

Paris 20^e, éléments de diagnostic

Préparation du PLH de Paris

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy

Directrice de la rédaction : Dominique Alba

Étude réalisée par : Mathilde Aladame, Jean-François Arènes, Sandrine Gueymard et Stéphanie Jankel

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie : Christine Delahaye et Anne Servais

Maquette : Apur

Paris 20^e, éléments de diagnostic

Avec 194 018 habitants en 2007, le 20^e arrondissement a la dimension d'une ville de province de la taille de Reims. L'arrondissement enregistre un gain de population de 11 066 habitants par rapport au précédent recensement de 1999, soit une progression de 6,0 %, deux fois plus rapide que celle observée au niveau de l'ensemble de Paris (+67 800 habitants de 1999 à 2007, soit +3,2 %).

L'arrondissement est également un site d'activité et d'emplois. Il accueille 76 300 emplois en 2006, ce qui traduit une primauté de la fonction résidentielle sur la fonction économique (0,7 emplois pour un actif résident). Après une brève période de hausse entre 2004 et 2006, l'emploi salarié privé est à nouveau en baisse dans l'arrondissement (-1 590 emplois entre 2006 et 2008, soit -4,6 %), alors qu'à l'inverse au niveau parisien, le nombre d'emplois salariés privés connaît une légère hausse (+19 000 emplois, soit +1,5 %).

La pyramide des âges a connu peu d'évolutions entre 1999 et 2006 : l'arrondissement reste marqué par une proportion importante de jeunes de moins de 20 ans (21,8 % ans le 20^e, 19,5 % à Paris) et une part des 60 ans ou plus inférieure à la moyenne parisienne (16,3 % dans le 20^e, 18,7 % à Paris). Enfin, après avoir été relativement stable entre 1982 et 1999, la part de la population immigrée progresse (19,2 % en 1999, 21,5 % en 2006) et conserve un poids plus important qu'au niveau de l'ensemble de Paris.

Le 20^e arrondissement se distingue par une composante familiale marquée : en 2006, il compte 25 166 familles, soit 26,4 % des ménages (22,5 % à Paris), contre 25,7 % en 1999. Parmi ces familles, les foyers monoparentaux sont fortement représentés (32,0 % des familles en 2006 contre 29,0 % en 1999 et 27,6 % en moyenne à Paris) ainsi, à un moindre degré, que les familles nombreuses (6,4 % de familles avec 4 enfants ou plus, contre 5,0 % à Paris). La taille moyenne des ménages est par conséquent un peu plus élevée dans l'arrondissement qu'en moyenne parisienne (1,99 dans le 20^e arrondissement contre 1,88 à Paris) mais elle se stabilise entre 1999 et 2006.

Sur le plan des structures socioprofessionnelles, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a connu une forte progression (30,2 % en 2006 contre 24,0 % en 1999) mais reste inférieure à la part des employés et ouvriers, qui représentent 38,8 % de la population active en 2006 contre 45,1 % en 1999. La part des professions intermédiaires progresse quant à elle légèrement entre 1999 et 2006 (+1 point) : en 2006, les professions intermédiaires représentent 27,4 % des actifs, soit une part plus élevée que celles observées au niveau de la capitale et de la région. Le revenu médian (par UC) des ménages de l'arrondissement progresse de 2001 à 2007 au même rythme que dans l'ensemble de la capitale (+16,6 % dans le 20^e, +16,9 % à Paris) mais reste inférieur à la moyenne parisienne (33 349 euros dans le 20^e, 30 670 euros à Paris).

Le parc de logements s'est légèrement accru entre 1999 et 2006 : le 20^e arrondissement compte 104 217 logements en 2006 contre 101 912 en 1999, soit une progression de 2,3 %, supérieure à celle observée à Paris (+0,9 %). Environ 240 logements ont été autorisés chaque année entre 2001 et 2008.

La part des résidences principales connaît une nette progression entre 1999 et 2006. Elles représentent 91,6 % des logements en 2006 (84,8 % à Paris) contre 88,8 % entre 1999. Les résidences principales sont un peu plus petites qu'en moyenne à Paris (2,47 pièces en 2006, 2,58 pièces en 1999). Les grands logements sont assez peu nombreux dans l'arrondissement (17,5 % de 4 pièces et plus, contre 21,8 % à Paris) alors que les 3 pièces sont surreprésentées (26,7 % dans le 20^e, 23,2 % à Paris).

Après avoir quasiment doublé de 2001 à 2008 passant de 2 480 €/m² en 2001 à 4 949 €/m² en 2008 (+99,6 % contre +78,3 % à Paris), le prix du m² des appartements anciens accuse une légère baisse entre 2008 et 2009 (-3,9 % dans le 20^e, -5,0 % à Paris). En 2009, les prix restent bien inférieurs aux prix moyens parisiens (4 758 €/m² dans le 20^e contre 5 689 €/m² à Paris).

Selon l'inventaire SRU, le 20^e arrondissement compte 25 885 logements sociaux au 1^{er} janvier 2009, soit 27,1 % des résidences principales. Derrière le 19^e et le 13^e, le 20^e arrondissement est celui qui comprend la part la plus importante de logements sociaux SRU (15,9 % à Paris). Entre les 1^{er} janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux a progressé passant de 23 660 logements sociaux à 25 885 (+9,4 %). Dans le même temps, le nombre de demandeurs s'est maintenu à un niveau élevé. En 2008, on dénombre 10 990 demandeurs dans l'arrondissement (11,5 % des ménages).

Le 20^e arrondissement compte 45 structures d'hébergement ouvertes à différents publics. Pour les personnes en difficulté, le 20^e arrondissement compte 7 centres d'hébergement d'urgence (249 places), 9 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (630 places), 2 maisons relais (27 places) et une résidence sociale (21 places). S'y ajoutent 6 foyers de travailleurs migrants (1 299 places), qui devraient être progressivement réhabilités et transformés en résidence sociale et une résidence sociale à destination des travailleurs migrants (146 places). Pour les étudiants et jeunes travailleurs, l'arrondissement compte 303 places en résidences étudiantes et 2 foyers de jeunes travailleurs (263 places). L'arrondissement dispose par ailleurs de 9 établissements pour personnes âgées dépendantes (946 places) et 2 foyers d'hébergement pour déficients mentaux, d'une capacité de 73 places.

En ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, 220 immeubles ont été inscrits au plan d'éradication dont 156 sont d'ores et déjà sortis d'indignité, 53 en cours de traitement et 11 restent à traiter. L'arrondissement compte par ailleurs 71 établissements pratiquant de l'hébergement social : 62 hôtels meublés et 9 hôtels de tourisme. Ces établissements sont utilisés pour héberger des familles démunies qui ne trouvent pas d'autres solutions pour se loger, faute de moyens ou de garanties suffisantes. En janvier 2010, 21 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.

Entre 2001 et 2007, 3 hôtels ont été acquis pour créer une résidence sociale ainsi que des logements sociaux ordinaires.

Enjeux

- L'équilibre entre habitat et activité
- Le maintien de la mixité sociale et démographique
- La liaison de l'arrondissement à ses voisins Lilas, Bagnolet, Montreuil et Saint Mandé.
- 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	18
Émissions de gaz à effets de serre	19
Marché des logements privés	20
Les ventes de logements	20
Le marché locatif privé	22
Logement social	23
Parc de logement social SRU	23
Parc de logement social intermédiaire	25
Production de logements sociaux	26
Demande de logements	27
Profil des demandeurs de logement	28
Attributions de logements sociaux	29
Hébergements, logements temporaires et produits spécifiques	30
 POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT	 33
Interventions publiques dans le parc privé ancien	33
Traitement de l'habitat indigne	33
Prévention de la dégradation de l'habitat ancien	35
Parc privé et développement durable	37
Requalification des quartiers anciens	37
Hôtels meublés	38
Amélioration du parc locatif social	39
Belleville – Amandiers	40
Porte de Montreuil – Python Duvernois – Fougères	42
Saint-Blaise	44
 DÉFINITIONS	 45

Données de cadrage

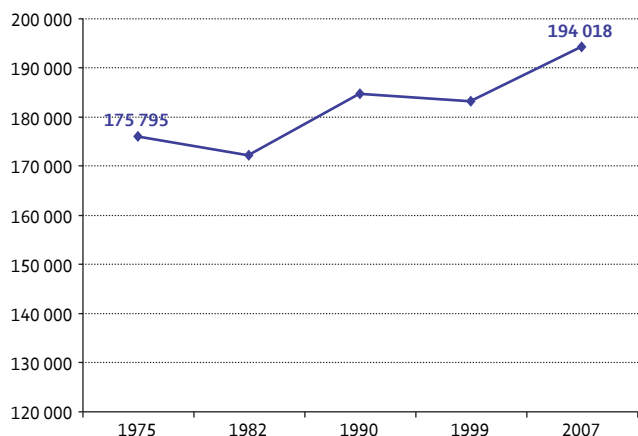
DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

Population

Le 20^e arrondissement connaît un net regain démographique entre 1999 et 2007, passant de 182 952 habitants en 1999 à 194 018 habitants en 2007, soit un gain de 11 066 habitants (+6,0%). Cette progression est plus rapide que celle observée à Paris (+67 800 habitants de 1999 à 2007, soit +3,2%). La croissance démographique de l'arrondissement de 1999 à 2007 (0,9% par an) est portée par un solde naturel fortement positif (0,8%).

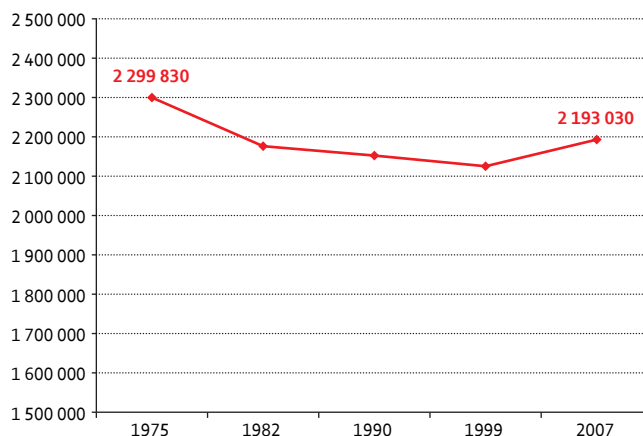
Évolution de la population (1975-2007)

20^e arrondissement

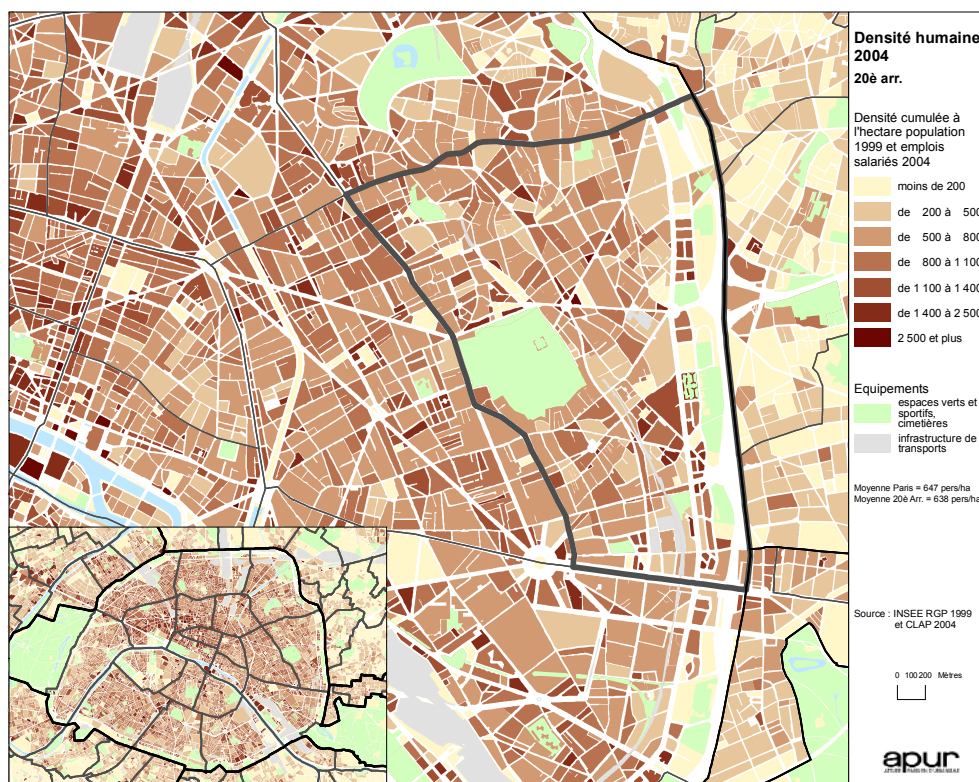


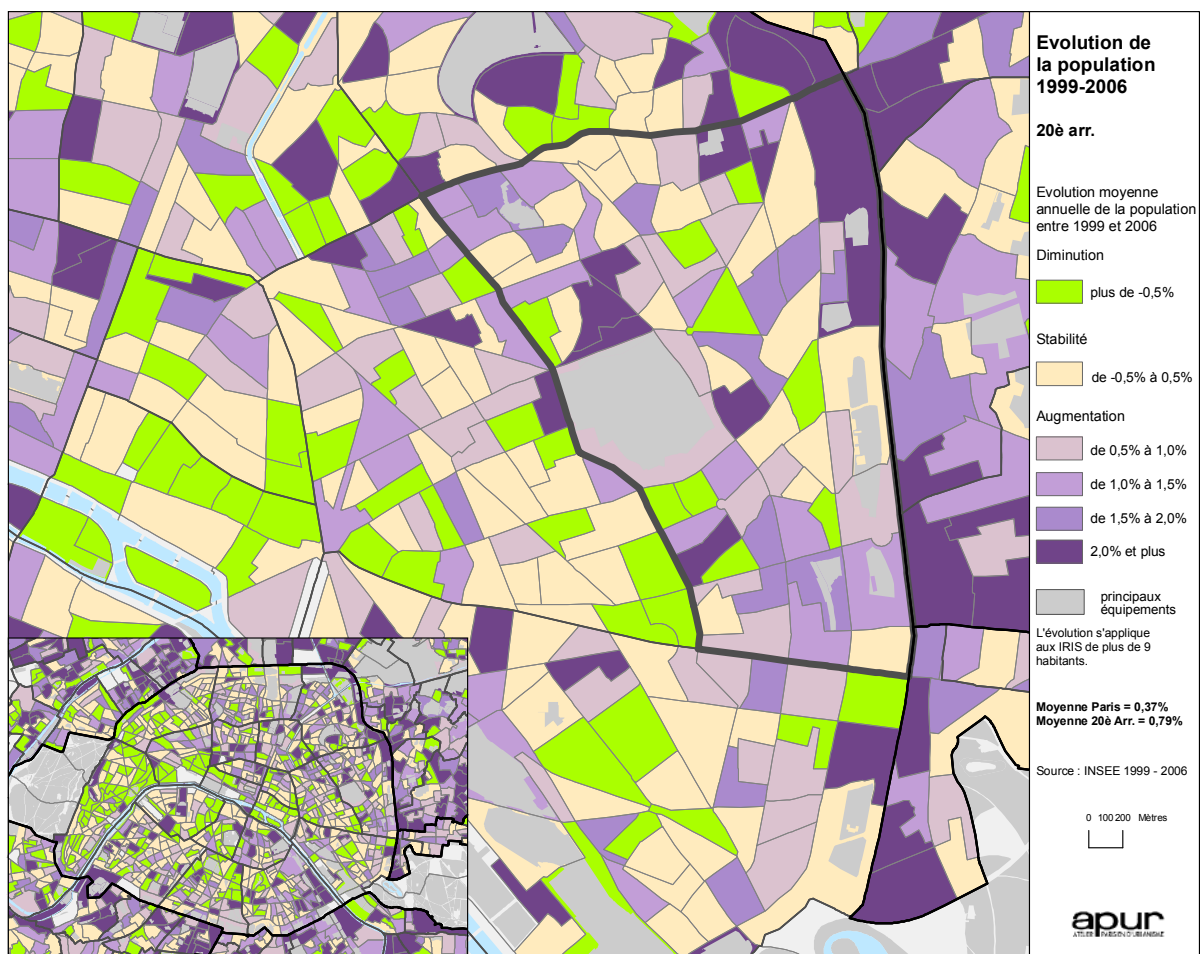
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



Source : INSEE, recensements de la population





Superficie: 598 hectares

Population: 194 018 habitants en 2007 (8,8 % de la population parisienne)

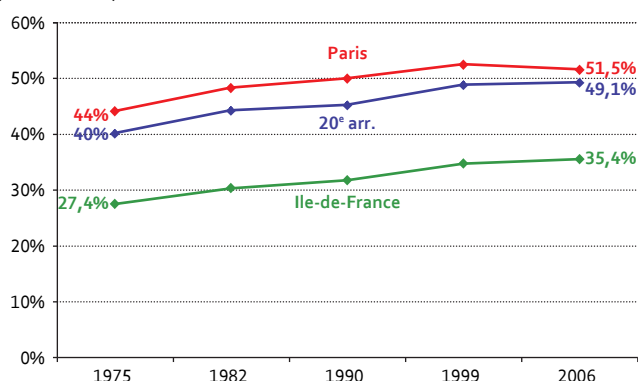
Densité de population: 324,2 habitants/ha (252,1 habitants/ha à Paris)

Population et composition des ménages

Comme à Paris, la taille des ménages du 20^e arrondissement se stabilise entre 1999 et 2006. Avec 1,99 personne par ménage en moyenne en 2006, les ménages sont toutefois sensiblement plus grands que la moyenne parisienne (1,88), ce qui se relie à une forte composante familiale dans la population. La pyramide des âges a connu peu d'évolutions entre 1999 et 2006 : l'arrondissement reste marqué par une proportion importante de jeunes de moins de 20 ans (21,8 % dans le 20^e, 19,5 % à Paris) et une part des 60 ans ou plus légèrement inférieure à la moyenne parisienne (16,3 % dans le 20^e, 18,7 % à Paris).

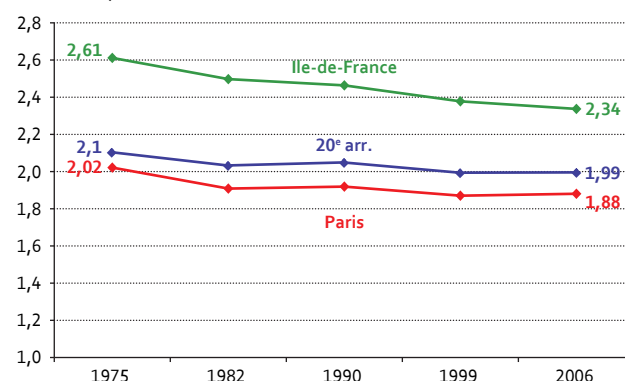
Enfin, après avoir été relativement stable entre 1982 et 1999, la part de la population immigrée progresse (19,2 % en 1999, 21,5 % en 2006) et conserve un poids plus important qu'au niveau de l'ensemble de Paris.

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



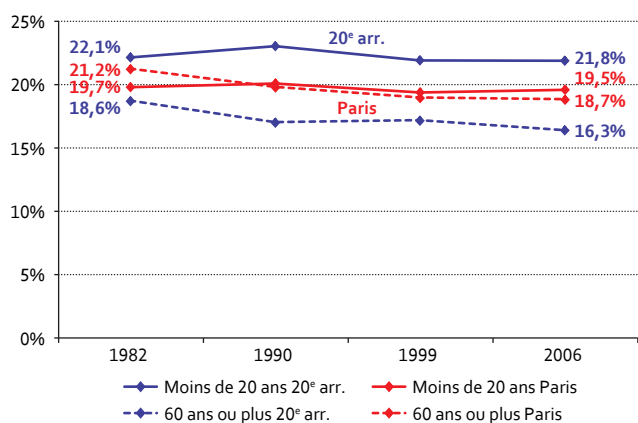
Source : INSEE, recensements de la population

Taille moyenne des ménages (1975-2006)



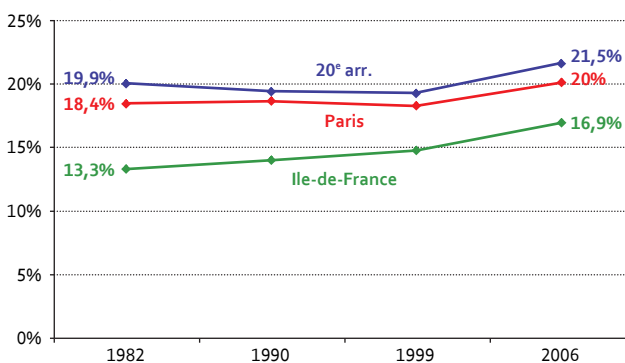
Source : INSEE, recensements de la population

Part des moins de 20 ans et des 60 ans ou plus (1982-2006)



Source : INSEE, recensements de la population

Part de la population immigrée * (1982-2006)



Source : INSEE, recensements de la population

(*) Voir définition en fin de document.

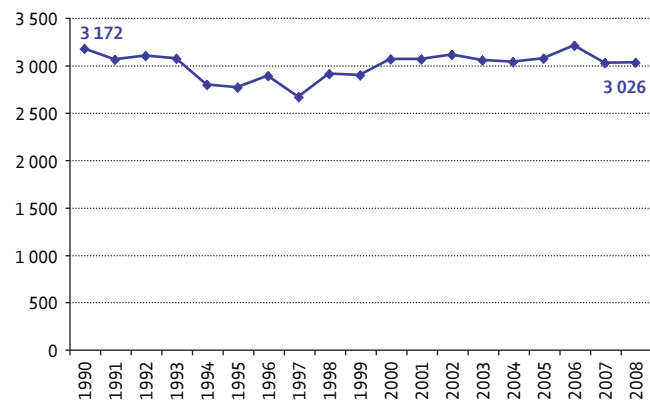
Familles

La part des familles avec enfants a légèrement progressé entre 1999 et 2006. En 2006, le 20^e arrondissement compte 25 166 familles (26,4 % des ménages), alors qu'il en comptait 23 249 en 1999 (25,7 % des ménages). Cette hausse, également observée à l'échelle de la capitale (22,0 % en 1999 ; 22,5 % en 2006) contraste avec la baisse de la part des familles observée en Ile-de-France (36,2 % en 2006 contre 37,1 % en 1999).

Parmi les familles, la proportion de familles nombreuses est un peu plus marquée qu'à Paris (6,4 % de familles avec 4 enfants ou plus, contre 5,0 à Paris). De même, la part des foyers monoparentaux est élevée et s'est encore accrue entre 1999 et 2006 : ils représentent 32,0 % des familles en 2006 contre 29,0 % en 1999, soit la proportion la plus élevée de tous les arrondissements parisiens (27,6 % en moyenne à Paris).

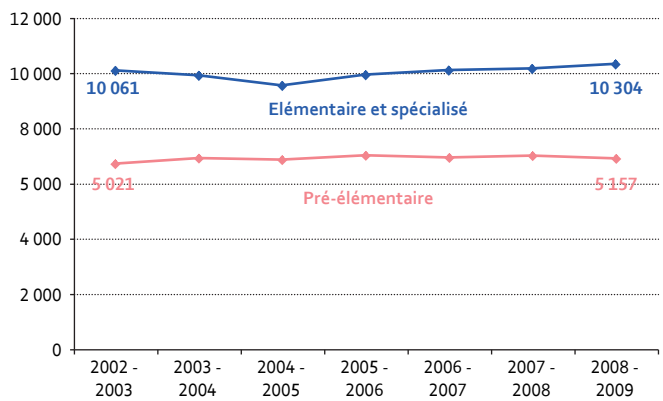
Le chiffre annuel des naissances domiciliées est resté relativement stable dans la période récente. Il se maintient à un niveau élevé aux alentours de 3 000 naissances par an. Quant aux effectifs scolaires du pré-élémentaire et de l'élémentaire, ils sont relativement stables entre 2005 et 2008.

Naissances domiciliées (1990-2008) *



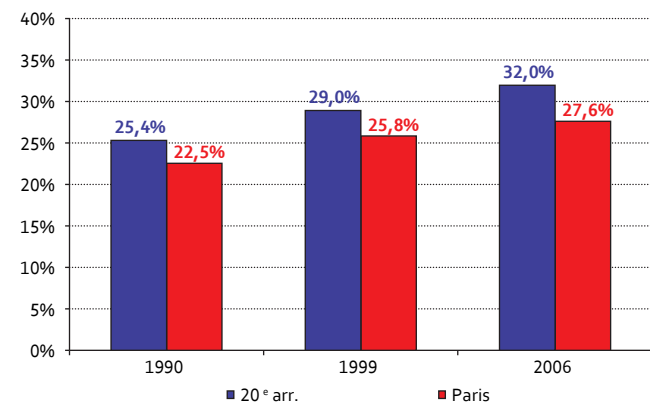
Source : INSEE, État civil

Effectifs scolaires domiciliés (2002-2009) *



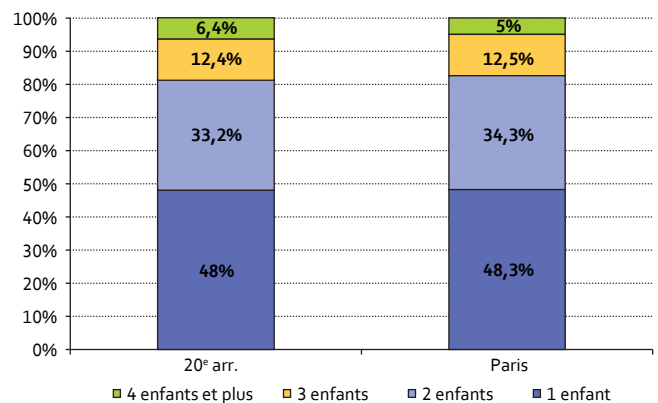
Source : Ville de Paris

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



Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

(*) Voir définition en fin de document.

Le revenu médian (par UC) des ménages de l'arrondissement a progressé plus lentement que celui de l'ensemble des parisiens (+11,6 % de 2001 à 2007 dans le 20^e, +15,6 % à Paris) mais reste bien inférieur au revenu médian (par UC) parisien (17 256 euros dans le 20^e, 23 293 euros à Paris). Géographiquement, un revenu médian peu élevé apparaît dans le Bas de Belleville et dans l'ancienne ZAC des Amandiers, au nord ouest de l'arrondissement. La part des ménages à bas revenus progresse quant à elle de 2003 à 2007, passant de 13,9 % à 16,4 % des ménages, et reste nettement supérieure à la moyenne parisienne (11,8 % en 2007).

Year	Paris	Ile-de-France	20e arr.
2001	20 147	17 982	15 459
2002	20 600	18 500	15 800
2003	20 900	18 700	15 900
2004	21 300	19 000	16 100
2005	21 800	19 500	16 500
2006	22 500	20 000	17 000
2007	23 293	20 540	17 256

The graph displays the percentage of the population aged 65 and over in 2007 for two entities: the 20th arrondissement of Paris (20^e arr.) and the Paris region (Paris). The Y-axis represents the percentage, ranging from 0% to 20% in 2% increments. The X-axis shows the years from 2003 to 2007. The 20th arrondissement is represented by a blue line with diamond markers, and the Paris region is represented by a red line with diamond markers. Data points are labeled with their respective percentages.

Year	20 ^e arr. (%)	Paris (%)
2003	13,9%	9,7%
2004	14,9%	10,7%
2005	15,0%	10,8%
2006	17,4%	12,2%
2007	16,4%	11,8%

Revenu annuels médians 2006 20e arr.

Revenu médian annuel en euros net imposable (déclaré) par unité de consommation

- moins de 15 000
- de 15 000 à 20 000
- de 20 000 à 25 000
- de 25 000 à 30 000
- de 30 000 à 35 000
- 35 000 et plus

principaux équipements

Source : DGI, revenus fiscaux des ménages 2006

0 100 200 Mètres

apur
Association pour l'Urbanisme et le Développement

5

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

	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	Médiane	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile	Rapport inter-déciles	Moyenne
20 ^e arr.	4 327	7 208	10 114	13 528	17 256	21 207	25 632	31 433	40 913	9,5	21 063
Paris	5 526	9 764	14 231	18 729	23 293	28 449	34 902	44 226	62 889	11,4	33 887
Ile-de-France	6 370	10 339	13 945	17 277	20 540	24 033	28 298	34 323	45 825	7	25 794

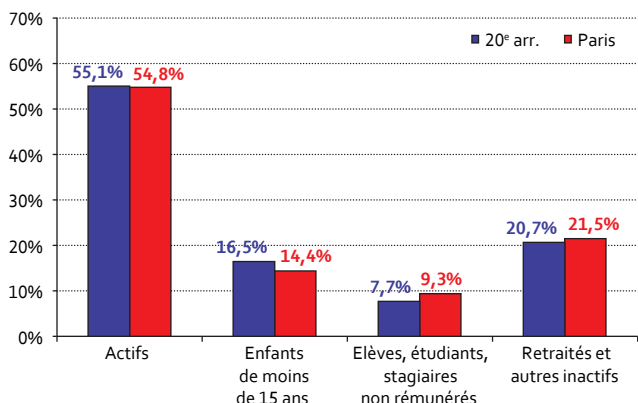
Source : Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages

Activité des ménages

L'arrondissement compte 106 527 actifs en 2006, soit un taux d'activité de 55,1 %, proche du taux parisien moyen (54,8 %). Le taux de chômage est quant à lui plus élevé que le taux parisien (14,1 % en 2006 dans le 20^e, 11,4 % à Paris).

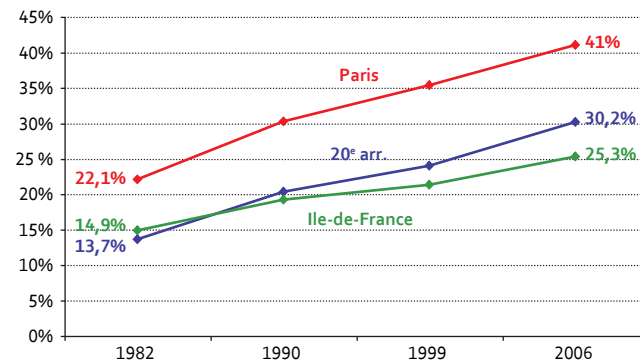
La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a connu une très forte progression (30,2 % en 2006 contre 24,0 % en 1999) mais reste inférieure à la part des employés et ouvriers, qui représentent 38,8 % de la population active en 2006 contre 45,1 % en 1999. La part des professions intermédiaires progresse légèrement entre 1999 et 2006 (+ 1pt) : en 2006, les professions intermédiaires représentent 27,4 % des actifs, soit une part plus élevée que celles observées au niveau de la capitale et de la région.

Population active et inactive (2006)



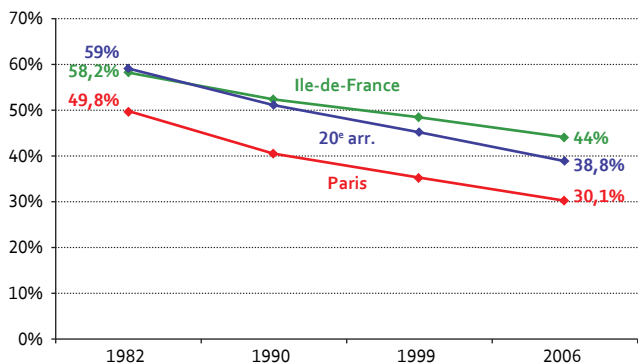
Source : INSEE, recensements de la population

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



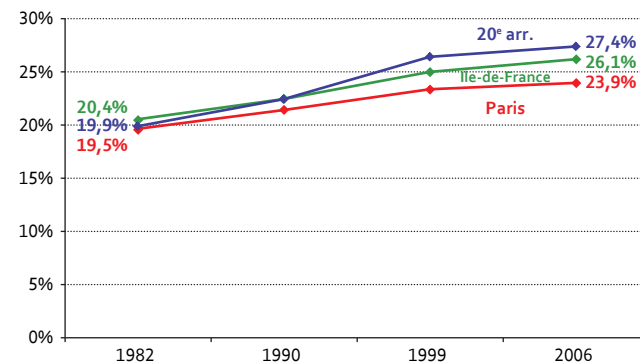
Source : INSEE, recensements de la population

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

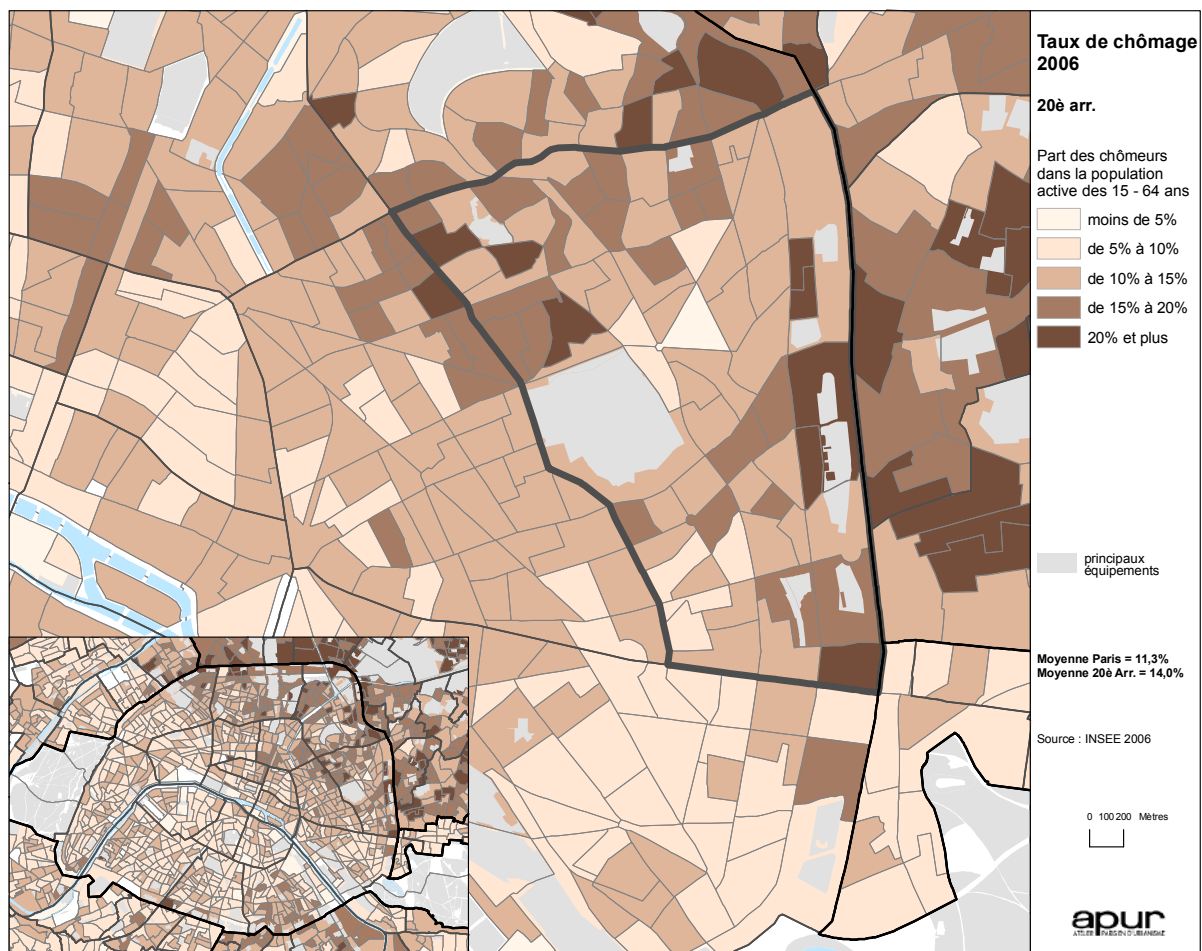


Source : INSEE, recensements de la population

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



Source : INSEE, recensements de la population

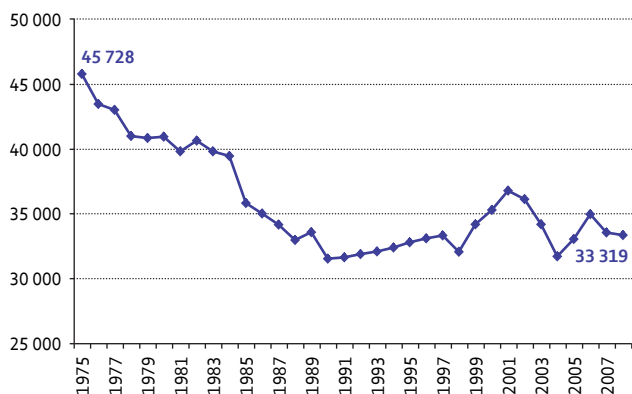


ÉQUILIBRE HABITAT/ACTIVITÉS

Emploi

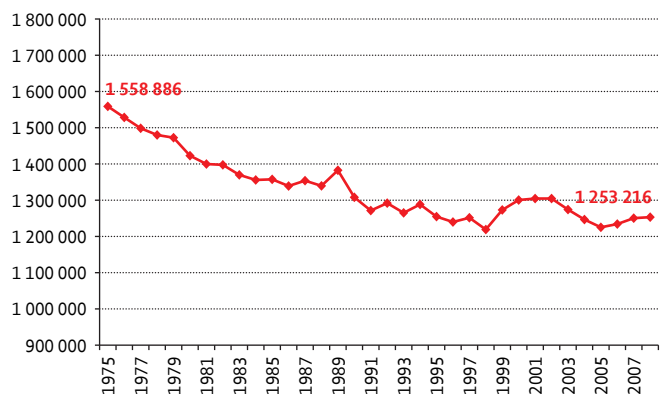
D'après les résultats du recensement, l'arrondissement compte 76 327 emplois au lieu de travail en 2006. Avec un ratio de 0,7 emplois pour un actif résident, le 20^e arrondissement reste un arrondissement à dominante résidentielle. Concernant l'emploi salarié privé, après une brève période de hausse entre 2004 et 2006, le nombre d'emplois est à nouveau en baisse dans l'arrondissement. Entre 2006 et 2008, l'arrondissement a perdu 1 590 emplois (-4,6 %) et compte 33 219 emplois salariés privés en 2008. Dans le même temps, l'ensemble de la capitale a gagné 19 000 emplois salariés privés (+1,5 %).

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

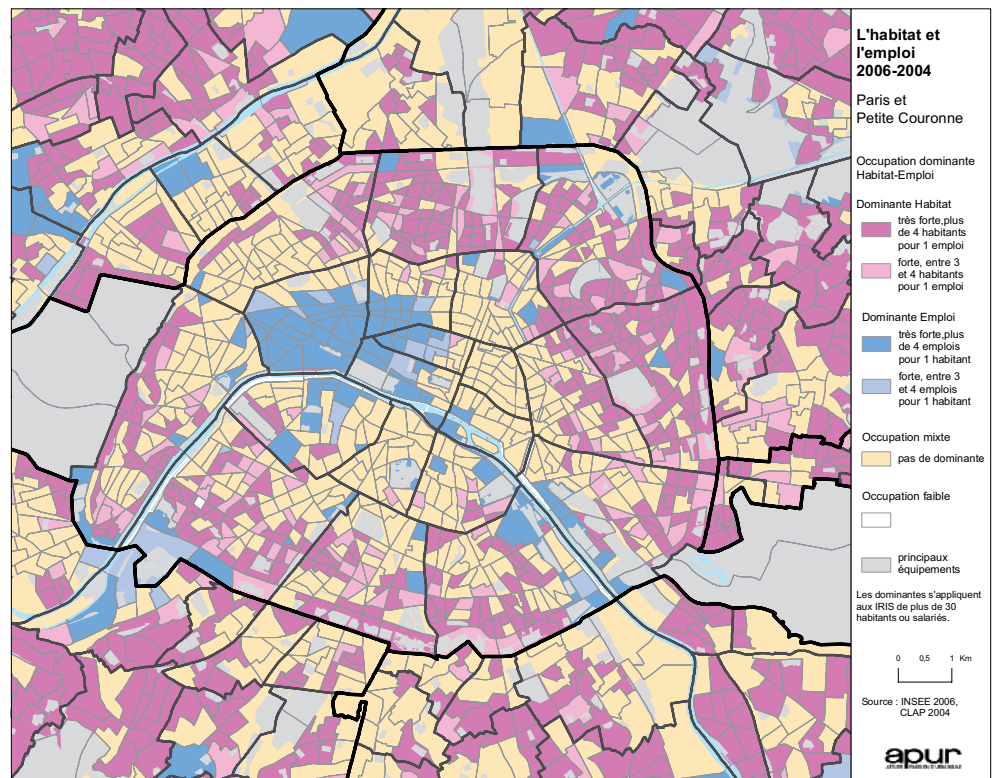


Source : Unedic

Paris

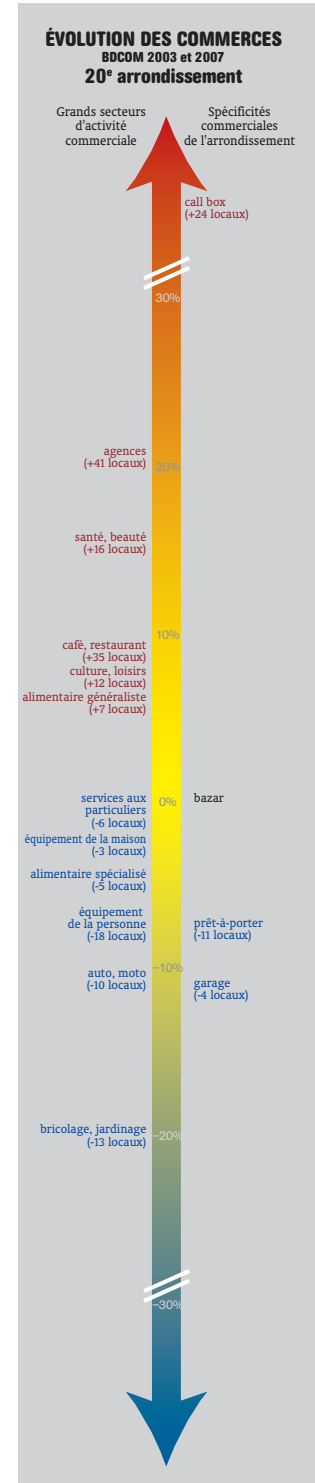
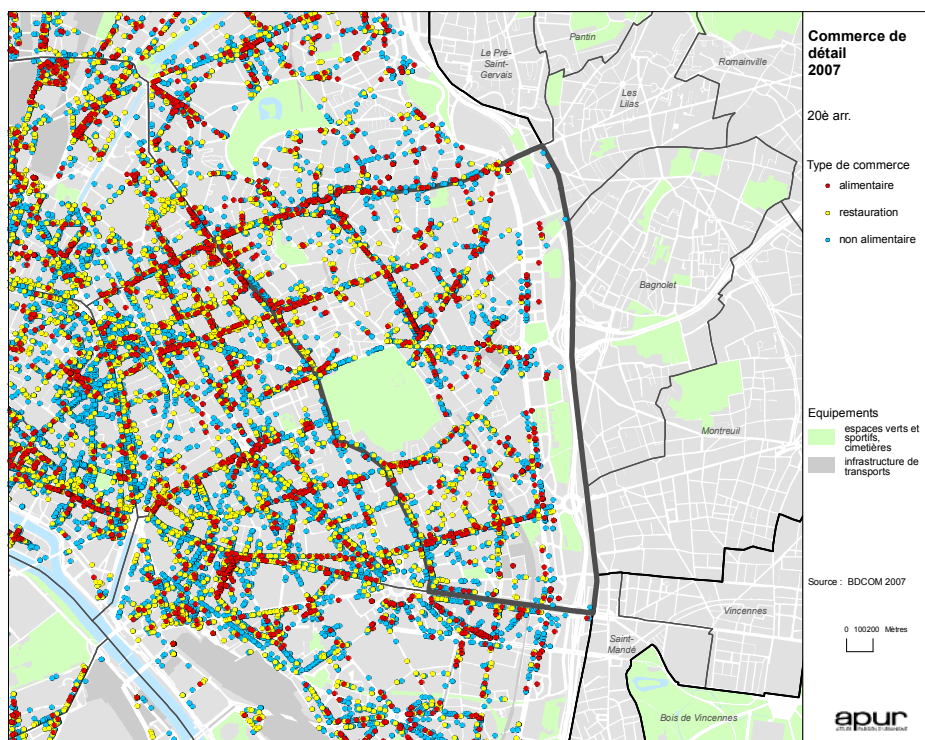
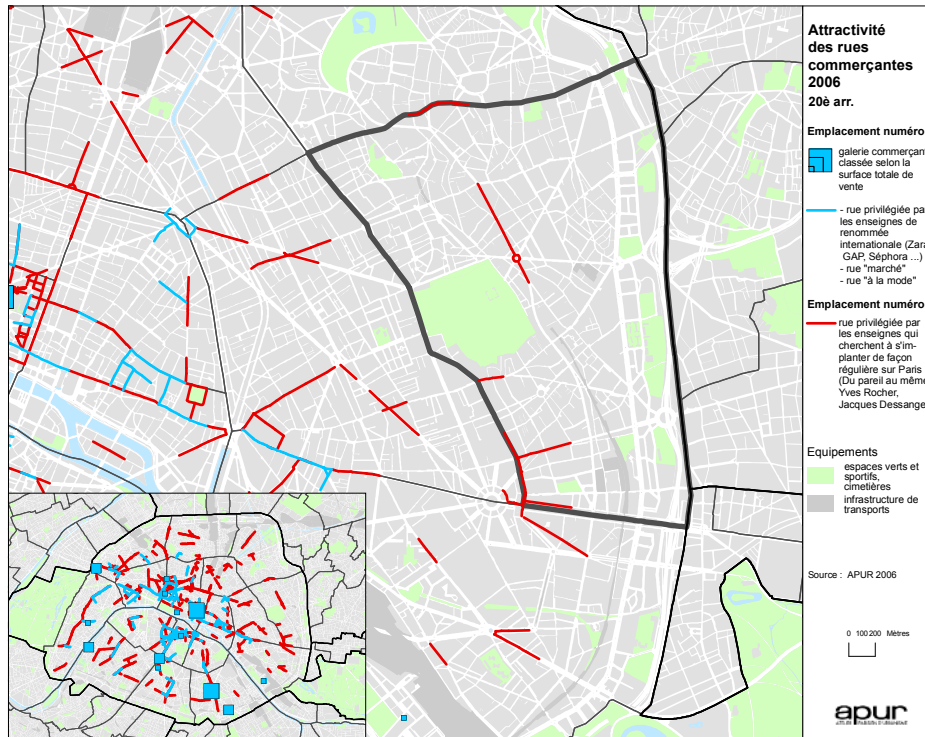


Source : Unedic



Commerce

Le 20^e arrondissement comptait 2 771 établissements commerciaux en 2007, ce qui marque une légère augmentation par rapport à 2003 (+51 locaux). Le taux de commerces pour 10 000 habitants est légèrement inférieur à la moyenne parisienne. Quant aux évolutions, elles vont dans le sens d'une concentration des commerces sur les voies les plus commerçantes et d'une raréfaction dans celles où l'implantation commerciale est déjà faible. Le tissu commercial de l'arrondissement présente des spécificités, avec une forte part de services commerciaux (33 % contre 27,6 % en moyenne à Paris), de magasins d'alimentation (16 % contre 11,2 % à Paris) et une plus faible représentation des commerces d'équipement de la personne et de la maison. De 2003 à 2007, on note une augmentation des agences (+41), des cafés restaurants (+35), des call-box (+24) et des commerces liés à la santé et à la beauté (+16).



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

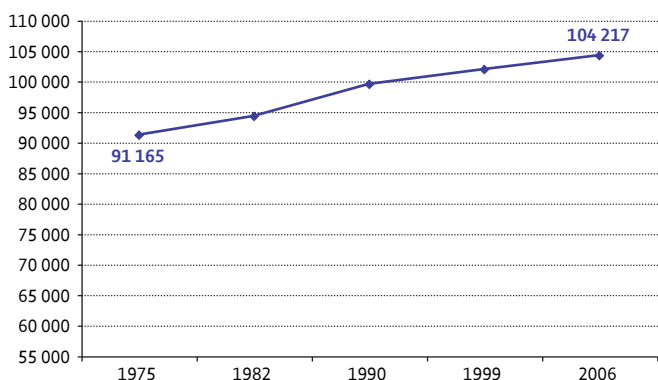
Le nombre de logements s'est légèrement accru : le 20^e arrondissement compte 104 217 logements en 2006 contre 101 912 en 1999, soit une progression de 2,3 %, supérieure à celle observée à Paris (+0,9 %).

La part des résidences principales connaît une nette progression entre 1999 et 2006. Elles représentent 91,6 % des logements en 2006 (84,8 % à Paris), contre 88,8 % entre 1999.

D'après l'INSEE, la part des logements vacants diminue entre 1999 et 2006 passant de 8,3 % en 1999 à 6,1 % en 2006.

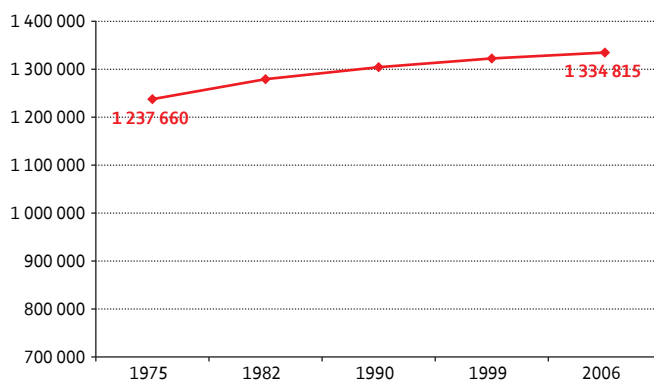
Les données de la DGI issues de la taxe sur les logements vacants indiquent que la vacance de longue durée concerne 751 logements en 2008 (soit 0,7 % des logements, 1,3 % à Paris).

Nombre de logements (1975-2006)
20^e arrondissement



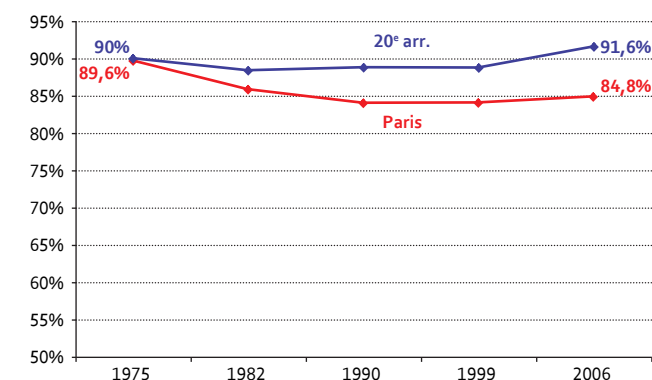
Source : INSEE, recensements de la population

Paris



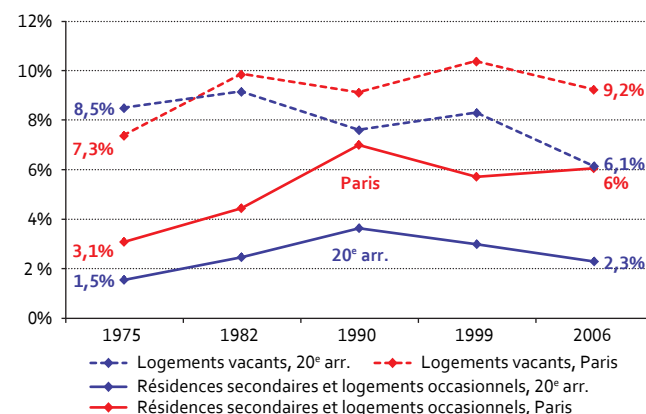
Source : INSEE, recensements de la population

**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 ***



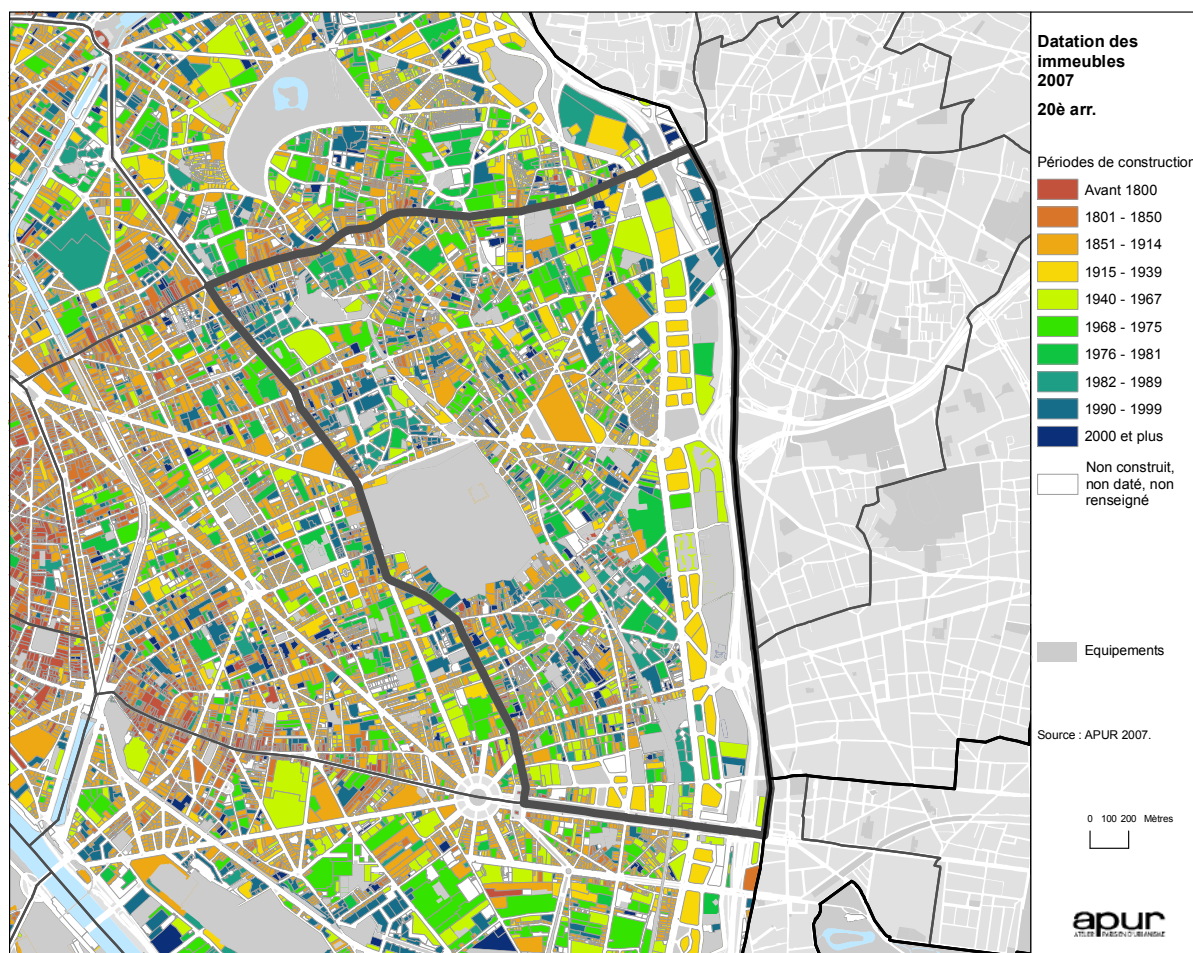
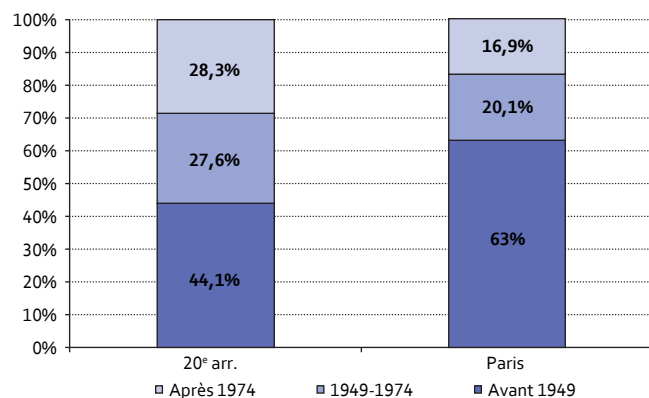
Source : INSEE, recensements de la population

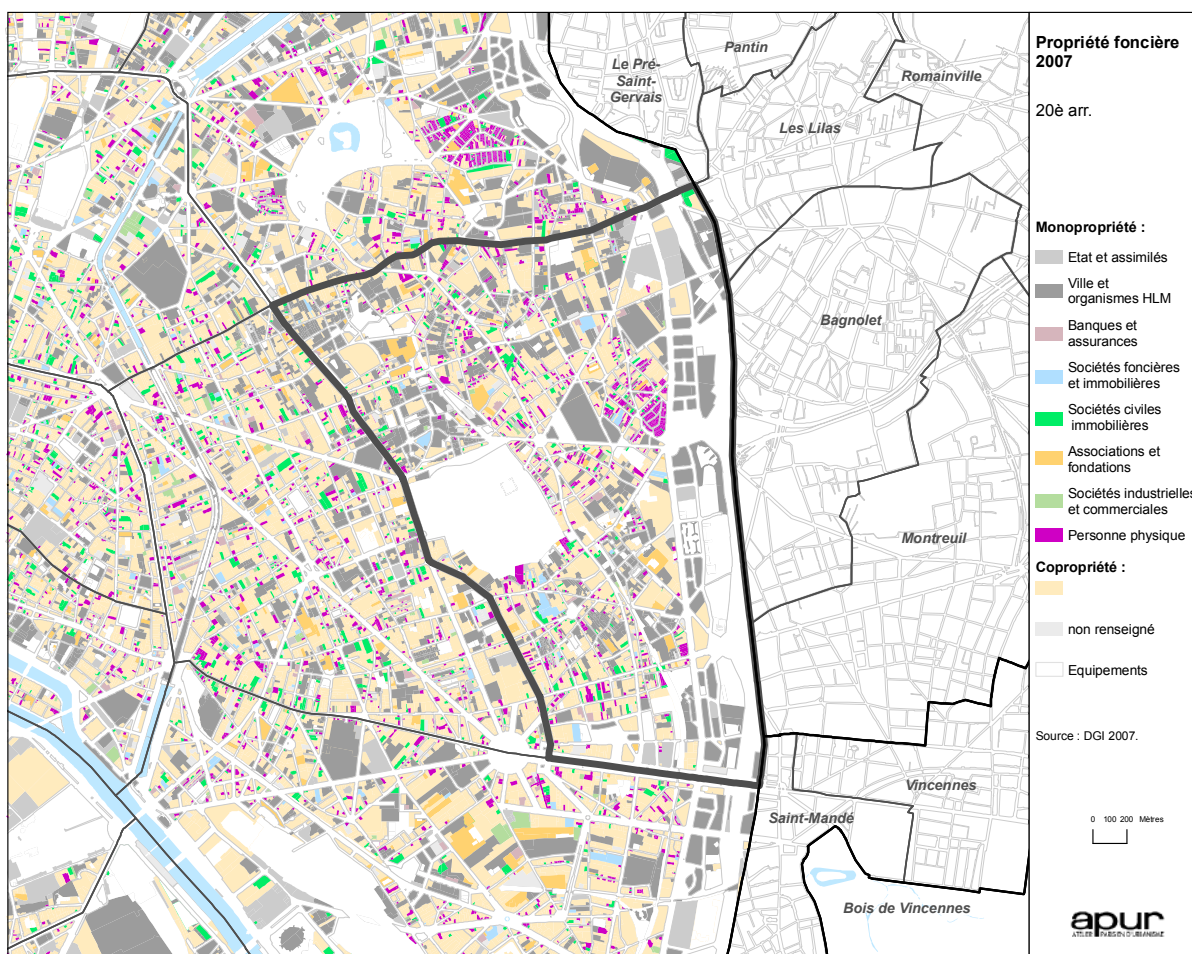
(*) Voir définition en fin de document

Structure foncière et époques de construction des logements

Le parc de logements du 20^e arrondissement est relativement récent comparé à celui de Paris dans son ensemble. Seulement 44,1 % des logements appartiennent à des immeubles datant d'avant 1949 contre 63,0 % à Paris. Tandis que 27,6 % des logements sont situés dans des immeubles construits entre 1949 et 1974 et 28,3 % dans des constructions postérieures à 1974.

Ancienneté des logements existant en 2006

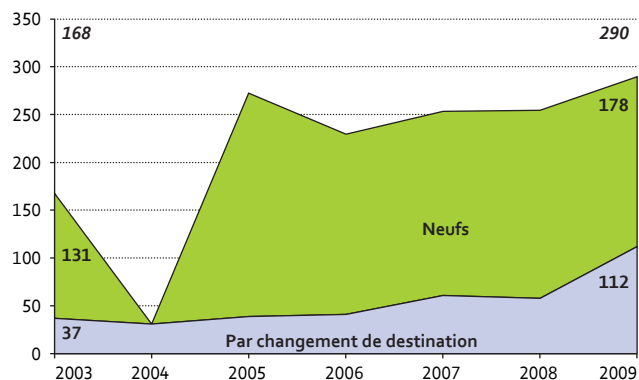




Construction de logements

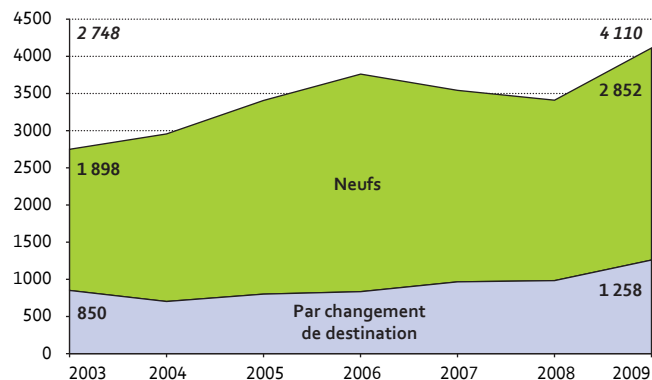
Le 20^e arrondissement a connu un rythme de construction soutenu avec environ 240 logements autorisés par an de 2001 à 2009, dont les 2/3 sont des constructions neuves. Durant la même période, près de 280 logements ont été mis en chantier chaque année en moyenne, dont 45 % sont des logements aidés.

Nombre de logements autorisés (2003-2009)
20^e arrondissement



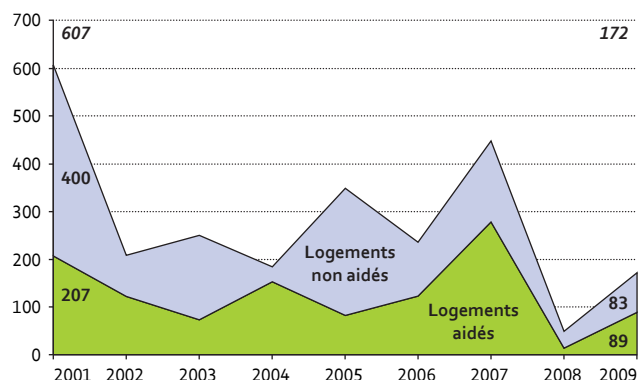
Source : Ville de Paris (GERCO)

Paris



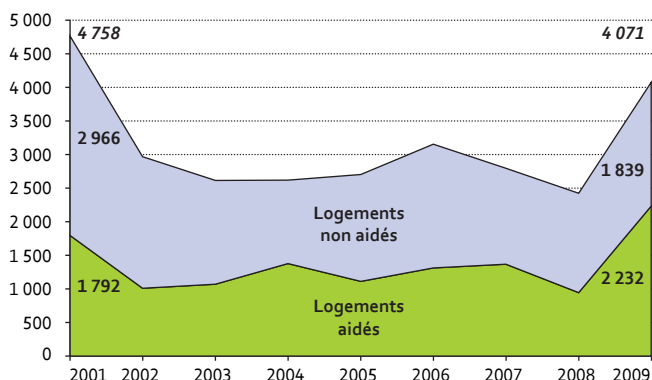
Source : Ville de Paris (GERCO)

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



Source : Ville de Paris (GERCO)

Paris



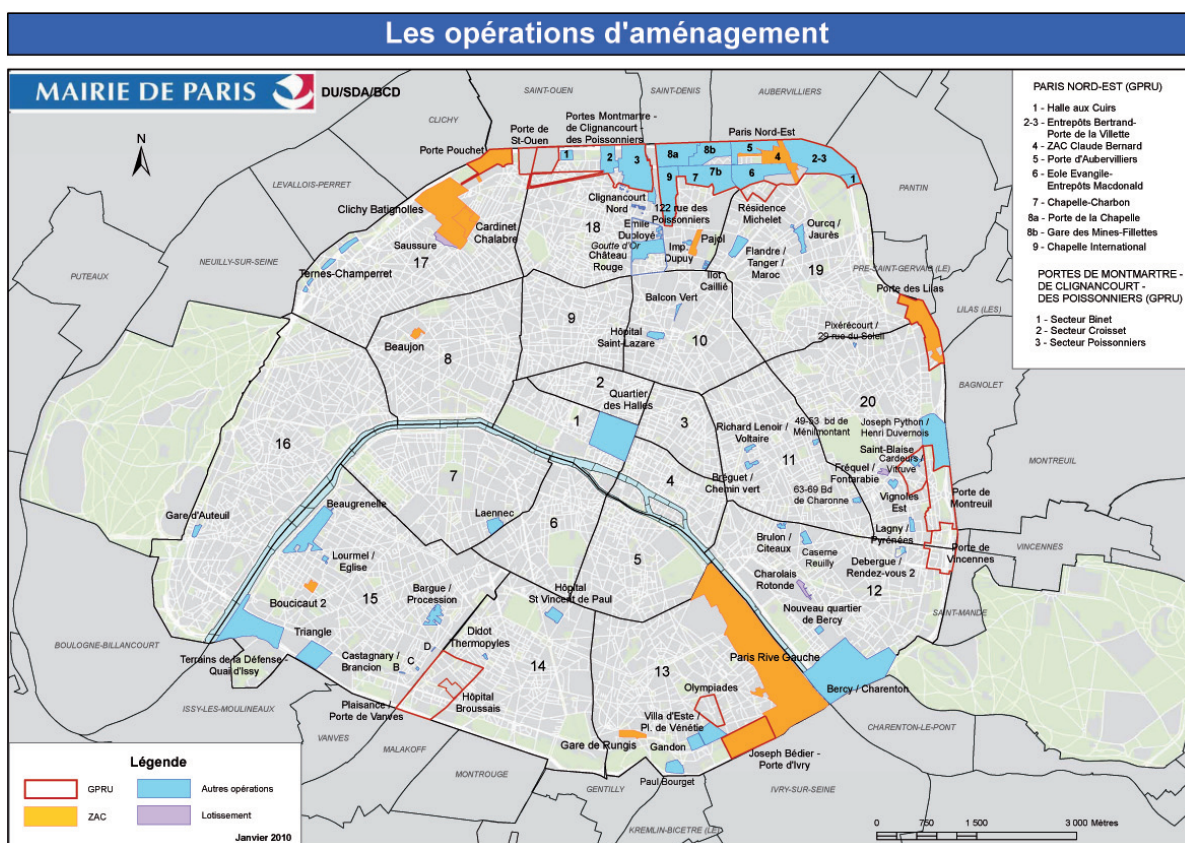
Source : Ville de Paris (GERCO)

Opérations d'aménagement et emplacements réservés

Plusieurs opérations d'aménagement sont en cours ou ont été récemment achevées dans le 20^e arrondissement. Au total, plus de 800 logements ont été réalisés entre 2001 et 2008 dans le cadre d'opérations d'aménagement et près de 300 logements seront réalisés entre 2009 et 2013.

Nom de l'opération d'aménagement	Période de livraison (réelle ou prévisionnelle)	Logements sociaux et non aidés		Logements sociaux		Bureaux, locaux d'activité (en m ²)	Équipements (en m ²)
		Nombre	SHON (en m ²)	Nombre	SHON (en m ²)		
Amandiers	2001-2008	75	3 018	75	3 018	198	0
Bas Belleville	2001-2008	144	9 143	144	9 143	2 320	1 030
	2009-2013	0	0	0	0	0	5 191
CDR Médiathèque 109-115, rue de Bagnolet	2009-2013	73	5 716	0	0	7 091	4 463
Fréquel/Fontarabie	2009-2013	113	9 249	113	9 249	551	1 039
Lagny/Pyrénées	2009-2013	0	0	0	0	0	3 418
Philidor/Maraîchers	2001-2008	75	7 274	37	3 231	8 324	4 464
Planchat/Vignoles	2001-2008	99	6 363	99	6 363	646	0
Porte de Montreuil	2001-2008	0	0	0	0	0	0
Réunion	2001-2008	358	21 890	356	21 695	3 603	3 081
Saint-Blaise	2009-2013	6	500	6	500	7 000	1 100
Vignoles Est	2001-2008	56	4 078	56	4 078	35	1 616
	2009-2013	91	3 970	91	3 970	480	0
Total	2001-2008	807	51 766	767	47 528	15 126	10 191
	2009-2013	283	19 435	210	13 719	53 769	15 211
	2014-2017	0	0	0	0	0	0

Source : Ville de Paris



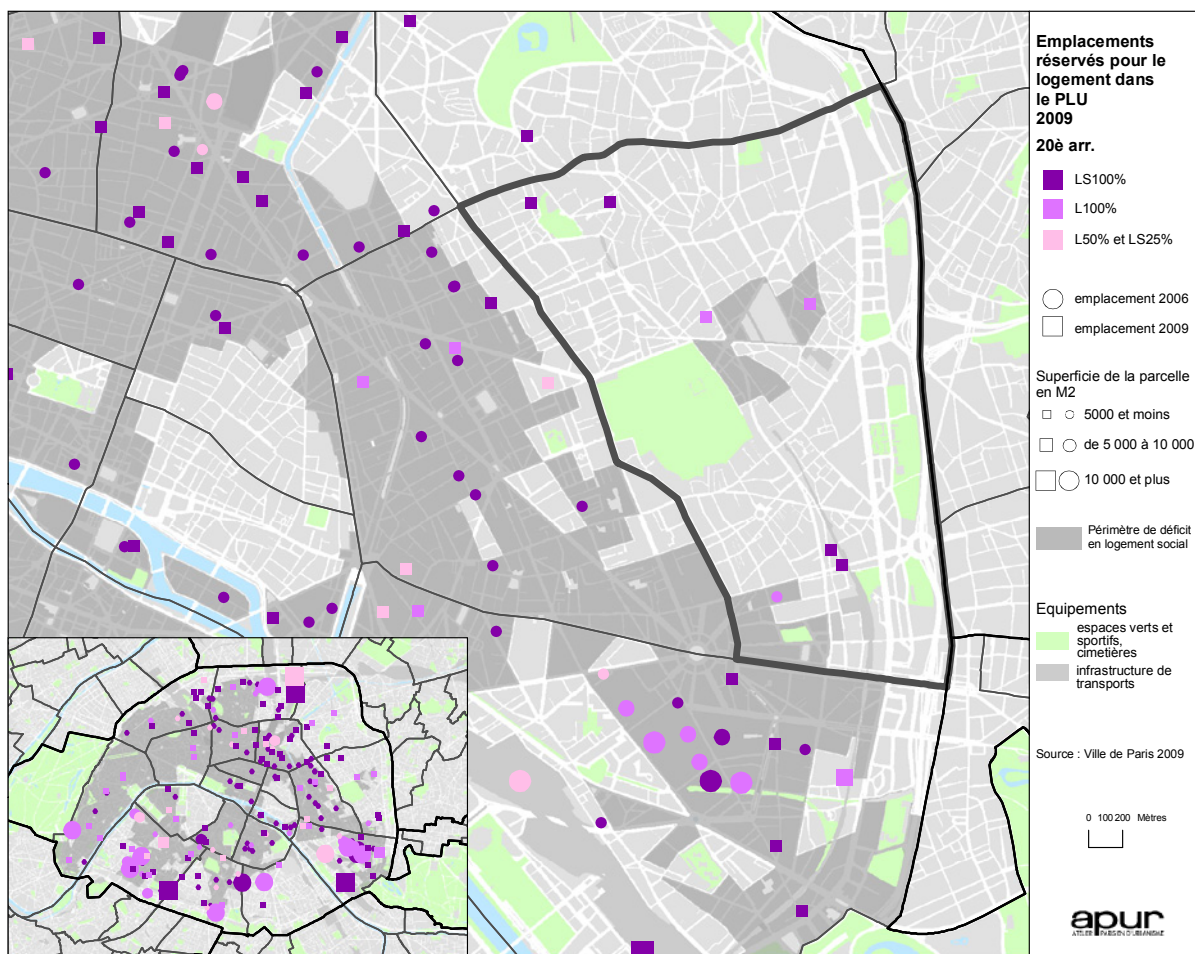
197 emplacements sont inscrits au PLU et réservés pour créer des logements : 7 sont situés dans le 20^e arrondissement. On estime que plus de 150 logements pourraient être créés sur ces emplacements (dont une centaine de logements sociaux).

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
117, rue d'Avron 2 rue Ferdinand Gambon	LS 100 %	201 m ²	6	6	2009
18 à 20, rue des Montiboeufs 17 à 21, rue du Capitaine Marchal	LS 50 % + équipement petite enfance	912 m ²	16	8	2009
37-39, rue des Grands Champs 40-42, rue d'Avron	LS 50 %	2 309 m ²	75	40	2006
42-44, rue Orfila	LS 50 % + équipement petite enfance	879 m ²	15	8	2009
70, rue Julien Lacroix	LS 100 %	299 m ²	8	8	2009
74-76, rue des Maraichers 15, rue Ferdinand Gambon 2, rue de la Croix-Saint-Simon	LS 100 %	821 m ²	40	40	2009
99, rue des Couronnes 56, rue des Envièrges	LS 100 %	370 m ²	6	6	2009

Source : Ville de Paris

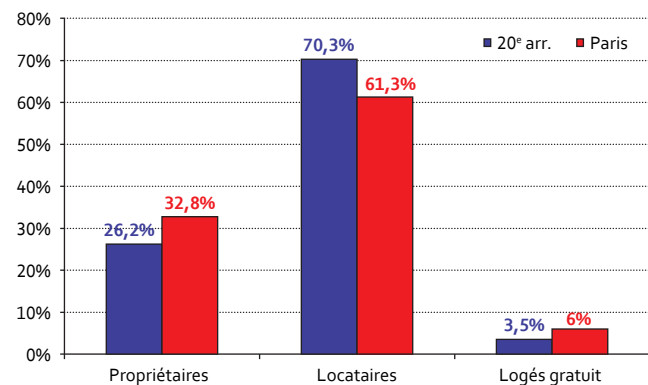
Selon les types de réserves, les projets doivent respecter les dispositions suivantes : LS 25 % – au moins 25 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS 50 % – au moins 50 % de la surface hors œuvre nette est dédiée au logement social/LS100 % - 100 % de la surface hors œuvre nette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

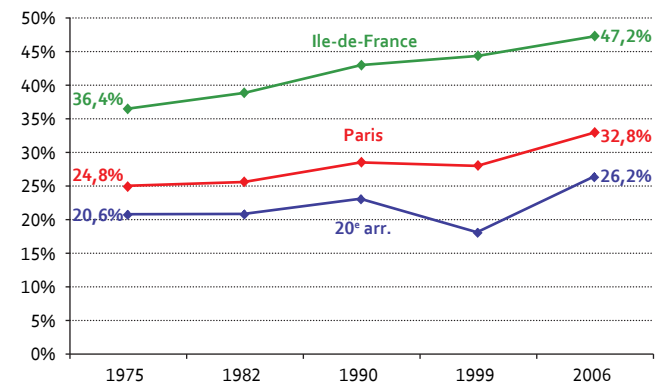
La part des ménages propriétaires de leur résidence principale connaît une nette progression, passant de 18,0 % en 1999 à 26,2 % en 2006 mais reste en-deçà de celle observée à Paris (32,8 % en 2006) et en Ile-de-France (47,2 % en 2006). La taille moyenne des résidences principales est relativement stable (2,47 pièces en 2006, 2,45 pièces en 1999) et reste inférieure à la taille moyenne des résidences principales parisiennes (2,58 pièces en 2006). Les grands logements sont assez peu nombreux dans l'arrondissement (17,5 % de 4 pièces et plus, contre 21,8 % à Paris) alors que les 3 pièces sont légèrement surreprésentés (26,7 % dans le 20^e, 23,2 % à Paris).

Statuts d'occupation des résidences principales en 2006



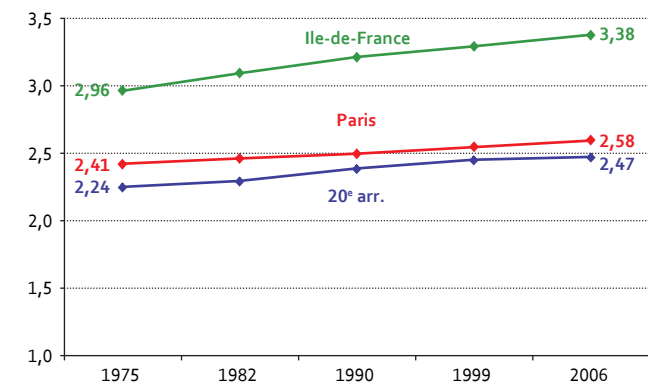
Source : INSEE, recensements de la population

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



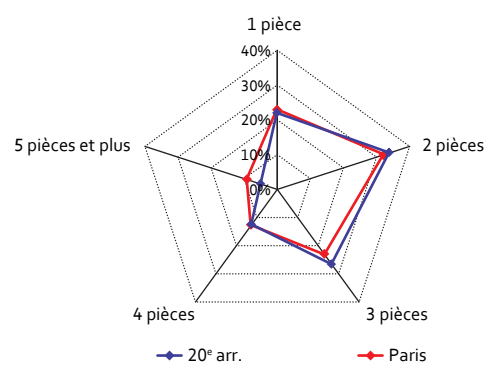
Source : INSEE, recensements de la population

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

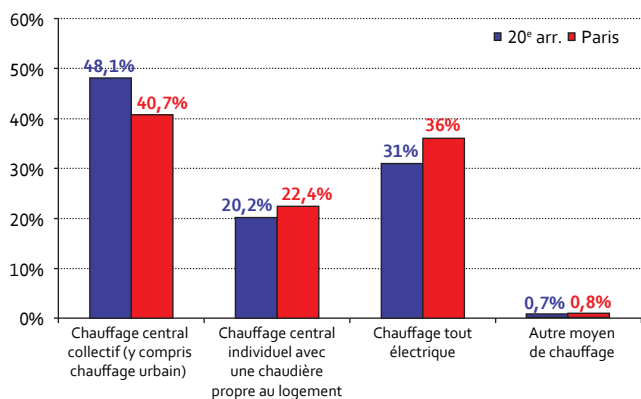


Source : INSEE, recensements de la population

Émissions de gaz à effets de serre

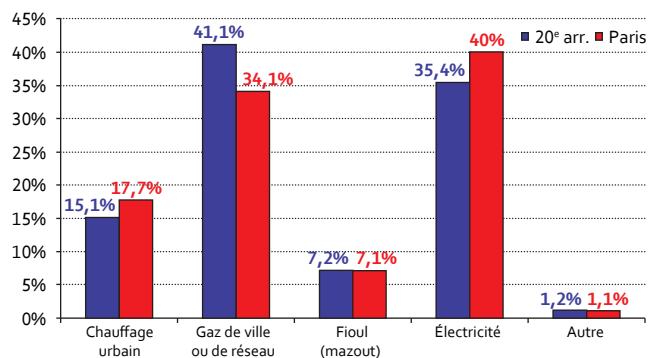
Les émissions de carbone de l'habitat sont fonction du mode de chauffage (central, collectif, individuel), de l'énergie utilisée (électricité, gaz, chauffage urbain) et des caractéristiques du bâti (surface vitrée, isolation...). Dans le 20^e, les niveaux d'émission par habitant sont hétérogènes. Le chauffage central collectif (y compris chauffage urbain) domine (48,1 % des résidences principales contre 40,7 % à Paris), devant le chauffage tout électrique (31,0 % des résidences principales, contre 36,0 % à Paris). Les énergies de chauffage se répartissent principalement entre gaz de ville (41,6 % contre 34,1 % à Paris) et électricité (35,4 %).

Modes de chauffage des résidences principales en 2006



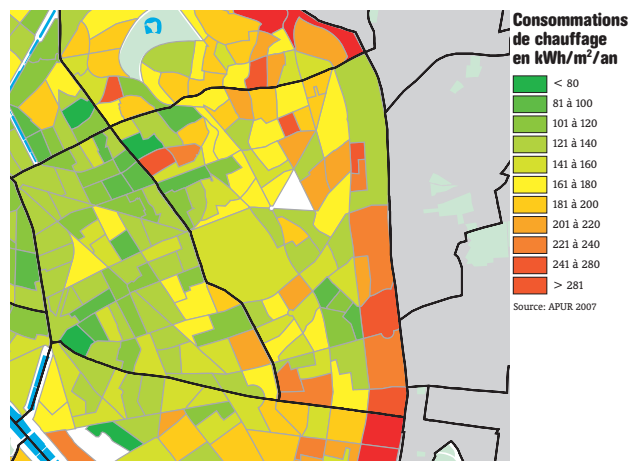
Source : INSEE, recensements de la population

Combustibles de chauffage des résidences principales en 2006



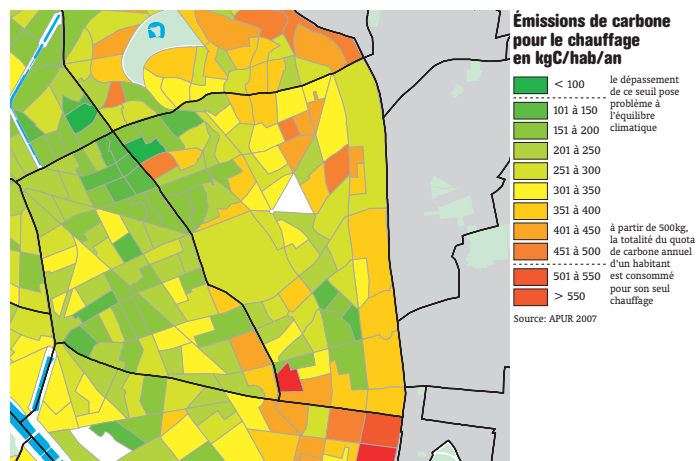
Source : INSEE, recensements de la population

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

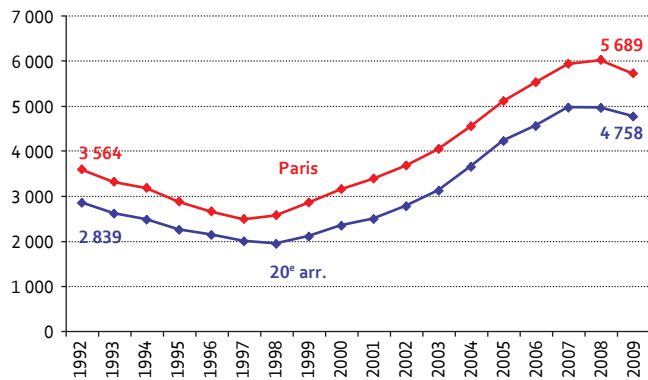
Précisions méthodologiques: Le comportement thermique d'un bâtiment s'établit sur la base de ses principaux paramètres physiques (dimensions, matériaux qui composent les murs, ensoleillement, part de la mitoyenneté...). En se basant sur les informations typologiques données par la date de construction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

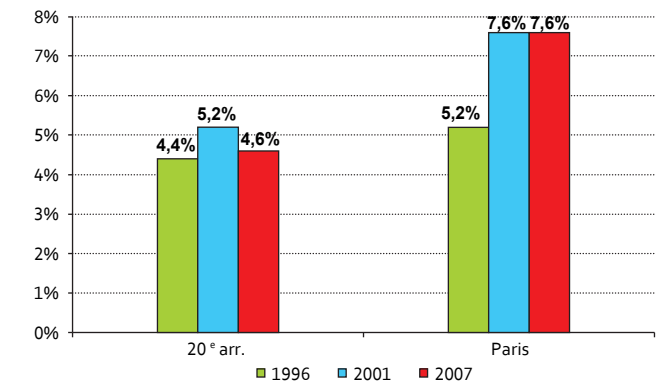
Après avoir quasiment doublé de 2001 à 2008 passant de 2 480 €/m² en 2001 à 4 949 €/m² en 2008 (+99,6 % contre +78,3 % à Paris), le prix du m² des appartements anciens accuse une légère baisse entre 2008 et 2009 (-3,9 % dans le 20^e, -5,0 % à Paris). En 2009, les prix restent bien inférieurs aux prix moyens parisiens (4 758 €/m² dans le 20^e contre 5 689 €/m² à Paris).

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



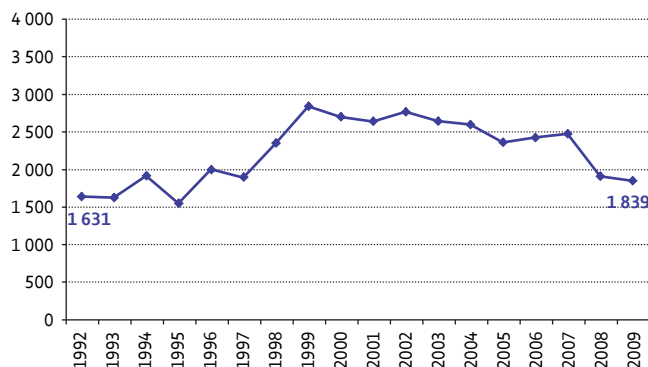
Source : Paris Notaires Service

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



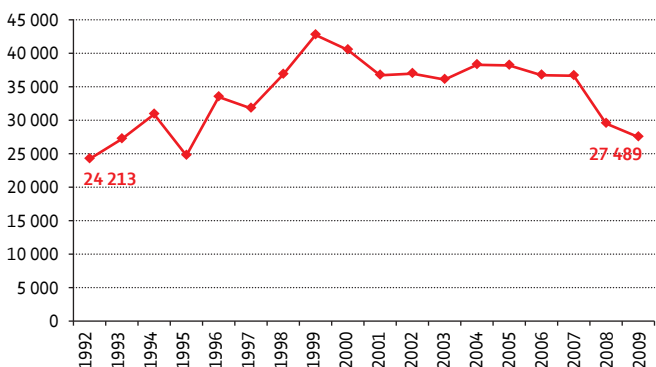
Source : Paris Notaires Service

**Nombre annuel de transactions des appartements anciens (1992-2009)
20^e arrondissement**



Source : Paris Notaires Service

Paris



Source : Paris Notaires Service

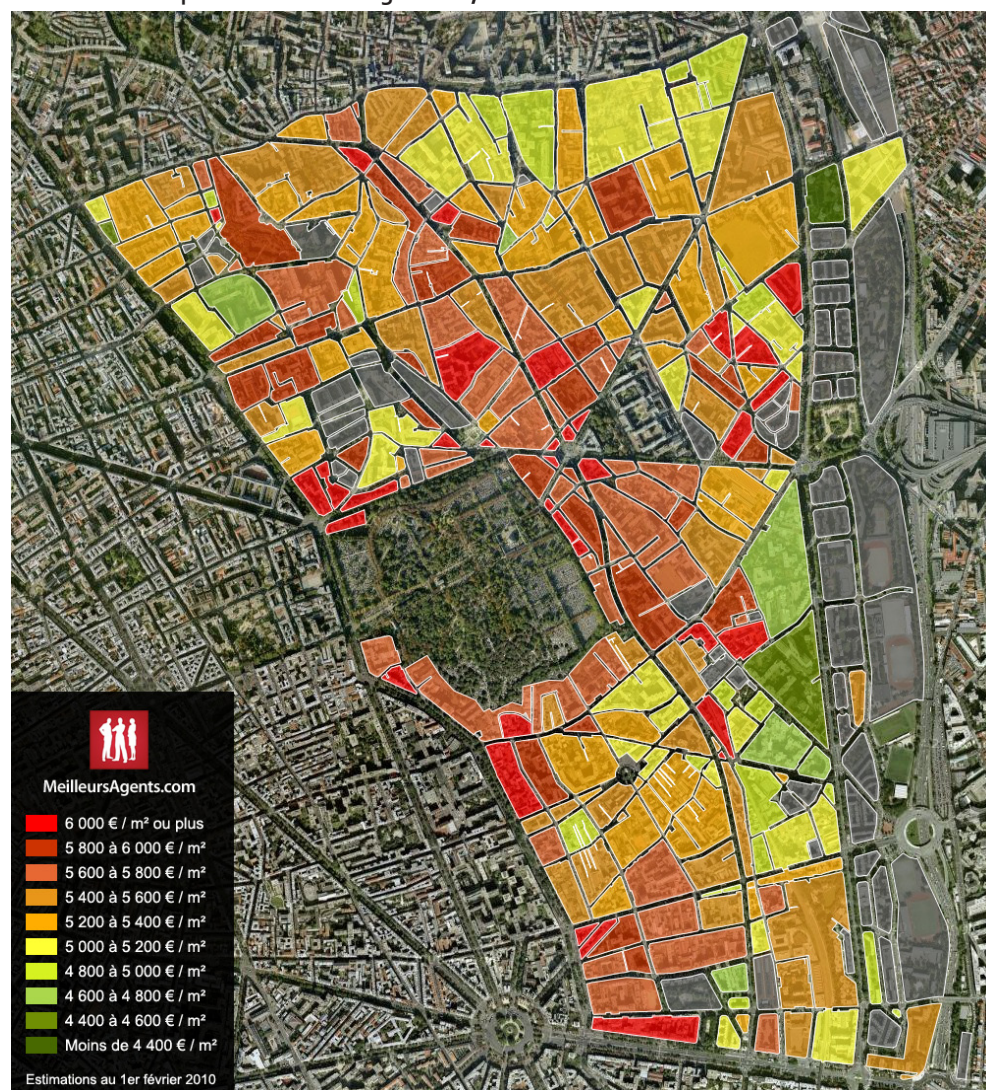
De 2004 et 2008, 1 059 Prêts Paris-Logement (PPL) ont été octroyés à des ménages souhaitant acquérir un logement dans le 20^e arrondissement et 698 à des ménages originaires du 20^e arrondissement pour un logement dans l'arrondissement ou ailleurs dans Paris. (8 900 à Paris sur la même période)

Nombre de Prêts Paris Logement (2004-2008)

Nombre de Prêts Paris Logement	2004	2005	2006	2007	2008	Total 2004-2008
Accordés à un ménage originaire du 20 ^e arr.	48	110	134	206	200	698
Accordés pour un logement acquis dans le 20 ^e arr.	77	143	197	324	318	1 059
Paris	570	1 184	1 491	2 958	2 729	8 932

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

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



Source : MeilleursAgents.com

Précisions méthodologiques (Meilleurs Agents.com) :

Les prix, exprimés en net vendeur (hors frais d'agence et notaires), sont calculés (et réactualisés tous les mois) par MeilleursAgents.com sur la base de deux sources d'informations complémentaires :

1. les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris/Île de France
2. les dernières transactions remontées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com.

Le marché locatif privé

Le loyer moyen des ménages emménagés dans l'année est inférieur au loyer moyen parisien (19,0€/m² dans le 20^e, contre 21,4€/m² à Paris), mais a suivi une progression similaire entre 2001 et 2008.

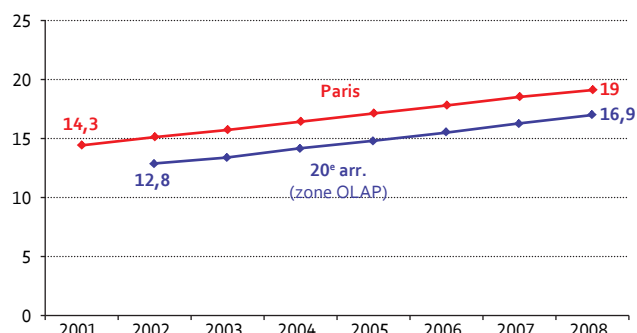
Loyer de marché au 1^{er} janvier 2009 (en €/m²)

20 ^e arr.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Valeur basse	17,8	15,9	15,2	15,5
Moyenne	20,8	18,5	17,8	18,1
Valeur haute	24,3	21,6	20,7	21,1

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

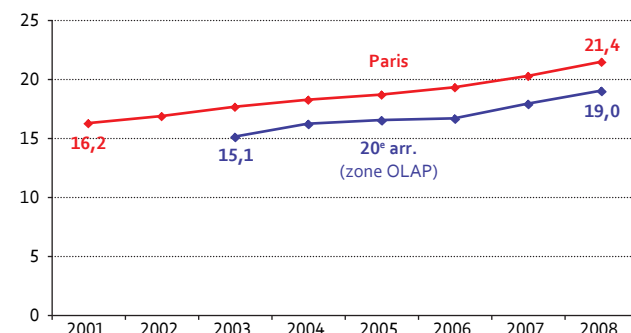
Source : OLAP

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



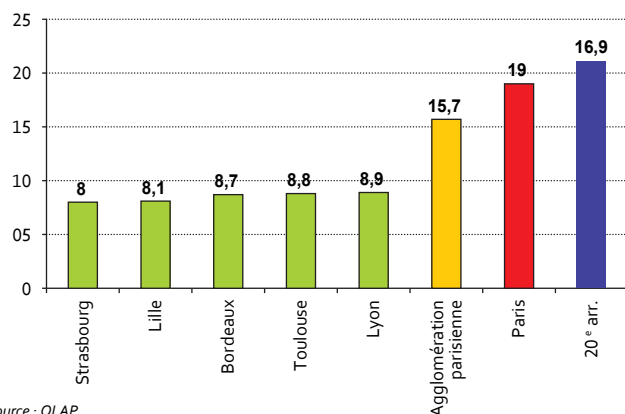
Source : OLAP (découpage de Paris en 4 zones de prix)

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 1^{er} janvier 2009



Source : OLAP

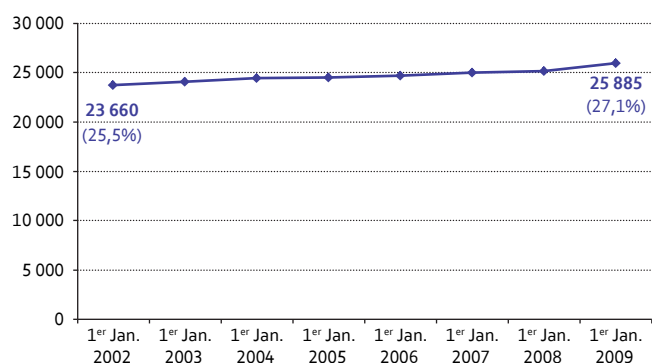
LOGEMENT SOCIAL

Parc de logement social SRU

Selon l'inventaire SRU, le 20^e arrondissement compte 25 885 logements sociaux au 1^{er} janvier 2009, soit 27,1 % des résidences principales. Derrière le 19^e et le 13^e, le 20^e arrondissement est celui qui comprend la part la plus importante de logements sociaux SRU (15,9 % à Paris). Entre les 1^{er} janvier 2002 et 2009, le nombre de logements sociaux a progressé passant de 23 660 logements sociaux à 25 885 (+9,4 %). Parmi ces logements, 78 % sont de type PLUS (82 % à Paris) et 11 % sont des PLS (7 % à Paris).

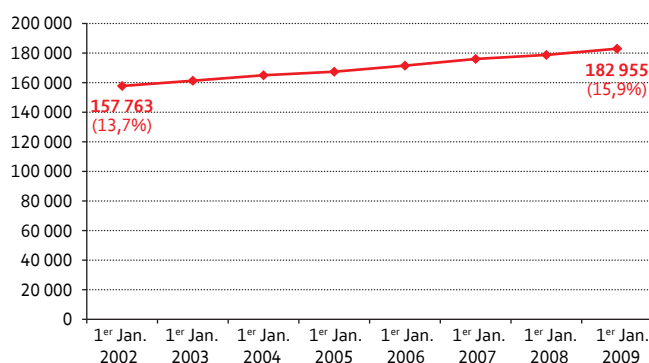
Nombre de logements sociaux SRU (1^{er} janvier 2002-2009)

20^e arrondissement



Source : DREIF, Inventaire SRU

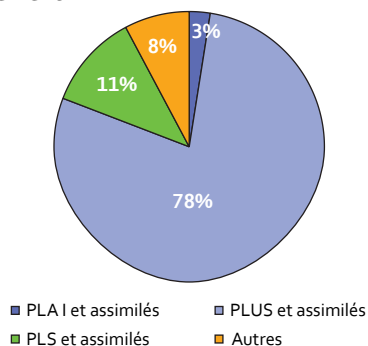
Paris



Source : DREIF, Inventaire SRU

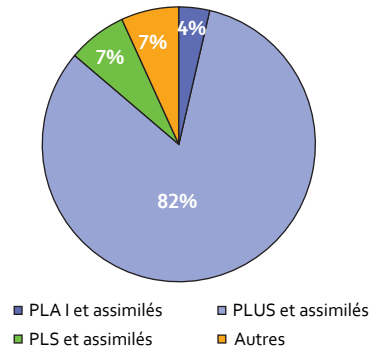
Répartition par type de financement (1^{er} janvier 2009)

20^e arrondissement



Source : Inventaire SRU

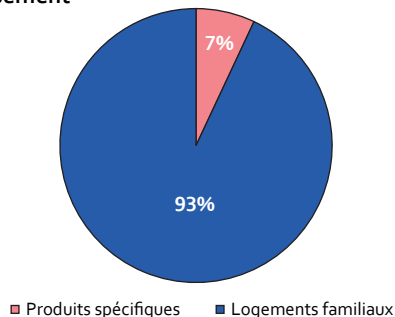
Paris



Source : Inventaire SRU

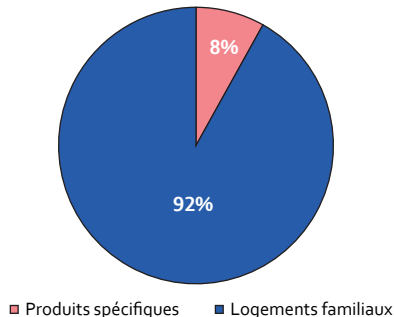
Répartition entre logements familiaux et produits spécifiques (1^{er} janvier 2009)

20^e arrondissement

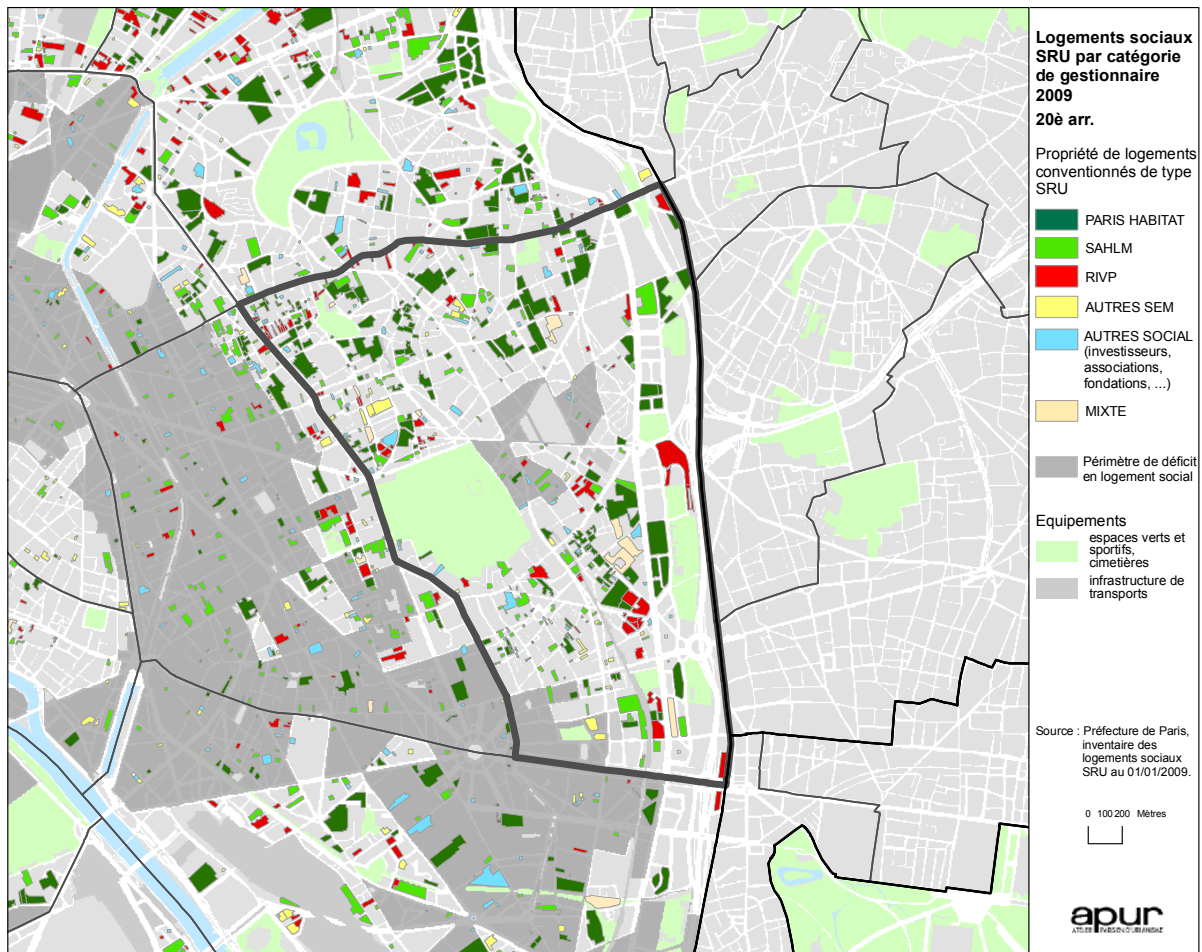


Source : Inventaire SRU

Paris

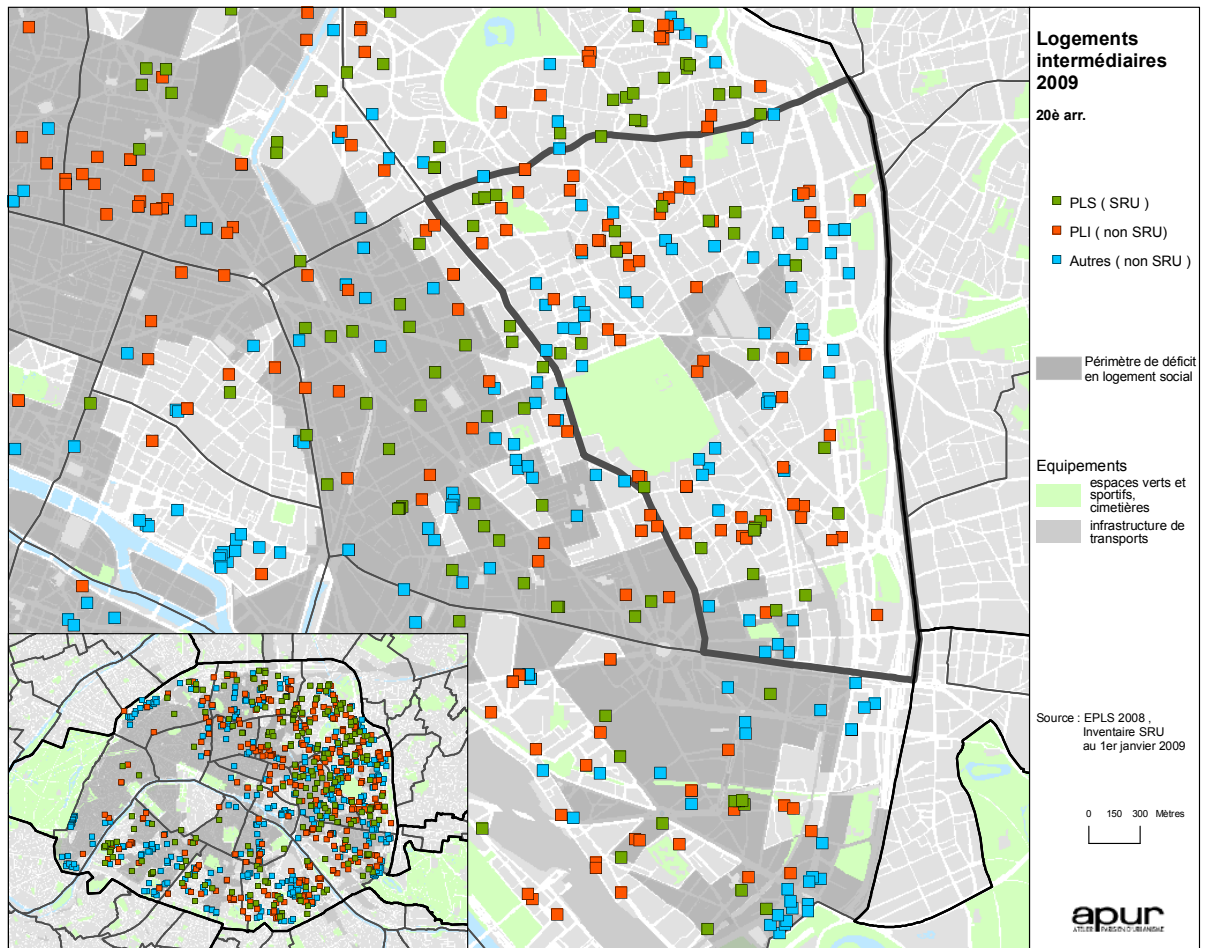


Source : Inventaire SRU



Parc de logement social intermédiaire

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

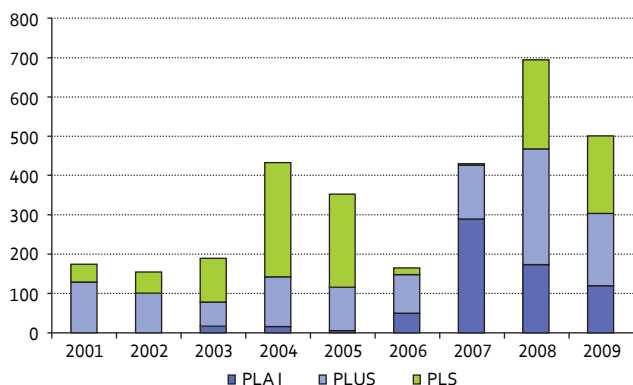


Production de logements sociaux

Près de 350 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2009. Ils ont été principalement financés en PLUS (40,0 % contre 48,9 % à Paris) et en PLS (38,2 % contre 26,9 % à Paris). Ce sont essentiellement des constructions neuves (49,5 % contre 44,4 % à Paris).

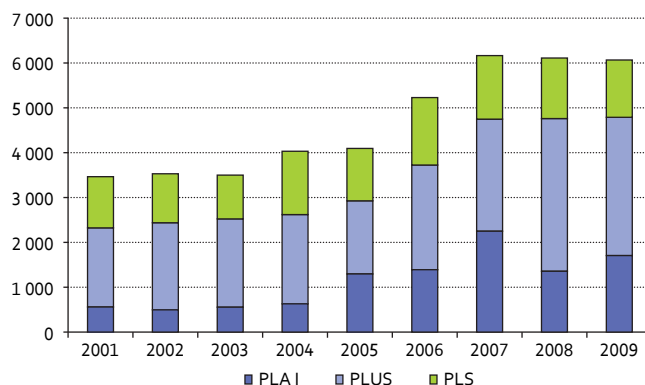
De 2001 à 2009, 2 332 logements ont été livrés (sur les opérations agréées depuis 1995), dont 213 PLAI et assimilés, 1 212 PLUS et assimilés et 907 PLS. Au 31 décembre 2009, il reste 1 388 logements financés à livrer.

Logements sociaux SRU financés : catégories de financement 20^e arrondissement

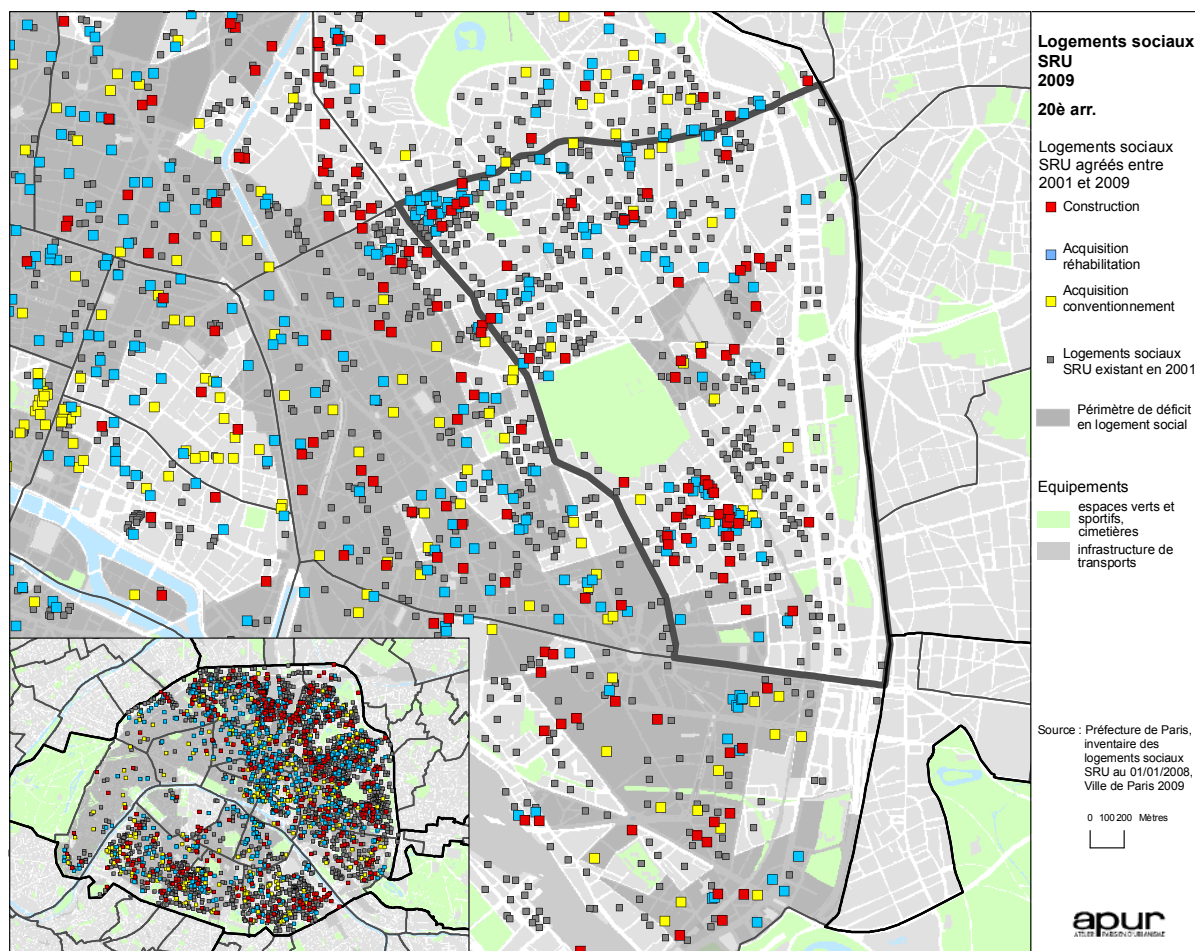


Source : Ville de Paris

Paris



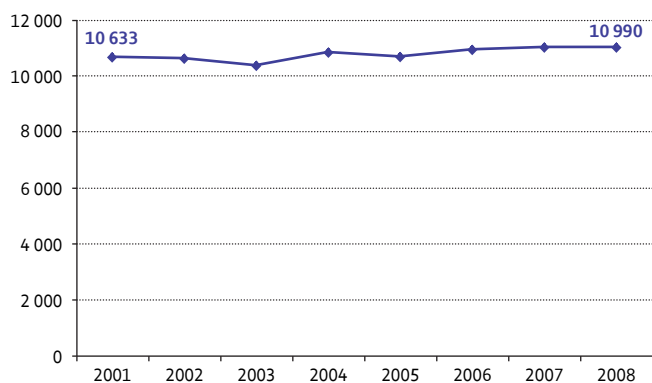
Source : Ville de Paris



Demande de logements

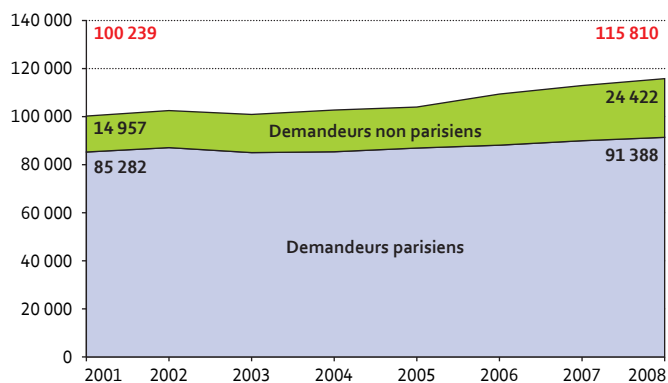
Entre 2001 et 2008, le nombre de demandeurs de logements sociaux est resté relativement stable. On compte 10 990 demandeurs en 2008, soit 11,5 % des ménages (8,0 % à Paris).

Nombre de demandeurs de logements (2001-2008)
20^e arrondissement

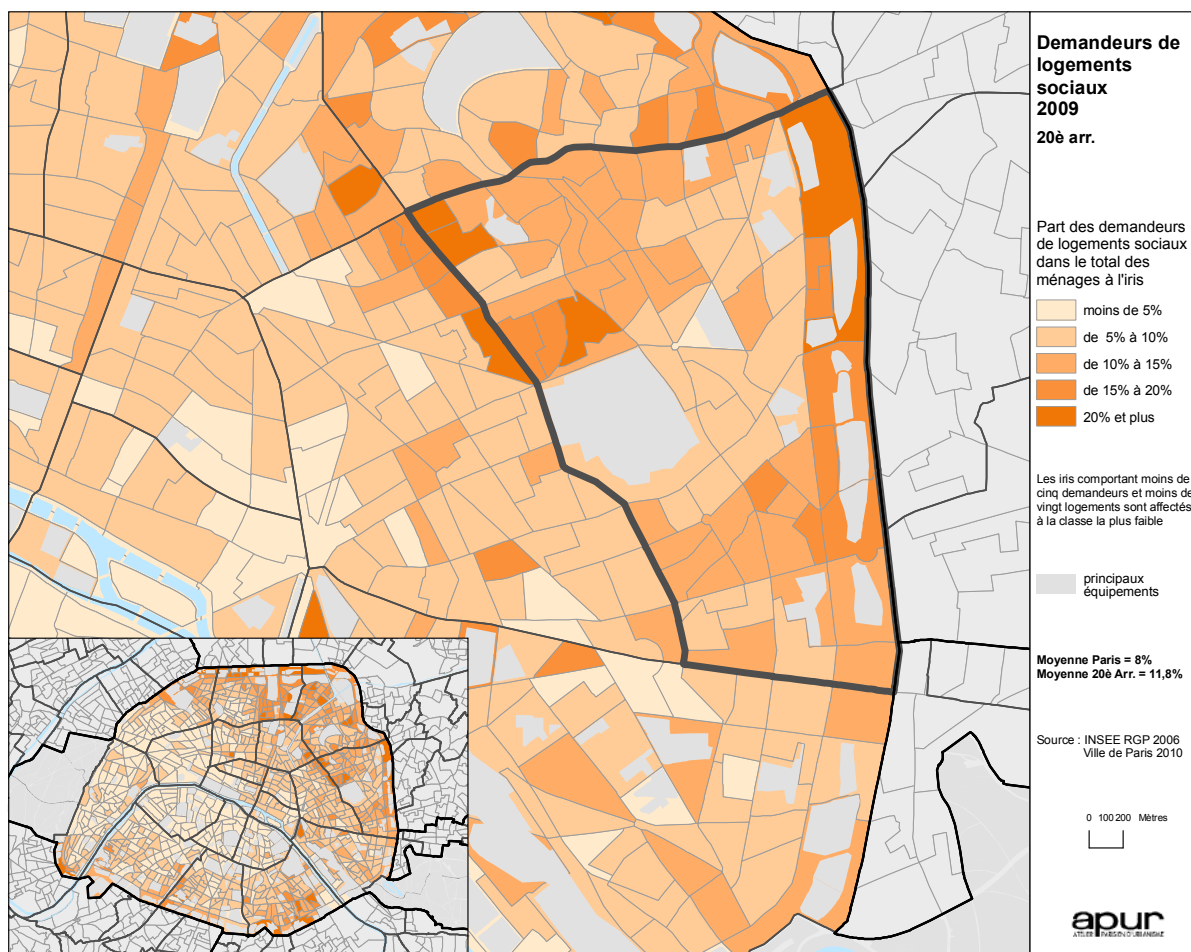


Source : Ville de Paris

Paris



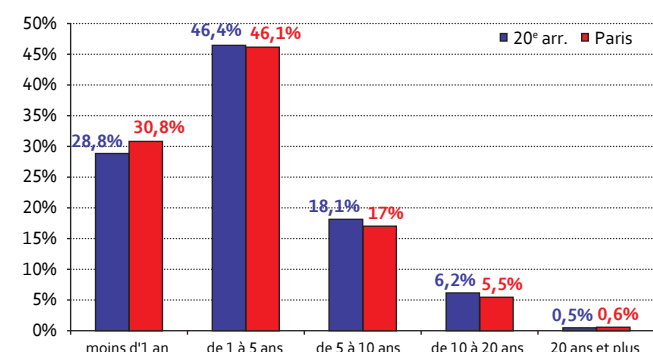
Source : Ville de Paris



Profil des demandeurs de logement

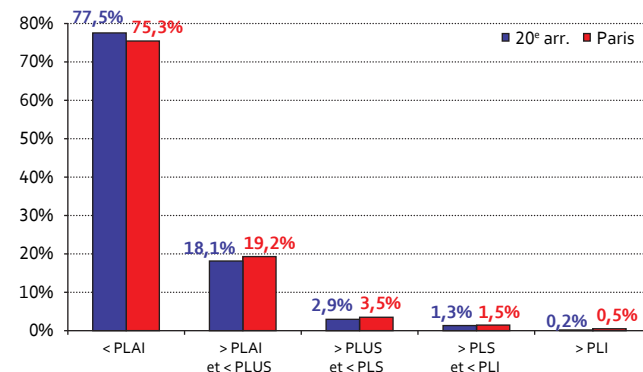
Parmi les 10 990 ménages de l'arrondissement inscrits au fichier parisien de la demande au 31 décembre 2008, 77,5 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA I (75,3 % pour l'ensemble des demandeurs inscrits à Paris). 75,3 % des demandeurs sont inscrits depuis moins de 5 ans (dont 28,8 % depuis moins d'un an). Les ménages demandeurs sont un peu plus grands que la moyenne parisienne (41,2 % des ménages sont composés de 3 personnes ou plus contre 37,0 % de l'ensemble des demandeurs). 28,1 % 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



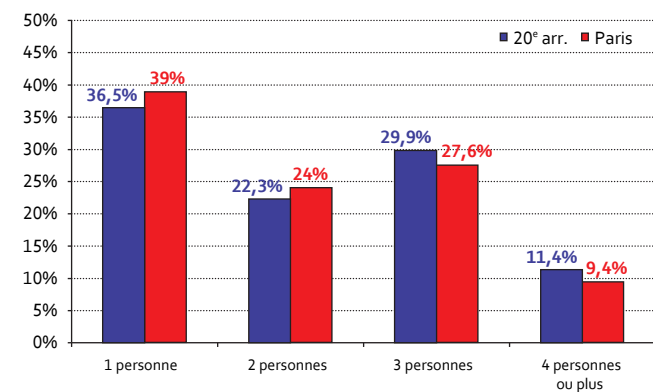
Source : Ville de Paris

Répartition des demandeurs selon les plafonds de ressources en 2008



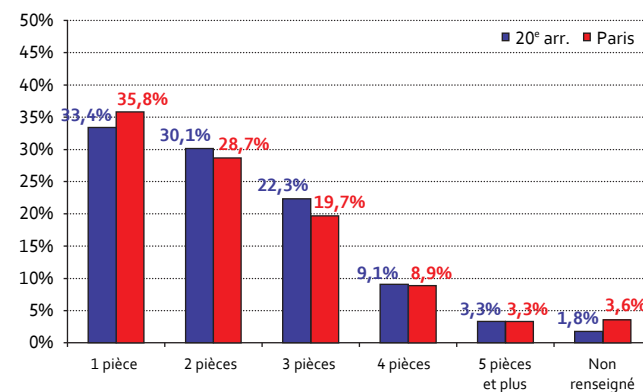
Source : Ville de Paris

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	20 ^e arr.	Paris
Propriétaire	1,8 %	2,5 %
Locataire logement privé	32 %	39,2 %
Locataire logement social	28,1 %	20,8 %
Hébergé par un particulier	24 %	21,8 %
Logement précaire	12,5 %	12,6 %
Sans domicile fixe	1,1 %	2,9 %
Autres	0,5 %	0,3 %
Ensemble	100 %	100 %
Effectif	10990	115810

Source : Ville de Paris

Attributions de logements sociaux

En 2008, 1 117 ménages ont bénéficié de l'attribution d'un logement dans le 20^e arrondissement, dont 652 ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

Attributions de logements SRU – tous contingents en 2008

	20 ^e arr.	Paris
Nombre de ménages relogés en 2008 dans un logement SRU, selon leur arrondissement de relogement	1 117	8 097
Dont nombre d'attributions prononcées au bénéfice de personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds	652	4 995

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 20^e arrondissement compte 45 structures d'hébergement ouvertes à différents publics.

• Hébergement d'urgence pour personnes en difficulté

Pour les personnes en difficulté, le 20^e arrondissement compte 7 centres d'hébergement d'urgence (249 places) et 9 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (630 places).

Liste des CHU

Bus des Femmes — 58, rue des Amandiers (5 places)
CASIP — 8, rue Pali-Kao (4 places)
Centre Léon — 72, rue Orfila (13 places)
Centre René Boulanger — 72, rue Orfila (17 places)
Cité Saint-Martin — 72, rue Orfila (105 places)
Georges Sand — 5b, rue Stendhal (55 places)
Pyrénées 2 — 260, rue des Pyrénées (50 places)

Financés non livrés

31, rue de Tlemcen (37 places)
88, rue Pixerecourt (CHRS) (14 places)

Liste des CHRS

Buzenval — 94, rue Buzenval (273 places)
Centre Pyrénées — 355, rue des Pyrénées (54 places)
Centre d'Accueil du Chenal Saint-Blaise — 16, rue du Clos (50 places)
CHRS Pixerecourt — 88, rue Pixerecourt (31 places)
Foyer Louise Labbé — 14, rue Mendelssohn (30 places)
Le Verlan — 35, rue Piat (39 places)
Soleillet-Aurore — 9, rue du Soleillet (37 places)
Travail et Vie — 31, rue Le Vert (30 places)
CHRS Gambetta — 233, rue des Pyrénées (86 places réadaptation)

Source : FINESS (1^{er} décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Produits spécifiques pour publics défavorisés

L'arrondissement compte 2 maisons relais (27 places) et une résidence sociale (21 places).

Liste des maisons relais

Maison Relais Terre Neuve — 24, rue de Terre Neuve (19 places)
Résidence Accueil rue Delaitre — 5, rue Delaitre (8 places)

Financées non livrées

82, rue Julien Lacroix 75020 Paris (CPA SIEMP) (8 places)
84, rue Julien Lacroix — 56, rue de Belleville (18 places)
44-44 bis, rue de la Chine (23 places)

Liste des résidences sociales

Résidence Sociale villa Faucheur — 4, villa Faucheur (21 places résid. soc. ex nihilo)

Source : FINESS (1^{er} décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Foyers de travailleurs migrants

S'y ajoutent 6 foyers de travailleurs migrants (1 299 places), qui devraient être progressivement réhabilités et transformés en résidence sociale et une résidence sociale à destination des travailleurs migrants (146 places).

Liste des foyers de travailleurs migrants non transformés

Foyer Hébergement le Retrait — 23, rue du Retrait (209 places)
Foyer Hébergement Mûriers — 16, rue Fernand Léger (281 places)
Foyer Hébergement Troènes — 64, rue des Amandiers (244 places)
FTM Annam — 12, rue d'Annam (334 places)
FTM Charonne Boulevard — 186, bd de Charonne (94 places)
FTM la Duée — 31, rue de la Duée (137 places)

Liste des résidences sociales à destination des travailleurs migrants

Résidence Sociale AFTAM — 15, rue Bisson (146 places)

Financés non livrés (en résidence sociale)

16, rue Fernand Léger (240 places)

Sites de desserrement financés non livrés :

194, rue des Pyrénées (37 places)

Source : FINESS (1^{er} décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Logements étudiants

Pour les étudiants, l'arrondissement compte 303 places en résidences étudiantes.

Liste des résidences pour étudiants CROUS

Michel de Bourges — 8/10, rue Michel de Bourges (61 places, dont 6 adaptées mobilité réduite)
Des Haies — 72/74, rue des Haies (64 places, dont 8 adaptées mobilité réduite)
Bisson — 21, rue Bisson (29 places)
Cour des Noues — 4/6, rue de la Cour des Noues (64 places, dont 6 adaptées mobilité réduite)
Ménilmontant n°1 — 124/130, bd Ménilmontant (20 places)
Ménilmontant n°2 — 109/111, rue Ménilmontant (65 places, dont 13 adaptées mobilité réduite)

Financées non livrées

52, rue des Cascades (31 places)

Source : CROUS, CIUP, Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Foyers de jeunes travailleurs

L'arrondissement compte 2 foyers de jeunes travailleurs (263 places).

Liste des foyers de jeunes travailleurs

FTJ les Hauts de Belleville — 43 (vide) 45, rue du Borrego (112 places)
Foyer les Amandiers — 54, rue de Ménilmontant (151 places)

Financés non livrés

Foyer ARAMIS — 11 square monsoreau (126 places)

Source : FINESS (1^{er} décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Hébergements pour personnes âgées

L'arrondissement compte 9 établissements pour personnes âgées dépendantes (946 places).

Liste des maisons de retraites EHPAD et assimilées à Paris

Résidence Santé Alquier Debrousse — 26, rue des Balkans (325 places)
Résidence Santé Belleville — 180, rue Pelleport (90 places)
Soeurs du Tres Saint-Sauveur — 9, rue du Retrait (30 places)
Résidence les Airelles — 12, rue des Panoyaux (87 places)
Les Parentèles — 5, rue de l'Indre (60 places)
EPHAD Repotel Gambetta — 161, avenue Gambetta (80 places)
MAPI Amandiers — 5, rue des Cendriers (124 places)
Résidence MAPI Saint-Simon — 127b, rue d'Avron (127 places)
Maison de Retraite Salesiennes — 7, impasse de la Providence (24 places)

Source : FINESS (1^{er} décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)

• Hébergements pour personnes handicapées

L'arrondissement compte par ailleurs 2 foyers d'hébergement pour déficients mentaux, d'une capacité de 73 places.

Liste des foyers d'hébergement

Foyer Plein Ciel — 118, rue des Pyrénées (déficients mentaux, 32 places)

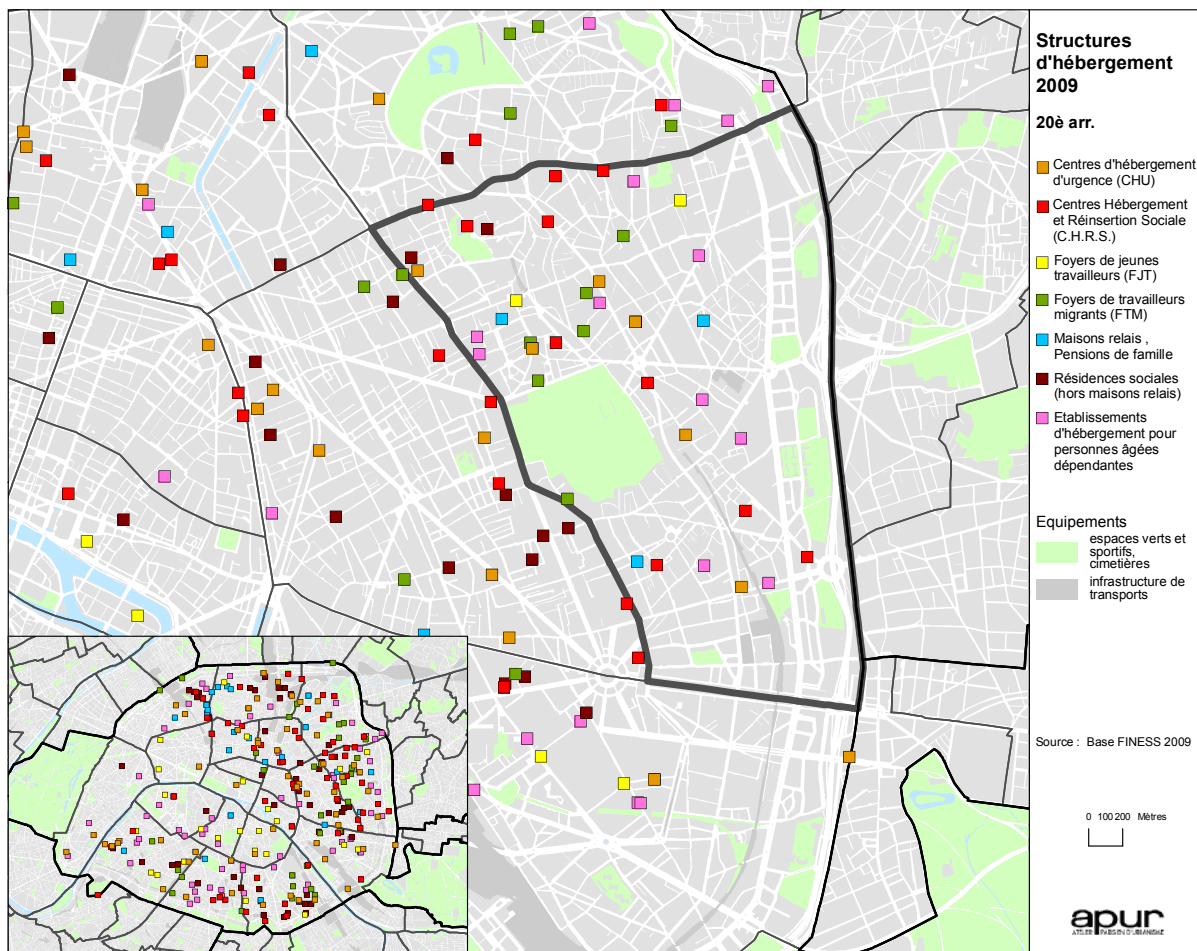
Foyer Michel Cahen — 10, rue de Pali-Kao (déficients mentaux, 41 places)

Financés non livrés

Vignoles EST rue des Vignoles — 93-97 rue des Haies (30 places)

52-56 et 60, rue du Surmelin (60 places)

Source : FINESS (1^{er} décembre 2009), Enquête APUR Livraisons (31 décembre 2009)



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 meilleures conditions d'occupation et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. En 2009, 54 logements du 20^e 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, 220 sont situés dans le 20^e arrondissement. Sur ces 220 immeubles, 156 sont d'ores et déjà sortis d'indignité, 53 sont en cours de traitement et 11 restent à traiter.

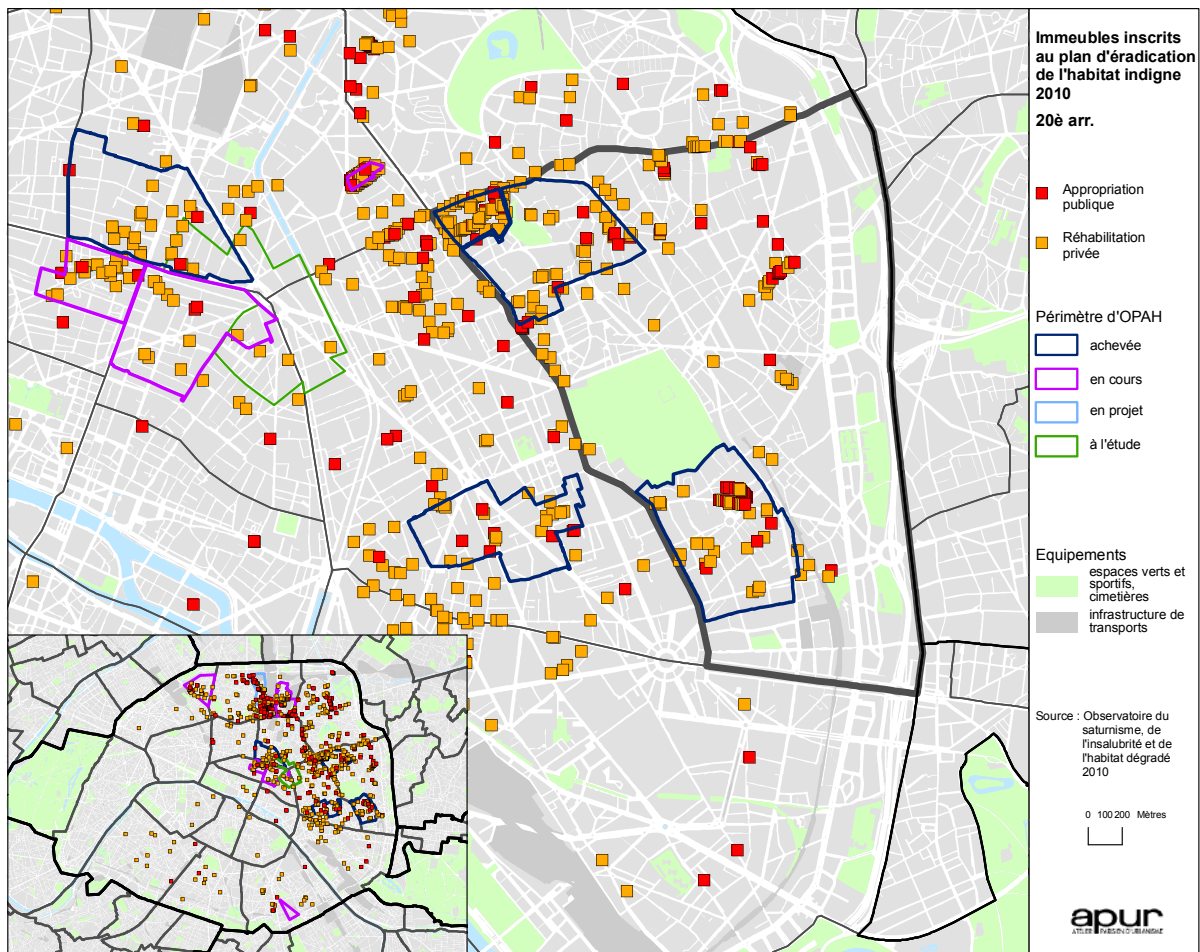
20^e – Appropriations publiques

État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont acquis en totalité		dont acquis et vide	
		nb	%	nb	%
SIEMP	53	53	100 %	45	85 %
Autre opérateur	5	1	20 %	1	20 %
Total	58	54	93 %	46	79 %

20^e – Réhabilitations privées

État d'avancement en janvier 2010	nombre d'immeuble	dont travaux votés au moins en partie		dont travaux commencés ou achevés		dont travaux achevés en totalité	
		nb	%	nb	%	nb	%
SIEMP	81	79	98 %	79	98 %	50	62 %
OAHD1	35	35	100 %	35	100 %	29	83 %
OAHD2	18	18	100 %	15	83 %	9	50 %
OPAH Réunion	9	9	100 %	9	100 %	8	89 %
Autre dispositif	19	18	95 %	17	89 %	14	74 %
Total	162	159	98 %	155	96 %	110	68 %

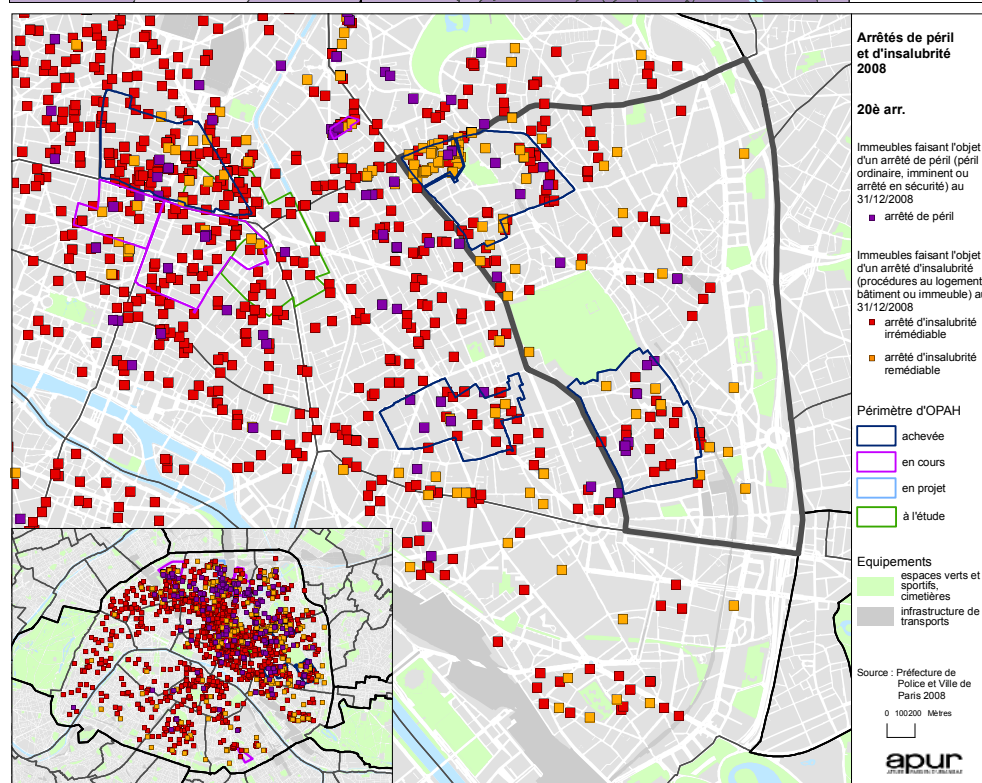
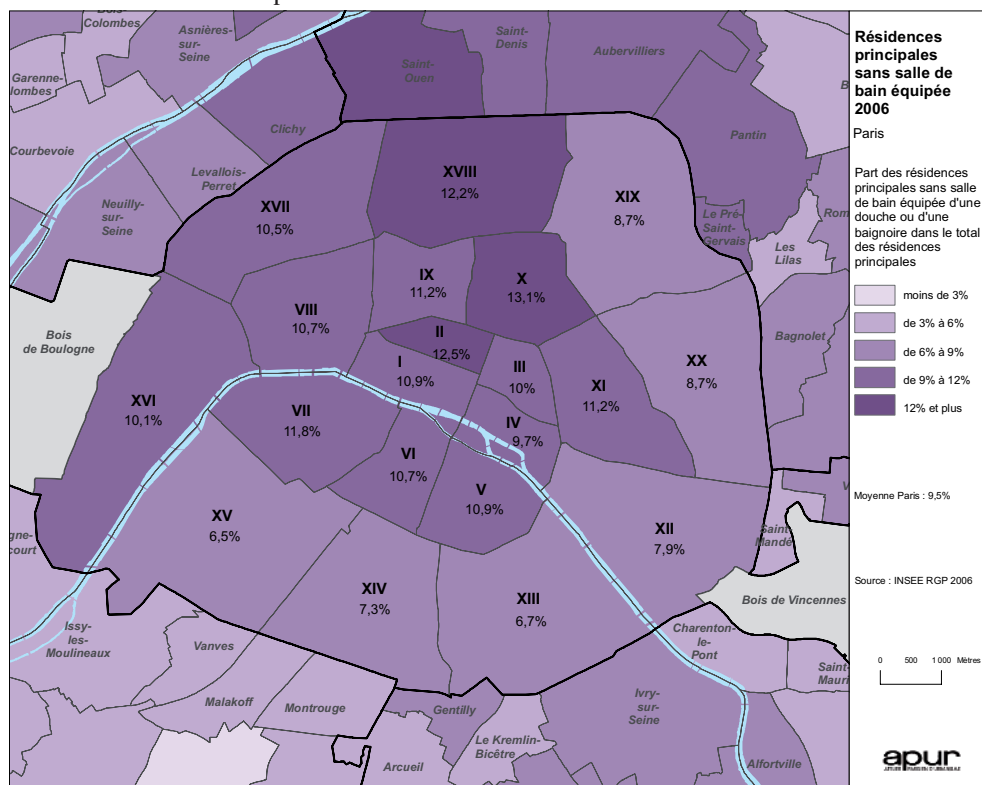
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé (2010)

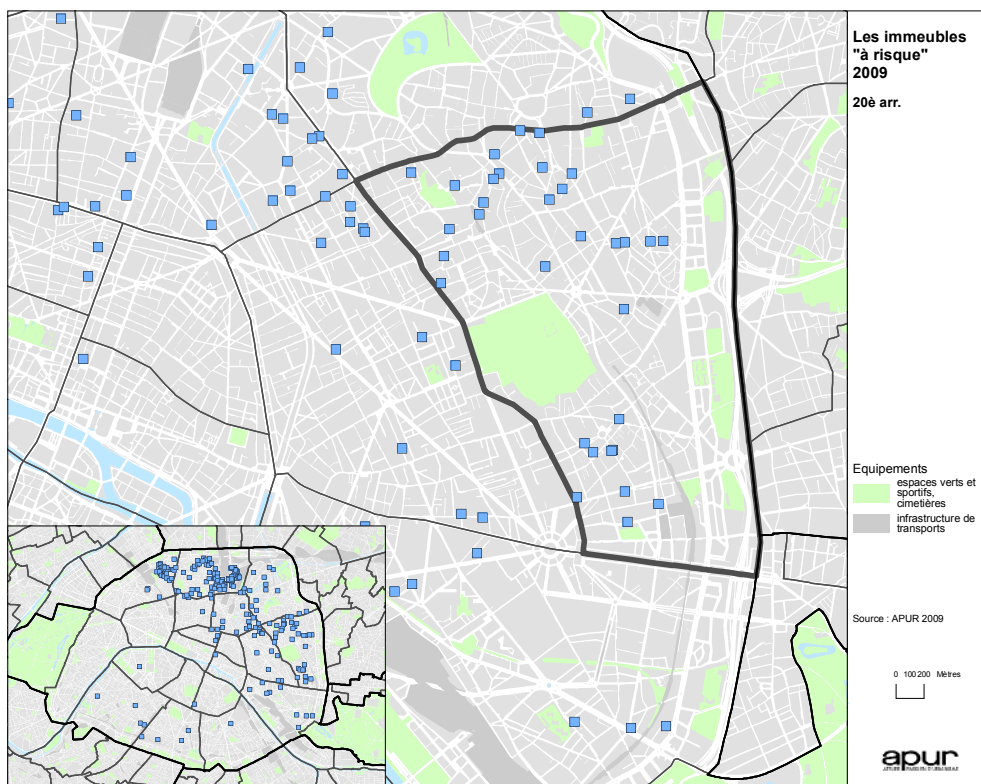
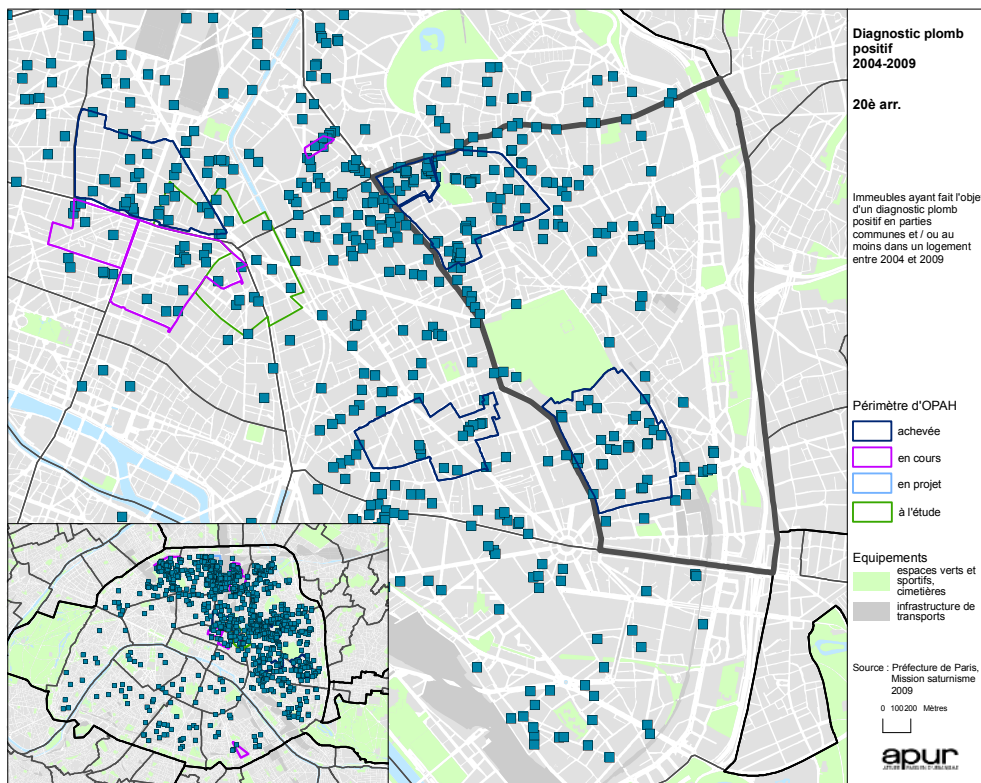


Prévention de la dégradation de l'habitat ancien

L'inconfort, défini par l'absence de salle de bain équipée d'une douche ou d'une baignoire, concerne 8,7 % 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 32 immeubles dans l'arrondissement. Ces immeubles cumulent 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

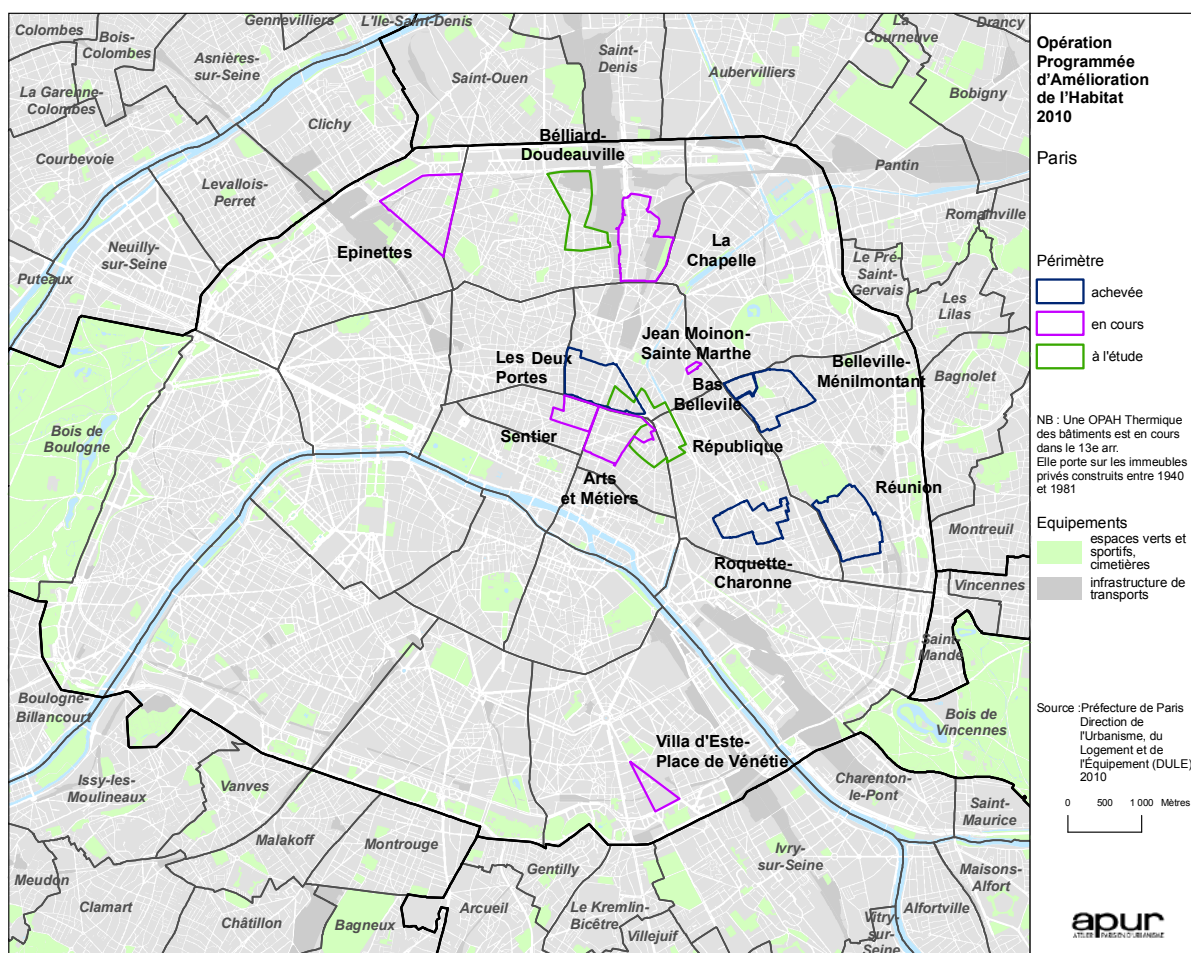
Parc privé et développement durable

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, 16 pré-études ont été réalisées dans le 20^e arrondissement (175 dans l'ensemble de la capitale), 9 diagnostics ont été votés et aucun n'a été à ce jour réalisé (14 à Paris).

Requalification des quartiers anciens

L'OPAH Réunion s'est achevée en 2006. Le montant des travaux s'est élevé à 6,534 millions d'euros. 1 453 logements aidés ont été réalisés, 100 logements à loyer maîtrisé ont été produits et 3 logements vacants ont été remis sur le marché.



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 71 établissements dans le 20^e arrondissement (et 846 à Paris) : 62 hôtels meublés et 9 hôtels de tourisme. Ces établissements sont utilisés pour héberger des familles démunies qui ne trouvent pas d'autres solutions pour se loger, faute de moyens ou de garanties suffisantes.

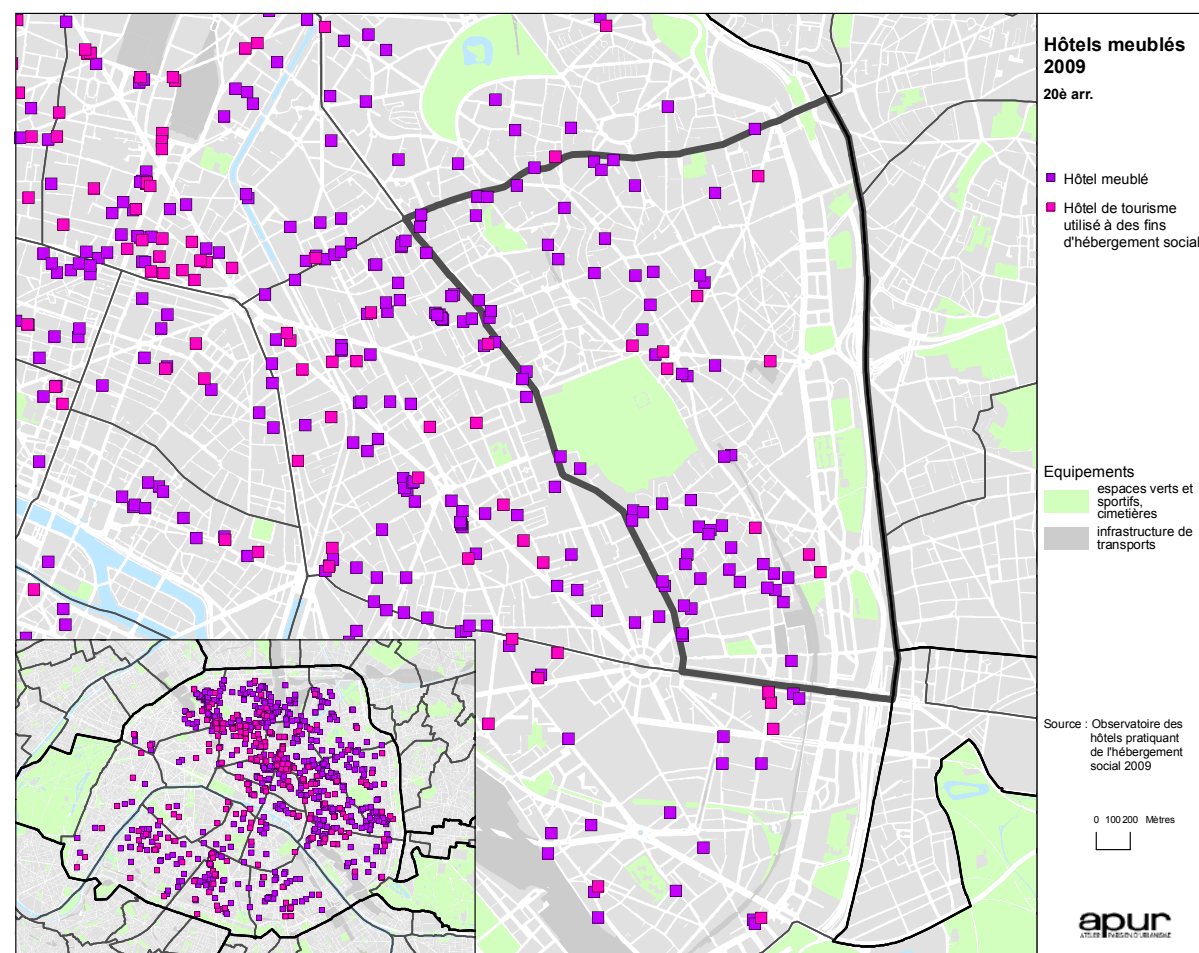
En janvier 2010, 21 établissements font l'objet d'une procédure administrative au titre de la sécurité, du risque d'incendie, de l'état de salubrité ou du saturnisme. Ils ont été signalés aux services et opérateurs sociaux afin que ces derniers cessent d'y recourir.

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 51 hôtels dans l'arrondissement. À ce jour, aucun hôtelier n'a adhéré à la démarche. Entre 2001 et 2007, 3 hôtels ont été acquis pour créer une résidence sociale ainsi que des logements sociaux ordinaires.

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
20 ^e arr.	62	1 843	9	313	71	2 156
Paris	632	18 595	213	7 135	845	25 730

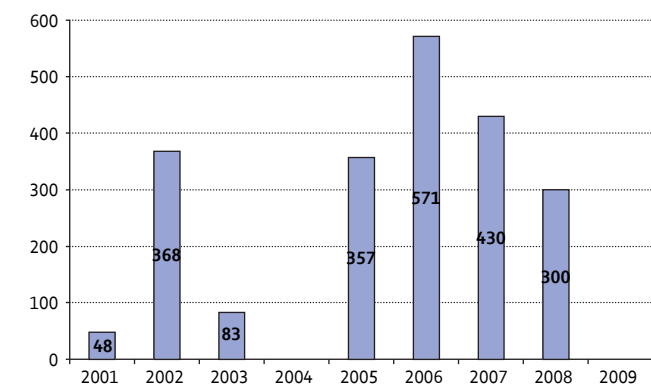
Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, APUR



AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Entre 2001 et 2009, 2 157 logements du 20^e arrondissement ont fait l'objet d'une réhabilitation, tous dans le cadre d'une PALULOS. Dans la même période, 1 186 ont été l'objet d'une résidentialisation (AQS).

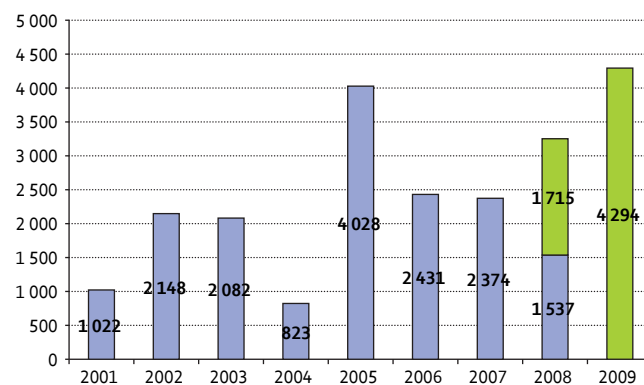
Réhabilitation du parc social (PALULOS) et plan Climat (2001-2009)
20^e arrondissement



Source : Ville de Paris

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

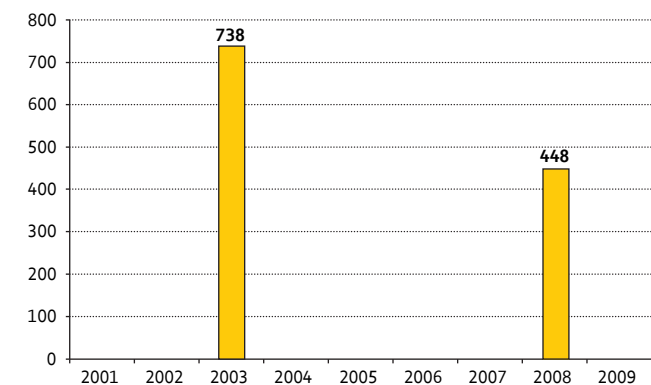
Paris



Source : Ville de Paris

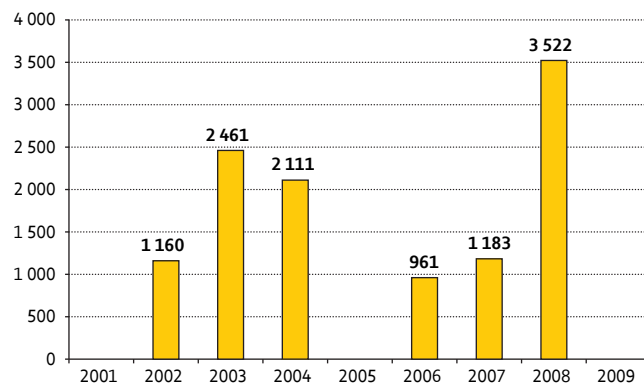
■ Réhabilitations au titre du plan climat
■ Aides à la réhabilitation du parc social (PALULOS)

Amélioration de la qualité des services (2001-2009)
20^e arrondissement



Source : Ville de Paris

Paris



Source : Ville de Paris

Belleville – Amandiers

Situé au nord-ouest du 20^e arrondissement, le périmètre se compose de deux quartiers : Belleville au nord et les Amandiers au sud.

C'est un quartier cosmopolite, accueillant de nombreuses nationalités. Sur le plan morphologique, le quartier est un mélange d'immeubles anciens (la moitié des logements date d'avant 1948) et récents (21 % ont été construits après 1981). Un peu plus d'un tiers du parc (38 %) est constitué de logements sociaux.

Globalement le périmètre compte 37 200 habitants pour une superficie de 65 hectares.

La pyramide des âges est marquée par une forte proportion de jeunes : les moins de 20 ans forment 23 % de la population (18 % à Paris). Le quartier accueille également une population étrangère nombreuse (23 % de la population au lieu de 14 % à Paris).

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont près de deux fois plus présents qu'à l'échelle parisienne (19 % contre 10 % à Paris). Le nombre de demandeurs d'emploi a toutefois diminué à un rythme plus rapide que dans l'ensemble du 20^e arrondissement entre 1998 et 2004 (respectivement -7,4 % et -2,1 %) selon l'Observatoire national des ZUS.

La situation du quartier au regard de l'emploi est critique. Le nombre d'emplois par actif résident est près de cinq fois inférieur à la moyenne parisienne (0,3 au lieu de 1,4 à Paris).

Le tissu commercial est quant à lui relativement dense mais se concentre le long d'axes principaux et est marqué par une forte vacance (27 % au lieu de 12 % à Paris).

Les conditions de logement des habitants sont inégales. Si la moitié des logements du quartier sont de construction relativement récente, l'autre moitié est composée d'immeubles anciens (51 % de logements d'avant 1948) parfois très dégradés. Le périmètre compte 113 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne et 13 hôtels meublés.

Enfin, le quartier bénéficie d'un bon réseau d'équipements (structures en faveur de l'emploi, équipements culturels, équipements sportifs).

Porte de Montreuil – Python Duvernois – Fougères

Situé à l'est du 20^e arrondissement, le quartier est enserré entre le boulevard Davout à l'ouest et le périphérique à l'est.

Il est formé de trois bandes longitudinales, la première composée des habitations bon marché (HBM) des années 1930, la deuxième formée d'équipements sportifs et de jardins et la troisième correspondant au boulevard périphérique. Le périmètre comprend également au nord la cité Fougères, ancienne cité d'urgence de l'après-guerre, démolie puis reconstruite dans les années 1990. Globalement le quartier accueille une forte proportion de jeunes mais aussi une population vieillissante. Le parc de logements sociaux est important (61 % des logements).

Le quartier accueille 13 500 habitants sur une superficie totale de 50 hectares.

La structure par âge de la population du quartier montre que les moins de 20 ans sont nombreux, ils représentent un quart de la population du secteur pour (18 % à Paris). Cette force vive est un atout pour le quartier qui accueille également une population vieillissante, installée de longue date. Les personnes âgées représentent 21 % de la population, soit l'un des plus forts taux des CUCS (18 % à Paris). Le quartier est également marqué par une forte proportion de foyers monoparentaux, qui forment 38 % des familles (27 % à Paris).

Un foyer sur quatre vit sous le seuil des bas revenus (24 %, contre 10 % à Paris). Les difficultés scolaires sont fortes avec un taux de retard atteignant 22 % des élèves en fin de primaire contre 13 % en moyenne à Paris.

Le tissu économique est peu dense. Le nombre d'emplois par actifs résidents est cinq fois moins important qu'au niveau parisien (0,3 emploi par actif au lieu de 1,4 à Paris). L'activité commerciale est également peu développée et principalement localisée le long du boulevard Davout.

Le quartier est majoritairement constitué d'habitat social, il comprend notamment les cités Félix-Terrier, Patrice-de-la-Tour-du-Pin et Fougères.

Les équipements à développer, au regard des caractéristiques démographiques et sociales du quartier sont les équipements destinés aux personnes âgées, aux familles et aux jeunes.

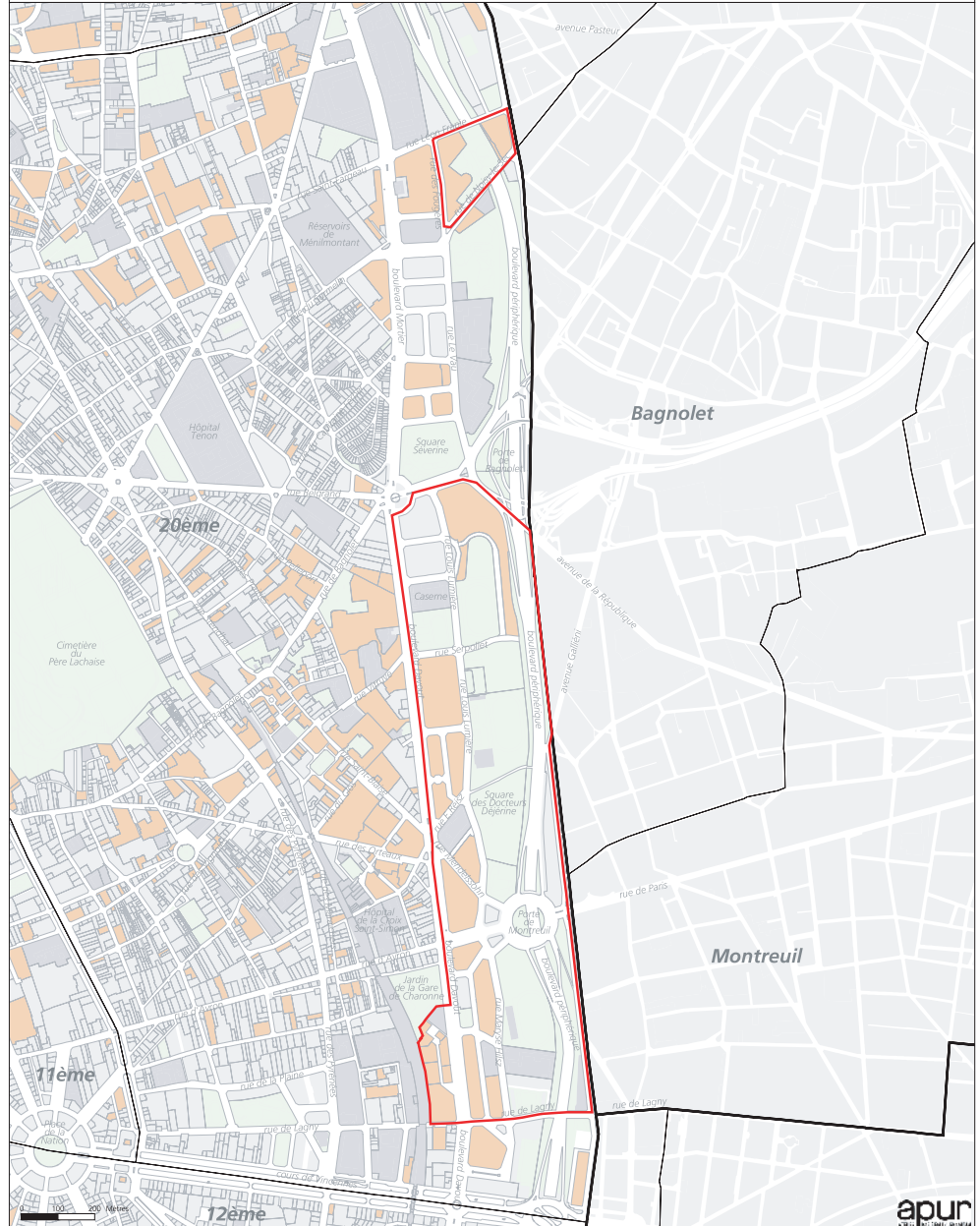


apur
A Paris Urban Planning Research

parcelle
logements sociaux SRU (2005)
espace vert
équipement

Porte de Montreuil Python Duvernois Fougères (20ème)

Contrat Urbain de
Cohésion Sociale
2007 - 2009



Saint-Blaise

Le quartier Saint-Blaise est situé à l'est du 20^e arrondissement le long du Boulevard Davout. Il est formé pour l'essentiel de logements sociaux (plus de 3 000) construits au milieu des années 1960 et achevés dans les années 1980 dans le cadre d'une ZAC.

Avec 12 000 habitants pour une superficie de 15 hectares, soit une moyenne de 800 habitants à l'hectare, le quartier Saint-Blaise se signale par sa très forte densité résidentielle. C'est un quartier peu mixte (la fonction résidentielle est majoritaire, l'activité et les commerces sont peu présents) et enclavé.

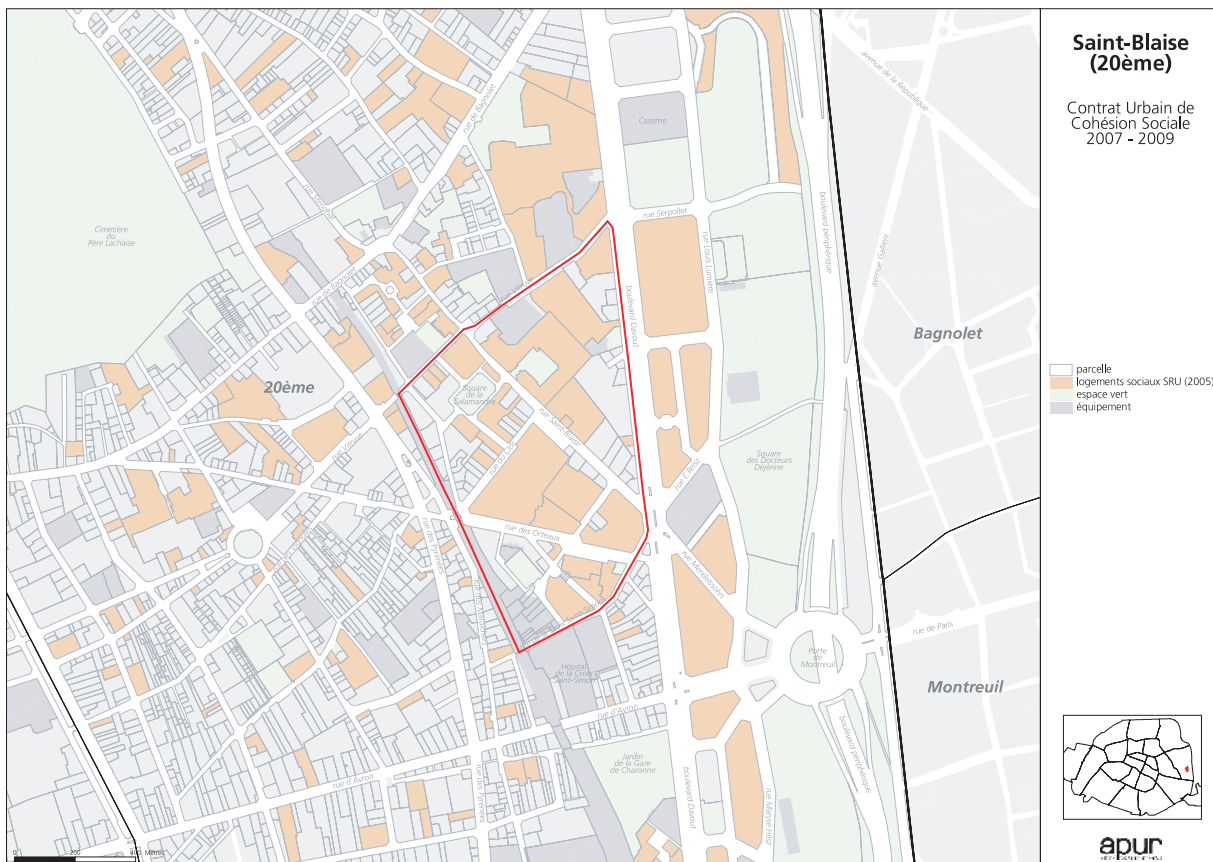
Le quartier se caractérise par une présence forte des familles (41 % des ménages au lieu de 22 % à Paris). La vitalité des familles se retrouve dans la pyramide des âges, marquée par l'importance des moins de 20 ans (27 % de la population au lieu de 18 % à Paris)

La part des foyers vivant sous le seuil des bas revenus (16 %) est plus élevée qu'au niveau parisien (10 %). En matière d'éducation, le retard scolaire concerne une proportion importante d'enfants : en fin d'école primaire, 16 % des élèves ont au moins un an de retard (13 % à Paris). Une forte part des élèves de CP souffre d'une carie dentaire non soignée (39 % contre 26 % à Paris).

Le quartier souffre d'un manque de mixité fonctionnelle : la fonction résidentielle occupe une large place alors que le secteur compte peu d'emplois et de commerces.

Il est composé d'une majorité de logements sociaux de construction récente. En terme de cadre de vie, le quartier souffre des dysfonctionnements fréquemment associés à l'architecture moderne : problèmes d'accessibilité, dégradation des espaces publics, mauvaise qualité de l'habitat, vacance des parkings.

Le quartier compte des équipements en faveur de l'enfance et de la jeunesse, des équipements sportifs, des équipements culturels sont présents. Les établissements d'enseignement secondaires sont plus éloignés et malgré un taux de chômage important, il existe un déficit de structures en faveur de l'emploi.



Définitions

Catégories socio-professionnelles selon INSEE

Agriculteurs exploitants	Agriculteurs exploitants
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Artisans
	Commerçants et assimilés
	Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus
Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions libérales
	Cadres fonction publique, professions. intellectuelles, artistiques
	Cadres d'entreprises
Professions intermédiaires	Profession intermédiaire : enseignement, santé, fonction publique, assimilés
	Prof. intermédiaires administratives, commerciales des entreprises.
	Techniciens
	Contremaîtres, agents de maîtrise
Employés	Employés de la fonction publique
	Employés administratifs d'entreprises
	Employés de commerce
	Personnels des services directs aux particuliers
Ouvriers	Ouvriers qualifiés
	Ouvriers non qualifiés
	Ouvriers agricoles
Retraités	Anciens agriculteurs exploitants
	Anciens artisans, commerçants, chefs d'entreprise
	Anciens cadres et professions intermédiaires
	Anciens employés et ouvriers
Inactifs	Chômeurs n'ayant jamais travaillé
	Inactifs divers (autres que retraités)

Changement de destination

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

Déciles de revenus

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

Densité humaine

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

Effectifs scolaires domiciliés

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

Emplois salariés privés selon l'UNEDIC

Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. Sont exclus de ce champ : les salariés de l'État et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

EPLS/logements gérés par des bailleurs sociaux

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) recense tous les logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées...).

Foyer allocataire « à bas revenus »

Un foyer allocataire est dit « à bas revenus » lorsque son revenu par unité de consommation est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants). Il est calculé au niveau national à partir de l'enquête Revenus fiscaux (ERF) avant impôt, qui fait référence pour la mesure de la pauvreté monétaire. Le seuil de bas revenus est fixé à 871 € par unité de consommation pour les données au 31 décembre 2007.

Immeubles « à risque »

Un travail a été conduit en 2009 pour repérer statistiquement les immeubles parisiens du parc privé qui rencontrent des difficultés du point de vue de leurs caractéristiques techniques, de leur occupation, ou encore de leur gestion. 6 indicateurs de risque ont été mobilisés et le risque de dégradation du bâti a été mesuré en observant les immeubles cumulant les difficultés. Les indicateurs retenus et leur pondération sont les suivants :

- prédominance de petits logements locatifs : 2 points,
- problèmes de sécurité : 2 points ;
- problèmes de salubrité : 2 points ;
- problèmes de saturnisme : 2 points ;
- part importante de demandeurs de logements : 1 point ou 2 points ;
- factures d'eau impayées : 1 point.

Une note est attribuée à chaque immeuble selon l'intensité du risque. Parmi les 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.

Densité humaine

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

Effectifs scolaires domiciliés

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

Emplois salariés privés selon l'UNEDIC

Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. Sont exclus de ce champ : les salariés de l'État et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

EPLS/logements gérés par des bailleurs sociaux

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) recense tous les logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées...).

Foyer allocataire « à bas revenus »

Un foyer allocataire est dit « à bas revenus » lorsque son revenu par unité de consommation est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population de référence (population âgée de moins de 65 ans, hors étudiants). Il est calculé au niveau national à partir de l'enquête Revenus fiscaux (ERF) avant impôt, qui fait référence pour la mesure de la pauvreté monétaire. Le seuil de bas revenus est fixé à 871 € par unité de consommation pour les données au 31 décembre 2007.

Immeubles « à risque »

Un travail a été conduit en 2009 pour repérer statistiquement les immeubles parisiens du parc privé qui rencontrent des difficultés du point de vue de leurs caractéristiques techniques, de leur occupation, ou encore de leur gestion. 6 indicateurs de risque ont été mobilisés et le risque de dégradation du bâti a été mesuré en observant les immeubles cumulant les difficultés. Les indicateurs retenus et leur pondération sont les suivants :

- prédominance de petits logements locatifs : 2 points,
- problèmes de sécurité : 2 points ;
- problèmes de salubrité : 2 points ;
- problèmes de saturnisme : 2 points ;
- part importante de demandeurs de logements : 1 point ou 2 points ;
- factures d'eau impayées : 1 point.

Une note est attribuée à chaque immeuble selon l'intensité du risque. Parmi les 50 000 immeubles parisiens d'habitat privé, 235 immeubles cumulent trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti.

Logements occasionnels

Les logements occasionnels sont des logements ou des pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles : spécificité urbaine et centrale, ces logements sont traditionnellement plus représentés à Paris que dans le reste de la France.

Logement vacant

Pour l'INSEE, est considéré comme vacant tout logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...). L'estimation du nombre de logements vacants reste un exercice imparfaitement maîtrisé et les résultats issus des différentes sources ne se recoupent pas. Le recensement et l'enquête logement opèrent une distinction entre logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. L'affectation d'un logement dans l'une de ces catégories est toutefois délicate lorsque les informations recueillies sur place sont insuffisantes.

La DGI communique des données relatives aux logements assujettis à la taxe sur les logements vacants (TLV), mise en place en 1999. Les logements concernés sont les logements, hors parc HLM et SEM, vacants depuis au moins deux années consécutives, au 1^{er} 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).

