



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>

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE À PARIS

**À partir des fichiers
de la Direction Générale des Impôts
au 1^{er} janvier 2000**

Octobre 2003

SOMMAIRE

	page
I. DONNEES D'ENSEMBLE	2
1. La propriété foncière	2
2. La propriété immobilière	2
II. LES PERSONNES PHYSIQUES.....	7
1. Les propriétaires d'immeubles.....	7
2. les copropriétaires.....	9
III. LES GRANDS PROPRIETAIRES PUBLICS	10
1. L'Etat, les entreprises et les services publics	10
2. La ville de Paris, les bailleurs sociaux et l'Assistance Publique	12
IV. LES GRANDS PROPRIETAIRES PRIVES.....	14
1. Les banques, les assurances et les caisses de retraite	14
2. Les sociétés foncières et immobilières (sauf SCI).....	16
3. Les sociétés civiles immobilières (SCI)	18
4. Les associations et les fondations	20
5. Les sociétés industrielles ou commerciales.....	22
ANNEXES	24

LISTE DES TABLEAUX

Tableaux présentés dans le corps de la note :	
tableau 1 : Les parcelles cadastrales	4
tableau 2 : Les logements.....	4
tableau 3 : Les locaux d'activités	4
tableau 4 : Statut d'occupation des logements des personnes physiques.....	8
tableau 5 : Etat, Entreprises et services publics	11
tableau 6 : La ville de Paris, les bailleurs sociaux et l'Assistance Publique	13
tableau 7 : Banques, assurances, caisses de retraite	15
tableau 8 : Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	17
tableau 9 : Sociétés civiles immobilières	19
tableau 10 : Associations, fondations	21
tableau 11 : Sociétés industrielles ou commerciales.....	23
Tableaux annexes :	
<i>La propriété foncière</i>	
tableau 12 : Les parcelles cadastrales	25
tableau 12bis : Les personnes physiques.....	25
<i>La propriété des logements</i>	
tableau 13 : Etat, entreprises et services publics	26
tableau 14 : Ville de Paris, bailleurs sociaux et Assistance Publique.....	26
tableau 15 : Banques, assurances, caisses de retraite	26
tableau 16 : Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	27
tableau 17 : Sociétés civiles et immobilières	27
tableau 18 : Associations, fondations	27
tableau 19 : Sociétés industrielles ou commerciales.....	27
<i>La propriété des locaux d'activités</i>	
tableau 20 : Etat, entreprises et services publics	28
tableau 21 : Ville de Paris, bailleurs sociaux et Assistance Publique.....	28
tableau 22 : Banques, assurances, caisses de retraite	28
tableau 23 : Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	29
tableau 24 : Sociétés civiles et immobilières	29
tableau 25 : Associations, fondations	29
tableau 26 : Sociétés industrielles ou commerciales.....	29

Cette étude de la propriété foncière et immobilière à Paris s'appuie sur les données de la direction générale des impôts (DGI) au 1er janvier 2000, plus exactement sur les fichiers des propriétés bâties et non bâties qui permettent de connaître les propriétaires de chaque parcelle et de chaque local. Les propriétaires personnes morales ont été classés selon une nomenclature élaborée par l'APUR.

Ces données sont d'un intérêt exceptionnel puisqu'elles permettent de mesurer les patrimoines des différents propriétaires, la répartition entre monopropriété et copropriété, entre personnes physiques et personnes morales, entre secteur public et investisseurs institutionnels, et leur répartition géographique dans Paris. L'analyse s'appuie aussi sur des entretiens réalisés avec des propriétaires, de façon à saisir les évolutions en cours des patrimoines et des stratégies.

I. DONNEES D'ENSEMBLE

A Paris, propriété foncière et propriété immobilière tendent à se confondre étant donné la faiblesse des surfaces non bâties. Cependant, on peut distinguer la propriété des parcelles, c'est-à-dire des immeubles, et celle des logements ou des locaux d'activité.

1- La propriété foncière

Le territoire de la ville de Paris comprend 75 000 parcelles cadastrales bâties et non bâties, soit une surface de 65 km², à laquelle il faut ajouter la voirie et la Seine pour atteindre les 105 km² que représente la surface totale de Paris. La majorité des parcelles sont en copropriété (57% soit 42 500 parcelles), les autres en monopropriété (43% soit 32 500 parcelles). Ces dernières appartiennent principalement à des personnes morales (20 200 parcelles) mais également à des personnes physiques (12 300 parcelles).

D'un arrondissement à l'autre, la part relative de la monopropriété et de la copropriété est variable. Si la copropriété l'emporte généralement, ce n'est pas le cas dans les 1er, 2e et 8e arrondissements, où les patrimoines des banques et assurances, sociétés immobilières et SCI font pencher la balance en faveur de la monopropriété. La monopropriété l'emporte également dans les 13e, 19e et 20e arrondissements en raison du nombre élevé d'immeubles d'habitat social.

2- La propriété immobilière

Paris compte environ 1,39 millions de logements d'après les données du cadastre et 200 000 locaux d'activités, qui représentent respectivement 71,8 millions de m² et 44,7 millions de m², soit un total de 116,5 millions de m². Les logements ont une surface moyenne de 50 m² et les locaux d'activité de 220 m².

Les locaux d'activité comprennent les bureaux, les commerces, les usines, les entrepôts, les garages et les hôtels. La majorité de ces locaux appartiennent à des personnes morales.

Sur 200 000 locaux, les personnes morales en détiennent 57 000 en monopropriété (28% du parc) et 60 000 en copropriété (31%) tandis que les personnes physiques en détiennent 20 800 en monopropriété (10%) et 60 000 en copropriété (31%). A noter que les personnes morales détiennent les locaux les plus vastes (410 m² en moyenne en monopropriété, 220 m² en copropriété) tandis que les personnes physiques ont des locaux plus modestes : 150 m² en moyenne en monopropriété et 77 m² en copropriété.

Parmi les personnes morales, les propriétaires les plus importants sont les SCI, avec 34 500 locaux, dont deux tiers en copropriété, devant la Ville de Paris et assimilés, avec près de 19 000 locaux, dont 75% en monopropriété. Enfin, l'Etat et les entreprises publiques possèdent les locaux les plus vastes, avec une surface moyenne supérieure à 1 000 m², tandis qu'elle est de 300 m² pour les locaux de la Ville et de 200 m² pour ceux des SCI.

Les locaux d'habitation, à la différence des locaux d'activité, appartiennent en majorité à des personnes physiques.

Sur 1,39 millions de logements, 946 000 logements appartiennent à des personnes physiques (à 90% en copropriété) et 417 000 à des personnes morales (à 76% en monopropriété). Au total, les particuliers copropriétaires détiennent 61% des logements parisiens et en occupent eux-mêmes la moitié en tant que propriétaires occupants. Globalement, les locataires sont cependant majoritaires à Paris. Ils occupent 53% des logements contre 30% aux propriétaires occupants. Il y a par ailleurs 12% de logements vacants.

La copropriété est de loin le système dominant. Elle concerne 967 000 logements, soit 70% des immeubles, contre 420 000 logements à la monopropriété, soit 30% des immeubles.

TABLEAU 1: LES PARCELLES CADASTRALES - PARIS

	Nombre de parcelles	Surface des parcelles (m2)
Personnes physiques monopropriétaires	12 271	3 164 303
Personnes morales monopropriétaires		
Etat, entreprises et services publics	2 131	11 683 273
Ville de Paris, org. HLM, AP	7 383	18 755 774
Banques, assurances	1 571	1 206 153
Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	1 878	1 643 189
Sociétés civiles immobilières	3 734	1 965 597
Associations, fondations	805	1 063 107
Sociétés industrielles ou commerciales	1 139	1 135 200
*Autres	1 566	885 002
Total	20 207	38 337 295
Copropriété	42 533	23 582 388
TOTAL	75 011	65 083 986

TABLEAU 2: LES LOGEMENTS - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes physiques monopropriétaires	100 105	4 601 863
Personnes morales monopropriétaires		
Etat, entreprises et services publics	13 348	872 904
Ville de Paris, org. HLM, AP	193 856	10 807 418
Banques, assurances	24 517	1 703 839
Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	24 784	1 700 524
Sociétés civiles immobilières	34 578	1 838 163
Associations, fondations	9 129	380 489
Sociétés industrielles ou commerciales	8 075	429 576
*Autres	11 681	619 627
Total	319 968	18 352 540
Copropriété	966 854	48 859 016
TOTAL	1 386 927	71 813 419

TABLEAU 3: LES LOCAUX D'ACTIVITE - PARIS

	Nombre de locaux	Surface des locaux (m2)
Personnes physiques monopropriétaires	20 839	3 119 800
Personnes morales monopropriétaires		
Etat, entreprises et services publics	3 471	4 058 819
Ville de Paris, org. HLM, AP	14 017	3 695 416
Banques, assurances	6 740	2 562 967
Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	9 412	3 132 834
Sociétés civiles immobilières	12 731	3 752 834
Associations, fondations	1 296	1 106 291
Sociétés industrielles ou commerciales	3 492	2 682 239
*Autres	5 687	2 172 699
Total	56 846	23 164 099
Copropriété	122 500	18 400 607
TOTAL	200 185	44 684 506

* propriété non renseignée, inconnu, vide, loge de gardien

Source : exploitation APUR à partir du fichier DGI au 1/01/2000

PARIS PROPRIETE FONCIERE

Monopropriété

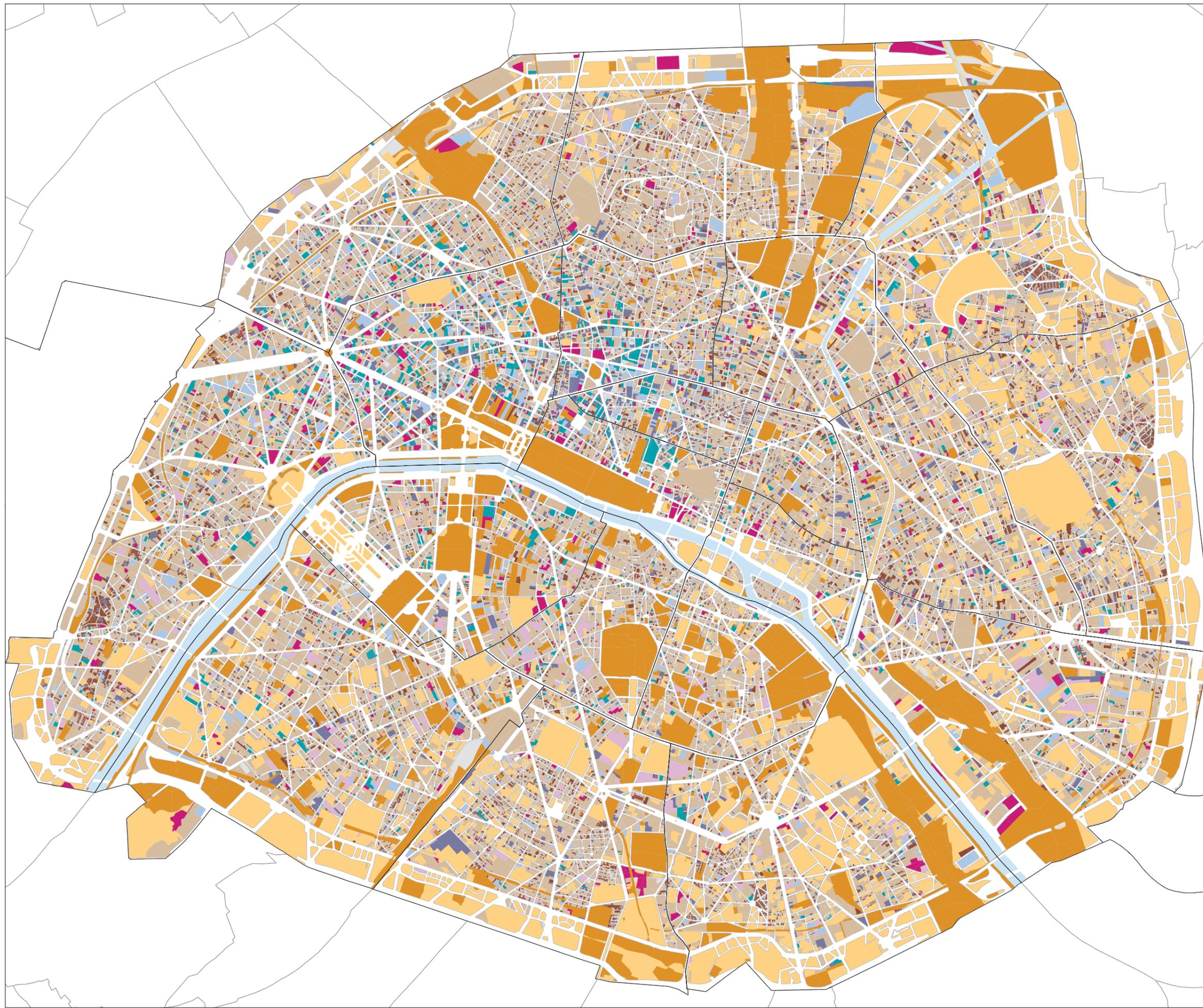
- Etat, entr. et srv. publics
- Ville de Paris, org. HLM, AP
- Banques, assurances
- Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)
- Sociétés civiles immobilières
- Associations, fondations
- Sociétés industrielles ou commerciales, (Entrepôts, Garages, Hôtels)
- Personnes physiques

Copropriété



Source : Exploitation APUR à partir des données DGI 01/01/2000

Septembre 2003



II. LES PERSONNES PHYSIQUES

Les personnes physiques possèdent 68% des logements et plus de 40% des locaux d'activité à Paris. Il faut cependant distinguer les propriétaires d'immeubles entiers et les copropriétaires. La copropriété est un statut apparu relativement récemment dans l'histoire de la propriété : il fut créé par la loi du 28 juin 1938 et ne se développa réellement qu'à partir des années 1950, avec les mesures facilitant l'accession à la propriété.

1- Les propriétaires d'immeubles

Les personnes physiques mono propriétaires possèdent encore 12 300 maisons ou immeubles à Paris, totalisant 100 000 logements. Cela ne représente que 7% du parc de logements. Ils en possédaient 146 000 en 1987¹, soit 11% du parc. La réduction de ce parc contribue à celle du parc locatif en général. Vraisemblablement, l'essor de la copropriété participe à la tension sur le marché locatif et favorise la hausse des loyers.

L'immeuble de rapport fut la forme dominante de la propriété à Paris du début du XIX^e siècle au milieu du XX^e siècle. Sur les 75 000 parcelles que compte Paris aujourd'hui, il n'en reste plus que 12 300 en monopropriété, soit 16% du total. La plus grande partie de ce patrimoine d'immeubles correspond en réalité à des maisons de ville puisque 8 000 personnes physiques sont propriétaires occupantes en monopropriété. Pour le reste, c'est dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements que les immeubles de rapport sont les plus nombreux, là où les prix de vente sont les moins élevés. Les derniers immeubles de rapport, souvent anciens et dégradés, ont une fonction de logement social de fait.

La tendance générale est à la disparition des monopropriétés d'immeubles entiers cédés à des marchands de biens qui les revendent appartement par appartement. La plupart du temps la mutation s'effectue à l'occasion d'une succession. Le poids des droits et la difficulté de partager des patrimoines dont l'importance tend à se restreindre (aujourd'hui, rarement plus d'un immeuble) sont des conditions qui favorisent la vente, soit par les héritiers, soit par les propriétaires eux-mêmes lorsqu'ils anticipent les difficultés des légataires. A noter que le taux de vacance est de 16% pour cette catégorie de logements, l'un des plus fort dans Paris, où la moyenne s'établit à 12%. Cela peut s'expliquer par les délais liés aux partages successoraux, ou encore par des opérations tendant à « vider » les immeubles avant leur transformation.

¹ les données 1987 proviennent d'une étude APUR à partir des fichiers fonciers : *La Propriété des logements à Paris*, Paris, APUR, 1990, 15 p.

LES PERSONNES PHYSIQUES

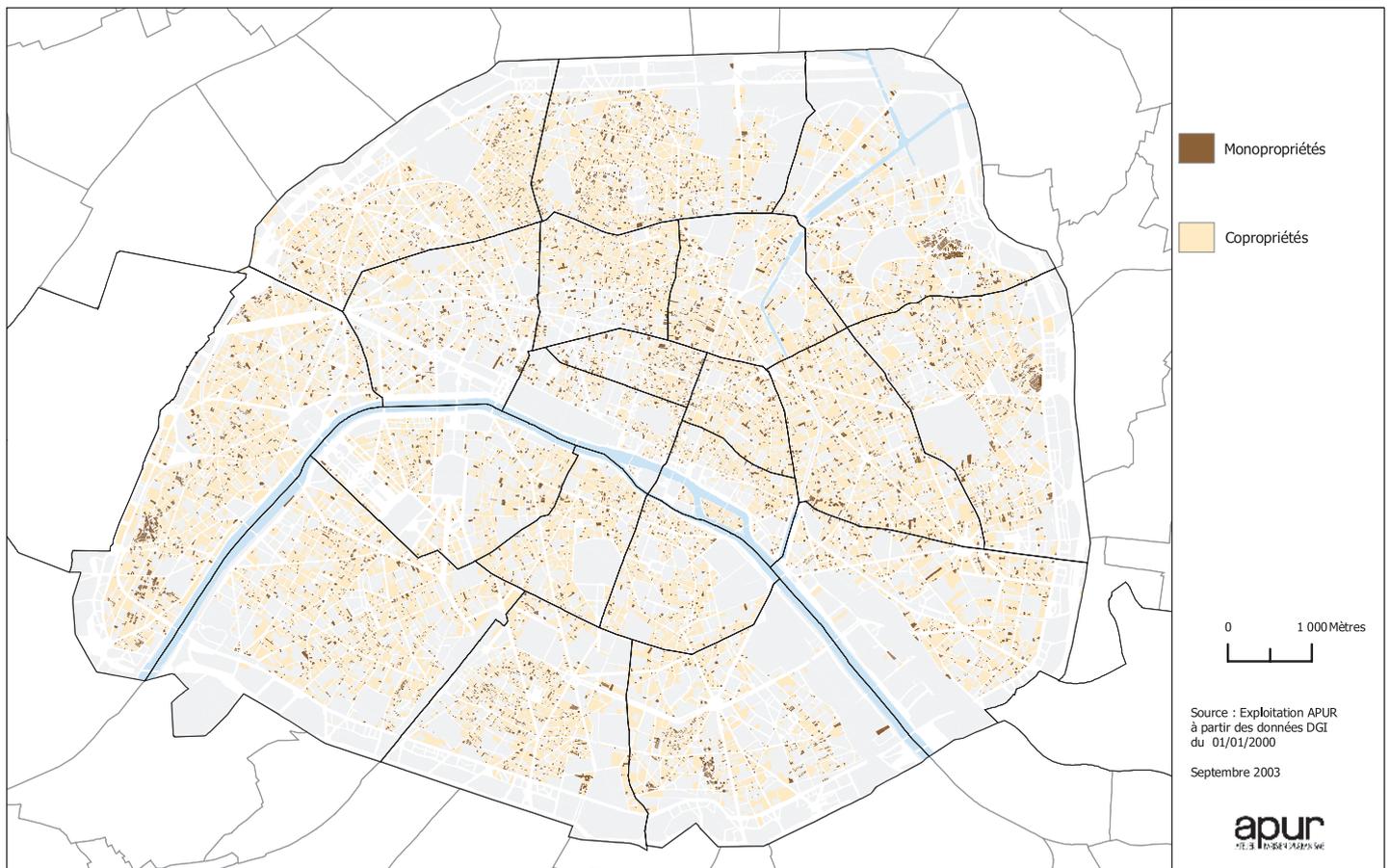


TABLEAU 4: STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DES PERSONNES PHYSIQUES - PARIS

	Propriétaires	Locataires	Vacants	*Autres	Total
Monopropriétaires	8 025	72 506	16 484	3 090	100 105
Copropriétaires	400 293	317 467	84 072	44 048	845 880
TOTAL	408 318	389 973	100 556	47 138	945 985

* Autres : division fiscale, occupant à titre gratuit, local non imposable, local professionnel (artisan exonéré des TP), local sujet à imposition à la taxe professionnelle, local à utilisation commune.

2- Les copropriétaires

Les personnes physiques possèdent 846 000 logements en copropriété, soit 61% du parc. Ce mode de propriété est devenu prépondérant dans tous les arrondissements parisiens. Il est clair aujourd'hui que l'unité de propriété n'est plus l'immeuble mais le logement. Cette part est cependant plus faible dans le 12^e arrondissement (58%) et surtout dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements (entre 45% et 47%). Cela est dû à l'importance du parc de logements sociaux de l'OPAC et des SEM de la Ville de Paris dans ces arrondissements, détenus essentiellement en monopropriété.

Parmi les logements détenus en copropriété par des particuliers, 47% sont occupés par leur propriétaire et 37% sont mis en location. Aucun arrondissement ne compte plus de locataires que de propriétaires dans les logements de cette catégorie. Le parc locatif est donc minoritaire dans les copropriétés. Les recensements de population confirment la part croissante des propriétaires occupants dans le parc des résidences principales : ils occupaient 18% des résidences principales en 1962, 28% en 1990 et 30% en 1999. Leur poids apparaît comparable à celui observé dans d'autres grandes villes comme Lyon (31% en 1999) mais moins important qu'au niveau régional (44% de propriétaires occupants en Ile-de-France en 1999).

D'après une récente étude consacrée aux bailleurs parisiens², l'acquisition de logements par les particuliers avec l'intention de louer n'est pas la situation la plus fréquente. Plus souvent, la possession des logements est liée à un héritage ou à la reconversion d'un habitat personnel. Quand un particulier achète un logement en copropriété, c'est le plus souvent pour y habiter ; mais quand il le quitte, il choisit en général de le mettre en location plutôt que de le revendre. Le développement de la copropriété n'est donc pas nécessairement synonyme de disparition du parc locatif. Reste que certains particuliers préfèrent laisser leur logement vacant plutôt que de le mettre en location ou de le revendre, même si le taux de vacance de cette catégorie, qui est de 10%, est inférieur à la moyenne parisienne.

Si le transfert de la propriété d'immeubles entiers à des copropriétés apparaît irréversible en ce qui concerne les personnes physiques, cela ne signifie pas nécessairement que le parc locatif est voué à disparaître. Il est seulement plus éclaté et sans doute plus sensible à la hausse générale des loyers. En définitive, le parc locatif se parcellise entre petits propriétaires, ce qui accroît son hétérogénéité en termes d'entretien et de loyers pratiqués.

² André MASSOT, *Les Particuliers propriétaires de logements locatifs*, Paris, IAURIF, 2000, 165 p.

III. LES GRANDS PROPRIETAIRES PUBLICS

Les grands propriétaires publics possèdent 13% des parcelles cadastrales, 20% des logements et plus de 11% des locaux d'activité à Paris. Il s'agit généralement d'immeubles entiers et non de lots de copropriété : 80% de leur patrimoine de logements est en monopropriété ainsi que 90% de leurs locaux d'activités. La taille des propriétés est inhabituelle puisque avec 13% des parcelles, ils détiennent 47% de la superficie parisienne hors voirie.

1- L'Etat, les entreprises et les services publics

L'Etat et les organismes publics ne relevant pas de la Ville de Paris, comme les entreprises publiques, les organismes sociaux ou les ambassades, possèdent 15 200 logements, soit 1% du parc et 4 254 locaux d'activité, soit 2% du parc mais près de 11% des surfaces. Ces locaux relèvent essentiellement d'immeubles possédés en monopropriété. Ceux-ci représentent 3% des parcelles cadastrales, mais 18% de la superficie parisienne hors voirie.

La présence d'un important patrimoine de l'Etat à Paris est liée à son statut de capitale. En découlent la présence des ambassades, essentiellement localisées dans les beaux quartiers de l'Ouest parisien, celle des ministères et des organismes internationaux, surtout sur la rive gauche et en particulier dans le 7e arrondissement, celle de musées nationaux ou de monuments historiques et comme le Louvre ou le Panthéon. Certains édifices appartiennent de droit à l'Etat dans le cadre de la décentralisation : c'est le cas de la cathédrale Notre-Dame, mais aussi des universités comme l'important campus de Jussieu, en passe d'être transféré dans la ZAC Rive gauche.

Au sein des patrimoines dépendant de l'Etat, les entreprises publiques possèdent environ la moitié des surfaces des parcelles cadastrales, bâties ou non bâties. Les emprises les plus visibles sont celles des gares, au nombre de six dans la capitale, et des voies de chemin de fer qui y mènent, y compris le chemin de fer dit de « petite ceinture ». Beaucoup sont considérées comme des réserves foncières potentielles, en cas de recouvrement des voies comme cela a été projeté pour la gare de l'Est, ou de transformation en ceinture verte pour la petite ceinture.

Les locaux d'habitation sont des logements de fonction pour les salariés des entreprises publiques (2 700 logements) et les fonctionnaires de l'Etat (9 700). Ils sont relativement bien répartis dans les différents arrondissements.

Pour important qu'il soit en termes de surfaces, lié à la nature même de ses principaux éléments, ce patrimoine est loin d'être considérable en termes de logements, notamment en part relative, et par rapport à celui de la Ville et des organismes HLM.

ETAT, ENTREPRISES ET SERVICES PUBLICS



TABLEAU 5: ETAT, ENTREPRISES ET SERVICES PUBLICS - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	logts + loxx
Etat, entreprises et services publics	9 700	595 420	1 604	2 292 813	2 888 233
Entreprises publiques	2 700	176 157	1 696	1 556 235	1 732 392
Ambassades, Etats étrangers	493	70 419	255	294 942	365 361
Chambres de commerce, des métiers, d'agriculture, des notaires	179	13 763	148	132 404	146 167
Région et autres collectivités territoriales (hors paris)	205	14 128	57	62 213	76 341
Organismes sociaux	1 931	119 814	494	414 965	534 779
TOTAL	15 208	989 701	4 254	4 753 572	5 743 273

2- La Ville de Paris, les bailleurs sociaux et l'Assistance publique

Autour du patrimoine propre de la Ville de Paris, on regroupe ici celui d'organismes qui lui sont liés ou qui relèvent du secteur de l'habitat social. Il s'agit du département de Paris, de l'assistance publique, des sociétés d'économies mixtes (SEM) liées à la ville, de l'OPAC de Paris et des sociétés anonymes d'HLM, dont la plupart ne dépendent pas de la Ville de Paris mais gèrent des logements sociaux.

Ce vaste secteur lié, plus ou moins, à la Ville de Paris et/ou spécialisé dans l'habitat social détient un patrimoine global de plus de 217 500 logements, soit près de 16% du parc, et 18 900 locaux d'activité, soit 9% du parc. Cet ensemble représente 15% des surfaces cumulées des logements et des locaux d'activité. Le parc de logements est possédé à 90% en monopropriété, celui des locaux à 75%. Ainsi, la Ville de Paris et les organismes liés possèdent 10% des parcelles et 28% de la superficie parisienne hors voirie. Collectivement, ce sont de loin les propriétaires personnes morales les plus présentes à Paris. Leur patrimoine augmente régulièrement puisque en 1987, le secteur public ou social possédait 188 175 logements, soit 14% du parc.

Ce patrimoine est surtout réparti dans les arrondissements périphériques de l'est et du sud de la ville, notamment le 13e, le 19e et le 20e et dans une moindre mesure le 14e et le 15e arrondissements, et en particulier l'ancienne zone des fortifications où la Ville est quasiment l'unique propriétaire.

En termes de logements sociaux proprement dits, selon la définition de la loi SRU3, la Ville de Paris n'atteint pas les 20% exigés par la loi, mais seulement 14%. L'équipe municipale élue en 2001 s'est donné pour objectif d'atteindre cette proportion à raison de 3 500 nouveaux logements (construits ou acquis) par an. L'OPAC4 de Paris est un instrument de cette politique. Il est le premier propriétaire parisien avec 85 000 logements et 2 600 locaux d'activité. Créé en 1920 pour mettre en œuvre la politique du logement à bon marché, l'OPAC possède des immeubles HBM de l'entre-deux-guerres (environ 30% du patrimoine), notamment dans l'ancienne zone des fortifications, et des cités HLM des années 1950 à 1980. Si en 1973/1974 la construction atteignait 4 000 logements par an, elle est descendue aujourd'hui à 800 par an en moyenne. L'OPAC a vendu certains de ses logements à partir de 1985, créant des copropriétés dans « ses » immeubles. Cela a soulevé des difficultés de gestion et cette pratique a été abandonnée. Au contraire, l'OPAC a acquis 1 300 logements en 2002 dans des immeubles rachetés à des institutionnels par le biais du droit de préemption. Dans le cadre de la volonté de rééquilibrage social entre l'Est et l'Ouest, l'OPAC a acquis quelques immeubles dans les beaux quartiers afin d'en faire du logement social.

Cette politique d'acquisition d'immeubles anciens est nouvelle pour l'OPAC. Des contacts ont été pris avec les investisseurs institutionnels qui cherchent à vendre leurs immeubles pour les racheter. Dans un contexte de pénurie de terrains, l'acquisition d'immeubles anciens ouvre ainsi des perspectives pour le développement du logement social et son rééquilibrage vers l'ouest.

³ La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 exclut les logements intermédiaires du dénombrement des logements sociaux.

⁴ Ce paragraphe s'appuie sur un entretien réalisé avec Bruno Gaudry, responsable de la gestion du patrimoine de l'OPAC, le 16/09/2003.

VILLE DE PARIS, BAILLEURS SOCIAUX ET ASSISTANCE PUBLIQUE

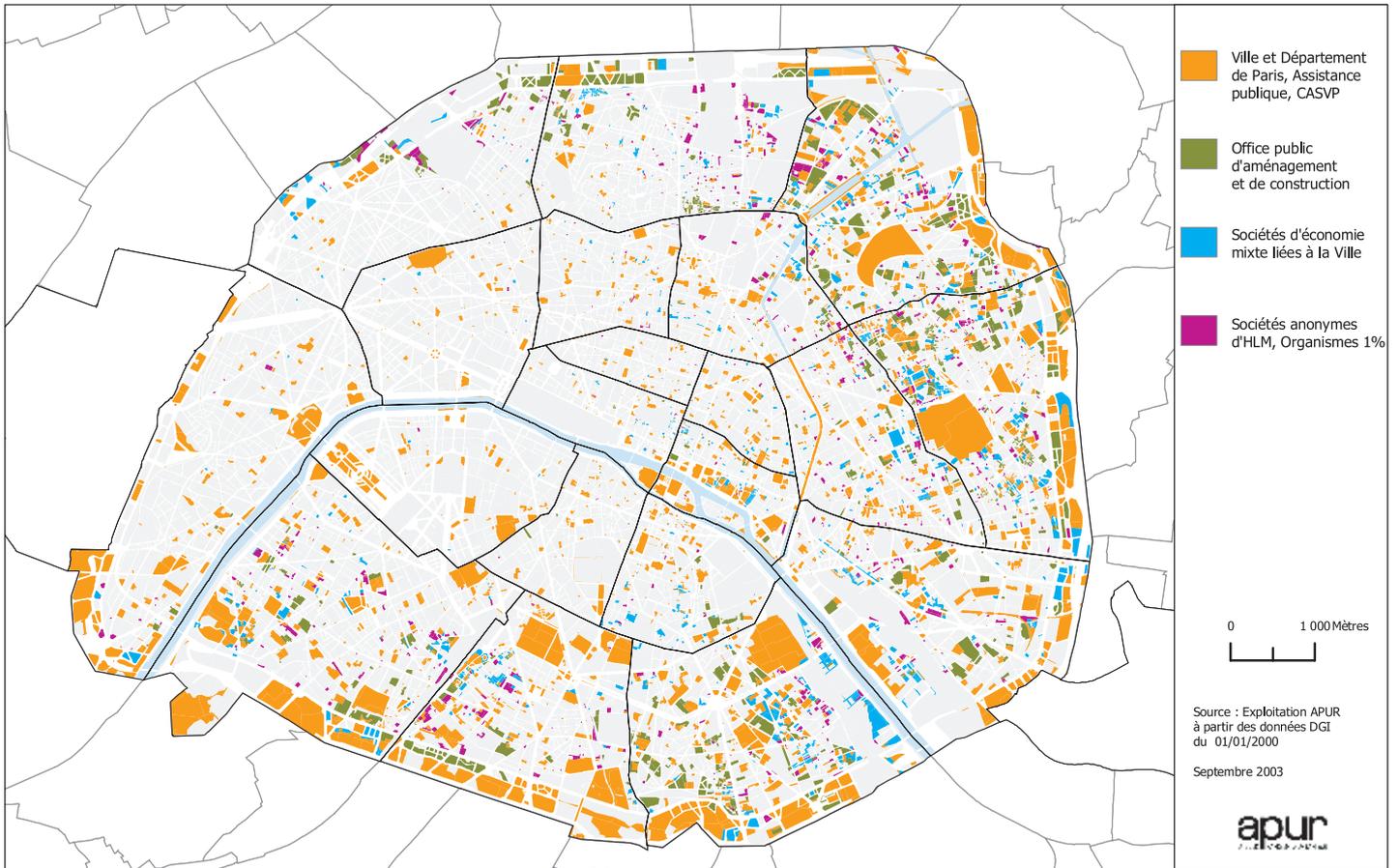


TABLEAU 6: VILLE DE PARIS, BAILLEURS SOCIAUX ET ASSISTANCE PUBLIQUE - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	logts + locx
Ville et département de Paris, AP, CASVP	41 221	1 941 179	11 098	4 101 893	6 043 072
OPAC	84 490	4 971 225	2 584	565 729	5 536 954
SEM liées à la Ville	47 532	2 867 639	3 818	652 445	3 520 084
SA d'HLM, organisme 1%	44 441	2 364 376	1 403	344 678	2 709 054
TOTAL	217 684	12 144 419	18 903	5 664 745	17 809 164

IV. LES GRANDS PROPRIETAIRES PRIVES

Les grands propriétaires privés possèdent 13% des logements et 46% des locaux d'activité. A eux seuls, les investisseurs institutionnels - compagnies d'assurance, caisses de retraite, banques et sociétés foncières et immobilières - possèdent 4% des logements et 11% des locaux d'activité. Cela représente 10% des surfaces de locaux de toute nature.

1- Les banques, les assurances et les caisses de retraite

Les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les banques sont des investisseurs pour lesquels l'immobilier est une activité complémentaire. Compagnies d'assurance et caisses de retraite placent une partie de leur capital (au maximum 40% pour les premières et 30% pour les secondes) dans l'immobilier, conçu comme un investissement à long terme capable d'assurer le remboursement des risques ou le paiement des pensions. Les banques, quant à elles, n'ont pas vocation à détenir des actifs immobiliers mais ont souvent hérité d'immeubles appartenant à des propriétaires devenus insolubles, dont elles étaient les crédettes. Elles s'en servent pour loger leurs employés, dans le cadre d'un investissement à court ou moyen terme seulement.

Les investisseurs institutionnels possèdent 30 800 logements, soit 2% du parc, et 9 100 locaux d'activité, soit plus de 4% du parc. Cela représente également 4% des surfaces cumulées des logements et des locaux d'activité. Les assurances et les mutuelles regroupent la moitié de ce parc, en termes de logements autant que de locaux d'activité.

Ce parc est concentré dans les beaux quartiers, autant par une tradition de valorisation du patrimoine, que par les arbitrages récents, qui ont conduit les investisseurs institutionnels à se recentrer sur ces quartiers, en se dessaisissant en priorité des immeubles de l'Est parisien.

A titre d'exemple, la Société Générale⁵ possède historiquement des immeubles haussmanniens ayant des agences en rez-de-chaussée. Depuis trois ans, la stratégie est d'arbitrer (c'est-à-dire vendre) tous les biens qui n'ont pas de rapport avec l'activité bancaire pour réinvestir dans d'autres secteurs. Les biens vendus sont des immeubles entiers. Les acheteurs sont des sociétés privées, des promoteurs ou encore des SEM, comme la SIEMP pour le compte de la Ville de Paris. Les ventes sont programmées pour se terminer en 2004. La Société Générale réalise peu d'achats, sauf cas exceptionnel, pour des locaux intéressant directement l'activité bancaire. Cette politique s'applique aussi bien à Paris qu'en banlieue parisienne et dans l'ensemble du réseau national.

⁵ Ce paragraphe s'appuie sur un entretien réalisé avec Michel Flobert, responsable du patrimoine du Réseau Société Générale, le 02/10/2003.

**BANQUES, ASSURANCES
CAISSES DE RETRAITE**



TABLEAU 7: BANQUES, ASSURANCES, CAISSES DE RETRAITE - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	logts + locx
Banques	1 714	116 808	848	521 306	638 114
Assurances, mutuelles	19 516	1 348 143	5 712	1 694 440	3 042 583
Caisses de retraite ou de prévoyance, assurance vieillesse	8 527	569 414	1 971	718 791	1 288 205
Autres organismes financiers	1 041	56 612	592	252 949	309 561
TOTAL	30 798	2 090 977	9 123	3 187 486	5 278 463

2- Les sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)

Les sociétés foncières et immobilières sont des investisseurs institutionnels pour lesquels l'immobilier est l'activité principale⁶. On distingue les sociétés foncières classiques qui sont des entreprises dont l'objet est l'immobilier, et les sociétés immobilières dites de « pierre papier », dont les particuliers détiennent des parts, comparables aux actions cotées en Bourse. Ces sociétés immobilières représentent la forme la plus abstraite de la propriété immobilière. Enfin, il existe aussi des sociétés immobilières diverses, pérennes ou non, comme les sociétés de promotion ou les marchands de biens.

Les sociétés foncières sont des sociétés commerciales à vocation immobilière créées à la fin du XIXe siècle. Elles ont pour but d'acquérir et de gérer des immeubles afin d'en tirer des loyers, et ce pour tous les types de locaux, d'habitation ou d'activité. On distingue les foncières privées, les plus anciennes, non cotées en Bourse, telles La Fourmi ou la Foncière lyonnaise, et les ex-SII et ex-SICOMI. Les sociétés immobilières d'investissement (SII) et les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (SICOMI) avaient été créées dans les années 1960 afin de drainer l'épargne publique vers l'investissement immobilier, grâce à un statut dérogatoire à l'impôt sur les sociétés. Les premières étaient orientées vers le logement et les secondes vers les locaux d'activité. Leur statut a été supprimé au début des années 1990. Ces foncières cotées en Bourse, appartenant au domaine de la « pierre papier », bénéficient d'un nouveau statut dérogatoire à l'impôt sur les sociétés en devenant des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). GECINA est la foncière qui possède le plus de logements à Paris et elle envisage d'y garder un patrimoine important malgré des ventes récentes liées à son rapprochement avec SIMCO.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont de plusieurs types : on distingue les SCPI de rendement, qui distribuent des revenus trimestriels et dont le patrimoine est composé de locaux d'activité ; les SCPI de valorisation, qui versent un revenu lors de la liquidation de leur patrimoine (après une quinzaine d'années en général) et possèdent des logements dans les beaux quartiers des métropoles ; les SCPI « Malraux », qui distribuent le déficit fiscal issu du montant des travaux dans les immeubles d'habitation anciens situés dans les secteurs sauvegardés ; et les SCPI « Méhaignerie » qui favorisaient la construction de logements locatifs neufs.

Les sociétés foncières et immobilières détiennent 31 400 logements, soit 2% du parc et 13 600 locaux d'activité, soit 7% du parc mais 10% en termes de surface. Le mode dominant de propriété est la monopropriété comme pour les investisseurs institutionnels en général.

Le parc des immeubles appartenant à des sociétés foncières et immobilières est concentré dans le 8e arrondissement et aux abords, dans les 1er, 2e, et surtout 9e, 16e et 17e arrondissements. Ce sont donc des localisations de prestige, dans des secteurs dans lesquels les prix immobiliers dépassaient les 4 000 €, voire 6 000 € le m² en 2000, la moyenne pour Paris étant inférieure à 3 000 € le m².

Les sociétés de « pierre papier » répondent à des logiques boursières qui les conduisent à se concentrer par le biais des fusions/acquisitions. Elles tendent à se spécialiser dans l'immobilier d'entreprise, secteur jugé plus rémunérateur que l'habitation, et dont les prix remontent depuis 1997. Comme les investisseurs institutionnels en général, elles se désengagent de l'habitation depuis une dizaine d'années, contribuant à réduire le parc locatif. Cependant, une part de ces immeubles est cédée à d'autres investisseurs institutionnels, qui sont parfois des fonds de pension américains.

⁶ Cette partie s'appuie sur un entretien réalisé avec Dorian Kelberg, délégué général de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), le 24/09/2003.

SOCIETES FONCIERES ET IMMOBILIERES (sauf SCI)

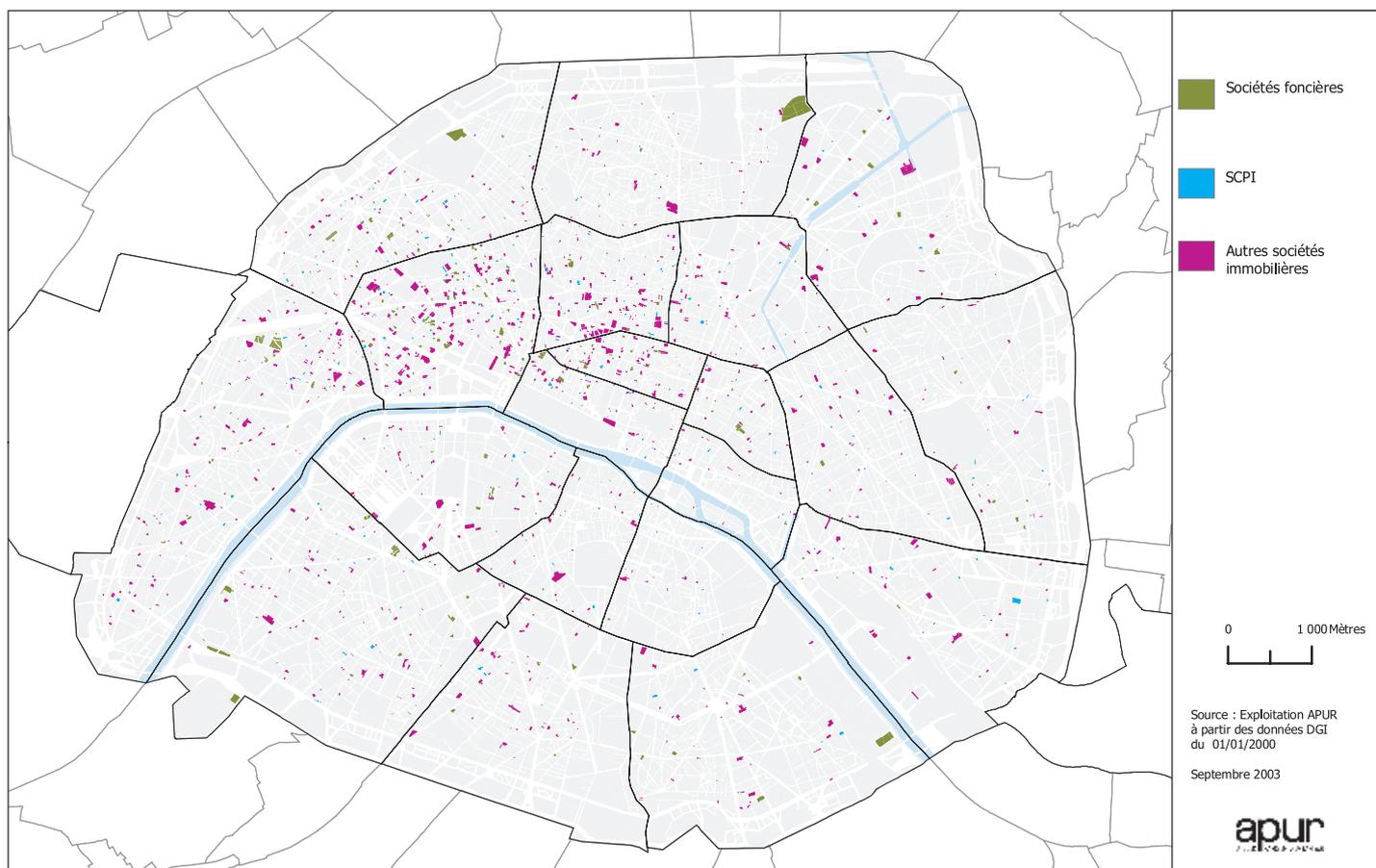


TABLEAU 8: SOCIETES FONCIERES ET IMMOBILIERES - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	logts + locx
Sociétés foncières	3 952	333 582	2 971	1 246 224	1 579 806
SCPI	2 766	177 773	1 776	353 156	530 929
Autres sociétés immobilières	24 700	1 574 135	8 872	2 988 742	4 562 877
TOTAL	31 418	2 085 490	13 619	4 588 122	6 673 612

3- Les sociétés civiles immobilières (SCI)

Une SCI est une société civile propriétaire d'immeubles destinés à la location ou réservés à l'usage d'un ou plusieurs associés. Elle a pour objet la propriété et l'administration des biens immobiliers qui lui sont apportés ou qu'elle achète, et non leur revente, n'étant pas une société commerciale soumise à l'impôt sur les sociétés. Elle ne peut pas non plus faire appel à l'épargne publique comme les sociétés foncières et immobilières.

Ces sociétés recouvrent donc des situations très variées, allant de l'association de deux époux ou de quelques héritiers jusqu'à la réunion de centaines de personnes détenant chacune une part sociale. Elles présentent des avantages, notamment d'ordre fiscal, mais aussi la facilitation de la transmission d'un patrimoine pour les personnes physiques ou le partage des risques d'exploitation pour les personnes morales.

Résultat de cette ouverture de champs des SCI, leurs patrimoines cumulés sont relativement considérables et répartis dans tout Paris. Les SCI possèdent 62 700 logements, soit plus de 4% du parc, et surtout 34 500 locaux d'activité, soit 17% du parc et 15% des surfaces. Ce patrimoine est partagé entre la monopropriété et la copropriété, cette dernière représentant 63% des locaux d'activité. Enfin, le patrimoine des SCI est assez également réparti dans tous les arrondissements, avec une sur représentation dans les arrondissements centraux, et en particulier le 2e, le 8e et le 9e arrondissements.

SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES



TABLEAU 9: SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	logts + locx
Sociétés civiles immobilières	62 661	3 297 178	34 448	6 720 518	10 017 696

4- Les associations et les fondations

Les associations et fondations regroupent les institutions religieuses, et notamment l'association diocésaine de Paris, les foyers, les organismes caritatifs et les associations. Leurs patrimoines cumulés représentent moins d'1% des logements et des locaux d'activité. Leur vocation n'est pas en effet de détenir un patrimoine immobilier, mais de posséder des logements et des locaux nécessaires à leur activité. Les différentes Eglises et institutions religieuses possèdent en propre 1 520 logements et 476 locaux d'activité. L'Eglise catholique en détient l'essentiel. La question des biens de l'Eglise a traversé la politique française de la Révolution à la séparation de l'Eglise et de l'Etat en 1905. Au XIXe siècle, l'Eglise catholique, qui possédait un patrimoine immobilier considérable issu d'une accumulation millénaire, a progressivement perdu tous ses biens, vendus, ou nationalisés comme dans le cas des édifices culturels avec la loi de séparation. Les Eglises protestantes ont plus rapidement récupéré ces biens que l'Eglise catholique qui refusait de créer les associations culturelles nécessaires à cette récupération. Ce n'est qu'en 1924 que sont créées les associations diocésaines dirigées par les évêques, qui permirent à l'Eglise catholique de gérer à nouveau les églises et de posséder un patrimoine propre. Sur les 110 églises que compte Paris, 70 appartiennent à la Ville de Paris, 40 églises construites après 1905 appartiennent au Diocèse de Paris, la cathédrale Notre-Dame appartenant à l'Etat.

L'Eglise catholique n'a plus de stratégie patrimoniale comparable à ce qu'elle a été dans le passé à Paris et en France en général, d'abord parce qu'elle n'en a plus les moyens. Les dons sont sa seule source de financement, et on l'a vu, son patrimoine immobilier s'est considérablement réduit. Ensuite, le diocèse ne dispose pas de tous les locaux dont il est propriétaire selon le droit civil car du point de vue du droit canonique, la plupart de ces locaux appartiennent aux paroisses (niveau élémentaire de la cure, la charge d'âmes) qui les gèrent elles-mêmes. D'une façon générale, le diocèse possède des locaux dédiés au culte et aux activités qui y sont liées comme la formation des prêtres, le catéchisme, l'aumônerie et les œuvres caritatives, et se dessaisit progressivement de ses derniers immeubles de rapport. Cela explique la réduction du patrimoine de l'Eglise, désormais assimilable à une association dédiée au culte. Ainsi, selon M. Thierry Berlizot⁷, directeur du patrimoine immobilier de l'association diocésaine de Paris, le service immobilier du diocèse gère ce patrimoine dans l'idée de l'adapter aux besoins. Il s'agit par exemple d'ouvrir une nouvelle maison de séminaristes, ou une nouvelle aumônerie pour les étudiants de l'université Paris VII transférée dans la ZAC Rive gauche.

La tendance est sans doute la même pour les congrégations catholiques, symbole de la richesse occulte de l'Eglise au XIXe siècle. En 1942, l'abolition par le régime de Vichy du « délit de congrégation » instauré en 1904 leur a permis de recouvrer ce qui restait de leurs biens nationalisés en 1789. Ce patrimoine est difficile à évaluer avec précision étant donné la diversité des propriétaires. Chaque congrégation a choisi une forme d'association différente : une pour l'ordre entier, une pour chaque couvent, parfois avec une dénomination religieuse, parfois seulement avec le nom des rues entourant l'îlot concerné, quand ce n'est pas une SCI qui possède les bâtiments. L'Eglise catholique n'est donc plus un très grand propriétaire parisien, comme certains se plaisent à le croire, et il ne faut pas confondre la visibilité que lui confère le maillage des églises, ou la concentration des bâtiments religieux dans le périmètre restreint, appelé « la Cornette d'Or », qui entoure le parc du Luxembourg, avec l'ampleur réelle, très limitée à l'échelle de Paris, de son patrimoine. En définitive, parmi les associations et fondations, les organismes caritatifs sont très majoritaires, avec plus de 6 000 logements et près de 600 locaux d'activité, essentiellement détenus en monopropriété, et mis en location pour les premiers.

⁷ Entretien réalisé le 17/09/2003.

ASSOCIATIONS, FONDATIONS

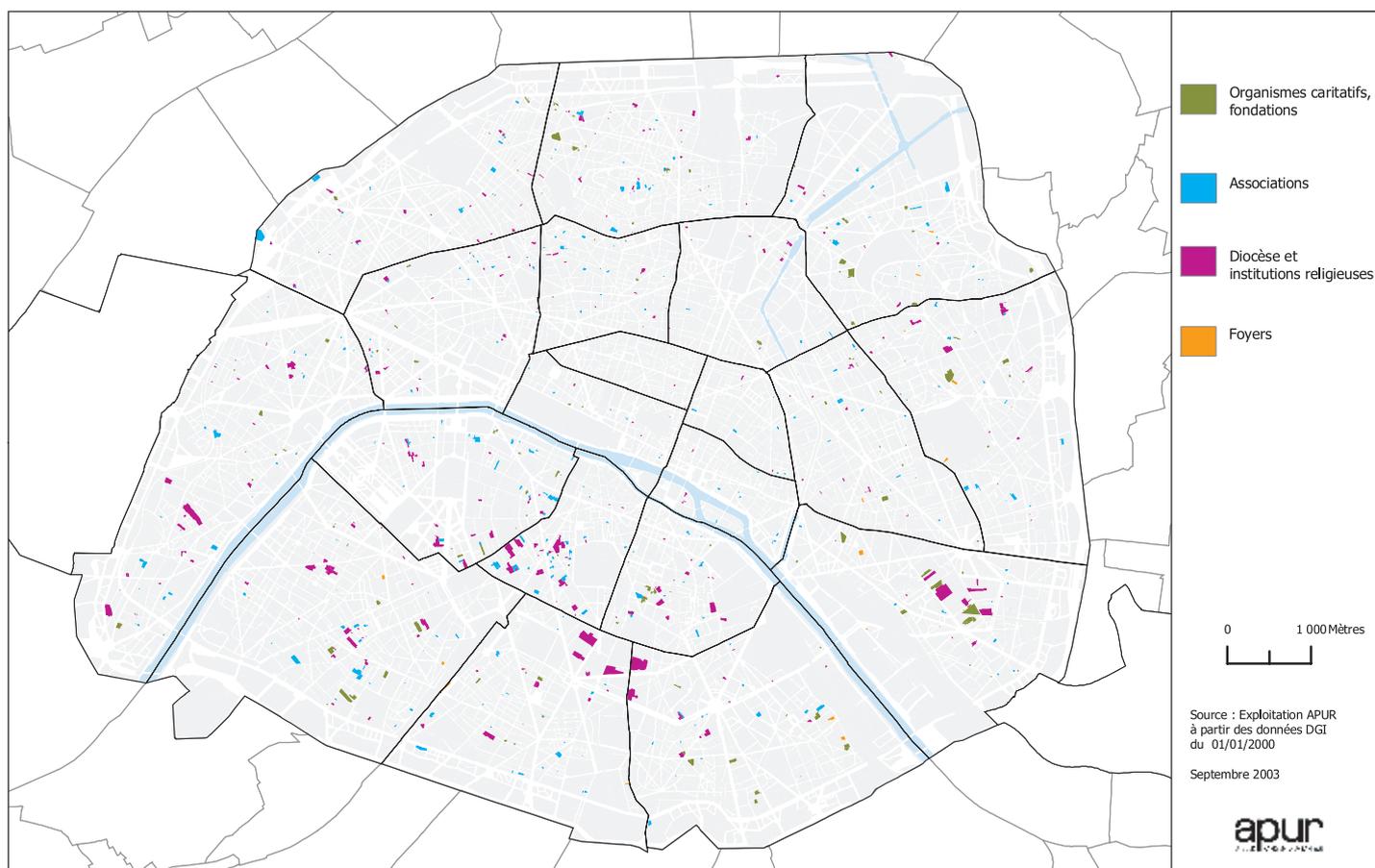


TABLEAU 10: ASSOCIATIONS, FONDATIONS - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface logts + locx
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	
Organismes caritatifs, fondations	6 023	277 262	576	257 474	534 736
Associations	1 450	63 735	517	534 203	597 938
Diocèse et institutions religieuses	1 520	83 293	476	486 177	569 470
Foyers	1 541	26 517	25	15 126	41 643
TOTAL	10 534	450 807	1 594	1 292 980	1 743 787

5- Les sociétés industrielles ou commerciales

Les sociétés industrielles ou commerciales sont des entreprises dont l'objet n'est pas l'immobilier mais qui possèdent des biens immobiliers nécessaires à leur activité ou au logement de leurs salariés.

Elles possèdent 12 000 logements, soit moins de 1% du parc, et 6 800 locaux d'activité, soit plus de 3% du parc et 8% des surfaces. Les logements sont détenus en monopropriété dans 70% des cas, tandis que les locaux d'activité relèvent autant de la monopropriété que de la copropriété.

Parmi ces sociétés, les entrepôts, les garages, les hôtels et les coopératives ou les syndicats professionnels ne comptent que pour une faible part.

Ce patrimoine se répartit dans tous les arrondissements, les surfaces allant croissant du centre vers la périphérie.

* * *

Ainsi, Paris appartient aux Parisiens, soit directement par le biais de la copropriété occupante, soit indirectement par la Ville de Paris et les organismes HLM. L'augmentation conjointe de ces deux types de parcs est une tendance lourde de l'immobilier parisien depuis un demi-siècle. Les investisseurs institutionnels, au contraire, ont tendance à se désengager de l'habitation depuis 1985, entraînant une régression du parc locatif de standing moyen, que la Ville de Paris cherche à compenser par la création de nouveaux logements sociaux.

SOCIETES INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES



TABLEAU 11: SOCIETES INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES - PARIS

	Logements		Locaux d'activité		Total surface
	Nombre	Surface (m2)	Nombre	Surface (m2)	logts + locx
Sociétés industrielles ou commerciales	11 407	604 371	5 947	2 834 231	3 438 602
Entrepôts, garages, hôtels	317	14 542	537	632 512	647 054
Coopératives, syndicats professionnels	246	16 525	288	166 060	182 585
TOTAL	11 970	635 438	6 772	3 632 803	4 268 241

ANNEXES

LA PROPRIETE FONCIERE

TABLEAU 12: LES PARCELLES CADASTRALES - PARIS

	Nombre de parcelles	Surface des parcelles (m2)
Personnes physiques monopropriétaires	12 271	3 164 303
Personnes morales monopropriétaires		
Etat, entreprises et services publics ...	2 131	11 683 273
<i>Etat, entreprises et services publics</i>	905	5 821 013
<i>Entreprises publiques</i>	789	5 212 506
<i>Ambassades, Etats étrangers</i>	255	298 875
<i>Chambres de commerce, des métiers, d'agriculture, des notaires</i>	34	111 145
<i>Région et autres collectivités territoriales (hors paris)</i>	32	107 385
<i>Organismes sociaux</i>	116	132 349
Ville de Paris, org. HLM, AP	7 383	18 755 774
<i>Ville et département de Paris, AP, CASVP</i>	3 747	13 996 264
<i>OPAC</i>	1 120	2 331 790
<i>SEM liées à la Ville</i>	1 588	1 518 030
<i>SA d'HLM, organismes 1 %</i>	928	909 690
Banques, assurances	1 571	1 206 153
<i>Banques</i>	166	120 650
<i>Assurances, mutuelles</i>	893	706 740
<i>Caisses de retraite ou de prévoyance, assurance vieillesse</i>	391	290 787
<i>Autres organismes financiers</i>	121	87 976
Sociétés foncières et immobilières (sauf SCI)	1 878	1 643 189
<i>Sociétés foncières</i>	398	368 451
<i>SCPI</i>	206	100 267
<i>Autres sociétés immobilières</i>	1 274	1 174 471
Sociétés civiles immobilières	3 734	1 965 597
Associations, fondations	805	1 063 107
<i>Organismes caritatifs, fondations</i>	166	225 655
<i>Associations</i>	331	292 315
<i>Diocèse et institutions religieuses</i>	287	523 848
<i>Foyers</i>	21	21 289
Sociétés industrielles ou commerciales ...	1 139	1 135 200
<i>Sociétés industrielles ou commerciales</i>	915	963 022
<i>Entrepôts, garages, hôtels</i>	144	119 421
<i>Coopératives, syndicats professionnels</i>	80	52 757
*Autres	1 566	885 002
Total	20 207	38 337 295
Copropriété	42 533	23 582 388
TOTAL GENERAL	75 011	65 083 986

* propriété non renseignée, inconnu, vide, loge de gardien

TABLEAU 12 BIS : LES PERSONNES PHYSIQUES -PARIS

	nombre de logements
Personnes physiques monopropriétaires	100 105
Personnes physiques copropriétaires	845 880
Total	945 985

LA PROPRIETE DES LOGEMENTS

TABLEAU 13: ETAT, ENTREPRISES ET SERVICES PUBLICS - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Etat, entreprises et services publics	8 580	544 654
Entreprises publiques	2 251	143 853
Ambassades, Etats étrangers	238	39 371
Chambres de commerce, des métiers, d'agriculture, des notaires	158	11 926
Région et autres collectivités territoriales (hors paris)	191	13 326
Organismes sociaux	1 930	119 774
Total	13 348	872 904
Copropriété	1 860	116 797
TOTAL	15 208	989 701

TABLEAU 14: VILLE DE PARIS, BAILLEURS SOCIAUX ET ASSISTANCE PUBLIQUE - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Ville et département de Paris, AP, CASVP	37 937	1 822 185
OPAC	77 453	4 536 454
SEM liées à la Ville	42 185	2 530 460
SA d'HLM, organismes 1%	36 281	1 918 319
Total	193 856	10 807 418
Copropriété	23 828	1 337 001
TOTAL	217 684	12 144 419

TABLEAU 15: BANQUES, ASSURANCES, CAISSES DE RETRAITE - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Banques	1 324	93 192
Assurances, mutuelles	16 313	1 146 066
Caisses de retraite ou de prévoyance, assurance vieillesse	6 079	421 419
Autres organismes financiers	801	43 162
Total	24 517	1 703 839
Copropriété	6 281	387 138
TOTAL	30 798	2 090 977

TABLEAU 16: SOCIETES FONCIERES ET IMMOBILIERES - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Sociétés foncières	3 725	314 213
SCPI	2 434	156 380
Autres sociétés immobilières	18 625	1 229 931
Total	24 784	1 700 524
Copropriété	6 634	384 966
TOTAL	31 418	2 085 490

TABLEAU 17: SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Sociétés civiles immobilières	34 578	1 838 163
Copropriété	28 083	1 459 015
TOTAL	62 661	3 297 178

TABLEAU 18: ASSOCIATIONS, FONDATIONS - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Organismes caritatifs, fondations	5 628	254 196
Associations	1 024	47 542
Diocèse et institutions religieuses	963	52 954
Foyers	1 514	25 797
Total	9 129	380 489
Copropriété	1 405	70 318
TOTAL	10 534	450 807

TABLEAU 19: SOCIETES INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES - PARIS

	Nombre de logements	Surface des logements (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Sociétés industrielles ou commerciales	7 692	409 266
Entrepôts, garages, hôtels	212	8 201
Coopératives, syndicats professionnels	171	12 109
Total	8 075	429 576
Copropriété	3 895	205 862
TOTAL	11 970	635 438

LA PROPRIETE DES LOCAUX D'ACTIVITES

TABLEAU 20: ETAT, ENTREPRISES ET SERVICES PUBLICS - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales en monopropriété		
Etat, entreprises et services publics	1 335	1 995 829
Entreprises publiques	1 319	1 274 418
Ambassades, Etats étrangers	207	277 539
Chambres de commerce, des métiers, d'agriculture, des notaires	142	127 302
Région et autres collectivités territoriales (hors paris)	46	59 639
Organismes sociaux	422	324 092
Total	3 471	4 058 819
Copropriété	783	694 753
TOTAL	4 254	4 753 572

TABLEAU 21: VILLE DE PARIS, BAILLEURS SOCIAUX ET ASSISTANCE PUBLIQUE - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Ville et département de Paris, AP, CASVP	7 890	2 508 291
OPAC	2 365	526 058
SEM liées à la Ville	2 582	367 056
SA d'HLM, organisme 1%	1 180	294 011
Total	14 017	3 695 416
Copropriété	4 886	1 969 329
TOTAL	18 903	5 664 745

TABLEAU 22: BANQUES, ASSURANCES, CAISSES DE RETRAITE - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Banques	380	364 184
Assurances, mutuelles	4 588	1 397 241
Caisses de retraite ou de prévoyance, assurance vieillesse	1 331	581 872
Autres organismes financiers	441	219 670
Total	6 740	2 562 967
Copropriété	2 383	624 519
TOTAL	9 123	3 187 486

TABLEAU 23: SOCIETES FONCIERES ET IMMOBILIERES - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Sociétés foncières	2 047	716 151
SCPI	936	188 336
Autres sociétés immobilières	6 429	2 228 347
Total	9 412	3 132 834
Copropriété	4 207	1 455 288
TOTAL	13 619	4 588 122

TABLEAU 24: SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Sociétés civiles immobilières	12 731	3 752 834
Copropriété	21 717	2 967 684
TOTAL	34 448	6 720 518

TABLEAU 25: ASSOCIATIONS, FONDATIONS - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Organismes caritatifs, fondations	502	214 061
Associations	423	501 114
Diocèse et institutions religieuses	349	376 271
Foyers	22	14 845
Total	1 296	1 106 291
Copropriété	298	186 689
TOTAL	1 594	1 292 980

TABLEAU 26: SOCIETES INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES - PARIS

	Nombre de locaux d'activité	Surface des locaux d'activité (m2)
Personnes morales monopropriétaires		
Sociétés industrielles ou commerciales	3 062	2 141 351
Entrepôts, garages, hôtels	219	390 306
Coopératives, syndicats professionnels	211	150 582
Total	3 492	2 682 239
Copropriété	3 280	950 564
TOTAL	6 772	3 632 803

Etude de l'Atelier parisien d'urbanisme – octobre 2003

Directeur :	Jean-Baptiste VAQUIN
Direction d'étude	Audry JEAN-MARIE
Chargés d'études :	Anne CLERVAL, Guylène RANDAL
Informatique :	Claude LUCIANI, François N'GUYEN
Cartographie :	Christine DELAHAYE