

1999/2018, 20 ANS D'ÉVOLUTION DU BÂTI PARISIEN ET DE SON OCCUPATION

NOTE n°166

DÉCEMBRE 2019



© ph. guignard@air-images.net

L'Apur a rassemblé un ensemble de données sur le bâti parisien qui montre l'évolution de Paris au cours des 20 dernières années : m² bâtis, population, emploi.

Le territoire parisien est à la fois très largement constitué et en perpétuelle évolution. L'Apur a exploité une dizaine de sources pour tenter d'apprécier cette dynamique : évolution de la population, de l'emploi, du logement, du bâti, des espaces verts. Ces chiffres permettent de dégager quelques enseignements :

- Une légère augmentation de la population sur la période.
- Une augmentation plus rapide de l'emploi, supérieure à celle des surfaces de bureaux montrant un cer-

tain resserrement et traduisant le développement de nouvelles formes d'emploi.

- Une progression du parc de logements, majoritairement au bénéfice des résidences secondaires et des logements occasionnels.
- Une légère progression de la densité bâtie essentiellement sur des emprises nouvellement ouvertes à l'urbanisation, anciennes emprises ferroviaires (Paris Rive Gauche, Rungis, Baticnolles ou le jardin d'Éole).

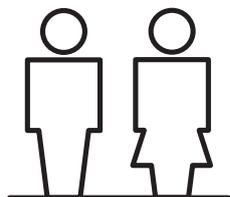
Quelques enseignements

- Une légère augmentation de la population sur l'ensemble de la période (+ 65 081 entre 1999-2016) et une augmentation plus marquée du nombre d'emplois (+ 198 054 entre 1999-2016). Cela se traduit par une densité humaine qui progresse de 354 à 378 habitants et emplois à l'hectare. La plus forte progression des emplois par rapport à la population se traduit par un ratio habitat-emploi en diminution, passant de 1,33 à 1,22 entre 1999 et 2016.
- Une progression du nombre total de logements (+ 50 900) principalement portée par le secteur social (+ 104 000 logements sociaux SRU entre 2001 et 2018, le taux SRU passant de 13 % à 21 %). Parallèlement une moindre progression des résidences principales (+ 28 400) liée à l'explosion des résidences secondaires et des logements occasionnels (+ 44 200).
- Paris se compose d'un parc bâti de 133 millions de m² mesuré à partir des surfaces de planchers, en additionnant les surfaces habitables (57 % du total),

les surfaces d'activités (33 %) et de dépendances de type caves et parking (10 %). Entre 2002 et 2018, les surfaces bâties ont progressé de 0,2 % par an en moyenne, soit + 3,8 millions de m², essentiellement consacrées au logement (+ 3,1 millions de m², soit 80 % de la hausse totale).

- Cette tendance est confortée par les données de permis de construire autorisés. Le solde entre les surfaces construites et les surfaces démolies est de 3,4 millions de m².
- L'augmentation du nombre d'emplois n'est pas strictement corrélée à l'évolution des surfaces d'activités (bureaux + équipement + autres activités), traduisant un certain resserrement de surfaces occupées par les actifs et le développement de nouvelles formes d'emplois (entrepreneuriat, service à la personne, etc.). Au sein des surfaces d'activités, qui sont pratiquement stables sur la période, les surfaces de bureaux progressent (+ 1,3 millions de m² pris sur stock global de surfaces d'activités qui a augmenté de 0,2 millions de m²).

- Les surfaces appartenant à la ville et aux bailleurs sociaux sont en progression de + 5 millions de m². Plus de 70 % de la progression des surfaces détenues par la ville de Paris et les bailleurs sociaux correspondent à l'effort de création de logements sociaux.
- Dans le même temps, les surfaces d'espaces verts accessibles au public ont progressé de 815 568 m² pour atteindre au total 4 352 342 m² à Paris en 2018. Cela représente une progression de + 1,2 % par an sur l'ensemble de la période 2001-2018. Et cela correspond aux créations d'espaces verts publics mais aussi aux extensions d'espaces verts publics existants ainsi qu'aux ré-appropriations et aux jardins partagés.
- Enfin, les bâtiments ont une emprise au sol de 2 600 hectares en 2015. Sur une période plus courte (2007-2015), cette emprise au sol a très légèrement augmenté par rapport à 2007 (+24 hectares), alors que dans la même période ont été aménagés Paris Rive Gauche (130 ha), Batignolles (54 ha), Rungis (4 ha) et les Jardins d'Eole (4 ha) pour ne citer que les principales opérations.



+ 65 000

habitants
entre 1999-2016,
2,19 millions d'habitants
en 2016



+ 198 000

emplois
entre 1999-2016,
1,79 millions d'emplois,
en 2016



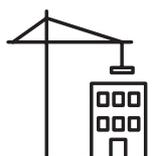
+ 51 000

logements
entre 1999-2016,
1,37 millions
de logements en 2016



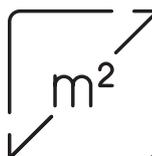
+ 104 000

logements sociaux SRU
entre 2001-2018,
245 000 logements
sociaux SRU en 2018



+ 3,8

millions de m² bâtis,
dont + 3,1 m de m²
consacrés au logement
entre 2002-2018
et 133 millions de m² bâtis
en 2018



+ 5

millions de m² appartenant
à la Ville de Paris
ou les bailleurs sociaux
entre 2002-2018,
et 2,3 millions de m²
en 2018



+ 0,8

millions de m² d'espaces
verts entre 2001-2018,
4,35 millions d'espaces
verts en 2018

	Paris	Source
Superficie y compris bois (ha)	10 540	
Superficie sans les bois (ha)	8 700	
POPULATION		Insee RP
2016	2 190 327	Insee RP
2011	2 249 975	Insee RP
2006	2 181 371	Insee RP
1999	2 125 246	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,2 %	Insee RP
2011-2016	- 0,5 %	Insee RP
2006-2011	0,6 %	Insee RP
1999-2006	0,4 %	Insee RP
EMPLOIS		Insee RP
2016	1 798 869	Insee RP
2011	1 788 201	Insee RP
2006	1 740 980	Insee RP
1999	1 600 815	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,7 %	Insee RP
RATIO HABITANTS/EMPLOIS		Insee RP
2016	1,22	Insee RP
1999	1,33	Insee RP
DENSITÉ DE POPULATION (hab/ha) avec les bois		Insee RP
2016	208	Insee RP
1999	202	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,2 %	Insee RP
DENSITÉ D'EMPLOIS (emp/ha) avec les bois		Insee RP
2016	171	Insee RP
1999	152	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,7 %	Insee RP
DENSITÉ HUMAINE (pop + emplois) avec les bois		Insee RP
2016	378	Insee RP
1999	354	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,4 %	Insee RP
NOMBRE DE LOGEMENTS		Insee RP
2016	1 374 377	Insee RP
1999	1 323 464	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,2 %	Insee RP
NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES		Insee RP
2016	1 140 127	Insee RP
1999	1 111 721	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	0,1 %	Insee RP
NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS*		Insee RP
2016	119 943	Insee RP
1999	75 725	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	2,7 %	Insee RP
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS*		Insee RP
2016	114 306	Insee RP
1999	136 018	Insee RP
Taux d'évolution annuels		Insee RP
1999-2016	- 1,0 %	Insee RP
LOGEMENTS SOCIAUX SRU		Insee RP
2018 Nb	245 210	État, DRHIL
% dans résidences principales	21,1 %	État, DRHIL
2001 Nb	154 314	État, DRHIL
% dans résidences principales	13,4 %	État, DRHIL
BUREAUX – Parc en m²		ORIE
2016	16 388 681	ORIE
2001	15 084 003	ORIE
Taux d'évolution annuels		ORIE
2001-2016	0,5 %	ORIE

	Paris	Source
SURFACE DE PLANCHER TOTALE ((somme logement + local activité + dépendances) en m²)		DGFIP
2018	133 263 575	DGFIP
2002	129 411 108	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	0,2 %	DGFIP
SURFACE DE LOGEMENTS M²		DGFIP
2018	76 176 177	DGFIP
2002	73 047 760	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	0,3 %	DGFIP
SURFACE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ (bureaux + équipements + locaux commerciaux + autres types de locaux) en m²		DGFIP
2018	43 810 596	DGFIP
2002	43 627 632	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	0,0 %	DGFIP
SURFACE DE DÉPENDANCES (cave/garage/grenier/parking/box/terrasse/toit-terrasse) en m²		DGFIP
2018	13 276 802	DGFIP
2002	12 735 716	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	0,3 %	DGFIP
PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE PARIS OU BAILLEURS SOCIAUX EN M² (somme logement + local activité)		DGFIP
2018	23 102 682	DGFIP
2002	18 126 074	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	1,5 %	DGFIP

CONSTRUCTION (en solde net des surfaces créées (construction-démolition) en m²)		DU
Habitation 2002-2018	2 135 747	DU
Bureaux 2002-2019	347 697	DU
Autres activités 2002-2018	857 573	DU
Solde des surfaces construites 2002-2018	3 341 017	DU

EMPRISE BÂTIE = Surface au sol des bâtiments en m²		Apur
2015	25 962 645	Apur
2007	25 723 126	Apur
Différence surface bâtie au sol entre 2007 et 2015	239 519	Apur
Taux d'évolution annuels		Apur
2007-2015	0,1 %	Apur

DENSITÉ BÂTIE (Surface de plancher totale/surface arrondissement avec les bois)		DGFIP
2018	1,26	DGFIP
2002	1,23	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	0,2 %	DGFIP
DENSITÉ BÂTIE (Surface de plancher totale/surface arrondissement sans les bois) <td></td> <td>DGFIP</td>		DGFIP
2018	1,53	DGFIP
2002	1,49	DGFIP
Taux d'évolution annuels		DGFIP
2002-2018	0,2 %	DGFIP

ESPACES VERTS existant en m²		DEVE
Situation fin 2018	4 352 342	DEVE
Situation en 2001	3 536 774	DEVE
Taux d'évolution annuels		DEVE
2001-2018	1,2 %	DEVE
ÉVOLUTION DES ESPACES VERTS (création, extension, ré-appropriation, jardins partagés) en m² <td></td> <td>DEVE</td>		DEVE
2001-2018	815 568	DEVE
2001-2007	316 641	DEVE
2008-2014	327 497	DEVE
2014-2018	171 430	DEVE

* Pour information les logements inoccupés correspondent à la somme des logements vacants, des résidences secondaires et des logements occasionnels

Définitions des indicateurs

Population : la population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

Emploi : nombre d'emplois total, salariés et non-salariés, publics et privés (données issues des déclarations des personnes enquêtées).

Logement : un logement (ou logement ordinaire) est un local utilisé pour l'habitation ; séparé, indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local. Ne sont pas considérés comme logements ordinaires les locaux utilisés pour l'habitation par les personnes qui résident au sein d'une communauté ou dans une habitation mobile. Toutefois, les logements de fonction situés dans l'enceinte des communautés sont des logements ordinaires.

Résidence principale : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Résidences secondaires et logements occasionnels : une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour

des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Logements vacants : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Logements sociaux SRU : les logements sociaux retenus au titre de la loi SRU sont les logements locatifs sociaux conventionnés correspondant aux catégories de financement PLAI, PLUS, PLS et assimilés.

Surfaces de bureaux : l'estimation annuelle du parc de bureaux francilien réalisée par l'ORIE s'appuie sur les surfaces de bureaux recensées au travers du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux (TSBCE) ; les surfaces de bureaux calculées à partir des données sur l'emploi (Insee) pour les bureaux non assujettis à la TSBCE ; les surfaces de bureaux livrés (base de données constituée par un recensement auprès des membres de l'ORIE) ; les surfaces de bureaux démolis (quand elles sont connues et transmises par les collectivités territoriales). Les surfaces de bureaux ainsi calculées sont exprimées en surface utile.

Surface de plancher : correspond à la surface calculée à partir du nu intérieur

des façades, et ce, pour chaque niveau. On distingue parmi ces surfaces de planchers, celles qui ont pour destination les logements, les locaux d'activités (bureau, équipements, locaux commerciaux et stockage) et les dépendances de type cave, garage, grenier, terrasse. On distingue également ces surfaces par type de propriétaire en particulier la Ville de Paris et les bailleurs sociaux.

Construction : il s'agit des surfaces de plancher nette créées soit la somme des surfaces construites moins la somme des surfaces démolies.

Emprise bâtie : elle correspond à l'emprise au sol de chaque bâtiment, emprise qui respecte les limites des parcelles.

Espaces verts : cela correspond des espaces verts accessibles au public, qu'il s'agisse de créations d'espaces verts publics, d'extensions ou de ré-appropriations et de jardins partagés.

Sources

- **Population, emploi, logement :** Insee recensement de la population.
- **Logements sociaux SRU :** Inventaire réalisé par l'État, DRIHL.
- **Bureaux :** Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE).
- **Surfaces bâties (habitat, activités, dépendances et propriétés de la ville de Paris et des bailleurs sociaux) :** Direction Générale des impôts (DGFiP).
- **Emprises bâties :** Modélisation des emprises des bâtiments par l'Apur. Cela correspond à l'emprise au sol de chaque bâtiment, emprise qui respecte les limites des parcelles.
- **Espaces verts :** Ville de Paris, Direction des Espaces Verts et de l'Environnement.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

