

Identification des immeubles du parc social de fait Bilan du PLH

RÉSUMÉ

La présence dans Paris d'immeubles locatifs privés à loyer accessibles, assimilables à un parc social de fait, contribue au maintien de la mixité sociale dans la capitale.

Au travers de son PLH, la Ville de Paris a réaffirmé sa volonté d'agir pour conserver à ces immeubles leur fonction d'accueil social.

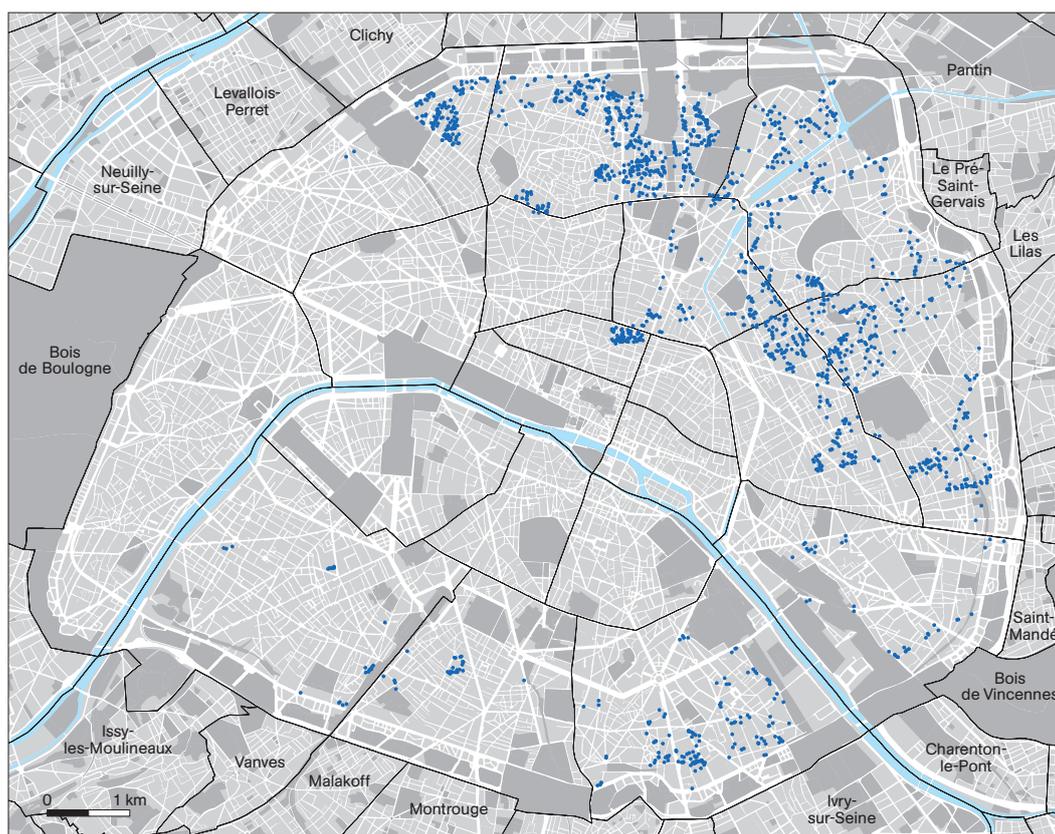
En 2005 un travail avait permis de renouveler la définition du parc social de fait: il était défini par similitude avec les caractéristiques d'occupation des logements sociaux. Les immeubles du parc social de fait sont des immeubles privés occupés par des ménages qui pourraient prétendre à un logement social par leurs revenus. Ainsi définis, les logements du parc social de fait parisien sont au nombre de 104 000 en 2003, dont 55 000 relèvent

d'un « noyau dur », aux caractéristiques d'occupation plus modestes. L'étude pointait une tendance à l'érosion de ce parc.

En 2007 une suite opérationnelle a été donnée à ce travail. Elle consistait à proposer une méthode pour établir la liste des immeubles du parc social de fait. L'objectif était de permettre à la Ville de Paris de conforter l'occupation sociale des immeubles du parc social de fait, soit en termes d'acqui-

sition pour conserver à ces immeubles une occupation sociale, soit en termes d'incitation à la réhabilitation à travers des dispositifs d'aide aux propriétaires privés (au travers des OPAH).

Le bilan à mi-parcours du PLH est l'occasion de faire le point sur les évolutions qui ont touché les immeubles identifiés comme constituant le parc social de fait en 2007 mais aussi de proposer une liste actualisée en 2013.



Le parc social de fait en 2013

**1 568 immeubles regroupant
46 476 logements**

Note de lecture :
Les parcelles concernées par un emplacement réservé inscrit au PLU ont été écartées

Sources : Traitements Apur d'après DGI au 01/01/2010 ; Insee (revenus fiscaux localisés au 31/12/2010) et Ville de Paris (STD L au 31/12/2012)

1/ Une approche renouvelée

Définir les immeubles du parc social de fait par leur occupation et, plus précisément, par le fait qu'ils sont occupés par des ménages qui ont les mêmes caractéristiques que ceux qui occupent les logements sociaux, suppose de connaître pour chaque ménage du parc privé leurs revenus et la composition du ménage. Cela n'est pas possible à une échelle fine. En 2007 la méthode proposée était une approche par défaut et elle mettait en jeu des données dont certaines ne sont plus disponibles, d'où une nouvelle proposition de méthode, semblable à celle de 2007 puisque basée sur une approche en deux temps :

- Repérer les quartiers d'habitat populaire où résident les ménages qui ont des revenus similaires à ceux qui occupent un logement social.
- Puis au sein de ces quartiers, identifier les immeubles d'habitat privé les plus modestes.

Première étape, pour repérer les quartiers d'habitat populaire, on utilise une seule donnée : le revenu des ménages afin de sélectionner les quartiers où résident les ménages les plus modestes. La donnée utilisée est le revenu annuel médian des ménages par unité de consommation en 2010. Elle est calculée à une échelle fine par l'Insee, des « carreaux » de 200 mètres x 200 mètres.

La carte ci-dessous montre les disparités de revenus qui traversent la capitale. Au centre et à l'Ouest le revenu annuel médian des ménages est de 35 000 € ou plus (par an et par unité de consommation), alors qu'il est plus proche de 15 000 € aux limites nord et est de Paris.

La carte suivante représente une sélection correspondant à un quart des carreaux Paris,

ceux où l'on trouve les ménages qui ont les revenus le moins élevés. Ces quartiers populaires sont situés en périphérie, dans un croissant nord-est qui va des Epinettes (17^e) au sud du 20^e arrondissement, mais ils sont aussi Rive Gauche, en particulier dans le cœur du 13^e arrondissement. D'une manière générale, la géographie formée par ces quartiers populaires est proche de celle de l'habitat social à Paris.

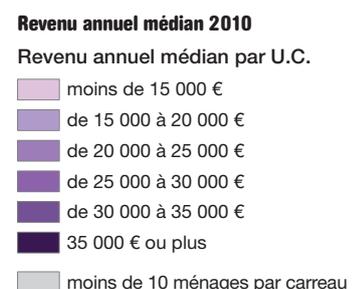
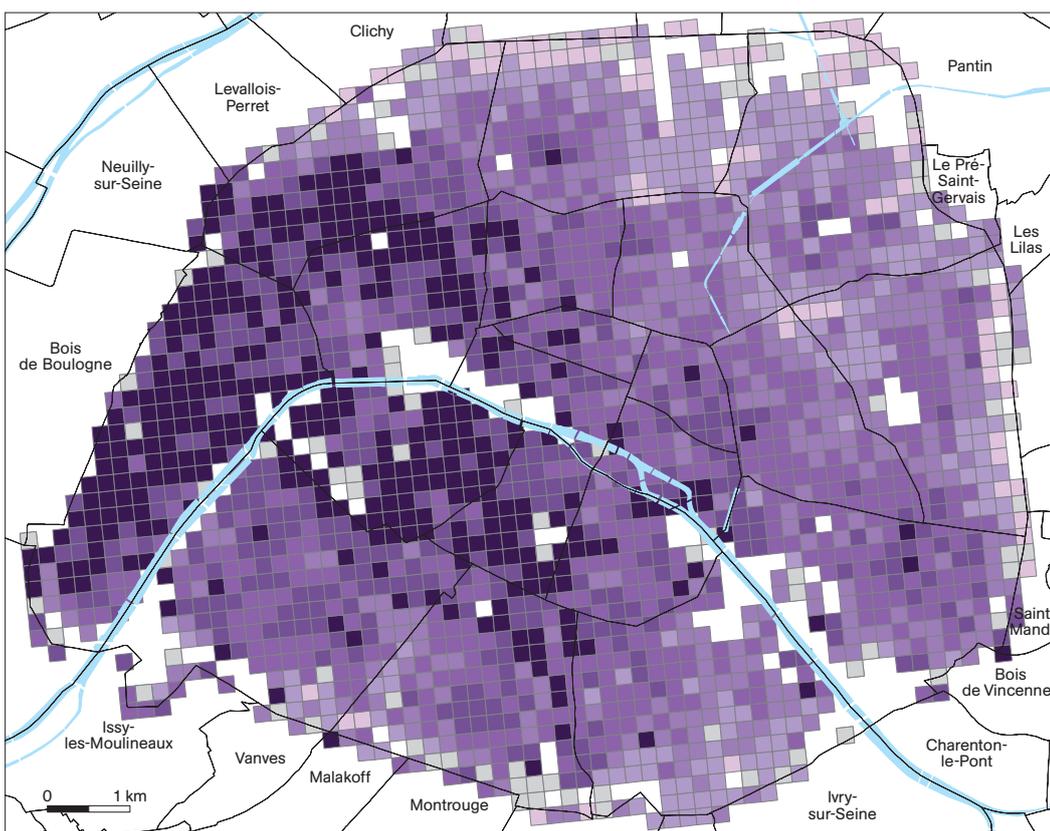
La deuxième étape consiste à identifier les immeubles d'habitat privé les plus modestes au sein des quartiers populaires. Pour cela on utilise deux indicateurs :

- La prédominance de petits logements locatifs : sont concernés les immeubles privés qui regroupent plus de 70 % de logements de 1 ou 2 pièces et en même temps plus de 70 % de logements occupés

par un locataire (par opposition à un propriétaire occupant) selon les données du cadastre au 01/01/2010.

- La forte présence de ménages demandeurs d'un logement social : sont concernés les immeubles où plus de 15 % ménages sont inscrits au fichier des demandeurs d'un logement social à Paris au 01/01/2011. On fait l'hypothèse que ces ménages sont inscrits comme demandeur de logement parce qu'ils sont mal logés ou à des niveaux de loyers difficilement compatibles avec leurs ressources.

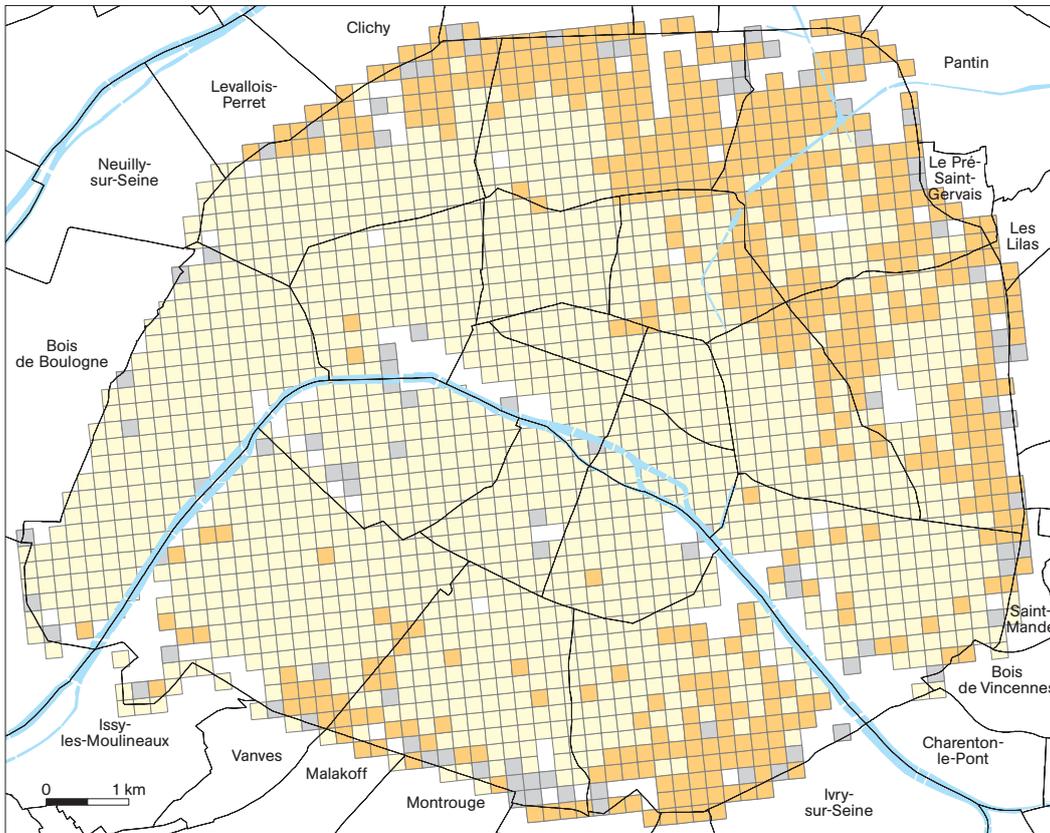
Au final, dans les quartiers populaires, **1 568 immeubles d'habitat privé** sont concernés par l'un ou l'autre de ces critères et peuvent être assimilés au parc social de fait.



Note de lecture :
 Les données sont calculées au niveau de carreaux de 200 m x 200 m.

Source : Insee, Revenus fiscaux localisés au 31/12/2010



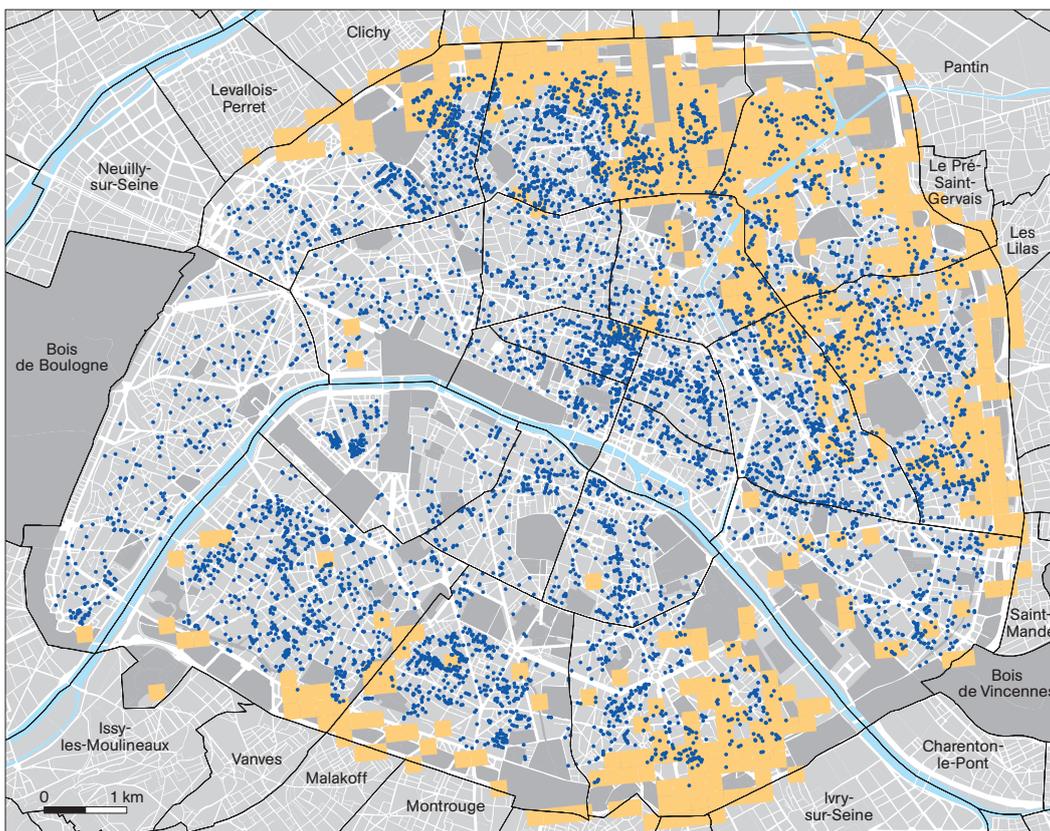


Les quartiers populaires

- 4^e quartile : carreaux où le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages est le plus faible
- 1^{er}, 2^e et 3^e quartiles
- moins de 10 ménages par carreau

Note de lecture :
Les données sont calculées au niveau de carreaux de 200 m x 200 m.

Source : Insee, Revenus fiscaux localisés au 31/12/2010



Les immeubles d'habitat privé « modeste » au sein des quartiers populaires en 2013

- immeubles d'habitat privé (7 023) :
 - petits logements locatifs (plus de 70 % de logements de 1 ou 2 pièces et plus de 70 % de logements locatifs) soit 6 609 immeubles

ou

- part de demandeurs de logement élevée (supérieure à 15 % des ménages de l'immeuble) soit 771 immeubles

- quartiers du 4^e quartile : carreaux où le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages est le plus faible

Sources : DGI au 01/01/2010; Ville de Paris (STDL au 31/12/2012); Insee revenus fiscaux localisés au 31/12/2010



2/ Résultats

Le parc social de fait serait constitué de **1 568 immeubles d'habitat privé** représentant un total de 46 476 logements. Conformément aux choix exposés plus haut ces immeubles sont marqués par une forte proportion de petits logements et de logements locatifs.

Ils sont concentrés dans les 18^e, 19^e, 20^e et dans une moindre mesure dans les 11^e et 13^e arrondissements. Certains quartiers apparaissent fortement concernés : Les Épinettes, le Sentier, le Grand Belleville, Réunion mais également le sud du 13^e entre les portes d'Italie et d'Ivry. Autre caractéristique, la géographie des immeubles du parc social de fait recouvre en partie celle de la politique de la

ville : 42 % des immeubles du parc social de fait se trouvent dans le périmètre d'un CUCS ou d'une ZUS.

Un tiers de ces immeubles sont des propriétés uniques ce qui représente 516 immeubles, dont 280 appartiennent à un personne physique et 236 à une personne morale. **Parmi ces 516 immeubles 144 se trouvent dans la zone de déficit en logement social.**

Ainsi les deux-tiers restant sont des immeubles en **copropriété**. Ces 1 052 immeubles regroupent 35 248 logements, ce qui correspond à une moyenne de 34 logements par immeubles.

Parmi les immeubles identifiés en 2013, plus de la moitié (52 %) faisaient partie des immeubles du parc social de fait issus du repérage de 2007.

À l'inverse de nombreux immeubles identifiés en 2007 ne le sont plus en 2013. Cela tient à un repérage plus restreint des « quartiers populaires » défini à partir d'un critère unique de revenus. Dans le quart des carreaux retenus en 2013 résident plus de 650 000 Parisiens, soit 29 % de la population. Enfin 143 des 1 568 immeubles du parc social de fait ont été identifiés comme étant « à surveiller » dans la démarche de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris (résultats 2012).

Perspectives

Plusieurs actions menées par la Ville de Paris intéressent directement les immeubles du parc social de fait, en particulier la démarche de prévention de la dégradation du bâti menée sur les immeubles anciens depuis 2008.

Dans un autre registre, les aides financières du fonds de solidarité pour le logement (FSL) octroyées aux ménages pour l'entrée ou le maintien dans leur logement sont une autre manière de favoriser le maintien en place des occupants du parc social de fait pour contribuer à la mixité sociale dans Paris.

Mais la Ville de Paris pourrait agir de manière plus ciblée sur les immeubles du parc social

de fait **en distinguant deux types de stratégies** selon qu'il s'agit d'une propriété unique ou d'une copropriété.

Une acquisition en vue d'une transformation en logement locatif social pourrait être recherchée sur les immeubles du parc social de fait qui sont en propriété unique, et en particulier ceux qui se trouvent dans la zone de déficit en logement social.

Les immeubles du parc social de fait qui sont des copropriétés peuvent quant à eux faire l'objet d'actions de soutien à la réhabilitation privée dans le cadre d'OPAH. La répartition géographique des

copropriétés du parc social de fait montre des concentrations dans les quartiers connus des services du logement de la Ville de Paris. La plupart du temps ces quartiers ont déjà fait l'objet d'une OPAH, qu'il s'agisse d'une OPAH récente, achevée depuis moins de 10 ans ou plus ancienne. Mais voir « réapparaître » ces quartiers n'est pas surprenant : les OPAH sont des dispositifs incitatifs qui ne concernent à chaque fois qu'un nombre limité d'immeubles dans un périmètre donné.

Immeubles du parc social de fait par arrondissement en 2013

	Nb d'imm	Nb logt	% logt
1 ^{er}	61	951	2 %
2 ^e	0	0	0 %
3 ^e	0	0	0 %
4 ^e	0	0	0 %
5 ^e	0	0	0 %
6 ^e	0	0	0 %
7 ^e	0	0	0 %
8 ^e	0	0	0 %
9 ^e	2	45	0 %
10 ^e	95	2 940	6 %
11 ^e	150	4 841	10 %
12 ^e	35	1 279	3 %
13 ^e	137	3 825	8 %
14 ^e	24	551	1 %
15 ^e	25	481	1 %
16 ^e	0	0	0 %
17 ^e	124	2 737	6 %
18 ^e	442	13 373	29 %
19 ^e	232	8 246	18 %
20 ^e	241	7 207	16 %
Paris	1 568	46 476	100 %

Exemples d'immeubles du parc social de fait de 2007 transformés depuis en logement social



Rue Montholon (9^e)

© Apur - David Boureau



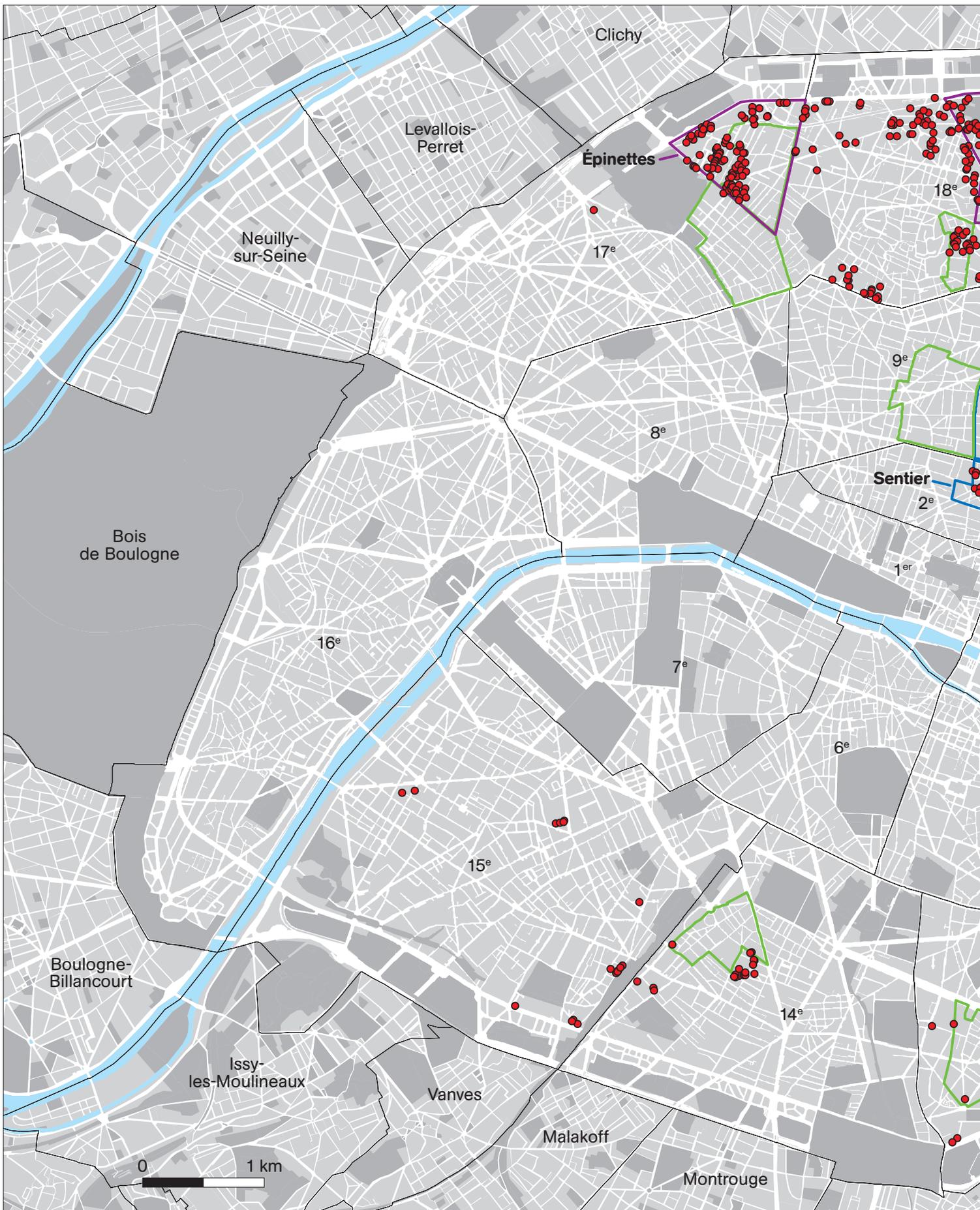
Rue Servan (11^e)

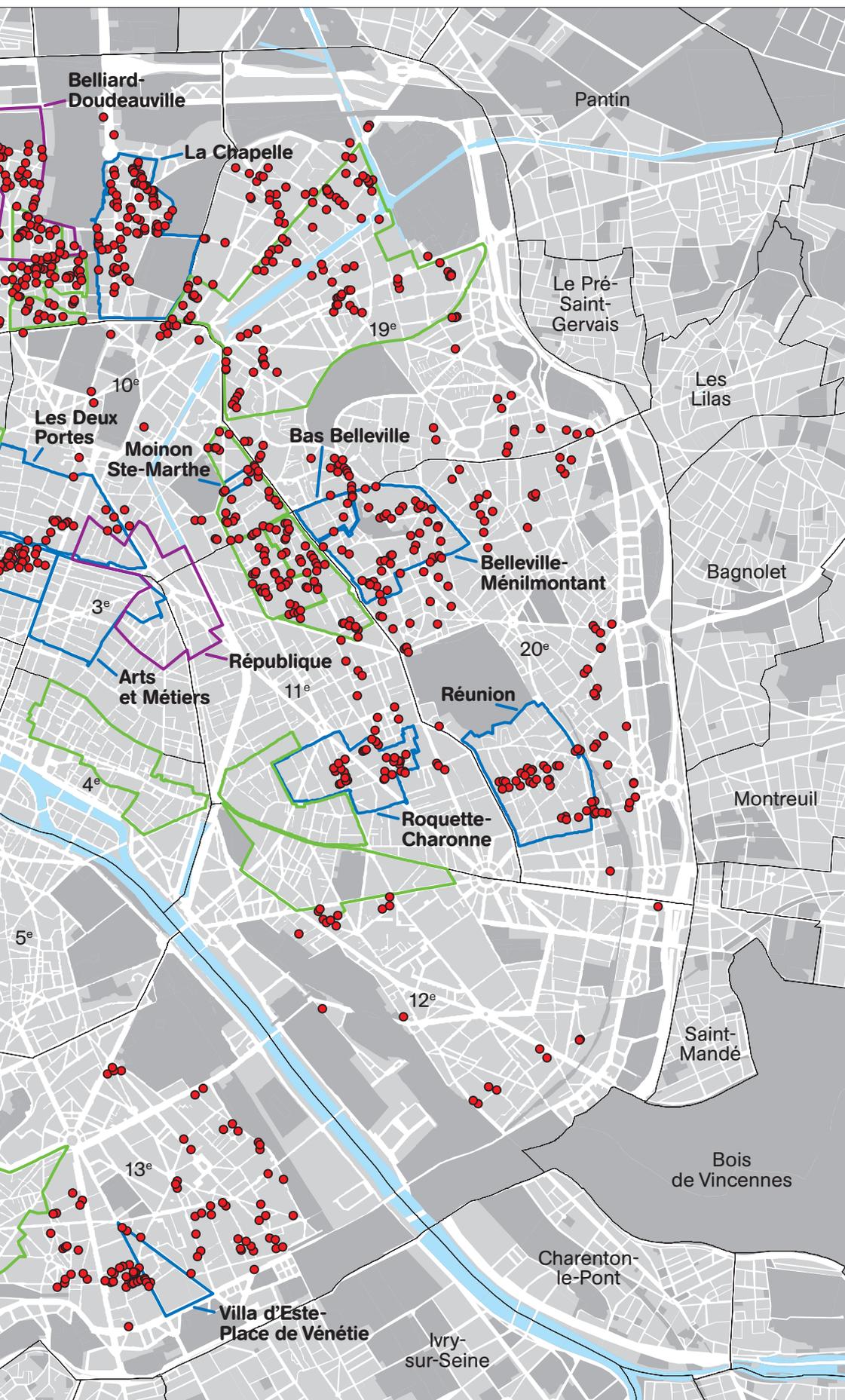
© Apur - David Boureau



Rue Charonne, projet en cours (11^e)

© Apur - David Boureau





Copropriétés du parc social de fait en 2013

● copropriété (1 052/35 248)

OPAH

■ en cours

■ achevée depuis moins de 10 ans

■ achevée depuis plus de 10 ans

Source : Traitement Apur



Les immeubles du parc social de fait identifiés en 2007

En 2007 l'Apur avait établi une liste de 2127 immeubles à dominante de petits logements locatifs situés dans des quartiers populaires représentant un total d'environ 50 000 logements.

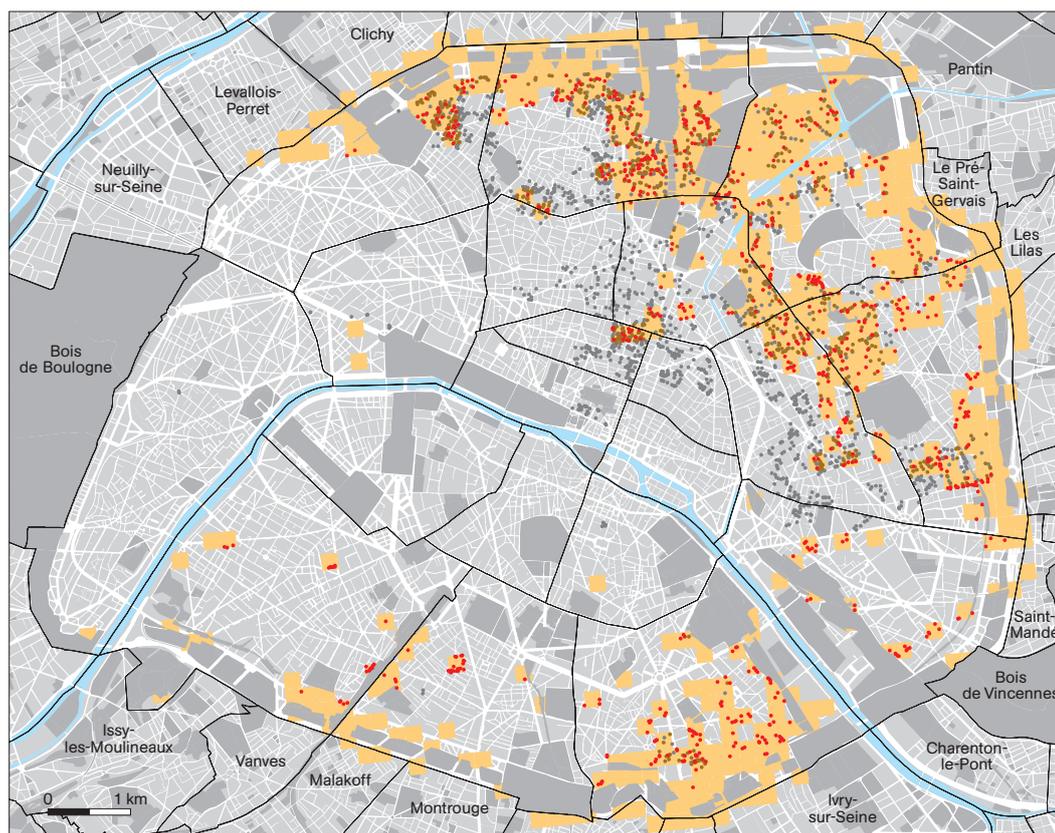
815 immeubles, soit 38 % des immeubles identifiés en 2007, se retrouvent dans la liste établie en 2013.

Combien d'immeubles du parc social de fait de 2007 ont été acquis pour être transformés en logement social ?

40 % des immeubles du parc social de fait de 2007 appartenaient à un propriétaire unique, ce qui représente 851 immeubles, dont 43 immeubles ont été acquis pour être transformés en logements sociaux entre 2007 et 2012.

La moitié se trouve dans le 18^e (11 immeubles) et le 11^e arrondissement (9 immeubles).

Les 43 immeubles acquis représentent un total de 593 logements sociaux agréés.



Le parc social de fait en 2013 Évolution 2007-2013

Immeubles d'habitat privé modeste au sein des quartiers populaires (hors emplacements réservés inscrits au PLU)

- immeubles identifiés en 2013 uniquement (747 imm.)
- immeubles de 2013 déjà identifiés en 2007 (821 imm.)

Immeubles du parc social de fait de 2007 qui ne sont pas identifiés en 2013

- 1 306 immeubles
- quartiers du 4^e quartile : carreaux où le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages est le plus faible

Source : Traitements Apur d'après DGI au 01/01/2010; Insee (revenus fiscaux localisés au 31/12/2010) et Ville de Paris (STDL au 31/12/2012)



Directrice de la publication

Dominique ALBA

Note réalisée par

Stéphanie JANKEL

Sous la direction de

Audry JEAN-MARIE

Cartographie

Gustavo VELA

Mise en page

Florent BRUNEAU

www.apur.org