



**L'ANALYSE DU « PARC SOCIAL DE FAIT »  
PARISIEN EN 2003 :  
UNE ANALYSE TERRITORIALISÉE  
DES PROFILS D'OCCUPATION DES PARCS  
ET DES QUARTIERS**

Novembre 2006



**L'analyse du « parc social de fait » parisien en 2003 :  
une analyse territorialisée des profils d'occupation  
des parcs et des quartiers**

Le « parc social de fait » - envisagé comme un parc de statut privé mais d'occupation sociale comparable à celle du parc public - a très longtemps été reconnu et identifié à la marge du secteur locatif privé, au travers de types de logements (chambres de bonne, logements inconfortables,...) ou de statut d'occupation : loi de 1948, hôtels meublés... Mais cette analyse est aujourd'hui en crise, alors que la fonte inexorable de ces catégories est reconnue, mais que, pour autant, le parc privé reste encore socialement hétérogène.

Il importe donc aujourd'hui de dresser un portrait actualisé du « parc social de fait » parisien : il s'agit de repérer systématiquement les fractions du parc locatif privé parisien, dont le profil d'occupation correspond à une concentration (collective) de ménages modestes ou très modestes, équivalentes à celles des principaux segments du parc social public (HLM, SEM, collectivité territoriale,...).

S'écartant des exploitations habituelles des enquêtes « logement » de l'INSEE, ce travail a été conduit sur la base de données d'origine fiscale FILOCOM 2003. Il mobilise les exigences et les qualités d'une analyse statistique fine des profils d'occupation (analyse factorielle des correspondances décrite dans l'encadré en page 2), utilisée ici pour mesurer les positions sociales des quartiers, des parcs finement localisés par quartiers ou des mouvements résidentiels d'entrées et de sorties de ces parcs. La comparaison des profils s'écarte d'un simple constat sur des revenus globaux moyens, pour analyser simultanément la structure démographique des ménages et la distribution (par déciles) du pouvoir d'achat rapporté à la structure effective des ménages.

Cette méthode permet d'analyser systématiquement des strates très fines du parc privé, décomposé selon un nombre significatif de modalités croisées, susceptibles de jouer sur les profils d'occupations spécifiques, telles que :

- la localisation fine, en descendant aux quartiers, aux sections cadastrales, ou aux « typologies socio-économiques » construites par ATEMHA par regroupement statistique des parcs des 1.380 sections cadastrales parisiennes, et réutilisées dans le fichier Filocom 2003,
- des caractéristiques des logements et des immeubles, dont :
  - l'époque de construction,
  - les catégories fiscales de l'immeuble,
  - le confort sanitaire des logements,
  - les distributions de la surface moyenne de pièces du logement, et
  - leurs croisements.

Le « parc social de fait » apparaît alors comme un ensemble de strates de logements privés, regroupées au regard de leur profil d'occupation, fixé par référence ou comparaison avec celui des segments du parc social parisien.

## La mesure des profils d'occupation des quartiers et des parcs dans l'espace social francilien : une méthode pour définir le « parc social de fait » parisien

La méthode statistique utilisée ici est celle testée et mise en oeuvre pour le compte de la DGUHC depuis 5 ans, et directement adaptée à la détection et au regroupement de strates fines de logements selon leur profil d'occupation.

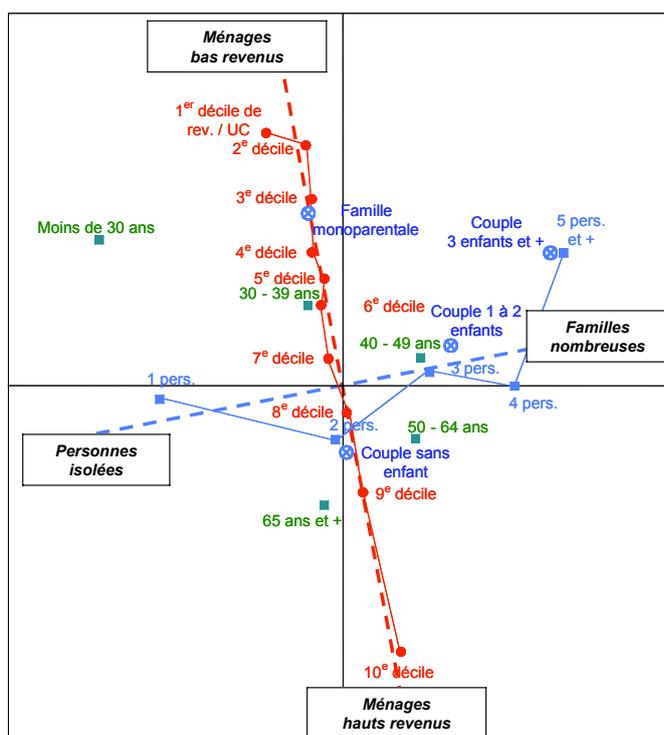
Une analyse comparative des profils d'occupation des parcs et des territoires de la capitale et de l'ensemble de l'Île-de-France suppose de mobiliser les méthodes statistiques appropriées. L'Analyse Factorielle des Correspondances (AFC) sur tableaux conjoints offre une vision synthétique des profils d'occupation en situant, sur les premiers axes factoriels, l'influence effective de nombreuses caractéristiques socio-économiques. Les profils d'occupations des zones et des segments de parc se lisent comme les positions de ces territoires et types d'habitat sur le plan factoriel.

La construction du référentiel de l'analyse, au niveau de la région francilienne prise dans son ensemble, s'appuie sur une description des formes d'occupation des segments de parc localisés, d'abord analysées au travers des fichiers Filocom 1999 et 2003. Cette étude des relations « habitat / habitants » utilise simultanément le croisement de l'ensemble des variables du tableau ci-contre.

L'analyse des relations « habitat / habitants » à partir du fichier Filocom

Variables « habitat »	Variables « ménages »
<b>Description de l'habitat</b> Statut juridique d'occupation Nombre de pièces Durée d'occupation  <b>Localisation infra-urbaine</b> Sections cadastrales ou leur regroupement	<b>Caractéristiques Socio-démographique</b> Age de la PR Taille du ménage Structure familiale du ménage  <b>Revenus</b> Déciles de revenu imposable par unité de consommation

### L'espace social des relations « habitat / habitant » en Île-de-France



Source : Filocom 1999 – Filocom 2003

Le « plan factoriel » ci-contre fait figurer les éléments structurants de l'espace social de l'Île-de-France. L'intersection des axes vertical et horizontal représente le profil moyen régional. Les éléments proches du centre sont répartis relativement uniformément dans les parcs de logements de la région. Au contraire, les éléments excentrés sont concentrés dans des fractions de parc spécifiques.

Nous avons fait figurer les éléments permettant une interprétation élémentaire du plan factoriel. Nous distinguons ainsi l'influence des revenus des ménages (axe en rouge) et de la familialité (axe en bleu).

Cet espace social constitue un référentiel pour l'ensemble des analyses qui suivent.

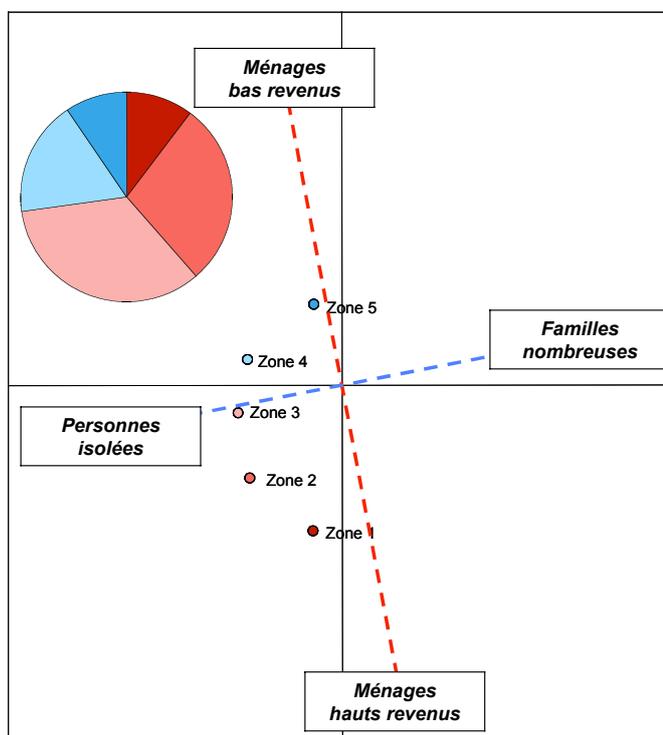
## Paris : des enjeux de ségrégation soulignés par une typologie des quartiers

Un premier résultat livré par cette analyse est une typologie des quartiers regroupant en 5 types les 1 380 sections cadastrales parisiennes selon leurs profils d'occupation.

Le schéma ci-contre représente les positions dans l'espace social francilien de ces cinq secteurs socio-économiques parisiens. Ces secteurs permettent de représenter une partie importante de la disparité des profils d'occupation :

- la zone 1 concentre 10 fois plus de ménages aisés (du 10<sup>ème</sup> décile de revenus par uc) que de ménages pauvres (du 1<sup>er</sup> décile) ;
- à l'inverse, la zone 5 regroupe des sections cadastrales parisiennes où les ménages pauvres (1<sup>er</sup> décile) sont 2,2 fois plus nombreux que les ménages riches (10<sup>ème</sup> décile).

Position de la typologie socio-économique dans l'espace social des relations « habitat / habitant » en Ile-de-France

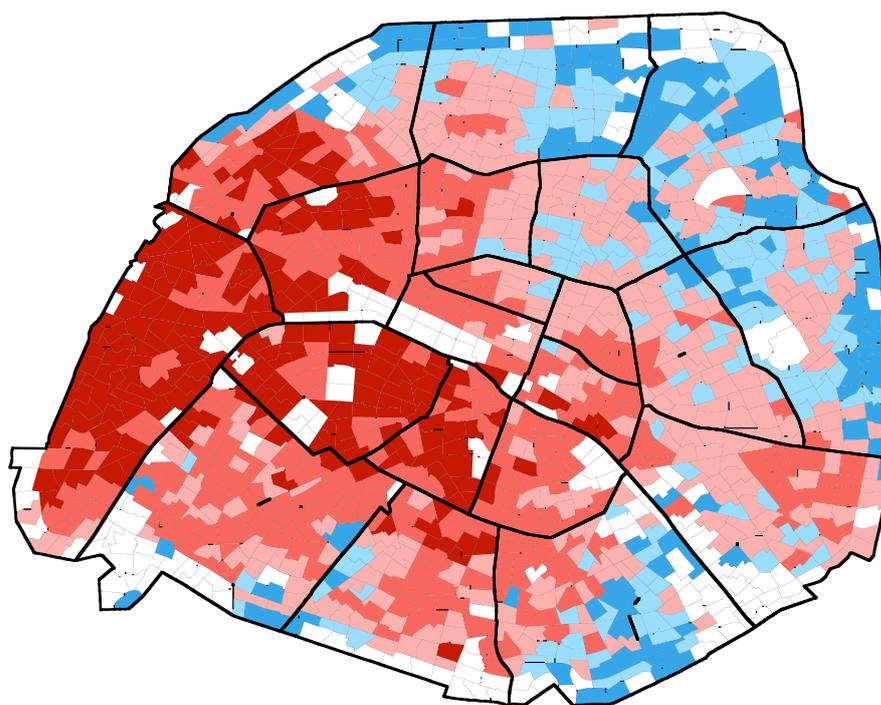


Source : Filocom 1999 – Filocom 2003

Ce ratio « riche / pauvre » varie donc dans un rapport de 1 à 23 dans cette typologie sociale des quartiers parisiens.

## Une typologie socio-économique des sections cadastrales de Paris

Typologie des sections cadastrales



Source : Filocom 1999 – Filocom 2003

## **Différencier, au sein des statuts d'occupation, les segments de parc au niveau des quartiers et des ensembles immobiliers**

La typologie des formes d'occupation des quartiers présentée dans la section précédente offre donc une grille de lecture synthétique intéressante des profils d'occupation des quartiers de Paris.

Mais, au sein des quartiers, le statut d'occupation est un élément important et incontournable de différenciation sociale des ménages. Et la mesure des profils d'occupation des parcs sociaux ou privés selon les quartiers fait à son tour apparaître une réelle disparité interne aux

## **Caractériser les profils d'occupation des ensembles immobiliers du parc locatif social parisien**

Ce plan factoriel donne les positions relatives de chacun des segments du parc locatif social issu du regroupement de strates élémentaires retenant « l'immeuble » comme strate de base.

L'analyse des locataires du parc locatif social<sup>1</sup> fait ressortir une réelle diversité des formes d'occupation des segments qui le composent.

Les positions des segments 3, 4, 5 et 6 dans la partie supérieure du plan factoriel rappellent que ces segments accueillent **globalement des ménages modestes** parisiens. Mais ils se distinguent fortement à la fois en fonction des tailles de famille et des ressources des ménages.

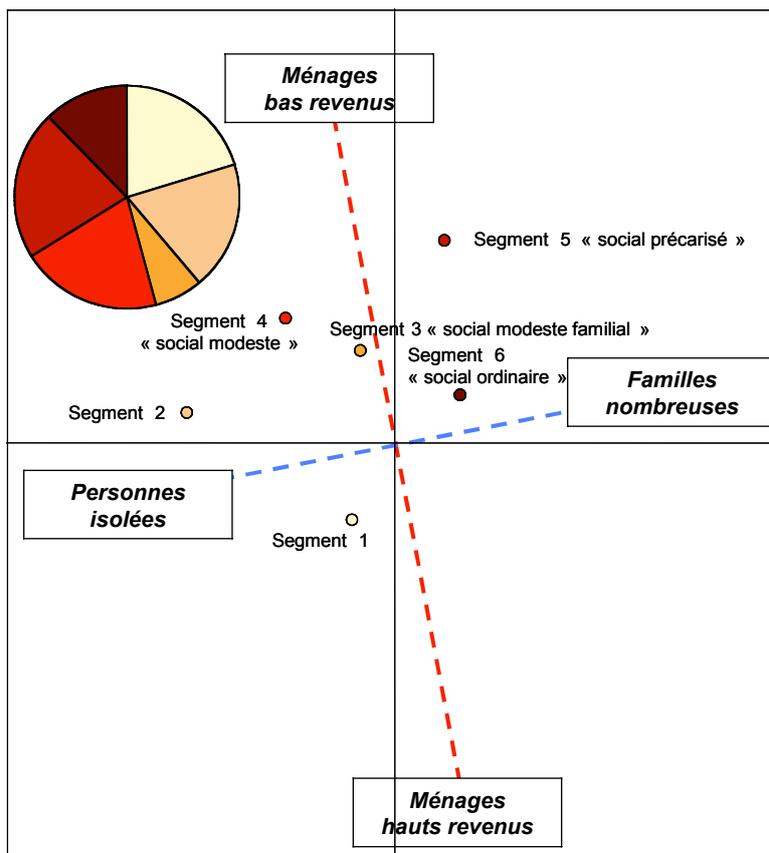
Les segments 4 et 5 sont marqués par une proportion plus forte de ménages à faibles ressources. Plus de la moitié (55 %) des ménages sont à moins de 60 % du plafond PLUS.

statuts d'occupation : une segmentation des parcs localisés à été construite à Paris et sur l'ensemble de l'Île-de-France.

Mais, ici, nous présentons pour la première fois une analyse des profils d'occupation conduite à un niveau géographique plus fin, celui des ensembles immobiliers ou regroupements d'immeubles.

On présente en premier lieu la typologie des ensembles immobiliers du parc locatif social, à laquelle les strates d'habitat finement localisées (à l'immeuble) du parc locatif privé seront confrontées pour aboutir à la détermination statistique du « parc social de fait ».

*Position de la typologie du parc locatif social dans l'espace social des relations « habitat / habitant » en Île-de-France*



Source : Filocom 2003

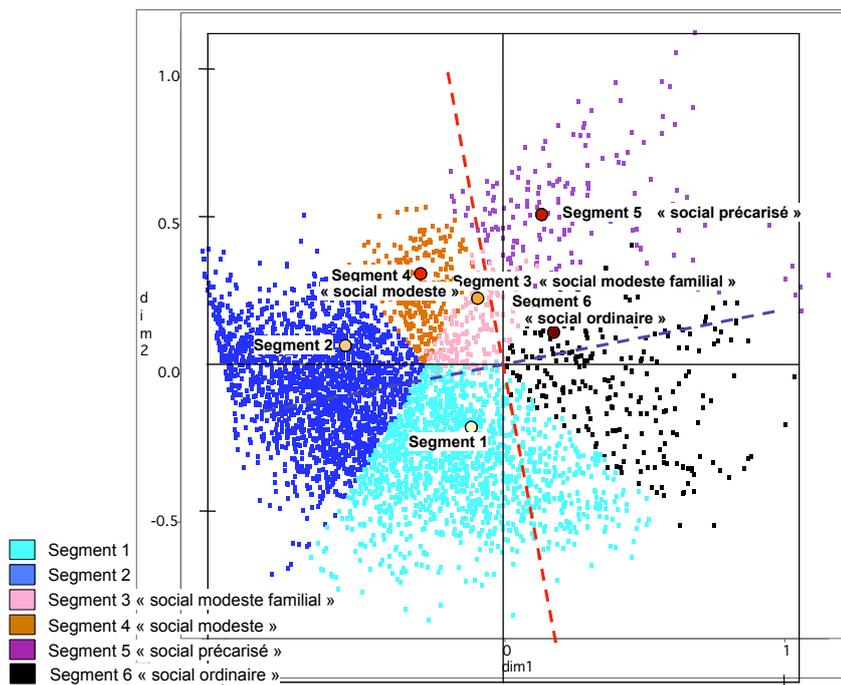
<sup>1</sup> Logements locatifs appartenant à une série de propriétaires définis comme HLM, SEM, collectivités...

## La détermination du « parc social de fait » en 2003

La détermination du « parc social de fait » résulte d'un regroupement de strates de logements privés, rassemblées au regard de leur profil d'occupation, fixé par référence ou comparaison avec celui des segments du parc social parisien.

Ainsi, chacune de ces strates ainsi constituées (plus de 4 000 strates parisiennes) est qualifiée par sa proximité à la typologie du parc locatif social présentée précédemment, traduisant des profils d'occupation similaires.

Proximité entre immeubles privés et segments du parc locatif social



Ce classement statistique conduit donc à la définition du « parc social de fait » parisien, construit comme regroupement d'ensembles immobiliers, analysés au regard de leur profil d'occupation sociale comparé à celui des principaux segments du parc locatif social parisien (segments 3, 4, 5 et 6). Cette géométrie globale, soit le parc social de fait parisien « global » ou « consolidé », inclut 103 702 logements, soit 21 % des résidences principales en parc locatif privé ou parcs marginaux. 45 % des ménages sont à moins de 60 % du plafond PLUS.

Au sein de cet ensemble, la même méthode de classement statistique permet de distinguer un parc social de fait « noyau dur », regroupant environ 55 000 logements concentrant la précarité sociale au sein du parc privé parisien, et défini par

proximité statistique avec les segments 4 et 5 du parc locatif social (les segments les plus modestes du parc social parisien). 56 % des ménages de ce parc sont à moins de 60 % du plafond PLUS.

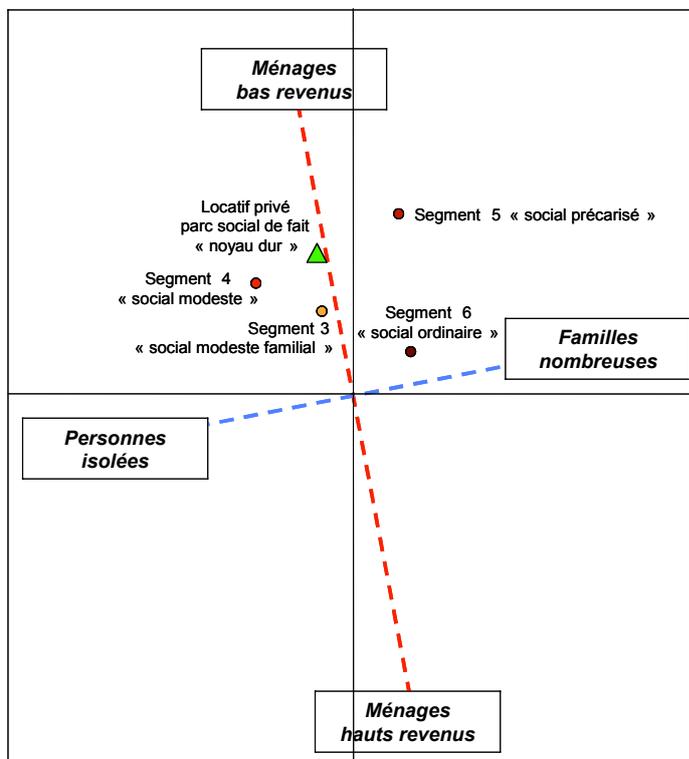
### Les différentes définitions du locatif privé « parc social de fait »

<b>Deux géométries emboîtées</b>	Locatif privé parc social de fait « noyau dur »	54 862 (11 %)
	Locatif privé parc social de fait « global »	103 702 (21 %)

Source : Filocom 2003

Les plans factoriels ci-dessous donnent la position de chacune des définitions du parc social de fait au sein de la typologie du parc social parisien.

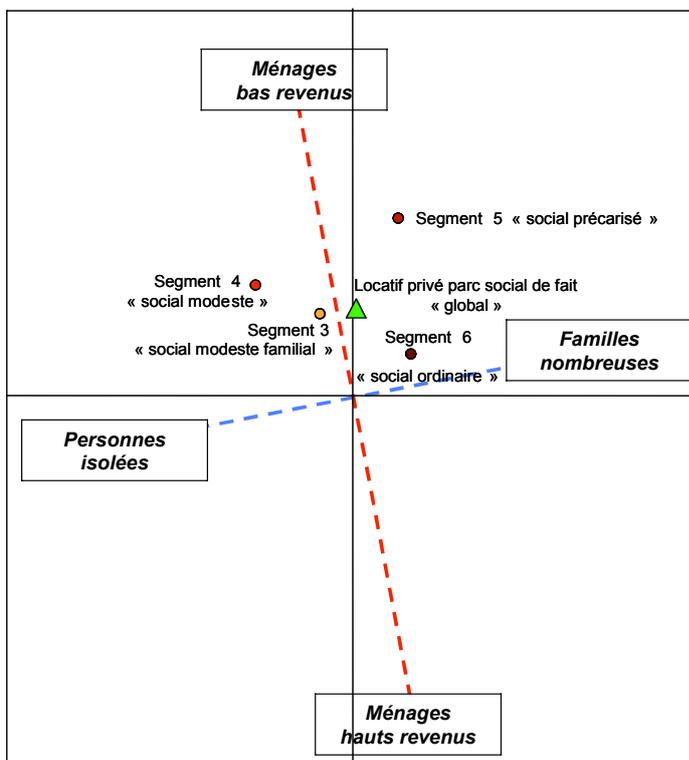
*Position du locatif privé, parc social de fait « noyau dur »*



Source : Filocom 2003

Le parc social de fait « noyau dur » se trouve entre les segments 4 et 5, indiquant que l'occupation est fortement influencée par la présence de ménages défavorisés.

*Position du locatif privé, parc social de fait « global »*

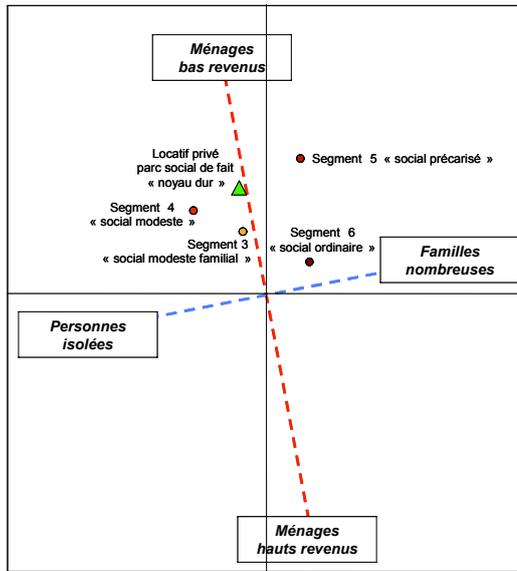


Source : Filocom 2003

Le parc social de fait « global » se trouve dans une position moins haute que le parc social de fait « noyau dur », au centre des segments 3, 4, 5 et 6, indiquant toujours une forte présence de ménages modestes.

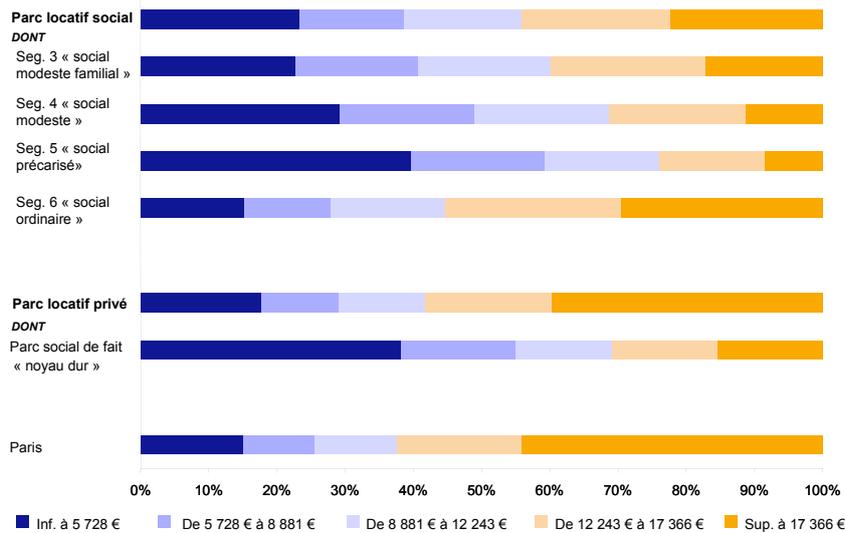
# Les profils d'occupation du parc social de fait « noyau dur »

Position du locatif privé, parc social de fait « noyau dur »



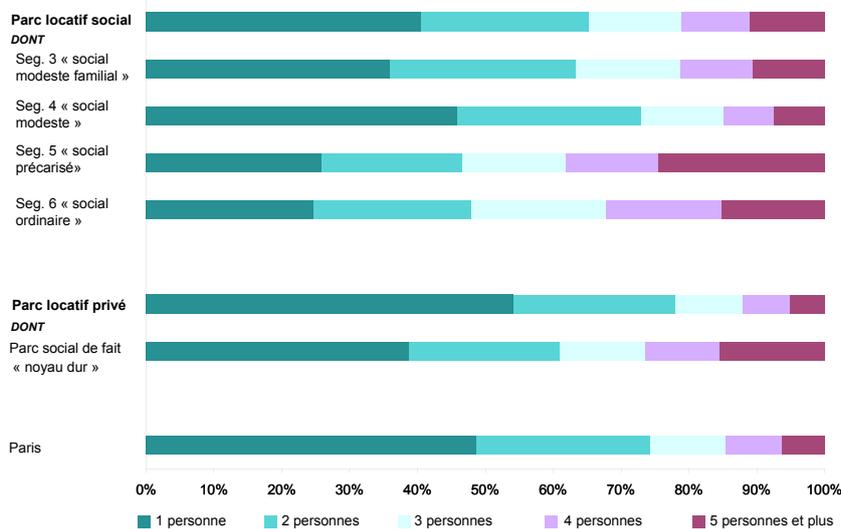
Source : Filocom 2003

Ménages autonomes - Distribution selon le revenu par UC  
Locatif privé, parc social de fait « noyau dur »



Source : Filocom 2003

Ménages autonomes - Distribution selon la taille du ménage  
Locatif privé, parc social de fait « noyau dur »



Source : Filocom 2003

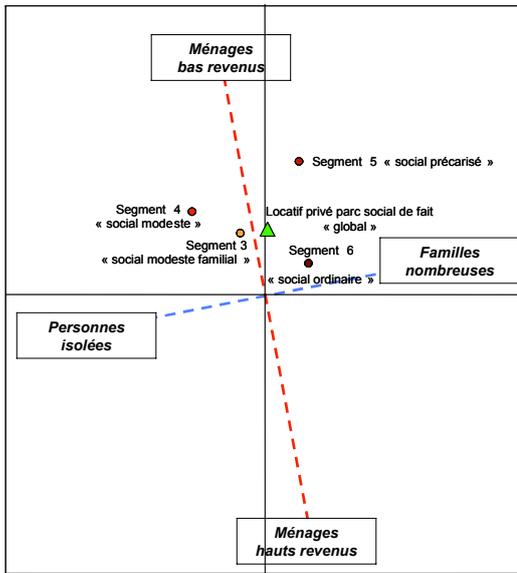
Nous rappelons ci-contre le plan factoriel et nous donnons ci-dessous sous forme d'histogrammes une indication des profils d'occupation des segments de parc.

Le graphique ci-contre décrit les profils des ménages selon les segments en fonction du revenu par unité de consommation en 2003. La distribution du parc social de fait « noyau dur » est comparable à celle observée dans le segment 5 : près de 40 % des ménages ont des revenus par UC inférieurs à 5 728 €. Comparée à l'occupation du parc locatif privé pris dans son ensemble, cette proportion est 2 fois plus importante.

Le graphique ci-contre donne une lecture similaire selon un classement des ménages en fonction de leur taille. 61 % des ménages du parc social de fait « noyau dur » sont composés de 1 à 2 personnes contre 78 % dans le parc locatif privé. L'occupation du parc social de fait est donc un peu plus familiale.

# Les profils d'occupation du parc social de fait « global »

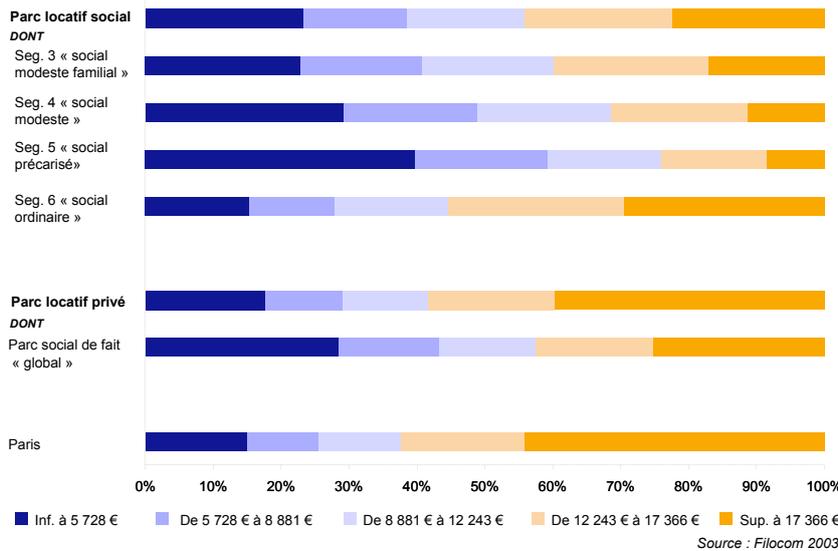
Position du locatif privé, parc social de fait « global »



Source : Filocom 2003

L'occupation du parc social de fait « global » se rapproche de celle du segment 3 « social modeste familial ».

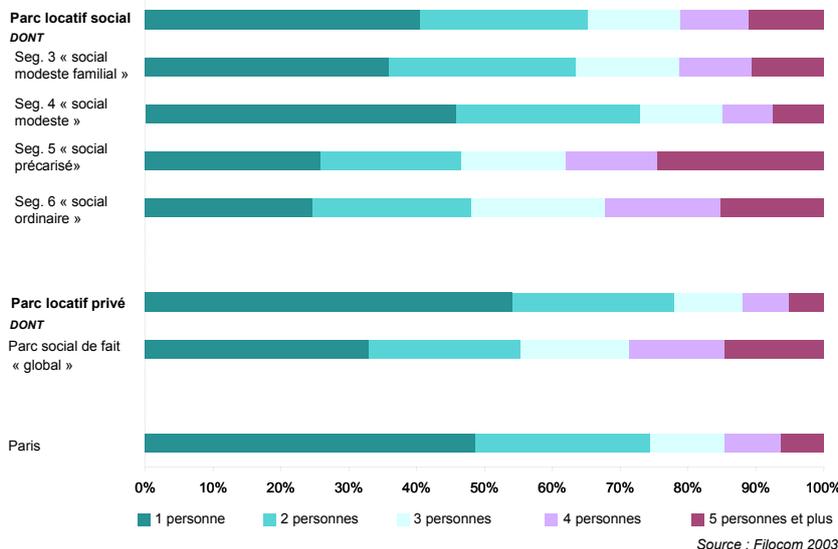
Ménages autonomes - Distribution selon le revenu par UC  
Locatif privé, parc social de fait « global »



Source : Filocom 2003

L'occupation du parc social de fait « global » se rapproche plus de celle du segment 4. 29 % des ménages ont des revenus par UC inférieurs à 5 728 €, cette proportion étant encore 1,6 fois plus importante que dans l'ensemble du parc locatif privé parisien.

Ménages autonomes - Distribution selon la taille du ménage  
Locatif privé, parc social de fait « global »

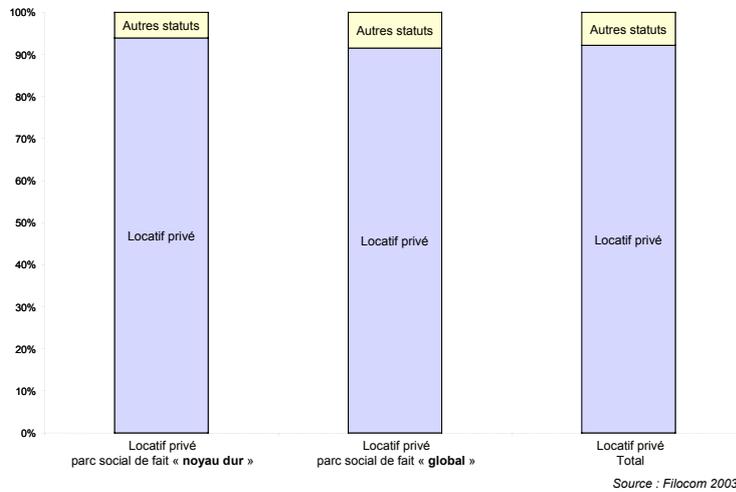


Source : Filocom 2003

Le parc social de fait « global » est encore plus familial : 45 % des ménages sont composés de 3 personnes ou plus.

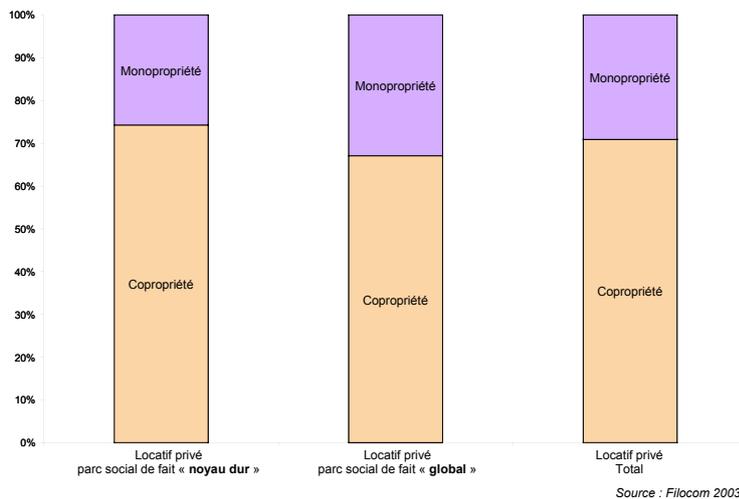
## Quelques éléments descriptifs du parc social de fait parisien

Répartition des logements par statut d'occupation



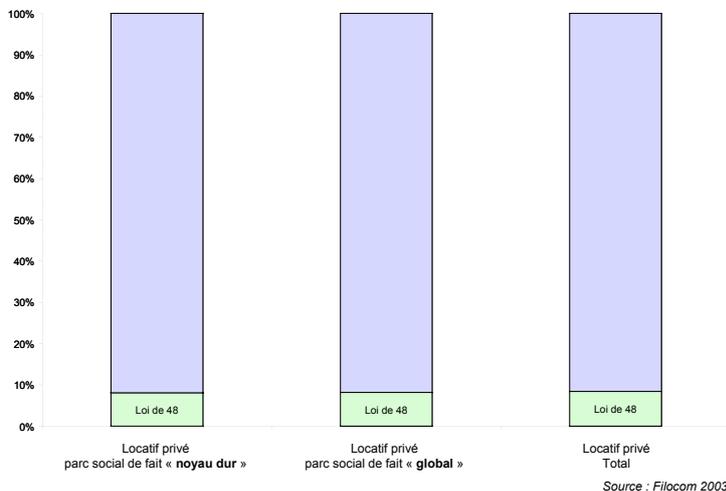
90 % du parc social de fait parisien est composé de logements du parc locatif privé, les autres 10 % correspondant à des logements meublés ou occupés à titre gratuit.

Répartition des logements par statut juridique des immeubles



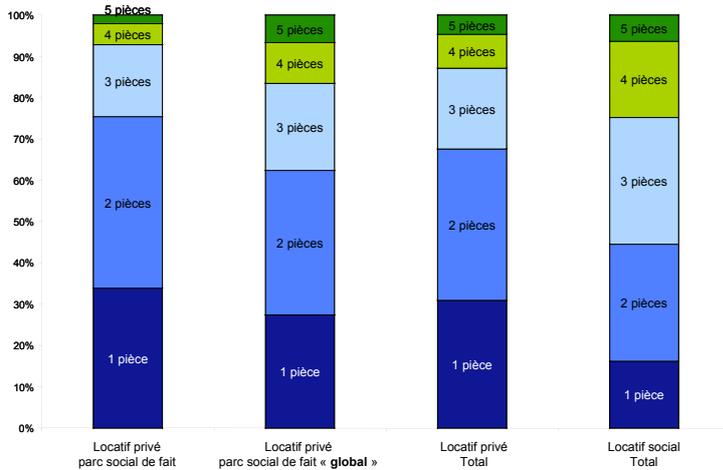
Près des deux tiers du parc social de fait parisien se trouve en copropriété et par conséquent, l'autre tiers correspond à des logements en monopropriété, pouvant faire l'objet de ventes à la découpe.

Répartition des logements et loi de 48



La proportion de logements du parc social de fait sous le régime de la loi de 48 est inférieure à 10 %, comparable à celle qu'on observe globalement dans le parc locatif privé.

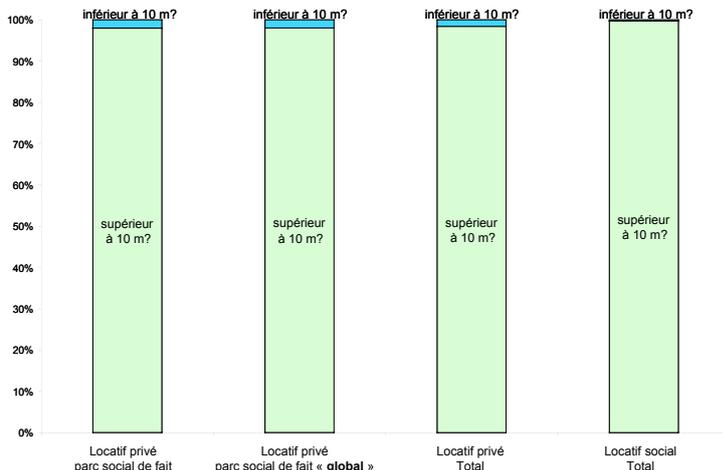
### Répartition des logements par nombre de pièces



Source : Filocom 2003

Les trois quarts du parc social de fait parisien « noyau dur » sont composés de logements de une ou deux pièces. Ces logements représentent deux tiers de l'ensemble des logements du locatif privé.

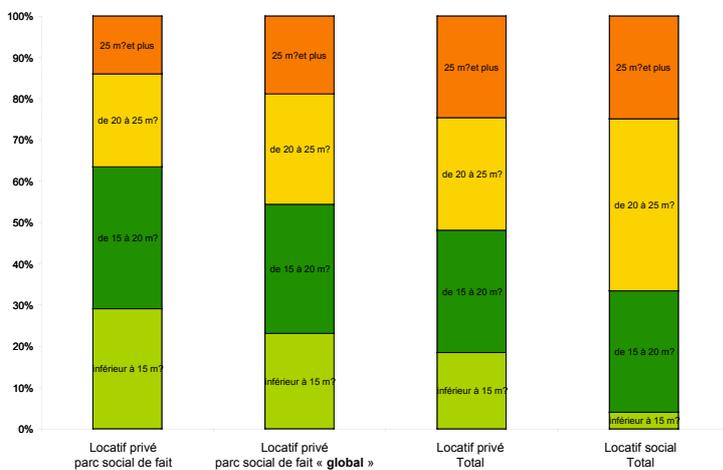
### Part des très petits logements dans les différents parcs



Source : Filocom 2003

2 % du parc social de fait parisien est composé de logements d'une surface inférieure à 10 m². Les très petits logements (chambres de bonne par exemple) ne semblent donc pas être une composante importante du parc social de fait.

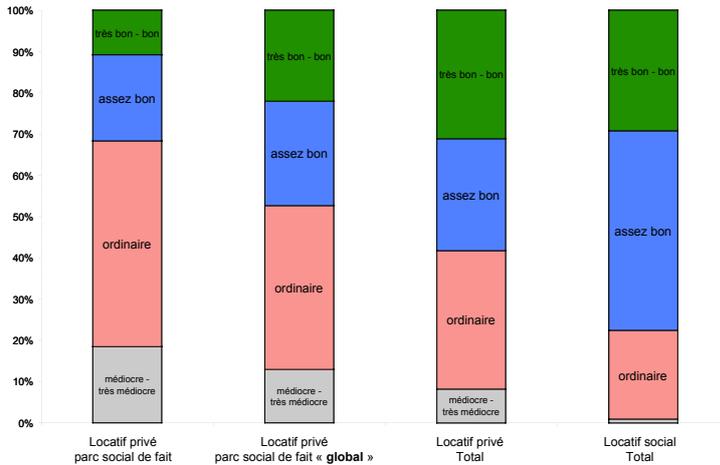
### Répartition des logements selon la surface moyenne par pièce



Source : Filocom 2003

Les écarts de surface moyenne par pièce apparaissent comme un bon indicateur du standing des logements parisiens. En l'occurrence, 37 % seulement des logements du parc social de fait « noyau dur » ont des pièces dont la surface moyenne est supérieure ou égale à 20 m², contre plus de la moitié dans l'ensemble du parc locatif privé.

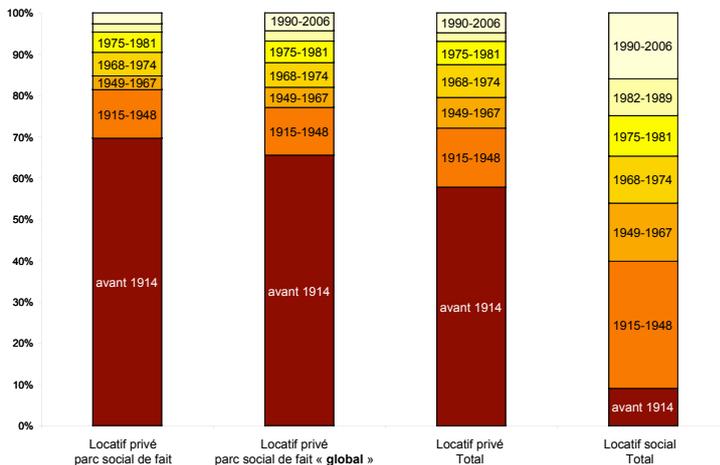
### Répartition des logements selon le classement fiscal



Source : Filocom 2003

La proportion de logements dont le classement fiscal est médiocre ou très médiocre est plus de deux fois plus importante dans le parc social de fait « noyau dur » que dans l'ensemble du locatif privé. Elle ne concerne cependant que 18 % du parc social de fait « noyau dur ». Le classement fiscal « ordinaire » représente quant à lui la moitié de ces logements.

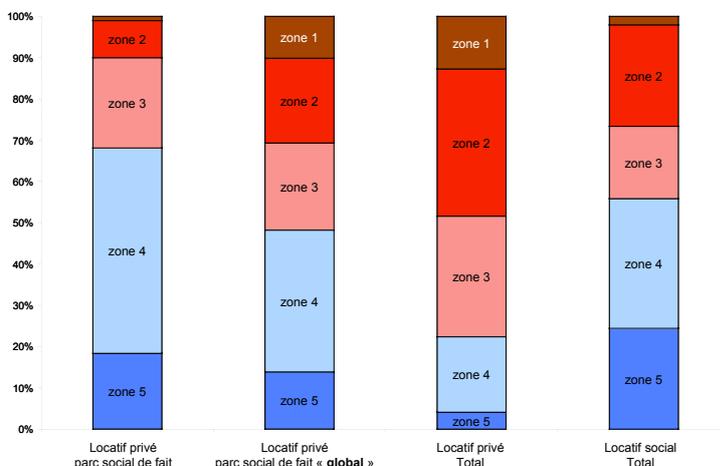
### Répartition des logements par époque de construction



Source : Filocom 2003

70 % des logements du parc social de fait parisien se situent dans des immeubles de construction ancienne (avant 1914), vraisemblablement sans un confort équivalent aux immeubles plus récents. 58 % des logements du parc locatif privé se trouvent dans des immeubles aussi anciens.

### Répartition des logements selon la typologie socio-économique des quartiers



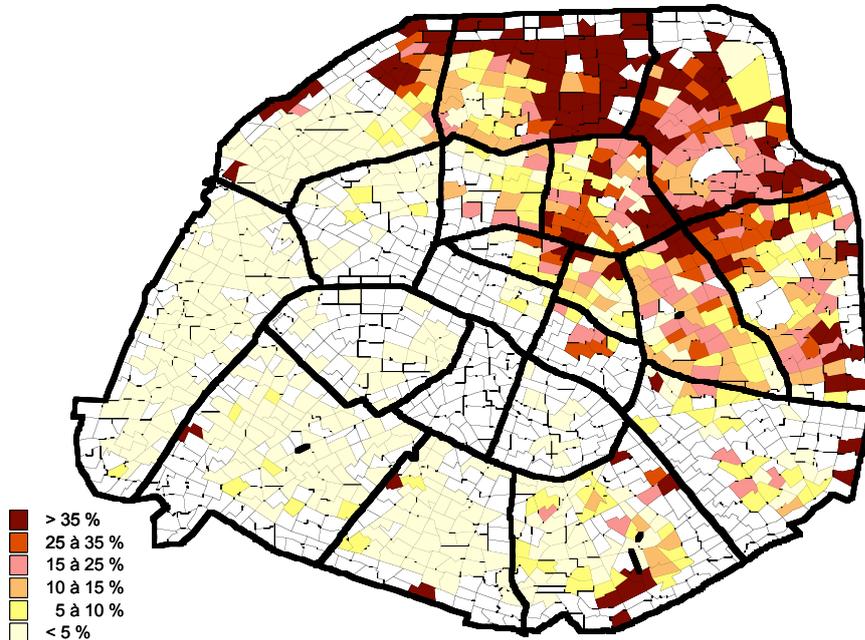
Source : Filocom 2003

La proportion des logements du parc social de fait parisien « noyau dur » qui se trouvent dans les zones 4 et 5 est trois fois plus importante que dans l'ensemble du parc locatif privé. 10 % des logements se trouvent cependant dans des quartiers concentrant plutôt des ménages aux revenus élevés.

Outre des éléments succincts sur le parc, il serait à ce stade opportun de fournir des éléments descriptifs sur les ménages qui occupent ce parc social de fait et de les confronter notamment avec l'occupation des segments du parc locatif social.

## La géographie parisienne du « parc social de fait »

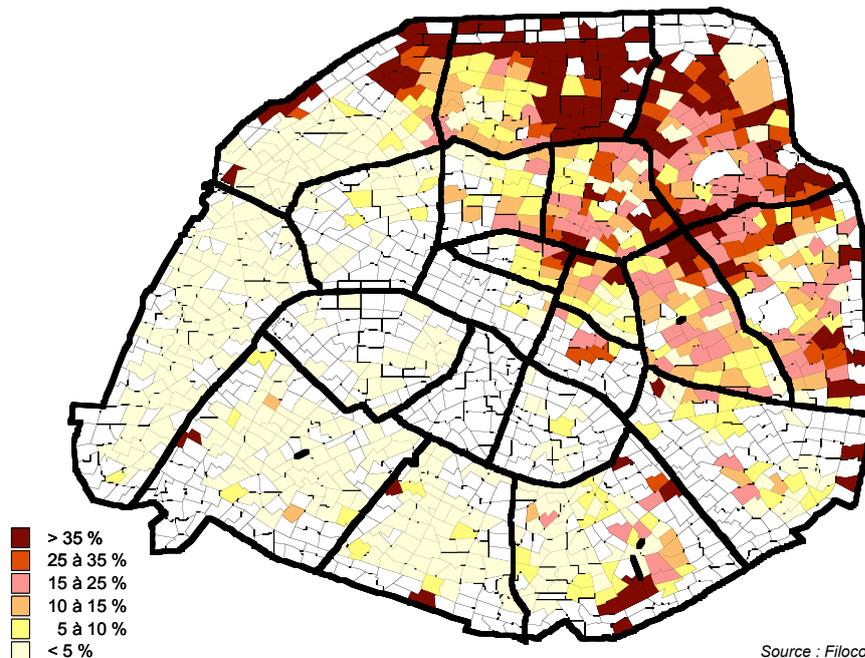
Concentration du parc social de fait « noyau dur »  
(en % du parc locatif privé + autres statuts)



Les plus fortes concentrations de parc social de fait se situent dans les 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> arrondissements.

Source : Filocom 2003

Concentration du parc social de fait « noyau dur » 2 pièces et plus  
(en % du parc locatif privé + autres statuts 2 pièces et plus)

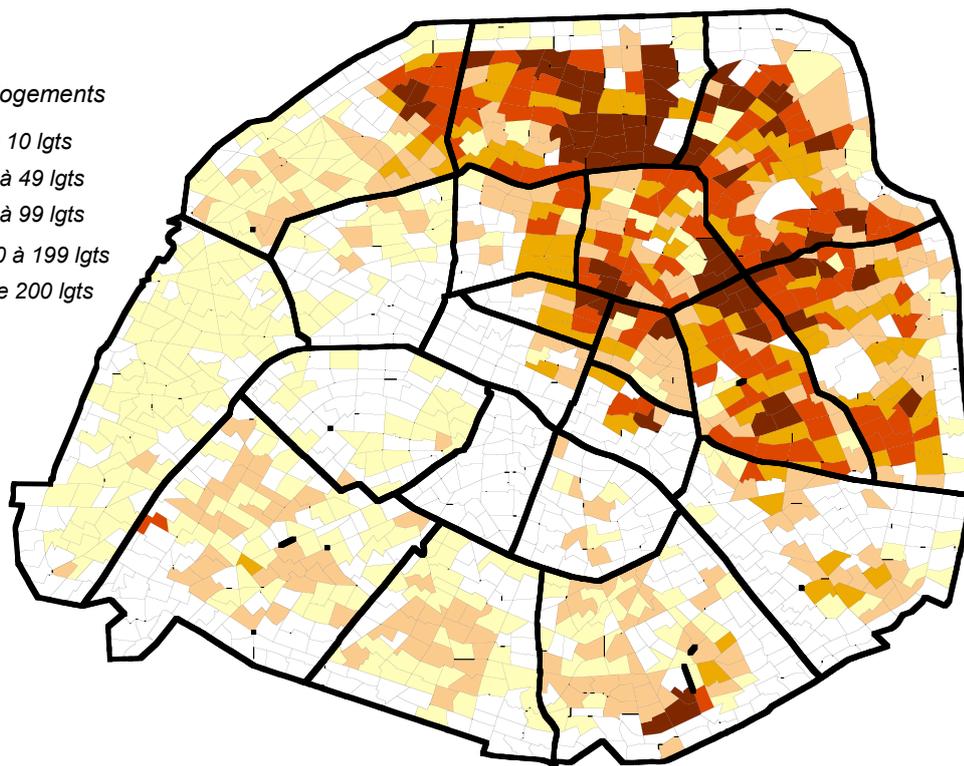
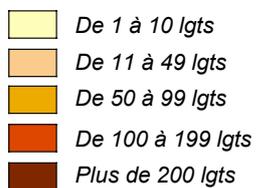


Si on considère uniquement les logements de 2 pièces et plus, les plus fortes concentrations de parc social de fait se situent dans les 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements et dans l'est du 17<sup>ème</sup>.

Source : Filocom 2003

### Parc social de fait « noyau dur » et nombre de logements à la section

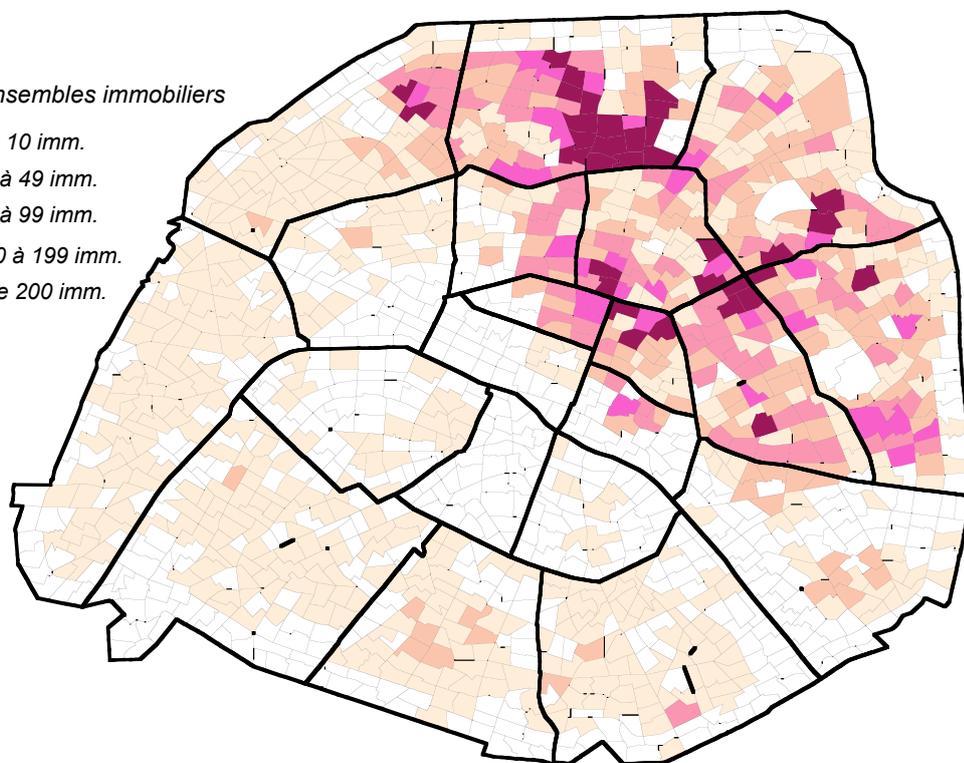
Nombre de logements



Source : Filocom 2003

### Parc social de fait « noyau dur » et nombre d'ensembles immobiliers à la section

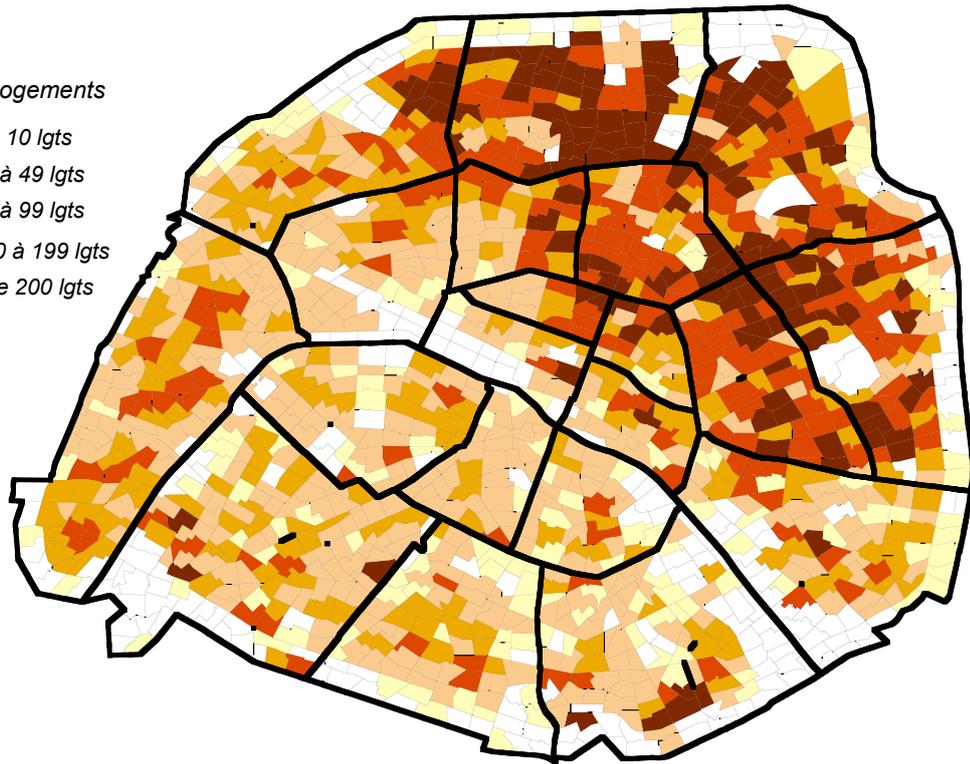
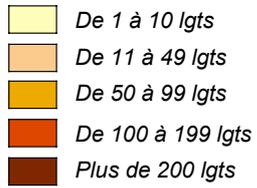
Nombre d'ensembles immobiliers



Source : Filocom 2003

### Parc social de fait « global » et nombre de logements à la section

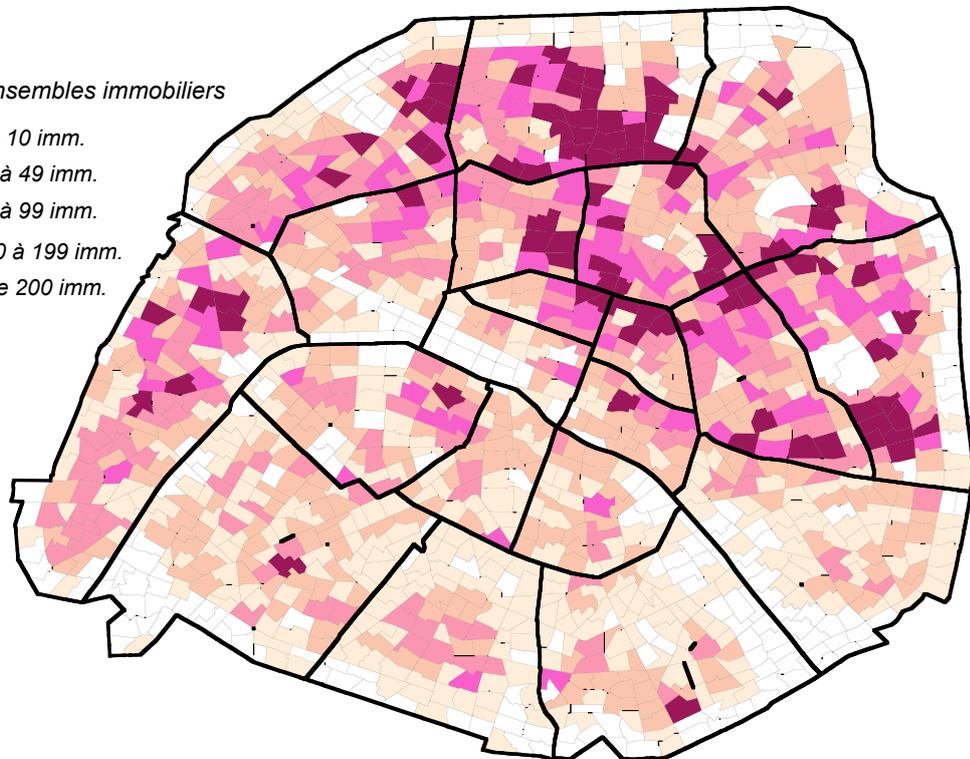
Nombre de logements



Source : Filocom 2003

### Parc social de fait « global » et nombre d'ensembles immobiliers à la section

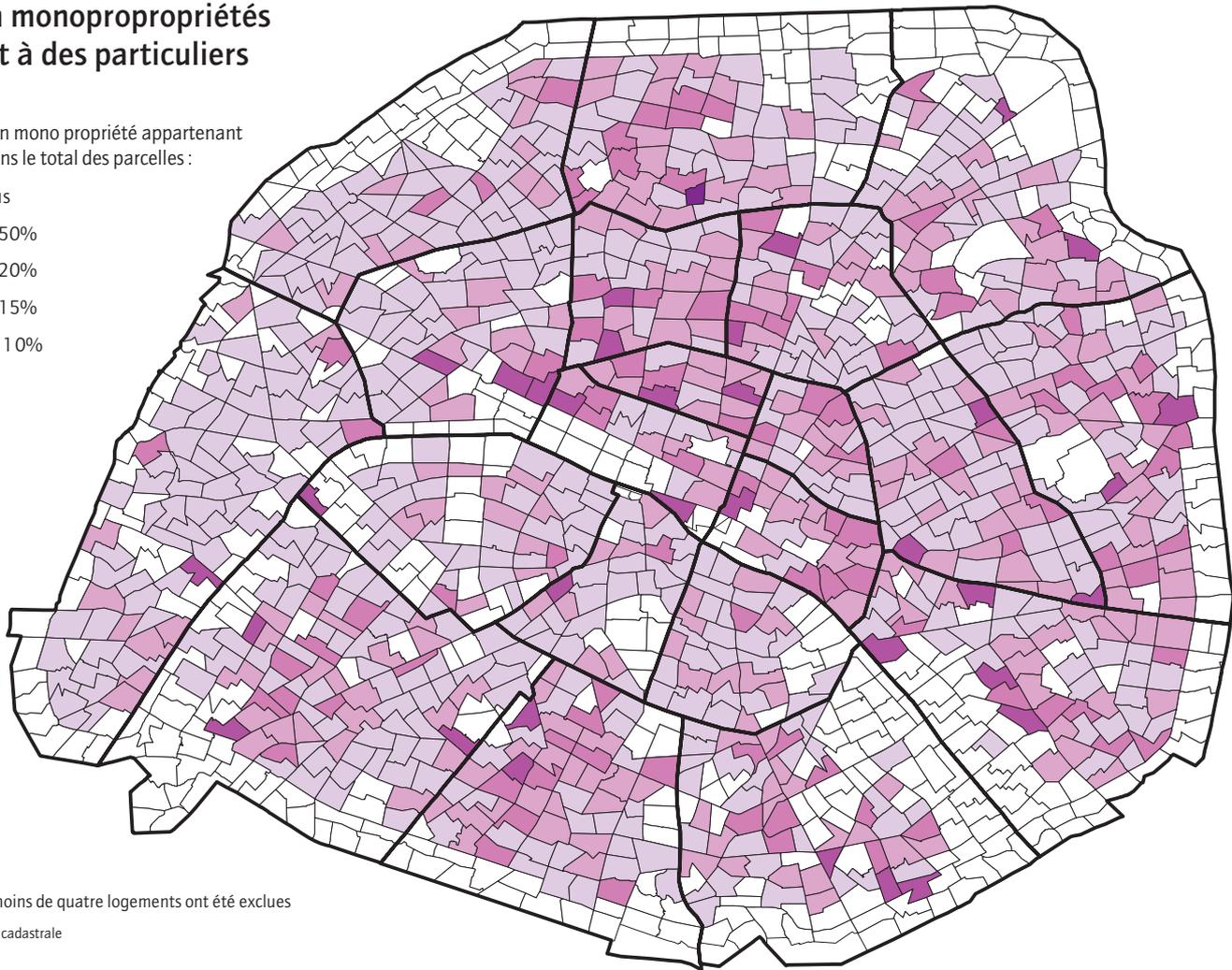
Nombre d'ensembles immobiliers



Source : Filocom 2003

## Parcelles en monopropriétés appartenant à des particuliers

Part des parcelles en mono propriété appartenant à des particuliers dans le total des parcelles :



NB : Les parcelles de moins de quatre logements ont été exclues

Source : DGI 2004, section cadastrale

Octobre 2006

