

ATLAS DES ACTIVITÉS À PARIS

INVENTAIRE DE L'IMMOBILIER

MARS 2022



ATELIER PARISIEN D'URBANISME apur.org

Directrices de la publication : **Dominique ALBA**Patricia PELLOUX

Étude réalisée par: François MOHRT, Gabriel SENEGAS

Sous la direction de: Olivier RICHARD

Cartographie et traitement statistique: Marie PHILIPPE, Anne SERVAIS

Photos et illustrations: Apur sauf mention contraire

Mise en page: **Apur** www.apur.org



Sommaire

INTRODUCTION	
Bureaux	8
Commerces	12
Hôtels	16
Enseignement et crèches	20
Culture	24
Santé	28
Sport	32
Transport et logistique	36
Culte	40
Autres surfaces d'activités	44
ANNEXE	48
MÉTHOLODOGIE	50

INTRODUCTION

Paris, née il y a plus de 2000 ans, à l'endroit le plus propice pour traverser la Seine, s'est bâtie sur les échanges entre le sud et le nord de l'Europe. À partir de l'an 1000, avec l'essor de l'activité commerciale, Paris devient la ville la plus importante d'Europe, en population et pour les activités. Au moment de la Révolution industrielle, Paris se transforme radicalement et devient, au cours du 19e siècle, l'une des capitales mondiales de l'industrie en se couvrant d'usines et d'ateliers. En 1900, près d'un million d'ouvriers y travaillent. Cependant, à partir de la Première guerre mondiale, la ville se tertiarise. Dans les quartiers centraux les immeubles d'habitation se transforment en bureaux et les usines sont détruites. A partir des années 1960, de grandes opérations immobilières se mettent en place en dehors du centre, transformant les quartiers périphériques. Des quartiers de bureaux modernes apparaissent (Montparnasse, Gare de Lyon...), en parallèle de grands centres commerciaux. Toutes ces strates historiques ont façonné les quartiers parisiens, et comme jadis, le centre de la capitale accueille la majorité des commerces, alors que le centre des affaires s'est déplacé vers l'ouest et que les équipements s'efforcent de mailler le territoire avec cependant des regroupements historiques. Malgré ces polarités, la caractéristique principale de Paris est d'être une ville mixte ; le Quartier Central des Affaires (8e arrondissements et quartiers alentours), plus grand centre d'affaires d'Europe continentale, regroupe aussi 1/5 des commerces de la capitale, 1/3 des chambres d'hôtels et de nombreux équipements tout en conservant de nombreux habitants. Paris est dominé par l'emploi de bureaux qui représente 53 % de l'emploi total parisien* et 36 % des surfaces d'activités. Les commerces, situés principalement en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, le long

des rues constituent environ un quart des surfaces (23 %) et les équipements, un tiers (31 %). Ceux-ci ont été déclinés en équipements d'enseignement, culturels, de santé, sportifs, logistiques et infrastructures de transport. Enfin, les hôtels, car Paris est l'une des villes du monde les plus touristique, occupent 5 % des surfaces.

Initié à la demande de l'Agence de l'Écologie Urbaine de la Direction des espaces verts et de l'environnement de la Ville de Paris, cet atlas des activités est un premier inventaire fin et exhaustif du poids immobilier qu'elles occupent à Paris. C'est l'étape initiale d'un travail sur l'enjeu de l'efficience énergétique de ces activités qui doit mener à l'établissement d'une cartographie énergétique des activités parisiennes. Du fait des objectifs ambitieux portés par le plan climat parisien (neutralité carbone et division par 2 des consommations énergétiques notamment), le secteur d'activité et ses 59 millions de m², soit près de 45 % de la surface de planchers totale de Paris, doit aussi évoluer dans sa globalité pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs. Des stratégies de rénovation énergétique sont déjà à l'œuvre dans le parc de bureaux, notamment par le fait de grandes foncières, ou dans certains types d'équipements publics (rénovation des écoles par exemple). Les activités parisiennes relevant d'une diversité importante de typologie (immeubles de bureaux, commerces, piscines, les bibliothèques...) et d'une diversité de format avec des localisations plus ou moins diffuses dans la ville, la suite du travail permettra de comprendre et partager toutes les mutations engagées, les accélérations nécessaires et les mutualisations possibles.

^{* «} Plus d'un emploi sur deux est un emploi de bureau dans la Métropole du Grand Paris », note n° 189, novembre 2020, Apur.



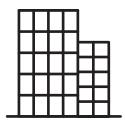
59 M

de m² d'immobilier d'activités



2008900

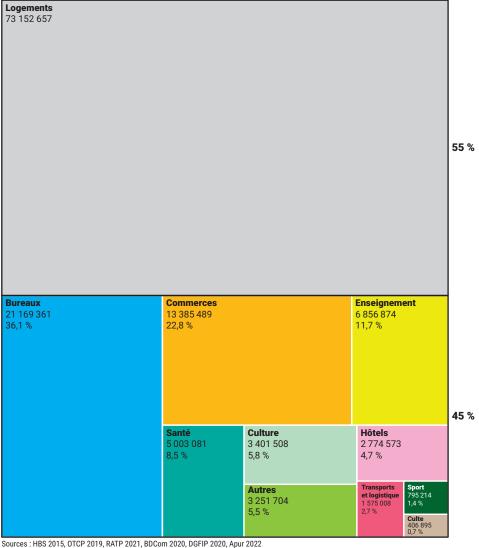
emplois à Paris en 2020



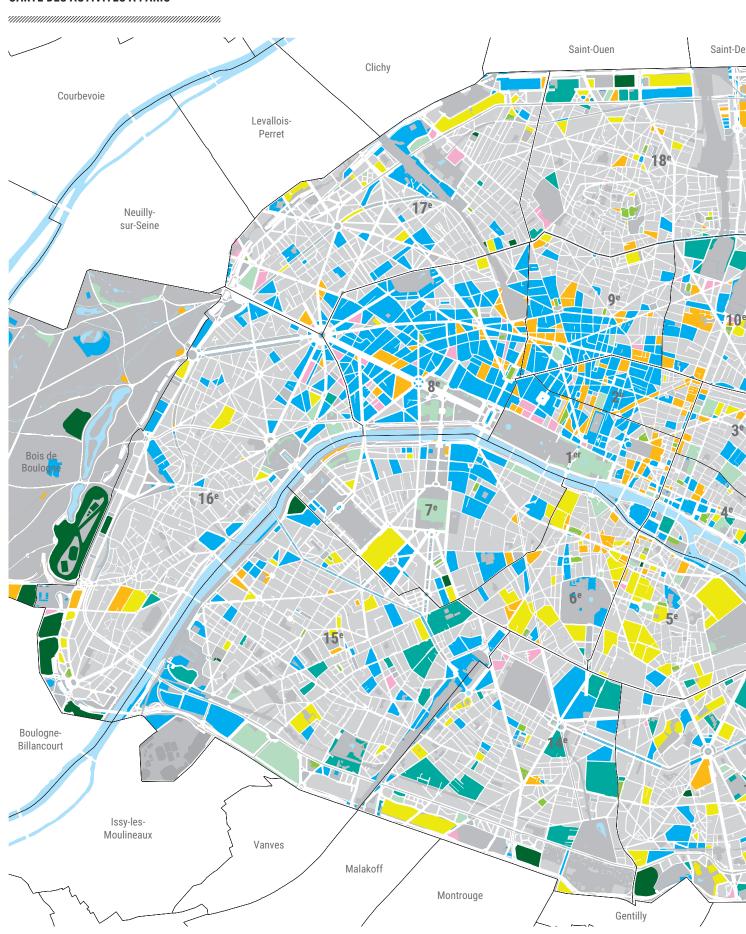
45 %

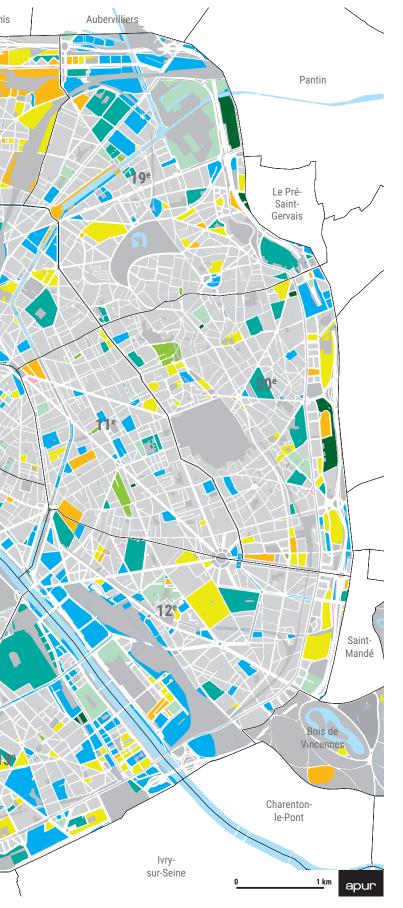
part de l'immobilier d'activités dans la surface bâtie totale

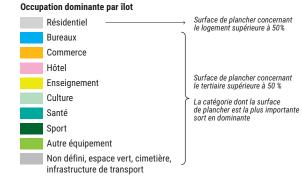
Le schéma ci-contre permet d'appréhender les surfaces bâties de Paris divisées en 2 grandes catégories : les surfaces habitables de logements en gris (73,2 millions de m2) et les surfaces d'activités (58,6 millions de m²) de différentes couleurs en fonction des divers types d'occupation (bureaux, commerces, équipements...). Les surfaces habitables de logements ne comprennent pas les surfaces communes aux habitations comme les couloirs d'accès aux logements, les ascenseurs et autres surfaces annexes. Rappelons que ces surfaces peuvent constituer 10 à 20 % des surfaces totales de logements. En revanche, ces surfaces de communication ont été comptées pour les activités car elles sont généralement complètement intégrées aux surfaces « utiles » et sont associées à des consommations d'énergie (à la différence des surfaces communes des logements dont la consommation énergétique associée est très faible).



CARTE DES ACTIVITÉS À PARIS

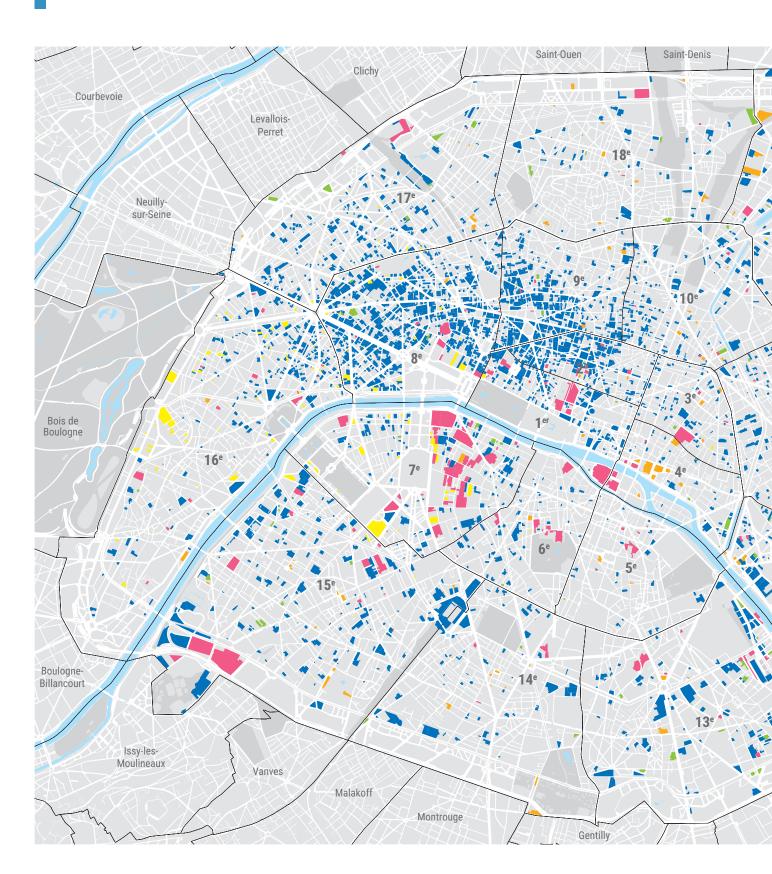


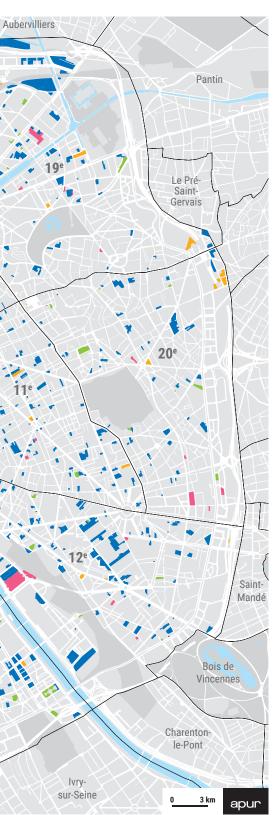




Sources : HBS 2015, OTCP 2019, RATP 2021, BDCom 2020, DGFIP 2020, Apur 2022

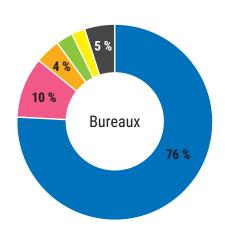
Bureaux





LES BUREAUX





Les surfaces de bureaux

Les surfaces de bureaux à Paris en 2020 représentent un peu plus de 21 millions de m², soit presque 40 % des surfaces d'activités parisiennes. La majorité des surfaces comptabilisées comme privées ou publiques dans ces tableaux concernent des immeubles entiers. Cela est dû à la méthode de dénombrement de ces surfaces. La démarche, initiée en 2015, avec la collaboration du cabinet « HBS, La place de l'immobilier », a permis de localiser les immeubles de bureaux de plus de 1000 m² à Paris. Pour trouver ces surfaces de bureaux, il a fallu croiser les surfaces de plus de 1000 m² d'activités du fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques) avec les adresses du fichier SIRENE de l'Insee ayant des effectifs salariés supérieurs à 50 personnes. L'occupation en bureau a été déduite de trois éléments:

- la présence d'emplois (avec une surface moyenne par emploi voisine de 20 m²);
- une raison sociale des entreprises compatibles avec une destination tertiaire;

• la présence de transactions ou d'offre tertiaire sur l'immeuble

La surface de planchers des bureaux a été mise à jour en 2021. Six types de bureaux ont été définis.

Les bureaux relevant du secteur privé et de la copropriété (principalement privée) représentent la catégorie la plus importante en termes de surfaces (16 millions de m²). Les quelques 3150 immeubles (en bleu sur la carte et les tableaux) représentent les troisquarts de la surface totale des bureaux parisiens. Les bureaux occupés par le secteur privé ou en copropriété forment ce qu'on appelle globalement le secteur marchand; c'est-à-dire que les propriétaires sont rarement occupants et louent leurs biens à des entreprises privées. Ce sont principalement des SCI, des OPCI et des foncières. Les immeubles parisiens entièrement occupés par des bureaux sont récents à

l'échelle de la ville. Ils n'existaient pas avant 1850 et ont commencé à être construits, avec l'amplification de la Révolution Industrielle dans la 2e partie du XIXe siècle, dans le quartier de la Bourse et de l'Opéra. Avec le développement de l'économie, avant la 2e guerre Mondiale, de nombreux immeubles de logements ont été transformés en bureaux, notamment dans les 8e et 9e arrondissements. Avec la partie ouest du 1er arrondissement et les quartiers proches de la place de l'Étoile des 16e et 17e arrondissements, cette zone est appelée « Quartier central des Affaires » (QCA). Avec plus de 7 millions de m² de bureaux, c'est le principal quartier d'affaires français, devant le quartier de la Défense (3,5 millions de m² de bureaux) qui en constitue le prolongement, à l'ouest. Les immeubles, en majorité de type haussmannien ou post haussmannien ont une surface moyenne de 4000 m² de planchers. Après-guerre, un desserrement s'est opéré au profit d'arrondissements périphériques de l'ouest, surtout les 15e et 17e et dans une moindre mesure dans le 16e arrondissement (opérations Maine-Montparnasse, Front de Seine...) avec la construction de grands immeubles de bureaux et de tours. Entre 1980 et 2000, le mouvement de desserrement s'amplifie et s'est élargi aux 12e, 14e et 15e arrondissements. Enfin depuis 2000, l'essentiel des nouvelles surfaces de bureaux se situe dans les zones d'aménagement de Paris rive gauche et Paris Nord-Est. Dans ces quartiers les immeubles de bureaux ont été construits plus récemment (après 1945), sont moins mixtes et sont plus grands (10000 m² de planchers en moyenne)

Pour le secteur public, où sont distingués les actifs de **l'État et de la Ré-**

Arr.	Bureaux privés / copropriété	Bureaux État-Région	Bureaux municipaux	Bureaux Parapublic	Ambassades, inst. Internationales	Bureaux en boutique	Total surfaces bureaux
1 ^{er}	686 669	115 720	181 473	1 914	7 214	26 987	1 019 977
2 ^e	1 014 540	50 863	7 500	2 652	664	33 618	1 109 837
3e	215 116	8 245	14 392	0	2 407	47 160	287 320
4 e	110 557	22 676	157 370	17 567	0	16 037	324 207
Paris Centre	2 026 882	197 504	360 735	22 133	10 285	123 802	2 741 341
5 ^e	68 840	56 061	25 276	1 000	0	30 331	181 507
6 ^e	200 861	126 454	5 501	1 003	3 163	18 663	355 645
7 ^e	551 142	487 444	14 568	32 368	141 696	25 931	1 253 150
8e	2 888 804	112 149	8 366	15 372	82 771	44 916	3 152 377
9e	1 640 667	19 973	17 207	14 795	1 610	51 461	1 745 714
10e	438 007	15 367	18 494	16 325	0	110 971	599 163
11e	456 551	12 888	18 529	10 131	0	175 305	673 405
12e	1 178 101	210 950	53 519	64 516	0	64 640	1 571 726
13e	1 167 725	122 578	65 484	155 015	0	62 548	1 573 350
14e	557 913	42 566	29 913	11 364	0	67 420	709 176
15e	1 637 349	335 659	59 281	44 826	41 009	89 540	2 207 664
16e	1 028 084	32 233	32 809	2 407	199 238	40 086	1 334 858
17e	1 042 340	10 339	18 543	47 594	18 153	87 841	1 224 810
18e	313 607	29 785	26 675	30 055	0	62 291	462 412
19e	637 654	185 807	84 455	65 792	2 002	43 211	1 018 921
20e	192 766	30 520	23 568	51 623	0	65 665	364 142
Paris	16 027 293	2 028 277	862 925	586 319	499 926	1 164 622	21 169 361

Sources: HBS 2015, DGFIP 2020, Apur 2022







le Palais de Justice de l'Île de la Cité, la Préfecture de Police et le nouveau Tribunal de Grande Instance de Paris dans

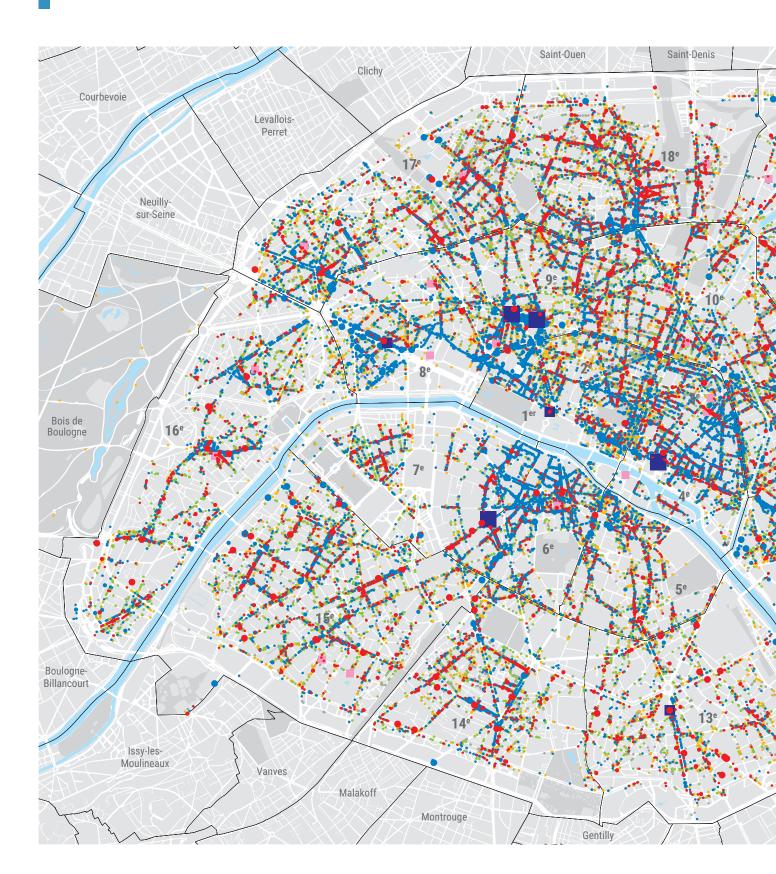
le quartier des Batignolles.

gion (en rouge), de la Municipalité (en orange) et d'organismes liés à l'État (en vert), les occupants sont, la plupart du temps aussi, les propriétaires. C'est pourquoi l'on parle de secteur non marchand. Ce secteur public occupe environ 16 % des surfaces de bureaux à Paris. Pour loger les bureaux de ses principaux ministères, l'État a, depuis longtemps mobilisé et agrandi les anciens hôtels particuliers de l'aristocratie du Faubourg-Saint-Germain. Le 7e arrondissement concentre presque un quarts des surfaces de bureaux de l'État. Comme pour le secteur privé, on a assisté, plus ou moins récemment, à un desserrement de grandes administrations vers des lieux plus excentrés (Ministère de l'Économie et des Finances à Bercy dans le 12e arrondissement et ministère de la Défense à Balard dans le 15^e arrondissement). Les types de bâtiments sont très variables et de tailles diverses. En moyenne, les immeubles de bureaux du secteur public sont plus grands (9000 m² de planchers en moyenne) que ceux du secteur privé. Outre les bureaux des ministères et des administrations publiques, des surfaces accueillants les services régaliens de l'État (Police, Justice) ont été inclus dans cette catégorie. On y trouve notamment

Les ambassades et les bureaux d'institutions internationales comme l'UNESCO ou l'OCDE sont figurées en jaune. Ces surfaces ne représentent qu'un peu moins de 500 000 m² (2 % du total) localisés surtout dans les 7e, 8e et 16e arrondissements, lieux d'implantation traditionnels des ambassades. Les espaces de représentation et des logements de fonction indissociables des surfaces de bureaux peuvent constituer une part notable de ces immeubles.

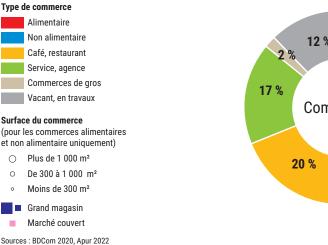
Enfin, les « **bureaux en boutique** ». Ce sont d'anciennes boutiques en rez-dechaussée des immeubles qui ont été, au fil du temps, transformées en espace de bureaux. La connaissance précise de leur localisation est le résultat d'un recensement exhaustif effectué tous les 3 ans dont le dernier date d'octobre 2020. Il s'agit surtout de petites surfaces (200 m² en moyenne). On en dénombre environ 5 700 pour une surface totale de 1,16 million de m². Elles ne figurent pas sur la carte.

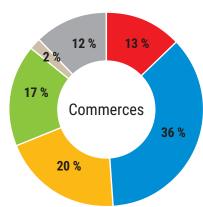
Commerces





LES COMMERCES





Les surfaces de commerces

Les surfaces de commerces à Paris en 2020 représentent plus de 13 millions de m2, soit environ un quart des surfaces d'activités parisiennes. Il s'agit de nombreuses petites surfaces, très majoritairement situées sur rue, en rez-dechaussée des immeubles, 71 000 locaux commerciaux ont été recensés en octobre 2020. Le niveau de détail est très important puisque 220 types d'activités sont répertoriées. Le recensement a été croisé avec le fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques) afin d'en connaître les surfaces de planchers qui en moyenne, sont de l'ordre d'un peu moins de 200 m², surfaces de vente et surfaces de réserves comprises.

Les locaux commerciaux peuvent être divisés en 6 grandes catégories :

7700 commerces alimentaires (points rouges) représentent 13 % des surfaces commerciales (1,75 million de m²). Un certain nombre de ces commerces sont

aussi artisans, comme le millier de boulangeries ou les 500 boucheries. Ils ont donc besoin d'équipements spécifiques pour entreposer et transformer leurs produits comme des chambres froides ou des fours de cuisson. En outre, la plupart des commerces alimentaires doivent disposer de compartiments réfrigérés pour conserver la nourriture. Si la majorité des commerces alimentaires sont petits, la grande distribution s'est développée sur des surfaces plus importantes. Sans compter les réserves qui peuvent parfois doubler la surface de l'établissement, on distingue 740 supérettes dont la surface de vente est comprise entre 120 et 400 m², 330 supermarchés dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2500 m² et 3 hypermarchés dont la surface de vente est supérieure à 2500 m². La soixantaine de « Monoprix » ont une prédominance alimentaire moins marquée et ont des tailles qui s'apparentent aux supermarchés et hypermarchés.

21000 commerces non alimentaires (points bleus) représentent 36 % des surfaces commerciales (4,8 millions de m²). On y recense les 2 Grands Magasins du boulevard Haussmann (Galeries Lafavette et Printemps), le BHV-Le Marais et le Bon Marché, qui ensemble cumulent une surface totale supérieure à 260000 m². Les commerces d'équipement de la personne (habillement, chaussures et bijouterie) sont les plus nombreux et se concentrent surtout dans les arrondissements centraux (Paris Centre à 9e). C'est moins le cas pour d'autres commerces non alimentaires comme ceux liés à la santé et à la beauté (pharmacies, parfumeries...), les commerces liés à la culture et aux loisirs (librairies, magasins de sport...) ou l'équipement de la maison (vente de meubles, électroménager, décoration...). Les espaces de vente de ces magasins sont utilisés presque uniquement pour l'exposition des produits et ne nécessitent pas d'équipements particuliers. En revanche,

les commerces de bricolage et jardinage et ceux liés à l'auto ou aux 2 roues motorisés nécessitent parfois des équipements spécifiques pour exercer leur commerce.

17 000 services commerciaux (points verts) représentent 20 % des surfaces commerciales (2,7 millions de m²). Il s'agit d'une part plus de 4000 agences (bancaires, immobilières...) qui fonctionnent globalement comme des bureaux en boutique et de 13000 services commerciaux en direction des particuliers (cordonneries, coiffeurs, blanchisseries, salles de sport...) ou en direction des entreprises. Ces services commerciaux ont souvent besoin d'équipements spécifiques, de machines, pour satisfaire les besoins de leur clientèle. Des évacuations d'air sont parfois nécessaires.

15 200 bars, cafés et restaurants (points jaunes) représentent 17 % des surfaces commerciales (2,3 millions de

m²). La moitié des établissements se situent dans les arrondissements centraux (Paris Centre à 9e). La plupart des restaurants nécessitent des équipements particuliers (cuisine, chambre froide, fours...) et des évacuations d'air.

1000 commerces de gros subsistent dans Paris et ne représentent que 1,5 % des surfaces commerciales (200 000 m²). Ces commerces, en forte diminution depuis plusieurs années, se situent presque exclusivement dans les 2e, 3e 10e et 11e arrondissements. Il s'agit souvent de surface de stockage, parfois avec de la petite fabrication.

On dénombre, enfin, **8700 locaux vacants ou en travaux**. Ils représentent environ 12,5 % des surfaces soit 1,6 millions de m².

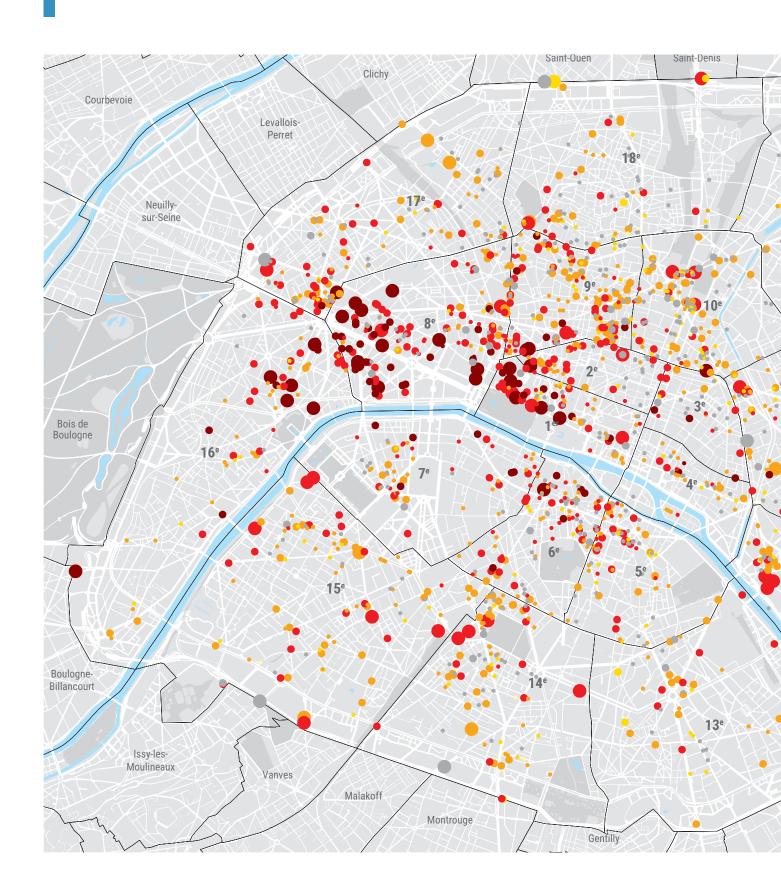
Arr.	Surface commerces alimentaires	Surface commerces non alimentaires	Surface cafés-restaurants	Surfaces services commerciaux	Surface commerces de gros	Surface locaux vacants en RdC	Total surface commerces
1 ^{er}	41 762	324 198	132 784	72 179	0	169 579	740 502
2 e	34 041	162 482	147 647	85 548	74 204	83 519	587 440
3e	33 976	201 190	62 374	80 780	61 054	67 305	506 678
4 e	34 955	209 391	68 608	46 217	1 581	41 784	402 536
Paris Centre	144 734	897 260	411 413	284 724	136 838	362 186	2 237 156
5e	43 655	99 621	99 458	87 538	558	49 584	380 415
6e	43 776	276 824	94 840	91 660	566	54 286	561 952
7e	47 155	211 564	53 340	59 740	95	31 229	403 123
8e	47 385	430 812	189 267	167 015	1 158	158 253	993 891
9e	74 158	545 437	203 547	143 691	1 801	99 535	1 068 169
10e	109 824	186 602	171 452	187 883	16 137	133 560	805 459
11e	135 313	285 268	172 358	233 142	21 778	118 368	966 226
12e	104 559	248 690	88 161	157 180	4 530	59 014	662 134
13 ^e	148 746	159 899	102 658	130 370	1 892	52 490	596 054
14 ^e	99 843	129 912	88 261	112 472	1 296	47 361	479 145
15e	146 771	292 641	109 867	225 923	1 882	96 158	873 241
16e	142 790	217 630	97 363	179 566	271	59 630	697 251
17e	108 000	236 616	132 904	176 999	1 724	91 840	748 083
18e	132 827	333 040	128 782	157 250	2 348	136 702	890 949
19e	105 669	121 038	77 255	119 222	2 930	58 656	484 771
20e	113 396	139 560	68 228	149 965	2 213	64 109	537 470
Paris	1 748 602	4 812 414	2 289 155	2 664 342	198 016	1 672 960	13 385 489

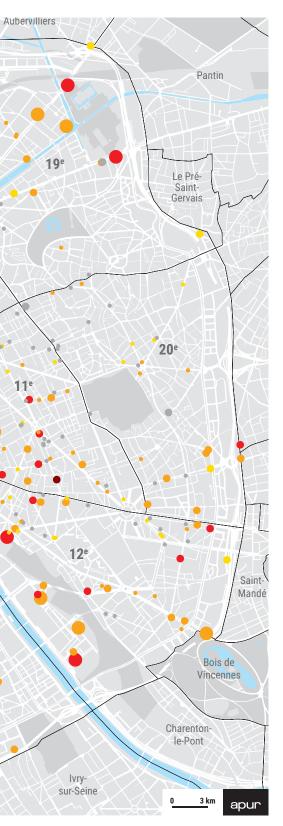
Sources: BDCom 2020, Apur 2022



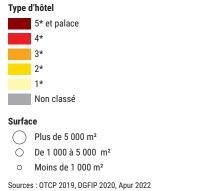


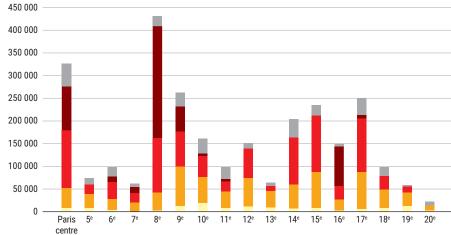
Hôtels





LES HÔTELS





Les surfaces d'hôtels

Les surfaces occupées par les quelques 1700 hôtels de tourisme parisiens représentent 2,8 millions de m². Les données proviennent de la base tenue par l'Office de Tourisme de Paris (2019) qui indique, entre autres, la localisation précise, le nombre de chambres et la catégorie de classement pour chaque hôtel. Depuis 2012, Il existe 7 catégories de classement allant de 1 étoile à « palace » en fonction de plusieurs critères et notamment la présence d'un accueil continu ou pas,

le nombre de langues parlé par le personnel en plus du français, la présence de sanitaires, le confort et la taille de la chambre, le service en chambre, des équipements spécifiques (télévision, coffre-fort, accès à internet...). Il existe, aussi, des hôtels qui ne souhaitent pas être classés et dont le niveau de confort peut varier. Cette base a été croisée avec le fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques) afin de connaître les surfaces de ces hôtels.

Si l'on reprend ce classement par catégories, on observe une grande disparité de taille, de nombre de chambres et de localisation selon les arrondissements on peut distinguer :

- L'hôtellerie économique soit les hôtels 1*. Ils sont peu nombreux et la surface totale de ceux-ci n'est que d'un peu plus de 10000 m². Ils sont, en général, petits et ne possèdent, en moyenne, qu'une trentaine de chambres dont la taille minimum ne doit pas être inférieure à 9 m². Beaucoup ont des sanitaires communs à plusieurs chambres. Un certain nombre d'hôtels « non classés » s'apparentent, en ce qui concerne le confort, à cette catégorie.
- L'hôtellerie milieu de gamme soit les hôtels 2* et 3* représente le segment le plus important en nombre (780 hôtels, soit 47 % du parc) mais avec seulement 32 % des surfaces (890 000 m²). De capacité assez mo-

deste (45 chambres par hôtel en moyenne), ils se trouvent souvent à proximité de gares ou encore d'axes touristiques tels que les grands boulevards, le secteur de Pigalle, ce qui est visible sur la carte ci-contre sous la forme de grappes d'hôtels dans le 10° et surtout 9° arrondissements. Une dizaine d'assez grands établissements se sont implantés dans les quartiers périphériques ou aux portes de Paris.

• L'hôtellerie haut de gamme soit les hôtels 4* totalise 23 % des hôtels (environ 380) et 35 % des surfaces (962 000 m²). Aux petits établissements ancrés aux abords des principaux sites et quartiers touristiques parisiens, se sont greffés plus récemment des bâtiments de plus grande taille, localisés en limite de Paris. Dans ces établissements, les chambres sont spacieuses (plus de 16 m²), les sanitaires inclus, l'accueil est assuré 24h sur 24 et la possibilité de dîner à l'hôtel.

Les hôtels très haut de gamme soit les hôtels 5* et palaces se situent presque exclusivement dans le centre-ouest de Paris, en particulier le long de l'axe majeur qui relie le Louvre à la Porte Maillot. D'une taille moyenne élevée (près de 100 chambres par hôtel), s'ils ne représentent que 5 % du parc en nombre d'hôtels mais comptent pour 20 % des surfaces (540 000 m²). On dénombre 12 palaces parmi eux, dans le 1er, 6e, 8e et 16e arrondissements.

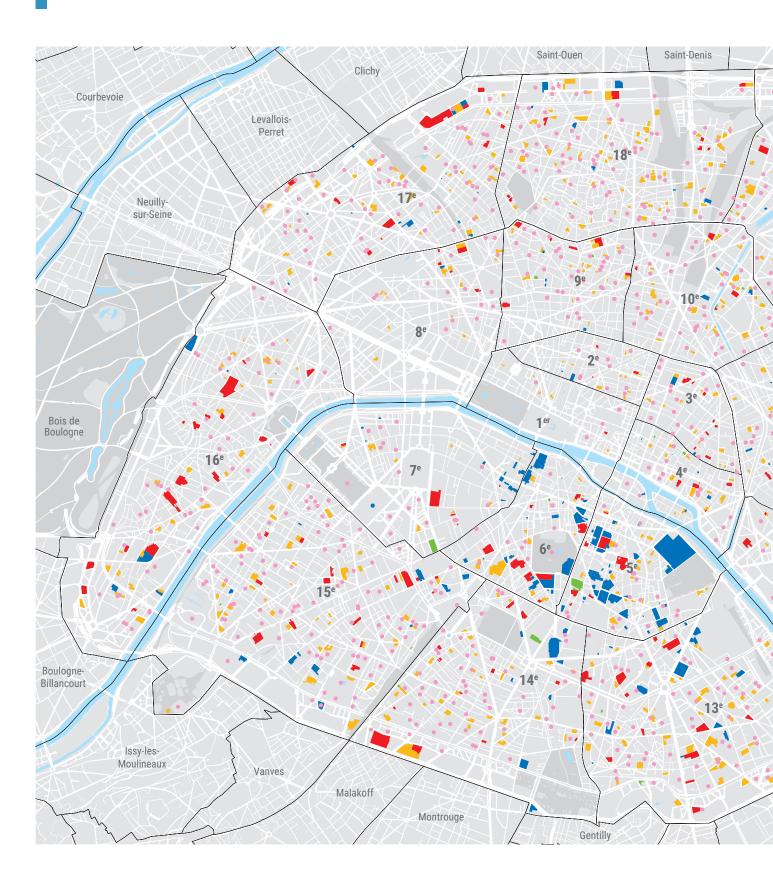
Arr.	1*	2*	3*	4*	5*	Palaces	Hôtels non classé	Total surfaces d'hôtels
1 ^{er}	0	1 734	13 990	78 082	54 427	29 474	29 849	207 556
2 ^e	0	265	13 263	32 457	0	9 123	9 054	64 162
3e	0	2 620	5 537	12 124	7 391	0	5 870	33 542
4 e	714	1 835	13 169	4 925	1 597	0	4 075	26 315
Paris Centre	714	6 454	45 959	127 588	63 414	38 597	48 847	331 575
5e	0	8 740	30 279	21 783	0	0	14 101	74 903
6e	0	3 988	24 350	37 035	12 831	0	20 364	98 568
7e	0	250	20 130	20 701	14 358	0	7 780	63 220
8e	0	2 893	40 058	120 570	160 501	85 671	23 361	433 054
9e	1 181	13 008	85 942	78 346	55 569	0	30 364	264 410
10e	2 000	17 556	56 767	46 103	5 989	0	32 535	160 949
11e	0	8 720	35 281	21 035	5 720	0	26 098	96 854
12e	450	15 524	62 231	64 398	0	0	12 073	154 675
13e	0	10 271	35 952	10 410	0		8 094	64 727
14e	1 334	6 716	52 289	103 516	0	0	53 171	217 026
15e	1 160	7 770	78 754	123 448	0	0	24 656	235 787
16e	0	2 942	23 209	30 688	45 077	42 392	5 462	149 769
17e	1 200	4 903	82 299	114 213	7 670	0	37 163	247 448
18e	2 123	7 020	39 935	29 745	0	0	19 453	98 277
19e	0	13 382	30 393	12 821	0	0	4 055	60 650
20e	0	3 263	10 068	0	0	0	9 351	22 682
Paris	10 162	133 399	753 895	962 400	371 128	166 660	376 929	2 774 573

Sources: OTCP 2019, DGFIP 2020, Apur 2022





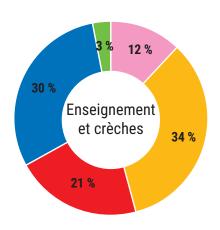
Enseignement et crèches



Aubervilliers Pantin Le Pré-Saint-Gervais Saint-Mandé Bois de Vincennes Charentonle-Pont lvrysur-Seine apur

L'ENSEIGNEMENT ET LES CRÈCHES





Les surfaces d'enseignement et les crèches

Les surfaces dédiées à l'enseignement primaire, secondaire et supérieur représentent un peu moins de 6,9 millions de m². Les crèches et jardins d'enfants parisiens, équipement de proximité, ont une surface totale de près de 800 000 m². Les données proviennent de la base des équipements de l'Apur croisée avec le fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques). Des indicateurs comme le nombre de berceaux, pour les crèches, le nombre de classes pour les écoles et collèges ont été utilisés pour déterminer les surfaces. Le calcul des surfaces pour les lycées et universités est plus aisé dans le sens que ceux-ci occupent, en général, des parcelles entières.

5 catégories ont été distinguées:

• 1070 crèches et jardins d'enfants pour une surface globale d'environ 800 000 m². Ces établissements sont présents dans tous les quartiers sauf dans le Quartier Central des Affaires et dans la partie est du 7e arrondissement. Les surfaces cumulées les plus importantes se situent dans les quartiers où la population résidente et les familles sont les plus nombreuses, comme les 15e, 19e et 20e arrondissements. La Ville de Paris (11 %) et quelques bailleurs sociaux (Paris-Habitat, 11 %, RIVP, 4 % et Elogie-SIEMP, 2 %) sont les principaux propriétaires de ces établissements.

- 895 écoles et collèges ont une surface d'environ 2,3 million de m². Comme pour les crèches, ces établissements qui reçoivent les enfants entre 3 et 14/15 ans, se situent aussi dans les lieux où la population résidente et les familles sont les plus nombreuses, c'est-à-dire les 12e, 13e, 15e, 18e, 19e, et surtout 20e arrondissements. Plus des 2/3 des établissements appartiennent à la Ville de Paris
- 211 lycées ont une surface de planchers d'environ 1,47 millions de m².

Contrairement aux écoles et collèges, la localisation des lycées parisiens n'est pas forcément corrélée à la densité de la population résidente bien que l'on retrouve beaucoup de grands lycées dans les 13e (Claude Monet...), 15e (Buffon, Camille Sée...), 16e (Janson de Sailly, Jean-Baptiste Say...) ou 19e arrondissements (Henri Bergson, Jules Richard...); elle peut être liée aussi à un héritage historique comme dans le 6e arrondissement avec les lycées Saint Louis, Montaigne, Fénelon... Les Lycées appartiennent principalement à l'État souvent à travers le Ministère de l'Éducation Nationale (environ 30 %), la Ville de Paris (environ 22 %), la Région (environ 22 %) et quelques autres organismes comme la Chambre de Commerce et d'Industrie ou la Fondation d'Auteuil.

 222 parcelles où se situent des établissements universitaires ont une sur-

face de planchers de plus de 2 millions de m2. Héritage de l'Histoire, ces établissements sont situés pour presque la moitié dans le 5e et 6e arrondissements (Jussieu, Paris I et IV Sorbonne, École de Médecine, ENM, Paris II Assas... pour ne citer que les plus importants). Depuis de nombreuses années, un desserrement est en cours et de nouveaux campus sont installés dans des quartiers plus périphériques (notamment Paris-Diderot dans le 13e arrondissement et plus récemment Sorbonne Nouvelle dans le 12e arrondissement). Plus de la moitié des surfaces appartiennent à L'État via le Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'innovation et d'autres ministères, environ 20 % appartiennent à la Ville de Paris.

 Enfin, il existe une cinquantaine d'autres surfaces d'enseignement totalisant un peu moins de 250000 m² qui n'ont pas pu être classées ailleurs.

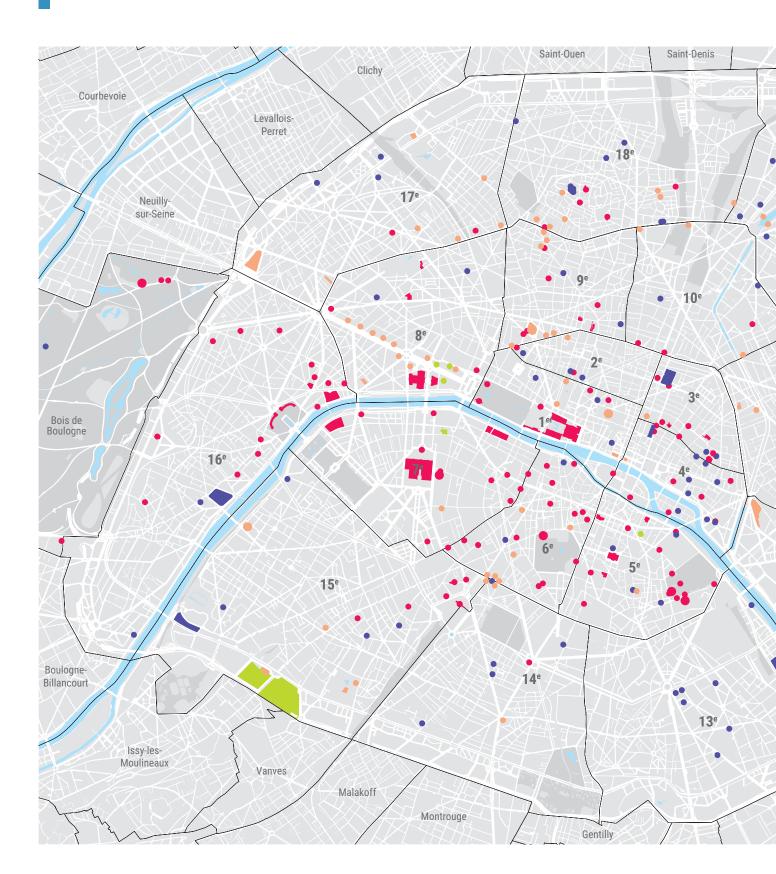
Arr.	Crèches	Écoles-collèges	Lycées	Université	Autre enseignement	Total enseignement et crèche
1 ^{er}	3 565	13 947	2 924	0	284	20 720
2e	5 117	20 901	5 075	16 507	0	47 600
3e	12 521	36 906	32 992	25 368	1 536	109 323
4 e	7 715	54 848	21 827	12 259	4 727	101 376
Paris Centre	28 918	126 602	62 818	54 134	6 547	279 019
5e	15 547	71 675	81 938	414 975	17 049	601 183
6e	7 000	93 166	140 776	308 376	2 984	552 302
7e	26 878	35 081	34 806	75 090	13 305	185 160
8e	10 708	53 501	31 553	14 946	0	110 708
9e	55 225	44 239	42 728	26 344	3 888	172 424
10e	30 513	95 714	27 467	24 750	3 267	181 710
11e	44 498	157 079	61 976	47 615	1 820	312 988
12e	46 470	172 620	77 732	173 440	118 011	588 273
13e	48 366	197 003	154 312	420 168	13 954	833 803
14e	37 064	121 073	84 051	53 795	24 835	320 817
15e	179 211	186 481	129 785	141 084	4 620	641 181
16e	22 611	96 735	235 672	87 968	0	442 986
17e	42 010	130 880	94 692	38 776	1 302	307 660
18e	51 499	219 663	39 911	84 790	14 770	410 633
19e	84 806	237 687	111 707	43 961	8 446	486 607
20e	65 579	274 044	56 464	26 768	6 566	429 420
Paris	796 903	2 313 243	1 468 386	2 036 980	241 363	6 856 874

Sources: DGFIP 2020, Apur - BD Équipement 2022





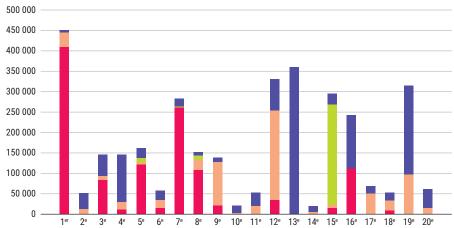
Culture





CULTURE





Les surfaces d'équipements culturels

Paris est l'une des premières villes au monde pour son offre culturelle, à côté de Londres et New York et plusieurs équipements sont de très grande renommée. Le Louvre est le musée le plus visité au monde avec près de 10 millions de visiteurs par an, par exemple. Ces équipements culturels représentent une surface d'environ 3,6 millions de m². L'Apur dispose d'une base de ces équipements qui a été croisée avec le fichier DGFIP (Direction générale des finances publiques) mais celles-ci restent difficiles à déterminer car beaucoup appartiennent à l'État (près de 40 %) et ne sont pas renseignées ou mal renseignées. Afin de pallier ces manques, une estimation de la surface à partir de la volumétrie bâtie a été utilisée, en tenant compte grâce à des visites de terrain ou à « street view » de Google du nombre de « planchers », de niveaux à considérer.

Les équipements culturels ont été rangés en 3 grandes catégories :

• Les musées occupent près de 1,3 millions de m². Ils sont surtout présents dans les arrondissements centraux et touristiques et le long de la Seine. Le plus important est le musée du Louvre (350 000 m²) suivi par le musée de l'Armée aux Invalides (140 000 m²), le Grand Palais (77 000 m²). Suivent le Museum d'histoire Naturelle (74 000 m²) le musée d'Orsay (57 000 m²) et le Palais de Chaillot (41 000 m²). La plupart

- des musées appartiennent à l'État ou à la Ville de Paris. Les musées privés représentent moins de 10 % des surfaces.
- · Les salles d'Opéra, de spectacle, de concert et les théâtres sont, en général, plus excentrés car construits plus récemment pour les très grands équipements. L'Opéra Bastille, dans son ensemble, s'étend sur 160 000 m² suivi de l'Opéra Garnier (57000 m²), de l'Accor Arena Bercy (55000 m²), de la Philharmonie (49000 m²), de la salle du Palais des Congrès, à la porte Maillot (32 000 m²) et des 2 théâtres de la Ville et du Châtelet (20000 et 17000 m²). Si l'État (20 % des surfaces) et la Ville de Paris (15 % des surfaces) restent les propriétaires les plus conséquents, d'autres types de propriétaires interviennent comme la Chambre de Commerce et d'Industrie, propriétaire du Palais des Congrès, par exemple.
- Près de 90 % des surfaces des **lieux d'exposition et de conférences** sont constitués par le Parc des expositions de la porte de Versailles qui est le plus grand parc des expositions français et représente près de 250 000 m² de surface de planchers. Il existe quelques autres lieux de conférences comme la Maison de la Mutualité dans le 5e arrondissement (11 000 m²) ou la Maison de la Chimie, dans le 7e arrondissement (10 000 m²).
- D'autres équipements culturels ont été aussi comptabilisés, citons en particulier la Bibliothèque Nationale François Mitterrand (290000 m²), la Cité des Sciences et de l'Industrie (135000 m²), la Maison de la Radio (110000 m²) et le Centre national d'art et de culture Georges Pompidou (103000 m²).

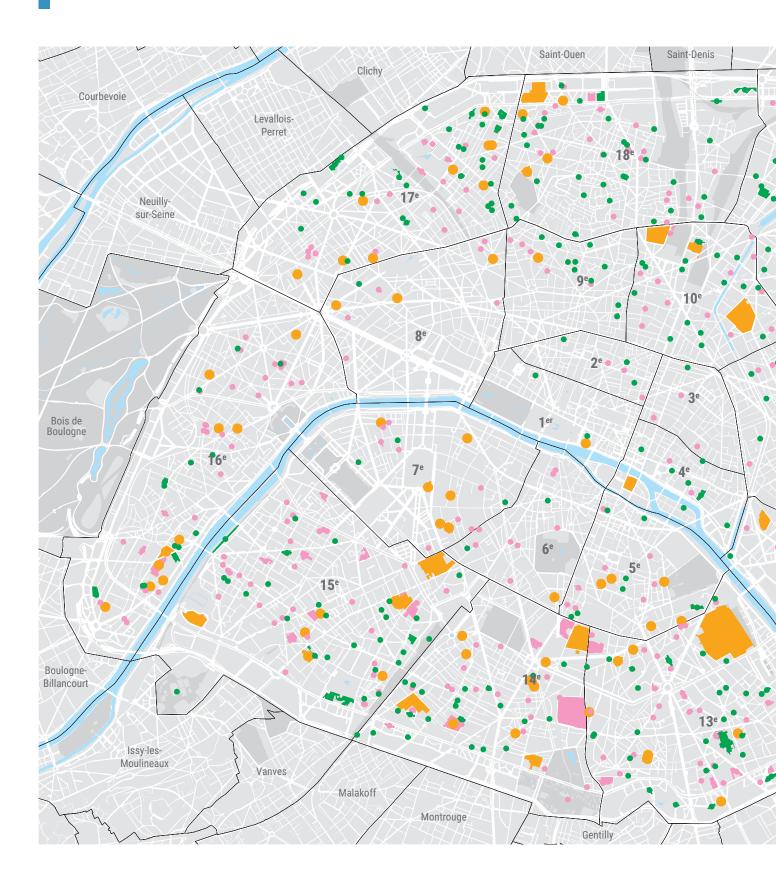
Arr.	Musées	Opéras - Salle de spectacles	Lieux d'exposition, conférences	Autre	Total culture
1 ^{er}	410 033	35 352	0	5 109	450 494
2 ^e	0	12 468	0	38 225	50 694
3e	85 045	9 011	0	51 019	145 075
4 e	12 199	17 679	0	116 322	146 200
Paris Centre	507 277	74 510	0	210 675	792 463
5°	121 228	4 358	11 632	24 434	161 651
6 ^e	15 611	19 153	0	22 274	57 038
7e	261 303	67	10 260	10 842	282 471
8e	108 237	26 208	9 153	8 806	152 404
9e	20 357	106 754	0	10 617	137 728
10e	3 812	5 679	0	11 445	20 936
11e	1 189	19 763	0	32 638	53 590
12e	35 572	217 624	0	77 286	330 482
13e	239	1 075	0	359 181	360 495
14e	2 435	2 358	0	14 020	18 813
15e	15 576	8 249	243 940	26 912	294 677
16e	111 126	1 268	0	128 889	241 284
17e	1 200	49 459	0	18 435	69 094
18e	9 257	24 430	0	18 901	52 588
19e	681	96 910	0	216 745	314 336
20e	0	14 992	0	46 465	61 457
Paris	1 215 098	672 857	274 985	1 238 567	3 401 508

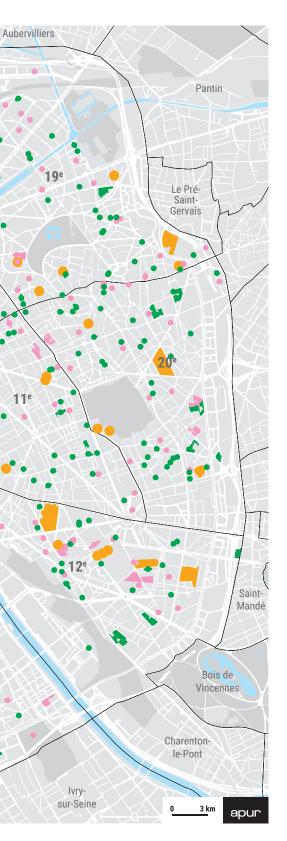
Source : Apur - BD Équipement 2022



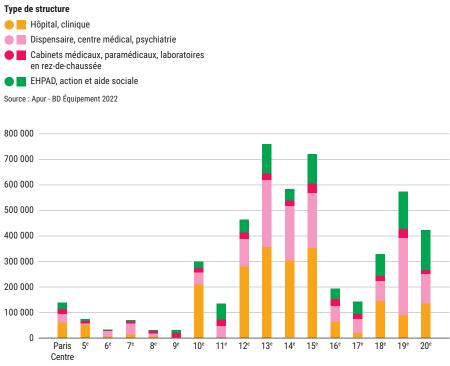


Santé





LA SANTÉ



Les surfaces des équipements de santé

On recense 5 millions de m² de surfaces d'équipements dédiées à la santé à Paris. Selon ces équipements, une division peut être opérée entre ceux qui sont principalement curatifs et de grande taille (les hôpitaux, les cliniques...), ceux qui sont principalement préventifs et généralement de plus petite taille (dispensaires, centres médicaux...), les cabinets médicaux ou paramédicaux et laboratoires d'analyse en rez-de-chaussée qui sont de très petite taille, enfin l'action sociale. Sauf pour les cabinets médicaux et laboratoires en rez-dechaussée où la base sur les locaux en rez-de-chaussée a été utilisée (BDCom 2020), la base des équipements de l'Apur a été mise à contribution pour tous les autres établissements.

Plus de 40 % de ces surfaces sont constitués par les grands centres hospitaliers ou de grandes cliniques. Les 19 grands établissements de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris et leurs dépendances représentent plus de 1,5 million de m². Citons, en particulier l'Hôpital Universitaire Pitié-Salpêtrière (288000 m²), l'Hôpital Universitaire Necker Enfants Malades (152000 m²), l'hôpital Européen Georges Pompidou (108500 m²), l'hôpital Cochin (104000 m²), l'hôpital Saint-Antoine (107000 m²) ou l'hôpital Saint-Louis (117000 m²). Il existe aussi des Établissements de Santé Privé d'Intérêt Collectif (ESPIC) hôpitaux privés à but non lucratif qui doivent remplir toutes les obligations d'accès aux soins des hôpitaux publics. Généralement d'assez grande taille, citons l'hôpital Saint-Joseph (88 000 m²) ou l'ESPIC Diaconesses Croix

Saint-Simon sur plusieurs sites. Enfin quelques grandes cliniques, établissements à but lucratif ont été classées dans cette catégorie; citons en particulier la clinique Saint-Jean-de-Dieu (7400 m²), la clinique des Maussins (6800 m²) ou la clinique Alleray-Labrouste (5800 m²). Ces grands centres hospitaliers ont besoin d'installations particulières et de matériels lourds pour l'imagerie médicale, pour les soins de chirurgie et de réanimations.

Le deuxième type d'établissements de santé est constituée de lieux souvent plus petits et de proximité comme les centres de santé, les dispensaires, les centres de protection maternelle et infantile... Les hôpitaux et centres psychiatriques ont été rangés également dans cette rubrique comme le centre hospitalier Sainte-Anne. Cette catégorie représente environ un tiers des établissements de santé en surface de planchers (1,6 millions de m²).

Les matériels utilisés sont moins importants et il n'y a pratiquement pas de soins chirurgicaux ou de réanimation pratiqués dans ces établissements.

La plupart des médecins de ville exercent leur art dans un cabinet médical qui leur appartient ou qu'ils louent et qu'ils équipent du matériel nécessaire pour la consultation des patients. Ces cabinets médicaux se situent majoritairement dans des immeubles de logements, dans des appartements en étage, dont tout ou partie ont été déclarés comme locaux professionnels et n'ont pas pu être déterminés en tant que tels. Ils sont principalement rangés dans le groupe « autres activités ». Mais depuis quelques années, on observe l'installation de nombreux cabinets médicaux, dentaires et paramédicaux dans des locaux en rez-dechaussée sur rue avec une entrée dédiée et qui étaient autrefois occupés par des commerces ou des services commerciaux. Il s'agit d'une volonté de ces professionnels de santé d'offrir à leur patientèle un accès plus aisé à leur cabinet, notamment pour les personnes en situation de handicap ou qui peuvent avoir du mal à se rendre en étage. Ces cabinets sont recensés tous les 3 ans par l'Apur ainsi que les laboratoires d'analyses médicales. On en dénombre plus de 2000 qui représentent presque 338000 m² en tout.

La quatrième et dernière rubrique concerne l'action sociale auprès de divers publics: les enfants (maisons de l'enfance, centres maternels...), les jeunes, les travailleurs, les migrants, les personnes âgées (résidences, relais Saphir, centre d'accueil et foyer de jour...), les personnes handicapées, les personnes en difficulté, les bureaux d'aide sociale... ces lieux représentent près de 20 % des surfaces d'équipements de santé, soit environ 930 000 m² de surface de planchers.

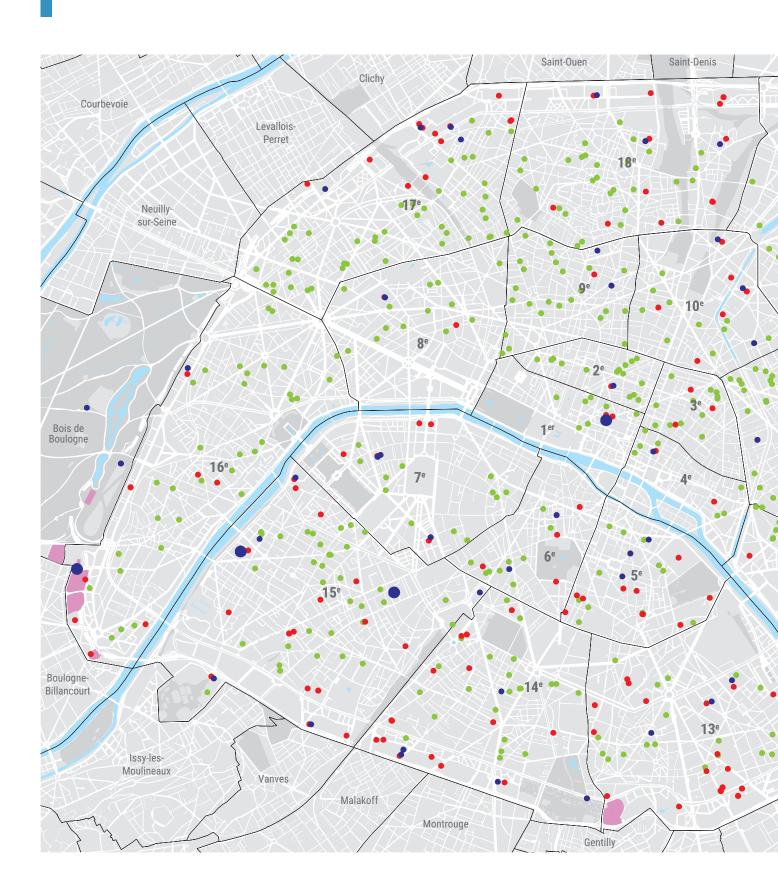
Arr.	Hôpitaux, grandes cliniques	Dispensaires, centres médicaux, psychiatrie	Cabinets médicaux, paramédicaux, laboratoires	EPHAD, Action et aide sociale	Total santé
1 ^{er}	1 000	278	3 927	3 135	8 340
2e	0	4 613	5 816	1 482	11 911
3e	0	21 389	6 417	952	28 758
4 e	60 803	7 267	3 929	20 085	92 085
Paris Centre	61 803	33 547	20 089	25 654	141 093
5e	50 472	6 924	11 596	5 561	74 552
6e	7 801	18 835	5 588	1 131	33 354
7e	16 258	42 976	6 592	7 485	73 311
8e	7 464	9 984	10 625	547	28 619
9e	256	5 250	16 412	10 318	32 236
10e	210 500	46 376	18 024	23 630	298 530
11e	4 752	44 793	25 676	59 673	134 894
12e	281 134	108 563	22 191	53 250	465 138
13e	355 551	264 893	22 811	114 982	758 237
14e	303 893	215 018	19 593	44 690	583 194
15e	352 788	216 554	35 710	114 341	719 393
16e	64 088	62 836	26 290	38 994	192 207
17e	20 441	53 912	22 221	45 971	142 546
18e	147 261	77 291	20 575	85 265	330 393
19e	88 007	303 684	35 514	144 885	572 090
20e	137 328	113 280	18 620	154 065	423 293
Paris	2 109 798	1 624 716	338 125	930 442	5 003 081

Source : Apur - BD Équipement 2022





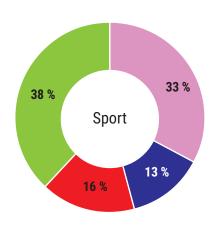
Sport





LE SPORT





Les surfaces d'équipements sportifs

On recense environ 800 000 m² de surfaces d'équipements sportifs à Paris.

On dénombre, tout d'abord, une trentaine de stades et grands terrains de sport situés très majoritairement dans la ceinture verte de Paris, entre les boulevards des Maréchaux et le Boulevard périphérique. La moitié d'entre eux disposent de gradins extérieurs mais seuls 8 d'entre eux possèdent des infrastructures importantes sous ces gradins (Parc des Princes, stade Jean Bouin et stade Charlety, Courts Philippe Chartier et Suzanne Lenglen à Rolland Garros, Hippodromes d'Auteuil et de Vincennes, stade Pierre de Coubertin).

189 gymnases maillent le territoire parisien, d'une taille moyenne de 1 000 m² environ, ils représentent ensemble 128 000 m² de surfaces de planchers.

On recense aussi une cinquantaine de piscines et de patinoires qui représentent environ 100000 m². La plus importante est la piscine Molitor dans le 16e arrondissement, mais seules 6 piscines peuvent se prévaloir d'un bassin olympique (au moins 50 mètres de long et 25 mètres de large, avec au minimum 8 couloirs de nage). Il s'agit de la Piscine Suzanne Berlioux, dans le Forum des Halles, les piscines Keller et Blomet dans le 15e arrondissement, la piscine Roger Le Gall dans le 12e arrondissement, la piscine Georges Hermant dans le 19e arrondissement et la piscine Georges Valleray dans le 20e arrondissement.

Il existe, enfin, 439 salles multisports ou salles de sports spécialisées. D'une taille moyenne de 500 m² et le plus souvent privées, ces salles de sport se sont multipliées depuis une dizaine d'années avec le développement d'enseignes comme Body Hit (23 salles), Les Cercles de la Forme (20 salles), Club Med Gym (18 salles) ou Neoness (17 salles) et des formules d'abonnement bon marché.

Arr.	Stade couvert	Piscine-patinoire	Gymnase	Salle de sport	Total sport
1 ^{er}	0	11	11	2 447	2 469
2 ^e	0	0	959	11 523	12 482
3 ^e	0	0	0	10 329	10 329
4 ^e	0	0	305	2 170	2 475
Paris Centre	0	11	1 275	26 468	27 754
5e	0	2 259	2 666	5 691	10 615
6 ^e	0	0	177	4 864	5 040
7e	0	3 195	3 536	6 750	13 482
8e	0	0	870	6 958	7 828
9e	0	3 168	894	17 721	21 783
10e	0	793	4 367	6 384	11 544
11e	0	1 435	6 931	30 174	38 540
12e	7 623	2 821	10 713	18 903	40 060
13e	20 750	2 684	15 091	20 343	58 868
14e	0	5 320	10 859	12 139	28 318
15e	0	34 179	14 855	26 148	75 182
16e	232 821	21 132	5 436	39 889	299 278
17e	0	2 424	11 317	22 187	35 928
18e	0	5 057	8 698	16 828	30 582
19e	0	9 097	10 464	20 491	40 052
20e	0	6 910	19 809	23 639	50 359
Paris	261 194	100 485	127 958	305 577	795 214

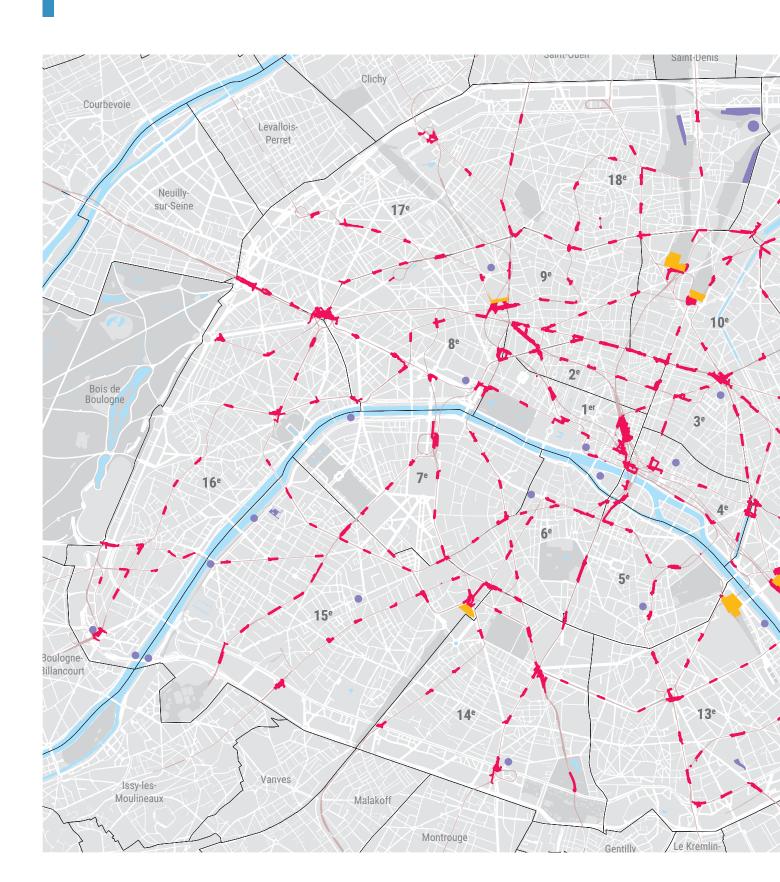
Source : Apur - BD Équipement 2022







Transport et logistique





LES TRANSPORTS



Les transports

Les surfaces d'infrastructures de transports recensées dans Paris concernent principalement les gares, les stations de métro et du Réseau Express Régional (RER) et les ateliers de maintenance des équipements. La surface totale de ces équipements est de l'ordre de 1,2 million de m².

Il y a 7 gares de voyageurs de la SNCF à Paris et quelques gares désaffectées de la Petite Ceinture. L'ensemble de ces équipements se développe sur un peu plus de 70 000 m².

Le réseau du métro parisien est le plus dense au monde. On compte 244 stations de métro à Paris intra-muros dont 58 sont des stations de correspondance entre 2 ou plusieurs lignes, ce qui fait qu'il existe en réalité 332 points d'arrêt. Il faut y ajouter 27 stations de RER, soit 34 points d'arrêt supplémentaires. Ne sont pas comptées ici les infrastructures de la SNCF, c'est-à-dire une di-

zaine de stations des lignes RER C et E. Certaines de ces stations sont en grande partie prise en compte quand elles rencontrent une autre ligne de RER ou de métro, comme la station Saint-Michel, ou Bibliothèque François Mitterrand. Les stations sont, en général, organisées selon une structure type qui a peu changée depuis leur conception, au tout début du 20e siècle, et qui est constituée par les accès à la voie publique menant à une salle de distribution, elle-même reliée par des escaliers et des couloirs à 2 quais latéraux (dans 85 % des cas, car certaines stations ont un quai central 1). La surface des points d'arrêt simples est d'environ 2000 m² (sauf pour les lignes n° 1, 4 et 14 et le RER où les points d'arrêt ont une superficie supérieure). Pour les stations de correspondance, la surface des stations varie entre 4000 et 20000 m²

1 - Manon Gallot. (À) L'épreuve du métro : la place de l'humain dans la mobilité parisienne. Architecture, aménagement de l'espace, 2017.

selon le nombre de points d'arrêt à l'intérieur de la station, mais aussi les configurations du terrain. Sans compter les tunnels où circulent les rames de métro, la superficie totale des stations avoisine un million de m². La plus grande station en surface de planchers est l'ensemble constitué des stations « Châtelet », « Les Halles » et « Châtelet - Les Halles » au cœur de Paris où se croisent 5 lignes de métro et 3 de RER (environ 50000 m²), suivi par les ensembles « Gare de Lyon », « Nation » et « Charles de Gaulle - Étoile » avec chacun un peu moins de 30 000 m² de surfaces de planchers. La plupart des points d'arrêt (94 %) sont souterrains, seuls 21 sont aériens.

La RATP dispose, enfin, d'une dizaine d'ateliers de maintenance (Maillot, Charonne, Saint-Fargeau, Italie, Choisy, Javel, Auteuil, Vaugirard, La Villette...) dont le total de surfaces couvertes est de l'ordre de 80 000 m².

La logistique

La logistique opérée à Paris est surtout celle de l'approvisionnement en biens et marchandises pour les particuliers et les entreprises (bureaux, commerces...). L'immobilier de la logistique parisienne est composé à la fois de petites surfaces (en dessous de 1000 m²) permettant simplement le transbordement des colis avant leur distribution finale et des plateformes de taille moyenne où du stockage peut être pratiqué et d'où vont partir des véhicules de plus forte capacité. Les plus grandes plateformes se situent principalement dans les 18e (Entrepôt Ney, HLU Chapelle International, entrepôts Tafanel), 12e (plateforme Bercy-Poniatowski et halle de la Rapée Supérieure) et 13e arrondissements (Gare des Gobelins).

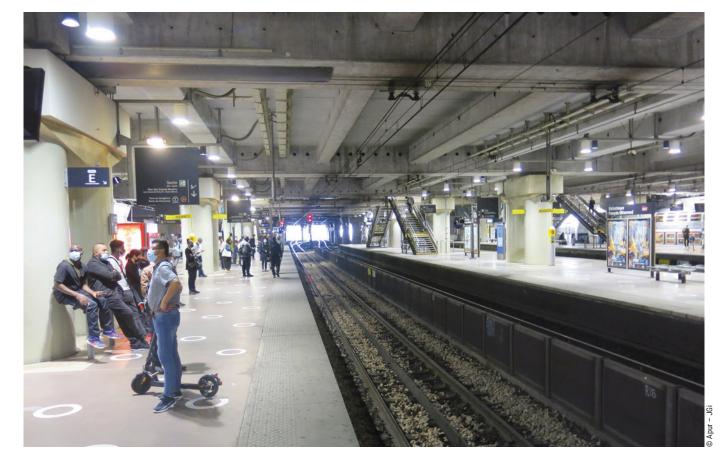
Arr.	Gares de voyageurs	Stations de métro et RER	Ateliers de maintenance	Total infrastructures de transport
1 ^{er}		64 670		64 670
2e		28 999		28 999
3e		25 246		25 246
4 e		36 806		36 806
Paris Centre		155 722		155 722
5e		32 328		32 328
6 ^e		32 668		32 668
7e		32 377		32 377
8e	5 955	82 312		88 267
9e		62 796		62 796
10e	27 700	88 259		115 959
11e		68 415		68 415
12e	11 157	68 108	16 759	96 024
13e	25 652	66 661	25 674	117 986
14e		50 006	2 555	52 561
15e		69 308	19 978	89 286
16e	348	65 965	8 901	75 214
17e	1 573	49 186		50 759
18e		35 179	303	35 481
19e		49 505	2 004	51 510
20e	257	49 768	4 625	54 650
Paris	72 641	1 058 562	80 799	1 212 003

363	005
21	475
181	000
2	000
3	500
81	000
49	500
20	000
20	000
	950
	550
	600
2	430
	300
	780
1	350

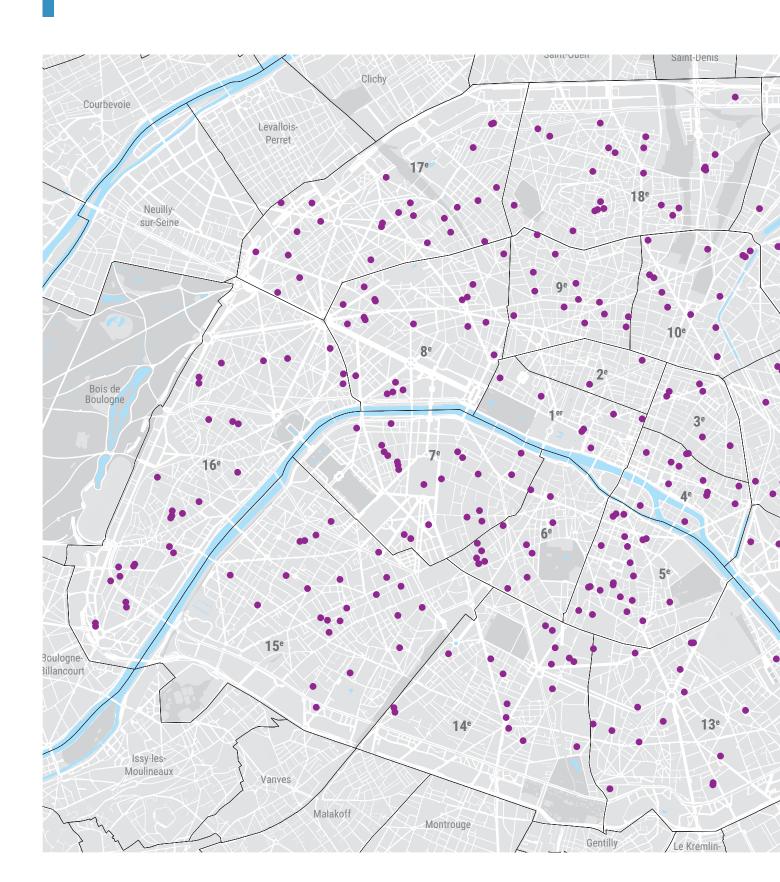
Surfaces de logistique

Sources: RATP 2021, Apur - BD Équipement 2022





Culte



Aubervilliers Pantin 19e Le Pré-Saint-Gervais Les 20e Saint-Mandé Charentonle-Pont lvry-sur-Seine apur

LES LIEUX DE CULTE

Sources : DGFIP 2020, Apur - BD Équipement 2022

Les lieux de culte

Les lieux de culte sont généralement des édifices monumentaux dans lesquels les pratiquants d'une religion célèbrent un hommage à une divinité sous la forme de cérémonies. Construits, pour certains, il y a près d'un millénaire, ces édifices sont les plus vieux bâtiments de Paris et aussi les plus vastes d'un seul tenant. Ils ponctuent, de manière grandiose les perspectives et le paysage urbain par leurs façades, clochers et beffrois et symbolisent pour ainsi dire l'âme de la ville.

Pour le culte dominant, catholique romain, on dénombre environ 250 églises et chapelles dont 2 cathédrales (Notre-Dame de Paris et Saint-Louis-des-Invalides) et 4 basiliques (Notre-Dame-des-Victoires, Sainte-Clotilde, Sacré-Cœur de Montmartre et Sainte-Jeanne-d'Arc). Les 5 plus grands édifices sont la Cathédrale Notre-Dame de Paris construite à partir de 1163 et qui s'étend sur plus de 5 300 m², Saint-Sulpice (5 159 m²), la

basilique du Sacré-Cœur de Montmartre (5 000 m²), Saint-Eustache (3 600 m²) et Saint-Vincent de Paul (3 400 m²). La hauteur sous toit des édifices est souvent colossale: 43 mètres pour la Cathédrale Notre-Dame de Paris ou 30 mètres pour Saint-Sulpice, soit l'équivalent d'un immeuble d'une quinzaine d'étages.

On compte aussi près de 70 églises et temples réformés et protestants, plus de 50 synagogues, plus de 20 mosquées et quelques temples maçonniques. Les lieux de cultes des autres religions (bouddhisme, hindouisme...) sont moins nombreux et généralement moins monumentaux.

Arr.	Lieux de culte	Congrégations	Total
1 ^{er}	11 972	0	11 972
2e	2 380	0	2 380
3e	8 117	0	8 117
4 e	16 186	0	16 186
Paris Centre	38 656	0	38 656
5e	22 172	2 262	24 434
6e	19 522	7 750	27 272
7e	28 102	52 358	80 461
8e	22 028	0	22 028
9e	12 838	0	12 838
10e	11 968	0	11 968
11e	14 305	3 932	18 237
12e	9 749	3 478	13 227
13e	12 566	6 943	19 509
14e	18 033	9 426	27 459
15e	19 686	0	19 686
16e	25 862	64	25 926
17e	22 113	310	22 423
18e	20 048	0	20 048
19e	9 801	0	9 801
20e	12 924	0	12 924
Paris	320 372	86 523	406 895

Sources : DGFIP 2020, Apur - BD Équipement 2022

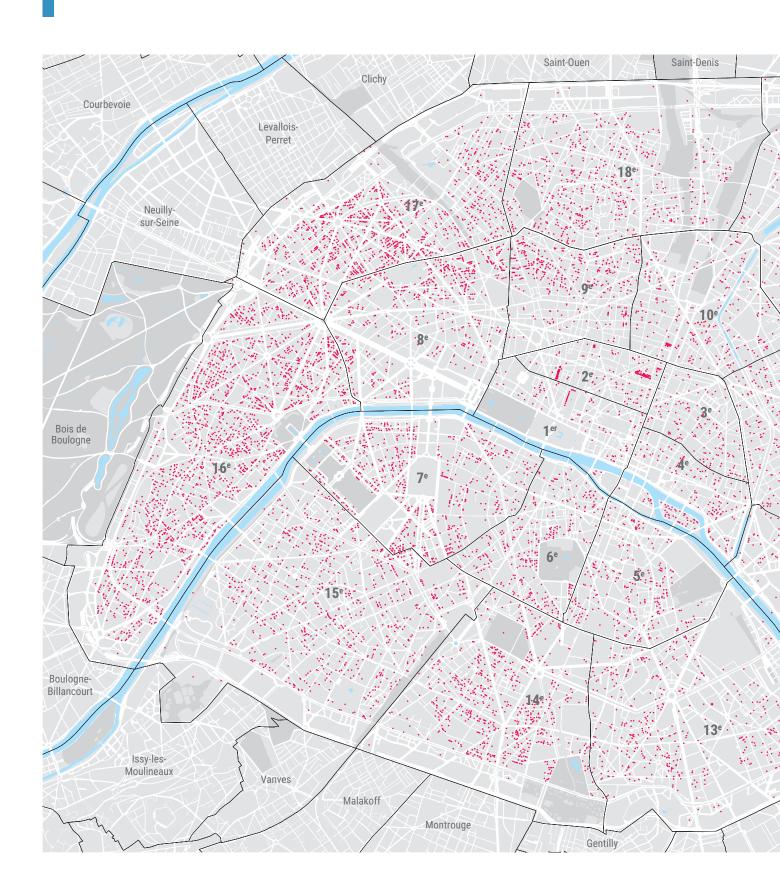


vpur - François Mo





Autres surfaces d'activités



Aubervilliers Pantin Le Pré-Saint-Gervais Saint-Mandé Bois de Vincennes Charentonle-Pont Ivrysur-Seine

LES AUTRES SURFACES D'ACTIVITÉ

Source : DGFIP 2020

Autres Locaux d'activités

Environ 9500 locaux d'activités n'ont pas pu être affectés, soit 3,3 millions de m². Il s'agit principalement de petites surfaces: plus de 93 % d'entre eux sont inférieurs à 1000 m² et 65 % ont une surface inférieure à 200 m². Ces locaux sont plus nombreux, en proportion dans certains arrondissements comme les 15°, 17° et surtout 16°. Il s'agit principalement de locaux professionnels, en étage, occupés par des professions libérales, médecins, cabinets d'avocats, études de notaires, commerces et

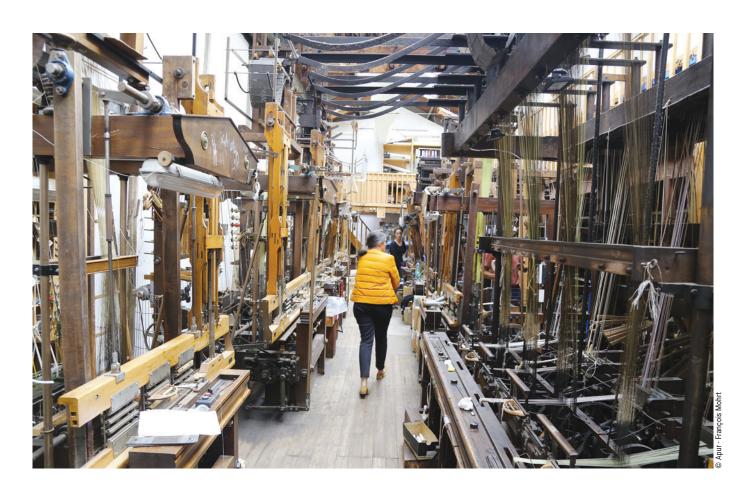
services divers non répertoriés dans le recensement des commerces. Ces locaux d'activités non affectés occupent une surface moyenne un peu plus importante dans des arrondissements du centre rive droite (8°, 9°, 10° et 11°), ce qui indique qu'il s'agit aussi d'ateliers d'artisans (petites imprimeries, artisanat d'art, réparation, « fablab ») qui restent nombreux dans les quartiers populaires ou anciennement populaires de l'est de Paris (notamment 10°, 11° et 19°).

Arr.	Nombre de locaux	Surface
1 ^{er}	92	36 141
2e	178	60 999
3e	130	42 760
4 e	167	48 909
Paris Centre	567	188 809
5e	253	69 520
6e	283	100 575
7e	566	174 252
8e	500	280 179
9e	349	145 638
10e	250	178 683
11e	470	229 713
12e	380	116 980
13e	404	133 151
14e	632	136 763
15e	766	279 489
16e	1 658	446 567
17e	1 002	303 244
18e	529	164 610
19e	386	152 453
20e	533	151 078
Paris	9 528	3 251 704

Source : DGFIP 2020



© Sophie Robichon - Ville de Paris





ANNEXE

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES D'ACTIVITÉS À PARIS

	Bureaux	Commerces	Hôtels	Équipement d'enseignement	Équipement culturels	Équipement de santé	Équipement sportifs
1 er	1 019 977	740 502	207 556	20 720	450 494	8 340	2 469
2 ^e	1 109 837	587 440	64 162	47 600	50 694	11 911	12 482
3e	287 320	506 678	33 542	109 323	145 075	28 758	10 329
4 e	324 207	402 536	26 315	101 376	146 200	92 085	2 475
Paris Centre	2 741 341	2 237 156	331 575	279 019	792 463	141 093	27 754
5e	181 507	380 415	74 903	601 183	161 651	74 552	10 615
6e	355 645	561 952	98 568	552 302	57 038	33 354	5 040
7e	1 253 150	403 123	63 220	185 160	282 471	73 311	13 482
8e	3 152 377	993 891	433 054	110 708	152 404	28 619	7 828
9e	1 745 714	1 068 169	264 410	172 424	137 728	32 236	21 783
10e	599 163	805 459	160 949	181 710	20 936	298 530	11 544
11e	673 405	966 226	96 854	312 988	53 590	134 894	38 540
12e	1 571 726	662 134	154 675	588 273	330 482	465 138	40 060
13e	1 573 350	596 054	64 727	833 803	360 495	758 237	58 868
14 ^e	709 176	479 145	217 026	320 817	18 813	583 194	28 318
15e	2 207 664	873 241	235 787	641 181	294 677	719 393	75 182
16e	1 334 858	697 251	149 769	442 986	241 284	192 207	299 278
17e	1 224 810	748 083	247 448	307 660	69 094	142 546	35 928
18e	462 412	890 949	98 277	410 633	52 588	330 393	30 582
19e	1 018 921	484 771	60 650	486 607	314 336	572 090	40 052
20e	364 142	537 470	22 682	429 420	61 457	423 293	50 359
Paris	21 169 361	13 385 489	2 774 573	6 856 874	3 401 508	5 003 081	795 214

Sources : HBS 2015, OTCP 2019, RATP 2021, BDCom 2020, DGFIP 2020, Apur 2022

	Équipement	Autres surfaces	Total
Transport	cultuel	non définies	Total
66 020	11 972	36 141	2 564 193
28 999	2 380	60 999	1 976 504
26 026	8 117	42 760	1 197 927
37 106	16 186	48 909	1 197 395
158 152	38 656	188 809	6 936 018
32 928	24 434	69 520	1 611 708
33 218	27 272	100 575	1 824 964
32 377	80 461	174 252	2 561 007
89 217	22 028	280 179	5 270 305
82 796	12 838	145 638	3 683 734
115 959	11 968	178 683	2 384 902
68 415	18 237	229 713	2 592 862
145 524	13 227	116 980	4 088 219
198 986	19 509	133 151	4 597 180
52 561	27 459	136 763	2 573 273
92 786	19 686	279 489	5 439 087
77 214	25 926	446 567	3 907 339
50 759	22 423	303 244	3 151 993
216 481	20 048	164 610	2 676 973
72 985	9 801	152 453	3 212 666
54 650	12 924	151 078	2 107 476
1 575 008	406 895	3 251 704	58 619 707

MÉTHOLODOGIE

Les données et la méthode employées pour réaliser un état des lieux cartographique des activités à Paris

L'état des lieux des différentes typologies d'activités est rendu difficile par la multiplicité et l'hétérogénéité des sources de données disponibles. Avant de se lancer dans la cartographie et l'évaluation des surfaces il a été nécessaire de dresser un panorama des données existantes et d'en apprécier la qualité afin de les hiérarchiser. Après réflexion, ce sont les données suivantes, particulièrement fines en matière de précision géographique et de typologie d'activité, qui sont mobilisées dans le cadre de cet atlas cartographique des activités parisiennes:

Les données fiscales de la DGFiP
 2020 à la parcelle cadastrale. Ces

données déclaratives renseignent la nature du propriétaire, la surface d'activité, la surface de logements, la période de construction, etc.

- La BDCom 2020 de l'Apur pour les commerces.
- La BD équipements de l'Apur qui localise les équipements et renseigne leur nature (mise à jour en continu).
- La BD hôtels 2019 qui permet de localiser les hôtels à l'adresse avec des informations sur le nombre de chambres et la catégorie.
- Le recensement des immeubles de bureaux de plus de 1000 m² à la parcelle cadastrale issu de l'étude Apur/ HBS de 2015.

Ces données de différentes natures sont rattachées à une maille unique, celle de

Catégorie de parcelle d'activité(s)

Parcelle pluri-activités et surf activité DGFiP > 0

Parcelle pluri-activités et surf activité DGFiP = 0

Parcelle mono-activité et surf activité DGFiP > 0

Parcelle mono-activité et surf activité DGFiP = 0

Sources : Apur, HBS Research 2015, DGFiP 2020, BDCom 2020,

TYPE DE PARCELLE D'ACTIVITÉ: PARCELLE MONO-ACTIVITÉ & PARCELLE PLURI-ACTIVITÉS



la parcelle urbaine* pour faciliter leur lecture mais surtout l'estimation des surfaces associées. À l'échelle de Paris cela donne près de 53 000 parcelles urbaines avec au moins une activité, soit 75 % des parcelles.

N.B.: Pour les parcelles ayant une surface d'activité non nulle dans le fichier fiscal mais ne croisant avec aucune autre source de donnée on parle d'autres surfaces d'activités dans la suite du document. Elles représentent 7 % de la surface des activités parisiennes.

La méthode retenue pour l'estimation des surfaces

À la différence du logement où les surfaces sont connues, la connaissance des surfaces d'activités est très inégale selon la nature de l'activité considérée. C'est particulièrement le cas des activités publiques pour lesquelles les surfaces sont encore trop peu renseignées dans le fichier fiscal de la DGFiP. Par ailleurs, dans le cas de parcelles abritant plusieurs types d'activités, se pose la question de la répartition de la surface d'activité aux différentes typologies présentes. Un travail complémentaire est donc nécessaire pour compléter l'état des lieux des surfaces d'activités parisiennes.

La première étape consiste à classer les parcelles urbaines à partir des critères suivants: nombre de typologies d'activités présentes, présence ou non d'une surface d'activité dans le fichier fiscal, présence de bureaux de plus de 1000 m², présence d'un ou plusieurs commerces de rez-de-chaussée (BDCom), présence d'un ou plusieurs hôtels, présence d'un équipement (BD équipements), présence d'une crèche, présence de logements. L'estimation des surfaces se fait ensuite selon différentes modalités en fonction de la nature de la parcelle urbaine.

1. Pour les parcelles mono-activité avec une surface d'activité renseignée par la DGFiP ou avec une connaissance de la surface via d'autres sources de données (ex. de la BDCom pour les grosses

surfaces commerciales), le programme d'activité récupère la surface connue.

- 2. Pour les parcelles mono-activité sans surface d'activité renseignée par la DGFiP et sans connaissance de la surface via d'autres sources de données, il est nécessaire d'estimer la surface. Dans cette catégorie, on retrouve de nombreuses parcelles d'équipements publics. Trois approches se dégagent pour estimer les surfaces selon le cas de figure :
- a. Estimation par ratio pour les crèches, les hôtels et les commerces. Pour les crèches, l'estimation de la surface se fait à partir du nombre de berceaux (12 m² par berceau). Pour les hôtels la surface est calculée à partir du nombre de chambre et du nombre d'étoiles. Dans le cas des commerces, une surface moyenne de 150 m2 est considérée pour les petits commerces et, dans le cas des commerces de « moyenne de taille » et de « grande taille » pour lesquels une surface de vente est connue, cette dernière est multipliée par 1,5 pour prendre en considération les espaces de stockages.
- b. Recherche de la surface exacte pour certains bâtiments/équipements emblématiques comme le musée du Louvre ou encore le Tribunal de Paris par exemple.
- c. Estimation de la surface à partir de la volumétrie bâtie (en utilisant l'emprise au sol et la hauteur divisée par trois mètres pour estimer le nombre d'étages) pour le reste. Dans le cas des équipements, des règles de hauteur sous plafond spécifiques sont considérées selon les différentes catégories:
 - Cette hauteur est fixée à 3M pour les équipements de justice, de police, les casernes ou encore toutes les institutions, administrations.
 - Cette hauteur est fixée à 4 m pour l'enseignement, la santé, les musées, les opéras et théâtres.
 - Aucune hauteur n'est fixée pour les équipements sportifs, de transports et de culte que l'on considère majoritairement sur un seul niveau et pour lesquels l'emprise au sol seule permet d'estimer la surface.

- 3. Pour les parcelles d'activités mixtes avec une surface d'activité renseignée par la DGFiP, le mode de calcul dépend du nombre d'activités présentes, de la connaissance ou non des surfaces via d'autres sources ou encore de la capacité à l'estimer à partir de ratios. Prenons le cas d'une parcelle avec deux activités, du bureau de plus de 1 000 m² et une crèche en rez-de-chaussée, la surface du bureau est alors calculée comme suit: surface de bureau = surface d'activité DGFiP surface de la crèche (estimée à partir du nombre de berceaux).
- 4. Pour les parcelles activités mixtes sans surface d'activité renseignée par la DGFiP, il s'agit de combiner les trois approches décrites en 2/ selon les typologies présentes. Dans le cas d'une parcelle sur laquelle on trouve un équipement public (une bibliothèque par exemple), une crèche et un commerce en rez-dechaussée, la surface de la bibliothèque est alors calculée comme suit: surface bibliothèque = surface de plancher totale estimée à partir de la volumétrie bâtie surface de la crèche (estimée à partir du nombre de berceaux) surface du commerce (100 m²).

^{*} La parcelle urbaine permet de corriger les défauts du parcellaire cadastral (hérités de l'histoire) et d'avoir un découpage cohérent avec l'occupation actuelle des lieux.

Produite à partir d'un redécoupage des îlots physiques, dont l'enveloppe extérieure est géométriquement cohérente avec celle des parcelles cadastrales en façade de voirie, elle est issue de regroupements en fonction de l'usage/fonction (équipement) et de la propriété du sol (unité foncière). Par exemple deux parcelles cadastrales mitoyennes de même propriétaire foncier correspondent à une parcelle urbaine.

Atlas des activités à Paris

INVENTAIRE DE L'IMMOBILIER

Initié à la demande de l'Agence de l'Écologie Urbaine de la Ville de Paris, cet atlas des activités est un premier inventaire fin et exhaustif du poids immobilier qu'elles occupent à Paris. C'est aussi l'étape initiale d'un travail plus large sur l'enjeu de l'efficience énergétique des activités tertiaires. Du fait des objectifs ambitieux portés par le plan climat parisien (neutralité carbone et division par 2 des consommations énergétiques notamment), le secteur tertiaire et ses 59 millions de m², soit plus de 45 % de la surface de planchers totale de Paris, doit aussi évoluer pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs. Cet état des lieux de l'immobilier des activités permet de se rendre compte de la domination du parc de bureaux qui représente 38 % des surfaces. Les commerces, situés principalement en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, le long des rues constitue 23 % des surfaces. Les équipements qui ont été déclinés en équipements d'enseignement, culturels, de santé, sportifs, logistiques et infrastructures de transport représentent quant à eux un peu plus de 30 % des surfaces. Enfin, les hôtels, car Paris est l'une des villes du monde les plus touristiques, occupent 5 % des surfaces d'activités.

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 :





























































