

II – LES HABITANTS ET LEURS LOGEMENTS

II. 1 La population

➤ La population parisienne

La population de Paris diminue, mais très faiblement aujourd'hui. En mars 1999, Elle s'établissait à 2,125 millions de personnes. La baisse est de 27 000 habitants depuis 1990 soit 3 000 personnes par an en moyenne. Cette baisse très modérée est identique à celle observée entre 1982 et 1990 et reste très éloignée de celle des années 1960 et 1970 durant lesquelles elle se situait entre 20 000 et 40 000 personnes par an.

Ce faible mouvement recouvre en fait des différences entre les arrondissements dans lesquels les hausses et les baisses se sont compensées.

Deux arrondissements ont connu un accroissement démographique significatif entre 1990 et 1999 contre quatre entre 1982 et 1990 : le 12^{ème} (+ 6 300 habitants) et le 19^{ème} (+ 7 700 habitants). Ce sont ceux où les livraisons de logements ont été les plus nombreuses, notamment au travers des opérations publiques de Bercy, Chalon et Reuilly dans le 12^{ème} ou de Manin-Jaurès, Bassin de la Villette, Flandre Nord et Sud dans le 19^{ème}.

La baisse de population parisienne s'est engagée dès la fin du XIX^{ème} siècle dans les quatre arrondissements centraux, au lendemain de la première guerre mondiale dans ceux de la couronne intermédiaire (5 à 11) puis au lendemain de la seconde guerre mondiale dans les arrondissements périphériques (12 à 20). Entre 1990 et 1999, elle se poursuit de façon plus atténuée et se localise à peu près selon ce schéma historique :

- les baisses les plus fortes se mesurent dans le centre (1^{er}, 2^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème}) entre -0,6% et -1,1% par an ;
- des baisses significatives s'observent aussi dans les 4^{ème}, 5^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, et 16^{ème} (ce dernier étant le seul arrondissement périphérique dans un groupe à forte baisse) : entre -0,4% et -0,6% par an ;
- des baisses plus modérées sont relevées dans les 3^{ème}, 14^{ème}, 11^{ème} et 18^{ème} : environ -0,1% par an ;
- une relative stabilité pour les 10^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 17^{ème} et 20^{ème} : entre +0,01% et -0,01% par an ;
- les seules hausses significatives ont eu lieu dans les 12^{ème} et 19^{ème} arrondissements.

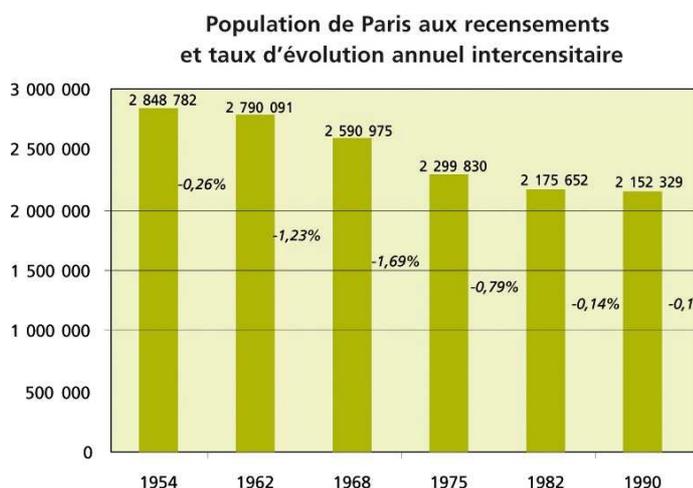


Figure 9 : Population parisienne

Evolution de la population de Paris de 1982 à 1999

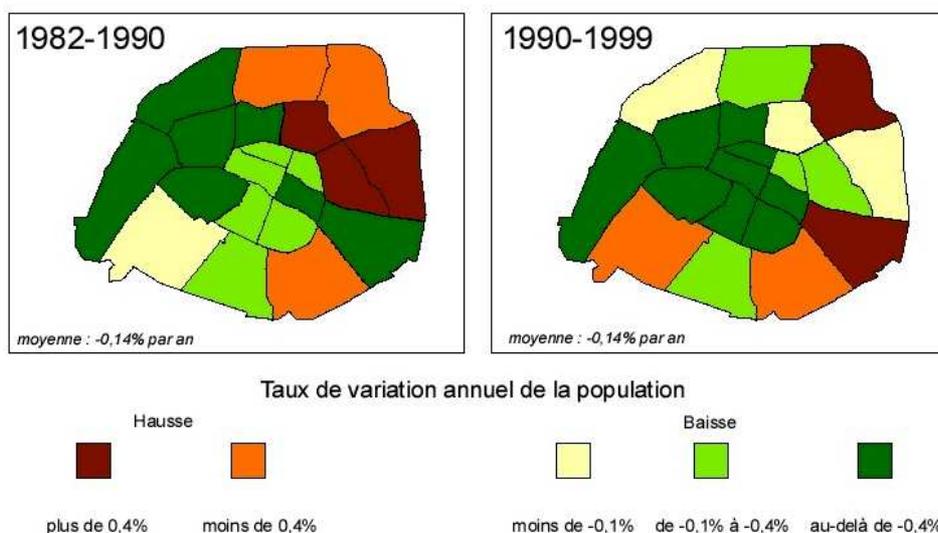


Figure 10 : Evolution de la population par arrondissement

La densité résidentielle brute moyenne parisienne est de 24 400 habitants au km² (hors Bois de Boulogne et de Vincennes) et de 20 150 habitants au km² en les incluant. Le rapport entre la plus faible densité – 9 250 habitants / km² dans le 1^{er} arrondissement – et la plus forte – 40 700 habitants / km² dans le 11^{ème} – est de un à quatre. Cependant, la majeure partie des arrondissements connaît des densités résidentielles comprises entre 20 000 et 30 000 habitants / km².

Ce constat ne tient pas compte des emplois dans l'appréciation de la densité d'un arrondissement (les 8^{ème} et 9^{ème}, particulièrement), ni des espaces non peuplés qui sont parfois très vastes. Par exemple, si l'on ne considère que les espaces habités – à l'exclusion des espaces ferroviaires, routiers et grands équipements – certains secteurs du 18^{ème} arrondissement sont autant, voire plus densément peuplés que le 11^{ème} arrondissement.

Par comparaison, seules quelques communes limitrophes de la capitale connaissent des densités aussi élevées. Elles ne sont que 4 à dépasser le seuil des 20 000 habitants / km² (Levallois-Perret, le Pré Saint Gervais, Saint-Mandé et Vincennes), la moyenne dans les départements de la petite couronne se situant entre 5 000 et 8 000 habitants / km². Il faut aller au-delà des frontières pour retrouver des niveaux de densité comparables à ceux de Paris comme par exemple dans les arrondissements centraux de Barcelone et Madrid, ou dans le cœur de New York (à Manhattan) ou de Tokyo.

La légère baisse de la population parisienne résulte d'un solde migratoire négatif un peu supérieur au solde naturel, pourtant positif. La balance entre arrivées et départs est en effet une nouvelle fois négative. Le déficit migratoire, qui s'était réduit à 12 700 personnes par an entre 1982 et 1990 semble croître à nouveau. Il touche tous les arrondissements de la capitale entre 1990 et 1999 (sauf le 12^{ème}), loin cependant des records mesurés entre 1968 et 1975 avec un déficit migratoire moyen de 51 100 personnes par an.

En moyenne annuelle, l'excédent des naissances sur les décès a atteint 11 700 entre 1990 et 1998 contre 9 700 entre 1982 et 1989. Les naissances, malgré un contexte national de baisse de la fécondité dans les années 90, se maintiennent au-dessus de la moyenne annuelle des 30 000 nouveaux-nés, grâce aux arrivées nombreuses et constamment renouvelées dans la capitale de

jeunes femmes entre 25 et 35 ans, âges où les maternités sont les plus fréquentes. Au total, le solde naturel est positif dans tous les arrondissements de Paris, mais ne compense pas le solde migratoire.

On peut ajouter que les femmes représentent à Paris 53 % de la population. Ce pourcentage est plus fort que celui de la région Ile-de-France et de la France entière (51,5 % environ).

On constate entre 1990 et 1999 une baisse de 4,04 % du nombre de ménages, qui passe de 504 600 à 485 000. Au nombre de 405 000, les couples représentent 83,5 % des ménages parisiens, les 16,5 % restant sont constitués par des familles monoparentales. Les familles de 3 ou 4 personnes sont au nombre de 195 000 et représentent 18 % des ménages parisiens. Les 8^{ème} et 16^{ème} arrondissements regroupent les proportions les plus élevées de ménages de 3 ou 4 personnes. Les ménages de 5 personnes ou plus ne représentent qu'une part marginale de la population parisienne (moins de 4 % des ménages) mais atteignent plus de 5 % des ménages dans les 8^{ème}, 13^{ème}, 16^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements.

En 1999, près de 80 000 familles monoparentales sont recensées, soit une hausse de 4 % par rapport à 1990 (76 500), et 84 % de ces familles monoparentales sont sous la responsabilité d'une femme. Ces familles monoparentales sont largement sur-représentées à Paris par rapport à l'Ile-de-France (14 %) et plus encore par rapport à la France (12 %). La monoparentalité est un facteur supplémentaire de vulnérabilité :

- même si relativement peu de familles monoparentales perçoivent l'allocation parents isolés (3 300, soit environ 4 % de l'ensemble de ces familles), c'est dans les 18^{ème}, 19^{ème} et 11^{ème} arrondissements que cette part est la plus élevée (entre 10 à 11 %),
- environ 13 % des familles monoparentales sont allocataires du Revenu Minimum d'Insertion (RMI).

On peut considérer au total qu'environ 20 % des familles monoparentales sont en situation économique difficile. Parmi ces familles, plus de la moitié sont en situation très précaire.

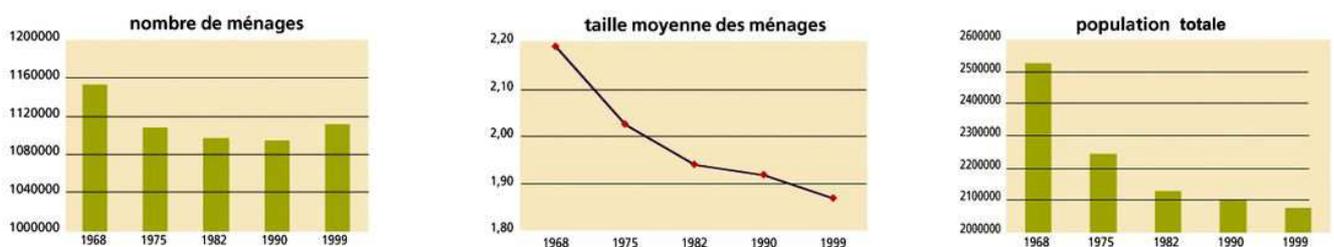


Figure 11 : Ménages parisiens

Le nombre de naissances s'établit à 32 200 en 2002, soit le chiffre le plus élevé depuis 20 ans. Une augmentation constante de la natalité s'est en effet manifestée de 1997 à 2002. Parallèlement, le nombre des décès a diminué, s'établissant à 16 389 en 2001. Ces évolutions croisées occasionnent une hausse importante du solde naturel.

Comme le reste de l'Ile-de-France, Paris a connu un regain de natalité de 1997 à 2000 (+7,4%), l'effectif des naissances se stabilisant à un niveau élevé de 2000 à 2002. Les 1^{er}, 3^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements ont connu de 1997 à 2000 une augmentation de leur natalité supérieure à 10%.

Ce mini baby-boom n'est pas sans répercussions sur la demande de places en crèches. L'insuffisance de l'offre persiste dans certains arrondissements malgré les efforts de la nouvelle

municipalité. Les effets du regain de natalité sont également perceptibles au niveau des entrées en maternelles.

En ce qui concerne les enfants de moins de 3 ans, leur effectif est passé de 71 843 en 1999 à 76 450 en 2003 d'après les estimations de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) soit + 6,4%.

Cette croissance récente, liée au regain de la natalité évoqué ci-dessus, accroît la demande de places dans les établissements de garde de la petite enfance.

Pour les enfants de 3 à 6 ans, le recensement de 1999 indique un effectif de 63 240. L'estimation de la CAF au 31 décembre 2000 est de 67 871 enfants de 3 à 6 ans.

On trouve la majorité des enfants âgés de moins de 3 ans dans les arrondissements les plus peuplés de la capitale (15^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}). Les arrondissements du centre, habituellement les moins peuplés, le sont également pour la classe d'âge des 0/3ans ainsi que pour les classes d'âge de 3/6ans, 6/12ans et 12/19 ans. Le nombre d'enfants de 6 à moins de 12 ans selon le recensement de 1999 est de 115 355.

Le nombre d'enfants de 13 à moins de 18 ans selon le recensement de 1999 est de 91 800. Une étude menée par l'Atelier Parisien Urbanisme (APUR) sur cette classe d'âge indique que sa population a baissé de presque 4 % entre 1990 et 1999, ce qui s'expliquerait essentiellement par le départ des familles concernées hors de Paris. Ce faisant, c'est dans les "beaux quartiers" du centre et de l'ouest (7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème} arrondissements) et dans les quartiers périphériques (13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements) que cette classe d'âge est la plus représentée. D'après l'APUR, la structure du parc d'habitations de ces arrondissements intervient comme facteur d'explication en favorisant l'implantation des familles : grands appartements des "beaux quartiers", logements sociaux et constructions récentes des quartiers périphériques.

En 1999, 388 400 Parisiens ont moins de vingt ans, soit 18 % de la population contre 25 % en France et en Ile-de-France. À l'opposé, les jeunes adultes âgés de 20-39 ans représentent 36 % de la population (765 000 personnes), contre 32 % en Ile-de-France et seulement 28 % en France. Les Parisiens âgés de 60 ans ou plus, au nombre de 417 000, constituent 20 % de la population. Cette proportion est habituellement plus élevée que la moyenne régionale (17 %) mais aujourd'hui plus faible que la moyenne nationale (21 %).

Cette pyramide des âges très particulière se relie à une présence majoritaire de personnes vivant seules ou à deux, jeunes adultes et personnes âgées. Paris reste le pôle d'attraction français majeur pour de nombreux étudiants et actifs en début de vie professionnelle avec un parc de petits logements adapté à cette population.

La part des jeunes de moins de 20 ans, souvent corrélée à celle des Parisiens âgés de 40 à 59 ans, générations de leurs parents, est supérieure à 20 % dans deux arrondissements de l'est, les 19^{ème} et 20^{ème} et avoisine 20 % dans les 10^{ème} et 13^{ème}. Les logements sociaux y sont très présents. Les 8^{ème} et 16^{ème} accueillent aussi une fraction de jeunes parisiens supérieure à la moyenne, mais ici en raison d'un parc de logements privés plus grands que la moyenne, plus adaptés à l'accueil de familles.

Les jeunes adultes sont fortement représentés dans les arrondissements du centre (du 1^{er} au 5^{ème}) et dans les 10^{ème} et 11^{ème} où leur poids dans la démographie locale avoisine 40 %. Les logements de une ou deux pièces constituent au moins 60 % du parc de ces arrondissements. Les personnes âgées de 60 ans ou plus sont très présentes dans le sud-ouest parisien (les 6^{ème}, 7^{ème} et

16^{ème} arrondissements en comptent plus de 24 %) ainsi que dans les 4^{ème}, 12^{ème} et 15^{ème}. La propriété occupante est plus fréquente dans ces arrondissements.

L'évolution récente de la structure par âge à Paris atteste d'une concentration accrue de la population parisienne dans les âges actifs (52 % des Parisiens avaient entre 25 et 59 ans en 1990, 55 % en 1999 soit 36 000 personnes de plus).

Le poids relatif des adultes de 40-59 ans s'accroît sous l'effet de l'arrivée des «baby-boomers» dans cette classe d'âge. Cette progression est notable du 18^{ème} au 20^{ème} et dans les 13^{ème} et 10^{ème} arrondissements où les livraisons de logement ont été nombreuses depuis les années 1970. C'est, pour partie, un effet du vieillissement des générations qui s'y sont installées. La part des jeunes de 20 à 39 ans reste stable dans la capitale alors qu'elle diminue ailleurs en région comme au niveau national. La hausse de cette part dans le centre de Paris (du 1^{er} au 4^{ème}, et dans les 8^{ème}, 9^{ème} et 17^{ème} arrondissements) souligne un certain renouvellement de population, par remplacement des ménages âgés par des ménages plus jeunes.

Comme en région, le poids des jeunes de moins de 20 ans baisse depuis 1990. Surtout, le mouvement parisien de baisse de la part des personnes âgées de 60 ans ou plus, entamé dès 1975, se poursuit, à l'inverse des évolutions nationales et régionales, particulièrement dans des arrondissements du centre-ouest (2^{ème}, 3^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}) à l'exception des 6^{ème} et 5^{ème} où elle est stable et 7^{ème} et 13^{ème} arrondissements où elle progresse.

La poursuite de ces tendances lourdes, observées de 1982 à 1999, aboutirait à une pyramide des âges relativement semblable à celle observée en 1999 avec, cependant, une progression à partir de 2005 des personnes de 60 ans ou plus. Ce mouvement correspond au passage de l'ensemble des générations du baby-boom dans cette classe d'âge, suivant les évolutions nationales mais de façon plus modérée, en raison des départs de Paris au moment de la retraite. Il toucherait plus les arrondissements de l'est qui resteraient tout de même ceux ayant la part des moins de 20 ans la plus forte.

Structure par âge en 1999

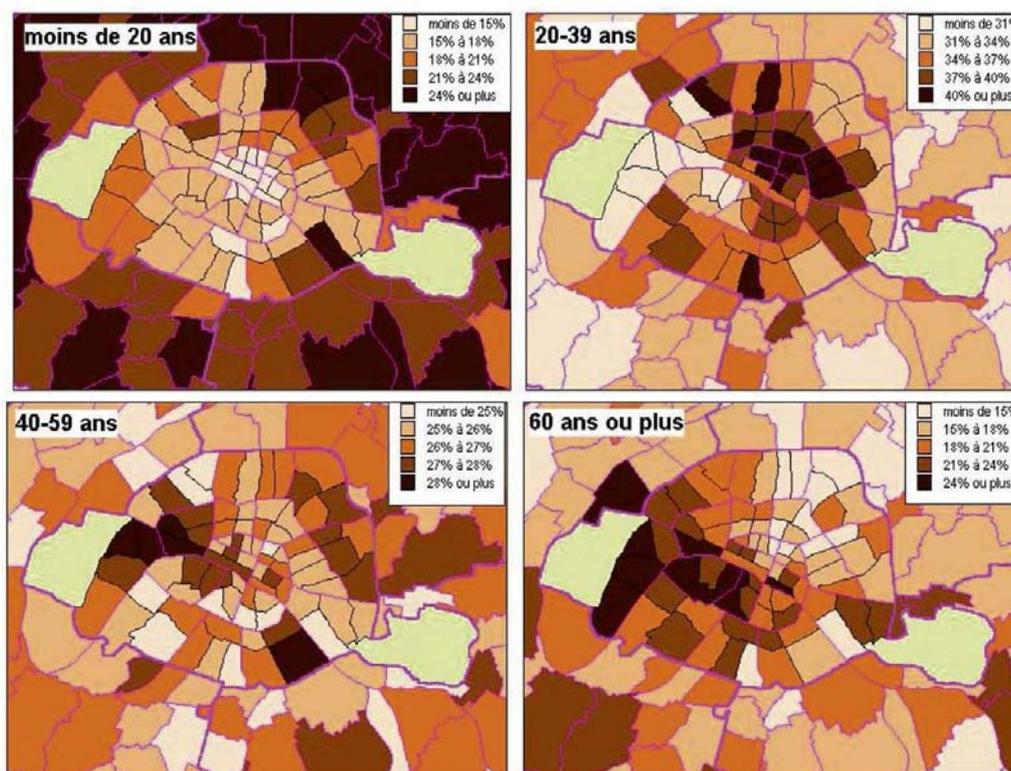


Figure 12 : Structure de la population parisienne

La baisse observée à Paris intervient dans un contexte de ralentissement de la croissance de l'Ile-de-France. La région qui gagnait 73 000 habitants par an en moyenne annuelle entre 1982 et 1990 n'en a gagné que 32 000 par an entre 1990 et 1999 pour atteindre 10,952 millions d'habitants en 1999, contre 10,661 millions neuf ans plus tôt. L'évolution de la population est désormais moins rapide que l'objectif inscrit au Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France qui tablait sur un rythme de + 0,48 % par an. Jusqu'ici, les estimations avaient montré une croissance supérieure à ces objectifs.

Le fait marquant du dernier recensement est l'aggravation du déficit migratoire de la région (- 55 000 personnes par an entre 1990 et 1999 contre - 6 000 précédemment) qui s'accompagne de son extension à tous les départements hormis la Seine-et-Marne qui, au contraire, connaît une progression de son excédent migratoire).

De même, la croissance démographique des aires urbaines françaises s'est ralentie par rapport à la période 1982-1990, mais elle s'est souvent accompagnée d'un regain du dynamisme des villes-centre. Globalement en effet, celles-ci ont regagné entre 1990 et 1999 la population perdue durant la période intercensitaire précédente. Parmi les neuf plus grandes communes-centre de France, seul Paris a perdu des habitants à raison de - 0,1 % par an, tandis que la population de Marseille, en baisse entre 1982 et 1990, et de Nice, en hausse entre 1982 et 1990, sont restées stables entre 1990 et 1999. Les six autres grandes communes-centre : Bordeaux, Strasbourg, Lyon, Toulouse, Montpellier et Nantes ont vu en général leur rythme de croissance doubler. Il avoisine les 1 % par an pour les trois dernières.

La taille moyenne des ménages parisiens diminue. Elle s'établit pour 1999 à 1,87 personne contre 1,92 en 1990, soit une baisse de 2,6 % sur neuf ans. Cette baisse prolonge et amplifie le mouvement précédent.

Aucun arrondissement n'échappe à cette baisse, qui s'effectue dans des proportions voisines (entre - 1 % et - 4 %), à l'exception du 4^{ème} (- 7 %). Il ne reste plus qu'un seul arrondissement, le 19^{ème}, où la taille des ménages demeure supérieure à 2 personnes alors qu'il y en avait encore quatre en 1990 (8^{ème}, 13^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}).

Plusieurs facteurs sont liés à cette diminution de la taille des ménages : la diminution du nombre d'enfants par ménage, l'augmentation des ménages d'une personne ou des familles monoparentales et le changement dans les structures des migrations résidentielles (plus de départs de familles et/ou plus d'arrivées de personnes seules). L'évolution du marché de l'immobilier – avec l'apparition de l'allocation logement pour les étudiants et l'instauration de mesures comme l'amortissement Périssol – ont également pu favoriser la décohabitation.

Quoiqu'il en soit, cette évolution est l'une des plus sensibles pour l'aménagement de Paris.

Cette nette diminution de la taille des ménages est perceptible dans toutes les grandes villes françaises, plus rapide même qu'à Paris. La taille moyenne des ménages à Bordeaux est maintenant inférieure (1,84) à la moyenne parisienne et les chiffres enregistrés à Toulouse et Montpellier (1,89 et 1,93) sont devenus très proches de cette même moyenne, du fait certainement de l'importante proportion d'étudiants recensés dans ces communes.

Depuis 20 ans, le nombre d'étrangers a d'autre part diminué à Paris passant de 362 000 à 308 000. Cette diminution doit cependant tenir compte de l'augmentation parallèle des naturalisations. Le nombre de personnes ayant acquis la nationalité française est ainsi passé à Paris de 100 000 en 1982 à 156 000 en 1999.

Formant en moyenne 15 % de la population parisienne, ces habitants représentent un pourcentage plus élevé dans le quart nord-est, dépassant notamment 19 % dans les 2^{ème}, 10^{ème} et 18^{ème} arrondissements.

➤ **La répartition des catégories socioprofessionnelles**

La capitale, où résident 4 % des actifs recensés en France en 1999, accueille près de 14 % des cadres et chefs d'entreprise. Cette sur-représentation n'a pas d'équivalent dans les grandes villes françaises et colle à la structure des emplois proposés par la capitale.

Structure simplifiée de la population active en 1990

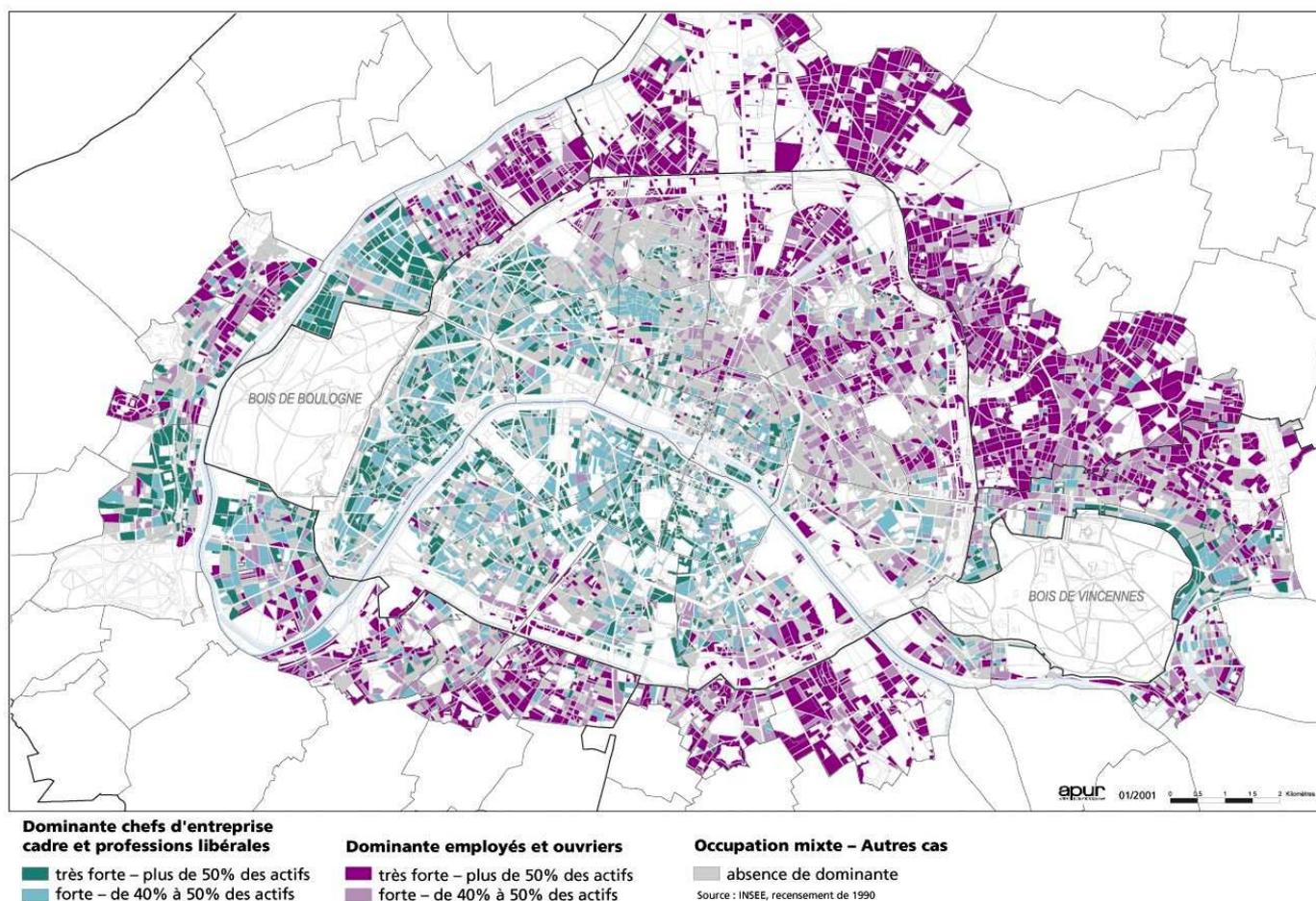


Figure 13 : Structure de la population active

Près de deux actifs parisiens sur cinq (37 % soit 405 000 personnes) sont cadres, chefs d'entreprise ou exercent une profession intellectuelle supérieure. Ce taux, maximal du 5^{ème} au 7^{ème} arrondissement (plus de 50%), est fort dans le centre, le sud et l'ouest de Paris. Il atteint un plancher de 25% dans les 18^{ème}, 19^{ème}, et 20^{ème} supérieur aux taux régionaux et nationaux (22% et 13%).

Bien représentés dans les mêmes arrondissements que les cadres, les 56 000 artisans et commerçants rassemblent 5,1% des actifs, un peu plus qu'en moyenne régionale. Les professions intermédiaires (260 000 personnes, 23 % des actifs) sont répartis de façon un peu plus homogène

dans la capitale avec une présence toutefois plus marquée dans les arrondissements de l'est parisien (11^{ème} à 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}). Cette moyenne parisienne est proche des niveaux régionaux et nationaux.

Les 275 000 employés parisiens regroupent un quart des actifs vivant dans la capitale. Ce niveau atteint un minimum de 17 % dans les 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements, un maximum d'environ 30 % (comme la moyenne régionale) dans les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}. Les 117 000 ouvriers sont particulièrement sous représentés à Paris : 11 % des actifs, 21 % en région et 27 % en France avec des contrastes géographiques forts : un taux deux fois plus fort du 18^{ème} au 20^{ème} et dans le 10^{ème} (15 %) que du 4^{ème} au 7^{ème} et dans les 15^{ème} et 16^{ème}.

En 1999, la capitale compte autant de cadres que d'employés et d'ouvriers réunis. Cette répartition des catégories socioprofessionnelles dans l'espace parisien est ancienne et tire son origine dans l'implantation des industries dans l'est et le sud de la capitale au XIX^{ème} siècle alors que le développement urbain dans l'ouest privilégiait la fonction résidentielle et l'activité tertiaire. Ces contrastes entre arrondissements peuvent s'illustrer assez bien par le rapport entre les deux extrêmes de la structure des actifs. Ainsi, en 1999, le nombre de cadres et de chefs d'entreprise est-il 2,5 fois plus élevé que celui des ouvriers et employés réunis dans le 6^{ème} arrondissement (2,5) alors qu'il est deux fois inférieur dans le 19^{ème} (0,5).

En moyenne parisienne, on compte autant de cadres et de chefs d'entreprise que d'employés et ouvriers réunis (1). Cet indicateur, qui peut s'assimiler à un niveau de gentrification de la structure socioprofessionnelle, est deux fois moins élevé en banlieue (0,5) et dix fois moins en province (0,1) qu'à Paris.

Son augmentation est plus rapide dans la capitale, signe d'un processus de gentrification qui se poursuit, malgré une présence déjà importante des catégories socioprofessionnelles aisées à Paris. Les quartiers parisiens les plus fortement touchés par ce recul des ouvriers et employés au profit des cadres et chefs d'entreprise sont surtout situés dans le centre de la capitale autour du Faubourg Montmartre, des Portes Saint-Martin et Saint-Denis, dans l'ensemble du 11^{ème}, ou, plus en périphérie, autour des Batignolles, du Père Lachaise, à Bercy, ou encore dans la Plaine Clignancourt.

Ouvriers et employés travaillant à Paris y habitent de moins en moins. La prédominance des catégories socioprofessionnelles les plus aisées renvoie en grande partie à la structure des emplois qu'offre la capitale : 7 Parisiens sur 10 qui possèdent un emploi l'exercent à Paris. Pour autant, la structure des 1,64 million d'emplois recensés à Paris n'épouse pas tout à fait celles des actifs qui y résident. Si l'on trouve presque autant d'actifs parisiens cadres que d'emplois de cadres à Paris, à l'inverse, de plus grands décalages s'observent pour les employés, ouvriers et professions intermédiaires. Pour ces trois catégories le nombre d'emplois proposés est deux fois supérieur au nombre de Parisiens ayant ces qualifications. Ceci signifie que n'habite pas à Paris la majorité des employés et ouvriers qui y travaillent, contrairement aux cadres.

Ce mécanisme sélectif s'est renforcé entre 1990 et 1999. Alors que la baisse des emplois les moins qualifiés à Paris semble avoir eu une répercussion directe sur le nombre d'employés et d'ouvriers résidant dans la capitale, la stagnation des emplois de cadres ou de professions intermédiaires n'a pas empêché une nette augmentation des actifs de ces catégories vivant à Paris.

De ce fait, à Paris, entre 60 % et 72 % des emplois d'ouvriers et d'employés³ sont exercés

3 Une exception notable : Les personnels des services directs aux particuliers (concierges, employés de ménages) dont la nature du travail fait que leur lieu de travail est lié à leur lieu de résidence : 40% d'entre eux « seulement » n'habitent pas la capitale.

par des personnes qui n'habitent pas la capitale. Ce chiffre ne dépasse pas 45 % pour les artisans, commerçants, chefs d'entreprise, professions libérales, cadres de la fonction publique, professions intellectuelles supérieures et artistiques.

L'ampleur et la vitesse du phénomène de gentrification à Paris ne doit pas masquer le fait que la capitale compte la part de foyers touchant le RMI la plus élevée de la région après la Seine-Saint-Denis, tout comme le taux de chômage enregistré en 1999. L'emploi précaire y atteint par ailleurs le niveau départemental le plus élevé de la région.

Le taux de chômage parisien⁴ se situe en 1999 au dessus de celui mesuré en région mais reste inférieur à la moyenne nationale. Cette situation s'accompagne paradoxalement, pour la capitale cœur du pôle économique le plus important de France, d'un nombre d'emplois proposés (1,6 million) nettement supérieur au nombre d'actifs qui y réside (1,1 million). Cette contradiction trouve sa source dans la structure des emplois parisiens et ses évolutions eu égard aux caractéristiques des actifs parisiens. L'emploi salarié précaire est un peu plus important à Paris qu'en région (13,2 % contre 12,6 %) ce qui implique des périodes de recherche d'emploi plus fréquentes mais pas forcément plus longues.

Mais surtout, toute une frange de la population active parisienne a été touchée de plein fouet par la désindustrialisation de Paris et de la Petite couronne. En particulier, on note des taux de chômage particulièrement élevés pour les techniciens (11 %), contremaîtres (15 %) et ouvriers qualifiés parisiens (25 %) en comparaison des moyennes régionales et nationales. À cela s'ajoute une durée de chômage plus longue pour les personnes de plus de 50 ans qui semble la conséquence d'évolutions trop rapides de l'emploi parisien par rapport à la qualification et au type d'activité de ces personnes.

Ces difficultés générales trouvent leur transcription géographique par une concentration du chômage dans le nord - est de la capitale (10^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, et 20^{ème} arrondissements) là où se trouvent les catégories socioprofessionnelles les plus fragilisées par l'évolution de l'emploi dans le cœur de l'agglomération parisienne.

Paris est le département français où le revenu imposable par foyer (24 000 euros en 1999) est le plus fort. On y compte aussi une part de foyers imposables parmi les plus élevées (67 %). Mais cette moyenne cache des disparités très importantes et qui semblent s'accroître : les revenus moyens des foyers fiscaux des 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} étaient 3,3 inférieurs aux moyennes des 7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème} arrondissements en 1998 et 3,7 en 1999.

Cette disparité territoriale souligne une situation plus complexe que la moyenne globale du revenu imposable ne pourrait le laisser entendre. Ainsi, au sein même de la région, la capitale connaît une proportion significative de foyers à bas revenus, puisque la Caisse des Allocations Familiales (C.A.F.) estime qu'un ménage sur sept est en situation de pauvreté monétaire, ce qui place Paris en deuxième place en Ile-de-France (un sur dix) après la Seine-Saint-Denis (un foyer sur cinq). Eu égard à la structure des ménages parisiens, les deux tiers des foyers à bas revenus vivant dans la capitale sont composés de personnes seules (la moitié en petite couronne).

Mais ce qui ressort surtout de l'examen approfondi des statistiques de la CAF est la plus grande fragilité des familles à Paris : un couple sur treize avec un ou deux enfants, un couple sur sept avec au moins trois enfants et une famille monoparentale sur quatre ont des revenus considérés comme faibles, soit à chaque fois une précarité plus grande que celle mesurée en moyenne en banlieue. Encore ces chiffres ne tiennent pas compte du coût de la vie (et surtout du logement) plus fort à Paris.

4 Au sens du recensement, c'est-à-dire la part des personnes ayant déclaré rechercher un emploi dans l'ensemble des personnes actives

➤ **Les étrangers particulièrement concernés par ces difficultés socioéconomiques**

Paris concentre une grande partie des catégories socioprofessionnelles supérieures recensées sur le territoire national. À ce titre, pour les Français comme pour les étrangers, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures dépasse largement les moyennes nationales et un peu moins nettement les moyennes régionales. Mais les étrangers, qui regroupent un Parisien sur sept, sont particulièrement touchés par le chômage et la précarité de l'emploi et financière par rapport à l'ensemble des Parisiens. Plus de quatre ouvriers parisiens et deux employés parisiens sur dix sont étrangers, alors que leur part dans l'ensemble des actifs n'est que de 15 %.

On constate par ailleurs, qu'à niveau de diplôme égal, les étrangers et particulièrement ceux issus de pays n'appartenant pas à l'Union Européenne, accèdent moins souvent à des emplois aussi qualifiés que leur homologues français. Ces conclusions vont dans le même sens en ce qui concerne le chômage (25 % pour les étrangers non communautaires, 10 % pour les Français de naissance) ou la précarité de l'emploi (respectivement 23 % et 15 %). Enfin, un profil familial plus marqué accentue souvent une fragilité financière provoquée par leur situation socioprofessionnelle.

➤ **Persistance de situations très précaires chez des catégories fragiles**

Environ 3 400 personnes, des femmes pour la très grande majorité, font ainsi vivre leur famille avec l'Allocation Parent Isolé, revenu minimum attribué par la Caisse d'Allocations Familiales. Ce chiffre est en diminution par rapport à 1995 et même 1990.

Si les franges les plus fragiles de la population parisienne sont touchées par la pauvreté, les difficultés sont, en réalité, plus profondes. Le chiffre des RMIstes n'a pas connu de reflux significatif ces dernières années et plus de 20 000 Parisiens, chômeurs de longue durée, sont sortis du système assurantiel «normal» d'indemnisation du chômage et sont soutenus directement par l'État, avec un faible espoir de réinsertion sociale. Ces populations sont surtout des hommes de 35 à 50 ans. Cette particularité est liée à la sur-représentation des populations étrangères parmi les chômeurs et les allocataires du RMI (de l'ordre de 30 %). De fait, les quartiers qui cumulent les situations de pauvreté recouvrent des territoires où la présence de la population étrangère est particulièrement importante. Expression d'une des caractéristiques fortes de Paris, celle de la diversité des cultures - de la Porte d'Ivry à la Goutte d'Or en passant par le Sentier et le quartier de Belleville -, les populations étrangères sont aussi parmi celles qui cumulent le plus les difficultés.

Paris demeure marqué, enfin, par l'exclusion la plus extrême, celle des personnes qui vivent à la rue. Une enquête de l'INED de 1995 avait estimé que leur effectif était de l'ordre de 8 000 personnes. Cette population inclut les personnes régulièrement présentes sur le territoire parisien, mais aussi des personnes récemment arrivées, restées proches des gares et en quête d'un avenir incertain dans la capitale.

Il apparaît donc indispensable de corriger les disparités sociales notamment par une politique d'urbanisme et d'équipement différenciée.

II. 2 L'évolution de la structure du parc de logements.

En 1999, l'Insee a recensé 1 323 000 logements à Paris soit un gain de 19 000 unités en neuf ans. La progression du nombre de logements s'observe depuis 1968, mais a atteint entre 1990 et 1999 son niveau annuel le plus faible (+ 0,16 % par an).

Jusqu'en 1990, cette croissance du nombre de logements correspondait uniquement à un accroissement des catégories de logements non occupés. A l'inverse, elle s'est appuyée surtout au cours des dix dernières années sur une croissance du nombre de résidences principales.

Trois arrondissements voient leur parc de logements s'accroître significativement durant la dernière période intercensitaire : les 12^{ème}, 13^{ème} et 19^{ème} arrondissements.

Les baisses les plus fortes se sont concentrées dans les 6^{ème} et 7^{ème}, ce qui se relie probablement à la difficulté de joindre certains occupants pendant le recensement.

Évolution du parc de logements

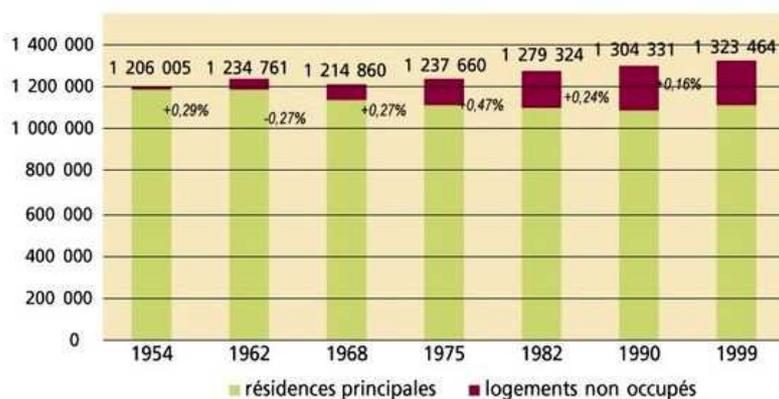


Figure 16 : Parc de logements à Paris

Taux de variation du parc de logement par arrondissement

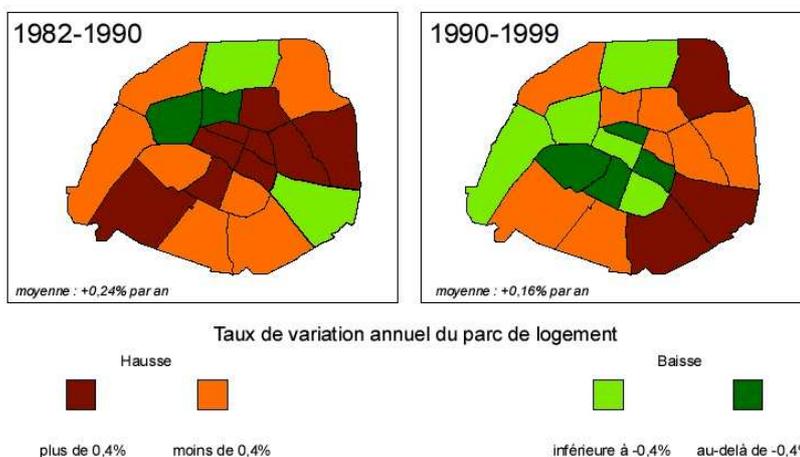


Figure 17 : Parc de logements par arrondissement

➤ Les résidences principales

Elles regroupent, en 1999, 1,12 million de logements, soit 84 % du parc et un gain de près de 17 000 unités depuis 1990. C'est la première fois depuis l'après-guerre que la part des résidences principales ne diminue pas et la première fois depuis 1962 que ses effectifs augmentent.

La localisation des hausses correspond à peu près à celle observée pour le parc de logements et donc à la localisation des opérations publiques les plus importantes. On retrouve ainsi

en tête les 12^{ème}, 19^{ème}, et 13^{ème} arrondissements puis les 15^{ème}, 20^{ème}, 10^{ème}, 17^{ème} mais aussi le 4^{ème} sans qu'il y ait eu pour autant de grosses livraisons de logements.

Comme en 1990, les arrondissements du centre sont ceux pour lesquels la part des résidences principales dans le parc de logements est la plus faible. Si l'on prend les arrondissements du 1^{er} au 9^{ème}, augmentés du 16^{ème}, cette part varie entre 72 % et 82 % en 1999 (70 % à 83 % en 1990). Pour les autres arrondissements du 10^{ème} au 20^{ème}, sans le 16^{ème}, cette fourchette va de 82 % à 89 % en 1999 (83 % à 89 % en 1990).

Les 1^{er}, 3^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 14^{ème} et 19^{ème} voient le poids des résidences principales dans le parc se réduire (perte d'un point à un point et demi).

Part des résidences principales par arrondissement en 1999

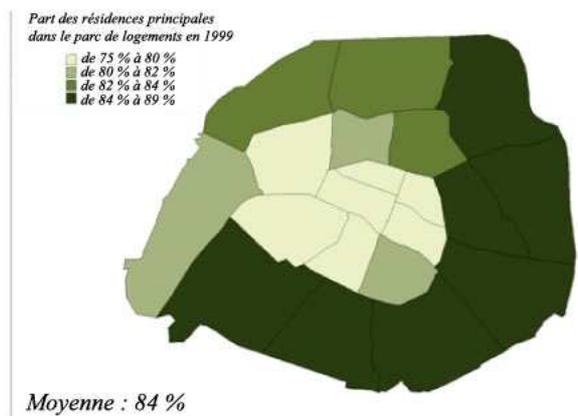


Figure 18 : Résidences principales à Paris

136 000 logements sont par ailleurs vacants en 1999⁽⁵⁾, contre 117 600 logements 9 ans plus tôt (10,3 % du parc contre 9,0 % en 1990). Ces valeurs élevées ont un caractère préoccupant parce que, simultanément, des ménages modestes ou défavorisés connaissent des difficultés de logement.

Les taux de vacance sont les plus forts dans le centre et le nord de la capitale avec un groupe de 3 arrondissements (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème}) aux taux supérieurs à 16 %. A l'autre extrémité, plusieurs arrondissements périphériques (12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}), ainsi que les 7^{ème} et 8^{ème} ont des taux qui ne dépassent pas 10 %.

Les studios et les deux pièces sont plus souvent vacants que les autres, 12 % contre 8 % pour les logements de trois pièces et plus. S'ajoute l'effet de l'ancienneté voire de la vétusté du logement. Ainsi la vacance touche 12 % des logements achevés avant 1915 contre seulement 6 % de ceux construits après 1975. Le cumul de ces deux effets donne par exemple un taux de vacance de près de 18 % pour les studios les plus anciens.

Mais ces taux de vacance par segment de parc ne sont pas plus forts que dans les départements voisins de la capitale. Toutes choses égales par ailleurs, la vacance n'est pas plus forte à Paris qu'ailleurs, c'est surtout la structure du parc qui entraîne un taux global de vacance élevé. De ce fait, la vacance est particulièrement forte dans le centre de Paris, là où se trouve le parc privé ancien et de petite taille alors qu'elle est plus faible dans les arrondissements périphériques de l'est où les logements sont plus récents, plus vastes et souvent sociaux.

(5) Il convient de rappeler que la détermination du nombre de logements vacants est soumise à de forts aléas statistiques compte tenu de la difficulté de la collecte d'information.

La vacance est un phénomène diffus : plus de neuf logements vacants sur dix se situent dans un immeuble occupé au moins à moitié. Les raisons de la vacance sont multiples : inoccupation correspondant à des délais de vente ou de relocation ; empêchement de l'occupation des logements en raison de travaux ou de problèmes juridiques ; attente de propriétaires pour commodités personnelles et progression de la copropriété qui entraîne une gestion peut-être moins « professionnelle » du parc. L'ensemble de ces caractéristiques rend la vacance difficile à repérer et à régler.

Taux de vacance des logements des grandes villes de France en 1990 et 1999

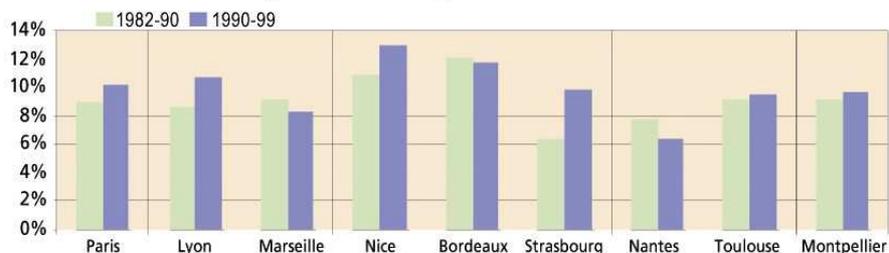


Figure 19 : Taux de vacance

Taux de vacance par arrondissement en 1999

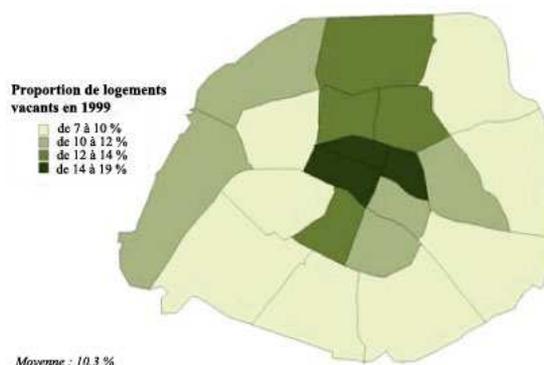


Figure 20 : Taux de vacance par arrondissement

Les logements vacants à Paris aux recensements, effectif et part dans le parc

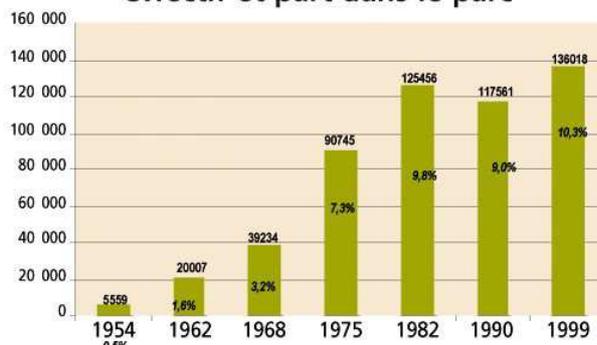


Figure 21 : Logements vacants à Paris

➤ Les logements occasionnels

Ce sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les résidences secondaires sont, pour leur part, des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

En 1999, ces deux catégories regroupées rassemblent 75 700 logements soit 5,7 % du parc contre 92 000 (7,0 % du parc) neuf ans plus tôt. La baisse de 16 000 unités mesurable en 1990 est à rapprocher de la hausse de 18 500 logements vacants sur la même période. La quasi-totalité des arrondissements parisiens, à l'exception des 1^{er} et 8^{ème} en progression, a connu une diminution allant de - 4 % à - 39 % sur la période. Cette baisse systématique s'observe dans tous les départements de la région comme dans la plupart des grandes villes de province.

Part des logements occasionnels et résidences secondaires par arrondissement en 1999

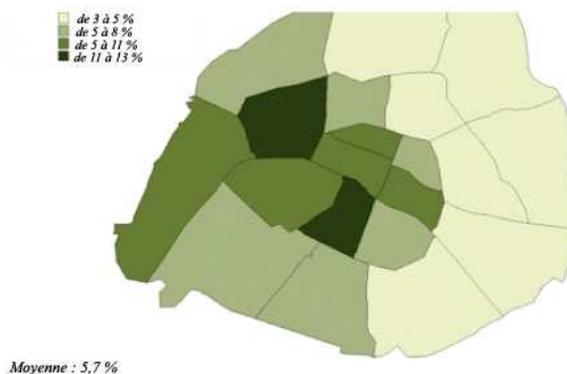


Figure 22 : Logements occasionnels

Les logements occasionnels et résidences secondaires à Paris

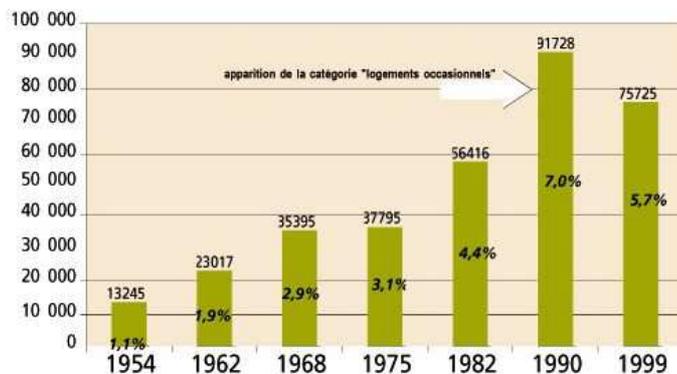


Figure 23 : Logements occasionnels et résidences secondaires

➤ Propriétaires et locataires

Prolongeant la période 1982-1990, l'évolution des dix dernières années confirme des tendances lourdes constatées à l'échelle régionale et nationale. Plus de huit logements sur dix relèvent du parc privé.

La propriété occupante progresse peu. Les ménages parisiens propriétaires du logement qu'ils occupent sont au nombre de 329 000 en 1999 soit trois ménages sur dix, nettement moins que dans le reste de la région ou qu'en France (cinq sur dix). Pareillement, la progression de la propriété occupante est plus faible à Paris (+0,7 % entre 1990 et 1999), qu'ailleurs. Les raisons de cette moindre propension des ménages parisiens à être propriétaires sont liées au coût des logements parisiens⁶ et à la composition du parc de logements, majoritairement des petits logements, en général moins souvent occupés par leur propriétaire que les autres. De plus, à taille de logement égale (au dessus de deux pièces), les ménages parisiens sont moins souvent propriétaires qu'ailleurs.

Ceux d'entre eux ayant acquis leur logement disposent de plus d'espace (à la fois en taille de logements et nombre de pièces par personne), de confort que les autres Parisiens, en dépit d'une prépondérance de logements anciens. Ces ménages propriétaires représentent au moins le tiers des ménages dans l'ouest de la capitale (6^{ème}, 7^{ème}, 9^{ème} et 16^{ème}). En revanche, leur poids relatif ne dépasse pas le quart des ménages dans les 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}, de par une forte présence du locatif HLM, ainsi que dans le 1^{er}, dominé par le locatif privé.

La location dans le privé reste le statut d'occupation le plus répandu à Paris avec 464 000 ménages concernés, soit 42 % de l'ensemble (25 % en Ile-de-France). Cette prépondérance trouve sa source dans la structure du parc, dominée par les petits logements, plus souvent loués que les autres, et marquée par une frange importante du parc constituée d'immeubles encore sous régime de propriété unique (en net déclin) destinés à la location.

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages locataires du secteur privé s'est réduit de 50 000 faisant passer leur poids dans l'ensemble des ménages de 47 % en 1990 à 42 % en 1999. Cette évolution prolonge un mouvement perceptible lors des recensements précédents. Elle s'accompagne entre 1990 et 1999 d'une meilleure prise en compte du parc HLM et par une augmentation apparente du nombre de logements loués meublés

Les traits du parc locatif privé accentuent les caractéristiques du parc immobilier de la capitale avec une dominante de petits logements (les deux tiers ont moins de trois pièces) plus inconfortables qu'en moyenne. Ce parc est dominant dans tous les arrondissements du centre de la capitale situés rive droite (entre 44 % et 53 %).

Cette évolution a pour corollaire la croissance de la copropriété qui atteint 80 % des immeubles collectifs privés.

Les ménages logés dans le secteur HLM sont au nombre de 185 000 en 1999⁷ au total soit près de 17 % de l'ensemble des ménages parisiens (23 % en région). Le tiers du parc HLM correspond essentiellement aux logements de type HBM construits entre les deux guerres sur les

6 La plupart (64,5 %) des chefs de ménages propriétaires à Paris ont 50 ans ou plus (58,9 % dans le reste de la région, 63,0 % en moyenne en France métropolitaine), âge où le capital constitué permet un achat à Paris.

7 pour un parc total (logements occupés, vacants et occasionnels, résidences secondaires) de 210 000 unités. Un décompte différent, celui correspondant à la loi SRU, donne un total de 154 000 logements

terrains gagnés sur les anciennes fortifications. Les deux tiers restants ont été construits après la seconde guerre mondiale.

La croissance progressive de la location en HLM s'explique essentiellement par l'effet de la construction neuve (25 % de la production entre 1949 et 1982, 49% depuis 1982)⁸. Cependant, la dernière décennie a vu s'installer une baisse en effectif du nombre de logements sociaux produits (2 970 entre 1995 et 2000 contre 4 610 entre 1983 et 1988) eu égard au tarissement des ressources foncières et à la réduction des préemptions en opération ou dans le diffus.

Structure de l'habitat

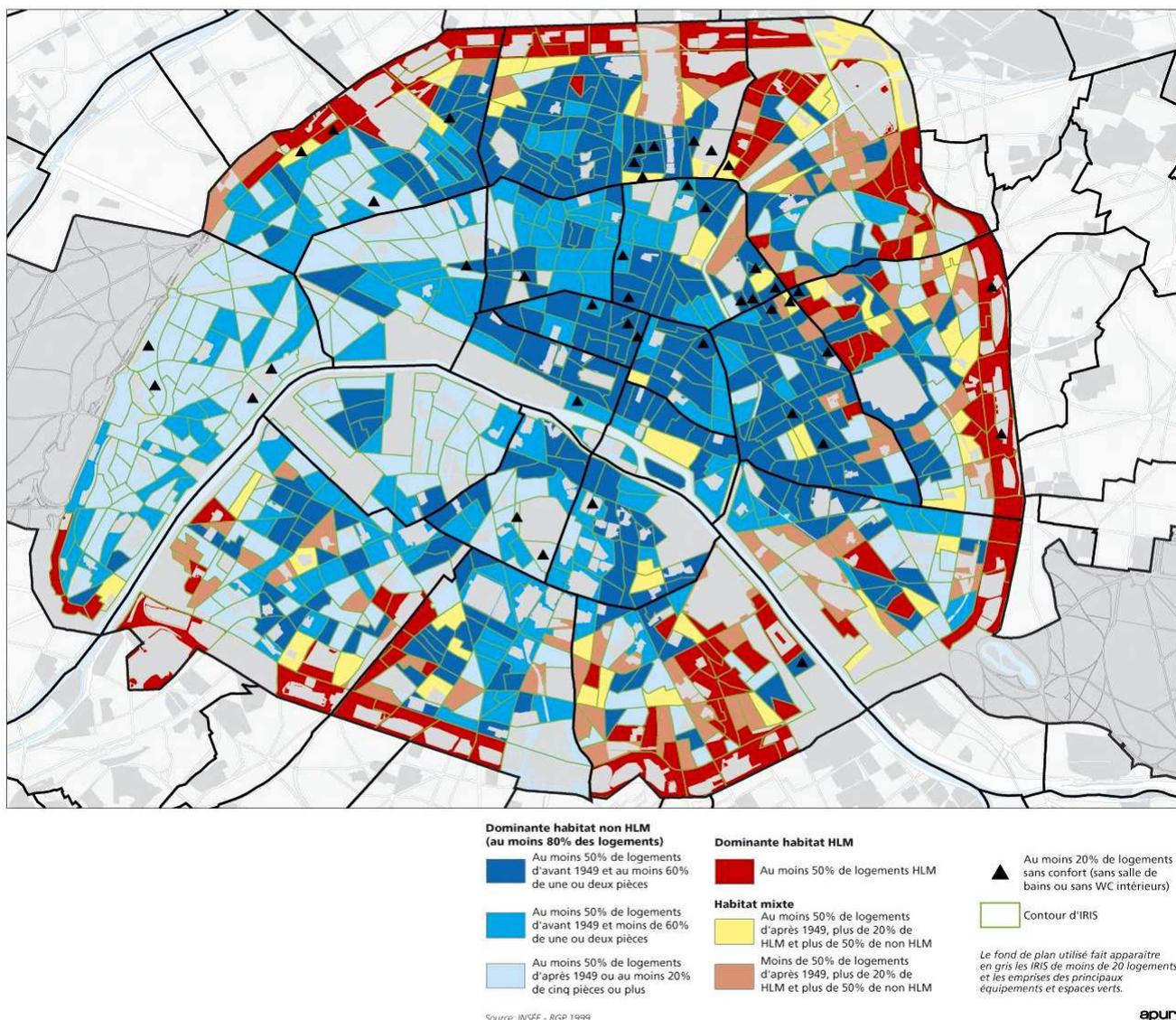


Figure 24 : Structure de l'habitat

En 2003, la Ville de Paris a dénombré 100 900 ménages, dont 85 000 déjà présents sur le territoire parisien et 15 % déjà locataires dans le parc social de la Ville, désireux d'obtenir ou de

⁸ Mais aussi de par l'amélioration de la mesure du parc HLM, notamment entre 1990 et 1999.

changer de logement social dans la capitale. Il est frappant de constater que Paris, qui regroupe 18 % des logements sociaux de la région, attire 34 % de la demande. Ce déséquilibre rend difficile la gestion de la demande.

Indicateurs des besoins et du potentiel en logements sociaux par arrondissement

Arrondissement	1 à 9	10+11 +17	12+15 +18	13+14 +19+20	total
Pourcentage HLM SRU résidences principales	2,5 %	8,5 %	13,8 %	28,6 %	14,3 %
Manque HLM	48 780	24 720	18 080	-27 940	63 640
autres HLM	6 300	8 900	11 300	29 300	55 800
Logements vacants	41 750	28 800	33 800	32 200	136 550
HLM au titre de la loi SRU	7 000	18 400	40 900	92 400	158 700
Total des résidences principales	278 900	215 600	294 900	322 300	1 111 700

Figure 25 : Besoins en logements sociaux

➤ Le parc social de fait

Ce parc regroupe essentiellement les derniers logements régis par la loi de 1948, les logements sous-loués et meublés, les chambres de service et les hôtels meublés. Son dénombrement précis est malaisé. Néanmoins, son érosion est patente. A Paris, à la fin des années 1970 (données recensement 1975 et données enquête logement de 1978), près de 34 % du parc de résidences principales relevait du parc social de fait. Ce pourcentage n'est plus que de l'ordre de 11 % à la fin des années 1990 (données enquête logement de 1996 et recensement de 1999).

Les enquêtes logement de l'Insee fournissent des données statistiques sur la location en loi de 1948 ainsi que sur la sous-location et la location meublées. Ainsi, de 1978 à 1996, le nombre de logements sous le régime de la loi de 1948 est passé de 259 000 logements à 54 200 et de 23,1 % à 4,8 % du parc ; le nombre des ménages sous-locataires ou en meublés a diminué également, passant de 74 000 à 50 500 logements et de 6,6 % à 4,5 % du parc

Les données statistiques fournies par le recensement sur les pièces indépendantes louées ou prêtées (catégorie qui recouvre les chambres de service) confirment la tendance à la baisse du parc social de fait : entre 1975 et 1999, le nombre de pièces indépendantes est passé de 49 000 à 20 000 et de 4,4 % à 1,8 % du parc des résidences principales.

➤ Les lieux d'hébergement pour personnes en difficulté

Il existe deux grands types de centres d'hébergement : les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) et les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

Les CHU accueillent les personnes en grande difficulté, sans ressource, ni domicile fixe. Cet hébergement généralement gratuit comprend dîner et petit déjeuner, et peut être accessible directement. Au nombre de 10 dans la capitale, les CHU peuvent accueillir près de 700 personnes. Ils sont surtout localisés dans le nord-est de la capitale et dans le 13^{ème}.

Les CHRS qui sont financés par l'aide sociale de l'Etat ont une vocation socio-éducative. Ils offrent une prise en charge plus longue à des personnes en butte à des difficultés diverses. Ces centres visent la réinsertion sociale par des actions d'accueil, de soutien, d'accompagnement social, ou d'adaptation à la vie active. L'hébergement est long (en moyenne 6 mois) dans le centre lui-même ou en hébergement « éclaté. »

Les hôtels sociaux et les résidences sociales sont des structures qui accueillent également des personnes en voie d'insertion sociale, pour un hébergement à durée limitée. Généralement, ces établissements ne sont pas tenus d'assurer un suivi social.

D'autres types d'hébergements pour personnes en difficulté existent, y compris des hébergements d'urgence qui n'ont pas la dénomination « CHU » : parmi eux, entre autres, le centre de la Mie de Pain dans le 13^{ème} qui offre plus de 400 lits, soit la plus grosse capacité parisienne.

Les hôtels meublés, non homologués par le ministère du Tourisme, sont placés sous la responsabilité de la préfecture de Police. Malgré leurs limites (inconfort, prix élevés), ils jouent un rôle essentiel dans le logement des ménages à faibles revenus. Au nombre de 665 en 2000, ils regroupent 18 000 chambres. Cependant environ 250 établissements sont passés à la location « à la journée », leur permettant de s'ouvrir à une autre clientèle. Le déclin de ces hôtels est très prononcé. Ces hôtels sont essentiellement localisés dans le nord-est parisien.

46 foyers de travailleurs migrants à Paris, totalisent quelque 8 700 lits en 2002. Ils sont concentrés notamment dans les 13^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements. L'effet de concentration est renforcé par le fait que ces foyers sont souvent construits à proximité les uns des autres. Ces foyers sont largement suroccupés. En effet, si l'on dénombre 8 500 résidents inscrits, on estime à 5 600 le nombre de surnuméraires. Parmi les résidents inscrits, une majorité d'entre eux sont de nationalité étrangère (80 %) venant principalement d'Afrique noire.

➤ La qualité des logements

– *Le desserrement.* L'analyse comparée de l'évolution de la taille des ménages et de la taille des logements montre qu'au total, l'occupation des logements s'est traduite par un lent desserrement au cours des 20 dernières années. Ainsi, en 1978, la moyenne était de 54 m² pour un logement de 2 personnes, soit 27 m² / personne. En 1996, cette moyenne a atteint 59 m² pour un logement de 1,94 personne, soit 30 m² / personne.

Il en est de même pour le nombre de pièces. En 1982, les logements de 1 et 2 pièces représentaient 59,4 % du parc des résidences principales ; cette part est encore de 56,1 %. Cela montre que le renouvellement, s'il a beaucoup porté sur des grands logements dans le parc social, s'est relativement concentré sur les petits logements dans le secteur privé.

Vis-à-vis d'autres agglomérations, les logements de Paris apparaissent à taille égale plutôt sous-peuplés ; mais la surreprésentation des petits logements aboutit au contraire, en moyenne, à un surpeuplement.

Les logements des 2^{ème}, 10^{ème}, 13^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements apparaissent, à taille et confort égal, plus peuplés que les autres. Ce phénomène y est d'ailleurs renforcé souvent dans les petits logements inconfortables.

– *Le confort.* Ce desserrement a été accompagné par une hausse continue du confort des logements. Il y avait 323 000 logements sans confort en 1982, 189 000 en 1990 et 111 000 en 1999, ce qui constitue un rythme élevé, de l'ordre de 8 000 logements par an sur la dernière décennie.

– *S'agissant du parc de logements en mauvais état,* l'action ciblée en direction des propriétaires concernés par des problèmes d'insalubrité, par l'utilisation des articles L. 1331-17 et L.1331-26 du Code de la Santé Publique, a permis des interventions administratives et des injonctions de travaux, tant au niveau des ravalements de façades que des restructurations de fond. Ainsi, sur les 136 immeubles entiers recensés à la fin de l'année 1995, 114 immeubles ont été traités ou sont en cours de traitement.

Ces interventions ont trouvé un complément dans la mise en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Ainsi, au sein des périmètres d'OPAH «Château-Rouge» (18^{ème}), «Bas-Belleville» (20^{ème}) et «Belleville-Ménilmontant» (20^{ème}), les actions spécifiques de lutte contre l'insalubrité ont été renforcées. Elles connaîtront un nouveau renforcement dans la future OPAH «Jean Moinon-Sainte Marthe» (10^{ème}).

De plus, une action spécifique a été engagée ces dernières années au titre de la lutte contre le saturnisme (convention de MOUS dans le cadre de l'OPAH «Bas-Belleville»). Plus récemment, il a été décidé d'établir, en liaison avec les opérateurs d'OPAH, un relevé précis des immeubles présentant une situation d'insalubrité particulièrement grave.

Cependant, on comptabilise, aujourd'hui encore, environ 700 adresses d'immeubles touchés de manière significative par la vétusté, l'insalubrité ou le plomb.

Il s'y ajoute les 665 hôtels meublés, déjà évoqués dont une large partie n'assure plus réellement cette fonction hôtelière. Ce type d'immeubles se transforme au rythme de 50 par an, soit par un retour dans le parc privé des logements réhabilités, soit sous la forme de résidences sociales. Cette évolution peut poser problème vis-à-vis de l'un des derniers éléments du parc social de fait.

Confort des logements en 1999

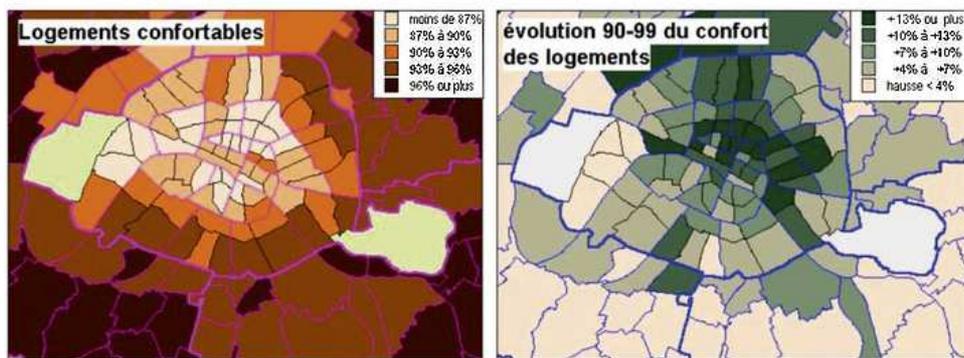


Figure 26 : Confort des logements

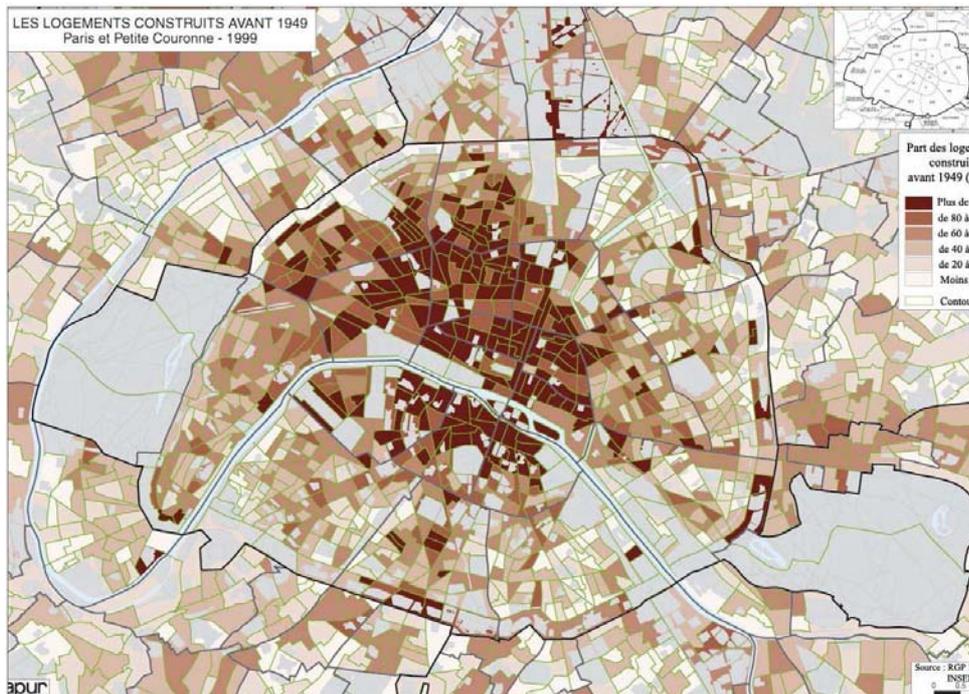


Figure 27 : Age des logements

- **La Ville de Paris et les bailleurs sociaux s'engagent aujourd'hui dans des actions nouvelles** sur la transformation du bâti et le désenclavement de ces quartiers, dans le cadre d'une meilleure gestion de proximité.

Dans les quartiers anciens, l'éradication de l'habitat insalubre, dans lequel sont logées de façon indigne les populations les moins intégrées, doit sans aucun doute être une autre priorité. La lutte contre l'insalubrité repose sur un partenariat étroit entre les services de l'Etat et ceux de la Ville. Elle conduit, en cas de défaillance du propriétaire, à l'expropriation du bien, au relogement des occupants dans le parc social, et à l'engagement des opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction nécessaires. Ainsi, à titre d'exemple, l'engagement des opérations Château Rouge et Emile Duployé doit permettre d'éradiquer définitivement l'habitat insalubre du quartier de la Goutte d'Or dans le 18^{ème} arrondissement.

Dans les quartiers hérités des grands ensembles des années 1930 à 1975, des projets d'aménagement, de restructuration et, le cas échéant, de démolition-reconstruction ont d'ores et déjà été menés, comme dans les cités Charles Hermite ou Porte Montmartre (18^{ème}).

Une autre démarche a consisté à «casser» le caractère monolithique de ces ensembles en démolissant certains immeubles, à les ouvrir sur la ville grâce à de nouveaux espaces publics pour les relier aux quartiers riverains.

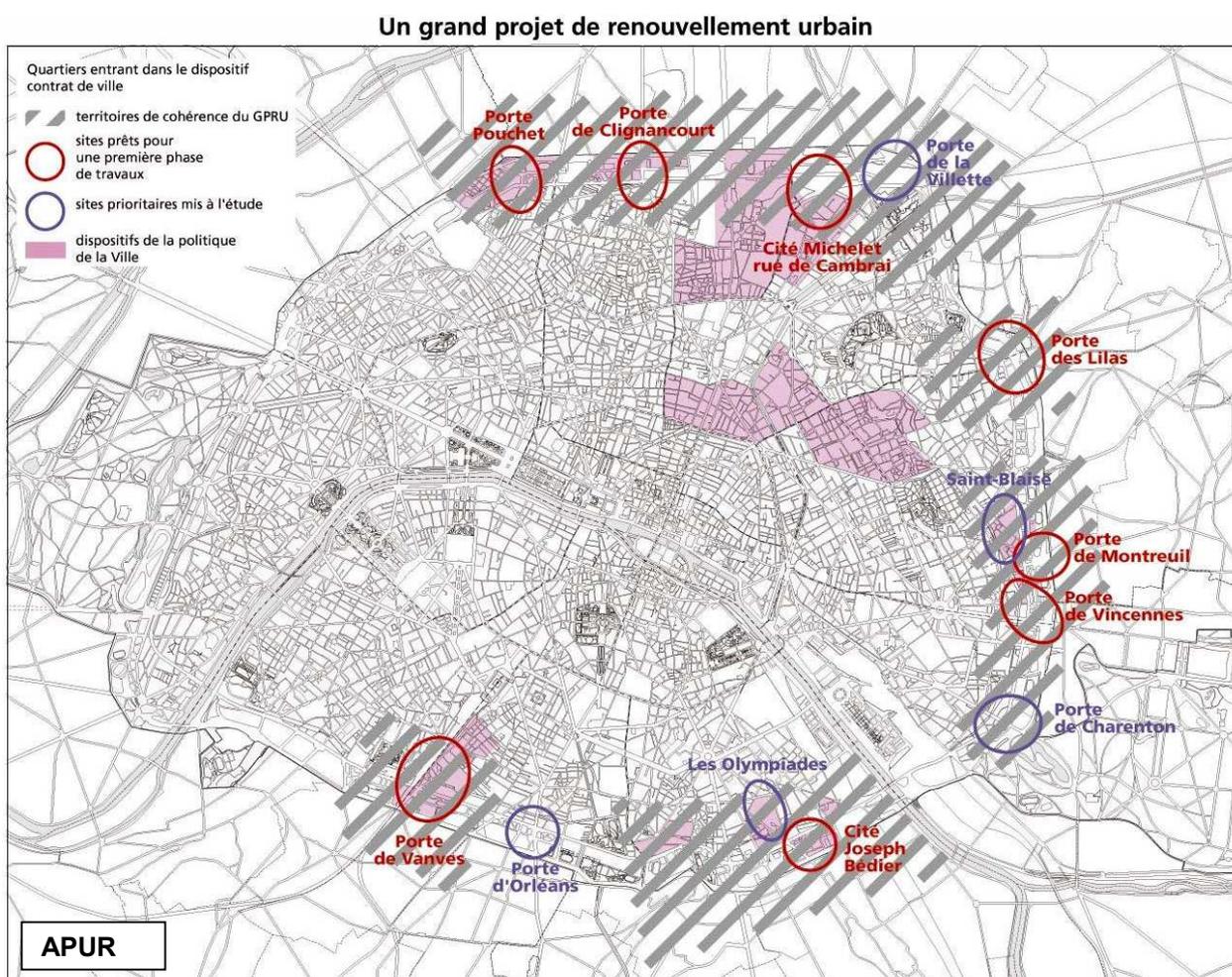


Figure 28 : GPRU

Ainsi a été créée une rue dans l'ensemble du 140, rue de Ménilmontant (20^{ème}) ; des reconstructions ont été menées, comme dans la cité Fougères (20^{ème}) ; une recomposition de l'espace a également été achevée dans le quartier Italie (13^{ème}).

Ces actions doivent être poursuivies pour requalifier ces territoires et recréer la mixité urbaine et les équilibres sociaux indispensables. De nouvelles actions sont projetées ou engagées sur plusieurs sites dans cet esprit, comme celui de l'îlot Villiot-Rapée près de la gare de Lyon (12^{ème} arrondissement) ou celui de la Cité Michelet (19^{ème} arrondissement).

La localisation périphérique d'une grande partie de ces ensembles a été l'occasion de les intégrer dans un projet global plus ambitieux, le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) de la couronne, susceptible d'apporter des réponses nouvelles et plus fortes en matière d'équipements, de développement économique et de désenclavement.

Le Contrat de Ville pour la période 2000-2006 s'intéresse également à des territoires recensés comme des micro-quartiers et des lieux d'errance qui se trouvent en situation de «décrochage» par rapport à leur environnement immédiat du fait du développement de la délinquance, de la toxicomanie ou de phénomènes de rassemblement de bandes.

C'est le cas notamment de petites cités situés majoritairement au nord et à l'est de la capitale et d'espaces publics comme la place des Abbesses (18^{ème} arrondissement), la place des Fêtes (19^{ème} arrondissement), les abords des gares du Nord et de l'Est (10^{ème} arrondissement) et le Forum des Halles (1^{er} arrondissement).

Si Paris possède un parc d'hébergement important (3 600 places d'urgences, près de 2 000 en CHRS et logements d'insertion), la pénurie de logements adaptés à l'accueil de personnes en difficulté est un puissant facteur d'exclusion dans la capitale, particulièrement pour :

- les couples,
- les isolés,
- les femmes à la rue ou victimes de violences conjugales,
- les migrants âgés,
- les 16-25 ans en situation de rupture sociale, familiale, sortis précocement du système scolaire,
- les demandeurs d'asile (isolés et familles), déboutés et sans papiers.

➤ L'évolution des prix

Quatre ménages parisiens sur dix vivent dans un logement locatif privé. La grande mobilité des Parisiens s'accommode assez bien de la souplesse d'entrée et de sortie qu'offre ce parc. On note en 1999 que seuls 43 % des Parisiens habitaient le même logement en 1990 (contre 47 % en banlieue). Plus encore, un logement parisien sur cinq a changé d'occupant entre 1998 et 1999, un sur sept seulement en banlieue.

Cette mobilité, inscrite dans un parcours résidentiel, professionnel et familial, crée des tensions sur le marché parisien du logement. Le taux de vacance par segment de parc y est plutôt inférieur à la moyenne régionale et laisse peu de marge de manœuvre. Le volume de demandeurs de logements sociaux (100 000 en 2001) n'est qu'un des indicateurs qui souligne le poids considérable de la demande des Parisiens ou de ceux qui veulent s'installer à Paris.

Cette tension influe sur la formation des loyers parisiens qui, au 1^{er} janvier 2004, se montaient (hors charge) à 15,6 euros le m², à comparer à la fourchette de 7 à 8 euros le m² que l'on peut trouver dans des villes-centre comme Lyon, Bordeaux, Toulouse, Rennes, Strasbourg ou Lille. En proche banlieue, cette fourchette se rapproche des prix de la capitale avec des prix moyens compris entre 11 et 13 euros le m².

Le prix au m² des logements dépend de plusieurs facteurs : la surface des logements (plus un logement est petit plus son loyer au m² est élevé), de l'ancienneté d'occupation (le loyer pour un nouvel occupant est en moyenne 25 % plus cher que pour quelqu'un en place depuis six ans) et bien sûr le confort et la localisation de l'appartement. La géographie des prix des loyers reprend des regroupements déjà observés : les plus élevés étant enregistrés dans les 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème}, les plus faibles dans les 19^{ème} et 20^{ème}. L'écart de loyer varie de 18 % à 36 % selon le type d'appartement.

Ces différences spatiales se retrouvent dans la hiérarchie des prix de vente des logements. Ceux-ci sont plus volatiles que les loyers⁹, et les différences sont plus marquées entre arrondissements : les prix dans le 7^{ème} sont plus de deux fois supérieurs à ceux mesurés dans le 19^{ème}. Le prix de vente au m² atteint une moyenne de 4 139 euros le m² au 2^{ème} trimestre 2004. Il connaît une hausse continue depuis 1997 même s'il n'atteint pas le sommet de la bulle spéculative de la période 1987-1991. Cette croissance des prix se localise d'abord dans le centre de la capitale (du 1^{er} au 8^{ème}) mais concerne aussi les 9^{ème}, 10^{ème} et 11^{ème} arrondissements où a pu être perçu un fort mouvement de gentrification.

Il est nécessaire de poursuivre la politique innovante et déterminée en matière de logement social. Elle doit permettre de répondre aux importants besoins qui sont à satisfaire notamment dans les arrondissements où la proportion de logements sociaux est faible.

Les besoins de desserrement et de logements accessibles pour toutes les catégories sociales sont aussi à prendre en compte.

⁹ Contrairement aux loyers, le prix des logements n'est pas encadré par la loi.