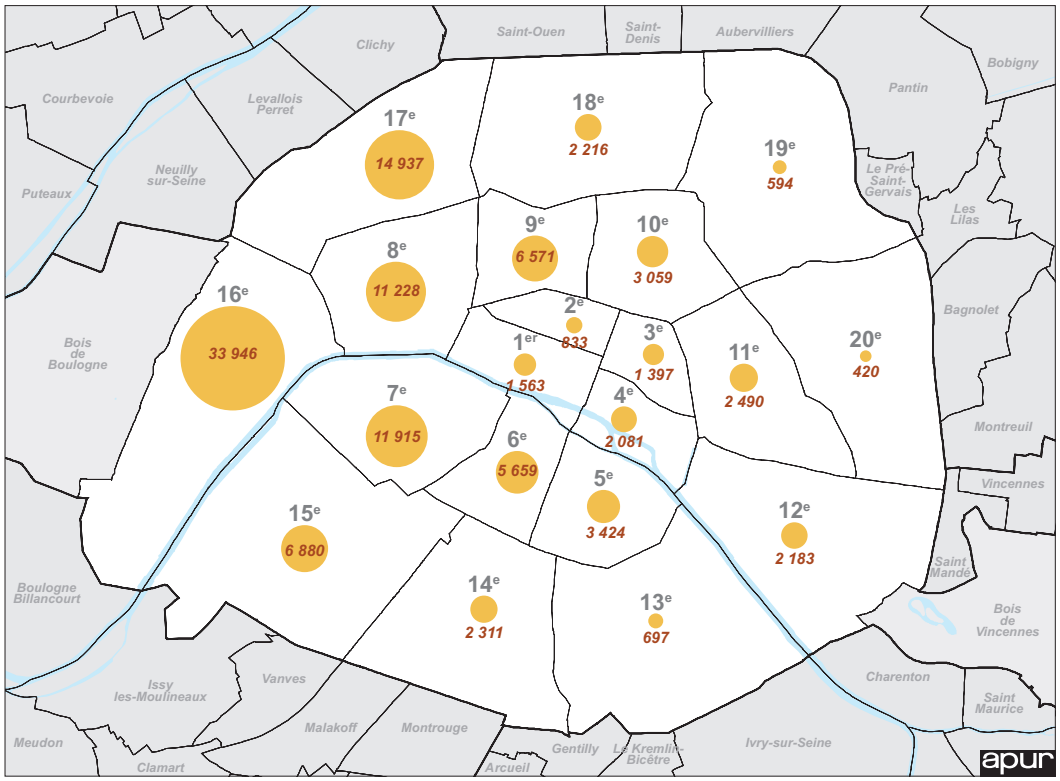
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME
Note
NOVEMBRE 2015
N°94
Atelier Parisien d'Urbanisme – 17, boulevard Morland 75004 Paris – 01 42 76 22 58 – http://www.apur.org

Les chambres de service à Paris : 85 % sont inhabitées

Un potentiel pour développer l'offre de logement ?

Les immeubles bourgeois construits de 1830 à 1914, nombreux à Paris, comportent en général un ou deux étages traditionnellement réservés aux domestiques et desservis par un escalier séparé dit « de service ». Peu d'études ont été réalisées sur ce parc bien particulier.
Au long du XXe siècle, la domesticité dont s'entouraient les familles aisées a fortement baissé, modifiant l'occupation des chambres qui s'ouvrent alors aux étudiants et aux salariés modestes. Parallèlement, ici et là, une partie des propriétaires parviennent à réunir plusieurs chambres pour former un appartement de bonne taille.
En 2002, la situation des chambres de service évolue avec le décret sur le logement décent. Une part importante des propriétaires perdent le droit de louer leur chambre à titre de résidence principale faute que soient réunies les caractéristiques de la décence, notamment l'arrivée d'eau potable, la présence d'un système d'évacuation et d'un coin cuisine et surtout une surface habitable au moins égale à 9 m².

Cette note fait le point sur la répartition géographique, les caractéristiques et l'occupation des chambres à Paris au vu des dernières données disponibles.



Chambres de service

Nombre de chambres de service

34 000
15 000
3 000
400

Total Paris = 114 404

Source : DGFip au 01.01.2013

Une géographie « calée » sur celle du parc haussmannien : 30 % des chambres de service sont dans le 16e arrondissement et 78 % sont dans un des 7 arrondissements de l'ouest de la capitale.

Géographie et caractéristiques : une forte concentration dans l'ouest parisien

À partir des données de fiscalité locale (fichiers fonciers, DGFIP), on estime à 114 400 le nombre de chambres de service dans la capitale[1]. Elles sont concentrées dans sept arrondissements de l'ouest : les 5e, 6e, 9e, 15e, 8e, 7e, 17e et 16e arrondissements. Ces arrondissements rassemblent au total 78 % du parc parisien des chambres de service. Le 16e arrondissement en rassemble presque un tiers à lui seul.
La majorité des chambres de service sont situées dans les 5e (57 %) et 6e étages (34 %).

La plupart des chambres de service se trouvent dans des immeubles au standing élevé. On note que 81 % des chambres sont localisées dans des immeubles en pierre de taille, construits à l'époque haussmannienne.
Malgré leur localisation d'exception, les chambres de service sont le plus souvent inconfortables. Elles ne disposent pas de w.-c. intérieurs et sont rarement équipées d'une douche. L'équipement le plus courant correspond à un simple évier, souvent sans l'eau chaude.

Cette absence de confort va de pair avec une surface très réduite. Sur 114 400 chambres de service, moins de la moitié a plus de 9 m². Les autres, soit 58 300 chambres de service, ne répondent pas à la surface minimale fixée par le décret sur le logement décent et ne peuvent donc pas être louées. À plus forte raison, les locaux de moins de 5 m² n'ont pas été pris en compte dans cette note : en effet ils sont à considérer comme des rangements ou des débarras et non comme des chambres.

Enfin les données de la fiscalité locale apportent une information sur la propriété : dans le cas des chambres de service, les trois quarts des propriétaires sont des personnes physiques.

© Mairie de Paris — DU-MCC — J. Leroy

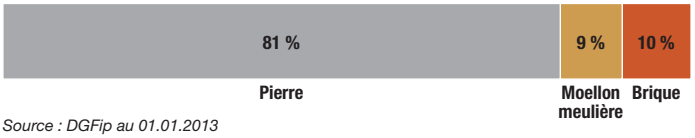
Répartition des chambres de service

En fonction de l'étage

Étage	Nombre de chambres de service	%
5e étage	49 900	57 %
6e étage	29 300	34 %
7e étage	6 200	7 %
8e étage ou plus	1 800	2 %
Total	87 100 chambres renseignées	100 %

Source : DGFip au 01.01.2013

En fonction du matériau de construction des immeubles



Source : DGFip au 01.01.2013

En fonction de la surface

Surface de la chambre	Nombre de chambres de service	%
De 5 à 8 m²	58 300	51 %
De 9 à 14 m²	48 100	42 %
De 15 à 19 m²	5 800	5 %
De 20 à 25 m²	1 600	1 %
Plus de 26 m²	650	1 %
Total	114 400	100 %

Source : DGFip au 01.01.2013

En fonction du type de propriétaires

Type de propriétaire	Nombre de chambres de service	%
Propriétaire personne physique	91 500	81%
Propriétaires personnes morales	19 300	17 %
Copropriétés, autres	2 100	2%
Total	105 120 chambres renseignées	100 %

Source : DGFip au 01.01.2013

1 – On définit comme chambre de service les locaux appelés « pièces indépendantes » et « chambres de domestique », dont la surface est supérieure à 5 m², et qui sont situés aux 5e, 6e 7e ou 8e étage d'un immeuble collectif. Source : Direction Générale des Finances Publiques DGFIP, fichier au 01.01.2013.

© Apur

Inhabitées, de nombreuses chambres servent d'annexes du logement principal

Les données de la fiscalité locale nous renseignent sur le nombre de chambres de service (114 400) mais ne comportent pas de données de population. En revanche le recensement de la population indique que 17 251 « pièces indépendantes » sont habitées comme résidences principales[2]. En rapprochant les deux sources, on peut estimer à 15 % le pourcentage de chambres habitées, avec des définitions différentes mais relativement proche et comparable.
Ces résultats soulignent l'obsolescence des chambres de service en tant que logements principaux lorsqu'elles sont trop exiguës et inconfortables. Certaines sont utilisées comme annexes du logement principal, comme chambre d'appoint pour un adolescent et demeurent rattachées à un logement principal situé à un étage inférieur. D'autres servent de bureau ou de pièce de travail, d'espace de rangement ou encore sont laissées vides. D'autres ont été fusionnées pour réaliser des logements plus vastes, sans que cette transformation soit toujours enregistrée dans le fichier foncier.

Le profil des occupants : une majorité de personnes d'âge mûr

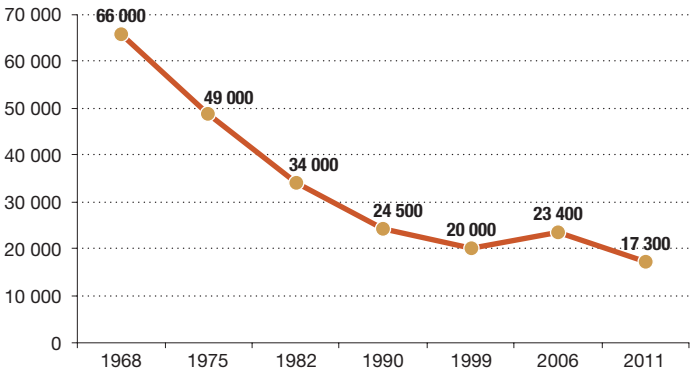
Lorsque les chambres sont mises en location, elles sont louées le plus souvent à des salariés, des étudiants, des retraités ou des personnes sans emploi. C'est un habitat médiocre par son niveau de confort mais tout de même attractif pour des personnes seules à faibles revenus qui souhaitent résider à Paris.

Les données du recensement montrent une diversité dans l'âge des occupants. Un tiers des personnes qui occupent une chambre de chambre de service à Paris ont entre 20 et 34 ans ; 37 % sont d'âge mûr et ont entre 35 et 59 ans. La proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus est plus élevée que celle des moins de 20 ans (respectivement 11 % et 19 %).

L'occupant caractéristique n'est donc pas l'étudiant de 20 ans que l'on pourrait l'imaginer.

La diversité des profils se retrouve dans le statut professionnel des occupants. La moitié a un emploi. L'autre moitié se répartit à parts égales entre étudiants et stagiaires (12 %), personnes à la recherche d'emploi (12 %) et retraités (13 %).
Parmi les actifs ayant un emploi, près de 60 % sont ouvriers (18 %) ou employés (41 %) alors que ces catégories représentent 28 % de la population active à Paris.

Évolution du nombre de chambre de service occupées selon les recensements à Paris de 1968 à 2011



Source : Insee, recensement

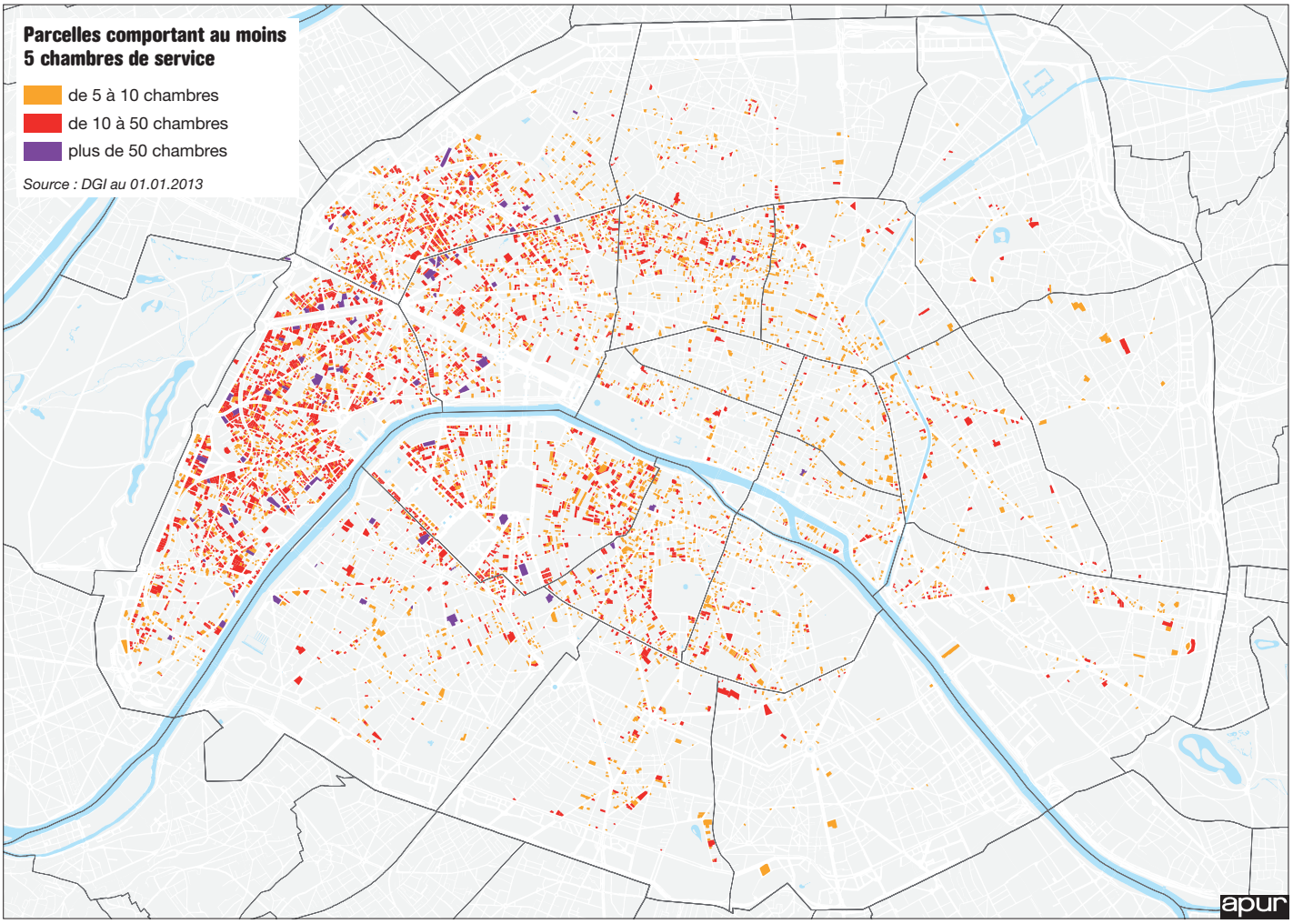
Profil des occupants des chambres de service à Paris en 2011

Âge des occupants

Source : Insee, Recensements

Statut

2 – On définit comme chambre de service habitée les « pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées ».
Source : Recensement de la population, Insee 201.



Marché immobilier : une rentabilité très élevée remise en question par l'encadrement des loyers

Lorsqu'elle évoque le sujet des chambres de service à Paris, la presse immobilière évoque « un bon placement pour des petits budgets », avec une rentabilité de 6 % environ dans la capitale.[3] Ces dernières années la taxe sur les loyers abusifs des micro-logements (2012) et surtout l'encadrement des loyers mis en œuvre depuis le 1er août 2015 à Paris vont dans le sens d'une rentabilité moins élevée pour les chambres de service.

En particulier l'encadrement des loyers parisiens agit plus fortement sur le loyer des petites surfaces que sur celui des autres logements. Il devrait donc concerner particulièrement les loyers des chambres de service.

Un potentiel pour développer le logement

Le haut niveau d'inoccupation des chambres de service aujourd'hui conduit à s'interroger sur le réaménagement de ces lieux au profit d'un habitat rénové et de qualité. Les propriétaires et les copropriétés pourraient être encouragés à procéder à des regroupements. Le sujet des chambres de service est parfois à l'ordre du jour des assemblées de copropriété, sous l'angle des risques qui peuvent exister à maintenir ces couloirs de chambres vides d'occupant ou très peu occupés. Les perspectives d'évolution dans le sens de l'habitat décent sont certainement un sujet d'avenir.

3 – in *Le Particulier Immobilier*, « Investir à Paris pour moins de 100 000 € », février 2013, N° 294.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la DRIEA, l'Insee, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, la Société du Grand Paris, Eau de Paris, la communauté d'agglomération d'Est Ensemble, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, la communauté d'agglomération Seine-Amont, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom et la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris.

Directrice de la publication
Dominique ALBA

Note réalisée par
Stéphanie JANKEL

Sous la direction de
Audry JEAN-MARIE

Cartographie
Christine DELAHAYE

Mise en page
Apur

www.apur.org