



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

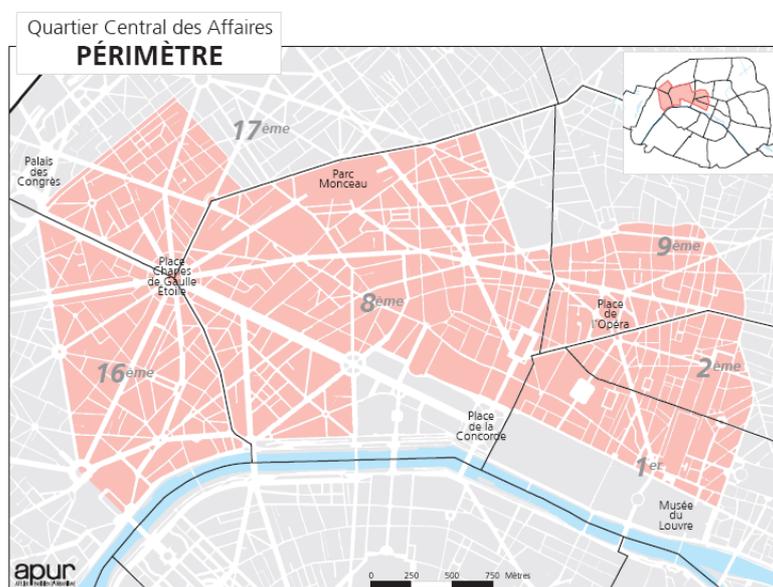
Le quartier central des affaires de Paris

- **Éléments pour une qualification socio-économique**
- **Évolutivité des parcelles du bureau vers le logement**

Octobre 2007

Éléments pour une qualification socio-économique

LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES DE PARIS (QCA) ELEMENTS POUR UNE QUALIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE



Le QCA de Paris, Quartier Central des Affaires de Paris, est formé d'une partie des 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements. Il est schématiquement délimité par le périmètre illustré ci-dessus : à l'ouest, La Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro; au nord, le boulevard Pereire, le boulevard de Courcelles, la rue de Rome et la Gare Saint Lazare (même si certaines analyses pourraient conduire à en écarter la partie du 17^{ème} située au nord de l'avenue des Ternes) ; à l'est, la rue Montmartre et la rue du Louvre ; au Sud la rue de Rivoli puis la Seine¹. Ce secteur représente 18% de la superficie de Paris, hors bois de Boulogne et de Vincennes. Il s'inscrit dans une continuité économique dynamique avec l'axe de La Défense. On ne peut donc l'appréhender comme un pôle isolé, mais comme un ensemble à forte spécificité économique, relié activement à ce 2^{ème} pôle qui en est une extension depuis le début des années 1960. Ce quartier inclut aussi les centres de décisions gouvernementaux majeurs que sont la Présidence de la République et le Ministère de l'Intérieur.

Economie et emploi

Le QCA de Paris constitue le pôle d'emplois le plus important et le plus dense de l'agglomération parisienne. En 2000, on recensait 420 548 emplois salariés² dans ce secteur, dont la majorité concerne des activités de type « business » : finance, immobilier, conseils et services aux entreprises. Le QCA de Paris concentre les principaux grands employeurs parisiens (Galeries Lafayette- 4 000 emplois- ; BNP Paribas-6 000 emplois et la Banque de France-6000 emplois) pour n'en citer que quelques uns. Le seul 8^{ème} arrondissement héberge en 2006 près de 33 000 entreprises, soit 12.5% du total des entreprises parisiennes³. Avec la Défense et ses 150 000 salariés⁴, ce quartier apparaît donc comme un grand pôle d'emploi et d'affaires à l'échelle européenne et mondiale, comme le montre par exemple la comparaison avec Londres.

¹ Source : IMMOSTAT

² Source : *Construction de locaux tertiaires dans le centre de l'agglomération. Bilan et perspectives*. Etude APUR Septembre 2005.

³ Source : *Les entreprises à Paris : stock, créations/défaillances et transferts 2001/2006*. DDEE (à partir des données de l'INSEE), Juin 2007. p6

⁴ En 2006. Source : EPAD.

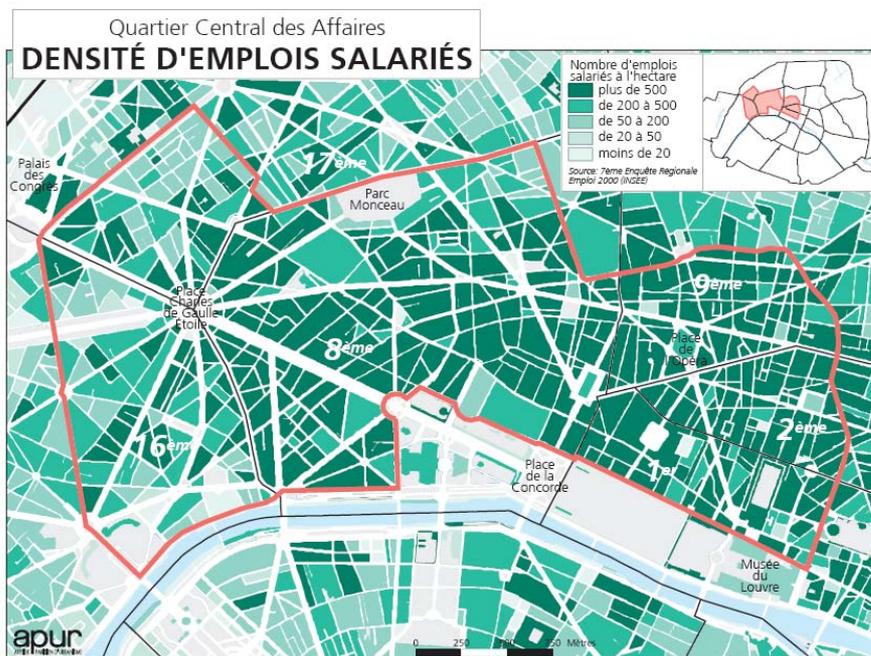
Le QCA de Paris égale les quartiers d'affaires historiques de Londres⁵

	Emplois	Habitants
Paris QCA	420 548	97 924
La Défense	150 000	20 000
Londres La City	306 670	7 186
Londres Westminster	570 448	181 279

Parmi ces entreprises, la densité des sièges sociaux des grands groupes nationaux et internationaux est la plus importante de l'agglomération, ce qui confirme la spécialisation fonctionnelle du QCA de Paris dans des activités à forte valeur ajoutée productive correspondant à des emplois métropolitains supérieurs : 240 000 emplois à Paris dont les deux tiers sont concentrés dans le QCA⁶.

Le QCA offre également le parc de bureaux le plus important de Paris. Le seul 8^{ème} arrondissement, avec 206 000 emplois totaux représente près de 3 millions de m² de bureaux à la fin de l'année 2005⁷. Bien que la répartition en soit plus difficile à estimer, le nombre de m² de bureaux du QCA devrait pour sa part se situer aux alentours de 6,5 à 7 millions de m² (sur un total de 16 millions de m² utiles pour l'ensemble de Paris).

Le QCA de Paris : un quartier parmi les plus denses en emplois salariés

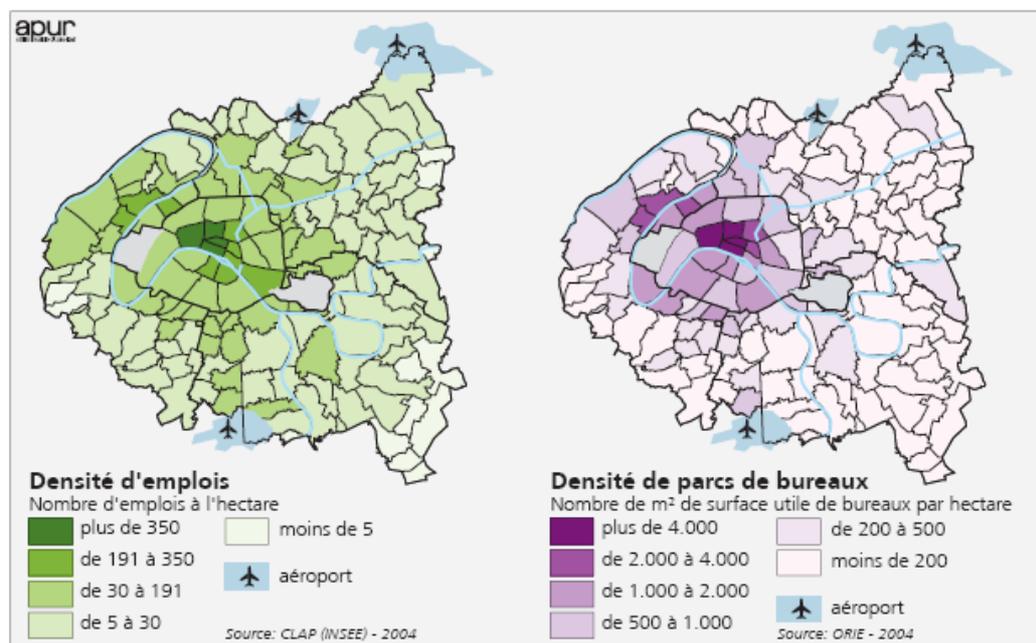


⁵ Source : Pour Paris : ERE 2000. Pour Londres : 2001 Census, Office for National Statistics.

⁶ Emplois métropolitains supérieurs : catégories socioprofessionnelles des cadres, chefs d'entreprises et professions intellectuelles supérieures ; fonctions de justice, culture, recherche, gestion, commercialisation, ingénierie et logistique ; sphères d'activités de production (industrie, bâtiment, agriculture) et de circulation/intermédiation (services aux entreprises, direction, commerce interindustriel, finances, banques-assurances, transports et télécommunications). Source : *Les emplois supérieurs en Ile-de-France*. Note rapide de l'IAURIF N°305. Septembre 2002.

⁷ Soit un peu moins qu'à La défense à la même date (3.4 millions).

La densité d'emplois salariés dans le QCA de Paris repose sur l'existence d'un parc de bureaux historique parmi les plus denses de l'agglomération.



Un tissu économique dominé par des activités financières et commerciales

Activité (en NAF 31)	Nombre d'emplois	%
Commerce	44 056	10.5%
Activités financières	90 909	21.6%
Immobilier, locations et services aux entreprises (dont sièges sociaux*)	130 121	30.9%
Total secteurs	420 548	100%

Le QCA de Paris -témoigne d'une vitalité économique importante, illustrée par le dynamisme des créations d'entreprises intervenues dans ce secteur depuis 2001⁸. En effet, le seul 8^{ème} arrondissement a accueilli le plus grand nombre d'entreprises nouvellement créées depuis 2001 par rapport au total des créations d'entreprises recensées à Paris : 14.10%, ce qui représente 4 076 entreprises nouvelles.

⁸ Source : Les entreprises à Paris : stock, créations/défaillances et transferts 2001/2006. DDEE (à partir des données de l'INSEE), Juin 2007.

Les secteurs d'activités ayant connu les plus fortes hausses du nombre d'entreprises créées entre 2001 et 2006 dans le QCA de Paris concernent principalement les secteurs des services aux entreprises, du commerce, ce qui correspond à la composition de son tissu économique et confirme le phénomène de polarisation sectorielle propres aux principaux quartiers d'affaires européens⁹.

Or, le secteur des services est aussi celui qui produit le plus fort taux de valeur ajoutée : 59.5% de la valeur ajoutée totale générée par les entreprises parisiennes est produite par les entreprises exerçant dans le secteur des services. Ce secteur est également celui pour lequel le taux d'investissement des entreprises localisées à Paris (23.3%) est supérieur respectivement de 2.7 points et 1.9 points aux moyennes régionale et nationale des taux d'investissements réalisés par les entreprises de l'ensemble du secteur.

D'une manière générale, les entreprises localisées à Paris, et particulièrement dans le QCA, jouissent d'une meilleure assise financière (rentabilité, niveau d'endettement, dotations en fonds propres, cotations) que les entreprises localisées dans le reste de la région Ile de France et sur l'ensemble du territoire métropolitain¹⁰.

L'examen des mouvements d'entreprises, en particulier les arrivées d'entreprises à Paris entre 2001 et 2006, illustre l'attractivité que continue de représenter le QCA de Paris auprès des acteurs économiques. En effet, depuis 2001, ce sont les 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements qui concentrent plus de la moitié des arrivées d'entreprises ; le 8^{ème} arrondissement restant nettement le premier secteur d'accueil des arrivées des entreprises évoluant à l'intérieur de la Capitale¹¹.

⁹ *Source* : *Les atouts économiques de Paris : étude comparatives des marchés de bureaux à Paris, Londres, Milan, Madrid, Berlin et Amsterdam*. APUR, Novembre 2005.

¹⁰ *Source* : *Analyse conjoncturelle et structurelle économique localisée ACSEL*. Etude de la Banque de France. Mars 2007. Notons toutefois que ces informations, disponibles actuellement à l'échelle parisienne, pourraient faire l'objet d'une exploitation plus détaillée par arrondissement, et notamment sur le périmètre de Paris QCA.

¹¹ Notons que le 8^{ème} arrondissement enregistre également la plus forte proportion de départs d'entreprises depuis 2001 par rapport à l'ensemble des départs d'entreprises recensés dans la capitale. *Source* : *Les entreprises à Paris : stock, créations/défaillances et transferts 2001/2006*. DDEE (à partir des données de l'INSEE), Juin 2007. p12.

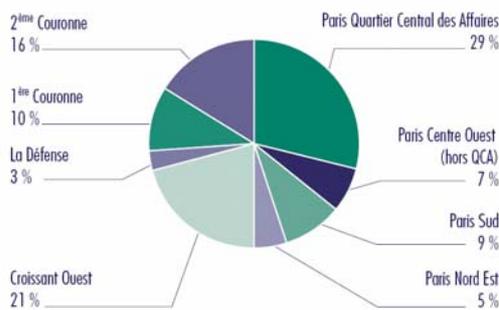
Marchés de l'immobilier d'entreprises¹² :

Selon les estimations IMMOSTAT, le marché des transactions de bureaux en Ile-de-France pour le 1^{er} trimestre 2007 s'élève à 645 000 m², soit, à l'exception de 2006, le meilleur premier trimestre enregistré depuis 2002. Le QCA de Paris et La défense sont les secteurs qui profitent le plus de cette tendance haussière des transactions immobilières observées en Ile de France, avec près de 130 000 m² commercialisés dans chacun de ces secteurs au 1^{er} trimestre 2007. Les commercialisations de surfaces comprises entre 500 et 2 000 m² ont notamment progressé de +70% dans Le QCA de Paris durant cette période. Les derniers chiffres des transactions immobilières réalisées dans le périmètre du QCA sur l'année 2007 confirment ces tendances, avec près de 420 transactions enregistrées sur le secteur depuis le début de l'année.

Les professionnels de l'immobilier d'entreprise constatent par ailleurs que le QCA de Paris attire principalement les entreprises à la recherche de locaux inférieurs à 1 000 m² (PME ou sièges sociaux de multinationales) intervenant notamment dans le secteur des services aux entreprises, alors que les entreprises à la recherche de plus grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) pour y installer leur back office s'orientent d'avantage vers la première couronne¹³. Le QCA de Paris attire également les entreprises à la recherche de locaux compris entre 1 000 et 5 000 m². Il s'agit souvent d'entreprises souhaitant localiser leur siège social, ou leurs unités décisionnelles et commerciales au cœur de la capitale. En 2007, les transactions supérieures à 5 000 m² dans le secteur du QCA sont très peu nombreuses : 5 à 6 seulement, parmi lesquelles celle de Loxam Serre et Anso¹⁴, portant sur 13 161 000 m² restructurés au 87-89, avenue de la Grande Armée dans le 16^{ème} arrondissement.

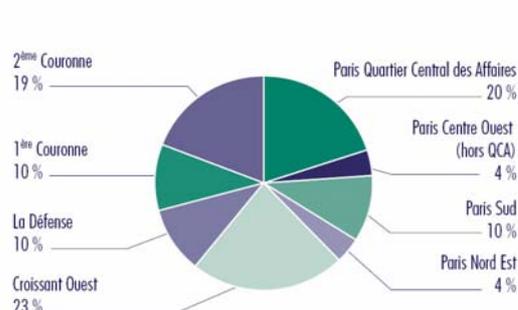
Le QCA de Paris attire principalement des petites et moyennes entreprises intervenant dans le secteur des services, ainsi que les entreprises souhaitant localiser leur siège social ou leurs unités décisionnelles et commerciales au cœur de la capitale.

Répartition de la demande placée < 1 000 m²
par secteurs géographiques en 2006



Source : CB Richard Ellis / Immostat

Répartition de la demande placée de 1 000 m² à 5 000 m²
par secteurs géographiques en 2006



Source : CB Richard Ellis / Immostat

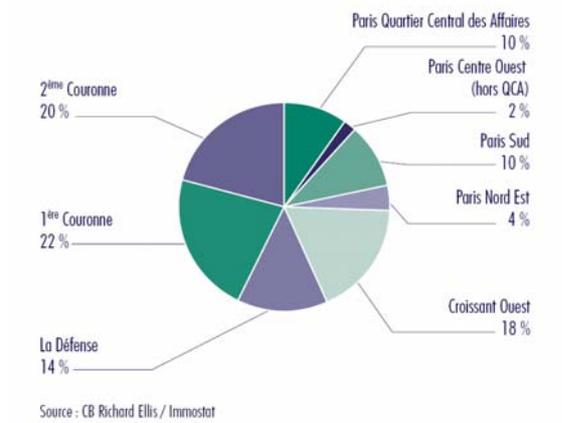
NB : Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux (entreprises), y compris les clés-en-main.

¹² Source : IMMOSTAT + exploitation du fichier des transactions QCA 2007 - IMAP (CBRE).

¹³ Source : *Le marché des bureaux en Ile de France*. CB Richard Ellis. Rapport 2007. p10-13.

¹⁴ Entreprise de location de matériel et d'outillage du bâtiment.

Répartition de la demande placée > 5 000 m² par zones géographiques



Le QCA de Paris constitue le secteur où la hausse des valeurs locatives pour des immeubles neufs est particulièrement significative : +4% au 1^{er} trimestre 2007, soit un loyer moyen compris entre 485 et 639 €/m²/an selon la surface. On observe la même tendance, quoique plus modérée pour les immeubles de seconde main (entre 422 et 544 €/m²/an).

Les niveaux des valeurs locatives pratiqués dans le secteur pour l'année 2007 font apparaître certaines différences entre les sous-secteurs, voire entre les rues elles-mêmes. Les loyers les plus élevés communiqués en 2007 ont été relevés sur l'avenue des Champs-Élysées et les artères alentours¹⁵ (au-delà de 600 €/m²/an HT HC) ; la moyenne du périmètre s'établissant, en 2007, autour de 400-500 €/m²/an HT HC, avec quelques « pics » (au-delà de 600 €/m²/an HT HC) observés sur le boulevard Haussmann, sur la rue de la Boétie et dans le secteur de la Madeleine.

Malgré le dynamisme des transactions, les professionnels constatent une raréfaction de l'offre de bureaux neufs disponibles à court terme dans le QCA de Paris. Ceci est lié à la stabilité et à la bonne santé financière des entreprises qui y sont installées, et qui ont pu développer une clientèle et une adresse à forte valeur ajoutée. Ceci contribue à l'existence d'un taux de vacance particulièrement bas à Paris, reflet de l'attractivité économique de la capitale.

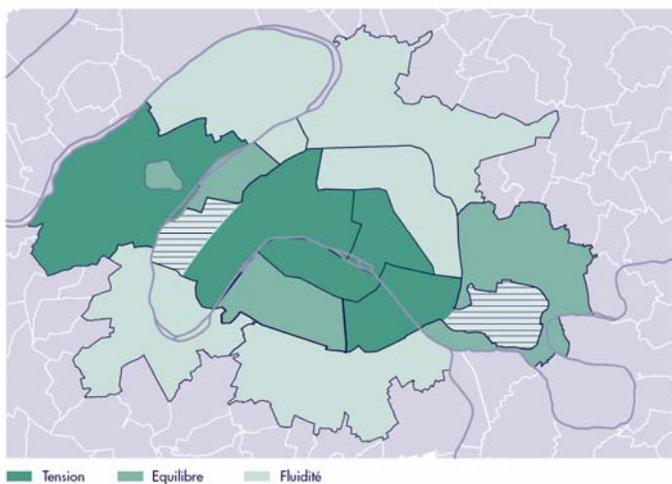
La grande majorité des opérations portent aujourd'hui sur des travaux de restructuration plus ou moins lourds d'immeubles existants. Certains avancent même la perspective d'une pénurie d'offre de bureaux dans le QCA pour les mois à venir : seuls 100 000 m² d'offre restructurée sont encore disponibles dans ce secteur. En 2008, la principale livraison de bureaux neufs dans le QCA concerne l'opération « 19/25 place Vendôme » (1/23, rue des Capucines), qui représente une superficie de 47 000 m² appartenant à MAPAYAN BV¹⁶. Ceci donne toute sa chance à la montée en puissance des sites récemment ouverts à l'urbanisation, pour y développer des emplois à proximité des zones résidentielles du nord et de l'est parisien notamment.

¹⁵ Avenue d'Iéna, avenue Kléber.

¹⁶ Fonds d'investissement du Qatar.

L'offre de bureaux neufs se raréfie dans le QCA de Paris ; source, selon les professionnels, de « tensions » sur les marchés à court et moyen termes.

Indicateur de tension des disponibilités immédiates et futures par zone Immostat



Source : CB Richard Ellis

Les données les plus récentes sur les marchés de l'immobilier d'entreprise dans Le QCA de Paris¹⁷ : un quartier attractif et dense en immobilier de bureaux avec un ralentissement du renouvellement de l'offre disponible à court terme.

Secteurs	Transactions (Immostat)			Taux de vacance (Immostat)		Parc en 2005 (ORIE DREIF)
	Volume 2007-T1	Glissement annuel		Mars 2007	Mars 2006	
		volume 2007-T1	Taux de variation 2007-T1 / 2006-T1			
Paris QCA	126 300	508 900	8%	4,2%	5,1%	6 546 000
Paris hors QCA	98 800	507 900	23 %	2,5%	3,5%	9 541 000
La Défense	65 000	209 200	-31%	5,1%	6,2%	3 050 000
Boucle Nord	28 600	111 300	57%	10,8%	10,8%	1 320 000
Péri-Défense	20 900	189 700	-20%	6,3%	10,1%	1 643 000
Neuilly / Levallois	22 700	84 200	-37%	6,4%	4,4%	1 372 000
Boucle Sud	75 700	185 000	14%	7,3%	5,9%	2 175 000
1 ^{ère} Couronne Nord	20 200	111 500	-15%	10,9%	10,5%	1 795 000
1 ^{ère} Couronne Est	7 300	88 300	-26%	6,0%	8,7%	1 296 000
1 ^{ère} Couronne Sud	26 800	221 700	237%	10,0%	9,0%	1 622 000
2 ^{ème} Couronne	150 700	513 100	15%	4,5%	4,3%	16 098 000
TOTAL	645 000	2 730 800	7%	5,0%	5,3%	48 458 000

Atisreal - Etudes & Recherche France

17 Selon le périmètre Paris QCA d'IMMOSTAT en 2007, sensiblement identique au périmètre du QCA de Paris présenté dans cette note.

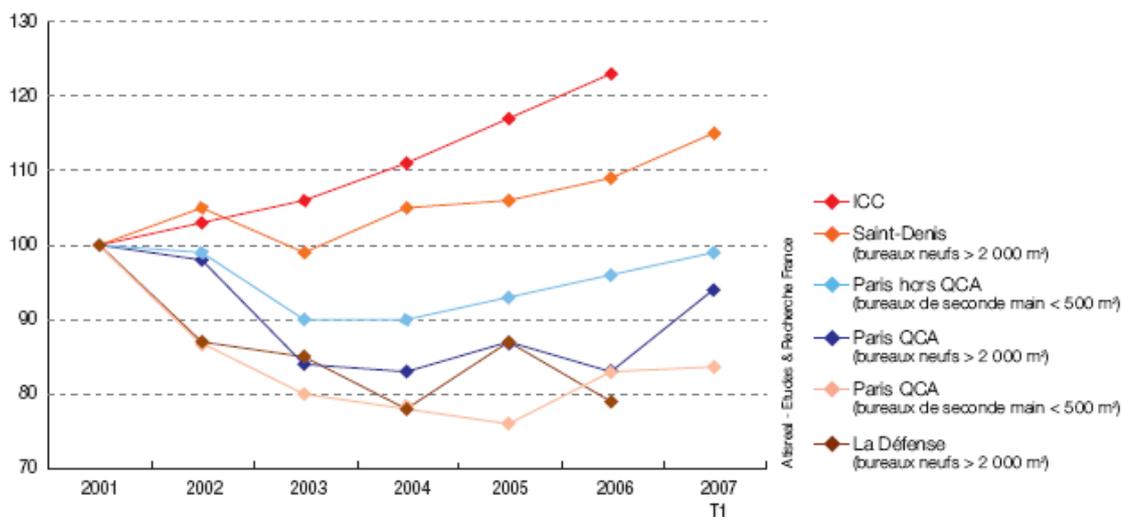
Secteurs	Offre disponible à un an		Chantiers en cours		PC Obtenus	
	Mars 2007	Taux de variation Mars 2007 / Mars 2006	Volume Mars 2007	Taux de variation Mars 2007 / Mars 2006	Volume Mars 2007	Taux de variation Mars 2007 / Mars 2006
Paris QCA	412 200	-27%	87 900	-47%	11 900	22%
Paris hors QCA	410 100	-20%	114 900	2%	94 200	144%
La Défense	337 000	4%	168 100	169%	0	-100%
Boucle Nord	218 200	34%	193 400	108%	108 700	1%
Péri-Défense	177 400	-7%	19 300	64%	54 800	83%
Neuilly / Levallois	137 900	32%	7 800	-50%	0	0%
Boucle Sud	242 500	-6%	83 600	-30%	15 200	52%
1 ^{ère} Couronne Nord	238 400	0%	100 400	133%	115 500	-22%
1 ^{ère} Couronne Est	103 200	-25%	35 700	na	54 800	-26%
1 ^{ère} Couronne Sud	253 200	-7%	143 300	138%	56 100	-31%
2 ^{ème} Couronne	1 023 100	13%	170 500	45%	282 000	-26%
TOTAL	3 553 200	-3%	1 144 900	41%	793 200	-12%

na : non significatif

Atisreal - Etudes & Recherche France

La hausse des valeurs locatives de bureaux à Le QCA de Paris : le signe d'un maintien de l'attractivité du quartier auprès des entreprises et des investisseurs

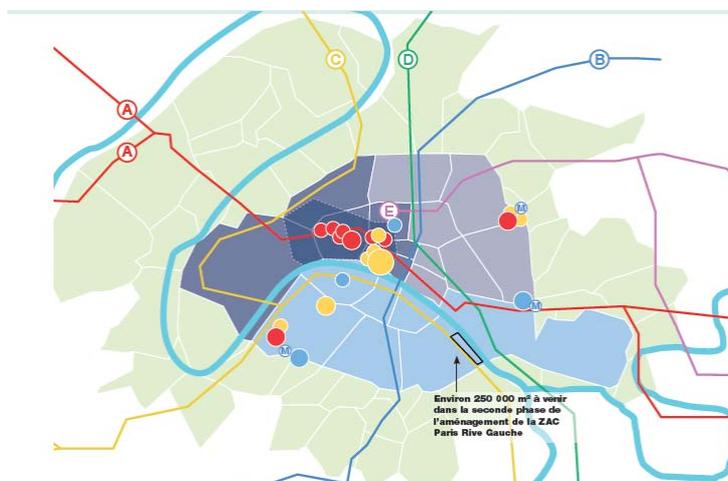
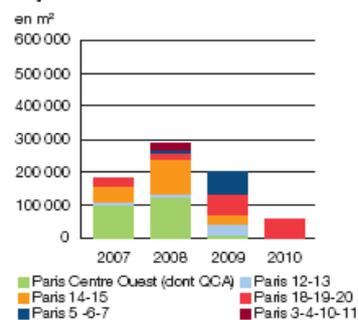
Evolution comparée des loyers faciaux et de l'Indice des Coûts à la Construction (Indice base 100 en 2001)¹⁸



¹⁸ Source : ATISREAL E-synthèse, le marché des bureaux en Ile de France – Mai 2007 p8.

Etat et perspectives de la construction de bureaux neufs à Paris : une raréfaction de l'offre dans Le QCA de Paris d'ici 2010¹⁹

Répartition géographique de la production neuve



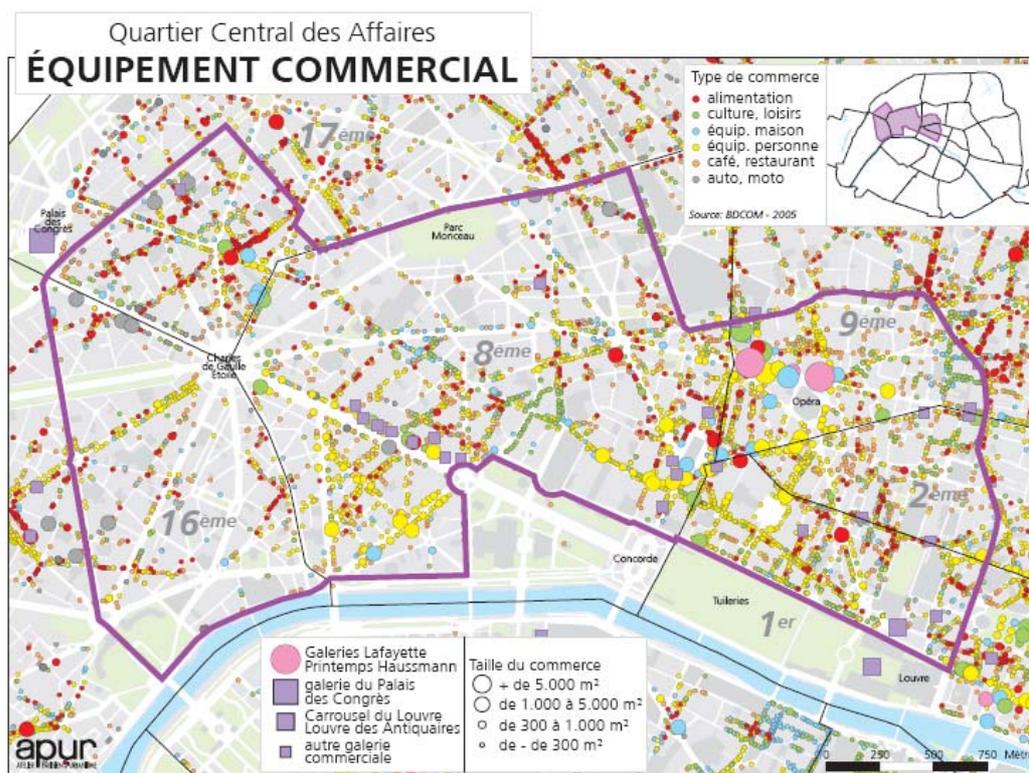
¹⁹ Source : DTZ JEAN THOUARD La production neuve de bureaux en Ile de France – Janvier 2007 p5

Le tissu commercial

Avec près de 15% des commerces (8.300 boutiques, y compris la restauration), mais plus de 22% de la surface totale de vente de la capitale²⁰ en 2005, le QCA apparaît sans conteste comme une vitrine commerciale de Paris. C'est d'abord un commerce de prestige, regroupé dans quelques pôles connus du monde entier : les Champs-Élysées, l'avenue Montaigne, la place Vendôme ou la rue du Faubourg Saint-Honoré ; c'est aussi des pôles commerciaux majeurs, premiers sur le plan national et européen, comme le quadrilatère formé par la rue de la Chaussée d'Antin, la rue Saint-Lazare, la rue Tronchet et les Grands Boulevards. On y dénombre, entre autres, les deux plus grands magasins (Galeries Lafayette et Printemps²¹), des grandes surfaces dédiées à la mode ainsi que de très nombreux commerces satellites.

Trois types d'activités ressortent nettement, parfois aux dépens d'autres commerces : la mode (1.800 boutiques), la culture et les loisirs (900 commerces) et les bars-restaurants (1.900 établissements). Ces activités représentent plus de la moitié des commerces de la zone. Ceux-ci sont souvent regroupés par spécialité sur quelques rues et quelquefois dans des galeries commerciales : Louvre des Antiquaires, Carrousel du Louvre, haute couture avenue Montaigne, galeries d'art rue du Faubourg Saint Honoré, instruments de musique rue de Rome... Il faut noter le fort développement, dans le QCA, des commerces organisés sous enseigne ou en réseaux (une boutique sur quatre environ) qui traduit une profonde mutation de la distribution depuis une trentaine d'années.

Témoignage de la forte vitalité commerciale de la zone, la vacance des locaux est faible (7% des locaux contre 10% à Paris). Elle correspond, pour une forte part, à une vacance de renouvellement.



²⁰ La surface totale de vente des commerces inclus dans le QCA peut être globalement estimée à 750.000 m². La surface des 8.300 locaux commerciaux de moins de 300 m² n'étant pas connue, on fait l'hypothèse que leur taille moyenne est de 50 m², soit 415.000 m² à ajouter aux 330.000 m² des 250 magasins de plus de 300m².

²¹ Les Galeries Lafayette Haussmann comprennent « Les Galeries Lafayette, magasins 1 et 2 » (58 500 m²), le magasin d'ameublement « Lafayette Maison » (9 346 m²) et la surface alimentaire « Lafayette Gourmet » (3 000 m²). Le Printemps Haussmann comprend le « Printemps, magasins 1 et 2 » (44 058 m²) et le « Printemps de l'Homme » (7 600 m²).

L'armature commerciale de proximité

L'absence, la faiblesse et l'inadaptation²² de l'armature commerciale de proximité a été évoquée comme pouvant être une difficulté à l'insertion de nouveaux habitants de logements sociaux dans le quartier central des affaires.

La carte ci-après qui superpose la localisation des commerces de proximité, les densités de surface occupées par l'habitation et la présence de logements sociaux vise à éclairer pour partie cette question.

Elle traduit en effet une certaine rareté de l'armature commerciale de proximité du QCA par apport aux quartiers limitrophes. Toutefois le rapprochement avec les densités de surfaces occupées par l'habitation montre bien l'adéquation entre les pôles de commerces de proximité et les densités liées à l'habitation. Ce phénomène est particulièrement net dans la partie sud-est du 17^e, mais aussi de façon moins marquée entre le Palais royal et le Marché Saint-Honoré ou encore plus ponctuellement rue de Chaillot dans le 16^e, rue Corvetto et à l'angle de la rue du Colisée et de la rue du faubourg Saint-Honoré dans le 8^e.

Certains secteurs demeurent relativement éloignés de toute armature commerciale de proximité et très peu denses en habitation. Le territoire formé par la partie sud-ouest du 9^e et le nord-est et l'ouest du 2^e sont dans ce cas ainsi qu'une partie conséquente du 8^e localisée au sud-est du parc Monceau.

Même s'il est vrai que l'arrivée de nouveaux habitants peut générer une demande accrue en commerces de proximité, le nombre requis pour susciter une telle demande demeure important et probablement pas en rapport avec la transformation de quelques immeubles occupés par des bureaux en logements sociaux. Sans être déterminante, la mise en rapport de la localisation des immeubles susceptibles d'être acquis au bénéfice du logement social avec l'armature en commerces de proximité existante mériterait de figurer parmi les différents critères décisionnels. Le document cartographique ci-après peut donner un éclairage en ce sens.

²² L'inadaptation du commerce de proximité réfère aux commerces de restauration rapide dont les horaires et les jours d'ouverture sont davantage orientés vers la clientèle salariée que vers les habitants (du lundi au vendredi de 11h à 18h, fermés de samedi et le dimanche).

COMMERCES DE PROXIMITÉ - DENSITÉ DE SURFACES D'HABITATION - LOGEMENT SOCIAL

Type de commerce

- alimentaire
- non alimentaire
- service

Commerce alimentaire: magasin populaire, alimentaire spécialisé (boulangerie, boucherie, fruits et légumes...), alimentaire généraliste.
 Commerce non alimentaire: pharmacie, presse, tabac, quincaillerie.
 Service: pressing, lavomatic, cordonnerie, retouche de vêtements, réparation minute, bureau de poste.

Taille du commerce

- plus de 1.000 m²
- de 300 à 1.000 m²
- moins de 300 m²

Source: BDCOM - 2005

Densité nette (rapport de la surface d'habitation à la surface de la parcelle hors équipements publics)

- plus de 5
- de 4 à 5
- de 3 à 4
- de 1,5 à 3
- de 0,2 à 1,5
- moins de 0,2

Source: Fichier des propriétés bâties (DG), parcelles (DU, APUR) - 2005

▲ logements sociaux SRU

■ équipement public
 espace vert, voie ferrée

Source: inventaire du logement social SRU (préfecture de Paris) - 2005, affectation du sol (APUR)



L'infrastructure hôtelière

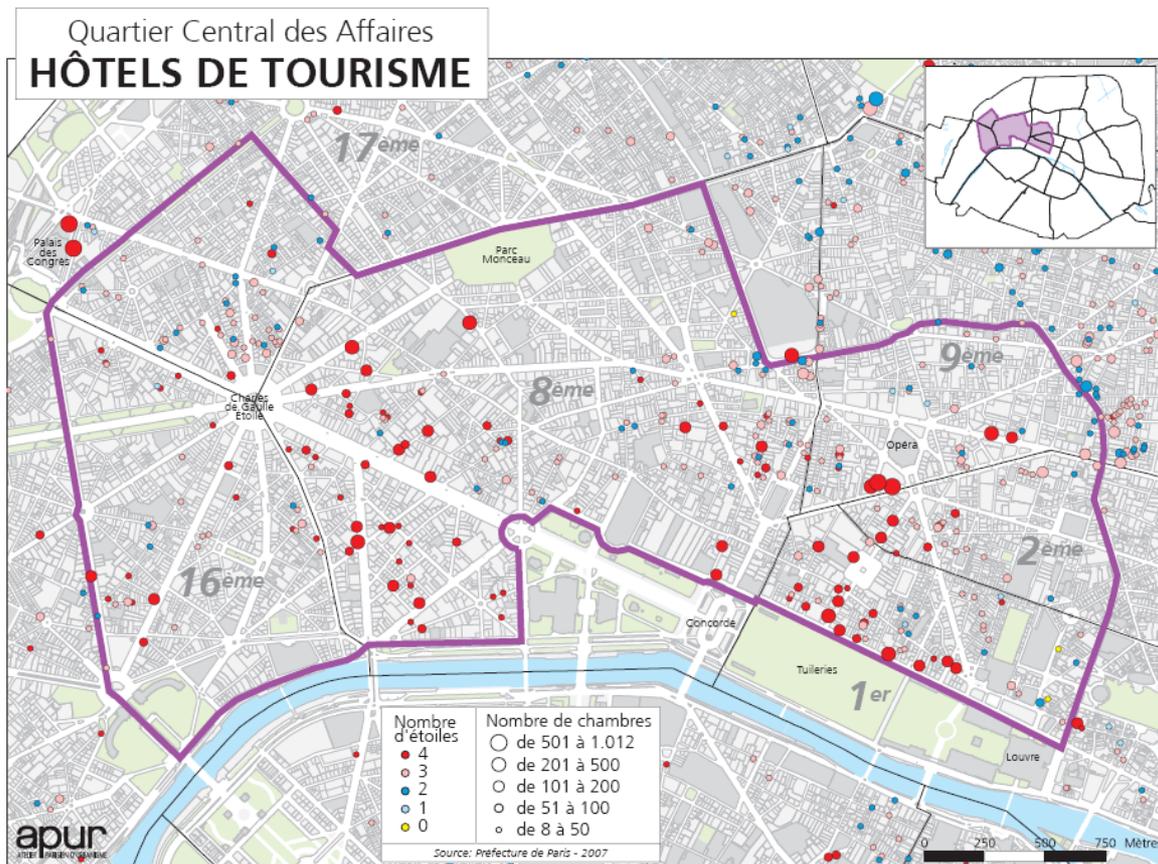
L'infrastructure hôtelière exceptionnelle au plan quantitatif et plus encore qualitatif du QCA joue un rôle majeur au regard des activités touristiques et économiques de la capitale.

En effet, le nombre d'hôtels dans ce secteur de la capitale est particulièrement élevé. Sur les quelques 1 450 établissements que comptait Paris en juin 2007, le QCA en regroupe 312 (soit 21%) et offre 20% des quelques 70 750 chambres du parc.

Mais la caractéristique principale de ce secteur est d'offrir l'essentiel des établissements haut de gamme de Paris avec plus de 25% des 3 étoiles et 57% des 4 étoiles et 4 étoiles luxe (102 établissements sur 178, à l'exemple du Grand Hôtel Intercontinental, du Hilton Arc de Triomphe, du George V, du Plaza Athénée, du Royal Monceau...etc.). Ces dernières catégories regroupent 81% des établissements hôteliers de tourisme du QCA. À l'opposé, les hôtels de 0, 1 et 2 étoiles, au nombre de 60 (dont 51 deux étoiles) et ne représentent que 19% du parc hôtelier du QCA.

L'acquisition d'hôtels de tourisme dans ce secteur de la capitale au bénéfice du logement social peut présenter certains avantages (propriété unique, facilité de libération) mais elle risque d'être onéreuse eu égard aux catégories d'établissements concernées et devrait en toute hypothèse demeurer marginale compte tenu du rôle essentiel joué par cette activité dans l'économie parisienne.

Les hôtels utilisés pour de l'hébergement social - hôtels meublés et quelques hôtels de tourisme - sont au nombre de 14 dans le QCA, sur un total de 800 à Paris. Le plan "Hôtel Meublé" mis en place dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité vise à préserver les hôtels meublés en activité et à encadrer, d'ores et déjà, toutes les mutations notamment dans le but de créer des logements sociaux.



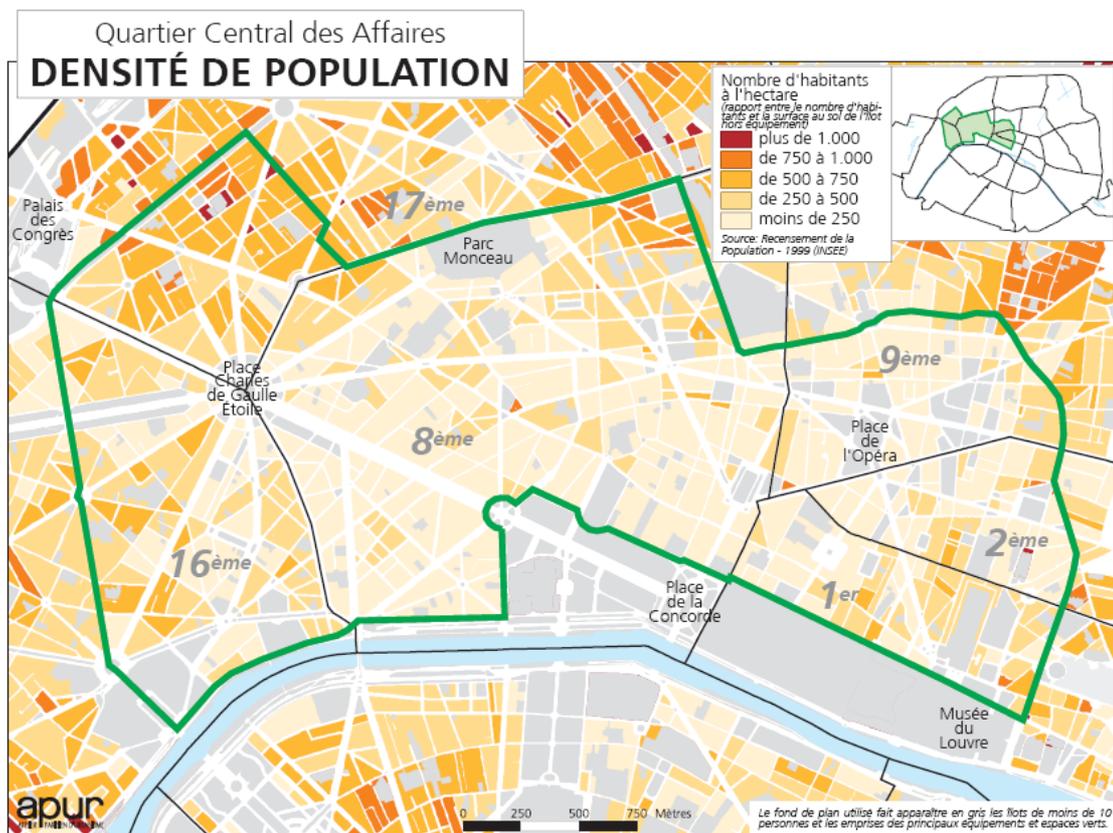
Population²³ :

Le dernier recensement général de la population (RP1999) révèle un total de 97 924 personnes résidant dans Le QCA de Paris, ce qui représente 4.6% de la population totale parisienne (2 125 851). Il s'agit donc d'un quartier peu dense en habitants, mais qui reste encore peuplé si on le compare par exemple avec la City.

L'examen de la structure par âge de la population ne fait pas apparaître de trop grands écarts par rapport à la structure générale de la population parisienne, à l'exception d'une proportion légèrement plus faible de jeunes (17.6% âgés de moins de 19 ans contre 18.3% à l'échelle parisienne). De plus, les personnes célibataires sont moins nombreuses que sur l'ensemble du territoire parisien (37.8% contre 41.1% à Paris). La proportion de familles monoparentale y est également moins élevée qu'à Paris (13.2% contre 16.7%).

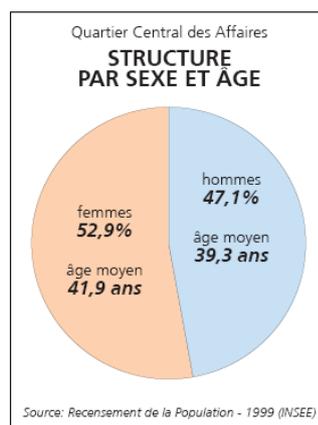
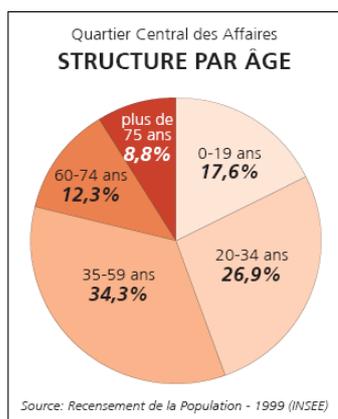
Au sein des familles, celles où les deux conjoints sont actifs et celles où l'homme est actif et la femme inactive, sont plus nombreuses, proportionnellement, que pour l'ensemble des familles parisiennes (40.9 % contre 40.2% et 19.8% contre 15.7% respectivement).

Le QCA de Paris : 18% du territoire et seulement 4.6% de la population, un quartier faiblement peuplé au cœur de la capitale



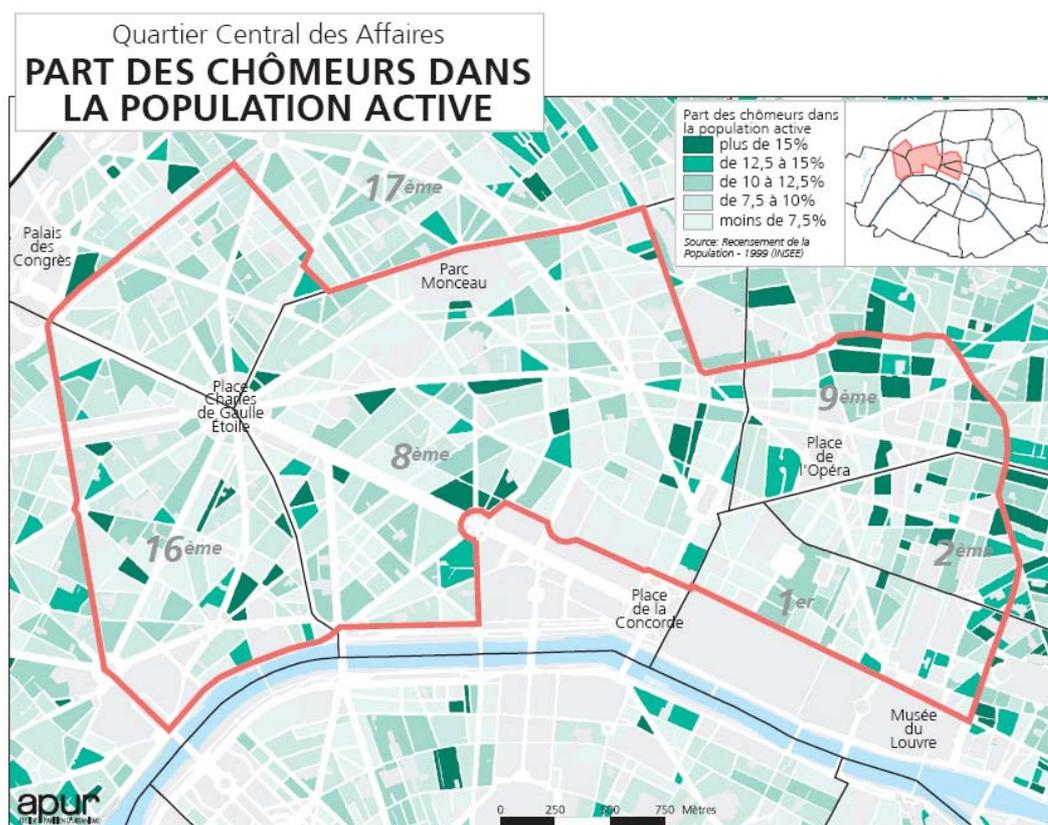
²³ Source : RGP 1999

Le profil social type du résidant du QCA : homme ou femme actifs, mariés, d'environ 40 ans



D'après le recensement de 1999, 47.8% des personnes résidentes ont un emploi, soit 46 787 personnes, ce qui représente un peu plus que la proportion parisienne (46.6%). La part des chômeurs dans la population active était, à cette date, de 9%, soit en-deçà du taux parisien (12%). Selon les chiffres disponibles à l'arrondissement les plus récents (décembre 2005), ce taux s'établit à environ 7%²⁴, ce qui confirme la tendance à la baisse du chômage dans le QCA de Paris comme dans l'ensemble de la Capitale (8.9% en décembre 2006). La répartition des actifs par catégories socioprofessionnelles fait aussi apparaître une spécificité de ce secteur par rapport au reste de la capitale. En effet, Le QCA de Paris présente une proportion d'artisans, commerçants ou chefs d'entreprises presque 1.5 fois supérieure à la proportion parisienne (10.2% contre 6.1%).

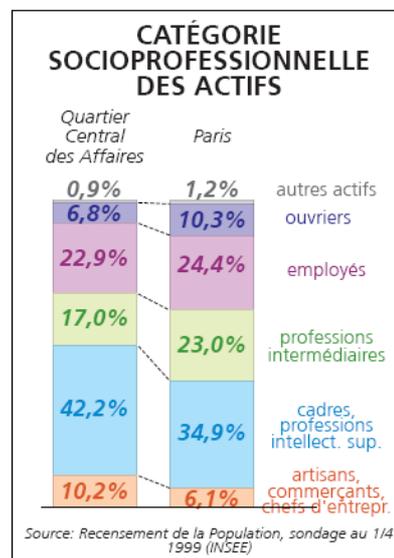
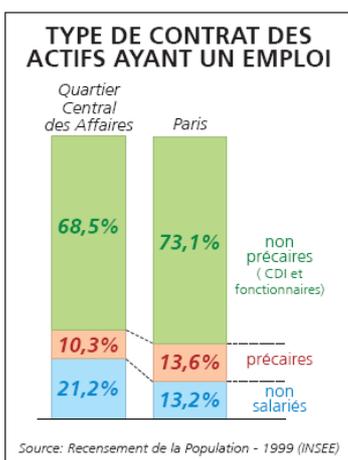
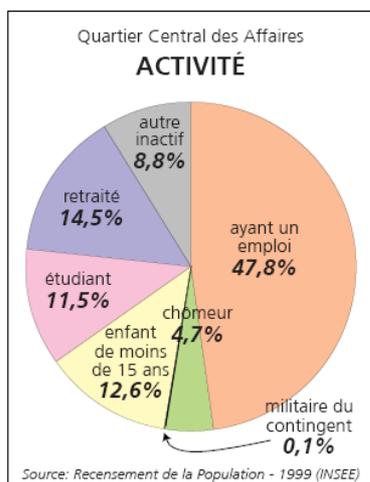
Le QCA de Paris : une part de chômeurs dans la population active inférieure à la moyenne parisienne



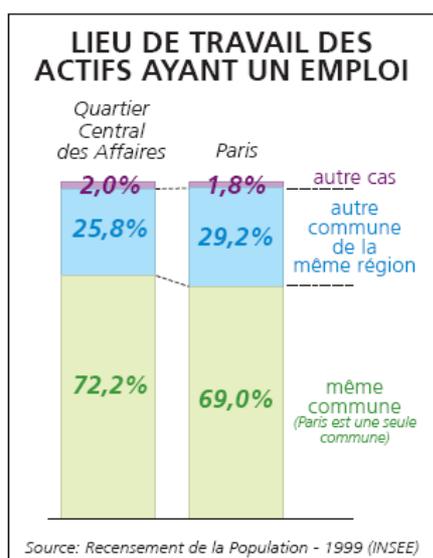
²⁴ Pour le 8^{ème} arrondissement.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures y sont également surreprésentés par rapport à leur proportion sur l'ensemble du territoire parisien (42.2% contre 34.9%). A contrario, les professions intermédiaires, les employés ou les ouvriers sont présents dans des proportions plus faibles que celles relevées pour l'ensemble de Paris (6.8% d'ouvriers contre 10.3% à Paris).

Le profil économique type du résidant du QCA : salarié ou non salarié qualifié en CDI



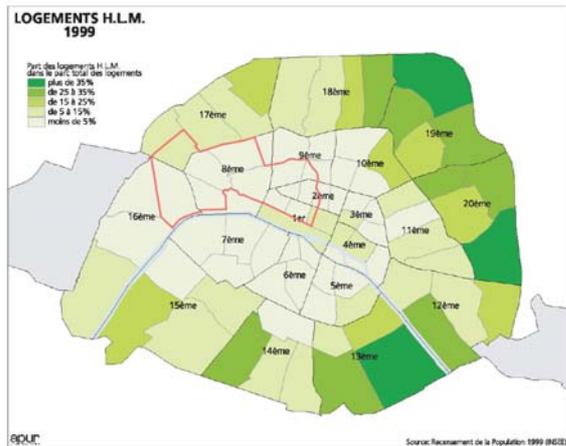
Les personnes recensées dans Le QCA de Paris travaillent à Paris pour 72.2%, alors que cette part est de 69% pour l'ensemble des parisiens. La plupart utilise un seul mode de transport, dont la marche à pied de manière plus fréquente que l'ensemble des parisiens (15.3% contre 9.4%). En revanche, ils sont moins nombreux à utiliser les transports en commun (36.8% contre 51.8% à Paris) et se déplacent davantage en voiture particulière (22% contre 18.2%). A cet égard, notons que la proportion de ménage disposant de deux voitures ou plus est nettement supérieure que celle correspondant à la proportion parisienne globale : 9.4% dans le QCA contre 5.9% à Paris. Le taux de motorisation y est par conséquent plus élevé : 58.8% contre 50.4% à Paris.



Logement²⁵ :

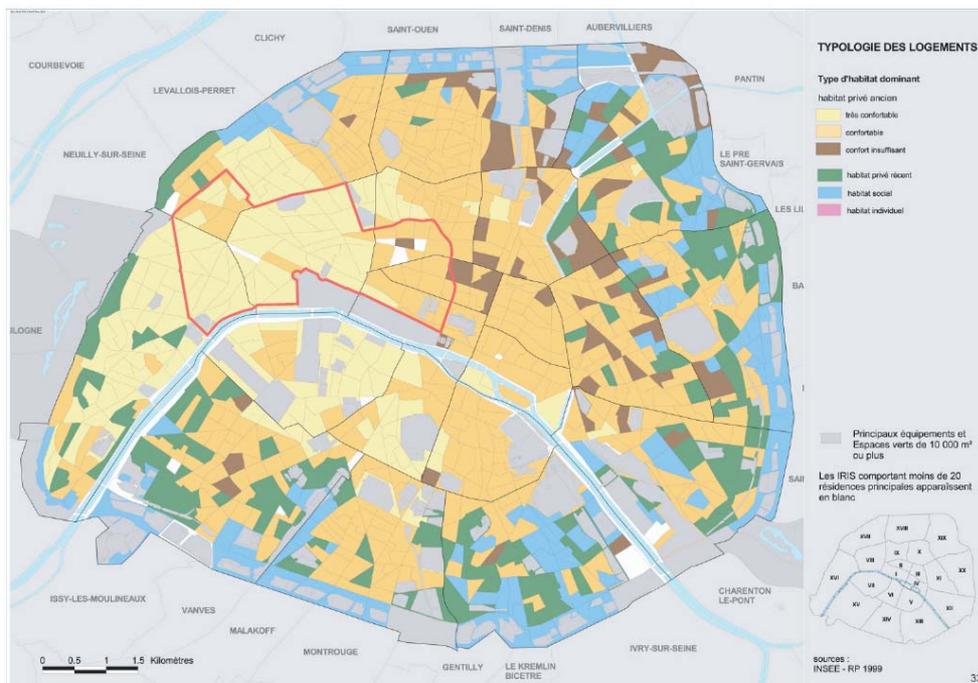
Le QCA de Paris comprend 65 868 logements, dont 51 550 recensés comme résidences principales (78.3%). 30.9% de la population résidente est propriétaire de son logement, soit un peu plus que la proportion parisienne (29.6%). Les locataires sont, de manière plus forte que pour l'ensemble des locataires parisiens, dans le marché privé (49.5% contre 41.8% à Paris). La proportion de logements sociaux est très nettement inférieure à la proportion parisienne globale : 1.5% contre 15.4%. En revanche, Le QCA de Paris présente une proportion de personnes logées gratuitement plus importante que pour l'ensemble de Paris (12.6% contre 7.3%).

Le QCA de Paris : une faible proportion de logements HLM



La taille des logements du QCA est proportionnellement plus élevée que celle de l'ensemble des logements recensés à Paris. 17.% des logements du QCA comptent 5 pièces ou plus, contre seulement 8% à Paris. 9.4% des logements font plus de 150m² contre seulement 2.4% à Paris. Il s'agit majoritairement d'un bâti datant d'avant 1915. La part des logements construits dans les années 1970-80 y est nettement plus faible que pour l'ensemble de Paris : 2.4% et 10.% à Paris.

Le résidant type du QCA vit dans un appartement confortable, d'une surface supérieure à la moyenne parisienne, et au sein d'un immeuble datant de la période haussmannienne



25 Source : RGP 1999

Évolutivité des parcelles du bureau vers le logement

ÉVOLUTIVITÉ DES PARCELLES DU BUREAU VERS LE LOGEMENT

Dans le prolongement des dispositions du PLU, il a été demandé d'apprécier le potentiel d'immeubles occupés aujourd'hui par des bureaux et susceptibles de revenir à leur destination d'origine, le logement.

Le PLU précise qu'il convient de s'attacher à des immeubles de logements pour les Parisiens, ce qui exclut en fait des immeubles constitués d'appartements de prestige, par exemple d'une superficie et d'une hauteur sous plafond élevées.

Pour cerner la question, il a d'abord été considéré que les immeubles de bureaux récents avaient toutes les chances d'être dès l'origine des bureaux et qu'ils pouvaient donc être écartés; le seuil retenu a été l'année 1960, intermédiaire entre les deux chiffres évoqués à l'occasion de la modification de l'article 631-7 du CCH.

Puis il a été considéré que seules les mono-propriétés occupées par des bureaux pouvaient évoluer de la sorte. Ont néanmoins été associées les bi-propriétés pour inclure les cas de mono-propriétés de fait qui incluent des « scories » mineures d'une autre propriété.

L'analyse de la densité des arrondissements 1, 2, 8 et 9 montre par ailleurs que 94 % des parcelles, couvrant 86 % du sol, dépassent le COS de droit qui est de 3.

D'avantage même, le COS moyen de ces parcelles qui dépasse le COS de 3 est proche de 5. Les rares parcelles moins denses sont en fait pour beaucoup des immeubles spécifiques, de type hôtel particulier par exemple. Le COS moyen des parcelles dont le COS est inférieur à 3 est en effet de 2,1 seulement.

Dans le même ordre d'idées, il a été noté qu'il serait difficile de faire évoluer un immeuble mixte, par exemple logements - bureaux, c'est-à-dire dont la densité pour les seules activités serait sensiblement en dessous de la densité totale.

Compte tenu des rapports de densités constatés, il a donc été convenu :

- d'écarter les parcelles dont le COS activité était inférieur ou égal à 2, soit parce que ce sont par exemple des hôtels particuliers occupés par des activités, soit parce que ce sont des immeubles mixtes,
- à toutes fins utiles, de distinguer, au-delà, les parcelles dont le COS activité est compris entre 2 et 4,5 et celles dont le COS est supérieur à 4,5, les premières d'entre elles pouvant laisser peser un doute sur leurs capacités d'évolution.

L'analyse s'est ensuite appuyée sur la seule source statistique disponible qui permet de dater les immeubles, le fichier des propriétés bâties.

Deux difficultés sont cependant apparues :

- 20 % des parcelles ne sont pas datées ; la carte jointe sépare donc les parcelles datées de celles non datées,
- le fichier recense les activités, sans distinguer spécifiquement les bureaux ou les commerces ; des surfaces données par le fichier des propriétés bâties, ont donc été défalquées les surfaces commerciales au-delà de 300 m² (pour les rez-de-chaussée) tirées de la BD-Com. Il n'a pas en revanche été possible d'extraire les hôtels.

Au total, la carte jointe ci-dessous :

- retient les immeubles datés au plus tard de 1960, en repérant néanmoins les immeubles non datés,
- sélectionne dans cet ensemble les immeubles d'activité sans commerces notables,
- ne prend en compte que les mono-propriétés (ou 2 propriétaires),
- ne retient que les immeubles ou l'activité a un COS supérieur à 2,

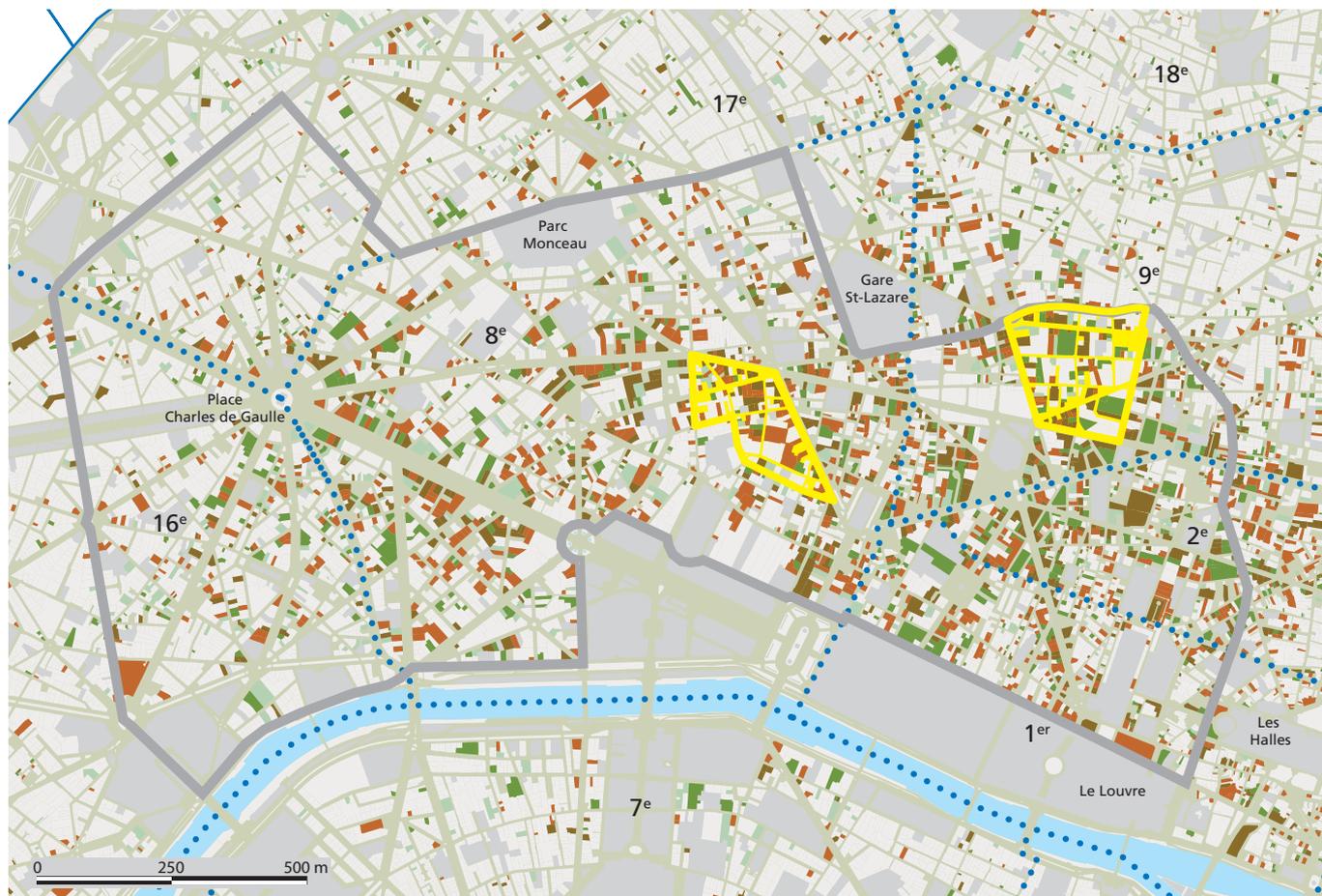
- distingue les immeubles de COS compris entre 2 et 4,5 (soit 2 en moyenne en fait), de ceux dont le COS est supérieur à 4,5 (soit 5 en fait).

Dans le périmètre repéré :

- le nombre total de parcelles hors équipements est de 7100, pour une SHON de planchers d'activité de l'ordre de 9615000 m²,
- le nombre de parcelles repérées et de 1973 (pour environ 6 026 000 m² de planchers d'activité), dont 1252 clairement antérieures à 1960, et 721 non datées.
- Dans cet ensemble, celles qui ont un COS supérieur à 4,5 sont au nombre de 1000 (pour 4041000 m² de planchers d'activité) dont 550 antérieures à 1960 et 450 non datées.

Au cours des échanges sur ce premier document, ce chiffre de 1973 parcelles, soit 27 % du total, est apparu encore est excessivement élevé. Plusieurs éléments

Quartier Central des Affaires - Densité des surfaces d'activités



Monopropriétés et propriétés de 2 – Densité nette activité (*) supérieure à 2

Bâtiments datés d'avant 1960

densité de 2,01 à 4,51

> à 4,52

Bâtiments non datés

densité de 2,01 à 4,51

> à 4,52

densité inférieure ou égale à 2 ou commerces de plus de 300m², bâtiments construits après 1960, absence de données, copropriétés

principaux équipements publics, espaces verts et assimilés

périmètre du QCA

secteurs d'enquête

(*) - Rapport de la surface autre qu'habitation à la surface de la parcelle hors équipements publics, bâtiments construits après 1960 et commerces de plus de 300m²
Sources : DGI (Fichier des propriétés), DU/ Apur (Parcelle de la Ville de Paris), Apur (Mode d'affectation du sol) – janvier 2006

ont été pointés, principalement :

- le fait que l'on n'est pas sûr, loin de là, que ces immeubles d'avant 1960 n'aient pas été conçus quand même, dès l'origine pour recevoir des bureaux,
- le fait qu'on ne voit pas ressortir les immeubles de prestige.

Parallèlement aux travaux engagés par la DU, l'Apur a procédé à une enquête de terrain pour mieux cerner quelle était finalement la réalité de l'approche statistique, dont les outils ne permettaient plus de progresser.

Deux sites ont été analysés; ils sont repérés sur la carte jointe. Ils ont été choisis en raison de la concentration de parcelles répondant aux critères de sélection mentionnés ci-dessus.

L'un, « Châteaudun-Taitbout » est situé dans le 9^e arrondissement au nord-est de l'Opéra. Il est traversé par les rues La Fayette et de Châteaudun, et limité au nord par la rue Saint-Lazare et au sud par le Boulevard Haussmann.

L'autre, « Haussmann- Surène » plus à l'ouest, dans le 8^e arrondissement, est localisé au nord du Ministère de

l'Intérieur et délimité par le Boulevard Haussmann, le Boulevard Malesherbes, la rue de Miromesnil et la rue de Surène.

Dans leur ensemble, ces deux secteurs sont occupés par :

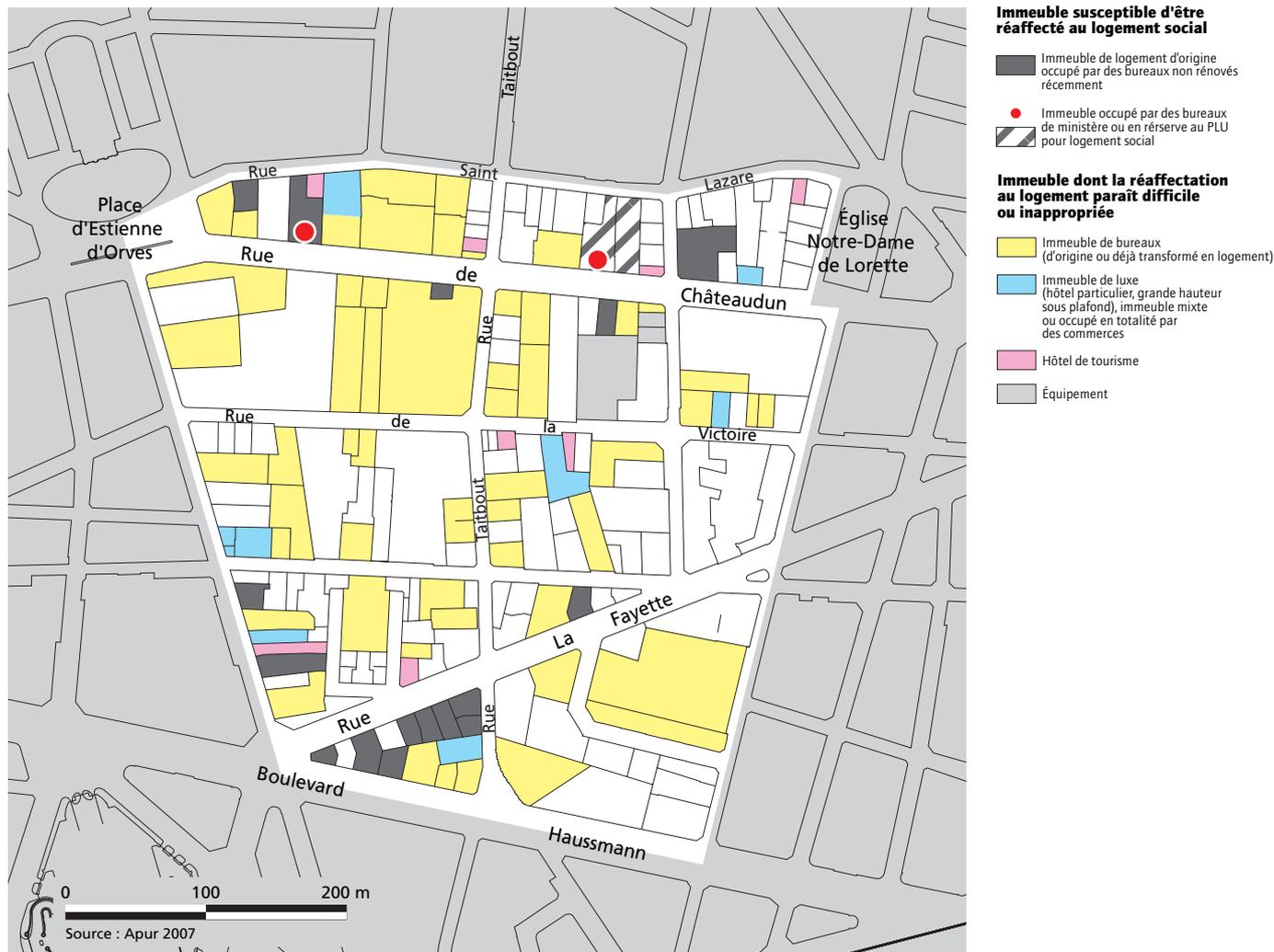
- Des immeubles de la période haussmannienne, à l'origine essentiellement destinés à l'habitation et qui ont pour une partie d'entre eux conservé cette destination ou pour une large part été investis par des bureaux mais sans transformations majeures de leur structure;
- De très importants programmes d'immobilier d'entreprise ayant conduit au regroupement de plusieurs parcelles, réalisés derrière des façades haussmanniennes conservées;
- De quelques ensembles de bureaux, entièrement nouveaux, développés sur des emprises foncières généralement remembrées et de grandes dimensions.

L'enquête de terrain menée sur les parcelles de ces deux secteurs répondant aux critères de sélection retenus, a permis un classement de ces parcelles en deux catégories :

- Celles occupées par un bâti peu susceptible, a priori,

Secteur « Châteaudun-Taitbout »

Typologie et potentialités d'évolution



de pouvoir être réaffecté à du logement. Il s'agit en particulier :

- des immeubles de bureaux (d'origine, récents, ou issus de restructurations totales d'immeubles de logements)
- des hôtels de tourisme, essentiels pour cette fonction à Paris,
- de rares bâtiments entièrement occupés par des commerces ou mixtes, encore présents malgré les tris statistiques.

• Celles occupées par un bâti susceptible de pouvoir être réaffecté à du logement. Dans cette catégorie on trouve essentiellement :

- des immeubles haussmanniens « ordinaires », d'habitation, actuellement occupés par des bureaux mais dont la structure n'a pas, apparemment, été remaniée en profondeur,
- des immeubles occupés par des bureaux de Ministères (dont la réserve au PLU pour la réalisation de logements sociaux de la rue de Châteaudun).

Sur l'ensemble des deux secteurs enquêtés et sur la base de ces critères de sélection, le nombre de

parcelles accueillant des bâtiments pouvant éventuellement être réoccupées par du logement serait de 27 pour un ensemble total de parcelles sélectionnées de 155, soit un pourcentage de 17 %.

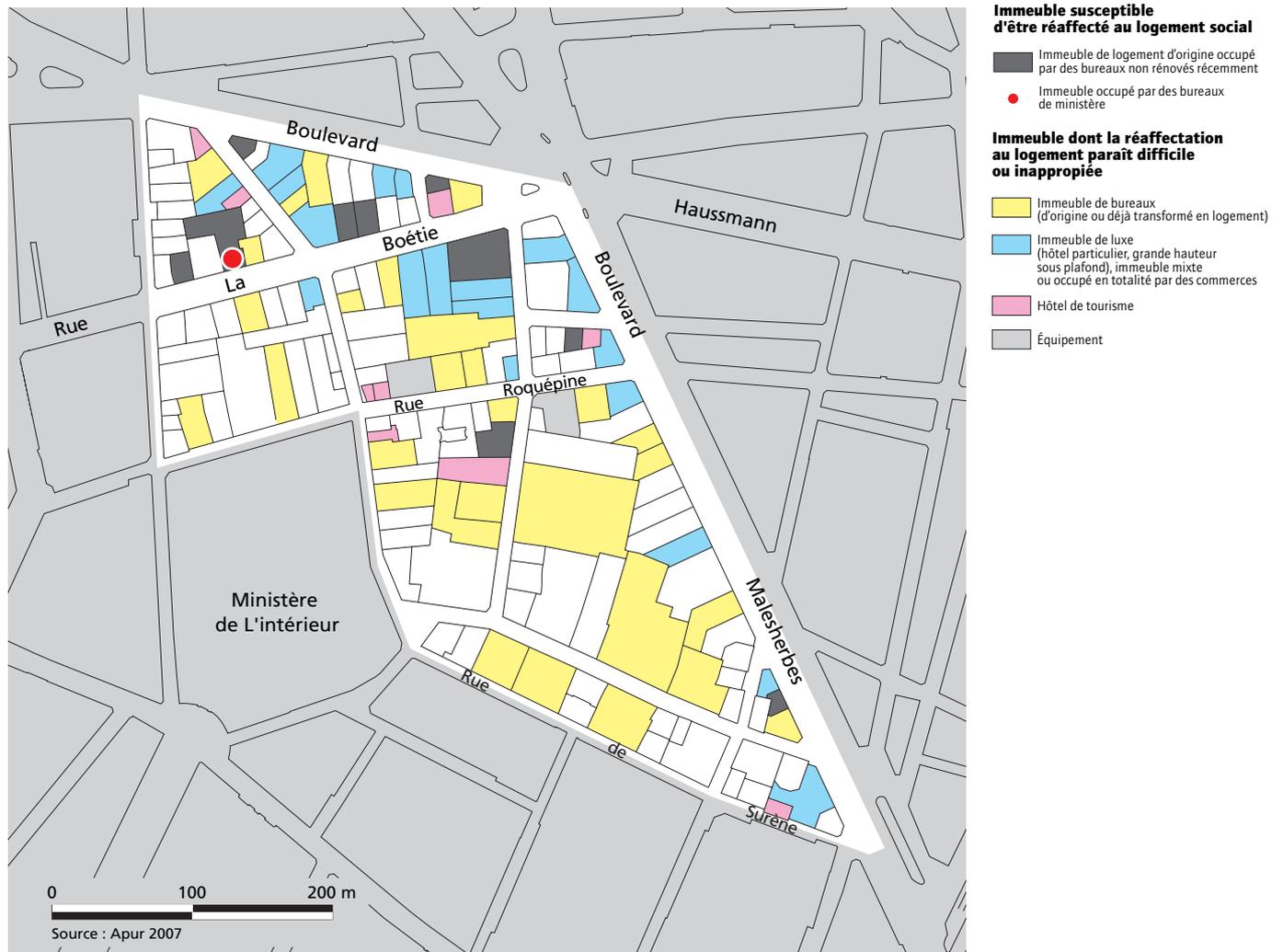
Si l'on applique ce ratio aux 1973 parcelles du QCA répondant aux critères de sélection retenus, environ 345 parcelles offriraient un potentiel pour une réoccupation par du logement.

Cela étant, cette visite de terrain a confirmé que de nombreux aléas subsistaient et que des enquêtes plus approfondies devraient être menées pour chaque bâtiment. Il s'y ajoutera la possibilité réelle ou non d'acquérir ces immeubles

Dans ces conditions, il paraît raisonnable à ce stade de penser qu'entre un tiers et la moitié des surfaces de planchers des bâtiments de ces parcelles pourraient éventuellement retourner à leur fonction d'origine, le logement. Ainsi, entre 110 et 170 parcelles seraient concernées sur les 7100 parcelles du QCA hors équipements.

Secteur « Haussmann-Surène »

Typologie et potentialités d'évolution



Principales caractéristiques des immeubles susceptibles d'être affectés au logement social.

Afin d'essayer de cerner encore plus finement les caractéristiques physiques et de propriété des immeubles occupant ces 110 à 170 parcelles, une analyse plus approfondie a été menée sur les 27 parcelles sélectionnées dans les deux secteurs tests. Parmi elles, une dizaine ont en outre fait l'objet d'une enquête de terrain spécifique destinée notamment à valider les informations statistiques recueillies, notamment dans le domaine des activités économiques occupant les bâtiments.

Les résultats de ces travaux sont les suivants :

Caractéristiques physiques

À de rares exceptions près (bureaux de ministères), il s'agit de bâtiments d'habitation de la période haussmannienne -voire post haussmannienne- caractérisés, en général, par la présence de rez-de-chaussée commerciaux. Ces bâtiments comportent le plus souvent 5 étages surmontés d'un niveau sous combles dans le couronnement. La dimension des parcelles accueillant ces bâtiments reste le plus souvent modeste, entre 200 et 400 m² avec quelques rares cas d'emprises dépassant les 500 m², voire exceptionnellement 1 000 m². La densité d'occupation est élevée, entre 4 et 5 dans la quasi-totalité des cas, soit une valeur très supérieure au COS réglementaire. Toutes ces parcelles peuvent donc évoluer dans le cadre réglementaire du COS de fait.

Les bâtiments développent des superficies SHON de planchers de l'ordre de 2 000 m² en moyenne à l'exception des immeubles occupés par les services de l'État, rue de Châteaudun et rue La Boétie (de 4 000 à 9 500 m²). De telles surfaces et l'organisation des bâtiments permettraient d'accueillir des programmes de l'ordre de 20 logements en moyenne en tenant compte du maintien souhaitable de la vocation commerciale des rez-de-chaussée.

Statut de propriété

Toutes ces parcelles sont des propriétés uniques. Elles appartiennent à l'État pour les locaux occupés par les ministères. Pour les autres, elles sont à hauteur d'un peu plus d'un tiers propriété de personnes physiques et pour le reste elles appartiennent à des personnes morales, des sociétés d'assurances pour l'essentiel, des banques ou quelques SCI.

Les activités

Si l'on met à part les 3 immeubles de l'État, l'occupation des bâtiments situés sur les 27 parcelles issues de l'analyse des deux secteurs-test est caractérisée par la présence :

- de commerces et de services diversifiés (absence toutefois de commerces de proximité) en pied d'immeuble sur rue, généralement deux commerces voire plus, pour les quelques rares parcelles de grandes dimensions ;
- de nombreuses petites entreprises occupant chacune un

appartement voire un étage entier ou deux. Seuls deux immeubles sur l'ensemble sont occupés en totalité (hors commerce sur rue) par une activité unique.

Les enquêtes sur place concernant la dizaine d'immeubles sur les 27 sélectionnés ont permis de constater qu'en moyenne on pouvait compter de l'ordre de 6 à 7 établissements (hors commerces) par bâtiment. Compte tenu des surfaces de planchers disponibles en étage de ces immeubles, chaque entreprise occuperait en moyenne de l'ordre de 200 m² environ.

En termes d'emplois, l'approche est plus difficile eu égard à une certaine imprécision des données statistiques et de l'impossibilité dans les délais d'étude impartis de mener une enquête entreprise par entreprise. Le recoupement des différentes informations permet toutefois d'estimer que pour un immeuble moyen comportant de 6 à 7 entreprises en étage, le nombre d'emploi serait de l'ordre de 30 à 40. Cet ordre de grandeur rapproché des surfaces occupées par les activités conduit à une surface par emploi très supérieure à celle de 20 m² par emploi habituellement retenu pour le bureau. Cette différence s'explique probablement par une certaine inadaptation des logements concernés pour accueillir des bureaux de façon rationnelle (existence de surfaces peu utilisables : distribution, cuisines, débarras, salles de bain). Il convient en effet de rappeler qu'un des critères de sélection de ces immeubles repose sur l'absence de transformation majeure des locaux en vue d'une adaptation au bureau.

Le rapprochement des différents fichiers disponibles sur les établissements avec les enquêtes de terrain ont également permis de constater un taux de rotation généralement important des entreprises.

En ce qui concerne le type d'activité, l'analyse de la structure des emplois salariés montre une présence forte d'activités immobilières, informatiques, juridiques ainsi que d'entreprises de mise à disposition de personnel ou encore de sécurité.

En conclusion

Sur la base de cette analyse affinée des données et des enquêtes de terrain, qui demeurent toutefois partielles, les chiffres annoncés lors de la première approche sommaire doivent être revus à la baisse, tant pour le nombre de logements créés que pour l'impact sur l'emploi.

En effet, si l'on considère le bâti des 110 à 170 parcelles du QCA estimées comme pouvant retourner à leur destination d'origine au bénéfice du logement social, le nombre de logements susceptibles d'être créés serait compris dans une fourchette de 2 400 à 3 600. L'impact sur l'emploi salarié serait quant à lui contenu entre 4 000 et 7 500, soit entre 1,0 et 1,8 % du total des emplois salariés du QCA.

Exemples d'immeubles susceptibles d'être réaffectés à du logement



10-16, rue La Fayette
Immeubles d'habitation d'origine occupés par des bureaux non rénovés
en totalité ou en partie



10-12, rue La Boétie
Immeubles d'habitation d'origine occupés par des bureaux non rénovés
en totalité ou en partie



32-34, rue de Châteaudun – Réserve au PLU logement social



52-54, rue de Châteaudun – Bureaux de Ministère

Types d'immeubles ou d'occupations peu susceptibles d'être réaffectés à du logement



14, rue La Boétie – Immeubles ne répondant pas aux critères du logement ordinaire (hôtel particulier, très grande hauteur sous plafond...)



2, place Adrien Oudin – Immeuble de bureaux d'origine difficilement transformable



12, rue Roquépine – Bureaux rénovés



41 bis- 47, rue Châteaudun – Façadisme et bureaux neufs



2, rue de la Ville l'Évêque – Immeubles d'habitation répondant à un objectif de mixité



5, rue La Fayette – Hôtel de tourisme



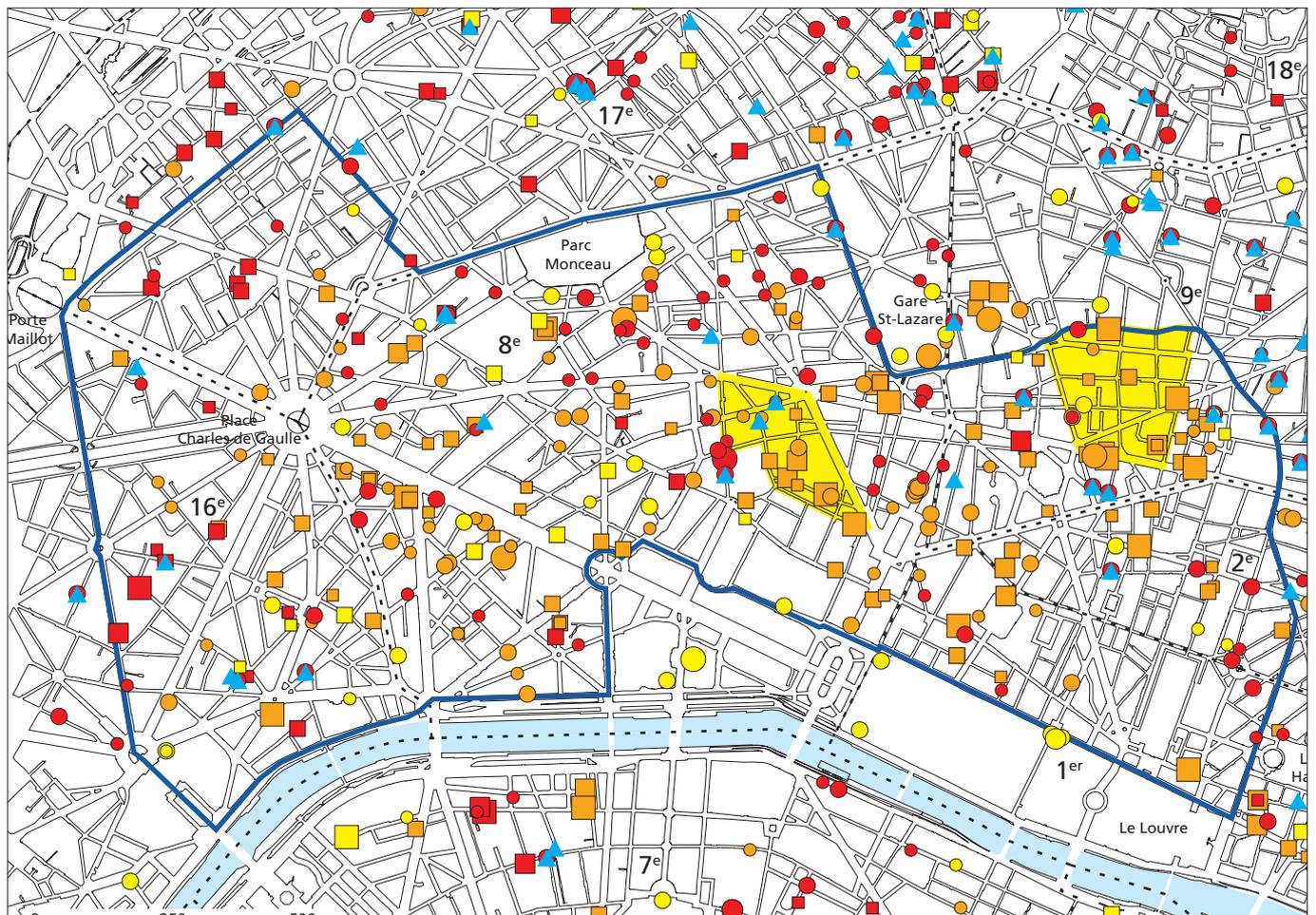
5, rue Roquépine – Équipements

Par ailleurs, une carte de synthèse a été établie par l'Apur à partir des données sur les permis de construire fournis par la Direction de l'Urbanisme concernant les transformations récentes que Paris a connu entre 2001 et 2006. Un zoom sur le QCA montre qu'une dynamique importante d'évolution existe dans ce secteur de la capitale. Indépendamment des opérations publiques d'aménagement et en particulier de Paris Rive Gauche, la quasi-totalité des autorisations de construire par voie de programmes neufs ou par réhabilitation dans Paris concernant l'immobilier d'entreprise se situe en effet dans le QCA. Ainsi entre 2001 et 2006, environ 600 000 m² y ont été concernés par des autorisations de construire.

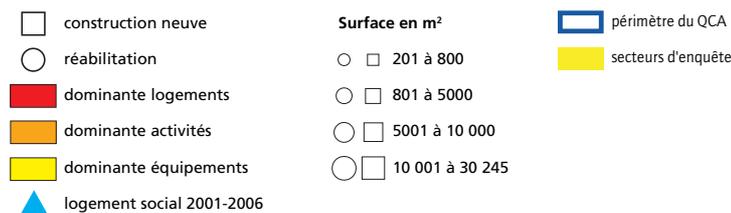
Mais il est aussi intéressant de mentionner que dans ce secteur un nombre relativement conséquent d'opérations de construction et plus encore de réhabilitation à dominante de logement ont été réalisées concernant environ 130 000 m² de planchers.

Parmi ces opérations un peu moins d'une vingtaine ont concerné des programmes de logements sociaux auxquels il convient d'ajouter plusieurs programmes objet d'acquisition conventionnement. Au total, le secteur s'est enrichi d'environ 570 logements sociaux en l'espace de 5 ans, très souvent situés dans des bâtiments haussmanniens de bonne qualité.

Quartier Central des Affaires - Transformations récentes



Les transformations 2001-2006



Sources : DU (Permis de construire), Apur 2007

Quelques exemples d'immeubles acquis depuis 2000 pour créer des logements sociaux



13, rue Miromésnil
Acquisition-réhabilitation
18 logements sociaux PLAI (2003)



25, rue Joubert
Acquisition-réhabilitation
11 logements sociaux PLUS (2004)



29, rue Cambacérès
Acquisition-conventionnement
14 logements sociaux PLUS (2005)



24, rue Saint-Augustin
Acquisition-réhabilitation
21 logements sociaux
10 PLAI et 11 PLUS (2000)



8, rue de la Chaussée d'Antin
Acquisition-réhabilitation
28 logements sociaux PLUS (2005)



6, rue La Boétie
Acquisition-réhabilitation
10 logements sociaux :
3 PLAI, 5 PLUS, 2 PLS (2004)

Quartier Central des Affaires: Programmes de logements sociaux livrés entre 1998 et 2007

Ar.	N°	Type voie	Voie	Mode de production	Nature du programme	Année d'agrément	PLUS ag	PLAI ag	PLS ag	Total ag	Année livraison	Bailleur
08	9-11	Av	Beaucour	acquisition-réhabilitation	FJT	2005		57		57	à livrer	EMMAUS
08	9-11	Av	Beaucour	construction neuve	FJT	2005		13		13	à livrer	EMMAUS
08	29	Rue	Cambacérés	acquisition-conventionnement	Logt	2001	14			14	2005	SAGI
09	8	Rue	de la Chaussée d'Antin	acquisition-réhabilitation	Logt	2003	28			28	2005	SIEMP
16	29	Rue	Copernic	construction neuve	Logt	2006	8			8	à livrer	LOG.FR.
09	31	Rue	du Fg Montmartre	acquisition-réhabilitation	Logt	2002		12		12	2004	FREHA
09	29	Rue	Godot de Mauroy	acquisition-conventionnement	Logt	2004	8	2		10	2004	LOG.FR.
09	3	Rue	du Helder	acquisition-réhabilitation	Logt	2004	13	4		17	à livrer	SEMIDEP
09	25	Rue	Joubert	acquisition-réhabilitation	Logt	2002	11			11	2004	OPAC
08	40-42	Rue	de la Bienfaisance	acquisition-conventionnement	Logt	2003	16	6		22	2003	SGIM
08	6	Rue	La Boétie	acquisition-réhabilitation	Logt	2004	5	3	2	10	2006	OPAC
16	16	Rue	Le Sueur	acquisition-réhabilitation	Logt	1998	36			36	1998	RIVP
16	25	Rue	Le Sueur	acquisition-conventionnement	Logt	2003	21	6		27	2006	OPAC
16	24	Rue	de Lubeck	acquisition-réhabilitation	Logt	2004	22	9	9	40	2006	OPAC
16	24	Rue	de Lubeck	construction neuve	Logt	2005	2			2	à livrer	OPAC
08	13	Rue	de Miromesnil	acquisition-réhabilitation	Logt	2001		18		18	2003	IMM 3F
16	9	Av	Pierre 1 ^{er} de Serbie	acquisition-réhabilitation	Logt	2002	12	5		17	2004	OPAC
09	21	Rue	de Provence	acquisition-réhabilitation	Logt	2004	11			11	2006	SGIM
08	29	Rue	de Rome	acquisition-réhabilitation	Logt	1997	28			28	1999	SAGI
08	63-67	Rue	de Rome	acquisition-réhabilitation	Logt	2001	21	31		52	2004	RIVP
02	24	Rue	St Augustin	acquisition-réhabilitation	Logt	2000		10		10	2004	RIVP
02	24	Rue	St Augustin	acquisition-réhabilitation	Logt	2000	11			11	2003	RIVP
02	21	Rue	Vivienne	acquisition-réhabilitation	Logt	1999		18		18	2000	IMM 3F
08	36	Rue	de Washington	acquisition-conventionnement	Logt	2002	70	24		94	2005	OPAC
Total							337	218	11	566		

Source : DLH – Enquête livraison logements sociaux (mai 2007)

