

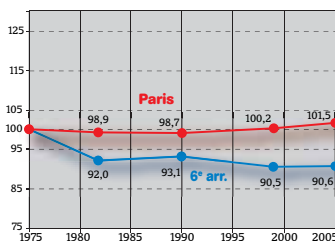
Logement

En une génération, les constructions récentes ont été très peu nombreuses et les logements achevés avant le début du xx^e siècle dominant largement.

Au total, le parc est caractérisé par une faible évolution des grands logements, une importante proportion de résidences secondaires et les prix les plus élevés de la capitale.

DONNÉES GÉNÉRALES

Avec près de 920 logements de plus qu'en 1975, le 6^e arrondissement compte, en 2005, 32 450 logements, ce qui représente 2,4 % du parc parisien.



Le bâti consacré au logement est constitué à 81 % de logements antérieurs à 1915⁶, alors que la moyenne parisienne est de 50,5 %. Seuls 11 % des logements de l'arrondissement ont été construits entre 1915 et 1975 (29 % en moyenne à Paris). La construction de logements depuis 1975 ne représente que 3 % du parc : l'essentiel de ces logements récents se localise aux abords de la rue Notre-Dame-des-Champs, au sud de la rue d'Assas et à l'est de la rue

du Montparnasse, ainsi qu'entre la rue du Cherche-Midi et de la rue de Sèvres.

75,9 % des logements en 2005 sont des résidences principales, soit une proportion faible par rapport aux autres arrondissements (84,7 % en moyenne à Paris en 2005). En 1999, les résidences principales représentaient 76 %. En revanche, la part de logements inoccupés y est élevée (24,1 % du parc, soit plus de 7 800 logements) : nombreux sont les retraités qui quittent Paris et gardent un pied-à-terre dans le 6^e arrondissement. La répartition par statut d'occupation présente également des spécificités. La part des propriétaires occupants est de 35 % (contre 32 % en moyenne à Paris) et celle des logés gratuitement de 12 % (contre 7,3 % à Paris).

• La taille moyenne des résidences principales⁷ (2,8 pièces) est supérieure à la moyenne parisienne (2,52 pièces). L'examen de la répartition par taille des résidences principales met en lumière une proportion élevée de logements de cinq pièces et plus (16,5 % dans le 6^e et 8,5 % à Paris), mais aussi de logements d'une seule pièce (27,8 % dans le 6^e et 24 % à Paris). Les logements de taille intermédiaire (deux à quatre pièces) sont en conséquence sous-représentés : 55,7 % dans le 6^e et 67,6 % à Paris.

Le poids des petits logements (une et deux pièces) est important dans tous les types de tissus, mais particulièrement dans les tissus composites anciens situés au nord et dans l'extrémité sud-ouest de l'arrondissement. En revanche, l'habitat comporte une

proportion plus forte de grands logements (cinq pièces et plus) dans les quartiers Odéon et Notre-Dame-des-Champs, marqués par les constructions haussmanniennes et post haussmanniennes des grandes artères, boulevard Raspail, boulevard du Montparnasse, rue de Rennes, ainsi qu'aux abords du jardin du Luxembourg.

• Le loyer moyen au mètre carré de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2007⁸ s'élève à 20,40 euros (17,70 euros le m² en moyenne à Paris). Le prix moyen de vente au mètre carré des logements collectifs anciens⁹ a progressé de 59 % ces cinq dernières années (+76 % à Paris), et s'élève à 9 145 euros au 3^e trimestre 2007. Le 6^e présente en moyenne les prix du mètre carré, à la location comme pour la vente des appartements anciens, les plus élevés de tous les arrondissements parisiens. On notera l'écart entre les prix moyens observés dans les quartiers Monnaie (9 746 euros le m²) et Notre-Dame-des-Champs (8 560 euros le m²). Le très faible nombre de logements neufs en 2006 ne permet pas de détermi-

ner un prix moyen de vente au mètre carré significatif.

• En 2004, le nombre d'appartements vendus à la découpe (vente par lot consécutive à la mise en copropriété) dans l'arrondissement représentait 1,1 % de l'ensemble des ventes à la découpe à Paris (1,3 % en 1998). Cette même année, sur 823 appartements anciens vendus dans l'arrondissement, 8,2 % l'ont été à la découpe²¹, soit une part bien inférieure à celle observée en moyenne à Paris (15 %).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES, 1975-2005

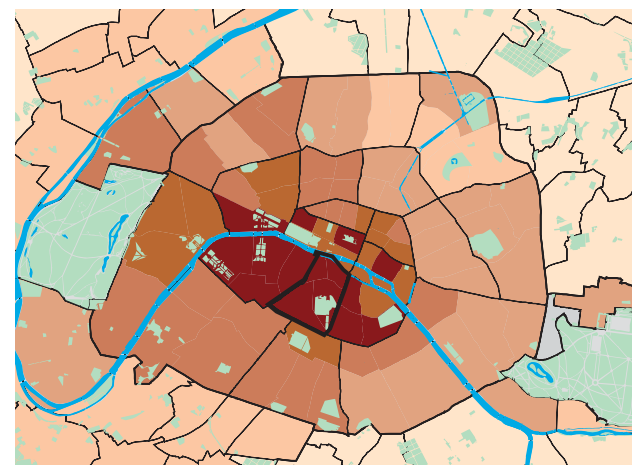
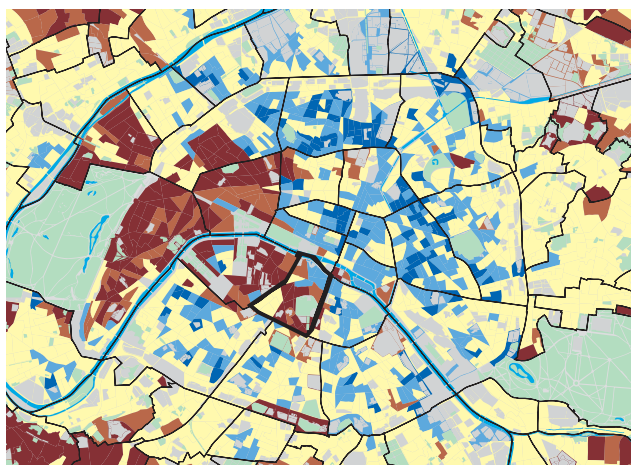
Base 100 en 1975 à Paris : 1109 120 logements
Base 100 en 1975 dans le 6^e arr. : 27 210 logements

STRUCTURE SIMPLIFIÉE DE LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 pièces et plus
 plus de 20 %
 de 15 à 20 %
 1 et 2 pièces
 plus de 70 %
 de 60 à 70 %
 moins de 15 % de 5 pièces et plus/moins de 60 % de 1 et 2 pièces

Les IRIS de moins de 20 habitants ainsi que les principaux équipements apparaissent en gris.

Source : Recensement général de la population 1999 - Insee



PRIX DE VENTE AU M² AU 3^e TRIMESTRE 2007

Appartements anciens
 moins de 4 000 €
 de 4 000 à 5 000 €
 de 5 000 à 6 000 €
 de 6 000 à 7 000 €
 de 7 000 à 8 000 €
 plus de 8 000 €
 donnée non disponible

Moyenne Paris = 6 181 €
 Petite couronne hors Paris = 3 795 €
 Source : Chambre des notaires de Paris Ile-de-France

6 - Direction générale des impôts, fichier des propriétés bâties, au 1^{er} janvier 2005.
 7 - Source Insee, recensement 1999.
 8 - Loyer au m² de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2007, source OLAP.
 9 - Chambre des notaires de Paris, prix de vente au m² au 3^e trimestre 2007.

Logement

LOGEMENT SOCIAL

Le parc social est peu développé.

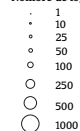
Le 6^e comptait 920 logements sociaux (SRU) au 1^{er} janvier 2007, soit 2,4 % des résidences principales¹⁰ (15,4 % en moyenne à Paris). De 2001 à 2007, 193 logements sociaux ont été financés dans l'arrondissement. Le 6^e présente l'un des taux les plus faibles de Paris en matière de logements sociaux, avec les 7^e, 8^e et 16^e arrondissements. Il s'agit pour l'essentiel de petits immeubles ; seul le programme réalisé dans les années 1960 entre la rue Dupin et la rue Saint-Placide dépasse la centaine de logements. Plus de la moitié de ces logements sont concentrés dans le quartier Notre-Dame-des-Champs.

Près de 25 %¹¹ des logements sociaux existants, soit presque 150 logements, ont été mis en service entre 1945 et 1974, et 31 % d'entre eux, soit près de 180 logements, ont été mis en service entre 1975 et 1989. Enfin 44 % ont été mis en service depuis les années 1990.

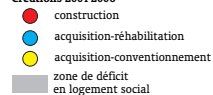
Le parc social de fait est défini par le profil socio-économique de ses occupants, profil similaire à celui du parc social. Le 6^e arrondissement n'est pas concerné. En effet, à Paris, les plus fortes concentrations de parc social de fait se situent dans les 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements.

LOGEMENTS SOCIAUX SRU EN 2007

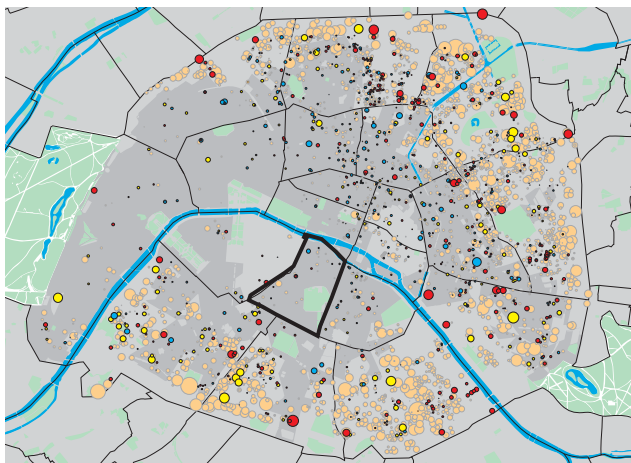
Nombre de logements



Créations 2001-2006



Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2007
Ville de Paris au 31 décembre 2007



CONFORT

Des petits logements restent inconfortables aux derniers étages des immeubles de type haussmannien.

Le niveau de confort des logements de l'arrondissement s'est nettement amélioré depuis trente ans : en 1999, selon les données du recensement, 13,2 % des résidences principales n'avaient pas les éléments de confort (WC intérieurs, baignoire ou douche), alors qu'elles représentaient 19,6 % en 1990 et 27,8 % en 1982. La part des logements inconfortables dans les résidences principales reste néanmoins supérieure à celle observée sur l'ensemble de Paris (10 % en 1999).

Un périmètre assez vaste, situé de part et d'autre du boulevard Raspail et s'étendant

jusqu'au jardin du Luxembourg, présente des taux d'inconfort supérieurs à 15 % : ceci s'explique sans doute par le grand nombre de chambres de services jusque-là non équipées dans les immeubles haussmanniens, même si une partie d'entre elles ont été modernisées ces dernières années.

Un seul immeuble du 6^e arrondissement est recensé dans le cadre du Plan d'éradication de l'habitat indigne¹². Il bénéficie, au travers de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), d'un dispositif incitatif s'appuyant sur des aides financières et techniques renforcées pour la réalisation de travaux.

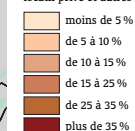
10 - Les résidences principales sont estimées par la Préfecture de Paris à partir des fichiers DGI.

11 - Proportions calculées à partir du fichier Préfecture de Paris au 1^{er} janvier 2005.

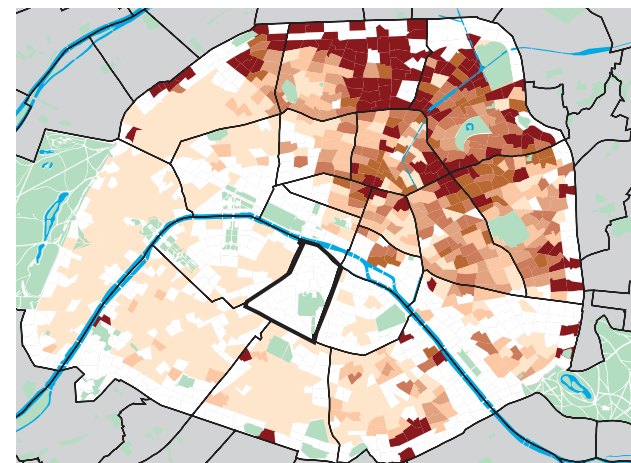
12 - Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, septembre 2006.

PARC SOCIAL DE FAIT

En pourcentage du parc locatif privé et autres statuts*

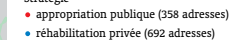


* logements meublés ou occupés à titre gratuit



LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Stratégie



Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, janvier 2008

