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

PSMV DU MARAIS

Difficultés de gestion et d'application
Améliorations et modernisations nécessaires

Carte postale ancienne vers 1900. Cliché ancien D.R.

Reconduction contemporaine photographie de Daniel Quesney. © 2003 D. Quesney et Éditions Le Baobab.

Octobre 2003 - Février 2004

SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

1 BILAN DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PSMV: transformations du bâti, du tissu urbain et du paysage 5

1.1 Bilan de l'application du PSMV sur 3 îlots test 9
1.2 Enquête sur un îlot test situé hors du PSMV aux abords immédiats 15
1.3 Les servitudes de passage à travers les îlots 16
1.4 Les modifications et écrêtements 18
1.5 Zones constructibles et alignements projetés 20
1.6 Destructions et conservation de certains bâtiments 24
1.7 Destructions et conservation des bâtiments occupés par des activités 26
1.8 Elargissement du patrimoine protégé au titre du PSMV 27
1.9 Les «silences» du PSMV 27

2 BILAN SOCIO-ÉCONOMIQUE 29

Le secteur sauvegardé du Marais : la renaissance d'un quartier recherché 31
2.1 Population et logement 32
2.2 Une activité économique diversifiée et dynamique 36

3 LE PSMV DU MARAIS ET LE PLU DE PARIS EN COURS DE RÉVISION ; CONCORDANCES ET DÉCALAGES 49

3.1 Maintenir la mixité sociale dans les quartiers centraux 49
3.2 Gérer les affectations, assurer la diversité des fonctions urbaines 50
3.3 traitement des espaces libres : sauvegarder et développer le biotope 52
3.4 réduire les possibilités de stationnement pour maîtriser la circulation et diminuer la pollution liée à l'usage des véhicules 53
3.5 Améliorer la qualité de la vie urbaine, créer de nouveaux équipements publics 53
3.6 Densités bâties et destinations des locaux 54
3.7 Dispositions diverses à harmoniser entre PLU et PSMV 56

CONCLUSION : Comment assurer une mise à jour du PSMV du Marais ? 59

CONCLUSION RESUMEE 69

ANNEXES 71

INTRODUCTION

Le Secteur Sauvegardé du Marais a été créé par arrêté interministériel le 21 décembre 1964, et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 23 août 1996, soit plus de 30 ans après.
Le PSMV du Marais est donc le résultat d'un processus lent de définition et d'adaptations successives, tant aux évolutions de la politique urbaine parisienne qu'à la politique patrimoniale de l'Etat.
Premier secteur sauvegardé mis à l'étude dés le vote de la Loi Malraux, son adoption définitive est seulement intervenue après la réforme majeure des documents d'urbanisme parisiens que fut la création du POS en 1977 et ses deux révisions de ce document en 1989 et en 1994.

Le PSMV approuvé en 1996 est le résultat d'une triple préoccupation : celle de la sauvegarde du patrimoine, présente depuis la Loi Malraux et les premières études du PSMV ; ainsi que celles ,exprimées dans le rapport d'enquête publique de 1994, de «*l'attention des résidents du Marais pour la valeur historique, architectural et urbaine du quartier et du souhait de la Ville de Paris de maintenir le caractère évolutif des lieux et de leurs activités.* »

Aujourd'hui, la réforme du droit de l'urbanisme, par le vote de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) en décembre 2000 a ouvert une nouvelle phase des documents d'urbanisme parisiens, qui se traduit depuis 2002 par la mise en révision de l'ancien POS devenu PLU (Plan local d'urbanisme) de Paris.
Or, la loi SRU a notamment défini la nécessaire compatibilité des programmes locaux d'habitat, des plans de déplacement urbain, des schémas de développement commerciaux, des plans locaux d'urbanisme et des PSMV…avec le schéma de cohérence territoriale et en conséquence pour Paris avec le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable). C'est pourquoi il était nécessaire d'établir un premier bilan des PSMV parisiens afin d'évaluer le décalage entre leurs préconisations et celles du PADD et du PLU en cours d'élaboration, et ce afin d'estimer la nécessité d'une réforme des PSMV et sa nature.

De plus, le Conseil de Paris lors de sa séance du 27 Janvier 2003 a examiné le document d'orientation pour l'élaboration du PADD. Il indique :
« *Les deux territoires couverts par les plans de Sauvegarde et de mise en valeur du Maris et du 7e arrondissement sont concernés par les nouvelles orientations définies dans le PADD. Au-delà de la nécessaire préservation d'un patrimoine exceptionnel, des dispositions doivent être prises pour renforcer le dynamisme de ces quartiers, permettre à leurs habitants de s'y maintenir et enrayer ainsi les phénomènes de muséification.*

Dans le Marais, le contexte économique a évolué depuis les années 1960 : les très nombreuses prescriptions de démolitions ont éclairci le tissu urbain mais ont aussi contribué dans une certaine mesure à la baisse de l'emploi. Par ailleurs la reconnaissance du patrimoine urbain dans son ensemble est aujourd'hui acquise. Or, des prescriptions de démolitions concernent de nombreux bâtiments qui participent des différentes strates de l'histoire composite du Marais, notamment des bâtiments du XIXe siècle ou des bâtiments plus anciens mais de construction modeste, le plus souvent en copropriété. Il est nécessaire de réexaminer, sur la base d'un inventaire réactualisé, un certain nombre de ces mesures qui, trop contraignantes ou trop idéalistes, conduiraient à la réalisation de travaux sans autorisation ou à ce que les bâtiments concernés ne puissent plus être convenablement entretenus…

…Enfin les orientations qui seront contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable de Paris, notamment en matière de densité, de circulation, de stationnement, d'emploi, de logements ou d'équipements participant de la vie locale ne pourront totalement être mises en œuvre, dans ces secteurs et

pour partie au-delà, sans que les règles applicables à ces quartiers historiques évoluent en cohérence avec le PLU de Paris.

C'est sur ce fondement qu'a été prise une délibération du Conseil de Paris, lors de sa séance des 24 et 25 Juin 2002, demandant à l'Etat la mise en révision des Plans de sauvegarde et de mise en valeur du marais et du 7e arrondissement. Après confirmation de l'accord de l'Etat, la délibération sera rappelée dans le rapport de présentation du PLU. »

Le cahier des charges de la présente étude précise :
« *Pour les PSMV, il s'agira de comprendre et d'évaluer les transformations et les évolutions de ces secteurs de Paris depuis une trentaine, voire une quarantaine d'années, transformation du bâti, du tissu urbain et du paysage mais aussi évolution démographique, sociale et économique et d'essayer d'appréhender le rôle joué par le PSMV dans ce processus.*
Il s'agira également de saisir les évolutions réglementaires et de politique urbaine de Paris et d'évaluer le décalage entre le document du PSMV, les besoins actuels des secteurs concernés et les objectifs du PLU révisé actuellement à l'étude.
Il s'agira enfin de comprendre les difficultés de sa gestion et de son application et les améliorations et modernisations qu'il nécessite. »

Cette étude constitue donc un premier bilan des effets de l'application du PSMV du Marais, tant au plan urbain et réglementaire qu'économique et social.

Méthode :

Tout d'abord, une **évaluation de l'ampleur des restaurations effectuées et des transformations** du bâti et du tissu urbain encadrées par les règles édictées par le PSMV a été réalisée à partir d'enquêtes de terrain sur quatre îlots test et d'enquêtes par échantillonnage portant sur les séries de prescriptions spécifiques au PSMV, notamment les passages à travers les îlots, les écrêtements et modifications de bâtiments, les curetages et les zones constructibles, le patrimoine 19e et 20e siècle.
Dans le même temps, le SDAP a analysé une série d'opérations récentes choisies en fonction de leur représentativité des problèmes que pose la gestion quotidienne du PSMV afin d'amorcer un bilan plus axé sur la protection patrimoniale des édifices et sur la pertinence de l'outil PSMV en matière de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine architectural.

Parallèlement l'**approche socio-économique** a permis de décrire les principales évolutions de la population résidente, du parc de logements, de l'activité et de l'emploi, ainsi que du marché foncier. Elle donne également un état des lieux de la propriété foncière actuelle et des résidences (principales ou secondaires).
Dans chaque cas les évolutions ont été mesurées sur les périodes disponibles, en général du milieu des années 1970 à aujourd'hui. Les mêmes analyses ont été menées non seulement sur l'ensemble des arrondissements centraux, mais également sur le 11e arrondissement et sur tout Paris, afin d'évaluer si les arrondissements qui abritent un PSMV ont connu une évolution spécifique.
Les curetages programmés ont, depuis le début des années 1970, fait débat entre les différents acteurs de l'élaboration du PSMV car, majoritairement occupés par des entreprises et des commerces, leur démolition éventuelle a une incidence immédiate sur l'emploi et les activités économiques. Portés sur le PSMV en jaune à l'origine puis, pour une partie d'entre eux, convertis en orange pour assujettir la démolition à la suppression de l'activité, les curetages inscrits dans le PSMV ont fait l'objet d'une étude spécifique et comparative qui analyse les évolutions de 300 bâtiments jaunes depuis 1996.

L'approche réglementaire a permis l'**évaluation des décalages existants entre le règlement du PSMV et les dispositions du futur PLU de Paris** actuellement en cours d'élaboration. A partir de cette comparaison terme à terme de l'esprit et de la lettre des textes, une série de modifications possibles visant à rapprocher PSMV et PLU sont proposées.

Enfin, à partir des enquêtes réalisées et de nombreuses réunions avec tous les acteurs institutionnels concernés et particulièrement avec les architectes des bâtiments de France en charge du PSMV, sont formulées en conclusion, une série de propositions destinées, d'une part, à préciser ou modifier le document du PSMV, d'autre part, à **explorer les modalités de mise en oeuvre de sa mise à jour.**

1. PREMIER BILAN DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PSMV, TRANSFORMATIONS DU BÂTI, DU TISSU URBAIN ET DU PAYSAGE

1. PREMIER BILAN DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PSMV, TRANSFORMATIONS DU BÂTI, DU TISSU URBAIN ET DU PAYSAGE

Le PSMV du Marais a été appliqué par anticipation alors même qu'il était en cours d'élaboration et de discussion. Il convient donc pour être tout à fait fidèle à la chronologie de considérer l'année 1964 comme le point de départ du bilan des transformations urbaines du Marais.

En réalité l'exercice est très difficile car, d'une part, les premières actions menées ne sont pas celles qui sont inscrites dans les documents réglementaires actuels et, d'autre part, certaines de ces premières restaurations étant déjà achevées lors de la réalisation des documents graphiques, elles n'ont pas été mentionnées dans le document réglementaire et leur état restauré est devenu l'état actuel dans le plan de sauvegarde.

Aussi, a été privilégiée une démarche moins historique, peut-être moins rigoureuse, mais qui a l'avantage d'être plus pragmatique. Elle consiste à comparer les documents réglementaires du PSMV dans leur version définitive et officielle avec la réalité bâtie actuelle pour évaluer l'ampleur des transformations intervenues dans le cadre de son application. Cette évaluation ne pouvant pas être entreprise sur l'ensemble du territoire du PSMV, faute de temps et de moyens, nous avons, en accord avec le SDAP, circonscrit cette étude exhaustive des transformations à quatre îlots test sur lesquels une analyse fine du bâti, de ses usages et de ses formes ainsi qu'un bilan de l'application des mesures réglementaires du PSMV ont été réalisés.

Ont également été comparées certaines servitudes spécifiques inscrites dans le plan de sauvegarde, notamment les passages à travers les îlots et les modifications et écrêtements de bâtiments édictés, qui constituent des caractéristiques fortes du PSMV.

Enfin, le PSMV s'attachant particulièrement à une dédensification du bâti existant pour retrouver les typologies bâties d'origine par la suppression des édifices de touts sortes venus combler les cours et les jardins depuis le XIXe siècle, un bilan de l'évolution de ces bâtis, a été réalisé. Cette disposition du PSMV fait débat depuis plus de vingt ans. En effet, majoritairement occupés par des activités économiques, ces bâtiments inscrits en orange ou en jaune dans le document du PSMV constituent un enjeu important pour le maintien de l'emploi et des entreprises dans Paris. Ils furent depuis le début de l'étude du PSMV un sujet de discorde permanent ente la Ville de Paris et les services de l'État en charge de l'élaboration du Plan de sauvegarde.

Ilôt test 1. Façade rue des Francs-Bourgeois

Façade rue Barbette

Ilôt test 2. Façade rue de Bretagne

Façade rue de Saintonge

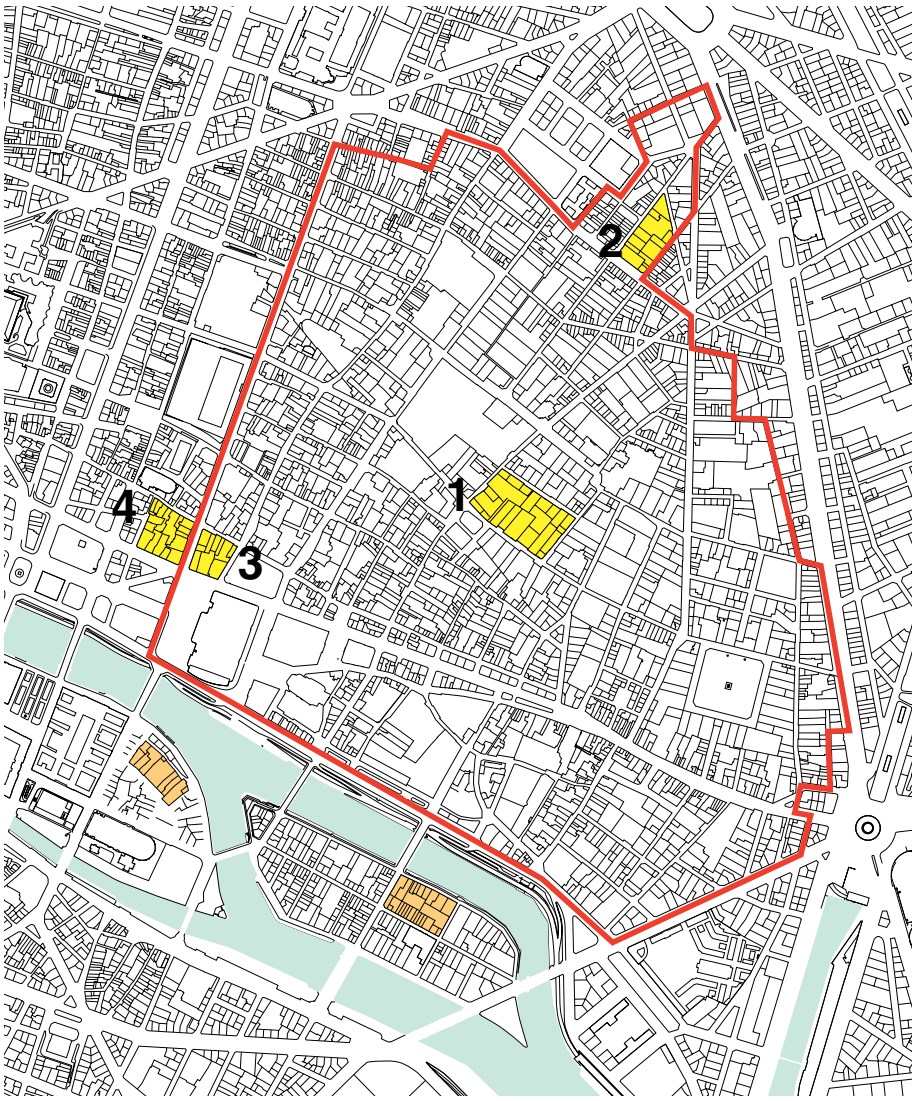
Ilôt test 3. Façade rue de la Verrerie

Façade rue du Renard

1.1 L'APPLICATION DU PSMV SUR 3 DES 4 ÎLOTS TEST (le 4e étant hors du périmètre du PSMV[1])

Les 4 îlots enquêtés ont été choisis en fonction de quatre critères principaux :
• leur situation géographique, deux îlots se trouvent dans le 3e arrondissement et deux, dont un hors PSMV, dans le 4e arrondissement ;
• les types d'organisation du parcellaire : les deux îlots situés le long de la rue de Rivoli sont des îlots semblables constitués par un parcellaire de petite taille, densément bâti et fortement restructuré lors du percement de la rue de Rivoli. L'îlot situé le long de la rue des Francs Bourgeois et l'îlot situé le long de la rue de Bretagne sont constitués de parcelles plus vastes, leur structure n'a pas été fortement transformée depuis le début du XIXe siècle, les typologies architecturales qui y ont pris place sont représentatives de la mixité du Marais, les grandes parcelles des hôtels particuliers y voisinent avec les parcelles plus petites des immeubles de rapport.
• la présence de prescriptions particulières du PSMV – passages (pointillé vert), immeubles à démolir (jaune et orange), espaces verts en cœur d'îlots (petits points verts), zones constructibles (hachures rouges)…
• leur mixité fonctionnelle qui reflète la réalité du Marais. Dans ces îlots se côtoient en effet logements, commerces, activités artisanales, bureaux, équipements publics et privés.

Liste des îlots test
1. Pl. 5 : rue des Francs Bourgeois, rue Elzévir, rue Barbette, rue Vieille du Temple
2. Pl. 1 : rue de Bretagne, rue de Saintonge, rue de Normandie, rue Charlot
3. Pl. 10 : rue de Rivoli, rue du Temple, rue de la Verrerie, rue du Renard
4 Pl. 10 : rue de Rivoli, rue du Renard, rue de la Verrerie, rue Saint-Bon



Situation des ilôts test

- Périmètre du PSMV
- Ilôts test choisis suite à la réunion du 25 juin 2003
- Ilôts étudiés dans les îles

1. L'îlot hors PSMV est délimité par la Rue de Rivoli, la rue du Renard, la rue de la Verrerie et la rue Saint-Bon

1.1.1 Niveau de restauration des ensembles bâtis

Avertissement : le choix des îlots test n'a pas été fait sur la base de l'état des immeubles. Aussi les observations sur le niveau de restaurations des édifices ne peuvent être généralisées à l'ensemble du PSMV, notamment dans sa partie nord ouest où plusieurs parcelles n'ont encore à ce jour fait l'objet d'aucun travaux de restauration.

Dans les trois îlots test, 80 à 90 % des édifices sont restaurés ou ont fait l'objet de travaux d'amélioration du confort et de réhabilitation durant les vingt dernières années. La plupart des façades, y compris sur cours, ont été ravalées.
Dans l'îlot test n° 1, restent à effectuer des ravalements dans le passage sur lequel ouvre le Centre culturel suisse et reste à réhabiliter l'annexe du lycée Victor Hugo ; restent également à améliorer les murs aveugles le long de la rue Elzévir mais il ne subsiste aucune parcelle dont on pourrait dire que le patrimoine est à réhabiliter.
Les deux hôtels particuliers protégés au titre des monuments historiques ont été restaurés et leurs cours pavées comme leurs jardins arrière ont été reconstitués.

Dans l'îlot test n° 2, deux chantiers importants se sont déroulés en 2003 et 2004 sur les deux grandes parcelles des 58 et 62 rue Charlot. Ces deux chantiers portaient sur la totalité des édifices de la parcelle, incluaient des démolitions et des travaux de réhabilitation lourds.
Sur les 14 parcelles de cet îlot, une seule parcelle n'est pas entretenue et une autre, rue de Bretagne nécessite un ravalement.
La plus grande part des commerces de cet îlot ont été réhabilités récemment.
L'hôtel de Sauroy a été restauré, les cours d'entrée ont été restituées et le jardin en partie.

Dans l'îlot test n° 3, deux ravalements restent à faire et un bâtiment en fond de parcelle nécessite une réhabilitation lourde des façades et des toitures (intérieur refait).

1.1.2 Immeubles dont la démolition est interdite (gris foncé)

Immeuble à l'angle de la rue du Renard (n°2) et de la rue de Rivoli (n°70)

Dans les trois îlots test, tous les immeubles protégés au titre du PSMV sont entretenus.
Certains ont fait l'objet de projets d'ensemble semblables aux projets de restauration et de mise en valeur des édifices protégés au titre des Monuments Historiques, tels le 62 rue Charlot ou le 3 rue Elzévir, avec démolition de l'extension bâtie dans la cour ancienne.
En revanche, les immeubles protégés au titre du PSMV sont peu nombreux dans les îlots test en regard de la qualité architecturale de certains bâtiments notamment des XIXe et XXe siècle, c'est le cas par exemple de l'immeuble tout à fait remarquable situé à l'angle de la rue du Renard (n° 2) et de la rue de Rivoli (n° 70).

1.1.3 Immeubles pouvant être démolis (gris clair)

Dans les trois îlots test ces immeubles sont entretenus et traités par leurs propriétaires avec autant de soin que les immeubles protégés.
Certains de ces bâtiments mériteraient sans doute d'entrer dans la catégorie des immeubles protégés au titre du PSMV (gris foncé), il s'agit essentiellement d'immeubles de la fin XIXe et XXe siècles.
De plus il faut noter des incohérences dans certaines parcelles où des édifices de même qualité, voire de même facture, se trouvent dans des catégories d'immeubles différentes (gris foncé et gris clair).

10 rue des Tournelles. Un immeuble pouvant être démoli (gris clair) entre 2 immeubles protégés au titre du PSMV (gris foncé).

1.1.4 Bâtiments voués à la démolition (mentionnés en jaune dans le PSMV)

Dans les trois îlots test, Les bâtiments voués à la démolition, portés en jaune dans le PSMV sont de plusieurs types :
• Le premier type est constitué de petites cours et de courettes couvertes par des toitures ou des verrières zénithales. C'est le type le plus répandu dans le Marais.
• Le deuxième type est constitué de petits bâtiments généralement adossés aux murs pignons dans la profondeur de la parcelle qui sont d'anciens appentis, loges de concierge ou ateliers installés peu à peu dans les cours ou les jardins.
• Le troisième type est constitué de bâtiments plus importants, de plusieurs niveaux édifiés dans les cours ou sur rue.
Dans les îlots test, tous ces bâtiments sont en bon état.

PSMV Marais — ILOTS TEST

Occupation actuelle des bâtiments marqués d'une tache jaune

- Logement
- Équipement
- Parking
- Dépôt
- Bureau
- Activité
- Commerce
- Show Room
- vide
- Bâtiment démoli
- non visité
- espaces verts

Peu de bâtiments voués à la démolition dans le PSMV ont été effectivement démolis.
Dans l'îlot test n° 1, sur 12 bâtiments mentionnés en jaune, aucun n'a été démoli. Dans l'îlot test n° 2, sur 20 bâtiments, 8 ont été démolis, deux ont été maintenus dont un lors de la restauration d'ensemble de la parcelle avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Dans l'îlot n° 3, sur 12 bâtiments, 2 ont été démolis.

Les bâtiments voués à la démolition sont occupés par toutes sortes de fonctions mais on y trouve très peu de logements mais beaucoup de commerces et d'activités ainsi que des équipements publics et privés.
Dans l'îlot test n° 1, on trouve un immeuble de logements de plusieurs niveaux, des parties de commerces et d'équipements publics, un parking de plusieurs étages en cœur d'îlot, un équipement privé dans un bâtiment sur rue en pierre de taille.
Dans l'îlot test n° 2, on trouve un immeuble de bureaux en rez-de-chaussée qui occupe une partie de l'ancienne cour de l'hôtel de Sauroy, un bâtiment bas entre le 11 et le 13 de la rue de Normandie dont le maintien a été autorisé par l'ABF, un immeuble de logement de trois niveaux et des petits bâtiments sur cour de un à deux niveaux liés à des commerces.
Dans l'îlot test n° 3 qui est un îlot plus petit, au parcellaire étroit et profond et densément bâti, on trouve seulement de très petits bâtiments sur cour d'un seul niveau dont l'usage est en majorité lié aux commerces.

Relations des bâtiments marqués d'une tache jaune avec les autres

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache jaune

Dans ces trois îlots, les bâtiments voués à la démolition sont en bon état et utilisés par des activités économiques ou des équipements même s'ils ne constituent qu'une partie des locaux de ces activités. Dans la plupart des cas, leur démolition affecterait le fonctionnement de ces activités ou de ces équipements. Dans un petit nombre de cas, pour le parking notamment, la disparition de la partie jaune supprimerait l'activité.
Enfin lorsque les bâtiments « jaunes » sont à usage d'habitation, leur démolition aurait conduit à supprimer des logements en bon état, au calme en cœur d'îlot.
Il faut noter ici que les hôtels particuliers protégés au titre des monuments historiques ont été restaurés et leurs jardins reconstitués avant même l'adoption définitive du PSMV.

1.1.5 Bâtiments voués à la démolition mais dont l'usage est protégé (mentionnés en orange dans le PSMV)

Une des particularités du PSMV du Marais est l'existence de cette catégorie d'édifices qui sont à la fois voués à la démolition et protégés en raison de leur occupation particulière par des activités économiques.
Dans les îlots test, cette protection des activités économiques semble avoir bien fonctionné car la plupart des bâtiments portés en orange dans le PSMV continuent d'être des locaux de travail occupés par des activités économiques, qu'il s'agisse de commerces, d'entreprises de toutes sortes ou de galeries d'art.
Ainsi dans l'îlot test n° 1, sur 13 bâtiments, seuls deux ont été démolis. Dans l'îlot test n° 2, aucun des quatre bâtiments « orange » n'a été démoli. Dans l'îlot test n° 3, il n'y a pas de bâtiment « orange ».

PSMV Marais — ILOTS TEST

Occupation actuelle des bâtiments marqués d'une tache orange

- Logement
- Équipement
- Parking
- Dépôt
- Bureau
- Activité
- Commerce
- Show Room
- atelier d'artiste
- vide
- Bâtiment démoli

Certains bâtiments « orange » abritent des activités importantes ou des grands équipements qui occupent l'ensemble de l'immeuble et qui, parfois, occupent également une partie des bâtiments voisins. C'est le cas de l'immeuble Lissac et du centre culturel suisse dans l'îlot test n° 1.
Les autres bâtiments « orange », plus petits, abritent des bureaux, des ateliers d'artistes, des loges de concierge, des locaux de service pour l'ensemble d'une copropriété, et, dans un cas, une excroissance d'immeuble indissociable de ce dernier.

Relations des bâtiments marqués d'une tache orange avec les autres

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache orange

1.1.6 Passage piétonnier traversant les îlots

Dans les îlots test, un seul passage est mentionné à travers l'îlot n° 1. Ce passage existe partiellement, dans la partie qui correspond au tracé d'une impasse existante, très ancienne, qui débouche maintenant dans la cour arrière d'une parcelle voisine reliée à la rue par une série de deux passages qui eux aussi, existent depuis longtemps. L'autre partie du passage, celle qui n'existe pas actuellement, nécessite la démolition de plusieurs bâtiments et la mise en communication de plusieurs fonds de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires.

- Passage existant
- Cour privée
- Porche
- Fermeture le soir
- Voie privée ouverte 24h/24
- Passage non créé
- Immeuble à démolir
- R+2 Hauteur du bâti
- Espace vert privé à traverser

Cette servitude a pour objectif la création d'un passage piéton en fond de parcelle, parallèlement à la rue des Francs Bourgeois et à la rue Barbette à environ 50 m de distance de ces voies. L'utilité et la crédibilité de la réalisation d'un tel passage sont loin d'être évidentes aujourd'hui.
Ce passage ne correspond pas au découpage parcellaire et à l'implantation des bâtiments dans les parcelles. Il a peu de chance d'exister par la seule application du règlement du PSMV, il ne sera pas réalisé sans une politique foncière volontariste.

Photo aérienne de l'ilôt test n°1

1.1.7 Espace vert intérieur (« petits points verts »)

58 rue Charlot, occupation actuelle d'un bâtiment à r.d.c. dans la surface de la reconstitution du jardin de l'Hôtel de Sauroy.

Dans l'îlot test n°1, est prévue la création d'un espace vert intérieur en remplacement de l'ensemble des constructions existantes dans la profondeur des parcelles en relation avec la servitude pour passage piétonnier à travers l'îlot.
Ces servitudes rappellent les conceptions urbanistiques des années 1960 qui prévoyaient un curetage systématique des intérieurs d'îlots et leur transformation en espaces verts à travers lesquels le promeneur devait pouvoir déambuler loin des rues bruyantes, sans tenir compte des limites parcellaires.
Seuls les deux jardins des hôtels particuliers classés Monuments historiques existent. Les autres n'ont jamais été mis en œuvre. Toutefois ce projet d'espace vert global explique l'ampleur des démolitions prévues au PSMV dans cet îlot; six parcelles sont concernées et six bâtiments inscrits en jaune.
Dans l'îlot test n°2, le PSMV prévoit la reconstitution du jardin de l'hôtel de Sauroy avec adjonction de deux cours des parcelles voisines. Ce projet, non réalisé, est cohérent avec la typologie d'origine de l'hôtel mais l'adjonction des cours voisines à cet espace apparaît en contradiction avec le découpage parcellaire.
Dans l'îlot test n°3, aucun espace vert n'est prévu.

1.1.8 Protection des activités et usage des édifices

L'étude des îlots test montre que la combinaison des servitudes, immeubles voués à la démolition, passages à l'intérieur des îlots, servitudes pour espaces verts, tend à supprimer des activités de toutes sortes car, même lorsque les démolitions demandées sont de taille réduite, l'imbrication des fonctions, des bâtiments et des locaux met en danger beaucoup plus d'activités que l'analyse du plan ne le laisse voir.
Dans l'îlot test n° 1, sur 16 bâtiments « jaunes », 10 abritent une activité ou un logement qui ont des prolongements dans d'autres corps de bâtiments et, sur 11 activités situées dans des bâtiments « orange », 10 s'étendent dans plusieurs autres bâtiments.
Dans l'îlot test n° 2, sur 12 bâtiments « jaunes », 7 abritent une activité située également dans d'autres corps de bâtiments et c'est également le cas des 8 activités situées dans des bâtiments « orange ».
Dans l'îlot test n° 3, sur 11 bâtiments « jaunes », 10 sont également concernés par ces extensions dans d'autres corps de bâtiments.

La liaison entre les bâtiments jaunes et les activités situées sur la parcelle semble être un phénomène quasi général qui mérite que l'on prenne la mesure réelle des conséquences de l'application des servitudes de démolition.

À gauche : 7 rue Barbette, parkings (bâtiment jaune).

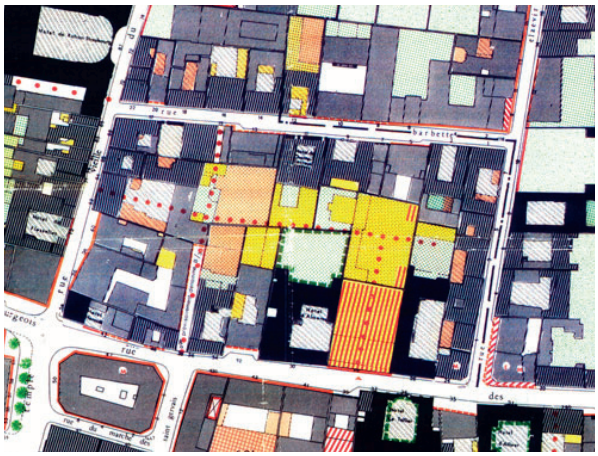
À droite : 5 rue Elzevir, galerie d'art (bâtiment orange)

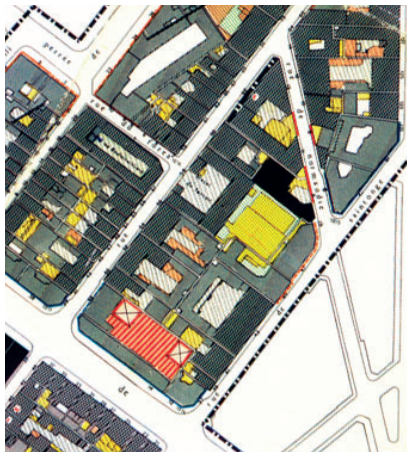
1.1.9 Zones de construction neuve

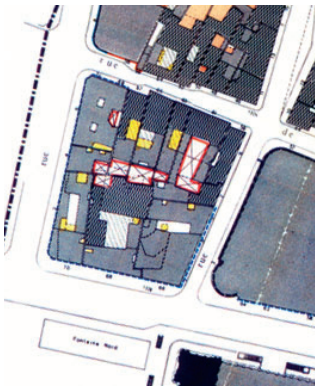
Dans les îlots test, les zones de construction mentionnées sur le plan n'ont pas donné lieu à l'édification de bâtiments neufs car ces zones sont superposées à des bâtiments existants, à démolir, à usage d'équipements ou de parking.
Dans l'îlot test n° 1, deux parcelles sont concernées. L'une des zones est en superposition d'un immeuble du XXe siècle à démolir sur rue (immeuble de l'ISEG). Il est difficile de comprendre pourquoi ce bâtiment de l'ISEG devrait être démoli et reconstruit. L'autre zone de construction neuve est constituée par la délimitation des emprises de deux bâtiments « cache pignon » sur cour, à édifier après démolition du parking. Dans ce cas, il ne semble pas nécessaire de fixer a priori l'emprise des bâtiments à reconstruire en cas de démolition du parking alors que les articles 1 à 13 du règlement sont là pour fixer les constructibilités des parcelles.

28, rue des Francs-Bourgeois, ISEG.

Dans l'îlot test n° 2, une seule parcelle est concernée. Une zone de reconstruction est prévue sur l'emprise du parking situé rue de Bretagne.
Dans l'îlot test n° 3, il est indiqué des constructions possibles sur des cours. Il est également mentionné en zone de construction basse des cours déjà couvertes de verrières. Ces indications devraient être ajustées à l'état existant et être revues afin de mieux contrôler la tendance à la couverture des cours dans cette zone de forte densité commerciale.







1.2 ENQUÊTE SUR L'ÎLOT TEST SITUÉ HORS DU PSMV

L'enquête sur l'îlot test situé hors du PSMV a porté sur les mêmes thèmes que dans le PSMV lorsque cela était possible. Cet îlot a été choisi car il est voisin du PSMV et sa structure ainsi que son histoire sont similaires à celle de l'îlot test n° 3. Une comparaison de ces deux îlots devrait permettre d'esquisser une réflexion sur les similitudes et les différences dans et hors PSMV et, de ce fait, de se poser la question du périmètre du PSMV.

À gauche : Ilot test 4. Façade rue de Rivoli.

À droite : Façade rue du Renard.

Cet îlot présente de grandes similitudes dans son bâti et son histoire avec son voisin.
Le long de la rue de Verrerie, les bâtiments de 6 des 7 parcelles qui bordent cette voie datent d'avant 1830. Cela est vrai y compris pour les bâtiments situés dans la profondeur de la parcelle alors que les parcelles situées le long de la rue de Rivoli datent, elles, de la deuxième moitié du XIXe siècle. Le patrimoine bâti de cet îlot est donc très semblable à celui de son voisin situé dans le PSMV.

Les fonctions sont très semblables dans les deux îlots.
La similitude des occupations commerciales est à noter ainsi qu'une très grande continuité le long de la rue de verrerie et de rue de Rivoli et en vis-à-vis le long de la rue du Renard.
Dans les deux îlots, l'habitat se situe principalement dans les étages à l'exception de deux parcelles hors PSMV, l'une entièrement occupée par des bureaux et l'autre par un commerce.

La densité de constructions dans les deux îlots est très importante avec une forte densité des activités économiques et peu de bureaux.
La densité des activités économiques est supérieure à 1 pour la très grande majorité des parcelles, à l'exception des toutes petites parcelles situées rue Saint Bon et rue de la Verrerie.
La densité des bureaux est très faible dans les deux îlots, -COS inférieur à 1- et, près de 50 % des parcelles n'accueille aucune surface de bureaux.
Cette comparaison montre une évidente continuité du tissu urbain et des fonctions de part et d'autre de la rue du Renard. On peut donc aisément en conclure que celle-ci ne constitue pas une coupure dans la ville.

1.3 LES SERVITUDES DE PASSAGE À TRAVERS LES ÎLOTS (pointillé marron)

Le PSMV prescrit la création de passages piétonniers à l'intérieur des îlots. Ces prescriptions renvoient à des réalités différentes. Les enquêtes de terrain ont permis de juger de la réalité de ces passages, de leurs usages réels et, pour ceux qui n'existent pas, d'apprécier la crédibilité du projet et ses conséquences sur le tissu urbain existant. 21 passages sont prescrits parmi lesquels 13 existent en totalité, 3 existent partiellement et 5 n'existent pas.

1.3.1 Les passages existants

Parmi les 13 passages existants, seuls 5 sont ouverts au public durant la journée et permettent effectivement le passage des piétons à travers l'îlot. Les 8 autres sont fermés, par un ou des portails, soit centraux, soit à l'une et/ou l'autre des extrémités.

À gauche : 119 rue Saint-Antoine, 16 rue Charlemagne.

À droite : 7 rue des Arquebusiers, ouvert au public.

Tous les passages existants, sauf 2 (l'îlot Saint Paul et l'îlot Gravilliers/Maire/Vertus), sont de conception ancienne. Ils existent depuis le XIXe siècle pour les plus récents. Pour certains d'entre eux, ils servaient de liaison entre les hôtels particuliers d'une même famille dés leur origine (hôtels de Rohan). Il semble qu'aujourd'hui les passages ont tendance à être fermés après restauration lorsque l'affectation des locaux change. Ainsi si des logements viennent en rez-de-chaussée sur cour occuper les locaux d'anciens ateliers, le statut de la cour change et l'espace se

privatise. Les portails, les codes et les interphones apparaissent et le passage et les cours jusqu'alors traversés par tous ne sont plus accessibles qu'aux seuls résidents de la parcelle, souvent de nouveaux propriétaires.

1.3.2 les passages partiellement existants

3 passages sont partiellement existants : l'un dessert le Centre culturel suisse depuis la rue des Francs Bourgeois, le second se situe au nord de la cour Saint Gilles et le troisième longe l'église Saint Paul.
Dans deux de ces trois cas, la partie existante reprend le tracé d'une impasse ancienne que le PSMV a proposé de prolonger soit par une ouverture dans le fond de la cour voisine, c'est le cas des Francs Bourgeois, soit par mise en correspondance avec un autre passage ancien et des porches ménagés dans des constructions récentes, c'est le cas de l'église Saint Paul, soit par la réalisation ex-nihilo à l'occasion d'opérations de constructions neuves, c'est le cas unique de la Cour Saint-Gilles.
Ces passages ne sont pas ouverts au public, certains fonctionnent en impasse. Un seul celui de la rue des Francs Bourgeois permet de passer d'une rue à l'autre.

À gauche : le 38 rue des Franc-Bourgeaois dessert le Centre Culturel suisse.

À droite : 12 rue Charlemagne, un passage existant mais fermé par une grille.

29 bis rue des Rosiers : cour privée.

1.3.3 Les passages non créés

5 passages n'existent pas[2]. Tous devaient traverser plusieurs parcelles privées. Pour être réalisé, des enfilades de porches de cours, parfois déjà en partie existantes, devraient être mises en communication et ouvertes au passage des piétons.
Cette volonté de créer des promenades piétonnes à l'intérieur des îlots se heurte non seulement à la morphologie des îlots mais aussi aux demandes des habitants. Ainsi le passage qui devait mettre en communication la rue des Francs Bourgeois et la rue des Rosiers et qui avait été en partie réalisé lors des travaux de restauration, ne sera pas ouvert au public car la copropriété s'y oppose. Il risque d'en être de même pour d'autres passages dans un avenir proche.
Plusieurs passages apparaissent ainsi en profonde contradiction avec la « logique » du tissu urbain. Ils ne pourraient exister que par des actions très volontaristes des pouvoirs publics.

La notion de passage piétonnier devrait donc être réexaminée avec comme objectifs, d'une part, de supprimer les servitudes de passages qui traversent des cours et des jardins privés car ils ne sont pas réalisables et, d'autre part, de proposer l'ouverture des passages existants le long des monuments ou des passages anciens reliant des édifices remarquables à travers des jardins intérieurs lorsque ceux-ci appartiennent à des institutions ou à des équipements publics, au moins certains jours de la semaine ou de l'année.

2 • Fond de l'impasse Berthaud et 23 rue Michel Le Comte ;
• entre 13-15 rue des Archives et le 18-20 rue du Temple ;
• 8 rue des Rosiers et 29 bis rue des Francs Bourgeois;
• 12 rue Malher et 7-9 rue de Sévigné;
• 9 place des Vosges et 10 rue de Turenne.

1.4 LES MODIFICATIONS ET ÉCRÊTEMENTS (cercles marqués d'un E ou d'un M)

85 prescriptions d'écrêtements et modifications sont inscrites dans le PSMV du Marais.
Ces prescriptions recouvrent des réalités très différentes. Pour estimer le degré de mise en œuvre de ces prescriptions, elles ont été visitées une à une et classées en cinq catégories qui devraient aider à leur réexamen.

1.4.1 Conception d'origine

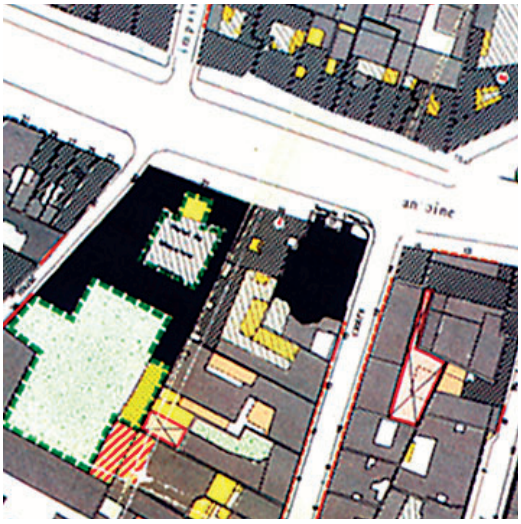
Cette catégorie recouvre des prescriptions de modifications ou d'écrêtement de bâtiments alors que les édifices ont été conçus ainsi dés l'origine. 5 écrêtements et 3 modifications sont dans ce cas, il s'agit d'atteintes manifestes à l'intégrité architecturale des édifices. Ces prescriptions devraient disparaître.

14 rue Neuve Saint-Pierre.

1.4.2 Surélévations de plusieurs niveaux à démolir

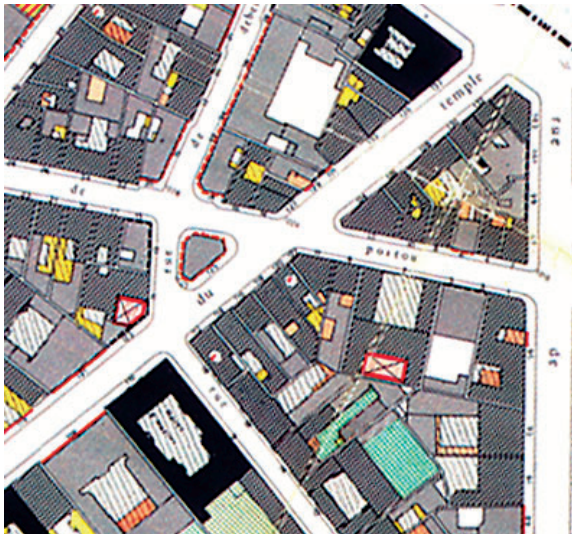
Cette catégorie recouvre des surélévations de bâtiments anciens survenues au cours de leur histoire. L'objectif de ces prescriptions semble être essentiellement l'effacement des disparités volumétriques ou la restitution du volume d'origine d'un édifice. Ces prescriptions seraient à réexaminer au cas par cas, car, d'une part, il apparaît que des surélévations anciennes devraient pouvoir être conservées et, d'autre part, ces prescriptions ont des incidences sur les m² construits.

19 rue Saint-Antoine, surélévation ancienne à conserver.



1.4.3 Transformation des toitures avec plusieurs niveaux de combles

Cette catégorie, qui ressemble à la précédente dans ses objectifs, recouvre l'ensemble des modifications de toitures survenues au cours de l'histoire des édifices. L'objectif de ces prescriptions semble être l'harmonisation entre voisins des volumes de toitures ou la restitution des toitures d'origine. Ces prescriptions mériteraient certainement d'être réexaminées au cas par cas…



120 rue Vieille du Temple

1.4.4 Surélévations demandées

Des prescriptions de surélévation sont portées sur certains bâtiments pour raison d'harmonisation du paysage urbain. Elles seraient à réexaminer en relation avec l'application des articles 1 à 14 du règlement pour valider leur crédibilité.

40 rue Saint-Antoine, surélévation demandée dans le PSMV.

1.4.5 Adjonctions, verrues et bow-windows, modifications pour raison esthétique

Ce type de prescriptions vise essentiellement à restituer l'intégrité architecturale des édifices ou à modifier des éléments d'architecture incohérents ou des enduits et revêtement de façade de mauvaise qualité. Parfois la raison de la prescription n'est pas évidente.

Le recensement de l'application de ces prescriptions montre que sur 43 écrêtements prescrits, seuls 8 ont été réalisés dont un seul sur un édifice public alors que

beaucoup de ces édifices ont fait l'objet de travaux de restauration durant les dix dernières années.
Sur 42 modifications prescrites, 18 ont été réalisées dont 4 sur des édifices publics. Il semble que les modifications sont plus facilement appliquées car elles ne changent pas les surfaces de planchers habitables et car elles peuvent être réalisées à l'occasion de travaux partiels sur la parcelle. Ainsi, en examinant les restaurations récentes, il a été recensé 10 cas d'écrêtements non réalisés et 4 cas de modifications non appliqués.
Enfin, dans 8 cas, il n'a pas été possible de déterminer si la prescription avait été appliquée ou non, tant la règle est difficilement compréhensible en regard de l'immeuble existant.

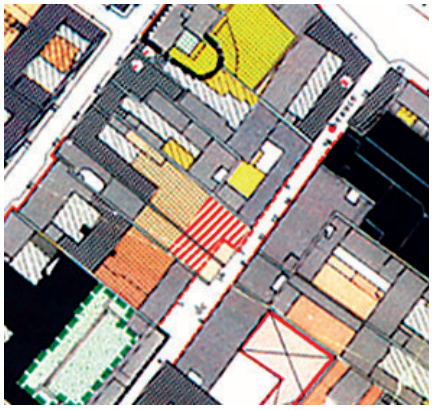
3 rue Saint-Anastase

1.5 ZONES CONSTRUCTIBLES ET ALIGNEMENTS PROJETÉS (traits et hachures rouges, emprises roses entourées de rouge avec croix noire)

1.5.1 Les alignements projetés (trait rouge en bordure de voie)

Le PSMV prescrit un certain nombre d'alignements obligatoires. Dans la plupart des cas ils ont comme objectif la suppression des élargissements de rue réalisés dans le cadre des règlements qui ont précédé le PSMV. Quelques uns instituent des alignements en avant de l'implantation du front des immeubles anciens (ex : rue de Franche-Comté), d'autres instituent un rattrapage entre deux alignements. Enfin un petit nombre de servitudes d'alignements en retrait se révèlent incompréhensibles (élargissements : 46 rue des archives, 5bis et 7 rue de Beauce, 23 rue du Petit Musc)

46 rue des Archives



5bis - 7 rue de Beauce

Ces alignements n'ont pas, pour la plupart d'entre eux, été mis en œuvre à l'exception notable de l'arrière de l'hôtel de Beauvais à l'occasion de sa restructuration récente.
Ces alignements devraient être revus avec comme objectif général de revenir aux alignements existants même si cette règle souffre quelques exceptions.
En effet, le Marais est constitué d'un réseau de voies peu larges, la plus grande part des rues a moins de huit mètres de large. Aussi les élargissements de voie réalisés depuis la fin du XVIIIe siècle en application des règlements successifs, constituent des gains précieux d'espaces publics qui assurent une circulation plus aisée des piétons, améliorent la sécurité des usagers au droit des équipements et permettent la livraison des commerces. Aussi il ne semble pas souhaitable de supprimer ces élargissements.
De même les alignements en avancement de bâtiments anciens ne semblent pas souhaitables pour les mêmes raisons.
Enfin les élargissements prescrits, très ponctuels, auraient pour seul effet de diminuer l'emprise des parcelles et en cela de réduire leur constructibilité sans pour autant améliorer réellement l'espace public voisin. Il serait souhaitable de les réexaminer également.

1.5.2 Zones constructibles (hachures rouges,)

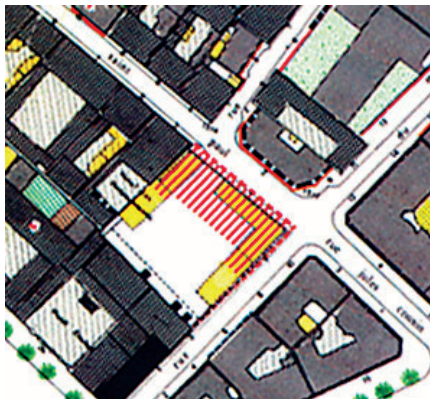
Les zones constructibles inscrites sur le PSMV sont de plusieurs sortes. On trouve :

• des zones constructibles à l'emplacement de bâtiments à démolir ;

23 rue de Saintonge

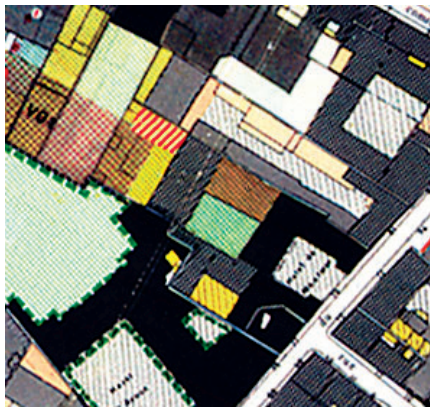
• des zones constructibles sur des terrains non bâtis à usage de terrain de sport ou de cour d'école en vue de l'extension de ces équipements;

2 bis quai des Célestins



• des zones constructibles qui viennent indiquer en cœur d'îlot des constructions à édifier en adossement à des pignons ou à des murs mitoyens;

79 rue du Temple (réalisé)



• des zones constructibles qui constituent des bouche-trous entre deux bâtiments existants;

10 - 10 bis rue de Moussy

• des zones constructibles qui viennent remplir l'espace laissé entre des alignements projetés en avant d'élargissements de voie anciens et les bâtiments existants situés en retrait ;

14 rue de Jouy (réalisé)

38 rue Neuve Saint-Pierre

• des zones constructibles, enfin qui occupent la totalité d'une parcelle.

Fond de cour Berard

Les principes applicables aux alignements devraient l'être aux zones constructibles. Ainsi il n'apparaît pas souhaitable de continuer à indiquer des zones constructibles sur les espaces publics existants.
De plus, le dessin très précis de zones constructibles en cœur d'îlot apparaît arbitraire et éventuellement contradictoire avec les dispositions des articles 7, 8, 9, 10 du règlement portant sur l'implantation, les prospects et les hauteurs des constructions en limite séparative et en vis-à-vis sur un même terrain ainsi que les dispositions réglementaires de l'article 13 relatives aux espaces libres et espaces verts.
Enfin, il est surprenant que des zones constructibles occupent des parcelles entières (impasse Guéménée, 22 rue des Tournelles) alors que d'autres sont très précisément dessinées et limitent les constructions à des emprises réduites. Ces dispositifs semblent contradictoires et sujets à caution. Ils devraient être revus.

Peu de ces zones constructibles ont donné lieu à des constructions neuves. Elles sont parfois sources de contentieux très longs comme le prouvent, en partie, les permis de construire successifs sur l'école Massillon dont aucun n'a abouti.
Les seules réalisations importantes connues portent l'une sur un bâtiment classé : l'hôtel de Beauvais, l'autre sur un bâtiment institutionnel : la Cité internationale des arts.
Il semblerait plus judicieux de se contenter de l'application des articles 1 à 14 du règlement pour gérer les emprises de constructions neuves sans vouloir obligatoirement définir les zones de construction a priori, qui s'avèrent le plus souvent inadéquates lors de l'étude précise des projets d'architecture.

1.5.3 Emprises et volumes de constructions limités à un niveau (aplat rose cerné d'un trait rouge et barré d'une croix noire)

Le PSMV autorise l'édification de constructions basses, limitées à un niveau sur certaines cours intérieures. Ceci est également sujet à caution et pose question sur la pertinence des choix de telle ou telle cour par rapport à telle ou telle autre dans le même îlot ou dans un îlot voisin.
Comme pour toutes les sortes de zones constructibles, il serait sans doute plus judicieux de se contenter de l'application des articles 1 à 14 du règlement pour gérer les emprises de constructions neuves, notamment sur les emprises des cours existantes, sans chercher à définir, a priori, leur emplacement précis.
En revanche la règle inverse, instituant l'interdiction de construire sur certains espaces libres existants, serait sans nul doute plus compréhensible.

À gauche : 61 rue de la Verrerie.

À droite : 3 rue de Thorigny

1.6 BÂTIMENTS VOUÉS À LA DÉMOLITION (tache jaune)

Le PSMV indique sous forme de tache jaune les bâtiments voués à la démolition. Cette prescription a pour but le curetage des cours et jardins pour réduire la densité du bâti en cœur d'îlot, retrouver les dispositions d'origine des cours et des jardins des hôtels particuliers ou lutter contre l'insalubrité des constructions.
Cette politique a été appliquée dans le PSMV depuis ses premières études. Elle a été au départ beaucoup plus ambitieuse qu'elle ne l'est dans le document final du PSMV. Cette politique a fait débat à chaque étape du développement du plan de sauvegarde car la plupart des bâtiments concernés étaient occupés par des activités économiques qui se trouvaient de ce fait menacées de disparition.

De la fin des années 1970 au début des années 1990 soit pendant près de quinze ans, les études du PSMV ont notamment porté sur les « curetages » des coeurs d'îlot. Ce sujet fut un point de désaccord permanent entre la Ville de Paris et l'Etat au motif que les démolitions entraînaient et accéléraient le départ des activités économiques.

L'un des résultats de ce débat fut la révision des tâches jaunes et la création des tâches orange. Les deux plans ci dessus illustrent, sur un même îlot, l'évolution de la doctrine du PSMV sur ce point et les modifications apportées au projet de PSMV entre 1978 et 1996.

Le plan de 1996 montre également que de nombreux bâtiments voués à la démolition en 1978 avaient déjà disparu lors de l'adoption du PSMV en 1996.

Immeuble dont la démolition pourra être imposée à des finsde mise en valeur ou en raison de leur vétusté en 1978

État de la légende du PSMV sur la liste des immeubles indiqués en tâches jaunes en 1978

- Immeuble à conserver ou à restaurer
- Immeuble non protégé pouvant être remplacé
- Immeuble dont la démolition pourra être imposée à des fins de mise en valeur ou en raison de la vétusté (taches jaunes) en 1978
- Immeuble dont la démolition pourra être imposée sauf en cas de maintien des activités industrielles, artisanales ou commerciales
- Immeuble déja démoli en 1996

L'étude du PSMV ayant duré trente ans, la mise en oeuvre de la plus grande part des projets importants s'est déroulée durant cette période. C'est particulièrement le cas pour les projets institutionnels qui furent moteur dans la transformation du Marais. Tous les projets présentés ici, qu'il s'agisse de projets publics ou de projets privés furent réalisés avant l'adoption du PSMV.

Ces démolitions ont dégagé le mur pignon du 86 - 86 bis rue Vieille du Temple.

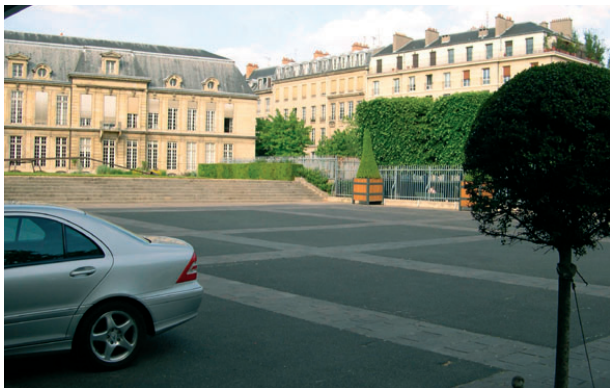
**Hôtel Salé (1656 - 1660), occupé actuellement par le Musée Picasso,5 rue de Thorigny et 88 à 94 rue Vieille du Temple.
Réhabilitation avec démolition des bâtiments qui occupaient le jardin, création d'un jardin privé et d'un square public.**

4 à 14 rue françois Miron,
Égise Saint-Gervais

Réhabilitation avec démolition
des bâtiments qui occupaient la cour.

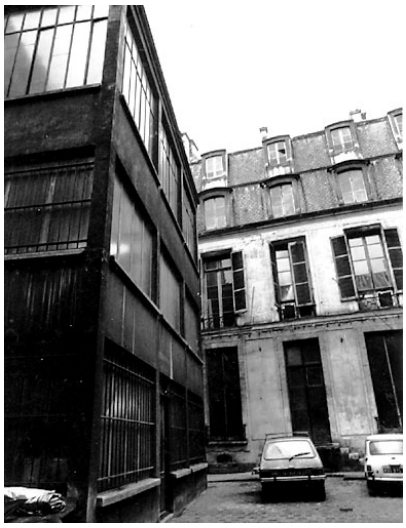
Hôtel d'Aumont (1646 - 1649) remanié
par Mansart (1656 - 1662) actuellement
occupé par le Tribunal Administratif,
1 à 7 rue de Jouy, 1 à 13 rue des Nonnains
d'Hyères et 10 à 16 rue de l'Hôtel de Ville.

Un important espace vert public crée lors
de la réhabilitation est devenu depuis : un
jardin privé et un parking ne laissant qu'u-
ne petite partie pour le jardin public.



Hôtel de Vibraye (1650),
15 rue Vieille du Temple.

Réhabilitation avec démolition
du bâtiment situé à gauche dans la cour.



23 rue des Blancs-Manteaux

Réhabilitation d'un bâtiment sur rez-de-chaussée

En 2003, l'Apur a réactualisé une enquête, réalisée pour la première fois en 1996 pour la chambre de Métiers, recensant les locaux d'activités repérés par une « tache jaune », soit 293 locaux… Sans s'attacher ici aux enjeux économiques[3] de ce dispositif de taches jaunes, il est possible de se servir des résultats de cette enquête pour mesurer l'application du plan de curetage du PSMV, évaluer l'ampleur des démolitions réalisées depuis 1996 et la nature des locaux marqués d'une tache jaunes. Les observations faites sur les îlots test peuvent ainsi être partiellement complétées car l'étude ne porte que sur 1/3 des taches jaunes inscrites dans le plan de sauvegarde.
Sur les 293 locaux enquêtés existants en 1996, seuls dix ont été démolis. On ne peut donc pas conclure à une application importante et rapide du plan.

5 rue Chapon, exemple de petits appentis ou loges de 20 à 50 m².

14 rue de Montmorency, bâtiment importants, de 60 à 150 m²

64 rue de Turenne, exemple de bâtiments de plus de 200 m²

Les locaux enquêtés montrent que des types d'édifices très divers comportent des taches jaunes. Cela va de la courette couverte d'une verrière qui sert de puit de lumière pour un local commercial, un atelier ou une galerie d'art à des immeubles de plusieurs étages à usage de logement ou de bureau en passant par des appentis et des locaux divers de taille moyenne qui occupent des cours. Il est clair que les enjeux urbains sont très différents selon les types d'édifices et leur implantation.
Sur l'ensemble des locaux enquêtés, les courettes et petites cours couvertes ainsi que les bâtiments des moins de 20 m² représentent 50 % des cas, 20 % sont de petits appentis ou loges de 20 à 50 m², 15 % sont des bâtiments déjà plus importants, de 60 à 150 m² qui peuvent avoir deux niveaux, enfin dans 15 % des cas seulement, il s'agit de bâtiments de plus de 200 m².
Ce sont dans ces deux dernières catégories que se trouvent les édifices sur lesquels portent à la fois les enjeux patrimoniaux et les enjeux économiques les plus importants.

3. les résultats économiques de cette enquête sont présentés dans le chapitre 2 de ce rapport paragraphe 2.2.5.

Par ailleurs, d'une manière plus générale, il semble que l'application du PSMV dépende de la pertinence de ses dispositions. Pour prendre un exemple récent, les bâtiments marqués d'une tache jaune dans la cour Saint Gilles ont été conservés volontairement à l'occasion du projet d'ensemble sur cette parcelle, mais ces cas restent rares.
De plus, on a pu constater que, parfois, les travaux de ravalement mis en œuvre par les copropriétés n'englobaient pas les bâtiments marqués en jaune, entraînant une dégradation de leur état de conservation.
(Pour mémoire, rien n'interdit dans le règlement de ravaler un immeuble marqué en jaune ou en orange.)

21 rue Saint-Antoine, partie centrale de l'édifice, marquée en jaune.

Tout cela plaide pour une reconsidération au cas par cas des taches jaunes avec pour objectif de s'en tenir aux démolitions nécessaires pour la mise en valeur du patrimoine. Ainsi pourraient être réexaminées certaines démolitions de locaux d'activités et de commerce encore prévues. De la même façon pourraient être conservés les immeubles de logements et les locaux affectés à des équipements publics qui pourraient améliorer leur fonctionnement. Enfin, il semble que l'on pourrait laisser une plus grande souplesse pour le fonctionnement des cours et des courettes sans dommage, au contraire, pour la sauvegarde du patrimoine et la qualité de vie dans le Marais.

1.7 IMMEUBLES OCCUPÉS PAR DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES, DONT LA DÉMOLITION PEUT ÊTRE IMPOSÉE (tache orange)

Le PSMV du Marais a institué une catégorie d'édifices spécifique pour protéger les activités industrielles, artisanales et commerciales afin d'enrayer la démolition des locaux d'activités. Cette mesure a été créée tardivement alors que beaucoup de bâtiments industriels avaient déjà été démolis durant les deux premières décennies d'étude du PSMV.

7 rue des Gravilliers, au fond à droite, immeuble marqué en orange.

Il semble que les immeubles marqués d'une tache orange ont été conservés. Mais il a pu être constaté que dans certaines parcelles ces édifices étaient peu respectés par les copropriétés à l'occasion de travaux d'entretien. Les travaux de ravalement ne les englobent pas et il est à craindre, comme dans le cas des bâtiments marqués en jaune, une dégradation de leur état de conservation.

Un réexamen au cas par cas de ces taches orange apparaît nécessaire avec des objectifs similaires à ceux énoncés pour les bâtiments marqués d'une tache jaune. Ceci aboutirait sans doute à une réduction du nombre de bâtiments voués à la démolition.
Par ailleurs, la protection des activités est une nécessité pour toutes sortes d'édifices dans le PSMV. Or, paradoxalement seules les activités installées dans des bâtiments voués à la démolition sont protégées. La rédaction de la légende devrait

être elle aussi reconsidérée pour établir une protection plus vaste des activités.

1.8 ÉLARGISSEMENT DU PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DU PSMV

Le patrimoine des XIXe et XXe siècle est mal protégé par le PSMV.
On pourrait citer de nombreux exemples de cela avec une concentration particulière du patrimoine du XIXe siècle, rue Rambuteau, rue de Rivoli, rue du Renard et rue Beaubourg.
Une étude devrait être menée sur ce thème en y intégrant les locaux d'activités qui, pour certains sont remarquables.

3 rue des Gravilliers, J.Kuffer et Lepeygneux, arch., 1898.

54 rue Beaubourg, Le Guen et Briault, arch., 1931.

22 rue Beaubourg, G. Baillion et E. Wachez, arch., 1898.

16 rue Rambuteau, G. Maréchal, arch., 1894.

1.9 LES SILENCES DU PSMV

1.9.1 Le traitement des espaces publics

Le PSMV est très silencieux sur l'espace public. À l'exception de quelques indications pour l'implantation d'arbres d'alignement le long de certaines voies, aucune prescription n'est édictée pour le traitement des espaces publics. Or, la mise en valeur de l'architecture, des ensembles de façades, des édifices monumentaux comme des simples immeubles, est largement dépendante de la qualité du dessin de l'espace public, des matériaux employés et de leur calepinage, du mobilier urbain, des plantations d'arbres et de végétaux.
La très forte fréquentation touristique, la grande densité des commerces qui attirent dans le Marais une importante clientèle de tous horizons, nécessite de porter un soin particulier à ces espaces très fréquentés.
Un cahier des charges pour le traitement des espaces publics s'impose pour :
• veiller à la simplicité des traitements de sols, au maintien des règles d'établissement des chaussées et des trottoirs, qui ont fait la force du paysage parisien depuis le XIXe siècle ;
• prévenir des tentatives d'aménagement « trop pittoresques » qui essaieraient de rivaliser avec l'architecture ;
• améliorer la qualité d'usages des espaces en limitant la place de l'automobile qui a peu à peu rogné l'espace du piéton depuis cinquante ans ; (une politique d'élargissement des trottoirs est d'ors et déjà mise en œuvre dans certaines voies du Marais) rue du Temple sud, rue du roi de Sicile en cours, rue cloche percée,
• encourager les copropriétés à un embellissement des cours in-

En haut : rue Cloche-Perce.
En bas : rue des Quatre Fils.

térieures et à la mise en relation visuelle de ces espaces avec la rue par l'ouverture des portes cochères ;
• établir des projets d'aménagements des espaces publics élargis à l'occasion de retraits d'alignement effectués depuis le XIXe siècle, des carrefours et des lieux particuliers dont la fréquentation est très importante.

1.9.2 Murs pignons aveugles

Les élargissements de voies n'ont jamais été réellement assumé. Les pignons découverts par ces élargissements sont restés la propriété de la Ville de Paris pour la moitié de l'épaisseur de l'ancien mur mitoyen. Ils servent le plus souvent de support publicitaire… Au XIXe siècle, plusieurs murs pignons sont devenus des façades après l'ouverture de nouveaux espaces publics.
Le marais pourrait servir de terrain d'expérimentation pour la mise en œuvre d'une politique de cession de ces murs mitoyens aux propriétaires riverains pour permettre l'ouverture de baies et le retournement des façades commerciales.

À gauche : 2 - 6 rue Neuve Saint-Pierre, un mur pignon devenu façade.

À droite : 45 rue des Archives, un commerce en mur pignon.

2. BILAN SOCIO-ÉCONOMIQUE

2. BILAN SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le secteur sauvegardé du Marais : la renaissance d'un quartier recherché.

Les quartiers du « Marais », lotis sur l'ancien lit d'un bras nord de la Seine, ont été le lieu de résidence du pouvoir royal et de l'aristocratie du XVe siècle au XVIIe siècle, avant que la noblesse du royaume ne préfère installer ses demeures sur les espaces encore largement ruraux des faubourgs Saint-Germain et Saint-Honoré.

L'entretien des hôtels particuliers du Marais a pâti du départ des populations les plus fortunées. La noblesse sur le déclin – celle qui n'avait pu « émigrer » vers les nouveaux quartiers en vogue de l'ouest parisien – et la bourgeoisie naissante tirèrent profit de leur patrimoine immobilier en divisant les surfaces existantes ou en lotissant les cours et les jardins intérieurs. La Révolution française a accéléré le mouvement spéculatif : de nombreux hôtels devinrent des biens nationaux et furent très vite revendus.

Au XIXe siècle, avec la révolution industrielle, l'artisanat et la petite industrie, traditionnellement implantées dans le cœur de Paris, connurent un fort développement. Les artisans et les ouvriers, poussés par l' « exode rural », s'installèrent en masse à proximité de leur lieu de travail. Les habitations précaires et les ateliers envahirent les espaces demeurés libres. Les hôtels particuliers devinrent un décor qui au fil du temps se dégrada dans l'indifférence générale, à quelques exceptions près ; comme l'hôtel Carnavalet dont la Ville se porta acquéreur, dès la deuxième moitié du XIXe siècle.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, le « Marais » était ainsi un quartier populaire et industrieux. La densité de population y était très élevée, plus de deux fois supérieure à la densité moyenne dans Paris. On comptait 625 habitants à l'hectare dans le Marais, contre 280 dans la capitale (dont la population s'établissait à 2,8 millions d'habitants).

Les mutations du Marais, depuis cette époque, ont été spectaculaires. Un article de l'APUR de 1987 « L'évolution récente du Marais » [4], s'appuyant sur différentes études et publications[5], a rappelé les principales évolutions socio-économiques observées entre 1954 et 1982. L'article soulignait les éléments suivants :
• la baisse drastique du nombre d'habitants ;
• le morcellement en ménages de petites tailles ;
• la progression des catégories socioprofessionnelles les plus aisées ;
• la modification de l'offre de logements : diminution forte du stock, augmentation de la taille moyenne et recul de l'inconfort ;
• la présence d'une économie dynamique malgré une baisse sensible du nombre d'emplois ;
• le maintien des activités traditionnelles et l'émergence de nouvelles activités (commerces de détail non alimentaire, vie culturelle).

Comment le Marais a-t-il évolué depuis le début des années 1980 ? Les auteurs évoquaient, pour le Marais, le risque d'une « fatalité inverse » à celle de l'indifférence et de la dégradation : « *Si le Marais conserve encore aujourd'hui son caractère hétérogène, la poursuite des tendances récentes conduirait à y effacer bien plus nettement la diversité de la population et des activités* » [6]. Ce risque est-il devenu réalité ?

Pour mesurer aujourd'hui les évolutions du Marais depuis le début des années 1980, les indicateurs utilisés dans l'article précité, reposant sur des données de 1982 ou 1985, ont été actualisés. C'est l'objet de la présente analyse. Les statistiques utilisées sont présentées en annexe de ce rapport.

4. Jean-Marie A., Starkman N.- L'évolution récente du Marais. In : Le Marais mythe et réalité, catalogue de l'exposition, Caisse nationale des monuments historiques et des sites, ministère de la Culture, Ed. Picard, Paris, 1987.

5. Voir notamment la revue Paris Projet, n° 23-24, « Paris-Rome, protection et mise en valeur du patrimoine ».

6. Jean-Marie A., Starkman N.- L'évolution récente du Marais, ibidem, p. 269.

2.1 POPULATION ET LOGEMENT

2.1.1 La population : stabilisation de la baisse de la population, progression du nombre de jeunes adultes et des naissances et prépondérance des classes aisées

Stabilisation de la baisse de la population

La baisse de la population s'est beaucoup ralentie ces dernières années. Entre 1982 et 1999, le nombre d'habitants des 3e et 4e arrondissement sont passés de 69 500 à 64 900 (soit une baisse de 6,6 % sur 17 ans). Pour mémoire, les deux arrondissements avaient perdu 40 000 habitants entre 1968 et 1982 (- 37 % sur 14 ans).

La stabilisation de la baisse de la population se vérifie à l'intérieur du périmètre même du PSMV : de 40 000 habitants en 1982 à 36 500 en 1999 (soit une baisse de 8,8 % sur 17 ans). Cette faible érosion démographique entre 1982 et 1999 est comparable à celle des arrondissements du centre de Paris (- 9 %) mais elle a été plus accentuée que sur l'ensemble de la capitale (-2,3 %).

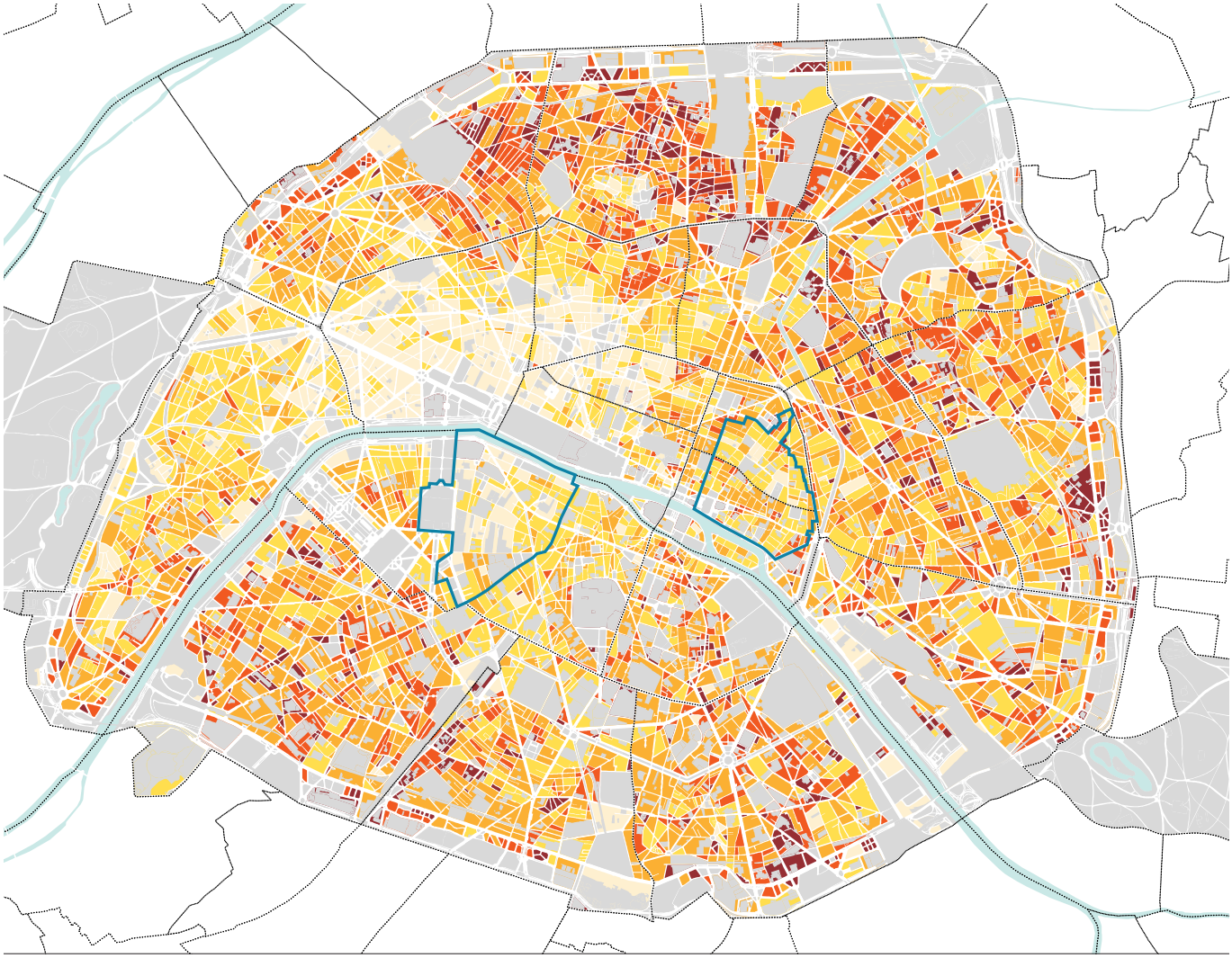
La Densité résidentielle
Paris - 1999

Nombre moyen d'habitants à l'hectare
(rapport entre le nombre d'habitants et la surface au sol de l'îlot hors équipement)

- plus de 1000
- de 750 à 1000
- de 500 à 750
- de 250 à 500
- moins de 250

Source: Recensement Général de la Population (INSEE) - 1999

Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les îlots de moins de 10 personnes et les emprises des principaux équipements et espaces verts.



Aujourd'hui le Marais demeure un quartier assez dense (280 habitants/ha en 1999). Sa densité continue de se rapprocher de la densité moyenne parisienne (200 habitants à l'ha).

Les ménages d'une personne représentent près des deux tiers des ménages

La part des ménages d'une personne continue sa progression, passant de 40 % en 1968 à 58 % en 1999. Ce taux est identique dans tout le centre de Paris et un peu inférieur sur l'ensemble de Paris (52 %).

Dans le 3e et le 4e, ce sont davantage de jeunes adultes qui composent les ménages d'une personne plutôt que les personnes âgées.

Recul de la part de personnes âgées

La part des personnes âgées a reculé entre 1975 et 1999, passant de 18 % à 14 %. Cette proportion est plus faible que dans les arrondissements du centre (16,5 %) et que dans l'ensemble de Paris (15,4 %). Il y a ainsi un rajeunissement net de la population des 3e et 4e arrondissement depuis 1982, encore plus marqué ces dernières années. Cette tendance se vérifie pour les six quartiers administratifs qui englobent le périmètre du PSMV (Enfants Rouges, Archives, Saint-Avoye, Saint-Merri, Saint-Gervais et Arsenal).

Plus de jeunes adultes

La structure démographique de la population des 3e et 4e arrondissement a donc globalement rajeuni. Les jeunes adultes y sont devenus, au fil du temps, de plus en plus présents. Les personnes de 25 à 34 ans représentaient 15 % de la population en 1968. Leur part s'établit à 24 % en 1999, proportion plus élevée que dans le centre de la capitale et même supérieure à la moyenne de Paris (20 %).

Augmentation du nombre de naissance : vers un retour des familles dans le Marais ?

Dans le contexte national de « baby-boom » de la fin des années 1990, cette sur représentation des jeunes adultes a eu un impact positif sur la natalité. Alors que la part des enfants de moins de 4 ans dans la population ne cessait de diminuer depuis 1968, les naissances ont progressé entre 1997 et 2001 : +15 % dans le 3e et +13 % dans le 4e. La moyenne parisienne s'établit à +7,5 %. La hausse est donc particulièrement marquée dans les 3e et 4e. Le 2e arrondissement a également connu une reprise soutenue de la natalité. La hausse a été plus modeste dans le 1er alors que le nombre de naissances a continué de décroître dans les 5e, 6e et 7e arrondissement.

Il faut toutefois noter que l'augmentation du nombre de naissances entre 1997 et 2001 est intervenue après de longues années de baisse. Le 3e arrondissement a retrouvé en 2001 un nombre de naissances comparable à celui de 1990. Dans le 4e, en revanche, le nombre de naissances reste, en 2001, inférieur de 17 % à celui de 1990.

L'évolution récente (de 1997 à 2001) du nombre de naissances montre un renversement de tendance important. La vie familiale reprend pied dans le Marais. Il est impossible de dire aujourd'hui si la natalité a continué sa progression sur le même rythme depuis 2001[7] et ce qu'il adviendra dans l'avenir. Toutefois, la présence importante d'une population de jeunes adultes incite à penser que le nombre de naissances restera supérieur au niveau d'étiage du milieu des années 1990. Ce renouveau de la vie familiale dans la Marais nécessite probablement d'être soutenu par l'action publique, notamment en termes d'offre de logements adaptés et d'équipements de proximité.

Une progression continue des classes aisées

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures s'est fortement accrue depuis 1982. Ces catégories représentaient 24 % des actifs à cette date ; leur part s'établit à 43 % en 1999. Les employés et les ouvriers ont connu le mouvement inverse : de 46 % des actifs en 1982 à 27 % en 1999.

Cette évolution est du même ordre dans les arrondissements centraux. La progression des cadres et professions intellectuelles supérieures est également forte dans l'ensemble de Paris même si, à l'échelle de la capitale, la mixité sociale reste mieux assurée (la capitale compte 35 % des cadres et professions intellectuelles supérieures et 35 % d'employés et ouvriers).

7. Il faut deux ans à l'INSEE pour produire, à partir des enregistrements État Civil au lieu de naissance, les statistiques des naissances domiciliées au lieu de résidence de la mère.

8. Jean-Marie A., Starkman N.- L'évolution récente du Marais, ibidem, p. 266.

9. Logement ne disposant pas d'un WC ou d'une douche/baignoire à l'intérieur.

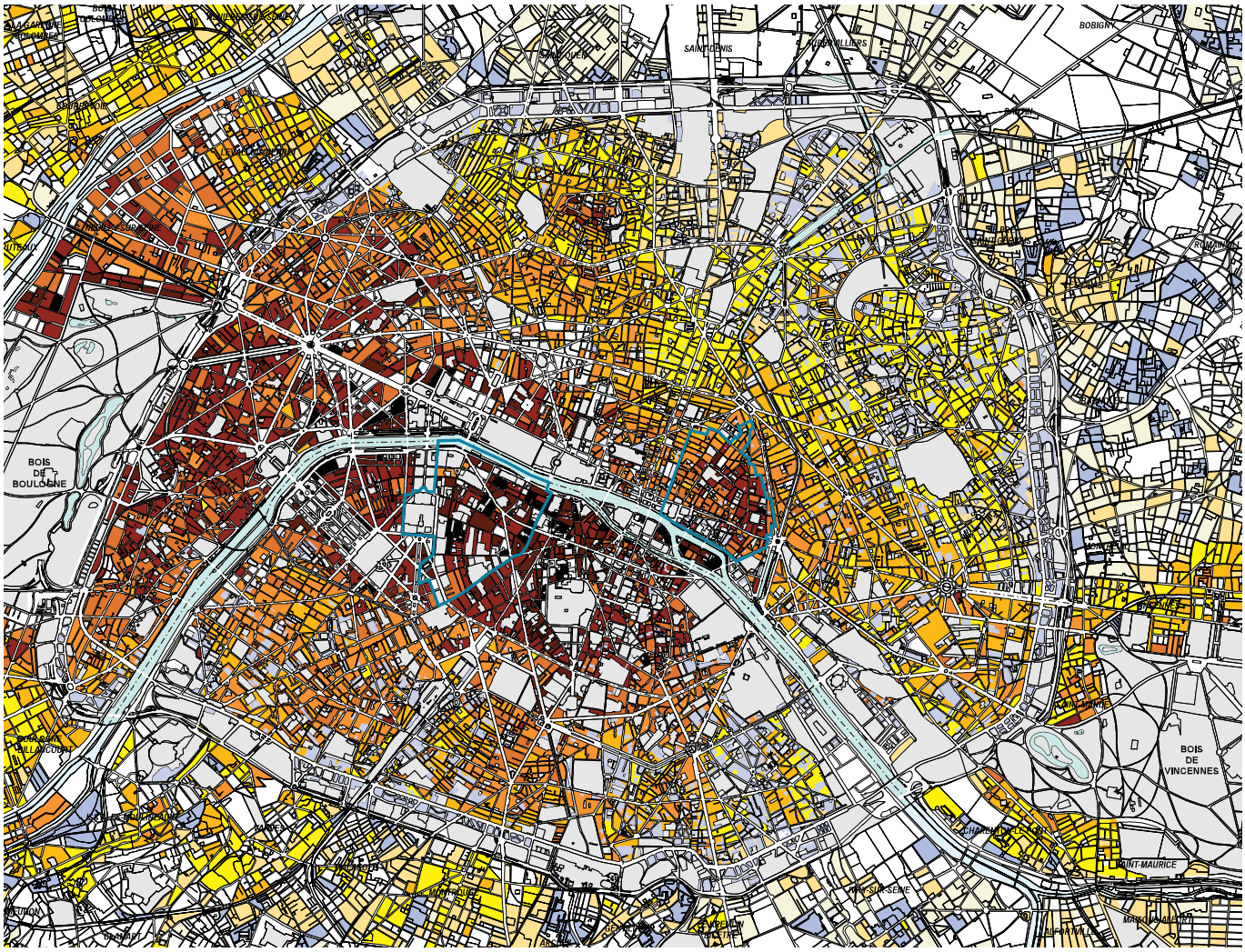
2.1.2 Le logement : forte réduction de l'inconfort, majorité de logements de petite taille, faible présence du logement social et cherté des prix

Alors que le nombre de logements avait baissé considérablement entre 1962 et 1982, sous l'effet des démolitions, des transformations en locaux d'activités et du regroupement des petites surfaces d'habitation pour en créer de plus grandes[8], la tendance s'est inversée depuis 1982. Le nombre de logements a augmenté de 5 % entre 1982 et 1999.

L'inconfort[9] a continué de reculer fortement depuis 1982 : on comptait 38 % de logements sans confort à cette date (sur l'ensemble des 3e et 4e arrondissement) ; la proportion est passée à 12 % en 1999. Toutefois cette amélioration de la qualité des logements ne s'est pas accompagnée d'une augmentation des surfaces d'habitation. Les propriétaires ont préféré conserver de petites unités de logements – probablement parce que plus rentables – plutôt que de créer de plus vastes appartements.

La part des résidences principales d'une ou deux pièces reste majoritaire et n'a que peu diminué depuis 1982 : 67 % dans le 3e en 1982, 62 % en 1999 ; 61 % dans le 4e en 1982, 59 % en 1999.

La part du logement social reste réduite (5,8 % des résidences principales des 3e et 4e arrondissement) contre 15 % dans l'ensemble de Paris. Les 3e et 4e sont toutefois plutôt mieux pourvus que les arrondissements centraux (4 % de logement social en moyenne).



Les prix immobiliers : des prix très élevés autour de la Place des Vosges et des hôtels particuliers

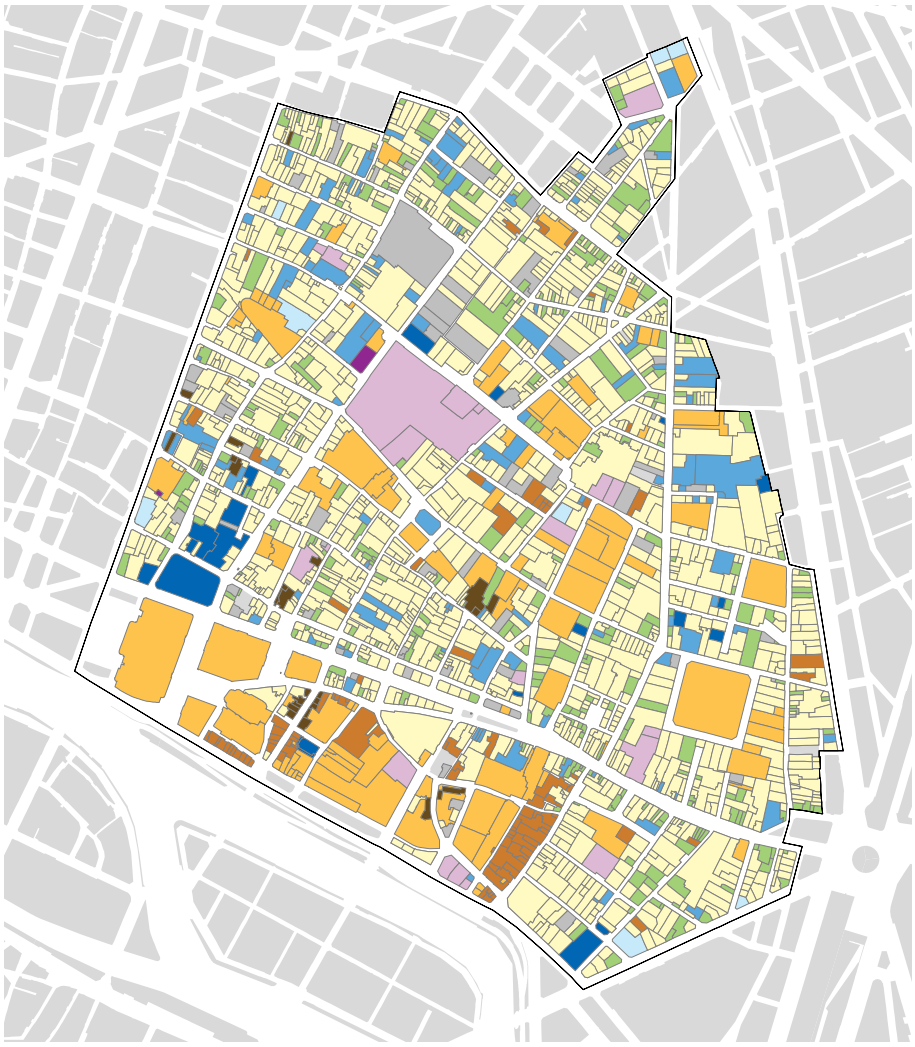
Les montants des transactions immobilières sont très élevés dans le Marais. En 2000-2001, les prix les plus hauts (de 4 000 à 5 000 euros le m²) étaient ceux pratiqués dans la moitié sud-est du secteur sauvegardé (le secteur comprend la place des Vosges et les rues où sont concentrés la plupart des hôtels particuliers).

Dans la frange ouest et nord du Marais, les transactions s'établissaient à un niveau relativement plus bas (de 2 000 à 3 000 euros le m²), comparable à celui des quartiers hors secteur sauvegardé, au-delà du boulevard Beaumarchais à l'est et de la rue du Renard à l'ouest.
Enfin, les prix les plus élevés de la capitale (plus de 6 000 euros le m²) se situaient sur l'Île Saint-Louis (et ailleurs, dans le 7e et le 8e arrondissement et sur les pentes ouest de la Butte Montmartre).

2.1.3 La propriété foncière : présence massive des services de la ville dans le sud, une majorité de copropriétés

Le Marais est constitué principalement de petites parcelles, plus de 2 000, soit une taille moyenne d'environ 630 m². Par comparaison, la taille moyenne des parcelles dans le secteur sauvegardé du 7e est de 1 500 m².

La propriété est également plus dispersée que dans le PSMV du 7e. La Ville de Paris est le propriétaire principal avec environ 20 % des parcelles, avec notamment une présence massive dans la partie sud (Hôtel de Ville, Direction des Affaires culturelles, entre autres).



PROPRIETE FONCIERE
PSMV du Marais
3e et 4e arrondissements

copropriété *

Propriétés uniques
Personnes physiques
Personnes morales
Ville et Département de Paris, Assistance Publique
Sociétés d'économie mixte liées à la Ville
Organismes de logements sociaux
Etat, Ambassades, Collectivités publiques diverses
Entreprises publiques (EDF-GDF, SNCF, RATP, Chambres de commerce, des métiers
Banques, Assurances, Organismes financiers
Sociétés immobilières y compris SCI
Autres personnes morales
non renseigné

* les copropriétaires détenant 80% et plus de la surface totale des locaux ont été réintégrés dans des propriétés uniques (personnes physiques ou morales).

Source DGI 001/01/2000 : Fichier des propriétaires , FPNB , FPB
Apur. Septembre 2003
0 50 Mètres

Les personnes physiques représentent 15 % des propriétaires, les personnes morales 24 %.
La majorité des parcelles sont détenues par des copropriétés : 61 %.

La relative dispersion de la propriété dans le Marais et le poids important des copropriétés laisse supposer que l'évolution des parcelles sera plus difficile à mettre en œuvre à l'avenir. Cette situation plaide pour un allégement des contraintes en termes de destruction de locaux, notamment en fond de parcelle. Cette proposition rejoint le constat effectué dans la première partie de l'étude (transformation du bâti, du tissu urbain et du paysage) : une partie des constructions de cœur d'îlot du XIXe siècle est aujourd'hui réhabilitée et a trouvé de nouveaux usages.

2.1.4 Les conséquences des nouvelles caractéristiques sociodémographiques sur l'action publique dans le Marais

D'un point de vue démographique, la mixité du quartier est plutôt mieux assurée qu'il y a 20 ans, la répartition entre les différentes classes d'âges étant plus équilibrée. La vie familiale retrouve une dynamique même si les ménages d'une personne continuent d'être majoritaires.
La mixité sociale, en revanche, a fortement reculé. Cette évolution, générale à Paris, est cependant engagée de plus longue date dans le Marais. Sans doute, la cherté des prix immobiliers et le faible nombre actuel de logements sociaux ne feront à l'avenir qu'accentuer ce déséquilibre.

Il est important de noter que la dépopulation rapide a affecté l'ensemble des quartiers centraux de Paris et que les changements dans la composition de la population ont été communs à la plupart des quartiers de Paris, même s'ils ont été plus rapides et plus accentués dans le Marais. De même, l'ampleur des modifications de l'offre de logements, comparable à ce qui s'est passé dans d'autres arrondissements, a été bien au-delà des démolitions prescrites par le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur.
Le PSMV en tant que tel n'est donc pas la cause principale de ces évolutions sociodémographiques même s'il a pu en accélérer l'apparition ou le rythme. Ce qui ne signifie pas que ce document, conçu en grande partie il y a 30 ans, dans un tout autre contexte sociodémographique, ne doive pas évoluer. La nouvelle donne sociodémographique du Marais plaide, au contraire, en faveur d'une mise à jour du PSMV. Au regard des caractéristiques de la population du Marais, somme toute assez proches de celle de plusieurs quartiers parisiens aujourd'hui, il est en particulier légitime que les prescriptions du PADD concernant, notamment, l'offre de logements de grande taille à des prix modérés, susceptibles d'accueillir des familles, et l'offre en termes d'équipements de proximité (modes d'accueil de la petite enfance, écoles, espaces verts, lieux de loisirs) puissent être intégrées dans une version contemporaine du PSMV du Marais.

2.2 UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉE ET DYNAMIQUE : survivance des activités traditionnelles, affirmation d'une économie de services très qualifiée et d'une économie des loisirs

2.2.1 Le maintien des activités traditionnelles du Marais

Malgré un fort recul, les activités industrielles se maintiennent dans le 3e

Les activités artisanales et de petite industrie étaient déjà devenues rares dans le 4e arrondissement en 1975. Elles employaient 7 000 personnes soit 12 % de l'emploi total du 4e arrondissement.

La situation était tout autre dans le 3e. Les activités industrielles employaient encore 20 000 personnes en 1975, soit plus de 42 % des emplois, principalement dans les secteurs « textile et habillement » (pour le tiers), « bois et ameublement »,

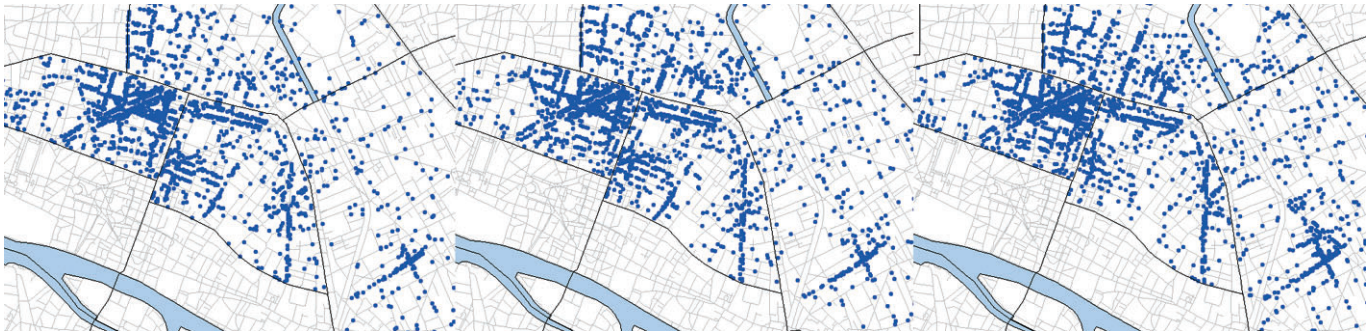
« jouet », « construction mécanique », « imprimerie », « cuir et chaussures », « fonderies et travail des métaux ».
En 25 ans, les effectifs personnes travaillant dans l'industrie ont été divisés par trois et ne représentent plus, en 1999, que 20 % de l'emploi du 3e arrondissement. Ce recul de l'activité de type industriel se traduit également par la modification du type d'emploi occupé : en 1982, les ouvriers composaient encore 12 % des actifs travaillant dans le 3e. Ils ne sont plus que 5 % en 1999.
Les secteurs encore présents en 1999 sont : « l'habillement et le cuir » (pour un tiers des emplois), « la bijouterie, joaillerie, orfèvrerie », « l'imprimerie », « la métallurgie et le travail des métaux ».

L'activité industrielle et artisanale traditionnelle a donc fortement reculé dans le Marais en 25 ans. Elle demeure néanmoins présente, essentiellement dans le 3e arrondissement, à un niveau qui reste bien supérieur à la moyenne parisienne (20 % de l'emploi dans le 3e contre 11 % en moyenne à Paris). Le nord du Marais demeure l'un des derniers quartiers d'activité industrielle de Paris.

Le maintien du commerce de gros dans le 3e

Le commerce de gros reste actif dans le 3e arrondissement avec 10 % des emplois. Il s'agit principalement de commerces de gros de textile et d'habillement et de commerce de gros de bijoux et d'objets de fantaisie, localisés de manière privilégiée sur les franges est, ouest et nord de l'arrondissement, même si les activités comme les commerçants ne sont plus les mêmes depuis dix ans. À l'intérieur du secteur sauvegardé le commerce de gros est principalement implanté, à l'est, sur la rue de Turenne et, à l'ouest, sur les rues Montmorency, Chapon et Gravilliers. Il faut toutefois noter que, sur ces rues, l'essentiel de l'activité de gros se situe sur les segments situés hors périmètre du PSMV, vers la rue Saint-Martin.

Les cartes d'implantation du commerce de gros entre 1982 et 2002 montrent un recul de cette activité qui se concentre vers les franges de l'arrondissement. L'activité de gros a notamment fortement reculé sur la rue du Temple en 20 ans.



Évolution du commerces de gros 1982 - 1992 - 2002

Source : SIRENE1982,1992,2002
réalisation : IFU, Ateleir GIV 2003

2.2.2 La montée en puissance des activités « conseils et assistance »

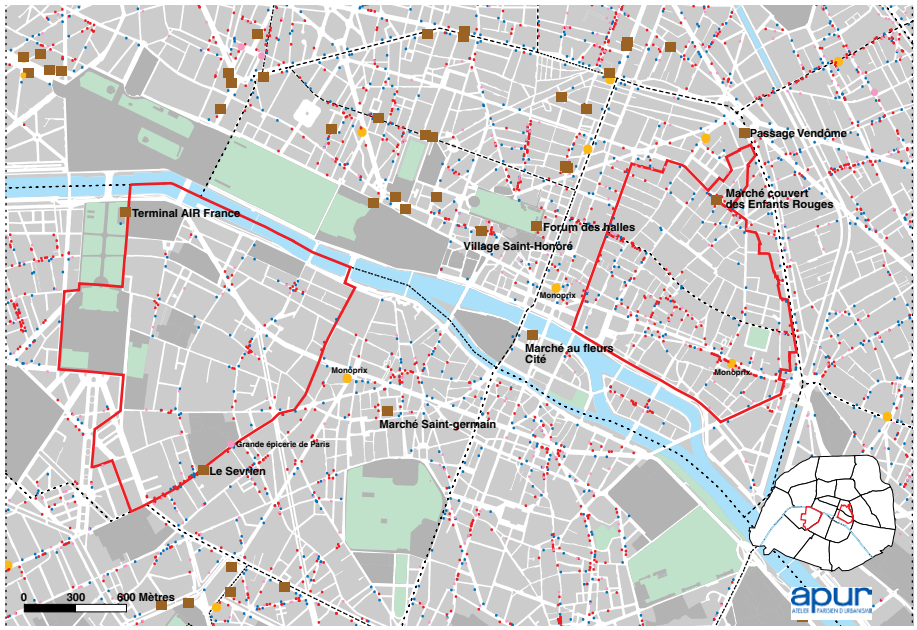
En 1999, le secteur « conseils et assistance » est le premier secteur d'activités dans le 3e arrondissement (14 % des emplois, soit 4200 personnes) et le cinquième secteur dans le 4e arrondissement (9 % des emplois, soit 2700 personnes). Dans le 4e, son poids est plus important si l'on fait abstraction des emplois publics (Hôtel de Ville, Préfecture) et des emplois liés à la santé (Hôtel Dieu).
À titre d'illustration, le secteur « conseils et assistance » se compose des activités suivantes : « conseil en systèmes informatiques », « réalisations de logiciels », « traitement de donnés », « activités juridiques », « conseil pour les affaires et la gestion », « activités d'architecture », « agences, conseil en publicité », etc.
La part des « professions libérales », « professions de l'information, des arts et des spectacles » et des « ingénieurs et cadres techniques des entreprises » est passée, dans le 3e arrondissement, de 4,1 % des emplois en 1982 à 12,0 % en 1999. La progression a été plus mesurée dans le 4e : de 6,1 % en 1982 à 9,1 % en 1999.

L'activité du tertiaire supérieur constitue ainsi l'un des moteurs du dynamisme de l'emploi dans le Marais aujourd'hui.

2.2.3 Les mutations du commerce alimentaire

Selon Juliette Faure, auteur d'un article, « L'évolution récente des activités du Marais », publié en 1997 dans un numéro des Cahiers du CREPIF, consacré entièrement au Marais[10], l'offre en commerces alimentaires n'a pas reculé en volume mais a changé de forme. Le nombre des petits magasins alimentaires a, selon ses calculs, baissé de 43 % entre 1965 et 1990. Mais l'apparition de moyennes surfaces commerciales a eu un « effet compensateur ».

La base de données sur le commerce parisien de 2003 (BDCOM[11]), indique que le PSMV du Marais compte 281 commerces de proximité soit 9,3 % de l'ensemble des locaux commerciaux du périmètre. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne parisienne (13 %).



Commerces de proximité
(281 locaux)

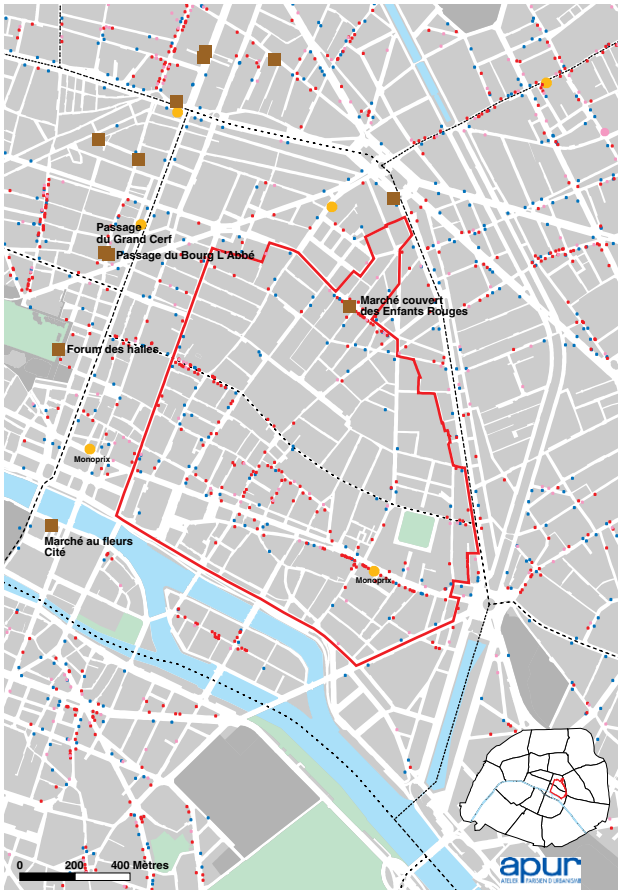
- alimentaire généraliste : 33 locaux / 2931 locaux dans le périmètre PSMV (0,9%)
- alimentaire spécialisé : 165 locaux / 2931 locaux dans le périmètre PSMV (5,6%)
- magasins populaires : 1 local / 2931 locaux dans le périmètre PSMV (0,0%)
- autres (tabac, journaux, pharmacie, pressing, ...) : 82 locaux / 2931 locaux dans le périmètre PSMV (2,8%)

Surface du local

- moins de 1 000 m²
- 1000 m² ou plus

concentration commerciale

Source : BDCOM 2003



10. Faure, J.- L'évolution récente des activités du Marais. In : Le quartier du Marais : déclin, renaissance et avenir. - Les cahiers du CREPIF, juin 1997, n° 59.

11. La BDCOM est réalisé par l'APUR, la Ville de Paris et la Chambre de Commerce et d'Industrie, délégation de Paris.

Les commerces alimentaires dans le secteur sauvegardé représentent 6,7 % des locaux commerciaux, pourcentage là encore inférieur à la moyenne parisienne (8,3 %).

La carte des commerces de proximité dans le centre de Paris montre cependant que le Marais, notamment dans sa partie sud, conserve aujourd'hui une offre commerciale de proximité bien fournie.

Les axes traditionnels des commerces de proximité demeurent : la rue Saint-Antoine, la rue de Bretagne, la rue Rambuteau, auquel on peut adjoindre l'îlot rue Vieille du Temple - rue des Rosiers - rue des Ecouffes.

D'un point de vue qualitatif, outre la part importante prise par les moyennes surfaces dans la vie commerciale, il convient de souligner :
• l'existence des épiceries de quartier, ouvertes tard le soir, qui assurent un maillage de proximité ;
• l'apparition des traiteurs asiatiques, phénomène le plus frappant dans le nouveau paysage du commerce alimentaire.
• la réouverture du Marché des Enfants-Rouges depuis 1995, et la création d'un marché du soir, place Baudoyer, depuis 2001, qui complètent l'offre de produits alimentaires.

Au vu de la situation parisienne, et a fortiori de celle du centre historique, le commerce de proximité conserve une réelle implantation dans le secteur sauvegardé, notamment dans la partie sud. Il faut toutefois prévoir dans un PSMV mis à jour des dispositifs de protection des locaux commerciaux, même si le règlement ne permet pas de définir le type de commerce.

2.2.4 L'affirmation d'une économie du loisir

Une offre renouvelée de bars et de restaurants

Toujours selon Juliette Faure, le nombre de cafés et de restaurants est en légère régression entre 1965 et 1990. Le nombre de cafés a diminué de 31 %, les restaurants se sont multipliés (54 à 88). Les salons de thé (de 1 à 31) et les restaurants exotiques (3 à 61) ont connu la progression la plus marquée.
L'offre en bars et restaurants s'est donc profondément modifiée pour répondre aux attentes des visiteurs et des nouveaux habitants. La comparaison des cartes d'implantation des cafés et des restaurants entre 1965 et 1990 montre bien que les lieux de restauration du nord du quartier, à destination d'une clientèle ouvrière, ont décliné. L'offre s'est densifiée dans la partie sud, dans les alentours des rues Saint-Antoine et Rivoli, notamment autour de la rue Sainte-Croix de la Bretonnerie, de la rue Vieille-du-Temple et de la rue des Rosiers. Il s'agit du cœur du Marais festif, internationalement reconnu comme l'un des quartiers les plus animés de Paris, à l'égal de Pigalle-Clichy, des Halles, de Bastille, ou du quartier Oberkampf.

Une offre de biens culturels et de loisirs en explosion

Le Marais abrite plusieurs grands musées parisiens et lieux d'exposition qui attirent des visiteurs du monde entier : musée Carnavalet, musée Picasso, hôtel de Sully, musée Cognacq-Jay, musée de la maison de Victor Hugo, musée de la Chasse et de la Nature, musée de la Serrurerie, musée de l'Histoire de France (Archives), musée d'Art et d'Histoire du Judaïsme, Maison Européenne de la photographie.
Les librairies et papeterie sont très nombreuses dans le Marais, notamment, dans le 4e. Juliette Faure note que « *Au cœur du Marais et dans la partie sud, les librairies ont remplacé les fabrications de cartonnage. La rue du Pont Louis Philippe s'est spécialisée dans la vente de papier sophistiqué*[12] ». Le secteur « commerce de détail de livres, journaux et papeterie » est le 2e pourvoyeur d'emplois privés dans le 4e, après la restauration (hors grands magasins).
Le secteur des objets d'art et de décoration a également explosé depuis les années 1960.

12. Faure, J.- L'évolution récente des activités du Marais, ibidem, p. 117.

Les magasins d'antiquités ont doublé entre 1965 et 1990, en raison notamment de la spécialisation de l'îlot Saint-Paul, opération publique de réhabilitation, dont les rez-de-chaussée ont été destinés à ce type d'activités.

Le Marais est devenu l'un des quartiers de Paris les plus importants en matière de galeries d'art : 115 étaient dénombrées en 1990 par Juliette Faure[13]. La BDCOM 2003 permet d'en dénombrer 139 aujourd'hui. Elles sont localisées autour de la place des Vosges mais également dans la partie nord, entre la rue du Temple et la rue Charlot, où se concentrent aujourd'hui parmi les plus prestigieuses et les plus actives galeries d'art contemporain de la place parisienne. Le secteur « activités artistiques » est le septième secteur privé en termes d'emploi du 4e (hors grands magasins) et le sixième pour le 3e arrondissement.

PÉRIMÈTRE PSMV

Galerie d'art en rez-de-chaussée

Source : BDCOM 2003

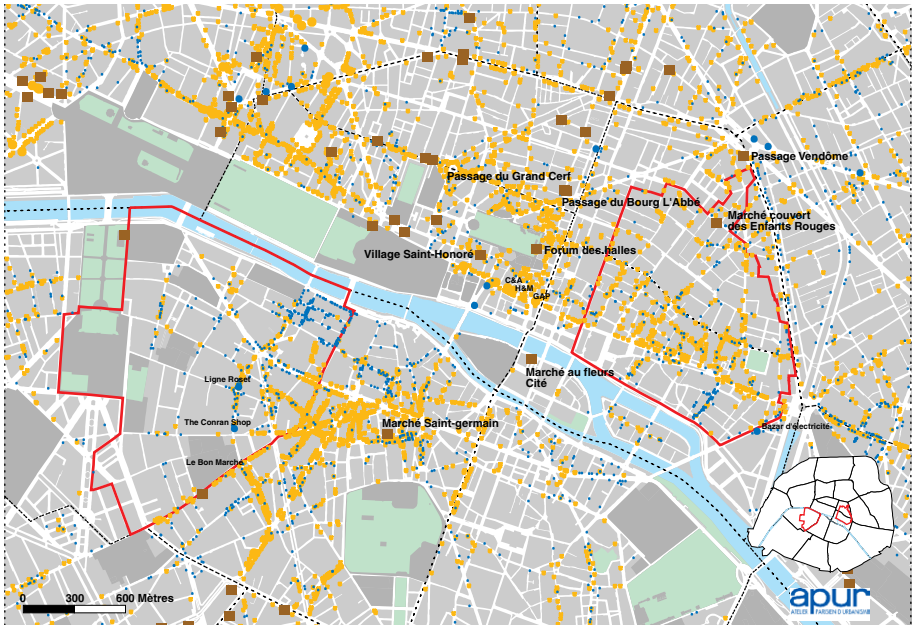
Les boutiques d'objets de décoration et de design ont également connu une expansion forte : elles sont passées de 48 en 1960 à 80 en 1990[14]. Elles sont localisées essentiellement sur la rue des Francs-Bourgeois et dans la partie sud, vers la rue du Pont Louis Philippe.

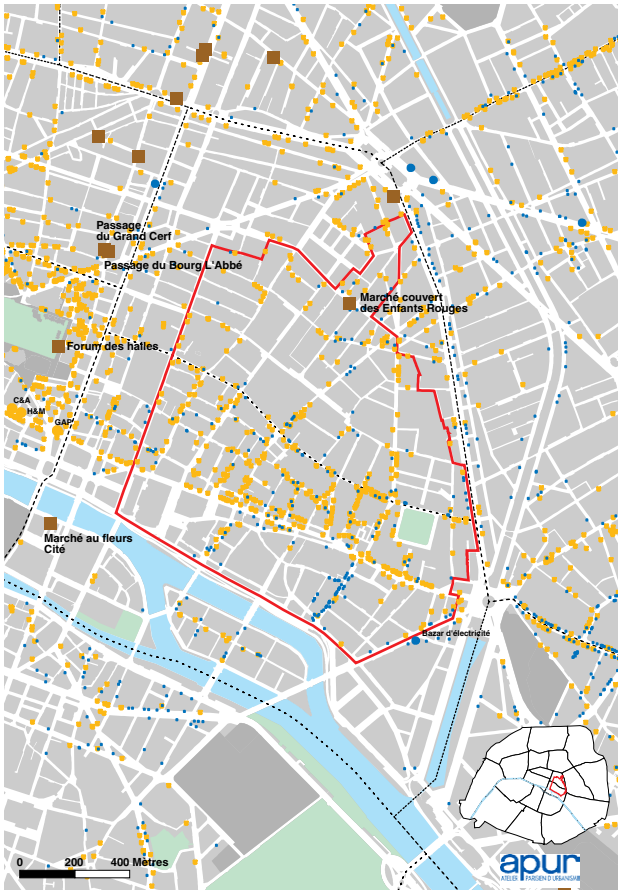
Enfin, la rue des Francs-Bourgeois est devenue l'une des rues parisiennes les plus réputées en matière de « création-stylisme » pour l'habillement mais aussi pour les bijoux.

De manière plus large, la BDCOM 2003 permet de recenser 628 commerces spécialisés dans « l'équipement de la personne » ou « l'équipement de la maison », soit plus de 20 % des locaux commerciaux du secteur sauvegardé. La concentration est importante, surtout dans le 4e arrondissement. Ce type de commerce connaît un fort développement dans tout le centre de Paris, rive gauche autour de la rue de Rennes et du boulevard Saint-Germain et rive droite, sur l'axe est-ouest qui part de la rue du Faubourg Saint-Honoré et qui se prolonge aujourd'hui dans la rue du Faubourg Saint-Antoine.

13. Faure, J.- L'évolution récente des activités du Marais, ibidem, p. 117.

14. Faure, J.- L'évolution récente des activités du Marais, ibidem, p. 117.





Équipement de la personne et de la maison

- personne : 427 locaux / 2931 locaux dans le périmètre PSMV (14,6%)
- maison : 206 locaux / 2931 locaux dans le périmètre PSMV (6,9%)

Surface du local

- moins de 1000 m²
- 1000 m² ou plus

concentration commerciale

Source : BDCOM 2003

2.2.5 Évaluation des dispositions du PSMV relatives à l'emploi : enquêtes « taches jaunes ».

Le dispositif « tache jaune », rappel

Afin de mettre en valeur les cours intérieures et le bâti noble, le PSMV impose la démolition de 1 200 immeubles – ou parties d'immeubles – si une opération d'aménagement est décidée sur l'ensemble de la parcelle concernée. Les emprises de ces constructions « adventices » apparaissent en jaune sur les plans et sont désignées sous le terme de « taches jaunes ».

Ce dispositif prévu dès l'origine du secteur sauvegardé et a été longuement discuté avec la Chambre de Métiers et la délégation de Paris de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris qui s'inquiétaient des risques de suppression d'emplois et d'activités liés à la mise en œuvre de démolitions prévues.

Les deux organismes ont réalisé une étude en 1996 recensant les locaux d'activités repérés par une « tache jaune » (293 locaux), le type d'activités, les emplois concernés (2 000 au total) et l'éventuel impact d'une démolition.

Si l'ensemble des démolitions avait été réalisé, ce sont plus de la moitié des entreprises recensées en 1996 qui auraient pu disparaître, particulièrement celles appartenant aux filières traditionnelles : bijouterie - joaillerie, maroquinerie, textile mais aussi les 3/4 des galeries d'art ou les 2/3 des grossistes, entraînant la perte de 1 000 emplois.

Le dispositif « tache jaune », Évaluation du dispositif depuis 1996 : l'enquête exhaustive de 2003

L'enquête de 1996 a été actualisée par l'APUR en 2003. La nouvelle enquête visait deux objectifs : prendre la mesure de l'application du plan de curetage ; identifier les mutations du tissu économique sur ces parcelles.

• Le dispositif « taches jaunes » reste très mal connu du public.

L'enquête auprès des gérants d'entreprises dont les établissements sont concernés par les « taches jaunes » montre que la grande majorité d'entre eux n'a pas connaissance des prescriptions de démolition concernant leur local. Même ceux qui étaient déjà installés en 1996 ne se souviennent pas d'avoir été informés à ce sujet.

• Les curetages prévus ont rarement été mis en œuvre.

Sur 293 locaux d'activités concernées, une dizaine seulement a fait l'objet d'une démolition, ce qui représente 3,5 % des locaux d'activité en taches jaunes. On observe que les activités continuent de s'implanter sur ces parcelles. Au total, leur nombre a peu évolué : on comptait en 1996, dans ces locaux, 270 entreprises au lieu de 268 en 2003 (- 2 unités).

L'application de la prescription s'est donc avérée très limitée. Le PSMV, en sept ans d'application, a eu peu d'effet sur le nombre de locaux affectés aux activités.

• Les mutations du tissu économique en « taches jaunes » apparaissent correspondre assez largement aux mutations générales du Marais.

Si les locaux se sont maintenus, la nature des activités a sensiblement évolué. Selon leur nature, on note des évolutions à la baisse ou à la hausse.

En baisse : les entreprises de l'artisanat, de la production et de la réparation
Ce sont les secteurs considérés comme traditionnels qui voient leur activité diminuer. Le secteur de la « bijouterie », avec 8 entreprises en moins par rapport à 1996 est celui qui a le plus baissé. Vient ensuite le secteur de « l'imprimerie-édition », qui a perdu 3 entreprises et 3/4 de ses salariés (par exemple la société Jean de Bonnot s'est déplacée dans le 8e arrondissement).

De même les secteurs de la production et du commerce de gros ont perdu respectivement 4 et 10 entreprises depuis 1996.

Stabilité : les galeries d'art, les hôtels et les restaurants
Si sept des galeries d'art ou commerces d'antiquités recensés en 1996 n'étaient plus présents en 2003, sept nouveaux établissements se sont implantés depuis, souvent dans les mêmes locaux. Il en résulte une stabilité du nombre d'entreprises de ce secteur. Le nombre d'hôtels et de restaurants a quelque peu baissé (-3 entreprises), mais dans l'ensemble, ce secteur a peu évolué.

En hausse : les boutiques de mode, les magasins d'objet d'art, les services
Ces trois secteurs sont ceux qui ont le plus progressé en nombre d'entreprises de 1996 à 2003. Seuls huit commerces de détail recensés en 1996 n'étaient plus présents en 2003, tandis que 22 nouveaux sont apparus. Le nombre d'emploi a doublé dans ce secteur, faisant de lui l'un des cinq secteurs d'activité qui emploient le plus de salariés, ce qui n'était pas le cas en 1996.
Ce sont essentiellement des commerces de détail de prêt à porter et d'équipement du foyer qui se sont implantés.

Le secteur des services, dont le nombre d'entreprises a augmenté (+9 établissements), emploie cependant moins de salariés qu'en 1996 (baisse de 69 % du nombre d'emplois). Il s'agit des activités de conseil aux entreprises, de cabinets d'architectes, de banques, ou encore des entreprises de services aux particuliers.

Le dispositif « tache jaune », conclusion

Le dispositif « taches jaunes » a été peu appliqué de 1996 à 2003, probablement en raison d'un nombre limité d'opérations sur l'ensemble d'une parcelle. Les activités qui ont disparu dans les locaux repérés par des taches jaunes appartiennent aux secteurs traditionnels en diminution sur l'ensemble du secteur sauvegardé. A contrario, les activités qui se sont installées correspondent aux activités en plein développement dans le Marais : secteur de la création, du loisir et du « conseils et assistance » aux entreprises. Les mutations d'activité se sont faites principalement dans des locaux existants. Leur transformation s'est faite à surface constante sans qu'une opération d'aménagement ne soit engagée sur l'ensemble de la parcelle.

Il semblerait que les nouvelles activités qui caractérisent l'économie du Marais trouvent une implantation adaptée dans les locaux repérés dans le règlement du PSMV comme devant êtres détruits à l'occasion d'une opération d'aménagement. Les bâtiments de qualité médiocre de fonds de cours, les morceaux de cours couverts d'une verrière semblent recherchés, une fois remis à neufs, pour le développement d'activités de conseil, de publicité, de marketing ou pour y installer des « show rooms » ou des salons de thé.

La remise en état du bâti a été possible :
• soit parce qu'il ne s'est agi que d'un « rafraîchissement » toléré par le règlement ;
• soit parce que des travaux plus lourds ont été effectués (du type dépose et repose d'une verrière) sans qu'une autorisation n'ait été sollicitée.

Le dynamisme économique qui perdure dans le bâti repéré par des « taches jaunes » incite à une révision générale du dispositif en distinguant ce qui doit être effectivement détruit (à l'occasion d'une opération d'aménagement) car insalubre ou ne présentant par les garanties nécessaires en termes d'hygiène ou de sécurité et ce qui peut désormais être conservé en raison de la qualité des espaces offerts pour les activités dynamiques du Marais d'aujourd'hui.

2.2.6 Évaluation des dispositions du PSMV relatives à l'emploi : Le dispositif des « taches orange »

Le dispositif « tache orange », rappel

Le secteur sauvegardé du Marais comprend un autre dispositif, unique en France, les « taches orange ». Pour répondre aux inquiétudes manifestées par les chambres consulaires sur la mise en péril des activités dans le quartier, il a été proposé de subordonner la prescription de démolition au départ des activités (à la différence des « taches jaunes » qui imposent la démolition quel que soit le type d'occupation du bâti).

Le dispositif « tache orange », Évaluation du dispositif depuis 1996 : les îlots tests

Les « taches orange » n'ont pas fait l'objet, dans le cadre de cette étude, d'investigation exhaustive. Toutefois les enquêtes menées sur les îlots test (voir 1ère partie de ce rapport « transformation du bâti, du tissu urbain, du paysage ») ont montré que les « taches orange » ont parfaitement joué leur rôle puisque le bâti, en fait protégé par ce dispositif, est toujours occupé par les activités.
L'idée aujourd'hui, pour une mise à jour du PSMV, serait de pousser la logique de protection des activités jusqu'au bout. Les locaux menacés de destruction pourraient être, au moins pour une partie d'entre eux, sous réserve de conditions d'hygiène, de sécurité et de contraintes patrimoniales, protégés en tant que tel, afin que l'activité économique puisse continuer de s'y développer.

2.2.7 Conclusion sur les mutations économiques

Le Marais dispose d'une économie au « dynamisme diversifié », selon l'expression de Juliette Faure dans l'article précédemment cité[15]. Ce dynamisme repose sur :
• le maintien d'une offre importante de produits alimentaires, de cafés et de restaurants mais sous des formes nouvelles ;
• une réorientation du commerce de détail non-alimentaire vers les boutiques d'habillement, de décoration tendant de plus en plus vers les objets de luxe ;
• le développement très fort des galeries d'art et des antiquaires ;
• le maintien de l'artisanat traditionnel, notamment dans la partie nord ;
• la persistance des secteurs textile et cuir et de la bijouterie, presque exclusivement orientés vers le commerce de gros ;
• Des métiers du « tertiaire – inducteur » en expansion (conseil et services aux entreprises).

L'application du PSMV semble avoir joué un rôle limité, et parfois ambigu, dans ces évolutions. Certes, la mise en œuvre des démolitions en cœur d'îlot a pu impliquer des destructions de locaux d'activité qui mettent en péril les activités traditionnelles. Toutefois, nombre d'entre elles ont été confrontées à des évolutions économiques propres à leur branche (concentration, délocalisation, évolution de la demande). Par ailleurs, le dispositif « tache orange » a joué le rôle qui lui était assigné de préservation des activités. Les prescriptions de destruction liées aux « taches jaunes » ont été peu mises en œuvre depuis 1996. A contrario, il semblerait que la prescription de démolition ait freiné la spéculation et la transformation des locaux concernés en logements. Par un effet inattendu, le dispositif « tache jaune » aurait permis aux activités de s'y maintenir…

Il faut probablement tirer les conséquences de cette évolution et réexaminer l'application de cette prescription de démolition quand elle n'est plus indispensable pour des raisons d'hygiène de sécurité ou de mise en valeur patrimoniale de la parcelle. C'est dans ces locaux que se maintiennent les activités traditionnelles et que s'installe une partie des activités de tertiaire supérieur, motrices dans l'économie locale. La question se pose donc aujourd'hui de préserver, dans le règlement, ces locaux d'activités.

Il faut cependant souligner qu'il reste encore aujourd'hui des immeubles et des espaces intérieures insalubres et dangereux, notamment, autour de la rue des Gravilliers et de la rue au Maire. Les problèmes d'hygiène et de sécurité des habitations et des locaux de travail ne peuvent être considérés comme totalement résolus et quelques restaurations d'ampleur restent à conduire.

La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine ont indéniablement joué un rôle dans le développement de l'économie du tourisme. Mais là encore, d'autres quartiers de Paris ont connu – ou connaissent – des évolutions similaires dans un patrimoine nettement moins prestigieux : les cafés branchés, les stylistes de mode, les galeries d'art – et les foules massives du week-end que cette offre commerciale

15. Faure, J.- L'évolution récente des activités du Marais, ibidem.

attire – se développent également au cœur des tissus faubouriens du XIXe siècle du 11e arrondissement.

Une éventuelle mise à jour du PSMV devrait également inclure une réflexion sur les droits à bâtir autorisés par le Plan pour les activités. Aujourd'hui le COS activités est de 3 pour toutes les activités sauf pour le bureau où il est de 0,5. Si l'on veut maintenir le dynamisme économique, il faut prendre garde à ne pas instituer un système trop restrictif qui bloquerait toute possibilité d'évolution. Sur la moitié des parcelles occupées par de l'activité, la densité est d'ores et déjà supérieure à 1.

La création d'une nomenclature d'affectations plus détaillées dans le projet de PLU pourrait permettre, par ailleurs, de moduler le développement de tel ou tel secteur (par exemple COS restreint pour le commerce afin d'en limiter le développement en cœur de parcelles).

Le commerce de gros constitue une question difficile. Il est décrié par les riverains en raison des nuisances qu'il engendre. Le futur PLU prévoit des dispositifs restrictifs à cet égard notamment dans le domaine des surfaces liées à l'entreposage. Ils pourraient s'appliquer à un PSMV mis à jour. Il faudrait toutefois prendre la précaution d'une étude économique qui analyserait le lien entre commerce de gros, activités artisanales et industrielles traditionnelles.

Enfin, l'offre de commerce de proximité reste dynamique sur certains axes. Cette offre est toutefois fragilisée par la pression touristique. Une mise à jour du PSMV pourrait inclure un dispositif visant à protéger le stock de locaux commerciaux existant le long de ces axes même si la loi ne permet pas de déterminer le type de commerce.

3. LE PSMV DU MARAIS ET LE PLU DE PARIS EN COURS DE RÉVISION ; CONCORDANCES ET DÉCALAGES

3. LE PSMV DU MARAIS ET LE PLU DE PARIS EN COURS DE RÉVISION ; CONCORDANCES ET DÉCALAGES

Il convient de rappeler que lors de l'adoption du PSMV du Marais en 1996, le projet de règlement avait été revu pour être mis en cohérence avec les règles générales des révisions du POS de Paris de 1989 et de 1994. Aujourd'hui, dans le cadre de l'application de la loi SRU, c'est le « Projet d'aménagement et de développement durable » de Paris[16], dont les orientations ont été présentées au Conseil de Paris de janvier 2003, qui fixe des objectifs de politiques publiques d'urbanisme. Le même exercice s'impose.

La loi SRU [17], si elle précise que « les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes à l'exception des parties de ce territoire qui sont couverts par un PSMV… » indique cependant que les PADD ont vocation à couvrir l'ensemble du territoire de la commune.
Afin d'éviter des incohérences entre différents documents d'urbanisme qui se complètent sur un même territoire communal, il est souhaitable qu'il y ait compatibilité entre eux.

Les objectifs de ce PADD, dans les domaines de l'habitat, du développement économique, des déplacements… s'incarneront dans des règles nouvelles inscrites dans le PLU de Paris. Ces règles touchent à des domaines de la vie urbaine qui, pour certaines d'entre elles, n'avaient pas, jusqu'alors, de transcription réglementaire dans les documents d'urbanisme et pour d'autres, répondaient à des objectifs sensiblement différents de ceux qui président à l'élaboration du nouveau PLU de Paris.
Or, le POS de 1994 ayant servi de base à l'écriture des articles du règlement du PSMV, le décalage entre l'ancien POS et le nouveau PLU se trouve être le même entre le règlement actuel du PSMV et le nouveau PLU.

La comparaison du règlement du PSMV, du PADD de Paris et du règlement de la zone urbaine générale (UG) du nouveau PLU, article par article, thème par thème, montre qu'un certain nombre d'objectifs inscrits dans la politique urbaine de Paris se trouvent absents du PSMV et que d'autres s'avèrent contradictoires. Il s'agit des questions touchant à la mixité sociale, à la protection de la fonction commerciale et au contrôle du commerce de gros, au rôle de la nature dans la ville, à la place des équipements publics, à la diminution de la place de l'automobile au profit des circulations douces, à la manière de calculer les densités bâties et de protéger la fonction résidentielle.

3.1 MAINTENIR LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS CENTRAUX

L'article UG 1 du titre I du futur PLU indique :

> « Des emplacements réservés pour le logement social sont inscrits majoritairement dans le Centre-Ouest pour rééquilibrer la mixité sociale de l'habitat au sein du territoire. »

…et l'article UG 2 du titre I du futur PLU indique :

> « b- Dans le périmètre défini en vue de la réalisation de logement locatif social figurant sur documents graphiques du PLU, tout projet soumis à permis de construire doit respecter l'obligation de réaliser en habitation affectée au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette, sous réserve des conditions suivantes :
> b1- la surface hors œuvre nette du projet prise en compte pour l'application de l'obligation ne comprend pas :
> • les surfaces destinées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

16. Voir Art L. 123-1 du code de l'urbanisme

17. voir l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme

• les surfaces ayant une autre destination que l'habitation situées en rez-de-chaussée ou en sous-sol ;
• les surfaces à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'entrepôt ou d'industrie, reconstruites ou réhabilitées dans le cadre des dispositions de l'article UG 14.4 ;
b2- la surface hors œuvre nette du projet, après les déductions mentionnées en b1, est supérieure à 1 000 m² ; »

Cette disposition réglementaire définit un territoire (principalement sur le centre et l'ouest de la capitale) où est ainsi incitée la construction de logements locatifs sociaux afin d'y rétablir la mixité sociale indispensable au bon équilibre de la vie dans les quartiers. Une telle disposition est absente du PSMV. Elle y est pourtant particulièrement indispensable, on l'a vu, en regard des évolutions sociales de la population résidente dans le Marais depuis vingt ans, forte progression de certains cadres et certaines professions intellectuelles supérieures et baisse générale de la population.

Le territoire qui serait concerné par cette mesure a d'ores et déjà été défini pour l'ensemble de Paris y compris à l'intérieur du périmètre du PSMV en application des objectifs du PADD.

3.2 GÉRER LES AFFECTATIONS, ASSURER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

Assurer la diversité des fonctions urbaines est un des objectifs du nouveau PLU. Pour cela il institue un nouveau découpage du territoire parisien en trois secteurs ainsi que des mesures spécifiques pour préserver certaines fonctions menacées et freiner l'implantation de fonctions jugées envahissantes, nuisantes ou incompatibles avec des fonctions protégées.
Le territoire du PSMV du Marais se trouve au sein de la zone centre - ouest de Paris désignée dans l'article UG 1 comme le « secteur de protection de l'habitation ».
Toutefois le PSMV est un secteur qui accueille de nombreuses activités, des commerces, y compris des commerces de gros qui constituent une des activités traditionnelles du Marais ainsi qu'un grand magasin, le BHV. Aussi les dispositifs de protection des activités économiques et des commerces inscrits dans le nouveau PLU doivent s'appliquer sur ce territoire :

3.2.1 protection du commerce en rez-de-chaussée le long de certaines voies, protection des grands magasins et des activités artisanales

L'article UG 1 du titre I du futur PLU indique :

« Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires de moindre étendue pour protéger l'artisanat ou les grands magasins ou pour maintenir la commercialité de certaines voies…
Sont interdit :
… c- en bordure des voies repérées sur le document graphique conformément à la légende, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée en une autre destination ;
d- dans les secteurs repérés sur le document graphique conformément à la légende, la transformation de surfaces d'artisanat à rez-de-chaussée en habitation ;
e- sur les terrains repérés par le document graphique conformément à la légende, la transformation de surfaces d'artisanat à une autre destination.»

et l'article UG 2 du titre I du futur PLU indique :

« e- Sur les terrains repérés par le document graphique conformément à la légende, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés à rez-de-chaussée en bordure de voie n'est admis qu'au profit d'une de ces deux destinations ou d'un service public ou d'intérêt collectif ;

en cas de reconstruction, les locaux à rez-de-chaussée sur voie ne peuvent être rattachés qu'aux destinations commerce, artisanat ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

L'application de ces mesures spécifiques, ou de mesures similaires adaptées au tissu urbain et au tissu économique particulier du Marais, est nécessaire pour la protection des activités du Marais, notamment pour les activités actuellement repérées par des taches oranges dans le PSMV, mais aussi pour d'autres non encore protégées, ainsi que pour la protection d'un des plus célèbre grand magasin de Paris, le BHV.

L'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée en bordure de voie est également une mesure inconnue dans le PSMV. Elle doit y être inscrite et il serait illogique et incompréhensible sur le plan économique qu'une mesure de protection de locaux commerciaux s'arrête au périmètre du plan de sauvegarde. La liste des rues, des parcelles et des linéaires commerciaux qui seraient concernés par cette mesure a d'ors et déjà été établie pour l'ensemble de Paris y compris à l'intérieur du périmètre du PSMV en application des objectifs du PADD. De plus dans le PSMV, cette mesure pourrait être complétée par un dispositif de protection des locaux de travail dans les rez-de-chaussée sur cour afin d'enrayer leur transformation en locaux commerciaux. Cette disposition actuellement n'est pas prévue dans le règlement général sur Paris.

3.2.2 gestion du commerce de gros

PARCELLES APPARTENANT AU BHV

- Totalement utilisées par le BHV
- Utilisées en partie par le BHV
- Sans aucun local BHV

L'article UG 2 du titre du futur PLU indique :

> « c- La fonction d'entrepôt n'est admise que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que les logements de gardien, sous réserve du respect des dispositions de l'article UG.3 relatives à la desserte et d'une bonne insertion dans le site ; »

Dans le nouveau PLU, l'entreposage, lorsqu'il est attaché à une activité de commerce ne peut excéder le tiers de la surface globale de l'activité commerciale.
Ce dispositif vise à restreindre le commerce de gros. Elle a été établie en particulier en réponse aux difficultés urbaines générées par des commerces du nord du PSMV du Marais. On notera toutefois que le commerce du textile comme celui de la maroquinerie sont de gros consommateurs d'espaces de stockage. L'application de cette disposition dans ce secteur pourrait entraîner leur disparition et avec eux, la disparition d'autres activités qui leur sont liées économiquement.
Sur ce thème, les enjeux économiques et patrimoniaux et de défense de la qualité de vie, peuvent se trouver en contradiction.

3.3 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES : SAUVEGARDER ET DÉVELOPPER LE BIOTOPE

Préserver le paysage urbain parisien, améliorer la qualité de vie des habitants, sauvegarder et développer le biotope, constituent un des objectifs du nouveau PLU.
Cela suppose, dans une ville dense comme Paris, d'apporter un soin particulier au traitement des espaces libres.

L'article UG 13 du titre II du futur PLU indique dans son préambule :

> « Les espaces libres doivent recevoir un traitement adapté au caractère des quartiers. Des cours présentant des surfaces minérales (cours pavées par exemple) associant de la végétation se rencontrent en effet majoritairement dans les quartiers centraux ou de faubourg, alors que des espaces plus largement végétalisés caractérisent généralement les secteurs résidentiels. »

…et l'article UG 13 1.2. du titre II du futur PLU précise pour l'aménagement des espaces libres :

> « Tout terrain dont la profondeur est supérieure à celle de la bande (E)* doit comporter une surface minimale d'espaces libres égale à 50 % de la superficie S de la partie du terrain située hors de la bande E.
>
> Les espaces libres doivent comprendre :
> a- une surface de pleine terre au moins égale à 20 % de la superficie S,
> b- une surface supplémentaire de pleine terre au moins égale à :
> - 15 % de la superficie S sur les terrains situés dans le secteur de déficit de biotope,
> - 10 % de la superficie S sur les terrains situés hors de ce secteur. »

La plus grande part des espaces non bâtis du Marais sont constituées de cours pavées. Seuls les hôtels particuliers importants possèdent un jardin à l'arrière du corps principal d'habitation.
Le calcul des espaces verts existants dans le Marais montre que le Marais se situe dans un secteur de déficit de biotope. Les dispositions du PLU visant à créer des espaces libres supplémentaires en pleine terre et à végétaliser les cours intérieures devraient donc s'y appliquer. En raison du caractère particulier de ce secteur et notamment des dispositions du PSMV visant à protéger les cours pavées, les règles devront être adaptées afin de ne pas se trouver en contradiction avec les prescriptions patrimoniales.

3.4 RÉDUIRE LES POSSIBILITÉS DE STATIONNEMENT POUR MAÎTRISER LA CIRCULATION ET DIMINUER LA POLLUTION LIÉE À L'USAGE DES VÉHICULES

La politique de la Ville de Paris en matière de circulation automobile et d'usages des véhicules est totalement nouvelle. Les normes édictées en matière stationnement dans le PSMV se trouvent donc être en contradiction avec les normes inscrites dans le PLU.

Ainsi l'article UG 12.1. du titre II du futur PLU indique :

…« Le stationnement des véhicules à moteurs n'est soumis à une norme quantitative que pour les constructions à usage d'habitation… »… (Aucune exigeance minimale n'est imposée pour les bureaux, les activités, le commerce hormis les aires de livraison)

… et dans le chapitre norme du même article UG 12 il est indiqué :

« - Habitation :
Au minimum 15 % de la surface hors œuvre nette des locaux. Cette norme ne s'applique pas aux surfaces des planchers existants, ni si la SHON d'habitation créée est inférieure à 1000 m².

La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. »

Les règles édictées dans le PSMV à l'article U.S.M. 12-2 sont les suivantes :

« Logements :
La superficie des aires de stationnement, calculée hors œuvre, doit être au moins égale à 35 % de la superficie de plancher hors œuvre nette des locaux
…
Bureaux activités, hôtels industriels, grands magasins :
La superficie des aires de stationnement, calculée hors œuvre, devra correspondre en principe à 10 % de la superficie de plancher hors œuvre nette des locaux… Hôtels :
Un emplacement de stationnement pour 8 chambres. »

La mise en concordance des règles sur la base du nouveau PLU est nécessaire car il s'agit bien désormais de mener une politique de dissuasion alors que le PSMV reprend les dispositions d'une politique favorable à l'automobile. Il est à noter que la politique de protection du patrimoine devrait bénéficier de ces nouvelles dispositions car l'obligation de création de places de parking était une contrainte forte dans un tissu urbain dense, constitué de nombreuses parcelles étroites desservies par des voies très peu larges, avec des sous-sols souvent très riches sur le plan archéologique.

Enfin le PLU interdit désormais toute création d'accès parking en bordure des voies de moins de 8 m de largeur ou sur un terrain présentant aucune linéaire sur voie supérieure à 10 m. Ces mesures doivent s'appliquer également dans le PSMV.

3.5 AMÉLIORER LA QUALITÉ DE LA VIE URBAINE, CRÉER DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

Dans le rapport de présentation du PSMV il est écrit :

… « Les équipements scolaires
Les caractéristiques et l'évolution récente de la population du Marais ont réduit les besoins de surfaces nouvelles et porté le nombre d'élèves par classe à un niveau inférieur à celui de la moyenne parisienne.

La modernisation des locaux existants s'avérera cependant souvent nécessaire et pourra justifier, dans certains cas, une extension des cours ou une restructuration complète des locaux.

Les équipements de proximité
Les équipements de proximité ne justifient pas la délimitation d'emplacements réservés. »

Seules sont mentionnées au PSMV les réserves pour équipements suivantes :

Espaces libres publics
- La réserve V.01, 79 rue du Temple et 19 à 23 rue Michel le Comte dans le 3e arrondissement, d'une superficie de 1 030 m² pour étendre le jardin de l'Hôtel d'Avau ;
- La réserve V.02, 58,60,64,66, rue de Turenne dans le 3e arrondissement, d'une superficie de 2 500 m² ;
Enseignement :
- La réserve E.01, 41,43 rue des Francs Bourgeois dans le 4e arrondissement, d'une superficie de 820 m².

Les réserves pour espaces verts prévues n'ont pas été réalisées. Cependant les terrains à l'arrière des parcelles de la rue Michel le Comte inclus dans la réserve V.01 sont déjà en partie libérées de leurs constructions pour réaliser le jardin. En revanche, la réserve V.02 est superposée à deux activités importantes du Marais : le parking de la rue de Turenne qui est utilisé par les personnes qui travaillent dans le secteur et l'entreprise Weber Métal.

Aujourd'hui le rajeunissement de la population, l'augmentation du nombre d'enfants mais aussi l'évolution des modes de vie dans la ville ont créé de nouveaux besoins. Jardins publics de proximité mais aussi équipements de toutes sortes et notamment pour la petite enfance ne peuvent plus être absents du PSMV. Une série de réserves devraient être inscrites sur le territoire du Marais pour, d'une part préserver l'avenir, notamment en cas de départ d'institutions publiques ou privées qui occupent de grandes parcelles ou de transactions immobilières sur certaines parcelles, mais aussi pour pouvoir mener une politique publique de création d'équipement, à l'exemple de la maison de l'enfance qui sera créée très prochainement Cour Saint Gilles dans le cadre d'une opération de l'OPAC de Paris. La liste des parcelles qui seraient concernées par ces nouvelles réserves pour équipement public a été établie pour l'ensemble de Paris y compris à l'intérieur du périmètre du PSMV en application des objectifs du PADD.

3.6 DENSITÉS BÂTIES ET DESTINATIONS DES LOCAUX

La question de l'harmonisation des dispositions entre PSMV et PLU pose des problèmes particuliers.
En effet la manière de calculer le COS dans le PLU est très différente de ce qu'elle était dans les règlements antérieurs qui ont servis de base à l'écriture du règlement du PSMV. D'une part, la densité autorisée sur chaque parcelle dépend désormais de la configuration du terrain et d'autre part, la manière de calculer les destinations autorisées n'est plus la même. Enfin, les dépassements de densité inscrits dans l'article 15 du PSMV n'existent plus dans le PLU depuis la mise en place de la loi SRU. Désormais, seule l'application du COS de fait permet de dépasser les densités de droit inscrites dans le PLU. Cette disposition a, dès à présent, des incidences sur les droits de construire dans le PSMV.

3.6.1 Calcul de la densité

Pour mémoire l'article U.S.M. 14-1 du PSMV indique :

« Les C.O.S. sont fixés :
- à 3,00 pour l'habitation ; les institutions supérieures de l'Etat ; les ambassades, consulats, légations et organisations internationales publiques ; les services et équipements publics participant à la vie locale ; les établissements collectifs privés ; les hôtels ; le commerce et 1'artisanat ; les grands magasins ; les hôtels industriels ;
- à 0,50 pour les bureaux. »

Dans le futur PLU le COS global défini dans l'article UG 14.2 est calculé ainsi :

« Le C.O.S. global applicable à un terrain résulte de l'application des coefficients suivants :
- 4 pour la partie du terrain située dans la bande E (15 m d'épaisseur en bordure de rue) ;
- 2 pour le reste du terrain. »

Le COS global est désormais calculé indépendamment des destinations alors que dans le PSMV, le COS reste un COS affecté à chacune des destinations. A noter que ce nouveau mode de calcul ne préjuge pas de l'organisation morphologique du bâti, celui-ci étant encadré par les règles géométriques du PLU.
Il n'y a aucune raison que le calcul du COS dans le PSMV ne se fasse pas de la même façon que sur l'ensemble du territoire de la capitale.

3.6.2 Effets sur les destinations

Le COS applicable au territoire de Paris qui entoure le PSMV appartient au « secteur de protection de l'habitation ».
L'article UG 14.3 indique ;

« En dehors des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC), les destinations sont classées en deux catégories : les destinations privilégiées, qui ne sont pas soumises par le présent article à une limitation autre que le C.O.S. global, et les destinations freinées, pour lesquelles le total des S.H.O.N. ne doit pas excéder globalement un C.O.S. de 1…
« secteur de protection de l'habitation ».
destinations privilégiées : CINASPIC, habitation, hébergement hôtelier ;
destinations freinées : bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt

Le BHV étant situé dans le périmètre du PSMV, les dispositions du « secteur de protection des grands magasins » doivent également être prises en compte dans la mise en cohérence du PSMV et du PLU.

Article UG 14.3 (suite)

« secteurs de protection des grands magasins »
destinations privilégiées : CINASPIC, habitation, hébergement hôtelier, commerce, artisanat ;
destinations freinées : bureau, industrie, entrepôt

En comparant les articles 14 des deux règlements, il apparaît nettement des différences substantielles de densité autorisée pour les activités économiques : alors que dans le PSMV, toutes les activités économiques, à l'exception des bureaux, bénéficient du COS 3, dans le PLU, si l'on applique les COS du « secteur de protection de l'habitation », les activités ne peuvent excéder un COS de 1. Afin d'évaluer l'impact d'une telle mesure, le COS activités actuel dans le Marais a été calculé et il apparaît que plus de la moitié des parcelles accueillent une densité d'activités économiques supérieure au COS 1.

L'étude a été menée avec encore plus de précision dans les îlots test. Elle montre que :
- Dans les îlots qui bordent les grands axes commerçants que sont la rue de Rivoli et la rue du Renard et leurs abords, mais aussi la rue de Bretagne, le COS des activités économiques, qui inclut toutes les activités y compris les commerces et les bureaux, est supérieur à 1 dans 80 % des parcelles. En revanche, au cœur de la partie ancienne du Marais, le long de la rue des Francs Bourgeois, les densités d'activités se situent en majorité entre 0,5 et 1. Environ 20 % des parcelles ont un COS d'activités supérieur à 1.
- Dans 95 % des cas, le COS bureaux est inférieur à 1. Toutefois des bureaux se sont installés ponctuellement dans des immeubles qu'ils occupent alors sur plusieurs niveaux.

Aussi la question se pose d'une étude fine des conséquences de l'application des règles de densité du PLU dans le PSMV, en regard de la politique de protection des activités dans le Marais.
Ainsi, si la densité des bureaux devait passer de 0,5 (PSMV actuel) à 1 (futur PLU), cela pourrait également avoir un effet négatif sur les autres activités économiques.

Par ailleurs, la définition des termes, notamment ceux qui concernent les activités économiques, n'est pas la même dans le PSMV et dans le PLU. L'adoption d'une liste unique de définitions s'impose.
Une adaptation des règles de densité du PSMV devrait cependant continuer de protéger les activités et, notamment, intégrer la montée en puissance des activités conseil assistances (marketing, informatique, archi, avocats…), qui constituent un des éléments du dynamisme économique du Marais et qui risquent d'être affectées, à la fois, par la restriction globale des densités pour les destinations autres que le logement et par la définition du terme bureau dans le PLU. Pour cela, une des adaptations possibles, consisterait à continuer d'attacher artisanat, industries et activités de services aux destinations privilégiées dans le Marais et non aux destinations freinées.

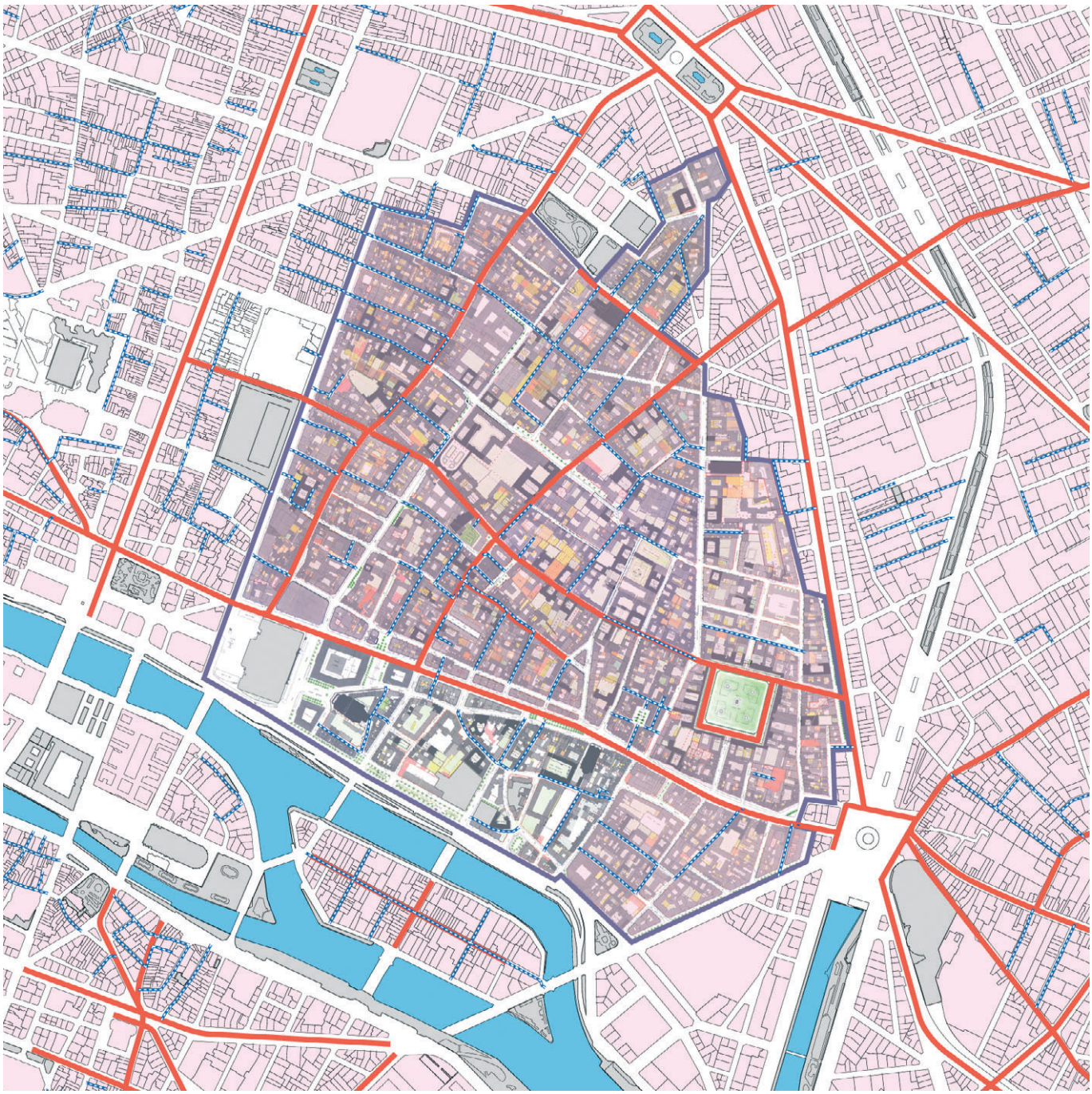
3.7 DISPOSITIONS DIVERSES À HARMONISER ENTRE PLU ET PSMV

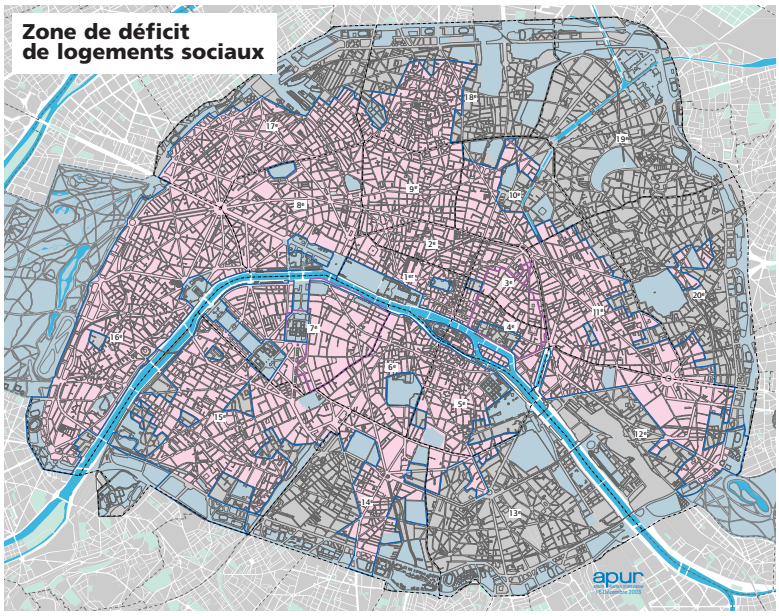
D'autres règles du PSMV issues du POS de Paris devraient être adaptées au nouveau PLU.

Elles concernent notamment :

- l'article 4 qui porte sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article est beaucoup plus précis dans le futur PLU qu'il ne l'est dans le PSMV. Il instaure en particulier des règles précises pour une meilleure gestion de l'énergie, des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux d'exhaure et la collecte des déchets. C'est une disposition fondamentale qui doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire de Paris ;

- l'article 10 qui porte sur la hauteur des constructions.
  - La liste des filets de hauteurs doit être modifiée car la répartition par couleur et par type de hauteur a changé dans le PLU.
  - La forme du gabarit enveloppe des constructions, et notamment les formes de couronnement doit également être adaptée car désormais, dans le PLU, plusieurs formes de gabarit peuvent être prescrites alors qu'une seule existe dans le PSMV.
  - le calcul de la hauteur des constructions par rapport à largeur de la rue est de P +3 m dans le PSMV alors que le PLU institue deux régles, P +2 m et P +3 m, selon les largeurs de voies.





Dispositions générales du PLU susceptibles d'être appliquées aux PSMV

PSMV du Marais

Logement social

Zone à l'intérieur de laquelle une part de logements sociaux (25%) devra être intégrée dans les programmes de logements de plus de 1000 m²

Commerces

Linéaire commercial à préserver

Stationnement

Voie concernée par l'interdiction de créer des accès à un parc de stationnement

Zones d'application des règles de végétalisation (Article UG.13.1.2)

Zone Urbaine Générale

Surface verte minimale hors bande constructible de 15 m de profondeur en bordure de rue

30% (20% + 10%)

35% (20% + 15%)

Autres zones

CONCLUSION
COMMENT ASSURER UNE MISE À JOUR DU PSMV DU MARAIS ?

CONCLUSION
Comment assurer une mise à jour du PSMV du Marais ?

Paris a beaucoup changé depuis trente ans. Dans les quartiers centraux, et en particulier dans le Marais, la réhabilitation du patrimoine architectural et urbain est très avancée. Personne ne peut imaginer, connaissant le prix du mètre carré bâti dans le centre de Paris, que le Marais soit encore à « sauvegarder ». La conservation de l'outil PSMV pour gérer ce secteur du Paris historique trouve donc désormais sa justification essentiellement dans la « mise en valeur » du patrimoine, dans un niveau d'exigence accru dans les projets de restauration des édifices, dans la protection des intérieurs, comme dans les projets d'aménagement des espaces publics.

Le Marais a changé en profondeur. Ses habitants ne sont plus les mêmes, ses activités économiques, ses commerces aussi. Il est désormais « retapé », branché, chic, dynamique, inscrit dans les guides touristiques et de ce fait très visité. Et, s'il reste un des quartiers les plus denses en nombre d'habitants au mètre carré, sa population, de catégorie sociale plus aisée, rajeunit et le nombre d'enfants augmente. Le parc de logements a fortement évolué, l'inconfort a pratiquement disparu. Les travaux de restauration entrepris par les copropriétés sont extrêmement nombreux et très peu d'immeubles y ont échappé. Les prix du mètre carré se sont envolés et n'ont plus aucun rapport avec ce qu'ils étaient durant toute la période d'étude du PSMV dans les années soixante-dix et quatre-vingt.

Les activités économiques ont également changé bien que des activités traditionnelles demeurent dans le nord du Marais. Le commerce de détail a prospéré, le commerce de gros est resté stable. Les activités traditionnelles, textile, maroquinerie… ont diminué au profit des nouveaux métiers, entreprises de conseil et d'assistance, marketing, informatique, architecture et design… et galeries d'art. Le nombre d'emplois a baissé comme dans l'ensemble des quartiers centraux.

Aujourd'hui, le Plan local d'urbanisme de Paris est en voie d'approbation par les élus parisiens. Il sera un nouvel outil pour gérer Paris, intégrant les aspirations des habitants et les évolutions de Paris au seuil de ce nouveau siècle. Prenant la mesure des transformations à l'œuvre depuis 1977, date d'approbation des premiers documents de l'ancien POS, il contiendra une série de servitudes qui traduisent la volonté de réguler et de contrôler un nouveau développement équilibré des quartiers de Paris. Or cette nouvelle politique urbaine est dans l'état actuel des choses totalement absente du PSMV. Certaines dispositions du plan de sauvegarde sont même contradictoires avec le futur PLU, ce qui est normal car elles ont été écrites en d'autres temps et avec d'autres objectifs. Cette situation — illogique et source inévitable de nombreux contentieux futurs — ne peut perdurer.

Il convient par ailleurs de noter que la notion de patrimoine a beaucoup évolué depuis trente ans. Elle a englobé le tissu urbain, ses évolutions et son histoire, toute son histoire alors que, jusqu'aux années 1980, on privilégiait les édifices et les dispositions du tissu urbain préindustriel, les transformations urbaines du XIXe SIÈCLE étant le plus souvent accusées d'avoir détruit la ville ancienne. L'histoire s'arrêtait donc à la fin du XVIIIe SIÈCLE et l'âge classique était un âge d'or à sauvegarder au détriment de tous les ajouts postérieurs.

En même temps le point de vue des habitants sur leur ville a changé. Ce qui semblait sans valeur et dénaturant le patrimoine est devenu pittoresque et attachant. Les restaurations d'édifices industriels ou artisanaux se sont multipliées, notamment les nombreuses verrières zénithales ainsi que les façades de verre et de métal des ateliers et ainsi, ce qui était laid et insalubre car pauvre et sale est devenu charmant car rénové et utilisé dans des lieux aux usages renouvelés.

Aussi, est-il aujourd'hui nécessaire de prendre acte de ces évolutions. L'adaptation du PSMV du Marais est à la fois d'actualité et nécessaire si on veut sauver l'essence même de ce document. Les enquêtes montrent que déjà, certaines dispositions du PSMV ne sont plus appliquées, d'autres sont rejetées par les habitants. Les gestionnaires du Plan eux-mêmes sont amenés de plus en plus à négocier et à modifier telle ou telle servitude qui n'est plus adaptée aux contraintes actuelles.

La mise à jour de ce document s'impose donc aujourd'hui sous peine de voir son application devenir de moins en moins effective.

LES ENJEUX ET MODALITES D'UNE « MISE A JOUR » DU PSMV

Il s'agit de concilier deux objectifs : d'une part les impératifs de la protection et de la mise en valeur du patrimoine et d'autre part les objectifs généraux de la politique urbaine de Paris. Ces objectifs sont a priori distincts et parfois issus de logiques différentes, l'une partant de la nécessité de la protection d'un patrimoine exceptionnel et l'autre de la nécessité de renforcer le dynamisme des quartiers centraux, de permettre à leurs habitants de s'y maintenir, d'enrayer les phénomènes de « muséification » et de gérer des flux touristiques importants.

Pour concilier ces deux objectifs, il faut un double mouvement, l'un qui tienne compte des objectifs de politique générale de la collectivité locale pour les adapter au contexte particulier du PSMV ; l'autre, plus en profondeur, qui réinterroge les règles de sauvegarde et de mise en valeur qui avaient été retenues à l'époque de la mise au point du document, à la lumière des évolutions urbaines récentes et des objectifs de politique urbaine générale.

Ce travail de convergence est facilité par le rapprochement actuel des points de vue. D'une part, les politiques urbaines prennent de mieux en mieux en compte le patrimoine urbain et architectural et sont de plus en plus respectueuses de son histoire. D'autre part, les politiques patrimoniales ne s'attachent plus à la seule collection des édifices exceptionnels ou monumentaux associée à une vision idéale de la ville préindustrielle. Elles considèrent la valeur des tissus urbains et des ensembles bâtis et tiennent compte de l'attachement des habitants au cadre de vie.

Par ailleurs aujourd'hui, les instances locales de débat et de concertation dans Paris se multiplient et sont particulièrement actives. Dans ce contexte, le mouvement de convergence des points de vue demande la création d'outils de débat adaptés, ayant pour objectif une transformation des modes de gestion des secteurs sauvegardés grâce à un travail commun plus riche et plus quotidien des différents acteurs urbains et la mise en place de nouveaux modes de concertation entre la Ville et l'Etat associant la population concernée. Ce renouveau de la gestion devrait s'appuyer sur une plus grande précision des règles édictées afin de réduire les contentieux ainsi que les prescriptions non basées sur des documents réglementaires et qui, de ce fait, paraissent arbitraires.

Enfin, se pose la question de l'outil juridique et du calendrier de cette mise à jour. Compte tenu des incertitudes qui pèsent encore sur le champ d'application des nouvelles disposition de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 concernant les procédures de modifications de PSMV, la révision à terme du document doit être envisagée, cela malgré la lourdeur et la longueur de cette procédure.

Cependant, il pourrait être préparé dès à présent, sur les périmètres des PSMV, conformément aux orientations fixées par le Conseil de Paris, pour être annexés aux futurs documents d'urbanisme de Paris, les éléments pour la mise en œuvre des nouvelles dispositions de politique urbaine générale prévues pour Paris et qui concernent l'ensemble de la capitale, votées par le Conseil de Paris et inscrites au PADD de Paris. Il s'agit en particulier des orientations et règles générales relatives notamment au logement social, à la circulation et au stationnement, à la préservation des commerces, au fret et au stockage des marchandises et à la végétalisa-

tion de Paris (coefficient de biotope). Sur ces points qui concernent la capitale toute entière, voire le centre de l'agglomération, les territoires des PSMV ne peuvent être des « blancs » dans le PADD…

LES THEMES DES ELEMENTS DE « MISE A JOUR » DU PSMV

1 Thèmes issus des objectifs du PADD de Paris et des nouvelles dispositions du PLU

Les objectifs généraux du PADD et leur traduction réglementaire dans le PLU peuvent être résumés ainsi :

- mixité sociale : institution de servitudes pour le logement social ;
- promouvoir la nature dans la ville : création d'un coefficient de biotope,
- préservation des commerces de proximité et contrôle du commerce de gros : interdiction de changements de destination le long des voies commerçantes ;
- qualité de vie au quotidien : création de nouvelles réserves pour équipements publics
- diminution de la circulation automobile : diminution des normes de stationnement ;
- modérer les densités bâties : nouveau système de calcul de COS,
- mixité habitat/emploi : création de zones avec des destinations privilégiées ou freinées.

1.1 Mixité sociale et secteur sauvegardé

Instituer des servitudes pour le logement social est possible sans difficulté majeure, à condition d'adapter les critères d'application de ces servitudes au caractère particulier du secteur. Cela suppose l'institutionnalisation d'un système de veille permettant de saisir les opportunités foncières et d'établir un dialogue avec les investisseurs privés.

1.2 Nature et secteur sauvegardé

De même, les critères de calcul du coefficient de biotope dans le secteur sauvegardé sont à adapter aux impératifs des prescriptions patrimoniales pour que la règle puisse s'appliquer réellement et non de manière purement formelle.
Ainsi, dans le PSMV, la règle devrait s'appliquer également aux parcelles dont les bâtiments sont protégés.

1.3 Commerce et secteur sauvegardé

Le Marais est bien pourvu en commerces de proximité mais certaines rues commerçantes sont susceptibles d'évoluer vers du commerce plus global. La maîtrise des affectations ne pourra être totale mais il est possible de protéger le stock de locaux commerciaux et de les empêcher de se transformer en bureaux ou en logements en intégrant la règle de la protection des linéaires commerciaux dans le PSMV, complétée par le dispositif visant à empêcher la transformation en habitation de locaux existants en rez-de-chausée qui ne présenteraient pas de conditions d'éclairement, d'hygiène et de sécurité satisfaisantes.
Dans ce domaine, également une adaptation de la règle du PLU au secteur sauvegardé s'impose.
En revanche, le contrôle du commerce de gros pose question : les dispositifs de limitation voire de découragement inscrits dans le PLU (au maximum, 1/3 des surfaces d'entreposage lié aux activités) sont-ils compatibles avec le maintien de certaines des activités traditionnelles du Marais ? Ce point réclame une étude spécifique approfondie.

1.4. servitudes pour équipements publics et secteur sauvegardé

Le grand nombre d'édifices protégés au titre du PSMV, le manque de terrain disponible et le coût élevé du foncier sont autant de facteurs qui compliquent la réalisation de nouveaux équipements publics dans le Marais alors que les demandes de la part de la population sont de plus en plus pressantes.
Des servitudes doivent être instituées sur une série de parcelles mais, pour aboutir réellement à la création de nouveaux équipements publics, il convient d'insti-

tuer une vigilance plus grande qu'ailleurs sur les mutations foncières, de faire jouer le droit de préemption de manière plus systématique sur les rares opportunités foncières sur la base de projets précis. Ceci plaide pour une veille renforcée de la part des services fonciers et une gestion concertée plus étroite entre la Ville et l'Etat.

1.5 Limitation du stationnement et secteur sauvegardé

La limitation du stationnement résidentiel dans le centre de l'agglomération est un des objectifs du PLU, ainsi d'ailleurs que du Plan de déplacements urbains (PDU). Cette orientation d'intérêt régional n'existe pas dans le PSMV. Les normes de stationnement inscrites dans le PSMV pour les constructions neuves sont plus exigeantes que la nouvelle règle du PLU.

1.6 Densité, zonage et secteur sauvegardé

L'adaptation des nouvelles règles de densité pose question sur les effets qu'elles auraient sur l'évolution des activités économiques qui constituent dans le Marais une préoccupation constante.
Le COS Bureau du PSMV étant limité à 0,5, appliquer les règles du COS du PLU reviendrait, au minimum, à permettre le doublement des surfaces admises (de 0, 5 à 1).
Le COS activités, commerce, industrie dans le PSMV est de 3. Aussi, l'application au Marais de la règle du « secteur de protection de l'habitation » (COS 1) diminuerait fortement la densité autorisée pour toutes les activités économiques autres que les bureaux. Cela instituerait une restriction des possibilités de modification des locaux d'activités existants, les COS actuels des activités étant supérieurs à 1 pour environ la moitié des parcelles du Marais.
De plus, dans le PSMV, la question des affectations ne se résume pas à un calcul de densité mais s'incarne dans les affectations obligatoires pour certains bâtiments. Les deux règles pourraient s'avérer contradictoires.
Enfin la nomenclature des activités dans le PSMV est spécifique et il faudrait examiner précisément l'adéquation possible de la nomenclature du PLU au PSMV avec l'objectif de poursuivre la politique de protection des activités économiques et, peut être, de restreindre l'extension du commerce dans les cours intérieures.
Il semble, sous réserve d'une étude précise sur les effets de telle ou telle règle de densité, qu'il serait nécessaire de continuer à disposer de règles particulières qui complètent et adaptent le mécanisme des COS du PLU.
Enfin, le PLU prévoyant la création d'un « secteur de protection des grands magasins », la présence du BHV de la rue de Rivoli pose la question de l'application des règles de ce secteur sur certains îlots du Marais.

2. Thèmes issus des dispositions propres au PSMV

2.1 Instituer des dispositions plus proches de la structure réelle du tissu urbain et du découpage parcellaire existant.

Le PSMV du Marais contient actuellement une série de servitudes destinées à créer des passages piétons en coeur d'îlot. Une autre disposition prévoit la démolition des bâtiments édifiés en fond de parcelle pour les remplacer par des espaces verts que les passages piétons viendraient traverser. Ce type de prescriptions que l'on trouvait encore dans le POS de 1977 a été peu à peu supprimé dans Paris pour permettre de conserver ou de recréer des cours intérieures. Pour cela, la parcelle a été privilégiée au détriment de l'îlot car c'est à la parcelle que l'on peut appliquer efficacement les règles de construction.
Une révision de ces servitudes, au cas par cas, s'imposerait.
De nouvelles dispositions pourraient être instituées prescrivant une séparation claire entre domaine public et intérieurs privés, et des dispositifs en coeurs d'îlot moins destructeurs, respectueux des découpages parcellaires et protecteurs de la tranquillité des espaces intérieurs non bâtis. Le développement rapide du tourisme dans le Marais impose en effet aujourd'hui de ne pas encourager les promenades à travers les îlots.
En revanche, certains passages qui traversent des jardins intérieurs appartenant à des institutions publiques pourraient faire l'objet d'un aménagement et d'une gestion appropriée permettant leur ouverture certains jours.

2.2 Modifier les alignements et les zones constructibles pour qu'elles respectent mieux la ville existante

Le PSMV prescrit un certain nombre d'alignements obligatoires notamment en avant des constructions existantes afin de supprimer des élargissements de voie réalisés dans le cadre des règlements précédents.
Ce retour à l'alignement ancien conduit à réduire l'emprise des voies publiques et particulièrement les trottoirs dans les voies de moins de dix mètres. Ces dispositions devraient être abandonnées au profit d'un maintien des alignements existants et d'une politique de traitement des élargissements de trottoirs.
En revanche, l'élargissement des voies pourrait être pleinement assumé par une cession des pignons aux propriétaires mitoyens des parties de trottoirs élargies pour permettre le retournement des façades.
Le PSMV indique des zones constructibles très précisément dessinées (hachures rouges) en lieu et place de bâtiments à démolir (jaune) ou sur des jardins publics ou des terrains de sport. Ces dispositions très arbitraires sont des sources de contentieux importants. Elles devraient être revues au cas par cas pour, d'une part, permettre l'établissement de constructions neuves dont les emprises ne seraient plus définies à priori mais découleraient de l'application des articles 1 à 14 du règlement et, d'autre part, supprimer les emprises constructibles contradictoires avec d'autres objectifs du PSMV.
Enfin, le PSMV indique des zones de construction basse (croix rouge sur fond rose) sur l'emprise d'une série de cours intérieures. Ces dispositions devraient également être revues au cas par cas pour permettre l'établissement de constructions neuves dont les emprises ne seraient plus définies à priori mais résulteraient de l'application des articles 1 à 14 du règlement.

2.3 Revoir la liste des immeubles protégés sans délimitation de période historique

Le patrimoine des XIXe et XXe SIÈCLE est particulièrement mal protégé par le PSMV.
Un repositionnement des édifices dans les différentes catégories de bâtiments serait nécessaire à partir d'une vision plus contemporaine du patrimoine et d'une révision de la liste des immeubles voués à la démolition.

2.4 Revoir la liste des bâtiments voués à la démolition pour mieux prendre en compte les activités et conserver les différents types d'occupation des parcelles

Les immeubles voués à la démolition (bâtiments jaunes et oranges), que cette démolition soit ou non différée en raison de leur occupation par des activités industrielles, artisanales ou commerciales, constituent une survivance d'un temps où la dédensification du bâti était une obligation pour lutter contre l'insalubrité qu'avait provoquée la concentration d'activités industrielles depuis un siècle et la dégradation des conditions d'habitat.
Une révision de ces dispositions s'imposerait, au cas par cas, en fonction des enjeux qui s'attachent à chaque parcelle : locaux d'activités à protéger, patrimoine à reconnaître et à protéger, typologies d'occupation des fonds de parcelles à encourager, hygiène et sécurité des constructions voisines.

2.5 Renforcer les dispositifs de protection des activités économiques, anciennes et nouvelles.

La préservation des locaux d'activités, qu'ils soient installés dans les rez-de-chaussée sur rue ou en fond de parcelle est particulièrement nécessaire en raison de la montée des prix permanente et de la tendance à la transformation en locaux d'habitation. Actuellement, après le départ des activités traditionnelles, de nouvelles activités s'installent dans les locaux grâce à la protection des bâtiments d'activités instituée dans le PSMV. Cette protection devrait être étendue à des locaux de même nature non répertoriés dans le PSMV comme tel.
La question qui est aujourd'hui posée consiste à savoir s'il serait nécessaire de continuer de subordonner le droit à la conservation des locaux au maintien des activités.
Autrement dit, pourrait-on protéger les locaux d'activités quel que soit le bâtiment dans lequel elles sont situées et non uniquement dans les bâtiments voués à la démolition ?

2.6 Prendre en compte dans les prescriptions de restauration architecturale les transformations dues à l'évolution des règlements et à l'histoire des édifices

Le PSMV prescrit des modifications et écrêtements sur une série de bâtiments. Certaines de ces prescriptions, non encore mises en œuvre, répondaient à une certaine conception du paysage urbain et de la restauration des édifices. Elles devraient être adaptées aux conceptions actuelles du patrimoine qui ne considèrent plus la restitution des édifices dans leur état d'origine avec suppression des interventions postérieures comme objectif des projets de restauration. Un examen au cas par cas serait nécessaire.

FAUT IL ETENDRE LE PSMV ?

Le PSMV du Marais a un périmètre dont la raison n'apparaît pas aujourd'hui évidente. La raison en est sans nul doute que, lors de son étude, le secteur de rénovation du centre de Paris inscrit dans le PUD intégrait, à l'ouest, le plateau Beaubourg à partir de la rue du Renard et au nord et à l'est, les ensembles bâtis dataient essentiellement du XIXe siècle. Ils étaient donc identifiés comme des éléments urbains en rupture avec le Marais « historique ».
Aujourd'hui la question mérite d'être reposée car, autour de ce qui fut l'opération d'aménagement du plateau Beaubourg, subsiste, entre la rue du Renard et le Boulevard Sébastopol, un tissu urbain dont la valeur patrimoniale est semblable à celle des îlots inclus dans le périmètre du PSMV.
De même au Nord et à l'est du Marais, le périmètre actuel est loin d'apparaître pleinement justifié et son éventuelle évolution mériterait d'être intégrée dans une étude de mise à jour du PSMV.
Enfin, la question de l'extension du PSMV sur les îles Saint Louis et de la Cité, qui est une question en soi, a été étudiée et fait l'objet d'un rapport séparé. Cependant on peut remarquer ici que l'extension du PSMV du Marais vers les îles impliquerait d'inclure une petite portion des quais de la Seine dans ce Plan de sauvegarde élargi, ce qui serait pour le moins contradictoire avec la grande dimension du paysage de la Seine au centre de Paris.

QUELLE PROCEDURE DE MISE A JOUR DU PSMV ?

La procédure d'une telle mise à jour, qui toucherait la plupart des dispositions actuelles du PSMV, nécessiterait, sans doute, sa mise en révision.
La procédure de révision d'un PSMV est longue mais, elle ne bloque pas l'application du PSMV art. R. 313-20-1 du code).
Pour mémoire, la révision est mise en œuvre comme suit : (art. R.313-20-1 du code de l'urbanisme)
« La révision de tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour son établissement…
…Elle est ordonnée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'architecture et ministre chargé de l'urbanisme sur la demande, ou après avis, soit du ou des conseils municipaux intéressés, soit…
…Pendant la période de révision, qui court de la date de publication de l'arrêté interministériel susvisé jusqu'à la date à laquelle le nouveau plan est rendu public, le plan de sauvegarde et de mise en valeur demeure en vigueur…
…Pendant cette même période, le préfet peut, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et sauf dans les espaces boisés classés, accorder des autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou privés non conformes aux dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur mis en révision, s'il constate que ces travaux sont compatibles avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur en cours d'élaboration. »
La procédure de révision du PSMV est estimée par le SDAP à cinq ans dont la plus grande part serait consacrée au temps nécessaire au déroulement des différentes étapes de la procédure, les études techniques étant évaluées à deux ans et se déroulant pour l'essentiel après le lancement de la procédure de révision.

Cependant depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la procédure de

modification est remise en place mais la possibilité de l'utiliser pour mettre à jour le PSMV ne peut être évaluée avant la sortie des décrets d'application. Il est possible que certaines mises à jour du PSMV destinées à le rendre compatible avec le PADD puissent faire l'objet d'une modification du PSMV et ne nécessitent pas sa mise en révision. Toutefois il n'est pas certain que la modification de la plupart des règles, notamment celles qui concernent la densité ou les affectations fonctionnelles puissent être admises dans le cadre d'une modification du PSMV.
Il faut par ailleurs noter que, si la procédure de modification est plus simple que la procédure de révision, elle reste un procédure longue qui nécessite enquête publique et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Article 46 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat
« A condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou, après consultation du conseil municipal, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. »

FAUDRAIT IL ELABORER UN NOUVEAU MODE DE GESTION DU PSMV ?

En complément des mises à jour réglementaires, des précisions devraient être apportées au PSMV. Ainsi la création du fichier d'immeubles permettrait la mise en place de cahiers des charges de restauration et de modernisation par immeuble et une connaissance approfondie du patrimoine qui reste encore méconnu. Cette étude des édifices peut être menée parallèlement à la procédure de révision et ne pas la retarder. Elle permettrait sans nul doute de diminuer les contentieux.

Enfin, il n'est plus possible aujourd'hui de définir des politiques urbaines sans concertation locale et sans un partenariat étroit et permanent entre les acteurs de la Ville et de l'Etat.
C'est pourquoi la Commission du Marais devrait pouvoir fonctionner de nouveau, sans attendre la mise en révision, pour tester dés à présent les points de vue des uns et des autres et préparer les objectifs précis, les critères et les méthodes d'étude de la révision. Ainsi les délais d'étude et de procédure pourraient sans nul doute être réduits.

CONCLUSION GENERALE

Le Plan local d'urbanisme de Paris (PLU) sera prochainement soumis aux élus parisiens.

Une des innovations fortes inscrites dans la Loi Solidarité et renouvellement urbains est celle des relations nouvelles instituées pour la définition du plan, entre le diagnostic, le projet de ville et les futurs règlements. Dans ce cadre, les futurs règlements, comprennent deux grands types de dispositions : des règles dont l'échelle est celle de la commune, en particulier sur les questions de la mixité sociale, commerciales, le stationnement, la protection ou le développement de l'environnement et d'autres, plus individualisées, s'appliquant à la parcelle, à la rue ou au quartier.

Les premières concernent l'ensemble du territoire urbain sans exception et sur ce point, les secteurs sauvegardés ne peuvent pas être des « blancs » dans les PADD ou les divers documents d'urbanisme des communes.

Les secondes, en revanche, traitent directement des droits à construire à l'échelle beaucoup plus fine des ensembles urbains du quartier ou de la rue. Sur ces points, la législation sur les PSMV a fixé des objectifs précis pour la protection patrimoniale des bâtiments avec des règles adaptées, qui ne peuvent pas être les mêmes que celles des autres quartiers, où les bâtiments historiques sont moins nombreux.

Les deux législations, celles du PLU et celles des PSMV, doivent coexister. Cependant, aujourd'hui, il apparaît indispensable que leurs applications soient mises en cohérence, dans le respect des orientations fixées par la loi SRU et la loi Urbanisme et Habitat.

Il se confirme aussi que des dispositions du PSMV qui touchent au cœur même de la protection patrimoniale sont, pour certaines d'entre elles, obsolètes et doivent être revues et précisées sur des points importants, comme les règles morphologiques, ou les règles applicables à la restauration des immeubles ou à certaines servitudes. La question du périmètre des PSMV est également d'actualité qu'il s'agisse d'ilôts voisins dont le tissu urbain présente les mêmes qualités et la même histoire ou des Iles Saint-Louis et de la Cité dont l'étude montre l'exceptionnelle qualité du patrimoine. Les études correspondantes doivent être engagées dans les meilleurs délais pour mettre à jour les plans de sauvegarde et se prononcer sur leurs extensions. Ce travail est plus lourd, il se révèle indispensable.

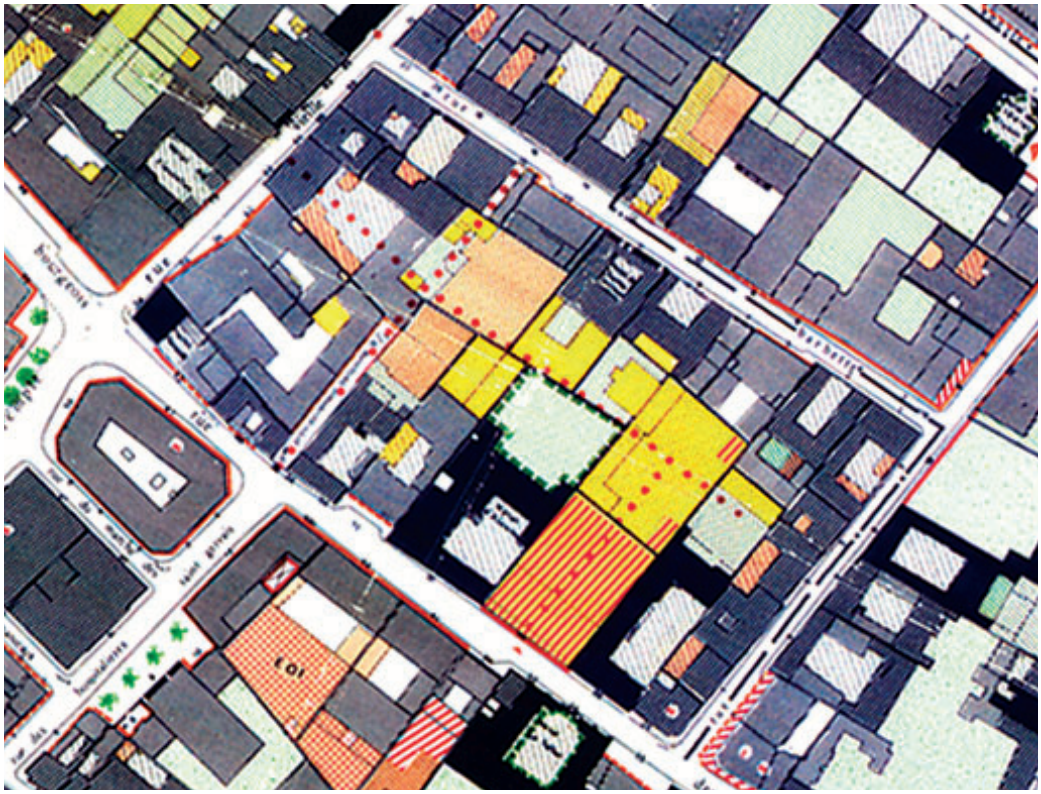
La pré-étude de diagnostic des PSMV parisiens qui a ici été engagée avait pour but d'examiner ces questions. Elle en confirme la pertinence et conduit ainsi à une double conclusion : il est d'une part urgent de compléter les PSMV parisiens pour les harmoniser avec le PADD et le futur PLU de Paris ; d'autre part il est non moins urgent que, dans le même temps, soient lancées les études urbaines et patrimoniales indispensables pour mettre à jour les deux plans de sauvegarde et leur donner de cette façon une nouvelle vigueur.

ANNEXE 1

4 ILOTS TEST

- 1. pl 5 : rue des Francs-Bourgeois, rue Elzevir, rue Barbette, rue Vieille du Temple
- 2. pl 1 : rue de Bretagne, rue de Saintonge, rue de Normandie, rue Charlot
- 3. pl 10 : rue de Rivoli, rue du Temple, rue de la Verrerie, rue du Renard
- 4. pl 10 : rue de Rivoli, rue du Renard, rue de la Verrerie, rue Saint-Bon

ILOT TEST N°1



PSMV Marais
ILOT TEST 1

ATLAS GÉNÉRAL DES 48 QUARTIERS
DE LA VILLE DE PARIS
DRESSÉ ET PUBLIÉ PAR
VASSEROT ET BELLANGER 1827 - 1836

Immeubles antérieurs à 1827
existants en 2003

PSMV Marais
ILOT TEST 1

COMMERCES

- Restaurant - Café
- Commerce alimentaire
- Presse
- Vêtement - Chaussure
- Pharmacie - Parapharmacie - Parfumerie
- Coiffeur - Fleuriste - Cordonnerie
- Galerie d'art - Antiquaire - Objets du monde - Nouveaux objets
- Autres commerces (mercerie, tissus maison, jouets, bijoux, auto école ...)
- Services (banque, assurance, agence de voyage, interim ...
- Parking
- Grossiste - Show-room

PSMV Marais
ILOT TEST 1

RÉPARTITION DES BUREAUX
ET ACTIVITÉS

Bureau

Activité

PSMV Marais
ILOT TEST 1

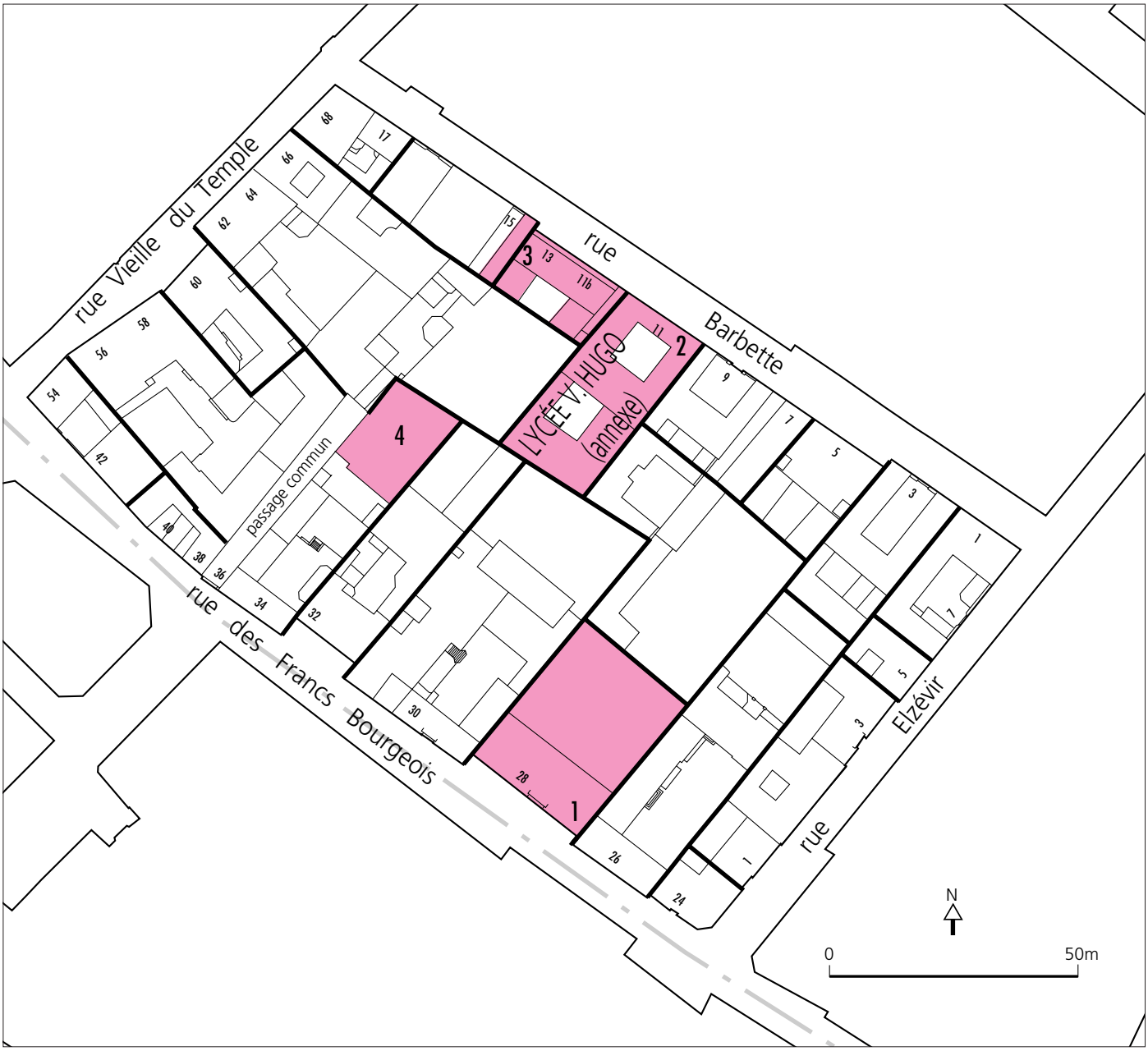
INSTITUTIONS

1 ISEG
Institut Supérieur Européen de Gestion

2 Lycée Victor Hugo
Annexe

3 Résidence du Marais
(accueil Personnes âgées)

4 Centre Culturel Suisse



PSMV Marais
ILOT TEST 1

OCCUPATION ACTUELLE DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE

- Logement
- Équipement
- Parking
- Dépôts
- Bureau
- Activité
- Commerce
- Show Room
- Bâtiment démoli

PSMV Marais
ILOT TEST 1

OCCUPATION ACTUELLE DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE ORANGE

- Logement
- Équipement
- Parking
- Dépôts
- Bureau
- Activité
- Commerce
- Show Room
- Bâtiment démoli

PSMV Marais
ILOT TEST 1

RELATIONS DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE AVEC LES AUTRES

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache jaune

PSMV Marais
ILOT TEST 1

RELATIONS DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE ORANGE AVEC LES AUTRES

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache orange

PSMV Marais
ILOT TEST 1

OCCUPATION MAJORITAIRE DU BÂTI

- Habitat
- Équipement
- Bureau
- Commerce
- Activité
- Hôtel
- Mixte
- Vide

PSMV Marais
ILOT TEST 1

ESSAI DE CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE

- Cour couverte à RdC en fond de parcelle ou de bâtiment (RdC inférieur à 10m²)
- Petit bâtiment dans une cour sans intérêt patrimonial
- Bâtiment voué aux commerces, ou à l'habitat ou à l'équipement cachant des murs pignons
- 3 Nombre de niveaux

- Proposition de changement de catégorie en cas de révision du P.S.M.V
- * Immeuble de logements
- Bâtiment équipement public
- P Parking
- Bâtiment démoli

PSMV Marais
ILOT TEST 1

ESSAI DE CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE ORANGE

- Cour couverte à usage commercial (inférieur à 15m²)
- Bâtiment RdC ou R+1 sur cour cachant murs pignons
- Bâtiments importants par leur usage:
  1. Lissac
  2. Centre culturel Suisse
- Bâtiment démoli

PSMV Marais
ILOT TEST 1

MODIFICATION DES IMMEUBLES
MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE
SUITE À L'ENQUÊTE DE 1978

- Jaune
- Orange
- Immeuble non protégé
- Démoli déjà dans le PSMV
- Gris foncé
- ✳ Anomalie

ILOT TEST N°2

PSMV Marais
ILOT TEST 2

COMMERCES

- Restaurant - Café
- Commerce alimentaire
- Presse
- Vêtement - Chaussure
- Pharmacie - Parapharmacie - Parfumerie
- Coiffeur - Fleuriste - Cordonnerie
- Galerie d'art - Antiquaire - Objets du monde - Nouveaux objets
- Autres commerces (mercerie, tissus maison, jouets, bijoux, auto école ...)
- Services (banque, assurance, agence de voyage, interim ...
- Parking
- Grossiste - Show-room

PSMV Marais
ILOT TEST 2

RÉPARTITION DES BUREAUX
ET ACTIVITÉS

Bureau

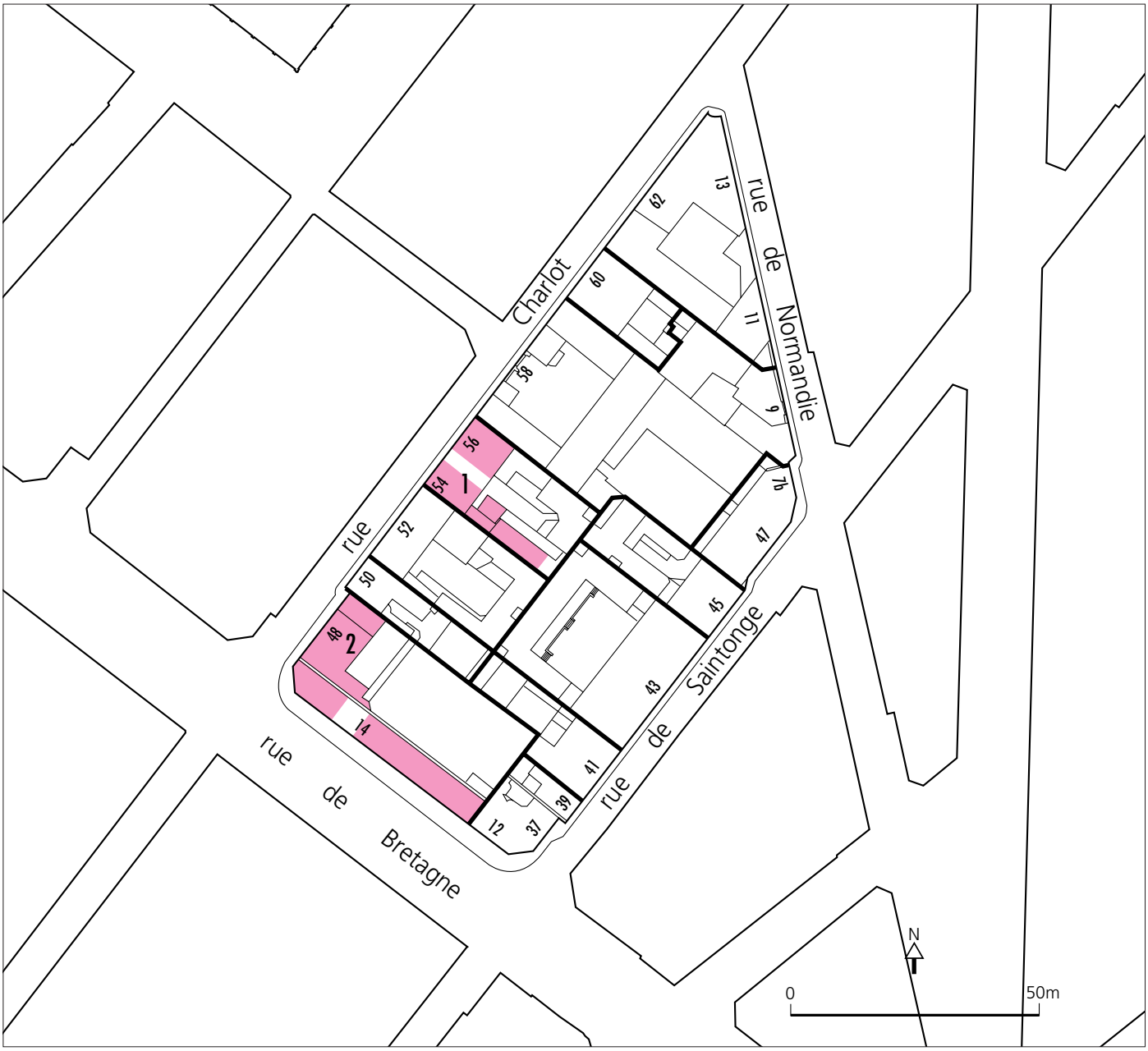
Activité

PSMV Marais
ILOT TEST 2

INSTITUTIONS

1 Crèche les Petits Canards

2 Sécurité Sociale



PSMV Marais
ILOT TEST 2

OCCUPATION ACTUELLE DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE

- Logement ou lié au logement
- Équipement
- Parking
- Dépôts
- Bureau
- Activité

- Commerce
- Show Room
- Vide
- Bâtiment démoli
- non visité

PSMV Marais
ILOT TEST 2

OCCUPATION ACTUELLE DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE ORANGE

- Logement
- Équipement
- Parking
- Dépôts
- Bureau
- Activité
- Commerce
- Atelier d'artiste
- Vide

PSMV Marais
ILOT TEST 2

RELATIONS DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE AVEC LES AUTRES

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache jaune

PSMV Marais
ILOT TEST 2

RELATIONS DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE ORANGE AVEC LES AUTRES

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache orange

PSMV Marais
ILOT TEST 2

OCCUPATION MAJORITAIRE DU BÂTI

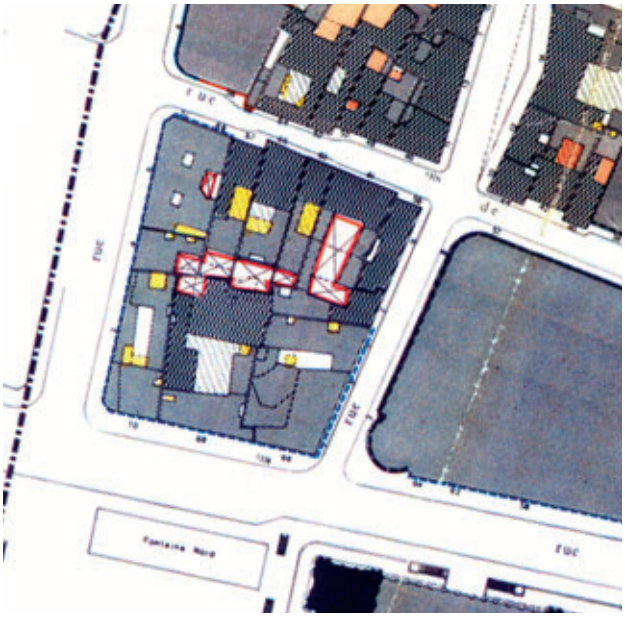
- Habitat
- Équipement
- Bureau
- Activité
- Commerce
- Mixte
- Vide

PSMV Marais
ILOT TEST 2

ESSAI DE CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE

- Cour couverte à RdC en fond de parcelle ou de bâtiment (RdC inférieur à 10m²)
- Bâtiment à usage commercial
- Bâtiment de 3 niveaux voué à l'habitat et cachant un mur pignon
- Bâtiment démoli
- Bâtiment dont le maintien a été accepté
- Bâtiment qui reste à récurer
- Bâtiment marqué d'une tache jaune à conserver ou à changer de catégorie

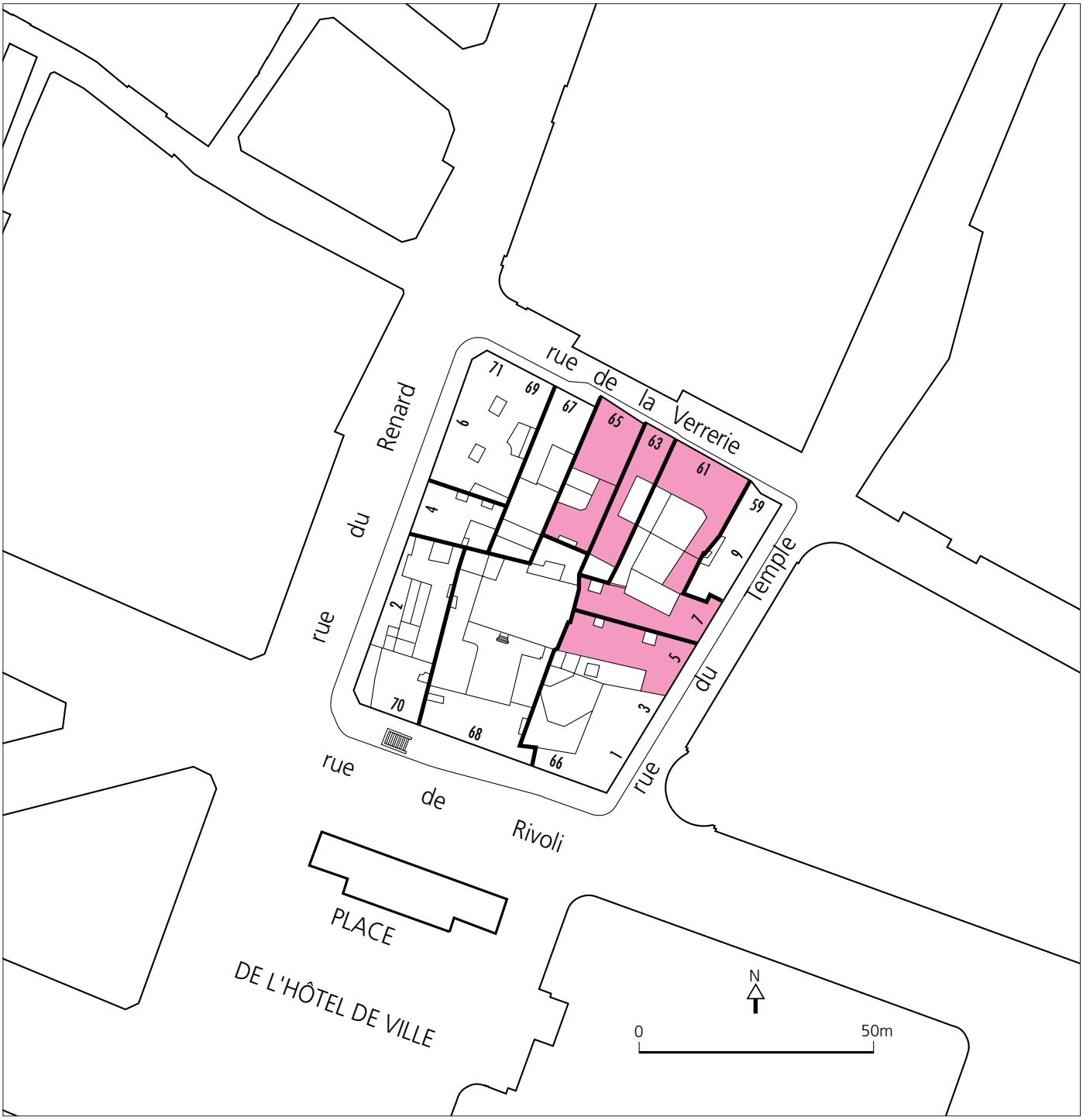
ILOT TEST N°3



PSMV Marais
ILOT TEST 3

ATLAS GÉNÉRAL DES 48 QUARTIERS
DE LA VILLE DE PARIS
DRESSÉ ET PUBLIÉ PAR
VASSEROT ET BELLANGER 1827 - 1836

immeubles antérieurs à 1827
existants en 2003



PSMV Marais
ILOT TEST 3

COMMERCES

- Restaurant - Café
- Commerce alimentaire
- Presse
- Vêtement - Chaussure
- Pharmacie - Parapharmacie - Parfumerie
- Coiffeur - Fleuriste - Cordonnerie
- Galerie d'art - Antiquaire - Objets du monde - Nouveaux objets
- Autres commerces (mercerie, tissus maison, jouets, bijoux, auto école ...)
- Services (banque, assurance, agence de voyage, interim ...
- Parking
- Grossiste - Show-room

PSMV Marais
ILOT TEST 3

RÉPARTITION DES BUREAUX
ET ACTIVITÉS

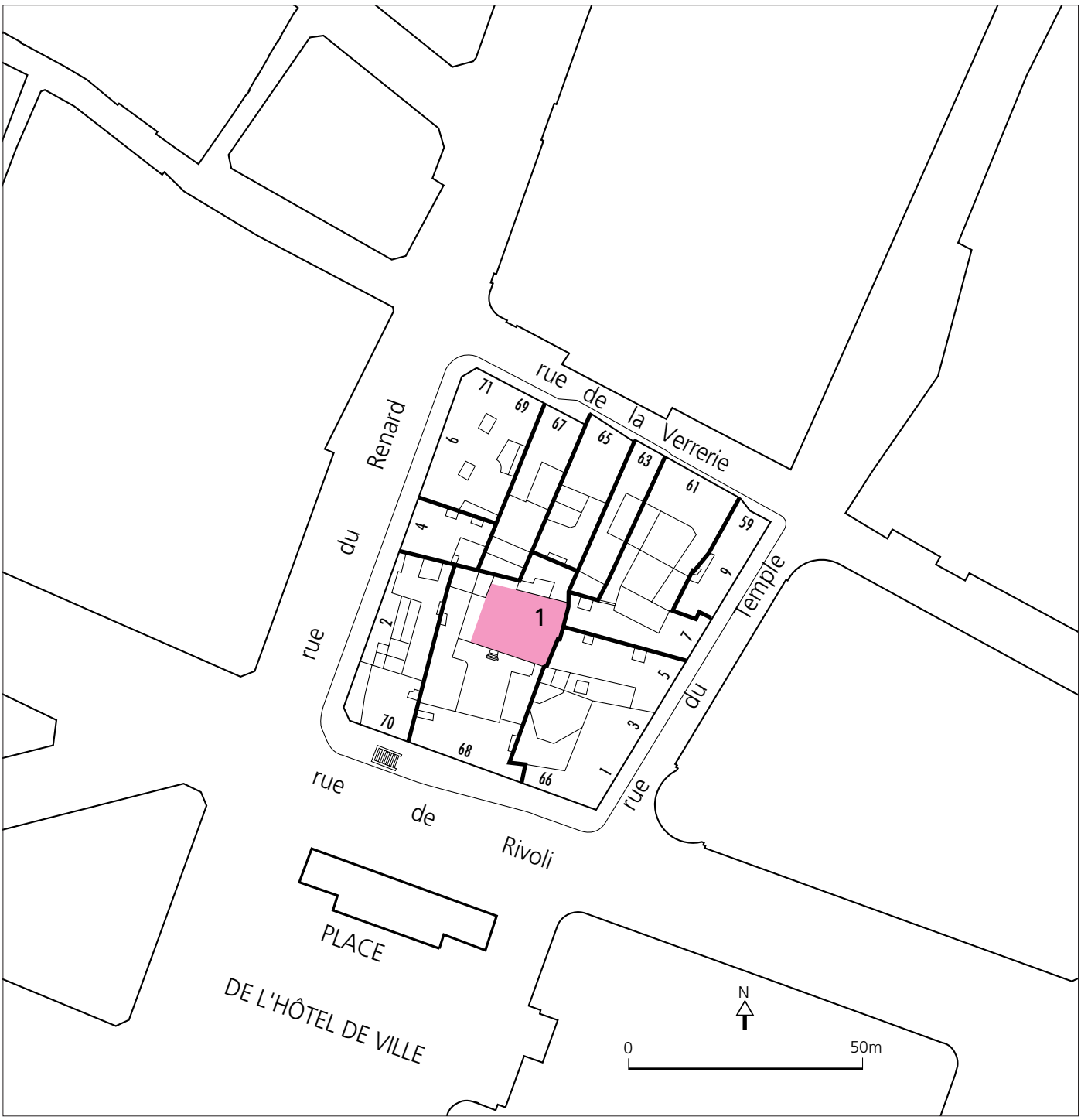
Bureau

Activité

PSMV Marais
ILOT TEST 3

INSTITUTIONS

1 Médecine du travail



PSMV Marais
ILOT TEST 3

OCCUPATION ACTUELLE DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE

- Logement (passage)
- Équipement
- Parking
- Dépôt
- Bureau
- Activité

- Commerce
- Show Room
- Bâtiment démoli
- Espace vert

PSMV Marais
ILOT TEST 3

RELATIONS DES BÂTIMENTS
MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE
AVEC LES AUTRES

Emprise d'une activité intégrant un bâtiment marqué d'une tache jaune

PSMV VIIe ARRONDISSEMENT
ILOT TEST 3

OCCUPATION MAJORITAIRE DU BÂTI

- Habitat
- Équipement
- Bureau
- Commerce
- Hôtel
- Activité
- Mixte
- Vide

PSMV VIIe ARRONDISSEMENT
ILOT TEST 3

ESSAI DE CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS MARQUÉS D'UNE TACHE JAUNE

- Cour couverte à RdC en fond de parcelle ou de bâtiment (RdC inférieur à 10m²)
- Passage piétons couvert, dans la cour lié au logement
- Cour couverte en totalité ou en partie à usage commercial
- Bâtiment démoli

ILOT TEST N°4 HORS PSMV

PSMV Marais
ILOT TEST 4

ATLAS GÉNÉRAL DES 48 QUARTIERS
DE LA VILLE DE PARIS
DRESSÉ ET PUBLIÉ PAR
VASSEROT ET BELLANGER 1827 - 1836

immeubles antérieurs à 1827
existants en 2003

PSMV Marais
ILOT TEST 4

COMMERCES

- Restaurant - Café
- Commerce alimentaire
- Presse
- Vêtement - Chaussure
- Pharmacie - Parapharmacie - Parfumerie
- Coiffeur - Fleuriste - Cordonnerie
- Galerie d'art - Antiquaire - Objets du monde - Nouveaux objets
- Autres commerces (mercerie, tissus maison, jouets, bijoux, auto école ...)
- Services (banque, assurance, agence de voyage, interim ...
- Parking
- Grossiste - Show-room

PSMV Marais
ILOT TEST 4

RÉPARTITION DES BUREAUX ET ACTIVITÉS

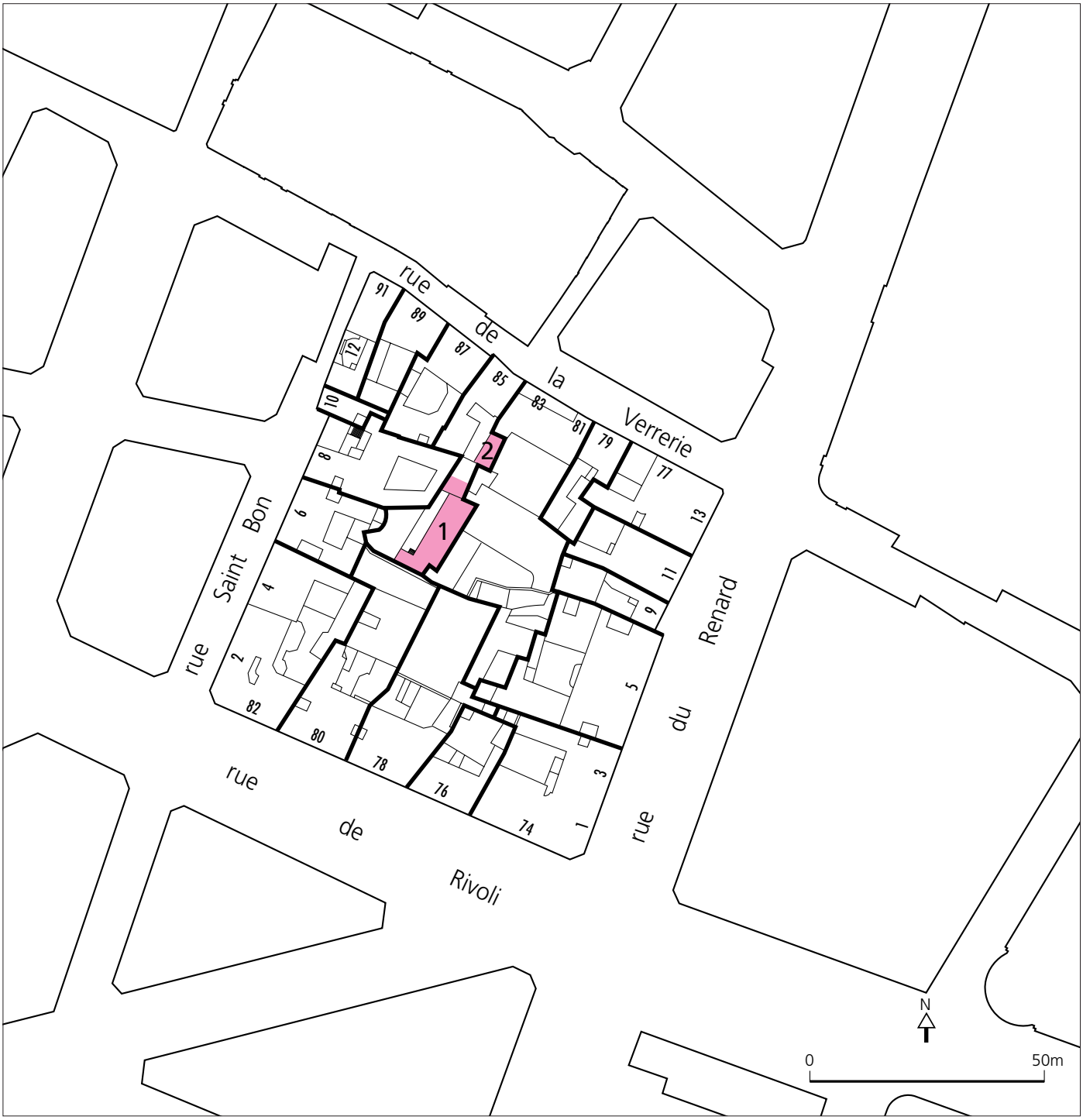
Bureau

PSMV Marais
ILOT TEST 4

INSTITUTIONS

1 Théâtre Valverde

2 Académie Vocale de Paris



PSMV VIIe ARRONDISSEMENT
ILOT TEST 4

OCCUPATION MAJORITAIRE DU BÂTI

- Habitat
- Équipement
- Bureau
- Commerce
- Hôtel
- Activité
- Mixte
- Vide

ANNEXE 2

PASSAGES À MAINTENIR OU À CRÉER

MARAIS - Légende du PSMV : « Passages à maintenir ou à créer »

Titre 1 Article 6

LES PASSAGES A MAINTENIR OU A CREER (FIGURES AU PLAN PAR DES POINTS ROUGE)

Toutes constructions ou aménagements susceptibles de compromettre la réalisation ou le maintien d'un passage piétonnier figuré sur le plan peuvent être interdits.

	N° Flle	Adresses	Parcelles concernées	Remarques	BILAN 2003
A	2	5, rue au Maire 24 , rue des Gravilliers 9, rue des vertus	1, 3, 5, 7 rue au Maire 24 rue des Gravilliers 9 rue des Vertus	Remembrement récent	EXISTANT Ouvert pendant la journée, fermé la nuit
B	2	9, rue au Maire 26, rue des Gravilliers	9 rue au Maire 26 rue des Gravilliers (1 parcelle)	Conception d'origine	EXISTANT (en travaux)
C	2	15, rue au Maire 34–36, rue des Gravilliers	15 rue au Maire 34 - 36 rue des Gravilliers (1 parcelle)	Conception d'origine	EXISTANT mais passage impossible à cause d'un portail intérieur sous l'immeuble central
D	2	19, rue des Gravilliers 10, rue Chapon	19, rue des Gravilliers 10, rue Chapon	Conception d'origine	EXISTANT Ouvert
A	3	Entre 15-17 rue Pastourelle Entre 3 et 5, rue Charlot	Ruelle Sourdis	Conception d'origine	EXISTANT Passage impossible, Pas d'accès Rue Charlot (sauf véhicules privés) Accès depuis la rue Pastourelle jusqu'à l'arrière du 5 rue Charlot (porte)
A	4	Fond de l'impasse Berthaud 23, rue Michel Le Comte	71, 73 rue du Temple 23, rue Michel Le Comte	Conception nouvelle Réserve VO1	NON Arrière du 23 Michel Le Comte (23p) démoli Difficulté de passage à travers la cour du 23 Michel le Comte Projet d'aménagement du jardin en cours d'étude
B	4	62 rue du Temple 8 rue Rambuteau	Passage Sainte Avoie	Existence ancienne	EXISTANT Ouvert, entrées sous porches côté rue Rambuteau. Portail fermé côté rue du Temple Le passage fonctionne comme une cour.
C	4	60 rue des Francs Bourgeois 58 rue des Archives 13 rue des Quatre Fils 87 rue Vieille du Temple	60 rue des Francs Bourgeois 58 rue des Archives 13 rue des Quatre Fils 87 rue Vieille du Temple	Conception Nouvelle mais sur des traces d'accès intérieurs anciens	EXISTANT Passage impossible ; portes et portails fermés Jardins intérieurs existants Seule la cour de l'hôtel de Rohan-Soubise est ouverte. Cour de l'hôtel de Rohan-Strasbourg ?
A	5	62-64 Rue Vieille du Temple 38 rue des Francs Bourgeois 28 rue des Francs Bourgeois 15 rue Barbette	62-64 Rue Vieille du Temple 7 rue Barbette 11 rue Barbette 15 rue Barbette 26 rue des Francs Bourgeois 28 rue des Francs Bourgeois 30 rue des Francs Bourgeois	Conception Nouvelle Sauf 38 rue des Francs Bourgeois passage ancien et 62-64 Rue Vieille du Temple (cours et porches anciens)	NON en totalité EXISTANT partiellement: passage commun ancien 38 rue des Francs Bourgeois ouvert et cours et porches anciens du 62-64 Rue Vieille du Temple,fermés la nuit.

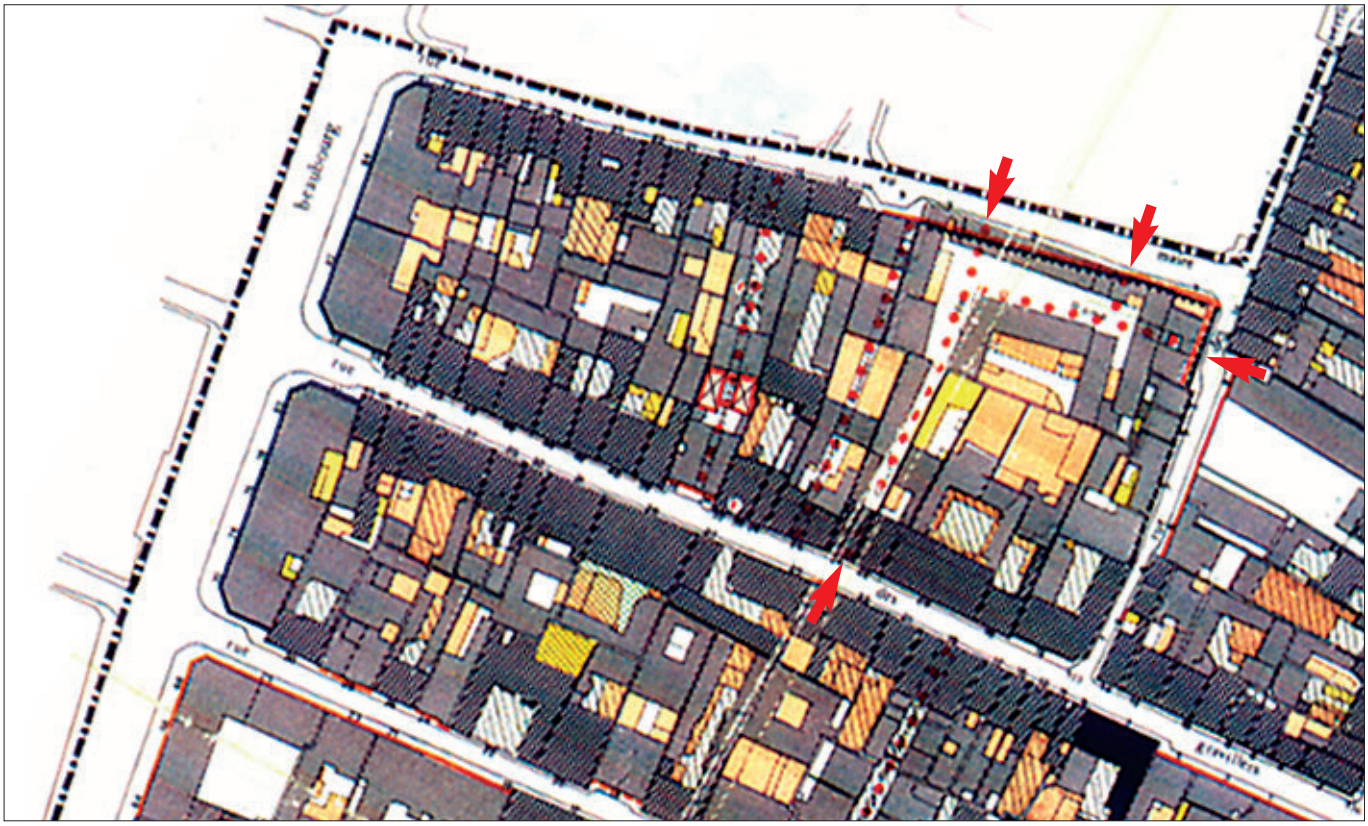
A	6	14 rue Villehardouin 12 rue Saint Gilles 7 rue des Arquebusiers 15 rue Saint Claude	14 rue Villehardouin 12 rue Saint Gilles 7 rue des Arquebusiers 15 rue Saint Claude 64, 66, 68 Rue de Turenne	Conception Nouvelle	NON en totalité EXISTANT partiellement du 7 rue des Arquebusiers au 14 rue de Villehardouin, dénommé rue du Grand Veneur et rue de Hesse donnant accès à un jardin public intérieur
A	7	Entre 13-15 rue des Archives Entre 18-20 rue du Temple	Passage	Conception nouvelle, prolongement de l'impasse existante le long du 11 Square Ste Croix de la Bretonnerie	NON en totalité mais impasse existante le long du 11 Square Ste Croix de la Bretonnerie; difficulté de passage ouvert à travers deux cours privées
B	7	Entre 10-12 rue Saint Merri	Impasse du Bœuf	Existence ancienne	EXISTANT, fermé par une grille mais sert de terrasse au restaurant
A	8	8 rue des Rosiers 29bis rue des Francs Bourgeois	8 rue des Rosiers 29bis rue des Francs Bourgeois	Conception Nouvelle	NON Cour privée du 29b rue des Francs Bourgeois conçue pour le passage. Etude en cours
B	8	12 rue Malher 7-9 rue de Sévigné	12 rue Malher 7-9 rue de Sévigné	Conception nouvelle	NON
A	9	9 place des Vosges 10 rue de Turenne	9 place des Vosges 10 rue de Turenne (1 parcelle)	Conception Nouvelle	NON Difficulté de passage ouvert à travers une cour privée Etude particulière sur la démolition programmée et la zone constructible en bordure de la rue de Turenne
B	9	82 rue Saint Antoine 7 place des Vosges	82 rue Saint Antoine 7 place des Vosges		EXISTANT Aux heures d'ouverture de l'hôtel de Sully
C	9	11 rue Jean Beausire 12 rue des Tournelles	11 rue Jean Beausire 12 rue des Tournelles	Conception ancienne Sortie rue Jean Beausire ???	EXISTANT en partie Fermé aux deux extrémités
A	10	9 rue des Barres 6 rue de Brosse	9 rue des Barres 6 rue de Brosse (1 parcelle)	Conception nouvelle	EXISTANT Portails aux deux extrémités
A	11	99 rue Saint Antoine 12 rue Charlemagne 43 rue Saint Paul	99 rue Saint Antoine 8, 12 rue Charlemagne 43 rue Saint Paul 3,5,7 Passage Saint Paul	Existence ancienne sauf débouché : rue Charlemagne	EXISTANT en partie Passage Saint Paul ouvert ; entre le 12 rue Charlemagne et le passage Saint Paul clos par des portails NON entre le 99 rue Saint Antoine et le passage Sait Paul
B	11	Rue des jardins Saint Paul, Rue Charlemagne, Rue Saint Paul Rue de l'Ave maria	Toutes les parcelles de l'Ilot Saint Paul	Conception nouvelle	EXISTANT Ouvert
C	11	119 rue Saint Antoine 16 rue Charlemagne	119 rue Saint Antoine 16 rue Charlemagne	Existence ancienne	EXISTANT Passage impossible, présence entre les deux parcelles d'une grille avec code

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

24 rue des Gravilliers
5 rue au Maire
9 rue des Vertus

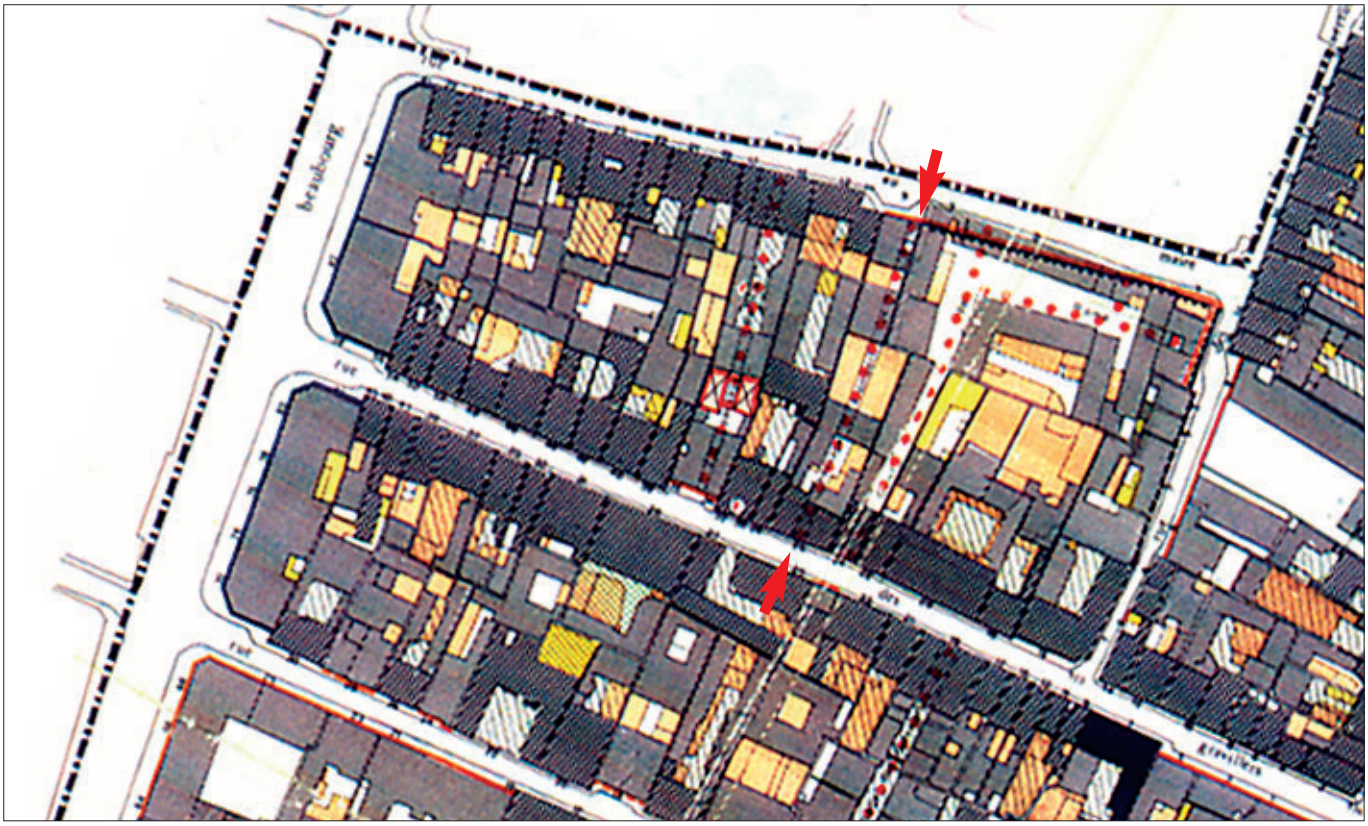
PSMV MARAIS

FEUILLE 2A



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
1, 3, 5, 7 rue au Maire 24 rue des Gravilliers 9 rue des Vertus	Remembrement récent	EXISTANT Ouvert pendant la journée, fermé la nuit

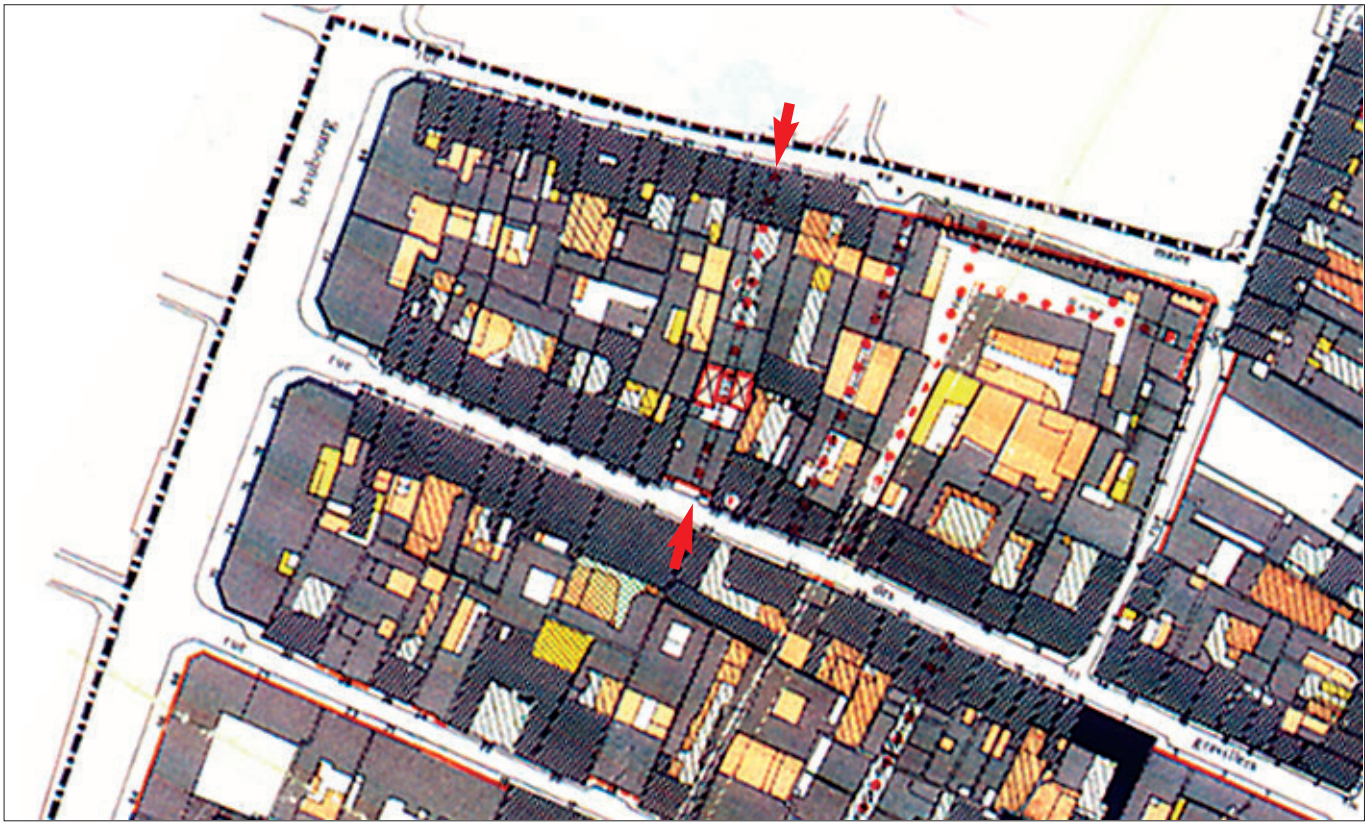
26 rue des Gravilliers
9 rue au Maire



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
9 rue au Maire 26 rue des Gravilliers (1 parcelle)	Conception d'origine	EXISTANT (en travaux)

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

34-36 rue des Gravilliers
15 rue au Maire

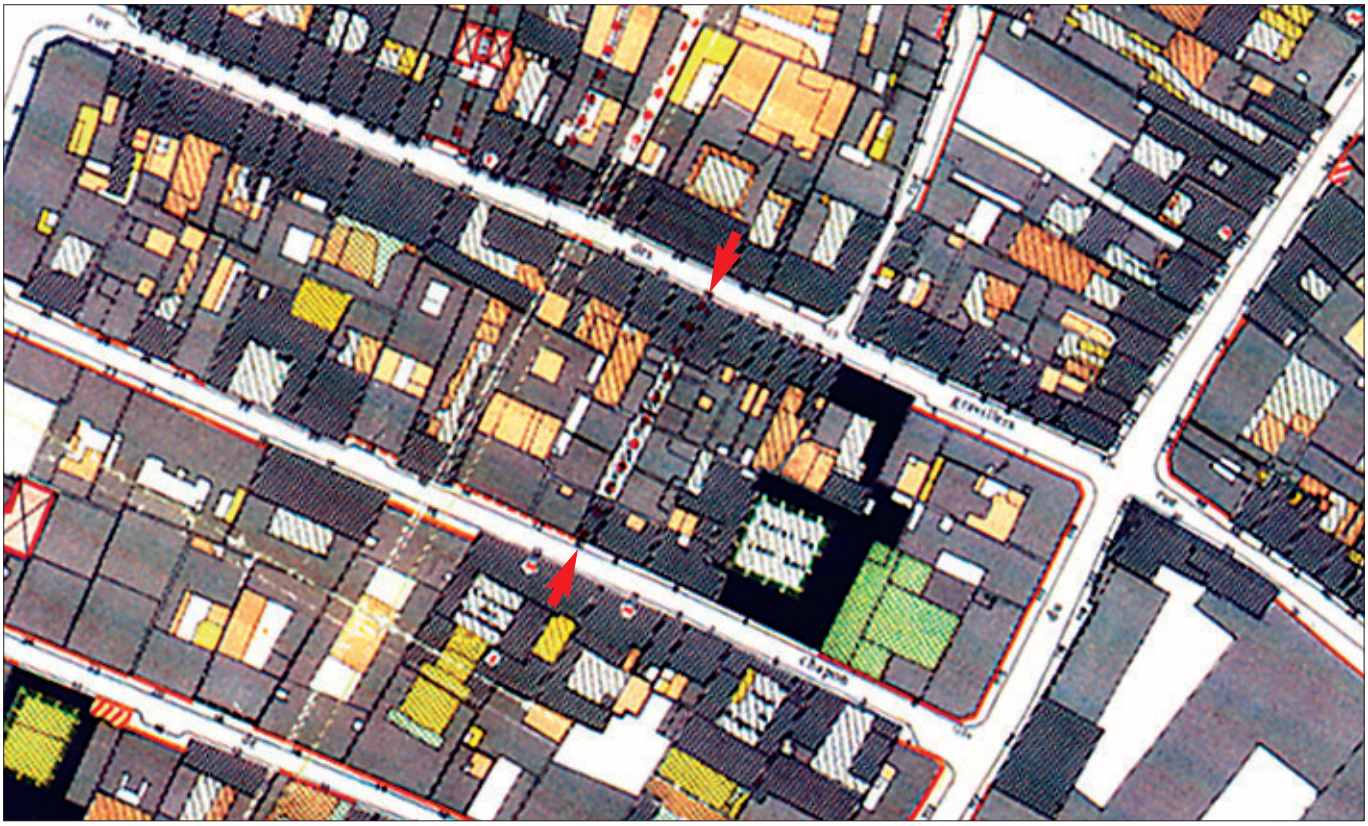


Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
15 rue au Maire 34 - 36 rue des Gravilliers (1 parcelle)	Conception d'origine	EXISTANT mais passage impossible à cause d'un portail intérieur sous l'immeuble central

34-36 rue des Gravilliers - passage Barois

15 rue au Maire - passage Barois

10 rue Chapon
19 rue des Gravilliers



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
19, rue des Gravilliers 10, rue Chapon	Conception d'origine	EXISTANT Ouvert

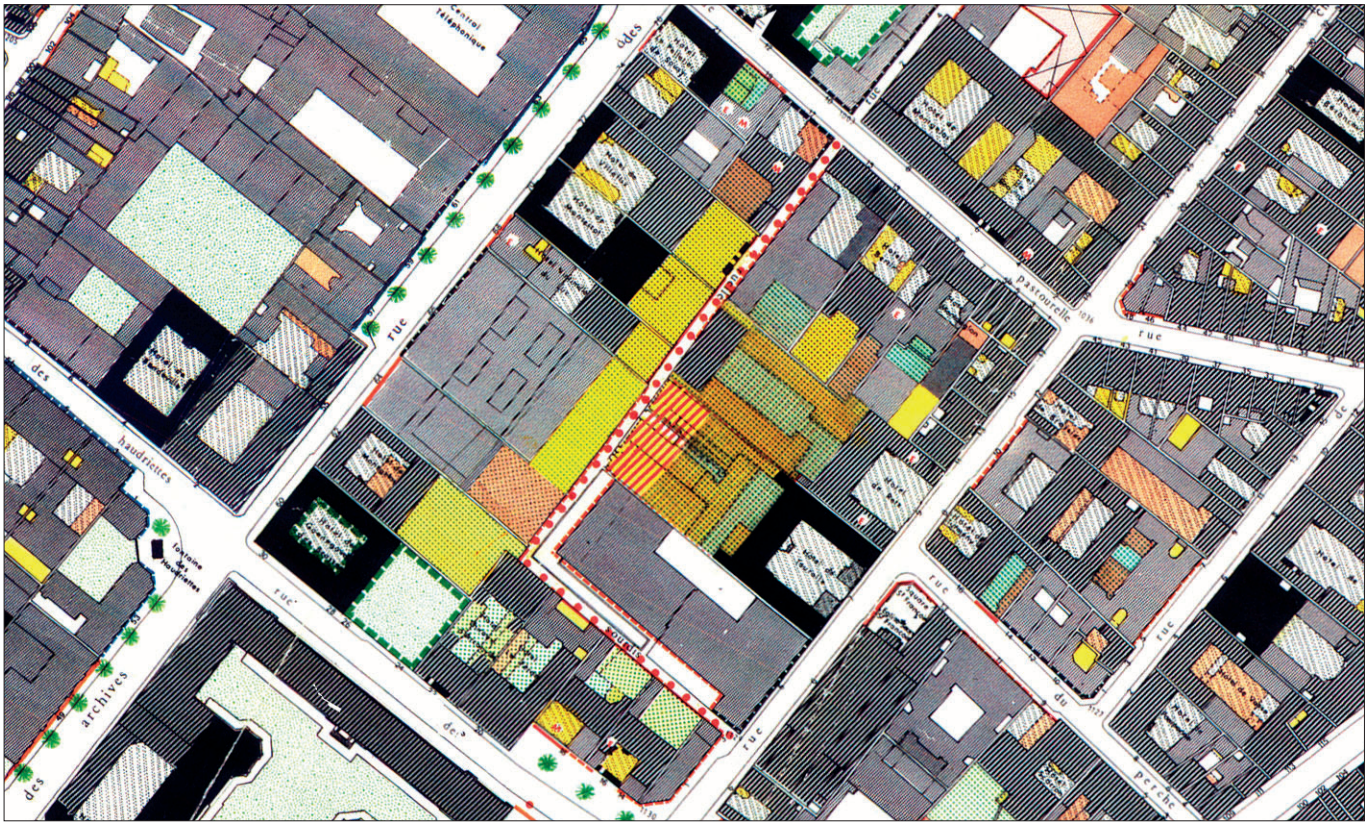
19 rue des Gravilliers

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

3-5 rue Charlot
15-17 rue Pastourelle

PSMV MARAIS

FEUILLE 3A



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
Ruelle Sourdis	Conception d'origine	EXISTANT Passage impossible, Pas d'accès Rue Charlot (sauf véhicules privés) Accès depuis la rue Pastourelle jusqu'à l'arrière du 5 rue Charlot (porte)

3 rue Charlot

3 rue Charlot intérieur

rue Sourdis

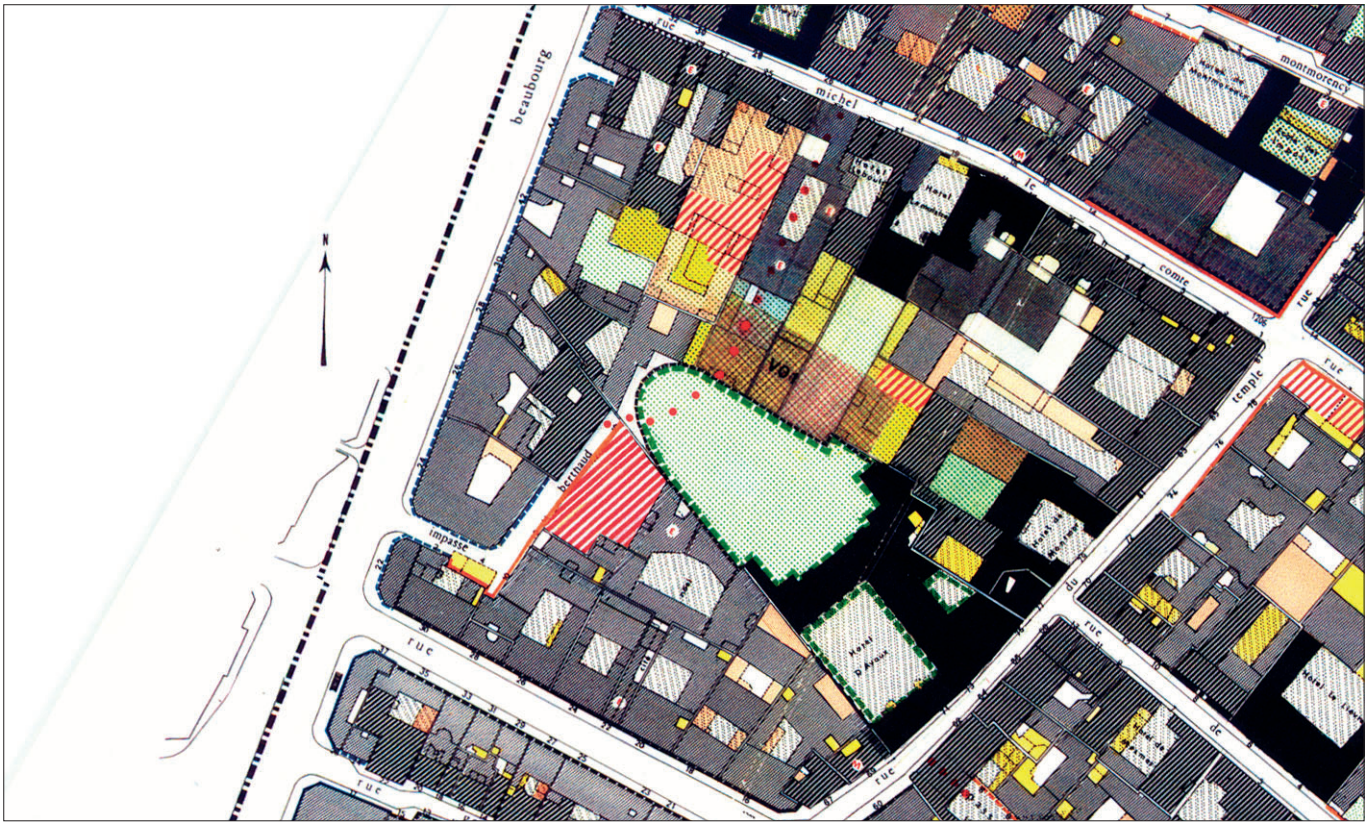
15-17 rue Pastourelle

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

Fond de l'impasse Berthaud
23 rue Michel le Comte

PSMV MARAIS

FEUILLE 4A



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
71, 73 rue du Temple 23, rue Michel Le Comte	Conception nouvelle Réserve VO1	NON Arrière du 23 Michel Le Comte (23p) démoli Difficulté de passage à travers la cour du 23 Michel le Comte Projet d'aménagement du jardin en cours d'étude

Logement

R+2 Hauteur du bâti

Terrain non bâti à l'étude

Passage à créer

Fond de l'impasse Berthaud
23 rue Michel le Comte

14 impasse Berthaud

impasse Berthaud, musée de la poupée

14 et 16 impasse Berthaud

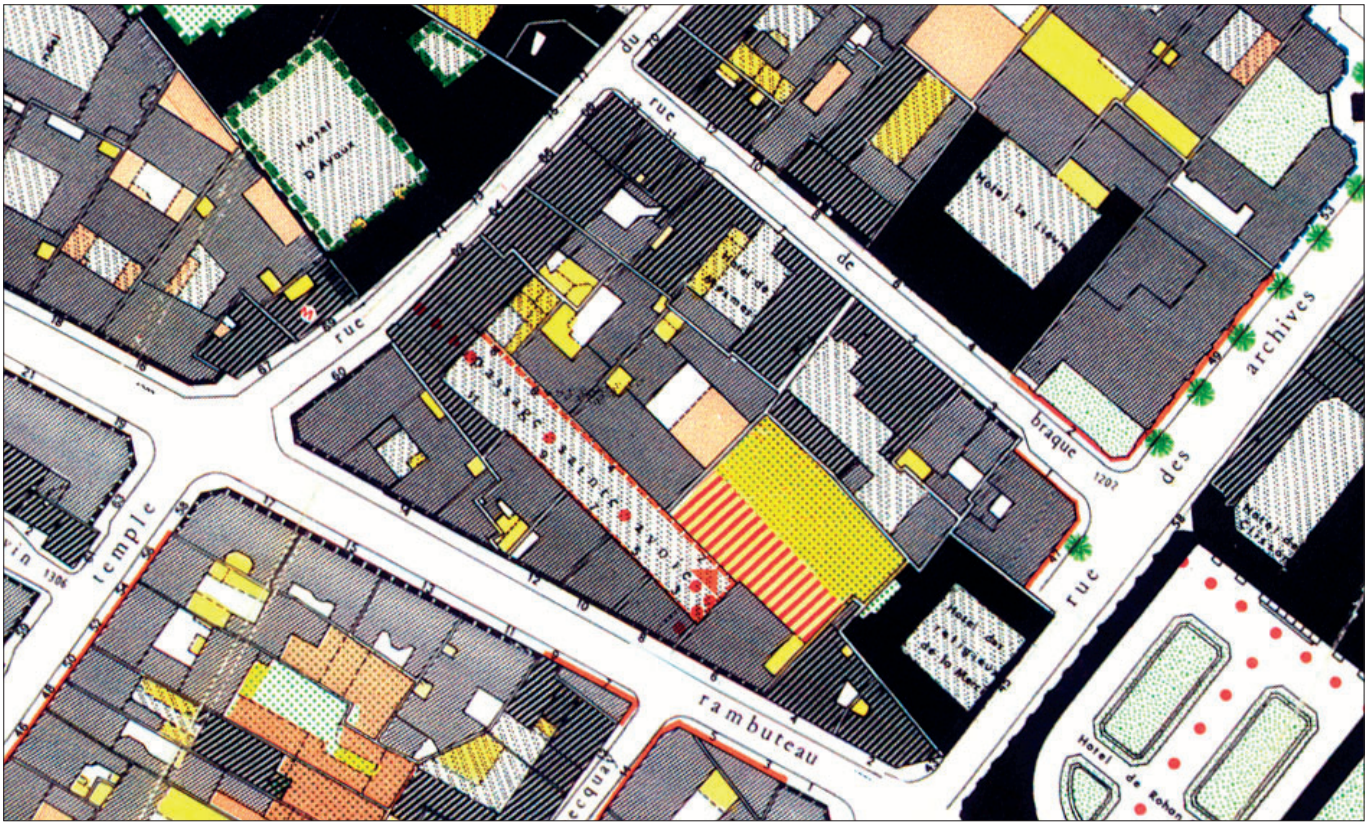
PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

PSMV MARAIS

FEUILLE 4B

Passage sainte Avoie

8 rue Rambuteau
62 rue du Temple



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
Passage Sainte Avoie	Existence ancienne	EXISTANT Ouvert, entrées sous porches côté rue Rambuteau. Portail fermé côté rue du Temple Le passage fonctionne comme une cour.

Ste Avoie passage A

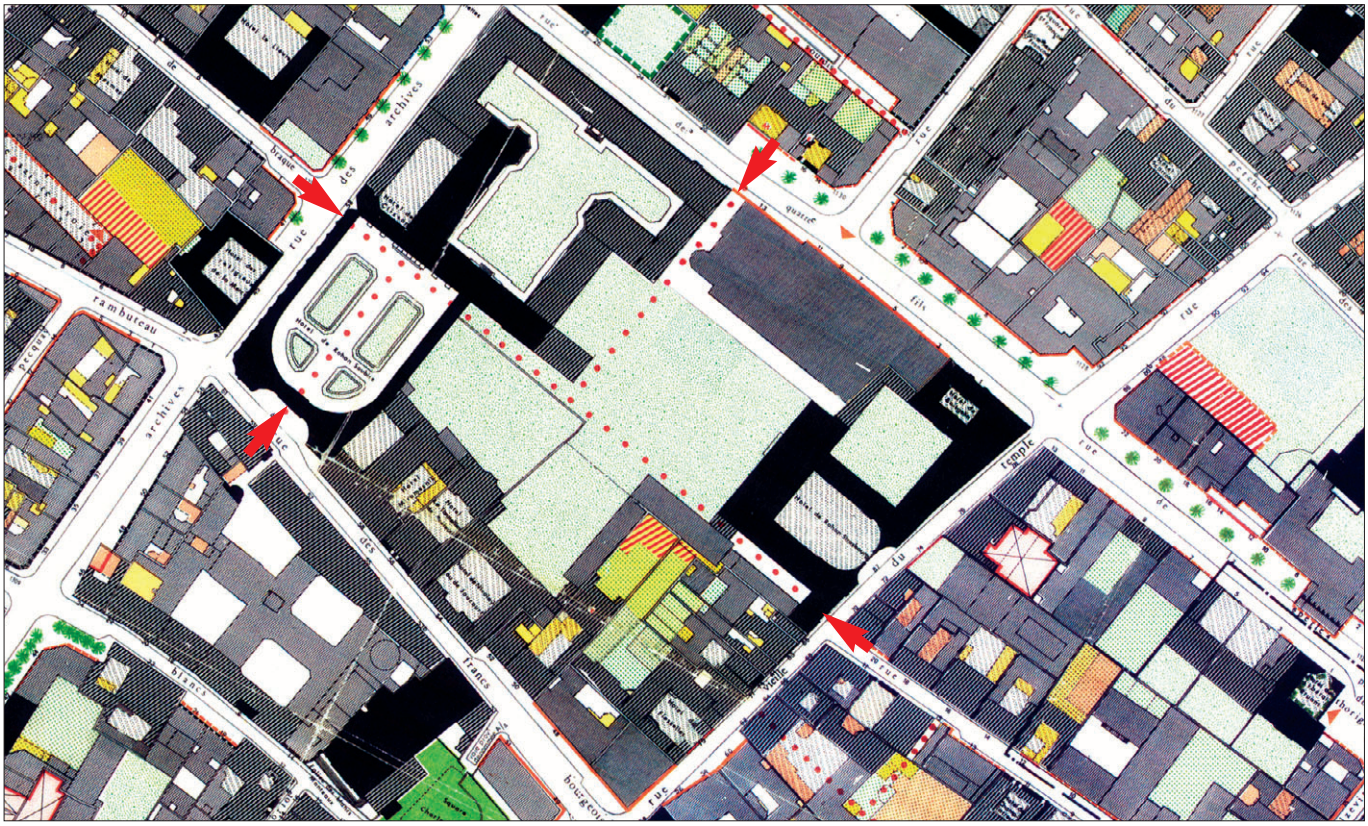
Ste Avoie passage B

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

PSMV MARAIS

FEUILLE 4C

58 rue des Archives
60 rue des Francs Bourgeois
13 rue des Quatre Fils
87 rue Vieille du Temple



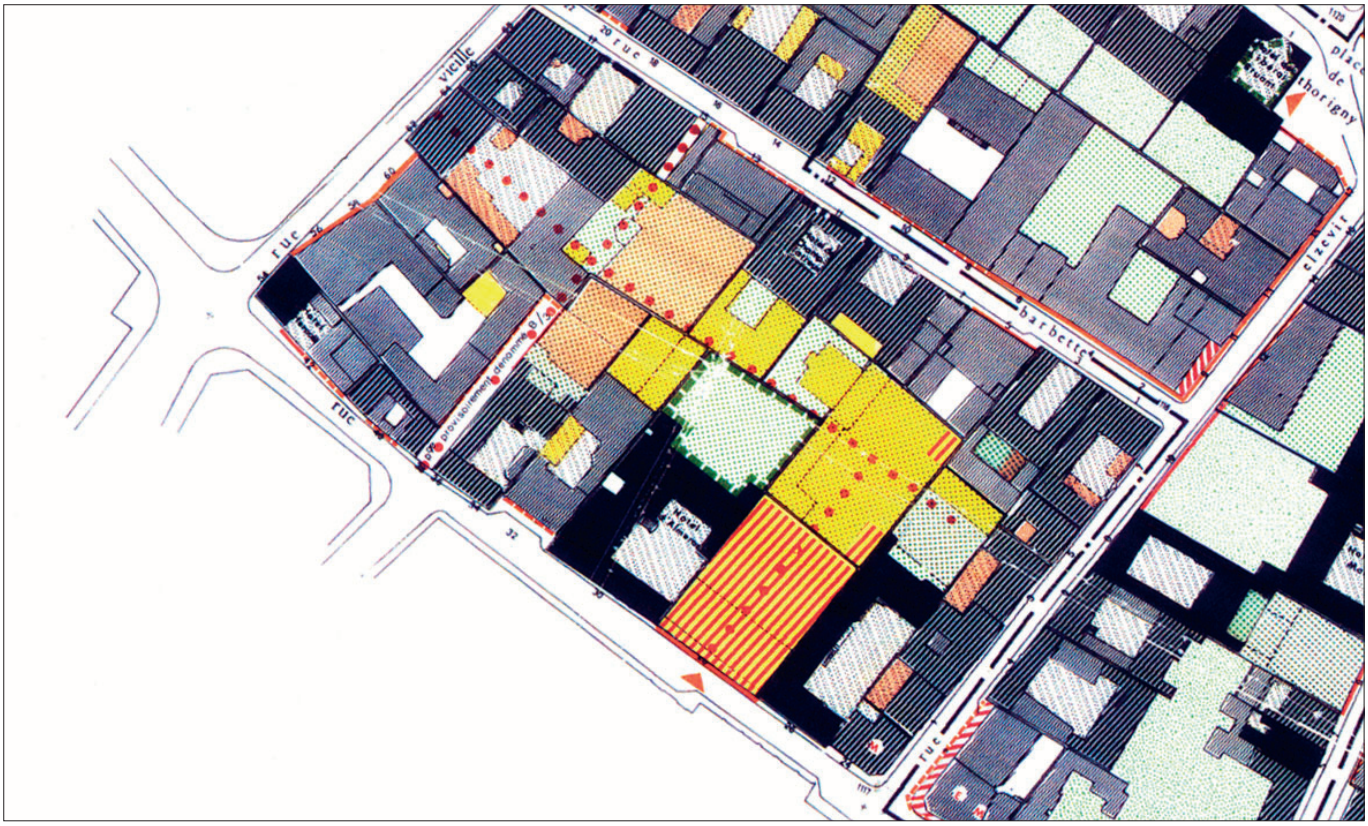
Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
60 rue des Francs Bourgeois 58 rue des Archives 13 rue des Quatre Fils 87 rue Vieille du Temple	Conception Nouvelle mais sur des traces d'accès intérieurs anciens	EXISTANT Passage impossible ; portes et portails fermés Jardins intérieurs existants Seule la cour de l'hôtel de Rohan-Soubise est ouverte. Cour de l'hôtel de Rohan-Strasbourg ?

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

28 rue des Francs Bourgeois
62-64 rue Vieille du Temple
15 rue Barbette
38 rue des Francs Bourgeois

PSMV MARAIS

FEUILLE 5A



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
62-64 Rue Vieille du Temple 7, 11, 15 rue Barbette 26, 28, 30 rue des Francs Bourgeois	Conception nouvelle sauf 38 rue des Francs Bourgeois passage ancien et 62-64 Rue Vieille du Temple (cours et porches anciens)	NON en totalité EXISTANT partiellement: passage commun ancien 38 rue des Francs Bourgeois ouvert et cours et porches anciens du 62-64 Rue Vieille du Temple,fermés la nuit.

- Passage existant
- Cour privée
- Porche
- Fermeture le soir
- Voie privée ouverte 24h/24
- Passage non créé
- Immeuble à démolir
- R+2 — Hauteur du bâti
- Espace vert privé à traverser

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

28 rue des Francs Bourgeois
62-64 rue Vieille du Temple
15 rue Barbette
38 rue des Francs Bourgeois

38 rue des Francs Bourgeois

7-9 rue Barbette

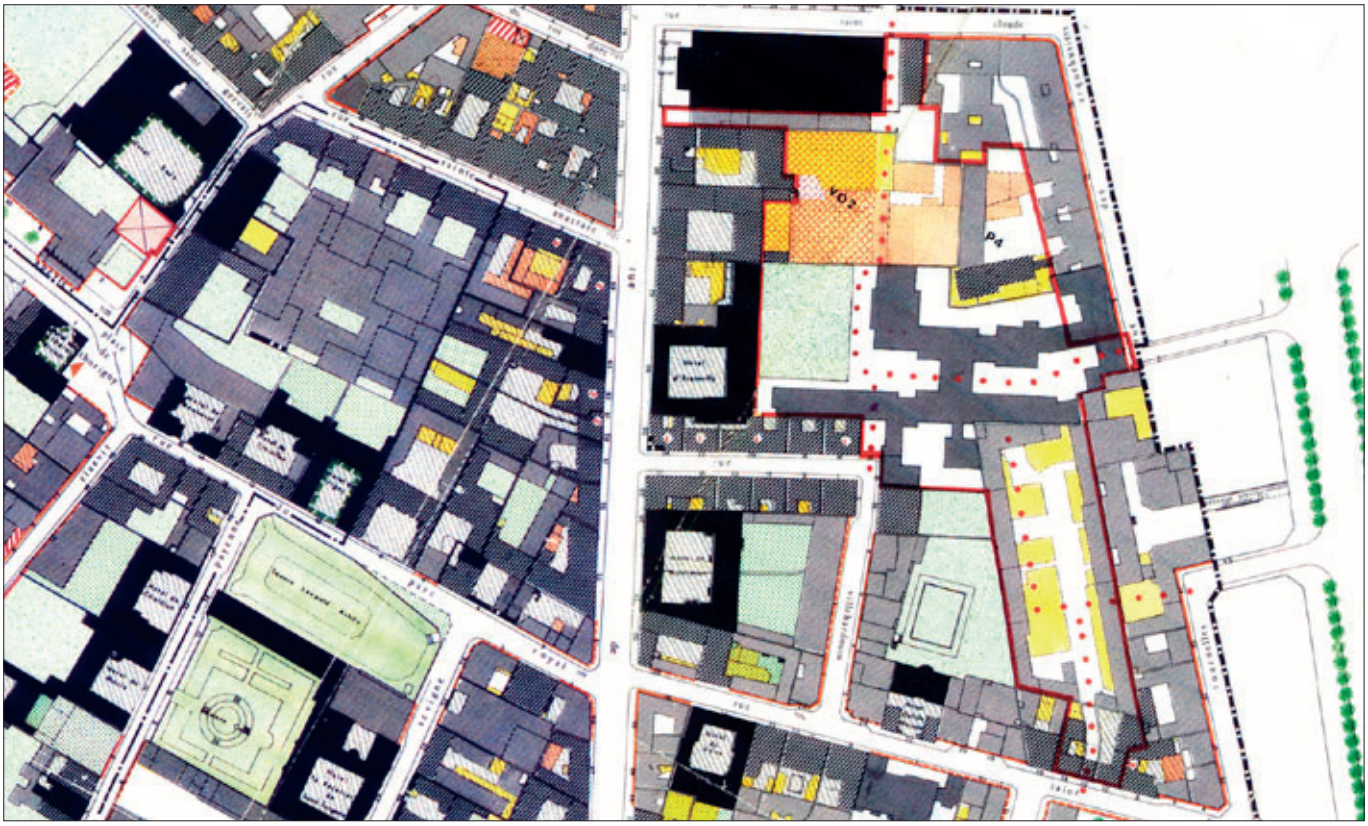
62-64 rue Vieille du Temple

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

14 rue Villehardouin
12 rue Saint Gilles
7 rue des Arquebusiers
15 rue Saint Claude

PSMV MARAIS

FEUILLE 6A



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
14 rue Villehardouin 12 rue Saint Gilles 7 rue des Arquebusiers 15 rue Saint Claude 64, 66, 68 Rue de Turenne	Conception Nouvelle	NON en totalité EXISTANT partiellement du 7 rue des Arquebusiers au 14 rue de Villehardouin, dénommé rue du Grand Veneur et rue de Hesse donnant accès à un jardin public intérieur

- Logement
- Commerce
- Équipement religieux
- Bâtiment vide
- R+2 Hauteur du bâti
- Passage existant
- Passage à créer
- Espace vert public

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

14 rue Villehardouin
12 rue Saint Gilles
7 rue des Arquebusiers
15 rue Saint Claude

15 rue saint Claude

10-14 rue Saint-Gilles, vue de la cour intérieure

Square Saint-Gilles — Grand Veneur situé entre le 14 rue de Villehardouin et 7 rue des Arquebusiers

7 rue des Arquebusiers, un des accès au Square Saint-Gilles — Grand Veneur

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

13-15 square ste croix de la Bretonnerie
18-20 rue du Temple

PSMV MARAIS

FEUILLE 7A

Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
Passage	Conception nouvelle, prolongement de l'impasse existante le long du 11 Square Ste Croix de la Bretonnerie	NON en totalité mais impasse existante le long du 11 Square Ste Croix de la Bretonnerie; difficulté de passage ouvert à travers deux cours privées

Logement

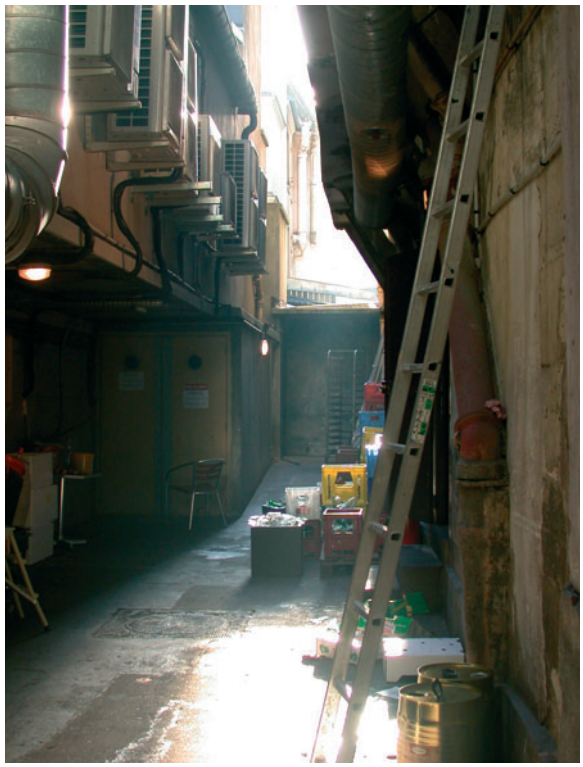
Commerce ou lié au commerce

R+2 Hauteur du bâti

Passage à créer

13-15 square ste croix de la Bretonnerie
18-20 rue du Temple

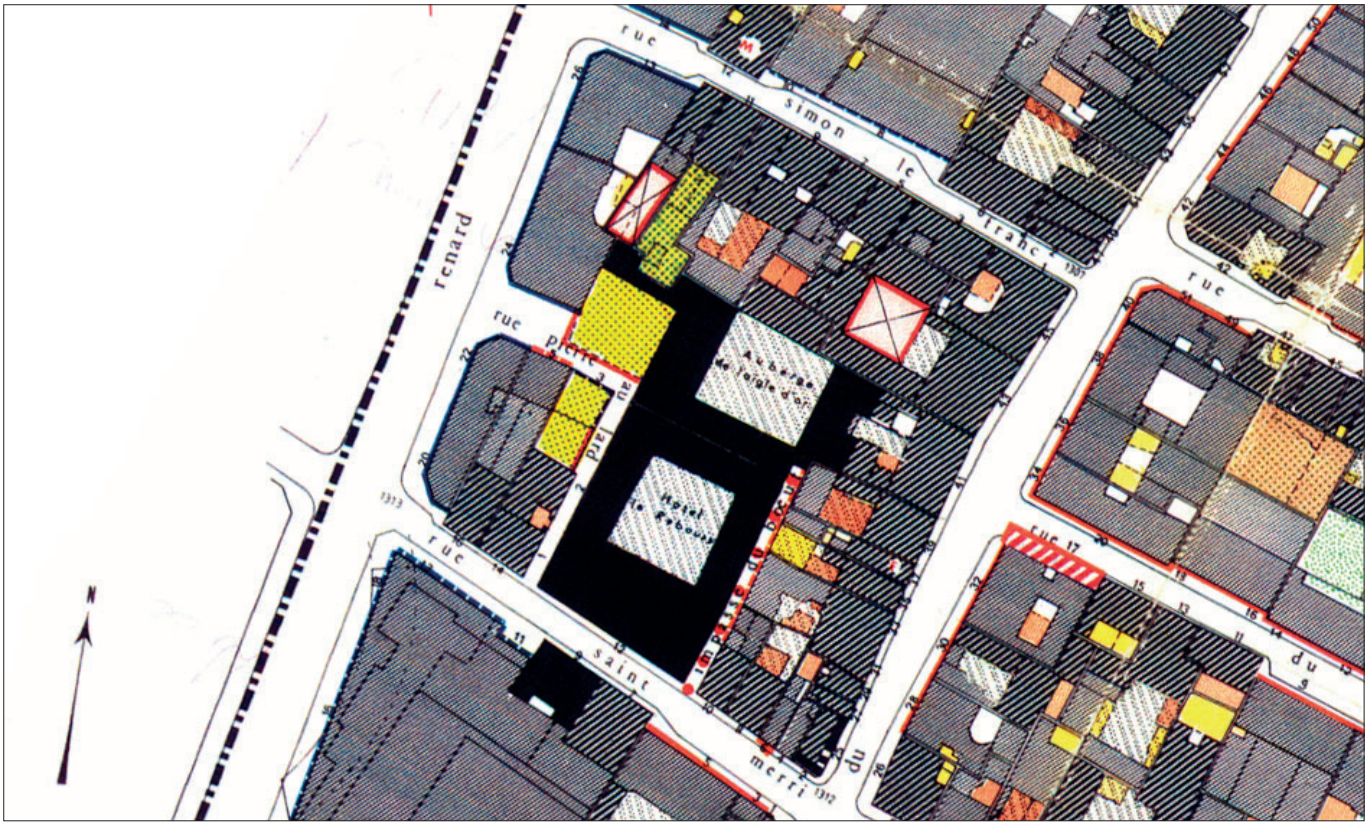
20 rue du Temple, entrée



20 rue du Temple , fond de parcelle

Square Ste Croix de la Bretonnerie

39 rue Ste Croix de la Bretonnerie



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
Impasse du Bœuf	Existence ancienne	EXISTANT, fermé par une grille mais sert de terrasse au restaurant

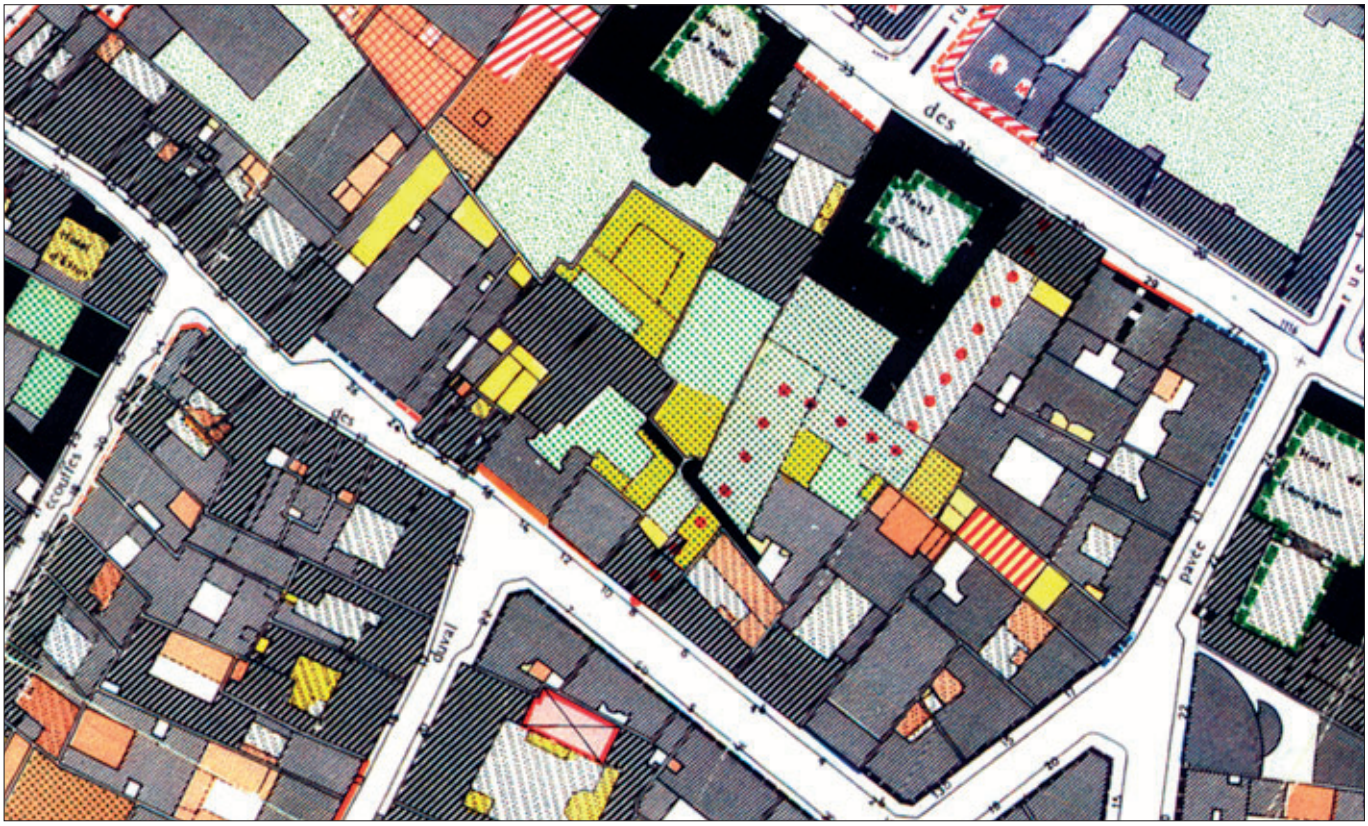
Impasse du Boeuf

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

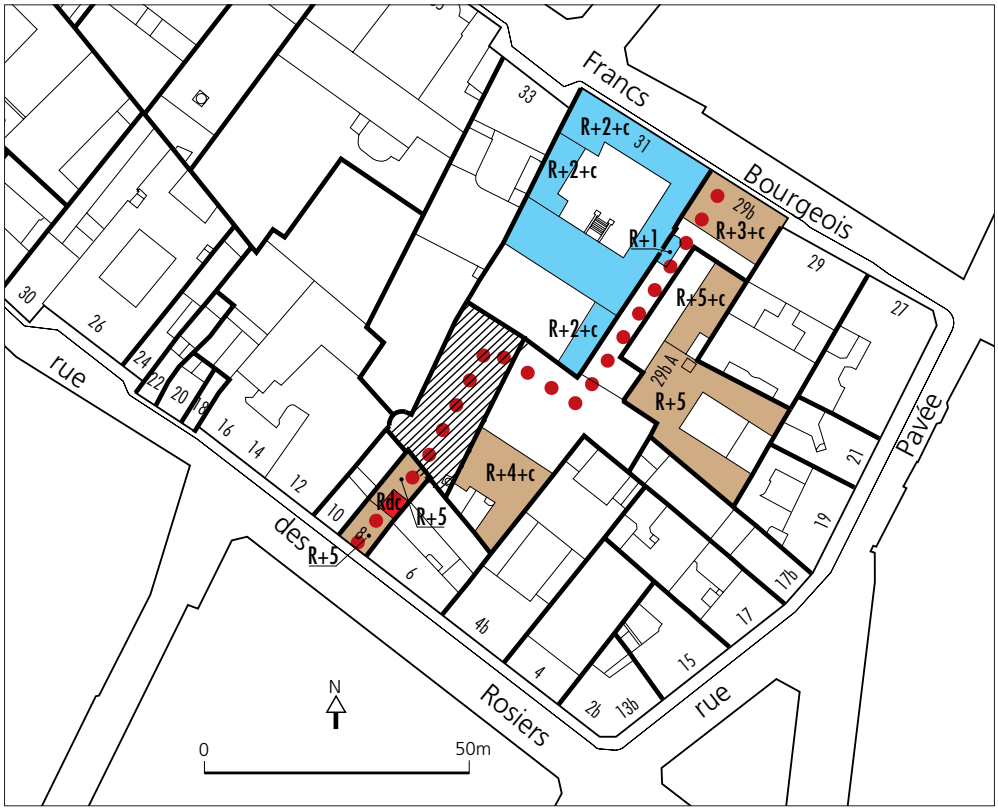
29 bis rue des Francs Bourgeois
8 rue des Rosiers

PSMV MARAIS

FEUILLE 8A



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
8 rue des Rosiers 29 bis rue des Francs Bourgeois	Conception nouvelle	NON Cour privée du 29b rue des Francs Bourgeois conçue pour le passage. Etude en cours



Logement

Commerce

R+2 Hauteur du bâti

Bureau administratif

Passage pas réalisé

Terrain en friche

29 bis rue des Francs Bourgeois
8 rue des Rosiers

8 rue des Rosiers

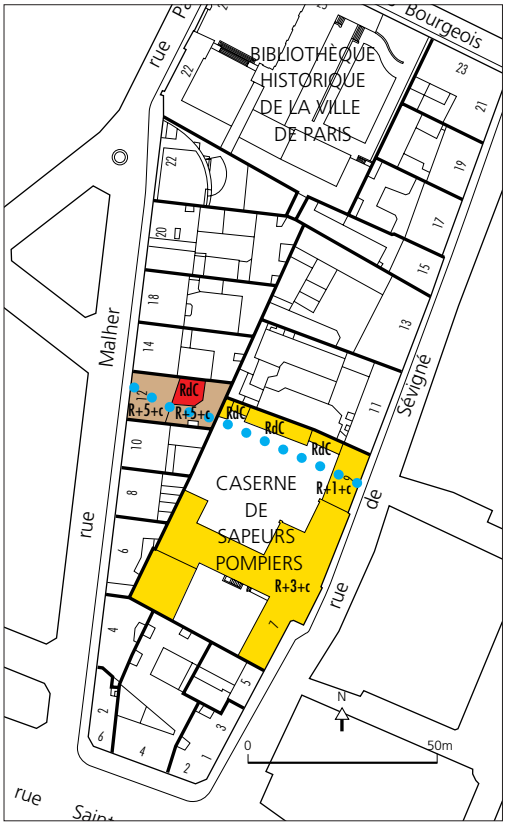
29 bis rue des Francs Bourgeois

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

12 rue Malher
7-9 rue de Sévigné

PSMV MARAIS

FEUILLE 8B



Logement

Commerce

Équipement

R+2 Hauteur du bâti

Passage à créer

Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
12 rue Malher 7-9 rue de Sévigné	Conception nouvelle	NON

12 rue Malher

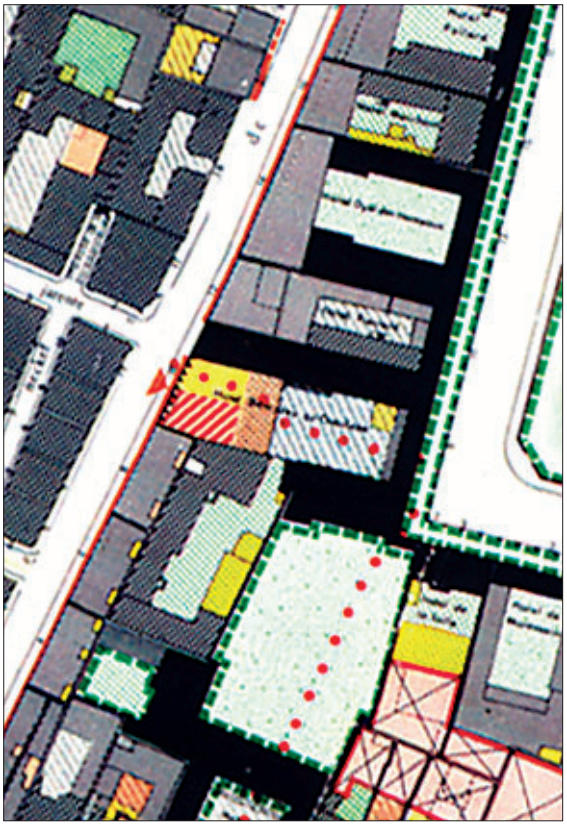
9 rue de Sévigné

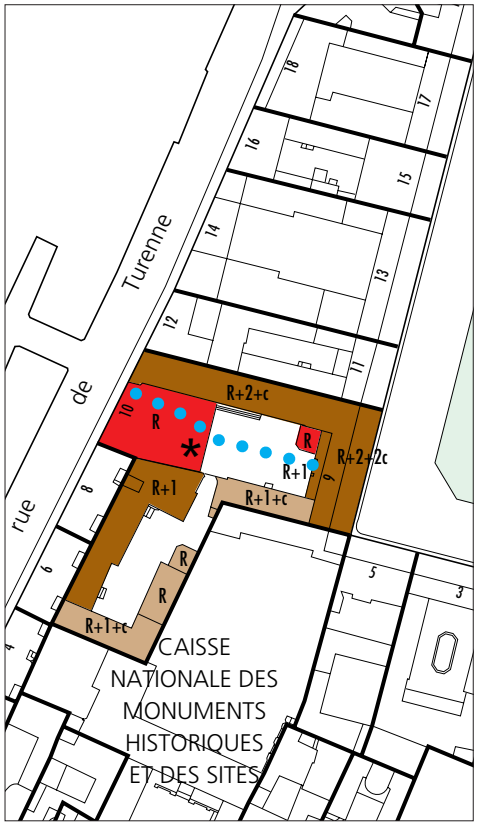
PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

9 place des Vosges
10 rue de Turenne

PSMV MARAIS

FEUILLE 9A





Mixte

Logement

Commerce (dont galerie d'art*)

R+2 Hauteur du bâti

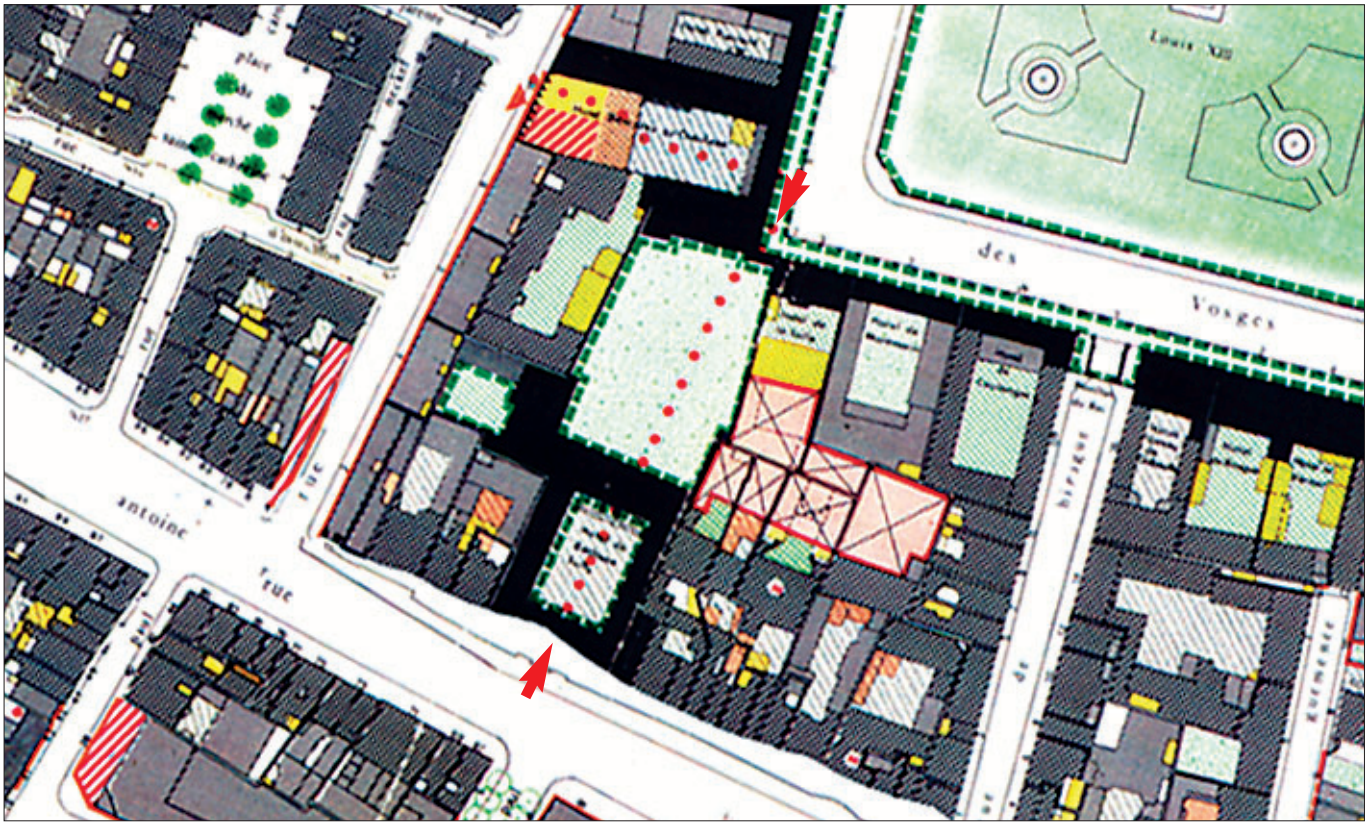
Passage à créer

Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
9 place des Vosges 10 rue de Turenne (1 parcelle)	Conception nouvelle	NON Difficulté de passage ouvert à travers une cour privée Etude particulière sur la démolition programmée et la zone constructible en bordure de la rue de Turenne

9 place des Vosges

10 rue de Turenne

7 place des Vosges
62 rue saint Antoine



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
62 rue Saint Antoine 7 place des Vosges		EXISTANT Aux heures d'ouverture de l'hôtel de Sully

7 place des Vosges

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

11 rue Jean Beausire
12 rue des Tournelles

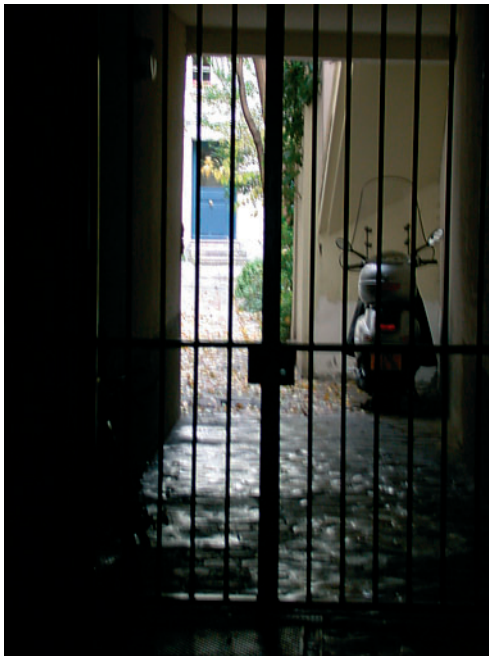
PSMV MARAIS

FEUILLE 9C

Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
11 rue Jean Beausire 12 rue des Tournelles	Conception ancienne Sortie rue Jean Beausire ???	EXISTANT en partie Fermé aux deux extrémités

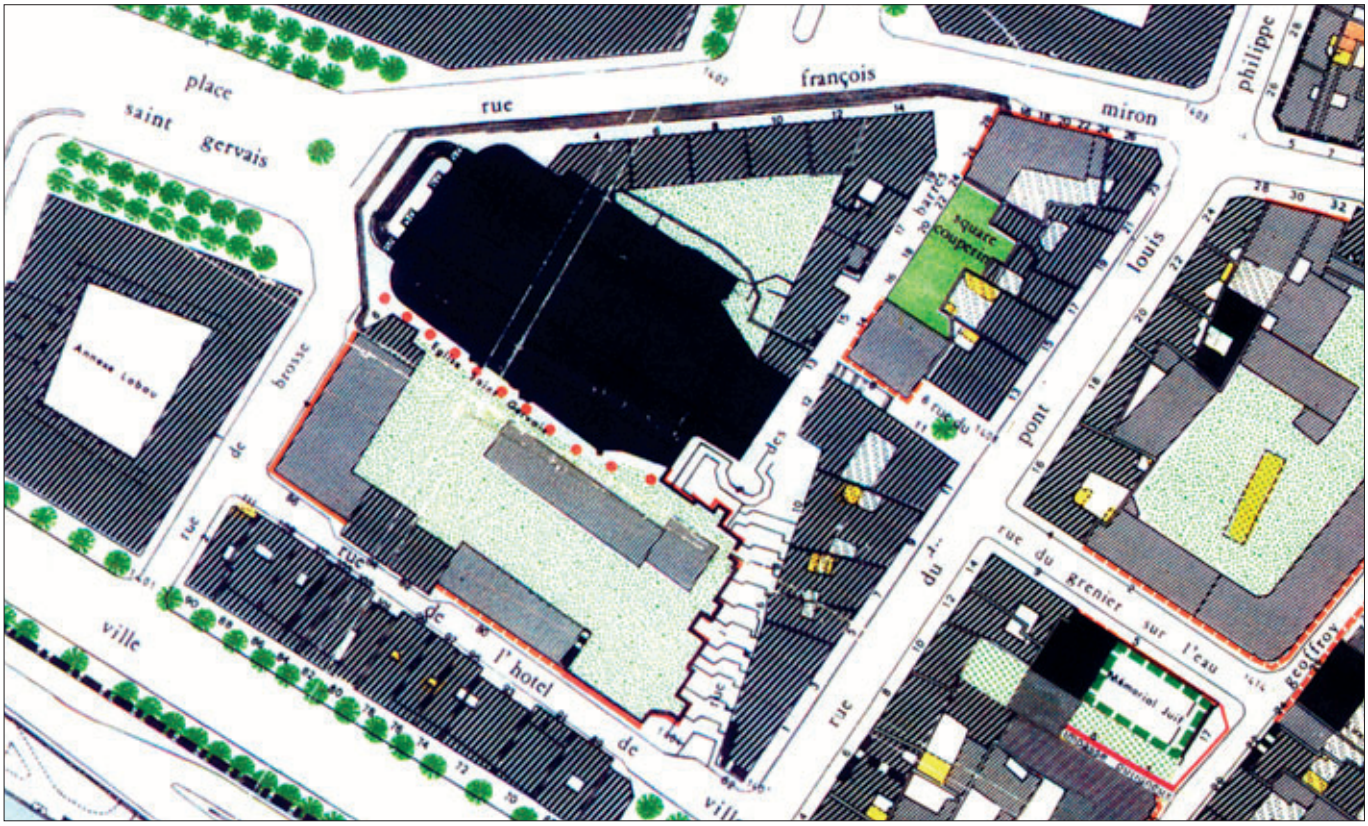
11 rue Jean Beausire

12 rue des Tournelles (cour)



PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

9 rue des Barres
6 rue de Brosse



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
9 rue des Barres 6 rue de Brosse (1 parcelle)	Conception nouvelle	EXISTANT Portails aux deux extrémités

6 rue de Brosse

9 rue des Barres

PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

12 rue Charlemagne
99 rue Saint Antoine
43 rue Saint Paul

PSMV MARAIS

FEUILLE 11A

Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
99 rue Saint Antoine 8, 12 rue Charlemagne 43 rue Saint Paul 3,5,7 Passage Saint Paul	Existence ancienne sauf débouché : rue Charlemagne	EXISTANT en partie Passage Saint Paul ouvert ; entre le 12 rue Charlemagne et le passage Saint Paul clos par des portails NON entre le 99 rue Saint Antoine et le passage Saint Paul

Logement

Cabinet kinésithérapeute

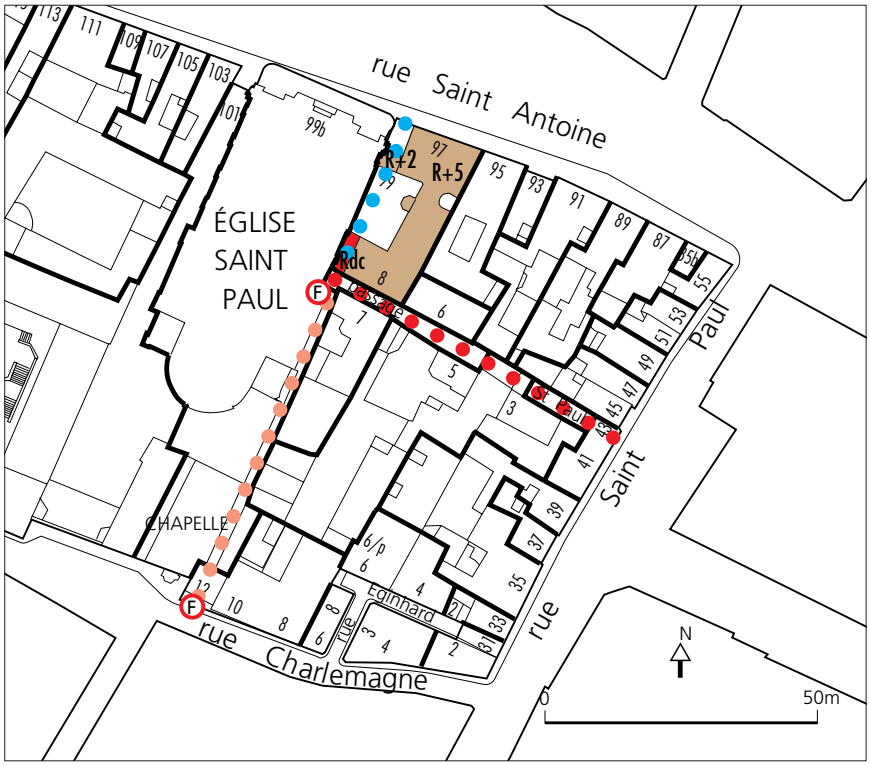
R+2 Hauteur du bâti

Passage à créer

Passage existant

Passage existant fermé au public

Grille fermée 24h sur 24



PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

12 rue Charlemagne
99 rue Saint Antoine
43 rue Saint Paul

12 rue Charlemagne (passage)

43 rue Saint Paul (église)

99 rue Saint Antoine

43 rue Saint Paul

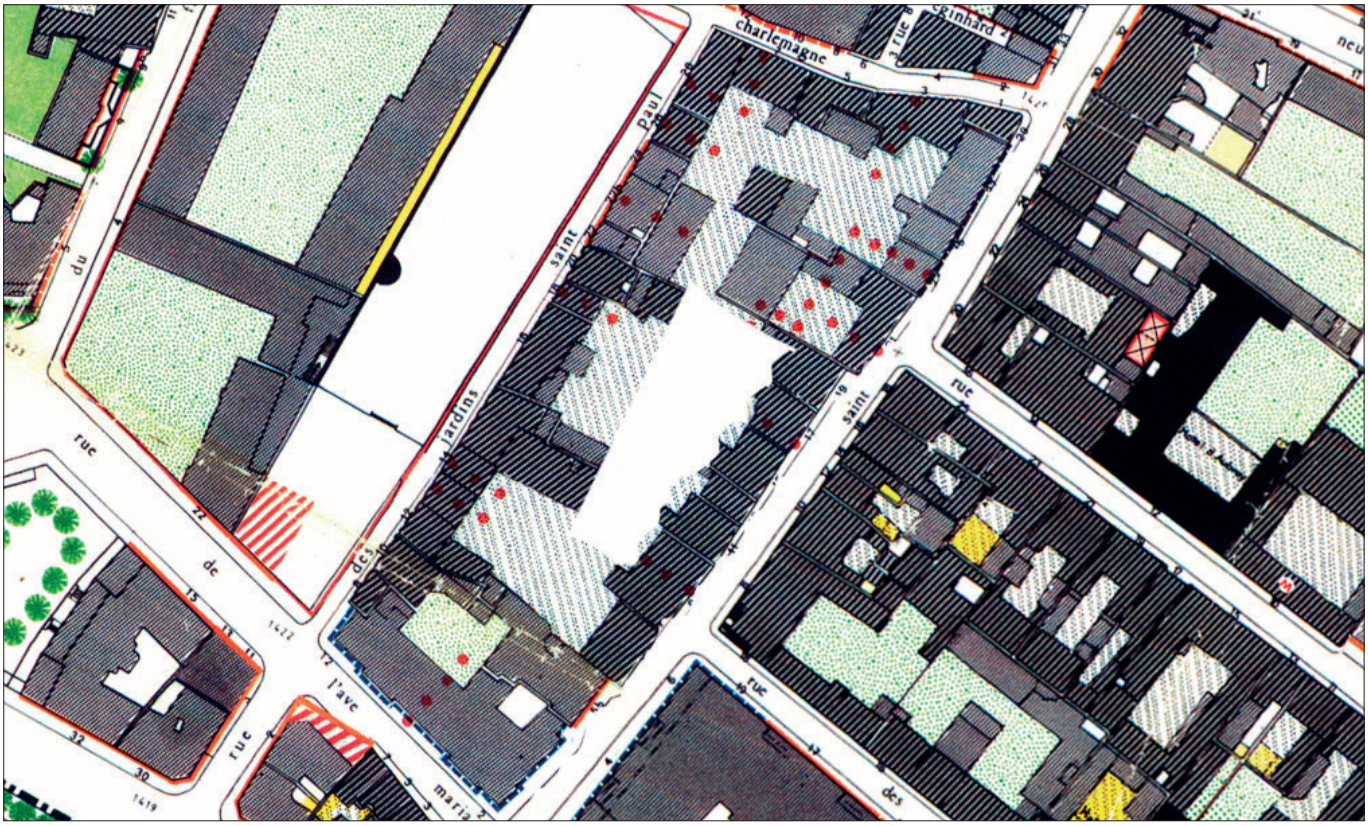
PASSAGE À MAINTENIR OU À CRÉER

PSMV MARAIS

FEUILLE 11B

Village Saint Paul:

2-12 rue de l'Avé Maria
3-7 rue Charlemagne
12-28 rue des Jardins Saint Paul
9-23 rue Saint Paul

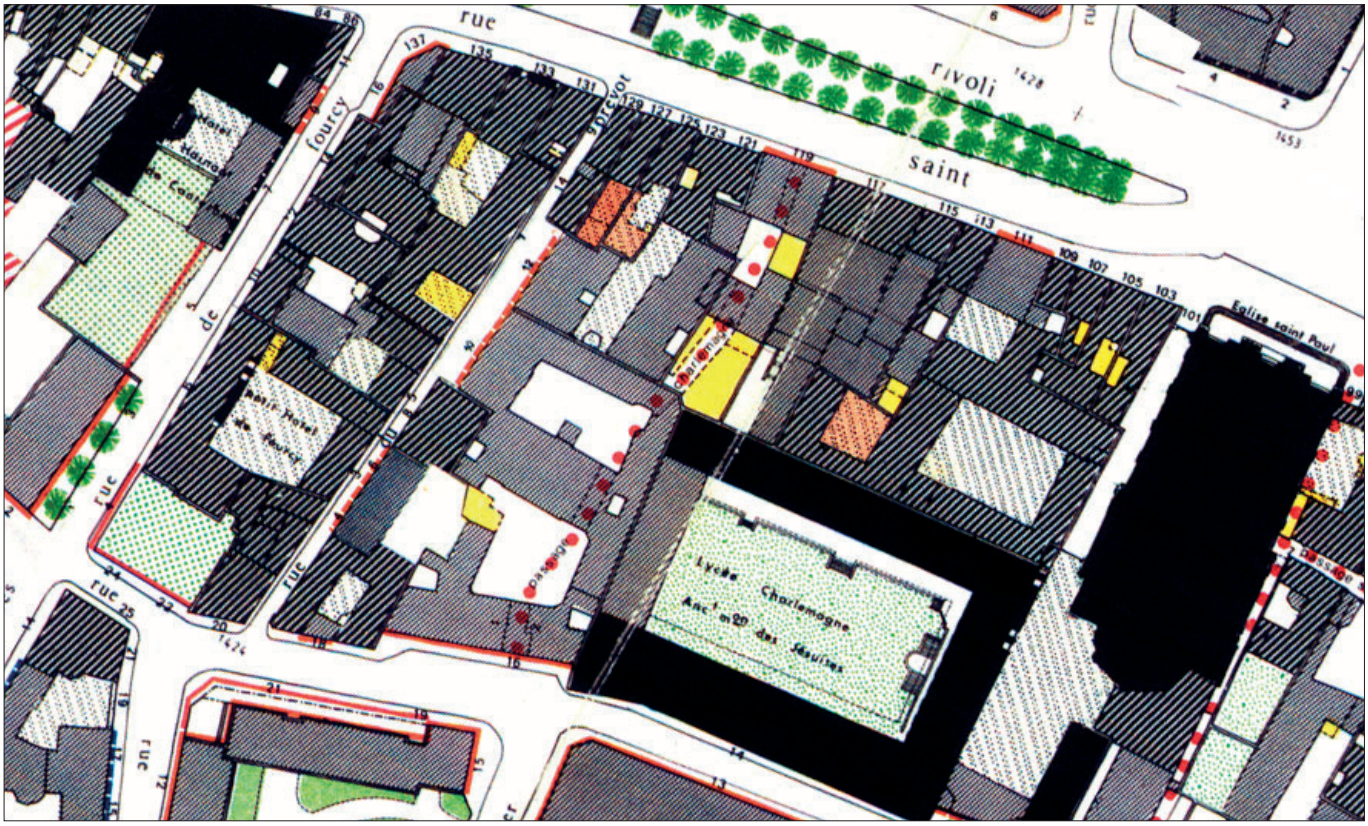


Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
Toutes les parcelles de l'Ilot Saint Paul	Conception nouvelle	EXISTANT Ouvert

Village Saint-Paul, passage entre deux cours intérieures

Village Saint-Paul, cour intérieure

16 rue Charlemagne
119 rue Saint Antoine



Parcelles concernées	Remarques	Bilan 2003
119 rue Saint Antoine 16 rue Charlemagne	Existence ancienne	EXISTANT Passage impossible, présence entre les deux parcelles d'une grille avec code

16 rue Charlemagne

119 rue Saint Antoine

ANNEXE 3

ÉCRETEMENTS ET MODIFICATIONS

- ➜ Tableau des écrêtements et modifications
- ➜ Carte de synthèse

Marais : Bilan prescriptions particulières : écrêtements E et modifications M

TITRE I
Article 4
3. 2e alinéa
Figurent également au document graphique (et au titre III du présent règlement) les écrêtements (E) et modifications (M) qui peuvent être imposés.

4. Les immeubles occupés par des activités industrielles, artisanales ou commerciales, dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement, lorsque cessera leur occupation par des activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ces immeubles sont teintés en orange sur le plan.

Conformément à l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme les prescriptions visées aux 4. et 5. ci-dessus pourront être imposées par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées dans les cas suivants :

a) si 1'opération intéresse 1'ensemble ou la majeure partie de l'unité foncière concernée ;

b) si les travaux projetés sont susceptibles de conforter des bâtiments à démolir non protégés par une occupation industrielle, artisanale ou commerciale.

Ces prescriptions ne pourront être imposées en ce qui concerne les travaux de réparations visant uniquement l'entretien (y compris les ravalements) ou l'amélioration de la salubrité ou de la sécurité de bâtiments existants.

TITRE III
DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ECRETEMENTS ET MODIFICATIONS
Les immeubles ou parties d'immeuble dont la liste figure ci-après pourront faire l'objet de prescriptions d'écrêtement telles que définies dans le tableau ci-après.

ADRESSES	NATURE de l'ECRETEMENT	NATURE DE LA MODIFICATION	BILAN 2003
88, 90 rue des Archives	Suppression de l'excroissance sur comble, en toiture, et de la terrasse attenante		NON Très peu visible de la rue
68, rue des Archives	Bâtiment sur rue, suppression de 2 niveaux		NON Immeuble art déco L'état actuel est sans doute d'origine
4, rue Aubriot	Bâtiment sur rue : Suppression de 2 étages de vitrage au dessus du fronton ancien. Remplacement possible par comble et lucarne		NON L'écrêtement supprimerait des pièces d'habitation. Une modification de façade semblerait plus appropriée
3, rue des Blancs Manteaux	Bâtiment sur rue : Suppression de 1 niveau		NON L'écrêtement supprimerait des pièces d'habitation
7, rue des Blancs manteaux	Bâtiment sur rue : Suppression de 1 niveau		NON L'écrêtement supprimerait des pièces d'habitation
47, rue de Bretagne (ou 49 ? ? ?)		Bâtiment sur rue : Transformation du comble actuel pour retrouver le volume d'origine	???
25, rue Beautreillis		Voir 47, rue saint Antoine	NON
4, quai des Célestins		Modification des baies sur rue et sur cour pour les pavillons d'entrée et modification des baies au rez-de-chaussée sur rue des ailes en retour.	FAIT
11, rue Chapon		Bâtiment sur rue : Combles à modifier pour retrouver un	??? Immeuble récemment restauré

		volume convenable, suppression du redressement actuel.	
13, rue Chapon	Bâtiment sur cour à droite : suppression de 2 niveaux	Bâtiment sur rue, modification du volume du comble (pentes).	NON Projet en cours d'élaboration
10, rue Charles V		Façades actuelles à transformer, après une recherche esthétique, pour harmonisation avec l'environnement	FAIT Immeuble récemment restauré
9, rue Charlot	Bâtiment sur rue : about des ailes : suppression de 2 niveaux. Possibilité de prévoir un niveau de comble		FAIT Ensemble récemment restauré
24, rue Charlot	Sur l'ensemble des bâtiments : suppression du comble existant		NON Ensemble récemment restauré
36, rue Charlot	Immeuble sur rue : Suppression de l'excroissance de toiture		NON Immeuble récemment restauré
38,40 rue Charlot		Bâtiment sur rue : modification du comble après suppression de la terrasse. Bâtiment en fond de cour : suppression du volume couvert en pavillon situé au niveau du comble et restitution de la couverture et des lucarnes.	NON Immeuble sur rue récemment restauré Immeuble sur cour non restauré
62, rue Charlot	Aile gauche du bâtiment sur cour : suppression de 2 niveaux		NON Ensemble récemment restauré
5, rue Debelleyme	Bâtiment sur rue : Suppression d'un niveau		NON
6, rue Debelleyme		Bâtiment sur rue : Transformer le dernier	NON
7 rue Debelleyme	Bâtiment sur rue : Suppression de 3 étages droits. Possibilité de les remplacer par un niveau en comble		NON Conception d'origine Comble règlement de 1902 : arc de cercle + 45°
18, rue Debelleyme	Bâtiment sur rue : Suppression d'un niveau		NON Conception d'origine Immeuble récemment restauré
2, rue Elzévir (et rue de Francs Bourgeois)	A l'angle : suppression de un niveau	Amélioration des façades et entrées	FAIT (voir photo Laura)
8, rue de Francs Bourgeois	Bâtiment au fond de la cour : suppression de un niveau		? ? ?
24, rue des Francs Bourgeois		Bâtiment sur rue : amélioration de l'aspect des façades par enduit, modénature, et…	FAIT
47, rue des Francs Bourgeois		Amélioration de l'aspect des façades de l'ensemble du bâtiment	FAIT Immeuble récemment restauré
50, rue des Francs Bourgeois	Bâtiment entre cour et jardin : suppression de 2 niveaux		NON L'écrêtement supprimerait au moins quatre logements Ravalement récent
30,32, rue des Gravilliers	Bâtiment au fond de la cour : suppression d'un étage, comble à remanier.		NON Ensemble récemment restauré
34,36, rue des Gravilliers	2° cour, bâtiment de gauche : suppression de 2 niveaux, comble à remanier.		NON Ensemble récemment restauré
10, rue des Lions Saint Paul	Bâtiment sur rue, vers la droite : suppression de 2 niveaux pour restituer l'ancienne porterie.		NON Ensemble récemment restauré
16, rue Michel le Comte	Bâtiment sur cour au fond et à gauche : suppression de 2 niveaux		Non vu
18 –20, rue Michel le Comte		Amélioration de l'esthétique du bâtiment	FAIT Immeuble récemment restauré

23, rue Michel le Comte	Bâtiment sur cour : a. partie au fond : suppression de 3 niveaux b. partie en aile : suppression d'un niveau		FAIT Ensemble récemment restauré
27, rue Michel le Comte	Bâtiment de droite sur cour : suppression de 2 niveaux.		NON L'écrêtement supprimerait au moins 2 logements
29, rue Michel le Comte	Bâtiment de gauche sur cour : suppression de 3 niveau.		??? Ensemble récemment restauré
3, rue de Montmorency	Bâtiment sur rue : suppression d'un niveau ou remodeler le comble		NON L'écrêtement supprimerait au moins 2 logements
9, rue de Montmorency	Bâtiment sur rue : Suppression de 2 niveaux		FAIT Ensemble récemment restauré
19, rue de Montmorency		Bâtiment de droite sur cour : remanier la façade et le comble	FAIT en partie. Ensemble récemment restauré
26, rue de Montmorency		Amélioration de la façade donnant sur les jardins du n°26.	Non vu
8,10, rue Neuve St Pierre	Suppression du niveau situé au-delà du 4e étage sur l'aile gauche et restitution de l'ensemble de la toiture	Amélioration esthétique des façades sur rue	FAIT Ensemble récemment restauré
14, rue Neuve St Pierre	Suppression de 2 niveaux Combles à aligner sur les combles du n° 16 de la rue Neuve St Pierre	Amélioration esthétique des façades par enduit, etc..	NON conception d'origine immeuble en brique
7, rue d'Ormesson		Amélioration de l'aspect de la façade	FAIT
4, rue Pastourelle		Bâtiment sur rue : remanier le comble par l'amélioration de la forme du brisis	NON La modification supprimerait des surfaces habitables
9, rue Pastourelle	Bâtiment sur cour : Suppression de 2 niveaux		Non vu
17, rue Pastourelle		Amélioration de l'aspect de la façade	FAIT Ensemble restauré
19, rue Pastourelle	Ecrêtement de la « jonction » entre le corps central de l'Hôtel le Pelletier de Souzy et les bâtiments du n° 19.		FAIT Ensemble restauré
33, rue du Petit Musc		Bâtiment sur rue : Percement à prévoir en pignon découvert	NON Immeuble récemment restauré
16, rue des Quatre Fils	Suppression du 4e niveau et de l'excroissance en toiture.		NON Immeuble récemment restauré
18, rue des Quatre Fils		Amélioration du porche et du mur de clôture	FAIT Immeuble récemment restauré
22, rue Rambuteau		Traitement des pignons de la cité Noël	??? invisible de la rue et de la cour E devant et derrière portés sur le plan ???
3, 5, rue Roger Verlome		Amélioration esthétique de la façade sur rue par enduits etc…	FAIT Immeuble récemment restauré
10, rue St Antoine		Partie sur cour du bâtiment sur rue : Ajouter en toiture 2 niveaux	NON Conception d'origine
19, rue St Antoine	Bâtiment sur rue : Suppression de 3 niveaux et comble à construire à partir du niveau de la corniche de l'Hôtel de Mayenne		NON L'écrêtement supprimerait au moins sept logements
44, rue St Antoine		Bâtiment sur rue, à rez-de-chaussée : Possibilité de boutiques Galeries alignées sur les immeubles latéraux	FAIT Devantures obliques dans les angles
47, rue St Antoine		Surélévation souhaitable (ou	NON

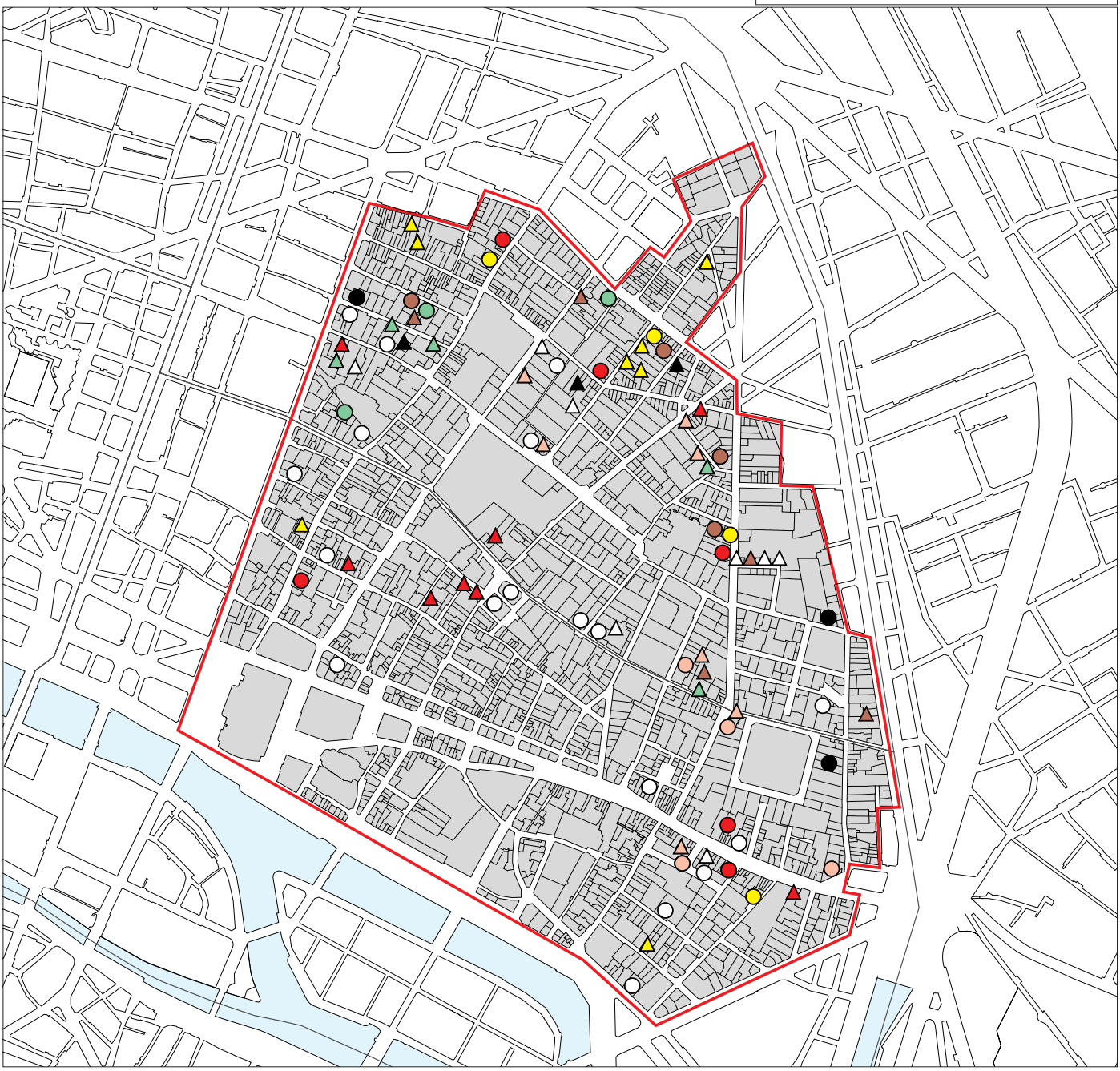
		reconstruction) pour harmonie avec l'environnement.	Parcelle sur laquelle on devrait mettre un filet de hauteur
50, rue St Antoine		Bâtiment entre cour et jardin : modification des volumes du comble (pentes).	NON Toiture restaurée La modification supprimerait des surfaces habitables
8, rue St Gilles		Bâtiment sur cour : dégager l'escalier dans ses dispositions d'origine	Non vu
3, rue Ste Anastase		Façades sur rue : Suppression des verrues en encorbellement	NON
42, rue Ste Croix de la Bretonnerie	Bâtiment sur rue : Suppression du redressement du dernier niveau de comble.		NON La modification supprimerait des surfaces habitables
50, rue Ste Croix de la Bretonnerie		Façade sur rue : parement à améliorer complètement, Suppression des joints à ruban, adjonction de bandeaux enduits, etc…	FAIT
22, rue de Saintonge	Bâtiment sur rue : Suppression d'un niveau		Non vu Invisible depuis la rue
40, rue de Sévigné	Bâtiment sur rue et sur jardin : Suppression d'un niveau	Bâtiment sur rue et sur jardin : Suppression des bows-windows, etc…	NON Conception d'origine
12, rue Simon le Franc		Toiture sur rue à modifier en s'alignant sur l'escalier existant.	FAIT
20, rue du Temple		Modification du rez-de-chaussée à droite pour permettre le passage vers le square Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie	NON La pertinence de la modification dépend de la création du passage
37, rue du Temple	Bâtiment sur rue : Suppression d'un niveau		NON Immeuble récemment restauré Très peu visible de la rue
69, rue du Temple		Façades, lucarnes et combles à modifier pour retrouver les dispositions d'origine (XVIe siècle)	FAIT Immeuble restauré
143, rue du Temple		Lucarnes à modifier (façade sur rue).	NON Lucarnes jumelées intéressantes, anciennes
153, rue du Temple		Bâtiment sur rue : Remodelage du comble afin de restituer un meilleur volume.	NON Attique en pierre de taille.
54, rue des Tournelles	Bâtiment sur cour, à gauche, suppression d'un niveau		NON
20, 22, rue de Turenne	Suppression de 2 niveaux	Nouveau comble à étudier	NON Conception d'origine, immeuble art déco à protéger En cours de ravalement
37, 39, rue de Turenne	Bâtiment sur cour : Suppression d'un niveau		NON
61, 63, rue de Turenne		Bâtiment sur rue : modification de la partie centrale du comble, possibilité d'aménager de grandes lucarnes	NON Cette modification supprimerait des surfaces habitables
69, rue de Turenne		Bâtiment sur rue : brisis supérieur à modifier complètement, remplacer par un Mansart de volume	??? Immeuble récemment restauré
15, rue de la Verrerie		Bâtiment sur rue : Façade à améliorer pour un meilleur aspect esthétique.	Immeuble récemment restauré
48, rue Vieille du Temple		Façades et toitures à remanier pour retrouver l'aspect d'origine du XIXe siècle.	FAIT Marché des Blancs-Manteaux
120, rue Vieille du Temple	Bâtiment sur rue : Suppression du dernier étage du comble (lucarnes).		NON L'écrêtement supprimerait des surfaces habitables

16, rue Villehardouin et 20 à 24 rue Villehardouin	Suppression du dernier étage droit et possibilité de remplacement par un comble brisis		FAIT au 16, 18, 20 et 24 NON au 22
16, place des Vosges		Suppression de la verrue en encorbellement au premier étage sur cour.	Non vu

PSMV Marais

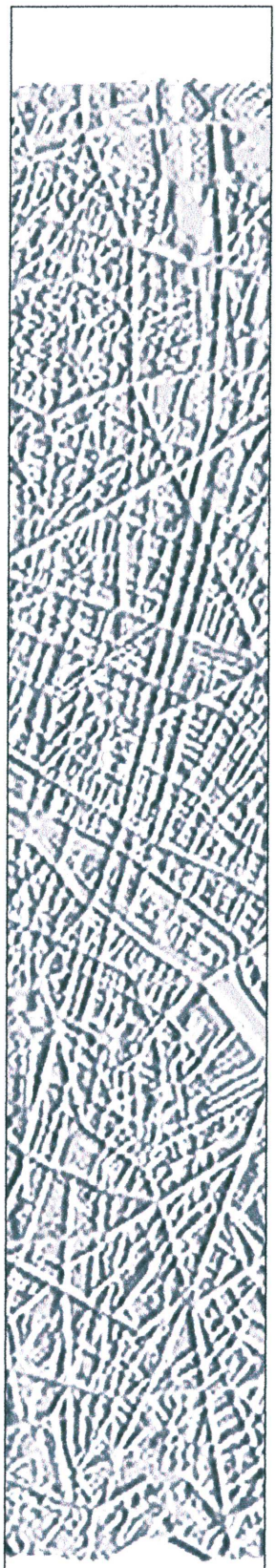
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES
ÉCRÊTEMENTS - MODIFICATIONS

Écrêtement	Modification	
▲	●	Non réalisé
△	○	Non réalisé,mais... restauration récente
△	○	Non réalisé,mais... état d'origine
▲	●	Non réalisé,mais...
△	○	Impossible de savoir si réalisé ou non
△	○	Réalisé
▲	●	Non visité



ANNEXE 4

ACTION POSITIVE PROPRE AU PSMV



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU MARAIS

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Paris

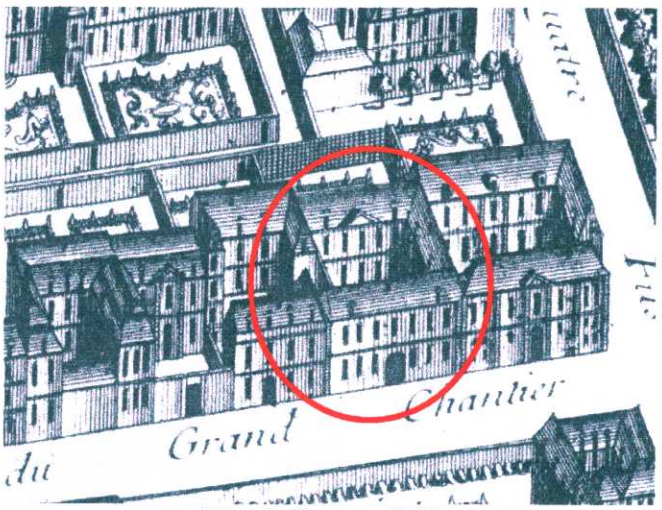
SDAP de Paris
30 rue Dauphine
30 A Passage Dauphine
75006 Paris

Septembre 2003

ÉCRÊTEMENT, CURETAGE

Adresse	**Hôtel de Montgelas, 62 rue des Archives, Paris 3e**
Typologie(s) et usage(s)	Hôtel particulier avec cour et jardin en cours de restauration. Future extension du Musée de la chasse (hôtel Guénégaud).
Prescription(s) PSMV	Immeuble à conserver et à restaurer ; cour à cureter avec espace vert à restituer en fond de parcelle.

PSMV- détail planche 3



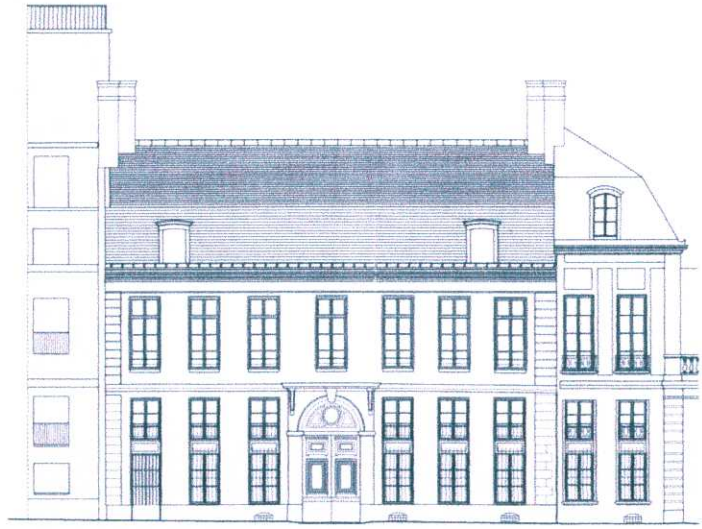
Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Bâtiment d'origine : début du XVIIe siècle (1606). 1704, Romain Dru de Montgelas acquiert l'hôtel : ailes reconstruites, avec escalier d'honneur à droite; reconstruction du corps de logis principal, rhabillage de la façade sur jardin. Ensemble très remanié au XIXe siècle.
Description architecturale	Corps de logis principal en fond de cour, ailes en retour, porche sur rue à 4 niveaux devant faire l'objet d'un écrêtement. Un petit escalier de service du XVIIIe siècle subsiste dans l'aile nord. Éléments sculptés sur la travée centrale sur cour du corps de logis principal. Les intérieurs ont disparu.

Effets du PSMV	Restauration complète de l'hôtel en cours avec écrêtement sur rue non prescrit dans le PSMV mais décidé après négociation pour redonner au porche son aspect d'origine. Curetage complet de la cour. Restitution du jardin en attente.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	La révision du PSMV permet la réaffirmation du **curetage**, ainsi que **l'écrêtement de l'élévation sur rue, afin de retrouver la façade du XVIIIe siècle.**

Façade sur rue - mars 2001

Façade sur rue avant écrêtement



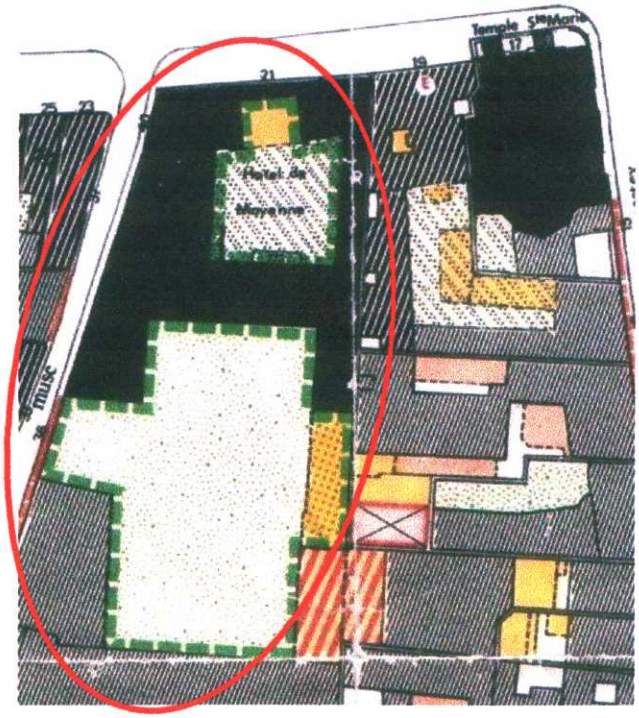
Façade sur rue après écrêtement

Cour avant curetage - 2001

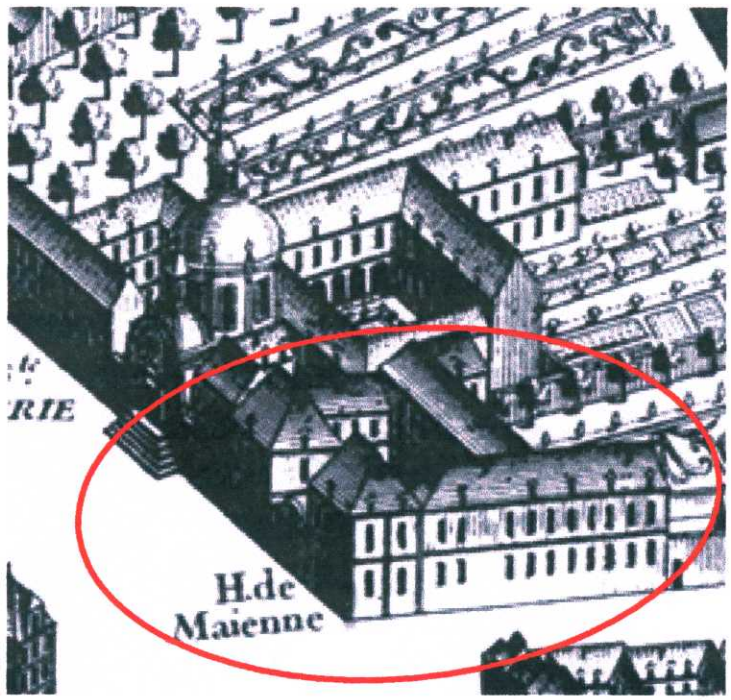
Cour après curetage - travaux en cours

ÉCRÊTEMENT, CURETAGE

Adresse	**Hôtel de Mayenne, 21 rue Saint-Antoine, Paris 4e**
Typologie(s) et usage(s)	Hôtel particulier entre cour et jardin, occupé par le groupe scolaire des Francs-Bourgeois
Prescription(s) PSMV	cours à cureter ; espaces verts à réaliser et à protéger ; alignement et restitution des façades du 30 au 36 rue du Petit Musc.



PSMV- détail planche 12

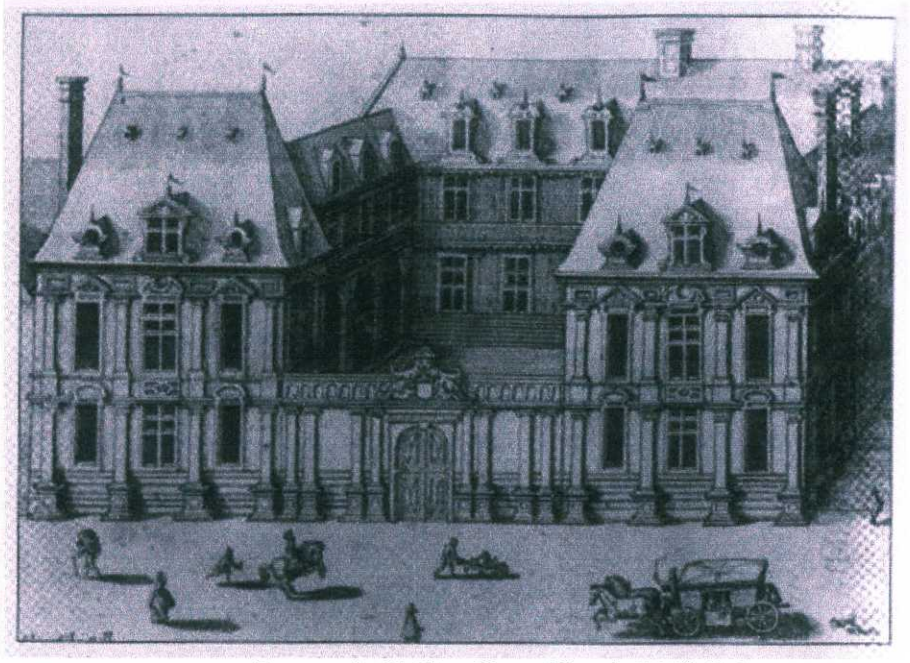


Plan de Turgot - 1739

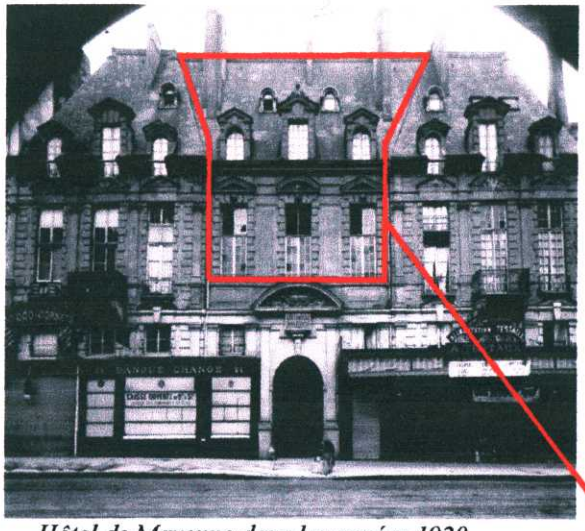
Rappel historique	En 1606-1609, le duc de Mayenne, Charles de Lorraine fait reconstruire l'Hôtel de Damville, par Jacques II Androuet du Cerceau : Corps de logis sur cour avec deux ailes en retour reliées par un porche. Au XIXe siècle (1812), on ajoute un étage et un comble au porche d'entrée.
Description architecturale	Plan en U, avec un corps de logis principal en fond de parcelle entre cour et jardin, deux ailes en retour et un porche sur rue, augmenté de deux niveaux (un étage et un comble).

Effets du PSMV	Seuls les deux pavillons sur rue ont été restaurés. **L'écrêtement de la partie centrale est à l'étude.**
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	**Une même légende recouvre des problèmes de degrés d'incidence patrimonialement différents :** la démolition de **la surélévation du XIXe entre les deux pavillons XVIIe** sur rue répond à une volonté de mise en valeur de l'hôtel. Par ailleurs, **la légende du bâtiment, le long de l'héberge et de l'aile Est sur jardin,** pourrait être revue afin de mettre en valeur la façade comportant les deux ailes sur jardin et pour les besoins de l'école.

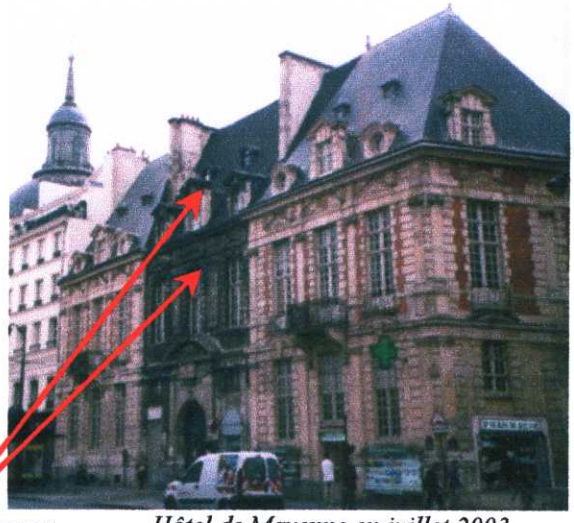
Etat d'origine à restituer



Estampe de Cl. Chastillon - début du XVIIe siècle



Hôtel de Mayenne dans les années 1920

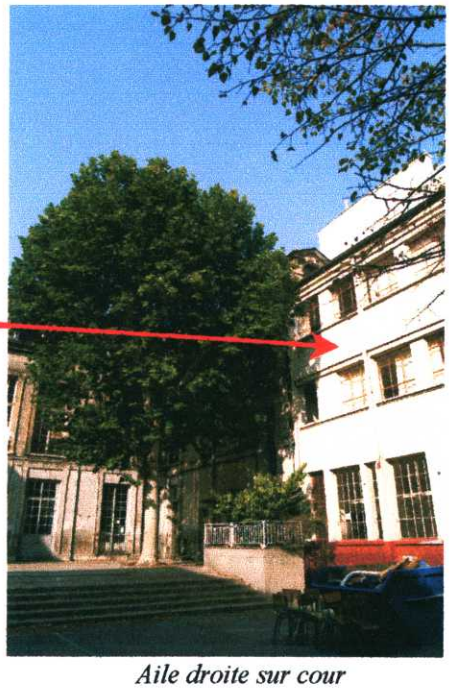


Hôtel de Mayenne en juillet 2003

Parties du bâtiment à écrêter

Aile gauche sur cour

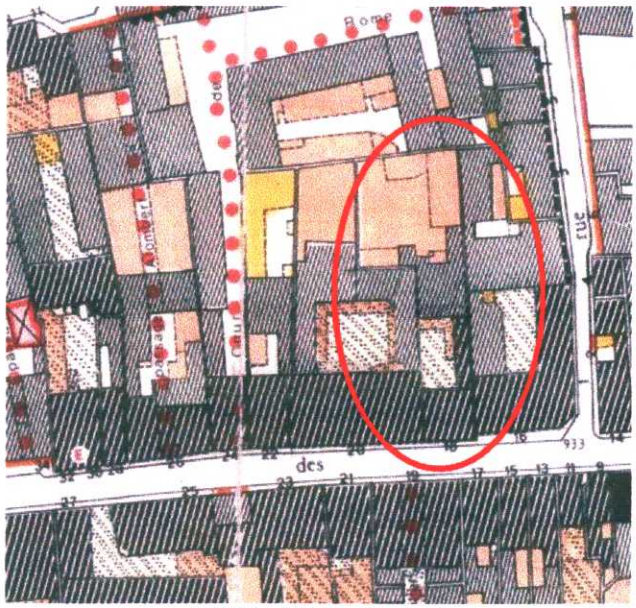
Partie du bâtiment à démolir pour dégager l'aile droite de l'hôtel de Mayenne



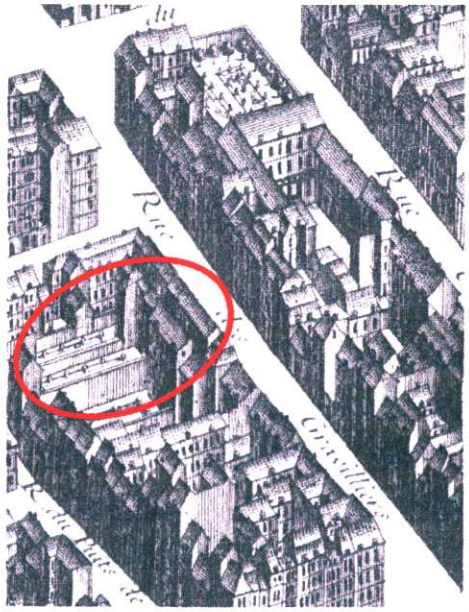
Aile droite sur cour

PRISE EN COMPTE DU CURETAGE ET DE LA CREATION DE JARDIN

Adresse	**18 rue des Gravilliers, Paris 3e**
Typologie(s) et usage(s)	Parcelle en « L » occupée par un bâtiment sur rue et un bâtiment entre cour et jardin à usage d'habitation et de commerces.
Prescription(s) PSMV	Bâtiment sur rue à conserver ; bâtiment entre cour et jardin non protégé ; curetage des bâtiments parasites dans la cour et le jardin ; un bâtiment du XVIIe siècle sur jardin est indiqué comme étant à démolir : après étude, il s'agissait d'une erreur manifeste de légende.



PSMV - détail planche 2



Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Les parties les plus anciennes remontent au XVIIe siècle. Ajouts de bâtiments aux XVIIIe et XIXe siècles, dont un implanté sur la cave d'un corps de bâtiment du XVIIe siècle (aujourd'hui disparu).
Description architecturale	Une première cour est flanquée de deux bâtiments de plan carré. Une seconde cour est circonscrite, à l'ouest, par un bâtiment de plan rectangulaire bordant la parcelle, construit sur la cave XVIIe, et comprenant un escalier. L'ensemble s'ouvre sur un jardin où a été édifié l'hôtel particulier du début du XVIIIe en fond de parcelle. Ce dernier est flanqué de deux autres bâtiments en retour, bordant la parcelle.

Effets du PSMV	Malgré des erreurs de légende, le curetage de l'îlot a été réalisé. Un bâtiment non protégé du XVIIIe siècle a été restauré. Un bâtiment du XVIIe siècle dont la démolition était imposée par le PSMV a finalement été conservé.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	**La révision du PSMV devrait permettre d'approfondir et d'améliorer la connaissance du patrimoine et de corriger l'erreur de légende par la création de fiches par immeuble.**

Cour avant curetage - 2000

Cour après curetage - 2002

Façade sur rue avant travaux - 2000

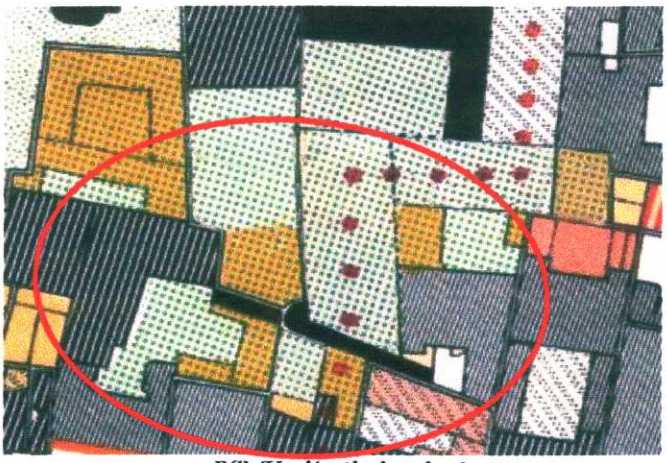
Façade sur rue après travaux - 2001

Cour à cureter pendant travaux - 2001

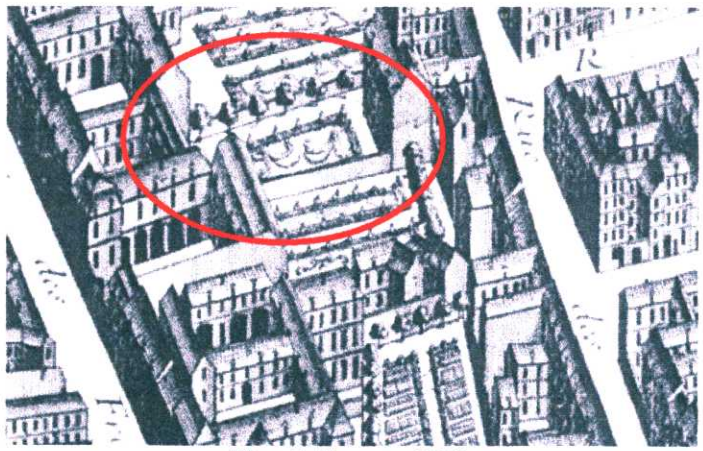
Cour et bâtiment réhabilité après étude historique - 2002

PRISE EN COMPTE DU CURETAGE ET DE LA CREATION DE JARDIN

Adresse	**10-12-14 rue des Rosiers, Paris 4e**
Typologie(s) et usage(s)	Ensemble d'immeubles d'habitation avec commerces en rez-de-chaussée.
Prescription(s) PSMV	N°10 à conserver et à restaurer ; Nos 12 et 14 non protégés; en fond de parcelle, vestige du rempart de Philippe Auguste classé monument historique; espace vert en cœur d'îlot à créer avec dégagement et mise en valeur de l'enceinte.



PSMV- détail planche 8



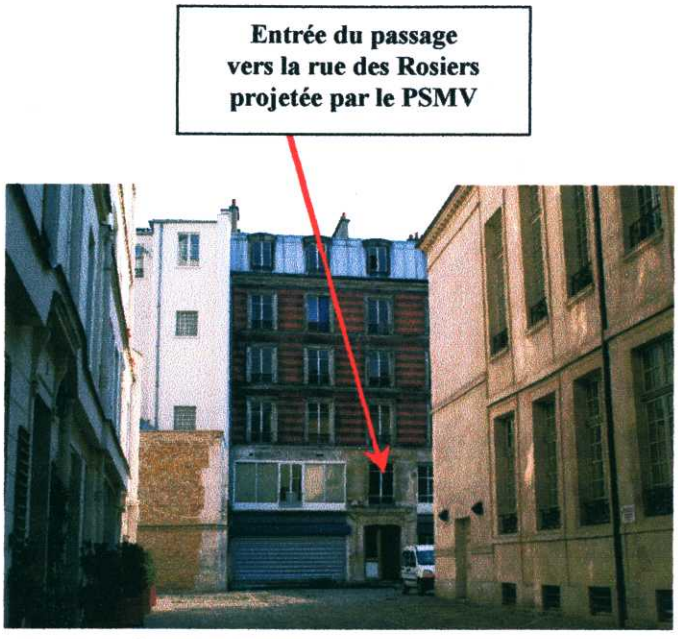
Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Immeubles des XVIIIe et XIXe siècles situés sur l'emplacement d'hôtels plus anciens construits au pied de l'enceinte de Philippe Auguste, côté intérieur.
Description architecturale	N° 10 : Immeuble d'habitation à RDC , 3 étages et comble en plâtre et chaux. N° 12 : Immeuble d'habitation à RDC , 3 étages et comble en plâtre et chaux dont les étages sont en retrait par rapport à la rue. N° 14 : Immeuble haussmannien de la fin du XIXe siècle en pierre de taille. Un fragment de l'enceinte de Philippe Auguste, visible en fond de parcelle constitue la limite avec le jardin de l'hôtel d'Albret.

Effets du PSMV	Curetage des cours et **création d'un jardin en cœur d'îlot** avec dégagement et mise en valeur de l'enceinte.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	Les opérations de curetage de ce type ont permis la mise en valeur d'éléments remarquables du patrimoine et **du paysage urbain** parisien. **Le projet de passage à travers les jardins permettra de révéler ce tissu en créant une continuité de jardins en cœur d'îlot.** Cette politique pourra faire l'objet d'une réactualisation dans le cadre d'une révision du PSMV.

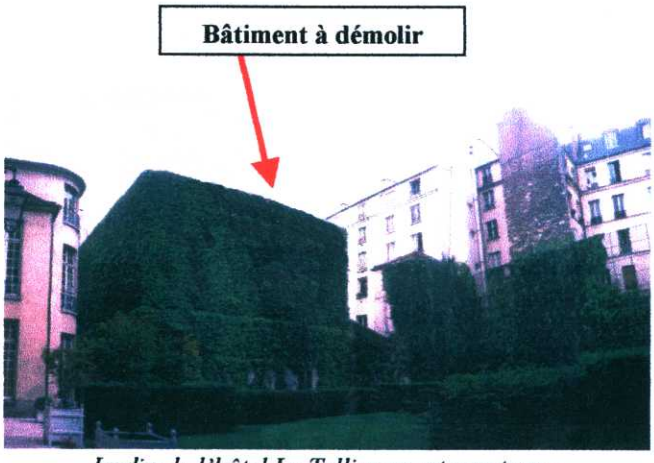
Jardin au n° 14 - août 2003

Mur mitoyen entre le 14 rue des Rosiers et le 33 rue des Francs-Bourgeois



Passage reliant le n°29b de la rue des Francs-Bourgeois au n°8 de la rue des Rosiers

Passage reliant le n°29b de la rue des Francs-Bourgeois au n°8 de la rue des Rosiers

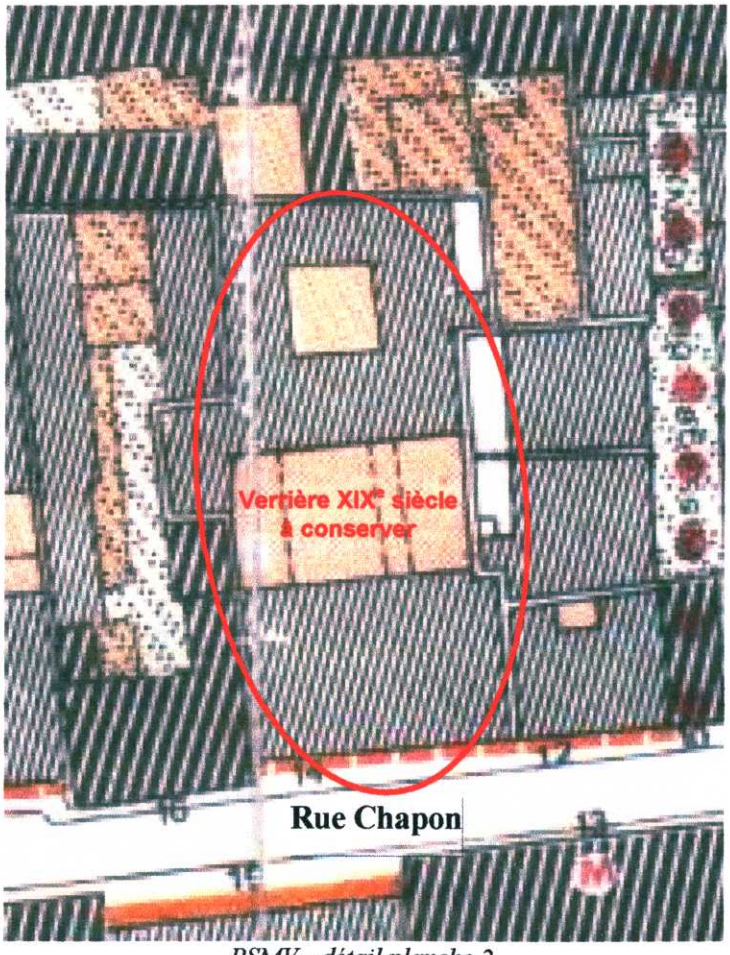


Jardin de l'hôtel Le Tellier avant curetage - mai 1999 - G. Mester de Parajd

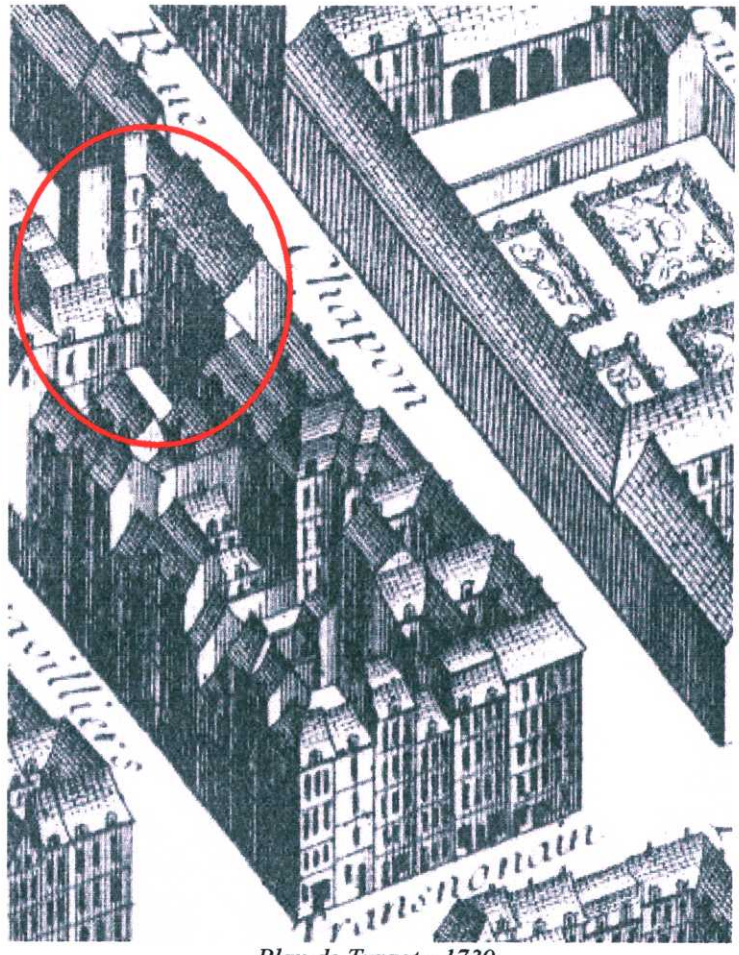
Jardin de l'hôtel Le Tellier après curetage - 2003 - Continuité de jardins en cœur d'îlot

RECONNAISSANCE ET PROTECTION DU PATRIMOINE XIXe SIÈCLE

Adresse	**14 rue Chapon, Paris 3e**
Typologie(s) et usage(s)	Immeuble d'habitation avec commerces en rez-de-chaussée.
Prescription(s) PSMV	Immeuble non protégé ; 1ère et 2ème cours à cureter ; alignement de façades à conserver.



PSMV - détail planche 2

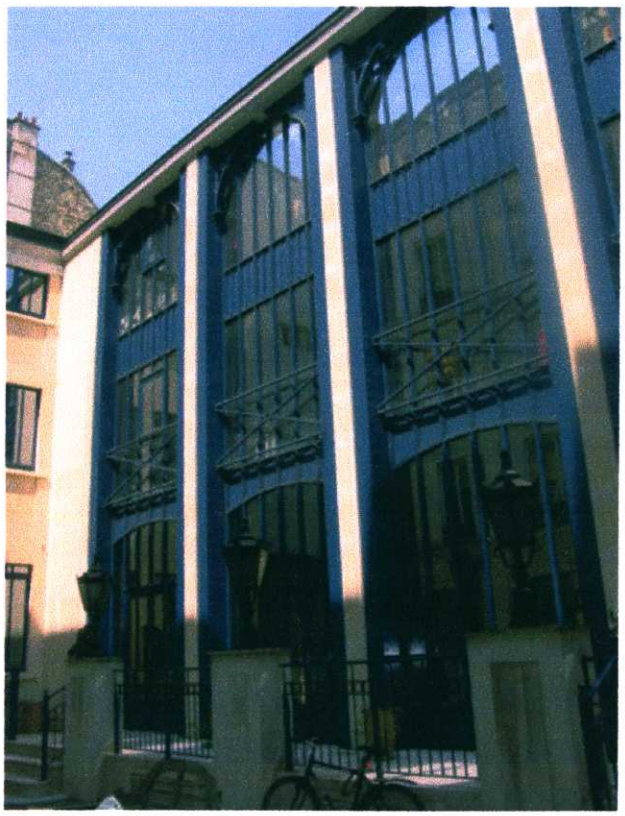


Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Immeuble de la fin du XIXe siècle. La verrière couvrant la seconde cour est de la même période.
Description architecturale	Immeuble constitué d'un corps de bâtiment sur rue en briques, d'une première cour et d'un corps de bâtiment en fond de parcelle encadrant une seconde cour avec une verrière remarquable du XIXe siècle.

Effets du PSMV	Malgré l'absence de protection de la verrière XIXe dans le PSMV, celle-ci a été restaurée au titre du secteur sauvegardé.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	**Prise en compte d'un patrimoine XIXe siècle,** à savoir une verrière à structure en fonte. **La protection de certaines verrières intéressantes, comme celle-ci, est à étudier avec modification de légende.**

Verrière sur cour – septembre 1992



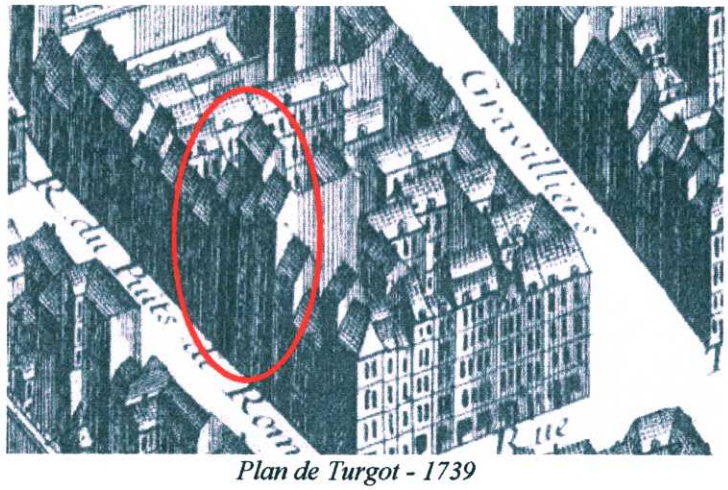
Verrière sur cour - août 2003

Verrière sur cour - août 2003

CURETAGE ET LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

Adresse	**25 rue au Maire, Paris 3e**
Typologie(s) et usage(s)	Immeuble d'habitation sur rue et cour. Boutiques au rez-de-chaussée.
Prescription(s) PSMV	Immeuble à conserver et à restaurer ; cour à restituer.

PSMV- détail planche 2



Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Bâtiment sur rue du XVIIIe siècle.
Description architecturale	Immeuble sur rue constitué de deux bâtiments réunis - à trois étages - sur rez-de-chaussée et combles. Immeuble en fond de cour à un étage sur rez-de-chaussée. Les façades sont enduites. Balcons sur rue en fer forgé. Cour occupée par des locaux industriels à verrières.
État sanitaire	**Bâtiments à cureter dans la cour en très mauvais état** malgré quelques travaux récents sans autorisation.

Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	Le **curetage** doit être réaffirmé et confirmé pour dégager la cour et le rez-de-chaussée du bâtiment XVIIIe siècle.

Façade sur rue - juillet 2003

Verrière à démolir dans la cour

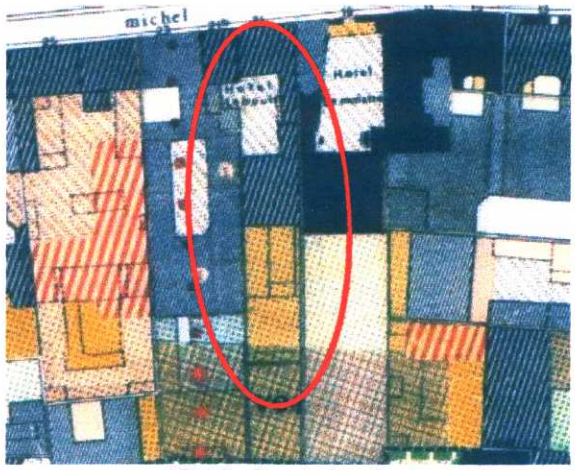
« Aménagement » sous la verrière

Rez-de-chaussée - cour

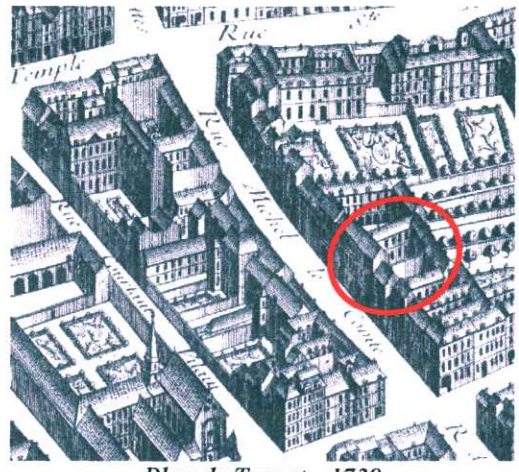
Aménagement d'une chambre sous la verrière

CURETAGE ET PRISE EN COMPTE DES DECORS INTERIEURS

Adresse	**Hôtel Ferlet, 21 rue Michel-le-Comte, Paris 3e**
Typologie(s) et usage(s)	Ancien hôtel particulier entre cour et jardin à usage d'habitation.
Prescription(s) PSMV	Immeuble à conserver et à restaurer ; jardin à restituer.



PSMV- détail planche 4

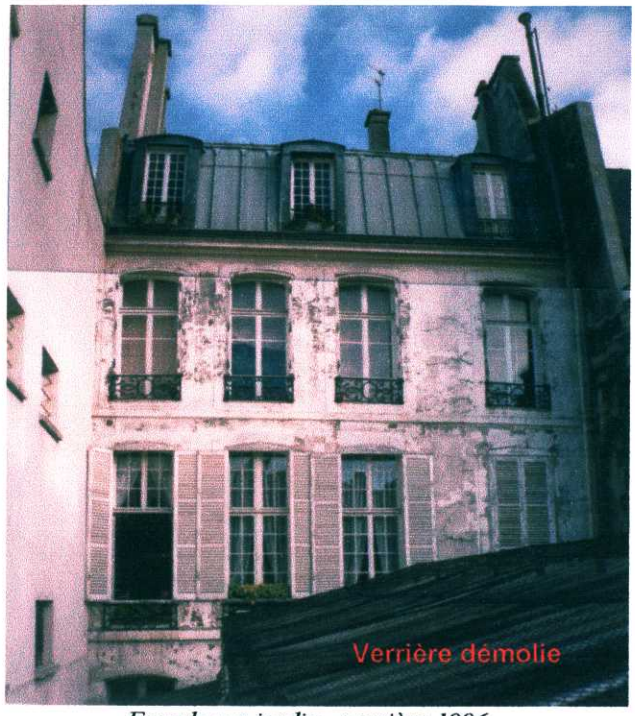


Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Hôtel construit en 1706-1708 pour Nicolas Ferlet, trésorier des Cent-Suisses de la garde du Roi, par Roch Brière (maître maçon), sur les dessins de l'architecte Jacques Mazière. En 1786-1787, l'architecte et géomètre Verniquet le loue. Au XIXe siècle, le jardin est loti de constructions annexes, et au début du XXe siècle, une verrière pour le commerce et l'industrie est construite sur l'ancien jardin.
Description architecturale	Hôtel particulier donnant sur une cour. Le petit hôtel en pierre de taille établi entre la cour et le jardin a été bâti sur un rez-de-chaussée surélevé, avec remploi d'anciennes caves.

Effets du PSMV	Restauration de la façade sur jardin en cours, restitution de l'ancien balcon avec escalier à deux montées latérales et du rez-de-jardin. Couleur « bois » d'origine des menuiseries restituée d'après étude archéologique. Le jardin sera restauré par la suite.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	Le PSMV a permis **la restitution historique du jardin** et de la façade correspondante. Par ailleurs**, la découverte de solives peintes** et leur mise en valeur est une démarche exemplaire qui pourrait être encouragée par un PSMV renouvelé.

Façade sur rue
juillet 2003



Façade sur jardin - verrière 1996

Jardin cureté - pendant travaux - août 2003

Solives peintes en rez-de-jardin

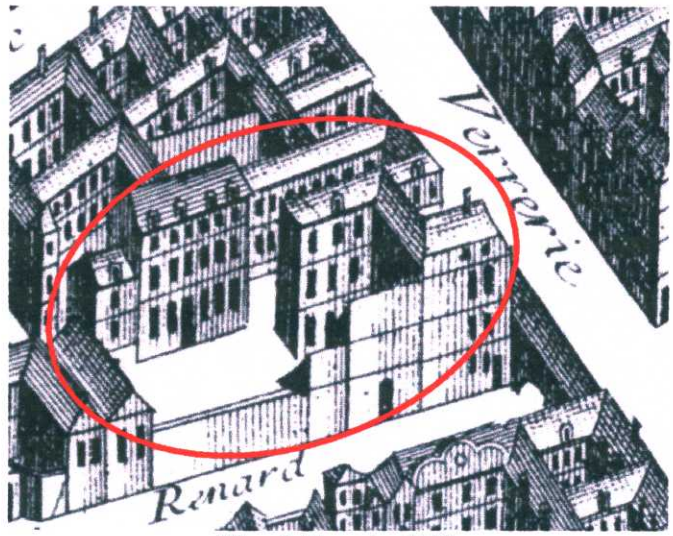
Solives peintes en rez-de-jardin (détail)

Solives peintes en rez-de-jardin (détail)

PROTECTION DES CAGES D'ESCALIER XVIIe ET XVIIIe POSE D'ASCENSEUR

Adresse	**52 rue de la Verrerie, Paris 4e**
Typologie(s) et usage(s)	Immeuble d'habitation
Prescription(s) PSMV	Immeuble à conserver .

PSMV- détail planche 7



Plan de Turgot - 1739

Rappel historique	Immeuble du XVIIIe siècle.
Description architecturale	Bâtiment sur rue en pierre de taille. Deux étages principaux et comble sur RDC et entresol ; fausses arcades en arcs surbaissés au RDC et à l'entresol ; balcons en fer forgé.

Effets du PSMV	Une cage d'escalier remarquable avec garde-corps en fer forgé a été très mutilée par la construction d'un ascenseur sans autorisation. La restitution de l'état d'origine, défendue devant les tribunaux, a finalement été obtenue grâce à l'existence du secteur sauvegardé.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	La construction d'un ascenseur dans cet immeuble compromettrait gravement sa présentation même s'il était réalisé dans la cour. **La révision du PSMV pourrait être l'occasion d'élaborer des règles claires et rigoureuses quant à l'implantation des ascenseurs.**

Façade sur rue - juillet 2003

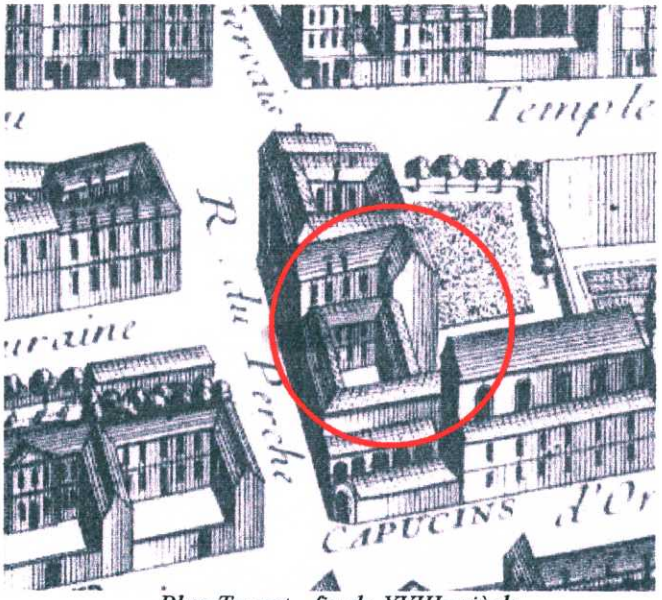
Escalier avec cage d'ascenseur
réalisée sans autorisation
G. Lamm - avril 2002

Escalier avec restitution
de l'état d'origine
(travaux en cours de finition)
G. Lamm - mai 2003

PROTECTION DES DECORS INTÉRIEURS

Adresse	**Hôtel Bruslart (ou Scarron) 7 bis et 9 rue du Perche, Paris 3e**
Typologie(s) et usage(s)	Ancien hôtel particulier à usage d'habitation collective avec deux cours , dont une sur rue, et un jardin.
Prescription(s) PSMV	Immeuble à restaurer ; curetage des cours ; espace vert à restituer. Plusieurs plafonds peints sont classés par arrêté du 23 août 1948.

PSMV- détail planche 3



Plan Turgot - fin du XVIIIe siècle

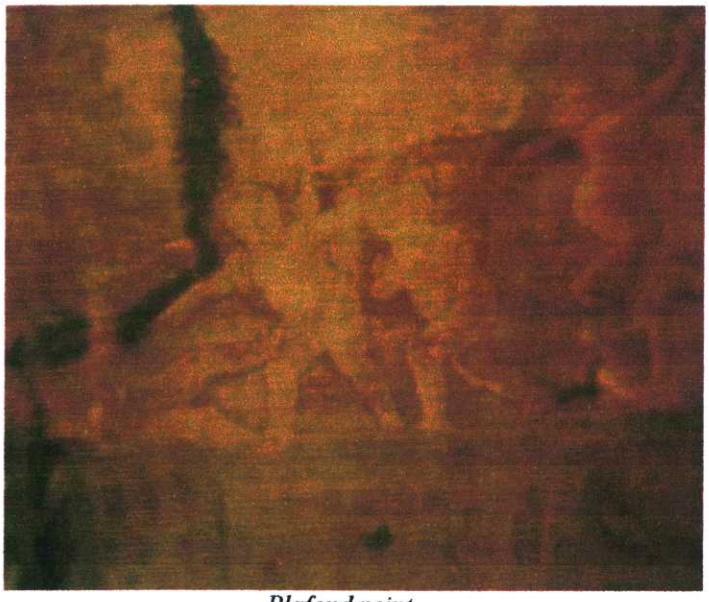
Rappel historique	Hôtel des XVIIe et XVIIIe siècles, avec quatre plafonds peints au début du XVIIIe siècle (ISMH).
Description architecturale	Intérieurs à plafonds peints dans l'hôtel particulier du XVIIIe siècle, dans deux pièces du rez-de-chaussée (*Couronnement de Proserpine* et *Bacchanale*) et dans deux autres du 1er étage (*Triomphe de Minerve* et *Le Sommeil du Rhône*).

Effets du PSMV	Restauration des peintures XVIIIe, *Couronnement* et *Bacchanale*, en 1995-1996 ; curetage des cours effectué.
Enjeux éventuels d'une révision du PSMV	Une étude plus systématique, immeuble par immeuble, pourrait **favoriser la découverte et la protection en amont d'autres décors intérieurs.**

Façade sur rue - juillet 2003

SDAP de Paris

Plafond peint - étage - avant restauration



Plafond peint
Bacchanale - putti - 1995

Plafond peint
Bacchanale - putti après restauration - 2002

ANNEXE 5

RAPPORT SOCIO ÉCONOMIQUE

- ➜ Évolution de l'emploi
- ➜ Évolution des principaux indicateurs population et logement

EVOLUTION DE L'EMPLOI INDUSTRIEL ET TERTIAIRE, PARIS ET ARRONDISSEMENTS, 1975 - 1999

Source : INSEE, RP 75, 82, 90, 99

	emploi total (hors agriculture)							
	1975	1982	1990	1999	*evol 75/82*	*evol 82/90*	*evol 90/99*	*evol 75/99*
Paris	1 916 860	1 807 212	1 814 281	1 599 290	*-5,7%*	*0,4%*	*-11,8%*	*-16,6%*
3e	46 925	41 020	40 292	29 711	*-12,6%*	*-1,8%*	*-26,3%*	*-36,7%*
4e	54 755	53 960	52 410	43 939	*-1,5%*	*-2,9%*	*-16,2%*	*-19,8%*
"Marais"	**101 680**	**94 980**	**92 702**	**73 650**	***-6,6%***	***-2,4%***	***-20,6%***	***-27,6%***
7e	**96 320**	**93 208**	**89 392**	**76 041**	***-3,2%***	***-4,1%***	***-14,9%***	***-21,1%***
arrt centraux (1 à 7)	486 135	466 215	459 387	366 938	*-4,1%*	*-1,5%*	*-20,1%*	*-24,5%*
11e	87 245	70 008	74 748	67 646	*-19,8%*	*6,8%*	*-9,5%*	*-22,5%*

	industrie							
	1975	1982	1990	1999	*evol 75/82*	*evol 82/90*	*evol 90/99*	*evol 75/99*
Paris	471 600	358 160	290 763	168 909	*-24,1%*	*-18,8%*	*-41,9%*	*-64,2%*
3e	19 825	15 328	11 952	6 059	*-22,7%*	*-22,0%*	*-49,3%*	*-69,4%*
4e	6 935	4 832	4 456	2 845	*-30,3%*	*-7,8%*	*-36,2%*	*-59,0%*
"Marais" (3 + 4)	**26 760**	**20 160**	**16 408**	**8 904**	***-24,7%***	***-18,6%***	***-45,7%***	***-66,7%***
7e	**11 085**	**10 400**	**7 676**	**5 025**	***-6,2%***	***-26,2%***	***-34,5%***	***-54,7%***
arrt centraux (1 à 7)	92 945	75 904	63 901	37 834	*-18,3%*	*-15,8%*	*-40,8%*	*-59,3%*
11e	38 090	27 240	21 864	10 923	*-28,5%*	*-19,7%*	*-50,0%*	*-71,3%*

	services							
	1975	1982	1990	1999	*evol 75/82*	*evol 82/90*	*evol 90/99*	*evol 75/99*
Paris	1 445 260	1 449 052	1 523 518	1 430 381	*0,3%*	*5,1%*	*-6,1%*	*-1,0%*
3e	27 100	25 692	28 340	23 652	*-5,2%*	*10,3%*	*-16,5%*	*-12,7%*
4e	47 820	49 128	47 954	41 094	*2,7%*	*-2,4%*	*-14,3%*	*-14,1%*
"Marais" (3 + 4)	**74 920**	**74 820**	**76 294**	**64 746**	***-0,1%***	***2,0%***	***-15,1%***	***-13,6%***
7e	**85 235**	**82 808**	**81 716**	**71 016**	***-2,8%***	***-1,3%***	***-13,1%***	***-16,7%***
arrt centraux (1 à 7)	393 190	390 311	395 486	329 104	*-0,7%*	*1,3%*	*-16,8%*	*-16,3%*
11e	49 155	42 768	52 884	56 723	*-13,0%*	*23,7%*	*7,3%*	*15,4%*

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
3e arrondissement

Evolution de l'emploi dans les principaux secteurs d'activité entre 1975 et 1990
source : INSEE, RP 75, 82, 90 (nomenclature NAP 40)

	1975		1982		1990	
	effectifs	part du total	effectifs	part du total	effectifs	part du total
TOTAL ARRONDISSEMENT	**46 940**	**100,00%**	**41 020**	**100,00%**	**40 300**	**100,00%**
dont :						
Industries textiles et de l'habillement	6 670	14,21%	4 800	11,70%	3 804	9,44%
Services non marchands	6 195	13,20%	6 188	15,09%	6 532	16,21%
Commerce de gros non alimentaire	4 955	10,56%	4 652	11,34%	4 912	12,19%
Industrie du bois et ameublement ; industries diverses	3 965	8,45%	3 260	7,95%	2 328	5,78%
Télécommunications et postes	3 820	8,14%	2 592	6,32%	1 944	4,82%
Commerce de détail non alimentaire	3 595	7,66%	2 896	7,06%	2 976	7,38%
Services marchands rendus aux entreprises	3 110	6,63%	3 648	8,89%	5 540	13,75%
Services marchands rendus aux particuliers	1 540	3,28%	1 612	3,93%	2 472	6,13%
Hôtels, cafés, restaurants	1 260	2,68%	1 304	3,18%	1 500	3,72%
Construction mécanique	1 230	2,62%	656	1,60%	340	0,84%
Imprimerie, presse, édition	1 055	2,25%	1 032	2,52%	1 456	3,61%
Industries du cuir et de la chaussure	965	2,06%	1 104	2,69%	956	2,37%
Fonderie et travail des métaux	895	1,91%	336	0,82%	260	0,65%
Organismes financiers	725	1,54%	808	1,97%	820	2,03%
Commerce de détail alimentaire	480	1,02%	744	1,81%	524	1,30%
Assurances	90	0,19%	120	0,29%	288	0,71%
Location et crédit-bail immobiliers	65	0,14%	64	0,16%	44	0,11%

L'emploi en 1999, par secteurs d'activité
source : INSEE, RP99 (NAF 36)

	1999	
TOTAL ARRONDISSEMENT	**29 723**	**100,0**
N2 - Conseils et assistance	4 224	14,2
J2 - Commerce de gros	2 985	10,0
Q1 - Education	2 808	9,4
C1 - Habillement, cuir	2 247	7,6
J3 - Commerce de détail, réparations	2 031	6,8
P2- Activités récréatives, culturelles et sportives	1 717	5,8
R1 - Administration publique	1 621	5,5
P1 - Hôtels et restaurants	1 560	5,2
N3 - Services opérationnels	1 203	4,0
C2 - Edition, imprimerie, reproduction	1 163	3,9
C4 - Industries des équipements du foyer	1 130	3,8
EL - Activités financières	1 063	3,6
Q2 - Santé, action sociale	1 006	3,4
N1 - Postes et télécommunications	825	2,8
EM - Activités immobilières	713	2,4
R2 - Activités associatives et extra-territoriales	692	2,3
P3 - Services personnels et domestiques	539	1,8
EK - Transports	499	1,7
EH - Construction	442	1,5
F5 - Métallurgie et transformation des métaux	294	1,0
EB - Industries agricoles et alimentaires	152	0,5
F1 - Industries des produits minéraux	137	0,5
C3 - Pharmacie, parfumerie, entretien	123	0,4
N4 - Recherche et développement	121	0,4
E3 - Ind. des équipements électriques et électroniques	109	0,4
F2 - Industrie textile	48	0,2
E2 - Industries des équipements mécaniques	45	0,2
J1 - Commerce et réparations automobiles	45	0,2
F3 - Industries du bois et du papier	44	0,1
F6 - Ind. des composants électriques et électroniques	40	0,1
G2 - Eau, gaz, électricité	33	0,1
ED - Industrie automobile	32	0,1
EA - Agriculture, sylviculture, pêche	12	0,0
F4 - Chimie, caoutchouc, plastiques	12	0,0
E1- Construction navale, aéronautique et ferroviaire	8	0,0
G1 - Production de combustibles et de carburants	0	0,0

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
3e arrondissement

Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles entre 1982 et 1999
Source : INSEE, RP 82, 90, 99

SOCIOPROFESSIONNELLE (31 postes)	1982		1990		1999	
ENSEMBLE	**41 020**	***100,0***	**40 300**	***100,0***	**29 723**	***100,0***
11 Agriculteurs sur petite exploitation	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
12 Agriculteurs sur moyenne exploitation	**0**	*0,0%*	**8**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
13 Agriculteurs sur grande exploitation	**0**	*0,0%*	**4**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
21 Artisans	**1 796**	*4,4%*	**1 132**	*2,8%*	**807**	*2,7%*
22 Commerçants et assimilés	**1 744**	*4,3%*	**1 508**	*3,7%*	**1 442**	*4,9%*
23 Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus	**724**	*1,8%*	**744**	*1,8%*	**356**	*1,2%*
31 Professions libérales	**488**	*1,2%*	**660**	*1,6%*	**820**	*2,8%*
33 Cadres de la fonction publique	**908**	*2,2%*	**900**	*2,2%*	**766**	*2,6%*
34 Professeurs, professions scientifiques	**672**	*1,6%*	**1 000**	*2,5%*	**1 158**	*3,9%*
35 Prof. de l'information, des arts et des spect.	**576**	*1,4%*	**1 364**	*3,4%*	**1 524**	*5,1%*
37 Cadres admin. et commerciaux d'entrep.	**2 512**	*6,1%*	**3 060**	*7,6%*	**2 049**	*6,9%*
38 Ingénieurs et cadres techn. d'entreprises	**596**	*1,5%*	**1 084**	*2,7%*	**1 216**	*4,1%*
42 Instituteurs et assimilés	**552**	*1,3%*	**576**	*1,4%*	**629**	*2,1%*
43 Prof. interm. de la santé et du travail social	**444**	*1,1%*	**392**	*1,0%*	**462**	*1,6%*
44 Clergé, religieux	**40**	*0,1%*	**52**	*0,1%*	**28**	*0,1%*
45 Prof. interm. administ. de la fonction publique	**1 264**	*3,1%*	**1 396**	*3,5%*	**796**	*2,7%*
46 Prof. interm. administ. et com. des entreprises	**3 344**	*8,2%*	**4 328**	*10,7%*	**3 871**	*13,0%*
47 Techniciens	**1 148**	*2,8%*	**1 184**	*2,9%*	**955**	*3,2%*
48 Contremaîtres, agents de maîtrise	**588**	*1,4%*	**664**	*1,6%*	**408**	*1,4%*
52 Employés civils et agents de serv. de la fonction publique	**2 748**	*6,7%*	**2 260**	*5,6%*	**1 585**	*5,3%*
53 Policiers et militaires	**608**	*1,5%*	**748**	*1,9%*	**575**	*1,9%*
54 Employés administratifs d'entreprises	**6 472**	*15,8%*	**5 172**	*12,8%*	**2 943**	*9,9%*
55 Employés de commerce	**2 228**	*5,4%*	**2 352**	*5,8%*	**1 713**	*5,8%*
56 Personnels des services directs aux particuliers	**1 568**	*3,8%*	**1 692**	*4,2%*	**1 670**	*5,6%*
62 Ouvriers qualifiés de type industriel	**1 932**	*4,7%*	**1 596**	*4,0%*	**732**	*2,5%*
63 Ouvriers qualifiés de type artisanal	**2 560**	*6,2%*	**2 232**	*5,5%*	**1 343**	*4,5%*
64 Chauffeurs	**584**	*1,4%*	**408**	*1,0%*	**235**	*0,8%*
65 Ouvriers qual. de la manutention, du magas. et du transp.	**516**	*1,3%*	**384**	*1,0%*	**210**	*0,7%*
67 Ouvriers non qualifiés de type industriel	**3 080**	*7,5%*	**2 164**	*5,4%*	**825**	*2,8%*
68 Ouvriers non qualifiés de type artisanal	**1 328**	*3,2%*	**1 236**	*3,1%*	**605**	*2,0%*
69 Ouvriers agricoles	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
3e arrondissement

Détail des principaux secteurs d'activité en 1999

source : INSEE, RP99 (nomenclature NAF 700)

Total arrondissement	**29 723**	**100,00%**
dont :		
Enseignement supérieur	1 441	4,85%
Autres commerces de gros de biens de consommation	1 375	4,63%
Fabrication de vêtements de dessus pour femmes et fillettes	933	3,14%
Administration publique générale	832	2,80%
Restauration de type traditionnel	831	2,80%
Bijouterie, joaillerie, orfèvrerie	802	2,70%
Commerce de gros d'habillement	797	2,68%
Conseil en systèmes informatiques	683	2,30%
Organisations associatives nca	539	1,81%
Gestion du patrimoine culturel	518	1,74%
Activités artistiques	517	1,74%
Télécommunications nationales	513	1,73%
Activités d'architecture	512	1,72%
Conseil pour les affaires et la gestion	504	1,70%
Fabrication d'articles de voyage et de maroquinerie	490	1,65%
Fabrication de vêtements de dessus pour hommes et garçonnets	489	1,65%
Agences, conseil en publicité	467	1,57%
Enseignement secondaire général	454	1,53%
Banques	392	1,32%
Activités juridiques	360	1,21%
Administration d'immeubles résidentiels	353	1,19%
Edition de journaux	351	1,18%
Distribution de crédit	348	1,17%
Travail temporaire	340	1,14%
Formation des adultes et formation continue	332	1,12%
Traitement de données	302	1,02%
Sous total principaux secteurs d'activité	**15 475**	**52,06%**

EVOLUTION DE L'EMPLOI INDUSTRIEL ET ARTISANAL, 3e et 11e ARRT, 1975 - 1999

Evolution de l'emploi dans les principaux secteurs industriels, 3e et 11e arrondissements, 1975 - 1990

Source : INSEE, RP 75, 82, 99 (nomenclature NAP 40)

Evolution des principaux secteurs industriels dans le 3e arrondissement, 1975 - 1990

	1975		1982		1990	
	effectifs	part du total	effectifs	part du total	effectifs	part du total
TOTAL ARRONDISSEMENT	**46 940**	**100,00%**	**41 020**	**100,00%**	**40 300**	**100,00%**
dont :						
Industries textiles et de l'habillement	6 670	14,21%	4 800	11,70%	3 804	9,44%
Industrie du bois et ameublement ; industries diverses	3 965	8,45%	3 260	7,95%	2 328	5,78%
Construction mécanique	1 230	2,62%	656	1,60%	340	0,84%
Imprimerie, presse, édition	1 055	2,25%	1 032	2,52%	1 456	3,61%
Industries du cuir et de la chaussure	965	2,06%	1 104	2,69%	956	2,37%
Fonderie et travail des métaux	895	1,91%	336	0,82%	260	0,65%
total principaux secteurs industriels	**14 780**	**31,49%**	**11 188**	**27,27%**	**9 144**	**22,69%**

Evolution des principaux secteurs industriels dans le 11e arrondissement

	1975		1982		1990	
	effectifs	part du total	effectifs	part du total	effectifs	part du total
TOTAL ARRONDISSEMENT	**87 245**	100,00%	**70 008**	100,00%	**74 748**	
dont :						
Industries textiles et de l'habillement	5 300	6,07%	4 428	6,32%	4 060	5,43%
Industrie du bois et ameublement ; industries diverses	4 535	5,20%	3 320	4,74%	2 188	2,93%
Imprimerie, presse, édition	3 490	4,00%	3 472	4,96%	3 480	4,66%
Fonderie et travail des métaux	3 485	3,99%	2 064	2,95%	1 112	1,49%
Construction électrique et électronique	3 220	3,69%	1 892	2,70%	1 256	1,68%
Construction mécanique	2 835	3,25%	1 780	2,54%	972	1,30%
Industries du cuir et de la chaussure	1 680	1,93%	1 244	1,78%	1 104	1,48%
total principaux secteurs industriels	**24 545**	**28,13%**	**18 200**	**26,00%**	**14 172**	**18,96%**

Evolution du nombre d'artisans et d'ouvriers, 3e et 11e arrondissements, 1982 - 1999

source : INSEE, RP 82, 90, 99

Evolution du nombre d'artisans et d'ouvriers travaillant dans le 3e arrondissement entre 1982 et 1999

SOCIOPROFESSIONNELLE (31 postes)	1982		1990		1999	
TOTAL ARRONDISSEMENT	**41 020**	***100,0***	**40 300**	***100,0***	**29 723**	***100,0***
dont :						
Artisans	1 796	4,4%	1 132	2,8%	807	2,7%
Ouvriers qualifiés de type industriel	1 932	4,7%	1 596	4,0%	732	2,5%
Ouvriers qualifiés de type artisanal	2 560	6,2%	2 232	5,5%	1 343	4,5%
Ouvriers qual. de la manutention, du magas. et du transp.	516	1,3%	384	1,0%	210	0,7%
Ouvriers non qualifiés de type industriel	3 080	7,5%	2 164	5,4%	825	2,8%
Ouvriers non qualifiés de type artisanal	1 328	3,2%	1 236	3,1%	605	2,0%
total artisans + ouvriers	**11 212**	**27,33%**	**8 744**	**21,70%**	**4 522**	**15,21%**

Evolution du nombre d'artisans et d'ouvriers travaillant dans le 11e arrondissement entre 1982 et 1999

SOCIOPROFESSIONNELLE (31 postes)	1982		1990		1999	
TOTAL ARRONDISSEMENT	**70 020**	***100,0***	**74 780**	***100,0***	**67 687**	***100,0***
dont :						
Artisans	3 264	4,7%	3 096	4,1%	2 171	3,2%
Ouvriers qualifiés de type industriel	4 860	6,9%	3 680	4,9%	1 819	2,7%
Ouvriers qualifiés de type artisanal	5 408	7,7%	5 388	7,2%	3 224	4,8%
Ouvriers qual. de la manutention, du magas. et du transp.	972	1,4%	780	1,0%	451	0,7%
Ouvriers non qualifiés de type industriel	5 520	7,9%	4 316	5,8%	2 213	3,3%
Ouvriers non qualifiés de type artisanal	2 524	3,6%	3 304	4,4%	2 050	3,0%
total artisans + ouvriers	**22 548**	**32,20%**	**20 564**	**27,50%**	**11 928**	**17,62%**

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
4e arrondissement

Evolution de l'emploi dans les principaux secteurs d'activité entre 1975 et 1990
source : INSEE, RP 75, 82, 90 (nomenclature NAP 40)

	1975		1982		1990	
	effectifs	part du total	effectifs	part du total	effectifs	part du total
TOTAL ARRONDISSEMENT	**54 770**	**100,00%**	**53 968**	**100,00%**	**52 426**	**100,00%**
dont :						
Services non marchands	28 960	52,88%	29 756	55,14%	25 464	48,57%
Commerce de détail non alimentaire	5 230	9,55%	4 516	8,37%	6 532	16,21%
Services marchands rendus aux particuliers	3 365	6,14%	4 244	7,86%	5 524	10,54%
Services marchands rendus aux entreprises	2 800	5,11%	2 908	5,39%	4 240	8,09%
Industries textiles et de l'habillement	1 700	3,10%	1 020	1,89%	676	1,29%
Hôtels, cafés, restaurants	1 635	2,99%	2 200	4,08%	2 928	5,59%
Commerce de gros non alimentaire	1 570	2,87%	1 204	2,23%	1 132	2,16%
Transports	1 560	2,85%	1 484	2,75%	1 578	3,01%
Bâtiment, génie civil et agricole	1 280	2,34%	844	1,56%	936	1,79%
Imprimerie, presse, édition	860	1,57%	824	1,53%	844	1,61%
Organismes financiers	655	1,20%	824	1,53%	1 180	2,25%
Commerce de détail alimentaire	645	1,18%	644	1,19%	612	1,17%
Parachimie, industrie pharmaceutique	595	1,09%	440	0,82%	360	0,69%
Location et crédit-bail immobiliers	520	0,95%	680	1,26%	160	0,31%
Industrie du bois et ameublement ; industries diverses	505	0,92%	476	0,88%	508	0,97%
Télécommunications et postes	405	0,74%	328	0,61%	320	0,61%

L'emploi en 1999, par secteurs d'activité
source : INSEE, RP99 (NAF 36)

	1999	
TOTAL ARRONDISSEMENT	**29 723**	**100,00%**
R1 - Administration publique	12 528	42,15%
Q2 - Santé, action sociale	6 765	22,76%
J3 - Commerce de détail, réparations	4 804	16,16%
P1 - Hôtels et restaurants	3 085	10,38%
N2 - Conseils et assistance	2 675	9,00%
P2- Activités récréatives, culturelles et sportives	2 420	8,14%
Q1 - Education	1 806	6,08%
EK - Transports	1 094	3,68%
R2 - Activités associatives et extra-territoriales	1 047	3,52%
EL - Activités financières	1 022	3,44%
N3 - Services opérationnels	1 014	3,41%
EM - Activités immobilières	901	3,03%
J2 - Commerce de gros	843	2,84%
EH - Construction	673	2,26%
C2 - Edition, imprimerie, reproduction	634	2,13%
P3 - Services personnels et domestiques	557	1,87%
EB - Industries agricoles et alimentaires	326	1,10%
N1 - Postes et télécommunications	301	1,01%
C1 - Habillement, cuir	246	0,83%
F4 - Chimie, caoutchouc, plastiques	202	0,68%
C3 - Pharmacie, parfumerie, entretien	170	0,57%
C4 - Industries des équipements du foyer	167	0,56%
N4 - Recherche et développement	167	0,56%
F1 - Industries des produits minéraux	89	0,30%
E3 - Ind. des équipements électriques et électroniques	74	0,25%
F5 - Métallurgie et transformation des métaux	74	0,25%
J1 - Commerce et réparations automobiles	65	0,22%
F3 - Industries du bois et du papier	44	0,15%
F2 - Industrie textile	32	0,11%
G2 - Eau, gaz, électricité	29	0,10%
F6 - Ind. des composants électriques et électroniques	28	0,09%
ED - Industrie automobile	24	0,08%
E2 - Industries des équipements mécaniques	17	0,06%
EA - Agriculture, sylviculture, pêche	16	0,05%
E1- Construction navale, aéronautique et ferroviaire	16	0,05%
G1 - Production de combustibles et de carburants	0	0,00%

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
4e arrondissement

Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles entre 1982 et 1999
Source : INSEE, RP 82, 90, 99

SOCIOPROFESSIONNELLE (31 postes)	1982		1990		1999	
ENSEMBLE	**53 968**	***100,0***	**52 426**	***100,0***	**43 955**	***100,0***
11 Agriculteurs sur petite exploitation	**4**	*0,0%*	**4**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
12 Agriculteurs sur moyenne exploitation	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*	**8**	*0,0%*
13 Agriculteurs sur grande exploitation	**0**	*0,0%*	**12**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
21 Artisans	**596**	*1,1%*	**614**	*1,2%*	**421**	*1,0%*
22 Commerçants et assimilés	**1 328**	*2,5%*	**1 212**	*2,3%*	**1 279**	*2,9%*
23 Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus	**236**	*0,4%*	**344**	*0,7%*	**306**	*0,7%*
31 Professions libérales	**516**	*1,0%*	**744**	*1,4%*	**883**	*2,0%*
33 Cadres de la fonction publique	**2 000**	*3,7%*	**2 440**	*4,7%*	**2 396**	*5,5%*
34 Professeurs, professions scientifiques	**908**	*1,7%*	**1 148**	*2,2%*	**1 286**	*2,9%*
35 Prof. de l'information, des arts et des spect.	**1 208**	*2,2%*	**1 376**	*2,6%*	**1 460**	*3,3%*
37 Cadres admin. et commerciaux d'entrep.	**1 572**	*2,9%*	**2 308**	*4,4%*	**1 685**	*3,8%*
38 Ingénieurs et cadres techn. d'entreprises	**656**	*1,2%*	**1 044**	*2,0%*	**977**	*2,2%*
42 Instituteurs et assimilés	**964**	*1,8%*	**996**	*1,9%*	**764**	*1,7%*
43 Prof. interm. de la santé et du travail social	**1 420**	*2,6%*	**1 476**	*2,8%*	**1 517**	*3,5%*
44 Clergé, religieux	**124**	*0,2%*	**116**	*0,2%*	**36**	*0,1%*
45 Prof. interm. administ. de la fonction publique	**2 716**	*5,0%*	**3 440**	*6,6%*	**2 753**	*6,3%*
46 Prof. interm. administ. et com. des entreprises	**2 636**	*4,9%*	**3 468**	*6,6%*	**3 156**	*7,2%*
47 Techniciens	**952**	*1,8%*	**884**	*1,7%*	**734**	*1,7%*
48 Contremaîtres, agents de maîtrise	**592**	*1,1%*	**580**	*1,1%*	**465**	*1,1%*
52 Employés civils et agents de serv. de la fonction publique	**10 136**	*18,8%*	**8 928**	*17,0%*	**6 996**	*15,9%*
53 Policiers et militaires	**9 760**	*18,1%*	**7 512**	*14,3%*	**5 510**	*12,5%*
54 Employés administratifs d'entreprises	**4 672**	*8,7%*	**3 912**	*7,5%*	**3 012**	*6,9%*
55 Employés de commerce	**2 440**	*4,5%*	**2 292**	*4,4%*	**2 487**	*5,7%*
56 Personnels des services directs aux particuliers	**2 220**	*4,1%*	**2 184**	*4,2%*	**2 186**	*5,0%*
62 Ouvriers qualifiés de type industriel	**844**	*1,6%*	**612**	*1,2%*	**345**	*0,8%*
63 Ouvriers qualifiés de type artisanal	**2 024**	*3,8%*	**1 868**	*3,6%*	**1 549**	*3,5%*
64 Chauffeurs	**512**	*0,9%*	**540**	*1,0%*	**404**	*0,9%*
65 Ouvriers qual. de la manutention, du magas. et du transp.	**352**	*0,7%*	**352**	*0,7%*	**175**	*0,4%*
67 Ouvriers non qualifiés de type industriel	**1 064**	*2,0%*	**780**	*1,5%*	**316**	*0,7%*
68 Ouvriers non qualifiés de type artisanal	**1 488**	*2,8%*	**1 224**	*2,3%*	**845**	*1,9%*
69 Ouvriers agricoles	**28**	*0,1%*	**16**	*0,0%*	**4**	*0,0%*

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
4e arrondissement

Détail des principaux secteurs d'activité en 1999

source : INSEE, RP99 (nomenclature NAF 700)

Total arrondissement	**43 955**	**100,00%**
dont :		
Police	5 913	13,45%
Administration publique générale	5 142	11,70%
Activités hospitalières	3 470	7,89%
Autres formes d'action sociale	2 638	6,00%
Grands magasins	1 673	3,81%
Restauration de type traditionnel	1 579	3,59%
Gestion du patrimoine culturel	1 031	2,35%
Organisations associatives nca	810	1,84%
Commerce de détail de livres, journaux et papeterie	712	1,62%
Enseignement secondaire général	698	1,59%
Défense	642	1,46%
Transports urbains de voyageurs	615	1,40%
Activités juridiques	614	1,40%
Activités artistiques	508	1,16%
Banques	461	1,05%
Cantines et restaurants d'entreprises	443	1,01%
Justice	427	0,97%
Commerce de détail d'habillement	422	0,96%
Administration d'immeubles résidentiels	359	0,82%
Activités d'architecture	344	0,78%
sous total principaux secteurs d'activité	**28 501**	**64,84%**

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
11e arrondissement

Evolution de l'emploi dans les principaux secteurs d'activité entre 1975 et 1990
source : INSEE, RP 75, 82, 90 (nomenclature NAP 40)

	1975		1982		1990	
	effectifs	part du total	effectifs	part du total	effectifs	part du total
TOTAL ARRONDISSEMENT	**87 245**	100,00%	**70 008**	100,00%	**74 748**	
dont :						
Services non marchands	11 365	13,03%	7 896	11,28%	9 580	12,82%
Commerce de gros non alimentaire	7 365	8,44%	6 588	9,41%	6 588	8,81%
Bâtiment, génie civil et agricole	6 795	7,79%	4 780	6,83%	4 704	6,29%
Services marchands rendus aux entreprises	6 090	6,98%	7 348	10,50%	13 292	17,78%
Services marchands rendus aux particuliers	6 060	6,95%	5 284	7,55%	8 288	11,09%
Commerce de détail non alimentaire	5 510	6,32%	3 668	5,24%	3 500	4,68%
Industries textiles et de l'habillement	5 300	6,07%	4 428	6,32%	4 060	5,43%
Industrie du bois et ameublement ; industries diverses	4 535	5,20%	3 320	4,74%	2 188	2,93%
Imprimerie, presse, édition	3 490	4,00%	3 472	4,96%	3 480	4,66%
Fonderie et travail des métaux	3 485	3,99%	2 064	2,95%	1 112	1,49%
Hôtels, cafés, restaurants	3 400	3,90%	2 960	4,23%	3 476	4,65%
Construction électrique et électronique	3 220	3,69%	1 892	2,70%	1 256	1,68%
Construction mécanique	2 835	3,25%	1 780	2,54%	972	1,30%
Transports	2 355	2,70%	2 624	3,75%	2 764	3,70%
Télécommunications et postes	1 990	2,28%	2 624	3,75%	2 356	3,15%
Commerce de détail alimentaire	1 725	1,98%	1 676	2,39%	1 636	2,19%
Industries du cuir et de la chaussure	1 680	1,93%	1 244	1,78%	1 104	1,48%
Organismes financiers	1 395	1,60%	1 120	1,60%	1 832	2,45%
Assurances	335	0,38%	200	0,29%	644	0,86%

L'emploi en 1999, par secteurs d'activité
source : INSEE, RP99 (NAF 36)

	1999	
TOTAL ARRONDISSEMENT	**67 687**	100,00%
N2 - Conseils et assistance	8 824	13,04%
R1 - Administration publique	4 773	7,05%
Q2 - Santé, action sociale	4 622	6,83%
Q1 - Education	4 323	6,39%
J3 - Commerce de détail, réparations	4 314	6,37%
N3 - Services opérationnels	4 277	6,32%
P1 - Hôtels et restaurants	4 275	6,32%
P2- Activités récréatives, culturelles et sportives	4 181	6,18%
J2 - Commerce de gros	3 739	5,52%
EL - Activités financières	2 470	3,65%
C2 - Edition, imprimerie, reproduction	2 418	3,57%
EH - Construction	2 303	3,40%
EK - Transports	2 160	3,19%
C1 - Habillement, cuir	2 072	3,06%
EM - Activités immobilières	2 035	3,01%
N1 - Postes et télécommunications	1 920	2,84%
P3 - Services personnels et domestiques	1 916	2,83%
R2 - Activités associatives et extra-territoriales	1 744	2,58%
J1 - Commerce et réparations automobiles	806	1,19%
C4 - Industries des équipements du foyer	794	1,17%
EB - Industries agricoles et alimentaires	689	1,02%
G2 - Eau, gaz, électricité	637	0,94%
F5 - Métallurgie et transformation des métaux	539	0,80%
N4 - Recherche et développement	344	0,51%
E3 - Ind. des équipements électriques et électroniques	321	0,47%
E2 - Industries des équipements mécaniques	292	0,43%
F3 - Industries du bois et du papier	203	0,30%
F2 - Industrie textile	190	0,28%
F1 - Industries des produits minéraux	121	0,18%
F6 - Ind. des composants électriques et électroniques	116	0,17%
C3 - Pharmacie, parfumerie, entretien	101	0,15%
F4 - Chimie, caoutchouc, plastiques	59	0,09%
EA - Agriculture, sylviculture, pêche	41	0,06%
ED - Industrie automobile	32	0,05%
E1- Construction navale, aéronautique et ferroviaire	20	0,03%
G1 - Production de combustibles et de carburants	16	0,02%

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
11e arrondissement

Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles entre 1982 et 1999
Source : INSEE, RP 82, 90, 99

SOCIOPROFESSIONNELLE (31 postes)	1982		1990		1999	
ENSEMBLE	**70 020**	***100,0***	**74 780**	***100,0***	**67 687**	***100,0***
11 Agriculteurs sur petite exploitation	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
12 Agriculteurs sur moyenne exploitation	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*
13 Agriculteurs sur grande exploitation	**0**	*0,0%*	**4**	*0,0%*	**4**	*0,0%*
21 Artisans	**3 264**	*4,7%*	**3 096**	*4,1%*	**2 171**	*3,2%*
22 Commerçants et assimilés	**3 184**	*4,5%*	**3 108**	*4,2%*	**3 053**	*4,5%*
23 Chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus	**1 068**	*1,5%*	**1 196**	*1,6%*	**674**	*1,0%*
31 Professions libérales	**1 068**	*1,5%*	**1 632**	*2,2%*	**1 795**	*2,7%*
33 Cadres de la fonction publique	**556**	*0,8%*	**848**	*1,1%*	**1 313**	*1,9%*
34 Professeurs, professions scientifiques	**772**	*1,1%*	**1 284**	*1,7%*	**1 749**	*2,6%*
35 Prof. de l'information, des arts et des spect.	**1 240**	*1,8%*	**2 464**	*3,3%*	**3 430**	*5,1%*
37 Cadres admin. et commerciaux d'entrep.	**3 468**	*5,0%*	**4 412**	*5,9%*	**3 893**	*5,8%*
38 Ingénieurs et cadres techn. d'entreprises	**1 540**	*2,2%*	**3 004**	*4,0%*	**2 901**	*4,3%*
42 Instituteurs et assimilés	**1 548**	*2,2%*	**1 528**	*2,0%*	**2 079**	*3,1%*
43 Prof. interm. de la santé et du travail social	**1 156**	*1,7%*	**1 560**	*2,1%*	**2 051**	*3,0%*
44 Clergé, religieux	**64**	*0,1%*	**148**	*0,2%*	**49**	*0,1%*
45 Prof. interm. administ. de la fonction publique	**668**	*1,0%*	**1 300**	*1,7%*	**1 362**	*2,0%*
46 Prof. interm. administ. et com. des entreprises	**5 424**	*7,7%*	**7 056**	*9,4%*	**8 581**	*12,7%*
47 Techniciens	**2 496**	*3,6%*	**2 448**	*3,3%*	**2 446**	*3,6%*
48 Contremaîtres, agents de maîtrise	**1 828**	*2,6%*	**1 564**	*2,1%*	**1 030**	*1,5%*
52 Employés civils et agents de serv. de la fonction publique	**3 380**	*4,8%*	**3 844**	*5,1%*	**3 592**	*5,3%*
53 Policiers et militaires	**476**	*0,7%*	**620**	*0,8%*	**995**	*1,5%*
54 Employés administratifs d'entreprises	**10 084**	*14,4%*	**8 652**	*11,6%*	**6 480**	*9,6%*
55 Employés de commerce	**2 236**	*3,2%*	**2 312**	*3,1%*	**2 341**	*3,5%*
56 Personnels des services directs aux particuliers	**3 700**	*5,3%*	**3 820**	*5,1%*	**5 117**	*7,6%*
62 Ouvriers qualifiés de type industriel	**4 860**	*6,9%*	**3 680**	*4,9%*	**1 819**	*2,7%*
63 Ouvriers qualifiés de type artisanal	**5 408**	*7,7%*	**5 388**	*7,2%*	**3 224**	*4,8%*
64 Chauffeurs	**1 508**	*2,2%*	**1 396**	*1,9%*	**816**	*1,2%*
65 Ouvriers qual. de la manutention, du magas. et du transp.	**972**	*1,4%*	**780**	*1,0%*	**451**	*0,7%*
67 Ouvriers non qualifiés de type industriel	**5 520**	*7,9%*	**4 316**	*5,8%*	**2 213**	*3,3%*
68 Ouvriers non qualifiés de type artisanal	**2 524**	*3,6%*	**3 304**	*4,4%*	**2 050**	*3,0%*
69 Ouvriers agricoles	**8**	*0,0%*	**16**	*0,0%*	**8**	*0,0%*

EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT, 1975 - 1999
11e arrondissement

Détail des principaux secteurs d'activité en 1999

source : INSEE, RP99 (nomenclature NAF 700)

Total	**67 687**	**100,00%**
dont :		
Restauration de type traditionnel	2 302	3,40%
Administration publique générale	2 193	3,24%
Activités artistiques	1 642	2,43%
Organisations associatives nca	1 437	2,12%
Fabrication de vêtements de dessus pour femmes et fillettes	1 340	1,98%
Enseignement primaire	1 293	1,91%
Banques	1 266	1,87%
Travail temporaire	1 264	1,87%
Conseil pour les affaires et la gestion	1 262	1,86%
Conseil en systèmes informatiques	1 178	1,74%
Activités hospitalières	1 150	1,70%
Postes nationales	1 136	1,68%
Activités comptables	1 119	1,65%
Agences, conseil en publicité	1 000	1,48%
Administration d'immeubles résidentiels	994	1,47%
Services domestiques	971	1,43%
Enseignement secondaire général	967	1,43%
Activités de nettoyage	942	1,39%
Autres formes d'action sociale	929	1,37%
Réalisation de logiciels	849	1,25%
Commerce de gros d'habillement	845	1,25%
Activités d'architecture	812	1,20%
Formation des adultes et formation continue	773	1,14%
Edition de revues et périodiques	724	1,07%
Services annexes à la production	709	1,05%
Transports urbains de voyageurs	698	1,03%
Ingénierie, études techniques	677	1,00%
Télécommunications nationales	651	0,96%
Activités générales de sécurité sociale	637	0,94%
Pratique médicale	614	0,91%
Commerce de détail d'habillement	581	0,86%
Crèches et garderies d'enfants	579	0,86%
Production et distribution d'électricité	569	0,84%
Autre imprimerie (labeur)	544	0,80%
Administration d'entreprises	504	0,74%
Gestion des retraites complémentaires	500	0,74%
sous total principaux secteurs d'activité	**35 651**	**52,67%**

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
Evolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

3e arrondissement - effectifs

Source : INSEE, RP 68 à 99

	1968	1975	1982	1990	1999	evol. 75/68	evol. 82/75	evol. 90/82	evol. 99/90	evol.tot
POPULATION	**56 190**	**42 265**	**35 632**	**35 102**	**34 232**	***-24,8%***	***-15,7%***	***-1,5%***	***-2,5%***	***-39,1%***
. 0 à 4 ans	2 652	1 730	1 296	1 491	1 387	*-34,8%*	*-25,1%*	*15,0%*	*-7,0%*	*-47,7%*
. 5 à 14 ans	5 055	3 720	2 824	2 797	2 649	*-26,4%*	*-24,1%*	*-1,0%*	*-5,3%*	*-47,6%*
. 15 à 24 ans	8 719	5 985	5 004	4 904	4 185	*-31,4%*	*-16,4%*	*-2,0%*	*-14,7%*	*-52,0%*
. 25 à 34 ans	8 887	7 510	7 312	7 610	8 715	*-15,5%*	*-2,6%*	*4,1%*	*14,5%*	*-1,9%*
. 35 à 64 ans	22 370	15 570	12 896	13 328	13 074	*-30,4%*	*-17,2%*	*3,3%*	*-1,9%*	*-41,6%*
. 65 à 74 ans	5 601	4 950	3 404	2 270	2 197	*-11,6%*	*-31,2%*	*-33,3%*	*-3,2%*	*-60,8%*
. 75 ans et plus	2 906	2 800	2 896	2 702	2 025	*-3,6%*	*3,4%*	*-6,7%*	*-25,1%*	*-30,3%*
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			**19 248**	**19 524**	**20 174**			***1,4%***	***3,3%***	***4,8%***
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			2 044	1 920	1 460			*-6,1%*	*-24,0%*	*-28,6%*
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			3 996	6 632	8 296			*66,0%*	*25,1%*	*107,6%*
. Professions intermédiaires			3 164	3 880	4 412			*22,6%*	*13,7%*	*39,4%*
. Employés			5 508	4 072	4 040			*-26,1%*	*-0,8%*	*-26,7%*
. Ouvriers			4 204	2 781	1 768			*-33,8%*	*-36,4%*	*-57,9%*
. Autres actifs (1)			332	239	198			*-28,0%*	*-17,2%*	*-40,4%*
Retraités			**5 652**	**5 004**	**4 288**			***-11,5%***	***-14,3%***	***-24,1%***
LOGEMENTS	**28 058**	**24 625**	**23 512**	**24 933**	**25 677**	***-12,2%***	***-4,5%***	***6,0%***	***3,0%***	***-8,5%***
Résidences principales	26 309	21 610	19 484	19 592	19 349	*-17,9%*	*-9,8%*	*0,6%*	*-1,2%*	*-26,5%*
Logements vacants (1)	946	2 480	3 096	3 401	4 493	*162,2%*	*24,8%*	*9,9%*	*32,1%*	*374,9%*
Résidences secondaires	803	535	932	499	899	*-33,4%*	*74,2%*	*-46,5%*	*80,2%*	*12,0%*
Logements occasionnels (2)				1 441	936				*-35,0%*	
Autres					0					
RESIDENCES PRINCIPALES	**26 309**	**21 610**	**19 484**	**19 592**	**19 349**	***-17,9%***	***-9,8%***	***0,6%***	***-1,2%***	***-26,5%***
. Propriétaire	4 917	5 180	4 704	6 156	6 173	*5,3%*	*-9,2%*	*30,9%*	*0,3%*	*25,5%*
. Locataire	18 829	14 445	12 600	11 281	11 423	*-23,3%*	*-12,8%*	*-10,5%*	*1,3%*	*-39,3%*
d'un local loué vide HLM			*308*	*469*	*817*			*52,3%*	*74,2%*	*165,3%*
d'un local loué vide non HLM			*10 916*	*10 018*	*9 447*			*-8,2%*	*-5,7%*	*-13,5%*
d'un local loué meublé			*1 376*	*794*	*1 159*			*-42,3%*	*46,0%*	*-15,8%*
. Logé gratuitement	2 563	1 985	2 180	2 155	1 753	*-22,6%*	*9,8%*	*-1,1%*	*-18,7%*	*-31,6%*
Sans confort			8 012	4 393	2 316			*-45,2%*	*-47,3%*	*-71,1%*
MÉNAGES	**26 247**	**21 610**	**19 484**	**19 592**	**19 349**	***-17,7%***	***-9,8%***	***0,6%***	***-1,2%***	***-26,3%***
. 1 personne	10 380	10 325	10 560	11 035	10 918	*-0,5%*	*2,3%*	*4,5%*	*-1,1%*	*5,2%*
Taille moyenne des ménages (nbre de pers.)	2,14	1,95	1,82	1,78	1,75	*-9,0%*	*-6,4%*	*-2,1%*	*-1,7%*	*-18,0%*
Taille moyenne des résidences (nbre de pièces)	2,03	2,21	2,22	2,30	2,36	*8,5%*	*0,6%*	*3,5%*	*2,6%*	*15,9%*
Nombre de personnes par pièce	1,05	0,88	0,82	0,78	0,74	*-16,0%*	*-7,0%*	*-5,4%*	*-4,2%*	*-29,2%*

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
Evolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

3e arrondissement - structure

	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 0 à 4 ans	4,7%	4,1%	3,6%	4,2%	4,1%
. 5 à 14 ans	9,0%	8,8%	7,9%	8,0%	7,7%
. 15 à 24 ans	15,5%	14,2%	14,0%	14,0%	12,2%
. 25 à 34 ans	15,8%	17,8%	20,5%	21,7%	25,5%
. 35 à 64 ans	39,8%	36,8%	36,2%	38,0%	38,2%
. 65 à 74 ans	10,0%	11,7%	9,6%	6,5%	6,4%
. 75 ans et plus	5,2%	6,6%	8,1%	7,7%	5,9%
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			10,6%	9,8%	7,2%
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			20,8%	34,0%	41,1%
. Professions intermédiaires			16,4%	19,9%	21,9%
. Employés			28,6%	20,9%	20,0%
. Ouvriers			21,8%	14,2%	8,8%
. Autres actifs (1)			1,7%	1,2%	1,0%
part des retraités/actifs			**29,4%**	**25,6%**	**21,3%**
LOGEMENTS	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Résidences principales	93,8%	87,8%	82,9%	78,6%	75,4%
Logements vacants (1)	3,4%	10,1%	13,2%	13,6%	17,5%
Résidences secondaires	2,9%	2,2%	4,0%	2,0%	3,5%
Logements occasionnels (2)				5,8%	3,6%
Autres					0,0%
RESIDENCES PRINCIPALES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Propriétaire	18,7%	24,0%	24,1%	31,4%	31,9%
. Locataire	71,6%	66,8%	64,7%	57,6%	59,0%
d'un local loué vide HLM			*1,6%*	*2,4%*	*4,2%*
d'un local loué vide non HLM			*56,0%*	*51,1%*	*48,8%*
d'un local loué meublé			*7,1%*	*4,1%*	*6,0%*
. Logé gratuitement	9,7%	9,2%	11,2%	11,0%	9,1%
Sans confort			41,1%	22,4%	12,0%
MÉNAGES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 1 personne	39,5%	47,8%	54,2%	56,3%	56,4%

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

4e arrondissement - effectifs

Source : INSEE, RP 68 à 99

	1968	1975	1982	1990	1999	evol. 75/68	evol. 82/75	evol. 90/82	evol. 99/90	evol.tot
POPULATION	53 983	40 995	33 880	32 240	30 671	***-24,1%***	***-17,4%***	***-4,8%***	***-4,9%***	***-43,2%***
. 0 à 4 ans	2 449	1 545	1 036	1 167	954	*-36,9%*	*-32,9%*	*12,6%*	*-18,3%*	*-61,0%*
. 5 à 14 ans	5 216	3 470	2 764	2 394	2 042	*-33,5%*	*-20,3%*	*-13,4%*	*-14,7%*	*-60,9%*
. 15 à 24 ans	8 705	5 755	4 556	4 465	3 890	*-33,9%*	*-20,8%*	*-2,0%*	*-12,9%*	*-55,3%*
. 25 à 34 ans	8 201	7 360	6 532	6 480	6 857	*-10,3%*	*-11,3%*	*-0,8%*	*5,8%*	*-16,4%*
. 35 à 64 ans	20 945	15 350	12 628	12 420	11 885	*-26,7%*	*-17,7%*	*-1,6%*	*-4,3%*	*-43,3%*
. 65 à 74 ans	5 390	4 435	3 228	2 593	2 509	*-17,7%*	*-27,2%*	*-19,7%*	*-3,2%*	*-53,5%*
. 75 ans et plus	3 077	3 080	3 136	2 721	2 534	*0,1%*	*1,8%*	*-13,2%*	*-6,9%*	*-17,6%*
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			17 544	17 580	17 185			***0,2%***	***-2,2%***	***-2,0%***
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			1 600	1 582	1 320			*-1,1%*	*-16,6%*	*-17,5%*
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			4 860	6 692	7 640			*37,7%*	*14,2%*	*57,2%*
. Professions intermédiaires			3 396	3 628	3 516			*6,8%*	*-3,1%*	*3,5%*
. Employés			5 200	3 700	3 585			*-28,8%*	*-3,1%*	*-31,1%*
. Ouvriers			2 256	1 812	1 000			*-19,7%*	*-44,8%*	*-55,7%*
. Autres actifs (1)			232	166	124			*-28,4%*	*-25,3%*	*-46,6%*
Retraités			5 840	5 296	4 904			***-9,3%***	***-7,4%***	***-16,0%***
LOGEMENTS	26 243	23 915	22 260	23 690	22 712	***-8,9%***	***-6,9%***	***6,4%***	***-4,1%***	***-13,5%***
Résidences principales	24 442	20 675	18 408	17 706	18 110	*-15,4%*	*-11,0%*	*-3,8%*	*2,3%*	*-25,9%*
Logements vacants (1)	859	2 540	2 188	3 007	2 504	*195,7%*	*-13,9%*	*37,4%*	*-16,7%*	*191,5%*
Résidences secondaires	942	700	1 664	716	1 004	*-25,7%*	*137,7%*	*-57,0%*	*40,2%*	*6,6%*
Logements occasionnels (2)				2 261	1 094				*-51,6%*	
Autres					0					
RESIDENCES PRINCIPALES	24 442	20 675	18 408	17 706	18 110	***-15,4%***	***-11,0%***	***-3,8%***	***2,3%***	***-25,9%***
. Propriétaire	4 202	4 520	4 548	5 075	5 423	*7,6%*	*0,6%*	*11,6%*	*6,9%*	*29,1%*
. Locataire	17 348	13 475	11 500	10 266	10 562	*-22,3%*	*-14,7%*	*-10,7%*	*2,9%*	*-39,1%*
d'un local loué vide HLM			644	1 066	1 368			*65,5%*	*28,3%*	*112,4%*
d'un local loué vide non HLM			9 760	8 415	8 026			*-13,8%*	*-4,6%*	*-17,8%*
d'un local loué meublé			1 096	785	1 168			*-28,4%*	*48,8%*	*6,6%*
. Logé gratuitement	2 892	2 680	2 360	2 365	2 125	*-7,3%*	*-11,9%*	*0,2%*	*-10,1%*	*-26,5%*
Sans confort			6 372	3 452	2 090			*-45,8%*	*-39,5%*	*-67,2%*
MÉNAGES	24 403	20 675	18 408	17 706	18 110	***-15,3%***	***-11,0%***	***-3,8%***	***2,3%***	***-25,8%***
. 1 personne	9 921	9 900	9 888	9 654	10 910	*-0,2%*	*-0,1%*	*-2,4%*	*13,0%*	*10,0%*
Taille moyenne des ménages (nbre de pers.)	2,17	1,95	1,80	1,78	1,66	*-10,1%*	*-7,7%*	*-0,9%*	*-6,8%*	*-23,3%*
Taille moyenne des résidences (nbre de pièces)	2,18	2,34	2,38	2,43	2,42	*7,5%*	*1,8%*	*2,2%*	*-0,4%*	*11,4%*
Nombre de personnes par pièce	1,00	0,83	0,76	0,73	0,69	*-16,2%*	*-9,4%*	*-3,0%*	*-6,4%*	*-31,0%*

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

4e arrondissement - structure

	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 0 à 4 ans	4,5%	3,8%	3,1%	3,6%	3,1%
. 5 à 14 ans	9,7%	8,5%	8,2%	7,4%	6,7%
. 15 à 24 ans	16,1%	14,0%	13,4%	13,8%	12,7%
. 25 à 34 ans	15,2%	18,0%	19,3%	20,1%	22,4%
. 35 à 64 ans	38,8%	37,4%	37,3%	38,5%	38,7%
. 65 à 74 ans	10,0%	10,8%	9,5%	8,0%	8,2%
. 75 ans et plus	5,7%	7,5%	9,3%	8,4%	8,3%
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			9,1%	9,0%	7,7%
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			27,7%	38,1%	44,5%
. Professions intermédiaires			19,4%	20,6%	20,5%
. Employés			29,6%	21,0%	20,9%
. Ouvriers			12,9%	10,3%	5,8%
. Autres actifs (1)			1,3%	0,9%	0,7%
part des retraités/actifs			**33,3%**	**30,1%**	**28,5%**
LOGEMENTS	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Résidences principales	93,1%	86,5%	82,7%	74,7%	79,7%
Logements vacants (1)	3,3%	10,6%	9,8%	12,7%	11,0%
Résidences secondaires	3,6%	2,9%	7,5%	3,0%	4,4%
Logements occasionnels (2)				9,5%	4,8%
Autres					0,0%
RESIDENCES PRINCIPALES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Propriétaire	17,2%	21,9%	24,7%	28,7%	29,9%
. Locataire	71,0%	65,2%	62,5%	58,0%	58,3%
d'un local loué vide HLM			*3,5%*	*6,0%*	*7,6%*
d'un local loué vide non HLM			*53,0%*	*47,5%*	*44,3%*
d'un local loué meublé			*6,0%*	*4,4%*	*6,4%*
. Logé gratuitement	11,8%	13,0%	12,8%	13,4%	11,7%
Sans confort			34,6%	19,5%	11,5%
MÉNAGES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 1 personne	40,7%	47,9%	53,7%	54,5%	60,2%

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

3e et 4e arrondissements - effectifs

Source : INSEE, RP 68 à 99

	1968	1975	1982	1990	1999	evol. 75/68	evol. 82/75	evol. 90/82	evol. 99/90	evol.tot
POPULATION	110173	83260	69512	67342	64903	***-24,4%***	***-16,5%***	***-3,1%***	***-3,6%***	***-41,1%***
. 0 à 4 ans	5101	3275	2332	2658	2341	*-35,8%*	*-28,8%*	*14,0%*	*-11,9%*	*-54,1%*
. 5 à 14 ans	10271	7190	5588	5191	4691	*-30,0%*	*-22,3%*	*-7,1%*	*-9,6%*	*-54,3%*
. 15 à 24 ans	17424	11740	9560	9369	8075	*-32,6%*	*-18,6%*	*-2,0%*	*-13,8%*	*-53,7%*
. 25 à 34 ans	17088	14870	13844	14090	15572	*-13,0%*	*-6,9%*	*1,8%*	*10,5%*	*-8,9%*
. 35 à 64 ans	43315	30920	25524	25748	24959	*-28,6%*	*-17,5%*	*0,9%*	*-3,1%*	*-42,4%*
. 65 à 74 ans	10991	9385	6632	4863	4706	*-14,6%*	*-29,3%*	*-26,7%*	*-3,2%*	*-57,2%*
. 75 ans et plus	5983	5880	6032	5423	4559	*-1,7%*	*2,6%*	*-10,1%*	*-15,9%*	*-23,8%*
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			36792	37104	37359			***0,8%***	***0,7%***	***1,5%***
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			3644	3502	2780			*-3,9%*	*-20,6%*	*-23,7%*
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			8856	13324	15936			*50,5%*	*19,6%*	*79,9%*
. Professions intermédiaires			6560	7508	7928			*14,5%*	*5,6%*	*20,9%*
. Employés			10708	7772	7625			*-27,4%*	*-1,9%*	*-28,8%*
. Ouvriers			6460	4593	2768			*-28,9%*	*-39,7%*	*-57,2%*
. Autres actifs (1)			564	405	322			*-28,2%*	*-20,5%*	*-42,9%*
Retraités			11492	10300	9192			***-10,4%***	***-10,8%***	***-20,0%***
LOGEMENTS	54301	48540	45772	48623	48389	***-10,6%***	***-5,7%***	***6,2%***	***-0,5%***	***-10,9%***
Résidences principales	50751	42285	37892	37298	37459	*-16,7%*	*-10,4%*	*-1,6%*	*0,4%*	*-26,2%*
Logements vacants (1)	1805	5020	5284	6408	6997	*178,1%*	*5,3%*	*21,3%*	*9,2%*	*287,6%*
Résidences secondaires	1745	1235	2596	1215	1903	*-29,2%*	*110,2%*	*-53,2%*	*56,6%*	*9,1%*
Logements occasionnels (2)				3702	2030				*-45,2%*	
Autres					0					
RESIDENCES PRINCIPALES	50751	42285	37892	37298	37459	***-16,7%***	***-10,4%***	***-1,6%***	***0,4%***	***-26,2%***
. Propriétaire	9119	9700	9252	11231	11596	*6,4%*	*-4,6%*	*21,4%*	*3,2%*	*27,2%*
. Locataire	36177	27920	24100	21547	21985	*-22,8%*	*-13,7%*	*-10,6%*	*2,0%*	*-39,2%*
d'un local loué vide HLM			952	1535	2185			*61,2%*	*42,3%*	*129,5%*
d'un local loué vide non HLM			20676	18433	17473			*-10,8%*	*-5,2%*	*-15,5%*
d'un local loué meublé			2472	1579	2327			*-36,1%*	*47,4%*	*-5,9%*
. Logé gratuitement	5455	4665	4540	4520	3878	*-14,5%*	*-2,7%*	*-0,4%*	*-14,2%*	*-28,9%*
Sans confort			14384	7845	4406			*-45,5%*	*-43,8%*	*-69,4%*
MÉNAGES	50650	42285	37892	37298	37459	***-16,5%***	***-10,4%***	***-1,6%***	***0,4%***	***-26,0%***
. 1 personne	20301	20225	20448	20689	21828	*-0,4%*	*1,1%*	*1,2%*	*5,5%*	*7,5%*
Taille moyenne des ménages (nbre de pers.)										
Taille moyenne des résidences (nbre de pièces)										
Nombre de personnes par pièce										

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

3e et 4e arrondissements - structure

	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 0 à 4 ans	4,6%	3,9%	3,4%	3,9%	3,6%
. 5 à 14 ans	9,3%	8,6%	8,0%	7,7%	7,2%
. 15 à 24 ans	15,8%	14,1%	13,8%	13,9%	12,4%
. 25 à 34 ans	15,5%	17,9%	19,9%	20,9%	24,0%
. 35 à 64 ans	39,3%	37,1%	36,7%	38,2%	38,5%
. 65 à 74 ans	10,0%	11,3%	9,5%	7,2%	7,3%
. 75 ans et plus	5,4%	7,1%	8,7%	8,1%	7,0%
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			9,9%	9,4%	7,4%
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			24,1%	35,9%	42,7%
. Professions intermédiaires			17,8%	20,2%	21,2%
. Employés			29,1%	20,9%	20,4%
. Ouvriers			17,6%	12,4%	7,4%
. Autres actifs (1)			1,5%	1,1%	0,9%
part des retraités/actifs			**31,2%**	**27,8%**	**24,6%**
LOGEMENTS	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Résidences principales	93,5%	87,1%	82,8%	76,7%	77,4%
Logements vacants (1)	3,3%	10,3%	11,5%	13,2%	14,5%
Résidences secondaires	3,2%	2,5%	5,7%	2,5%	3,9%
Logements occasionnels (2)				7,6%	4,2%
Autres					0,0%
RESIDENCES PRINCIPALES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Propriétaire	18,0%	22,9%	24,4%	30,1%	31,0%
. Locataire	71,3%	66,0%	63,6%	57,8%	58,7%
d'un local loué vide HLM			*2,5%*	*4,1%*	*5,8%*
d'un local loué vide non HLM			*54,6%*	*49,4%*	*46,6%*
d'un local loué meublé			*6,5%*	*4,2%*	*6,2%*
. Logé gratuitement	10,7%	11,0%	12,0%	12,1%	10,4%
Sans confort			38,0%	21,0%	11,8%
MÉNAGES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 1 personne	40,1%	47,8%	54,0%	55,5%	58,3%

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

Arrondissements centraux (1er à 7e) - structure

	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 0 à 4 ans	4,2%	3,8%	3,4%	3,6%	3,6%
. 5 à 14 ans	8,7%	8,3%	8,2%	7,7%	7,4%
. 15 à 24 ans	17,2%	15,4%	15,4%	15,4%	14,4%
. 25 à 34 ans	15,4%	17,6%	18,4%	18,9%	20,7%
. 35 à 64 ans	38,2%	35,9%	36,2%	37,4%	37,4%
. 65 à 74 ans	10,3%	11,2%	9,0%	7,8%	7,9%
. 75 ans et plus	6,1%	7,8%	9,4%	9,1%	8,6%
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			8,8%	9,1%	8,0%
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			29,9%	39,8%	45,8%
. Professions intermédiaires			18,3%	19,1%	19,8%
. Employés			28,9%	21,5%	19,2%
. Ouvriers			12,7%	9,5%	6,3%
. Autres actifs (1)			1,4%	1,1%	1,0%
part des retraités/actifs			**30,2%**	**29,0%**	**29,4%**
LOGEMENTS	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Résidences principales	93,8%	88,5%	83,3%	76,8%	77,9%
Logements vacants (1)	2,8%	7,8%	9,1%	12,6%	12,9%
Résidences secondaires	3,5%	3,7%	7,6%	2,7%	4,4%
Logements occasionnels (2)				7,9%	4,8%
Autres					0,0%
RESIDENCES PRINCIPALES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Propriétaire	19,7%	24,4%	26,0%	30,0%	31,7%
. Locataire	67,5%	62,2%	59,9%	56,3%	56,6%
d'un local loué vide HLM			*2,7%*	*2,9%*	*4,0%*
d'un local loué vide non HLM			*51,4%*	*48,9%*	*46,1%*
d'un local loué meublé			*5,9%*	*4,5%*	*6,5%*
. Logé gratuitement	12,8%	13,4%	14,1%	13,7%	11,7%
Sans confort			32,2%	20,2%	12,2%
MÉNAGES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 1 personne	42,2%	48,5%	53,4%	54,8%	57,3%

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

Arrondissements centraux (1er à 7e) - effectifs

Source : INSEE, RP 68 à 99

	1968	1975	1982	1990	1999	evol. 75/68	evol. 82/75	evol. 90/82	evol. 99/90	evol.tot
POPULATION	419 159	329 405	288 396	278 649	262 170	***-21,4%***	***-12,4%***	***-3,4%***	***-5,9%***	***-37,5%***
. 0 à 4 ans	17 465	12 600	9 740	10 164	9 316	*-27,9%*	*-22,7%*	*4,4%*	*-8,3%*	*-46,7%*
. 5 à 14 ans	36 376	27 205	23 672	21 572	19 384	*-25,2%*	*-13,0%*	*-8,9%*	*-10,1%*	*-46,7%*
. 15 à 24 ans	72 131	50 645	44 424	43 028	37 871	*-29,8%*	*-12,3%*	*-3,1%*	*-12,0%*	*-47,5%*
. 25 à 34 ans	64 431	58 055	53 140	52 558	54 274	*-9,9%*	*-8,5%*	*-1,1%*	*3,3%*	*-15,8%*
. 35 à 64 ans	160 153	118 195	104 436	104 314	98 019	*-26,2%*	*-11,6%*	*-0,1%*	*-6,0%*	*-38,8%*
. 65 à 74 ans	42 998	37 035	25 992	21 767	20 795	*-13,9%*	*-29,8%*	*-16,3%*	*-4,5%*	*-51,6%*
. 75 ans et plus	25 605	25 670	26 992	25 246	22 511	*0,3%*	*5,1%*	*-6,5%*	*-10,8%*	*-12,1%*
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			145 140	145 366	136 942			***0,2%***	***-5,8%***	***-5,6%***
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			12 764	13 190	10 936			*3,3%*	*-17,1%*	*-14,3%*
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			43 380	57 784	62 672			*33,2%*	*8,5%*	*44,5%*
. Professions intermédiaires			26 576	27 725	27 100			*4,3%*	*-2,3%*	*2,0%*
. Employés			41 900	31 264	26 285			*-25,4%*	*-15,9%*	*-37,3%*
. Ouvriers			18 456	13 832	8 608			*-25,1%*	*-37,8%*	*-53,4%*
. Autres actifs (1)			2 064	1 571	1 341			*-23,9%*	*-14,6%*	*-35,0%*
Retraités			43 808	42 124	40 308			***-3,8%***	***-4,3%***	***-8,0%***
LOGEMENTS	202 885	185 375	182 616	195 075	188 502	***-8,6%***	***-1,5%***	***6,8%***	***-3,4%***	***-7,1%***
Résidences principales	190 243	164 075	152 116	149 884	146 779	*-13,8%*	*-7,3%*	*-1,5%*	*-2,1%*	*-22,8%*
Logements vacants (1)	5 586	14 380	16 588	24 565	24 371	*157,4%*	*15,4%*	*48,1%*	*-0,8%*	*336,3%*
Résidences secondaires	7 056	6 920	13 912	5 250	8 325	*-1,9%*	*101,0%*	*-62,3%*	*58,6%*	*18,0%*
Logements occasionnels (2)				15 376	9 027				*-41,3%*	
Autres					0					
RESIDENCES PRINCIPALES	190 243	164 075	152 116	149 884	146 779	***-13,8%***	***-7,3%***	***-1,5%***	***-2,1%***	***-22,8%***
. Propriétaire	37 412	40 000	39 552	44 974	46 530	*6,9%*	*-1,1%*	*13,7%*	*3,5%*	*24,4%*
. Locataire	128 392	102 100	91 188	84 389	83 118	*-20,5%*	*-10,7%*	*-7,5%*	*-1,5%*	*-35,3%*
d'un local loué vide HLM			4 124	4 402	5 931			*6,7%*	*34,7%*	*43,8%*
d'un local loué vide non HLM			78 124	73 253	67 633			*-6,2%*	*-7,7%*	*-13,4%*
d'un local loué meublé			8 940	6 734	9 554			*-24,7%*	*41,9%*	*6,9%*
. Logé gratuitement	24 439	21 975	21 376	20 521	17 131	*-10,1%*	*-2,7%*	*-4,0%*	*-16,5%*	*-29,9%*
Sans confort			49 036	30 252	17 947			*-38,3%*	*-40,7%*	*-63,4%*
MÉNAGES	191 353	164 075	152 116	149 884	146 779	***-14,3%***	***-7,3%***	***-1,5%***	***-2,1%***	***-23,3%***
. 1 personne	80 789	79 495	81 176	82 109	84 137	*-1,6%*	*2,1%*	*1,1%*	*2,5%*	*4,1%*
Taille moyenne des ménages (nbre de pers.)										
Taille moyenne des résidences (nbre de pièces)										
Nombre de personnes par pièce										

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

PARIS - effectifs

Source : INSEE, RP 68 à 99

	1968	1975	1982	1990	1999	evol. 75/68	evol. 82/75	evol. 90/82	evol. 99/90	evol.tot
POPULATION	2 586 634	2 296 945	2 176 652	2 152 329	2 125 851	***-11,2%***	***-5,2%***	***-1,1%***	***-1,2%***	***-17,8%***
. 0 à 4 ans	115 802	101 715	95 956	100 208	97 399	*-12,2%*	*-5,7%*	*4,4%*	*-2,8%*	*-15,9%*
. 5 à 14 ans	235 569	202 090	196 688	193 102	190 237	*-14,2%*	*-2,7%*	*-1,8%*	*-1,5%*	*-19,2%*
. 15 à 24 ans	423 080	333 910	306 168	292 222	263 760	*-21,1%*	*-8,3%*	*-4,6%*	*-9,7%*	*-37,7%*
. 25 à 34 ans	391 239	416 085	421 328	421 481	432 802	*6,4%*	*1,3%*	*0,0%*	*2,7%*	*10,6%*
. 35 à 64 ans	1 009 933	828 565	785 380	801 687	814 318	*-18,0%*	*-5,2%*	*2,1%*	*1,6%*	*-19,4%*
. 65 à 74 ans	262 060	248 795	186 360	160 455	158 791	*-5,1%*	*-25,1%*	*-13,9%*	*-1,0%*	*-39,4%*
. 75 ans et plus	148 951	165 785	184 772	183 174	168 544	*11,3%*	*11,5%*	*-0,9%*	*-8,0%*	*13,2%*
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			1 112 808	1 132 419	1 128 120			***1,8%***	***-0,4%***	***1,4%***
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			81 036	79 894	68 814			*-1,4%*	*-13,9%*	*-15,1%*
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			245 852	342 439	393 883			*39,3%*	*15,0%*	*60,2%*
. Professions intermédiaires			214 108	238 639	259 432			*11,5%*	*8,7%*	*21,2%*
. Employés			358 452	293 400	275 495			*-18,1%*	*-6,1%*	*-23,1%*
. Ouvriers			195 416	164 321	116 516			*-15,9%*	*-29,1%*	*-40,4%*
. Autres actifs (1)			17 944	13 726	13 980			*-23,5%*	*1,9%*	*-22,1%*
Retraités			322 528	334 455	330 151			***3,7%***	***-1,3%***	***2,4%***
LOGEMENTS	1 214 860	1 237 660	1 279 324	1 304 331	1 322 540	***1,9%***	***3,4%***	***2,0%***	***1,4%***	***8,9%***
Résidences principales	1 140 231	1 109 120	1 097 452	1 095 108	1 110 912	*-2,7%*	*-1,1%*	*-0,2%*	*1,4%*	*-2,6%*
Logements vacants (1)	39 234	90 745	125 456	118 296	136 554	*131,3%*	*38,3%*	*-5,7%*	*15,4%*	*248,1%*
Résidences secondaires	35 395	37 795	56 416	23 004	32 215	*6,8%*	*49,3%*	*-59,2%*	*40,0%*	*-9,0%*
Logements occasionnels (2)				67 923	42 859				*-36,9%*	
Autres					0					
RESIDENCES PRINCIPALES	1 140 231	1 109 120	1 097 452	1 095 108	1 110 912	***-2,7%***	***-1,1%***	***-0,2%***	***1,4%***	***-2,6%***
. Propriétaire	246 967	275 600	278 964	310 247	329 113	*11,6%*	*1,2%*	*11,2%*	*6,1%*	*33,3%*
. Locataire	778 377	725 940	714 784	689 875	700 934	*-6,7%*	*-1,5%*	*-3,5%*	*1,6%*	*-9,9%*
d'un local loué vide HLM			125 180	134 455	185 328			*7,4%*	*37,8%*	*48,0%*
d'un local loué vide non HLM			530 876	514 228	463 966			*-3,1%*	*-9,8%*	*-12,6%*
d'un local loué meublé			58 728	41 192	51 640			*-29,9%*	*25,4%*	*-12,1%*
. Logé gratuitement	114 887	107 580	103 704	94 986	80 865	*-6,4%*	*-3,6%*	*-8,4%*	*-14,9%*	*-29,6%*
Sans confort			322 916	188 709	110 821			*-41,6%*	*-41,3%*	*-65,7%*
MÉNAGES	1 153 159	1 109 120	1 097 452	1 095 108	1 110 912	***-3,8%***	***-1,1%***	***-0,2%***	***1,4%***	***-3,7%***
. 1 personne	437 317	487 560	528 796	545 837	581 691	*11,5%*	*8,5%*	*3,2%*	*6,6%*	*33,0%*
Taille moyenne des ménages (nbre de pers.)	2,19	2,02	1,94	1,92	1,87	*-7,5%*	*-4,3%*	*-1,0%*	*-2,5%*	*-14,6%*
Taille moyenne des résidences (nbre de pièces)	2,32	2,41	2,45	2,49	2,52	*4,1%*	*1,6%*	*1,4%*	*1,4%*	*8,8%*
Nombre de personnes par pièce	0,95	0,84	0,79	0,77	0,74	*-11,9%*	*-5,8%*	*-2,4%*	*-3,8%*	*-22,1%*

BILAN DE L'APPLICATION DU PSMV
évolution des principaux indicateurs population et logement 1968 - 1999

PARIS - structure

	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 0 à 4 ans	4,5%	4,4%	4,4%	4,7%	4,6%
. 5 à 14 ans	9,1%	8,8%	9,0%	9,0%	8,9%
. 15 à 24 ans	16,4%	14,5%	14,1%	13,6%	12,4%
. 25 à 34 ans	15,1%	18,1%	19,4%	19,6%	20,4%
. 35 à 64 ans	39,0%	36,1%	36,1%	37,2%	38,3%
. 65 à 74 ans	10,1%	10,8%	8,6%	7,5%	7,5%
. 75 ans et plus	5,8%	7,2%	8,5%	8,5%	7,9%
ACTIFS - CATEGORIES SOCIOPROF.			**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Artisans, commerçants, chefs d'entreprise			7,3%	7,1%	6,1%
. Cadres, professions intellectuelles supérieures			22,1%	30,2%	34,9%
. Professions intermédiaires			19,2%	21,1%	23,0%
. Employés			32,2%	25,9%	24,4%
. Ouvriers			17,6%	14,5%	10,3%
. Autres actifs (1)			1,6%	1,2%	1,2%
part des retraités/actifs			**29,0%**	**29,5%**	**29,3%**
LOGEMENTS	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
Résidences principales	93,9%	89,6%	85,8%	84,0%	84,0%
Logements vacants (1)	3,2%	7,3%	9,8%	9,1%	10,3%
Résidences secondaires	2,9%	3,1%	4,4%	1,8%	2,4%
Logements occasionnels (2)				5,2%	3,2%
Autres					0,0%
RESIDENCES PRINCIPALES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. Propriétaire	21,7%	24,8%	25,4%	28,3%	29,6%
. Locataire	68,3%	65,5%	65,1%	63,0%	63,1%
d'un local loué vide HLM			*11,4%*	*12,3%*	*16,7%*
d'un local loué vide non HLM			*48,4%*	*47,0%*	*41,8%*
d'un local loué meublé			*5,4%*	*3,8%*	*4,6%*
. Logé gratuitement	10,1%	9,7%	9,4%	8,7%	7,3%
Sans confort			29,4%	17,2%	10,0%
MÉNAGES	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
. 1 personne	37,9%	44,0%	48,2%	49,8%	52,4%