© Apur

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Paris 7e, éléments de diagnostic

Préparation du PLH de Paris

SEPTEMBRE 2010

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

PRÉPARATION DU PLH DE PARIS

Paris 7e, éléments de diagnostic

Avec 57 400 habitants en 2007, le 7e arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille de Cholet ou d'Annecy. Après une période de forte baisse entre 1975 et 1999, la population du 7e arrondissement semble se stabiliser entre 1999 et 2007, passant de 56 985 habitants en 1999 à 57 410 habitants en 2007, soit un gain de 425 habitants (+0,7 %). Cette progression reste nettement plus faible que celle observée à Paris (+67 800 habitants de 1999 à 2007, soit +3,2 %).

L'arrondissement demeure toutefois un site important d'activité et d'emplois. Il accueille 73 231 emplois en 2006, ce qui traduit une primauté de la fonction économique sur la fonction résidentielle (2,6 emplois pour un actif résident). Près de 40 % des emplois salariés de l'arrondissement sont des emplois publics, majoritairement liés à l'administration d'État. Malgré une brève période de hausse au cours de la période récente (+12,1 % entre 2005 et 2007), le 7e arrondissement enregistre sur une longue période une forte diminution de son nombre d'emplois salariés privés (-11 000 emplois entre 1975 et 2008, soit -24,1 %).

La pyramide des âges a connu peu d'évolutions entre 1999 et 2006 : l'arrondissement reste marqué par une proportion importante de personnes âgées de 60 ans, figurant parmi les plus élevées de la capitale (25 % dans le 7e, 18,7 % à Paris). La part de la population immigrée enregistre, quant à elle, une légère progression (19 % en 2006 contre 16,5 % en 1999) mais conserve un poids similaire à celui observé à l'échelle de la capitale (20 % en 2006).

Le 7e arrondissement se distingue par un léger recul entre 1999 et 2006 de la part des familles avec enfants. Il compte, en 2006, 6 007 familles, soit 20 % des ménages alors qu'il en comptait 6 200 en 1999 (20,5 % des ménages). Parmi ces familles, la proportion des foyers monoparentaux connaît une hausse (21,9 % des familles en 2006 contre 19,3 % en 1999), même si elle reste inférieure à la moyenne parisienne (27,6 % en moyenne à Paris). La taille moyenne des ménages connaît par conséquent sur cette même période une légère diminution (1,82 personne par ménage en 2006 contre 1,84 en 1999).

Sur le plan des structures socioprofessionnelles, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, enregistre entre 1999 et 2006 une nouvelle progression (49,9 % en 2006 contre 47,4 % en 1999) tandis que la part des employés et ouvriers poursuit sa baisse (24,1 % en 2006 contre 25,9 % en 1999). La part des professions intermédiaires progresse quant à elle légèrement entre 1999 et 2006 (+0,8 point) : en 2006, les professions intermédiaires représentent 17,9 % des actifs, soit une part bien moins élevée que celles observées au niveau de la capitale et de la région. Le revenu médian par UC des ménages de l'arrondissement progresse à un rythme plus soutenu que celui de l'ensemble des parisiens (+24,1 % de 2001 à 2007 dans le 7e, +15,6 % à Paris) et reste bien supérieur à la moyenne parisienne (39 118 euros dans le 7e, 23 293 euros à Paris). Le 7e arrondissement est celui où les ménages ont les revenus les plus élevés.

Le parc de logements s'est légèrement accru entre 1999 et 2006 : le 7e arrondissement compte 38 429 logements en 2006 contre 37 859 en 1999, soit une progression de 1,5 %, supérieure à celle observée à Paris (+0,9 %). La part des résidences principales connaît quant à elle une légère baisse entre 1999 et 2006. Elles représentent 78,4 % des logements en 2006 (84,8 % à Paris) contre 79,8 % entre 1999. La taille moyenne des résidences principales, largement supérieure à la moyenne parisienne, est restée globalement stable (3 pièces en 2006, 2,98 pièces en 1999, contre 2,58 pièces à Paris en 2006). L'arrondissement se distingue par une forte proportion de très grands logements (20,9 % des résidences principales comportent 5 pièces ou plus, contre 9 % à Paris). À 8 095 €/m² en 2009, les prix de vente moyens au m² des logements anciens dans l'arrondissement se situent parmi les plus élevés de la capitale, derrière le 6e et le 4e arrondissements. Après avoir connu une forte croissance de 2001 à 2008 passant de 5 396 €/m² en 2001 à 8 742 €/m² en 2008 (+62,0 % contre +78,3 % à Paris), les prix de vente des appartements anciens accusent une baisse marquée entre 2008 et 2009 (-7,4 % dans le 7e, -5,0 % à Paris).

Selon l'inventaire SRU, le 7e arrondissement compte 399 logements sociaux au 1er janvier 2009, soit 1,3 % des résidences principales. Celui-ci est le moins doté en logements sociaux de tous les arrondissements parisiens. Entre les 1er janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux a toutefois progressé, passant de 244 logements sociaux à 399. Dans le même temps, le nombre de demandeurs est resté stable. En 2008, on dénombre 866 demandeurs dans l'arrondissement (2,9 % des ménages).

Le 7e arrondissement compte 7 structures d'hébergement ouvertes à différents publics. Pour les personnes en difficulté, le 7e arrondissement compte 1 centre d'hébergement d'urgence (140 places). S'y ajoutent une résidence sociale (36 places), un foyer de jeunes travailleurs (113 places) et 4 établissements pour personnes âgées dépendantes (165 places).

L'arrondissement compte par ailleurs 10 établissements pratiquant de l'hébergement social : 3 hôtels meublés et 7 hôtels de tourisme. Dans le 7e comme dans d'autres arrondissements de l'ouest parisien, ces établissements accueillent plutôt des touristes, et pour certains des étudiants. En janvier 2010, 2 établissements ont fait l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils sont signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers n'y recourent pas.

Enjeux

- L'équilibre entre habitat et activité
- La mixité sociale et démographique
- L'amélioration énergétique des bâtiments et la limitation des gaz à effets de serre

Sommaire

DONNÉES DE CADRAGE 1

Démographie et population 1
- Population 1
- Population et composition des ménages 3
- Familles 4
- Ressources des ménages 5
- Activité des ménages 7

Équilibre habitat/activités 9
- Emploi 9
- Commerce 10

PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉ DE L'HABITAT 11

Données générales 11
- 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 17
- Émissions de gaz à effets de serre 18

Marché des logements privés 19
- Les ventes de logements 19
- Le marché locatif privé 21

Logement social 22
- Parc de logement social SRU 22
- Parc de logement social intermédiaire 24
- Production de logements sociaux 25
- Demande de logements 26
- Profil des demandeurs de logement 27
- Attributions de logements sociaux 28
- Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques 29
- Mobilisation du parc privé pour l'hébergement 30

POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT 31

Interventions publiques dans le parc privé ancien 31
- Traitement de l'habitat indigne 31
- Prévention de la dégradation de l'habitat ancien 32
- Parc privé et développement durable 34
- Requalification des quartiers anciens 34
- Hôtels meublés 35
- Plan de sauvegarde et de mise en valeur 36

Amélioration du parc locatif social 37

DÉFINITIONS 38

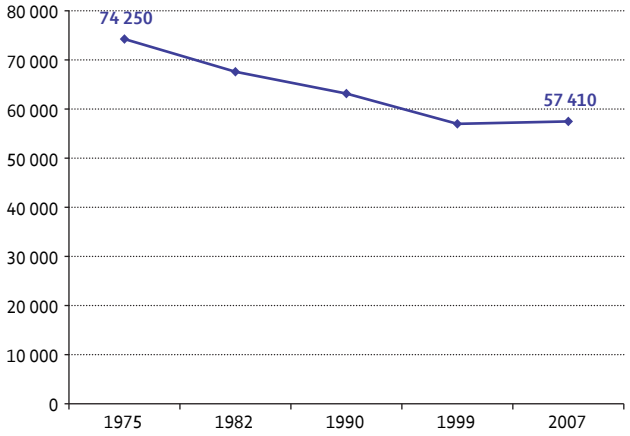
Données de cadrage

DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

Population

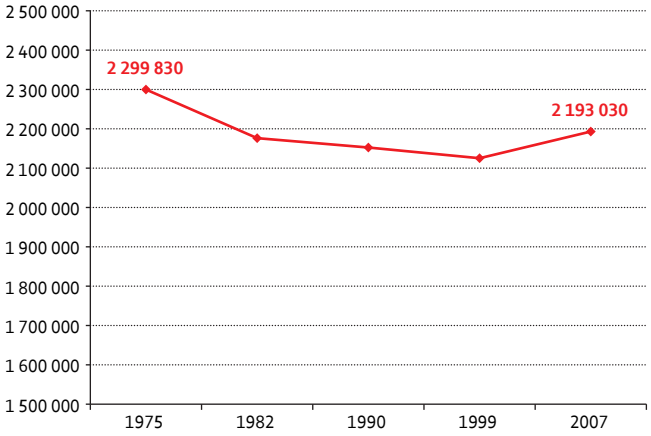
Après une période de forte baisse entre 1975 et 1999, la population du 7e arrondissement semble se stabiliser entre 1999 et 2007, passant de 56 985 habitants en 1999 à 57 410 habitants en 2007, soit un gain de 425 habitants (+0,7 %). Cette progression reste nettement plus faible que celle observée à Paris (+67 800 habitants de 1999 à 2007, soit +3,2 %).

Évolution de la population (1975-2007)
7e arrondissement

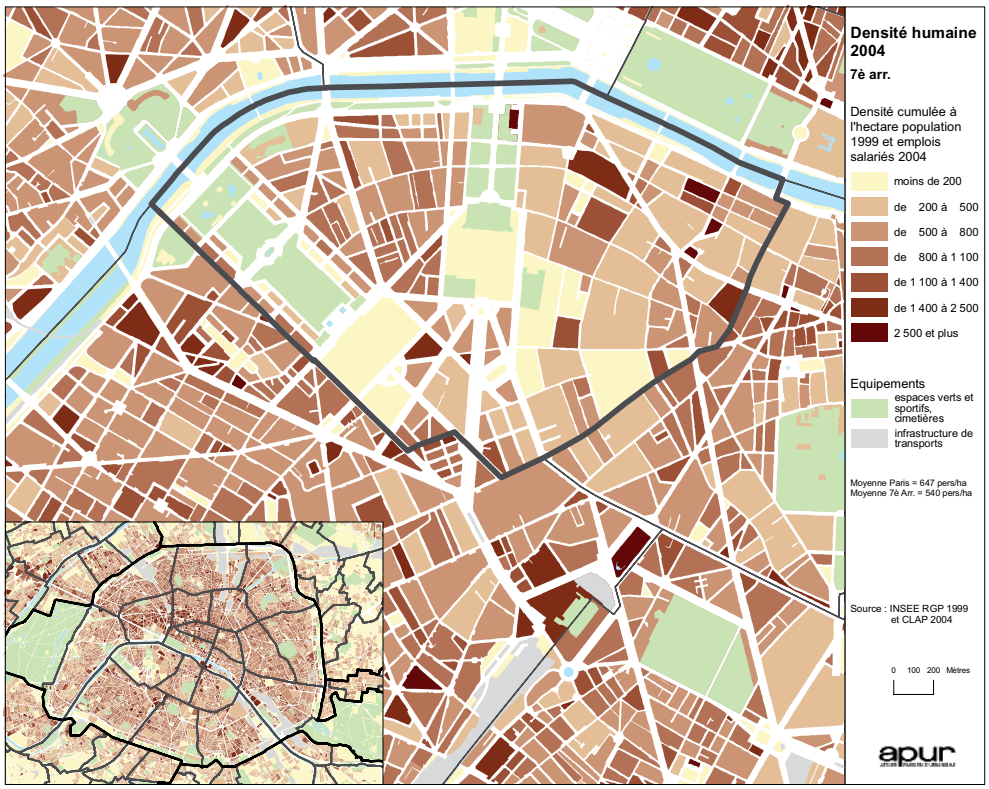


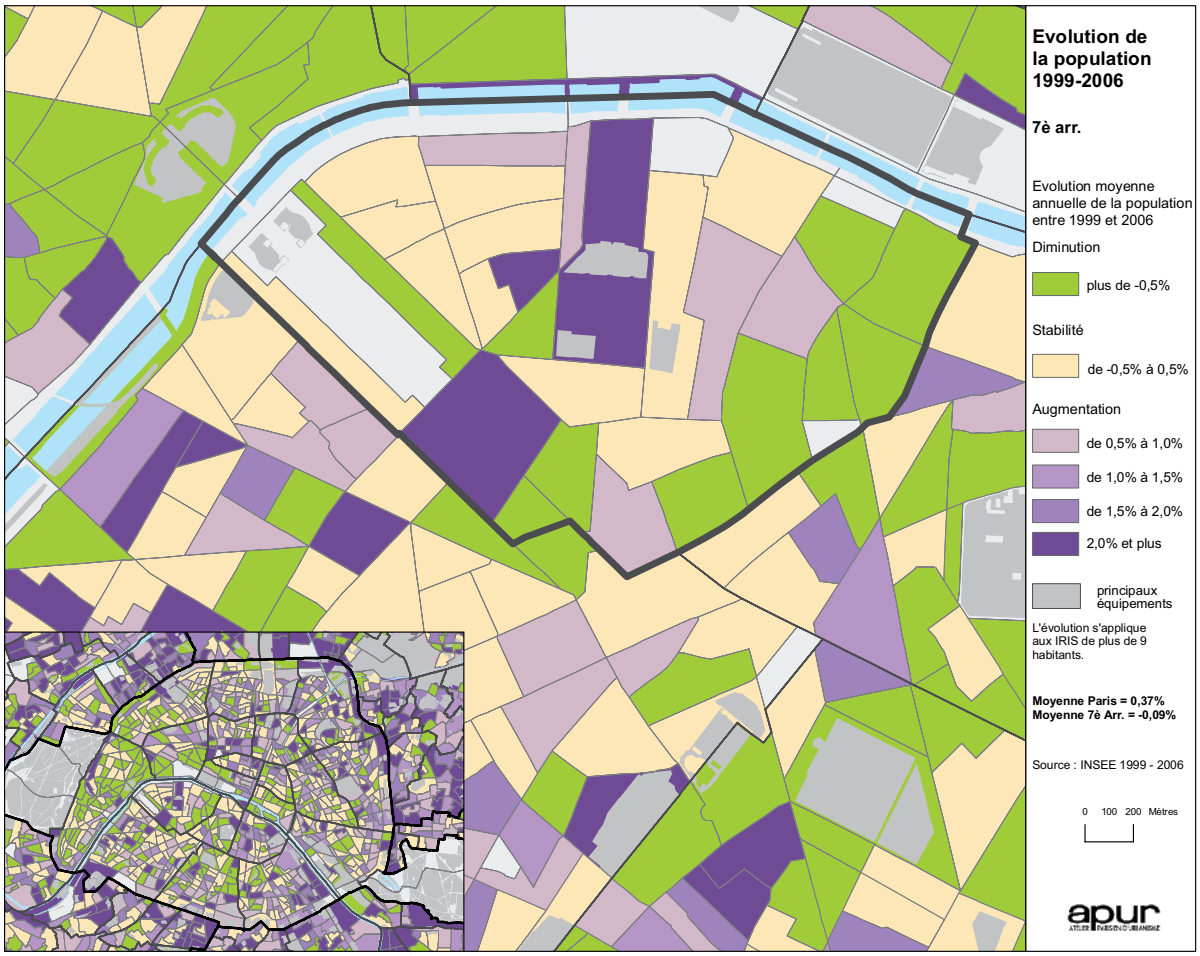
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population



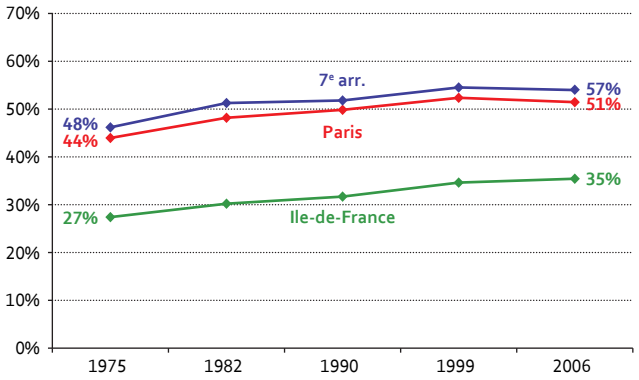


Superficie : 409 hectares
Population : 57 410 habitants en 2007 (2,6 % de la population parisienne)
Densité de population : 140,4 habitants/ha (252,1 habitants/ha à Paris)

Population et composition des ménages

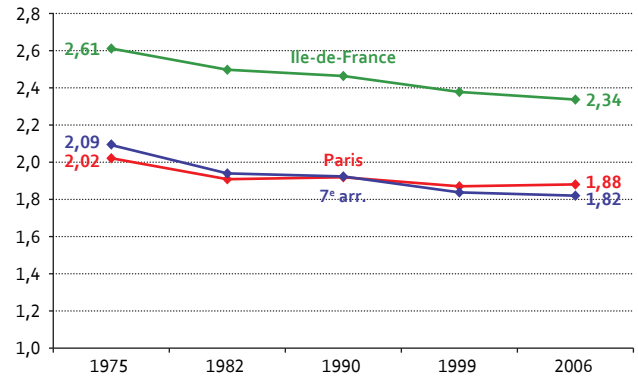
Alors que la taille moyenne des ménages parisiens se stabilise (1,88 en 2006, 1,87 en 1999), la taille des ménages du 7e arrondissement diminue légèrement entre 1999 et 2006 (1,82 personnes par ménage en 2006, 1,84 en 1999) mais reste supérieure à celle observée dans la plupart des arrondissements centraux.
L'évolution de la structure des âges est relativement stable : l'arrondissement se distingue par une proportion importante de personnes âgées de 60 ans ou plus qui représentent 25,0 % de la population (24,3 % en 1999), soit l'une des proportions les plus élevées de la capitale (18,7 % en moyenne à Paris).
Enfin, après avoir été relativement stable entre 1982 et 1999, la part de la population immigrée progresse (19,0 % en 2006 ; 16,5 % en 1999) et conserve un poids légèrement inférieur à celui observé au niveau de Paris (20,0 % en 2006).

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



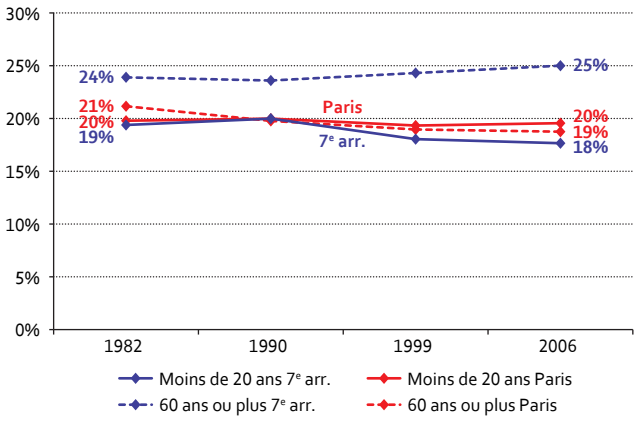
Source : INSEE, recensements de la population

Taille moyenne des ménages (1975-2006)



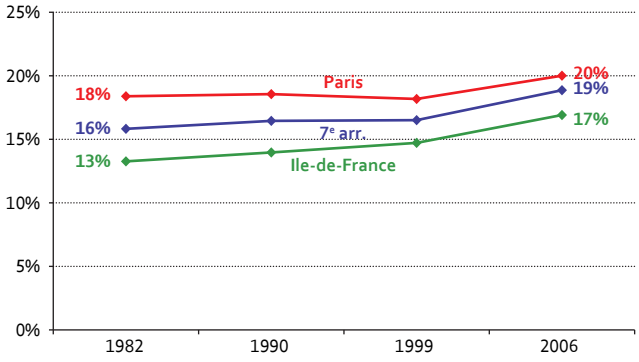
Source : INSEE, recensements de la population

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)



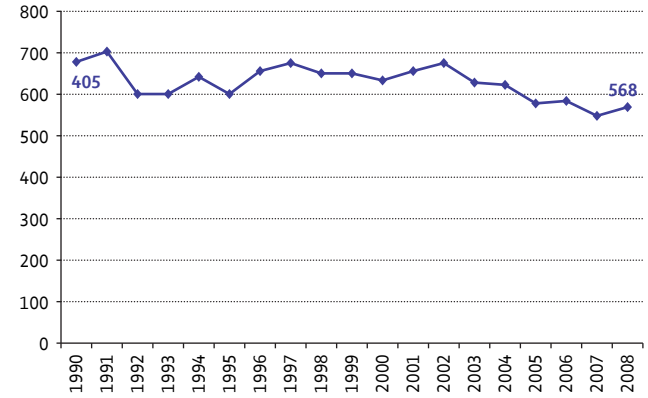
Source : INSEE, recensements de la population

(*) Voir définition en fin de document.

Familles

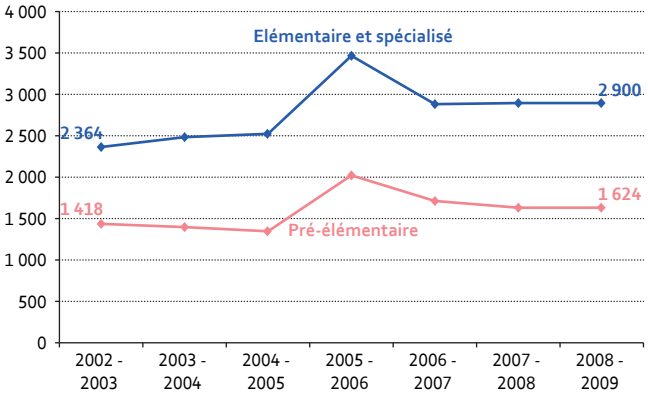
La part des familles avec enfants recule entre 1999 et 2006. En 2006, le 7e arrondissement compte 6 007 familles (20,0 % des ménages), alors qu'il en comptait 6 200 en 1999 (20,5 % des ménages). Cette légère baisse, également observée en Ile-de-France (36,2 % en 2006 contre 37,1 % en 1999), contraste avec la hausse de la part des familles observée à l'échelle de la capitale (22,5 % en 2006 ; 22,0 % en 1999).
Parmi ces familles, la proportion de foyers monoparentaux est en hausse (21,9 % des familles en 2006, 19,3 % en 1999) mais reste moins marquée qu'à Paris (27,6 % en moyenne en 2006).
Le chiffre annuel des naissances domiciliées est orienté à la baisse entre 2002 et 2008, passant de 673 à 568 naissances, soit une baisse de 15,6 %. Quant aux effectifs scolaires domiciliés du pré-élémentaire et de l'élémentaire, ils ont augmenté entre 2002 et 2008 (+14,5 % pour le pré-élémentaire ; +22,7 pour l'élémentaire).

Naissances domiciliées (1990-2008)*



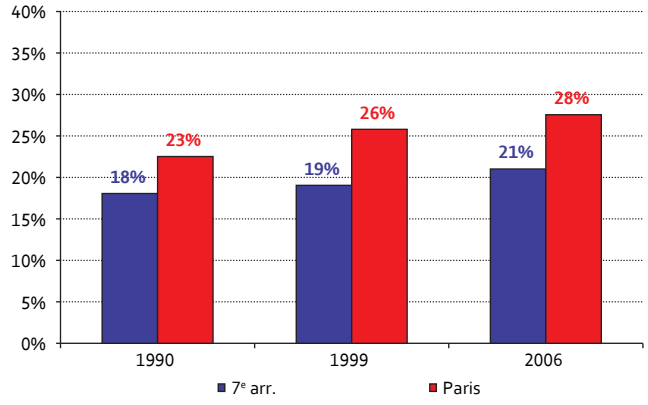
Source : INSEE, État civil

Effectifs scolaires domiciliés (2002-2009)*



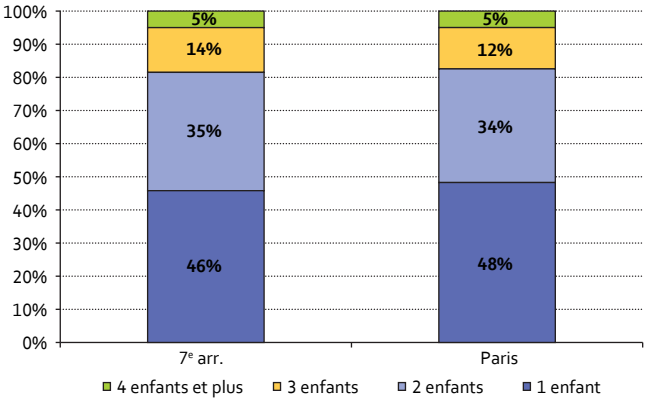
Source : Ville de Paris

Part des foyers monoparentaux dans les familles avec enfants de moins de 25 ans (1990-2006)



Source : INSEE, recensements de la population

Familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

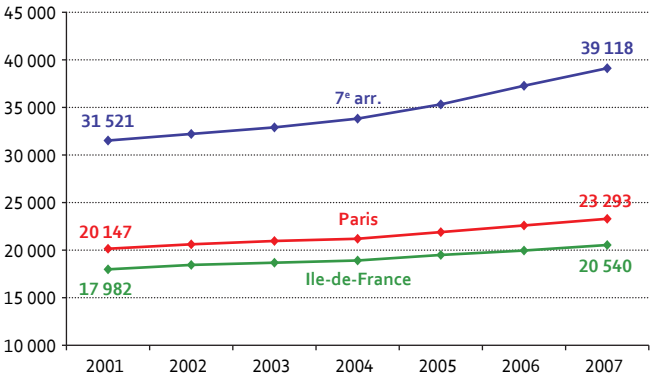
(*) Voir définition en fin de document.

Ressources des ménages

Le revenu médian des ménages (par UC) de l'arrondissement progresse à un rythme plus soutenu que celui de l'ensemble des parisiens (+24,1 % de 2001 à 2007 dans le 7e, +15,6 % à Paris) et reste bien supérieur à la moyenne parisienne (39 118 euros dans le 7e, 23 293 euros à Paris). Avec 39 118 euros par ménage en 2007, le 7e arrondissement est celui où les ménages ont les revenus médians par UC les plus élevés (23 293 euros en moyenne à Paris). La part des ménages à bas revenus a connu quant à elle une faible progression de 2003 à 2007, passant de 4,2 % à 5,3 % des ménages et reste bien en deçà la moyenne parisienne (11,8 % en 2007).

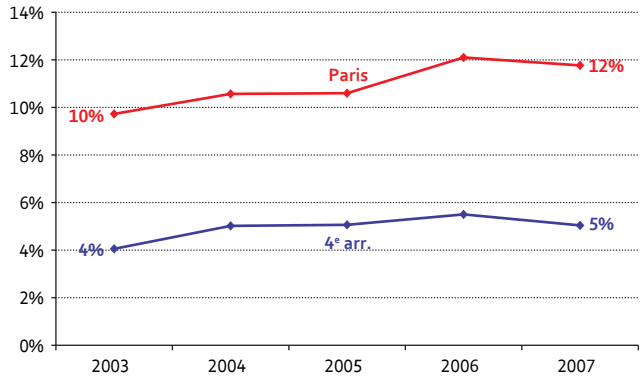
(*) Voir définition en fin de document.

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



Source : DGI, INSEE

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



Source : CAF de Paris

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

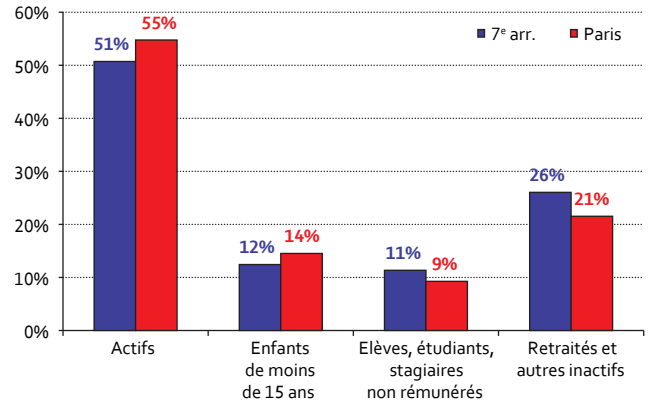
	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
7e arr.	10 398	17 727	23 977	30 768	39 118	48 997	62 689	85 343	138 224	13,3	76 689
Paris	5 526	9 764	14 231	18 729	23 293	28 449	34 902	44 226	62 889	11,4	33 887

Source : Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages

Activité des ménages

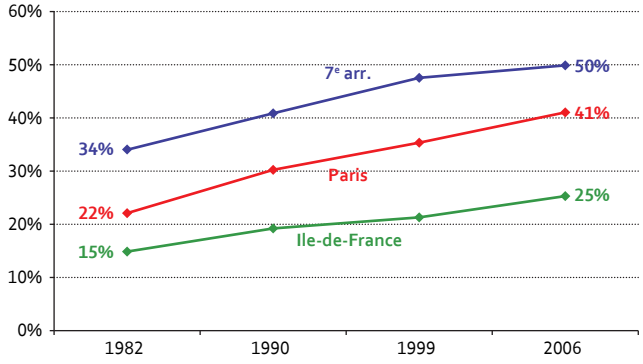
L'arrondissement compte 28 668 actifs en 2006, soit un taux d'activité de 50,6 %, plus faible que le taux parisien moyen (54,8 %), qui s'explique par une part relativement importante des retraités et autres inactifs dans l'arrondissement (25,9 % dans le 7e, 21,5 % à Paris).
Le taux de chômage est également plus faible que le taux parisien (8,9 % en 2006 dans le 7e, 11,4 % à Paris).
La part des cadres et professions intellectuelles supérieures progresse entre 1999 et 2006 (49,9 % en 2006 contre 47,4 % en 1999) alors que la part des employés et ouvriers poursuit sa baisse (24,1 % de la population active en 2006 contre 25,9 % en 1999). La part des professions intermédiaires connaît une légère hausse entre 1999 et 2006 (+0,8 pt) : en 2006, les professions intermédiaires représentent 17,9 % des actifs, soit une part bien moins élevée que celles observées au niveau de la capitale (23,9 %) et de la région (26,1 %).

Population active et inactive (2006)



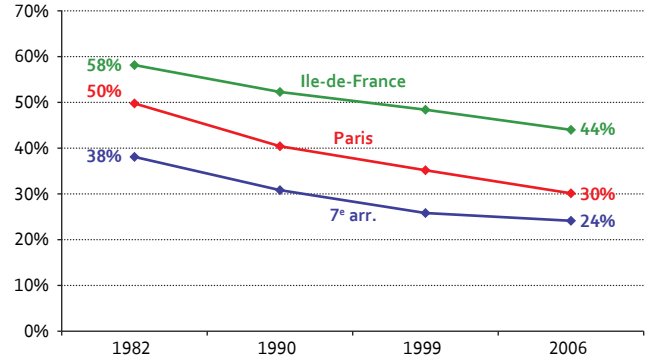
Source : INSEE, recensements de la population

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



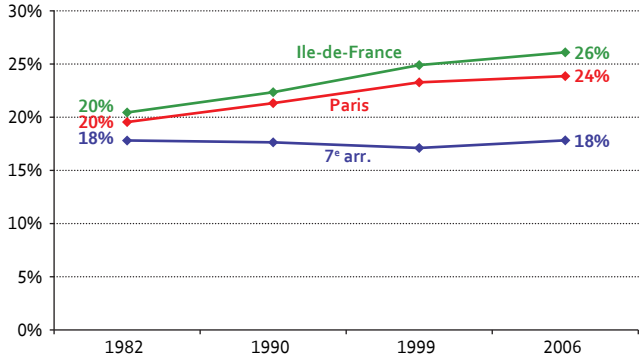
Source : INSEE, recensements de la population

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

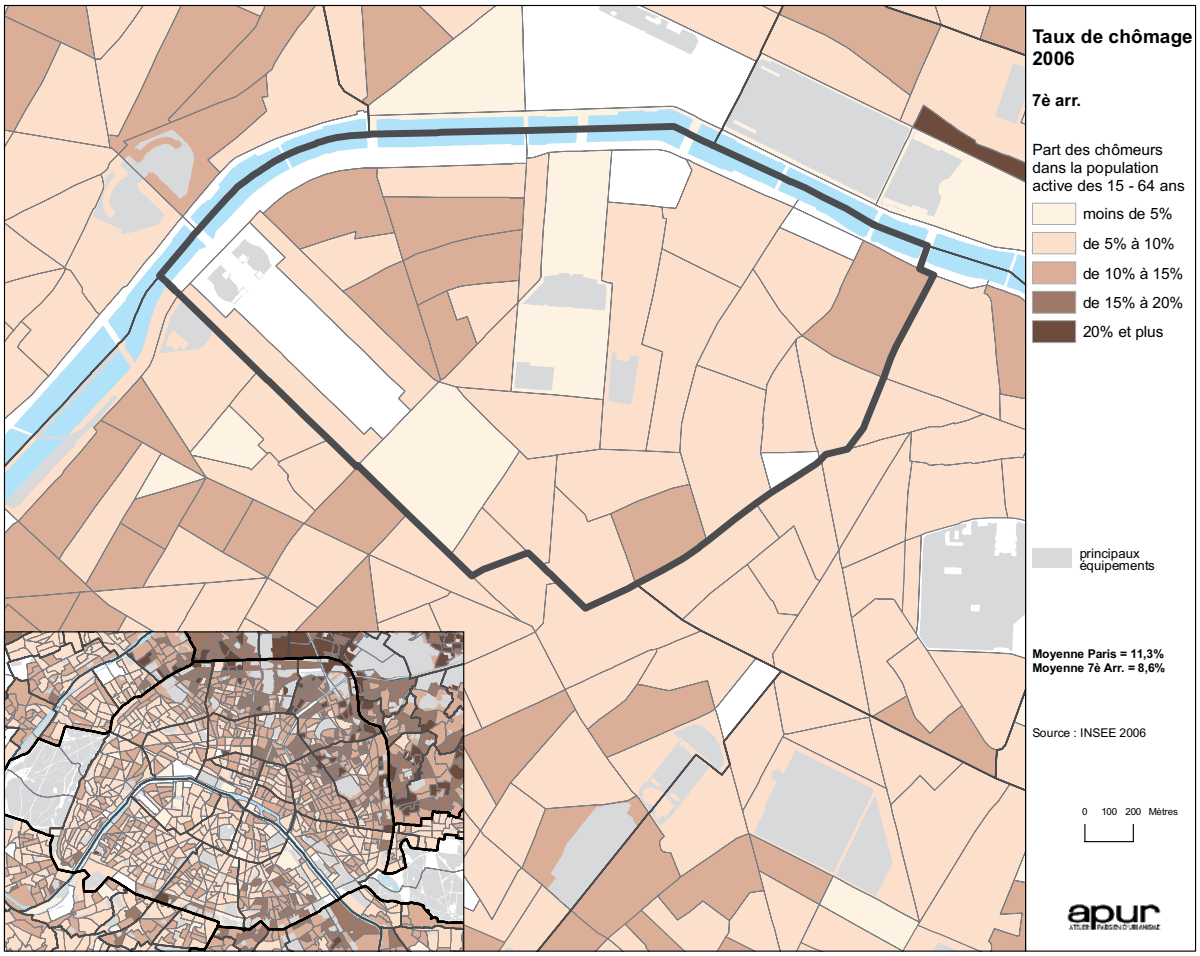


Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

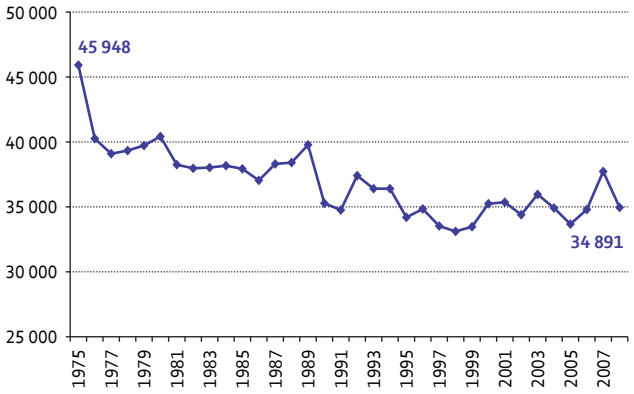

Taux de chômage 2006
7è arr.
Part des chômeurs dans la population active des 15 - 64 ans
moins de 5%
de 5% à 10%
de 10% à 15%
de 15% à 20%
20% et plus
principaux équipements
Moyenne Paris = 11,3%
Moyenne 7è Arr. = 8,6%
Source : INSEE 2006
0 100 200 Mètres
apur

ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

Emploi

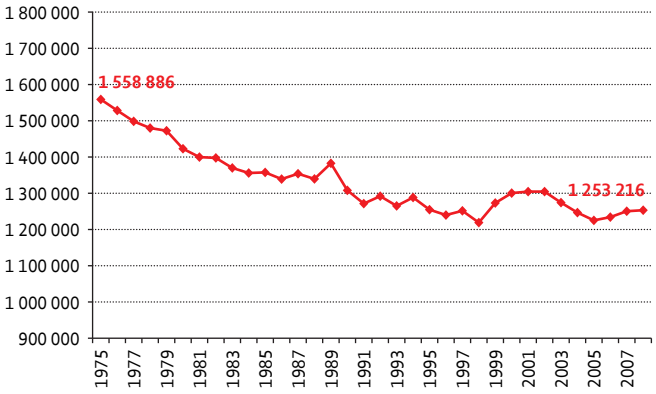
D'après les résultats du recensement, le 7e arrondissement accueille 73 231 emplois en 2006, ce qui traduit une primauté de la fonction économique sur la fonction résidentielle (2,6 emplois pour un actif résident). Près de 40 % des emplois salariés de l'arrondissement sont des emplois publics (19,2 % à Paris), majoritairement liés à l'administration d'État.
Sur une période longue, le 7e arrondissement a subi d'importantes pertes d'emplois : entre 1975 et 2008, l'arrondissement a perdu plus de 11 000 emplois salariés privés entre 1975 et 2008, soit une baisse de 24,1 %. Sur la période récente, après une brève période de hausse entre 2005 et 2007 (+12,1 %), le nombre d'emplois est à nouveau en baisse dans l'arrondissement. En 2008, le 7e arrondissement totalise 34 891 emplois salariés privés.

Nombre d'emplois salariés privés (1975-2007)
7e arrondissement

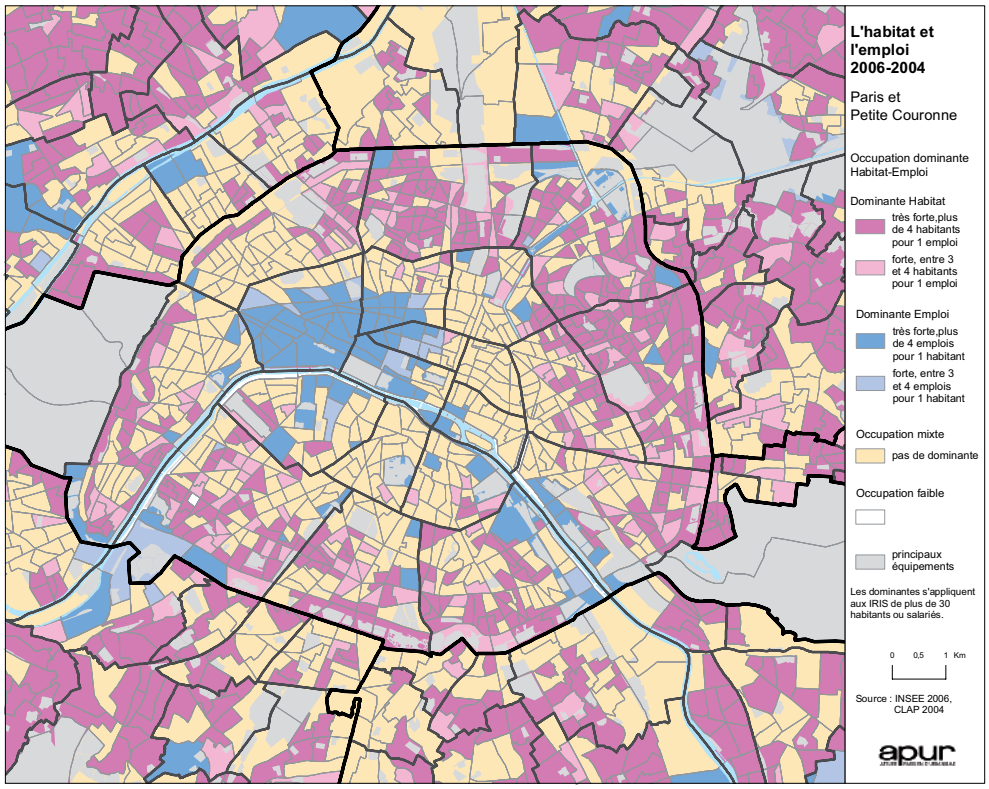


Source : Unedic

Paris

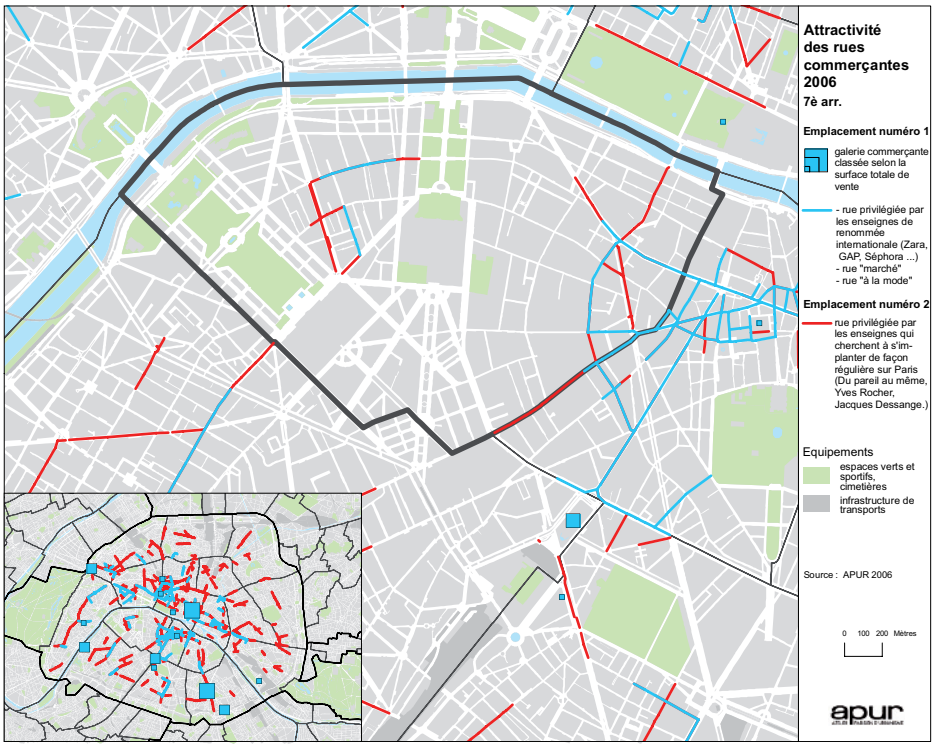


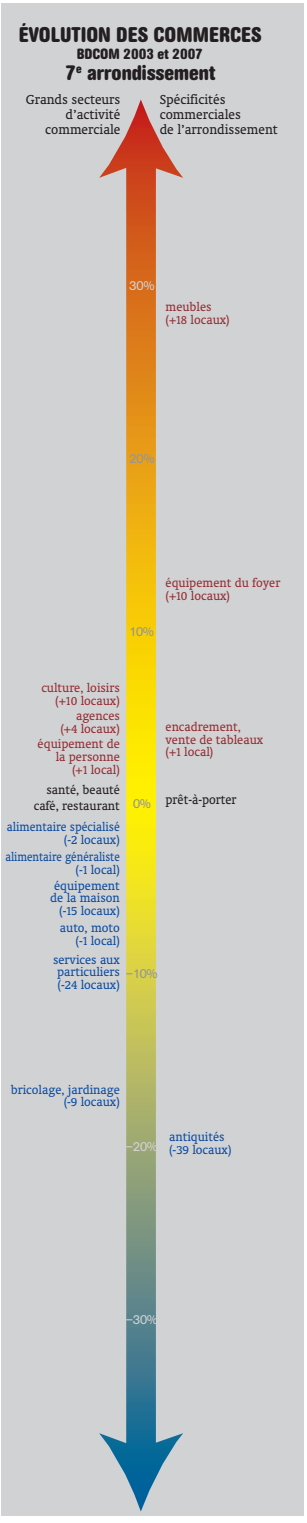
Source : Unedic



Commerce

Le 7e arrondissement comptait 2 140 établissements commerciaux en 2007, ce qui marque une légère baisse par rapport à 2003 (-36 locaux), notamment dans les secteurs du bricolage et des services commerciaux.
La structure commerciale du 7e arrondissement est dominée par les boutiques d'équipement de la maison (17,4 % contre 6,5 % en moyenne). Les services commerciaux et les cafés restaurants sont en revanche moins présents, en proportion, qu'à Paris, avec des parts respectives de 15,7 % contre 20,1 % et de 15,2 % contre 21 %.





Source : Banque de données sur le commerce à Paris
Résultats de la collecte 2007 et évolutions 2003 – 2007

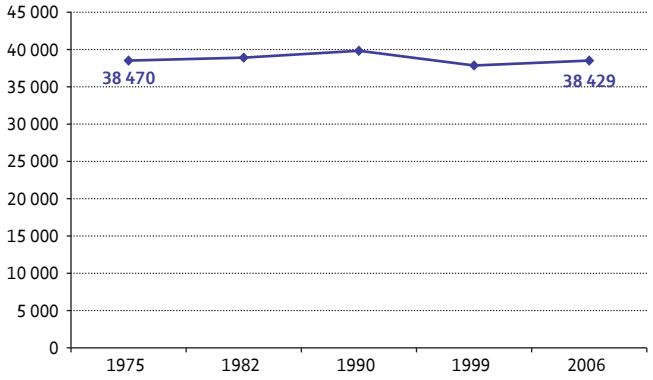
Parc de logements et marché de l'habitat

DONNÉES GÉNÉRALES

Parc de logements

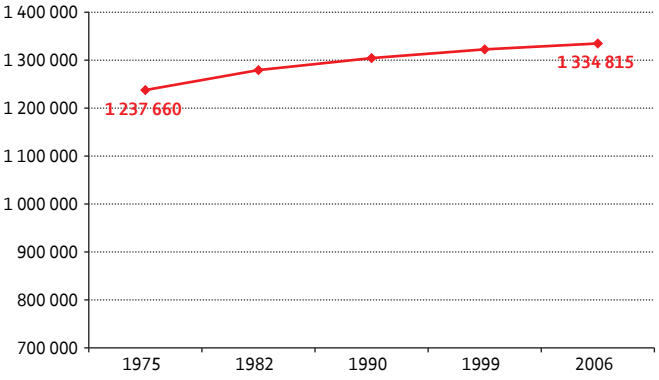
Le nombre de logements connaît une légère augmentation entre 1999 et 2006 : le 7e arrondissement compte 38 429 logements en 2006 contre 37 859 en 1999, soit une hausse de 1,5 %, supérieure à celle observée à Paris (+0,9 %). La part des résidences principales connaît quant à elle une légère baisse entre 1999 et 2006. Elles représentent 78,4 % des logements en 2006 (84,8 % à Paris), contre 79,8 % en 1999. La part des résidences secondaires et logements occasionnels a quant à elle augmenté passant de 10,4 % en 1999 à 12,3 % en 2006.
D'après l'Insee, la part des logements vacants diminue légèrement entre 1999 et 2006 passant de 9,8 % en 1999 à 9,4 % en 2006. Les données de la DGI issues de la taxe sur les logements vacants indiquent que la vacance de longue durée concerne 542 logements en 2008 (soit 1,4 % des logements, 1,3 % à Paris).

Nombre de logements (1975-2006)
7e arrondissement



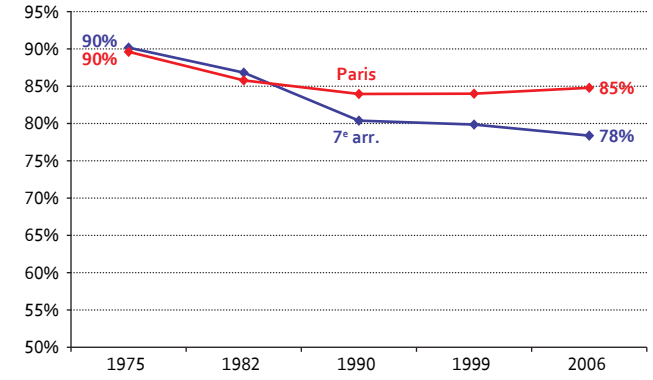
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



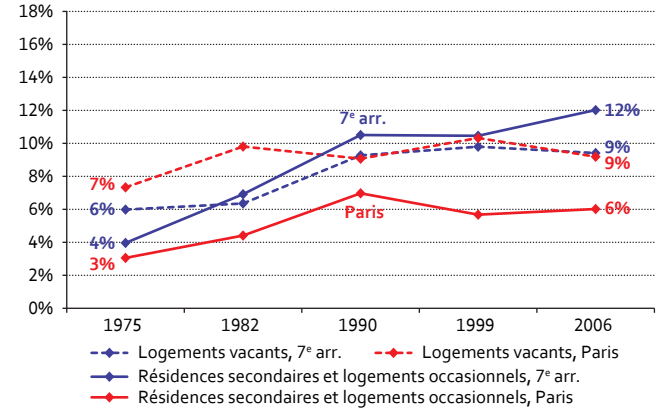
Source : INSEE, recensements de la population

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*



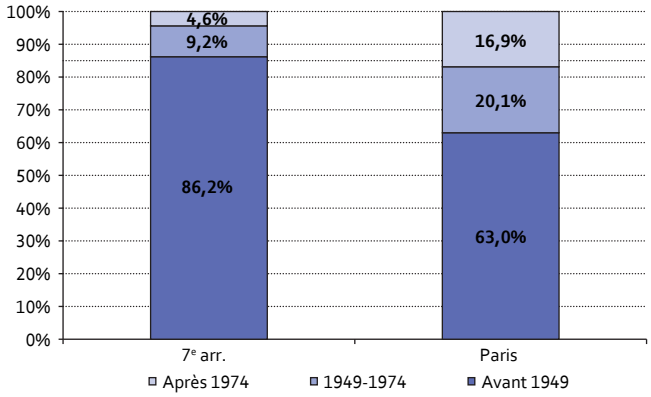
Source : INSEE, recensements de la population

(*) Voir définition en fin de document.

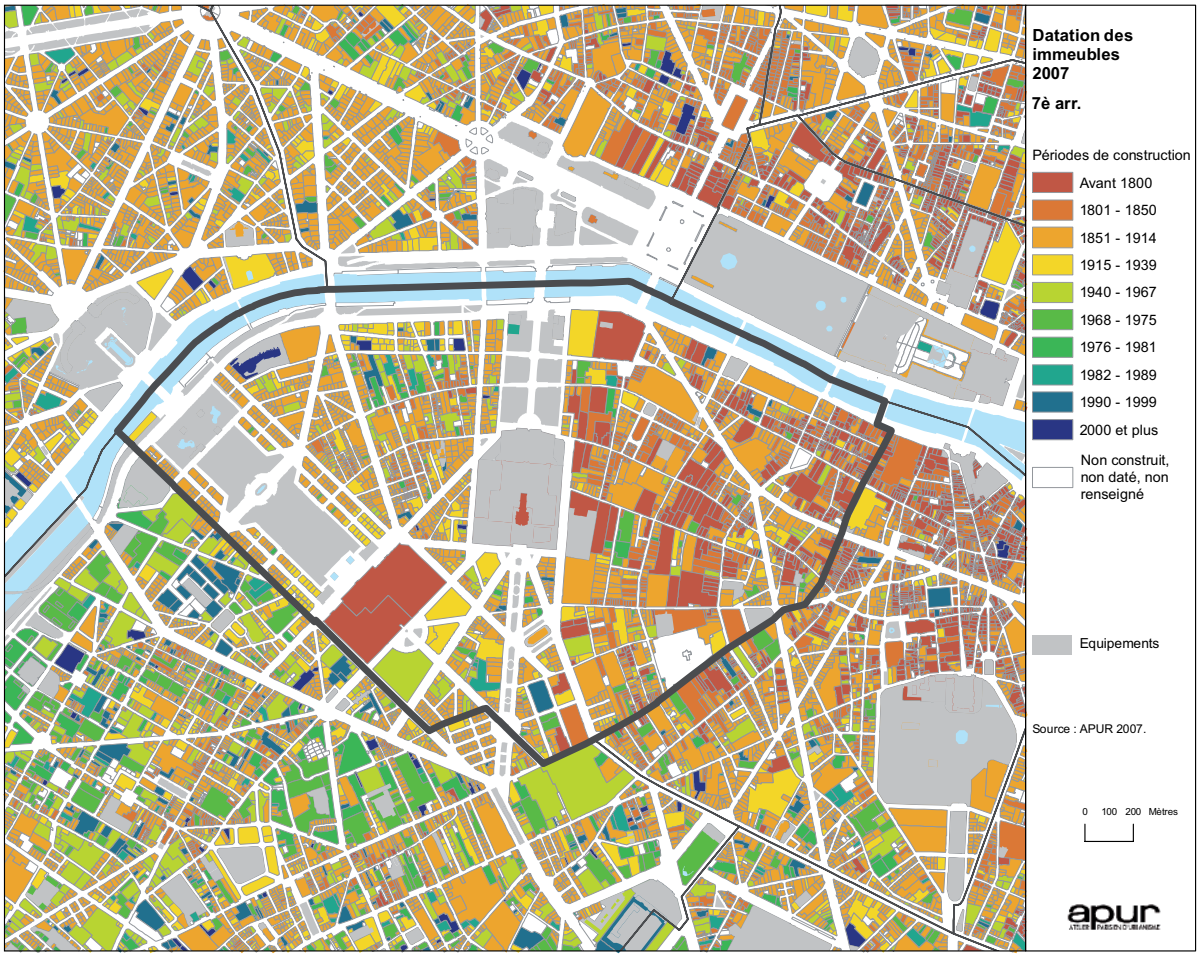
Structure foncière et époques de construction des logements

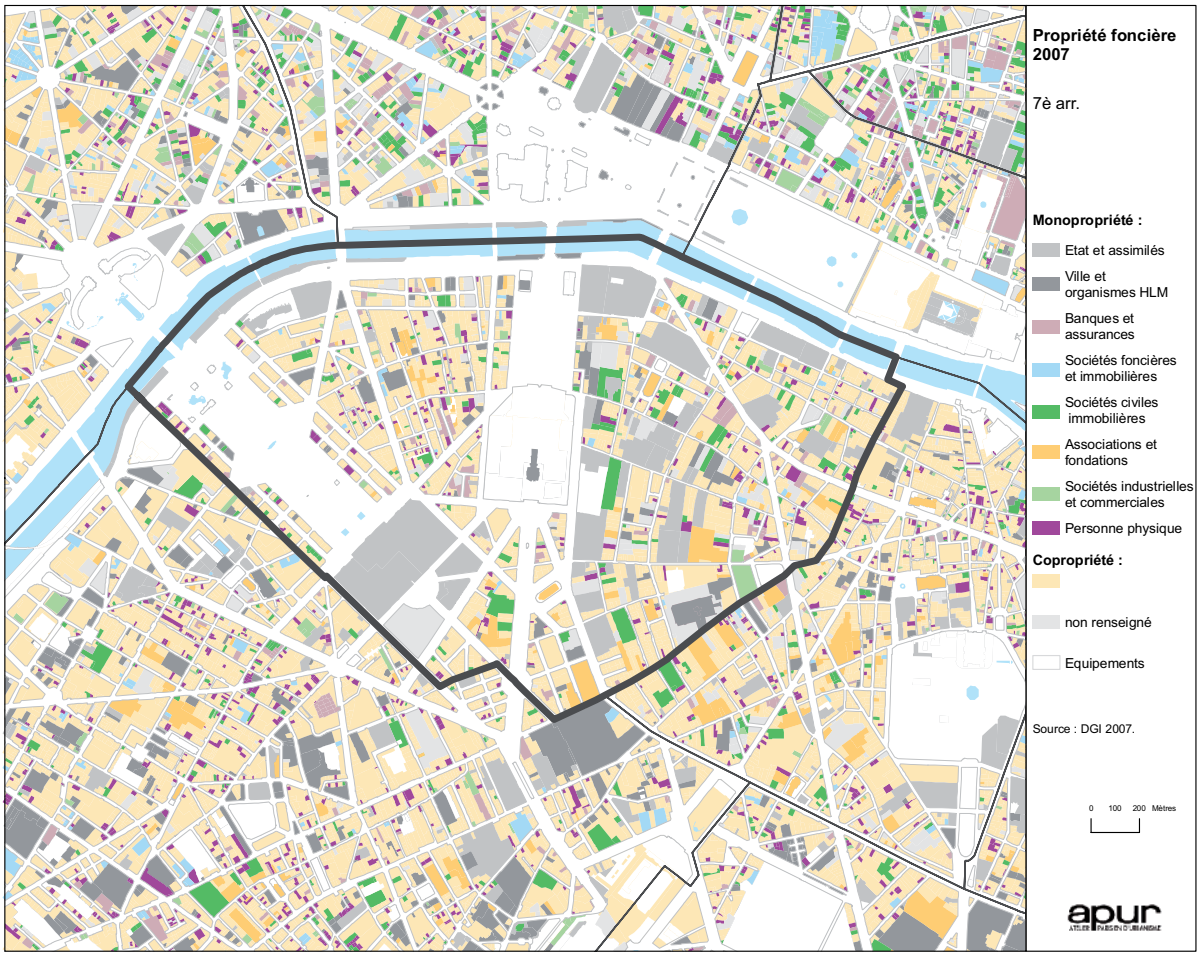
Le parc de logements du 7e arrondissement se distingue par l'ancienneté de son bâti. 86,2 % des logements appartiennent à des immeubles datant d'avant 1949 contre 63,0 % à Paris tandis que seuls 9,2 % des logements sont situés dans des immeubles construits entre 1949 et 1974 et 4,6 % dans des constructions postérieures à 1974.

Ancienneté des logements existant en 2006



Source : INSEE, recensements de la population

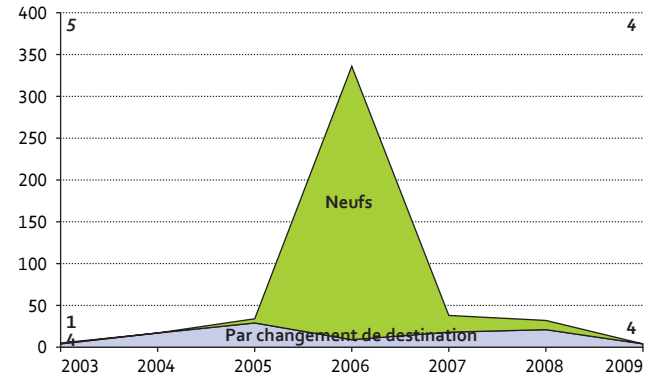



Propriété foncière 2007
7è arr.
Monopropriété :
Etat et assimilés
Ville et organismes HLM
Banques et assurances
Sociétés foncières et immobilières
Sociétés civiles immobilières
Associations et fondations
Sociétés industrielles et commerciales
Personne physique
Copropriété :
non renseigné
Equipements
Source : DGI 2007.
0 100 200 Mètres
apur

Construction de logements

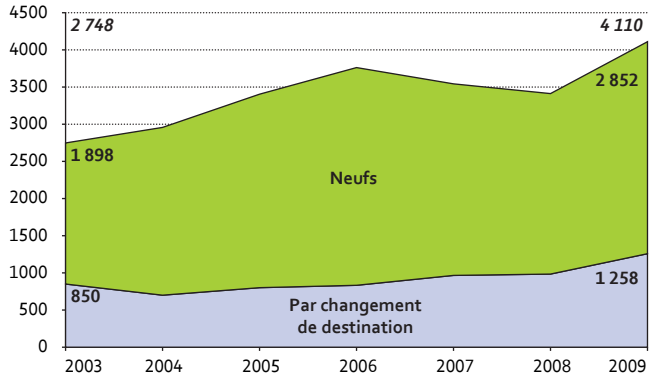
Le 7e arrondissement a connu un rythme de construction faible avec une vingtaine de logements autorisés par an de 2001 à 2009, sauf en 2006, où plus de 300 logements ont été autorisés dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'hôpital Laennec.

Nombre de logements autorisés (2003-2009)
7e arrondissement



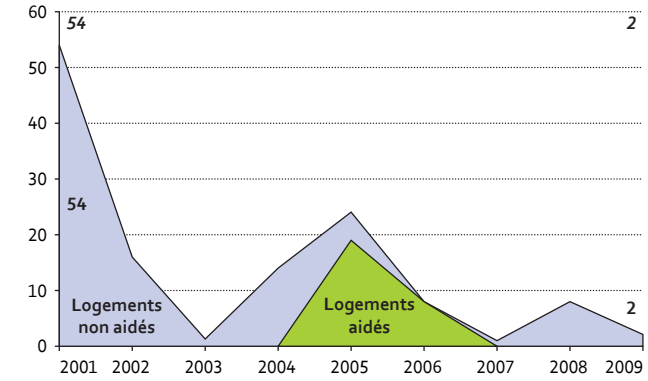
Source : Ville de Paris (GERCO)

Paris



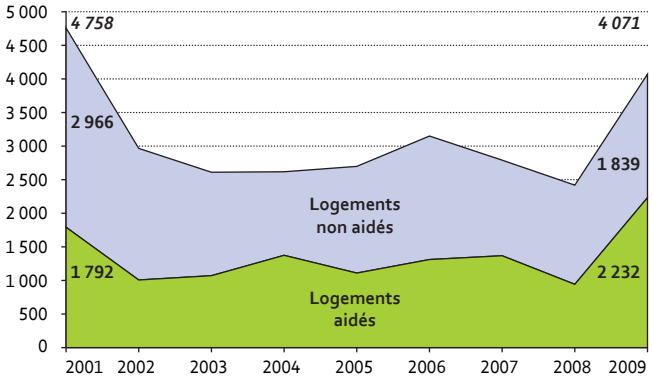
Source : Ville de Paris (GERCO)

Nombre de logements mis en chantier (2001-2009)
7e arrondissement



Source : Ville de Paris (GERCO)

Paris

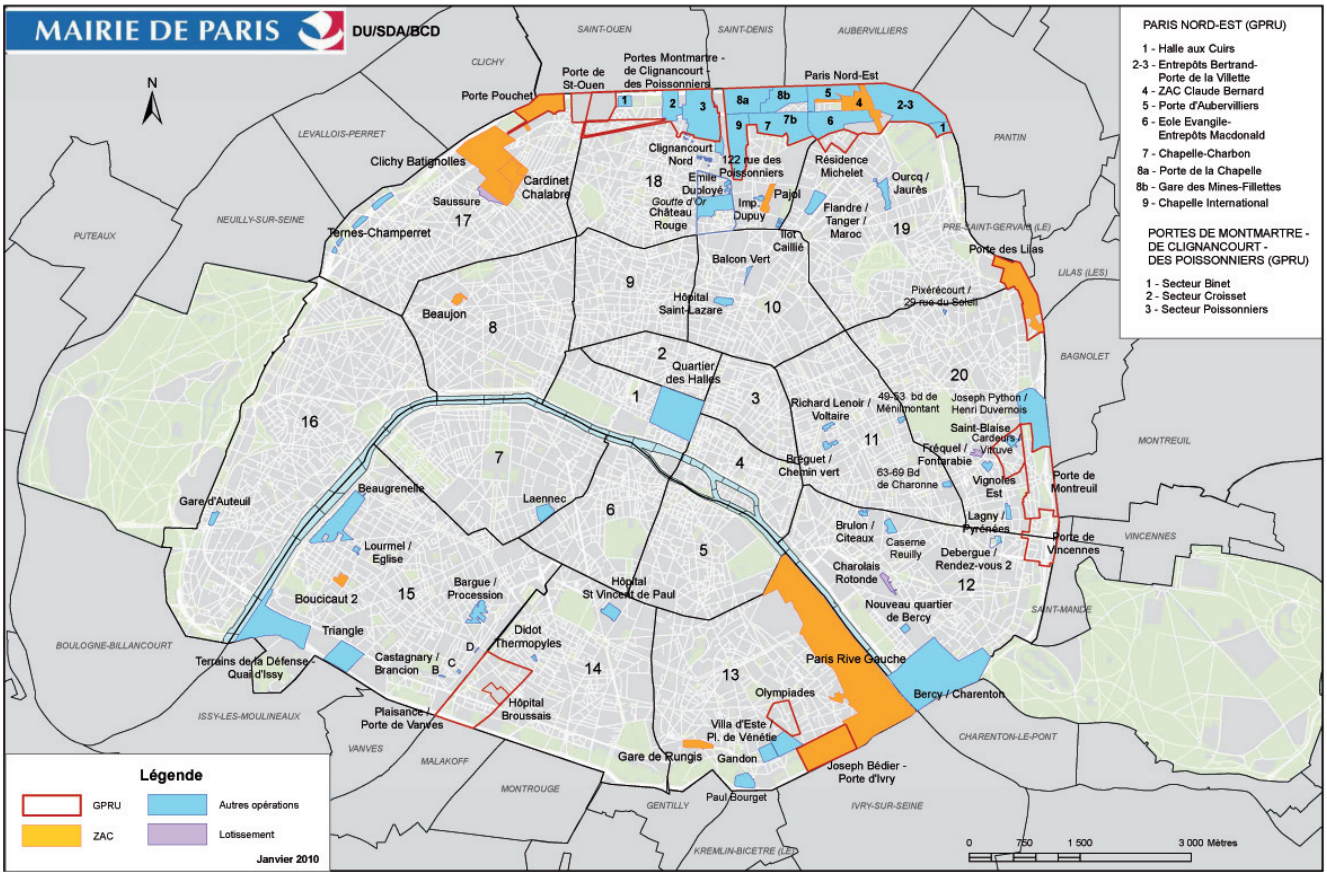


Source : Ville de Paris (GERCO)

Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Une opération d'aménagement est en cours dans le secteur de l'hôpital Laennec. L'opération prévoit la réalisation de 400 logements, dont 50 logements sociaux.

Les opérations d'aménagement



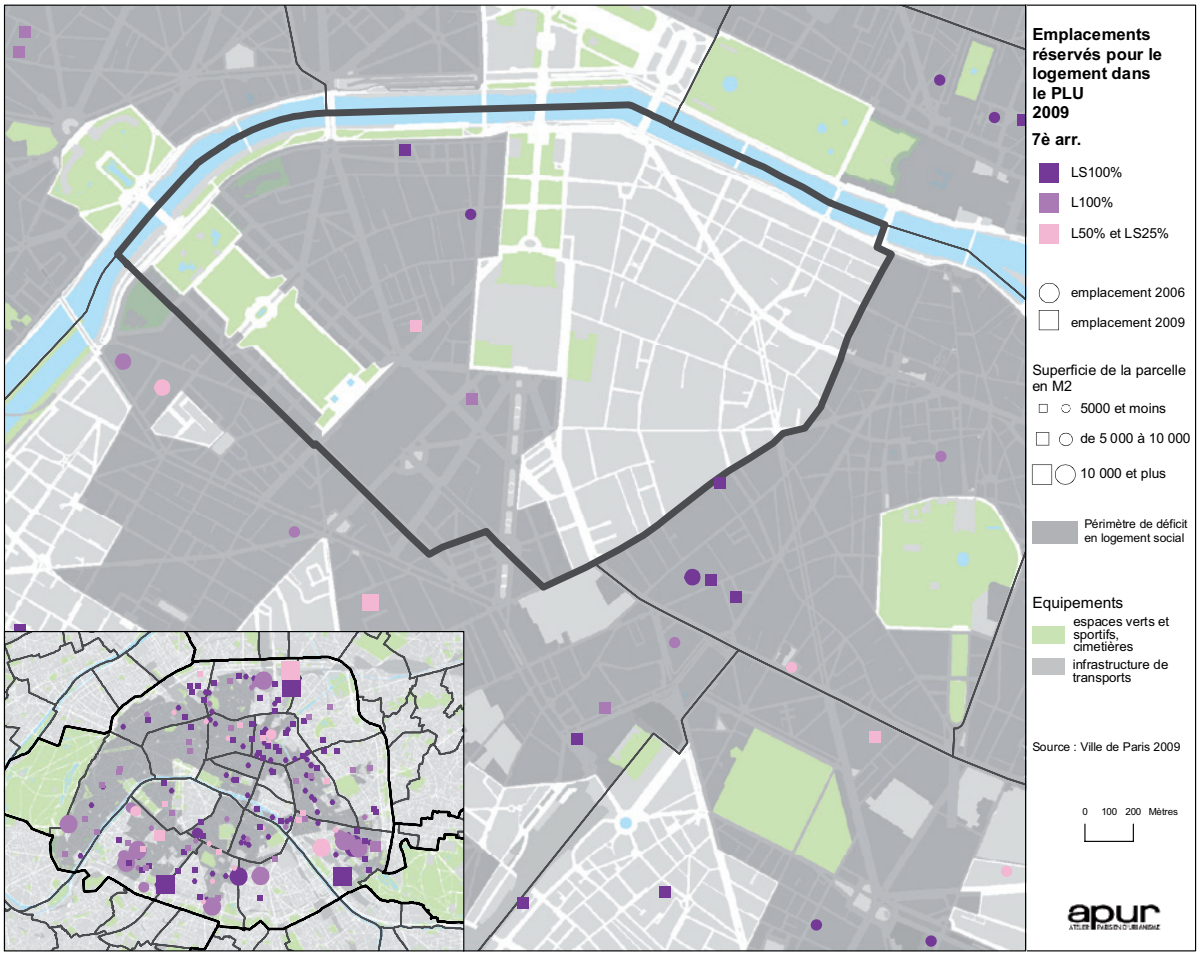
Parmi les 197 emplacements inscrits au PLU et réservés pour créer des logements, 4 sont situés dans le 7e arrondissement. On estime qu'entre 190 et 230 logements pourraient être créés sur ces emplacements (dont une centaine de logements sociaux).

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
71, rue Saint-Dominique/ 38, boulevard de la Tour Maubourg	LS 100 %		31	31	2006
69, quai d'Orsay	LS 100 %	469 m²	Entre 16 et 47	Entre 16 (logements familiaux) et 47 (logements pour étudiants)	2009
36, avenue de la Motte Piquet/ 56-62, rue Cler/1, passage de la Vierge	LS 25 %	2066 m²	60	20	2009
1ter, avenue de Lowendal/2-8, rue Bixio	L 100 %	2221 m²	Entre 80 et 90	40-45	2009

Source : Ville de Paris

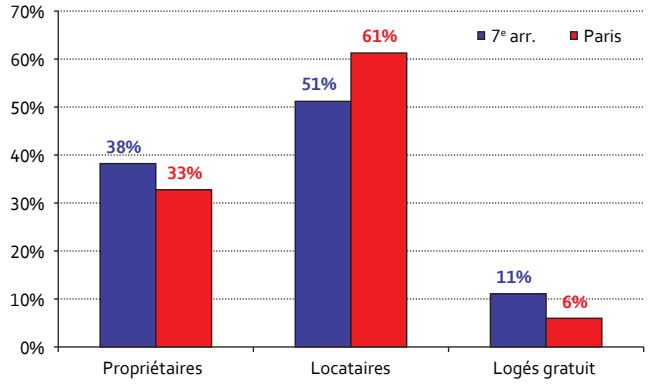
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes : LS 25 % – au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 50 % – au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/L50 % - 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)/L100 % - 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

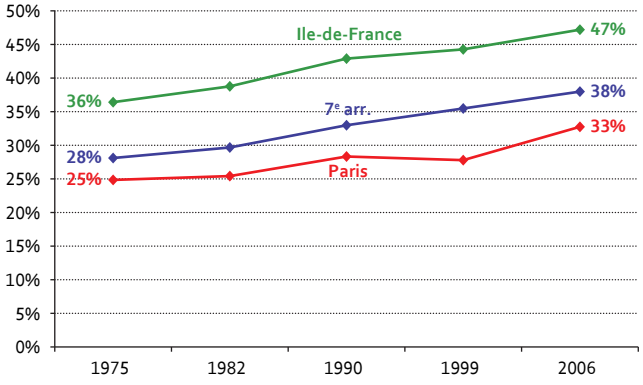
La part des ménages propriétaires de leur résidence principale progresse, passant de 35,5 % en 1999 à 38,0 % en 2006 et reste supérieure à celle observée à Paris (32,8 % en 2006) mais inférieure à la part observée en Ile-de-France (47,2 % en 2006). La taille moyenne des résidences principales est stable : en 2006, la taille moyenne des résidences principales est de 3,0 pièces en 2006 (2,98 pièces en 1999), ce qui est bien supérieur à la taille moyenne des résidences principales parisiennes (2,58 pièces en 2006). L'arrondissement se distingue par de fortes proportions de très grands logements (20,9 % des résidences principales comportent 5 pièces ou plus contre 9,0 % à Paris).

Statuts d'occupation des résidences principales en 2006



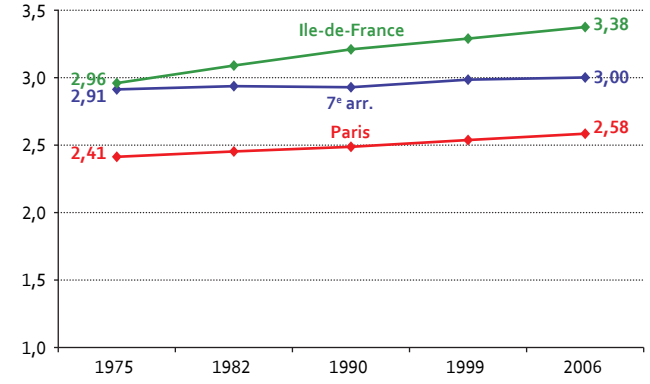
Source : INSEE, recensements de la population

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



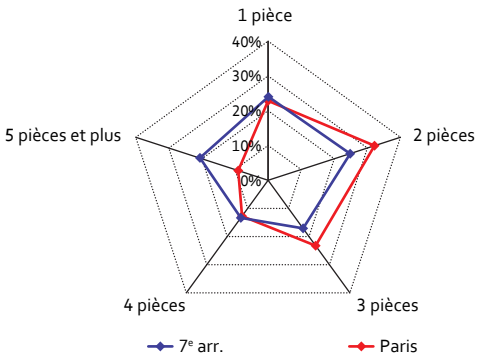
Source : INSEE, recensements de la population

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

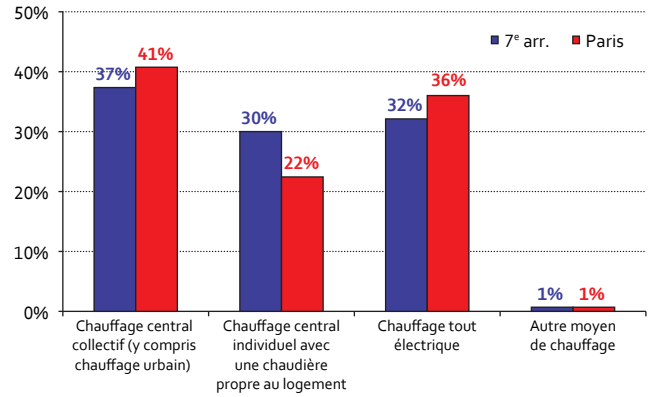


Source : INSEE, recensements de la population

Émissions de gaz à effets de serre

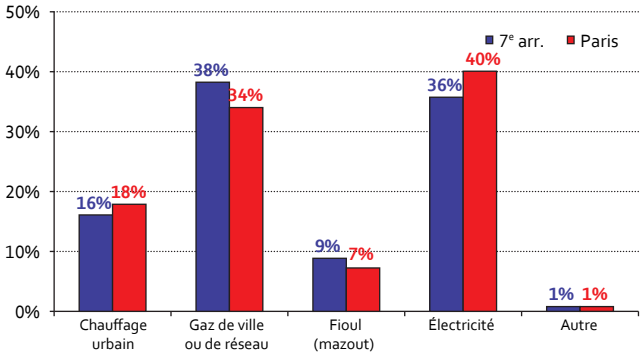
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 7e, les niveaux d'émission par habitant sont élevés en raison de la grande taille des logements. Les modes de chauffage se répartissent entre chauffage central collectif (37,4 %), chauffage tout électrique (32,1 %) et chauffage central individuel (29,8 %). Les énergies de chauffage se répartissent principalement entre gaz de ville ou de réseau (38,2 %) et électricité (35,7 %).

Modes de chauffage des résidences principales en 2006



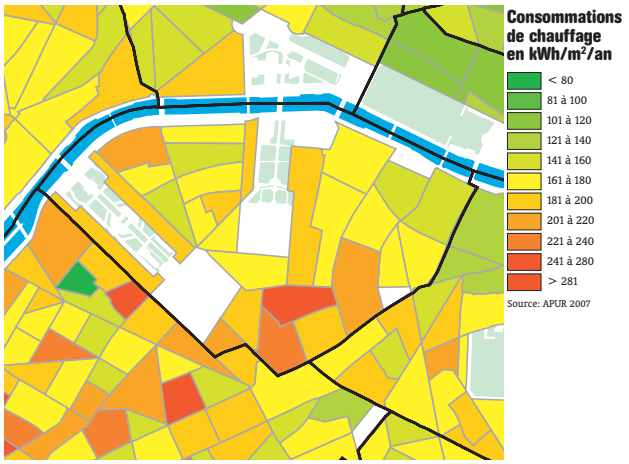
Source : INSEE, recensements de la population

Combustibles de chauffage des résidences principales en 2006



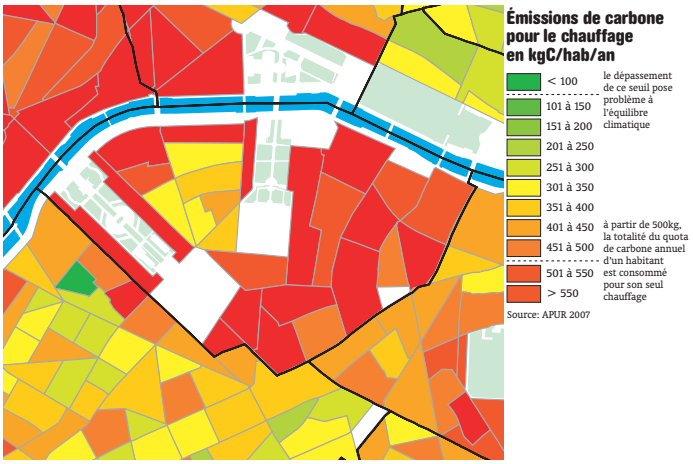
Source : INSEE, recensements de la population

Estimations des consommations de chauffage en kWh/m²/an



Source : APUR 2007

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



Source : APUR 2007

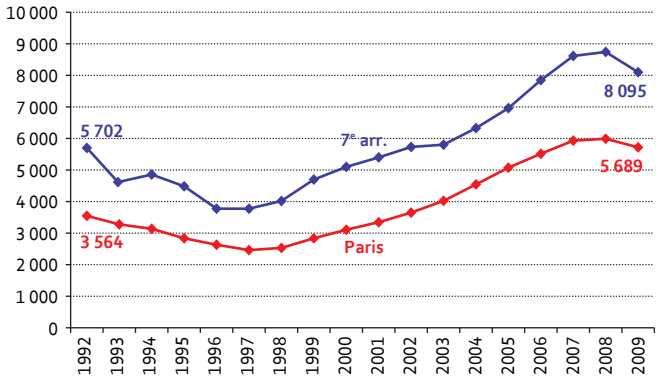
Précisions méthodologiques : Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction 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 CO2 par m² et par an ainsi que par habitant peuvent en être déduites.

MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS

Les ventes de logements

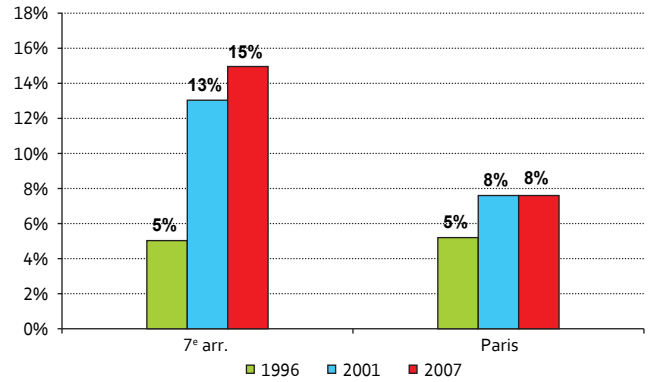
À 8095 €/m² en 2009, les prix de vente moyens au m² des logements anciens dans l'arrondissement se situent parmi les plus élevés de la capitale, derrière le 6e et le 4e arrondissements. Après avoir connu une forte croissance de 2001 à 2008 passant de 5396 €/m² en 2001 à 8742 €/m² en 2008 (+62,0 % contre +78,3 % à Paris), les prix de vente des appartements anciens accusent une baisse marquée entre 2008 et 2009 (-7,4 % dans le 7e, -5,0 % à Paris). La part des logements anciens acquis par des étrangers est particulièrement élevée : en 2007, 14,5 % des logements anciens ont été acquis par des étrangers contre 7,6 % à Paris.

Prix en euros constants (année 2003) des appartements anciens (€/m²) (1992-2009)



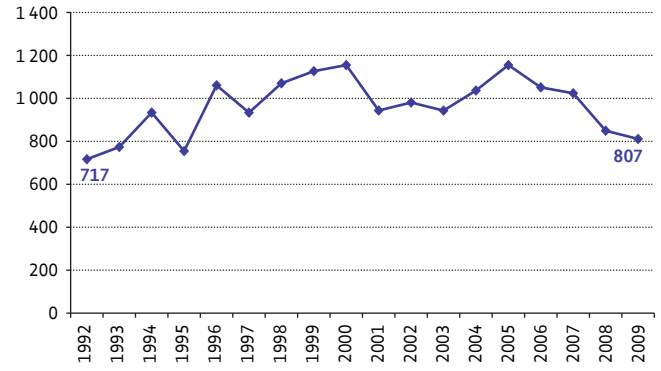
Source : Paris Notaires Service

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



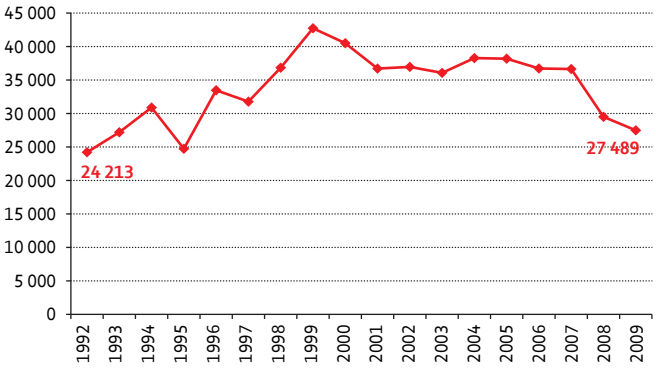
Source : Paris Notaires Service

Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009) 7e arrondissement



Source : Paris Notaires Service

Paris



Source : Paris Notaires Service

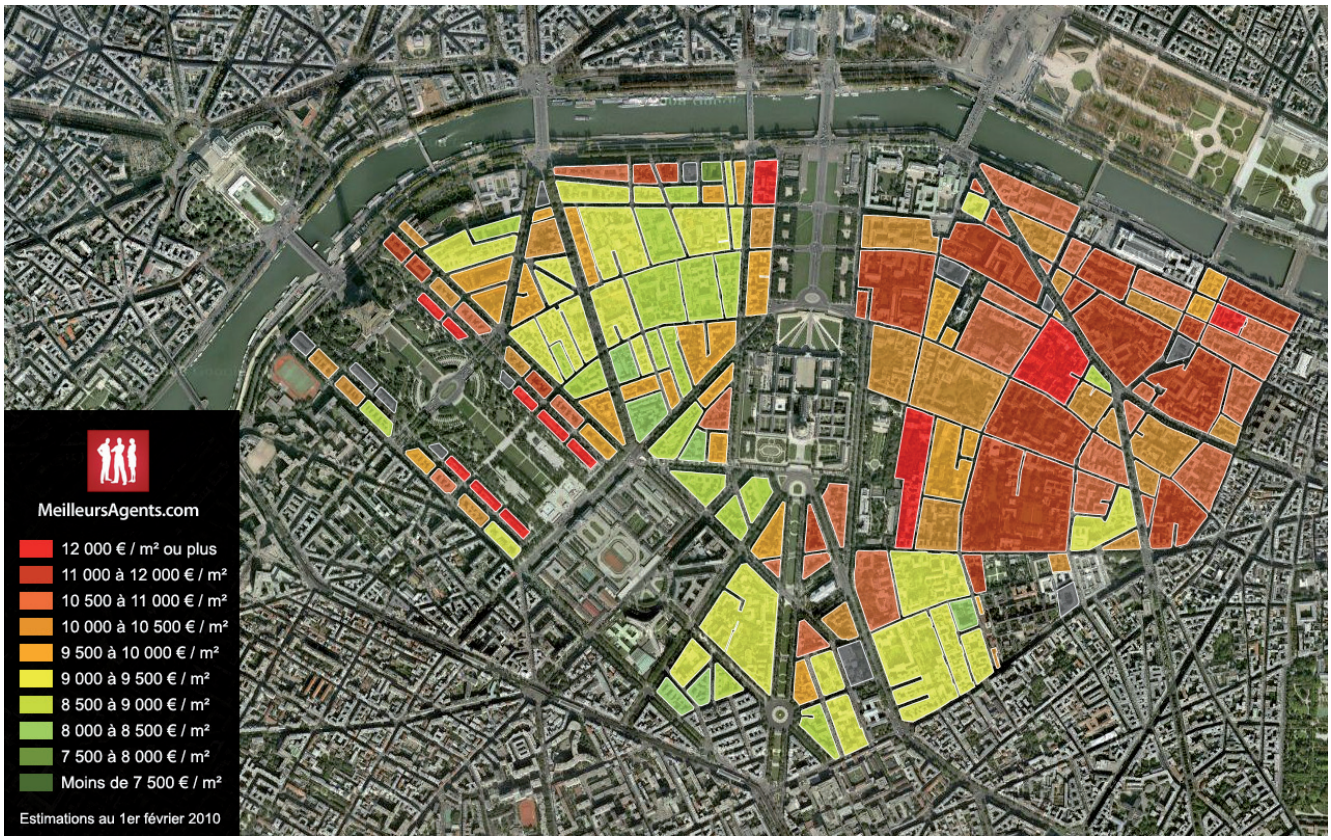
De 2004 à 2008, 36 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 7e arrondissement et 138 ont été octroyés à un ménage originaire du 7e arrondissement pour une acquisition dans l'arrondissement ou ailleurs dans Paris (8900 à Paris sur la même période).

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 7e arr.	10	21	21	47	39	138
Accordés pour un logement acquis dans le 7e arr.	2	3	10	14	7	36
Paris	570	1184	1491	2958	2729	8932

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

Estimations des prix de vente des logements, au 1er février 2010



Source : MeilleursAgents. com

Précisions méthodologiques (Meilleurs Agents. com) :
Les prix, exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires), sont calculés (et réactualisées tous les mois) par MeilleursAgents. com sur la base de deux sources d'informations complémentaires :
1. les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris/Ile de France
2. les dernières transactions remontées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents. com.

Le marché locatif privé

Le loyer moyen des emménagés dans l'année est supérieur au loyer moyen parisien (24,60 €/m² dans le 7e, contre 21,40 €/m² à Paris) : il est nettement plus élevé pour les petits logements (27,90 €/m² pour les logements d'1 pièce) que pour les grands logements (23,50 €/m² pour les 4 pièces et plus). Entre 2007 et 2008, le loyer des ménages emménagés dans l'année est stable, ce qui traduit sans doute les premiers les effets du retournement du marché immobilier.

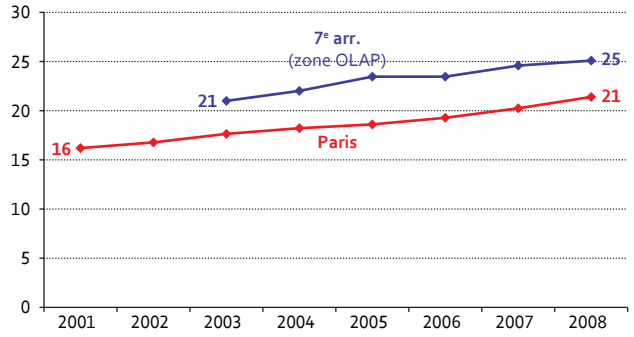
Loyer de marché au 1er janvier 2009 (en €/m²)

7e arr.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Valeur basse	23,9	21,2	20,0	20,1
Moyenne	27,9	24,7	23,3	23,5
Valeur haute	32,5	28,8	27,2	27,4

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

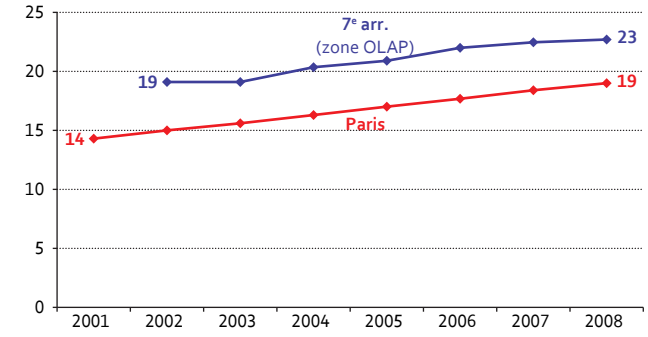
Source : OLAP

Loyer moyen des emménagés dans l'année (€/m²) dans le secteur locatif privé (2001-2008)



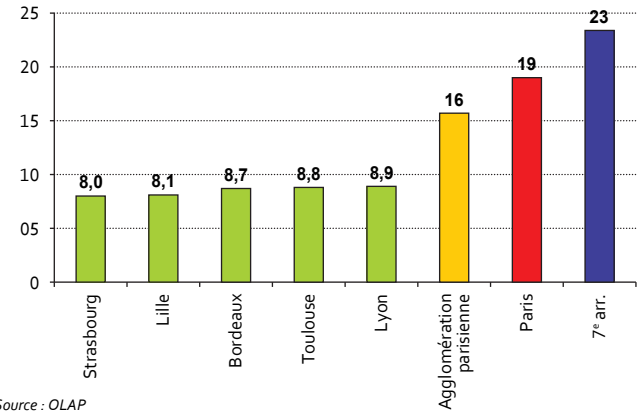
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

Loyer moyen du secteur locatif privé (2001-2008)



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

Loyer moyen du secteur locatif privé (€/m²) au 1er janvier 2009



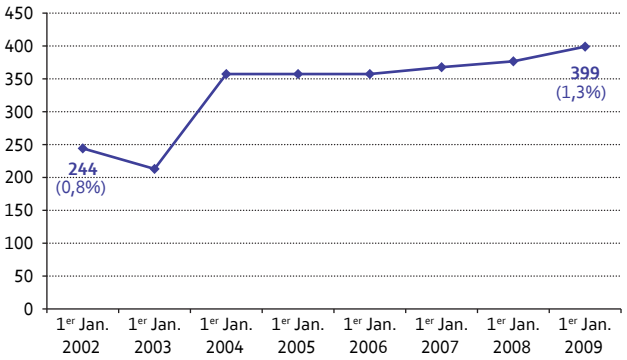
Source : OLAP

Parc de logement social SRU

Selon l'inventaire SRU, le 7e arrondissement compte 399 logements sociaux SRU au 1er janvier 2009, soit 1,3 % des résidences principales. Le 7e arrondissement est de tous les arrondissements parisiens le moins doté en logements sociaux. Entre les 1er janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux a progressé passant de 244 logements sociaux à 399.

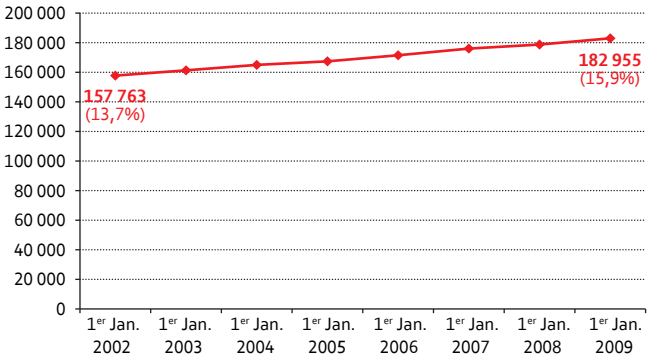
Nombre de logements sociaux SRU (1er janvier 2002-2009)

4e arrondissement



Source : DREIF, Inventaire SRU

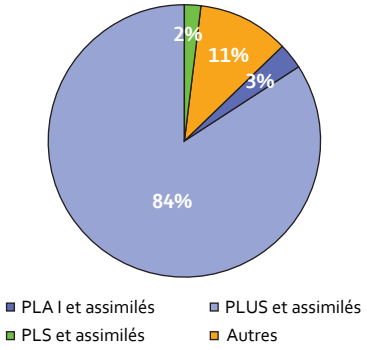
Paris



Source : DREIF, Inventaire SRU

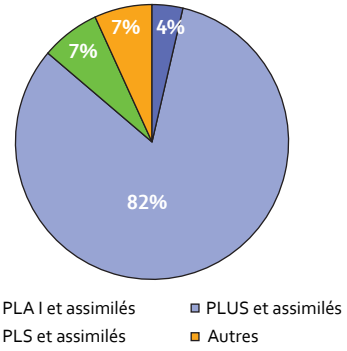
Répartition par type de financement (1er janvier 2009)

7e arrondissement



Source : Inventaire SRU

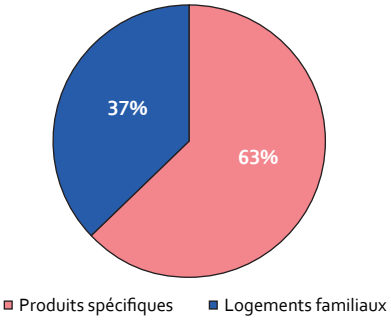
Paris



Source : Inventaire SRU

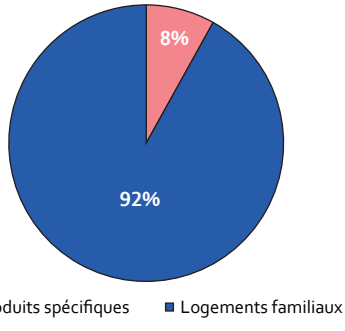
Répartition entre logements familieux et produits spécifiques (1er janvier 2009)

7e arrondissement

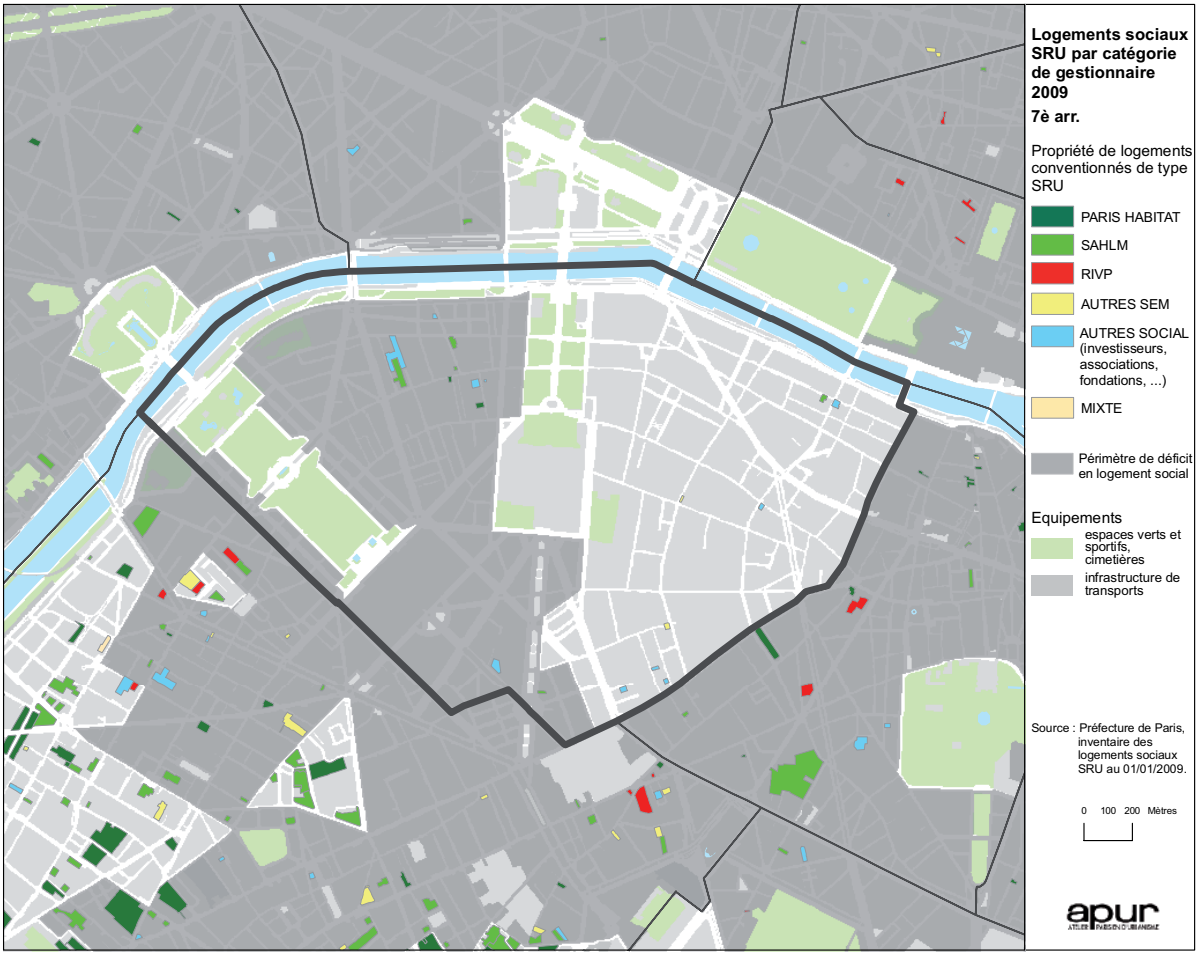


Source : Inventaire SRU

Paris

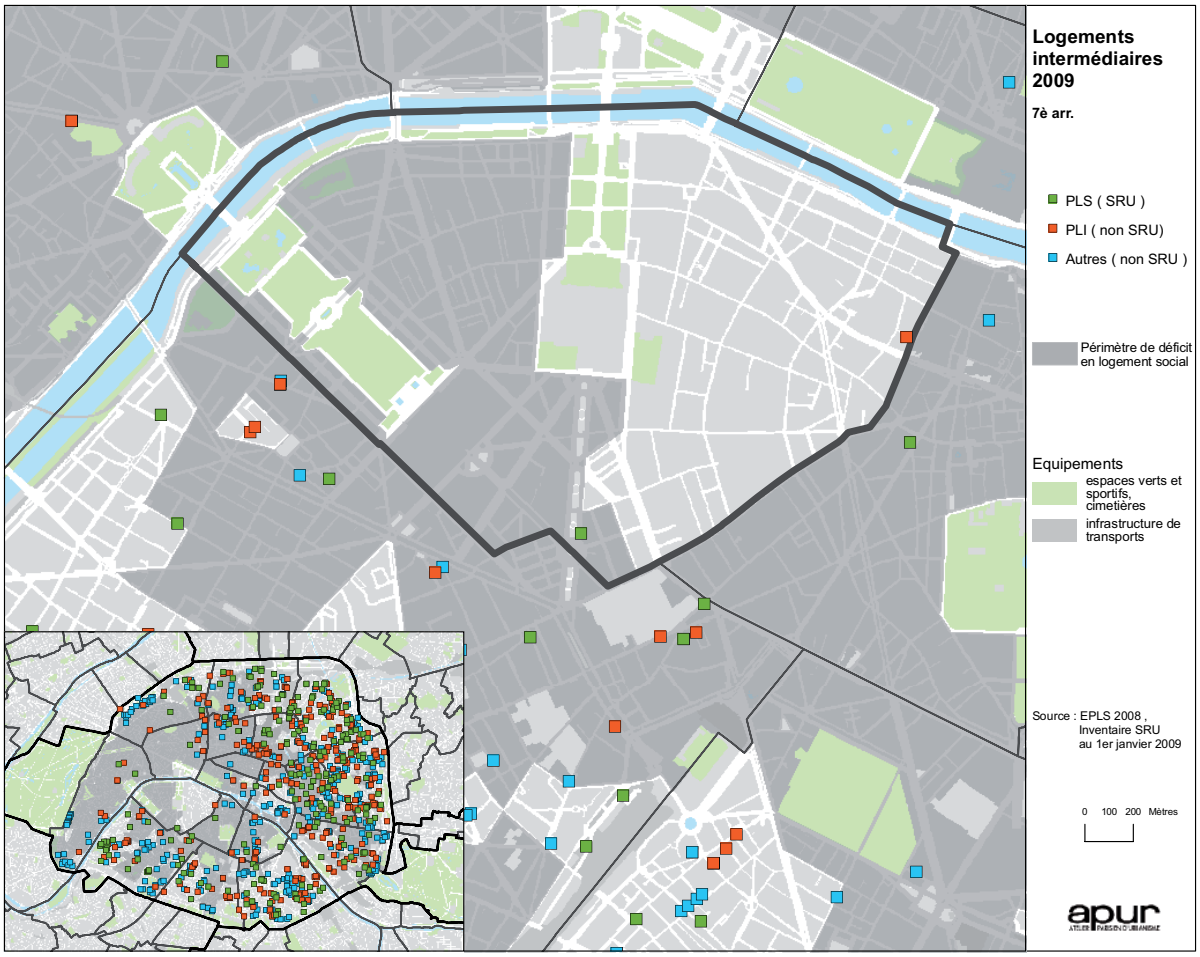


Source : Inventaire SRU


Logements sociaux SRU par catégorie de gestionnaire 2009
7è arr.
Propriété de logements conventionnés de type SRU
PARIS HABITAT
SAHLM
RIVP
AUTRES SEM
AUTRES SOCIAL (investisseurs, associations, fondations, ...)
MIXTE
Périmètre de déficit en logement social
Equipements
espaces verts et sportifs, cimetières
infrastructure de transports
Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2009.
0 100 200 Mètres
apur

Parc de logement social intermédiaire

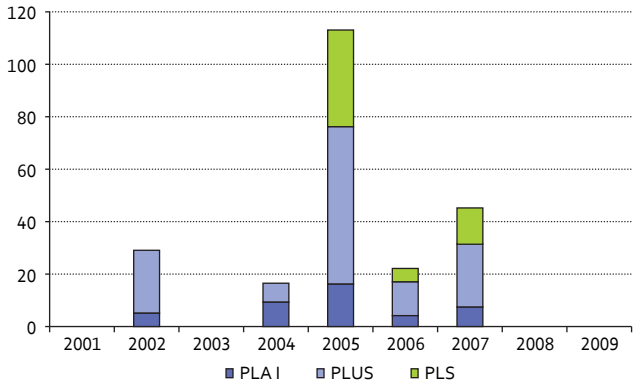
Paris compte 6 500 logements PLS parmi les 182 955 logements sociaux au sens de la loi SRU.
Par ailleurs, les bailleurs sociaux parisiens gèrent environ 66 000 logements dits intermédiaires, non conventionnés au sens de la loi SRU. Ces logements sont également mobilisés pour accueillir des demandeurs de logement inscrits au fichier parisien de la demande.



Production de logements sociaux

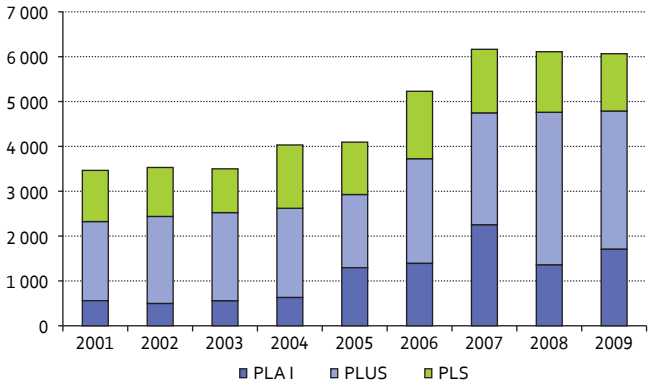
224 logements ont été financés entre 2001 et 2009. Ils ont été principalement financés en PLUS (56,7 %) et en PLS (25,0 %). Ce sont essentiellement des constructions neuves (60,7 % contre 44,4 % à Paris).
De 2001 à 2009, 141 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 12 PLAI et assimilés, 53 PLUS et assimilés et 76 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 117 logements financés à livrer.

Logements sociaux SRU financés : catégories de financement
7e arrondissement

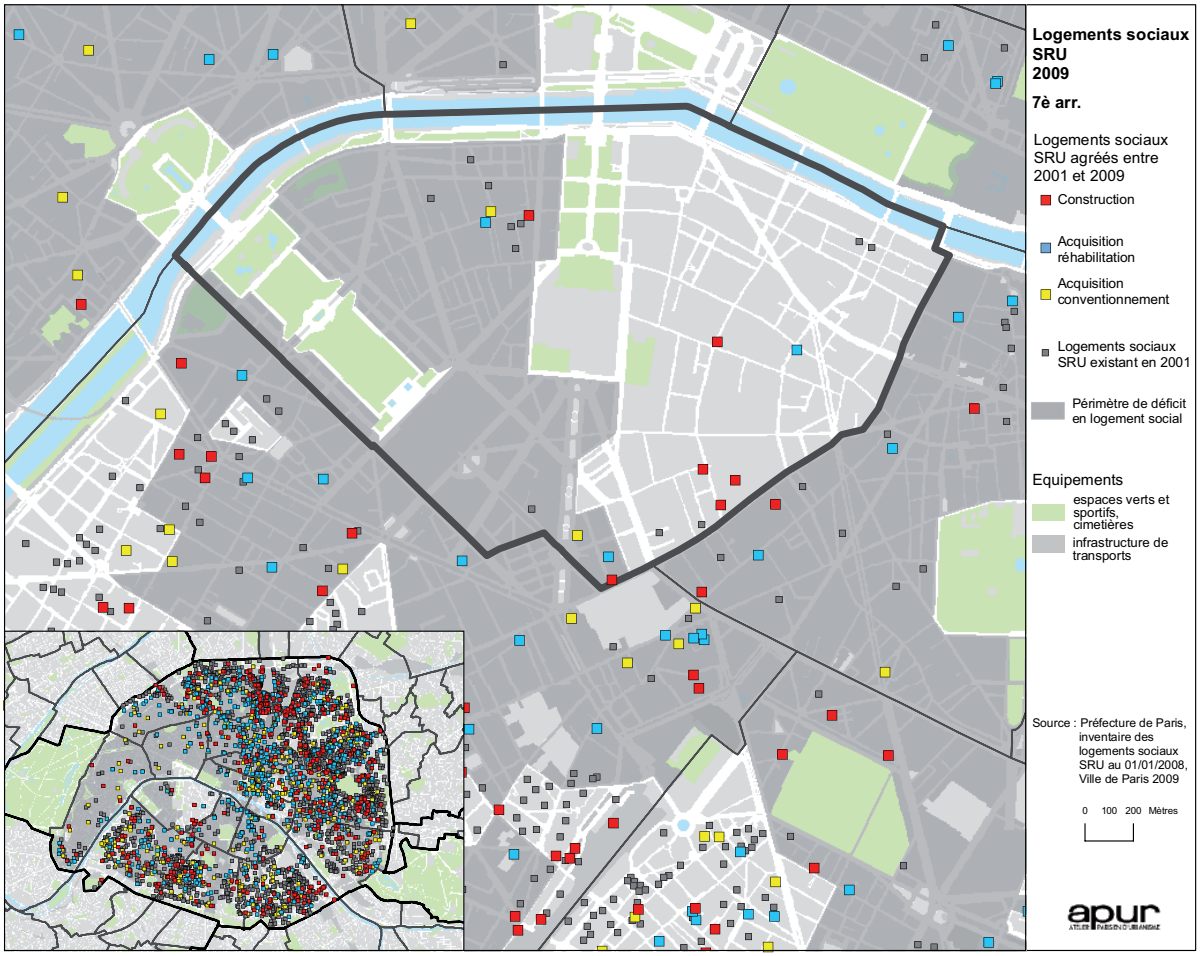


Source : Ville de Paris

Paris



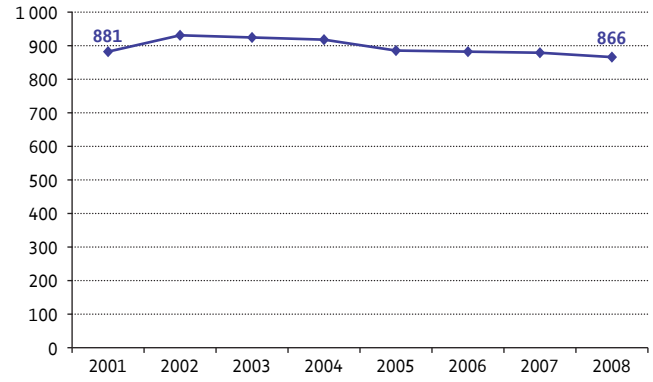
Source : Ville de Paris



Demande de logements

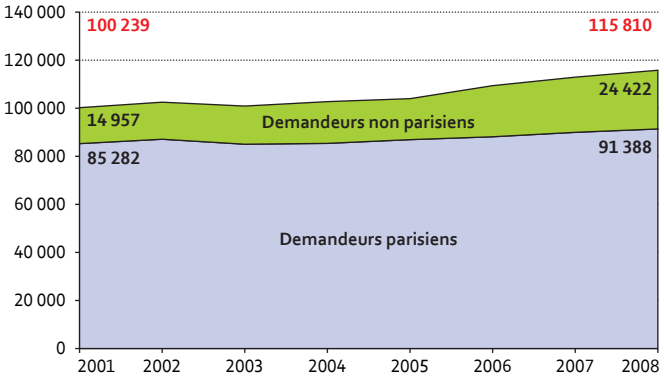
Entre 2001 et 2008, le nombre de demandeurs de logements sociaux est resté relativement stable. On compte 866 demandeurs en 2008, soit 2,9 % des ménages (8,0 % à Paris).

Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)
7e arrondissement

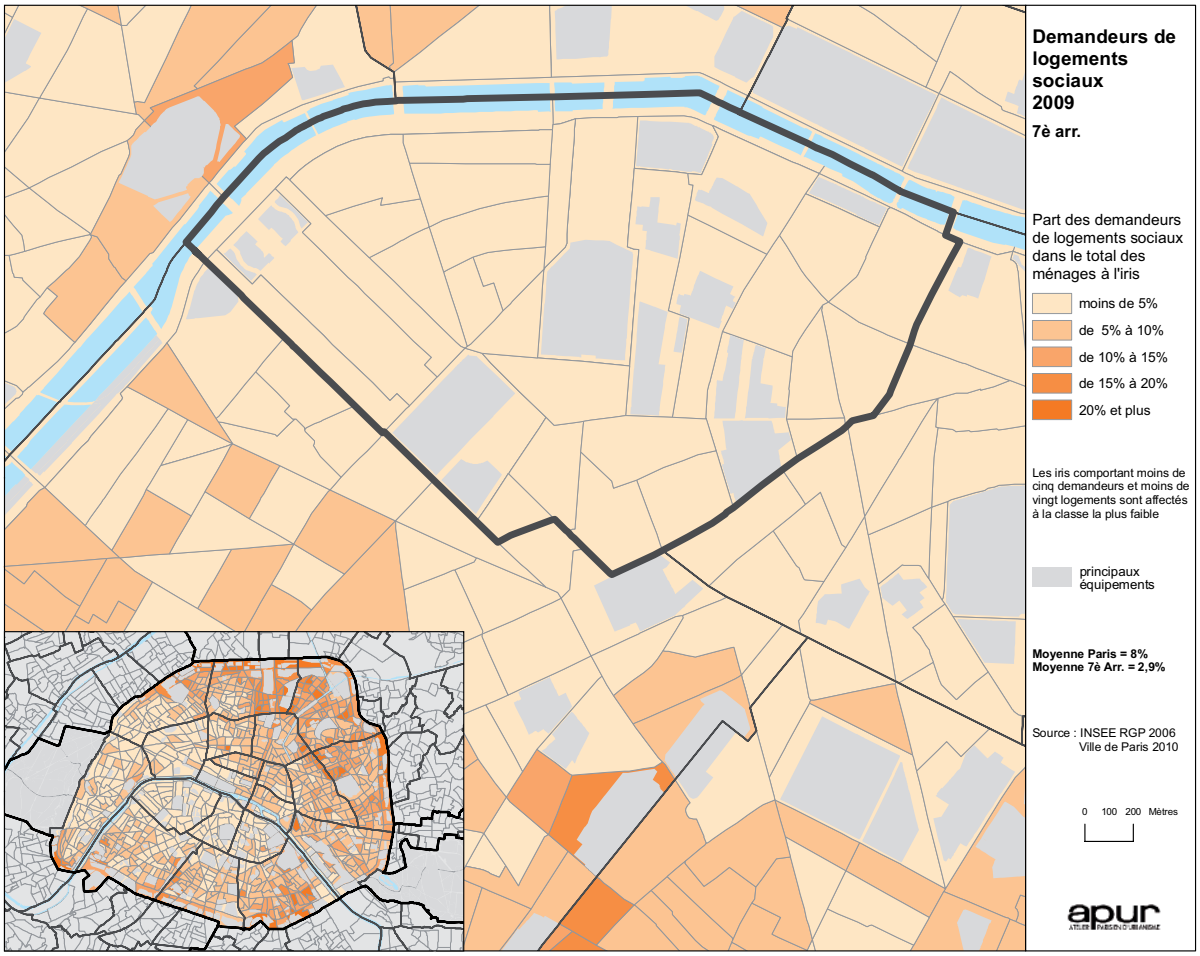


Source : Ville de Paris

Paris



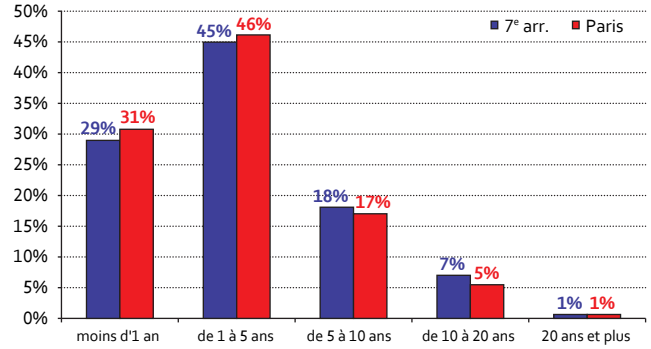
Source : Ville de Paris



Profil des demandeurs de logement

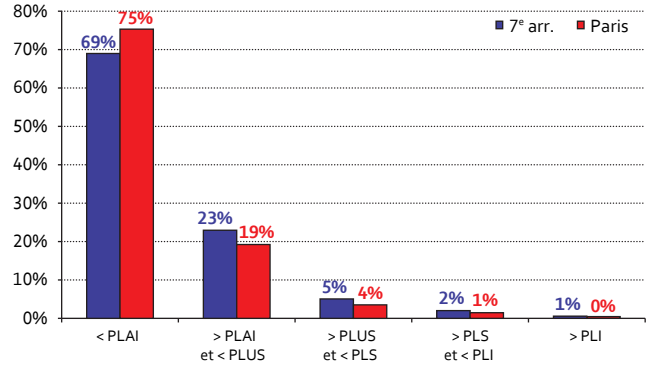
Parmi les 866 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien de la demande au 31 décembre 2008, 68,9 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA I et 91,8 % aux plafonds PLUS. 74,1 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 28,8 % depuis moins d'un an). Les ménages demandeurs sont plus petits que la moyenne parisienne (48,5 % des ménages sont des personnes seules contre 39,0 % de l'ensemble des demandeurs). 0,8 % 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



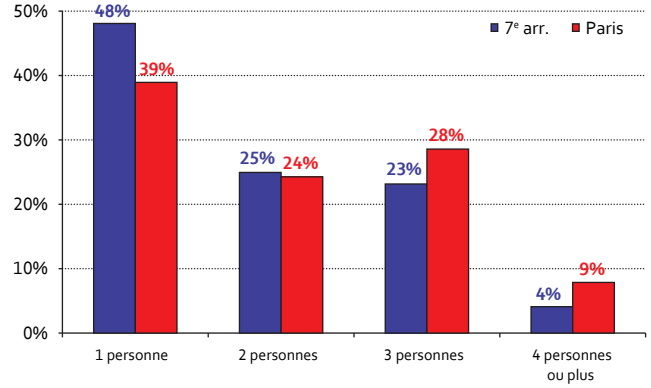
Source : Ville de Paris

Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources en 2008



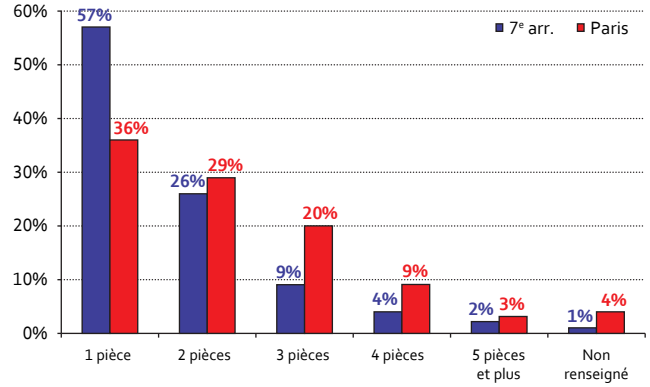
Source : Ville de Paris

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	7e arr.	Paris
Propriétaire	1,5 %	2,5 %
Locataire logement privé	56,2 %	39,2 %
Locataire logement social	0,8 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	17,8 %	21,8 %
Logement précaire	23,1 %	12,6 %
Sans domicile fixe	0,3 %	2,9 %
Autres	0,2 %	0,3 %
Ensemble	**100,0 %**	**100,0 %**
Effectif	866	115810

Source : Ville de Paris

Attributions de logements sociaux

En 2008, 12 ménages ont été relogés dans le 7e arrondissement, dont 9 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

Attributions de logements SRU – tous contingents en 2008

	7e arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	12	8097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	9	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 7e arrondissement compte 7 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

• Hébergement pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 7e arrondissement compte 1 centre d'hébergement et de réinsertion sociale (140 places).

Liste des CHRS
Cité Notre-Dame – 6, rue de la Comète (140 places)
Source : FINESS (1er décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement compte une résidence sociale (36 places).

Liste des résidences sociales
Résidence sociale – 73, rue du Bac (36 places)
Source : FINESS (1er décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Foyers de travailleurs migrants

L'arrondissement ne dispose pas de foyer de travailleurs migrants.

• Logements étudiants

Il n'y a pas de logements étudiants gérés par le CROUS dans l'arrondissement.

• Foyers de jeunes travailleurs

L'arrondissement compte 1 foyer de jeunes travailleurs (113 places).

Liste des foyers de jeunes travailleurs
Foyer Alma Bosquet – 14, rue Pierre Villey (113 places)
Source : FINESS (1er décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

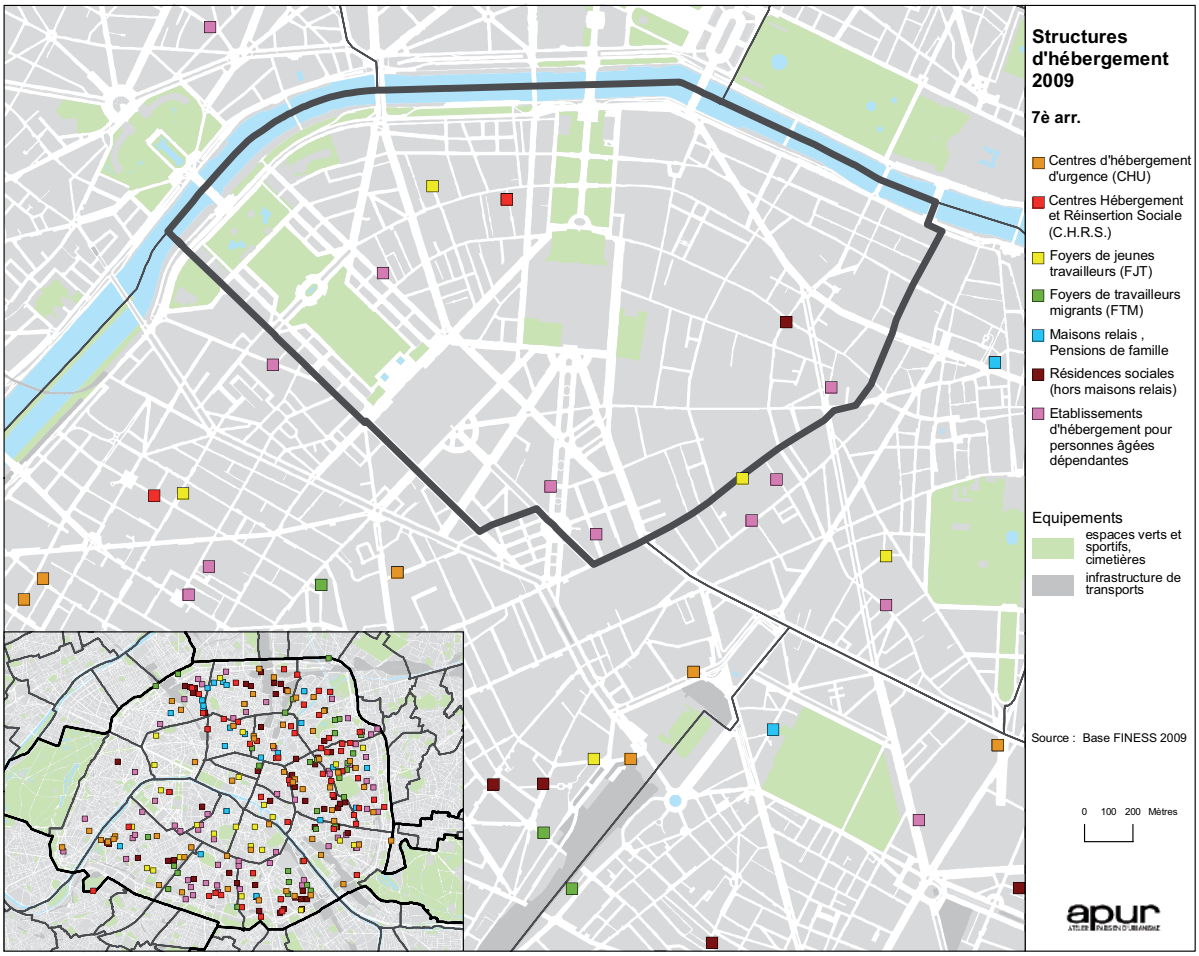
• Hébergements pour personnes âgées

L'arrondissement compte 4 établissements pour personnes âgées dépendantes (165 places).

Liste des maisons de retraites EHPAD et assimilées à Paris
Maison retraite Immaculée Conception – 73, avenue de la bourdonnais (18 places - congr.)
Congrégation Notre-Dame – 11, rue de la chaise (28 places - congrégation)
Jeanne d'Arc – 21, rue Général Bertrand (71 places)
Ma Maison Breteuil – 62, avenue de Breteuil (48 places)
Source : FINESS (1er décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Hébergements pour personnes handicapées

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



Mobilisation du parc privé pour l'hébergement

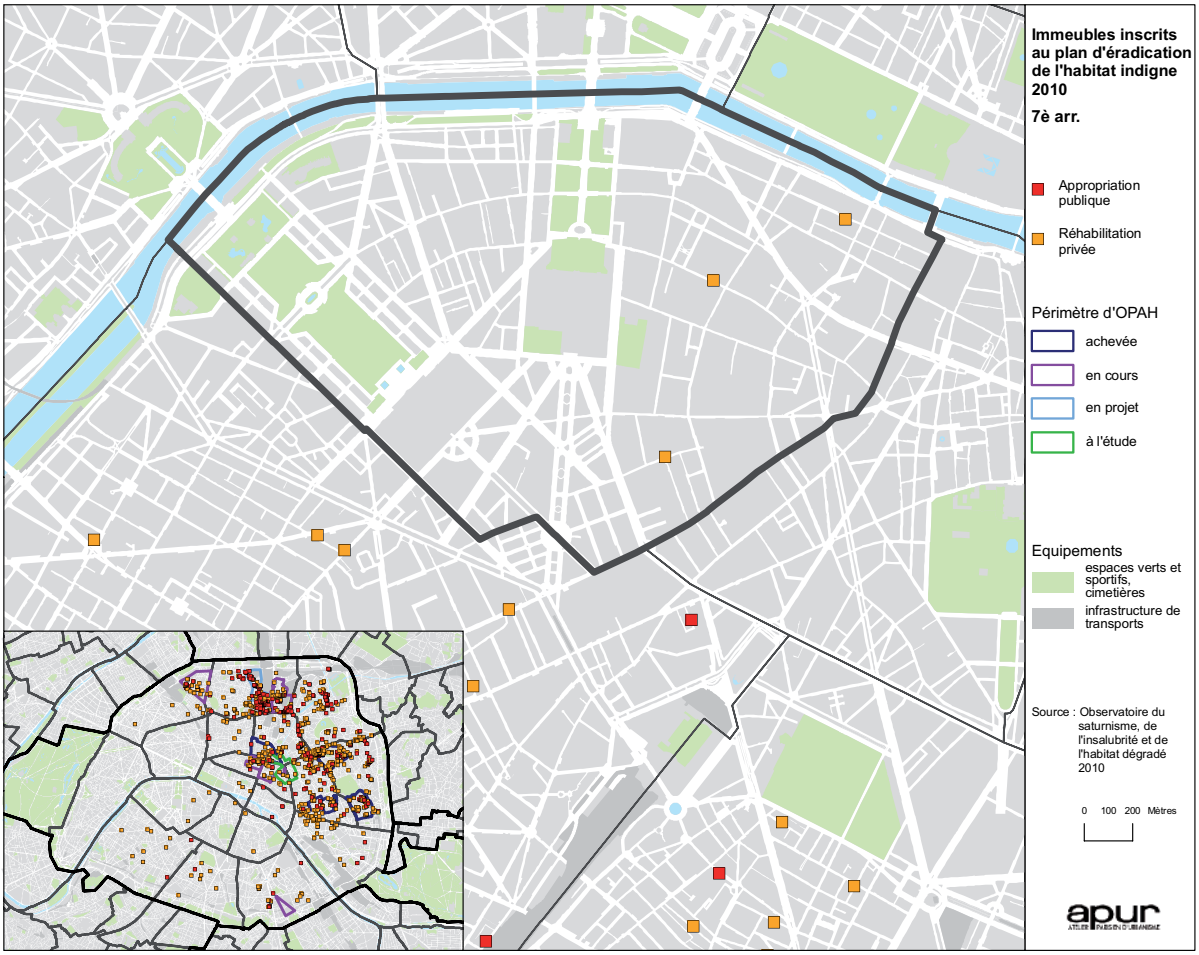
Le dispositif « Louez Solidaires et sans risques » vise à mobiliser des logements du parc locatif parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide Sociale à l'enfance (ASE) de meilleurs conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, 3 logements du 7e arrondissement ont été mobilisés dans ce cadre.

Politique de renouvellement et de requalification du parc existant

INTERVENTIONS PUBLIQUES DANS LE PARC PRIVÉ ANCIEN

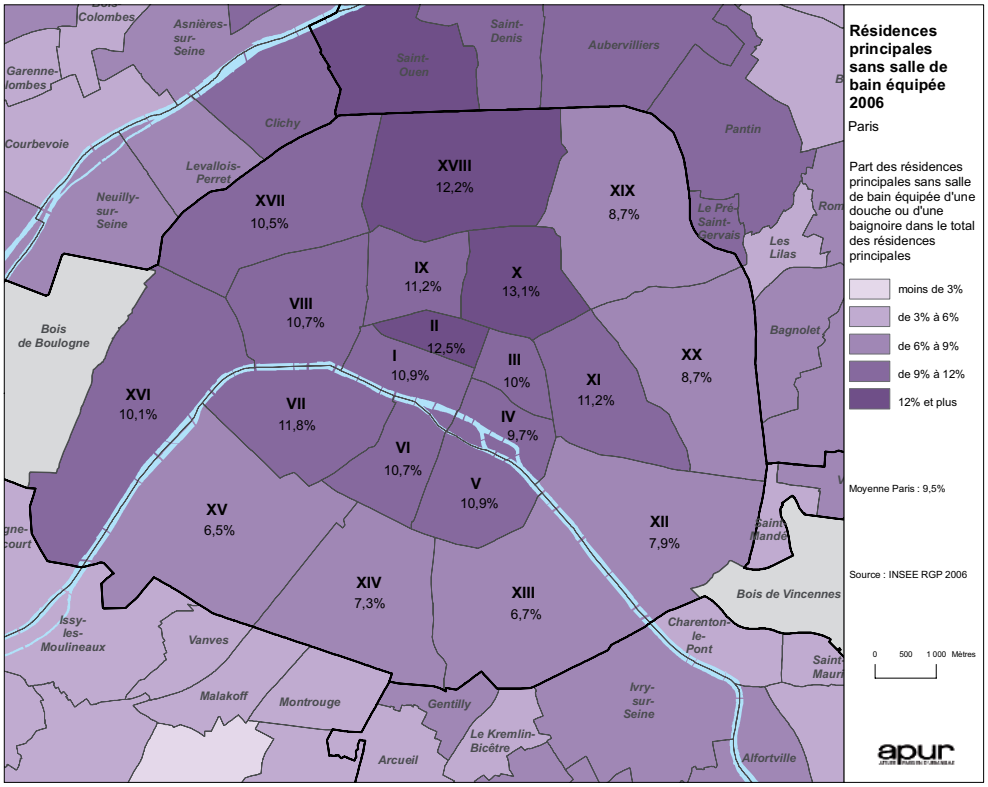
Traitement de l'habitat indigne

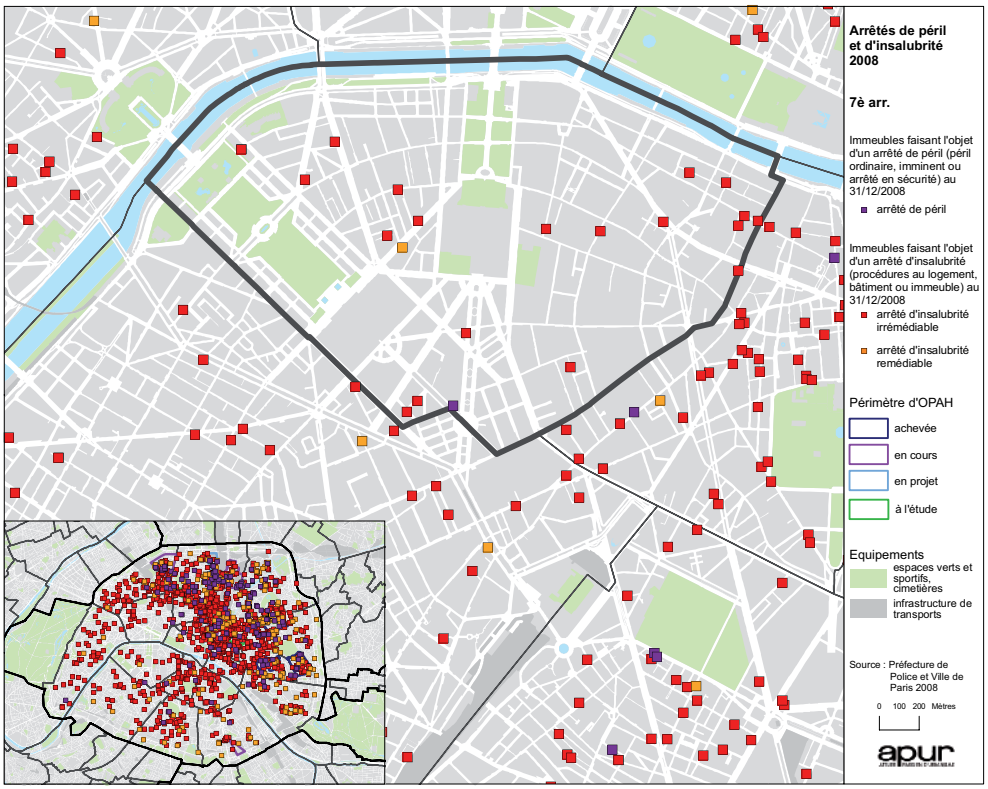
Sur les 1 030 immeubles inscrits au plan de l'éradication de l'habitat indigne, 3 adresses sont situées dans le 7e arrondissement et devaient faire l'objet d'une réhabilitation privée. 2 immeubles ont d'ores et déjà été traités (OAHD). Un immeuble doit encore engager un programme de réhabilitation d'ici la fin de l'année 2010.

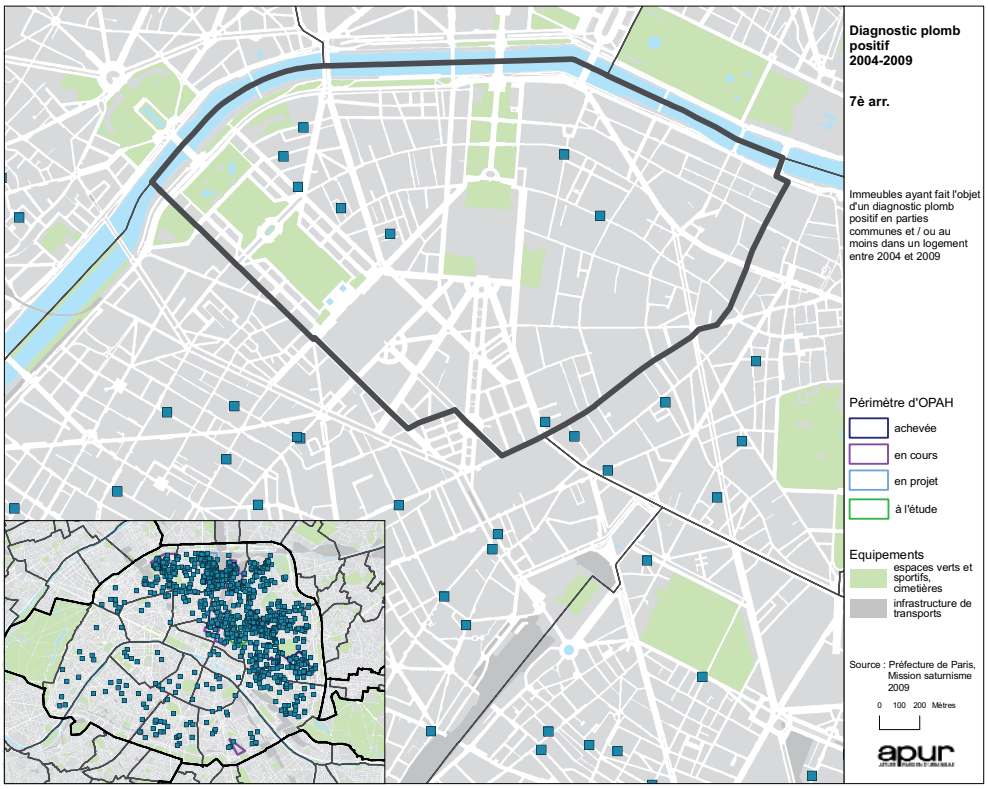


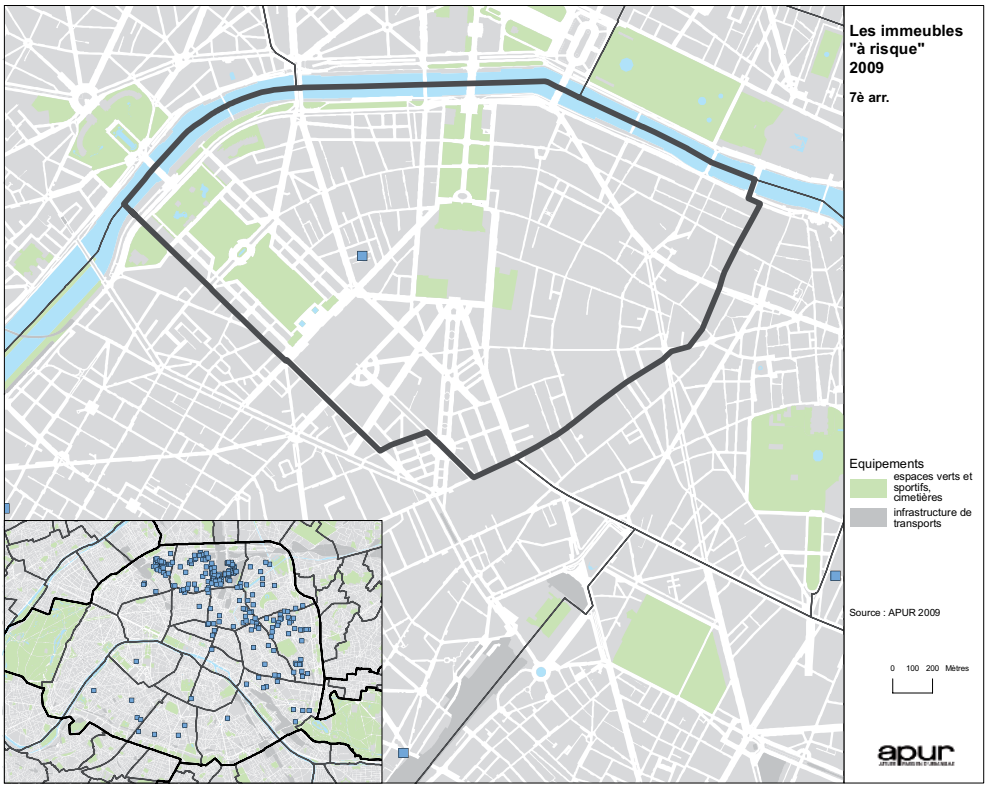
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 11,7 % des résidences principales de l'arrondissement (moyenne Paris : 9,5 %). Les immeubles vétustes et insalubres ayant été traités, une veille reste nécessaire 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 1 immeuble dans l'arrondissement. Cet immeuble cumule des facteurs de fragilité du point de vue du bâti, de la gestion ou bien encore de leur occupation.









Démarche méthodologique explicitée en fin de document

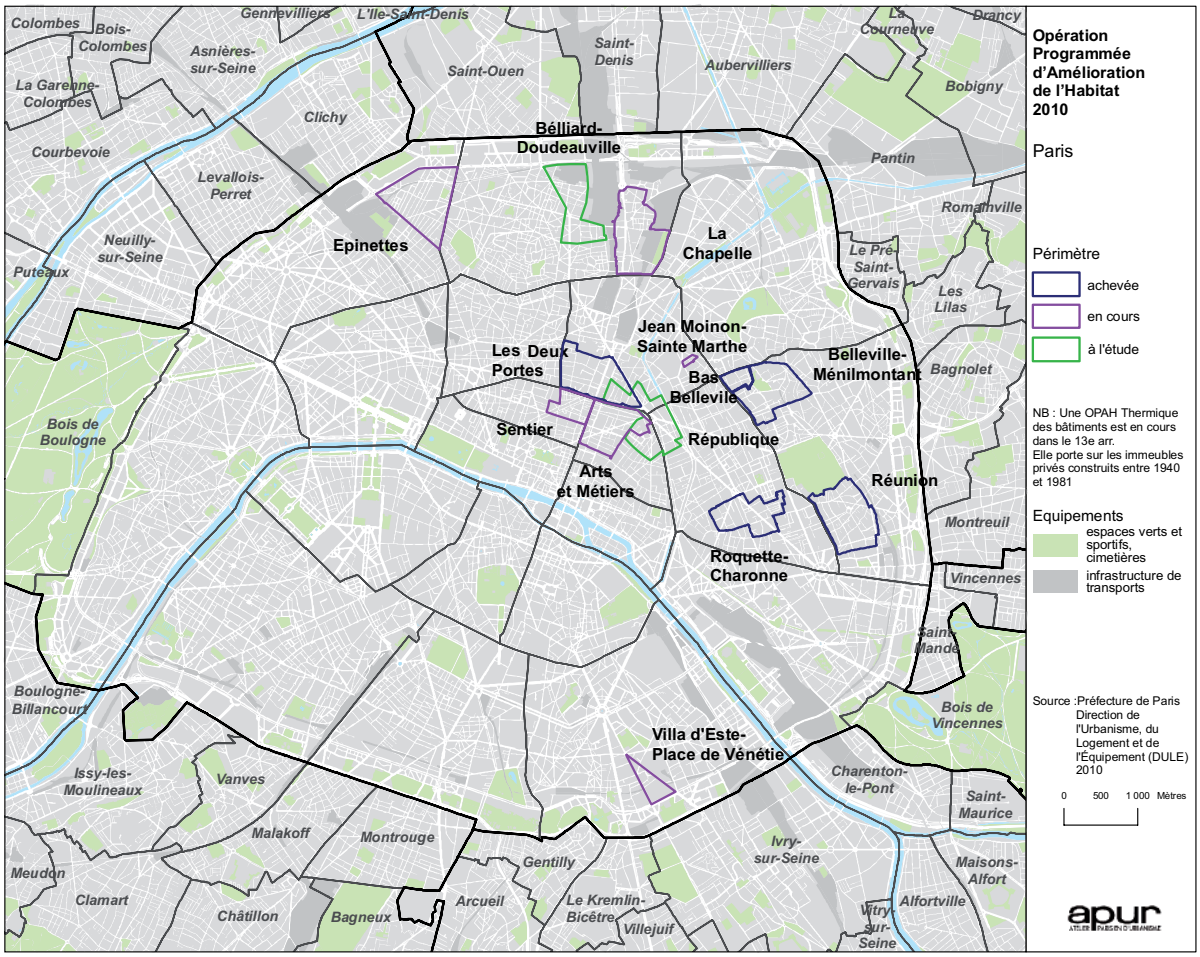
Parc privé et développement durable

Afin de réduire la consommation énergétique des 100 000 immeubles privés à l'horizon 2040, le dispositif « Copropriétés Objectif Climat » a été lancé en février 2008. Ouvert à l'ensemble des copropriétés parisiennes qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique, le dispositif permet de financer un diagnostic énergétique à hauteur de 70 % de son montant.

Au 31 octobre 2009, 3 pré-études ont été réalisées dans le 7e arrondissement (175 dans l'ensemble de la capitale), un diagnostic a été voté (14 au niveau de Paris).

Requalification des quartiers anciens

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



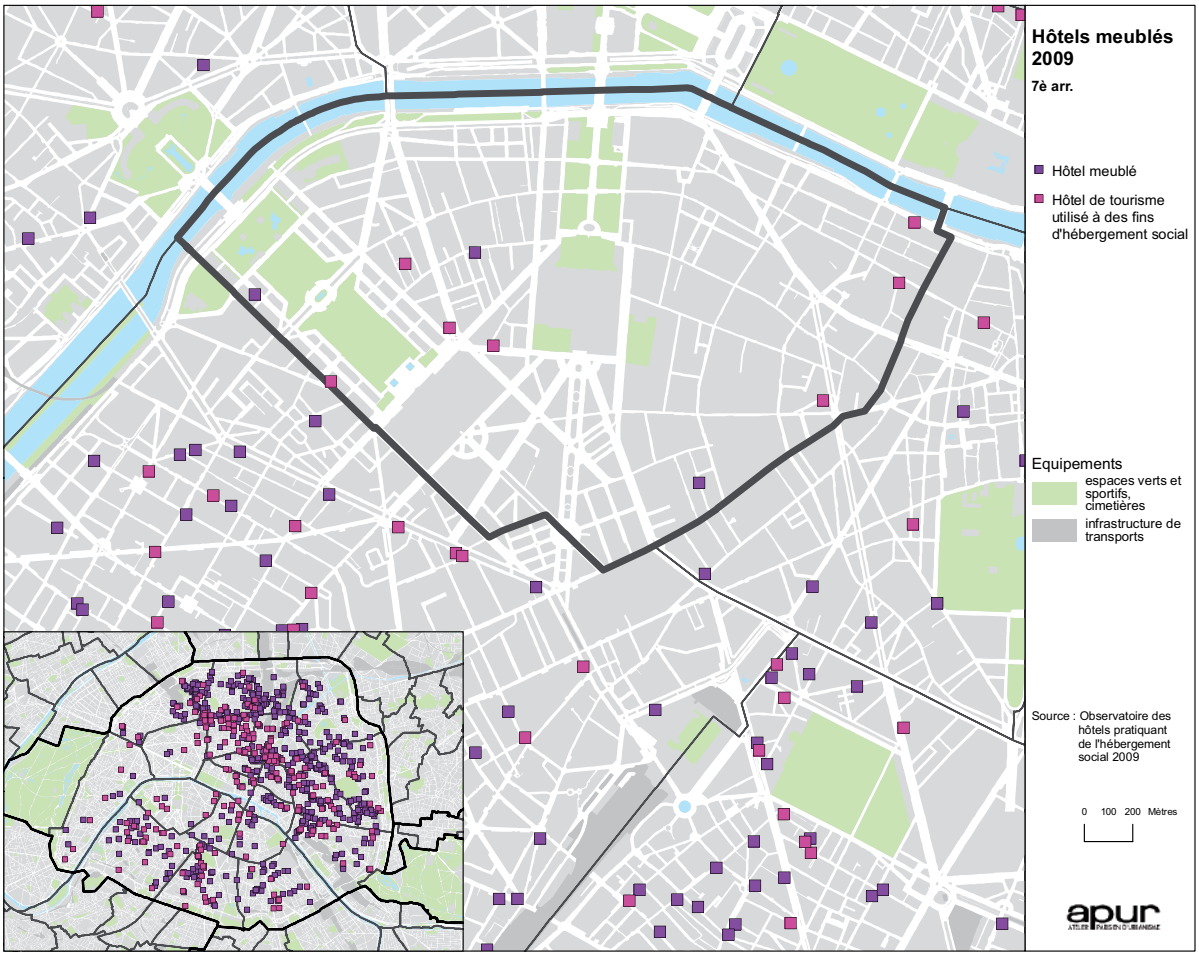
Hôtels meublés

En 2007, la Ville de Paris, la Préfecture de Police de Paris et la Préfecture de Paris ont mis en place un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social. L'observatoire recense 10 établissements dans le 7e arrondissement (et 845 à Paris) : 3 hôtels meublés et 7 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. Dans le 7e comme dans d'autres arrondissements de l'ouest parisien, ces établissements accueillent plutôt des touristes, et pour certains des étudiants.
En janvier 2010, 2 établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir.
Afin d'aider les hôteliers à mettre aux normes et améliorer leurs établissements, la Ville de Paris a mis en place depuis 2007 une opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM). Elle concerne potentiellement 4 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, aucun hôtelier n'a 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
7e arr.	3	58	7	186	10	244
Paris	632	18595	213	7135	845	25730

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



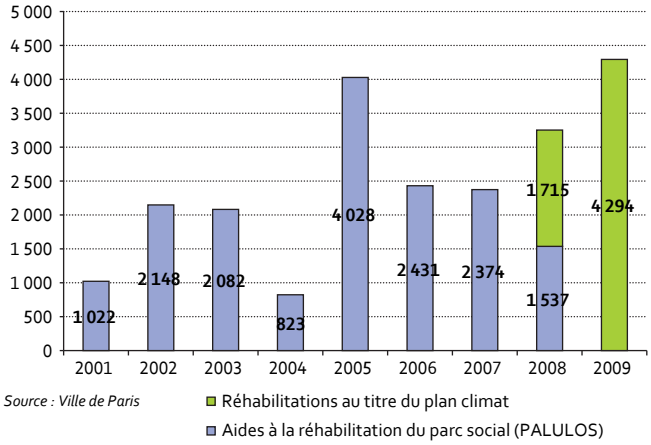
Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Une révision du PSMV du 7e arrondissement a été engagée par un arrêté ministériel du 15 juin 2006. Elle conduira à repréciser les protections patrimoniales et développer sur ce territoire les orientations du Plan climat et du Plan local d'urbanisme, notamment en matière de logements sociaux et de protection des commerces de proximité.

AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

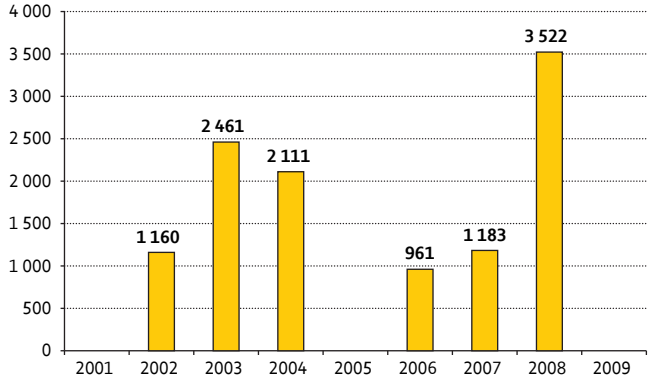
Aucun logement social n'a fait l'objet de réhabilitation (en PALULOS ou dans le cadre du Plan Climat) ou de résidentialisation (AQS) entre 2001 et 2009.

Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan Climat (2001-2009) Paris



Source : Ville de Paris

Amélioration de la qualité des services (2001-2009) 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, sante, fonction publique, assimilés
	Prof. intermédiaires administratives, commerciales des entreprises.
	Techniciens
	Contremaîtres, agents de maîtrise
Employés	Employés de la fonction publique
	Employés administratifs d'entreprises
	Employés de commerce
	Personnels des services directs aux particuliers
Ouvriers	Ouvriers qualifiés
	Ouvriers non qualifiés
	Ouvriers agricoles
Retraités	Anciens agriculteurs exploitants
	Anciens artisans, commerçants, chefs d'entreprise
	Anciens cadres et professions intermédiaires
	Anciens employés et ouvriers
Inactifs	Chômeurs n'ayant jamais travaillé
	Inactifs divers (autres que retraités)

Changement de destination

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

Déciles de revenus

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

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

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

Emplois salariés privés selon l'UNEDIC
Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. Sont exclus de ce champ : les salariés de l'État et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et paraagricoles (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 du 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 1er 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).