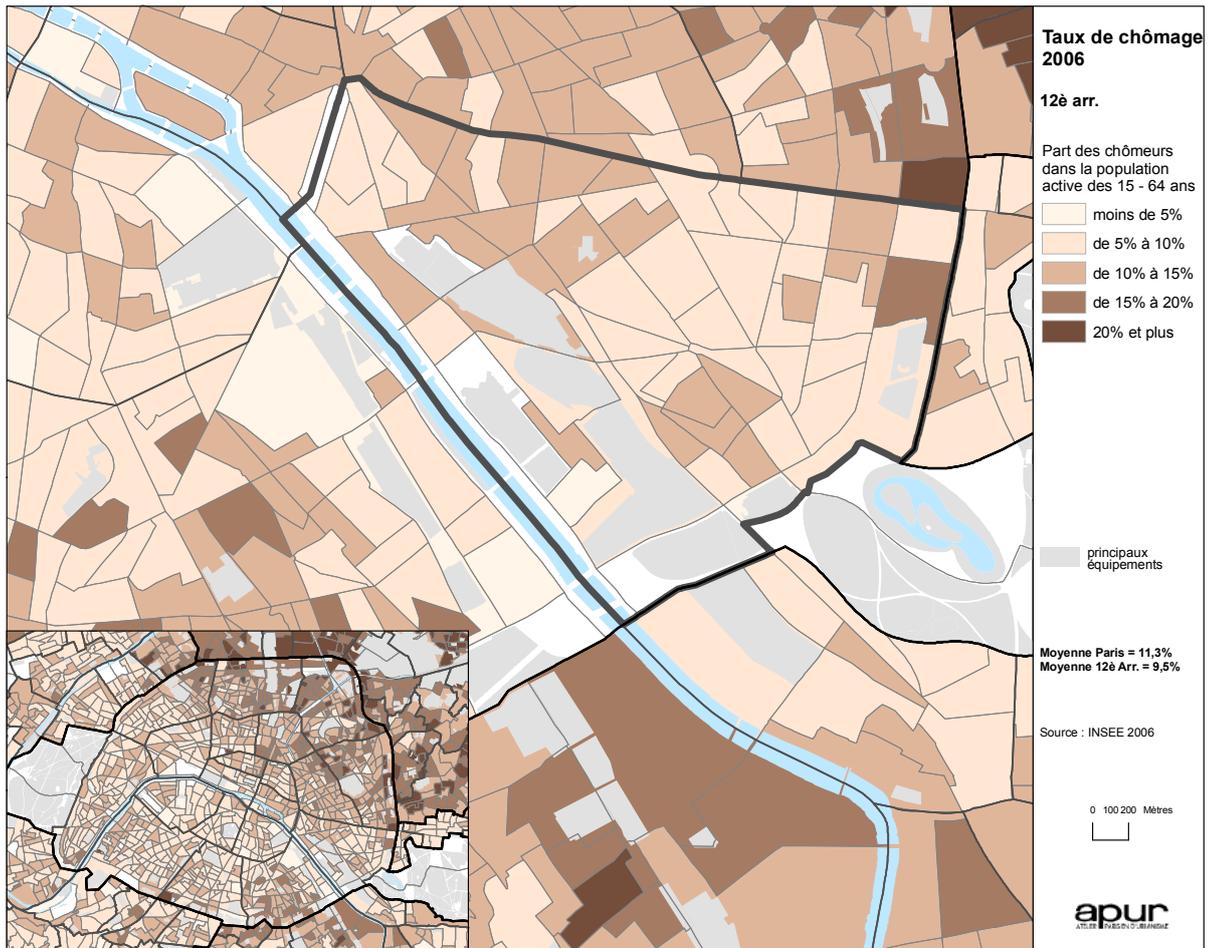


Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population



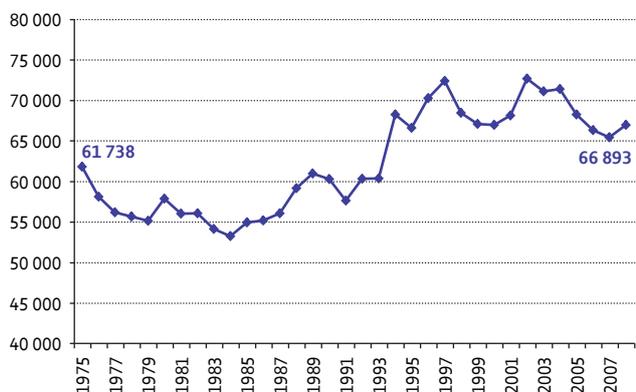
# ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

## Emploi

D'après les résultats du recensement, le 12<sup>e</sup> arrondissement accueille 119 830 emplois au lieu de travail en 2006, soit un ratio de 1,5 emploi pour un actif résident, qui correspond à la moyenne parisienne (1,5 emploi par actif à Paris).

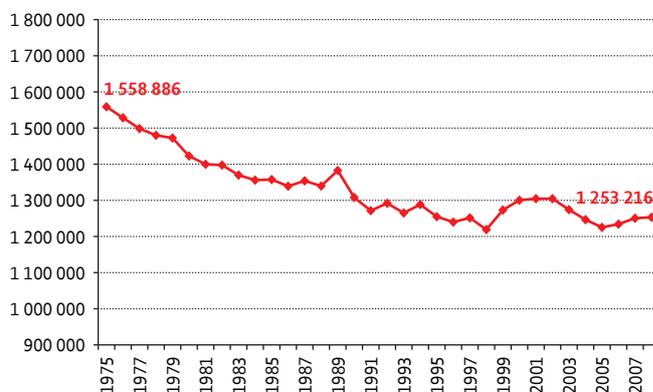
L'emploi salarié privé est en baisse entre 2002 et 2008 (-7,9 % dans le 12<sup>e</sup>, -3,9 % à Paris). Ce recul fait suite à une longue période de progression de l'emploi qui ne s'était pas démentie depuis le milieu des années 1980 et jusqu'à la fin des années 1990 (+ 14 000 emplois de 1984 à 1999) alors même que Paris dans son ensemble subissait des pertes d'emplois importantes.

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

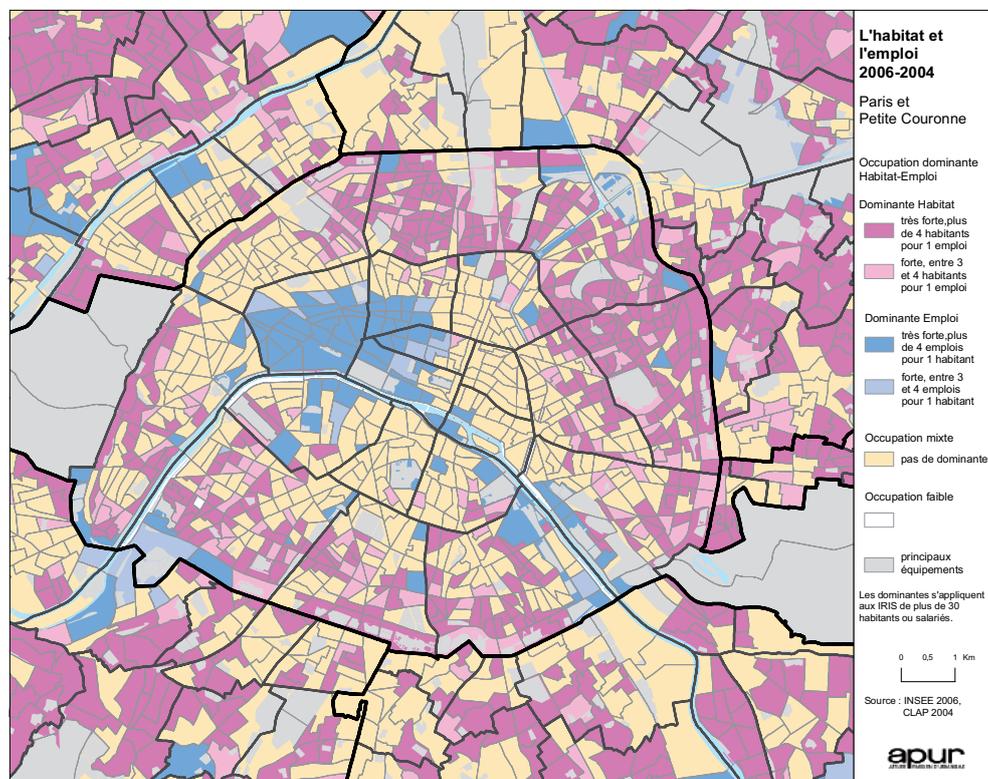


Source : Unedic

Paris



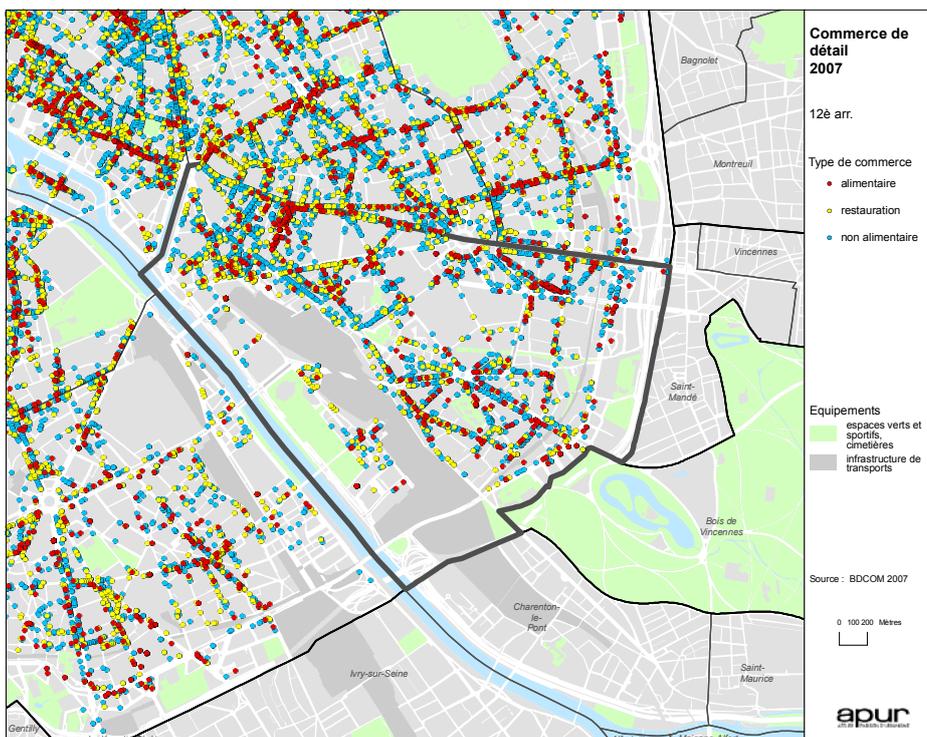
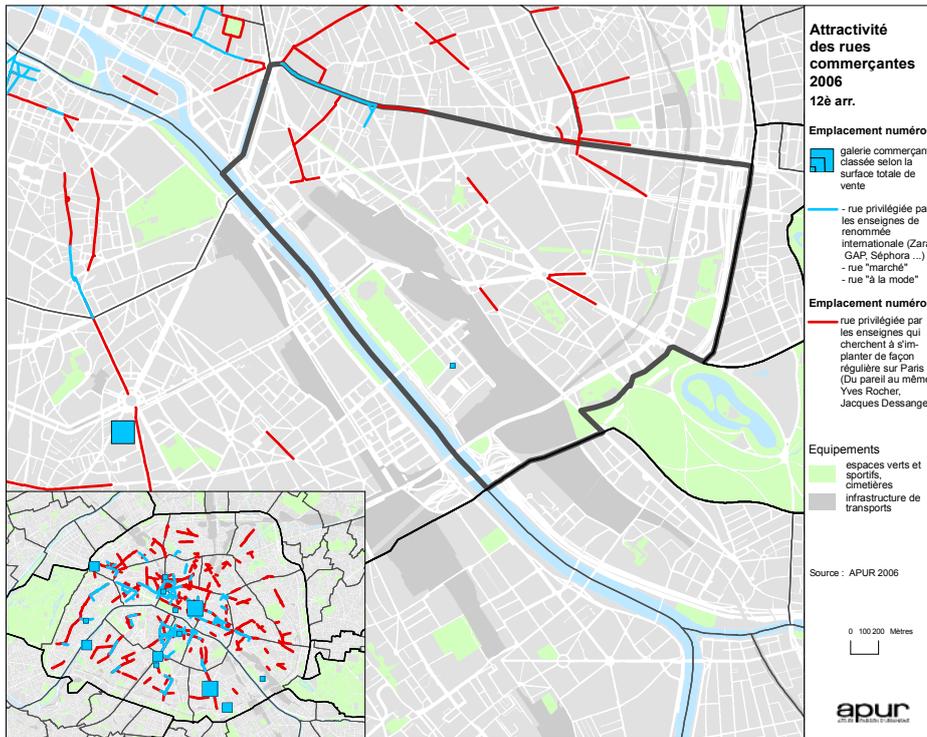
Source : Unedic



# Commerce

La Banque de données sur le commerce (BDCom) dénombre dans le 12<sup>e</sup> arrondissement 3 291 établissements commerciaux en 2007, soit pratiquement le même nombre qu'en 2003 (-15 locaux).

La stabilité de l'effectif global s'accompagne de mutations dans la nature des commerces, avec, de 2003 à 2007, une augmentation du nombre de galeries d'art, de cafés restaurants et de boutiques informatiques ainsi qu'une diminution des magasins d'équipement de la maison, de prêt-à-porter et de meubles.



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

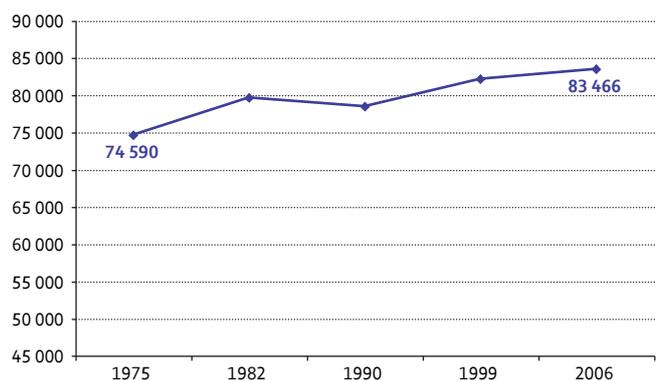
## DONNÉES GÉNÉRALES

### Parc de logements

Le parc de logements du 12<sup>e</sup> arrondissement s'est accru de 1999 à 2006, enregistrant une hausse de 1,6 %, supérieure à la moyenne parisienne (+0,9 %).

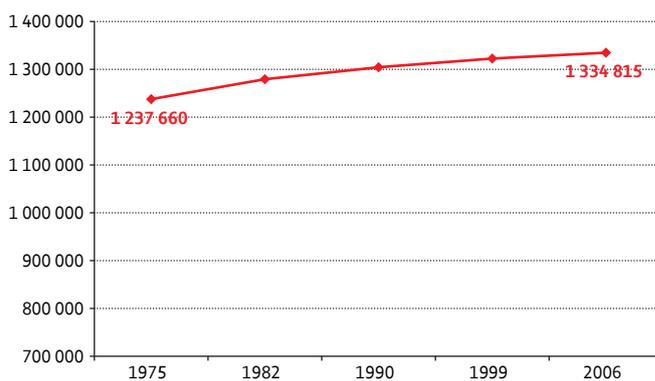
La part des résidences principales a augmenté et s'élève à 89,7 % des logements en 2006 (87,5 % en 1999), soit un des plus forts taux parisiens (derrière le 20<sup>e</sup>, le 19<sup>e</sup> et le 13<sup>e</sup> arrondissement). La part des résidences secondaires et logements occasionnels connaît une légère baisse et passe de 4,3 % en 1999 à 3,7 % en 2006, soit un niveau nettement plus faible que dans la capitale (6,0 % en 2006). Les logements vacants sont également moins nombreux que dans la capitale (selon l'INSEE, 6,7 % dans le 12<sup>e</sup> contre 9,2 % à Paris). D'après les données de la Direction des Impôts sur la taxe des logements vacants, la vacance de longue durée concernerait 681 logements dans l'arrondissement en 2008 (soit 0,8 % des logements ; moyenne Paris : 1,3 %).

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



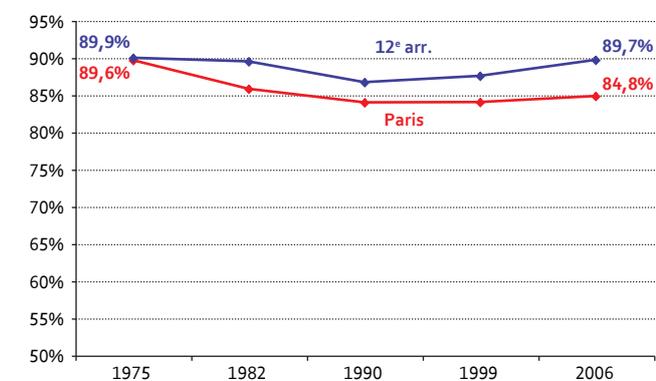
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



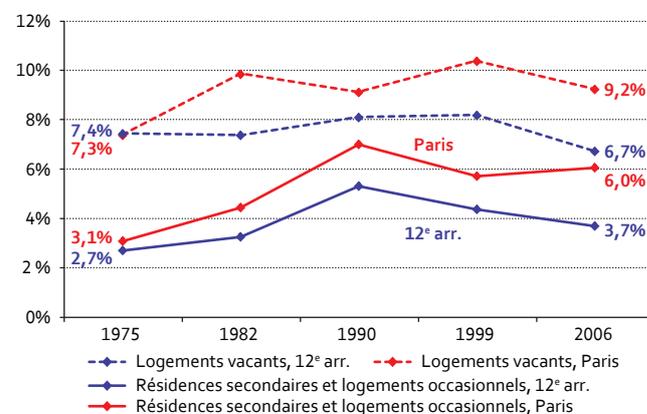
Source : INSEE, recensements de la population

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 \*



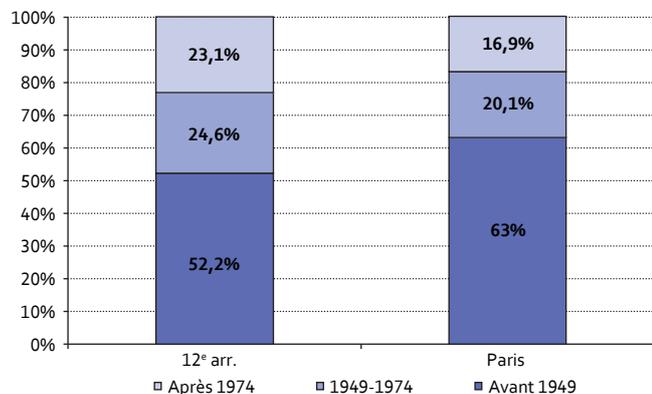
Source : INSEE, recensements de la population

(\*) Voir définition en fin de document

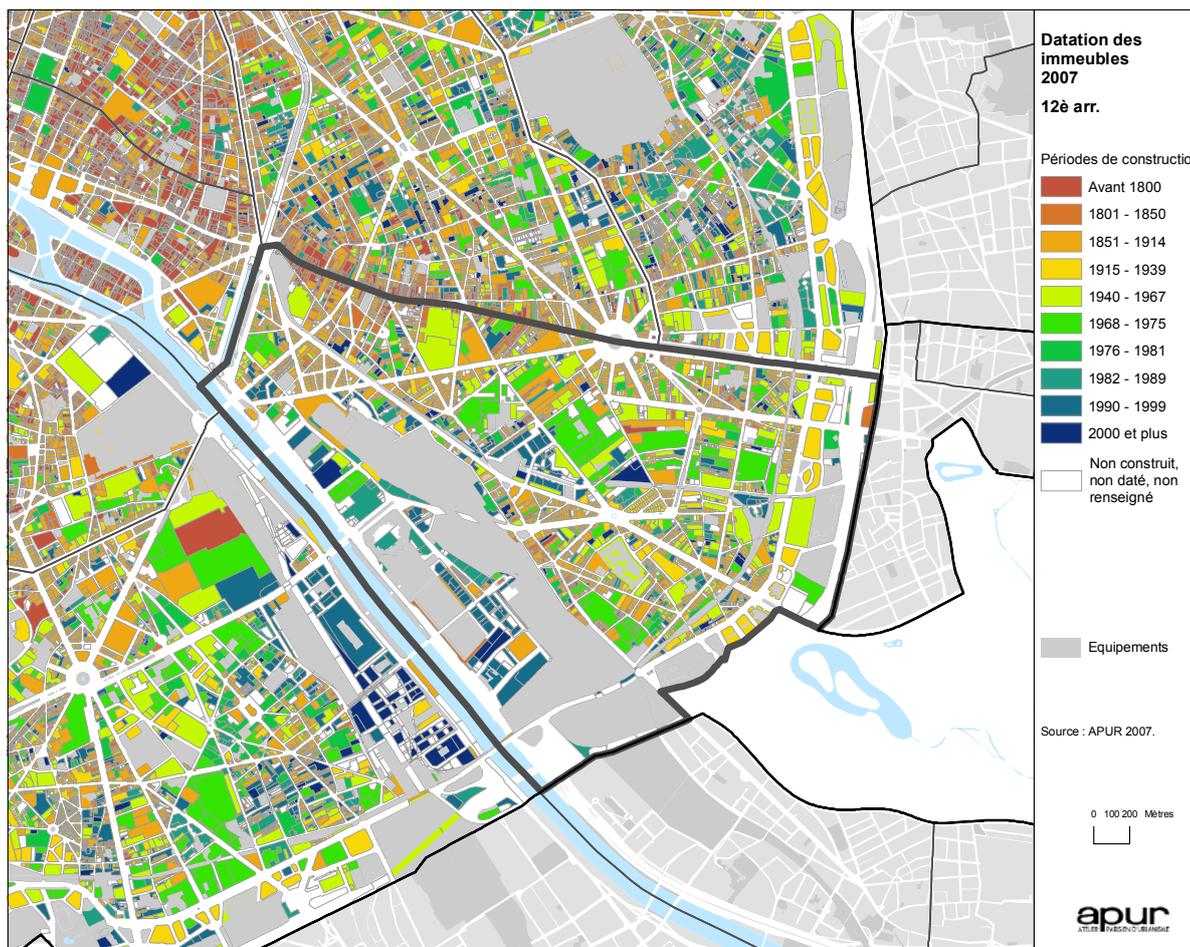
## Structure foncière et époques de construction des logements

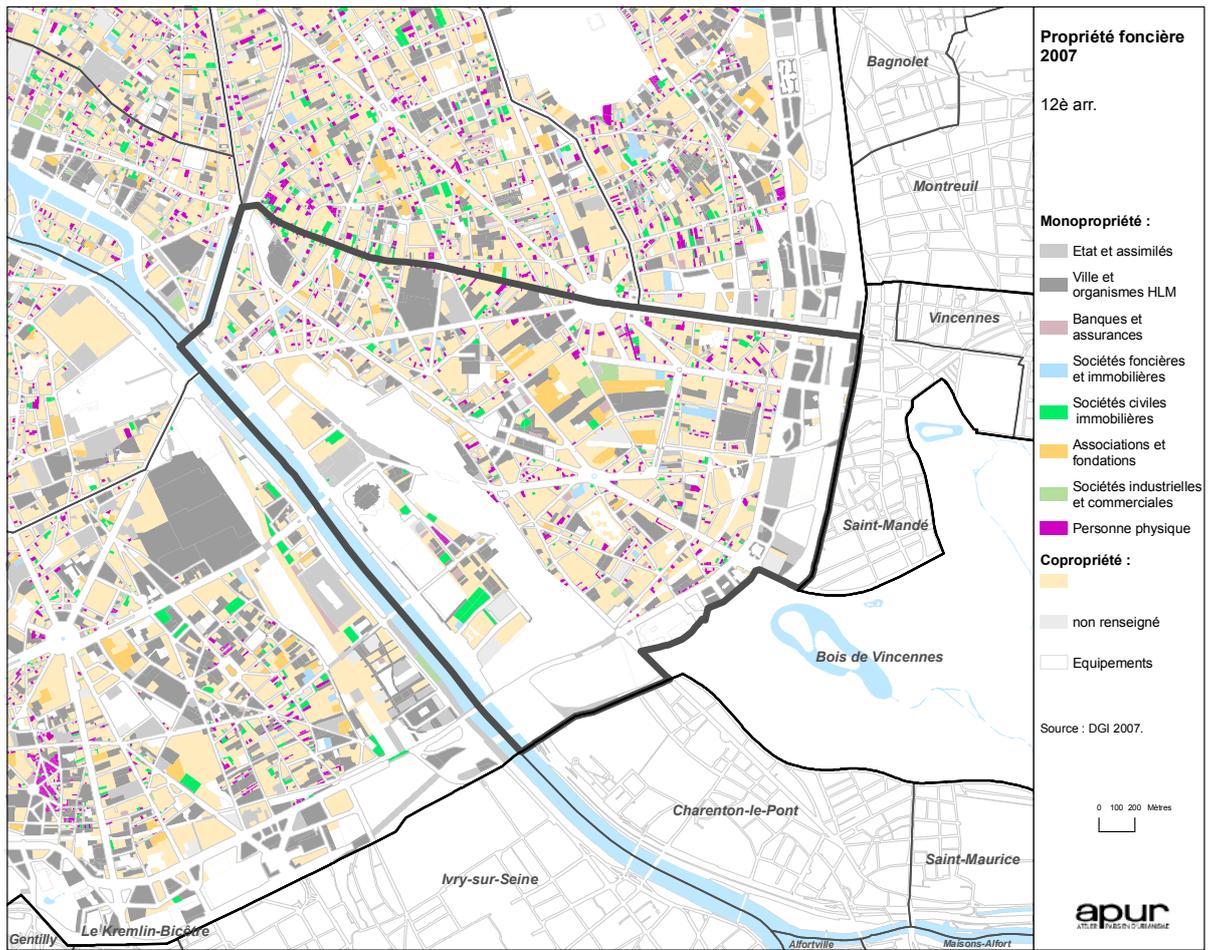
Le parc de logements du 12<sup>e</sup> arrondissement est plus récent que la moyenne parisienne. Seulement 52 % des logements sont situés dans des immeubles datant d'avant 1949, contre 63 % à Paris. Près d'un quart des logements sont situés dans des immeubles construits entre 1949 et 1974 et 23 % dans des constructions datant d'après 1974.

### Ancienneté des logements existant en 2006



Source : INSEE, recensements de la population



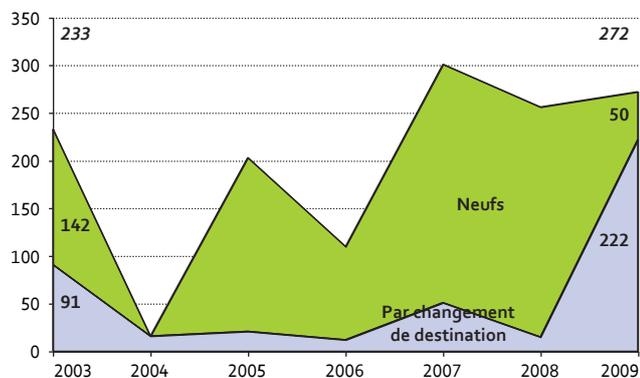


## Construction de logements

Le 12<sup>e</sup> arrondissement connaît un important mouvement de construction depuis une trentaine d'années. Entre 2001 et 2009, 250 logements ont été mis en chantier en moyenne chaque année, dont 60 % sont des logements aidés.

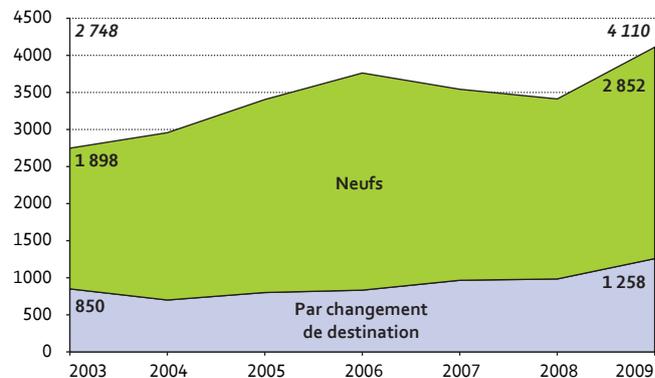
### Nombre de logements autorisés (2003-2009)

#### 12<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris (GERCO)

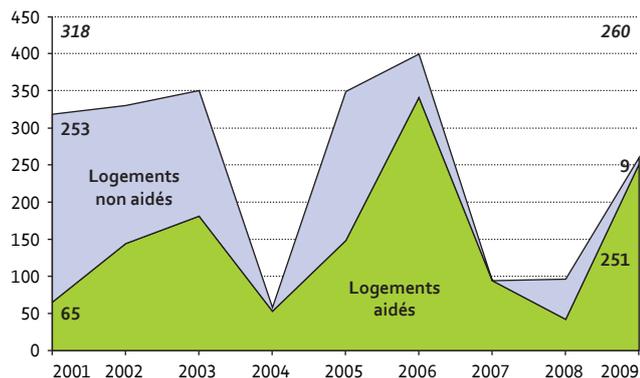
#### Paris



Source : Ville de Paris (GERCO)

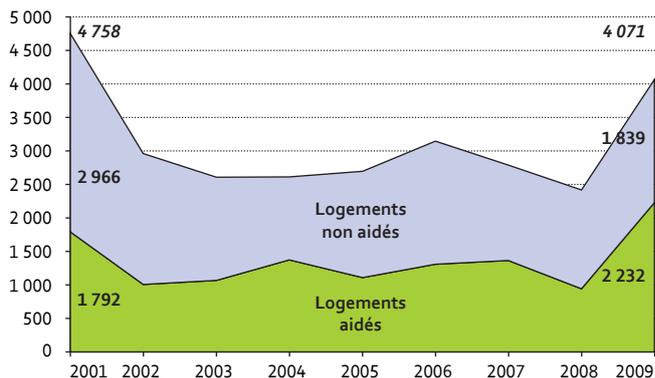
### Nombre de logements mis en chantier (2001-2009)

#### 12<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris (GERCO)

#### Paris



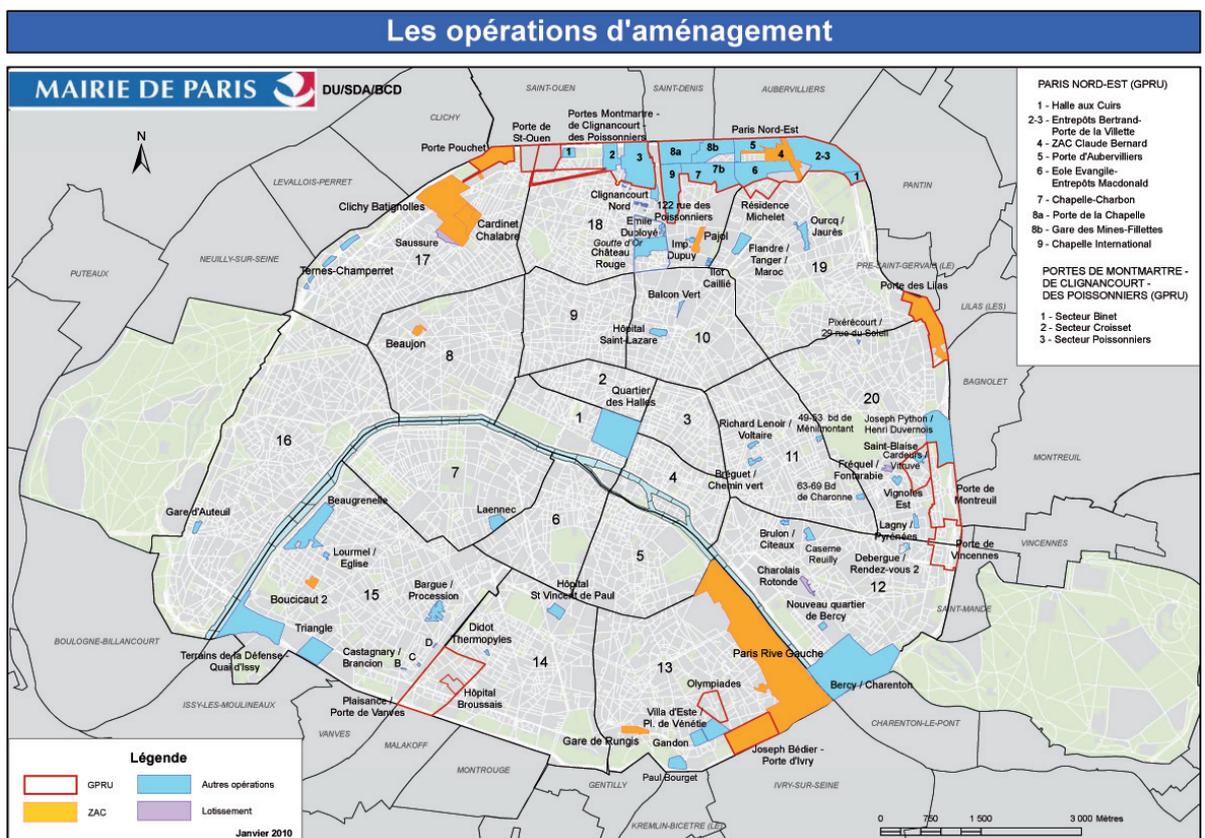
Source : Ville de Paris (GERCO)

## Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Plusieurs opérations d'aménagement sont en cours dans l'arrondissement, notamment les secteurs Bercy Charenton, Brulon/Citeaux, Nouveau Quartier de Bercy, Charolais Rotonde, Debergue Rendez-Vous.

Nom de l'opération d'aménagement	Période de livraison (réelle ou prévisionnelle)	Logements sociaux et non aidés		Logements sociaux		Bureaux, locaux d'activité (en m <sup>2</sup> )	Équipements (en m <sup>2</sup> )
		Nombre	SHON (en m <sup>2</sup> )	Nombre	SHON (en m <sup>2</sup> )		
Bercy	2001-2008	108	10 170	0	0	21 892	1 586
Brulon/Citeaux	2001-2008	42	2 730	41	2 730	5 188	1 055
	2009-2013	13	314	13	314	77	0
Chalon	2001-2008	53	4 287	53	4 287	246	276
Debergue/ Rendez-vous phase 1	2001-2008	36	180	36	180	0	138
Debergue/ Rendez-vous phase 2	2014-2017	48	4 000	24	2 000	0	1 000
Nouveau Quartier de Bercy	2001-2008	2	221	0	0	0	2 696
Porte de Vincennes	2001-2008	0	0	0	0	0	2 400
Promenade Plantée	2001-2008	262	23 528	194	16 958	2 653	24
Reuilly	2001-2008	0	0	0	0	0	3 098
Stinville/Montgallet	2001-2008	45	3 798	45	3 798	0	1 258
Charolais Rotonde	2009-2013	226	17 200	146	10 850	11 800	5 410
Porte de Vincennes	2009-2013	0	0	0	0	0	2 207
Total	2001-2008	548	44 914	369	27 953	29 979	12 531
	2009-2013	239	17 514	159	11 164	11 877	7 617
	2014-2017	48	4 000	24	2 000	0	1 000

Source : Ville de Paris



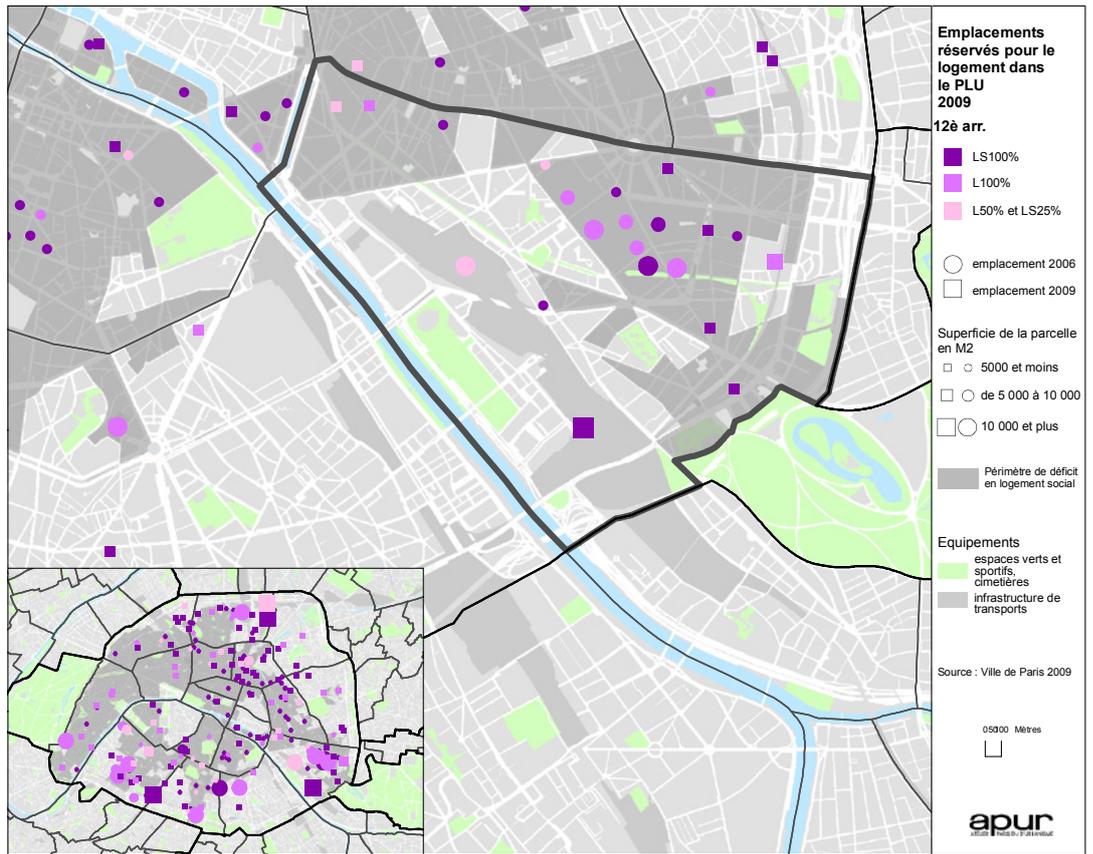
Parmi les 197 emplacements réservés inscrits au PLU et réservés pour créer des logements, 21 sont situés dans le 12<sup>e</sup> arrondissement. On estime qu'environ 2 300 logements pourraient être créés sur ces emplacements (dont près de 1 710 logements sociaux).

#### 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
130 bis boulevard Diderot	LS 25 %		33	11	2006
157-159 rue de Picpus	LS 100 %	629 m <sup>2</sup>	29	29	2009
232-234 rue de Charenton 3-5 ruelle de la Planchette	LS 100 %	829 m <sup>2</sup>	28	28	2006
24 rue de Picpus	LS 100 %		50	50	2006
25 à 31 rue de Rambervilliers	L 100 %	3 550 m <sup>2</sup>	130	65	2009
29 à 37 bd de Picpus 49-55 rue de Picpus 1-35 rue Santerre	LS 100 % + équipement scolaire + équip. hospitalier + équip. médico-social		60	60	2006
316-318 rue de Charenton	LS 100 %	514 m <sup>2</sup>	60	60	2009
37 avenue du Docteur Arnold Netter	LS 100 %		23	23	2006
42 à 52 rue de Lyon	LS 25 % + liaison piétonnière	1 600 m <sup>2</sup>	40	10	2009
42 bis rue de Picpus	LS 50 %		175	87	2006
43-53 rue du Charolais	L 50 % + équipement petite enfance + voie de desserte		232	162	2006
52-54 bd de Picpus 37-39 rue Sibuet	LS 100 %	334 m <sup>2</sup>	10	10	2009
63 rue de Charenton	LS 50 %	935 m <sup>2</sup>	30	15	2009
63-75 boulevard Diderot 20-20 bis rue de Reuilly 28-34 rue de Chaligny	LS 50 %		500	250	2006
64 rue Crozatier 7-9 passage Brulon	LS 100 %		50	50	2006
64 rue de Picpus 51-55 rue de la Gare de Reuilly	LS 50 %	5 665 m <sup>2</sup>	200	200	2006
71-75 rue de Picpus 9bis Boulevard de Picpus	LS 50 %		200	200	2006
76-82 rue de Picpus 50-56 bis rue de la Gare de Reuilly	LS 100 %	15 083 m <sup>2</sup>	300	300	2006
79 bd de Picpus	LS 100 %	294 m <sup>2</sup>	12	12	2009
9-11 rue de Toul	LS 100 %	1 038 m <sup>2</sup>	38	38	2009
99 ter -103 bis rue de Reuilly	LS 50 %	25 747 m <sup>2</sup>	100	50	2006

Source: Ville de Paris

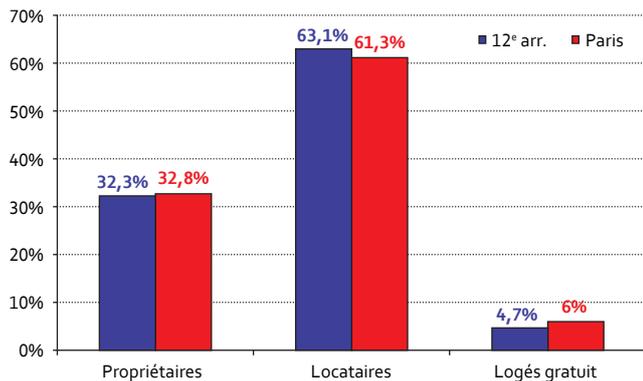
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes: LS 25 % - au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 50 % - au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette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

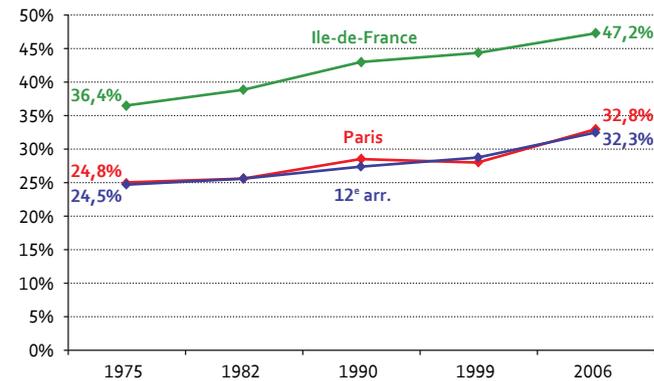
En 2006, 32,3 % des ménages du 12<sup>e</sup> arrondissement sont propriétaires de leur logement contre 28,6 % en 1999. C'est une part proche de celle observée à Paris (32,8 %) et en progression depuis 1975. La taille moyenne des résidences principales est proche de la moyenne parisienne (2,56 pièces dans le 12<sup>e</sup> en 2006, 2,58 pièces à Paris) et augmente depuis 1975 au même rythme qu'à Paris. L'arrondissement se distingue par une part relativement élevée de 2 pièces (35,1 % des résidences principales contre 32,2 % à Paris) et une proportion moindre de « 1 pièce » (20,2 % contre 22,8 % à Paris).

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



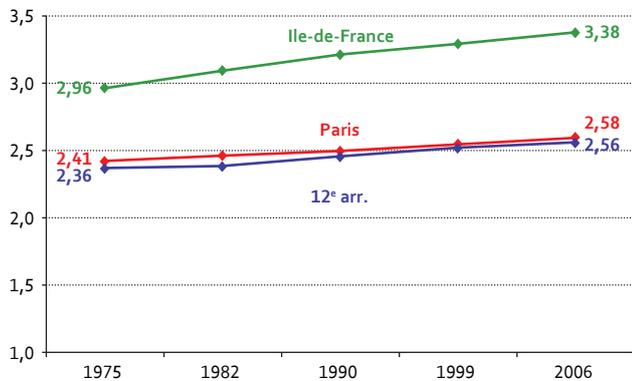
Source : INSEE, recensements de la population

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



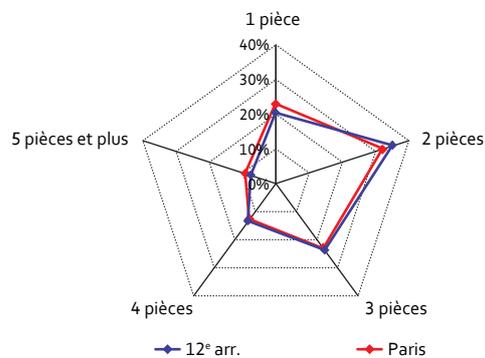
Source : INSEE, recensements de la population

### 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

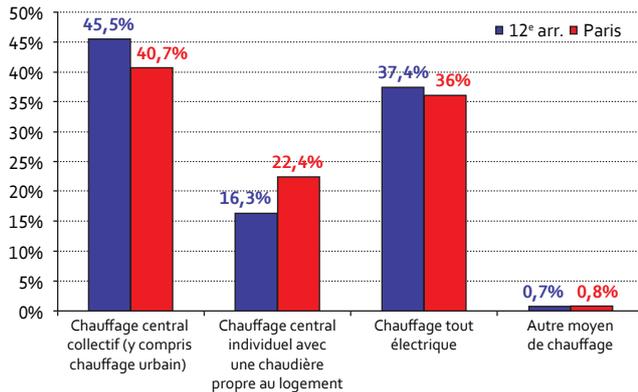


Source : INSEE, recensements de la population

## Émissions de gaz à effets de serre

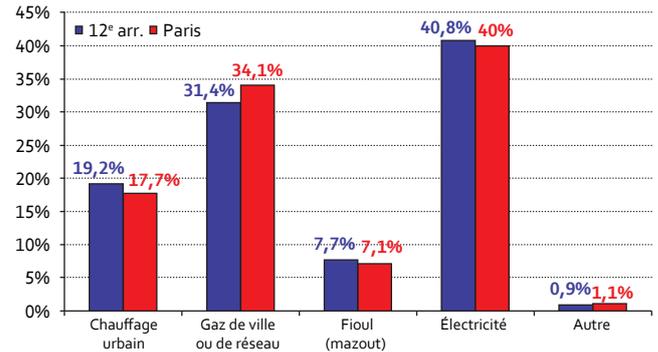
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, les niveaux d'émission sont assez hétérogènes. Sur le plan des modes de chauffage, le chauffage central collectif – y compris urbain — domine (45,5 % des résidences principales, contre 40,7 % à Paris) mais le chauffage tout électrique reste encore très répandu et concerne 37,4 % des logements (36,0 % à Paris).

Modes de chauffage des résidences principales en 2006



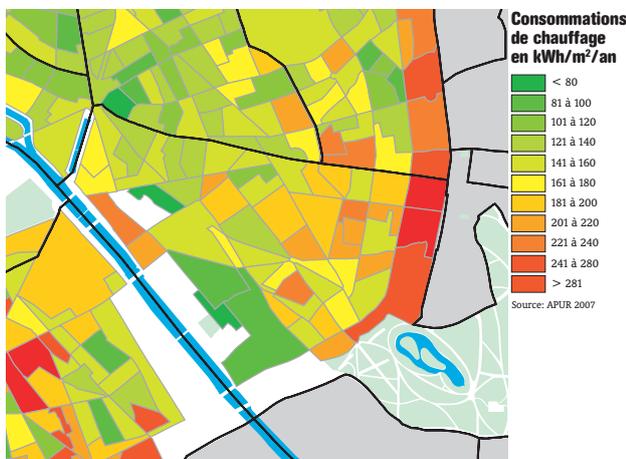
Source : INSEE, recensements de la population

Combustibles de chauffage des résidences principales en 2006



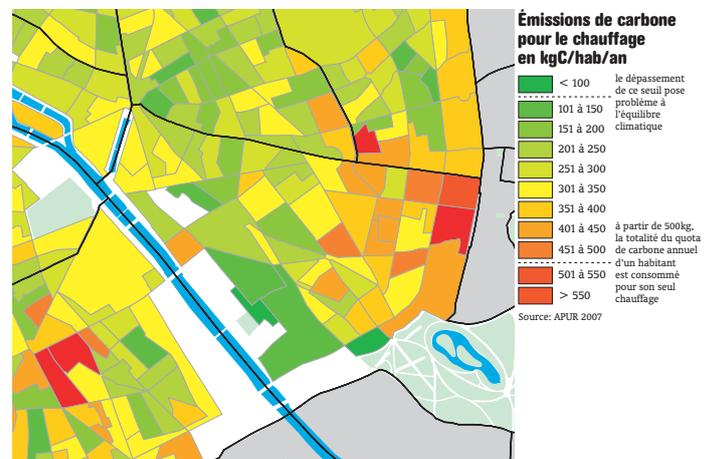
Source : INSEE, recensements de la population

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

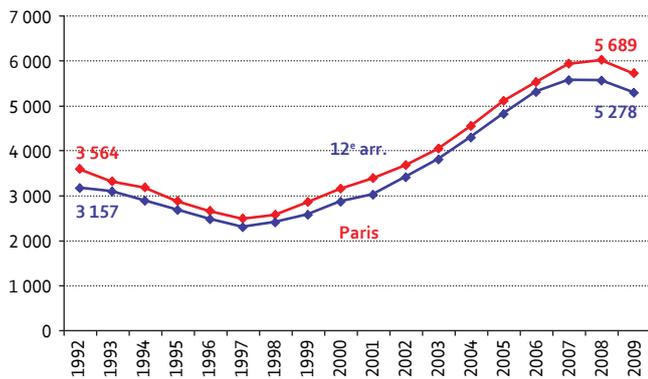
Précisions méthodologiques: Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction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

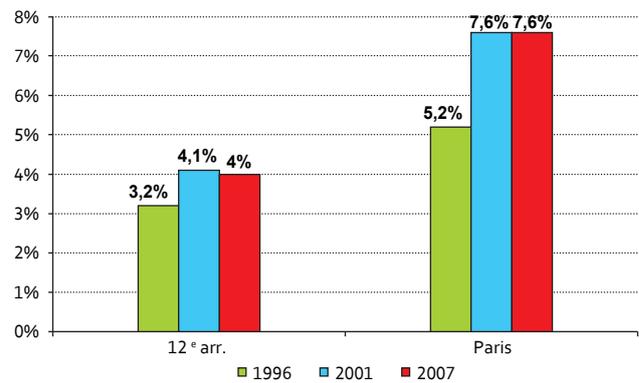
Après avoir progressé entre 2001 et 2008 à un rythme légèrement plus soutenu qu'à Paris (+85 % dans le 12<sup>e</sup> arrondissement; +78 % à Paris), le prix moyen du m<sup>2</sup> a connu une légère baisse entre 2008 et 2009 (-5 % dans le 12<sup>e</sup> comme à Paris). En 2009, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> des logements anciens sont légèrement inférieurs aux prix parisiens moyens (5 278€/m<sup>2</sup> dans le 12<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.

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



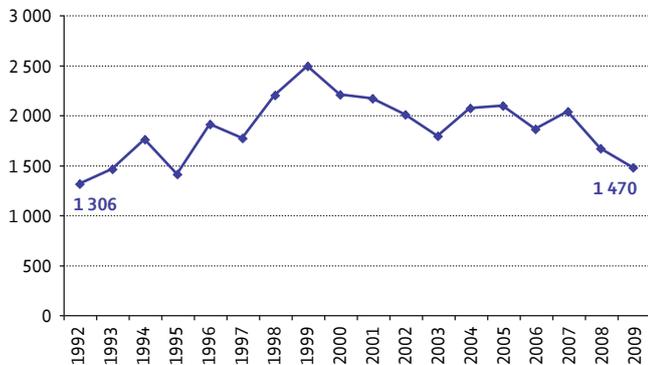
Source : Paris Notaires Service

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



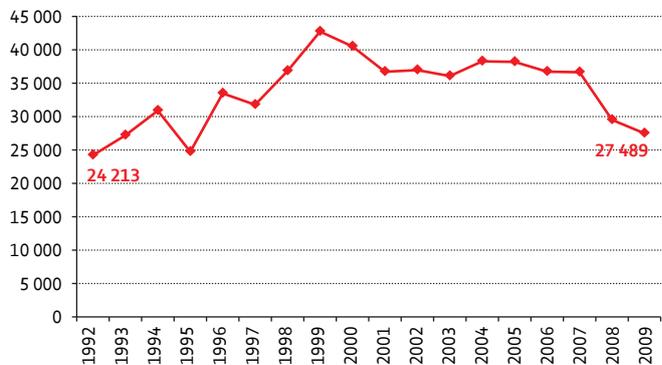
Source : Paris Notaires Service

**Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009) 12<sup>e</sup> arrondissement**



Source : Paris Notaires Service

**Paris**



Source : Paris Notaires Service

De 2004 et 2008, 597 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 12<sup>e</sup> arrondissement et 622 ont été octroyés à des ménages originaires du 12<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 12 <sup>e</sup> arr.	45	96	96	200	185	622
Accordés pour un logement acquis dans le 12 <sup>e</sup> arr.	43	84	88	196	186	597
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/Île 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 légèrement inférieur à la moyenne parisienne (19,7€/m<sup>2</sup> dans le 12<sup>e</sup> contre 21,4€/m<sup>2</sup> à Paris).

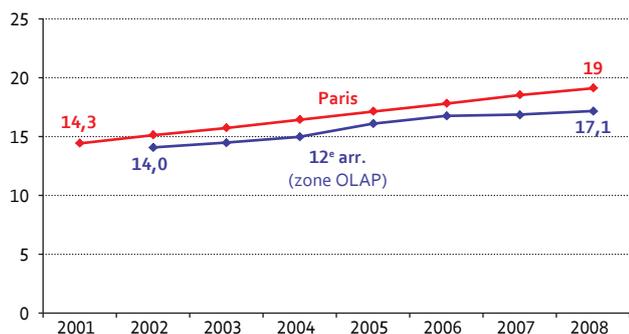
Loyer de marché au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (en €/m<sup>2</sup>)

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

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

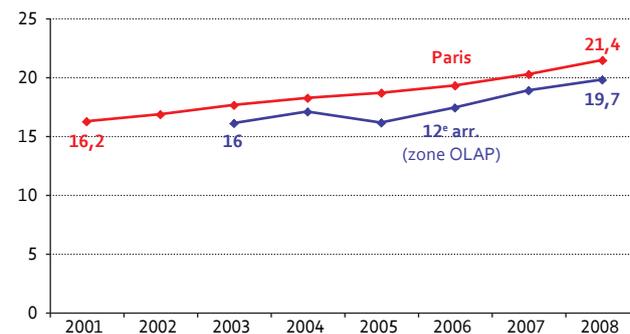
Source : OLAP

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



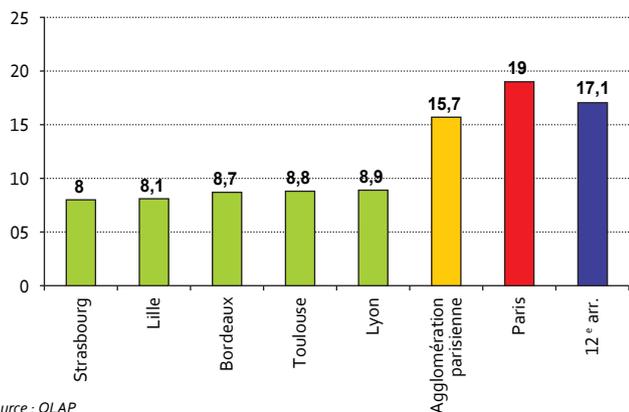
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

Loyer moyen du secteur locatif privé (2001-2008)



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

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



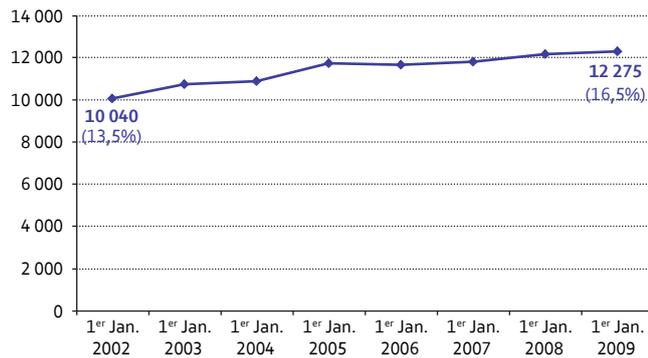
Source : OLAP

# LOGEMENT SOCIAL

## Parc de logement social SRU

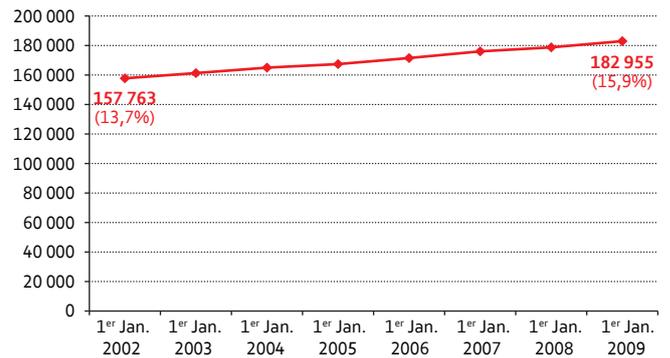
Le 12<sup>e</sup> a connu une forte progression du nombre de logements sociaux selon l'inventaire SRU entre les 1<sup>er</sup> janvier 2002 et 2009, (+ 2 235 logements, soit +22,3 %). Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'arrondissement compte 12 775 logements sociaux, soit 16,5 % des résidences principales (15,9 % à Paris). Parmi ces logements, 9 % sont des produits spécifiques, notamment destinés à l'hébergement.

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



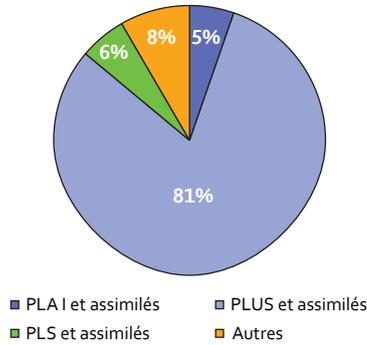
Source : DREIF, Inventaire SRU

**Paris**



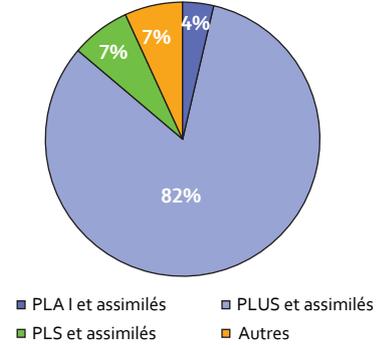
Source : DREIF, Inventaire SRU

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



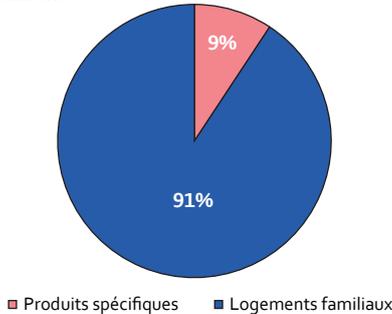
Source : Inventaire SRU

**Paris**



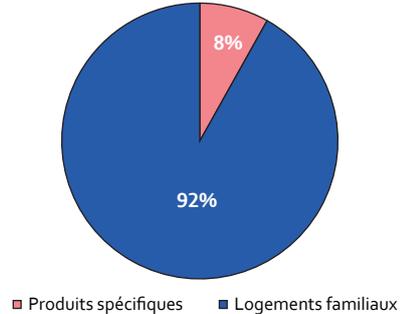
Source : Inventaire SRU

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

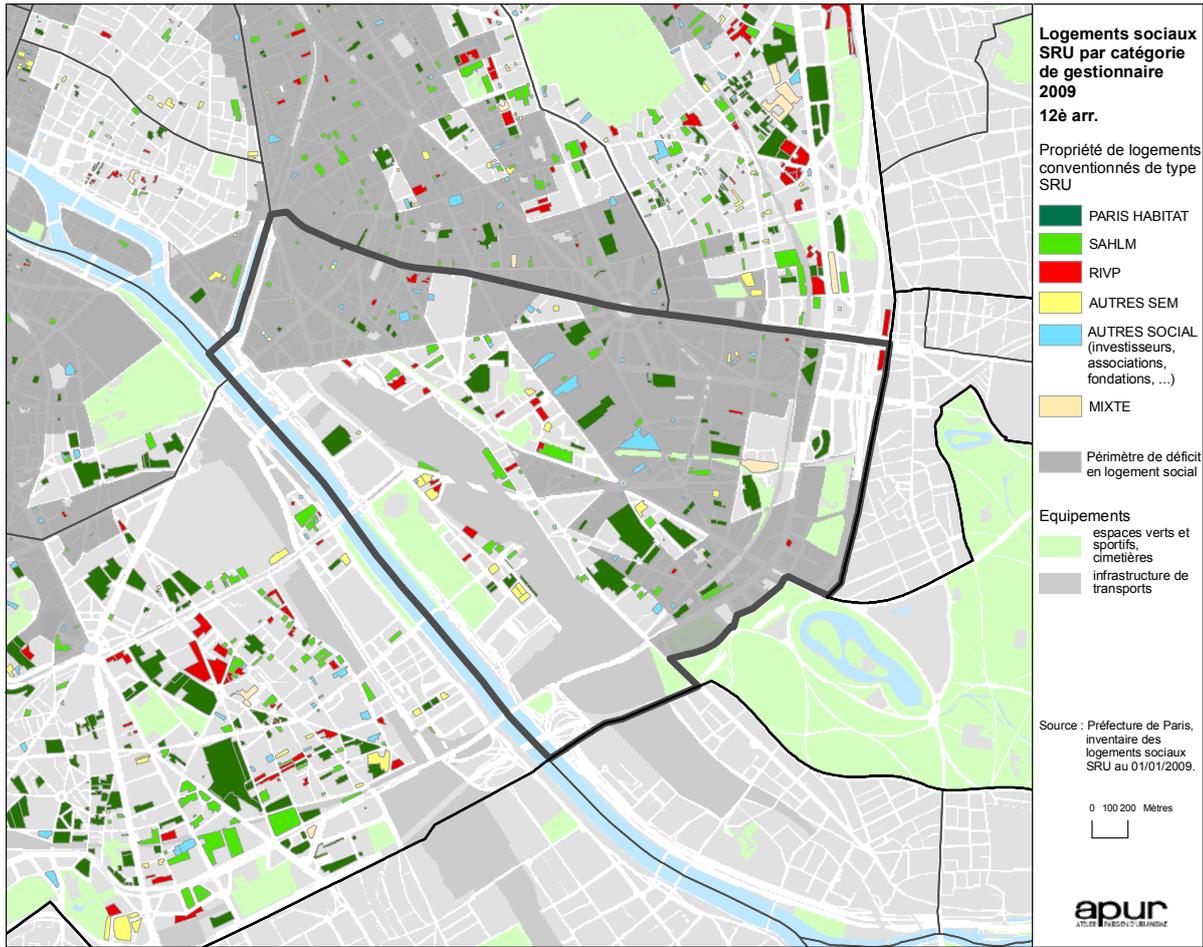


Source : Inventaire SRU

**Paris**

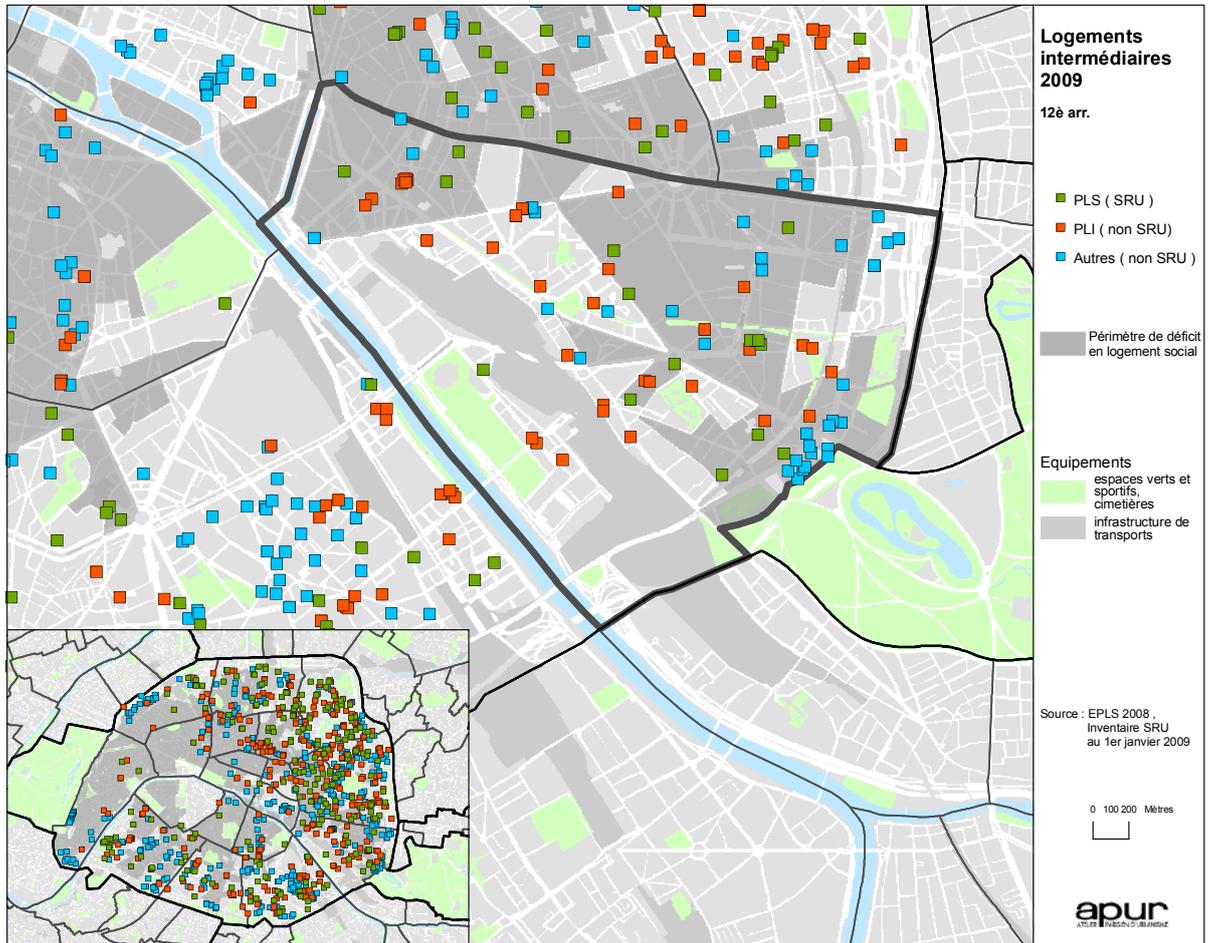


Source : Inventaire SRU



## 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.



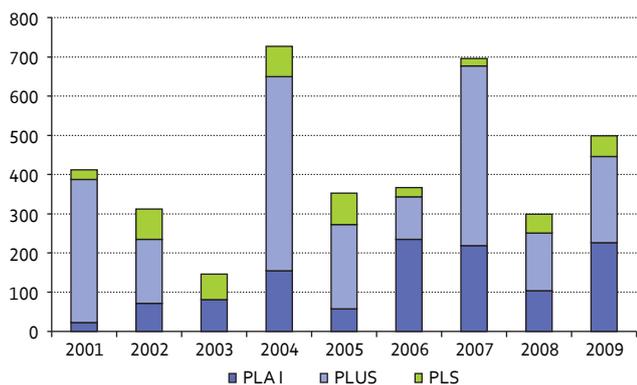
## Production de logements sociaux

Plus de 400 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été principalement financés en PLUS (57 % contre 49 % à Paris) et en PLAI (31 %, contre 24 % à Paris). Ce sont essentiellement des constructions neuves (52 %) et des opérations d'acquisition conventionnement (31 %).

De 2001 à 2009, 2326 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 438 PLAI et assimilés, 1 509 PLUS et assimilés et 379 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 1 609 logements financés à livrer.

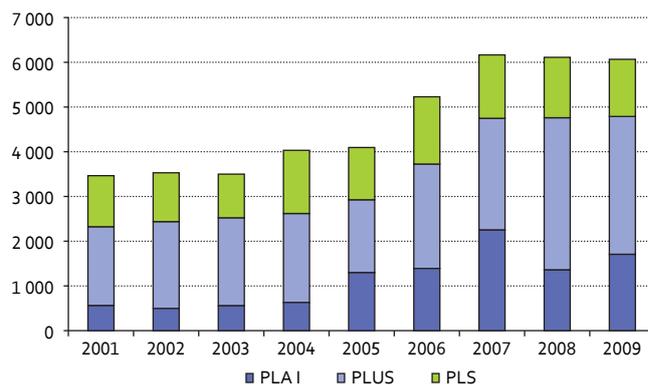
### Logements sociaux SRU financés : catégories de financement

#### 12<sup>e</sup> arrondissement

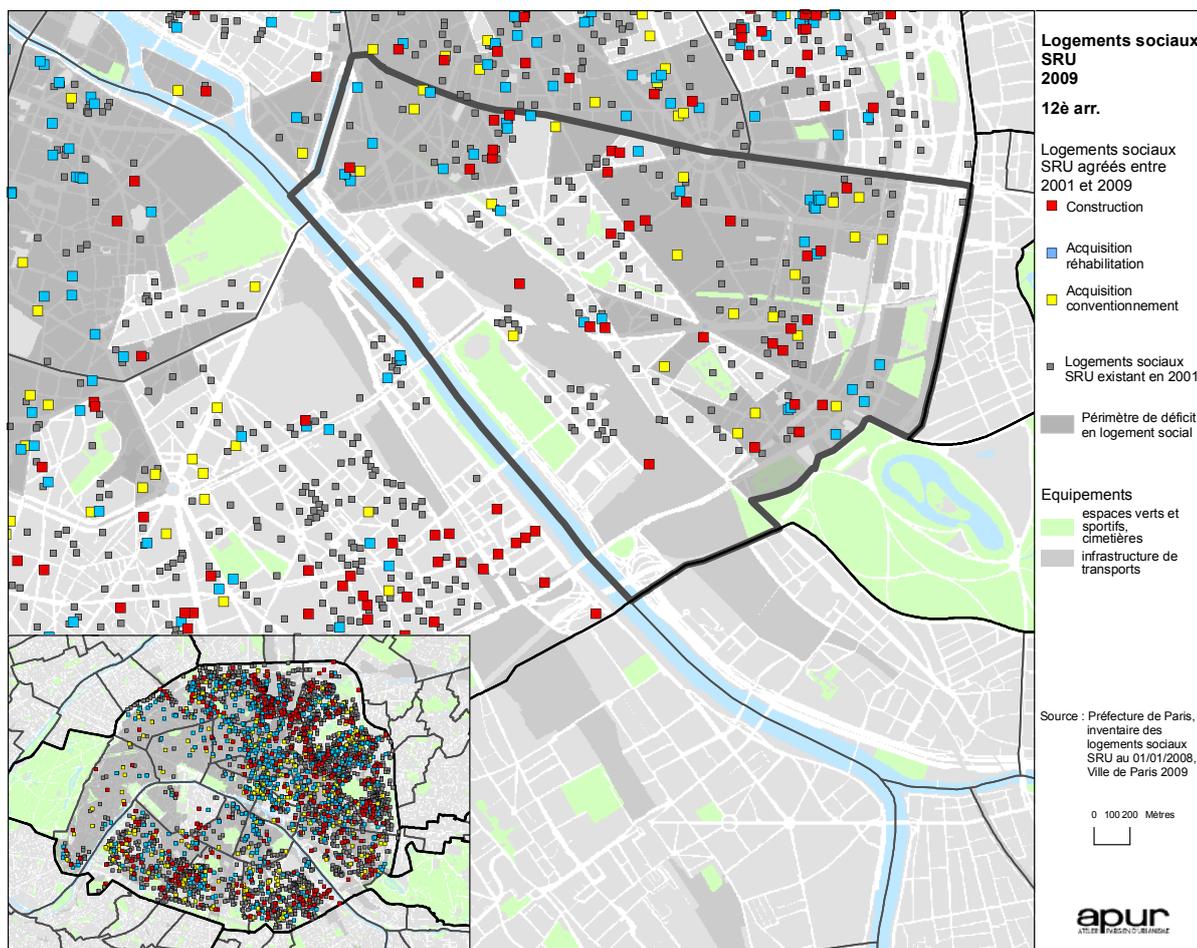


Source : Ville de Paris

#### Paris



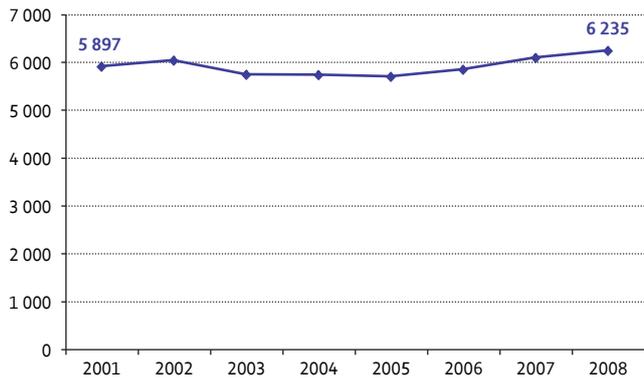
Source : Ville de Paris



## Demande de logements

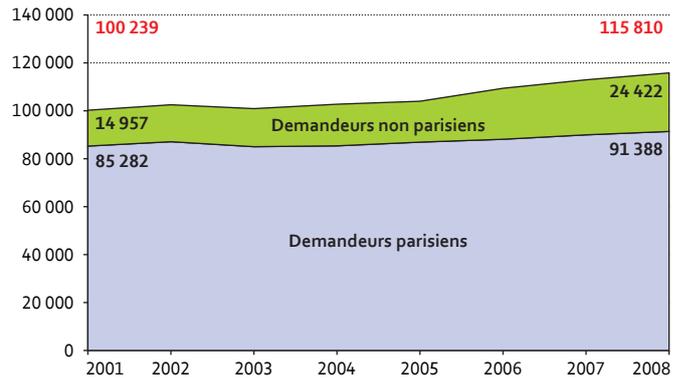
Après avoir connu une légère baisse entre 2002 et 2003, le nombre de demandeurs de logements sociaux a augmenté de 8,8 % entre 2003 et 2008 (+ 14,8 % à Paris pour la même période). On compte 6 235 demandeurs en 2008, soit 8,3 % des ménages (8,0 % à Paris).

Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)  
12<sup>e</sup> arrondissement

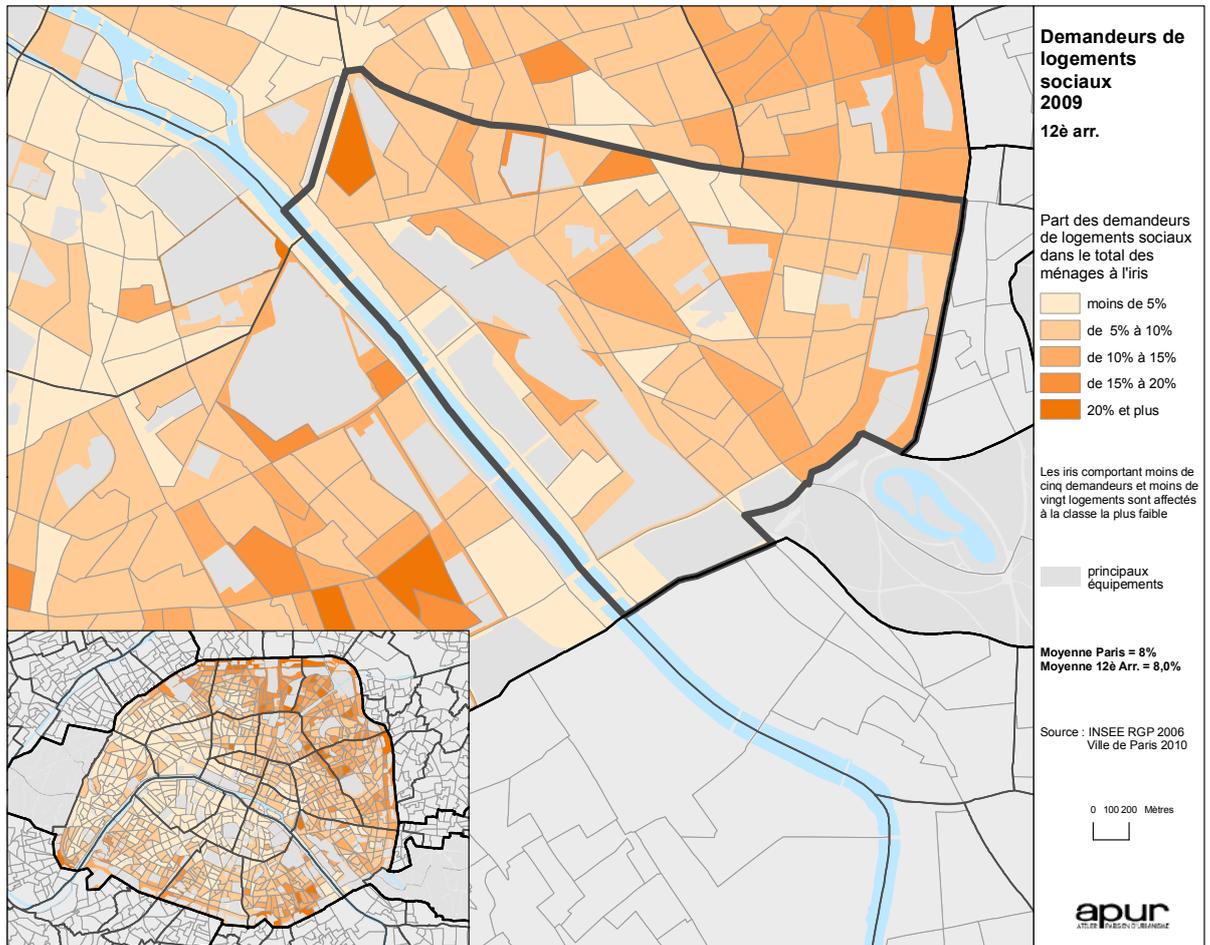


Source : Ville de Paris

Paris



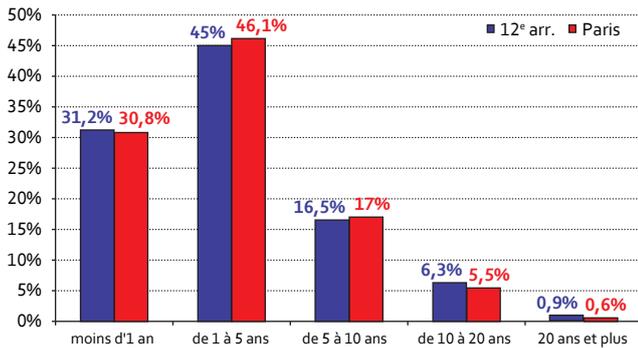
Source : Ville de Paris



## Profil des demandeurs de logement

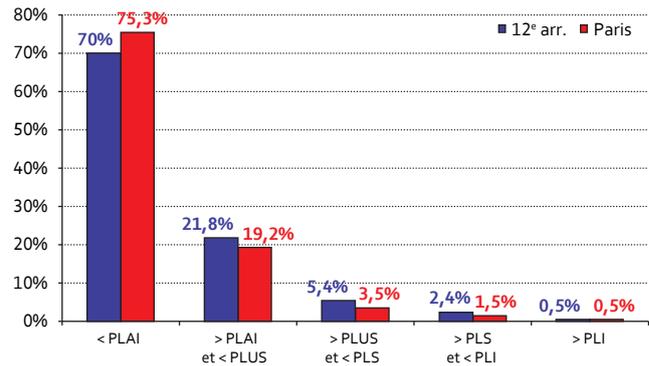
Parmi les 6235 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien de la demande au 31 décembre 2009, 70,0 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA I (75,3 % pour l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris). 76,2 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 31,2 % depuis moins d'un an). Les ménages demandeurs de l'arrondissement sont un peu plus petits que la moyenne (42,6 % des ménages sont des personnes seules contre 39,0 %). 19,9 % 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



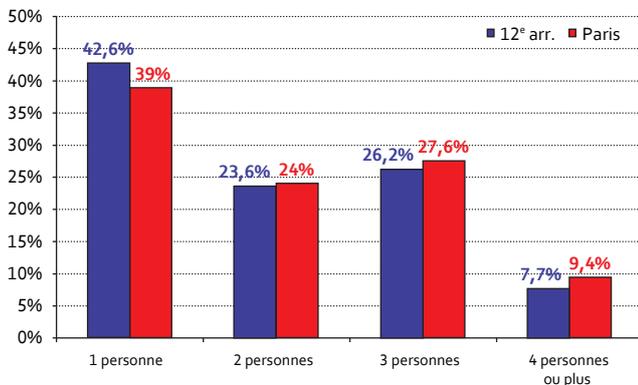
Source : Ville de Paris

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



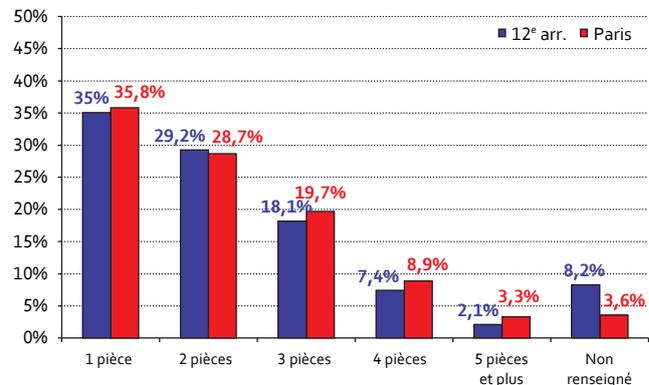
Source : Ville de Paris

### 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	12 <sup>e</sup> arr.	Paris
Propriétaire	1,8 %	2,5 %
Locataire logement privé	37 %	39,2 %
Locataire logement social	19,9 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	17,7 %	21,8 %
Logement précaire	15,6 %	12,6 %
Sans domicile fixe	7,9 %	2,9 %
Autres	0,1 %	0,3 %
<b>Ensemble</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Effectif	6235	115810

Source : Ville de Paris

### Attributions de logements sociaux

En 2008, 697 ménages ont bénéficié de l'attribution d'un logement dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, dont 443 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

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

	12 <sup>e</sup> arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	697	8097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	443	4995

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

## Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques

Le 12<sup>e</sup> arrondissement compte 24 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

### • Hébergement pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 12<sup>e</sup> arrondissement compte 5 centres d'hébergement d'urgence (224 places) et 4 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (286 places).

#### Liste des CHU

Bercy-Pont National — Bd Poniatowski (46 Places)  
Hôtels Samu Social de Paris — 35, av. Courteline (80 Places)  
La Chapelle — 2, pl. Henri Fresnay (50 Places)  
Logetape — 20, rue Santerre (10 Places)  
Résidence Bruxelles — 11, rue Desgranges (38 Places)

#### Financées non livrées :

51-59, rue Baron Le Roy (Chu Création 25 Chambres - 50 Places) (25 Places)

#### Liste des CHR

CASP-Sarah — 20, rue Santerre (55 Places)  
ARFOG Michel Bizot — 21, av. du G<sup>al</sup> Michel Bizot (60 Places)  
ARFOG Olivier Metra — 21, av. Général Bizot (111 Places)  
CASPOTEL-TILLIER — 4, rue Tillier (60 Places)

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

### • Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement dispose de 3 résidences sociales ex nihilo (336 places).

#### Liste des résidences sociales

Foyer ESPACIL Habitat — 23, rue Beccaria (48 places)  
Résidence Sociale ANRS — 11, rue Tillier (226 places)  
Résidence Sociale CASP — 18, rue Picpus (62 places)

#### Résidences sociales financées non livrées :

246, rue de Bercy (128 places)  
51-59, rue Baron le Roy (22 places)  
43-53, rue du Charolais, lots 4 et 6 (60 places)

#### Maisons relais financées non livrées :

51-59, rue Baron le Roy (27 places)

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

### • Foyers de travailleurs migrants

Le 12<sup>e</sup> arrondissement compte 2 foyers de travailleurs migrants, d'une capacité de 636 places.

#### Liste des foyers de travailleurs migrants

Foyer BECCARIA — 20, rue Beccaria (274 places)  
Foyer Claude Tillier — 22, rue Claude Tillier (362 places)

#### Sites de desserrement

11-13, passage du Génie (70 places)

#### Financés non livrés (en résidence sociale)

22-24, rue Claude Tillier — 18-20, passage du Génie 75012 Paris (210 places)

*Sites de desserrement (financés non livrés)*

84, av. du Dr Arnold Netter (56 places)

51-59, rue du Charolais (60 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 422 places.

**Liste des résidences CROUS**

4, rue de Citeaux (422 places)

*Financées non livrées :*

246, rue de Bercy (202 places)

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

• **Foyers de jeunes travailleurs**

L'arrondissement dispose de 2 foyers de jeunes travailleurs (d'une capacité de 176 places).

**Liste des foyers de jeunes travailleurs**

Foyer d'accueil de Reuilly - 61, rue Gare de Reuilly (126 places)

Foyer-École les Diaconesses - 95, rue de Reuilly (50 places)

*Financés non livrés :*

254, rue du Faubourg Saint-Antoine — 105-119, bd Diderot (E.Napoléon) (141 places)

11, rue du Charolais (110 places)

11, rue du Charolais (100 places)

43-53, rue du Charolais, lots 4 et 6 (30 places)

43-53, rue du Charolais, lots 4 et 6 (35 places)

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

• **Hébergements pour personnes âgées dépendantes**

L'arrondissement dispose de 5 structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, d'une capacité de 846 places.

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

77, rue de Reuilly (96 places)

80, rue de Picpus (510 places)

43, rue du Sergent Bauchat (88 places)

71, rue de Picpus (55 places)

116, av. Daumesnil (97 places)

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

• **Hébergements pour personnes handicapées**

Il y a 2 structures d'hébergement pour personnes handicapées dans l'arrondissement (51 places)

**Liste des foyers de vie pour personnes handicapées**

Foyer Bercy — 15, rue Cobineau (33 places)

**Liste des foyers d'hébergement pour personnes handicapées**

Foyer Bercy — 15, rue Cobineau (18 places)

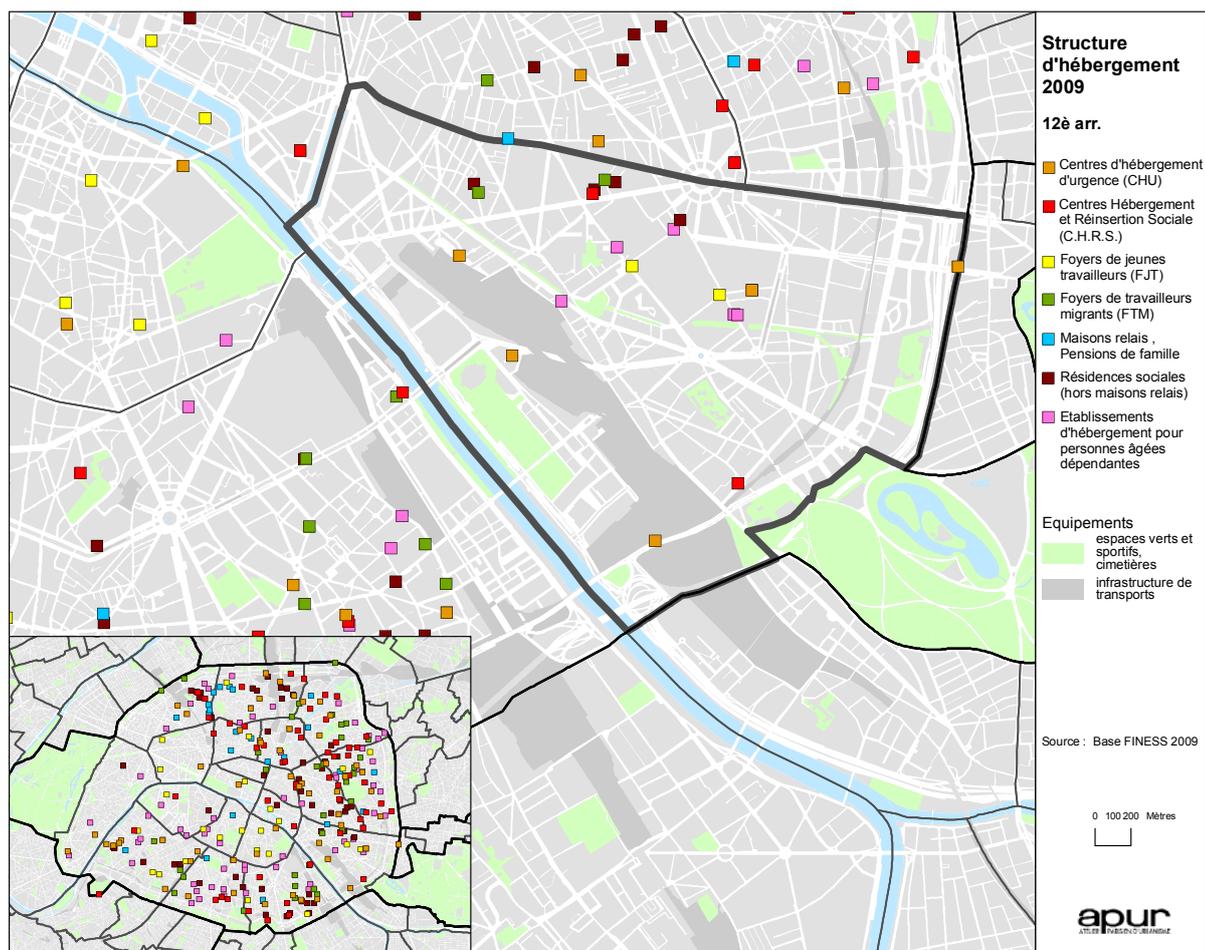
*Financés non livrés :*

31-33, rue Louis Braille (7 places)

11-27, rue Mousset Robert (35 places)

232, rue de Charenton, ruelle de la Planchette (Foyer Accueil Médicalisé) (23 places)

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



## Mobilisation du parc privé pour l'hébergement

Le dispositif « Louez Solidaires et sans risques », qui vise à mobiliser des logements du parc locatif parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide Sociale à l'enfance (ASE) de meilleures conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, 22 logements du 12<sup>e</sup> arrondissement ont été mobilisés dans ce cadre.

# Politique de renouvellement et de requalification du parc existant

## INTERVENTIONS PUBLIQUES DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

### Traitement de l'habitat indigne

Sur les 1 030 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne en 2002-2010, 27 sont situés dans le 12<sup>e</sup> arrondissement. 2 immeubles ont d'ores et déjà été acquis, leurs occupants relogés en vue d'une démolition/reconstruction ou d'une réhabilitation lourde. 19 immeubles ont fait l'objet d'une réhabilitation privée aidée. 6 sont en cours de traitement ou restent à traiter.

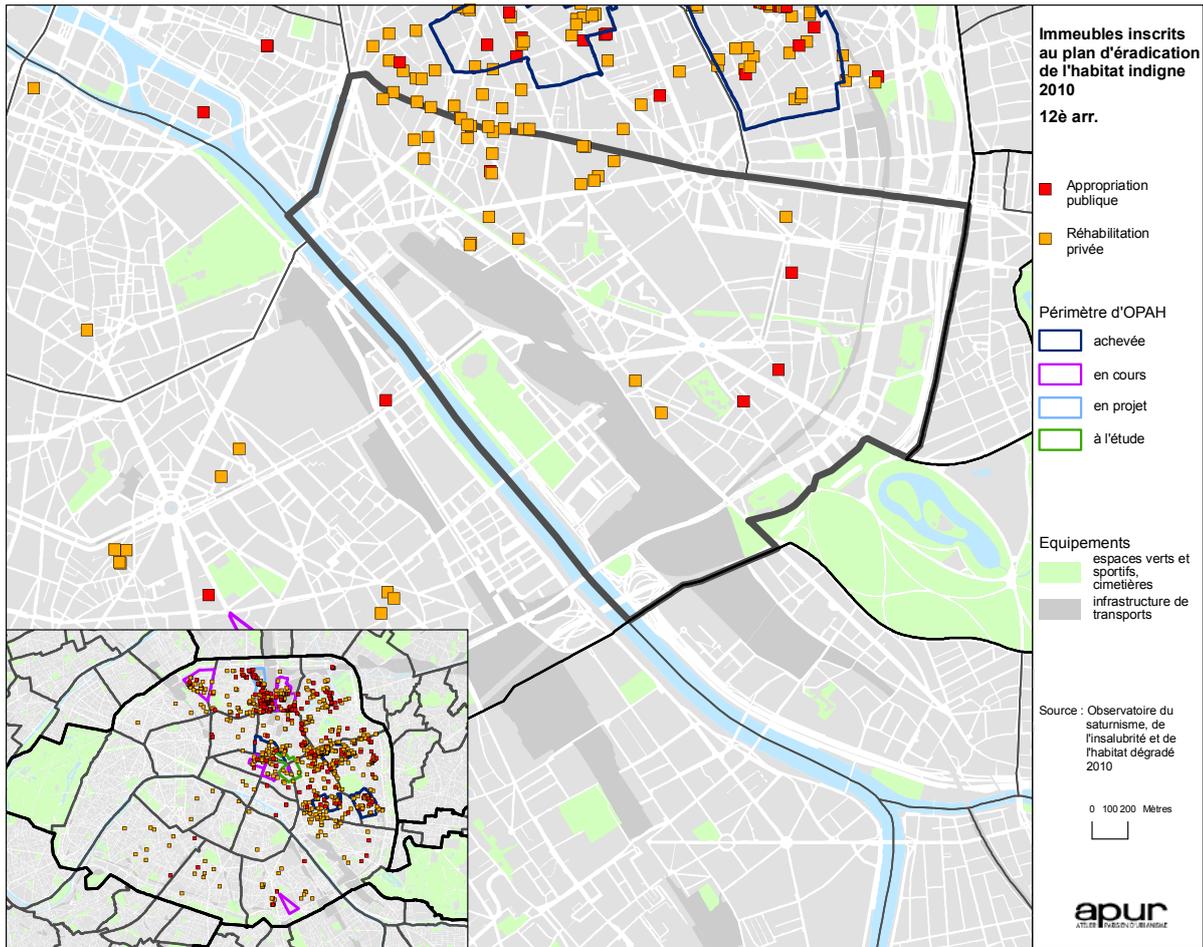
#### 12<sup>e</sup> – Appropriations publiques

État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont acquis en totalité		dont acquis et vide	
		nb	%	nb	%
SIEMP	1	1	100 %	1	100 %
Autre opérateur	2	1	50 %	1	50 %
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>67 %</b>	<b>2</b>	<b>67 %</b>

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

État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont travaux votés au moins en partie		dont travaux commencés ou achevés		dont travaux achevés en totalité	
		nb	%	nb	%	nb	%
SIEMP	2	0	0 %	2	100 %	2	100 %
OAHD1	14	2	14 %	14	100 %	12	86 %
OAHD2	4	2	50 %	4	100 %	2	50 %
Autre dispositif	4	1	25 %	4	100 %	3	75 %
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>21 %</b>	<b>24</b>	<b>100 %</b>	<b>19</b>	<b>79 %</b>

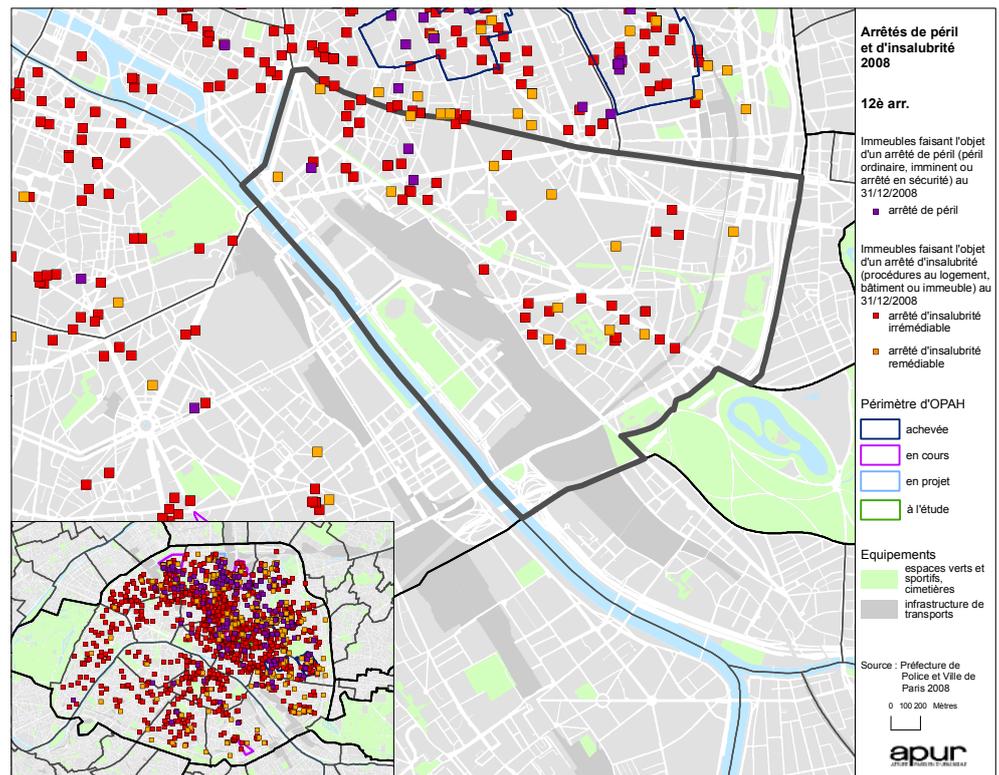
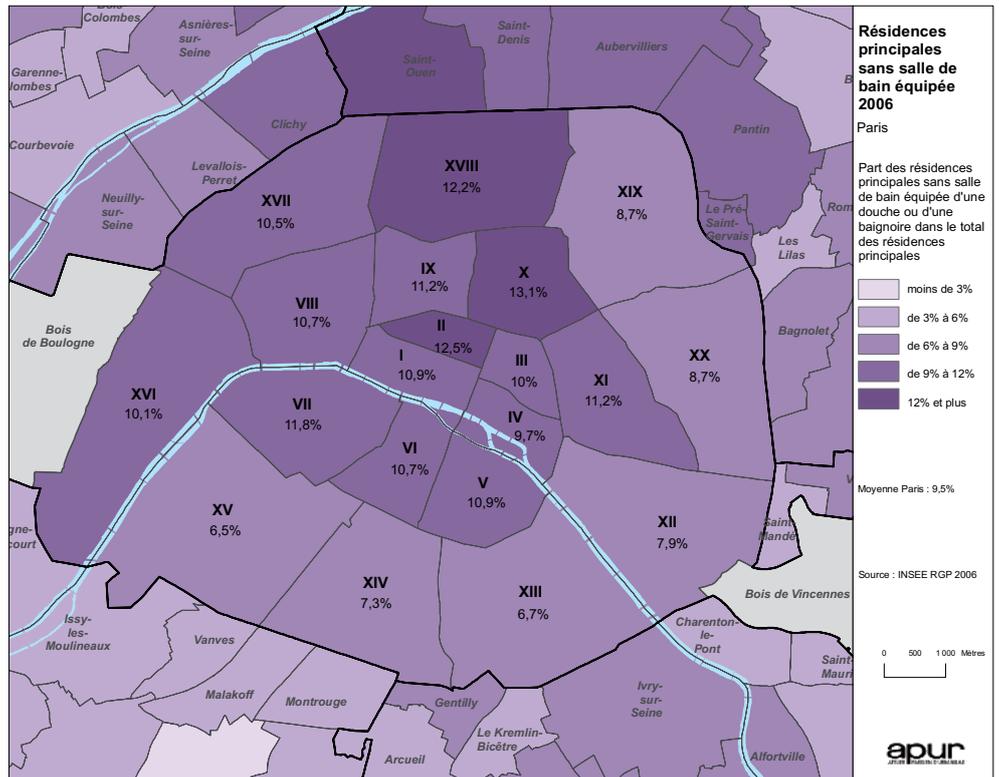
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé (2010)

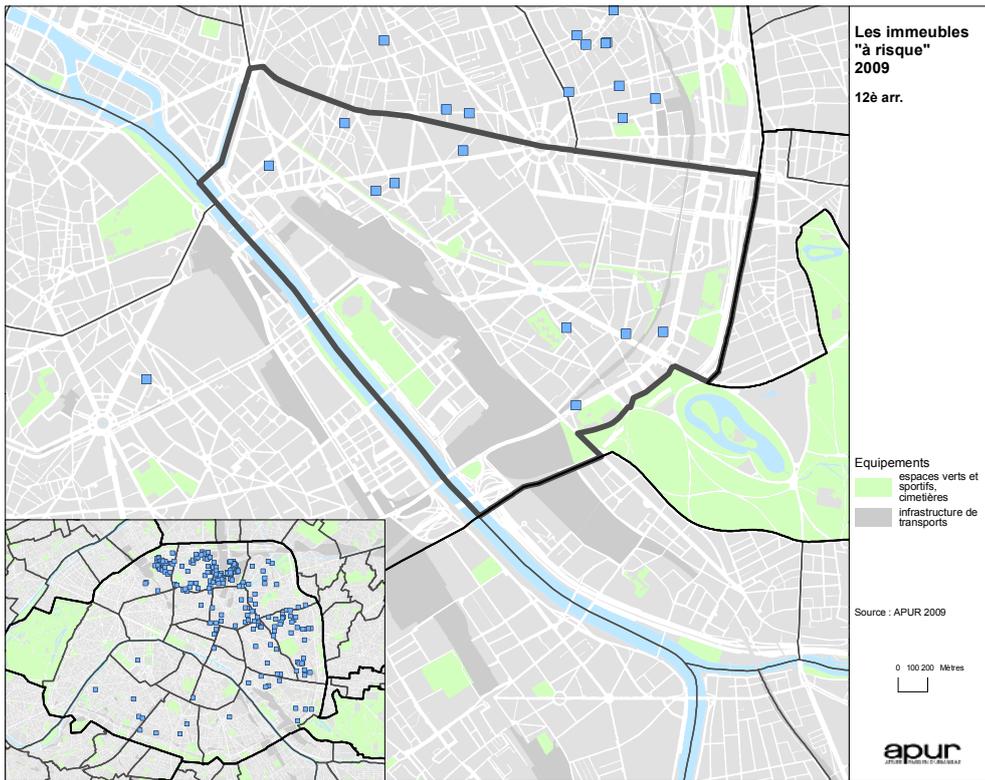
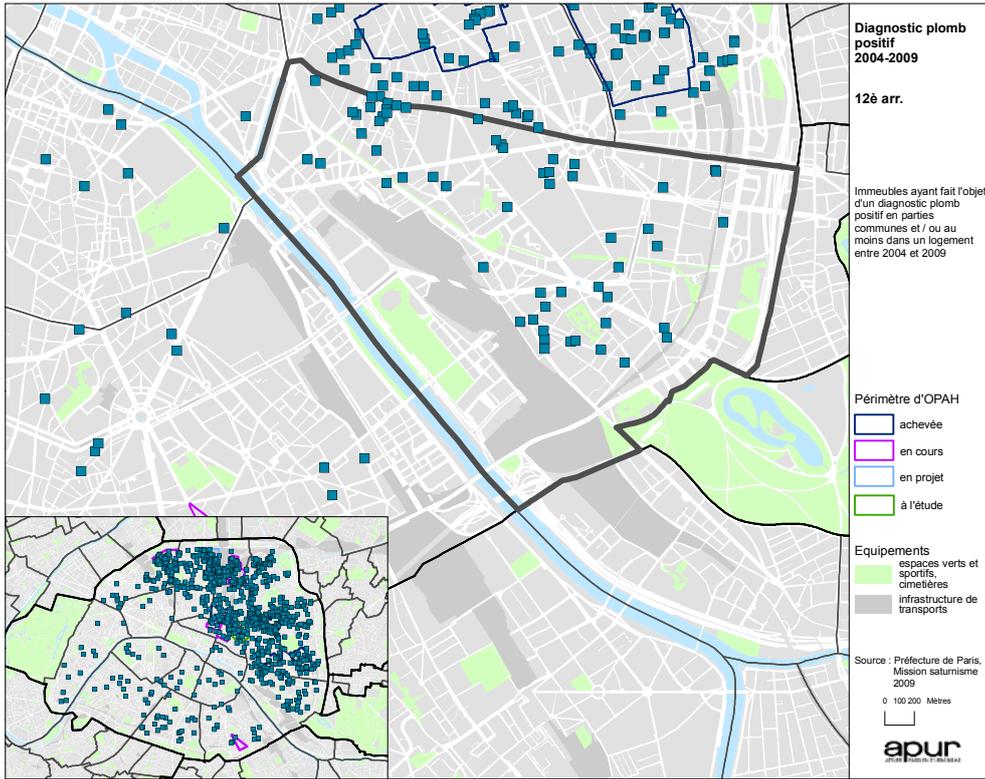


## Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 7,9 % 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 12<sup>e</sup> arrondissement, 9 immeubles ont été considérés comme « à risque ».





Démarche méthodologique explicitée en fin de document

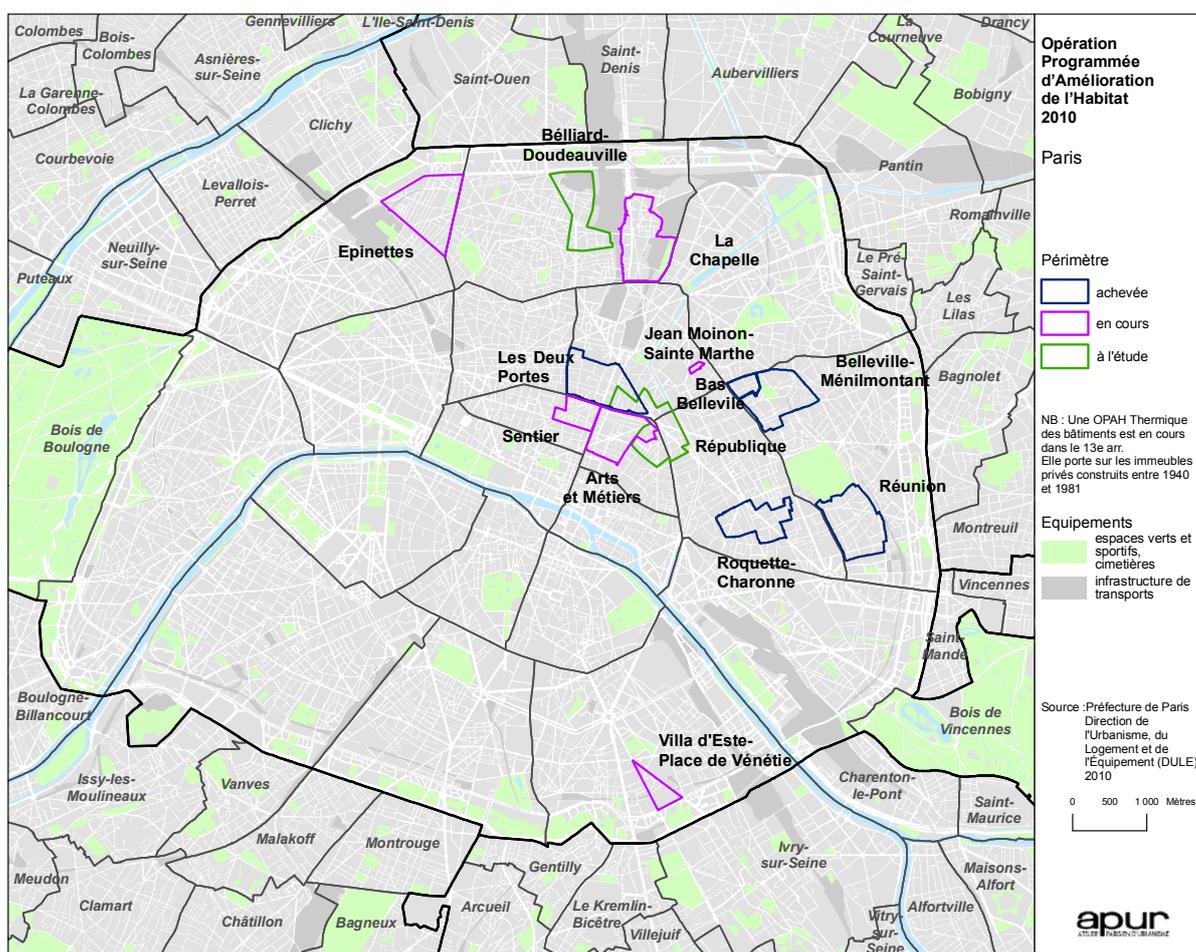
## Parc privé et développement durable

Afin de réduire la consommation énergétique des 100000 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 14 pré-études qui ont eu lieu, 5 diagnostics ont été votés et un a d'ores et déjà été réalisé (14 à l'échelle de la capitale).

## Requalification des quartiers anciens

Aucune OPAH n'est en cours dans l'arrondissement.



## Hôtels meublés

Depuis 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 54 établissements dans le 12<sup>e</sup> (845 à Paris) : 36 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.

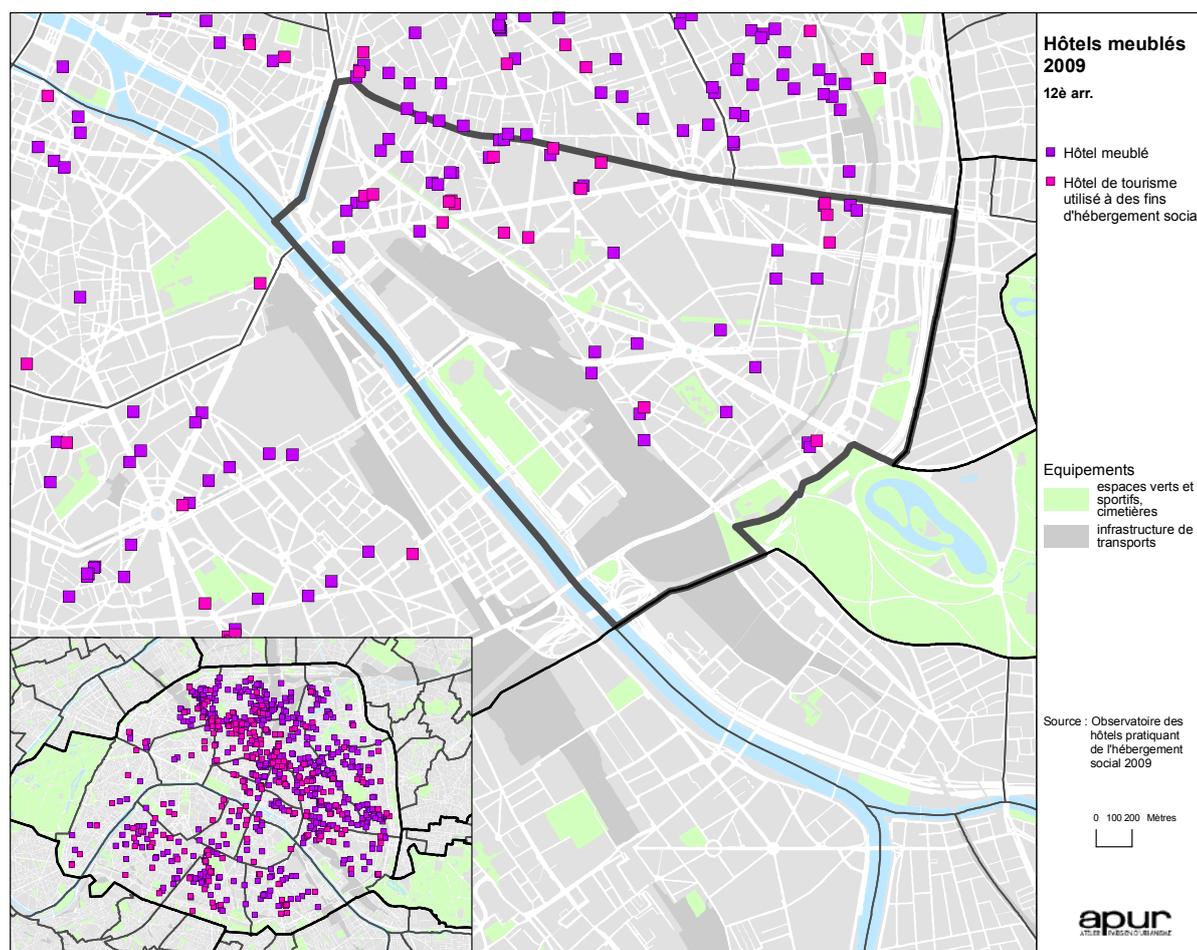
En janvier 2010, 13 de ces établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir.

La Ville de Paris a mis en place depuis 2007 une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAHM) qui concerne potentiellement 35 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, aucun hôtelier n'a encore adhéré à la démarche.

### 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
12 <sup>e</sup> arr.	36	1 031	18	540	54	1 571
Paris	632	18 595	213	7 135	845	25 730

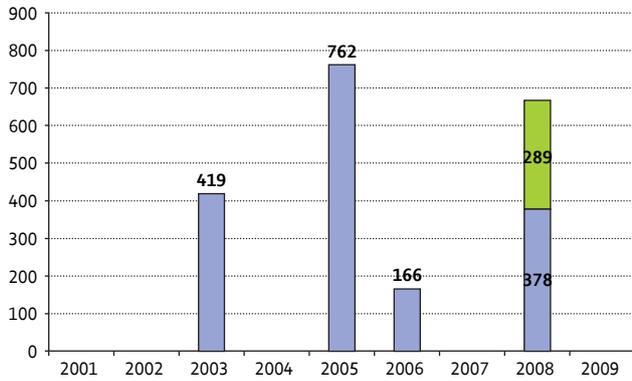
Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, APUR



## AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Entre 2001 et 2009, 2 014 logements du 12<sup>e</sup> arrondissement ont fait l'objet d'une réhabilitation : 1 725 dans le cadre d'une PALULOS, 289 dans le cadre du plan Climat. Dans la même période, 397 logements ont été l'objet d'une résidentialisation (AQS).

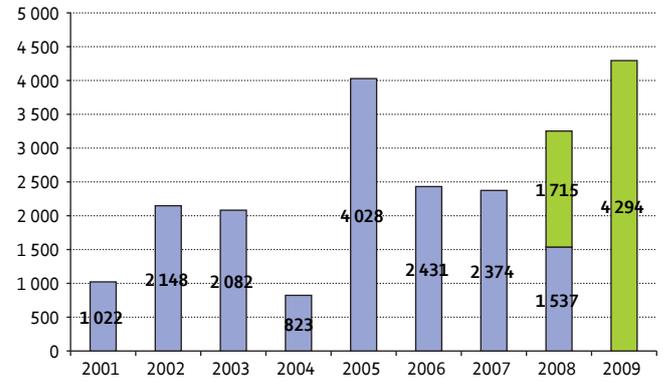
### Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan Climat (2001-2009) 12<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris

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

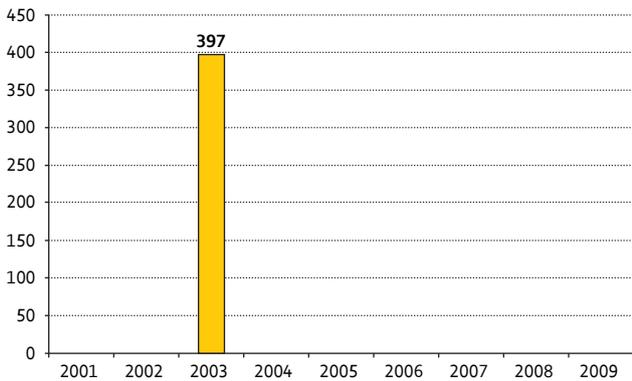
### Paris



Source : Ville de Paris

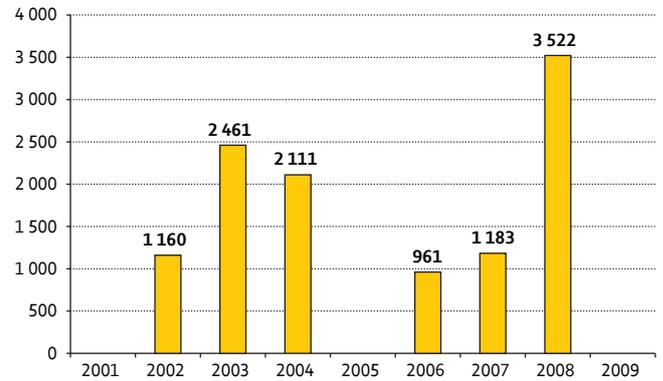
■ Réhabilitations au titre du plan climat  
■ Aides à la réhabilitation du parc social (PALULOS)

### Amélioration de la qualité des services (2001-2009) 12<sup>e</sup> arrondissement



Source : Ville de Paris

### 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, santé, 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.

## 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 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 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).





