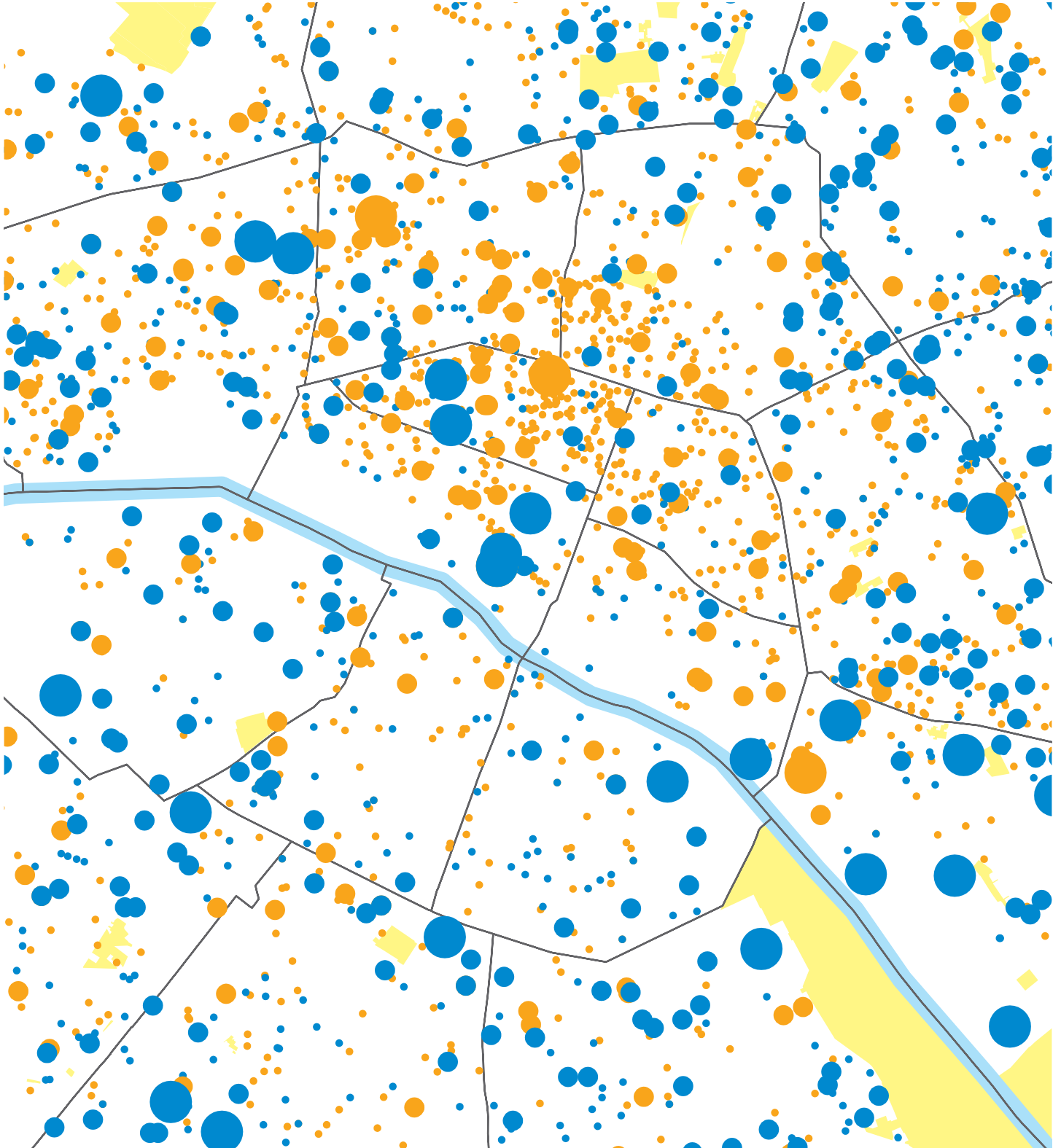


# Paris, un parc immobilier dynamique support et vecteur des évolutions de population et d'emploi



Directrice de la publication : Dominique Alba  
Étude réalisée par : Audry Jean-Marie et Pauline Virot  
Cartographie et traitements statistiques : Anne Servais  
Maquette : Florent Bruneau  
Photographies : Apur  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

# Sommaire

<b>Le constat d'une croissance démographique qui s'accélère et d'un volume d'emploi qui varie en fonction de la conjoncture.....</b>	<b>1</b>
Une population qui s'accroît au rythme de 15 600 habitants par an .....	1
Une population active elle aussi en hausse .....	1
Un volume d'emplois à peu près stabilisé après l'hémorragie des années 1990 .....	1
Une structure des emplois qui évolue dans le sens d'une accentuation des spécificités parisiennes .....	2
 <b>Une amplitude des mouvements démographiques sous-tendue par les évolutions du parc immobilier.....</b>	<b>5</b>
Un parc de logements en accroissement selon le recensement Insee .....	5
Constructions et changements de destination conjuguent leurs effets pour créer du logement .....	5
La baisse de la vacance alimente la croissance des résidences principales .....	6
Des apports de population dans le parc existant liés à la légère hausse de la taille moyenne des ménages .....	8
En conclusion .....	8
 <b>Des constructions de bureaux modérées et concentrées dans les opérations d'aménagement .....</b>	<b>9</b>
La construction de bureaux, en recul par rapport aux années 1990.....	9
Des changements de destination qui s'effectuent massivement au détriment du bureau.....	10
Bilan global 2006-2012 : une concentration des activités dans les secteurs d'aménagement et une progression généralisée de l'habitat sur le territoire parisien .....	10
En conclusion .....	10
 <b>Annexe .....</b>	<b>15</b>



De fortes évolutions de population et à un moindre degré d'emploi se sont produites à Paris ces dernières années.

L'objet de cette note est d'analyser les transformations immobilières qui en arrière-plan ont permis ou accompagné ces évolutions. On montrera qu'il existe une véritable dynamique de l'immobilier à Paris qui ne se réduit pas aux opérations de construction. À côté de celles-ci, des transformations de différentes natures traversent le parc existant et en modifient les usages. On cherchera à prendre la mesure de ces mutations et à éclairer leurs effets sur la population et l'emploi.

L'analyse s'appuie principalement sur une exploitation des permis de construire pour les années 2006-2012 (source GERCO). Le rappel des constats sur l'évolution de la population et de l'emploi, au début de l'analyse, s'appuie sur les recensements Insee.

## Le constat d'une croissance démographique qui s'accélère et d'un volume d'emploi qui varie en fonction de la conjoncture

### Une population qui s'accroît au rythme de 15 600 habitants par an

Depuis une dizaine d'années, la population de Paris augmente rapidement. Elle a atteint 2,244 millions habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2010 avec un gain de près de 119 000 habitants entre 1999 et 2010. Pour les années à venir, 2011 et 2012, l'Insee prévoit un nombre d'habitants encore supérieurs : 2,256 millions en 2011 et 2,268 millions en 2012 selon les données provisoires. Ces gains de population marquent un retournement de tendance puisque la capitale n'avait cessé de se dépeupler au cours des années 1960 à 1990. Un minimum historique avait été atteint en 1998 avec 2,11 millions d'habitants (graphique page 3).

Aujourd'hui le taux d'accroissement de la population est de +0,7 % par an, soit + 15 600 habitants par an (période 2006-2010). **Le rythme d'accroissement de la population parisienne dépasse pour la première fois celui de la population régionale (+0,5 % par an).** C'est une évolution propre à Paris. Un tel rééquilibrage de la croissance démographique au profit de la ville-centre ne s'observe pas dans les autres grandes agglomérations françaises comme Lyon ou Toulouse, où la croissance démographique s'est ralentie entre 2006 et 2010 par rapport à 1999-2006.

### Une population active elle aussi en hausse

Les gains de population entre 1999 et 2009 ne concernent pas seulement les personnes de 60 ans ou plus, dont l'effectif augmente sous l'effet de l'arrivée des générations nombreuses du baby-boom dans cette classe d'âge. Le vieillissement de la population est moins marqué à Paris qu'en Ile-de-France et en France <sup>1</sup>. Les effectifs d'enfants et de parisiens actifs (qui exercent un emploi ou en recherchent un) sont aussi en augmentation. L'Insee a légèrement modifié la définition de la population active en 2006, ce qui empêche de mesurer exactement son évolution de 1999 à 2009 <sup>2</sup> mais les indicateurs disponibles confirment tous la croissance des actifs parisiens <sup>3</sup>.

### Un volume d'emplois à peu près stabilisé après l'hémorragie des années 1990

Paris a connu une chute drastique de ses emplois au cours des années 1990 à 1999 liée à un mouvement de réorganisation des entreprises, celles-ci cherchant à rationaliser leurs implantations immobilières. Dans cette période, de nombreux sièges sociaux et services centraux d'entreprise ont quitté Paris pour la petite ou la grande couronne. Parallèlement le tissu artisanal et industriel de la capitale a continué de s'affaiblir.

**L'année 1999 correspond au point le plus bas de l'emploi à Paris** avec 1,81 millions d'emplois au lieu de 2,02 millions dix années auparavant. Face à la chute des emplois, le Plan local d'urbanisme de Paris (2006) posait l'objectif d'« encourager une augmentation du nombre d'emplois pour

1 – Voir la note Apur-Insee « Paris résiste au vieillissement démographique », février 2011.

2 – Le nouveau recensement couvre mieux les situations se situant aux frontières de l'emploi, du chômage, et de l'inactivité telles que celles des étudiants exerçant un « petit boulot » ou des retraités continuant à avoir une activité professionnelle réduite.

3 – Citons 3 indicateurs approchés de l'évolution de la population active à Paris : 1/ l'évolution des actifs de 25 à 54 ans : de 0,922 millions en 1999 à 0,942 millions en 2009; 2/ l'évolution des personnes de 20-59 ans : de 1,313 millions en 1999 à 1,359 millions en 2009; 3/ l'évolution des personnes de 15-64 ans : de 1,509 millions en 1999 à 1,596 millions en 2009.

revenir au niveau de 1990 ». **Paris a regagné des emplois** mais le niveau de 1990 est resté hors de portée. À la suite de l'année noire que fut l'année 1999, un redressement s'est produit en 2000-2001 dans un contexte de reprise économique. Par la suite, les mouvements de l'emploi à la hausse ou à la baisse ont été d'ampleur modérée, l'effectif d'emplois demeurant compris entre 1,86 et 1,92 millions (graphique page 3). **Même la crise de 2008-2009 a eu des effets limités sur l'emploi parisien.** Le volume des emplois peut donc être regardé comme stabilisé à Paris de 2000 à 2010, même s'il enregistre des à-coups liés à la conjoncture économique.

## Une structure des emplois qui évolue dans le sens d'une accentuation des spécificités parisiennes

Si le volume global d'emplois exercés à Paris varie désormais assez peu, leur structure continue de se modifier. En termes de professions, **on voit le nombre d'emplois d'encadrement progresser de 1999 à 2009 (+ 95 500 emplois cadres)** tandis que celui des emplois de production décline (- 67 500 emplois ouvriers)<sup>4</sup>.

En termes d'évolutions sectorielles, **certaines branches gagnent des effectifs – l'hébergement et la restauration, les activités informatiques et les services d'information, les activités de gestion et d'analyse technique, l'enseignement et l'action sociale et les activités des ménages en tant qu'employeurs (biens et services).** Ces gains sectoriels sont très caractéristiques d'un cœur d'agglomération. En revanche, des pertes d'emplois se produisent dans des secteurs comme le BTP, le textile et l'habillement, la réparation automobile, les activités financières et d'assurance, les transports et l'entreposage, l'édition... Ce sont en bonne partie des transferts d'emplois qui s'opèrent vers d'autres départements de l'agglomération (graphique page 4).

Sous l'angle des fonctions remplies par les actifs<sup>5</sup>, **ce sont avant tout les fonctions « métropolitaines » qui progressent dans la capitale** avec une part croissante de prestations intellectuelles et d'emplois dans le domaine de la culture et des loisirs. En revanche la part des emplois de gestion diminue contrairement à ce que l'on observe en petite et en grande couronne. Les fonctions dites présentiellees sont également en recul à Paris du fait de la baisse des emplois dans l'administration publique contrairement au reste de l'Île-de-France (graphique page 4).

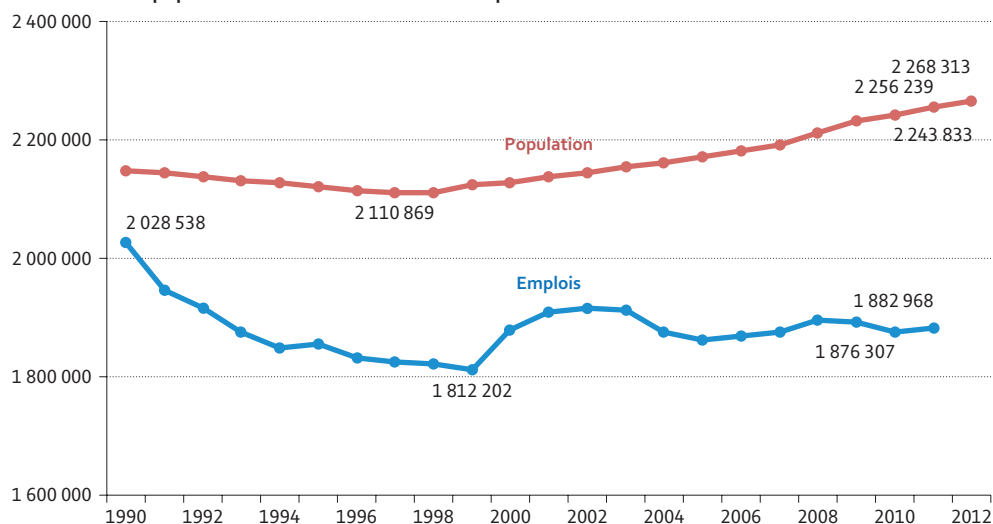
Dans un contexte de hausse de la population active, associée à un nombre d'emplois resté à peu près stable, **le taux d'emploi, qui exprime le rapport entre les actifs résidents et les emplois, est orienté à la baisse à Paris entre 2000 et 2010.**

4 – L'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail selon la CS se rapporte à la population active occupée de 25-54 ans (source : Insee, recensements 1999 et 2009).

5 – L'Insee a établi une répartition des emplois en 15 fonctions, définies à partir de la profession des actifs. Parmi ces fonctions, certaines, plus présentes dans les grandes métropoles, sont nommées fonctions « métropolitaines » ; il s'agit des fonctions de conception-recherche, prestations intellectuelles, gestion, culture-loisirs et commerce inter-entreprises. D'autres fonctions sont liées à des services à la population. On peut les qualifier de fonctions « présentiellees ». Il s'agit des fonctions d'administration publique, distribution, éducation-formation, santé et action sociale, services de proximité.

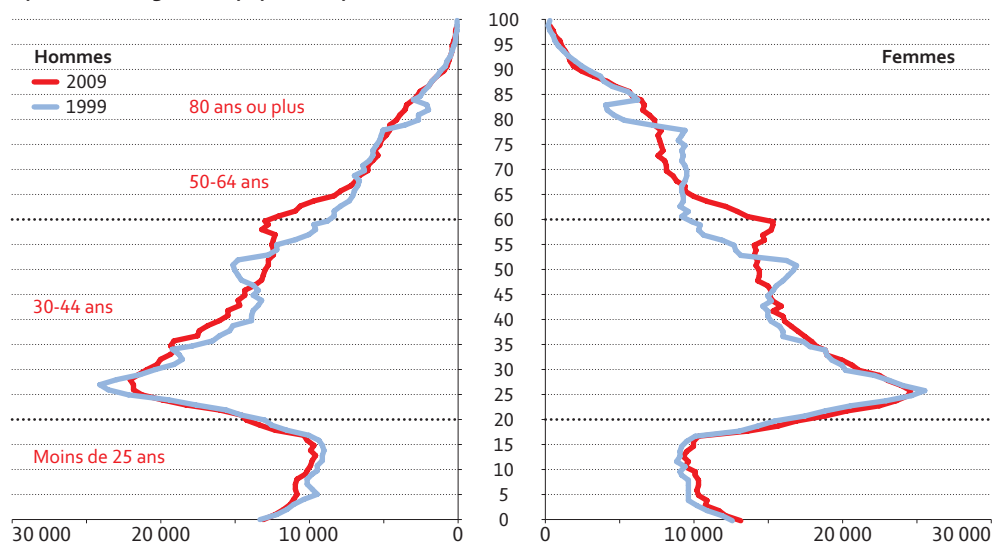
## Paris, évolutions de la population active, de l'emploi et de la structure par âge

Évolution de la population 1990-2010 et estimations provisoires 2011-2012



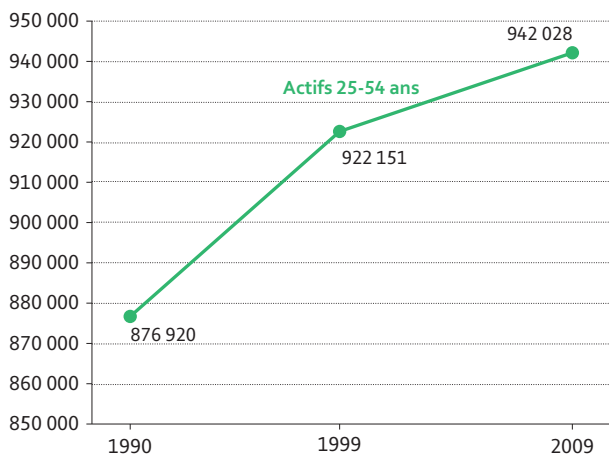
Sources : Estimations localisées de population - Insee et Estel - Insee

Pyramide des âges de la population parisienne en 1999 et en 2009



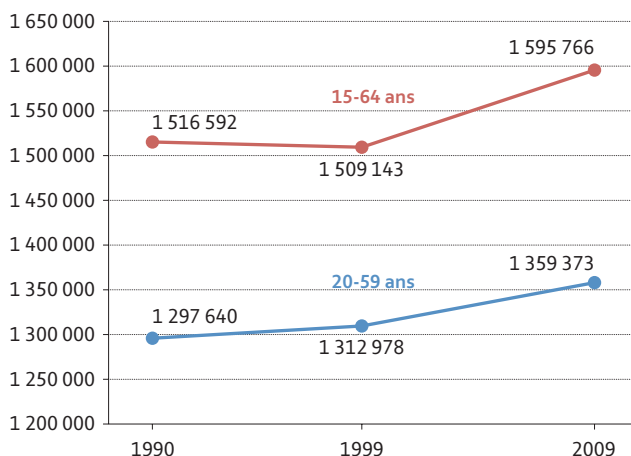
Source : Recensement de la population 1999 et 2009 - Insee

Évolution de la population active de 25 à 54 ans



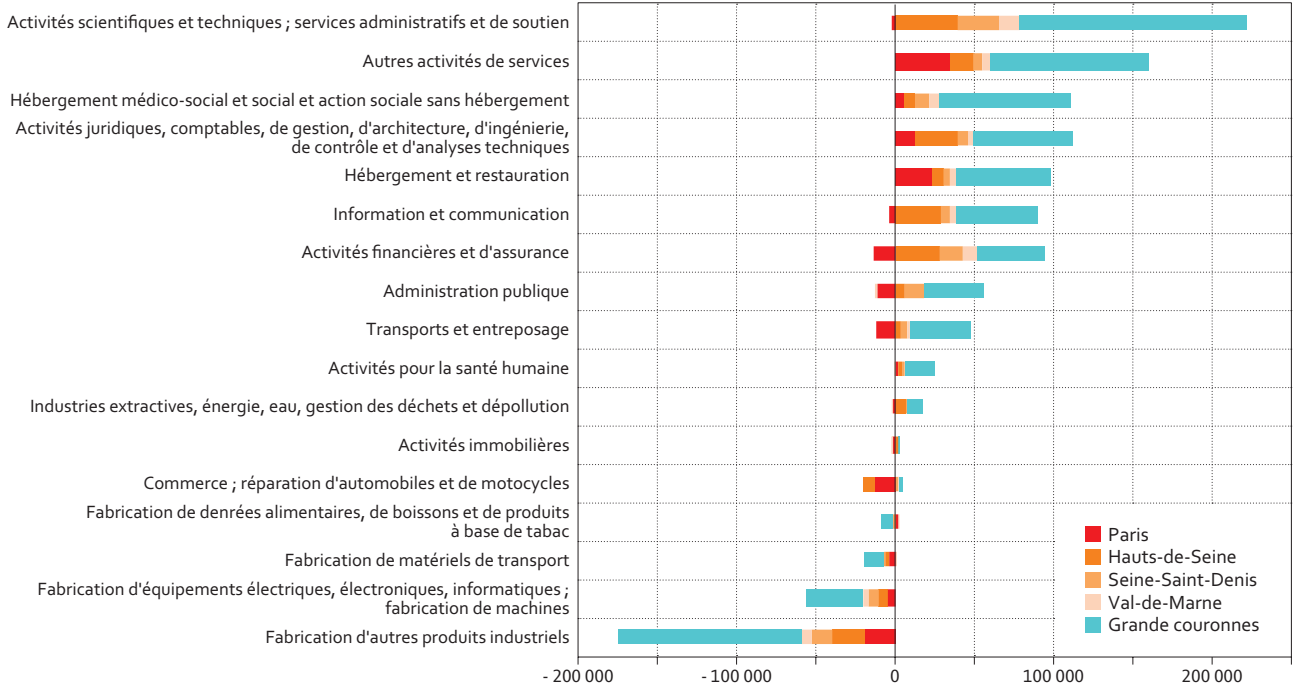
Source : Insee, données harmonisées des recensements 1990, 1999, 2009

Évolution de la population d'âges actifs (15-64 ans et 20-59 ans)



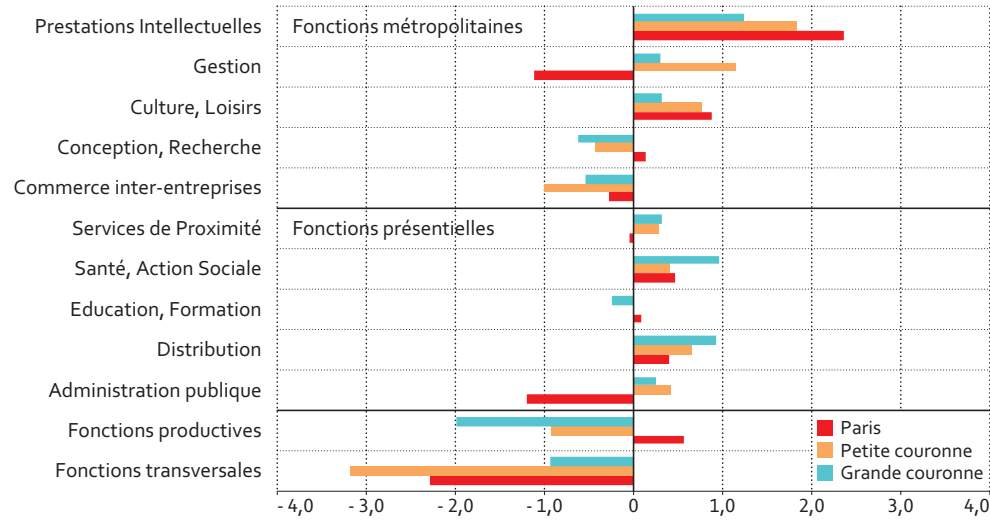
# Paris, évolutions de la structure des emplois

## Évolution du nombre d'emplois salariés entre 1999 et 2010



Source : Estel, Insee

## Évolution de la structure des emplois par fonction entre 1999 et 2009 (en différence de taux)



Source : Insee, Recensement 1999 et 2009



# Une amplitude des mouvements démographiques sous-tendue par les évolutions du parc immobilier

Compte tenu de l'amplitude des mouvements de population et à un moindre degré d'emploi, on peut s'interroger sur leur articulation avec le parc immobilier. En particulier, comment le parc a-t-il permis l'accueil des populations supplémentaires ?

## Les dynamiques du parc immobilier Habitat, bureaux, commerces, équipements et autres

2006 à 2012 - Paris

Type d'opération

- Construction
- Changement de destination

Taille de l'opération

- Plus de 10 000 m<sup>2</sup>
- De 1 000 à 10 000 m<sup>2</sup>
- De 100 à 1 000 m<sup>2</sup>

ZAC et secteurs opérationnels  
(les permis autorisés n'y sont pas représentés)

Sources : Du application GERCO, SDPCR, dossiers autorisés Ville de Paris et Préfet – 2006 à 2012



## Un parc de logements en accroissement selon le recensement Insee

Le premier constat est celui de l'accroissement du parc de logements de Paris. **Selon l'Insee, le parc a augmenté de 3 000 unités/an de 1999 à 2009** ce qui représente une nette accélération par rapport à la période précédente (+ 2 000 logements/an au cours des années 1990 à 1999). Toutefois, une partie des gains de logements qui apparaissent entre 1999 et 2009 se relie sans doute au changement de méthode de recensement adopté par l'Insee en 2004<sup>6</sup>.

### Paris, nombre de logements (1982-2009) selon le recensement Insee

2009 : 1 353 036 logements, soit + 3 050 par an de 1999 à 2009.

1999 : 1 322 540 logements, soit + 2 012 par an de 1990 à 1999.

1990 : 1 304 428 logements, soit + 3 087 par an de 1982 à 1990.

## Constructions et changements de destination conjuguent leurs effets pour créer du logement

### La construction

Selon les données du permis de construire, la construction est **le 1<sup>er</sup> vecteur de l'accroissement du parc de logements**. En tenant compte des permis de construire délivrés par l'État, les surfaces d'habitation autorisées à Paris ont représenté **1,47 millions de m<sup>2</sup> entre 2006 et 2012 soit 210 100 m<sup>2</sup> par an**, ce qui représente environ 3 400 logements pour une surface moyenne de 62 m<sup>2</sup> par logement. Le solde des constructions et des démolitions est fortement positif. Il y a en moyenne **8 m<sup>2</sup> autorisés à la construction pour 1 m<sup>2</sup> à la démolition**<sup>7</sup>. Le solde net est surtout positif dans les ZAC et autres secteurs opérationnels où le rapport est de 10,2 m<sup>2</sup> autorisés à la construction par m<sup>2</sup> démolit. Dans le secteur diffus, le solde s'établit à 6,8 m<sup>2</sup> autorisés à la construction par m<sup>2</sup> démolit.

6 – La mise en place du répertoire d'immeubles localisés (RIL) a permis un meilleur décompte des logements.

7 – Sur 2006-2012, les surfaces autorisées à la construction totalisent 1,471 millions de m<sup>2</sup> autorisés pour 0,193 millions de m<sup>2</sup> autorisés à la démolition (Permis Ville et Préfet considérés ensemble).

## Les changements de destination

Les changements de destination réglementés par le PLU de Paris contribuent eux aussi à accroître le parc de logements. **Pour la période 2006-2012, le solde des changements de destination se traduit par un apport net de 475 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'habitation autorisées** soit 68 000 m<sup>2</sup> par an en moyenne, ce qui représente environ 1 100 logements par an pour une surface moyenne de 62 m<sup>2</sup> par logement. C'est l'équivalent de près de 33 % des logements neufs autorisés à la construction dans la même période. **Ce sont les transformations de bureaux et de commerces qui génèrent les créations de surfaces d'habitation les plus importantes.** Les changements de destination profitent en effet massivement à l'habitation et aux équipements. Ils se traduisent au contraire par un solde négatif pour le bureau, le commerce et les « autres destinations ».

**Tous les arrondissements gagnent des surfaces d'habitation sous l'effet des changements de destination.** Les gains les plus importants concernent les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements (cf. carte surfaces autorisées par changement de destination de 2006 à 2012).

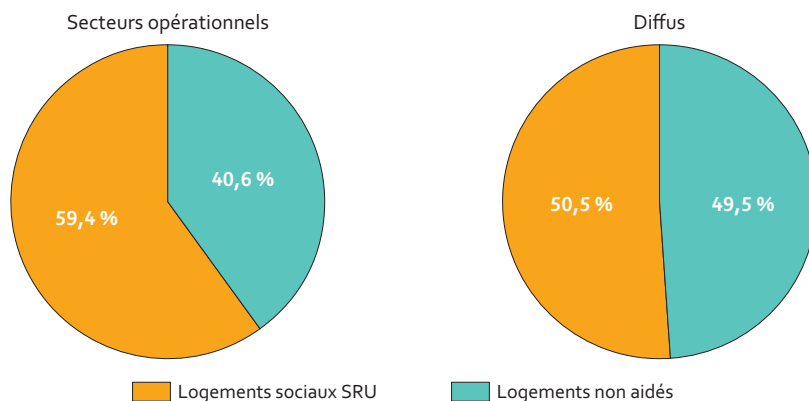
## Une forte contribution des opérations d'aménagement aux créations de logements

**35 % des surfaces d'habitation autorisées à la construction dans les permis délivrés par la Ville le sont dans les opérations d'aménagement et autres secteurs opérationnels (33 % en incluant les permis délivrés par l'État). Leur part est même passée à 42 % dans les années 2010 à 2012 (40 % en incluant les permis délivrés par l'État).** Dans les 13<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements, où se déroulent des opérations d'aménagement les plus importantes, plus de 50 % des surfaces d'habitation autorisées le sont dans ces périmètres.

## Une forte contribution du logement social SRU aux créations de logements

Au total 31 300 logements ont été autorisés de 2006 à 2012 en cumulant la construction et les changements de destination. Cela représente un rythme d'autorisation annuel de 4 500 logements dont 53 % sont des logements sociaux SRU. Plus précisément la part des logements sociaux SRU s'établit à 59,4 % dans les opérations d'aménagement et autres secteurs opérationnels et à 50,5 % dans le diffus (cf. carte : nombre de logements autorisés aidés ou non aidés de 2006 à 2012).

Paris, part des logements sociaux SRU dans les autorisations de logements de 2006 à 2012 (en %)



Sources : Applications informatiques CORFOU, GERCO, S.D.P.C.P.R.; Instruction et contrôle des autorisations d'urbanisme

### Le primat du logement sur le bureau

Les surfaces d'habitation créées par construction ou par changement de destination sont **5,0 fois plus importantes** que les surfaces de bureau créées dans la même période (2006-2012)<sup>8</sup>.

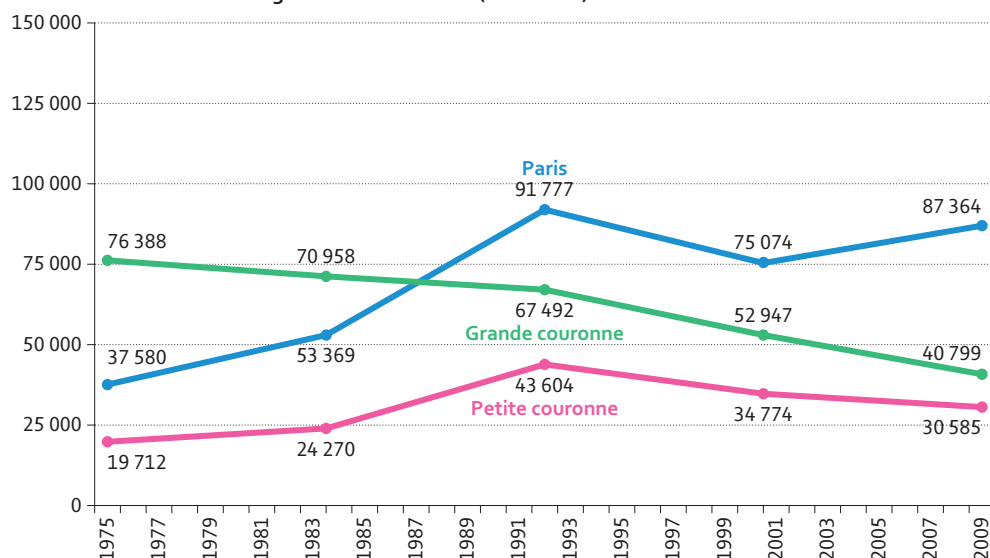
## La baisse de la vacance alimente la croissance des résidences principales

La capacité d'accueil de Paris n'augmente pas seulement grâce aux logements supplémentaires mais aussi parce que des logements inoccupés sont nombreux à retrouver une occupation en tant que résidence principale. **Le nombre de résidences principales s'est accru de 4 900 unités/an de 1999 à 2009** au lieu de + 1 800/an de 1990 à 1999. La construction n'explique tout au plus que les deux tiers de cet accroissement.

<sup>8</sup> – Hors permis Préfet. En incluant les permis délivrés par le Préfet, les surfaces d'habitation créées par construction ou par changement de destination sont 3,0 fois plus importantes que les surfaces de bureau créées dans la même période (2006-2012).

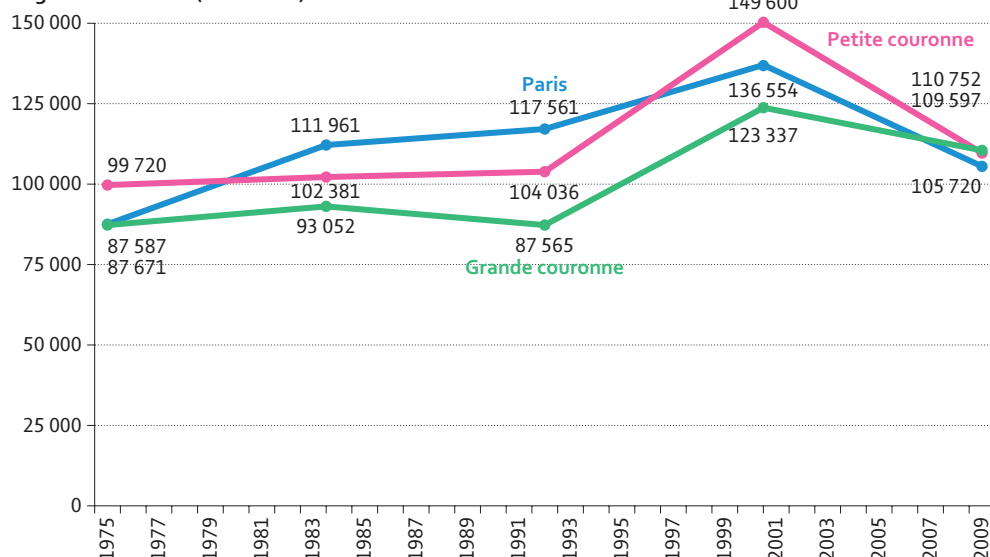
## Logements vacants et résidences secondaires : évolution en longue période

Résidences secondaires et logements occasionnels (1975-2009)



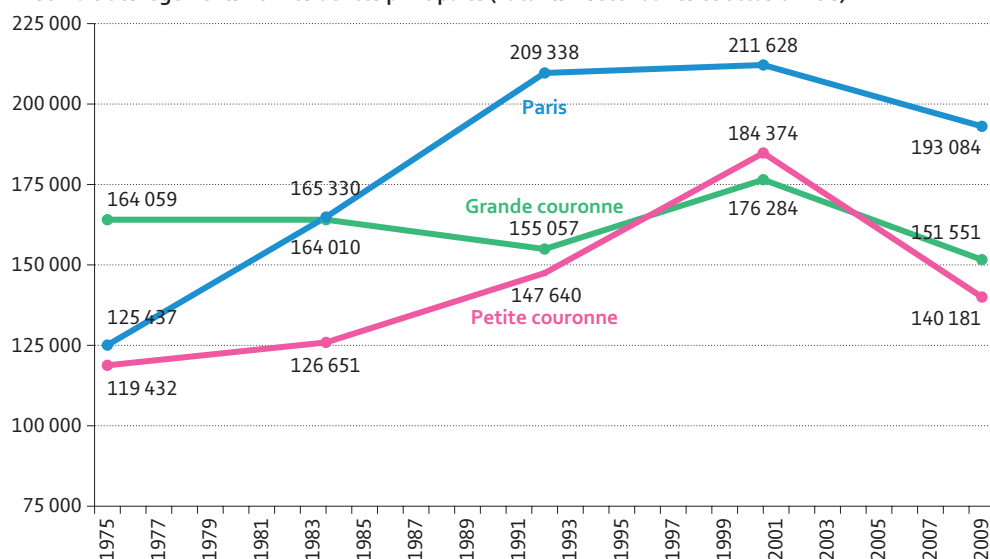
Source : Insee, recensements

Logements vacants (1975-2009)



Source : Insee, recensements

Ensemble des logements non résidences principales (vacants + secondaires et occasionnels)



Source : Insee, recensements

La hausse des résidences principales se relie en grande partie à l'évolution des logements vacants dont le nombre a très fortement baissé à Paris entre 1999 et 2009 (- 30 800 unités soit - 22 % en 10 ans), conformément à une tendance qui affecte l'ensemble de la région l'Ile-de-France. Cette chute de la vacance semble se relier à la hausse des prix immobiliers qui a pu inciter à la remise sur le marché de biens vacants. La création d'une taxe sur les logements vacants en 1999<sup>9</sup> est sans doute une explication complémentaire. Certaines actions développées par la Ville de Paris ont joué dans le même sens, notamment la mission de mobilisation des logements vacants confiée à la SIEMP de 2002 à 2008 et le dispositif Louez solidaire et sans risque mis en œuvre à Paris depuis 2007. Il est également possible que le changement de méthode du recensement ait permis de mesurer la vacance des logements avec plus de justesse<sup>10</sup>.

Parallèlement, le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles a augmenté à Paris de 1999 à 2009 (+ 12 300 logements), en lien avec le développement de la location meublée touristique via Internet. Avant 2000, les résidences secondaires ou occasionnelles étaient surtout des logements occupés de façon intermittente par les propriétaires eux-mêmes<sup>11</sup> et leur nombre tendait à diminuer. Après 2000, le développement de la location touristique a contribué à une inversion de la tendance. Dans les quartiers les plus recherchés du centre historique, la hausse des résidences secondaires se relie sans doute aussi à des acquisitions plus nombreuses de pied-à-terre par des étrangers aisés, européens ou américains, qui n'y effectuent de courts séjours.

**Au total le nombre de logements non occupés en tant que résidences principales (logements vacants + résidences secondaires ou occasionnelles) a diminué entre 1999 et 2009 (- 18 500).** En 2009, Paris compte 14,3 % de logements non-résidences principales au lieu de 16,0 % en 1999. Ce facteur explique à lui seul un gain de population estimé à 44 000 habitants entre 1999 et 2009.

Dans les années à venir, l'action de la Municipalité pour limiter la location meublée touristique devrait se traduire par une moindre progression des résidences secondaires ou une réduction de leur nombre.

## Des apports de population dans le parc existant liés à la légère hausse de la taille moyenne des ménages

La légère hausse de la taille moyenne des ménages parisiens, passée de 1,87 en 1999 à 1,88 en 2009, explique à elle seule **un gain de 15 500 parisiens entre 1999 et 2009**. Depuis les années 1960 et même avant, la taille moyenne des ménages n'avait cessé de diminuer. Une seule catégorie de ménages enregistre une hausse significative de sa taille moyenne : il s'agit des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus, dont la taille passe de 1,53 en 1999 à 1,58 en 2009.

### Une moyenne de 32 m<sup>2</sup> de surface habitable par parisien

Globalement les parisiens bénéficient à peu près de la même superficie habitable que les autres franciliens. Selon l'enquête nationale-logement 2006 (Insee), la surface habitable moyenne par personne est de 32 m<sup>2</sup> à Paris au lieu de 30 m<sup>2</sup> en petite couronne et 33 m<sup>2</sup> en Ile-de-France. De 2002 à 2006, les enquêtes font apparaître un gain de 1 m<sup>2</sup> à Paris, idem en petite couronne et 2 m<sup>2</sup> en Ile-de-France.

### En conclusion

Les données sur le parc immobilier montrent que l'accroissement de la population a été rendu possible principalement par quatre facteurs que l'on peut hiérarchiser dans cet ordre en termes d'impact sur la démographie :

- 1 - la construction de logements neufs ;
- 2 - la chute du taux de vacance ;
- 3 - les transformations en logements de locaux économiques obsolètes ;
- 4 - le relèvement du taux d'occupation des logements.

Considérées ensemble, les évolutions qui traversent le parc existant pèsent d'un poids plus important que le neuf. C'est en quoi le parc existant, par les mouvements qui le traversent, apparaît comme un gisement majeur pour la création de logements occupés sur un territoire comme celui de Paris. Comme le neuf, il est mobilisable à travers des réglementations publiques qui peuvent en libérer la productivité – zonage et Cos différenciés du PLU, changements d'usage prévus par le règlement municipal de Paris, redevance sur les créations de bureaux, taxation des logements vacants. Ce sont des mécanismes déjà en action sur le territoire parisien.

9 – Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, une taxe annuelle est instituée sur les logements vacants. Dans les communes appartenant à des agglomérations de plus de 200 000 habitants où existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Sont imposables les logements vacants depuis au moins deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À Paris, 23 979 logements ont été imposés au titre de l'année 2012.

10 – Le passage d'un recensement exhaustif (dernier en date : 1999) à un recensement annuel par sondage (depuis 2006) s'est appuyé sur un Recensement d'immeubles localisés (RIL) qui réduit les risques d'omission de logements dans les opérations du recensement. Par ailleurs, les logements vacants ont pu être surestimés lors du recensement 1999.

11 – Exemples : retraités ayant quitté Paris mais y ayant gardé un pied à terre ; professeurs établis en province ayant des cours à dispenser à Paris un ou deux jours par semaine.

# Des constructions de bureaux modérées et concentrées dans les opérations d'aménagement

Bien que la géographie des bureaux parisiens soit marquée par leur forte concentration dans les arrondissements du centre et de l'ouest, les évolutions en cours modifient progressivement cette géographie. En termes statistiques, c'est une forme de transfert qui s'opère entre des surfaces de bureaux perdues dans les arrondissements du centre et de l'ouest et celles gagnées essentiellement à l'est, dans les opérations d'aménagement.

**Les quartiers d'affaires traditionnels et les arrondissements centraux voient leur parc de bureaux se moderniser grâce au dispositif du Cos de fait mais aussi se réduire de façon significative sous l'effet des changements de destination.** Les changements de destination s'effectuent massivement en faveur du logement, les changements en sens inverse (du logement vers le bureau) étant dissuadés par le PLU. Les transformations de bureaux en logements sont principalement des opérations de moins de 300 m<sup>2</sup> qui touchent des bureaux isolés dans des immeubles en copropriété à dominante d'habitation. Le plus souvent, la transformation ne fait que les rendre à leur destination initiale. Moins fréquemment, des immeubles de bureaux anciens et obsolètes sont convertis en logements par des bailleurs sociaux ou des investisseurs. Le solde des surfaces de bureaux autorisées de 2006 à 2012 est ainsi fortement négatif dans le quartier des affaires, au sein des 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements.

Dans les arrondissements périphériques, où le parc de bureaux est peu développé, la construction de bureaux concerne peu le secteur diffus. Elle se relie surtout à des opérations de grandes dimensions notamment une opération d'envergure de l'État (cité Balard) et les grandes opérations d'aménagement de la Ville de Paris.

- Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, le ministère de la défense regroupe à la cité Balard ses administrations centrales.
- Dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, dans le cadre de PNE, des bureaux sont aménagés sur les anciens entrepôts Mac Donald et dans une partie de l'ancien hôpital Claude Bernard.
- Les 13<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements reçoivent des bureaux dans le cadre des opérations PRG et Batignolles.
- Les autres arrondissements, à l'exception du 20<sup>e</sup>, enregistrent un solde net négatif des autorisations de bureaux.

Dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, le solde des surfaces de bureaux autorisées est légèrement positif. L'arrondissement appartient en effet à la zone mixte du PLU qui favorise la construction de locaux économiques à égalité avec l'habitation (Cos 3). Cette disposition rend possible une légère progression des bureaux dans cet arrondissement de l'est.

## La construction de bureaux, en recul par rapport aux années 1990

De 1990 à 2000, les autorisations de construire délivrées pour des surfaces de bureaux ont porté sur 205 000 m<sup>2</sup> par an en moyenne <sup>12</sup>. **Le chiffre a baissé de moitié dans la période 2000-2012.** De 2006 à 2012, les autorisations de construire délivrées pour des surfaces de bureaux, y compris les permis État (dont Balard), ont porté sur 1,03 millions de m<sup>2</sup>, soit 146 900 m<sup>2</sup> par an en moyenne.

**En toutes périodes, les constructions de bureaux s'accompagnent d'un haut niveau de démolitions.** Le solde des constructions et des démolitions est donc faiblement positif, et même négatif certaines années. Il y a en moyenne **2 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés à la construction pour 1 m<sup>2</sup> à la démolition** (période 2006-2012) <sup>13</sup>. Plus précisément le solde net est très positif dans les ZAC et autres secteurs opérationnels où le rapport est de 10 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés à la construction par m<sup>2</sup> démolit mais il est presque nul dans le secteur diffus, avec seulement 1,4 m<sup>2</sup> autorisés à la construction par m<sup>2</sup> démolit. La construction de bureaux en secteur diffus a donc presque pour seul effet de compenser les démolitions qui s'y opèrent. Globalement, ce n'est que dans les opérations d'aménagement que la construction de bureaux rend possible un accroissement net du parc.

12 – Hors permis État.

13 – Sur 2006-2012, les surfaces autorisées à la construction totalisent 1,028 millions de m<sup>2</sup> autorisés pour 0,509 millions de m<sup>2</sup> autorisés à la démolition (Permis délivrés par la Ville et par l'État considérés ensemble).

Ainsi, compte non tenu des changements de destination, les 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> (avec Balard), 17<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> sont les seuls arrondissements dans lesquels les surfaces de bureaux s'accroissent de façon significative tandis que des pertes importantes sont enregistrées dans les 4<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements (cf. carte : surfaces autorisées à la construction et à la démolition, habitation et bureaux de 2006 à 2012).

## **Des changements de destination qui s'effectuent massivement au détriment du bureau**

Paris a mis en place dans son PLU des règles en matière de changements de destination qui dissuadent les transformations de logements pour d'autres usages et favorisent au contraire les transformations de bureaux, notamment en logements. Selon les données du Permis de construire, le solde des changements de destination est nettement négatif pour les bureaux, avec - 54 800 m<sup>2</sup> de bureaux par an au cours de la période 2006-2012 (383 900 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la période). À noter que ces disparitions de bureaux concernent uniquement le secteur diffus et aucunement les opérations d'aménagement.

Plus globalement les changements de destination ont pour effet de retrancher des surfaces d'activité de toutes natures (bureaux mais aussi commerces, artisanat, entrepôts, hôtels...) au profit de l'habitat et des équipements publics.

Le solde des changements de destination sur les années 2006-2012 fait apparaître deux destinations gagnantes qui sont le logement (+ 475 000 m<sup>2</sup>) et les services publics (+ 200 000 m<sup>2</sup>) et trois destinations en recul qui sont les bureaux (- 384 000 m<sup>2</sup>), le commerce et l'artisanat (- 185 000 m<sup>2</sup>) et les « autres destinations » c'est-à-dire les hôtels, les industries et les activités diverses (- 106 000 m<sup>2</sup>) (cf. carte : surfaces autorisées par changement de destination de 2006 à 2012).

## **Bilan global 2006-2012 : une concentration des activités dans les secteurs d'aménagement et une progression généralisée de l'habitat sur le territoire parisien**

Le solde des surfaces nettes (construction/démolitions + solde des changements de destination) condense le résultat de l'ensemble des autorisations de construire. C'est donc une forme de bilan, qui met en évidence une croissance générale de l'habitat sur le territoire parisien et une concentration des activités dans les seuls secteurs d'aménagement (cf. carte : surfaces autorisées – solde des surfaces nettes de 2006 à 2012).

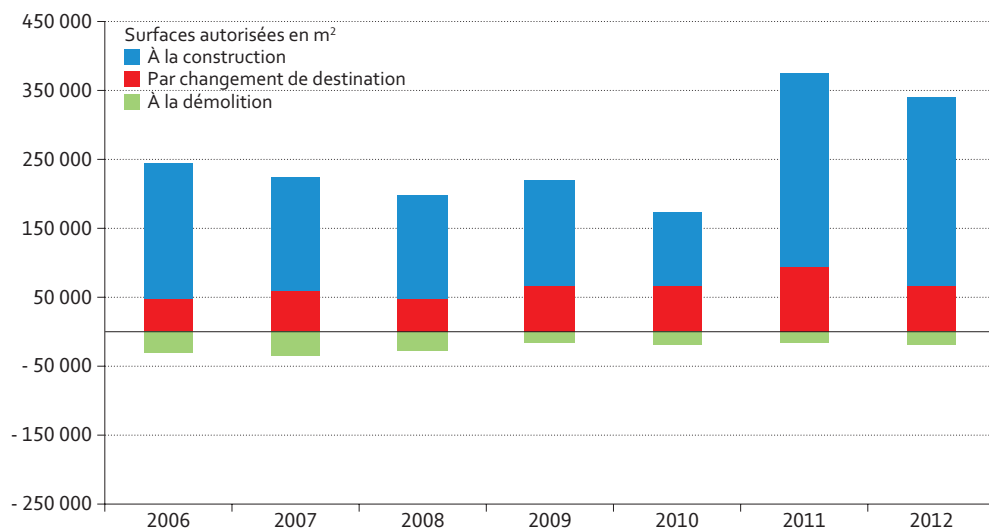
Les secteurs d'aménagement ne sont pas tout à fait les seuls à enregistrer une progression des surfaces de bureaux. C'est aussi le cas du 20<sup>e</sup> arrondissement qui enregistre une légère croissance de ses bureaux, grâce aux possibilités ouvertes par la zone mixte du PLU (Cos indifférencié pour l'habitat et les activités).

### **En conclusion**

Les données sur les autorisations de construire montrent que la construction ne peut s'analyser sur un territoire comme celui de Paris sans tenir compte des démolitions et des changements de destination. C'est l'effet global de ces mutations qu'il convient d'observer. Les calculs montrent que les gains de surfaces d'habitation obtenus dans la période 2006-2012 proviennent de la construction dans les opérations d'aménagement (à hauteur de 25 %), de la construction en secteur diffus (pour 48 %) et des changements de destination (pour 27 %). Les gains de surfaces d'habitation sont d'ampleur très variable sur le territoire mais ils concernent les 20 arrondissements. En revanche les surfaces de bureaux sont stables ou en réduction sur la plus grande partie du territoire. Elles ne progressent que dans les arrondissements qui accueillent de grandes opérations d'aménagement (13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>). Un léger progrès apparaît aussi dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, grâce aux possibilités ouvertes par la zone mixte du PLU.

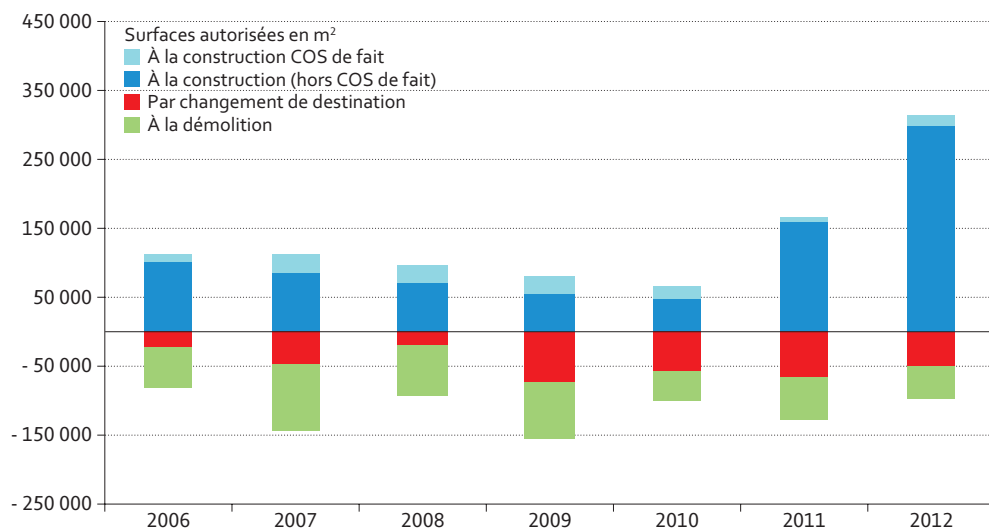
## Paris, surfaces autorisées en logement et en bureaux de 2006 à 2012

### Ensemble de Paris – Surface d'habitation autorisées



Sources : DU; Gerco; S.D.P.C.R.

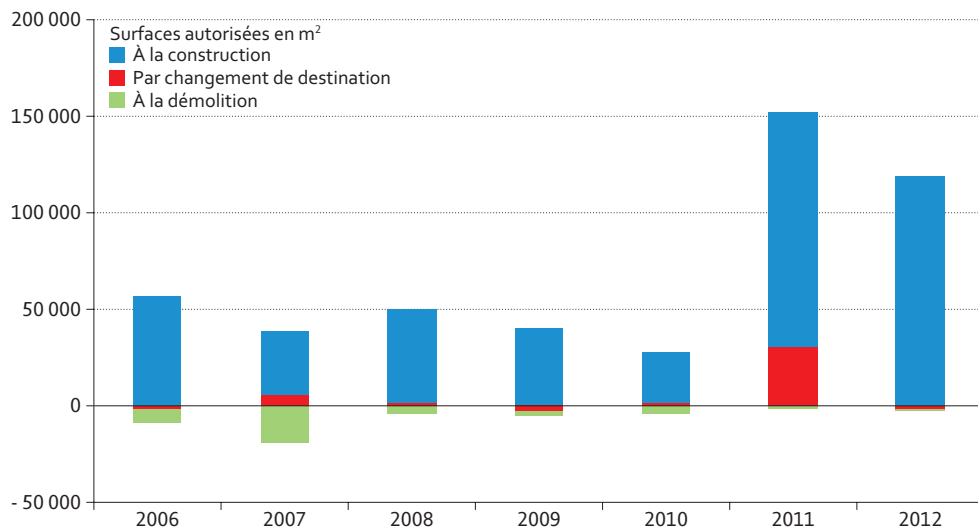
### Ensemble de Paris – Surface de bureau autorisées



Sources : DU; Gerco; S.D.P.C.R.

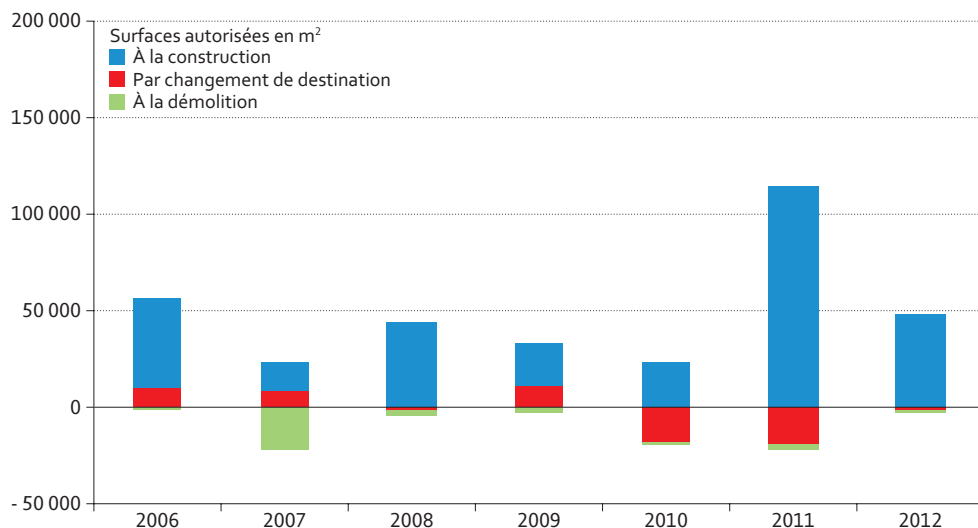
## Paris, surfaces autorisées en logement et en bureaux de 2006 à 2012 – En opérations d'aménagement et secteurs opérationnels

### Surface d'habitation autorisées



Sources : DU; Gerco; S.D.P.C.R.

### Surface de bureau autorisées

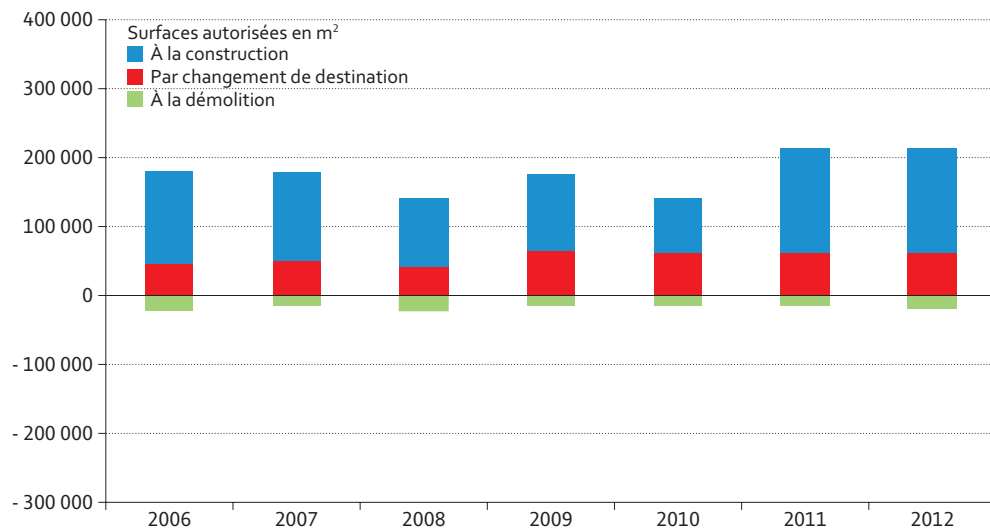


Sources : DU; Gerco; S.D.P.C.R.



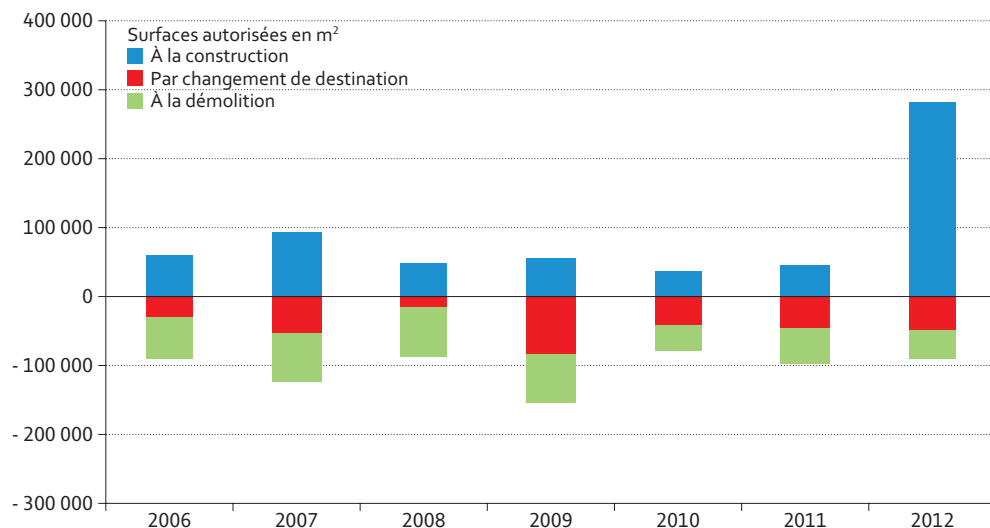
## Paris, surfaces autorisées en logement et en bureaux de 2006 à 2012 – En secteur diffus

### Surface d'habitation autorisées



Sources : DU; Gerco; S.D.P.C.R.

### Surface de bureau autorisées



Sources : DU; Gerco; S.D.P.C.R.



# Annexe

Surfaces autorisées par la ville de paris et le préfet par arrondissement sur l'ensemble de la période PLU de 2006 à 2012 en diffus/en opération d'aménagement

		Habitation				Bureau				Dont COS de fait	Ratio habitation/bureau
		À la construction (1)	À la démolition (2)	Par changement de destination (3)	Solde (1)-(2)+(3)	À la construction (1)	À la démolition (2)	Par changement de destination (3)	Solde (1)-(2)+(3)		
2006	Diffus	152 503	25 269	50 862	178 096	69 920	66 096	- 38 670	- 34 846	10 947	- 5,11
	ZAC et autres secteurs opérationnels	62 437	10 000	-180	52 257	51 695	86	11 644	63 253		0,83
	<b>Total</b>	<b>214 940</b>	<b>35 269</b>	<b>50 682</b>	<b>230 353</b>	<b>121 615</b>	<b>66 182</b>	<b>- 27 026</b>	<b>28 407</b>		<b>8,11</b>
2007	Diffus	147 296	18 053	55 571	184 814	106 895	84 162	- 61 493	- 38 760	29 576	- 4,77
	ZAC et autres secteurs opérationnels	37 507	22 349	6 163	21 321	16 635	24 351	9 119	1 403		15,20
	<b>Total</b>	<b>184 803</b>	<b>40 402</b>	<b>61 734</b>	<b>206 135</b>	<b>123 530</b>	<b>108 513</b>	<b>- 52 374</b>	<b>- 37 357</b>		<b>- 5,52</b>
2008	Diffus	111 308	26 087	48 829	134 050	54 512	79 747	- 20 629	- 45 864	30 236	- 2,92
	ZAC et autres secteurs opérationnels	54 552	5 378	1 474	50 648	49 480	1 757	- 1 562	46 161		1,10
	<b>Total</b>	<b>165 860</b>	<b>31 465</b>	<b>50 303</b>	<b>184 698</b>	<b>103 992</b>	<b>81 504</b>	<b>- 22 191</b>	<b>297</b>		<b>621,88</b>
2009	Diffus	123 974	17 541	74 460	180 893	61 913	84 611	- 96 224	- 118 922	27 551	nc
	ZAC et autres secteurs opérationnels	44 745	3 000	-1 906	39 839	24 267	2 878	12 071	33 460		1,19
	<b>Total</b>	<b>168 719</b>	<b>20 541</b>	<b>72 554</b>	<b>220 732</b>	<b>86 180</b>	<b>87 489</b>	<b>- 84 153</b>	<b>- 85 462</b>		<b>nc</b>
2010	Diffus	94 145	16 523	68 077	145 699	42 418	45 229	- 48 573	- 51 384	18 727	- 2,84
	ZAC et autres secteurs opérationnels	27 880	5 425	954	23 409	27 053	240	- 18 968	7 845		2,98
	<b>Total</b>	<b>122 025</b>	<b>21 948</b>	<b>69 031</b>	<b>169 108</b>	<b>69 471</b>	<b>45 469</b>	<b>- 67 541</b>	<b>- 43 539</b>		<b>- 3,88</b>
2011	Diffus	176 176	18 543	68 446	226 079	52 548	62 871	- 54 156	- 64 479	6 607	- 3,51
	ZAC et autres secteurs opérationnels	134 049	1 719	33 539	165 869	126 981	3 735	- 20 271	102 975		1,61
	<b>Total</b>	<b>310 225</b>	<b>20 262</b>	<b>101 985</b>	<b>391 948</b>	<b>179 529</b>	<b>66 606</b>	<b>- 74 427</b>	<b>38 496</b>		<b>10,18</b>
2012	Diffus	172 563	22 521	69 021	219 063	291 289	51 270	- 57 399	182 620	18 169	nc
	ZAC et autres secteurs opérationnels	131 820	659	-153	131 008	52 586	1 673	1 221	52 134		2,51
	<b>Total</b>	<b>304 383</b>	<b>23 180</b>	<b>68 868</b>	<b>350 071</b>	<b>343 875</b>	<b>52 943</b>	<b>- 56 178</b>	<b>234 754</b>		<b>1,49</b>
Sous-total période 2010 à 2012	Diffus	442 884	57 587	205 544	590 841	386 255	159 370	- 160 128	66 757	43 503	8,85
	ZAC et autres secteurs opérationnels	293 749	7 803	34 340	320 286	206 620	5 648	-38 018	162 954		1,97
	<b>Total</b>	<b>736 633</b>	<b>65 390</b>	<b>239 884</b>	<b>911 127</b>	<b>592 875</b>	<b>165 018</b>	<b>- 198 146</b>	<b>229 711</b>		<b>3,97</b>
Total période 2006 à 2012	Diffus	977 965	144 537	435 266	1 268 694	679 495	473 986	- 377 144	- 171 635	141 813	- 7,39
	ZAC et autres secteurs opérationnels	492 990	48 530	39 891	484 351	348 697	34 720	-6 746	307 231		1,58
	<b>Total</b>	<b>1 470 955</b>	<b>193 067</b>	<b>475 157</b>	<b>1 753 045</b>	<b>1 028 192</b>	<b>508 706</b>	<b>- 383 890</b>	<b>135 596</b>		<b>13</b>

Remarques : ne sont pas comprises dans ce tableau les autorisations d'urbanisme délivrées par les services de l'État.

(a) La destination COMART comprend le commerce, artisanat.

(b) La destination AUTRES comprend les entrepôts, les hôtels, les industries, l'agriculture, diverses activités.

Sources : Application informatique GERCO, S.D.P.C.P.R. – Circonscriptions territoriales – Instruction et contrôle des autorisations d'urbanisme.

Surfaces autorisées par la ville de paris et le préfet par arrondissement sur l'ensemble de la période PLU de 2006 à 2012

Arr.	Habitation				Bureau				
	À la construction (1)	À la démolition (2)	Par changement de destination (3)	Solde (1)-(2)+(3)	À la construction (1)	À la démolition (2)	Par changement de destination (3)	Solde (1)-(2)+(3)	Dont COS de fait
1	6 858	2 746	17 648	21 760	15 751	11 039	- 8 142	- 3 430	16 206
2	2 350	3 036	31 082	30 396	21 212	29 771	- 9 581	- 18 140	4 057
3	3 645	2 146	31 938	33 437	120	1 682	- 12 576	- 14 138	111
4	13 961	1 064	12 386	25 283	1 240	17 601	- 14 600	- 30 961	0
5	4 667	1 599	8 738	11 806	7 564	14 669	- 5 347	- 12 452	-57
6	6 452	1 570	11 856	16 738	9 390	15 395	- 25 501	- 31 506	9 091
7	37 801	3 723	13 941	48 019	47 211	36 518	- 13 310	- 2 617	4 008
8	9 348	3 527	25 853	31 674	64 347	68 512	- 44 992	- 49 157	59 663
9	3 526	820	34 774	37 480	15 201	36 224	- 45 458	- 66 481	13 211
10	32 410	10 415	48 284	70 279	16 168	9 288	- 37 478	- 30 598	6 904
11	79 728	13 706	37 331	103 353	10 323	40 075	- 11 144	- 40 896	7 949
12	75 620	10 364	27 781	93 037	14 362	18 612	- 22 879	- 27 129	1 181
13	155 243	11 425	36 452	180 270	93 720	9 929	- 43 086	40 705	66
14	84 841	7 698	19 357	96 500	10 126	17 515	- 18 545	- 25 934	0
15	193 142	10 875	9 912	192 179	311 716	57 650	7 533	261 599	1 268
16	132 735	14 724	5 775	123 786	19 685	45 636	- 62 415	- 88 366	8 397
17	140 318	5 384	15 866	150 800	52 041	21 047	- 4 240	26 754	9 754
18	157 003	47 380	31 196	140 819	6 738	16 910	1 993	- 8 179	0
19	225 033	24 545	33 094	233 582	288 935	35 069	- 9 182	244 684	0
20	106 274	16 320	21 893	111 847	22 342	5 563	- 4 940	11 839	4
<b>Total</b>	<b>1 470 955</b>	<b>193 067</b>	<b>475 157</b>	<b>1 753 045</b>	<b>1 028 192</b>	<b>508 706</b>	<b>- 383 890</b>	<b>135 596</b>	<b>141 813</b>

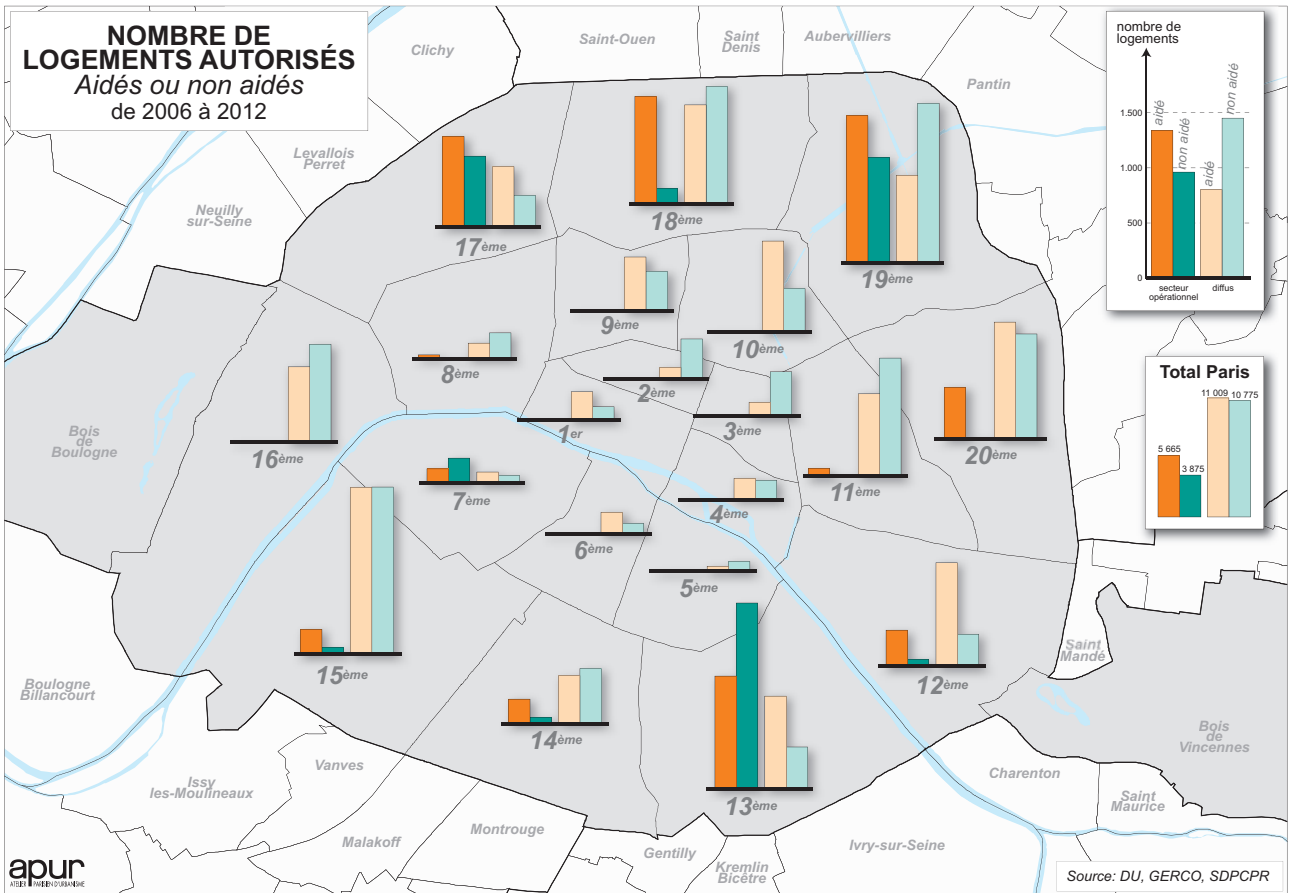
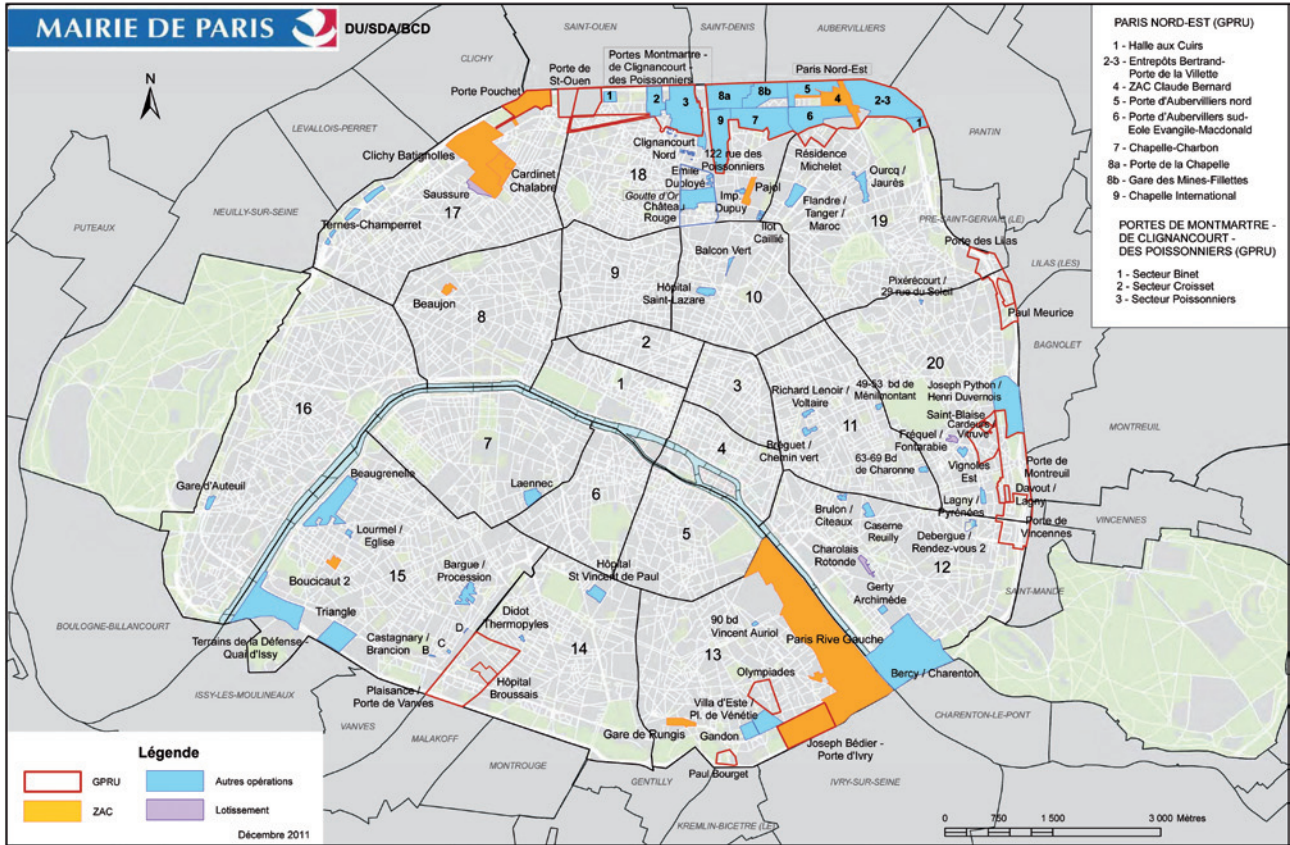
Remarques : ne sont pas comprises dans ce tableau les autorisations d'urbanisme délivrées par les services de l'État.

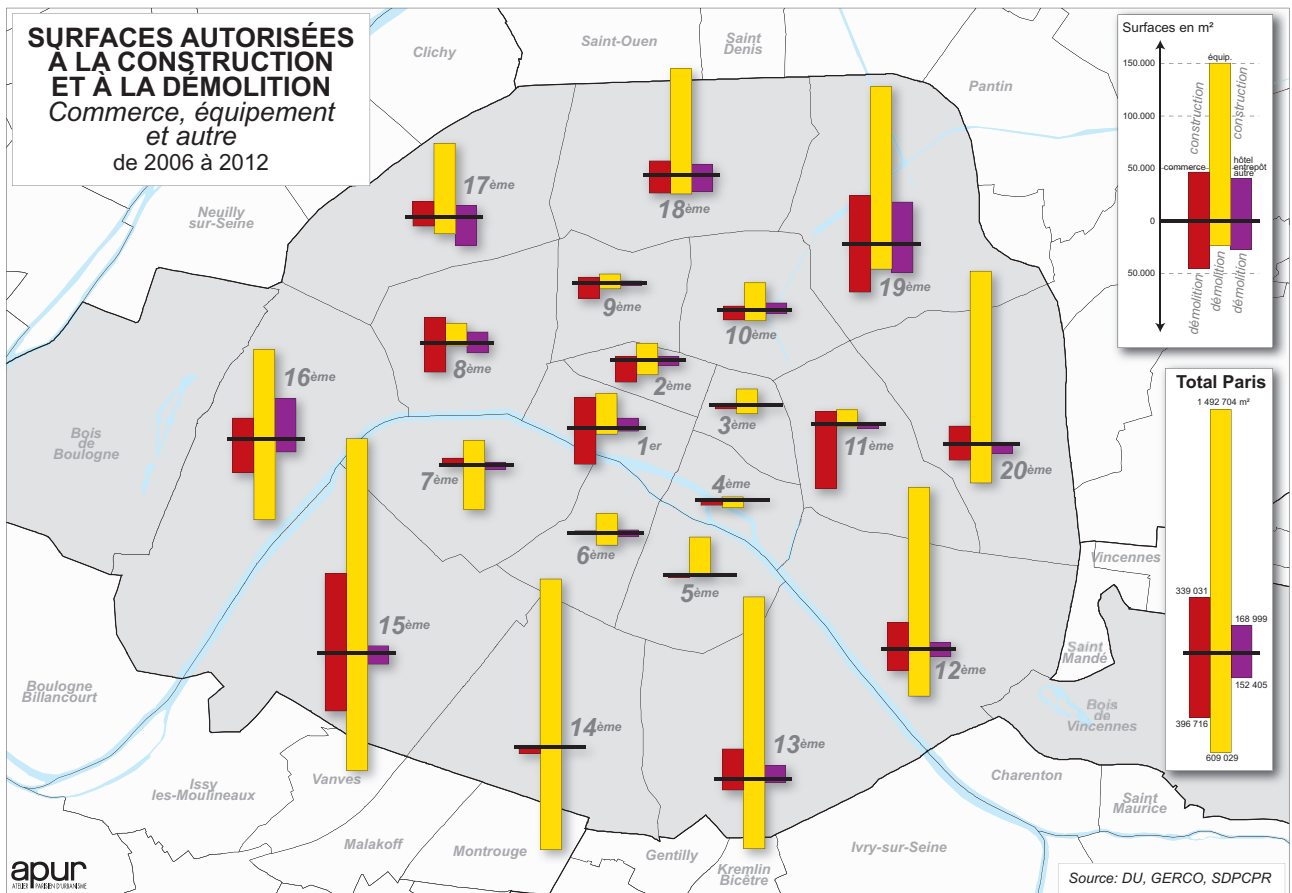
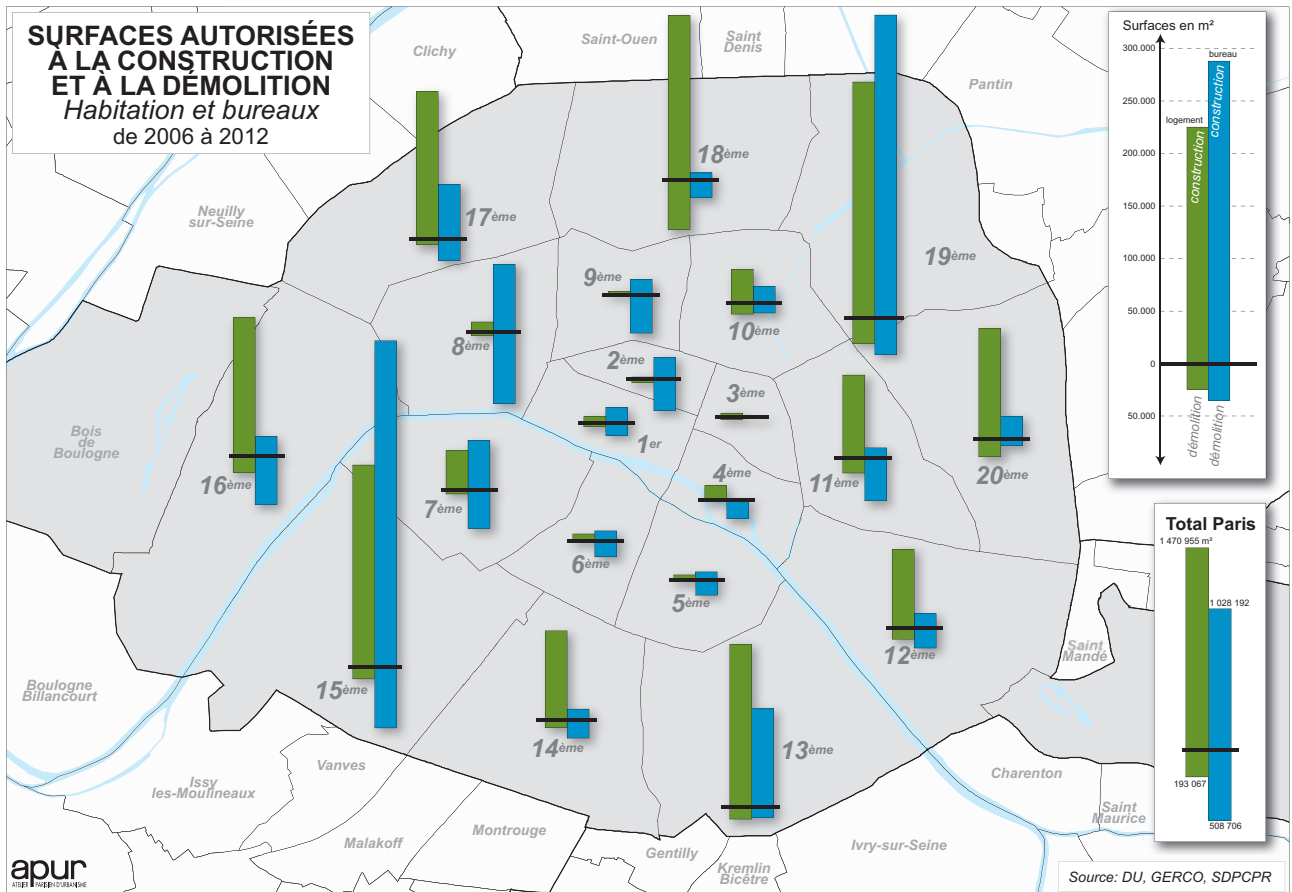
(a) La destination COMART comprend le commerce, artisanat.

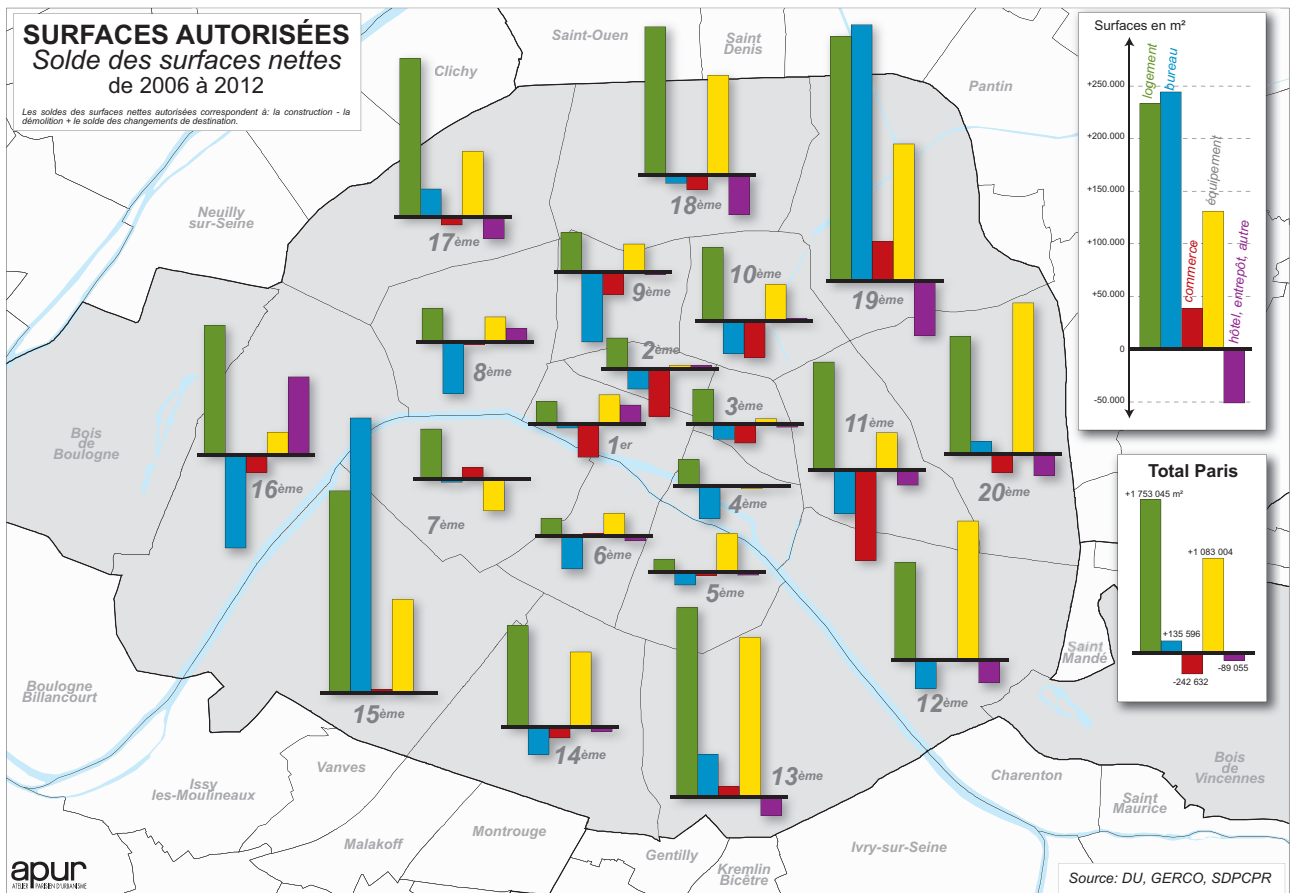
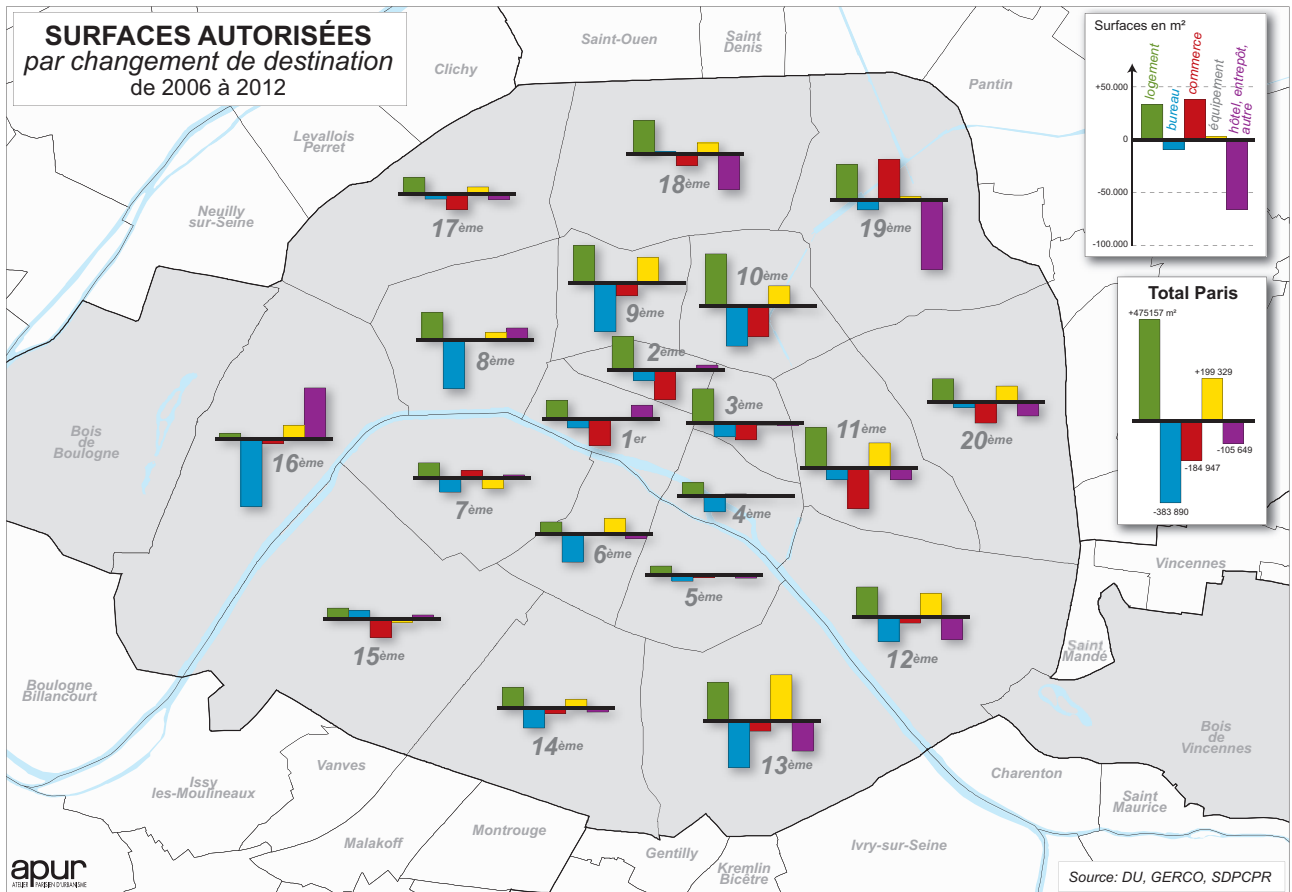
(b) La destination AUTRES comprend les entrepôts, les hôtels, les industries, l'agriculture, diverses activités.

Sources : Application informatique GERCO, S.D.P.C.P.R. – Circonscriptions territoriales – Instruction et contrôle des autorisations d'urbanisme.

# Les opérations d'aménagement







## **Paris, un parc immobilier dynamique support et vecteur des évolutions de population et d'emploi**

La note analyse les transformations immobilières qui rendent possible la forte croissance démographique de Paris constatée de 1999 à 2010. Elle s'appuie sur une exploitation des permis de construire de 2006 à 2012. Paris enregistre un accroissement continu de ses surfaces d'habitation qui est d'abord le fait de la construction neuve, celle-ci bénéficiant d'une forte contribution des opérations d'aménagement. Les dynamiques du parc immobilier existant jouent un rôle encore plus important dans les gains de population, avec des milliers de logements créés par transformation de bureaux et de locaux d'activité en logements, une forte baisse du nombre de logements vacants et une légère hausse de la taille moyenne des ménages. A contrario les surfaces de bureaux sont stables ou en réduction sur la plus grande partie du territoire parisien et ne progressent significativement que dans les 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> arrondissements, où sont localisées de grandes opérations publiques d'aménagement.