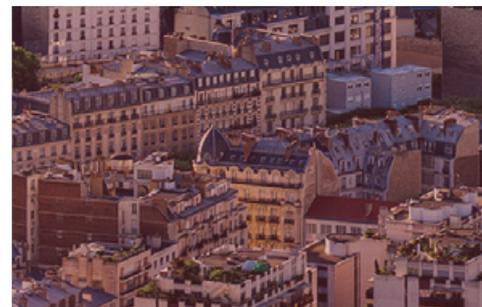




**PERMIS DE
CONSTRUIRE**
à Paris
entre 2011 & 2023

Mars 2024



Méthode et sources des données

Cette étude analyse la nature et la répartition des permis de construire délivrés à Paris entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2023, sur la base des fichiers suivants :

- les autorisations d'urbanisme de la Ville de Paris ;
- la base des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme (Sitadel).

La méthodologie développée pour réaliser cette étude s'appuie sur un recensement, une analyse et un suivi de chaque permis de construire (et de ses modificatifs le cas échéant), assurés par l'Unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de Paris (UDEAT 75). Plus particulièrement, les descriptifs des permis et de leurs modificatifs ont été agrégés, comparés aux données saisies dans la base Sitadel, et ventilés dans des champs quantitatifs et qualitatifs.

Pour certaines des thématiques analysées, des tableaux présentent par arrondissement et/ou par année le nombre de permis de construire délivrés. Les chiffres valorisés par le biais de bulles colorées et/ou de pictogrammes sont issus, soit d'un travail de synthèse opéré par l'UDEAT 75, soit de données issues des travaux de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), de l'Institut Paris Région (IPR), ou encore de la Ville de Paris.

Par ailleurs, certains sites apparaissent plusieurs fois au fil de la brochure, ce qui pourrait sembler redondant au lecteur. Cependant, cette brochure n'a pas vocation à être lue de façon linéaire mais par entrée thématique, chaque thème étant indépendant.

Réalisation : **DRIEAT IF/UDEAT 75/SADCT/PECT** - Janvier 2024

Directeur de la publication : **Jean-Pascal Biard**

Sous la direction de **François Belbezet**

Traitement des données : **David Boisgontier**

Rédaction, infographies et mise en pages : **Cécile Fedeki**

Photo de 1^{ère} et de 4^e de couverture : **Adobe Stock/Ekatarina Belova**

Cartes relatives à l'étude des permis de construire délivrés à Paris entre 2011 et 2023

Sources : autorisations d'urbanisme de la Ville de Paris, actualité décembre 2023, géolocalisées et retraitées par la DRIEAT IF/UDEAT 75.

Fond des cartes : données de référence APUR (plans d'eau, espaces verts, voies ferrées, arrondissements, commune) disponibles sous licence ODbL sur opendata.apur.org ; données Ville de Paris (PSMV du Marais et du VII^e) ; quartier central des affaires et ZAC géolocalisés par l'UDEAT 75. Les périmètres des ZAC sont issus des délibérations de la Ville de Paris relatives aux ZAC, actualité février 2022.

Pictogrammes : **Adobe Stock**

Documents de référence consultés pour la rédaction de cette étude

- Atlas historique de Paris, de Michel Huard, 220 pages, éditions Persée, décembre 2019
- Accès au logement social à Paris, en 2021 - Tome 1 : La demande, APUR, 94 pages, mars 2023
- Atlas des activités à Paris - Inventaire de l'immobilier, APUR, 52 pages, mars 2022
- Construire mieux et plus durable - Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien, APUR, 56 pages, déc. 2014
- Les chiffres du logement social à Paris en 2020, APUR, note n° 208, 4 pages, février 2022
- Transformations de bureaux-activités en logements à Paris, un choix de durabilité, APUR, note n° 228, 12 pages, mars 2023
- Les ressorts d'une région bâtitrice - 20 ans de construction de logements en Île-de-France, IPR, 97 pages, mars 2023
- La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable, mémoire soutenu par madame Lisa Susini en vue d'obtenir le diplôme d'ingénieur géomètre et topographe, 82 pages, sept. 2019
- Projets d'aménagements urbains de la Ville de Paris : <https://www.paris.fr/projets-d-amenagements-urbains>

Cette étude s'attache à analyser de façon précise les 10 362 permis de construire délivrés à Paris sur la période 2011-2023, à l'aide de cartes, chiffres clés, exemples illustrés et textes explicatifs.

La synthèse des informations issues de cette analyse permet de mettre en évidence des tendances ces vingt dernières années en terme d'aménagement urbain, de volume des opérations mises en chantier ou terminées, de destination des constructions, de réhabilitations lourdes et de végétalisation.

Il se dessine avec l'étude de ces permis deux « visages » de Paris :

- un Paris historique et patrimonial, qui correspond à l'intérieur du mur des Fermiers généraux (XVIII^e siècle), du 1^{er} arrondissement au nord du XII^e. Dans ce périmètre densément bâti et riche en monuments historiques, immeubles inscrits et classés, les enjeux liés à la protection du patrimoine sont forts, et les espaces libres sont très limités. Aussi les constructions neuves ou les démolitions-reconstructions sont peu nombreuses, la rénovation étant logiquement le mode d'action privilégié ;

- un Paris moderne, qui correspond à la zone comprise entre le mur des Fermiers généraux et l'enceinte de Thiers. Plus hétérogène, il comprend notamment les communes, faubourgs et villages annexés totalement ou partiellement par la loi du 16 juin 1859 relative à l'extension des limites de Paris. Les nouveaux arrondissements créés au milieu du XIX^e siècle par cette loi s'étendent du sud du XII^e arrondissement au XX^e. De grandes opérations d'aménagement concerté et de valorisation de vastes parcelles délaissées (friches industrielles, friches ferroviaires) ont permis à partir du milieu des années 1980 la création de nouveaux quartiers mixtes et durables sur ces emprises, et d'une grande partie des 23 341 logements sociaux construits entre 2011 et 2023.

Cependant, le foncier disponible à Paris se raréfie alors que la capitale est confrontée à deux problématiques majeures :

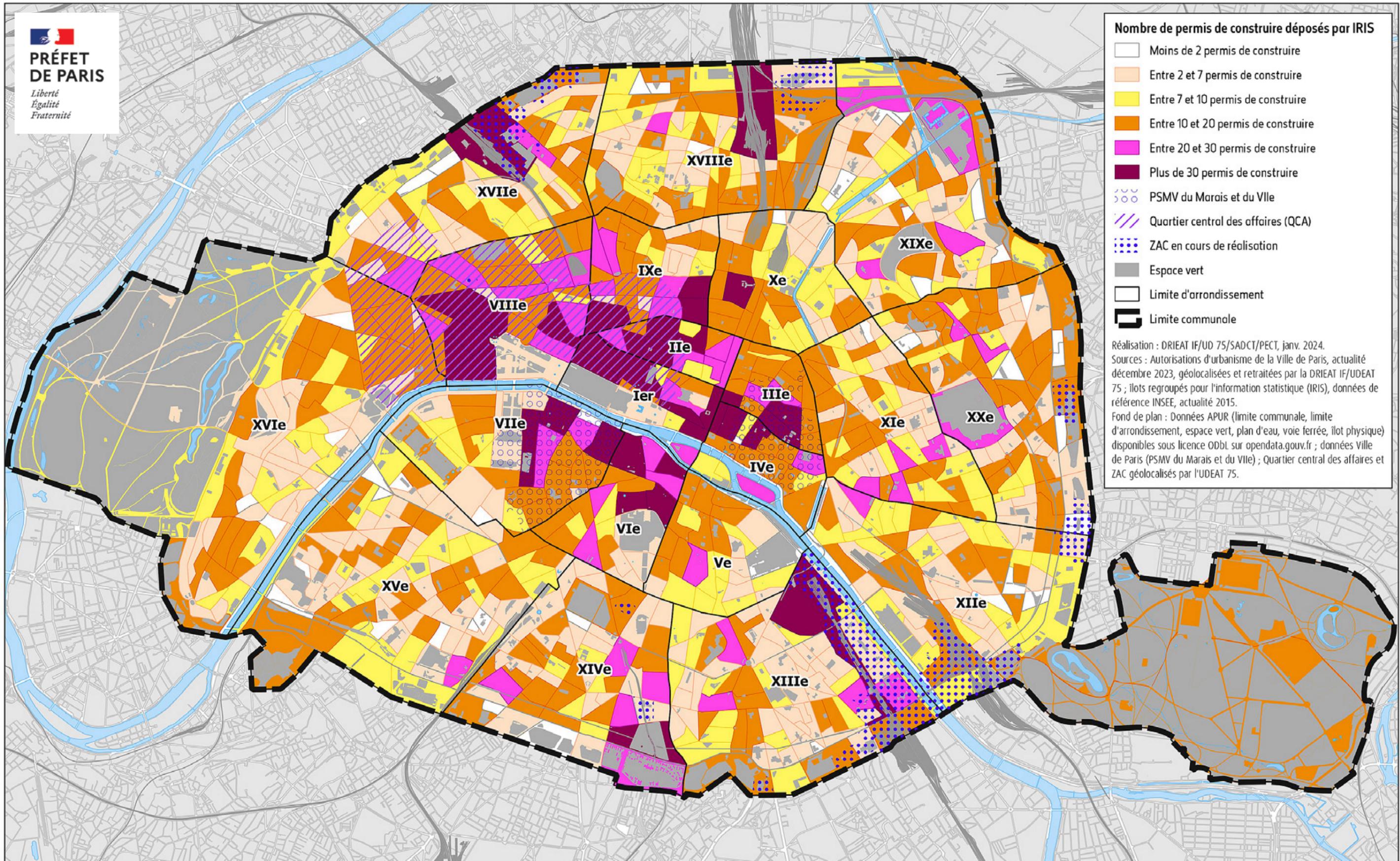
- la nécessité de continuer à produire du logement, et notamment du logement social : le changement de destination en faveur de l'habitat, le cas échéant la surélévation d'immeubles lorsqu'ils sont possibles, permettraient de pallier en partie la pénurie de foncier ;

- face au réchauffement climatique, adapter la ville aux nouveaux enjeux (canicules, sécheresse, ruissellement, etc.) et aux pollutions (bruit, air) ; cela passe notamment par la végétalisation et la création d'espaces de pleine terre. Cette nécessaire renaturation de Paris passe par une désimperméabilisation des parcelles aptes aux plantations de pleine terre.



Nombre de permis de construire délivrés par IRIS

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



Les secteurs où le nombre de permis de construire délivrés a été le plus important ne sont pas identiques à ceux qui ont accueilli le plus d'autorisations de construction pour des projets d'urbanisme.

En effet, si l'on excepte les secteurs des grandes opérations d'aménagement urbain (XIII^e, XVII^e et XVIII^e arrondissements essentiellement), on observe qu'entre 2011 et 2023, 3722 permis de construire ont été délivrés dans les neuf premiers arrondissements, qui correspondent au cœur historique et patrimonial de la capitale.

Plusieurs causes sont à l'origine de ce nombre conséquent de permis de construire dans le Paris historique et patrimonial :

- le nombre de chantiers de rénovation et de réhabilitation lancés ces dernières années dans les neuf premiers arrondissements,
- l'obligation légale de déposer une demande de permis de construire si le bâtiment concerné par des travaux est inscrit au titre des monuments historiques, et ce même pour des interventions mineures telles qu'un ravalement de façade, une réfection de couverture, un percement de façade, une ouverture de baie (portes, fenêtres, ventilation), un changement ou une modification des menuiseries (fenêtres, portes, volets...),
- la volonté de la Ville de créer davantage de logements sociaux dans les arrondissements déficitaires.

C'est dans ce cadre que la Ville a fait l'acquisition auprès de l'État

de l'îlot Saint-Germain appartenant au ministère des Armées, dans le VII^e arrondissement. Le projet exceptionnel de réhabilitation de ces bâtiments a permis de créer 254 logements familiaux et des équipements publics, dont une crèche de 66 berceaux et un gymnase (cf. présentation du projet p. 19).

Autre exemple : au nord-ouest du VIII^e arrondissement, la ZAC Beaujon (1,2 hectare) achevée en janvier 2022 se situe sur l'ancienne emprise de l'hôpital Beaujon. C'est un quartier mixte réunissant 96 logements sociaux, 4600 m² d'équipements sportifs, 1 groupe scolaire de 5000 m², 3 commerces, 1 square central de 1823 m².

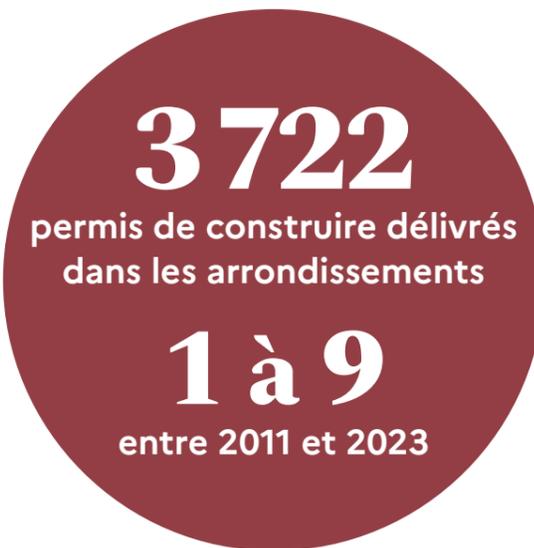


Les permis de construire en détail



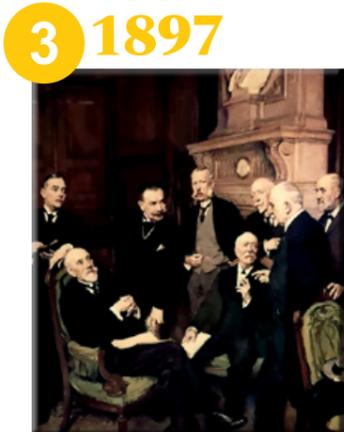
10 362

permis de construire délivrés à Paris entre 2011 et 2023



Pour en savoir plus...

La protection du patrimoine architectural en cinq dates clés



- 1 En mars 1832, Victor Hugo alerte l'opinion publique sur le saccage du patrimoine français bâti par le biais d'un pamphlet virulent intitulé « Guerre aux démolisseurs ».
- 2 En 1834, l'écrivain Prosper Mérimée est nommé Inspecteur général des Monuments historiques. Il parcourt la France entière pour recenser les monuments en péril et engage la restauration de certains d'entre eux.
- 3 La Commission du Vieux Paris voit le jour en 1897, elle est chargée de conseiller la Ville pour la protection du patrimoine parisien.
- 4 La loi du 31 décembre 1913 instaure la protection des immeubles bâtis et non bâtis au titre des monuments historiques.
- 5 La loi Malraux du 4 août 1962 crée les PSMV du Marais et du VII^e arrondissement de Paris.



Zoom sur... 2 opérations d'envergure



La rénovation du quartier central des Halles (1^{er} arrondissement), débutée en 2011 et achevée en 2018, a été portée conjointement par l'État et la Ville de Paris. La gare Châtelet-Les Halles, plus grande gare multimodale souterraine urbaine d'Europe et le Forum des Halles sont abrités depuis 2016 sous l'impressionnante Canopée, structure phare du site conçue par les architectes Patrick Berger et Jacques Anziutti, lesquels se sont également occupés de la restructuration de la gare souterraine.

La ZAC Saint-Vincent-de-Paul (XIV^e arrondissement) s'est vu remettre le label « Éco-Quartier en chantier » en décembre 2022. Ce projet privilégie le réinvestissement de la majorité du patrimoine bâti préexistant (60% conservés), le réemploi des matériaux de construction provenant de l'ancien hôpital, le zéro rejet pluvial, avec infiltration de la quasi totalité des eaux de pluie dans l'espace public paysager, la réalisation de locaux d'activités au service de l'économie sociale et solidaire, le partage d'espaces et de services à l'échelle de chaque immeuble, l'équipement public mutualisé (crèche, école, gymnase).



Permis de construire mentionnant une rénovation lourde (plus de 500m² de surface de plancher rénovée)

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



On dénombre 679 permis de construire mentionnant une rénovation lourde* dans les arrondissements qui correspondent au cœur historique de la capitale (du I^{er} au IX^e), entre 2011 et 2023.

74 d'entre eux créent une surface de plancher de plus de 5 000 m². La plupart sont relatifs à des changements de destination des immeubles pour du bureau, du logement, du commerce ou de l'hébergement touristique.

Les rénovations lourdes sont concentrées dans le centre historique et patrimonial de Paris : elles visent à protéger le patrimoine architectural historique et artistique de la destruction telle qu'elle a été largement pratiquée dans les siècles passés, particulièrement sous la Révolution française et lors des grands travaux haussmanniens et post-haussmanniens (1853-1914).

Des projets importants se sont terminés pendant la période retenue dans notre étude, on peut citer ici quelques exemples :

- le réaménagement du quartier des Halles, avec la rénovation et la modernisation du forum, achevé en 2018 ;
- la restructuration de la Poste du Louvre, qui a réouvert ses portes au début de l'année 2022 après sept ans de travaux. Ses locaux désormais entièrement accessibles accueillent autour d'une cour centrale boutiques et restaurants, ainsi qu'un hôtel 5 étoiles au 3^e étage ;
- la Samaritaine a réouvert en juin 2021. Elle propose une offre mixte (commerces, logements sociaux, crèche, bureaux). Ce sont 70 000 m² de bâtiments qui ont été rénovés ou construits.

Entre 2011 et 2023, une centaine de biens immobiliers issus du foncier public ont fait l'objet d'opé-

érations de transformation de bureaux en logements, commerces et équipements. Ainsi, l'ancienne préfecture de la Seine située au 17 boulevard Morlan est devenue Morland Mixité capitale, avec une pluralité d'usages et d'activités sur plus de 40 000 m². Le 10 rue Saint-Dominique (ancien siège du ministère de la Défense) dans le VII^e, figure parmi les opérations de transformation de bureaux en logements les plus importantes.

D'autre part, les VII^e, VIII^e et IX^e arrondissements concentrent 50% des immeubles haussmanniens de bureaux transformés pour du logement. L'architecture haussmannienne étant facilement réversible d'un usage à un autre**, beaucoup de petites surfaces mais aussi des immeubles entiers y ont changé de destination.



PC relatifs à une rénovation lourde

ARRONDISSEMENT	NOMBRE/ARDT
I ^{er}	70
II ^e	60
III ^e	53
IV ^e	48
V ^e	48
VI ^e	49
VII ^e	88
VIII ^e	164
IX ^e	99
X ^e	38
XI ^e	66
XII ^e	54
XIII ^e	68
XIV ^e	49
XV ^e	64
XVI ^e	60
XVII ^e	49
XVIII ^e	60
XIX ^e	35
XX ^e	53
TOTAL	1 275

ANNÉE	NOMBRE/ANNÉE
2011	114
2012	91
2013	123
2014	115
2015	138
2016	136
2017	154
2018	106
2019	123
2020	51
2021	38
2022	40
2023	46
TOTAL	1308

679 permis de construire mentionnent une rénovation lourde dans le cœur historique de Paris

74 d'entre eux créent une surface de plancher de + de 5 000 m²

Zoom sur... 3 exemples de rénovation lourde



◀ L'ancienne caserne de gendarmerie des Minimes, (IV^e arrondissement), est un exemple de transformation réussie d'un bâtiment public. Elle accueille 70 logements sociaux, une crèche, des commerces et ateliers d'artisans.



▼ Le Passage Molière est une voie piétonne datant du XVIII^e siècle et inscrite au titre des Monuments Historiques. Situé au cœur du III^e arrondissement, il comprend une trentaine de logements en étages ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. Ces dernières années, Paris Habitat y a mené une ambitieuse opération de rénovation des logements. Les locaux commerciaux ont également été rénovés avec l'objectif d'offrir une nouvelle offre culturelle de proximité respectueuse de l'identité patrimoniale du passage.



▲ La rénovation de la Bourse de commerce s'est achevée en 2021. Rachetée en 2017 par la Ville, elle abrite désormais la collection d'art contemporain de François Pinault.

Pour en savoir plus...

Le patrimoine parisien de 1790 et son évolution jusqu'en 2000

Un nombre total de **1248** bâtiments remarquables indiqués sur le plan de Paris de 1790, classifiés selon les 3 catégories suivantes :



230 églises & couvents



784 hôtels particuliers



234 autres bâtiments (dont collèges, hôpitaux)

Sur les **1248** édifices existant en 1790, **683** ont été démolis entre 1790 et 2000, soit **55%** du patrimoine architectural parisien***

Les causes des destructions



Le renouvellement urbain
(1^{ère} cause des démolitions)



Les guerres & catastrophes
(la Commune essentiellement)

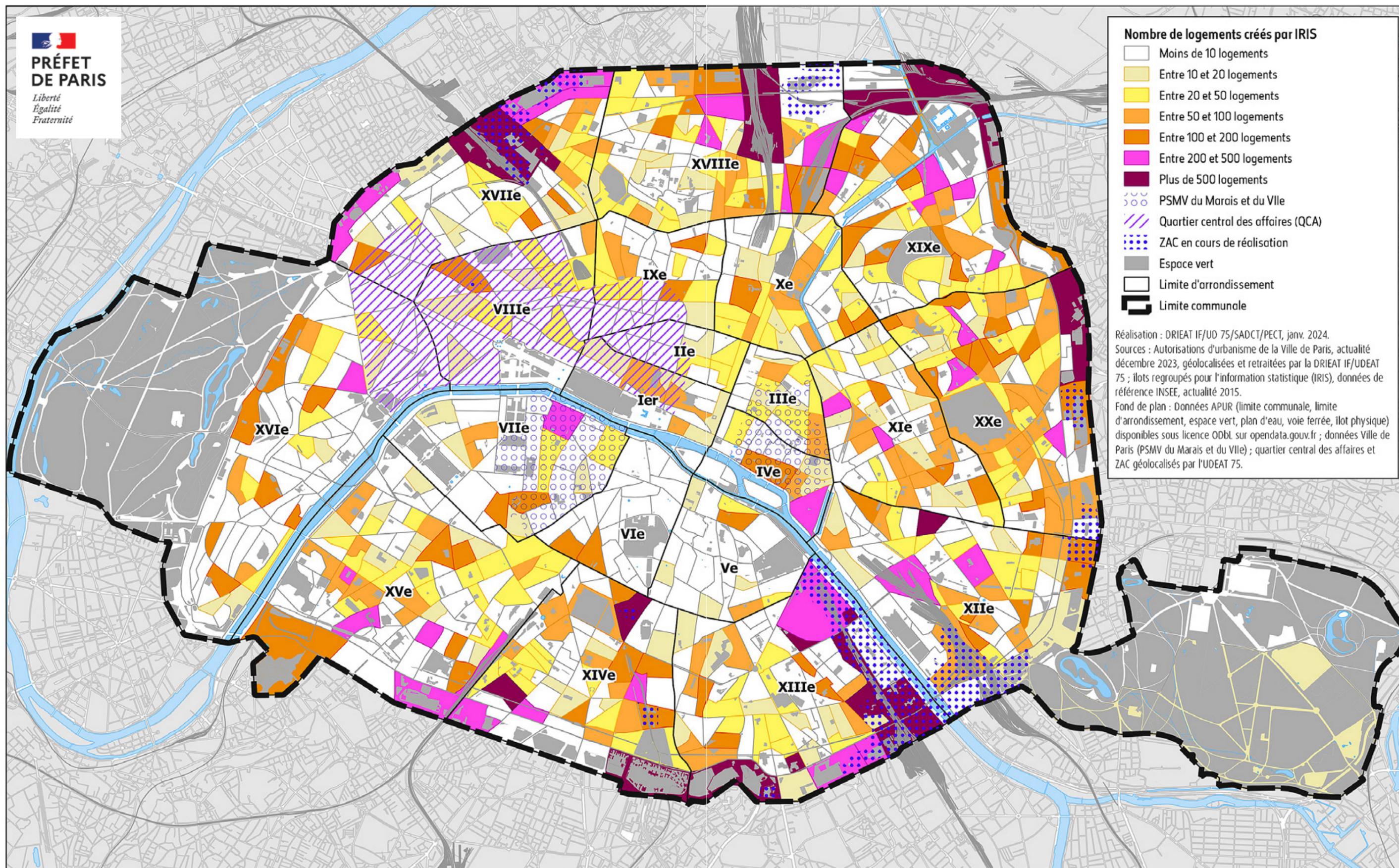


Les opérations d'urbanisme
(Napoléon III & Haussmann)

*PC retenus par la DRIEAT suivant la définition de la rénovation lourde donnée dans le glossaire à la fin du document
**<https://www.lemoniteur.fr/article/le-guide-des-bonnes-manieres-architecturales-du-baron-haussmann.524119>
***Source : Atlas historique de Paris, Michel Huard, éditions Persée, décembre 2019

Nombre de logements créés par IRIS ayant fait l'objet d'un permis de construire

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



Entre 2011 et 2023, les plus importantes créations de logements (faisant l'objet d'un permis de construire) se font dans les arrondissements périphériques, hors XVI^e arrondissement. Elles correspondent aux parcelles bordées sur la carte (création de + de 500 logements) et aux parcelles roses (de 200 à 500 logements créés).

Cette mobilisation de la périphérie pour la création de logements est un phénomène ancien, puisque dès le début du XX^e siècle ces secteurs ont accueilli des HBM, auxquels ont succédé dans les années 1960 - 1970 les premières opérations d'urbanisme d'envergure avec l'émergence de grands ensembles urbains sur dalle dont Olympiades (XIII^e), Maine-Montparnasse (XIV^e), Front de Seine (XV^e) et Place des Fêtes (XIX^e).

Depuis une quarantaine d'années,

ce sont les zones d'aménagement concerté (ZAC) qui concentrent le plus grand nombre d'autorisations de construction de logements.

Certaines sont terminées et ont contribué à l'aménagement d'écoquartiers mixtes : Boucicaut (XV^e), Paul Bourget et Château des Rentiers (XIII^e), Cardinet Chalabre (XVII^e), Pajol (XVIII^e), Claude-Bernard (XIX^e).

D'autres projets d'aménagement urbain sont en cours de réalisation, notamment :

- Paris Rive Gauche (XIII^e),
- Bédier-Oudiné (XIII^e),
- Plaisance - Porte de Vanves (XIV^e),
- Clichy-Batignolles (XVII^e),
- Porte Pouchet (XVII^e),
- Saint-Vincent-de-Paul (XIV^e),
- Goutte d'Or (XVIII^e),
- Porte de la Villette (XIX^e),
- Python-Duvernois (XX^e), à proximité du boulevard périphérique.

Beaucoup d'opérations transforment en quartiers urbains mixtes d'anciennes vastes friches maraîchères, industrielles ou ferroviaires.

Ce sont principalement :

- Bercy-Charenton (sud du XII^e),
- Gare de Lyon - Daumesnil (XII^e),
- Chapelle Charbon (XVIII^e),
- Hébert (XVIII^e),
- Ordener-Poissonniers (XVIII^e),
- Gare des Mines-Fillette (XVIII^e),
- Chapelle Dubois Condorcet (XVIII^e).

Enfin, l'offre de logement étudiant a connu une réelle augmentation (+70%) entre 2009 et 2019, due à la progression spectaculaire de l'offre sociale (+ 163 %), même si les résidences étudiantes parisiennes restent insuffisantes au regard des ratios nationaux (6,1 places totales et 2,9 places sociales pour 100 étudiants à Paris contre 12,4 places totales et 8 places sociales pour 100 étudiants au niveau national*).



La création de logements en détail



50 956

logements créés par permis de construire à Paris entre 2011 et 2023

5,3
millions de m² de surfaces bâties entre 2006 et 2020 à Paris, dont
34%
de logements neufs



Zoom sur...

3 exemples de projets entraînant une création de logements



◀ La ZAC Chapelle Charbon (XVIII^e arrondissement), d'une superficie d'une vingtaine d'hectares, a été créée en juillet 2018 et est toujours en cours d'aménagement. Le programme de l'opération se caractérise par une offre diversifiée : logements (28 200 m²), activités et commerces (2 500 m²), équipements publics (4 300 m²) dont un groupe scolaire, 45 000 m² de parc et 13 500 m² d'espaces paysagers et voiries.

▼ Située au 28 rue du Colonel-Pierre-Avia (XV^e arrondissement), la résidence universitaire Bertelotte est composée de 146 logements d'une à deux pièces, d'un espace de coworking ouvert sept jours sur sept et de salles de travail. Elle est le résultat de la transformation de 4 400 m² de bureaux par Bouygues Bâtiment Île-de-France pour le compte de Paris-Habitat. Elle a été livrée en septembre 2021.



▲ Le réaménagement de la Porte Pouchet (XVII^e arrondissement) s'est achevé en 2021. Le nouveau quartier s'étend sur une surface de 15 hectares en bordure du boulevard périphérique. Il relie Paris aux communes riveraines de Clichy-la-Garenne et Saint-Ouen. La place Pouchet assure la liaison avec ces dernières tout en offrant un vaste espace paysager et de loisirs aux habitants. Outre la réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre et l'extension-restructuration de la barre Borel, elle a permis la création de 355 nouveaux logements, dont 305 logements sociaux.



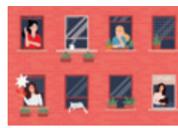
Pour en savoir plus... Boucicaut, de l'hôpital à l'écoquartier



Le quartier Boucicaut : Chiffres clés



Terrain de **3 hectares**



510 logements mixtes
60% de logements sociaux



+ de **5 600 m²**
d'espaces verts publics



8 000 m²
d'activités économiques



1 école élémentaire
de **11** classes



1 300 habitants



40%
de production d'eau solaire



1 crèche de **66** berceaux



4 000 m²
de toitures végétalisées

L'écoquartier Boucicaut a reçu en 2014 le label ÉcoQuartier récompensant son caractère innovant en matière de développement durable et de biodiversité.

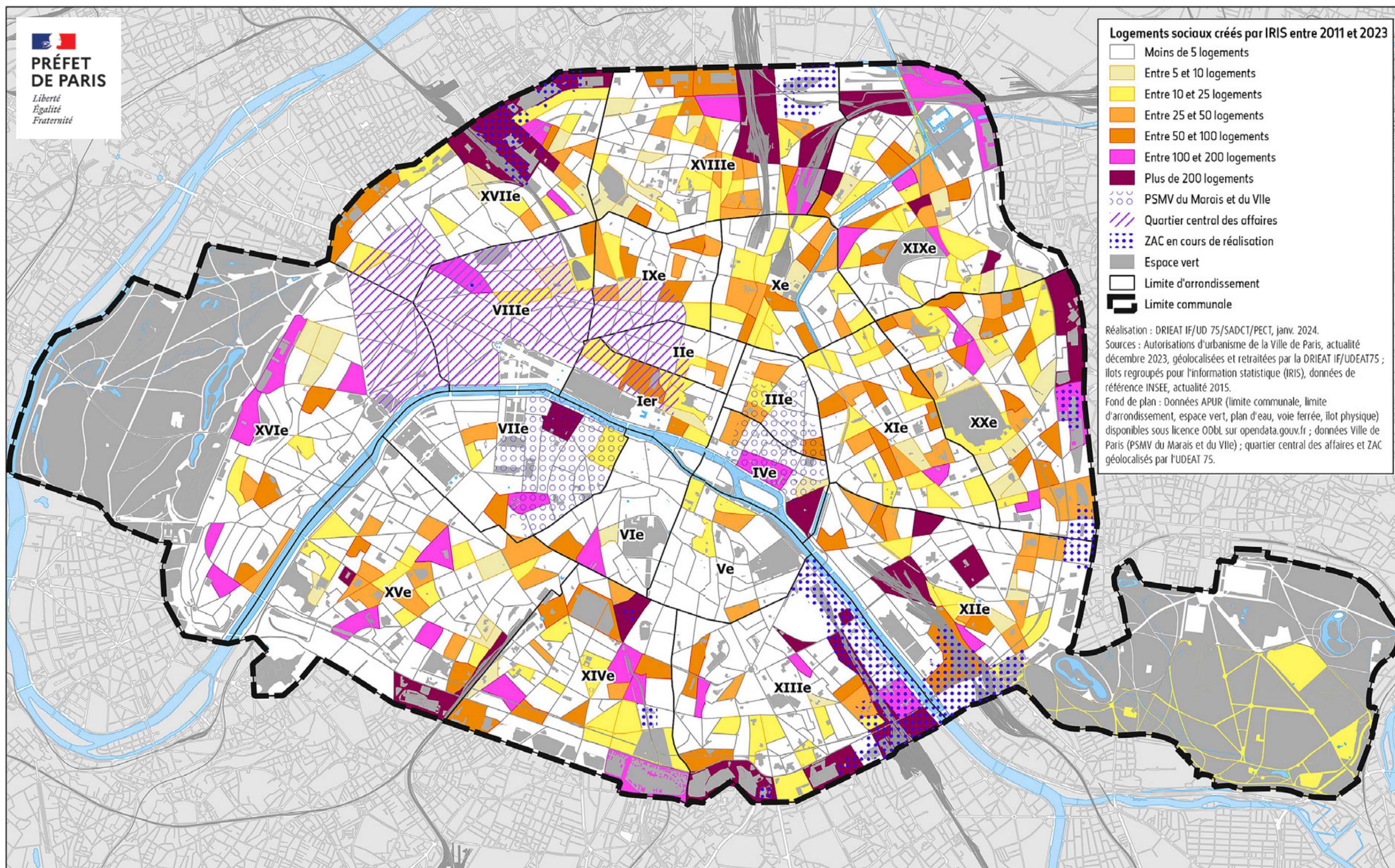
De haute qualité architecturale, il fait une place importante à la composante historique et patrimoniale.

Il a su garder la vocation philanthropique originelle du lieu grâce à ses équipements et structures à vocation sociale : logements sociaux, appartements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes, résidence sociale pour travailleurs migrants, centre d'accueil de jour pour personnes handicapées.

* Voir l'étude de l'Institut Paris Région : « Logements étudiants et jeunes actifs : vers une territorialisation des besoins en Île-de-France », décembre 2020

Nombre de logements sociaux créés par IRIS ayant fait l'objet d'un permis de construire

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



À Paris, les immeubles détenus par les bailleurs sociaux se caractérisent par une grande diversité architecturale liée à l'évolution des constructions depuis le début du XX^e siècle (cités ouvrières antérieures à 1914, HBM des années 1920-1930, tours et barres des années 1960-1970...). Les années 1980 à 2000 marquent le retour d'immeubles au gabarit plus modeste.

La politique de la Ville de Paris en matière de logement poursuit un quadruple objectif :

- accroître le nombre de ses logements sociaux pour atteindre 30% de logements sociaux en 2030,
- mieux les répartir sur son territoire,
- produire des logements familiaux en rapport avec la demande (55% des résidences principales à Paris sont des studios et des deux-pièces*),
- diversifier l'offre locative au sein d'un même immeuble pour en garantir la mixité sociale.

À partir des années 2000, avec la loi SRU, la production de logements sociaux s'est accélérée à Paris, principalement dans les arrondissements périphériques disposant de vastes emprises foncières, le long des limites communales. Aujourd'hui, les logements sociaux sont concentrés à plus de 40% dans trois arrondissements : XIII^e, XIX^e et XX^e, qui en accueillent plus de 35 000 chacun**. Cependant, malgré les efforts importants de la Ville pour produire du logement social, la crise immobilière demeure forte à Paris.

Même si une légère progression de l'offre dans les arrondissements hyper déficitaires (VI^e, VII^e, VIII^e) est à souligner, les 4 000 logements sociaux produits dans les zones hyper déficitaires et déficitaires en logement social entre 2006 et 2020 représentent moins de 4% des 95 000 logements sociaux réalisés sur cette période***. Par exemple, dans le VII^e,

l'îlot Saint-Germain a été cédé par l'État à la Ville pour créer 254 logements sociaux. Dans le VIII^e, 99 logements ont été livrés dans la ZAC Beaujon. Toutefois, dans ces arrondissements, le peu de foncier disponible conjugué à la modeste superficie des biens acquis pour faire du logement social ne laissent pas présager un véritable rééquilibrage de l'offre dans le temps.

Les logements sociaux récents proviennent de différentes origines :

- la construction de nouveaux immeubles sur des emprises plus ou moins vastes dont beaucoup sont issues de la mobilisation du foncier public (État, SNCF, RATP, AP-HP),
- la réhabilitation complète d'immeubles vétustes préalablement libérés,
- le conventionnement de logements existants accompagné de travaux d'ampleur variable.



La création de logements sociaux en détail



23 341
logements sociaux créés entre 2011 et 2023 à Paris

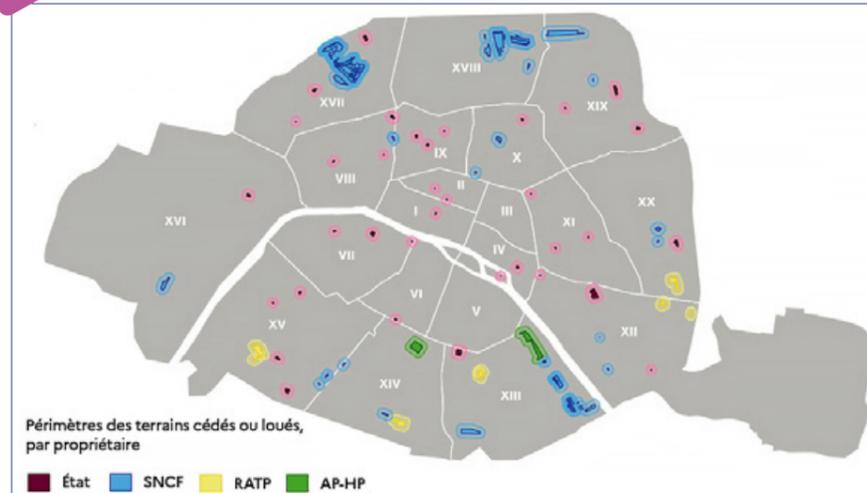
264 854

logements sociaux SRU à Paris en 2022, soit

23,3%
des résidences principales

Zoom sur...

La mobilisation du foncier public pour la construction de logements sociaux

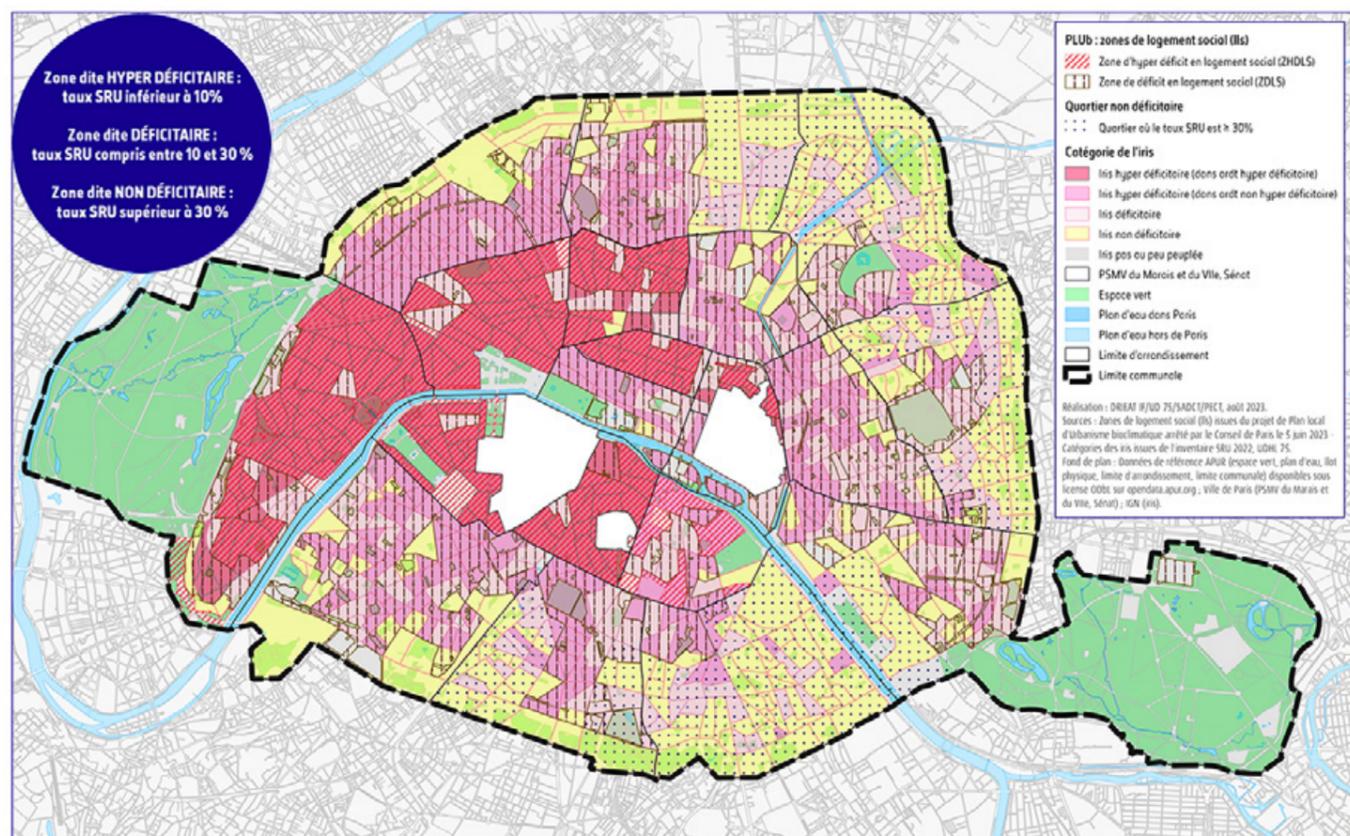


◀ Entre 2005 et 2020, 111 terrains issus de la mobilisation du foncier public ont été cédés ou loués à la Ville de Paris. Grâce à cet effort conjoint de l'État, la SNCF, la RATP et l'AP-HP, 16 645 logements ont été construits, dont 10 730 logements sociaux.

▼ L'îlot Saint-Germain, rue Saint-Dominique (VII^e arrondissement), ancien siège de l'état-major des armées, a été acheté par la Ville 29 millions d'euros grâce à une décote de 57 millions d'euros consentie par l'État. Il a été transformé en 254 logements sociaux. Cependant, avec seulement 3% de logements sociaux à l'automne 2023, le VII^e arrondissement reste l'arrondissement le plus déficitaire, et les opérations comme celles de l'îlot Saint-Germain sont exceptionnelles du fait du peu de foncier disponible et des prix très élevés.

Pour en savoir plus...

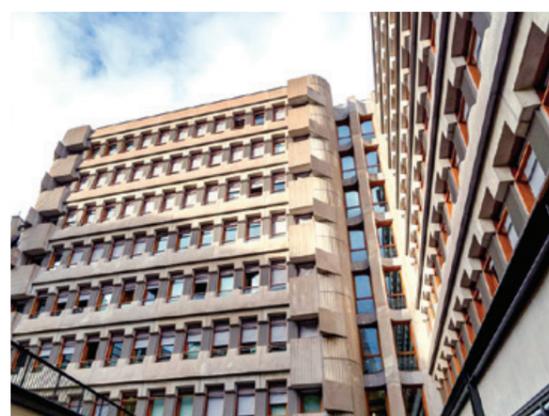
Taux SRU 2022 et zones déficitaires en logement social



* Cf. article de Marie-Anne Gairaud publié le 4 juin 2023 dans Le Parisien : « Urbanisme à Paris : 1,8 million de mètres carrés de logements construits... pour des résultats mitigés »

** Idem

*** Idem

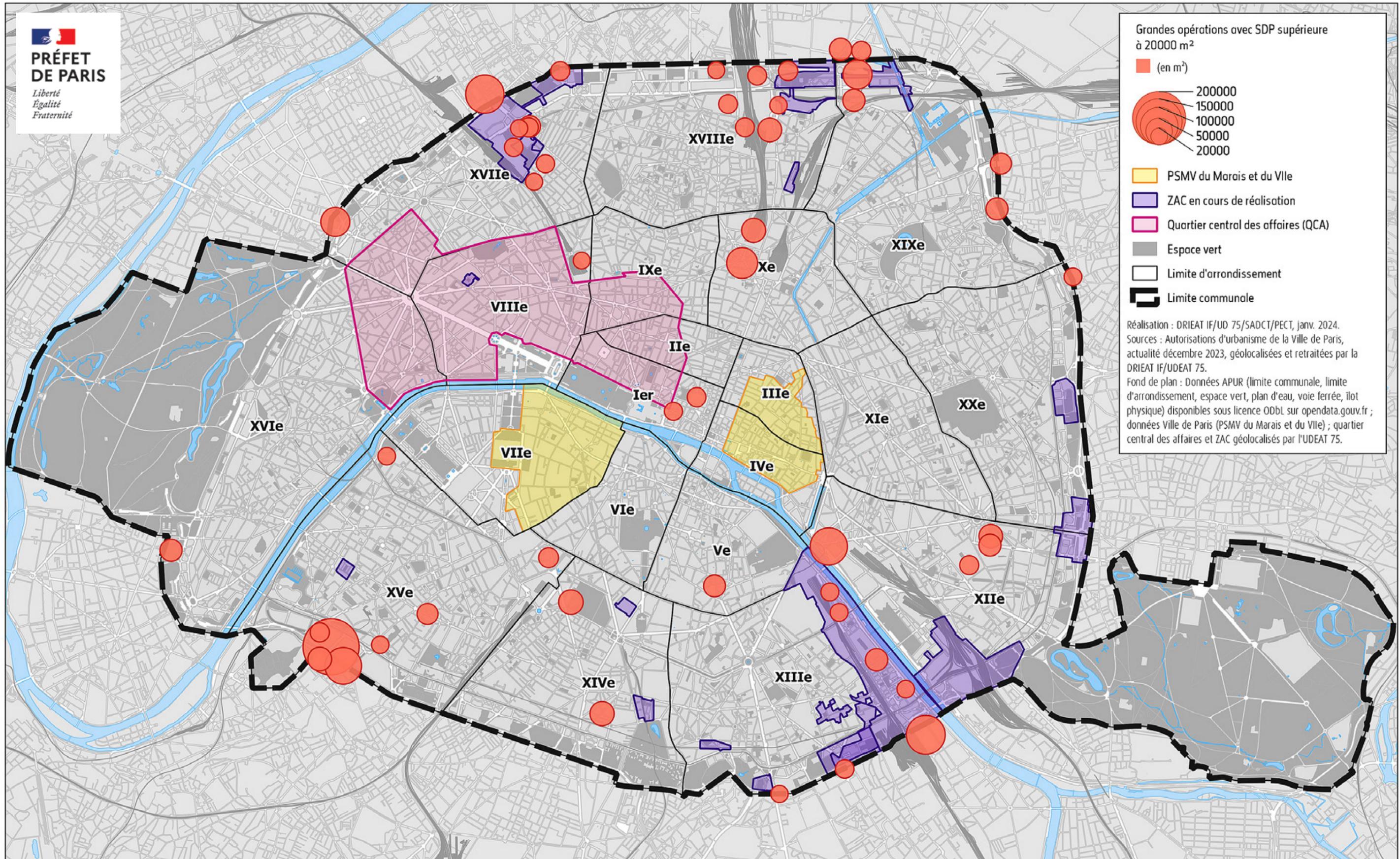


▲ Le 58 rue de Mouzaïa (XIX^e arrondissement) a été construit en 1974 pour les services de la DRASS. L'État l'a cédé à la Ville en 2013. Sa réhabilitation s'est faite avec une économie de moyens due à son architecture fonctionnelle. 68 logements sociaux ont été livrés en 2019.



Surface de plancher supérieure à 20000 m²

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS ENTRE 2011 ET 2023



La carte localisant les permis créant plus de 20 000 m² de surface de plancher permet d'identifier les grandes opérations d'aménagement urbain qui ont été réalisées entre 2011 et 2023 ou sont en cours de réalisation.

Certaines ZAC ont pu voir le jour grâce à la mobilisation du foncier public, particulièrement celui de la SNCF, qui a cédé de vastes friches ferroviaires à la Ville. Sur ces anciennes emprises publiques, la Ville a entrepris de réaliser des quartiers mixtes incluant une part importante de logements sociaux.

Parmi ces opérations d'envergure, on peut retenir :

- la ZAC Paris Rive Gauche (XIII^e), qui s'étend sur 156 hectares de la Gare d'Austerlitz aux limites communales de la ville d'Ivry (Val-de-Marne) ;
- l'écoquartier Fréquel-Fontarabie (XX^e) achevé en 2013 ;
- l'écoquartier Boucicaud (XV^e) inauguré en 2017 sur le site de l'ancien hôpital Boucicaud ;
- l'écoquartier Clichy-Batignolles (XVII^e) sur la vaste emprise ferroviaire des Batignolles, découpé en 3 secteurs : la ZAC Cardinet-Chalabre (7,6 ha), la ZAC Clichy-Batignolles (43,2 ha) et l'îlot Saussure (3 ha) ;

- l'écoquartier Pajol, situé le long du réseau ferré de la gare de l'Est (XVIII^e), couvrant une ancienne friche ferroviaire de 3 hectares ;
- la Caserne de Reuilly (XII^e), dont les derniers lots ont été livrés en juin 2020 ;
- le Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) de la porte Pouchet (entre le boulevard périphérique et le boulevard Bessières, XVII^e) s'inscrit dans la volonté de la Ville de Paris de réaménager les portes parisiennes ;
- la ZAC Chapelle-Charbon (XVIII^e), créée en juillet 2018, d'une superficie de 9 hectares,
- la ZAC Python-Duvernois (XX^e).



PC créant une surface de plancher supérieure à 20 000 m²

ARRONDISSEMENT	NBRE PROJETS/ARDT 2011-2023	SDP CRÉÉE (M ²)
I ^{er}	2	49 989
II ^e	1	30 918
V ^e	1	33 932
VIII ^e	1	20 041
X ^e	2	108 407
XII ^e	3	99 827
XIII ^e	7	317 362
XIV ^e	1	42 800
XV ^e	7	464 658
XVI ^e	1	20 545
XVII ^e	10	368 154
XVIII ^e	6	163 379
XIX ^e	6	222 066
XX ^e	1	22 290
TOTAL	49	1 964 368

Les
15^e - 17^e
- 13^e
arrondissements ont créé le + de surface de plancher entre 2011 et 2023

Pour en savoir plus... Paris Rive Gauche : quartiers, chiffres clés



745 000 m² shon de bureaux...



...soit environ **60 000 salariés**



585 000 m² de logements, soit environ **20 000 habitants**, **6 000 logements familiaux** (dont 3 000 sociaux)



405 000 m² de commerces/activités (artisanales, commerciales, libérales)



98 000 m² d'espaces verts



665 000 m² d'équipements publics (BNF : 250 000 m², université : 210 000 m², équipements : 55 000 m²)

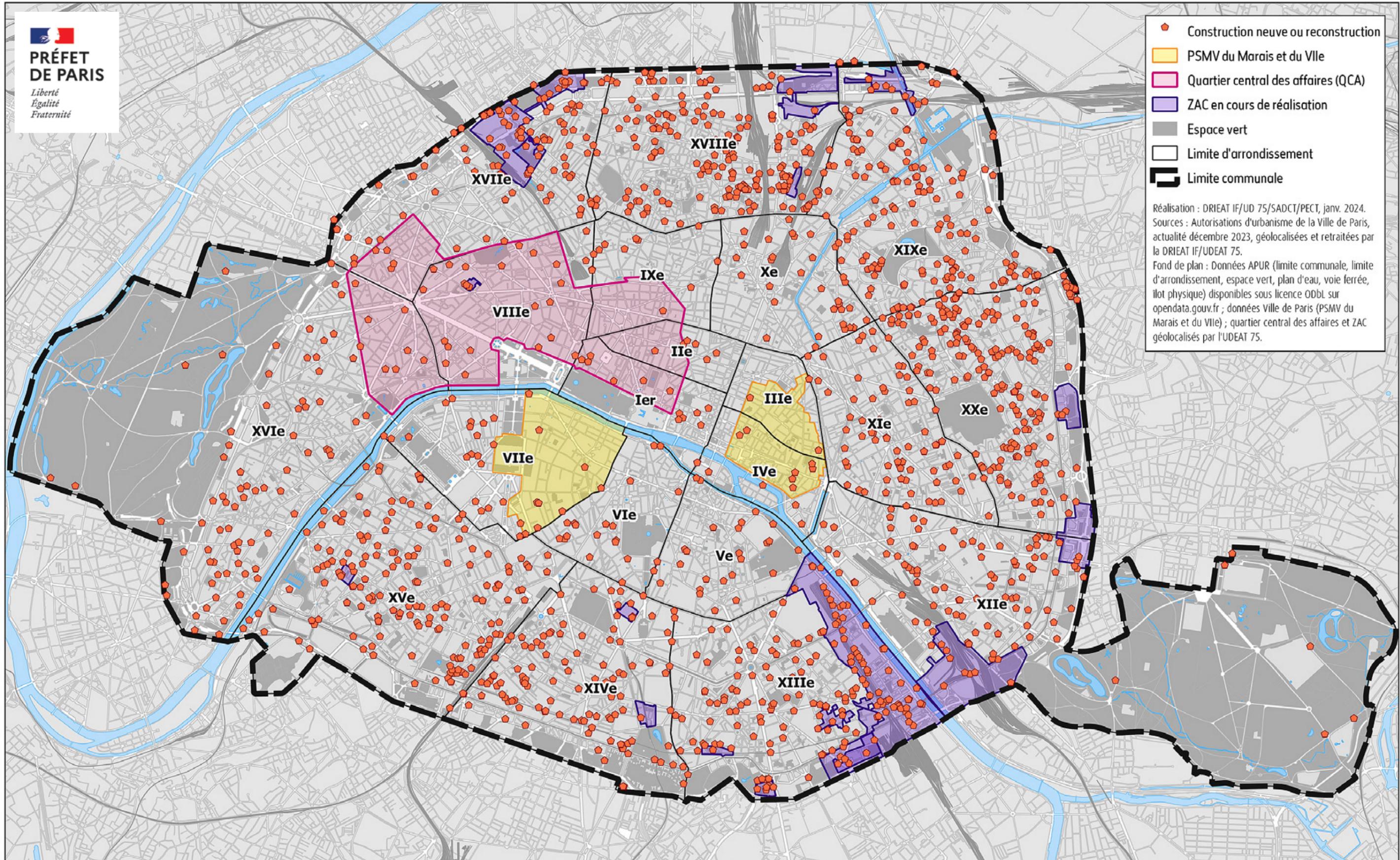
Zoom sur... La ZAC Clichy-Batignolles



▲ Le foncier appartenant à la SNCF est souvent composé de vastes emprises non bâties, permettant la création de zones d'aménagement concerté composées de logements, commerces et bureaux. Ci-dessus, la ZAC Clichy Batignolles (XVII^e arrondissement), implantée sur 40 hectares de friches ferroviaires, dont 10 réservées au parc Martin Luther King, est en cours de réalisation. Labellisée EcoQuartier, elle a permis la construction de 3 400 logements et offre à ses habitants un cadre de vie agréable. Le parc relie les nouveaux quartiers entre eux et met en relation les espaces vers alentours.

Permis de construire mentionnant une construction neuve ou une démolition-reconstruction

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



À Paris, les projets de construction partielle* ou totale s'observent principalement dans les arrondissements périphériques, du XII^e au XX^e arrondissements. Ils représentent 15% de l'ensemble des permis de construire de la période 2011 - 2023.

Face à la pénurie de logements dans la capitale, les réserves foncières de la SNCF, la RATP et l'AP-HP ont été mobilisées. Ces parcelles sont de grandes emprises non bâties propices à la réalisation de quartiers mixtes mêlant logements, bureaux, commerces, équipements et espaces verts. Elles ont permis de développer de façon substantielle une offre de logements neufs,

notamment des logements sociaux, par le biais de la création de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les plus représentatives de cette période sont Paris Rive Gauche et Bercy-Charenton (XII^e), Saint-Vincent-de-Paul (XIV^e), Boucicaut (XV^e), Porte Pouchet et Clichy-Batignolles (XVII^e), Claude-Bernard (XIX^e), Porte de Vincennes (XX^e)...

De son côté, l'État a décidé de séparer d'une partie de son patrimoine immobilier et de le vendre à la Ville : on peut citer par exemple les casernes de Reuilly dans le XII^e et Lourcine dans le XIII^e, l'ancien hôpital Laënnec dans le VII^e, le 122-126 rue du Château des Rentiers dans le XIII^e... Ces emprises plus petites

font l'objet d'une réhabilitation, l'existant étant souvent transformé en programme immobilier mixte mêlant logements, commerces, bureaux, équipements et espaces verts.

En effet, la tendance est aujourd'hui à la réhabilitation des bâtiments existants afin de respecter le patrimoine, économiser les ressources, diminuer les déchets générés. L'Institut Paris Région observe une diminution constante à Paris des autorisations d'urbanisme relatives aux constructions neuves et démolitions-reconstructions depuis vingt ans, exception faite des projets qui prévoient d'utiliser des matériaux vertueux, biosourcés et durables.



PC concernant une construction neuve ou une démolition-reconstruction

ARRONDISSEMENT	NOMBRE/ARDT
I ^e	13
II ^e	5
III ^e	4
IV ^e	12
V ^e	27
VI ^e	20
VII ^e	27
VIII ^e	29
IX ^e	10
X ^e	35
XI ^e	70
XII ^e	117
XIII ^e	172
XIV ^e	121
XV ^e	168
XVI ^e	89
XVII ^e	128
XVIII ^e	178
XIX ^e	153
XX ^e	187
TOTAL	1565

ANNÉE	NOMBRE/ANNÉE
2011	153
2012	159
2013	154
2014	124
2015	142
2016	128
2017	169
2018	124
2019	108
2020	79
2021	80
2022	74
2023	71
TOTAL	1565

1565
constructions neuves
ou reconstructions à Paris
entre 2011 et 2023, soit

15%
de l'ensemble des PC

Pour en savoir plus...

sur la réhabilitation de l'ancien hôpital Laënnec



L'architecture de l'hôpital Laënnec, situé au 40 rue de Sèvres dans le VII^e arrondissement, constitue l'un des joyaux patrimoniaux de Paris. D'abord hospice des Incurables de 1632 à 1871, le lieu devient un hôpital en 1874 et prend le nom du médecin breton René Laënnec, inventeur du stéthoscope. En 2000, l'AP-HP décide de vendre l'hôpital Laënnec à Allianz afin de financer la construction de l'Hôpital Européen Georges-Pompidou. Laënnec fait alors l'objet d'un vaste projet de réhabilitation et d'un programme immobilier mixte en bordure du site, le long de la rue Vaneau, livré en 2014. Parallèlement, des travaux d'aménagement conséquents sont mis en œuvre sur les anciens bâtiments de l'hôpital afin de retrouver et de valoriser les constructions datant des XVII^e et XVIII^e siècles, le défi étant de remettre en valeur les lieux sans en trahir l'esprit, et ce, dans le respect des espaces classés ou inscrits, comme la chapelle édifée sous Louis XIII et les deux bâtiments en forme de croix de Jérusalem. Depuis 2016, l'hôpital Laënnec est le siège du groupe emblématique du luxe français Kering et de la Maison Balenciaga.

1 résidence pour séniors de 47 chambres

50 logements pour étudiants

4 500 m² de commerces

17 200 m² de bureaux

80 logements sociaux

Logements sociaux

Résidence pour personnes âgées

Commerces

Résidence étudiante

Entrée bureaux Kering - Balenciaga

Rue de Sèvres

Rue Vaneau

Logements sociaux

Nouvel accès au Jardin Catherine-Labouré

Jardin du Potager

Allée Laënnec

Bureaux

Bureaux

Bureaux

14 000 m² d'espaces verts

197 appartements



Zoom sur...

2 exemples de construction neuve, démolition/reconstruction



▲ Au 56 rue de l'Église, dans le XV^e arrondissement, les bâtiments qui accueillait jusqu'en 2020 un institut privé de formation ont été démolis en 2021. Un nouveau projet immobilier va voir le jour : Purple Square, une résidence hôtelière de 3 000 m² de SDP répartis sur 10 étages et 39 Suites Urbaines. Les travaux ont commencé en avril 2023, la résidence devrait être livrée au premier trimestre 2025.



▲ Les matériaux utilisés pour la construction de la résidence hôtelière Purple Square seront biosourcés et de réemploi, comme la brique rouge utilisée pour la façade. Les terrasses et toitures seront végétalisées. Le projet intégrera de la pleine terre sur 23% de la surface de la parcelle. Cet immeuble sera labélisé BBCA (Bâtiment bas carbone) et BiodiverCity.

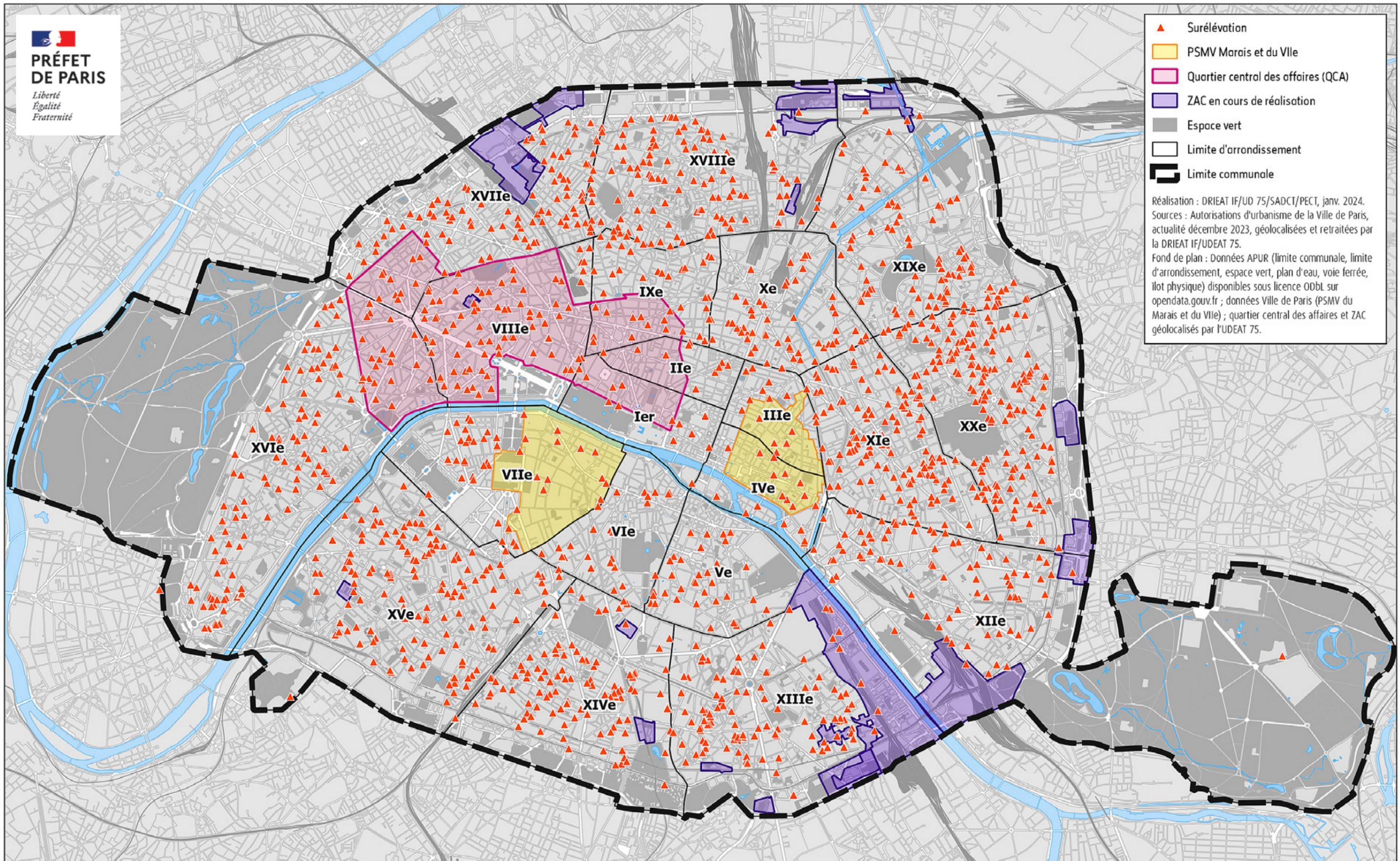
▼ Le site de la caserne de Reuilly, ancienne caserne militaire située dans le XII^e arrondissement, a été transformé en un nouveau quartier de deux hectares. Le projet a fait l'objet d'une optimisation foncière importante : le site est passé de 22 900 m² à 40 000 m² de SDP. Les éléments patrimoniaux remarquables ont été préservés. L'opération, achevée en 2021, a permis la création de 582 logements, dont 50% de logements sociaux, principalement à destination d'étudiants et de familles nombreuses à bas revenus. L'autre moitié des habitations sont des logements familiaux à loyer intermédiaire (20%) et à loyer libre encadré (30%). L'ensemble des espaces extérieurs et intérieurs du site ont été pensés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le site dispose d'un jardin public de 4 800 m².



* Par « reconstruction partielle » on sous-entend, soit la démolition totale d'un immeuble suivie de la reconstruction d'un immeuble ayant une surface de plancher moindre en lieu et place du précédent, soit la démolition totale d'un groupe d'immeubles suivie de la reconstruction d'un nombre inférieur d'immeubles en lieu et place des précédents.

Permis de construire comprenant une surélévation

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



La surélévation d'immeubles est bien représentée dans l'ensemble des arrondissements parisiens, exception faite des PSMV du Marais et du VII^e, ainsi que des arrondissements centraux, du I^{er} au IV^e, où bon nombre d'immeubles sont protégés au titre des monuments historiques ou au titre des abords. Les surélévations concernent 16% de l'ensemble des permis de construire de la période 2011-2023.

Surélever les bâtiments est une pratique ancienne à Paris. Ainsi, entre la fin du XIX^e siècle et le milieu du XX^e, 34% des immeubles sur rue ont été surélevés*. Après avoir ralenti au milieu du XX^e siècle au profit des démolitions-reconstructions, la surélévation connaît un renouveau depuis quinze ans pour densifier la ville verticalement, face à la pénu-

rie de foncier disponible. Ainsi, les données en opendata mises à la disposition du grand public par la Ville nous apprennent que 1202 permis de construire déposés pour une surélévation ont été accordés depuis 2012. Globalement, le recours à ce procédé s'est amplifié depuis la loi ALUR de 2014 qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS), permettant ainsi d'augmenter les surfaces de plancher habitables.

Mais si la loi ALUR a assoupli les règles de construction, la démarche de surélever reste très réglementée : à Paris, d'après une étude de l'APUR, 11 520 immeubles sur un total de 140 000 seraient susceptibles d'être surélevés de un à cinq niveaux**.

La surélévation est une technique architecturale qui s'inscrit dans une

démarche durable de réduction de l'étalement urbain. Elle ne peut toutefois pas être systématisée.

En effet, le paysage architectural parisien a une identité propre qui doit être protégée***. À l'instar des toits de Paris, patrimoine emblématique faisant l'objet d'un projet d'inscription au Patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2014, les maisons faubouriennes, les dents creuses (immeuble de petite taille coincé entre deux autres plus hauts) et les bâtiments d'angle, particulièrement mobilisés par les opérations de surélévation, ont une valeur patrimoniale héritée du passé qu'il faut préserver. Ils ont en outre une valeur environnementale pour la ville dense qu'est Paris, car ils permettent à la lumière de passer et à l'air de circuler.



PC mentionnant une surélévation

ARRONDISSEMENT	NOMBRE/ARDT
I ^{er}	17
II ^e	11
III ^e	17
IV ^e	22
V ^e	38
VI ^e	27
VII ^e	51
VIII ^e	85
IX ^e	42
X ^e	63
XI ^e	148
XII ^e	80
XIII ^e	137
XIV ^e	116
XV ^e	150
XVI ^e	137
XVII ^e	102
XVIII ^e	137
XIX ^e	109
XX ^e	179
TOTAL	1 668

ANNÉE	NOMBRE/ANNÉE
2011	99
2012	88
2013	89
2014	111
2015	119
2016	128
2017	128
2018	136
2019	115
2020	149
2021	164
2022	180
2023	162
TOTAL	1 668



Les surélévations concernent

16%

de l'ensemble des permis de construire accordés à Paris entre 2011 et 2023



Zoom sur...

3 exemples de surélévation



◀ Entre 2015 et 2016, 1 128 logements, dont 638 logements sociaux, ont été construits sur le site des entrepôts Macdonald (XIX^e arrondissement). S'y ajoutent 32 000 m² de commerces en rez-de-chaussée répartis sur les pourtours du bâtiment, des équipements publics (collège, gymnase, école, crèche, centre social), un plateau de bureaux. Chaque programme bénéficie d'un accès et d'une adresse qui lui est propre.

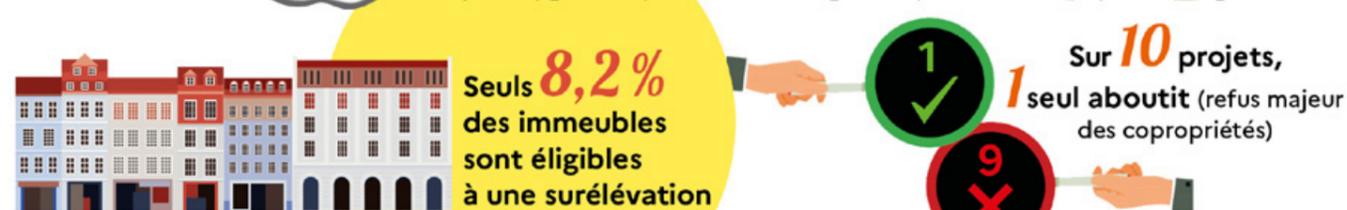
▼ Cette élégante surélévation en forme de dôme est visible sur le boulevard de la Villette dans le XIX^e arrondissement. Le petit immeuble qui en est doté porte sur son fronton la mention « Aux quatre arrondissements », souvenir de son passé de grand magasin de Belleville dans les années 1910-1920.



▲ Dans le XIV^e arrondissement, une surélévation sur un bâtiment d'angle a permis la création de 3 logements familiaux. Cependant, les bâtiments d'angle contribuant à l'identité de Paris, leur surélévation devrait être accordée au cas par cas en prenant en considération la préservation du paysage architectural.



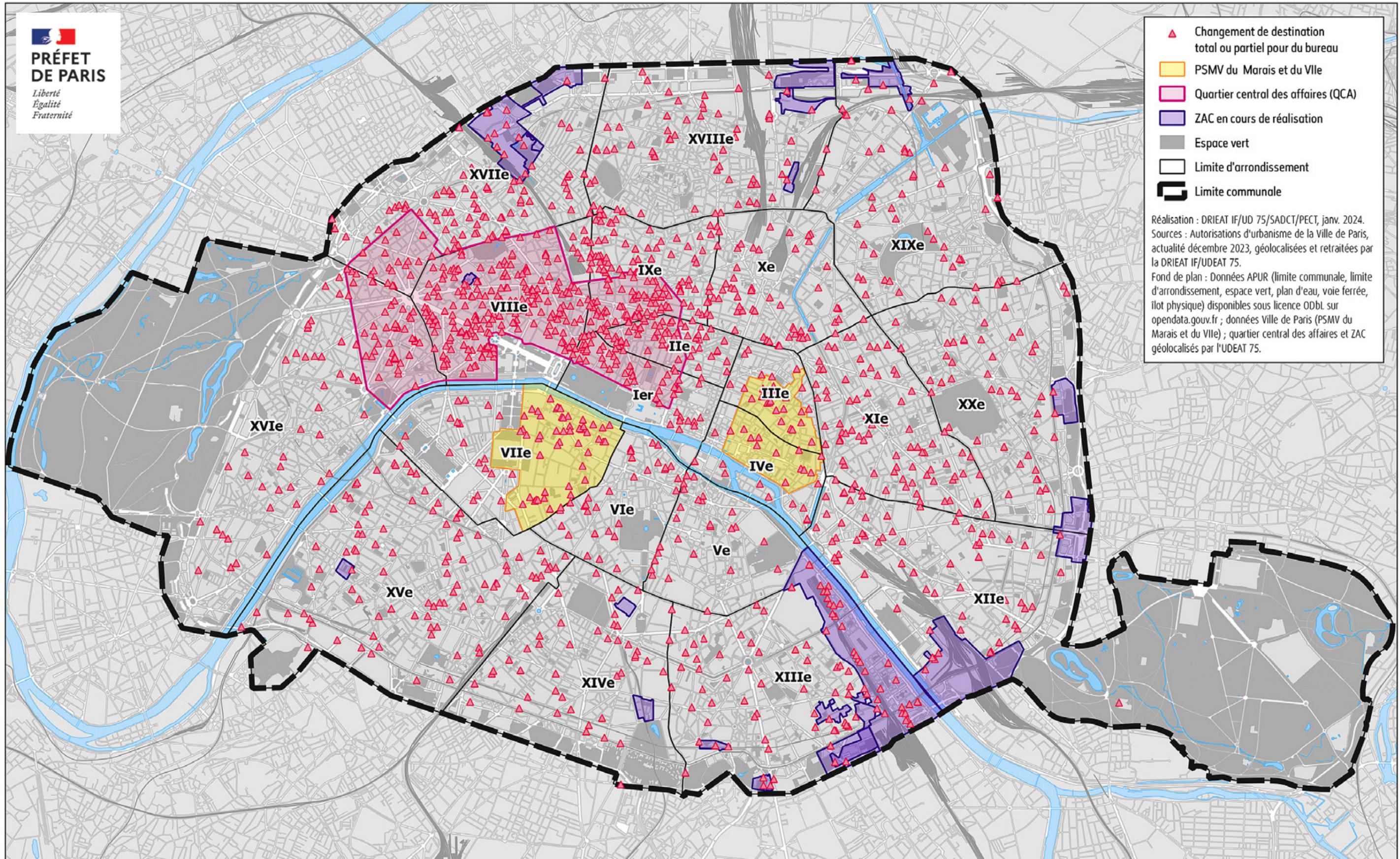
Pour en savoir plus... La pratique de la surélévation à Paris



*Cf. article d'Aubin Laratte publié le 16 mars 2020 dans Le Parisien : « Immobilier en Île-de-France : faut-il construire sur les toits pour gagner de la surface ? »
 **Cf. article de Bertrand Gréco publié le 15 février 2015 dans le Journal du Dimanche, actualisé le 10 janvier 2023 : « À Paris, 11 520 immeubles sont susceptibles d'être surélevés »
 ***Cf. article de Florent Hélaïne publié le 26 avril 2022 dans Le Parisien : « Paris dit adieu à ses maisons faubouriennes pour des immeubles surélevés »

Permis de construire avec changement de destination total ou partiel pour du bureau

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



Depuis l'approbation de son plan local d'urbanisme (PLU) en 2006, la Ville de Paris a pour objectif un rééquilibrage entre les destinations. Deux secteurs sont identifiés :

- un secteur de protection de l'habitation concentré sur le centre et l'ouest de Paris,
- un secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi à l'est.

Les prescriptions portant sur la création de logements se sont au fur et à mesure renforcées dans le secteur de protection de l'habitation, notamment lors de la modification générale du PLU. Pour autant, le bureau garde une place importante à Paris. Seconde destination en terme de surface bâtie après le logement (cf. schéma p. 35), il représente

20% des changements de destination entre 2011 et 2023.

Du fait de l'attractivité qu'exerce Paris, la vacance des bureaux y est très faible, de l'ordre de 4%*

C'est sans surprise le quartier central des affaires (QCA) qui concentre le plus de permis de construire relatifs à un changement de destination total ou partiel pour du bureau. Ceci traduit la volonté des entreprises de revenir s'installer à Paris, notamment dans le quartier central des affaires, où les immeubles haussmanniens peuvent aisément être convertis du logement au bureau.

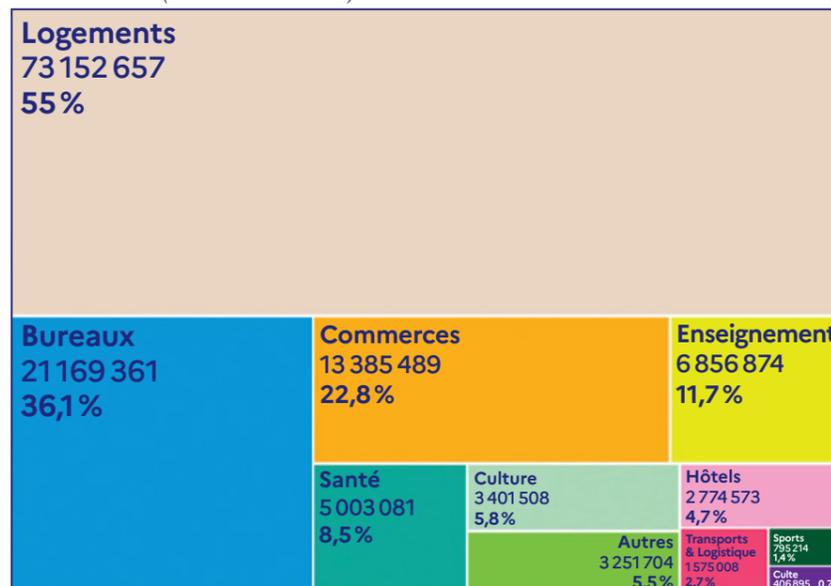
Les quartiers de bureaux de la petite couronne sont délaissés au profit du QCA parisien, dont l'environnement

privilegié et le rayonnement international font un emplacement idéal pour domicilier son entreprise.

À cela s'ajoute le développement du télétravail, qui a réduit de 25% le besoin en surfaces de bureaux**. Les grands groupes cherchent des bureaux plus petits mais au centre de Paris et très bien desservis. Ainsi, le taux de vacance des bureaux atteint aujourd'hui 15% à La Défense et en petite couronne, contre seulement 2% dans le QCA, et ce malgré la hausse importante des loyers. En effet, à la fin du 3^e trimestre 2023, le loyer moyen d'un bureau au sein du QCA est de 775 €/m², soit une hausse de 8% en un an et de 13% par rapport à la même période en 2021***.



Répartition des surfaces bâties à Paris entre logements et activités (dont bureaux)



Sources : HBS 2015, OTCP 2019, RATP 2021, BDCom 2020, DGFIP 2020, Apur 2022



La vacance des bureaux est très faible à Paris, de l'ordre de

4% en 2023



Pour en savoir plus... La place du bureau à Paris



Zoom sur le quartier central des affaires

En 2021, le QCA représente **38%** des emplois de bureaux de l'ensemble des pôles de l'Île-de-France



97 924 habitants dans le QCA en 2020, soit **4,6%** de la population parisienne sur un secteur représentant **18%** du territoire de Paris (hors bois)

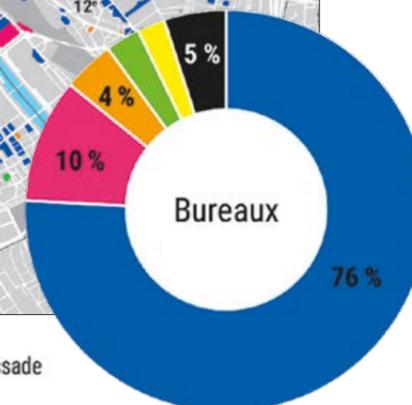
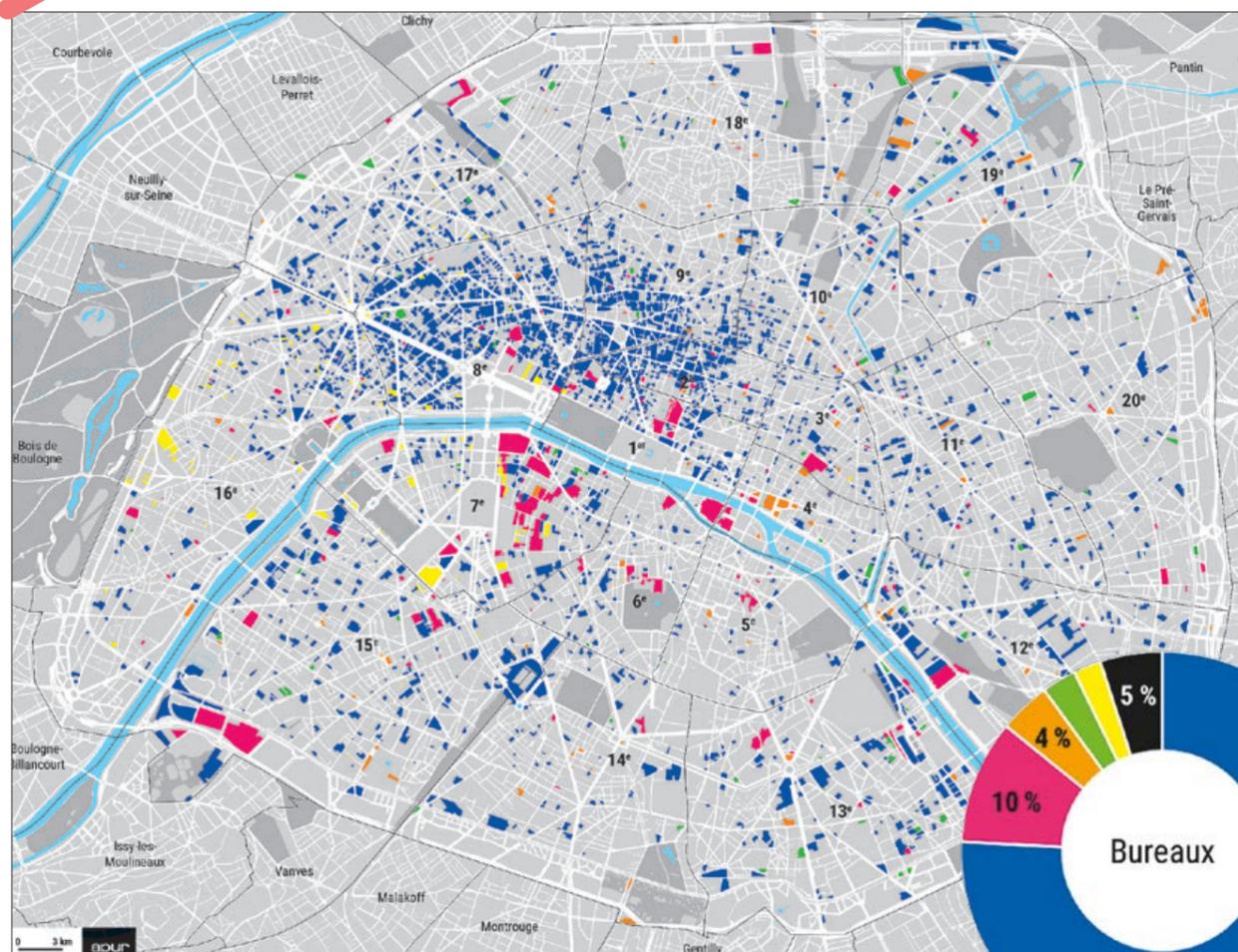


7 000 000 m² de surfaces de bureaux dans le QCA en 2020



Zoom sur...

La localisation et la typologie des bureaux à Paris



Type de bureaux

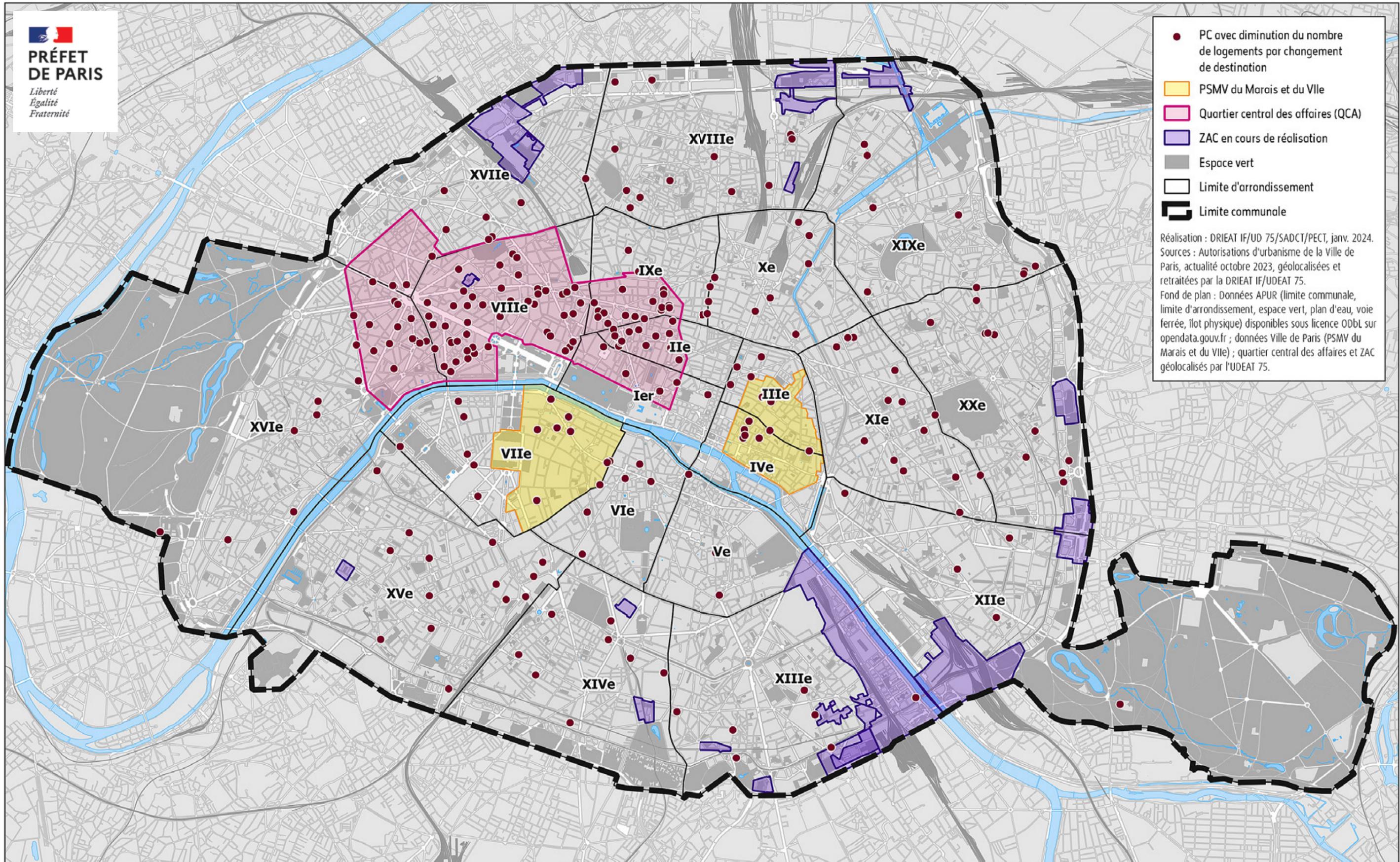
- Privé, copropriété
- État, région
- Municipal
- Para-public
- Ambassade

Sources : HBS 2015, DGFIP 2020, Apur 2022

*Cf. article de Sébastien Thomas publié le 20 septembre 2021 dans Le Parisien : « Transformer des bureaux en logements, une procédure trop complexe en Île-de-France ? »
 **Cf. article de Françoise Paoletti-Benaziez publié le 8 décembre 2022 dans Les Échos : « Pourquoi la transformation des bureaux en logements tarde à monter en puissance »
 ***Cf. communiqué de presse du groupe Knight Frank France : « Le grand écart du marché des bureaux d'Île-de-France », actualité octobre 2023
 ****Cf. étude de l'APUR « Atlas des activités à Paris, inventaire de l'immobilier », actualité mars 2022

Permis de construire avec diminution du nombre de logements par changement de destination

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



La part du parc total de bureaux (21,2 millions de m²) qui se transforme en logement reste modeste : 1,5 % du parc de bureaux sur la période 2013-2022 (cf. tableau ci-contre).

Si la construction a participé à l'augmentation de la place du bureau à Paris, la transformation de logements en bureaux y a contribué également.

Dans notre étude, la diminution du nombre de logements par changement de destination entre 2011 et 2023 se constate essentiellement dans le quartier central des affaires (QCA), qui est également le secteur le moins résidentiel de Paris (97 924 habitants seulement en janvier 2020). Dans ce secteur, des appartements, voire des immeubles entiers de logements ont été reconvertis en bureaux*. Ces immeubles,

construits pendant la période haussmannienne ou post-haussmannienne (1853-1914), étaient à l'origine destinés à l'habitation puis ont été investis par des bureaux sans transformations majeures de leur structure. En effet, la demande de bureaux dans le quartier central des affaires étant forte et constante dans le temps et l'offre largement insuffisante, les baux locatifs atteignent souvent les 1000 €/m²/an, ce qui explique les changements de destination des immeubles d'habitation vers le bureau observés dans le périmètre du QCA, le mètre carré d'un bureau parisien se louant de 20 à 200 euros plus cher que celui d'un logement (cf. carte p. 39).

Premier centre d'affaires européen, le QCA regroupe les sièges de nombreuses entreprises nationales et internationales des secteurs de la

banque, de la finance, du luxe et des nouvelles technologies. Plus de la moitié des entreprises implantées dans le VIII^e arrondissement sont spécialisées dans les services aux sociétés, les activités financières et l'immobilier. Le secteur du Triangle d'Or (partie du VIII^e située entre les avenues des Champs-Élysées, Montaigne et George V) concentre boutiques de luxe, hôtels et palaces prestigieux. C'est la vitrine commerciale de Paris où se pressent les touristes étrangers.

Après la crise du covid en 2020 et le développement du télétravail, de nombreuses entreprises ont diminué leurs surfaces et ont quitté le site de La Défense pour revenir s'installer à Paris au sein du QCA**, plus cher mais plus central et attractif, et qui bénéficie d'une visibilité exceptionnelle.



La transformation de bureaux en logements entre 2013 et 2022

ARDT	BUREAUX (SDP EN M ²)	TRANSFORMATION ENTRE 2013 ET 2022 (%)
I ^{er}	1 019 977	0,5
II ^e	1 109 837	0,9
III ^e	287 320	4,9
IV ^e	324 207	6,2
V ^e	181 507	1,6
VI ^e	355 645	0,9
VII ^e	1 253 150	2,7
VIII ^e	3 152 377	0,9
IX ^e	1 745 714	1,4
X ^e	599 163	1,8
XI ^e	673 405	1,6
XII ^e	1 571 726	0,9
XIII ^e	1 573 350	1,2
XIV ^e	709 176	4,8
XV ^e	2 207 664	0,9
XVI ^e	1 334 858	0,5
XVII ^e	1 224 810	0,5
XVIII ^e	462 412	2,5
XIX ^e	1 018 921	2,2
XX ^e	364 142	4,3
TOTAL	21 169 361	1,5

Le Parisien, 2 juin 2023 - Source : Ville de Paris



En 2022, la Ville de Paris a délivré

150 autorisations pour transformer **22 500 m²** de logements en bureaux, commerces, hôtels et meublés de tourisme*



Pour en savoir plus...

La transformation de bureaux en logements***

590 000 m²
de bureaux convertis en logements à Paris entre 2001 et 2020
versus
un parc de bureaux de **16,9 millions de m²**
1,5 millions de m²
de bureaux créés entre 2001 et 2020*

400 à 500
logements créés par transformation de bureaux chaque année à Paris entre 2001 et 2020
versus
1,4 million
de logements existants
3760 logements autorisés chaque année depuis 2001



*Cf. article de Marie-Anne Gairaud publié le 4 juin 2023 dans Le Parisien : « Urbanisme à Paris : le marché florissant des bureaux »

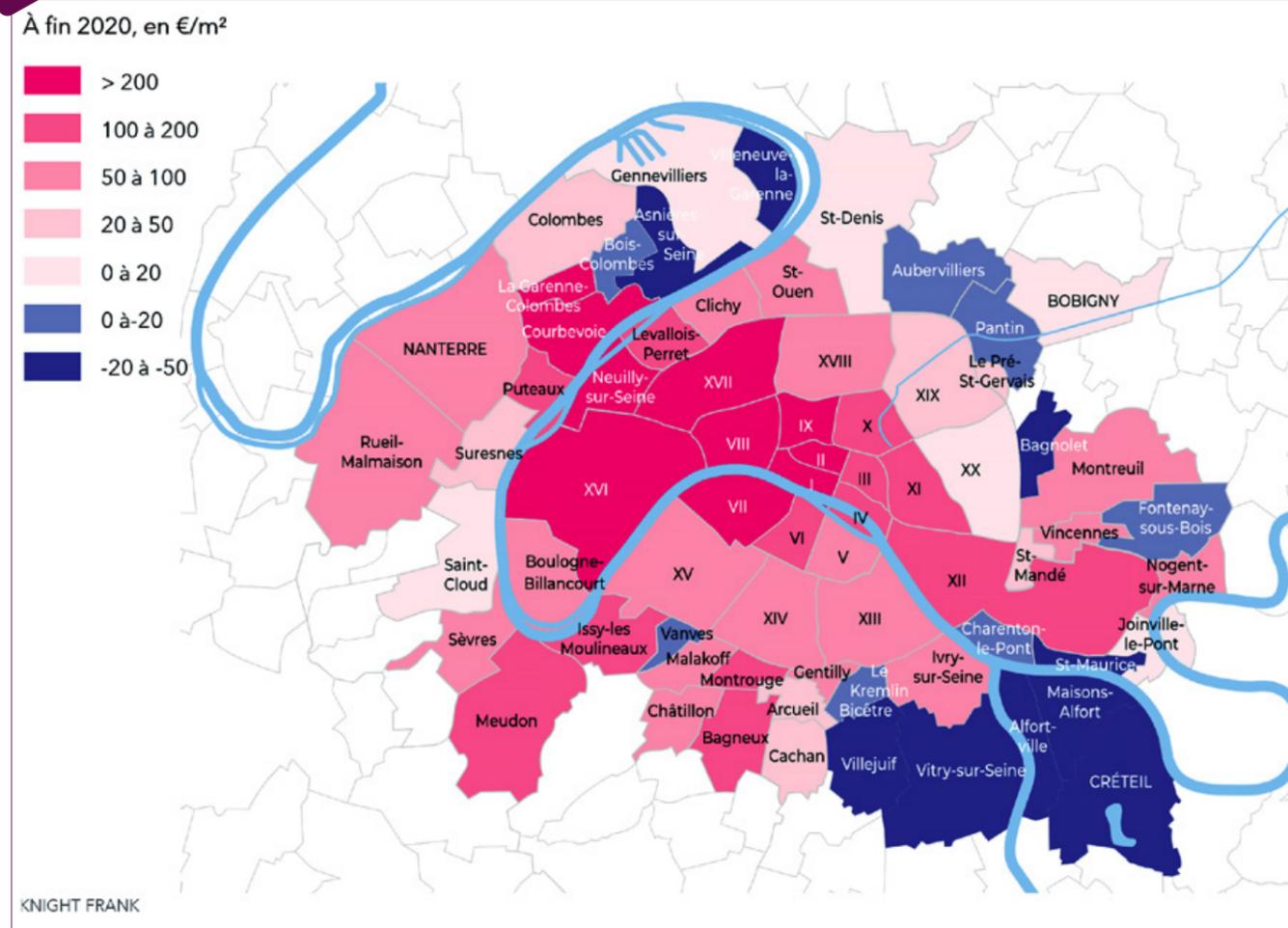
**Cf. article de Jade Grandin de L'Épervier publié le 8 janvier 2023 dans L'Opinion : « Immobilier d'entreprise : des bureaux historiquement vides à la Défense, et pleins à Paris »

***Données issues de l'étude du cabinet conseil en immobilier Knight Frank : « Transformation de bureaux en logements, utopie ou véritable opportunité ? », juin 2021



Zoom sur...

Le différentiel loyers de bureaux/loyers de logements en Île-de-France**

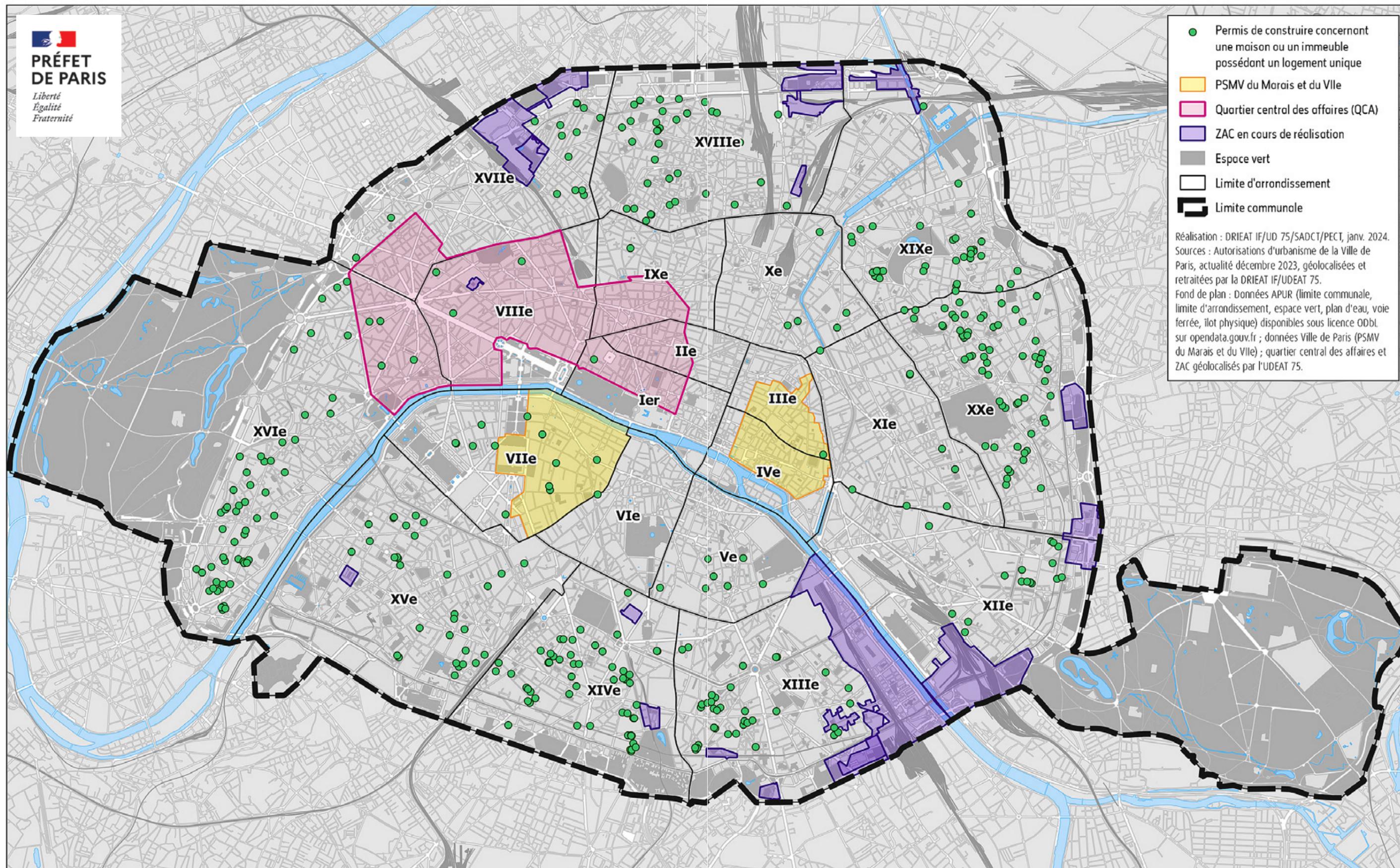


*Cf. article de Marie-Anne Gairaud publié le 4 juin 2023 dans Le Parisien : « Urbanisme à Paris : le marché florissant des bureaux »

**Sources : cabinet conseil Knight Frank, OLAP/Loyers des logements issus du parc locatif privé

Permis de construire concernant une maison ou un immeuble avec logement unique

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS ENTRE 2011 ET 2023



Les maisons et les petits immeubles avec logement unique sont essentiellement localisés à Paris dans les arrondissements limitrophes (du XIII^e au sud du XVI^e, du XVIII^e au XX^e). Les permis de construire les concernant ne représentent que 3,8% pour la période 2011-2023 (soit 397 permis sur un total de 10 362 permis de construire). Ils concernent essentiellement des réhabilitations, des surélévations et des constructions de maisons neuves.

Ce sont souvent des lotissements et micro-quartiers pavillonnaires ou ouvriers bâtis à la fin du XIX^e siècle ou au début du XX^e dans des secteurs où il était impossible de construire des immeubles, à cause de la topographie des paysages (buttes, collines), de la présence de sous-sols fragiles (gypse), de carrières souterraines, ou encore de zones

inondables, notamment à proximité de la Bièvre, désormais enfouie (cf carte du relief topographique de Paris ci-dessous).

On peut citer comme exemples :

- la rue Crémieux et ses 35 maisons d'inspiration britannique aux façades colorées dans le XII^e,
- la Butte aux Cailles et le quartier des Peupliers dans le XIII^e ;
- la villa Seurat et les abords du parc Montsouris dans le XIV^e ;
- la villa Léandre, sur la Butte Montmartre dans le XVIII^e ;
- la rue de Mouzaïa dans le XIX^e, à proximité du parc des Buttes-Chaumont ;
- la Campagne à Paris dans le XX^e, qui regroupe une centaine d'habitations aux jardins fleuris. À leur création, au début du XX^e siècle, elles devaient permettre à des ouvriers et employés aux revenus

modestes de devenir propriétaires de logements sains, hygiéniques et coquets.

Dans l'ouest parisien, la situation privilégiée du XVI^e arrondissement, entre présence forte de la nature, calme et proximité des beaux quartiers, s'est traduite par la construction de nombreux hôtels particuliers et de villas privées dans les quartiers d'Auteuil et Passy (villas Montmorency et Molitor, hameau Boileau).

Dans ces quartiers bucoliques aux allures de villages, les déménagements sont très rares et le cas échéant, les transactions immobilières se font à prix d'or. Seules 130 à 150 maisons changent de propriétaire chaque année dans la capitale*. Ce chiffre résume à lui seul la pauvreté de l'offre en matière d'habitat individuel à Paris.



PC concernant une maison ou un immeuble avec logement unique

ARRONDISSEMENT	NOMBRE/ARDT
I ^e	1
III ^e	1
V ^e	7
VI ^e	1
VII ^e	10
VIII ^e	3
IX ^e	1
X ^e	4
XI ^e	7
XII ^e	16
XIII ^e	38
XIV ^e	57
XV ^e	31
XVI ^e	61
XVII ^e	14
XVIII ^e	38
XIX ^e	34
XX ^e	63
TOTAL	387

ANNÉE	NOMBRE/ANNÉE
2011	48
2012	35
2013	35
2014	31
2015	22
2016	41
2017	32
2018	29
2019	31
2020	16
2021	28
2022	17
2023	22
TOTAL	387

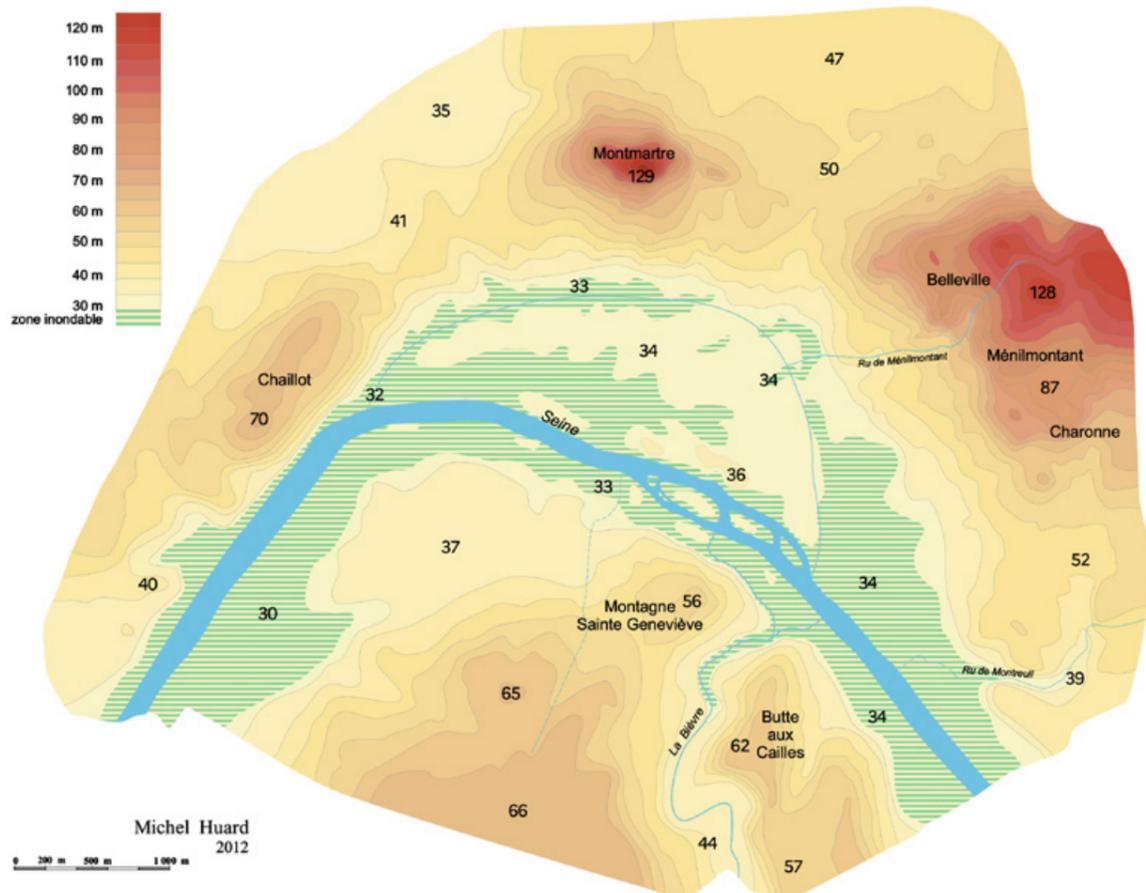


12 858
logements individuels
à Paris en 2016



Pour en savoir plus... Relief et zones inondables à Paris

Le site de Paris



*D'après le site Meilleursagents.com, cité dans un article du Parisien publié le 7 novembre 2019 : « Immobilier à Paris : posséder une maison, un luxe rarissime »



Zoom sur... 4 quartiers parisiens pavillonnaires



▼ Ci-dessus : les façades des maisons de la rue Crémieux, dans le XII^e arrondissement, sont revêtues de couleurs acidulées et joyeuses attirant touristes et artistes, qui y voient un décor idéal. Photo du bas : La Campagne à Paris (XX^e arrondissement) est un village perché traversé de ruelles, aux maisons en brique ou en meulière, aux jardins fleuris.

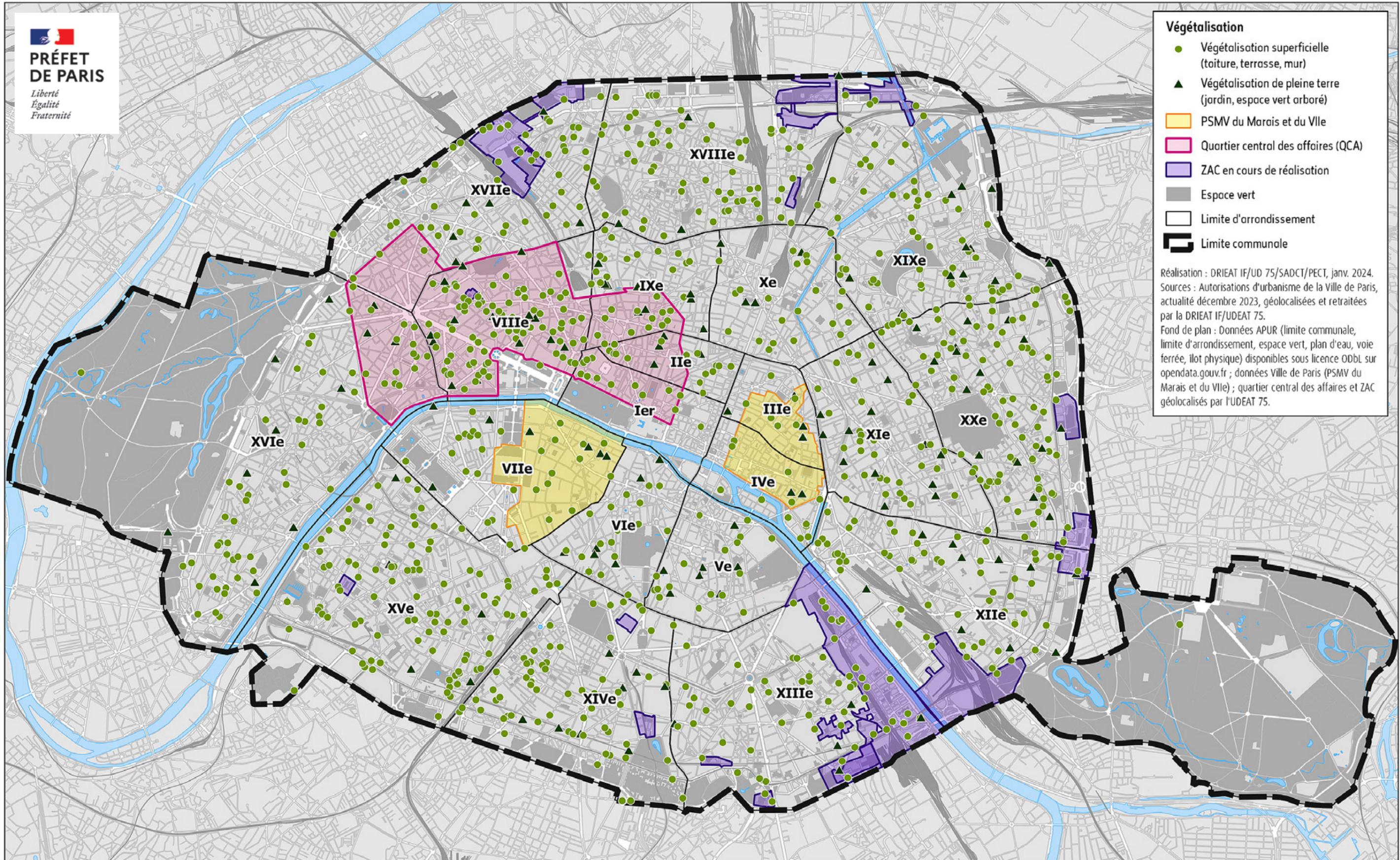


▲ Photo du haut : le quartier des Peupliers, dans le XIII^e arrondissement, a des allures de village avec ses rues pavées et ses maisons colorées. Ci-dessus : La villa Montmorency (XVI^e arrondissement) est une enclave privée de 6 hectares. Elle abrite demeures de maître et hôtels particuliers.



Permis de construire mentionnant une végétalisation de pleine terre ou une végétalisation de surface

PERMIS DE CONSTRUIRE À PARIS
ENTRE 2011 ET 2023



Paris est l'une des grandes villes françaises les moins bien dotées en végétation, avec un taux de couverture végétale de 21% seulement*. Elle compte 8,6 m² d'espaces verts par habitant (5,8 m² hors bois). Depuis 2006, la surface des parcs et jardins à Paris n'a progressé que de 4,4%, soit 77,7 ha supplémentaires, ce qui représente 0,36 m² par habitant**. Si on prend la période 2014-2020, seuls 30 hectares ont été créés. Or il n'existe pratiquement plus de foncier disponible, alors que le futur PLU bioclimatique prévoit d'ouvrir 300 nouveaux hectares d'espaces verts au public.

Notre étude confirme la discrétion de la place réservée aux espaces de pleine terre dans les permis de construire entre 2011 et 2023. En effet, 14% des permis de construire recensés sur cette période prévoient la plantation d'arbres et d'arbustes ou la création de jardins. Un certain nombre de permis ont vu leur dimension végétale supprimée par le biais de modificatifs.

La Ville envisage quatre moyens d'action pour créer ou arboriser 300 hectares d'espaces verts supplémentaires à l'horizon 2040*** :

- les contraintes imposées par le règlement du futur PLU, qui prévoit des « emplacements réservés » où les autorisations d'urbanisme ne seront délivrées que pour la création d'espaces verts, et des « périmètres de localisation » où les projets devront accorder une place importante à la végétation ;
- l'ouverture des grilles des parcs et jardins d'institutions privées ou publics ;
- l'accès aux cœurs d'îlots végétalisés d'équipements publics (sportifs, culturels, d'enseignement, culturels) et de parcelles privées ;
- la végétalisation d'équipements publics (hippodromes, terrains de sport, cimetières), l'ouverture en fin de semaine des cours d'école « oasis » et la réalisation de « rues-jardins » ;
- la réalisation de forêts urbaines, là où les conditions sont réunies pour le faire. En effet, le sous-sol parisien est parcellé de carrières et encom-

bré de multiples réseaux (transports, égouts, canalisations d'eau et de gaz), or les arbres ont besoin de profondeur pour s'enraciner (cf. illustration ci-dessous).

Deux projets de forêts urbaines ont dû être abandonnés, à cause de contraintes techniques et budgétaires trop importantes (ceux des secteurs de l'opéra Garnier et de la Gare de Lyon), mais trois autres vont bientôt sortir de terre :

- place de la Catalogne (XIV^e), la plantation de 470 arbres et 16 000 plantes vivaces sur 4 000 m² a débuté, en prévision d'une livraison de la forêt urbaine au printemps 2024 ;
- le Bois de Charonne (XX^e), le long de la Petite Ceinture ferroviaire, entre la rue du Volga et le cours de Vincennes, verra la plantation de plus de 2 000 arbres sur un parc de 3,5 ha. Il sera livré pour les Jeux olympiques à l'été 2024 ;
- Enfin, la place du Colonel Fabien (X^e) accueillera en 2025 une forêt urbaine de pleine terre de 800 m², sur un terre-plein de 5 080 m².



PC mentionnant une végétalisation de pleine terre ou de surface

ARDT	NOMBRE/ARDT	DONT PLEINE TERRE	% PLEINE TERRE
I ^{er}	15	0	0
II ^e	19	4	21
III ^e	12	4	33
IV ^e	14	2	14
V ^e	22	6	27
VI ^e	25	7	28
VII ^e	34	6	17
VIII ^e	99	16	16
IX ^e	40	9	22
X ^e	25	7	28
XI ^e	52	13	25
XII ^e	74	11	15
XIII ^e	61	5	8
XIV ^e	73	6	8
XV ^e	112	6	5
XVI ^e	71	11	15
XVII ^e	70	6	9
XVIII ^e	70	3	4
XIX ^e	74	12	16
XX ^e	101	15	15
TOTAL	1063	149	14



14%
de végétalisation de pleine terre, soit
149 permis



86%
de végétalisation de surface, soit
932 permis



Zoom sur...

3 exemples de végétalisation de pleine terre ou de surface



◀ Le jardin public Paul-Bourget, dans le XIII^e arrondissement, a été inauguré en juillet 2020. D'une superficie de 7 200 m², ce jardin est construit autour d'une grande allée centrale reliant l'avenue de la Porte d'Italie à l'entrée du parc Kellermann. Il est implanté au cœur d'un îlot central de 365 logements sociaux.

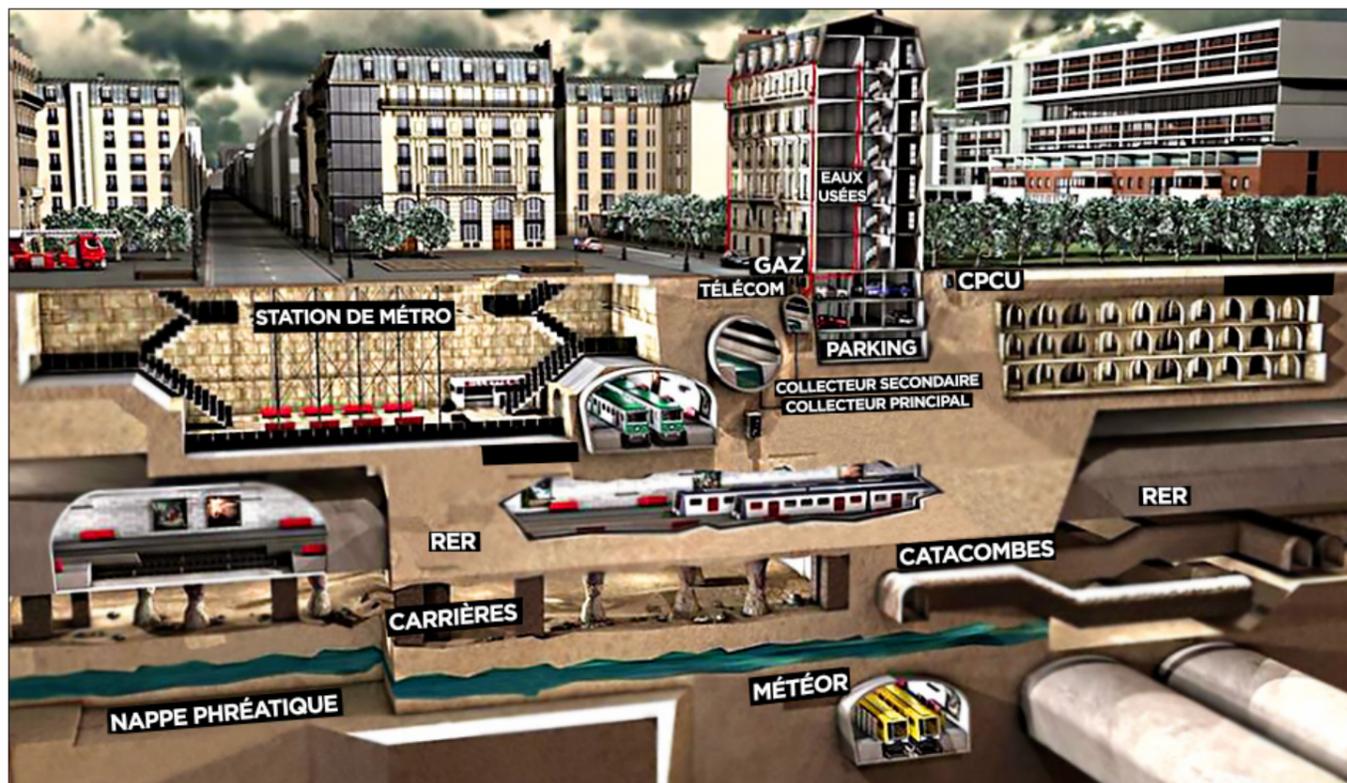


▲ L'Institut culinaire Le Cordon Bleu (XV^e arrondissement), a aménagé un potager sur son toit. Les toitures potagères permettent de développer des espaces de culture et de nature en ville. Avec plus de 2 500 plants de végétaux aromatiques et de légumes ainsi que trois ruches et un hôtel à insectes, le potager de l'institut est un véritable soutien pour le maintien de la biodiversité en ville.

▼ Dans le VIII^e arrondissement, l'esthétique cour intérieure de l'hôtel Plaza Athénée, à la végétation luxuriante, se transforme en restaurant extérieur pendant la belle saison. Les quatre façades de l'hôtel sont entièrement recouvertes de vigne vierge et de géraniums qui contribuent à modérer les chaleurs estivales.



Pour en savoir plus... L'encombrement du sous-sol parisien



*Le taux de couverture végétale est la part du territoire urbain recouvert par la cime des arbres, vue d'en haut (définition de l'Agence européenne pour l'environnement).
**Cf. article de Marie-Anne Gairaud paru le 3 juin 2023 dans Le Parisien : « Urbanisme à Paris : en seize ans, les espaces verts ont augmenté de... 0,36 m² par habitant »
***Cf. article d'Émeline Cazi paru le 4 décembre 2023 dans Le Monde : « Le plan de Paris pour ouvrir 300 nouveaux hectares d'espaces verts au public »



Glossaire (non exhaustif)

Affectation des sols (article L151-9 à L51-16 du Code de l'urbanisme)

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Il existe neuf catégories de destination des sols :

1 Habitation 2 Hébergement hôtelier 3 Bureaux 4 Commerces 5 Artisanat 6 Industrie 7 Exploitation agricole ou forestière 8 Entrepôt 9 Constructions & installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Architecte des Bâtiments de France (ABF)

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) appartient au corps des architectes et urbanistes de l'État (AUE) ayant choisi l'option « Patrimoine ». Il a pour mission d'entretenir et conserver les monuments historiques, qu'ils soient protégés ou non, et de veiller au respect de la qualité de l'habitat (constructions neuves et réhabilitations) aux abords des monuments historiques et dans les espaces protégés. Les ABF exercent dans chaque département au sein du service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).

Autorisation d'urbanisme

Une autorisation d'urbanisme est un acte administratif qui a pour objet de contrôler la conformité des travaux projetés avec les règles d'urbanisme et d'aménagement contenues dans les documents d'urbanisme et dans les servitudes d'utilité publique (source : wikiterritorial).

Changement de destination

(cf. « Affectation des sols »)

Le changement de destination, prévue aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment (source : service public).

Construction d'intérêt collectif

Édifice affecté à une mission de service public. Au regard des autorisations de construire, il existe six classes d'équipement d'intérêt collectif :

1 Transport 2 Enseignement et recherche 3 Action sociale 4 Ouvrage spécial 5 Santé 6 Culture et loisirs. Exemples de construction d'intérêt collectif : bâtiment public, ouvrage d'art (pont).

Déclaration préalable de travaux (DP)

Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme nécessaire pour la réalisation des constructions nouvelles prévues aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme, pour des travaux sur constructions existantes prévues aux articles R*.421-17 et R*.421-17-1 du même code ainsi que pour les travaux, installations et aménagements prévus aux articles R*.421-23 à R*.421-25 du même code (sources : dalloz et code de l'urbanisme).

Elle peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment. La DP permet à la mairie de vérifier que les règles d'urbanisme en vigueur sont respectées.

Document d'urbanisme

Document élaboré à l'initiative d'une collectivité publique et ayant pour objet de déterminer les prévisions et règles touchant à l'affectation et à l'occupation des sols, opposables aux personnes publiques ou privées (TA Dijon 21 octobre 1997).

Espace de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Étude d'impact

L'étude d'impact est une étude préalable à la réalisation de projets qui, par leur nature et importance ou leurs incidences sur l'environnement, peuvent porter atteinte à ce dernier. Son contenu est défini à l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle vise à aider les maîtres d'ouvrages, publics ou privés, à concevoir un projet respectueux de l'environnement ; permettre à l'administration compétente de décider en connaissance de cause ; informer le public lorsque les projets sont susceptibles d'affecter

son environnement et faciliter sa participation à la prise de décision (en application de l'article 7 de la Charte de l'environnement).

Immeuble classé, immeuble inscrit

La législation distingue deux types de protection : le classement et l'inscription.

- Sont classés parmi les monuments historiques « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». C'est le plus haut niveau de protection.
 - Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ». Cette protection peut être totale ou partielle, ne concernant que certaines parties d'un immeuble (façade, toiture, portail, etc.).
- En outre, la loi du 25 février 1943 instaure un périmètre de 500 m (les « abords ») autour des monuments protégés et un régime de contrôle des travaux effectués dans ce périmètre par l'architecte des Bâtiments de France.

IRIS (îlots Regroupés pour l'Information Statistique)

Les IRIS sont les plus petites unités spatiales statistiques, inférieures à l'échelon communal. Les communes d'au moins 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Paris compte 992 IRIS.

Maître d'œuvre

Personne physique ou morale chargée de la direction, l'encadrement et la conception des travaux.

Maître d'ouvrage

Personne physique ou morale bénéficiaire des travaux.

Permis d'aménager

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme nécessaire pour la réalisation des travaux, installations et aménagements prévus à l'article R*.421-19 à R*.421-22 du code de l'urbanisme (source : dalloz).

Permis de construire

Autorisation d'urbanisme nécessaire pour la réalisation des constructions nouvelles qui ne relèvent ni des articles R.421-2 à R.421-8-2 du code de l'urbanisme ni des articles R.421-9 à R.421-12 du même code, pour la réalisation des travaux sur les constructions existantes prévues aux articles R*.421-13 à R*.421-16 du même code (sources : dalloz, code de l'urbanisme).

Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Elle doit être obtenue pour la démolition partielle ou totale d'une construction relevant d'une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

Pétitionnaire

Demandeur d'une autorisation de construire.

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme qui s'applique dans les secteurs sauvegardés. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est requis pour l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée dans le périmètre du PSMV.

Le PSMV détermine les règles d'urbanisme et d'architecture applicables dans le secteur sauvegardé.

Plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (source : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme>).

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un bâtiment existant, dont la structure d'origine est préservée.

Rénovation lourde

Une rénovation est dite lourde quand elle embarque des travaux qui touchent à la structure d'un bâtiment (ex. : reprise des fondations, abattage d'un mur porteur, remplacement d'une toiture, dépose d'un plancher pour en poser un autre).

Résidence principale

La résidence principale d'un contribuable est le logement où il réside habituellement et effectivement plus de six mois par an et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels.



Glossaire (suite)

Résidence secondaire

Domicile occupé moins de six mois par an par un contribuable.

Secteur sauvegardé

Document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme qui s'applique dans les secteurs sauvegardés. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à un avis spécifique de la DRAC.

Servitude d'urbanisme

Il s'agit d'une limitation administrative au droit de propriété instituée sur certaines parcelles par des délibérations prises sur le fondement du code de l'urbanisme (conclusions du rapporteur public sous la décision n° 437160 du Conseil d'État).

Ex. : servitudes tirées des dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU), d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un plan d'aménagement de zone (PAZ), d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Servitude d'utilité publique (SUP)

La loi du 22 juillet 1987 permet la possibilité d'instituer des servitudes d'utilité publique dans les zones à risques. Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. Elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement (source : outil aménagement CEREMA).

Elles sont visées par l'article L126-1 du code de l'urbanisme. Mises en œuvre par les Services de l'État, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de respecter les servitudes d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU sont classées selon quatre catégories :

① Conservation du patrimoine ② Ressources et équipements ③ Défense nationale ④ Sécurité et santé publique.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

La surface de plancher s'obtient après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs) ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déduction des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

Site classé

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un «paysage», considéré comme remarquable ou exceptionnel.

La procédure peut être à l'initiative de services de l'État, de collectivités, d'associations, de particuliers...

Le dossier est ensuite instruit par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). Le classement intervient par arrêté du ministre en charge des sites ou par décret en Conseil d'État (selon le nombre et l'avis des propriétaires concernés).

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du ministre chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (service territorial de l'architecture et du patrimoine du département concerné) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du préfet de département pour les travaux moins importants.

Site inscrit

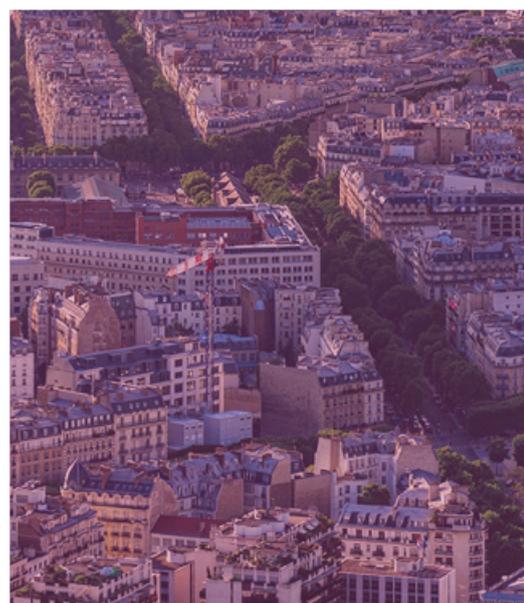
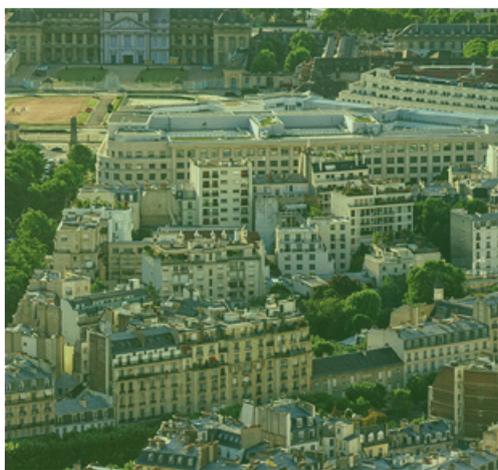
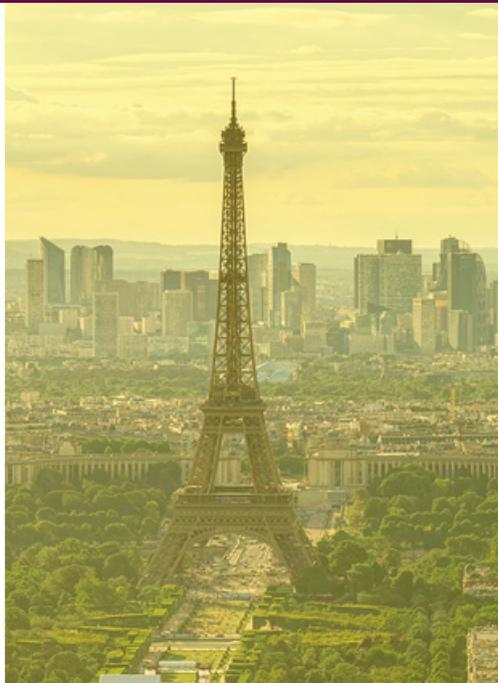
Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

La procédure peut être à l'initiative des services de l'État (DREAL, STAP), de collectivités, d'associations, de particuliers...

L'inscription est prononcée par arrêté du ministre en charge des sites. L'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

Zone d'aménagement concertée (ZAC)

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains acquis, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Ces zones peuvent correspondre à un emplacement d'un seul tenant ou à plusieurs emplacements territorialement distincts (ZAC multi-sites).



**UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT
ET DES TRANSPORTS DE PARIS
(UDEAT 75)**

Service Aménagement Durable et Connaissance des Territoires
Pôle Étude et Connaissance des Territoires

5 rue Leblanc 75911 Paris Cedex 15

sadct.udeat75.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : mars 2024
N°ISBN : 978-2-11-172429-7