

LE PARC DE LOGEMENTS À PARIS

*Le parc existant
La construction neuve
Le marché immobilier*

Juillet 2007



Préfecture de Paris / DULE / Bureau de l'habitat
Section analyse et prospective habitat

1. INTRODUCTION

Plusieurs sources statistiques décrivent le parc de logements parisien. Le fichier des logements à l'échelle communale (FILOCOM) (► *Définition 1*) permet de dresser un état des lieux du parc existant, le fichier SITADEL (► *Définition 2*) permet d'en connaître le renouvellement, et le fichier Bien (► *Définition 3*) permet d'apprécier les transactions immobilières.

L'observation du parc existant et de ses évolutions récentes informe sur les équilibres sociaux et démographiques.

L'observation de la construction neuve permet de mesurer le dynamisme d'un territoire, en partie cause et effet de son dynamisme démographique. De manière générale, une production neuve insuffisante rend impossible la réponse à la demande des ménages nouveaux et accentue la tension sur l'ensemble du marché immobilier en limitant les mouvements résidentiels. Cela est particulièrement le cas dans les quartiers anciens, où les besoins générés par le renouvellement du parc (démolitions, restructurations d'immeubles anciens, changements de destination) sont particulièrement importants. L'insuffisance de construction peut constituer par ailleurs un facteur supplémentaire d'exclusion des ménages dont les revenus sont faibles ou intermédiaires.

Afin de mettre en perspective l'intervention publique de production de logements destinés à loger des populations démunies dans le contexte général du logement parisien, il est donc utile d'observer globalement l'évolution de la construction neuve tous parcs confondus. Puis l'étude de la production sociale sera abordée, comme un cas particulier.

Enfin, l'observation des transactions immobilières ainsi que du marché locatif offre la possibilité de mesurer la tension du marché et de connaître les profils socio-économiques des acheteurs et leurs tendances.

Les principaux points abordés dans cette étude sont les suivants :

- Le parc de logements parisiens en 2005 et ses évolutions depuis 1999
- La construction neuve de 1990 à 2004
 - Le besoin en construction sur la période 1990-1999
 - Le besoin en construction sur la période 1999-2010
- Le marché immobilier
 - Les loyers en 2006
 - Les transactions d'appartements en 2005 (prix, typologies de biens vendus, caractéristiques des vendeurs et acquéreurs)

1. FILOCOM (fichier des logements à l'échelle communale) :

Cette source, appartenant à la Direction générale des impôts, offre une connaissance des revenus des ménages au regard de leur statut d'occupation. Ce fichier est créé à partir des fichiers de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, des propriétaires et de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Il permet d'obtenir à quasiment toutes les échelles de 1995 à 2003, et bientôt 2005, tous les deux ans, les informations suivantes : caractéristiques du parc, de l'occupation du parc de résidences principales, des propriétaires, des mutations. C'est le seul fichier fiable et exhaustif qui met en relation les revenus des occupants avec leurs conditions de logements, à parution récente et régulière, à une échelle potentiellement très fine.

2a. SITADEL

SITADEL (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux) est une source de données gérée par la DAEI (ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables) qui permet de suivre l'activité de la construction et ses principales caractéristiques.

Elle renseigne entre autres sur la construction de logements neufs et recense les autorisations de permis de construire, les déclarations d'ouverture de chantier et les déclarations d'achèvement de travaux.

Deux dates sont affectées à ces événements : la date réelle de la décision et la date informatique d'enregistrement de l'événement dans SITADEL, dite « date de prise en compte ».

Afin de présenter des données les plus récentes possibles, cette étude utilise les données en dates de prise en compte, celles en dates réelles nécessitant un temps de traitement supérieur.

Par ailleurs, les statistiques relatives aux logements terminés étant d'une faible fiabilité, l'étude utilise l'information relative aux mises en chantier.

Cette source collecte l'information au niveau local (mairies et DDE), ensuite retraitée au niveau régional par les Directions régionales de l'équipement.

2b. GERCO

Cette base est l'outil de gestion des permis de construire utilisée par la ville de Paris. SITADEL est alimentée par GERCO, via des extractions mensuelles et des corrections régulières.

SITADEL et GERCO diffèrent légèrement dans leur mode de recensement : SITADEL ne compte pas les logements sans création de SHON totale et les chambres, contrairement à GERCO.

3. La base BIEN

La Chambre des notaires d'Ile-de-France collecte les informations extraites des actes de transactions immobilières. Elle renseigne sur les transactions annuelles à Paris, leurs prix et les profils de leurs acquéreurs et vendeurs.

La transmission des actes pour alimenter la base n'est pas obligatoire. De plus, les acquéreurs et vendeurs peuvent refuser la communication de l'acte. Cette base couvre donc environ 90% des transactions parisiennes.

La Chambre des notaires procède à un redressement statistique de la base Bien à partir du dénombrement des actes inscrits au répertoire des offices de Paris.

Cette étude utilise cependant, pour des raisons de disponibilité, les données offertes par la base avant redressement. Elles permettent tout de même de décrire un échantillon significatif de transactions.

2. LE PARC DE LOGEMENTS PARISIENS

Un parc locatif privé prépondérant

Paris compte 1 130 000 résidences principales en 2005 (► Tab. A). Le locatif privé est dominant (45% des résidences principales), la propriété occupante est importante (35%), bien que proportionnellement très en deçà de la moyenne nationale (57%). Le reste, parc locatif social et autres (occupants à titre gratuit), est minoritaire.

Depuis 1999, le nombre de résidences principales a légèrement augmenté (+0,3% d'augmentation annuelle). La propriété occupante est le statut d'occupation qui s'est le plus développé (+1,5% d'évolution annuelle), tandis que le locatif privé recule légèrement. La présence de logement social s'est améliorée, avec une hausse annuelle de 0,9%.

La source du décompte SRU (► Définition 4) confirme cette augmentation. Paris comptait 154 314 logements au sens de la loi SRU en 2001 (soit 13,5% des résidences principales) et en compte 171 502 en au 1^{er} janvier 2006 (soit 15% des résidences principales) (► Tab. B).

Les arrondissements parisiens ont des densités et des profils d'occupation variables.

Tab A. Le parc de logements parisiens par statuts d'occupation				
Territoires	Parc de résidences principales	dont propriété occupée	dont locatif privé	dont locatif social + autres
1	9 923	3 157	6 106	660
2	12 823	4 448	7 451	924
3	20 624	8 113	10 592	1 919
4	17 340	6 268	8 887	2 185
5	31 048	11 603	14 216	5 229
6	24 512	9 992	11 772	2 748
7	29 032	12 218	14 281	2 533
8	18 955	7 139	9 826	1 990
9	32 573	13 686	16 128	2 759
10	48 533	18 280	23 015	7 238
11	83 732	30 888	40 594	12 250
12	73 849	24 326	31 514	18 009
13	88 145	22 725	27 120	38 300
14	72 261	22 551	29 280	20 430
15	123 151	41 770	60 236	21 145
16	78 362	36 274	32 217	9 871
17	84 501	31 362	36 107	17 032
18	101 768	35 317	46 857	19 594
19	83 233	23 050	28 950	31 233
20	94 376	25 403	34 388	34 585
Paris	1 128 741	388 570	489 537	250 634

Filocom, DGI (DREIF), 2005

Les parts de propriété occupante et de locatif privé sont supérieures ou égales à la moyenne parisienne (35% et 45%) dans les arrondissements centraux et péri-centraux (1 à 11èmes) ainsi que dans les 15, 16, 17 et 18èmes. A contrario, les 13, 19 et 20èmes arrondissements ont des parts de parc privé inférieures à cette moyenne.

La part de parc social, au sens de la loi SRU, parmi l'ensemble des résidences principales est la plus élevée dans les 12, 13, 14, 18, 19 et 20èmes. Les plus fortes parts sont celles du 13 et 19èmes, respectivement de 30% et de 33%. Les arrondissements centraux, péri-centraux, les 15, 16 et 17èmes ont des part de logements SRU inférieures à la moyenne parisienne (15%). Certains ont des parts de moins de 2% (7 et 8èmes).

Tab B. Logements SRU en 2000 et 2006		
Territoires	Parc SRU	Evolution annuelle 2001-2006
1	513	3%
2	382	13%
3	815	7%
4	1 194	2%
5	2 009	0%
6	485	0%
7	357	8%
8	336	21%
9	1 189	12%
10	4 727	5%
11	8 337	4%
12	11 643	4%
13	27 200	1%
14	14 334	0%
15	16 289	3%
16	1 966	6%
17	8 743	3%
18	18 196	3%
19	28 147	1%
20	24 640	1%
Paris	171 502	2%

Décompte SRU, préfecture de Paris

1er janvier 2006

En terme d'évolution depuis 1999, hormis les 1^{er}, 4, 6 et 7^{èmes}, l'ensemble des arrondissements enregistrent une légère hausse de leur nombre de résidences principales, la hausse la plus marquée se situant dans le 2^{ème}. Quasiment tous les arrondissements participent à la baisse de la part du locatif privé depuis 1999, 2, 8 et 17^{èmes} exclus (► Tab. C). A l'inverse, presque tous les arrondissements enregistrent une augmentation de leur propriété occupée. En particulier, les 2, 19 et 20^{èmes} ont une évolution annuelle respective de 3,4%, 2,5% et 2,2%, tandis que la moyenne parisienne est à 1,5%. Tous les arrondissements augmentent leur part de logement social, au sens SRU, à l'exception de quelques uns qui n'enregistrent aucune progression (5, 6 et 14^{èmes}).

Tab C. Evolution annuelles entre 1999 et 2005				
Source : DREIF - Filocom, d'après DGI				
<i>Territoires</i>	<i>Parc de résidences principales</i>	<i>dont propriété occupée</i>	<i>dont locatif privé</i>	<i>dont locatif social + autres</i>
1	-0,3%	1,2%	-0,5%	-4,4%
2	1,4%	3,4%	0,4%	1,3%
3	0,1%	1,5%	-0,3%	-2,4%
4	-0,6%	0,4%	-1,4%	-0,3%
5	0,1%	0,7%	-0,2%	-0,3%
6	-0,5%	0,3%	-0,3%	-4,0%
7	-0,4%	0,6%	-0,8%	-2,3%
8	0,8%	2,0%	0,4%	-1,1%
9	0,5%	1,3%	-0,4%	1,3%
10	0,5%	1,9%	-0,7%	1,1%
11	0,2%	1,3%	-0,6%	0,4%
12	0,4%	1,9%	-0,8%	0,8%
13	0,4%	1,6%	-1,1%	0,9%
14	0,6%	1,7%	-0,2%	0,6%
15	0,1%	1,5%	-0,9%	0,8%
16	0,0%	1,4%	-1,7%	0,8%
17	0,2%	1,2%	0,5%	-2,1%
18	0,2%	1,0%	-0,2%	-0,4%
19	0,7%	2,5%	-2,7%	3,1%
20	0,7%	2,2%	-0,6%	0,9%
Paris	0,3%	1,5%	-0,7%	0,6%

Une dominante de petits logements

Le parc de logements parisiens comporte 56% de studios et deux pièces, 24% de 3 pièces, 20% de 4 pièces et plus (► [Tableau E. Part des tailles de logements parmi les résidences principales, p.16](#)).¹

33% des logements ont une surface inférieure à 35 m², 45% ont une surface comprise entre 35 et 75 m² et le reste des logements a une surface supérieure à 75 m².

Les 7, 8 et 16èmes sont les arrondissements ayant les parts de grands logements les plus fortes (33%, 37% et 36%).

La tendance depuis 1999 est à la légère diminution pour le nombre de studios (évolution annuelle de -0,2%) et à la hausse pour les typologies restantes, les plus grandes typologies progressant plus rapidement : 0.2%, 0.5% et 0.9% d'évolutions annuelles respectives pour les T2, T3 et les T4 et plus.

Les arrondissements où le nombre de grands logements a augmenté davantage que la moyenne parisienne entre 1999 et 2005 sont les 2, 3, 8, 9, 10, 14, 18, 19 et 20èmes. Cela peut s'expliquer par le fait que certains d'entre eux, comme les 2, 8, 14, 19 et 20èmes, ont connu un taux de construction annuel pour 1000 habitant légèrement plus élevé que la moyenne parisienne ces dernières années (entre 1,6 et 2,2 sur 1999-2004). Pour les 3, 9, 10 et 18èmes, l'augmentation du nombre de grands logements est peut-être davantage due à des regroupements de lots.

4. Le parc social selon la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)

Le patrimoine entrant dans le champ de l'inventaire SRU correspond aux logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du CCH.

Tous les logements locatifs appartenant aux organismes HLM et financés ou acquis avant le 5 janvier 1977 sont recensés dans l'inventaire. Après cette date, seuls les logements locatifs sociaux conventionnés sont pris en compte.

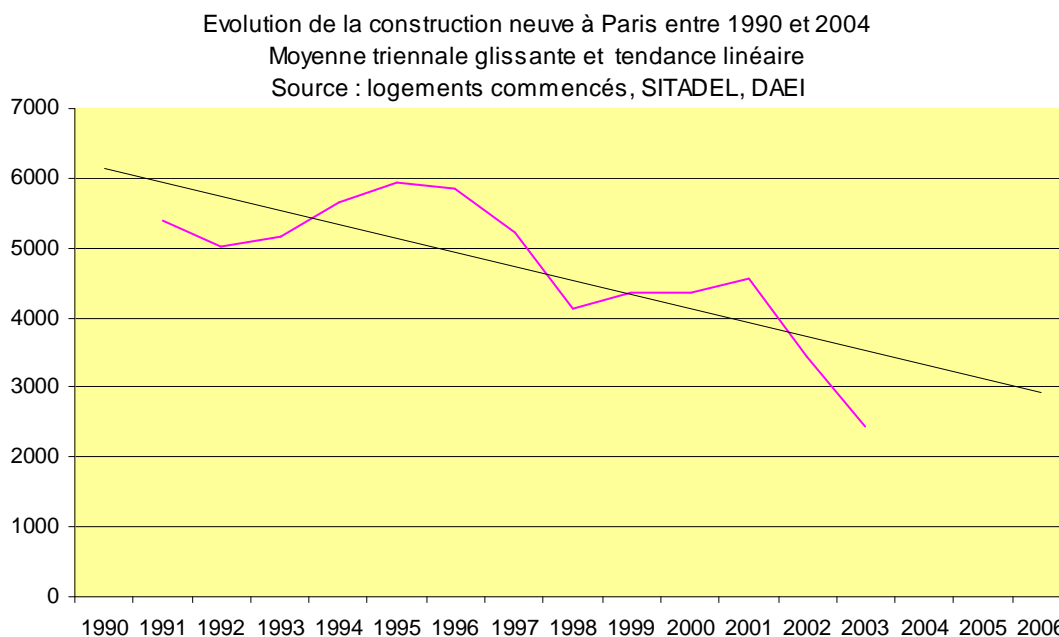
Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources entrent également dans cette catégorie : patrimoine conventionné des personnes privées physiques ou morales, des SEM, des collectivités publiques, des organismes agréés par le préfet au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, de tout bailleur louant à des associations.

Sont considérés comme logements, au sein des logements-foyers, les locaux à usage d'habitation permettant une vie autonome, donc disposant notamment d'une kitchenette. Pour les places et les lits, l'équivalence avec les logements ordinaires correspond à la partie entière du quotient par trois du nombre de lits en logements foyers ou places en CHRS conformément au décret n° 2001-316 du 12 avril 2001.

¹ Pour obtenir des informations sur composition du parc parisien par taille d'une part et sur la composition des ménages parisiens par taille d'autre part, se reporter aux études « Le logement parisien et ses occupants – Chiffres clés » et « La population parisienne », réalisées par la préfecture de Paris en 2007.

3. LA CONSTRUCTION NEUVE

Depuis 1990, la construction neuve est en baisse quasi continue. Durant les années 90, plus de 5000 logements sont construits par an, tandis que depuis 2002, la moyenne annuelle oscille entre 2000 et 3000. En 2006, le nombre de logements commencés a atteint 3 165 logements².



Ce graphique retrace l'évolution de la construction neuve entre 1990 et 2004, et montre une chute continue, qui devient de plus en plus brutale depuis 1994. Ce constat, doublé des phénomènes de renouvellement de parc et de décohabitation forte sur Paris, permet de prévoir que le dynamisme de la démographie parisienne n'est pas favorisé et ne le sera pas à terme. C'est-à-dire que même si, dans un premier temps, la suroccupation, la résorption de la vacance ou la transformation des résidences secondaires en résidences principales peuvent permettre un maintien, voire même une légère augmentation de la population, à terme, ces phénomènes atteignant rapidement des limites, la population ne pourra augmenter ou se maintenir, faute d'offre.

Selon la source GERCO ([► Définition 2b](#)), qui offre des informations plus récentes, le nombre total de logements mis en chantier à Paris passe de 4758 en 2001 à 2966 en 2002, pour stagner jusqu'en 2005.

La répartition annuelle de la construction neuve entre parc privé et parc social est assez irrégulière depuis les années 90. Jusqu'au milieu des années 90 environ, la construction sociale est plus importante que la construction privée. Cette situation se renverse à la fin des années 90 et l'écart se creuse particulièrement début 2000 (la construction privée constitue les 2/3 de la production). Depuis 2004, les deux types de construction s'équilibrent, tout en restant très faibles toutes les deux.

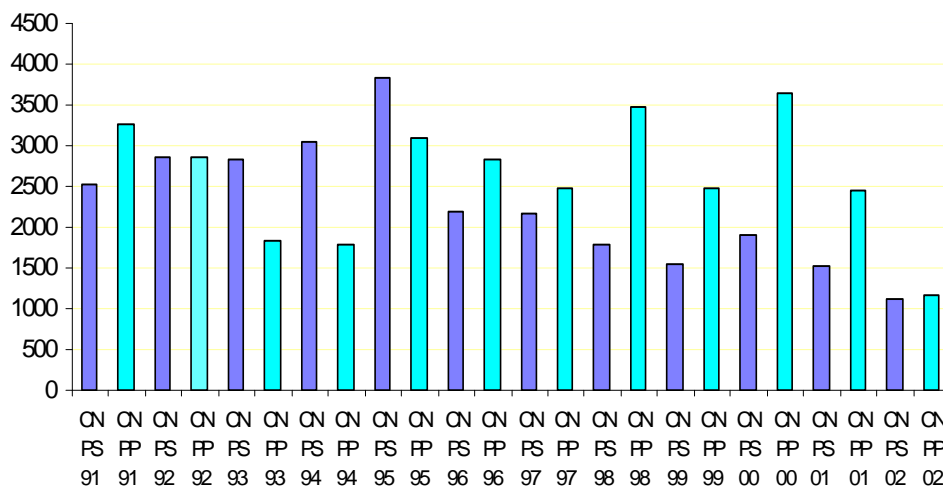
² GERCO et SITADEL n'ont pas recensé de manière exhaustive les informations en 2005. Cette année ne peut donc être observée à ce jour, la valeur étant aberrante.

Construction neuve par type de parc à Paris entre 1991 et 2002

Source : SITADEL (Logements collectifs commencés en dates réelles), GEOKIT

CN PS : construction neuve relevant du parc social

CN PP : construction neuve relevant du parc privé



Selon GERCO, le nombre de logements mis en chantiers en 2004 est de 1207 pour le social, 1244 pour le privé.

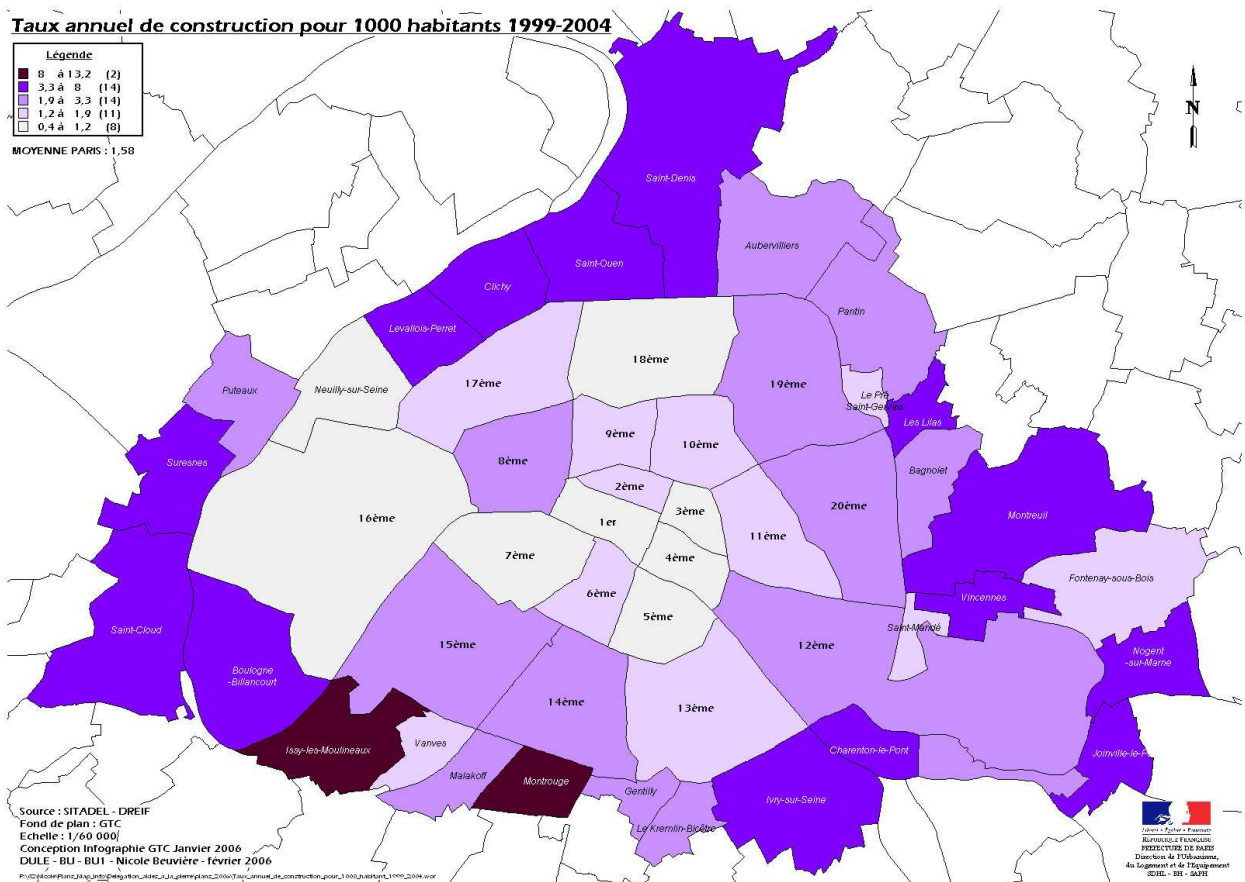
Indépendamment de la distinction production sociale / production privée, ce niveau de construction est incompatible avec l'objectif de maintien démographique.

En effet, en se basant sur une méthode d'estimation des besoins en logements (tenant compte du renouvellement du parc, du desserrement et de la variation des résidences secondaires et des vacances), le nombre de logements à construire d'ici 2010, afin de garantir le maintien de la population parisienne recensée en 1999, peut être évalué à plus de 3 000 logements par an (► Voir Parties 3.A et 3.B).

L'évolution du nombre total de permis de construire délivrés est toutefois encourageante. Le nombre de logements autorisés enregistrés à Paris en 2005 a progressé de 15% par rapport à 2004 pour atteindre 3 400, selon la source GERCO.

Au-delà de 2010, la production des logements dans le cadre de nouvelles ZAC (Batignolles, Paris Nord-est) sera déterminante pour une relance de la construction.

A l'échelle des arrondissements, la construction neuve n'est pas répartie de manière homogène, mais reste faible dans l'ensemble.



Cette carte représente le taux annuel de construction pour 1000 habitants entre 1999 et 2004, sur les arrondissements parisiens et les communes riveraines. Elle permet de constater que la construction à Paris reste, en valeur relative, très inférieure à celle de la quasi-totalité des communes riveraines. Le taux de construction en fin de période est de l'ordre du cinquième de la moyenne nationale et la répartition spatiale de cette construction est inégale : les taux de construction significatifs ne sont observables que dans cinq arrondissements périphériques et le 8^{ème}. (Montrouge et Issy-les-Moulineaux ressortent, en cohérence avec leur urbanisation rapide ces dernières années).

3.A. LE POINT MORT SUR LA PÉRIODE 1990-1999 À PARIS

Le simple maintien de la population d'un territoire sur une période donnée peut engendrer un besoin en construction neuve significatif. En effet, le renouvellement du parc, le desserrement des ménages ou encore la variation des logements vacants et des résidences secondaires peut induire, à population constante, la nécessité de construire de nouveaux logements.

Le point mort correspond au nombre de logements à construire, sur une période donnée, sans aucun effet démographique. Sur la période 1990-1999, ce besoin est défini comme la somme des arguments suivants :

1. Les logements perdus par renouvellement du parc : destructions, désaffectations et restructurations
= parc en 1990 + logements achevés entre 1990 et 1999 – parc de 1999
2. Les logements nécessaires pour loger les nouveaux ménages créés par desserrement de la population initiale
= (population des RP en 1990 / taille moyenne des ménages de 1999)
- (population des RP en 1990 / taille moyenne des ménages de 1990)
3. Les logements perdus par variation de la vacance et des résidences secondaires
= nombre de logements vacants en 1999 - nombre de logements vacants en 1990

Pour Paris :

Population en RP en 1990 (INSEE RGP 90)	2 102 607
Taille moyenne des ménages en 1990 (INSEE RGP 90)	1,92
Taille moyenne des ménages en 1999 (INSEE RGP 99)	1,87
Desserrement	29 281
Nombre de logements construits entre 1990 et 1999 (RGP 99)	55 000
Parc total de logements en 1990 (RGP 90)	1 304 331
Parc total de logements en 1999 (RGP 99)	1 322 540
Variation du stock de logements entre 1990 et 1999	18 209
Renouvellement du parc entre 1990 et 1999	36 791
Nombre de logements vacants en 1990	118 296
Nombre de logements vacants en 1999	136 554
Nombre de résidences secondaires en 1990	23 004
Nombre de résidences secondaires en 1999	32 215
Nombre de logements occasionnels en 1990	67 923
Nombre de logements occasionnels en 1999	42 859
Variation des logements vacants et des résidences secondaires	2 405
Point mort Paris	68 477
Logements construits entre 1990 et 1999 (estimation)	55 000
Construction manquante 90-99	13 477

Entre 1990 et 1999, bien que plus de 50 000 logements neufs aient été construits, 13 500 logements supplémentaires environ auraient été nécessaires au maintien de la population parisienne de 1990.

3. B. POINT MORT SUR LA PÉRIODE 1999-2010

Le calcul du point mort peut également être réalisé de manière prospective : combien de logements devront-ils être construits d'ici 2010 pour garantir le maintien de la population parisienne recensée en 1999 ?

Plusieurs hypothèses doivent être prises, en ce qui concerne la taille moyenne des ménages, le renouvellement et la variation du stock de logements vacants et secondaires. Quatre scénarios sont envisagés ci-dessous.

Scénario très favorable :

On suppose que la taille moyenne des ménages arrête de diminuer et stagne à 1.88 (taille recensée en 2005 par l'INSEE) d'ici 2010. Dans ce cas, si le renouvellement diminue pour atteindre 28 000 logements, et que le nombre de logements inoccupés reste inchangé, le point mort sera de 22 000 logements. 2000 logements seulement devront alors être construits annuellement afin de maintenir la population de 1999.

Scénario favorable 1 :

La taille moyenne des ménages a chuté de 1.92 à 1.87 entre 1990 et 1999. Elle a légèrement réaugmenté entre 1999 et 2005 pour atteindre 1.88. Si l'on suppose que la chute reprend à partir de 2005, mais deux fois plus faiblement qu'avant 1999, la taille moyenne des ménages sera de 1.85 en 2010.

Dans ce cas, si le renouvellement du parc diminue légèrement pour atteindre 33 000 logements et que le nombre de logements inoccupés diminue encore de 9000 logements, le point mort sera de 36 000. Le besoin annuel de construction sera alors de 3 300 logements.

Scénario favorable 2 :

De la même manière, supposons que la taille moyenne des ménages continue à diminuer légèrement pour être de 1.85 en 2010.

Si le renouvellement diminue davantage encore que dans le cas précédent pour atteindre 28 000 logements et qu'en revanche le nombre de logements inoccupés diminue de 5000 logements, soit moins que dans le cas précédent, le point mort sera alors également de l'ordre de 35 000 logements.

Scénario défavorable :

Dans le cas où la taille moyenne des ménages diminue fortement (selon le rythme antérieur à 1999), où le renouvellement ne diminue que légèrement et où le nombre de logements inoccupés reste inchangé, le point mort s'élève à 70 000 logements. Le besoin annuel de construction serait alors de plus de 6000 logements.

Hypothèses							
Taille moyenne des ménages en 2010	Renouvellement entre 1999 et 2010	Logements inoccupés en 2010	Desserrement	Renouvellement entre 1999 et 2010	Variation des logements inoccupés	Point mort	Besoin annuel de construction
1,88	28 000	204 028	-5 910	28 000	0	22 090	2 008
1,85	33 000	195 000	12 012	33 000	-9 028	35 984	3 271
1,85	28 000	199 000	12 012	28 000	-5 028	34 984	3 180
1,81	33 000	204 028	36 833	33 000	0	69 833	6 348

4. LE MARCHÉ IMMOBILIER

Les loyers

Les loyers sont relativement hétérogènes au sein de Paris. Les arrondissements centraux (1 à 9) ainsi que les 15, 16 et 17èmes arrondissements sont au-dessus de la moyenne parisienne, avec un loyer de plus de 17€/m² en 2006.

Les arrondissements restants sont en-dessous de la moyenne parisienne, et les loyers des 18, 19 et 20èmes sont les plus bas, avec moins de 15€/m².

Depuis 2000, la moyenne parisienne a augmenté annuellement de 4.5%.

Loyer moyen en euros par m² par arrondissement en 2006 - ensemble des locataires (Source : OLAP)

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m ²	18,7	19,0	20,0	20,9	18,6	17,2	15,3	16,3	16,0
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	15,9	16,8	17,8	18,3	17,8	15,0	14,3	14,7	17,0

Les transactions

Paris compte 47 000 transactions d'appartements en 2005, soit légèrement moins qu'en 2000.

Plus de 3000 transactions ont lieu dans les 15, 16 et 18èmes arrondissements en 2005. Les 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19 et 20èmes arrondissements ont des nombres importants de transactions, avec 1000 à 3000 transactions chacun. Tous les autres arrondissements, centraux, sont en-dessous du millier de ventes.

Tab D. Nombre de transactions d'appartements en 2000 et 2005				
ARRONDT	2000	2005	Evolution annuelle	Part des transactions parmi les résidences principales
1	475	490	0,6%	5%
2	901	687	-5,3%	6%
3	1132	1150	0,3%	6%
4	830	800	-0,7%	5%
5	1379	1194	-2,8%	5%
6	1121	1069	-0,9%	5%
7	1442	1505	0,9%	6%
8	1118	1461	5,5%	9%
9	1874	1921	0,5%	6%
10	2722	2392	-2,6%	6%
11	4327	3861	-2,3%	5%
12	2710	2581	-1,0%	5%
13	2504	2318	-1,5%	5%
14	2612	2462	-1,2%	5%
15	4980	4859	-0,5%	5%
16	4219	4615	1,8%	7%
17	4178	4014	-0,8%	6%
18	5505	4791	-2,7%	6%
19	2935	2602	-2,4%	5%
20	3343	2964	-2,4%	5%
Paris	50308	47736	-1,0%	5%

Source : Notaires d'Ile-de-France, Base Bien (non redressée)

Les 8 et 16èmes sont plus dynamiques que la moyenne parisienne. Leur nombre de transactions en 2005 représente respectivement 9 et 7% de l'ensemble des résidences principales privées. Les autres arrondissements sont autour de la moyenne parisienne, soit 5%.

Le marché immobilier des appartements s'est légèrement dynamisé entre 2000 et 2005 dans les 7, 8 et 16èmes arrondissements, avec un nombre de transactions qui a augmenté annuellement de plus de 1%. A l'inverse, le nombre de transactions a stagné voire diminué annuellement dans tous les autres arrondissements depuis 2000.

Les prix

Le prix moyen parisien a augmenté annuellement de 11% depuis 2000 pour atteindre 5 373€ le m² en 2005.

Les 10, 18, 19 et 20èmes restent les arrondissements les plus abordables en moyenne, le prix au m² étant compris entre 3 700 € et 4 400 €. Tous les arrondissements centraux (1 à 8èmes), 2^{ème} exclu, ainsi que le 16^{ème} sont bien au-dessus de la moyenne parisienne, à plus de 6 000€ le m². Les arrondissements restants sont dans la moyenne parisienne.

Tous les arrondissements parisiens ont vu leurs prix augmenter annuellement entre 2000 et 2005 de plus de 8%. En particulier, les 2, 10 et 18^{èmes} ont augmenté annuellement de plus de 14%.

Les typologies de biens vendus

Parmi les 47 000 transactions en 2005, 33% sont des 2 pièces, 23% des studios, 21% des 3 pièces, 16% des 4 et 5 pièces, 3% des 6 pièces et plus.

Cette répartition est cohérente avec la proportion des typologies dans le parc existant. La source FILOCOM indique qu'en 2005 le parc de résidences principales parisiennes est constitué de 24% de studios, 32% de deux pièces, 24% de 3 pièces et de 20% de 4 pièces et plus. Aucune typologie n'est surreprésentée parmi les transactions.

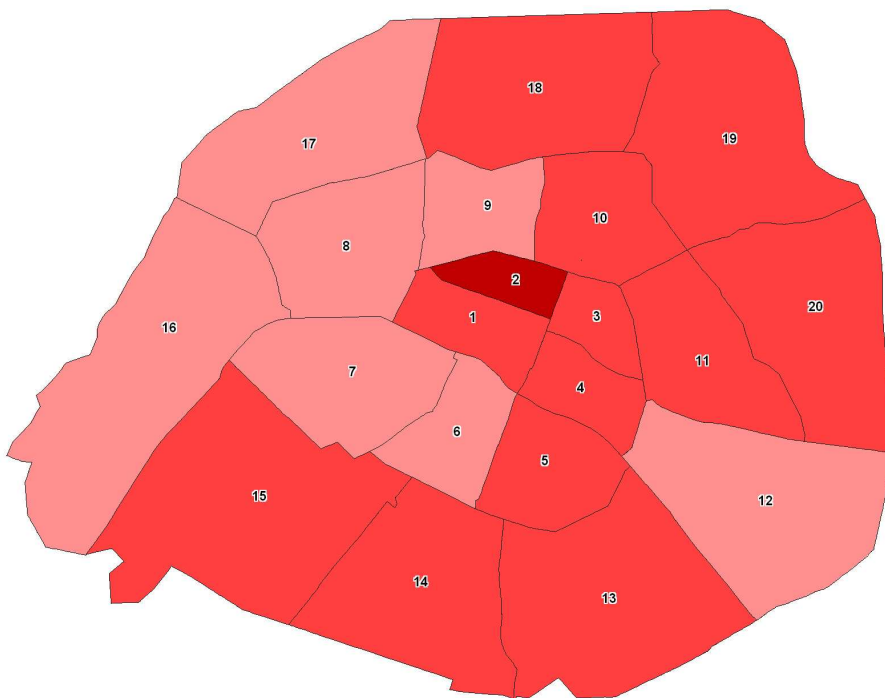
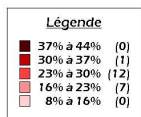
Entre 2000 et 2005, l'ensemble des typologies est touché par la diminution du nombre de ventes, excepté les grands logements pour lesquels le nombre de transactions se maintient. Cette baisse globale n'est pas continue, certaines années enregistrent des creux de ventes, d'autres des progressions.

En 2005, la part des studios vendus parmi l'ensemble des transactions par arrondissement oscille entre 16 et 23% dans les 6, 7, 8, 9, 12, 16 et 17èmes, représente plus de 30% dans le 2^{ème}, et entre 23 et 30% dans les arrondissements restants.

La part des 2 pièces vendus est importante dans la plupart des arrondissements parisiens, très importante dans les arrondissements périphériques et en particulier dans les 11, 18, 19 et 20èmes où leur part dépasse 37%. En revanche, les 1, 2, 6, 9 et 16èmes ainsi que les 7 et 8èmes arrondissements sont en-dessous de la moyenne parisienne, avec respectivement entre 23 et 30% et moins de 23% de 2 pièces vendus.

Les 3 pièces constituent une part importante des ventes dans les 13 et 15èmes, tandis qu'elle reste faible ailleurs, en particulier dans le 8^{ème} qui en a moins de 16%. Les 4 pièces sont vendus en proportion importante dans les 6, 7, 8, 9 et 16èmes, les 8 et 16èmes ressortant significativement avec plus de 37% de 4 pièces vendus en 2005.

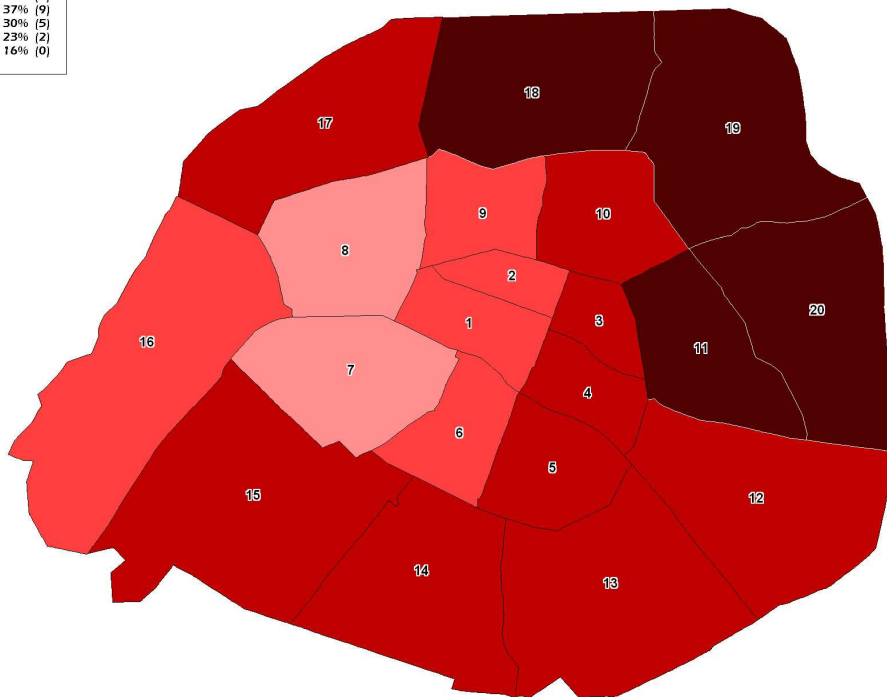
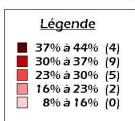
Part des T1 parmi les appartements vendus à Paris en 2005, par arrondissement



Source : CD BIEN ©2005
 Fond de plan : BD TOPO-IGN
 Echelle : 1/60 000
 DULE - BU - BU1 - Nicole Beuvrière - septembre 2006



Part des T2 parmi les appartements vendus à Paris en 2005, par arrondissement



Source : CD BIEN ©2005
 Fond de plan : BD TOPO-IGN
 Echelle : 1/60 000
 DULE - BU - BU1 - Nicole Beuvrière - septembre 2006
Préfecture de Paris, Direction de l'Urbanisme, du Logement et de l'Équipement
immobilier2_Paris_des_T2_parmi_les_appartements_vendus_à_Paris_en_2005_par_arrondissement.docx



Dans l'ensemble, la part des tailles de biens vendus est cohérente avec la taille des logements du parc existant, à l'exception de quelques cas.

Le 13^{ème} arrondissement enregistre une part de vente de 2 pièces supérieure à la part de 2 pièces existants. A contrario, il compte une part de ventes de 4 pièces et plus inférieure au nombre total de 4 pièces et plus, comme le 19^{ème} et le 20^{ème}. Cela peut s'expliquer par la part importante de parc social dans ces arrondissements, qui présente globalement des typologies plus grandes que celles du parc privé.

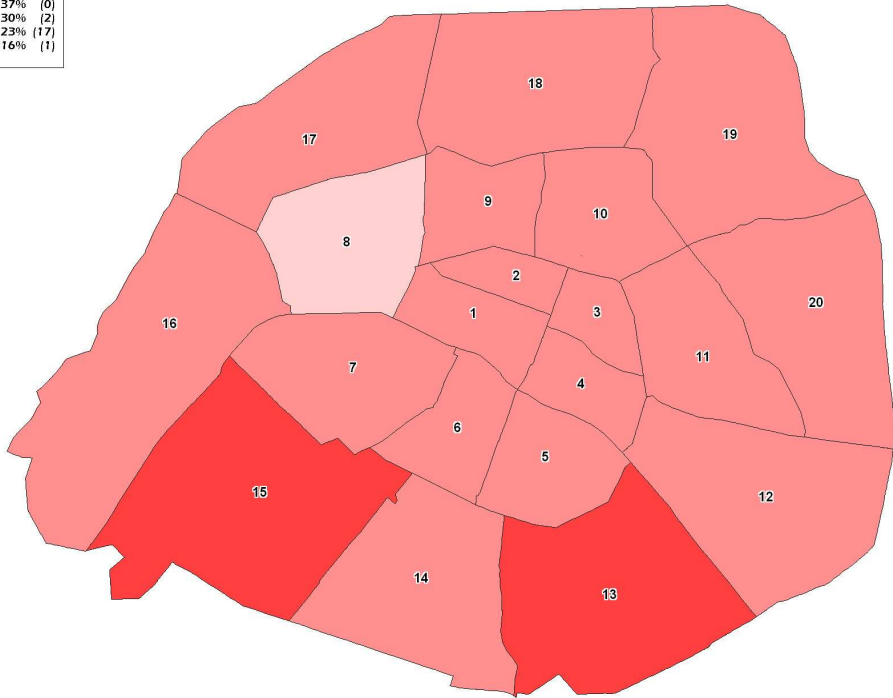
A l'inverse, le 1^{er} a une part de T4 et plus vendus supérieure à la moyenne parisienne (21%) tandis que la part de T4 et plus parmi l'ensemble de ses résidences principales est inférieure à la moyenne (17%).

Les 6^{èmes} et 9^{èmes} arrondissements enregistrent une part de ventes de studios inférieure à la moyenne parisienne (21 et 20%), tandis que la part des studios est supérieure à la moyenne parisienne sur ces territoires (27 et 28%).

Tab. E. Part des tailles de logements parmi l'ensemble des résidences principales				
Arrdt	T1	T2	T3	T4 et +
1	30%	32%	20%	17%
2	36%	34%	19%	11%
3	30%	34%	20%	15%
4	28%	32%	22%	18%
5	28%	30%	22%	19%
6	27%	26%	19%	28%
7	21%	26%	19%	33%
8	23%	24%	17%	37%
9	28%	27%	21%	24%
10	27%	34%	22%	16%
11	27%	38%	22%	13%
12	21%	34%	25%	20%
13	22%	31%	27%	20%
14	22%	32%	28%	18%
15	23%	33%	24%	20%
16	20%	23%	21%	36%
17	22%	32%	23%	23%
18	24%	40%	25%	11%
19	21%	32%	27%	20%
20	23%	33%	27%	17%
Paris	24%	32%	24%	20%

Source : DREIF, Filocom 2005 d'après DGI

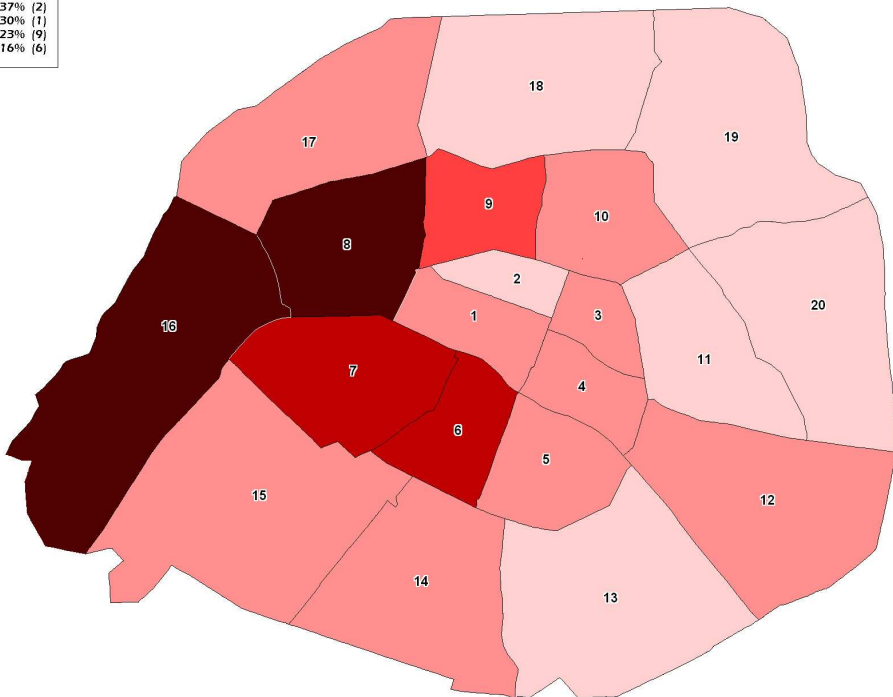
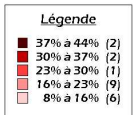
Part des T3 parmi les appartements vendus à Paris en 2005, par arrondissement



Source : CD BIEN ©2005
 Fond de plan : BD TOPO-IGN
 Echelle : 1/60 000
 DULE - BU - BU1 - Nicole Beauvière - septembre 2006
P:\02\Nicole\Plans_Map_Info\Delegation_aides_à_lu_pierre\plans_2006\immobilier\3_Part_des_T3_parmi_les_appartements_vendus_à_Paris_en_2005_par_arrondissement.sxd



Part des T4 et plus parmi les appartements vendus à Paris en 2005, par arrondissement



Source : CD BIEN ©2005
 Fond de plan : BD TOPO-IGN
 Echelle : 1/70 000
 DULE - BU - BU1 - Nicole Beauvière - septembre 2006
P:\02\Nicole\Plans_Map_Info\Delegation_aides_à_lu_pierre\plans_2006\immobilier\4_Part_des_T4_parmi_les_appartements_vendus_à_Paris_en_2005_par_arrondissement.sxd



L'occupation des biens vendus

Parmi les transactions parisiennes en 2005, la majorité des biens sont vendus libres. Le reste est vendu occupé par un tiers ou par l'acquéreur.

Depuis 2000, les ventes de biens libres diminuent annuellement de 3%, même si elles restent dominantes, alors que les ventes occupées progressent annuellement de 7%. En particulier, la vente de studios et de grands logements (4/5 pièces) occupés augmente significativement.

La hausse des transactions de studios peut s'expliquer par un développement de l'investissement locatif. Celle des transactions de grands logements résulte principalement des ventes effectuées par des personnes morales. Les ventes de 4 pièces et plus en milieu occupé par des personnes morales doublent en effet entre 2000 et 2005, pour atteindre plus de 800 transactions en 2005.

Evolutions annuelles entre 2000 et 2005			
Taille	Bien libre	Occupations diverses	Total
Studio	-3%	11%	-2%
2 pièces	-4%	7%	-3%
3 pièces	-3%	4%	-2%
4 pièces	-1%	9%	0%
5 pièces	-1%	9%	0%
6 pièces et plus	-2%	7%	-1%
Total	-3%	7%	-2%

Source : Notaires d'Ile-de-France, Base Bien

Caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs

Les retraités et les catégories de professions intellectuelles supérieures (CPIS) sont les plus représentés parmi les vendeurs, viennent ensuite les professions intermédiaires et les personnes morales.

Dans le cas des grands logements, cette répartition diffère légèrement. Ce sont les CPIS et les personnes morales qui sont les mieux représentés, les retraités et les professions intermédiaires sont moins présents.

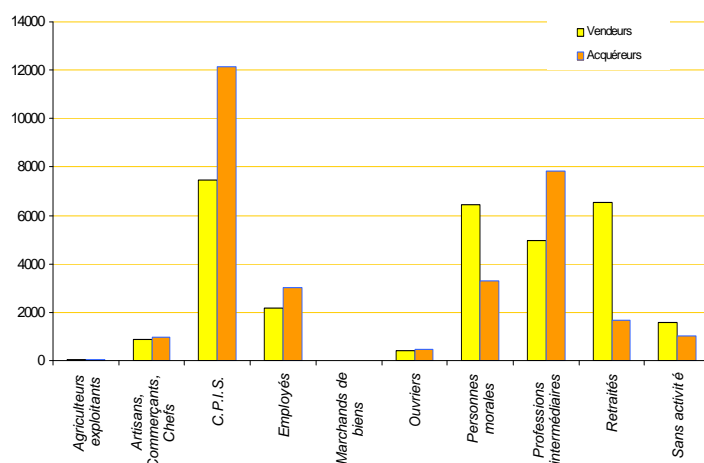
Les CPIS sont les acheteurs les plus fréquents, quelle que soit la taille du logement, et en particulier pour les grands logements.

La catégorie « professions intermédiaires » est la deuxième plus représentée, tandis que les retraités deviennent minoritaires.

Cette évolution des catégories socio-professionnelles est cohérente avec l'évolution de la propriété occupante, qui a progressé annuellement de 1,6% entre 1999 et 2005.

Par ailleurs, les personnes morales sont moitié moins présentes parmi les acheteurs que parmi les vendeurs. C'était déjà le cas en 2000, avec 7000 ventes par les personnes morales, contre 3000 achats par cette même catégorie.

Les catégories socioprofessionnelles des vendeurs et acquéreurs de biens en 2005



Pour toutes les tailles de biens, les vendeurs les mieux représentés sont les plus de 55 ans. Les 18-25 ans sont, sans surprise, quasi absents parmi les vendeurs.

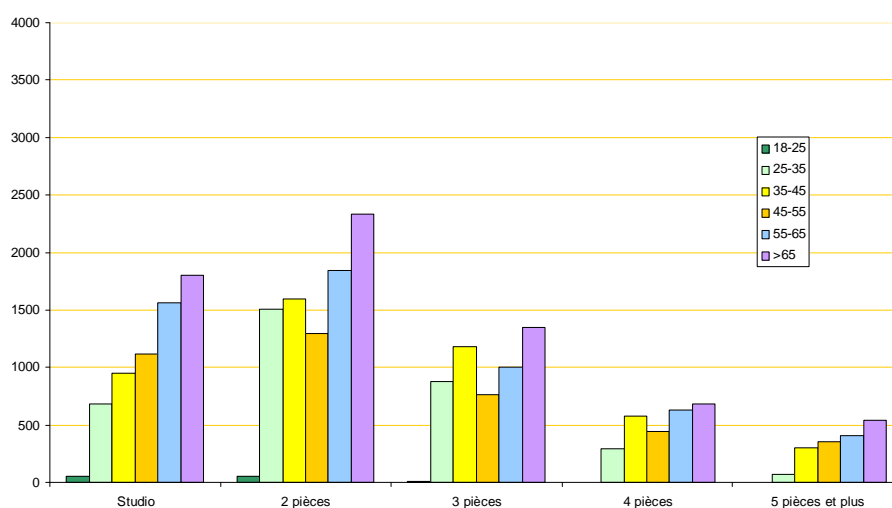
Pour les 2 et 3 pièces, les 25-35 ans et le 35-45 ans sont les classes d'âges les mieux représentées après les plus de 55 ans.

Parmi les acquéreurs, les 18-25 ans restent marginaux.

En revanche, les 25-35 ans sont les plus représentés pour toutes les tailles de logements, excepté pour les 5 pièces et plus où les 35-45 ans sont majoritaires.

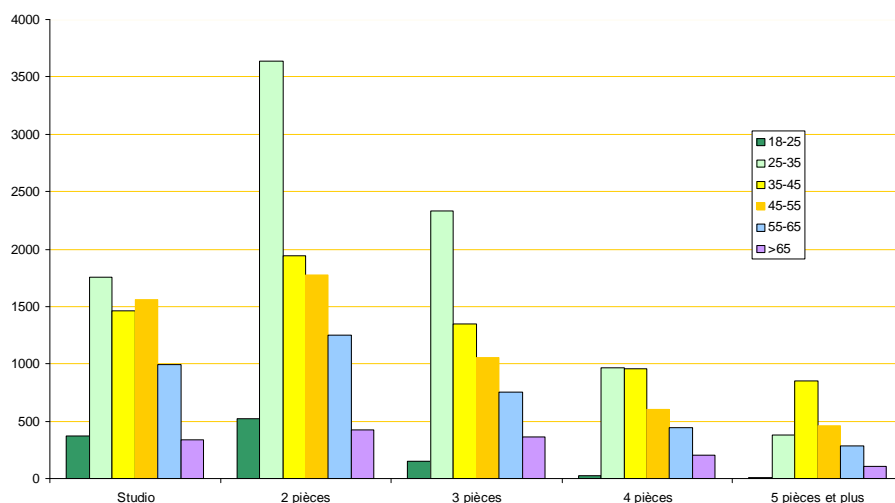
Âges des vendeurs d'appartements parisiens en 2005

Source : CD BIEN



Âges des acquéreurs d'appartements parisiens en 2005

Source : CD BIEN

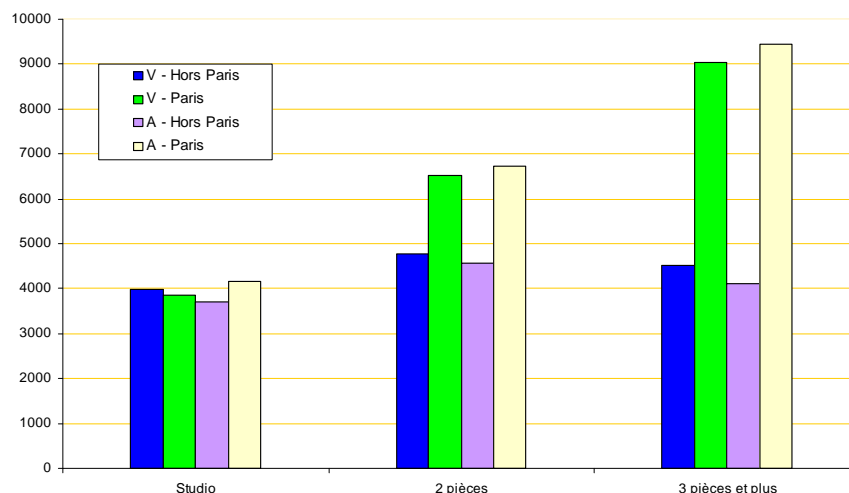


La répartition des vendeurs et acquéreurs par origine géographique est similaire pour toutes les tailles de logement au-delà de 2 pièces. Les vendeurs de logements de 2 pièces et plus vivant hors Paris sont bien représentés (environ 40%), mais les vendeurs parisiens restent majoritaires (environ 60%).

Pour les studios en revanche, les vendeurs parisiens et hors Paris s'équilibrent et ce sont les non parisiens qui sont majoritaires. Ceci traduit un effet plus marqué des stratégies d'investissement locatif sur les produits de petites tailles.

Origine des vendeurs et acquéreurs d'appartements en 2005, par typologie

Source : Notaires d'Ile-de-France, Base Bien



Les acquéreurs sont majoritairement parisiens, pour toute taille de logement. Pour les studios, les acquéreurs domiciliés hors Paris sont presque aussi nombreux que les acquéreurs parisiens. Plus la taille des logements augmente, plus l'écart se creuse entre ces deux catégories et plus les acquéreurs parisiens deviennent dominants.

En 2000, la situation était identique, mis à part pour les studios, davantage vendus par des parisiens à l'époque que par des non parisiens. Cela peut être lié à la baisse récente de la rentabilité de l'investissement locatif (augmentation des prix de l'immobilier, et tassement du rythme d'augmentation des loyers) qui pousserait un peu plus les investisseurs non parisiens à vendre.

5. LES PRINCIPAUX RÉSULTATS

Nombre de résidences principales à Paris en 2005 : 1 130 000

⇒ **Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : +0,3%**

Dont 45% de locatif privé (selon Filocom)

⇒ Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : -0,7%

35% de propriété occupante (selon Filocom)

⇒ Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : +1,5%

15% des résidences principales sont des logements sociaux au sens de la loi SRU (171 502 logements au 1er janvier 2006) (selon SRU)

⇒ Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : +2%

Arrondissements centraux et péri-centraux (1 à 11) et 15, 16, 17 et 18èmes : part de propriété occupante et de locatif privé supérieure ou égale à la moyenne parisienne

13, 19, 20èmes : part de parc privé inférieure à la moyenne parisienne

12, 13, 14, 18, 19, 20èmes : part de parc social parmi les résidences principales les plus élevées (13 et 19èmes sont à 30 et 33%)

Les autres arrondissements ont des parts de logements SRU inférieures à 15%

Taille des résidences principales :

56% de studios et 2 pièces

⇒ Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : -0,2% pour les T1 et +0,2% pour les T2

24% de 3 pièces

⇒ Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : +0,5%

20% de 4 pièces et plus

⇒ Evolution annuelle entre 1999 et 2005 : +0,9%

Nombre de logements commencés en 2006 : 3165

⇒ **Evolution annuelle entre 2000 et 2006 : -8%**

Taux annuel de construction pour 1000 habitant entre 1999 et 2004 : 1,58

1, 3 à 7, 9, 10, 13, 16 à 18èmes : taux de construction annuel inférieur à la moyenne parisienne

2, 11 : taux de construction dans la moyenne parisienne

8, 12, 14, 15, 19, 20èmes : taux de construction supérieur à la moyenne parisienne

Point mort parisien 1990-1999 : 68 500 ⇒ construction manquante : 13 500 logements

Point mort parisien 1999 - 2010, hypothèses intermédiaires : autour de 35 000 logements ⇒ construction nécessaire autour de 3000 logements /an

Loyer parisien moyen hors charge en 2006 : 17€/m²

⇒ **Evolution annuelle entre 2000 et 2006 : +4,5%**

1 à 9ème, 15, 16 et 17èmes arrondissements : loyer supérieur à 17€/m²

Autres arrondissements : loyer inférieur à 17€/ m². 18, 19 et 20èmes : moins de 15€/m²

Nombre de transactions en 2005 : 47 736

⇒ **Evolution annuelle entre 2000 et 2006 : -1%**

Arrondissements centraux : moins de 1000 transactions

8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 20èmes : entre 1000 et 3000 transactions

15, 16 et 18èmes : plus de 3000 transactions

Evolution annuelle des ventes de biens occupés : +7%

Evolution annuelle des ventes de biens libres : -3%

Prix moyen 2005 : 5300€/m²

⇒ **Evolution annuelle entre 2000 et 2005 : 11%**

Catégories socio-professionnelles les mieux représentées parmi les acquéreurs : catégories professionnelles intellectuelles supérieures (CPIS) et professions intermédiaires

Catégories socio-professionnelles les mieux représentées parmi les vendeurs : retraités et CPIS

Parmi les vendeurs, 7500 sont des CPIS, 6500 des personnes morales, 5000 des professions intermédiaires et 6500 des retraités.

Parmi les acquéreurs, 12200 sont des CPIS, 3300 des personnes morales, 7900 des professions intermédiaires et 1700 des retraités.