apur

VILLE DE PARIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

# DIAGNOSTIC

MAI 2023

© Apur – François Mohrt

Ce diagnostic a été réalisé par l'Atelier parisien d'urbanisme avec la Direction de l'Urbanisme accompagné de l'ensemble des directions de la Ville de Paris

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

23P020130

# Sommaire

PRÉAMBULE . . . 6

**1. Une ville au cœur d'un système métropolitain . . . 9**
Paris et la Métropole du Grand Paris, de nouveaux équilibres . . . 10
Des disparités fonctionnelles, économiques et sociales . . . 12
Des mobilités imbriquées entre Paris et la Métropole du Grand Paris . . . 20
Une métropole qui se transforme avec l'arrivée du métro du Grand Paris Express . . . 26

**2. La population . . . 31**
Évolution de la population . . . 32
Une population résidente spécifique à Paris, cœur de métropole internationale . . . 42
Les autres usagers de Paris . . . 48
Une forte mixité sociale et des inégalités territoriales marquées . . . 52

**3. Le logement . . . 63**
Évolution du parc de logements et des résidences principales . . . 64
Une offre d'hébergement importante . . . 72
Les spécificités du parc de logements parisien . . . 76
18,1% de logements inoccupés à Paris . . . 82
Les tensions et la pression de la demande de logement . . . 86
Les parcours résidentiels des Parisiens . . . 92

**4. Emploi et attractivité pour les entreprises . . . 97**
Une concentration d'emplois et d'établissements exceptionnelle . . . 98
Un tissu économique polyvalent qui conjugue fonctions métropolitaines et offres de proximité . . . 106
Un parc immobilier d'entreprise exceptionnel à l'échelle nationale . . . 112
Des secteurs particuliers de l'économie parisienne . . . 118
De nouvelles formes d'économies accompagnées par la Ville de Paris . . . 134

**5. Les équipements . . . 145**
Paris : des besoins liés à la population présente . . . 146
Un maillage dense, mais des équipements très sollicités et des inégalités qui subsistent . . . 148
Les équipements de proximité et les services publics du quotidien . . . 150
Les équipements de rayonnement métropolitain . . . 166
Quels accessibilité et usages des équipements ? . . . 174
Des pratiques et des attentes qui évoluent . . . 176

# Sommaire


**6. La vie locale : les multiples lieux de la vie urbaine, leur caractère et leur rôle ... 183**

Paris, des centralités d'échelles différentes ... 184
La proximité entre habitat et travail, une relation qui évolue ... 188
Maillage et accessibilité aux équipements et services ... 190
La qualité du cadre de vie ... 192

**7. Une ville exposée aux effets du changement climatique, aux risques et aux nuisances ... 197**

L'adaptation de Paris aux changements climatiques ... 200
L'exposition au phénomène d'îlots de chaleur urbain ... 202
La nature des sols ... 212
Qualité de l'air, bruit, et autres risques environnementaux ... 218
Un territoire en situation de dépendance en ressources ... 228

**8. Paris, engagée vers le 0 carbone en 2050 ... 235**

Les objectifs du PCAET ... 236
La consommation d'énergie du bâti parisien ... 238
Le système énergétique et les capacités de production d'ENR&R en présence ... 246
L'apparition de nouveaux services urbains… ... 254

**9. La nature en ville, un bien commun essentiel et très sollicité ... 261**

Rôle et bienfaits de la biodiversité et de la nature en ville ... 262
Un système de parcs et promenades qui continue de s'enrichir ... 268
La nature en cœur d'ilot ... 274
La végétalisationdes bâtiments ... 276
Les bois et la ceinture verte : deux grands sites paysagers métropolitains ... 278
Des eaux de surfaces peu présentes mais deux sites majeurs métropolitains : la Seine et les Canaux ... 282
L'émergence de l'agriculture urbaine ... 286

**10. La réduction des nuisances et des inégalités, un enjeu de santé environnementale ... 291**

Vulnérabilité de la population : niveau de revenu, âge, situation d'occupation ... 292
Exposition de la population aux pollutions atmosphériques, air et bruit ... 296
Accès aux espaces verts ... 298
Accès aux équipements de santé ... 300
Les inégalités territoriales en santé environnementale ... 302

**11. Le système d'espaces publics, un patrimoine en constante adaptation ... 305**
L'espace public, bien commun intemporel du paysage parisien ... 306
La baisse de la motorisation des ménages permettant des usages diversifiés ... 310
Paris ville marchable ... 314
Paris ville cyclable ... 316
Paris, ville inclusive pour les personnes en situation de handicap ... 320
Les grandes transformations récentes et les mutations de l'espace public ... 322

**12. Les tissus urbains parisiens, un héritage commun et un renouvellement permanent ... 327**
Paris, des paysages iconiques au cœur des paysages métropolitains ... 328
Une ville ancienne avec des qualités urbaines exceptionnelles ... 334
Les caractéristiques des tissus urbains parisiens ... 344
Paris est une ville en perpétuelle transformation ... 350
Les évolutions des espaces extérieurs et les pratiques de végétalisation ... 376
Un bâti entretenu et qui change d'usage ... 382

# PRÉAMBULE

Ce document dresse un état des lieux de la situation actuelle et des actions d'ores et déjà engagées autour des 12 thématiques suivantes, socles de l'analyse urbaine :

- Paris au cœur d'un grand système métropolitain ;
- La population ;
- Le logement ;
- Emploi et attractivité pour les entreprises ;
- Les équipements ;
- La vie locale à Paris : les multiples lieux de la vie urbaine, leur caractère et leur rôle ;
- Une ville exposée aux effets du changement climatique, aux risques et aux nuisances ;
- Paris, engagée vers le 0 carbone en 2050 ;
- La nature en ville, un bien commun essentiel et très sollicité ;
- La réduction des nuisances et des inégalités, un enjeu de santé environnementale ;
- Le système d'espaces publics, un patrimoine en constante adaptation ;
- Les tissus urbains parisiens, un héritage commun et un renouvellement permanent.

Il s'appuie sur les données et analyses les plus récentes à disposition au moment de sa réalisation.

© Apur

Point de vue depuis le parvis du Sacré Cœur

Point de vue sur Paris depuis les hauts de Meudon

# 1. UNE VILLE AU CŒUR D'UN SYSTÈME MÉTROPOLITAIN

© Apur - Abron

# 1.1 Paris et la Métropole du Grand Paris, de nouveaux équilibres

En 2006, le Plan d'aménagement et de développement durable du PLU qui allait remplacer le POS de 1977 invite à penser *« ensemble l'avenir de Paris et celui de l'agglomération parisienne »,* s'inscrivant ainsi dans les pas de la conférence métropolitaine qui a réuni près de 200 élus intéressés à la construction d'un point de vue commun et de définition d'objectifs d'intérêt partagé.
En 2008, la consultation du « Grand Pari(s) de l'agglomération parisienne » et le lancement du réseau du Grand Paris Express, réseau en rocade et interconnexion marquent à la fois le retour de l'État dans la planification francilienne et l'accélération d'une nouvelle étape du développement de l'agglomération parisienne.
Douze ans plus tard, ces changements considérables inscrivent Paris dans une nouvelle dynamique avec trois étapes majeures : la loi MAPTAM « modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » engage en janvier 2014 le processus législatif, la loi NOTRe du 7 août 2015 et la création de la Métropole du Grand Paris en janvier 2016.
Paris, collectivité à statut particulier[1] commune et département devient, officiellement, l'un des 12 territoires métropolitains.
Depuis la MGP a arrêté son schéma de cohérence territorial (SCOT) le 24 janvier 2022, son approbation par le conseil métropolitain est prevue mi 2023.

Cette période aura aussi vu les signatures des traités environnementaux contre les changements climatiques, du protocole de Kyoto puis de l'Accord de Paris, qui ont posé des exigences environnementales beaucoup plus importantes et un agenda. Paris s'est ainsi engagé, comme la Métropole du Grand Paris, dans une politique ambitieuse pour atteindre le 0 carbone en 2050 et adapter son territoire aux changements climatiques pour la protection de la santé des populations et la réduction des risques naturels.

**1 —** Créée par la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris **https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000034103927/**

© Apur - François Mohrt

Point de vue depuis Beaubourg - La Bourse de commerce

# 1.2 Des disparités fonctionnelles, économiques et sociales

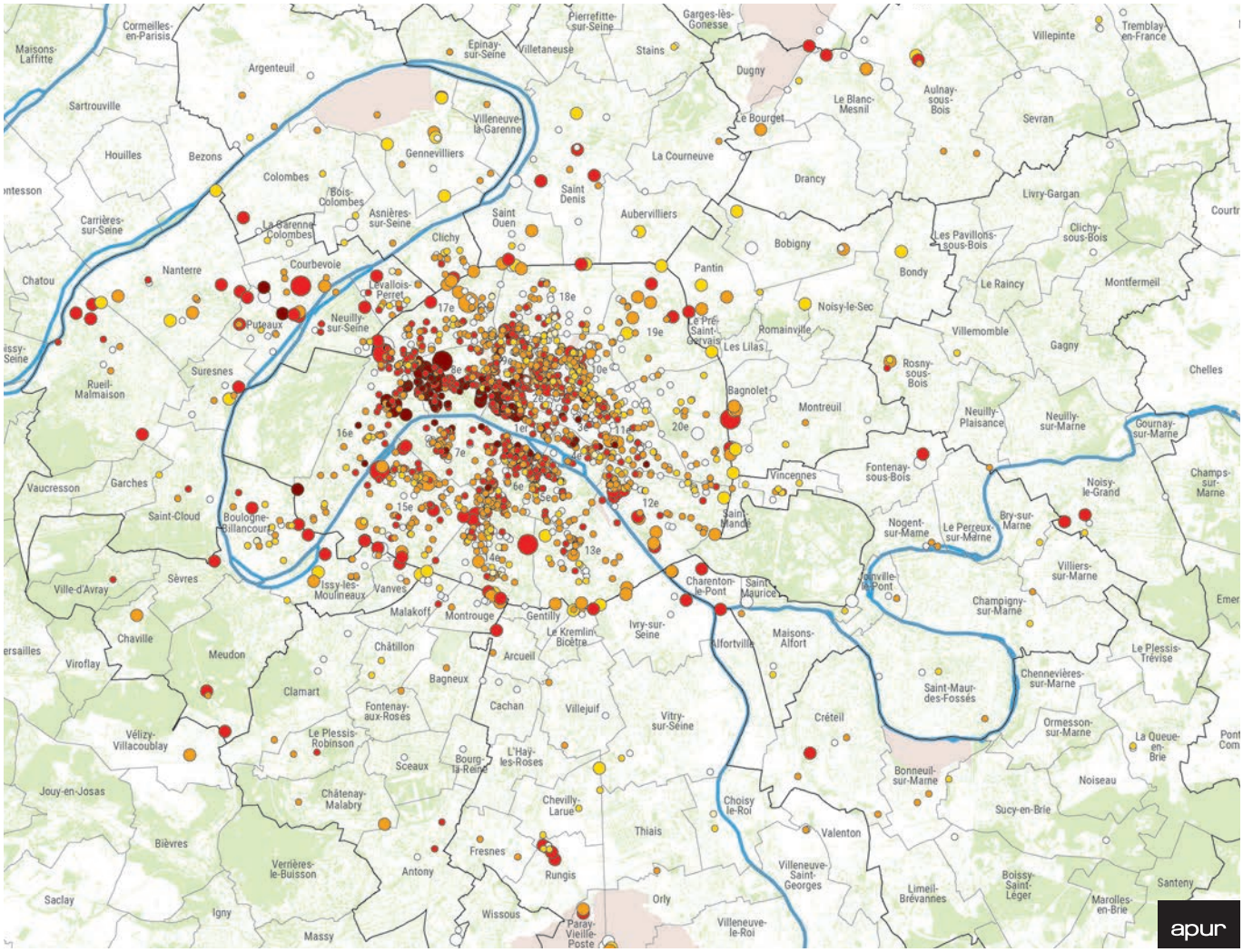
La Métropole du Grand Paris peut se comparer au Grand Londres, ou à New York et Tokyo. Métropole capitale, elle concentre les fonctions régaliennes et les grandes administrations d'État qui sont regroupées dans quelques arrondissements du centre et de l'ouest parisien, les lieux de décisions économiques, des pôles universitaires et de recherche majeurs, des grands équipements de rayonnement national, des sites culturels et touristiques mondialement connus.

On observe le déplacement de grandes fonctions depuis une cinquantaine d'années (sites universitaires à Nanterre, Villetaneuse, Créteil, Saclay…, pôle d'affaires à la Défense, Stade de France à Saint-Denis), néanmoins l'attractivité métropolitaine vue depuis l'étranger comme depuis les régions françaises, reste encore aujourd'hui très parisienne. Cette situation exceptionnelle cache de grandes disparités.

## Une attractivité touristique exceptionnelle

Le tourisme à Paris bénéficie d'une attractivité exceptionnelle. Le Grand Paris est la première destination touristique au niveau mondial, avec plus de 38 millions de visiteurs en 2019 à Paris et dans le Grand Paris, soit plus de 100 000 par jour en moyenne, qui se rendent prioritairement sur les grands sites parisiens (seuls Disneyland Paris et le Château de Versailles font partie des grands sites les plus fréquentés hors Paris) Paris à lui seul a accueilli 29 millions de touristes en 2019, soit 79 000 par jour en moyenne. Globalement en Île-de-France, ce sont près de 51 millions de personnes qui ont séjourné sur le territoire en 2019. Parmi eux, 57 % ont séjourné à Paris avec une forte surreprésentation des touristes internationaux (75 % des séjours réalisés en Ile-de-France). Ce nombre de séjours, en croissance, favorise le développement d'une offre en hébergements touristiques diversifiée et accentue la pression sur l'espace public, aux abords de sites touristiques, et dans les quartiers environnants. L'offre hôtelière reste surtout parisienne, notamment en ce qui concerne l'offre hôtelière haut de gamme. Paris concentre 66 % des hôtels franciliens en 2022, et parmi eux, 78 % des hôtels 4 et 5 étoiles. Mais avec des hôtels plus petits en moyenne, sa capacité d'accueil globale représente 53 % de l'offre régionale en chambres[2].

**2 —** Chiffres détaillés du tourisme, source(s) : INSEE en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux.




## LES HÔTELS

**Catégorie de l'hôtel**

- 5* et palace
- 4*
- 3*
- 2*
- 1*
- Non classé / non communiqué

**Nombre de chambres**

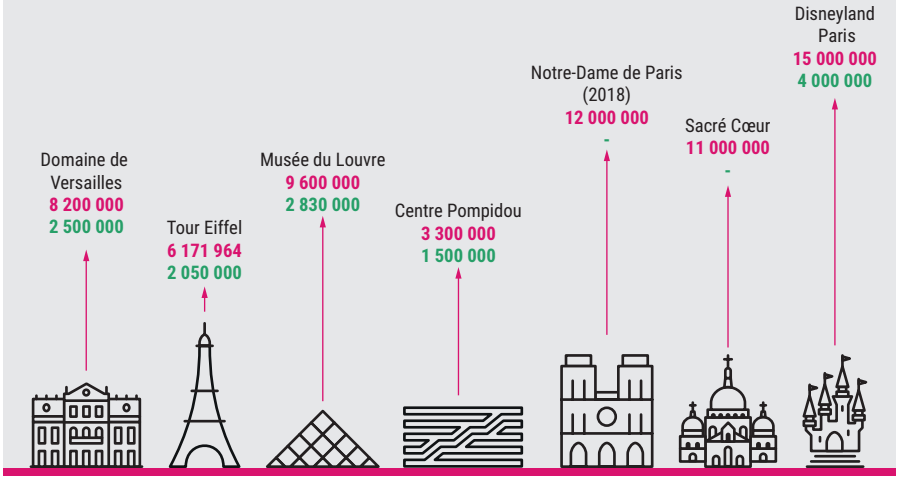
- 500 ou plus
- De 100 à 500
- Moins de 100

Source : OTCP - 2018, Apur - 2019

## LES EFFETS DE LA CRISE DE LA COVID-19

Vulnérable aux crises majeures, le secteur a été brutalement et fortement frappé par la pandémie de Covid-19 en 2020 et en 2021. Les données de fréquentation des sites majeurs témoignent de cet épisode de rupture. Néanmoins, les chiffres 2022, bien qu'encore partiels et provisoires, attestent de la reprise du secteur.

**FRÉQUENTATION DES SITES EN 2019**
**FRÉQUENTATION DES SITES EN 2021**



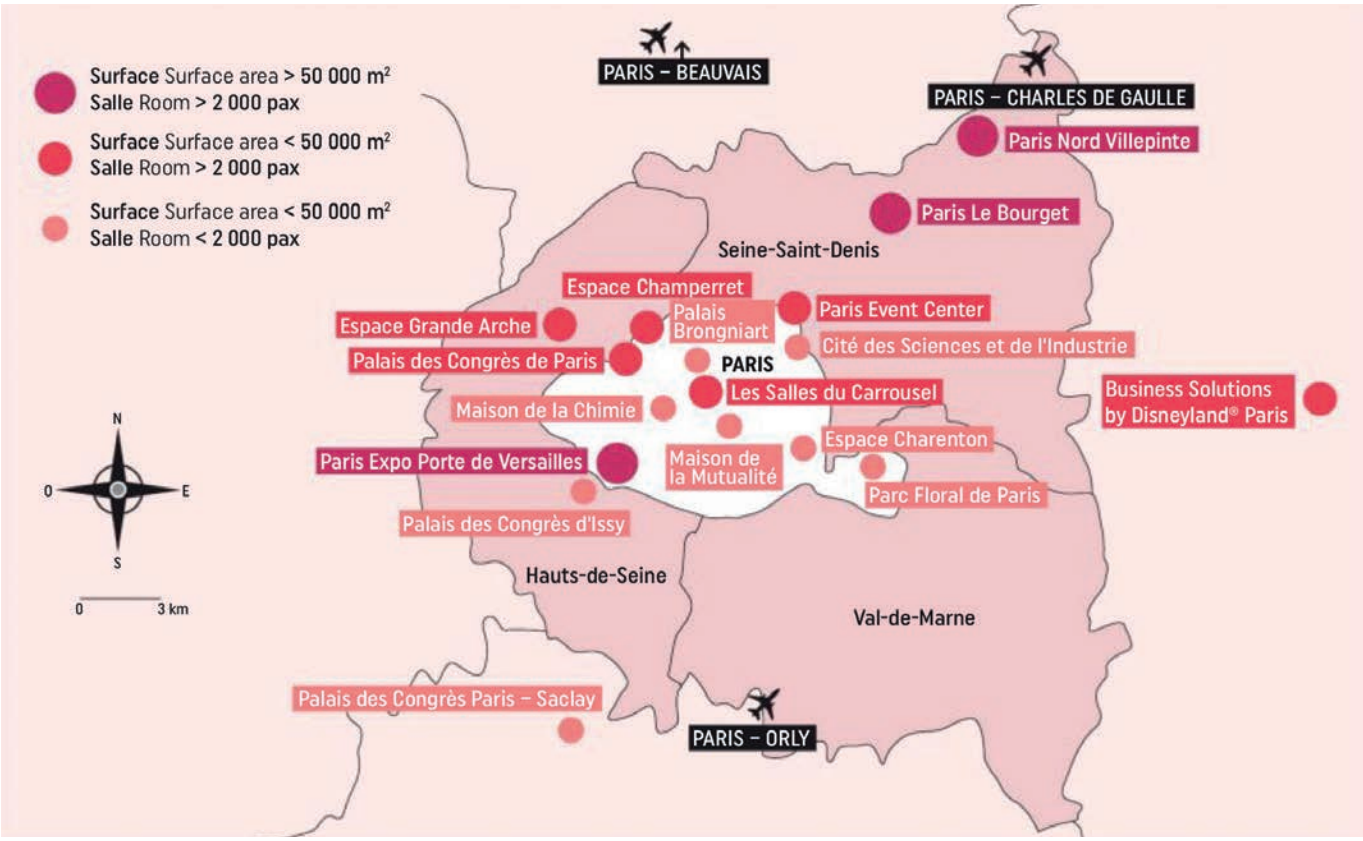

Sources : CDT – CRT Paris Île-de-France – Monuments – Musées – OTCP.

Jusqu'en 2020, les expositions et salons internationaux, congrès et séminaires constituaient une part importante du tourisme. 1 084 congrès ont réuni 922 900 congressistes en Ile-de-France en 2019 et généré 1,47 milliards d'euros de retombées économiques, 446 salons ont accueilli 9,4 millions de visiteurs, pour des dépenses globales de 4,9 milliards d'euros et 109 000 réunions d'entreprises de plus de 50 personnes ont reçu 15 millions de participants et produit 9,2 milliards d'euros de retombées économiques. Les postes « hébergement » et « transports » comptent parmi les plus grosses rubriques de dépenses indirectes. Si ces événements ont lieu, pour la plupart d'entre eux, dans les parcs d'expositions dispersés dans la métropole, à Villepinte et au Bourget notamment, les centres de congrès restent essentiellement parisiens. 260 lieux ont accueilli les congrès organisés en Ile-de-France en 2019. Les 10 premiers lieux les plus fréquentés (Palais des Congrès de Paris, Paris Expo Porte de Versailles…) ont accueilli 37 % des congrès et 69 % des congressistes[3]. Seules les grandes manifestations sportives et les grands festivals se développent dans le territoire métropolitain comme les évènements accueillis au Stade de France et très récemment à Paris La Défense Arena, à Nanterre.

**3 —** L'activité des congrès à Paris, Office du Tourisme et des Congrès de Paris, 2019.

© Apur - David Boureau

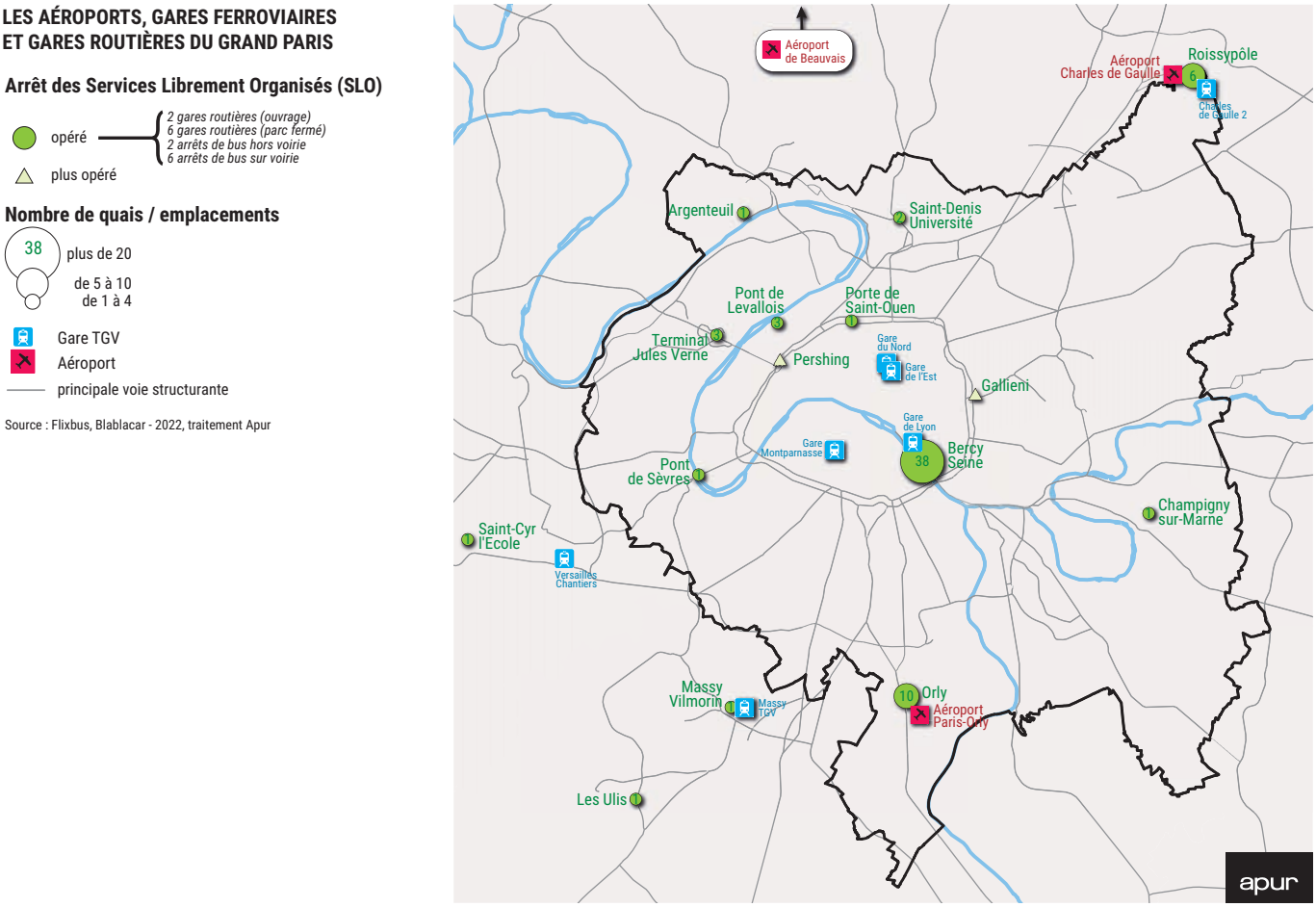
Touristes à la Butte Montmartre, Paris 18e - Rue du Chevalier de la Barre, terrasses et restaurants




**LES CENTRES DE CONGRÈS DE PARIS ET DE SA RÉGION**

Source : Office du Tourisme et des Congrès de Paris, 2019

**LES AÉROPORTS, GARES FERROVIAIRES ET GARES ROUTIÈRES DU GRAND PARIS**




Les mobilités des touristes sont davantage étudiées, compte-tenu de la part qu'elles représentent sur le territoire, et des impacts de celles-ci en matière de pollution de l'air et de nuisances sonores. Les touristes ayant séjourné à Paris en 2019 sont arrivés en avion (39%), en train (38%) et par la route (23 %). La présence de trois aéroports majeurs (Roissy-Charles de Gaulle, Orly, Beauvais), ainsi que de 7 gares d'intérêt national motive largement ces choix. Toutefois, le mode de transport utilisé varie selon la provenance des voyageurs : le train est un mode privilégié par les touristes domestiques, Paris ayant la qualité d'être desservie par plusieurs gares TGV la connectant aux grandes villes européennes (Londres, Bruxelles, Amsterdam, Barcelone, Genève, Rome...) et aux principales agglomérations françaises (Lyon, Lille, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg, Marseille...). Les actions portées par les collectivités et discutées notamment dans le cadre des Assises du Tourisme  Durable de Paris et aussi dans la perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, visent à valoriser les modes les moins carbonés tant pour l'arrivée des touristes que pour leurs déplacements une fois sur place, et surtout de mettre en avant les modes à moindre impact en matière de pollution de l'air et de nuisance sonore.

Pour leurs déplacements en Ile-de-France, les touristes privilégient les transports en commun, ils sont 88 % à les avoir empruntés lors de leur séjour en 2019. La marche à pied reste très courante car empruntée par 37 % des touristes. La voiture individuelle est citée par 30 % des touristes, les taxis par 23 % [4]. Les déplacements en autocars de tourisme et en Vélib'/vélo concernent chacun 2 % des touristes. Enfin, les bateaux-promenade sur la Seine ont transporté près de 8 millions de passagers en 2019, soit une augmentation de 29 % en 3 ans.

En 2020, on recense 429 places de stationnement autorisées pour les autocars dans Paris, dont 181 hors voirie, dans des parcs en ouvrage (Bercy, Carrousel du Louvre...) ou dans des emplacements de surface fermés (Porte d'Issy), et 248 sur voirie. Ces emplacements, accessibles avec un Pass Autocar, sont notamment concentrés dans le centre de Paris, et en certains points périphériques (Bercy et Vincennes à l'Est, porte d'Issy au sud et Pershing à l'ouest). Le pic saisonnier correspond à la présence quotidienne moyenne de 1 200 autocars, représentant 0,3 % de la circulation générale dans Paris.

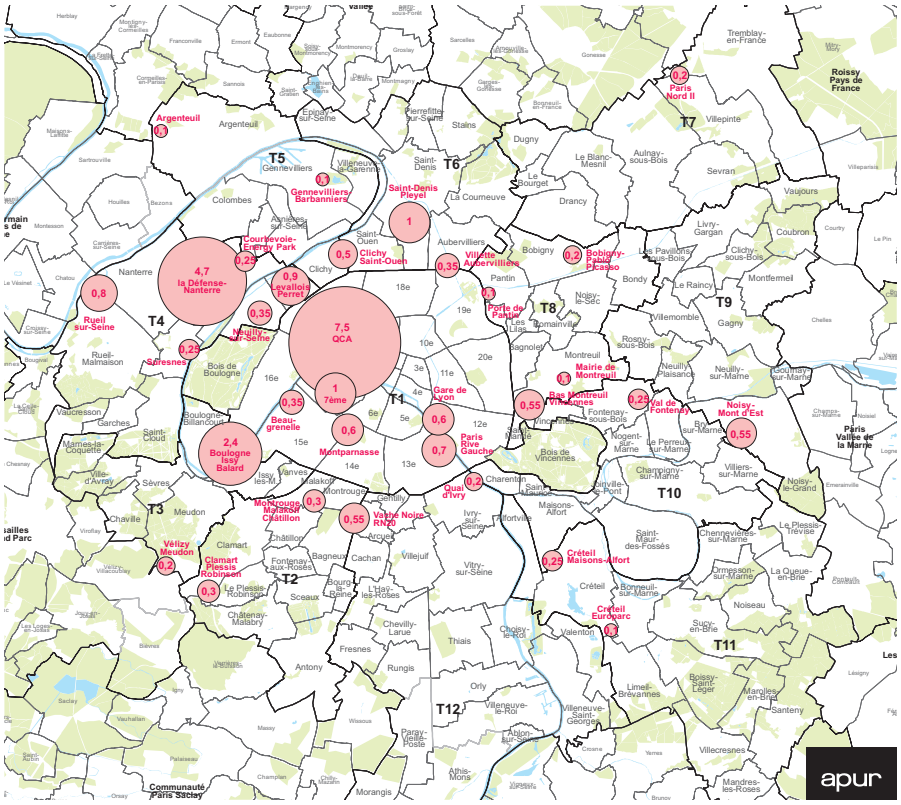
**4** — Source CRT, plusieurs réponses possibles

# Une forte concentration des activités économiques

Si les nombres d'habitants et d'emplois sont équilibrés dans la Métropole avec 3,99 millions d'emplois pour 3,71 millions d'actifs, la répartition des fonctions économiques sur le territoire métropolitain est loin d'être semblable. La métropole du Grand Paris concentre les trois quarts du parc régional de bureaux soit 41.5 millions de m² de bureau sur les 54.9 millions que compte la région, et Paris accueille plus de 40% des bureaux de la région, les Hauts de Seine 35%.

La concentration des emplois est maximale sur des territoires très restreints, notamment dans l'ouest métropolitain, avec le quartier des affaires parisien (8e et parties du 1er, 2e, 9e, 16e et 17e arrondissements de Paris) où se concentrent plus de 9 emplois pour un actif résident, le quartier de La Défense (au carrefour des villes de Nanterre et de Puteaux) avec plus de 2 emplois pour un actif résident alors que dans 56 % du territoire métropolitain se trouve moins de 0,8 emploi pour un actif résident.

L'attractivité de la localisation parisienne pour le bureau est aujourd'hui plus forte que jamais et se manifeste par un taux de vacance historiquement bas et des prix à la hausse. L'obsolescence du parc de bureau à l'échelle métropolitaine s'accélère avec l'évolution des normes et l'évolution des modes de travail, et les nouvelles polarités de bureaux notamment celles à proximité des gares du grand Paris Express, peinent à émerger. Le recours de plus en plus fréquent au télétravail amène les entreprises à repenser les surfaces et les modèles traditionnels du bureau et se traduit par une baisse significative des besoins en surface. Dans ce contexte, l'évolution de l'offre parisienne de bureau est à apprécier au regard des objectifs locaux de rééquilibrage fonctionnel mais aussi avec ceux d'une répartition territoriale plus équilibrée des pôles économiques et d'emploi à l'échelle métropolitaine.


4,7
la Défense-Nanterre
7,5
QCA
2,4
Boulogne Issy Balard
1
7ème
Paris Nord II
Saint-Denis Pleyel
Gennevilliers Barbanniers
Courbevoie-Empty Park
Clichy Saint-Ouen
Villette Aubervilliers
Bobigny-Pablo Picasso
Parc de Pantin
Mairie de Montreuil
Bas Montreuil Vincennes
Val de Fontenay
Noisy-Mont d'Est
Gare de Lyon
Paris Rive Gauche
Montparnasse
Quai d'Ivry
Vallée Noire RN20
Créteil Maisons-Alfort
Créteil Eurocarc
Argenteuil
Colombes
Nanterre
Rueil-Malmaison
Suresnes
Puteaux
Courbevoie
Bois de Boulogne
Issy-les-M.
Meudon
Clamart
Chaville
Vélizy Meudon
Clamart Plessis Robinson
Le Plessis-Robinson
Châtenay-Malabry
Sceaux
Antony
Fresnes
Rungis
Thiais
Chevilly-Larue
Orly
Villeneuve-le-Roi
Villeneuve-Saint-Georges
Boissy-Saint-Léger
Limeil-Brévannes
Marolles-en-Brie
Santeny
Villecresnes
Mandres-les-Roses
Noiseau
Bonneuil-sur-Marne
Ormesson-sur-Marne
La Queue-en-Brie
Chennevières-sur-Marne
Le Plessis-Trévise
Champigny-sur-Marne
Villiers-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Bry-sur-Marne
Le Perreux-sur-Marne
Nogent-sur-Marne
Fontenay-sous-Bois
Saint-Maur-des-Fossés
Joinville-le-Pont
Charenton
Maisons-Alfort
Ivry-sur-Seine
Vitry-sur-Seine
Villejuif
Arcueil
Cachan
Gentilly
Montrouge
Malakoff
Vanves
Issy-les-M.
Bagneux
Fontenay-aux-Roses
Bourg-la-Reine
L'Haÿ-les-Roses
Châtillon
Montrouge
Marcoussis Châtillon
Bois de Vincennes
Saint-Mandé
Charenton
Paris Valmy
Paris Valmy
Paris Valmy

# Un fonctionnement des grands services urbains à l'échelle de l'agglomération et au-delà

Peu à peu, les interactions entre Paris et les territoires voisins s'intensifient et les interdépendances pour le fonctionnement de l'ensemble de l'agglomération se multiplient. Si les territoires métropolitains continuent d'accueillir les grands services urbains indispensables au fonctionnement de cette vaste agglomération et donc de Paris, seules les usines d'Eau de Paris fournissant l'eau potable et celles de la CPCU pour alimenter les réseaux de chaleur restent au service quasi exclusif de Paris. Les usines du SYCTOM incinèrent les déchets de 6 millions d'habitants, les usines du SIAAP traitent les eaux usées de 9 millions d'usagers, l'électricité provient de toute la France et les plateformes portuaires et logistiques assurent les besoins en matériaux, notamment pour le BTP et l'approvisionnement des milliers de commerces situés sur plus de 800 km².

Le transport routier demeure le principal mode d'acheminement des marchandises en Île-de-France avec une part modale de près de 88 %[5]. Les frets fluvial et ferroviaire représentent respectivement 7 % et 4 % des tonnes acheminées en Île-de-France. Pour engager un report modal vers ces modes alternatifs à la route, il est nécessaire de maintenir les espaces dé-

**5 —** Source : Pacte pour une logistique métropolitaine, Métropole du Grand Paris, données en million de tonnes 2015 Sitram, ADP.

**LES ENTREPÔTS LOGISTIQUES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

**Immobilier logistique**

- Logistique industrielle
- Entrepôts de la messagerie
- Entrepôts du BTP
- Entrepôts de la grande distribution
- Entrepôts du e-commerce
- Grossistes en biens d'équipement
- Entrepôts de l'alimentaire
- Transport et logistique

**Surface d'entrepôt**

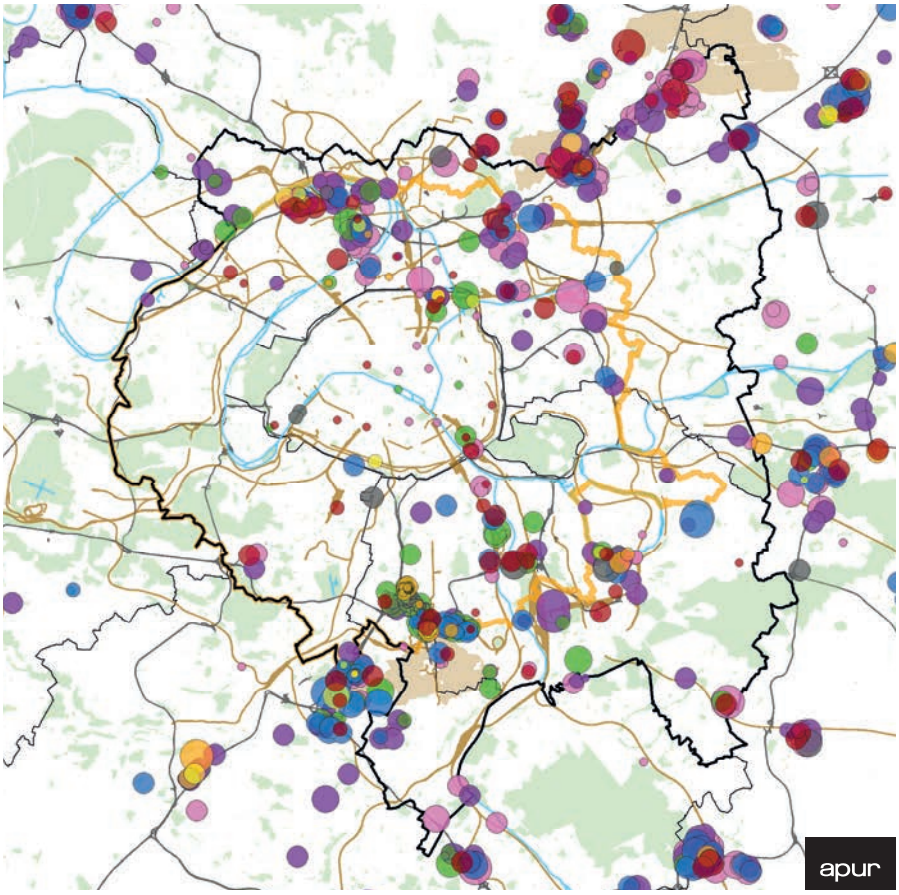
- Plus de 50 000 m²
- Entre 20 000 et 50 000 m²
- Entre 5 000 et 20 000 m²
- Entre 1 500 et 5 000 m²
- Moins de 1 500 m²

**Infrastructures de transport**

- Activités aéroportuaires/portuaires
- Voies ferrées
- Autoroutes et voies rapides
- Fleuve, voies navigables

- Métropole du Grand Paris-EPCI
- périmètre ZFE-m
- Espaces verts

Sources : Base de données des entrepôts de l'Ifsttar-A. Heitz, 2016
Traitement et mise à jour Paris : Apur 2022



diés à la logistique à proximité du fleuve et des infrastructures ferroviaires. La préservation de ces espaces est cruciale et doit intégrer la dimension métropolitaine pour développer un maillage d'espaces logistiques à différentes échelles, répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain, à proximité des ports et embranchements ferroviaires de la métropole ; et en compléments d'espaces de logistique urbaine plus petits et plus proches des générateurs de flux de marchandises pour la gestion du dernier kilomètre en mode décarboné.

© Apur – David Boureau

Logistique fluviale FRANPRIX EN SEINE, chargement des conteneurs à quai, Paris 7e

# De grands déséquilibres sociaux dans le territoire métropolitain

Le territoire métropolitain est traversé par de grands déséquilibres sociaux, entre des territoires où se concentre la plus grande pauvreté et d'autres qui concentrent les plus grandes richesses.

Les écarts de revenus au sein de la population sont plus forts dans la Métropole que les écarts nationaux. Les 10 % de ménages les plus aisés déclarent un revenu supérieur à 5 203 € (par UC et par mois), soit 43 % de plus que celui des Français en moyenne. Dans le même temps, les 10 % les plus modestes déclarent moins de 516 € (par UC et par mois). Ce niveau de revenu déclaré est l'un des plus bas des métropoles françaises. Il est inférieur de 16 % au seuil au-dessous duquel se situent les 10 % des Français les plus pauvres.

Ces écarts sont inscrits dans le territoire métropolitain et de l'agglomération. Dans un arc qui va des 18e, 19e et 20e arrondissements de Paris à Gonesse et Sarcelles au nord et à Tremblay-en-France, Clichy-sous-Bois et Montfermeil au nord-est où se situent les personnes aux revenus les plus faibles tandis que des 5e, 6e, 7e, 8e, 15e, 16e et 17e arrondissements jusqu'à Versailles au sud-ouest et Saint-Germain en Laye à l'ouest, se situent globalement les revenus les plus hauts. Ces écarts ont eu tendance à s'accentuer durant les vingt dernières années dans tout le territoire métropolitain.

Paris reste aujourd'hui encore le lieu de la plus grande concentration de richesses, d'emplois, de population, plus attractif pour le tourisme avec ses 28,7 millions de visiteurs par an (source 2019), pour les emplois tertiaires, culturels et d'innovation, mais accueillant aussi plus de 40 % des travailleurs essentiels et 880 000 personnes vivant en famille et 308 000 personnes sous le seuil de pauvreté, 1,84 million d'emplois, soit 46 % des emplois métropolitains et 32 % des emplois régionaux.

## REVENU MÉDIAN DÉCLARÉ : ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE

**Écart du revenu médian par UC, par rapport à la médiane régionale**

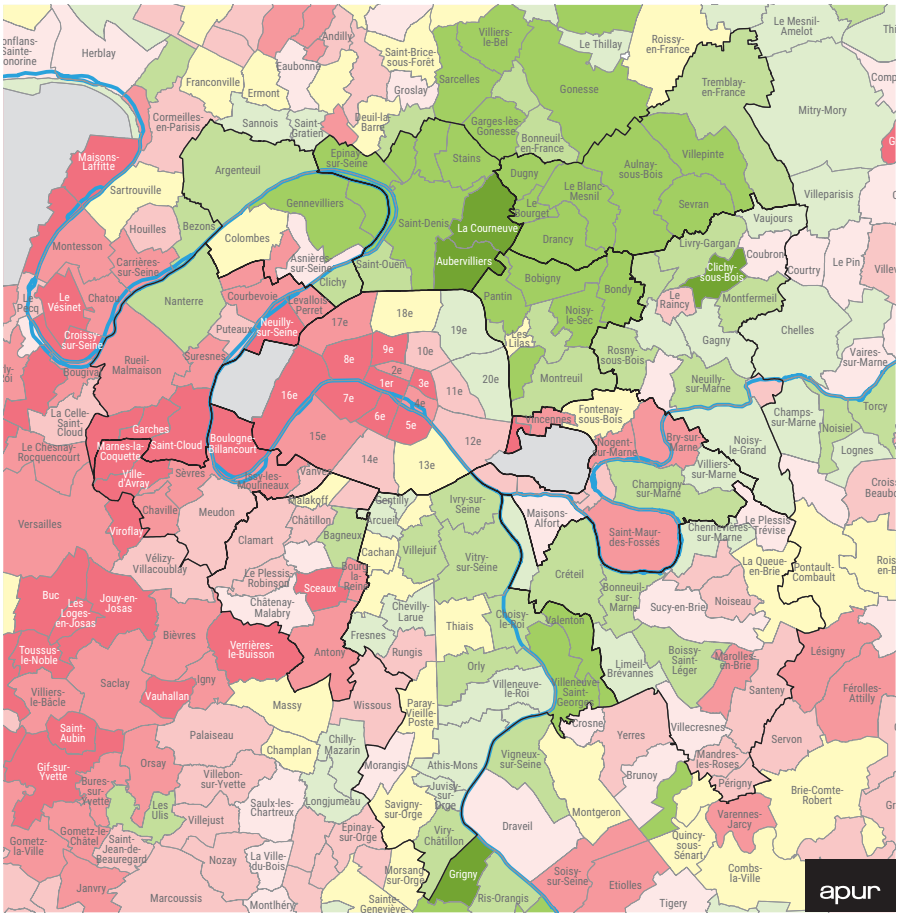
SUPÉRIEUR
- Plus de 50 %
- De 30 à 50 %
- De 15 à 30 %
- De 5 à 15 %

INFÉRIEUR
- De 5 à 15 %
- De 15 à 30 %
- De 30 à 50 %
- Plus de 50 %

PAS D'ÉCART
- De -5 à +5 %

*Médiane IDF = 24 460 €*

Source : INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi 2019



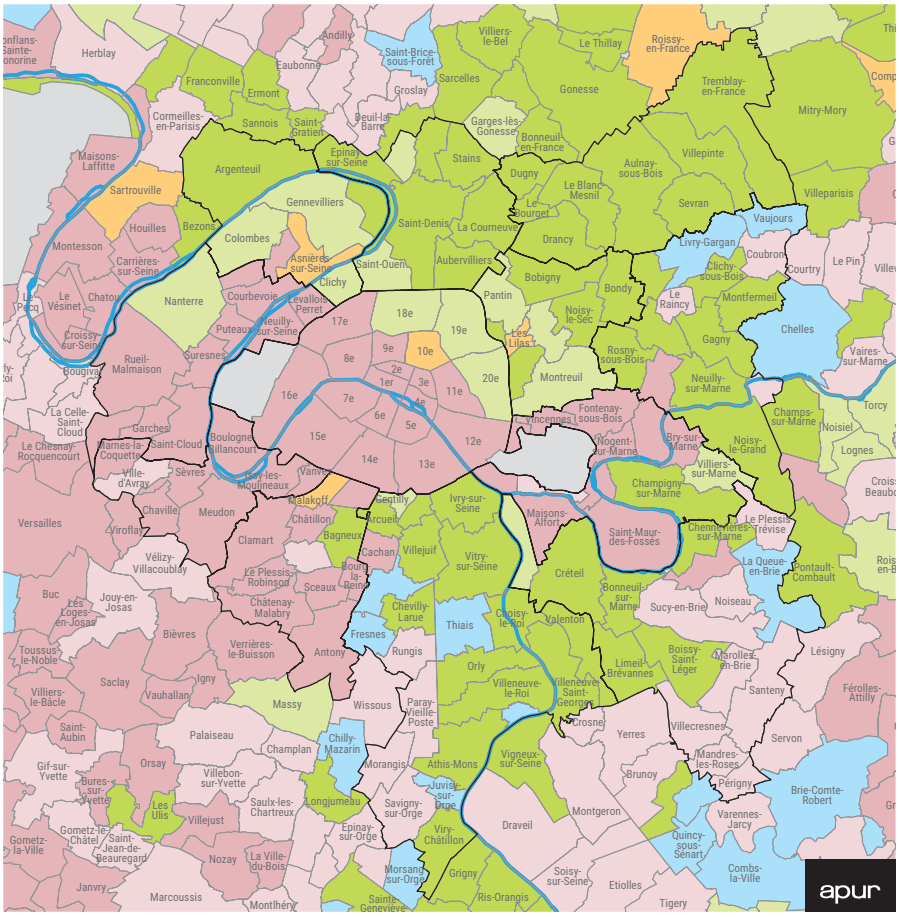

## REVENU MÉDIAN DÉCLARÉ : ÉVOLUTION DE L'ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE ENTRE 2001 ET 2019

**Médiane supérieure à la médiane régionale en 2001**
- L'écart s'accroit entre 2001 et 2019
- L'écart se réduit
- L'écart devient négatif

**Médiane inférieure à la médiane régionale en 2001**
- L'écart s'accroit entre 2001 et 2019
- L'écart se réduit
- L'écart devient positif

*Médiane IDF :*
*- en 2001 = 17 982 €*
*- en 2019 = 24 460 €*

Source : FiLoSoFi (Insee) - 2019, RFL (Insee) - 2001



# 1.3 Des mobilités imbriquées entre Paris et la Métropole du Grand Paris

L'organisation des mobilités tient une place centrale à la fois dans la vie quotidienne des habitants pour leurs différents déplacements et dans ses effets sur la qualité de l'air. Ce chapitre vise ainsi à resituer l'articulation du système de transport et l'imbrication des échelles Grand Paris — Paris.

En 2018, plus de 13 millions de déplacements tous motifs et tous modes confondus sont réalisés quotidiennement en lien avec Paris, dont 8,8 millions interne à la capitale, 3,2 millions entre Paris et la Petite Couronne et 1,2 million en échange entre Paris et la grande Couronne.

**Les déplacements en échange entre Paris et le reste du territoire francilien représentent ainsi le tiers des déplacements intéressant Paris.**

La grande majorité des déplacements est réalisée à pied et en transports en commun. La marche représente 65 % des déplacements internes à Paris, les transports collectifs 26 %. Les déplacements en échange entre Paris et les petite et grande couronnes sont réalisés à 70 % en transports collectifs et 20 % en voiture. Ce sont plus de 3 millions de déplacements qui sont réalisés chaque jour entre Paris et le reste de la Région Île-de-France en transport en commun.

© Apur – David Boureau

Station de Métro de la gare Saint Lazare, Paris 8e

# Une diminution des déplacements en voiture

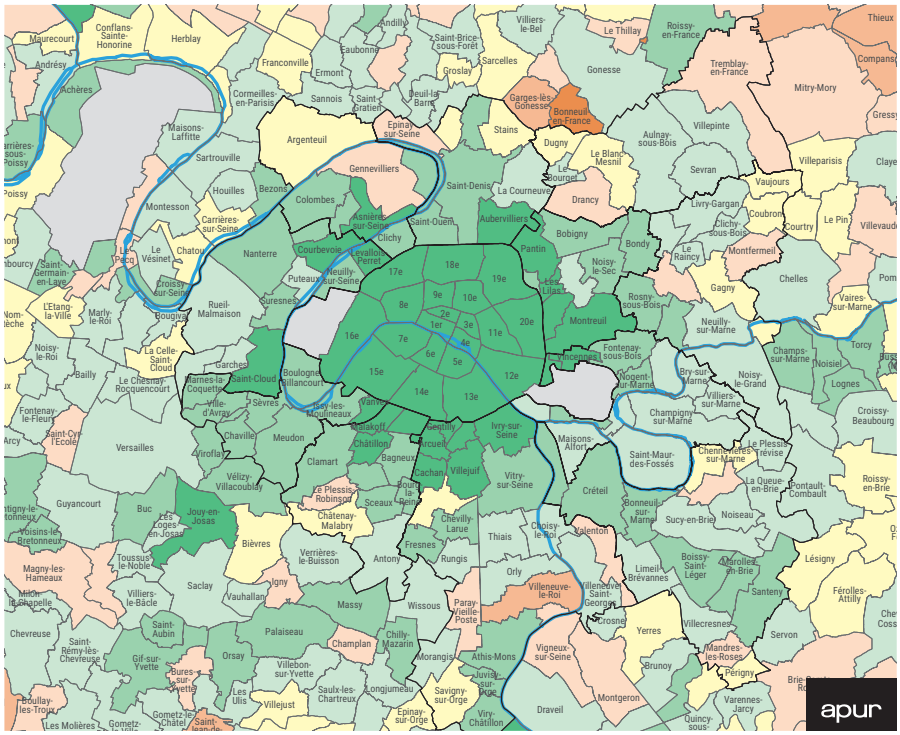
Si à la fin des années 1990, la voiture constituait le mode de déplacement majoritaire, représentant plus de 45 % du total des déplacements réalisés en Île-de-France, son usage recule progressivement depuis.
Cette diminution de l'usage de la voiture est particulièrement constatée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris où les déplacements en voiture ont baissé de 12 % entre 2010 et 2018, prolongeant ainsi une baisse déjà entamée depuis 2001. En 2018, les déplacements réalisés en voiture en lien avec la Métropole du Grand Paris (internes ou en liaison avec Paris ou la Petite Couronne) passent sous la barre des 6 millions de déplacements.
Cette baisse est notamment portée par une réduction significative des déplacements en voiture intéressant Paris, qui ont quasiment été divisés par deux entre 2001 et 2018.

Les déplacements en voiture interne à Paris représente 347 000 déplacements quotidiens en 2018, un chiffre en diminution de -59 % depuis 2001 et qui représente seulement 4 % de la totalité des déplacements Paris-Paris (environ 8,782 millions de déplacements).

L'évolution de la mobilité individuelle quotidienne en voiture selon la zone de résidence met en avant une réduction de l'usage de la voiture enclenchée depuis 1991 pour les Parisiens, et depuis le début des années 2000 pour les habitants de la petite couronne et globalement de la zone dense où l'offre alternative est attractive.

# Une tendance à la baisse du taux de motorisation depuis le début des années 2000

La baisse du taux de motorisation des ménages engagée ces 20 dernières années dans la Métropole, débute dans Paris puis s'étend en petite couronne et à l'ensemble des territoires et communes de la Métropole.
Cette diminution de la motorisation des ménages est particulièrement visible à Paris, où le nombre moyen de véhicules par ménage est passé de 0,52 en 1990, à 0,38 en 2019, un chiffre particulièrement faible, en diminution par rapport à son niveau historique de 1975. Même tendance à la baisse dans la métropole, où le taux de motorisation est passé de 0,73 voiture par ménage en 1999, son taux le plus élevé, à 0,66 en 2019.




**ÉVOLUTION DU TAUX DE MOTORISATION DES MÉNAGES ENTRE 2007 ET 2019**

**Taux calculé sur toute la période 2007 - 2019**

HAUSSE
- plus de 10%
- de 5 à 10%
- de 1 à 5%

STABILITE
- de -1 à +1%

BAISSE
- de 1 à 5%
- de 5 à 10%
- plus de 10%

Source : Recensement de la Population (INSEE) 2007 et 2019

Si le parc automobile à la disposition des ménages à l'échelle de Paris tend encore à diminuer aujourd'hui, cette tendance est relativement ancienne puisqu'elle date du début des années 1990. À l'échelle de la petite couronne, le parc automobile a continué de s'accroître jusqu'en 2010, enregistrant des hausses importantes entre 1976 et 1983 (+19 %), mais également, dans une moindre mesure, entre 2001 et 2010, passant de 1 590 000 véhicules à 1 670 000 (+5 %). Cette augmentation du parc automobile constatée à l'échelle de la région jusqu'en 2010, et notamment portée par l'augmentation de la population francilienne ; connaît tout récemment une inflexion, puisqu'un recul du parc automobile est observé entre 2010 et 2018 en petite couronne (-5 %) et une stabilisation en grande couronne.

Cette diminution du parc roulant s'appuie sur l'amélioration de l'offre de transports collectifs, du réseau cyclable et aussi sur des offres complémentaires de véhicules partagés et de taxis et VTC. Ces offres sont complémentaires aux autres modes de déplacements, permettant de répondre aux besoins de déplacement dans des secteurs ou à des périodes horaires où il y a peu d'alternatives. La part modale des taxis et VTC reste faible (0,4 %) avec seulement 180 000 déplacements réalisés quotidiennement à l'échelle de la Région (dont 40 % internes à Paris et 20 % en lien avec Paris), et l'offre inégalement répartie sur le territoire, avec des zones centrales ou touristiques mieux pourvues que le reste de l'agglomération.

**TAUX DE MOTORISATION ET ÉVOLUTION DE 2007 À 2019**

| | Taux motorisation 2007 | Taux motorisation 2019 | Évolution 2007-2019 |
|---|---|---|---|
| Paris | 0,47 | 0,38 | -19,4 % |
| MGP | 0,71 | 0,66 | -7,7 % |
| MGP hors Paris | 0,86 | 0,81 | -5,5 % |
| Île-de-France | 0,9 | 0,87 | -3,5 % |

Source : RPG2007 et RPG2019 Insee, traitement Apur

# Un réseau de transport en commun de plus en plus fréquenté

Avec plus de 1 500 lignes de bus, 14 lignes de métros, 9 lignes de tramways, 5 lignes de RER et 8 lignes de trains, le réseau de transport collectif francilien est l'un des plus importants réseaux de transports en commun du monde. Particulièrement fréquenté, il accueille chaque jour un nombre croissant d'usagers.

À l'échelle de l'Île-de-France, les flux quotidiens en transport en commun n'ont cessé de croître depuis 1976, date de la première Enquête Globale Transport, passant d'environ 6 millions de déplacements quotidiens à plus de 9,4 millions de déplacements en 2018, représentant environ 22 % du nombre total de déplacements réalisés au quotidien.

Si les transports collectifs voient leur usage augmenter dans l'ensemble de la Métropole du Grand Paris, c'est pour les liaisons internes à la petite couronne que cette évolution est la plus forte et se prolonge puisque le nombre de déplacements a augmenté de +57 % entre 2001 et 2018, dont 24 % entre 2010 et 2018.

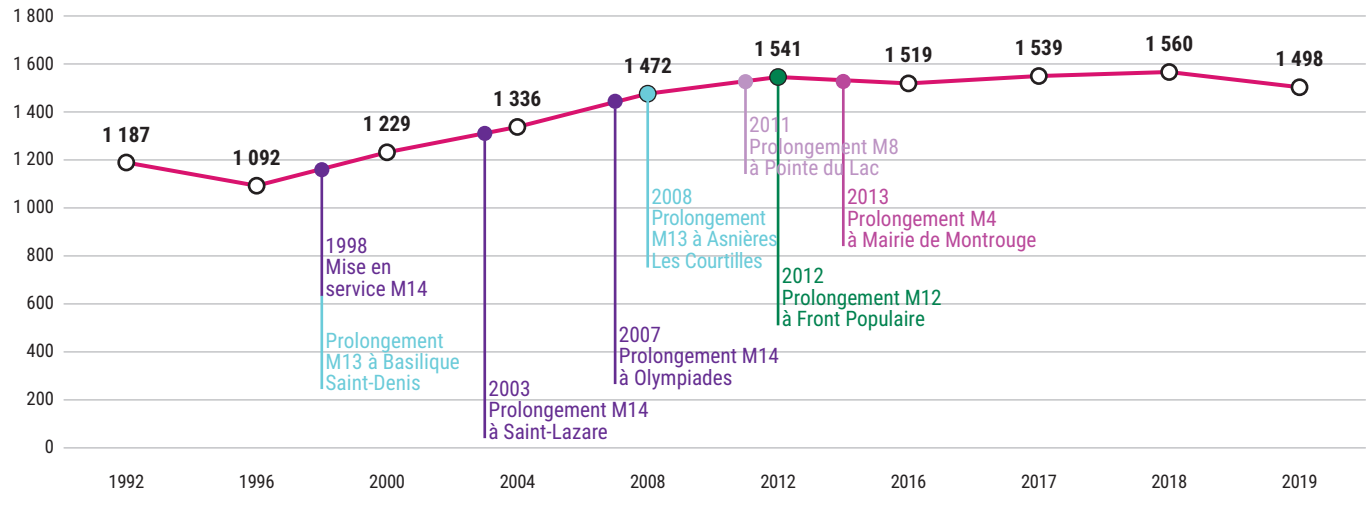
Les déplacements intéressant Paris réalisés en transports collectifs ont également augmenté, pour atteindre environ 2,3 millions de déplacements quotidiens, soit environ 26 % du total des déplacements Paris-Paris, mais cette évolution semble ralentir depuis 2010. Cela est cohérent avec l'évolution de l'offre qui s'étend de plus en plus en dehors de Paris et le développement des lignes de tramway en petite couronne.

Depuis le début des années 2000, la croissance s'est accélérée, augmentant de près de 23 % entre 2001 et 2010 à l'échelle métropolitaine, et de plus de 12 % entre 2010 et 2018.

Ces résultats sont en cohérence avec les objectifs du Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) d'une diminution de l'utilisation de la voiture et d'une augmentation des transports en commun et mobilités actives.

La mobilité individuelle en transports collectifs a globalement augmenté pour les résidents de Paris et de la petite couronne depuis la fin des années 1970. Cette évolution s'explique par une augmentation de la mobilité individuelle et un intérêt toujours plus fort porté aux transports en commun dont l'offre a beaucoup évolué pendant cette période, proposant une alternative de plus en plus attractive à l'usage de la voiture. Depuis les années

**NOMBRE DE VOYAGES ANNUELS RÉALISÉS EN MÉTRO, EN MILLIONS**



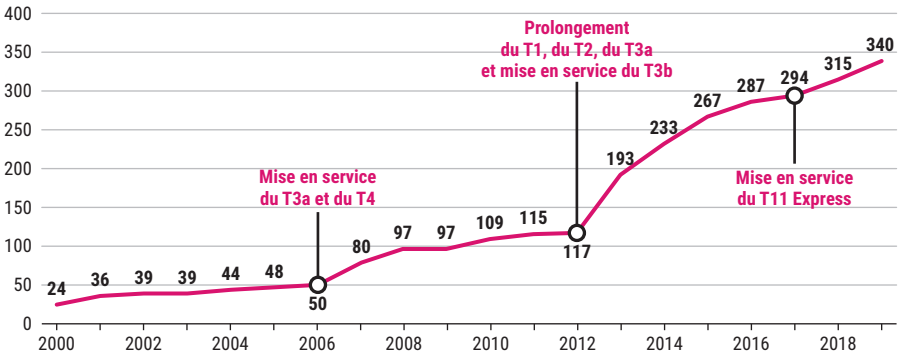

Source : Île-de-France Mobilités d'après RATP et SNCF

apur

2000, l'engouement des franciliens pour les transports collectifs est nettement visible sur la mobilité individuelle, quelle que soit la zone de résidence. On note toutefois que les habitants de la petite couronne sont ceux pour lesquels la mobilité individuelle en transports collectifs a le plus augmenté entre 2001 et 2018 et continue de croitre au même rythme depuis 2010, quand cela se ralentit pour les Parisiens et habitants de la grande couronne, soit parce qu'ils disposent déjà d'une offre efficace ayant peu évolué, soit parce que l'offre qui leur est proposée a atteint un degré de saturation rendant difficile l'accès à plus de public.

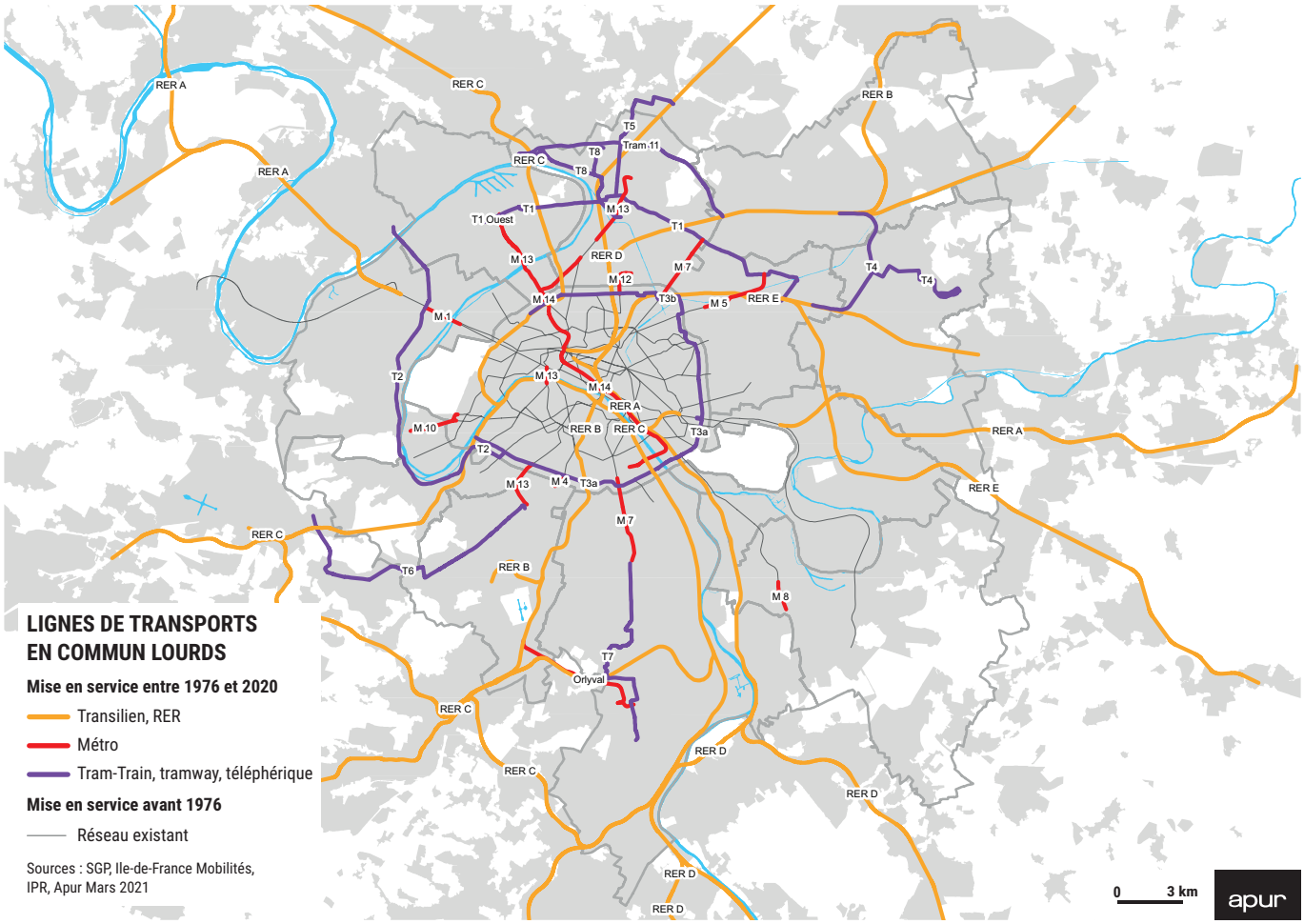
L'évolution de l'usage des différents modes de transport est notamment portée par la croissance économique, le développement du tourisme, la politique favorable aux transports en commun au détriment de la voiture à Paris mais également par l'évolution de l'offre. Entre 1976 et 2020, le réseau de transports collectifs à fortement évolué en Ile-de-France. Outre la création des lignes de RER (reprenant tout ou partie de lignes ferroviaires déjà existantes en améliorant l'offre proposée), ce sont également 51 km de lignes de métro (dont une ligne nouvelle dans son intégralité, la ligne 14) et 128 km de lignes de tramway qui ont été mis en service sur cette période.

**NOMBRE DE VOYAGES ANNUELS RÉALISÉS EN TRAMWAYS, EN MILLIONS**




Source : Île-de-France Mobilités d'après RATP et SNCF

apur



## LES PROJETS DE TRANSPORTS EN COMMUN DANS LA MGP 2020-2030

Réseau existant

**Horizon de mise en service**

D'ici à 2024
Entre 2025 et 2030
Après 2030 ou à l'étude

Transilien, RER
Métro
Tram-Train, tramway, téléphérique
Bus à Haut Niveau de Service

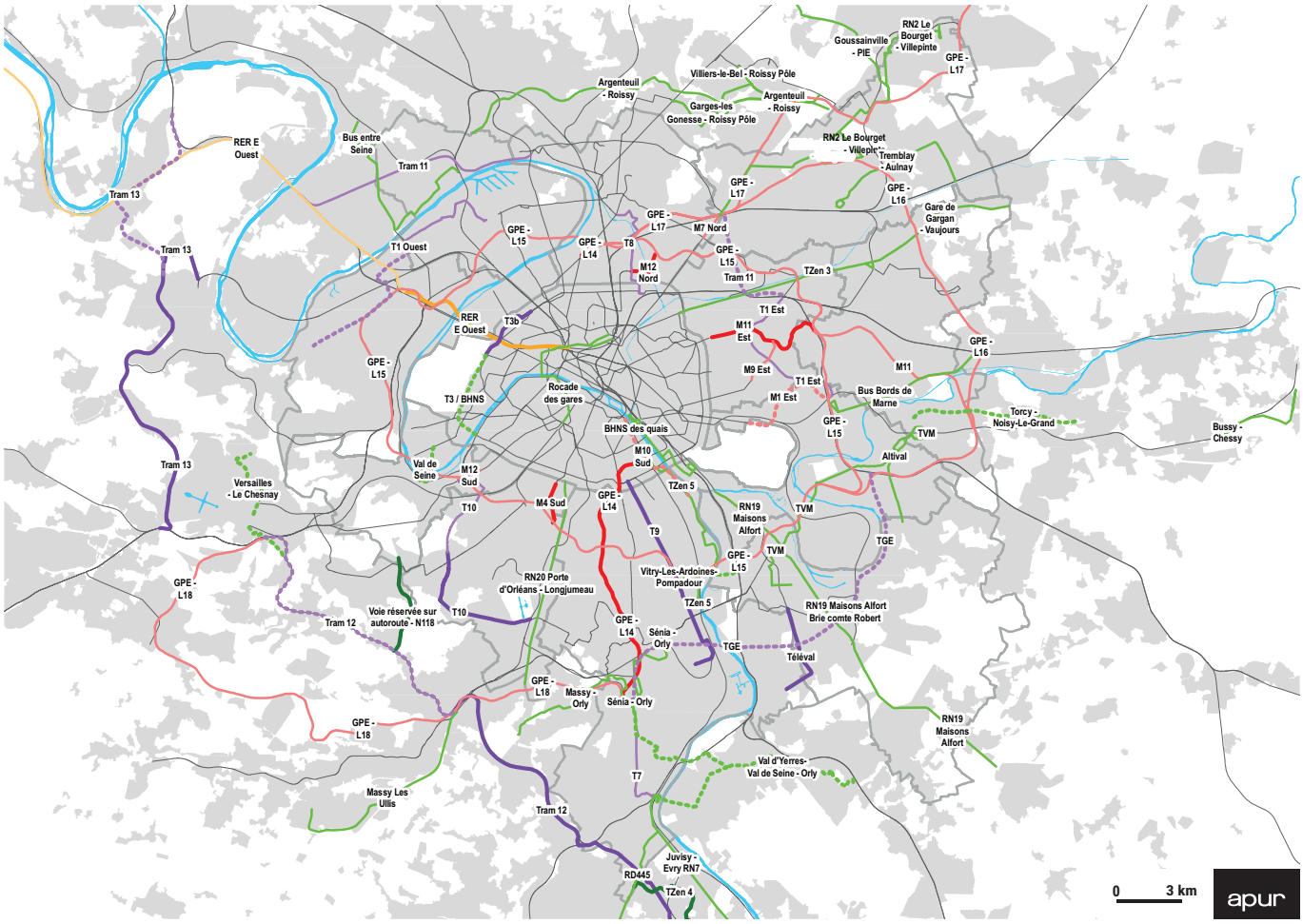
| Mode de transport | Nombre de gares - stations | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2024 | 2030 |
| Transilien / RER | 168 | 3 | 1 |
| Métro | 383 | 17 | 53 |
| Tram-Train /Tramway / Navette/ Téléphérique | 201 | 48 | 47 |

Sources : SGP, Ile-de-France Mobilités, IPR, Apur - Mars 2021

Pour faire face à la mobilité croissante des habitants de la métropole et aux défis de la mobilité de demain, de nombreux projets de transport en commun sont en cours : prolongements ou mises en place de nouvelles lignes de train, RER, métro, tramway, câble, bus... Ainsi, 169 nouvelles gares et stations sont projetées à l'horizon 2030 dans la Métropole du Grand Paris, dont 68 gares liées au métro du Grand Paris Express mais également avec la mise en service de 90 stations de tramways.

Récemment, le réseau de transport en commun a connu d'importantes évolutions. Ainsi, une nouvelle ligne a vu le jour, c'est le tramway T9, mis en service en avril 2021 de Porte de Choisy à Orly - Gaston Viens.
D'autres lignes ont également été prolongées.
C'est le cas de la ligne 4 de métro, prolongée de Mairie de Montrouge à Bagneux - Lucie Aubrac, mis en service en janvier 2022, et de la ligne 12, prolongée de Front populaire à Mairie d'Aubervilliers, en mai 2022.

En 2015, 94 % des habitants de la Métropole du Grand Paris étaient à moins de 10 minutes à vélo d'une gare. L'ensemble des projets de transport engagés permettra d'atteindre 98 % de la population de la Métropole à l'horizon 2030.



# 1.4 Une métropole qui se transforme avec l'arrivée du métro du Grand Paris Express

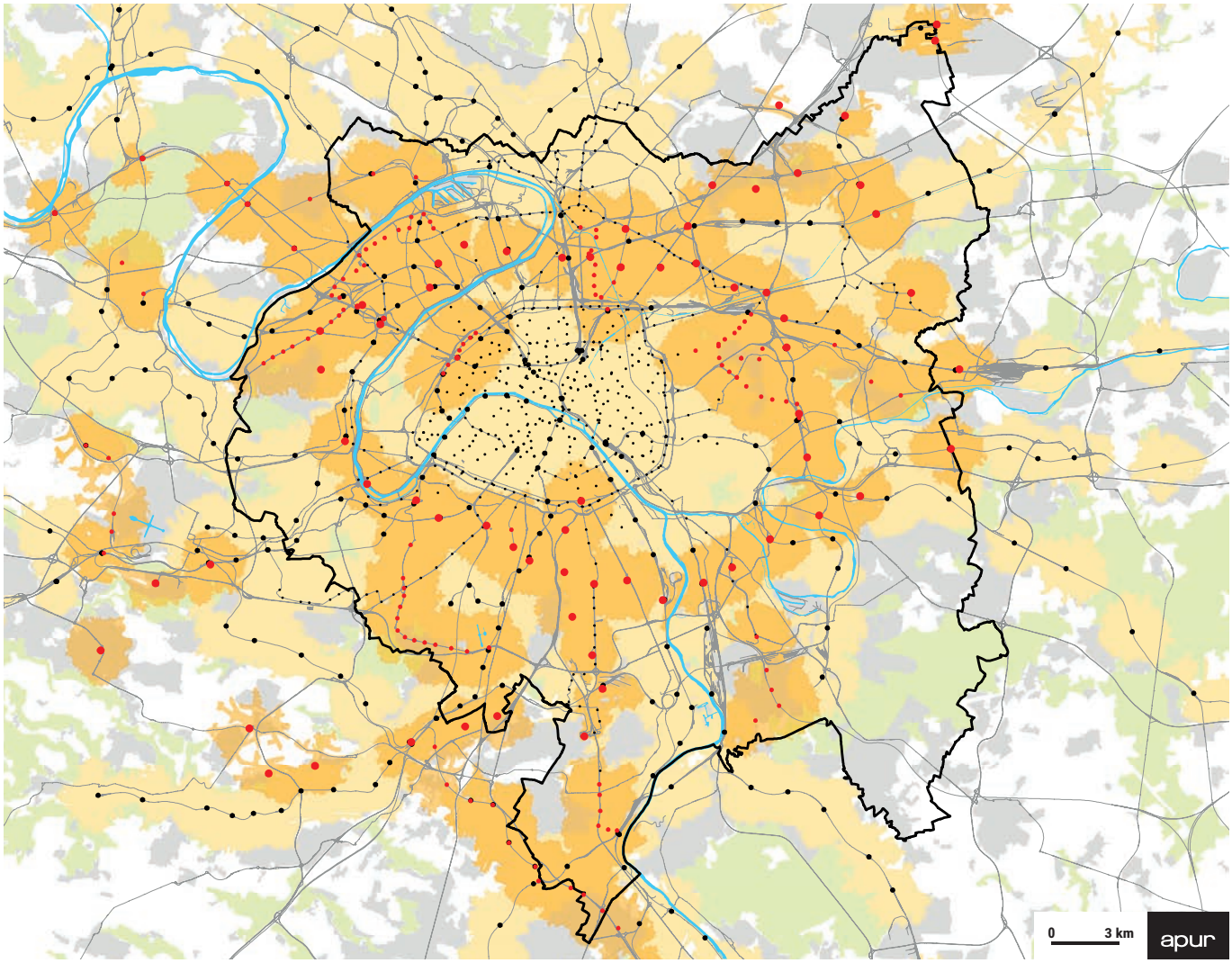
A horizon 2030, ce sont 82 projets de nouvelles lignes de transport en commun ou d'extension de lignes de transport qui sont à l'étude ou en cours de réalisation (métro, RER, Tramway, Tram-train, TCSP-BHNS, téléphérique, etc.), dont 10 sont, en totalité ou en partie dans Paris (tramway, BHNS, métro, RER, CDG express).

Le réseau du Grand Paris Express compte 68 gares, dont 3 à Paris sur la ligne 14 (deux déjà réalisées : Pont Cardinet et Porte de Clichy et une restant à créer : Maison Blanche Paris 13e). 35 gares seront mises en service en 2025, les autres à l'horizon 2030.

Ces projets de transports, notamment des projets de tramway s'accompagnent d'une requalification des grandes voies (RN186, RD7, RD906…) et aujourd'hui, des études sont en cours sur des grandes infrastructures qui relient les territoires (autoroute A1, A4, boulevard périphérique, Seine, Marne, canaux…).

En parallèle de cette nouvelle offre de transports ce sont 576 projets d'aménagement qui sont à l'étude ou programmés dans la Métropole du Grand Paris.

Par ailleurs, dans le cadre de l'ANRU2, 120 projets nouveaux sont lancés depuis 2016 à l'occasion du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ; leurs programmes sont pour la plupart en cours de définition. Ces projets vont changer la physionomie des villes, 37 projets sont situés dans des sites où vont arriver des gares du GPE : c'est le cas par exemple de la Cité des 4 000 à La Courneuve Six-Routes (ligne 16), du plateau à Clichy - Montfermeil (ligne 16), du quartier de Lallier-Bicêtre à Chevilly Trois-Communes (ligne 14), du PRU des Grésillons sur la ligne 15 ouest, cinq projets NPNRU sont situés à l'interface de Paris et des communes voisines




## L'ACCESSIBILITÉ DES GARES ET STATIONS EXISTANTES ET À HORIZON 2030

**Transport en commun lourd**

**Gares et stations à l'horizon 2030**

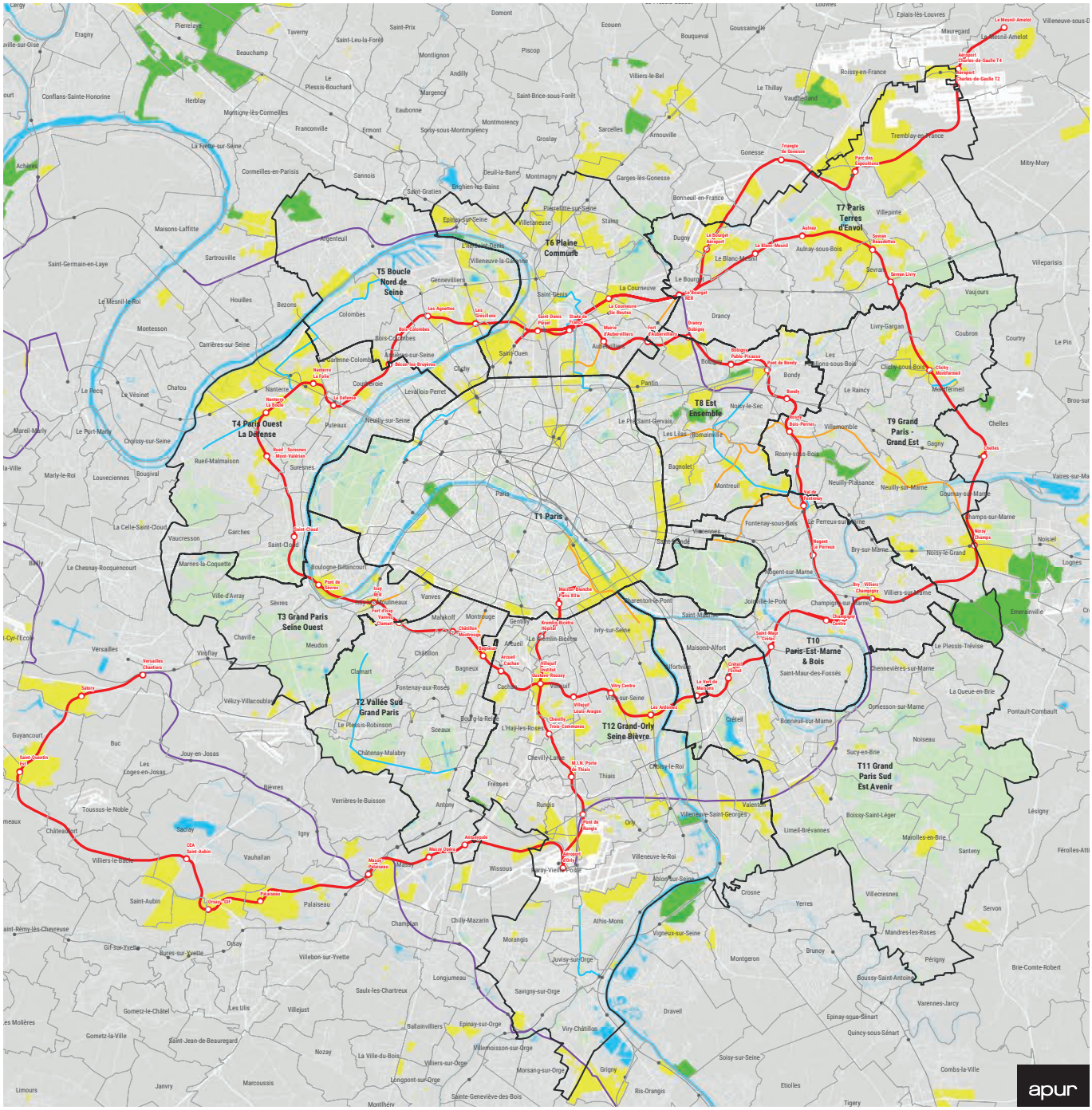
- GPE
- Transilien et RER
- Métro, Tram-Train, Tramway, Téléphérique

**Gares et stations existantes**

- Transilien et RER
- Métro, Tram-Train, Tramway

- Accessibilité à 2 000 mètres des stations/gares futures (10 mn de temps de parcours à vélo)
- Accessibilité à 2 000 mètres des stations/gares existantes (10 mn de temps de parcours à vélo)
- Espace vert, cimetière
- Zone bâtie
- Voies ferrées, routes majeures

Sources : BDTopo IGN 2019, SGP, Ile-de-France Mobilités, IPR, Apur




## LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT EN COURS DANS LA MGP

**Secteur d'opérations**

- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement en cours
- Forêt, bois, parc à requalifier

**Projet de transports en commun**

- GPE
- Métro
- Tramway
- Tangentielle

**Transports en commun existants**

- Tramway - RER - Métro
- Station RER et nouvelle station Métro

Source : Établissements publics territoriaux, aménageurs et maîtres d'ouvrage, Île-de-France Mobilités, Société du Grand Paris, Apur, 2021

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Métropole capitale, la Métropole du Grand Paris concentre les fonctions régaliennes, les grandes administrations d'Etat, les lieux de décisions économiques, des pôles universitaires et de recherches majeures, des grands équipements de rayonnement national, des sites culturels et touristiques mondialement connus.
Malgré le déplacement de grandes fonctions depuis une cinquantaine d'années (universités à Nanterre, Villetaneuse, Créteil, Saclay…, pôle d'affaires à La Défense, Stade de France à Saint-Denis…) l'attractivité métropolitaine vue depuis l'étranger comme depuis les régions françaises, est encore aujourd'hui, très parisienne. Les fonctions régaliennes sont concentrées dans quelques arrondissements du centre et de l'ouest parisien.
Paris reste aujourd'hui encore le lieu de la plus grande concentration de richesses, d'emplois pour les emplois tertiaires, culturels et d'innovation, et très attractif pour le tourisme avec ses 29 millions de visiteurs par an, soit plus de 79 000 visiteurs par jour en moyenne.

Mais Paris est une capitale dans laquelle persistent des déséquilibres sociaux qui sont ceux qui traversent la métropole, entre des territoires où se concentrent la plus grande pauvreté et d'autres qui concentrent les plus grandes richesses.
Ces écarts de revenus au sein de la population sont plus forts dans la Métropole que les écarts nationaux et ils ont tendance à s'accentuer. Ainsi, les 10% de ménages les plus aisés déclarent un revenu supérieur à 4 166 € (par UC et par mois), soit 39 % de plus que celui des Français en moyenne. Dans le même temps, les 10 % les plus modestes déclarent moins de 501 € (par UC et par mois). Ce niveau de revenu déclaré est l'un des plus bas des métropoles françaises. Il est inférieur de 16 % au seuil au-dessous duquel se situent les 10 % des Français les plus pauvres. Si Paris reste encore le lieu de la plus grande concentration de richesses, il accueille aussi plus de 40% des travailleurs essentiels et 900 000 personnes vivant en famille et 306 000 personnes sous le seuil de pauvreté, 1,82 millions d'emplois, soit 46% des emplois métropolitains et 32% des emplois régionaux.
De même les emplois sont inégalement répartis dans Paris et dans le Métropole. Alors que le nombre d'habitants et d'emplois est équilibré dans la Métropole avec 3,9 millions d'emploi pour 3,6 millions d'actifs, la concentration des emplois est maximale sur des territoires très restreints. L'ouest métropolitain avec les pôles de la Défense, d'Issy-les-Moulineaux et de Boulogne-Billancourt, et le Quartier central des affaires (8e, 9e et 16e arrondissements de Paris) représentent une part considérable du parc de bureaux, alors qu'a l'echelle metropolitaine les nouvelles polarités de bureaux essentielles à une meilleure répartition géographique de l'activité économique peinent à émerger.
Dans ce contexte, l'organisation des mobilités tient une place centrale, les déplacements en échange entre Paris et le reste du territoire francilien représentant un tiers des déplacements intéressant Paris. Aujourd'hui ils sont réalisés pour 20% par la route dont l'usage recule, en témoigne le taux de motorisation des ménages qui baisse de façon continue depuis 20 ans, en particulier à Paris. En revanche les transports collectifs voient leur usage augmenter dans l'ensemble de la Métropole du Grand Paris portés par une amélioration continue de l'offre. Ainsi, 169 nouvelles gares et stations sont projetées sur la période 2020-2030 dans la Métropole du Grand Paris, dont 68 gares liées au métro du Grand Paris Express, mais également la mise en service de 90 stations de tramways. Ces évolutions comme le développement des mobilités actives sont essentielles pour l'amélioration de la qualité de l'air et l'atteinte de l'objectif d'une ville bas carbone.

# 2. LA POPULATION

© Apur – David Boureau

# 2.1 Évolution de la population

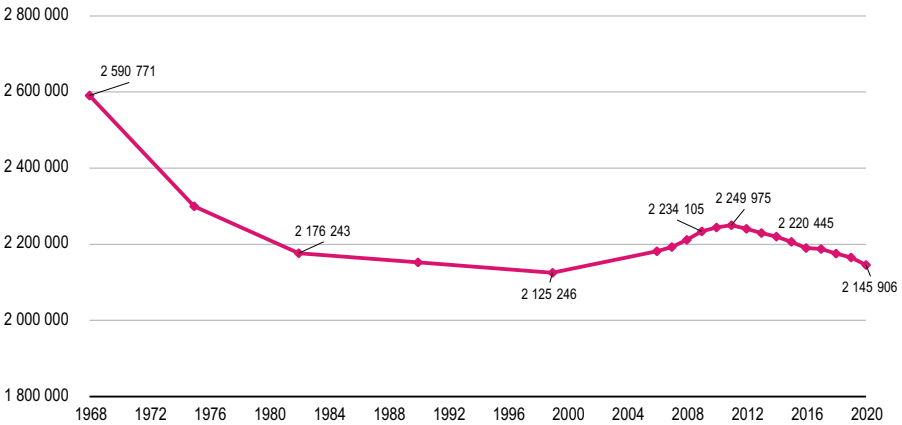
## 2 145 906 personnes vivent à Paris au 1er janvier 2020

Pendant plusieurs décennies jusqu'au début des années 1980, la population parisienne a fortement diminué. Cette diminution était inévitable au regard des changements de modes de vie qui s'opèrent durant la deuxième moitié du XXe siècle à parc de logements quasi constant (évolution des modèles familiaux et des standards de confort du logement, résorption de l'habitat insalubre). Ces évolutions qui s'observent à Paris se relient à la politique des grands ensembles initiée par l'État pour résorber une crise du logement sans précédent dans la région parisienne.

Le rapide développement des lotissements pavillonnaires dans les banlieues de plus en plus lointaines et la politique de création des villes nouvelles à la fin des années 1970 confortent cette décroissance de la population parisienne. Cette longue période de baisse de la population parisienne prend fin au début des années 2000 et s'accompagne alors d'une augmentation sensible du nombre de naissances.

Entre 1999 et 2011, Paris gagne alors 125 000 habitants (+ 5,9 %), soit une augmentation de l'ordre de 10 400 personnes par an. Depuis, la population baisse de 11 560 habitants chaque année mais le nombre d'habitants en 2020 demeure à un niveau supérieur aux recensements de 1999. **Sur longue période, au regard des évolutions passées, la période récente s'apparente plutôt à une stabilisation de la population autour de 2,1 et 2,25 millions d'habitants.**

**ÉVOLUTION DE LA POPULATION PARISIENNE 1968 - 2020**




Source : Recensements de la population (Insee)

apur

Les populations légales référencées chaque année étant calculées à partir de cinq enquêtes annuelles de recensement, les évolutions quinquennales sont les plus couramment analysées. Toutefois, l'évolution de la situation sanitaire a conduit à reporter à 2022 l'enquête annuelle de recensement prévue en 2021. Pour toutes les communes de moins de 10 000 habitants, il y aura donc dorénavant, pendant cinq ans, un intervalle entre deux collectes de recensement de six ans au lieu de cinq habituellement. La méthode de calcul des populations annuelles a été adaptée en conséquence. Pour être robustes, les évolutions mesurées sur la dernière période (ici 2014-2020) sont donc analysées avec un pas de six ans y compris pour les grandes communes.

Entre 2014 et 2020, la population parisienne baisse chaque année de 12 400 habitants en moyenne par an contre 2 700 sur la période 2009-2014. La baisse observée s'explique essentiellement par le creusement du déficit migratoire apparent [6] ; entre ces deux périodes, il est passé de - 0,8 % à - 1,2 % en moyenne par an.

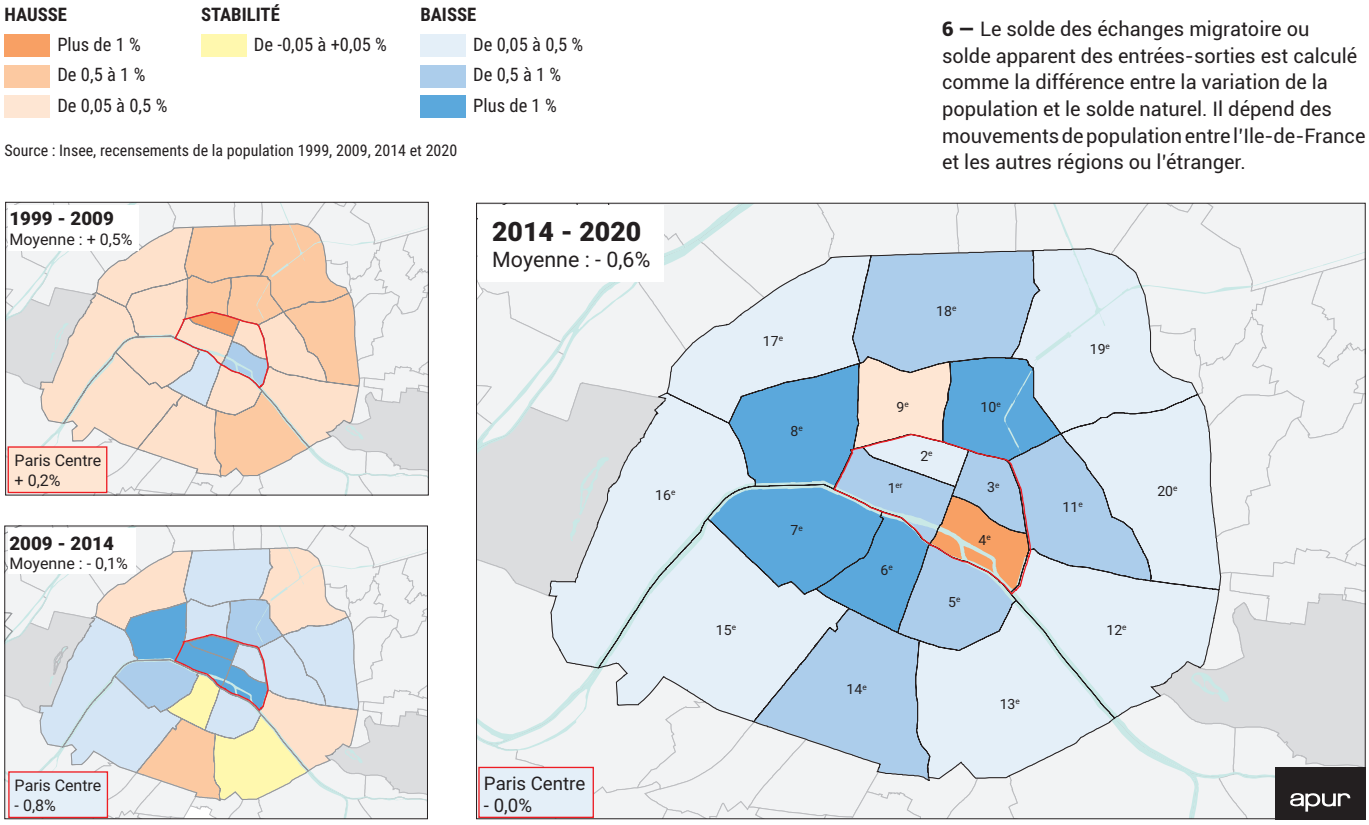
## Une augmentation du nombre d'habitants dans les 4e et 9e arrondissements

Dix-huit arrondissements enregistrent une baisse de leur population sur la période 2014-2020. Les plus fortes diminutions concernent les 6e, 7e, 8e et 10e arrondissements, où l'évolution annuelle de la population est inférieure à -1%. Six arrondissements contribuent pour 60 % de la baisse démographique parisienne, il s'agit des 10e, 18e, 14e, 11e, 7e et 15e.

Globalement, la baisse de population se relie dans tous les arrondissements à une hausse du nombre de logements inoccupés qui comprend les logements vacants, les résidences secondaires et les logements occasionnels. Entre 2014 et 2020, Paris compte 32 000 logements supplémentaires dans l'ensemble de son parc mais dans le même temps 16 000 résidences principales en moins. Cette baisse de logements occupés à l'année peut parfois se combiner à une baisse de la taille moyenne des ménages, particulièrement dans le 13e et 19e. Ces évolutions sont sans doute pour partie liée au vieillissement de la population vivant dans le parc social.

Deux arrondissements enregistrent une augmentation de leur population sur la période, de + 2 268 habitants dans le 4e et + 779 habitants dans le 9e. Dans le 4e, le nombre de logements a légèrement progressé (+392 ) en lien avec des projets d'aménagement (programme neuf, quai Henri IV, transformations de bureaux en logements rue Beaubourg et rue du Temple) mais c'est surtout la baisse de la part des logements inoccupés ainsi que l'augmentation de la taille

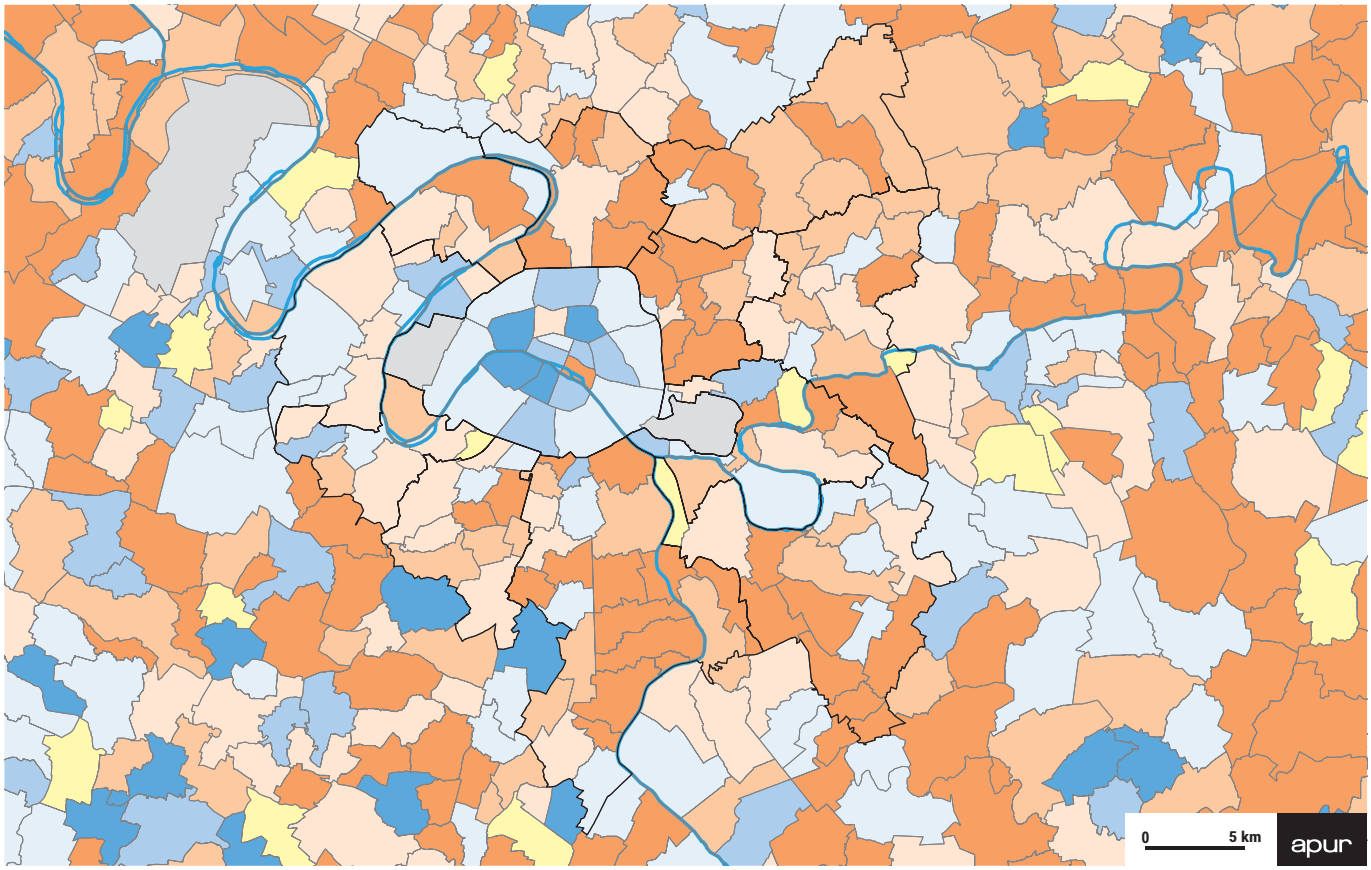
**PARIS – ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1999 ET 2020**



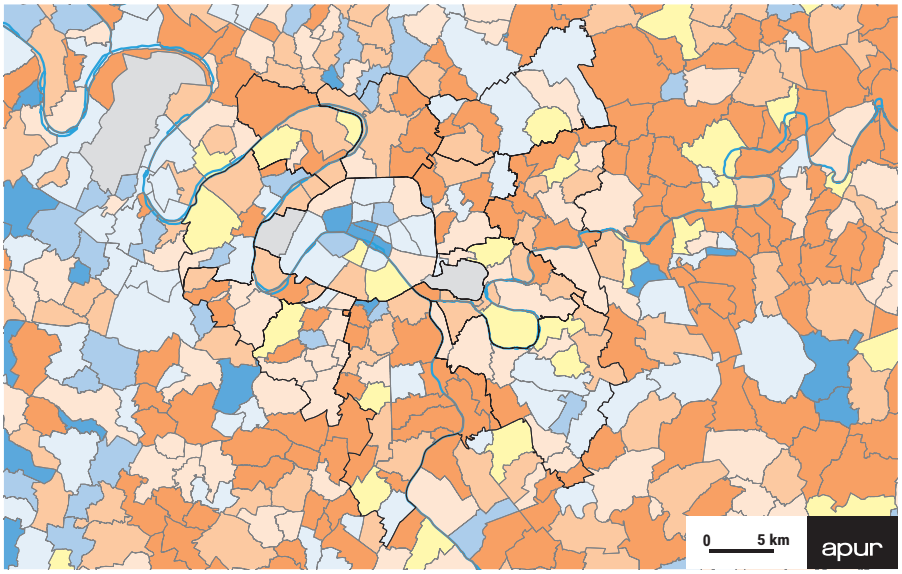

Source : Insee, recensements de la population 1999, 2009, 2014 et 2020

**6 —** Le solde des échanges migratoire ou solde apparent des entrées-sorties est calculé comme la différence entre la variation de la population et le solde naturel. Il dépend des mouvements de population entre l'Ile-de-France et les autres régions ou l'étranger.

## MÉTROPOLE DU GRAND PARIS - ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2020




## MÉTROPOLE DU GRAND PARIS - ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2009 ET 2014




**Évolution annuelle moyenne**

**HAUSSE**

- Plus de 1%
- De 0,5 à 1%
- De 0,05 à 0,5%

**STABILITÉ**

- De -0,05 à +0,05%

**BAISSE**

- De 0,05 à 0,5%
- De 0,5 à 1%
- Plus de 1%

Source : Insee, recensements de la population 2009, 2014 et 2020

moyenne des ménages qui expliquent la croissance démographique observée (1,75 personnes par ménage en 2020 contre 1,69 en 2014).
Dans le 9e arrondissement, l'augmentation de la population se relie à une hausse du nombre de logements (+ 396) et à la stabilisation de la taille moyenne des ménages.

**Dans le même temps, la croissance démographique se poursuit à un rythme soutenu à Plaine Commune, Est Ensemble et Paris Terres d'Envol.**

Entre 2014 et 2020, la population de la Métropole du Grand Paris (MGP) s'est accrue de 0,2 % en moyenne annuelle, soit un rythme deux fois plus faible que lors de la période précédente (+ 0,4 %). Cela représente une augmentation de +14 600 habitants en moyenne par an à l'échelle métropolitaine. Ce ralentissement démographique s'explique essentiellement par la baisse de la population parisienne et par la stabilité de celle de Paris Ouest la Défense (T4).
Au sein de la Métropole, la croissance démographique est principalement portée par les territoires de Plaine Commune (T6), Est Ensemble (T8), Paris Terres d'Envol (T7) situés dans le département de la Seine-Saint-Denis mais aussi par le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre (T12). Dans ces territoires, la population augmente près de trois fois plus vite qu'en moyenne dans la région et en France métropolitaine. Ce constat est à relier avec la jeunesse de la population et avec les importants programmes de construction de logements.

## PROJECTIONS À L'HORIZON 2050 ET 2070

En novembre 2022, les résultats issus des projections démographiques ont été révisés dans le cadre d'un groupe de travail du Comité régional pour l'information économique et sociale (CRIES) d'Île-de-France auquel participaient de nombreux partenaires tels que l'Insee Ile-de-France, l'Atelier parisien d'urbanisme, l'Institut Paris Région, la DRIEAT, la DRHIL, l'Agence régionale de santé, les rectorats… . Selon les résultats de ce nouvel exercice, si les tendances récentes se poursuivaient, la baisse démographique pourrait continuer dans les prochaines décennies à Paris. Actuellement spécifique à Paris, la baisse s'étendrait à tous les autres départements franciliens d'ici 2070. C'est au cours de la période 2045-2055 que ces derniers connaîtraient leur pic de population. Sous l'effet du vieillissement, l'inversion de tendance interviendrait d'abord dans les Hauts-de-Seine ; elle serait plus tardive en Seine-et-Marne ainsi que dans le Val-d'Oise où la population serait relativement jeune. Ce scénario est une première étape puisqu'il s'appuie sur des hypothèses purement démographiques et qu'il prolonge les tendances démographiques récentes (taux de fécondité, espérance de vie, taux de migration par sexe et âge interne à la France et avec l'étranger). Des scénarios complémentaires seront approfondis au premier trimestre 2023 pour prendre en compte notamment la production de logements et leur niveau d'occupation (construction annuelle de nouveaux logements, renouvellement, évolution du parc inoccupé, évolution taille moyenne des ménages).

**Pour en savoir plus :**
Projections démographiques en Île-de-France à horizon 2070 : vieillissante, la région resterait la plus jeune de France métropolitaine
https://www.insee.fr/fr/statistiques/6666275

# Facteurs explicatifs de l'évolution parisienne

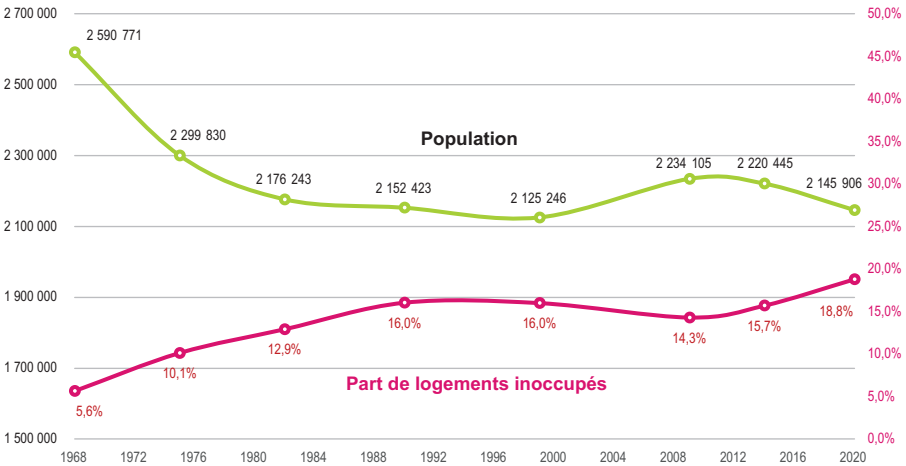
## Baisse des naissances, hausse des logements inoccupés et diminution de la taille moyenne des ménages

La baisse de la population parisienne s'explique principalement par la diminution du taux de résidences principales, elle-même liée à la progression des logements inoccupés. La baisse du taux de résidences principales a un impact direct sur la dégradation du solde migratoire apparent, qui correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et de départs sur le territoire parisien. L'évolution de la taille moyenne des ménages, qui diminue également particulièrement sur la période la plus récente, joue aussi mais de manière plus limitée.

La part de logements inoccupés avait baissé à Paris sur la période 1999-2011 ce qui avait permis une majoration du nombre de résidences principales, hors construction. Depuis 2012, la part des logements inoccupés a fortement progressé et atteint 18,8% en 2020, notamment en lien avec la hausse des logements consacrés à plein temps à la location meublée touristique mais aussi avec l'augmentation récente de la part de logements vacants (+1,3 point entre 2014 et 2020). Cette tendance limite fortement les efforts réalisés en matière de construction de nouveaux logements. Dans quatre arrondissements (1er, 6e, 7e et le 8e), la part de logements inoccupés dépasse les 30%.

Dans ce contexte, **le solde des échanges migratoires avec le reste du territoire national, calculé comme la différence entre la variation de la population et le solde naturel (différence entre les naissances et les décès), est devenu plus déficitaire.** Ces mouvements migratoires conduisent la population parisienne à diminuer d'environ 26 500 personnes par an au lieu de 18 900 de 2009 à 2014. Le déficit migratoire n'est plus compensé par l'excédent naturel (différence entre les naissances et les décès) d'où une baisse de la population. Une forte proportion des personnes qui quittent le territoire parisien s'installe à proximité. Au cours de l'année 2018, 42% d'entre elles déménageaient au sein de la Métropole du Grand Paris. Le coût élevé du logement, l'offre plus limitée en grands logements

**ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ET DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS DE 1968 À 2020**




Source : Recensements de la population (Insee)

apur

et la recherche d'un autre cadre de vie sont les principaux facteurs explicatifs de ces départs.

**Par ailleurs, l'excédent des naissances sur les décès diminue aussi légèrement, contribuant à la baisse de la population.** Sur la période 2014-2020, cet excédent naturel correspond à près de 14 100 personnes supplémentaires par an en moyenne au lieu de 16 200 personnes par an de 2009 à 2014. La diminution de l'excédent naturel s'explique essentiellement par la baisse de la natalité observée depuis 2010. Avec 28 000 naissances par an entre 2014 et 2019, Paris enregistre 2 200 naissances de moins par an par rapport à la période 2009-2013, au cours de laquelle le nombre de naissances s'établissait à 30 200 par an. Trois facteurs expliquent cette baisse : les Parisiens en âge de faire des enfants sont moins nombreux, ils ont moins d'enfants en moyenne et de plus en plus tard. En France, la baisse des naissances est intervenue plus tardivement (en 2014) mais de manière aussi marquée. Entre 2014 et 2019, la baisse des naissances constatée à Paris (-6%) est moins importante qu'à l'échelle nationale (-9%). Le maintien du nombre de décès à un niveau bas vient limiter la diminution du solde naturel : 13 900 décès par an ont été enregistrés en moyenne à Paris de 2014 à 2019, contre 14 000 par an au cours de la période précédente (2009-2013). A moyen terme, l'excèdent des naissances sur les décès à Paris devrait continuer à reculer car depuis 2019, le nombre de naissances ne cesse de baisser et le nombre de décès a augmenté en lien avec la crise sanitaire.

Enfin, alors que la taille moyenne des ménages (nombre de personne par résidence principale) ne cesse de diminuer en France depuis les années 1960, elle était stable à Paris et en Ile-de-France dans les années 2000. Toutefois, les chiffres de 2020 mettent en évidence une baisse de la taille moyenne des ménages depuis 2014 à Paris. Cette diminution se relie en partie à la baisse des naissances mais aussi au vieillissement de la population. Dans un contexte de hausse de la construction de logements à l'échelle métropolitaine et régionale, une baisse de la taille moyenne des ménages peut aussi traduire une fluidification des parcours résidentiels (décohabitation, accès à un logement plus grand, etc.). Cette tendance n'est pas spécifique à Paris, la taille moyenne des ménages baisse dans tous les départements franciliens de manière même plus prononcée qu'à Paris, hormis en Seine-Saint-Denis où elle diminue également mais plus modérément.

## Fort renouvellement de la population et accentuation du déficit migratoire

Les migrations résidentielles constituent un autre facteur explicatif majeur de l'évolution de la population, très lié à l'évolution du parc de logements et de son occupation. En raison de la diversité de son offre d'enseignement supérieur et de son vaste marché de l'emploi Paris attire traditionnellement de nombreux jeunes adultes venus poursuivre leurs études ou trouver un emploi. Les jeunes de 15 à 24 ans représentent ainsi la seule classe d'âge pour laquelle le solde migratoire est positif. Pour l'ensemble des autres classes d'âge, le nombre de départs est plus élevé que le nombre d'arrivées. Les jeunes âgés de 15 à 29 ans représentent 61 % des arrivants.

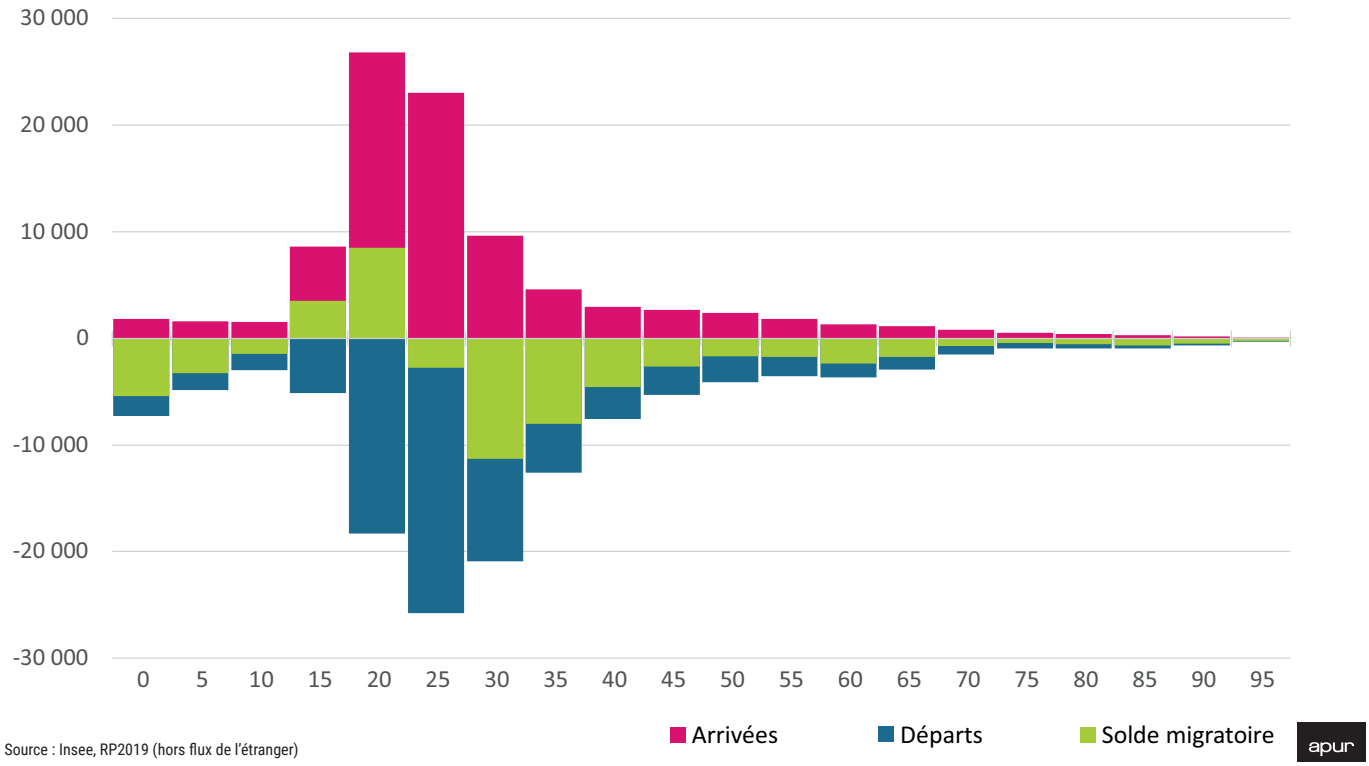
Les départs s'intensifient à deux moments de la vie : lors de la constitution ou de l'agrandissement de la famille avec des départs d'adultes âgés de 30 à 44 ans et d'enfants ainsi qu'au moment de la retraite avec le départ de personnes âgées de 60 à 69 ans, souvent vers la province et les régions littorales. Cette répartition par âge des arrivées/départs est très structurelle à Paris et évolue peu.

À Paris, l'impact des migrations sur l'évolution de la population est nettement plus fort qu'à Marseille, Lyon et Toulouse. Les flux annuels sont très importants, **124 000 arrivées et 149 000 départs au cours de l'année 2018**, se traduisant par un solde migratoire déficitaire (-25 000 personnes). Néanmoins, le nombre d'arrivées à Paris est en diminution ces dernières années. Comparé au nombre d'arrivées enregistrées au cours de l'année 2012, le nombre de personnes qui s'installent à Paris a diminué de 7%, soit près de 7 000 personnes en moins. Concernant les flux inverses, les départs restent stables entre les deux années (2012-2018).

Comme dans toutes les grandes villes, les couples sans enfant, mais surtout les familles sont plus nombreuses à quitter Paris qu'à s'y installer. Au cours de l'année 2018, 14 690 familles avec enfant(s) ont quitté Paris et 4 720 s'y sont installées, soit un solde migratoire négatif (-9 970 familles).

Ce solde est néanmoins moins déficitaire qu'en 2006 (-12 400 familles par an). En revanche, le solde migratoire des couples sans enfant, appartenant principalement à la tranche d'âge des 25-29 ans, s'est détérioré entraînant une moindre constitution des familles sur place (- 6 230 couples sans enfant en 2018 contre -2 300 en 2006). Cette tendance est spécifique à Paris car dans les autres grandes villes, le solde migratoire des couples sans enfant et des familles a peu évolué, contrairement à celui des personnes seules qui est devenu beaucoup plus bénéficiaire.

**ARRIVÉES ET DÉPARTS SELON L'ÂGE AU COURS DE L'ANNÉE**




Source : Insee, RP2019 (hors flux de l'étranger)

# L'amorce d'un vieillissement de la population

Jusqu'alors épargnée, Paris voit, au cours des treize dernières années, s'amorcer le vieillissement de sa population en lien avec l'arrivée de la génération née pendant le baby-boom et l'allongement de l'espérance de vie. Ainsi, jusqu'en 2006, le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus diminuait à Paris. Entre 2013 et 2019, toutes les tranches d'âge ont connu un léger recul à l'exception des personnes âgées de 65 ans ou plus, dont le nombre a augmenté de 7 %, soit +1,7 % par an en moyenne, représentant près de 25 400 séniors supplémentaires.

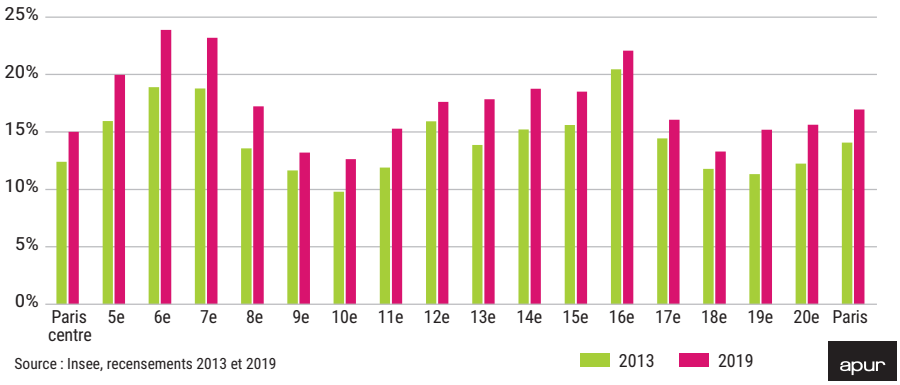
Sur une plus longue période (2006-2019), l'augmentation des séniors touche tous les arrondissements. Toutefois, leur part a plus fortement progressé dans les 13e, 14e, 19e et 20e où leur nombre a augmenté de près de 2 % par an contre +1,4 % par an en moyenne à Paris). A l'inverse la hausse enregistrée est un peu moindre et inférieure à 1% dans le 5e, 6e et 11e arrondissements.
En 2019, les Parisiens de 65 ans ou plus représentent 17 % de la population. Leur proportion dépasse 20 % de la population dans les 5e, 6e, 7e et 16e arrondissements.

Cette augmentation devrait se poursuivre au moins jusqu'en 2040. Ensuite, le nombre de séniors demeurerait assez stable jusqu'en 2070. Selon les derniers exercices de projection, les personnes âgées de 65 ans ou plus représenteront 22 % des Parisiens en 2050, soit environ 70 000 séniors supplémentaires comparé à 2019.
Parmi les séniors, les femmes sont largement surreprésentées, en lien avec une espérance de vie plus longue. Elles représentent ainsi 59 % des 65 ans ou plus contre 53 % au sein de la population parisienne dans son ensemble.

Les personnes de 80 ans ou plus représentent 5 % de la population parisienne en 2019 (près de 109 300 habitants) et leur nombre a augmenté de 0,9% en moyenne chaque année entre 2006 et 2019 (+ 11 400 personnes). Cette hausse est plus élevée dans les 6e, 13e, 14e, 15e arrondissements mais aussi dans le 19e, où l'augmentation de cette population est trois fois plus importante qu'en moyenne à Paris (+2,3% par an dans le 16e contre +0,9% par an à Paris).

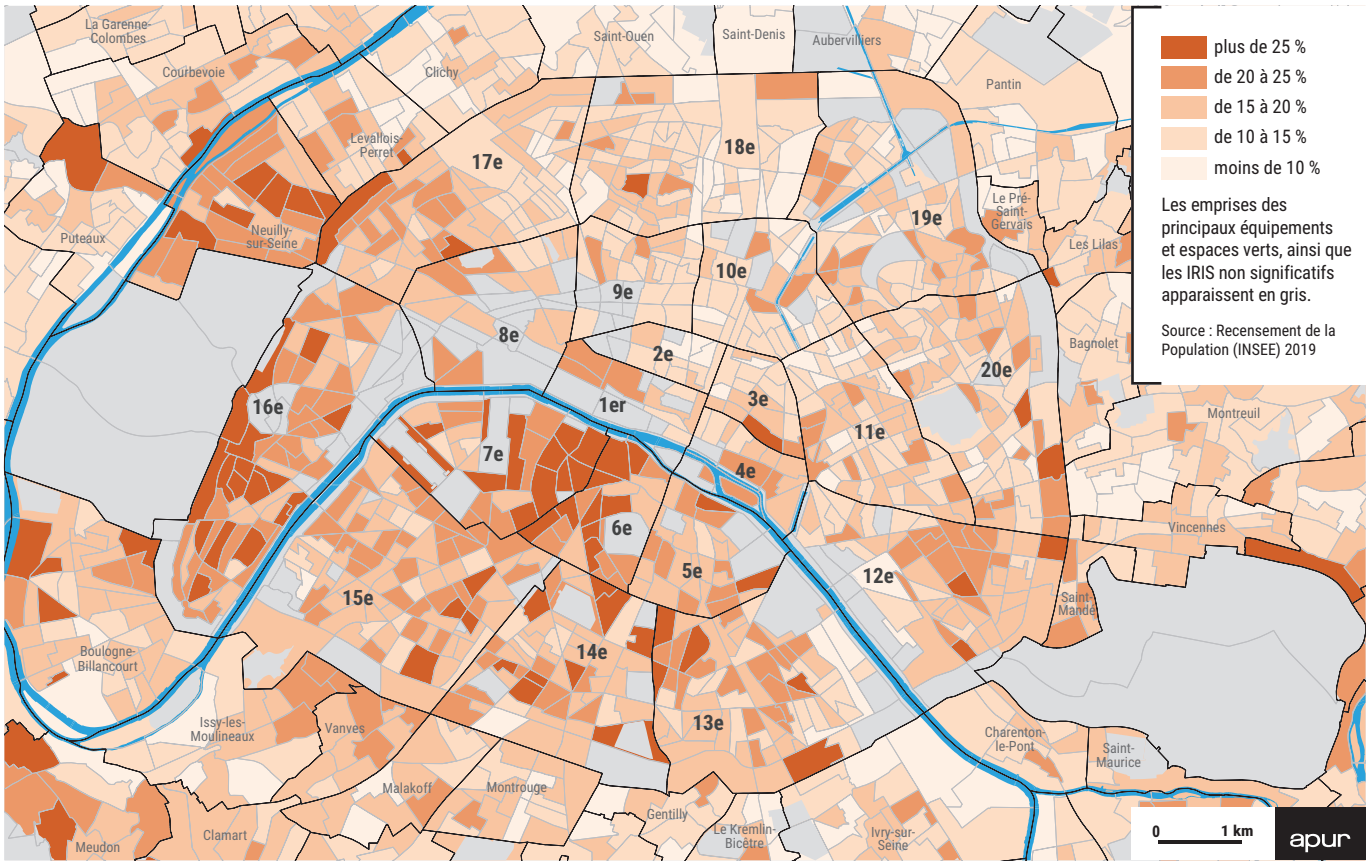
Le vieillissement de la population entraîne des besoins croissants, notamment sur les questions de dépendance, de perte d'autonomie mais également d'isolement qui touche plus souvent les femmes qui vivent en moyenne plus longtemps.
L'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes se répercutera mécaniquement sur les besoins en services et équipements tels que les EHPAD, les foyers logement, les centres d'accueil de jour etc.

**PART DES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS EN 2013 ET 2019**

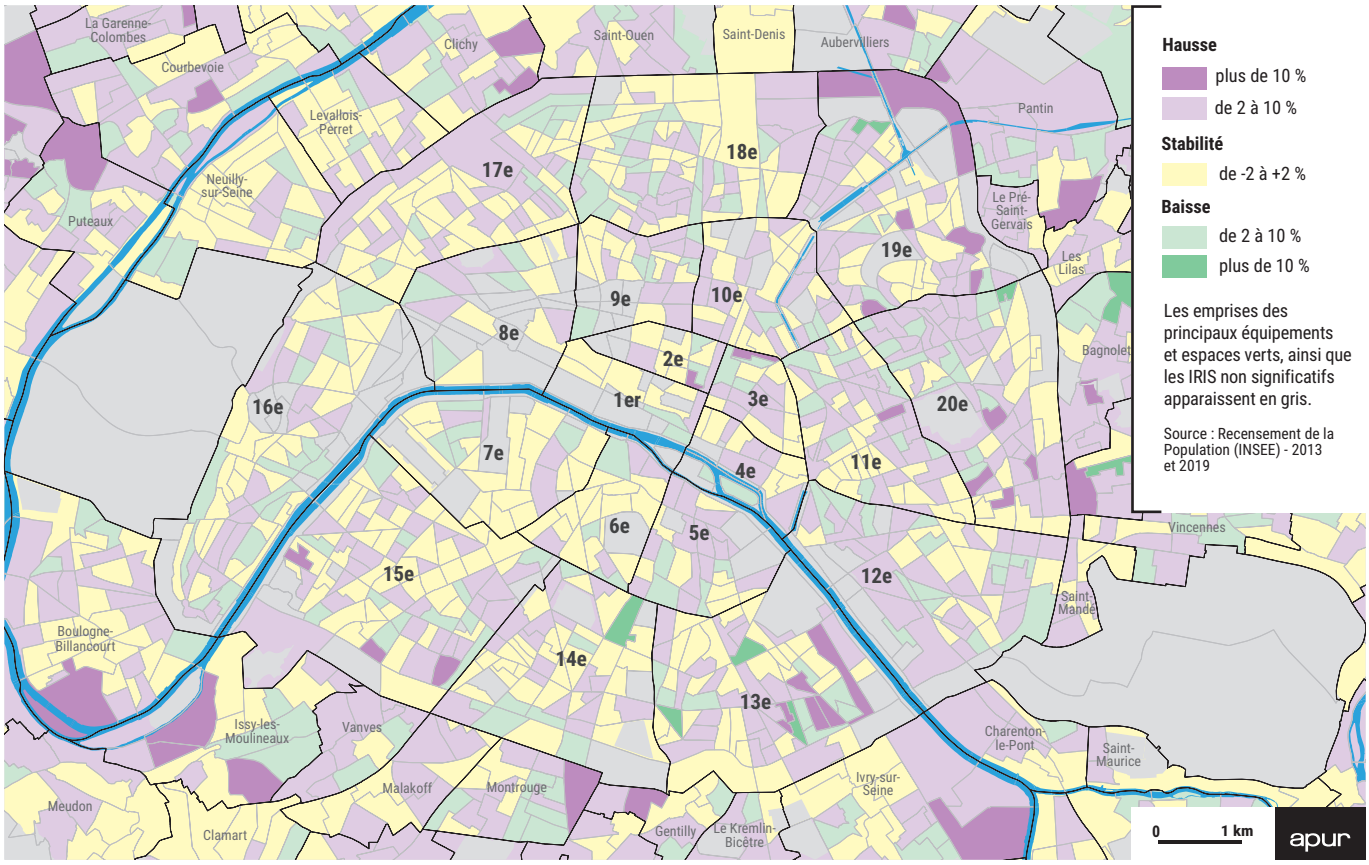



Source : Insee, recensements 2013 et 2019

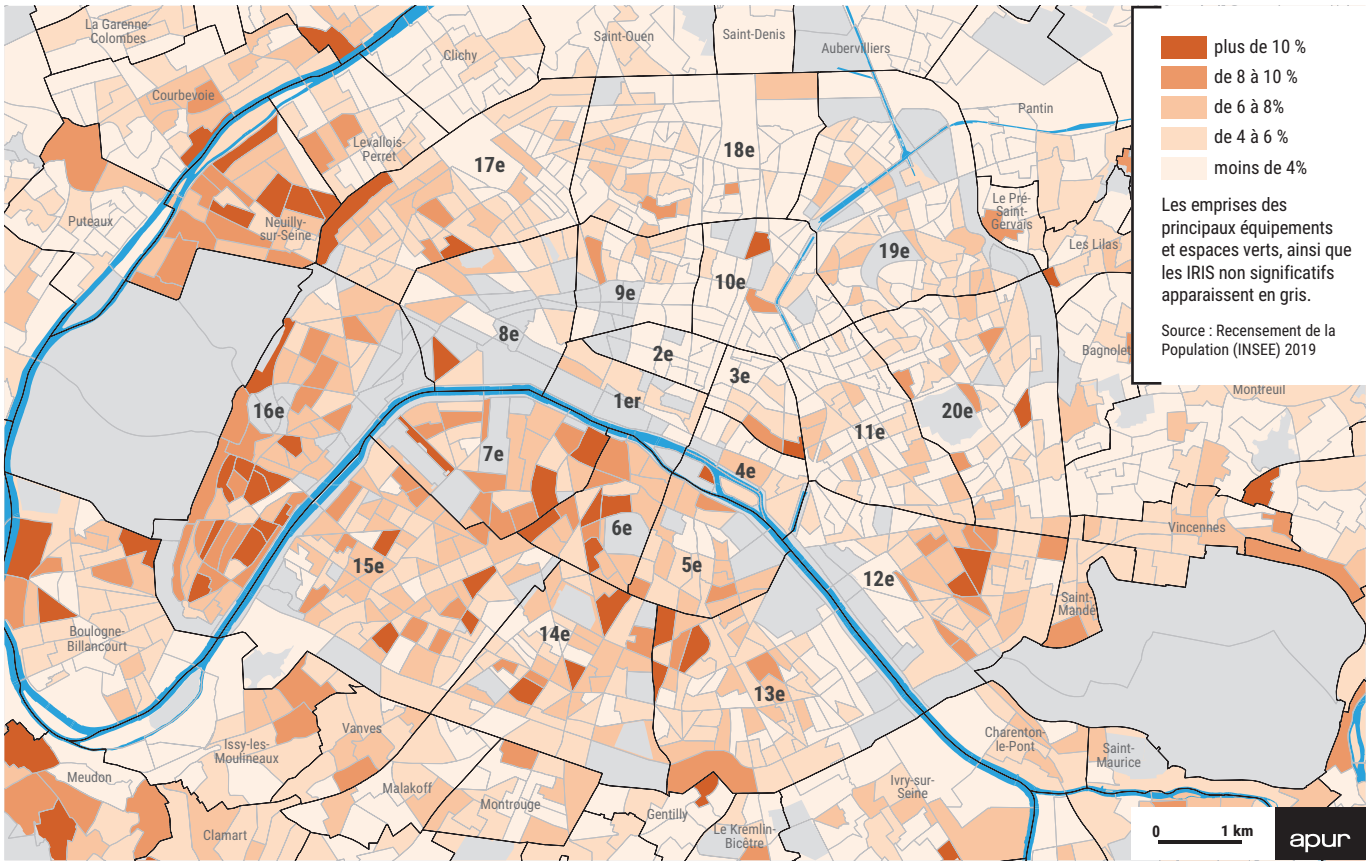
## PART DES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS, DANS LA POPULATION TOTALE



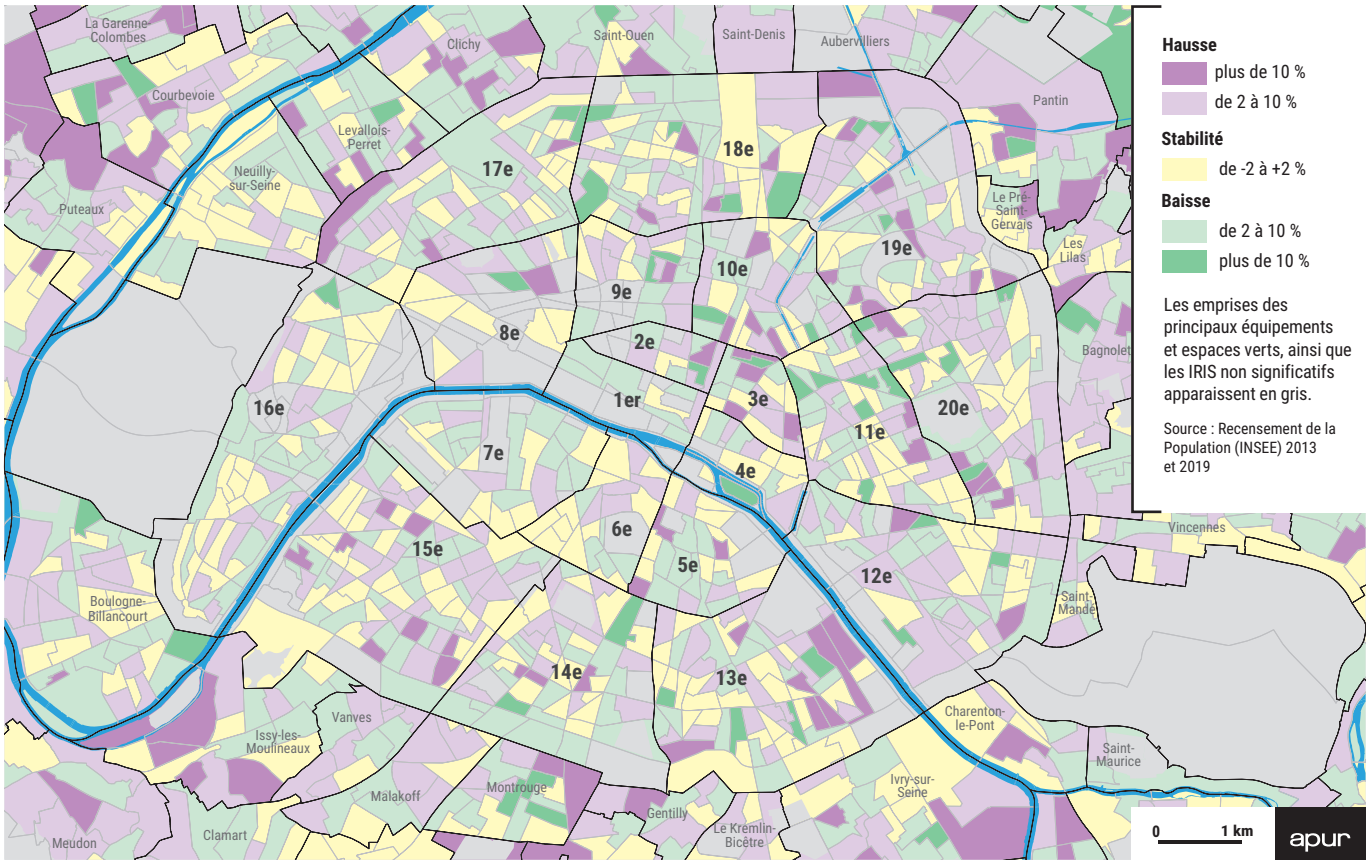

## ÉVOLUTION MOYENNE DES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS OU PLUS, ENTRE 2013 ET 2019



## PART DES PERSONNES ÂGÉES DE 80 ANS OU PLUS, DANS LA POPULATION TOTALE




## ÉVOLUTION MOYENNE DES PERSONNES ÂGÉES DE 80 ANS OU PLUS, ENTRE 2007 ET 2017



# 2.2 Une population résidente spécifique à Paris, cœur de métropole internationale

Paris, ville capitale et cœur d'une métropole de rang international, accueille des populations spécifiques. Les jeunes adultes représentent une part importante de la population et les familles sont proportionnellement moins présentes.

## Une surreprésentation de jeunes adultes, étudiants et jeunes actifs

Les migrations résidentielles à Paris et notamment l'attractivité auprès des jeunes font des Parisiens une population à la structure par âge bien spécifique. Comparés à la population de France métropolitaine, les Parisiens se caractérisent par une surreprésentation des jeunes adultes. Les jeunes de 20-34 ans représentent, 27 % des Parisiens en 2019 contre 17% à l'échelle nationale. Cette surreprésentation se fait au détriment des moins de 20 ans (19% à Paris contre 24% en France métropolitaine) et des personnes de 65 ans ou plus (17% à Paris contre 20% en France métropolitaine).

La structure par âge et par sexe de la population parisienne a très peu changé sur la longue période (1968-2019), ce qui n'est pas le cas à l'échelle régionale ou nationale. Cette stabilité s'explique par le fort renouvellement de la population qui est structurel et très spécifique à Paris, du fait des migrations résidentielles. Seuls 21 % des Parisiens âgés de 20 ans ou plus y sont nés.

**Paris concentre 42% des étudiants qui vivent dans la MGP.**

Dans l'ensemble, et quelle que soit la localisation de leur lieu d'enseignement près de 200 000 étudiants habitent à Paris, avec une densité particulièrement élevée dans le quartier Latin (5e, 38 étudiants à l'hectare) mais aussi les 13e et 14e arrondissements (plus de 25 étudiants à l'hectare). Paris concentre 42 % des étudiants qui vivent dans la Métropole du Grand Paris.
Entre 2006 et 2019, le nombre d'étudiants vivant à Paris a augmenté de 12 900 personnes alors que la population a diminué sur la période (-16 000). Le nombre de jeunes qui viennent étudier à Paris augmente quatre fois plus vite que le nombre d'étudiants qui y résident. Le rythme de progression de la population étudiante a été toutefois plus rapide dans les territoires de la Métropole en dehors de Paris (+33 % contre +7 % à Paris).

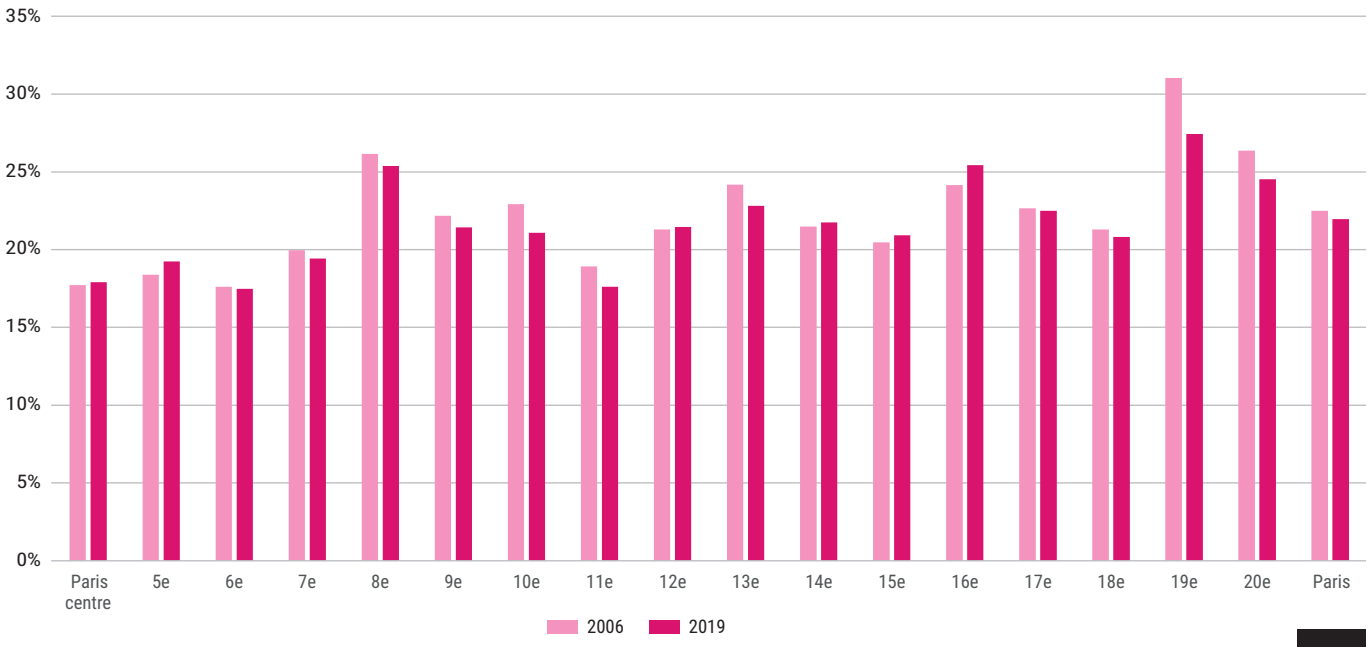
Comme dans tous les cœurs de grandes métropoles, Paris compte en proportion moins de familles avec enfants
Paris accueille près de 250 000 familles, ce qui représente 22 % des ménages (contre 35% en Île-de-France). Cette proportion de familles au sein des ménages est comparable à celle observée dans d'autres grandes villes françaises, comme à Lyon et Toulouse.

Entre 2006 et 2019, le nombre de familles avec enfants de moins de 25 ans a diminué 0,1 % par an, ce qui représente près de 4 700 familles de moins sur la période. Cette tendance s'inscrit dans le contexte général de diminution de la population à Paris, mais à un rythme plus rapide en ce qui concerne les familles.
À l'échelle francilienne, le nombre de familles s'est accrû de 0,5 % par an sur l'ensemble de la période, de même qu'à Lyon et Toulouse (respectivement +0,8 %/an et +1,2 %/an).

Sur la période 2006-2019, la part des familles dans l'ensemble des ménages a légèrement diminué à Paris (22,5% en 2006 contre 22% en 2019). Leur poids a plus fortement baissé dans les 19e et 20e arrondissements ainsi que dans les 10e et 11e. A l'inverse, la part des familles augmente dans le 16e arrondissement et dans une moindre mesure dans les 5e et 15e.

Le profil des familles est assez spécifique à Paris. La configuration des logements parisiens, plus souvent de petites surfaces, explique la sous-représentation des grandes fratries à Paris. En 2019, près de la moitié (48 % ont un seul enfant de moins de 25 ans à charge contre 42 % en Île-de-France). A l'inverse, les familles nombreuses (avec 3 enfants ou plus) représentent 17 % des familles contre 21 % en Île-de-France. En revanche, la part des familles monoparentales y est plus élevée (30 % contre 25 % en Île-de-France). Leur présence dans le parc de logements social et l'offre élevée en termes de transports publics, d'équipements d'accueil pour les plus jeunes enfants favorisent leur maintien à Paris.

**PART DES FAMILLES AVEC ENFANTS DE MOINS DE 25 ANS DANS L'ENSEMBLE DES MÉNAGES EN 2006 ET 2019**




Source : Insee, recensements 2006 et 2019

L'analyse de données du profil sociodémographique des Parisiens selon leur lieu de résidence a permis de caractériser les quartiers en fonction du profil surreprésenté. Chaque IRIS s'est vu attribuer une couleur selon ce profil. Cela ne signifie pas qu'il est majoritaire mais que l'écart avec la moyenne parisienne y est plus important qu'ailleurs.

Quatre grands groupes de quartiers ont été identifiés selon le profil de Parisiens le plus surreprésenté :

- Les quartiers dans lesquels vivent plus de familles avec enfant(s), plus souvent propriétaires de leur logement et en emploi. Ces quartiers représentent 31 % du territoire et sont principalement situés rive droite dans les 10e, 12e, 17e, 19e et 20e arrondissements.
- Les quartiers dans lesquels vivent plus de jeunes adultes, seuls ou en couple sans enfant, plus souvent locataires du parc privé et en colocation, avec un taux d'activité élevé. Ils représentent 22 % du territoire et se situent principalement dans les 2e, 3e, 5e, 11e et 18e arrondissements.
- Les quartiers dans lesquels résident plus de personnes âgées, vivant seules ou en couple sans enfant, plus souvent propriétaires. Ces quartiers ont une densité de population plus faible, les logements y sont plus souvent sous occupés. Ces quartiers représentent 25 % du territoire parisien et sont principalement situés rive gauche, notamment dans les 16e, 7e, 6e et 14e arrondissements.
- Les quartiers qui comptent plus de familles monoparentales ou de couples avec enfant(s) locataires du parc social, et de personnes âgées de 55 à 64 ans. Ces quartiers représentent 23 % du territoire et sont principalement situés aux portes de Paris et dans le 19e arrondissement.

**PROFILS DES MÉNAGES**

**Profils surreprésentés par rapport à la moyenne parisienne**

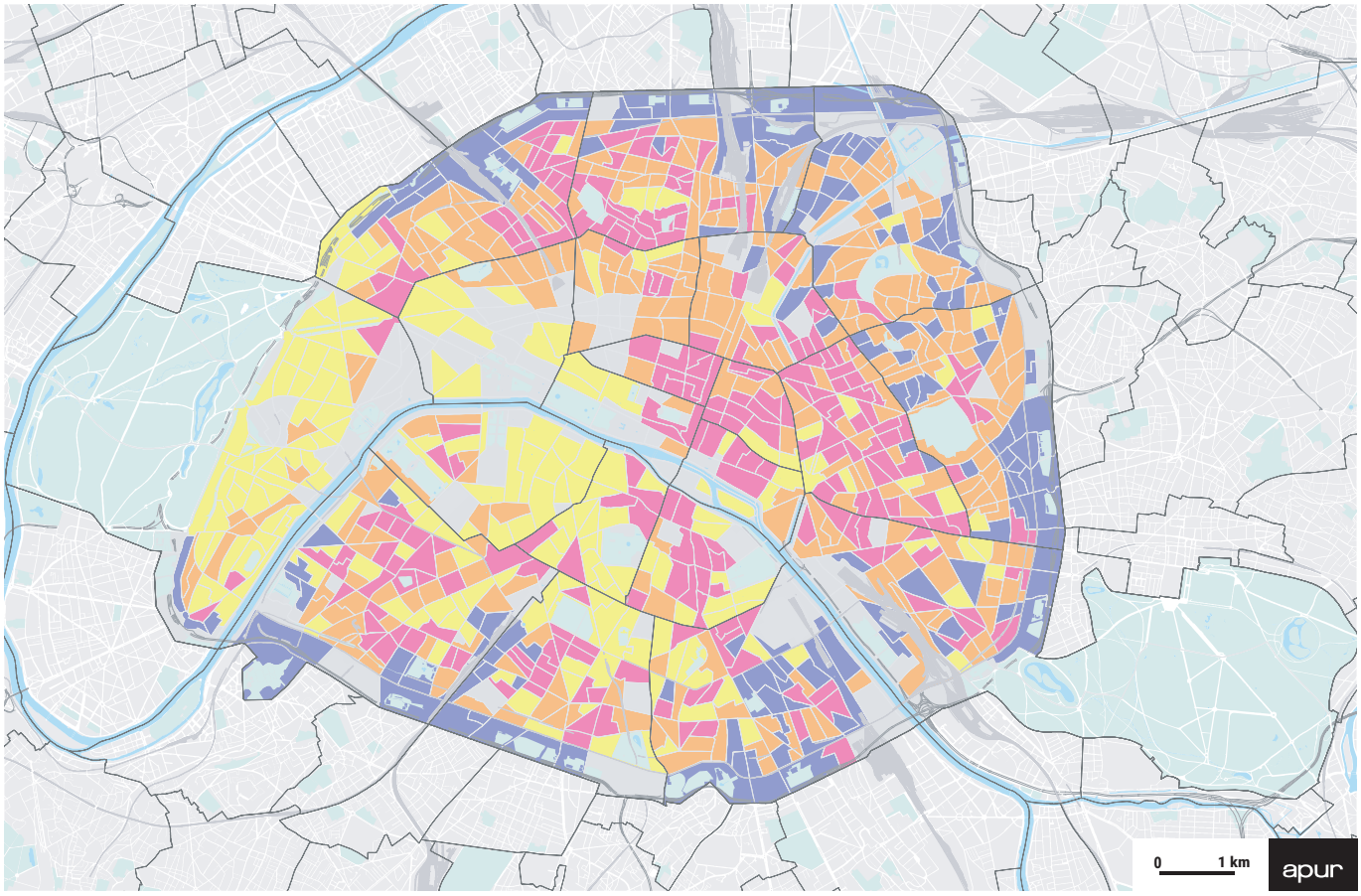
- Couples avec enfant(s), 40-54 ans, propriétaires, taux d'activité élevée
- Jeunes adultes seuls ou en couple sans enfant, locataires du parc privé / colocation, taux d'activité élevé
- Personnes âgées, seules ou en couple sans enfant, propriétaires, faible taux d'activité
- Familles monoparentales, couples avec enfant(s), locataires du parc social, 55-64 ans

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2016, traitement Apur

**Note de lecture**

L'analyse du profil socio-démographique des Parisiens selon leur lieu de résidence a permis de caractériser les quartiers en fonction du profil surreprésenté. Chaque Iris s'est vu attribuer une couleur selon ce profil. Cela ne signifie pas que ce profil est majoritaire, mais que l'écart avec la moyenne parisienne y est plus important qu'ailleurs. À titre d'exemple, dans les quartiers centraux, le 11e arrondissement, certains quartiers du 14e, les 15e, 17e et 18e arrondissements, les jeunes adultes sont surreprésentéspar rapport à la moyenne parisienne.



# Plus d'un Parisien sur deux est actif

Plus d'un Parisien sur deux occupe un emploi ou en recherche un, soit 1,2 million d'actifs en 2019 (55%). Cette proportion est supérieure à celle observée dans la Métropole du Grand Paris (51 %) ou à l'échelle nationale (46 %) et s'explique par le vaste bassin d'emploi qui attire de nombreux travailleurs à Paris.

Le taux d'activité, qui représente le nombre d'actifs de 15 à 64 ans rapporté à l'ensemble de la population de cette tranche d'âge, est plus élevé à Paris qu'ailleurs. Il s'élève à 78 % contre 77 % dans le reste de la Métropole du Grand Paris, 76% en Île-de-France et 74 % en France.

Toutefois, à Paris comme ailleurs, cet indicateur laisse apparaitre des disparités de genre avec une moindre activité de la part des femmes (76 % contre 80 % pour les hommes à Paris en 2019). Ce taux plus faible traduit très souvent un parcours professionnel différencié selon le sexe, notamment lié à la maternité.
À Paris, le taux d'activité des femmes reste néanmoins plus élevé qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, qu'en Île-de-France (74 %) et qu'en France métropolitaine (72 %).

Parce que Paris concentre un grand nombre d'emplois qualifiés, près de la moitié de la population active est composée de cadres (47 %). Cette surrepré-

**STRUCTURE SIMPLIFIÉE DE LA POPULATION ACTIVE**

**Part des Catégories Socio-Professionnelles (CSP) "artisan, commerçant, chef d'entreprise, cadre, profession intellectuelle supérieure", par rapport aux CSP "employé, ouvrier"**

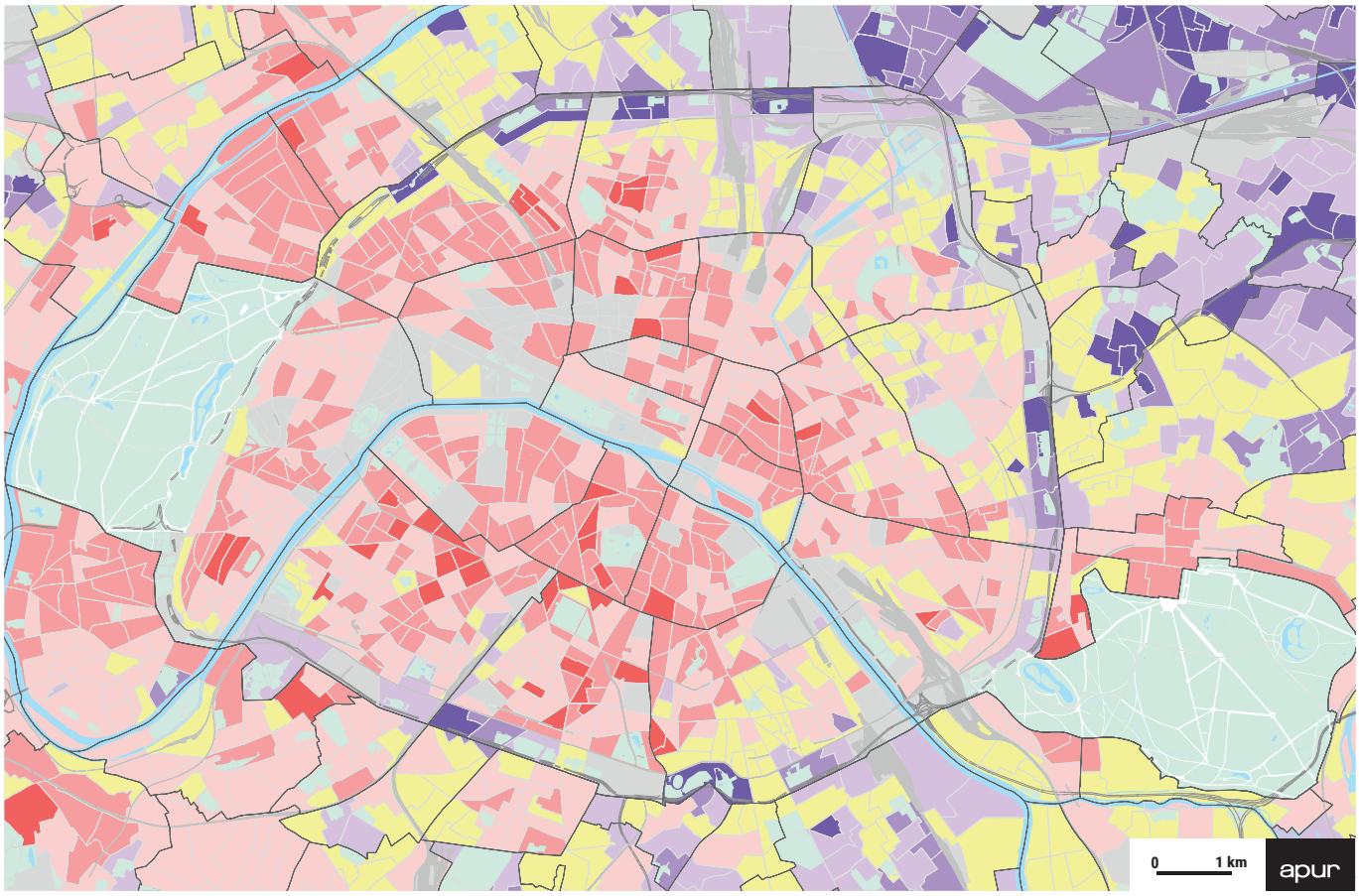
**Dominante "cadres..."**
- plus de 5 cadres... pour 1 employé et ouvrier
- de 3 à 5 cadres... pour 1 employé et ouvrier
- de 1,5 à 3 cadres... pour 1 employé et ouvrier

**Égalité**
- autant de cadres... que d'employés et ouvriers

**Dominante "employé et ouvrier"**
- de 1,5 à 3 employés et ouvriers pour 1 cadre...
- de 3 à 5 employés et ouvriers pour 1 cadre...
- plus de 5 employés et ouvriers pour 1 cadre...

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

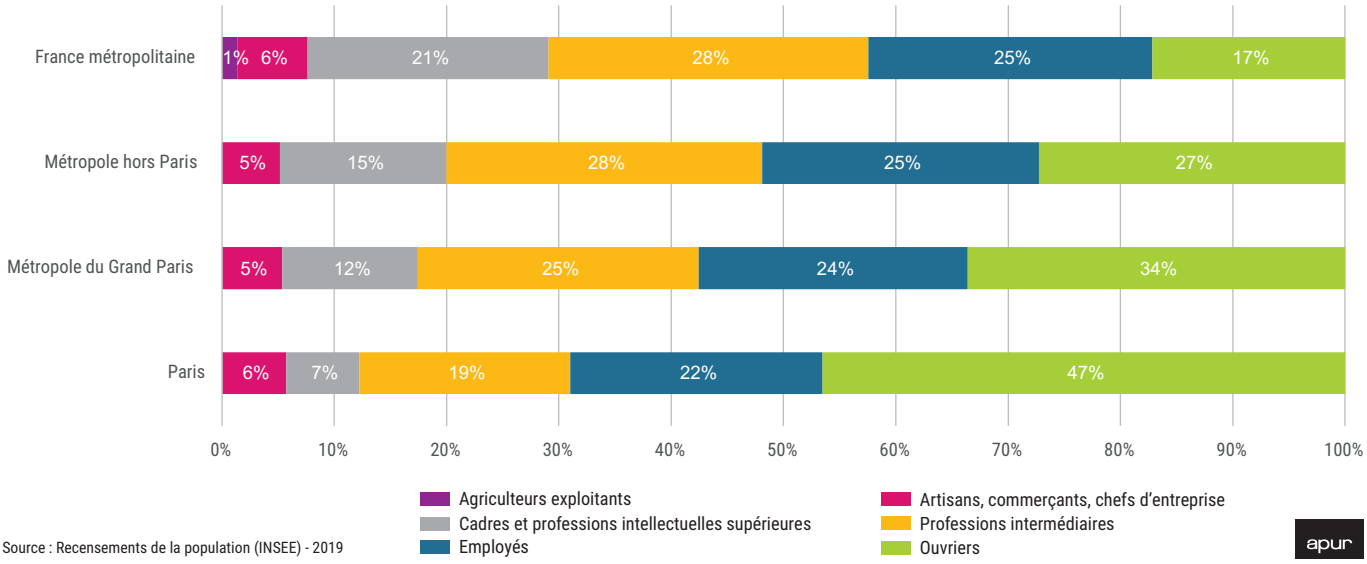
Source : Recensement de la Population (INSEE) 2017



sentation de cadres à Paris ne doit pas occulter la présence des autres catégories socioprofessionnelles qui constituent l'autre moitié de la population active. Près d'un quart des actifs occupent une profession intermédiaire (22 %), 19 % sont employés, 7 % ouvriers et 6 % sont artisans, chefs d'entreprises ou commerçants.

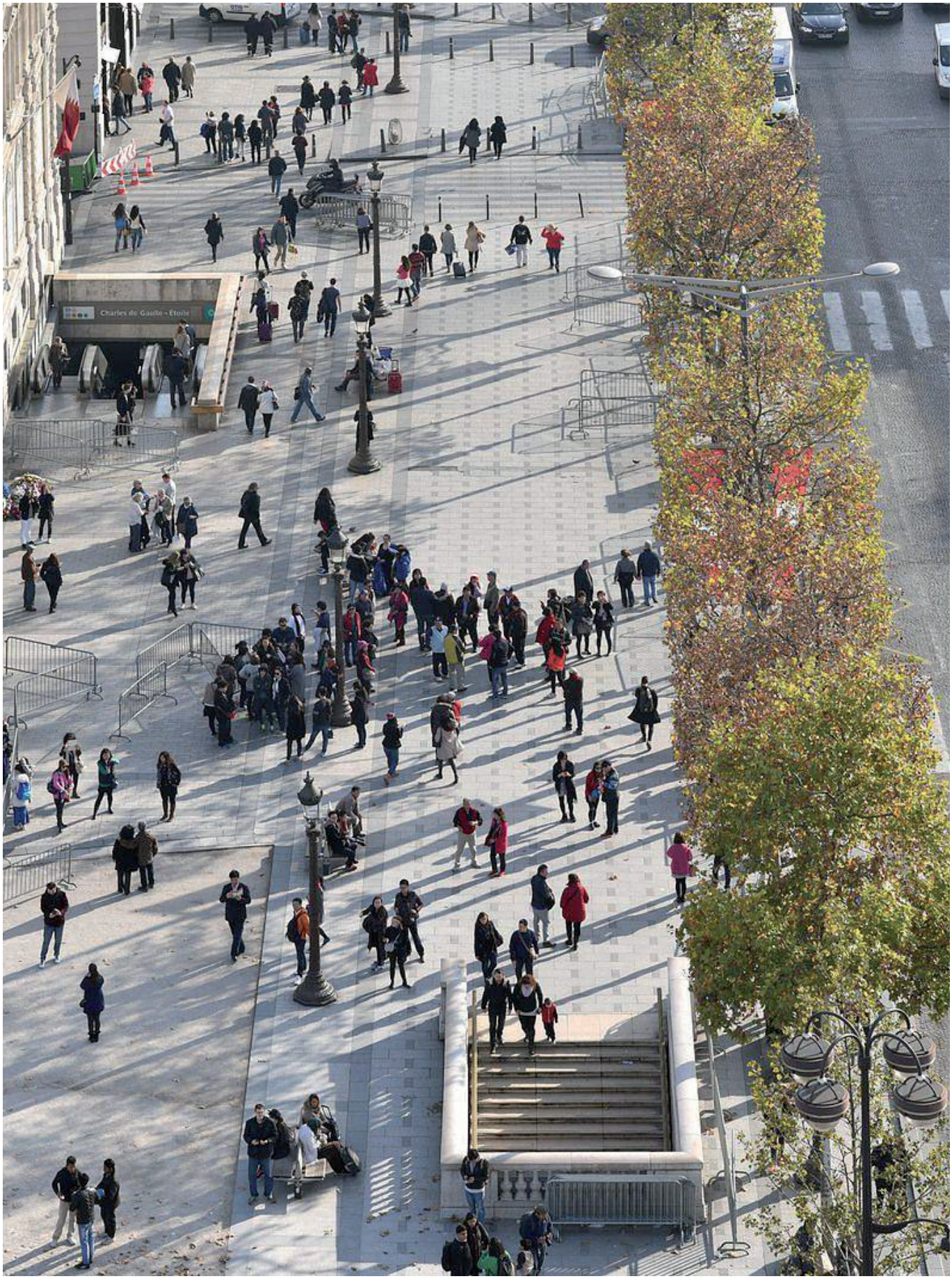
À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, la part de cadres est moins élevée (34 %), tout comme en France métropolitaine (17 %). Ces différences se font au profit des employés et ouvriers qui représentent 37 % des actifs de la métropole et un actif sur deux en France (50 %).

**STRUCTURE DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES**




Source : Recensements de la population (INSEE) - 2019

apur




© Apur – David Boureau

Avenue des Champs Elysées, depuis l'Arc de Triomphe, Paris 8e

# 2.3 Les autres usagers de Paris

## Plus de 3,6 millions personnes présentes chaque jours à Paris

Paris accueille plus que les seuls Parisiens. Chaque jour des milliers de personnes viennent travailler, étudier ou visiter Paris sans y résider. **Savoir dire combien de personnes sont présentes chaque jour, d'autant plus pour une ville attractive comme Paris, permet de mieux apprécier le rôle de l'espace public, les capacités des services et équipements et le ressenti de la ville par les habitants.** Aux 2 165 400 Parisiens s'ajoutent quotidiennement :

- **1 103 400 actifs qui travaillent à Paris sans y habiter**. Plus de la moitié d'entre eux habitent dans une commune de la Métropole du Grand Paris (57 %), 32 % habitent en grande couronne et 11 % en province. Ils représentent 60% de l'ensemble des actifs travaillant à Paris.
- **277 200 personnes qui étudient à Paris sans y habiter**. Plus de la moitié de ces élèves/étudiants résident dans une autre commune de la métropole (59 %), 29 % habitent dans une commune de la grande couronne et 12 % en province. Ils représentent 41% des personnes qui étudient à Paris.
- **851 300 personnes** résidant en Ile-de-France se rendent à Paris chaque jour **pour d'autres raisons que le travail ou les études** (loisirs, motifs familiaux, achats, etc.).
- **79 000 touristes** visitant Paris.

Les mouvements inverses, ceux de Parisiens qui quittent quotidiennement Paris pour travailler, étudier, visiter existent aussi mais sont de moindre ampleur. Chaque jour, 337 100 Parisiens quittent Paris pour aller travailler ailleurs, principalement dans une autre commune de la Métropole du Grand Paris (79 %). De la même manière, 67 400 Parisiens étudient hors Paris et 433 500 Parisiens sortent de Paris chaque jour pour d'autres motifs.

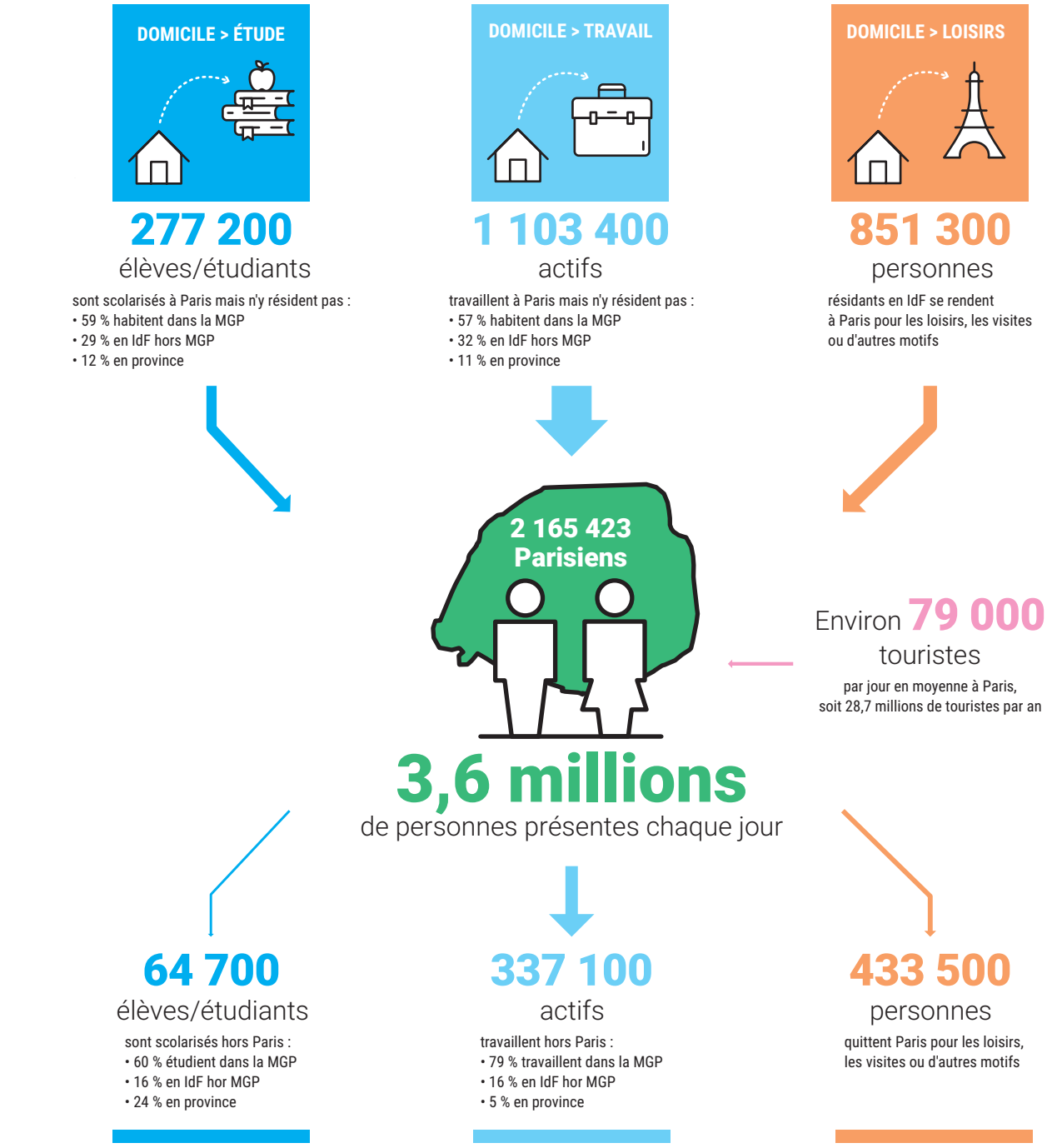
**Au total, 3,6 millions de personnes sont présentes chaque jour à Paris** conduisant à un doublement de la population. Ces « présents » représentent une densité proche de 350 personnes par hectare.

Ce nombre de présents est une estimation a minima car il se base sur une estimation journalière du nombre de touristes. **L'Office du tourisme et des congrès de Paris estime que 28,7 millions de touristes ont visité Paris en 2019,** ce qui représente une moyenne de 79 000 personnes par jour.

Les éléments patrimoniaux (patrimoine architectural, espaces publics remarquables, musées), l'agenda culturel et événementiel (foires et salons, évènements sportifs, expositions…) et le poids du commerce, font de Paris une ville attractive au rayonnement international.

En 2019, le musée du Louvre a accueilli 9,6 millions de visiteurs, la tour Eiffel, 6,2 millions et le Musée d'Orsay, 3,7 millions. Parmi tous les musées et espaces de loisirs parisiens, 52 d'entre eux ont

**PLUS DE 3,6 MILLIONS DE PERSONNES PRÉSENTES CHAQUE JOUR À PARIS**




Source : Insee, recensement de la population 2019 - Enquête Globale Transport (DRIEA,STIF), 2010 - Office du tourisme et des congrès de Paris, 2019

apur

accueilli ensemble 72,5 millions de visiteurs en 2018, soit plus que la population totale française (67 millions). Les expositions temporaires sont également de forts vecteurs de fréquentation. L'exposition Toutankhamon, à la Grande Halle de la Villette, ou encore Van Gogh, à l'Atelier des Lumières, ont attiré chacune 1,4 million de visiteurs.

Paris a également organisé 237 congrès de dimension internationale en 2019, ce qui place la ville au premier rang des villes mondiales organisatrices de congrès.

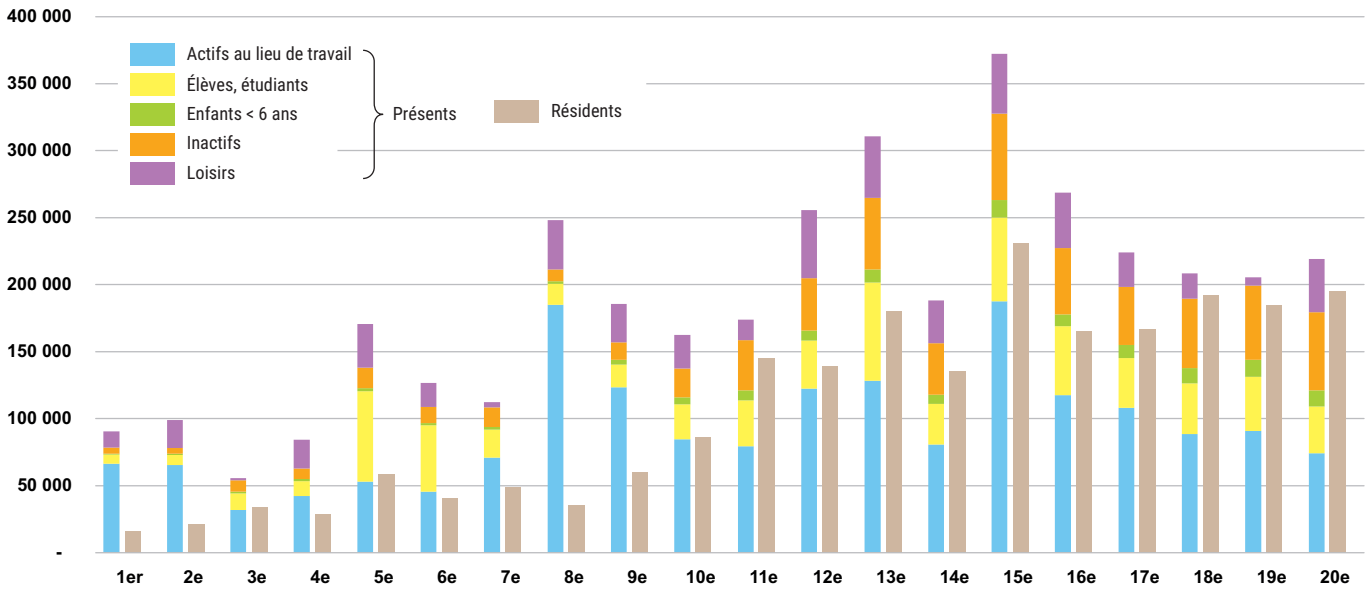
# Des écarts de densité importants entre la population présente et résidente

Tous les arrondissements parisiens, à l'exception du 20e, comptent plus de présents en journée que de résidents (sans prise en compte des touristes) avec parfois de forts écarts au point de modifier l'ordre des arrondissements les plus peuplés. Si les 15e, 18e et 20e arrondissements sont ceux qui comptent le plus d'habitants, ce sont les 15e, 13e et 16e arrondissements qui accueillent le plus de présents en journée.

Les plus forts écarts de population entre résidents et présents s'observent dans les 8e, 1er et 2e arrondissements. Dans le 8e arrondissement, qui correspond au Quartier central des affaires, la population présente est six fois plus importante que la population résidente, en lien avec un grand nombre d'actifs qui viennent y travailler. Dans les 5e, 6e et 13e arrondissements les écarts s'expliquent plus qu'ailleurs par la présence quotidienne de nombreux étudiants, en lien avec l'implantation des pôles universitaires notamment.

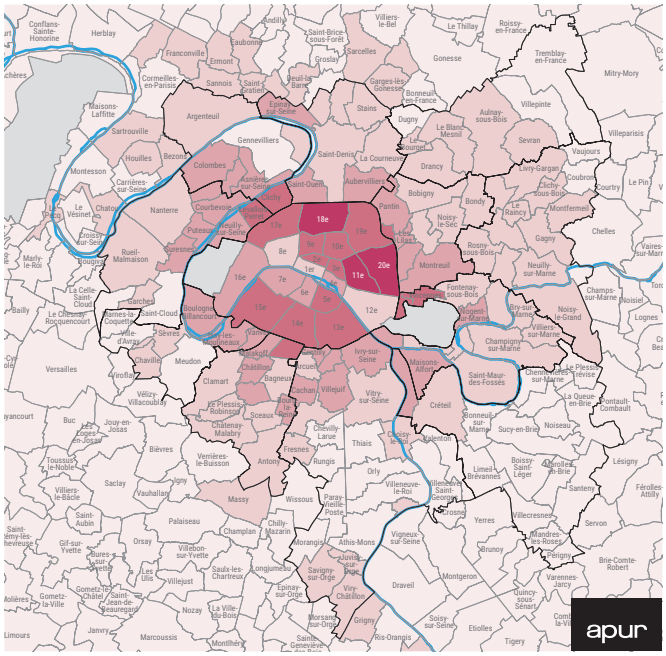
À cette population s'ajoutent les touristes, dont la répartition sur le territoire est liée à celle des lieux les plus touristiques. Ainsi la population présente en journée est d'autant plus importante dans les arrondissements centraux (Louvre, Notre-Dame…), aux abords de la tour Eiffel, des Champs Élysées et de la butte Montmartre notamment. À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, l'analyse de la population présente souligne la très forte polarité que représente Paris au regard des autres communes.

**POPULATION RÉSIDENTE ET PRÉSENTE**

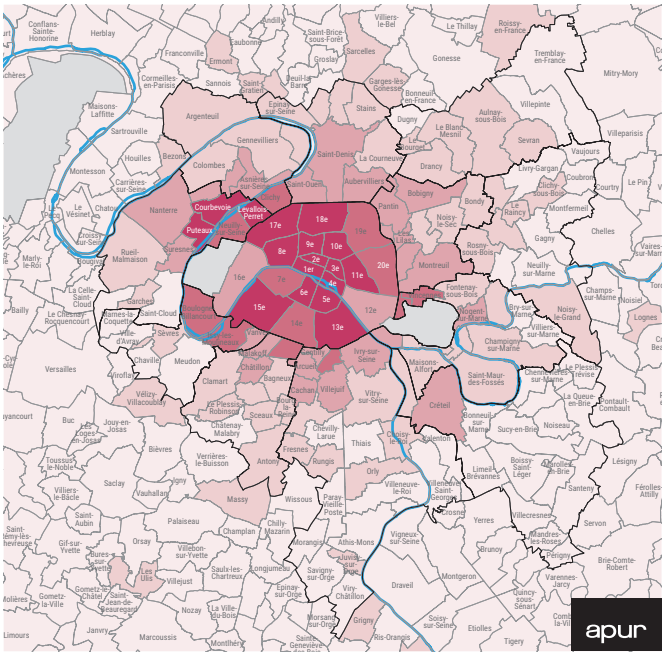



Sources : RP Insee 2019, EGT H2020-Île-de-France Mobilités-OMNIL-DRIEA – Résultats partiels 2018

## POPULATION RÉSIDENTE




## POPULATION PRÉSENTE



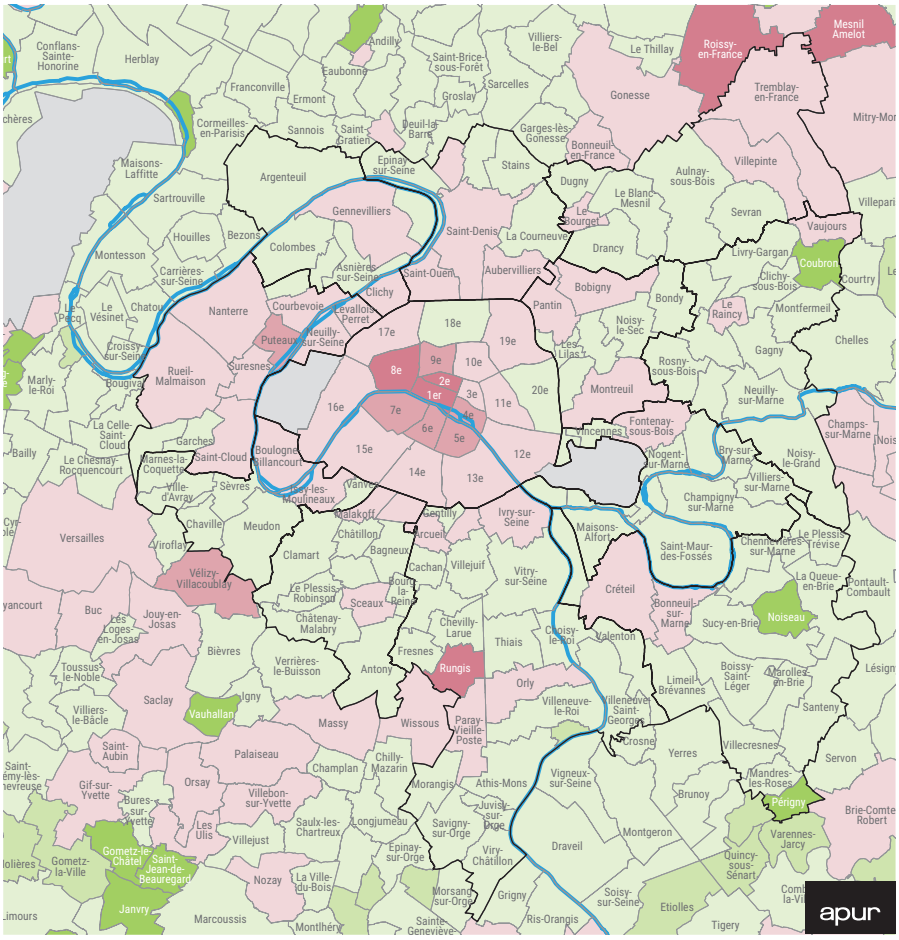

**Nombre d'habitants à l'hectare**

- plus de 300
- de 200 à 300
- de 100 à 200
- de 50 à 100
- moins de 50

Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2019

**Note de lecture :** La densité des résidents correspond au nombre d'habitants dans la commune ou de l'arrondissement rapporté à la surface de celle-ci.
La densité des présents correspond au nombre de présents (actifs au lieu de travail, inactifs, élèves ou étudiants au lieu d'étude, enfants de moins de 6 ans) rapporté à la surface de la commune ou de l'arrondissement.
Lorsque la densité des présents est supérieure à celle des résidents cela signifie que la commune ou l'arrondissement accueille plus de personnes qu'elle ne compte d'habitants.

## ÉCART ENTRE LA POPULATION PRÉSENTE ET LA POPULATION RÉSIDENTE




**Coefficient multiplicateur entre la population résidente et présente**

Population présente*

- plus de 3
- de 2 à 3
- de 1 à 2

} PLUS DE PERSONNES PRESENTES QUE RESIDENTES

Population résidente

- plus de 3
- de 2 à 3
- de 1 à 2

} PLUS DE PERSONNES RESIDENTES QUE PRESENTES

** actifs au lieu de travail, élèves, étudiants, enfants de moins de 6 ans, inactifs*
*Les personnes qui se déplacent pour d'autres motifs que les études ou le travail ne sont pas prises en compte*

Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2019

ASE

# 2.4 Une forte mixité sociale et des inégalités territoriales marquées

Lieu de concentration de fonctions économiques et politiques, Paris accueille une forte proportion de cadres et des hauts niveaux de revenus. Elle est marquée, comme d'autres grandes villes dans le monde, par des prix de l'immobilier très élevés et une augmentation rapide des loyers du secteur privé, qui limite l'accès au logement pour les catégories intermédiaires et modestes. Pour autant, la diversité sociale y est réelle. Paris accueille une part non négligeable de personnes à revenus bas et moyens : un ménage sur deux appartient à la classe moyenne. Près de 500 000 personnes sont logées dans le parc social, soit plus d'un Parisien sur cinq. Le taux de pauvreté (15,0 %) est supérieur à celui observé en France (14,5 %).

## Paris accueille des ménages aux niveaux de revenus différenciés

Le revenu annuel médian déclaré à Paris s'élève à 30 240 € par unité de consommation en 2019. Du fait de la plus forte présence de cadres à Paris, ce revenu médian est supérieur à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (24 200 €) et de la région l'Île-de-France (24 460 €). Paris se caractérise par une forte mixité sociale, qui se traduit notamment par la présence de ménages aux niveaux de revenus très différenciés.

Cette cartographie permet de représenter à fine échelle (IRIS) les différentes catégories de ménages selon leur niveau de revenu : les ménages à revenus inférieurs (<75 % du revenu médian national 1 803 €/mois/UC), les ménages à revenus intermédiaires inférieurs (entre 75 % et 100 % du revenu médian national), les ménages à revenus intermédiaires moyens (entre 100 % et 150 % du revenu médian national), les ménages à revenus intermédiaires supérieurs (entre 150 et 200 % du revenu médian national) et les ménages à revenus supérieurs (>200 % du revenu médian national). Les ménages à revenus inférieurs résident principalement dans les quartiers de la politique de la ville dans les 17e, 18e, 19e, et 20e arrondissements ainsi que dans le sud du 13e. Les mé-

nages à revenus supérieurs sont davantage présents dans les quartiers centraux et de l'ouest de Paris (6e, 7e, 8e, 16e, ouest 17e arrondissements). Entre ces deux extrémités, se distinguent :

- des quartiers d'habitat social qui accueillent des ménages à revenus intermédiaires inférieurs, en particulier dans les 17e, 18e, 19e et 20e arrondissements ;
- des quartiers qui accueillent des ménages à revenus intermédiaires moyens notamment dans le sud-ouest du 18e, à l'est du 13e, dans le 10e, 11e, 20e ainsi qu'aux abords des Buttes-Chaumont dans le 19e arrondissement ;
- des quartiers qui accueillent des ménages à revenus intermédiaires supérieurs particulièrement dans les quartiers centraux, dans les 5e, 9e, 14e et 15e arrondissements.

Les 14e, 17e, et 18e arrondissements ressortent comme particulièrement divers du point de vue des niveaux de revenus des ménages qui y résident.

**NIVEAU DE REVENU**

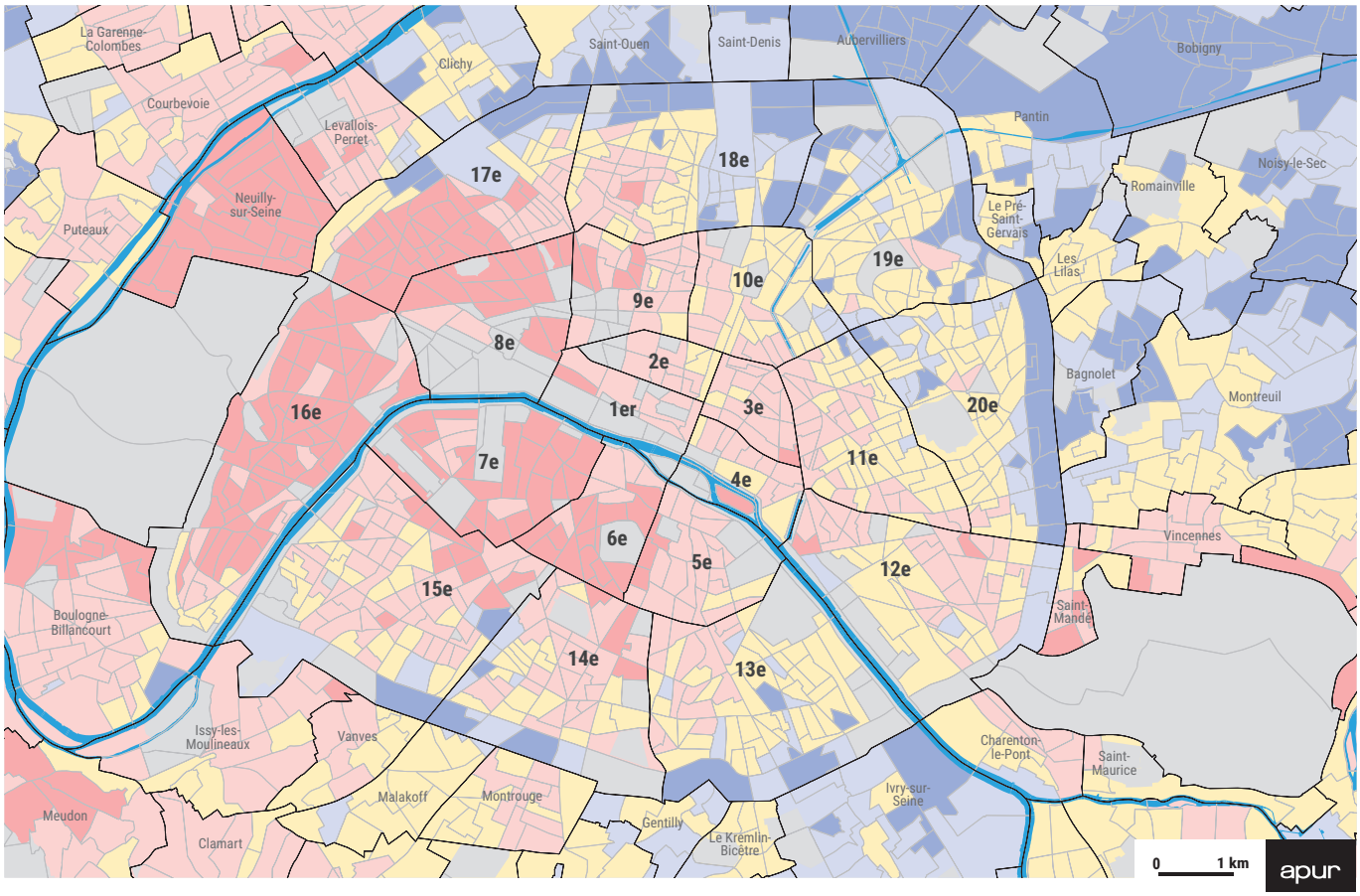
**Niveau de revenu déclaré des ménages (*)**

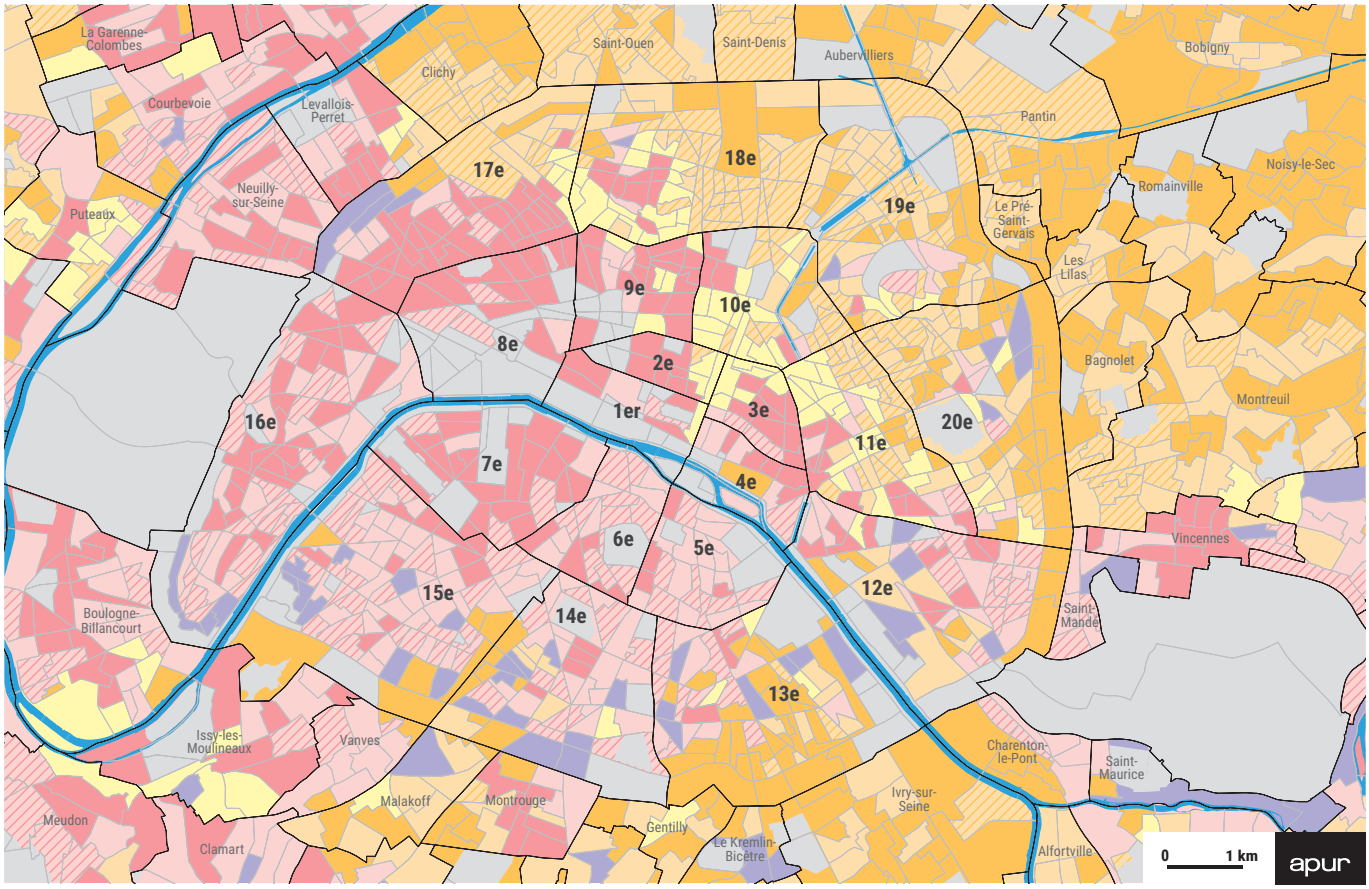
- revenu supérieur — *43 280 € plus de 200 % du revenu médian national*
- intermédiaire supérieur — *32 460 € entre 150 et 200 % du revenu médian national*
- intermédiaire moyen — *21 640 € entre 100 et 150 % du revenu médian national*
- intermédiaire inférieur — *16 230 € entre 75 et 100 % du revenu médian national*
- revenu inférieur — *moins de 75 % du revenu médian national*

(*) Catégories établies en appliquant la définition retenue par l'OCDE

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi - 2019






# Des évolutions de revenus très contrastées

À l'échelle des quartiers parisiens, l'évolution du revenu médian depuis 2001 est comparée à celui de Paris dans son ensemble. Les quartiers parisiens se regroupent selon différents types d'évolution :

- Les quartiers qui accueillaient des ménages aisés en 2001 et dont l'écart avec le revenu médian parisien s'est accentué (22% des Iris). Ils se situent principalement dans les arrondissements du centre et de l'ouest. Ils composent presque la totalité des 7e, 8e, 9e et 17e arrondissements, traduisant une évolution homogène du revenu médian dans ces arrondissements.
- Les quartiers au revenu médian supérieur en 2001 mais qui ont connu des progressions plus faibles traduisant une réduction des écarts avec le revenu médian parisien (13 % des Iris). Ils se situent principalement dans les 12e, 14e et 15e arrondissements mais aussi dans le 16e arrondissement qui, contrairement aux 7e, 8e et 17e arrondissements connaît des évolutions de revenus plus nuancés selon les quartiers. La construction de logements sociaux dans certains de ces quartiers où le parc social était peu développé en 2001 peut expliquer la réduction des écarts observée.
- Certains quartiers dont le revenu médian était inférieur à celui de Paris en 2001 ont changé de catégorie et se situent aujourd'hui au-dessus de la médiane parisienne (10 % des Iris). Cela peut s'expliquer par l'installation progressive de nouveaux habitants aux caractéristiques sociales plus élevées

**ÉVOLUTION DU REVENU**

**Évolution de l'écart du revenu des habitants à la médiane parisienne entre 2001 et 2019**

**Médiane supérieure à la médiane parisienne en 2001**

- l'écart s'accroît entre 2001 et 2019
- l'écart reste stable
- l'écart se réduit
- la médiane devient inférieure à la médiane parisienne

**Médiane inférieure à la médiane parisienne en 2001**

- l'écart s'accroît entre 2001 et 2019
- l'écart reste stable
- l'écart se réduit
- la médiane devient supérieure à la médiane parisienne

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

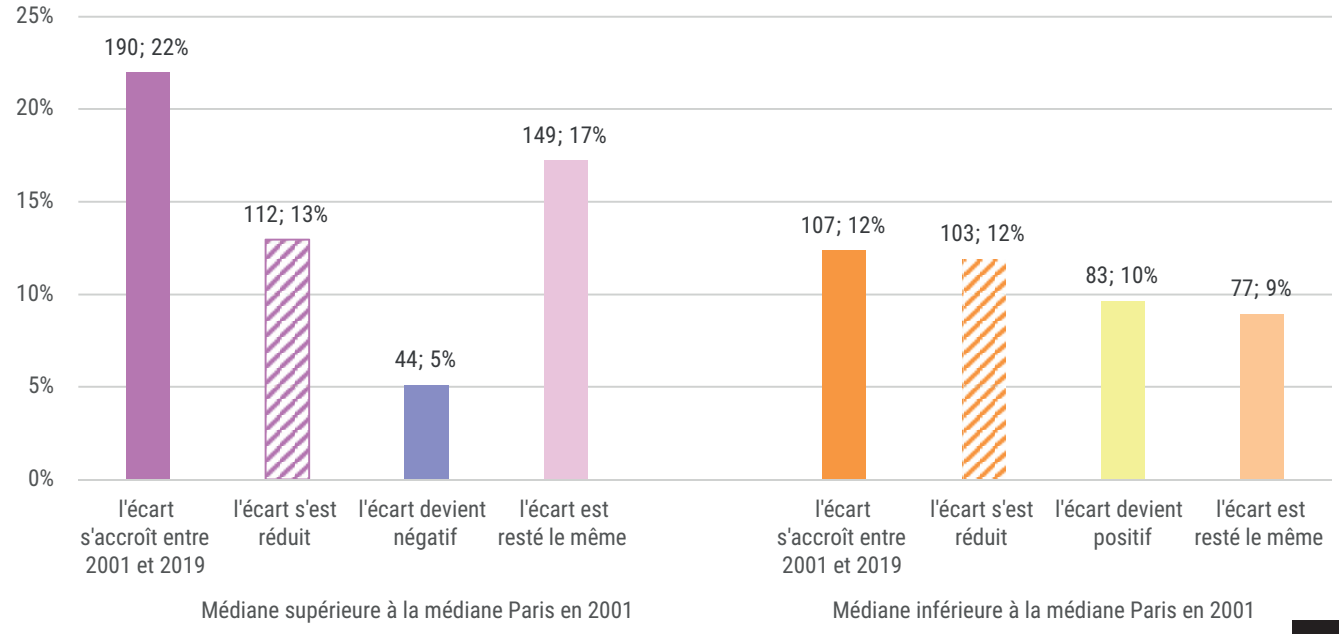
Sources : INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi 2019, RFL (INSEE) - 2001

que les résidents en lien notamment avec la production de nouveaux logements et les opérations d'aménagement et de résorption de l'habitat indigne. Il s'agit principalement de quelques quartiers au nord des 2e et 3e arrondissements et des 10e, 11e et 18e arrondissements.

- Des quartiers qui se situent toujours en dessous du revenu médian parisien mais dont l'écart s'est réduit entre 2001 et 2019 (12 % des Iris). Ils se situent principalement dans les arrondissements du nord-est ainsi qu'au nord des 10e et 11e arrondissements.
- Les quartiers qui ont connu une diminution du niveau de revenus de leurs habitants. Il s'agit d'une part de quartiers qui se situaient déjà en deçà de la médiane parisienne en 2001 et dont l'écart s'est creusé entre 2011 et 2019 (12 % des Iris). Ces quartiers se situent principalement aux portes de Paris et ne se sont pas tous en géographie prioritaire. On les retrouve aussi au cœur du 13e arrondissement ainsi que dans quelques secteurs des 11e et 20e arrondissements.
- D'autre part, certains quartiers ont vu leur revenu diminuer au point d'être inférieur à la médiane parisienne en 2019 alors qu'ils étaient au-dessus en 2001 (5 %). Moins nombreux que pour les autres types d'évolutions, ces quartiers se situent principalement dans les arrondissements les plus mixtes socialement que sont les 12e, 13e, 14e et 15e arrondissements.
- Les quartiers dont le revenu a augmenté à la même vitesse que celui de Paris dans son ensemble, traduisant une stabilité de l'écart avec la médiane parisienne (26 % des Iris). On les retrouve dans tous les arrondissements mais principalement dans les arrondissements mixtes.

Plusieurs motifs peuvent être à l'origine de chacune de ces évolutions : augmentation ou diminution du revenu des habitants du quartier, arrivées ou départs de personnes disposant de revenus plus élevés ou plus faibles… Seules des analyses plus approfondies, notamment sur les migrations résidentielles à l'échelle des quartiers, pourraient expliquer plus précisément les évolutions observées.

**RÉPARTITION DES IRIS PARISIENS SELON L'ÉVOLUTION DU REVENU DÉCLARÉ ENTRE 2001 ET 2019**




Sources : Insee RFL 2001 et Filosofi 2016

apur

## LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) À PARIS

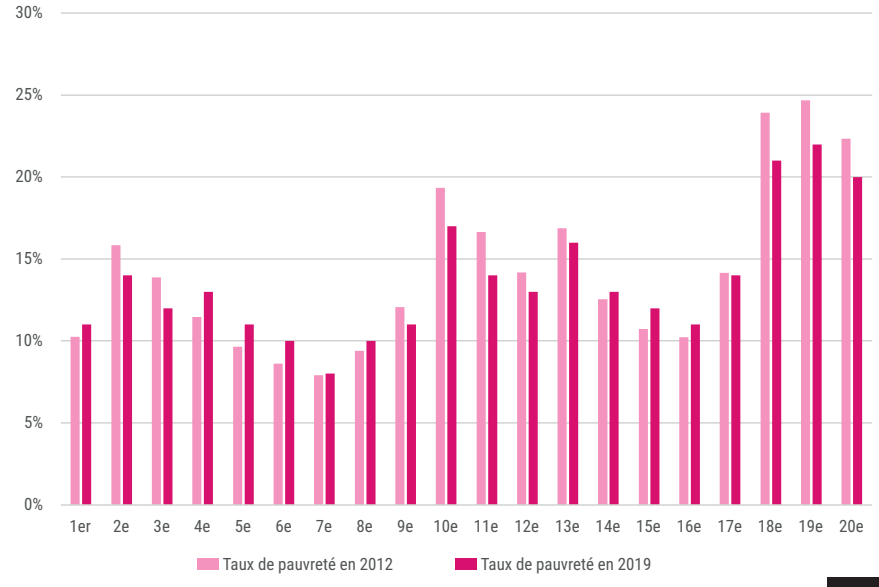
La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a introduit une nouvelle géographie prioritaire qui resserre les contours des quartiers de la politique de la ville autour des territoires les plus en difficulté. Elle est définie sur la base du critère unique de la concentration urbaine de la pauvreté, appréhendée par le niveau de revenu des habitants.

À Paris, la géographie de la politique de la ville rassemble au total 356 200 habitants, soit 16 % de la population parisienne, sur un territoire de 1276 hectares, soit 12 % de la superficie de Paris (bois inclus). Les vingt quartiers prioritaires sont répartis sur huit arrondissements, ils totalisent 165 300 habitants sur un territoire de 705 hectares. Les quartiers de veille active sont localisés dans les huit mêmes arrondissements, ils accueillent 193 000 habitants sur un territoire de près de 571 hectares.

Les quartiers de la politique de la ville sont constitués d'un parc de logement social dominant, dont le niveau de loyer est plus faible qu'en moyenne à Paris. En termes démographiques, les quartiers prioritaires se caractérisent par une forte présence de jeunes de moins de 25 ans (30 % contre 27 % à Paris) et d'habitants de nationalité étrangère (20 % contre 14 % à Paris). Les foyers à bas revenus représentent près d'un foyer sur quatre, soit deux fois plus qu'en moyenne parisienne (25 % contre 13 % en 2020). Les quartiers prioritaires concentrent une proportion de familles fragiles plus élevée qu'à Paris (familles monoparentales, familles nombreuses). La part des habitants sans diplôme est nettement plus forte (33 % contre 16 % à Paris), tout comme le taux de chômage (18 % contre 11 %). En termes d'éducation, le taux de réussite au brevet demeure plus faible dans les collèges en éducation prioritaire que dans l'ensemble des collèges publics parisiens (84 % contre 91 % en 2020).

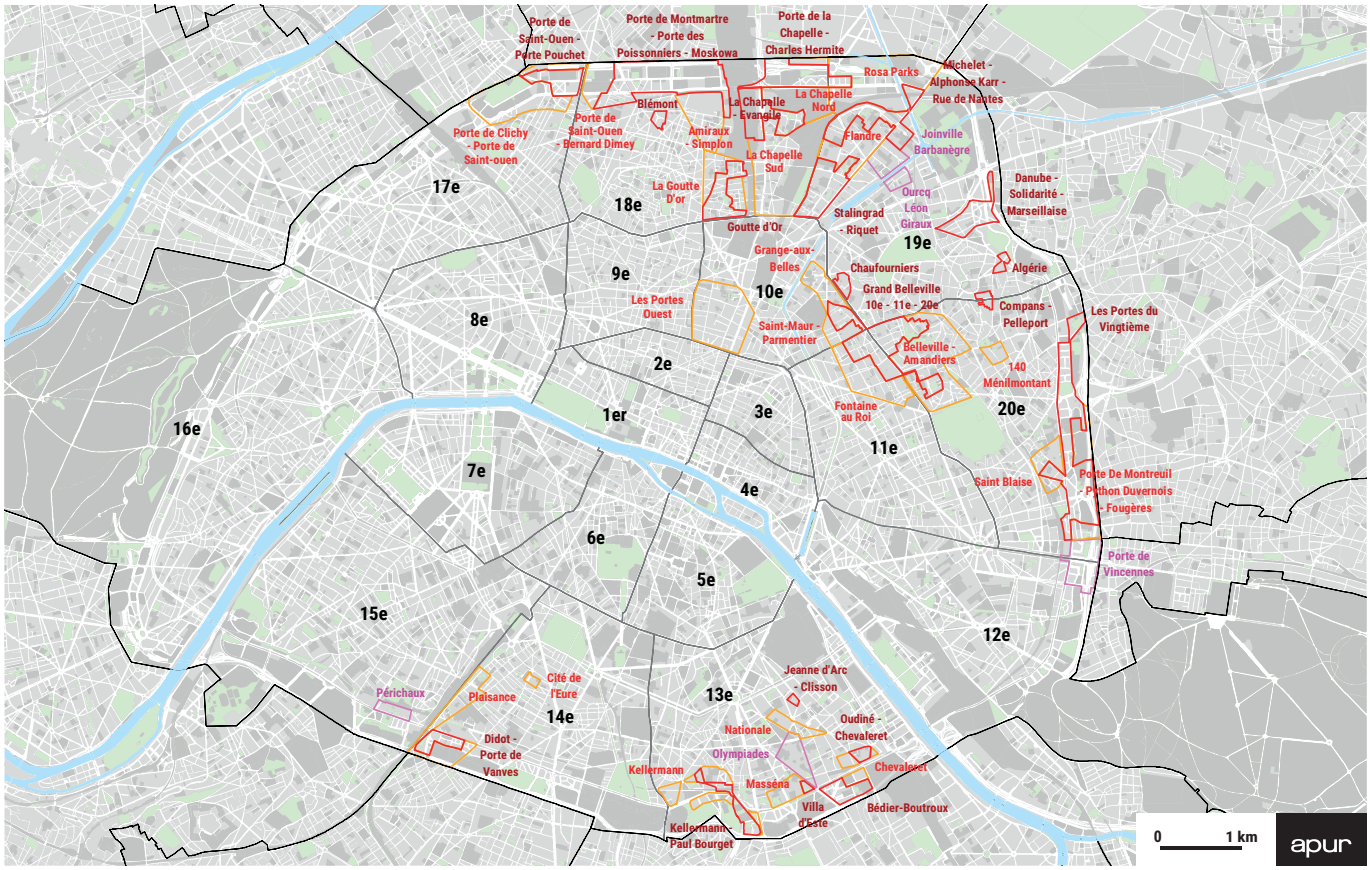
Les quartiers de la politique de la ville bénéficient d'interventions visant à améliorer la qualité de vie des habitants et à réduire les inégalités socio-économiques. Le contrat de ville est l'outil de gouvernance pour coordonner au niveau de chaque ville les orientations et les engagements des partenaires institutionnels, économiques et associatifs. A Paris, il s'articule autour de trois grandes thématiques (Grandir - Travailler - Habiter) et intègre des axes transversaux (lien social, accès aux droits, égalité femmes-hommes, santé et lutte contre les discriminations). Les interventions sont de nature très diverse : réduire les écarts de réussite scolaire, favoriser l'accès à l'emploi, favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes, agir sur le développement économique local, prévenir les situations de précarité, favoriser la mobilité et la mixité, accompagner les transformations urbaines et mieux insérer les quartiers dans la ville, etc.

**TAUX DE PAUVRETÉ**




Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

apur




**LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) À PARIS**

- Quartier prioritaire de la politique de la ville
- Quartier de veille active
- Ancien quartier de veille

Sources : Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Ville de Paris - 2018

# Enjeux liés à la grande précarité

En 2019, le taux de pauvreté à Paris s'élève à 15,0%, niveau comparable aux taux francilien (15,5%). Ce niveau est légèrement supérieur à celui de la France métropolitaine (14,5%). Comparé à 2012, le taux de pauvreté s'est légèrement rétracté à Paris (16% en 2012) tandis qu'il s'est maintenu en Île-de-France et en France métropolitaine.

La pauvreté touche plus d'un ménage sur cinq dans les arrondissements du nord-est parisien (18e, 19e et 20e). Les situations de pauvreté concernent en particulier les hommes vivant seuls (18%) et les familles monoparentales – composées essentiellement de femmes seules avec leurs enfants (23%). La pauvreté est plus rare au sein des ménages en couple mais s'accroit avec le nombre d'enfants.

C'est notamment auprès des tranches d'âge les plus élevées que Paris se démarque des autres échelles territoriales avec un taux de pauvreté plus élevé. Il atteint 18% des personnes de 50-59 ans et 15% des 60-74 ans (contre respectivement 16% et 13% en Île-de-France et 14% et 10% en France métropolitaine). Pour ces personnes et compte tenu de leur âge, la pauvreté s'inscrit de manière plus durable.

Le taux de pauvreté apparaît aussi comme plus élevé pour les jeunes de moins de 30 ans plus souvent en difficulté d'insertion sur le marché du travail (17% d'entre eux sont pauvres à Paris contre 15% pour l'ensemble de la population). Les jeunes de moins de 30 ans se trouvent néanmoins moins souvent en situation de pauvreté à Paris, qu'en Ile-de-France (20%) ou qu'en France métropolitaine (23%).

Les opérations de décompte de la Nuit de la Solidarité, organisées chaque année à Paris depuis 2018, permettent de connaître le nombre de personnes sans solution d'hébergement une nuit donnée et de suivre les évolutions dans le temps.

Selon les résultats provisoires du dernier décompte du 26 au 27 janvier 2023 (6ème édition de la Nuit de la Solidarité à Paris), 3 015 personnes sans-abri ont été décomptées, contre 2 598 personnes sans-abri lors de la 5ème édition 20 au 21 janvier 2022[7]. Ce nombre traduit une augmentation de 16% du nombre de personnes décomptées par rapport à l'édition 2022 (+ 417 personnes).

Les personnes sans-abri sont présentes dans l'ensemble des arrondissements. Toutefois, leur nombre est plus élevé à Paris centre, dans les arrondissements de l'Est-parisien (18e et 19e) et ceux comportant une gare (10e, 12e et 13e).

**7 -** La carte représente les résultats définitifs de l'édition de la 5ème édition de la Nuit de la Solidarité du 20 au 21 janvier 2022. Les résultats consolidés de la 6ème édition du 26 janvier 2023 seront diffusés à l'été 2023.

**2 598 PERSONNES RENCONTRÉES LORS DE LA NUIT DE LA SOLIDARITÉ DU 20 AU 21 JANVIER 2022 (DONT 169 PERSONNES DANS LES BOIS)**

**Nombre de personnes décomptées**

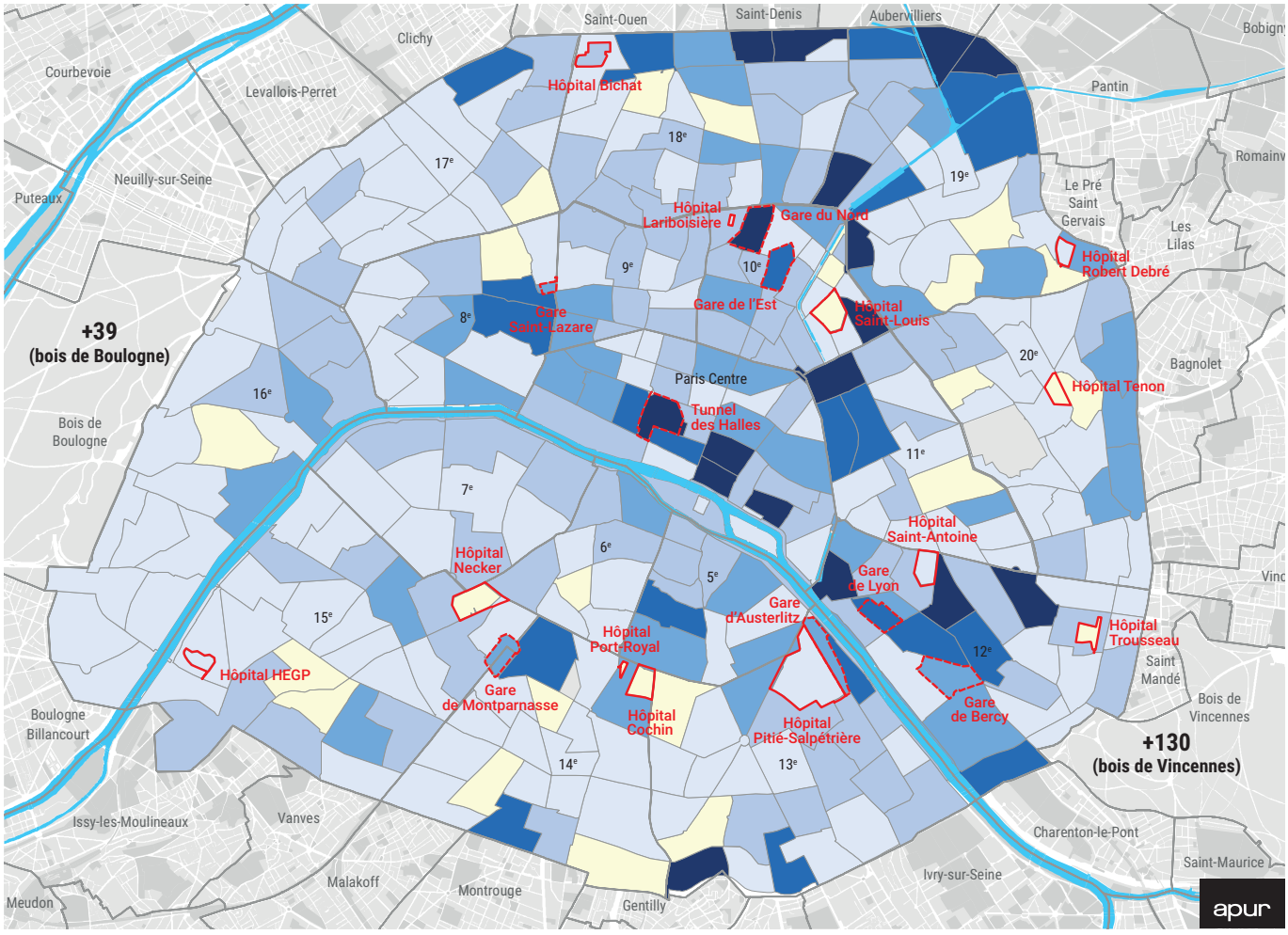
- Aucune
- Moins de 5
- De 5 à 9
- De 10 à 14
- De 15 à 19
- 20 ou plus

**Zones spécifiques**

- Hôpital
- Gare

Décompte effectué dans les rues de Paris, les gares, les hôpitaux, les stations de métro et de RER, les parkings, les talus du Périphérique, les parcs et jardins, les campements et certains halls d'immeubles.

Source : Nuit de la Solidarité, Ville de Paris (janvier 2022) - Traitement Apur



## TABLEAU DE SYNTHÈSE

| Libellé géographique | Population en 2019 (princ) | Densité de population (à l'hectare) | Part des moins de 20 ans | Part des 65 ans ou plus | Part des cadres | Part des employés ouvriers | Taux d'activité des hommes (15-64 ans) | Taux d'activité des femmes (15-64 ans) | Part des familles avec enfants de moins de 25 ans |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris centre | 100 668 | 180 | 16% | 15% | 51% | 20% | 84% | 79% | 18% |
| Paris 5e Arrondissement | 58 227 | 229 | 19% | 20% | 56% | 17% | 74% | 70% | 19% |
| Paris 6e Arrondissement | 40 303 | 187 | 18% | 24% | 55% | 17% | 72% | 67% | 17% |
| Paris 7e Arrondissement | 48 888 | 120 | 17% | 23% | 53% | 20% | 78% | 71% | 19% |
| Paris 8e Arrondissement | 35 655 | 92 | 21% | 17% | 52% | 21% | 80% | 75% | 25% |
| Paris 9e Arrondissement | 60 026 | 275 | 18% | 13% | 55% | 17% | 85% | 82% | 21% |
| Paris 10e Arrondissement | 86 472 | 299 | 18% | 13% | 50% | 23% | 83% | 80% | 21% |
| Paris 11e Arrondissement | 145 208 | 396 | 16% | 15% | 49% | 21% | 85% | 81% | 18% |
| Paris 12e Arrondissement | 139 297 | 85 | 18% | 18% | 47% | 24% | 82% | 79% | 21% |
| Paris 13e Arrondissement | 180 005 | 252 | 19% | 18% | 42% | 30% | 79% | 75% | 23% |
| Paris 14e Arrondissement | 135 592 | 240 | 18% | 19% | 51% | 23% | 77% | 74% | 22% |
| Paris 15e Arrondissement | 230 981 | 272 | 18% | 19% | 52% | 22% | 81% | 76% | 21% |
| Paris 16e Arrondissement | 165 523 | 101 | 21% | 22% | 50% | 22% | 77% | 70% | 25% |
| Paris 17e Arrondissement | 166 543 | 294 | 19% | 16% | 50% | 23% | 82% | 78% | 23% |
| Paris 18e Arrondissement | 192 468 | 320 | 18% | 13% | 41% | 30% | 81% | 79% | 21% |
| Paris 19e Arrondissement | 184 573 | 272 | 22% | 15% | 35% | 36% | 79% | 75% | 27% |
| Paris 20e Arrondissement | 194 994 | 326 | 20% | 16% | 37% | 33% | 80% | 77% | 25% |
| **Paris** | **2 165 423** | **205** | **19%** | **17%** | **47%** | **25%** | **80%** | **76%** | **22%** |

Sources : Recensements de la population (Insee)

© Apur - Hannah Darabi

Fête de la Goutte d'Or, Eglise Saint Bernard , Paris 18e

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

2 145 906 personnes vivent à Paris au 1er janvier 2020. Sur la période récente, la population de Paris diminue, de 12 400 personnes en moyenne chaque année depuis 2014. Sur une plus longue période et au regard des évolutions passées, l'évolution de la population s'apparente à une stabilisation autour de 2,1 et 2,25 millions d'habitants. En 2050, selon les dernières projections démographiques, la baisse démographique se poursuivrait à Paris et la population atteindrait 2,017 millions d'habitants.

La sociologie parisienne est très liée aux mouvements de population qui ont depuis toujours caractérisé Paris. Elle se distingue par une surreprésentation des jeunes adultes, en lien avec le fort pouvoir d'attraction qu'exerce le territoire parisien par son offre d'enseignement supérieur et son vaste marché de l'emploi. Un ménage parisien sur deux est composé d'une personne seule. Paris accueille aussi près de 250 000 familles avec au moins un enfant de moins de 25 ans, qui représentent 22 % des ménages parisiens. Un Parisien sur deux a un emploi et les cadres représentent 47 % de la population active.
La structure par âge des Parisiens est restée très stable sur la longue période, mais la part des personnes âgées progresse depuis quelques années, traduisant le vieillissement de la population liée à l'arrivée de la génération du baby-boom dans cette tranche d'âge.

Au-delà des résidents, Paris se caractérise par une présence journalière de plus de 3,6 millions de personnes, intégrant celles qui viennent y travailler, étudier ou pour leurs loisirs, dont environ 79 000 touristes chaque jour. Les écarts de densité entre population présente en journée et population résidente sont particulièrement marqués dans les arrondissements à dominante d'activité (arrondissements centraux, 8e arrondissement) ou qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur (5e, 6e et 13e arrondissements).

Lieu de concentration de fonctions économiques et politiques, Paris accueille une forte proportion de cadres et des hauts niveaux de revenus en moyenne, qui masquent une forte mixité sociale et d'importants écarts entre les habitants et entre les quartiers. L'analyse des dynamiques montre des évolutions différenciées selon les quartiers, avec un renforcement de la mixité moins fréquent dans les secteurs les plus favorisés. Le taux de pauvreté s'élève à 15 % en 2019 à Paris, comme en Île-de-France (15,5%). Dans les arrondissements du nord-est parisien (18e, 19e et 20e), plus d'un ménage sur cinq se trouve en situation de pauvreté.

Ile-de-France mobilités
27 Gare St Lazare
IVECO

# 3. LE LOGEMENT

© Apur - Arnauld Duboys Fresney

# 3.1 Évolution du parc de logements et des résidences principales

## Un tiers des ménages seulement sont propriétaires de leur logement

Paris compte 1 389 400 logements en 2019. 82 % des logements sont occupés toute l'année par des ménages dont c'est la résidence principale (1 137 800 logements), cette part est plus faible qu'en Île-de-France (89 %) [8]. Les logements qui ne sont pas des résidences principales sont considérés comme inoccupés, il s'agit de résidences secondaires et logements occasionnels (9 %). A Paris, les 20e et 19e arrondissements ont la plus forte proportion de résidences principales (respectivement 92 % et 88 %) alors que les 7e et 8 arrondissements comptent à l'inverse plus d'un tiers de logements inoccupés (33% et 36%).

Les occupants des résidences principales sont principalement locataires de logements privés (44 %), à titre de comparaison, ils sont 34 % dans la Métropole du Grand Paris MGP et 28 % en Île-de-France. On trouve ensuite un tiers de ménages propriétaires (contre 39 % dans la MGP, 47 % en Île-de-France et 58 % en France), et 18 % de locataires du parc social (24 % dans la MGP et 22 % en Île-de-France). 5 % des ménages sont enfin logés à titre gratuit. Le 16e arrondissement présente la part de propriétaires occupants la plus importante de Paris (48 % des ménages) alors que les ménages locataires du parc social sont surreprésentés dans les arrondissements de l'est parisien et autour des boulevards des maréchaux.

La part des propriétaires est restée stable depuis 2006, tandis que celle des locataires du parc social a augmenté de 2 points tandis que celle des locataires du parc privé perdait 1 point comme celle des ménages logés gratuitement).

**Le profil des occupants varie selon le statut d'occupation.** L'âge moyen de la personne de référence des ménages propriétaires est ainsi de 58 ans, alors qu'il est de 33 ans pour les locations meublées de longue durée et de 54 ans dans le parc social (49 ans moyenne à Paris toute résidence principale confondue). On trouve ainsi une forte proportion de jeunes actifs et d'étudiants parmi les locataires du parc privé, tandis que les familles sont surreprésentées parmi les propriétaires et dans le parc social. Ce-dernier accueille des ménages généralement plus grands que la moyenne parisienne (2,28 personnes par ménage en moyenne, contre 1,93 pour les propriétaires, et 1,87 en moyenne à Paris).

**L'analyse du niveau de vie des ménages parisiens souligne enfin le lien très fort entre revenus et situations de logement,** avec des propriétaires généralement beaucoup plus aisés que les locataires du parc social. Ces derniers ont un revenu annuel médian déclaré en 2019 de 16 130 € par unité consommation contre 47 200 € annuels pour les premiers. Les plus fortes disparités de revenus s'observent parmi les locataires du parc privé. Si le revenu

**8 —** D'après la définition de l'Insee, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

annuel médian des locataires du parc privé se rapproche de la médiane parisienne (29 980 € déclaré par unité de consommation, pour 30 240 € tous statuts d'occupation confondus), les 10 % les plus modestes ont un niveau de vie inférieur à 6 790 €, tandis que les 10 % les plus aisés ont un niveau de vie supérieur à 71 340 €, soit un rapport interdécile de 10,5. L'écart est moindre chez les propriétaires occupants (6,6) et les locataires du parc social (9,0). Tous statuts d'occupation confondus, le rapport interdécile est de 11,5 à Paris. Cela signifie que les 10 % les plus riches ont des revenus 11,5 fois plus élevés que les 10 % les plus pauvres.

**STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTION DEPUIS 2006**

| | Logements 2019 | Résidences principales 2019 | Part des résidences principales 2019 | Part des résidences secondaires et logements occasionnels 2019 | Part des logements vacants 2019 | Logements construits entre 2006 et 2019 (SITADEL) | Croissance du parc de logements 2006 et 2019 | Taux de croissance du parc de logements 2006 – 2019 | Taux de croissance du parc de résidences principales 2006 – 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris Centre | 80 322 | 57 517 | 72% | 19% | 10% | 2 073 | 2 773 | 3,6% | -2,3% |
| 5e arr. | 39 619 | 31 779 | 80% | 14% | 6% | 356 | -980 | -2,4% | -5,2% |
| 6e arr. | 31 493 | 22 355 | 71% | 24% | 5% | 331 | -990 | -3,0% | -9,3% |
| 7e arr. | 39 566 | 26 446 | 67% | 25% | 9% | 773 | 1 137 | 3,0% | -12,2% |
| 8e arr. | 27 300 | 17 554 | 64% | 23% | 13% | 645 | 1 985 | 7,8% | -7,0% |
| 9e arr. | 40 662 | 32 287 | 79% | 12% | 8% | 1 019 | 2 415 | 6,3% | 3,4% |
| 10e arr. | 59 766 | 46 074 | 77% | 8% | 15% | 1 435 | 3 042 | 5,4% | -4,1% |
| 11e arr. | 100 908 | 84 008 | 83% | 7% | 10% | 2 601 | 2 011 | 2,0% | -2,0% |
| 12e arr. | 87 364 | 73 744 | 84% | 9% | 7% | 3 263 | 3 898 | 4,7% | -1,5% |
| 13e arr. | 105 948 | 91 763 | 87% | 7% | 7% | 7 551 | 8 797 | 9,1% | 3,9% |
| 14e arr. | 84 730 | 68 872 | 81% | 9% | 10% | 4 373 | 3 867 | 4,8% | -0,2% |
| 15e arr. | 151 940 | 124 032 | 82% | 10% | 9% | 4 977 | 6 233 | 4,3% | -1,5% |
| 16e arr. | 102 794 | 82 173 | 80% | 12% | 9% | 1 971 | 1 215 | 1,2% | 7,0% |
| 17e arr. | 106 429 | 88 374 | 83% | 7% | 10% | 4 927 | 3 739 | 3,6% | 3,9% |
| 18e arr. | 122 979 | 103 807 | 84% | 6% | 9% | 5 586 | 4 285 | 3,6% | 1,5% |
| 19e arr. | 99 553 | 87 773 | 88% | 4% | 8% | 7 580 | 7 348 | 8,0% | 5,6% |
| 20e arr. | 108 003 | 99 200 | 92% | 2% | 6% | 4 629 | 3 786 | 3,6% | 3,9% |
| **Paris** | **1 389 375** | **1 137 759** | **82%** | **9%** | **9%** | **54 090** | **54 560** | **4,1%** | **0,5%** |

Sources : Recensements de la population (Insee) ; « Sit@del2 - Logements autorisés par commune (2006-2020) - données arrêtées à fin avril 2021 ».

**Note de lecture :**
Paris compte 1 389 375 logements en 2019, dont 82% sont occupés comme résidences principales des ménages (1 137 759 logements), 9 % sont des résidences secondaires et logements occasionnels et 9 % sont vacants. 54 090 logements ont été construits entre 2006 et 2017 selon la base des Permis de Construire (Sitadel). Le parc de logements total a augmenté de 54 560 logements, soit un taux de croissance de +4,1% entre 2006 et 2019, néanmoins celui des résidences principales n'est que de +0,5%.

# Près de 54 600 logements supplémentaires depuis 2006

Entre 2006 et 2019, près de 4 100 logements par an en moyenne ont été autorisés à la construction à Paris[9]. Pour analyser l'impact de la construction à Paris, il est indispensable d'intégrer les démolitions inhérentes aux projets de construction compte tenu du caractère dense et constitué du territoire. Pour ce faire, les analyses d'évolution mobilisent les données du recensement Insee décrivant le parc de logements à deux dates données : 2006 et 2019, dernier millésime du recensement disponible.

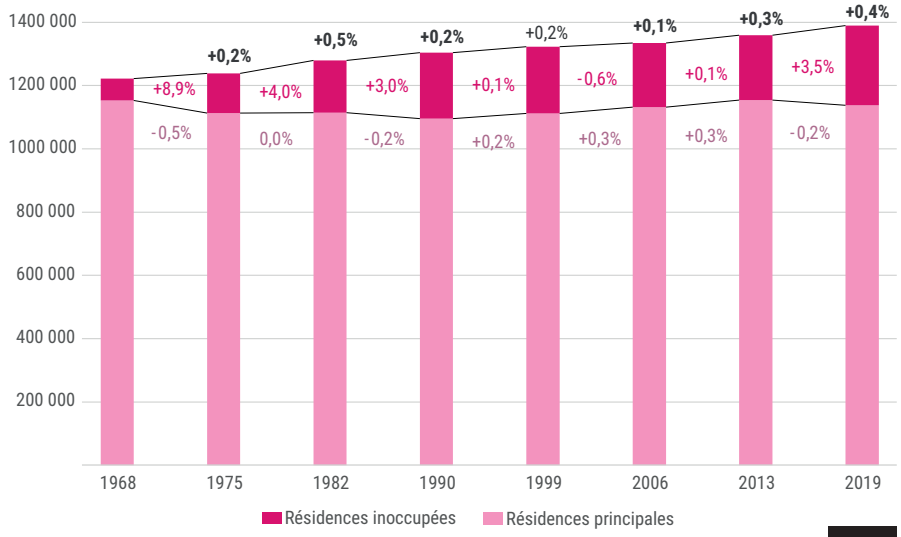
Au total, près de 54 600 logements supplémentaires se sont ajoutés au parc de logements parisiens sur la période 2006-2019 d'après le recensement de l'INSEE, soit un gain de 4,1% [10]. On observe que le nombre de logements augmente dans la plupart des arrondissements à l'exception des 5e et 6e où il a légèrement diminué[11]. Le 13e est l'arrondissement qui connaît la plus forte augmentation du nombre de logements entre 2006 et 2019 (+9,4%), avec environ 8 800 logements supplémentaires, notamment dans le cadre de la ZAC Paris Rive Gauche. La construction a également été dynamique dans le 19e arrondissement (+8,0% de logements entre 2006 et 2019), là aussi du fait de grandes opérations d'aménagement (ZAC Éole Évangile – Entrepôts Macdonald et Claude Bernard par exemple).

Cependant, la croissance du parc ne s'est pas accompagnée d'une augmentation équivalente du nombre de résidences principales. Le nombre de logements habités toute l'année par des ménages au contraire est pratiquement stable depuis 2006, et même diminue depuis 2012. Cette diminution du nombre de résidence principale s'est amorcée en 2013.

Entre 2013 et 2019, le nombre de logements inoccupés a augmenté 3,5% en moyenne par an, soit 46 500 logements inoccupés en plus sur la période et une perte de 16 000 résidences principales (-0,2% en moyenne par an).

Ce constat est à mettre en relation avec la diminution du nombre d'habitants à Paris observée depuis 2013, et il est d'autant plus préoccupant que la demande de logements demeure très forte dans la capitale et que de nombreux ménages peinent à s'y loger.

**ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS**




Sources : Recensements de la population (Insee)

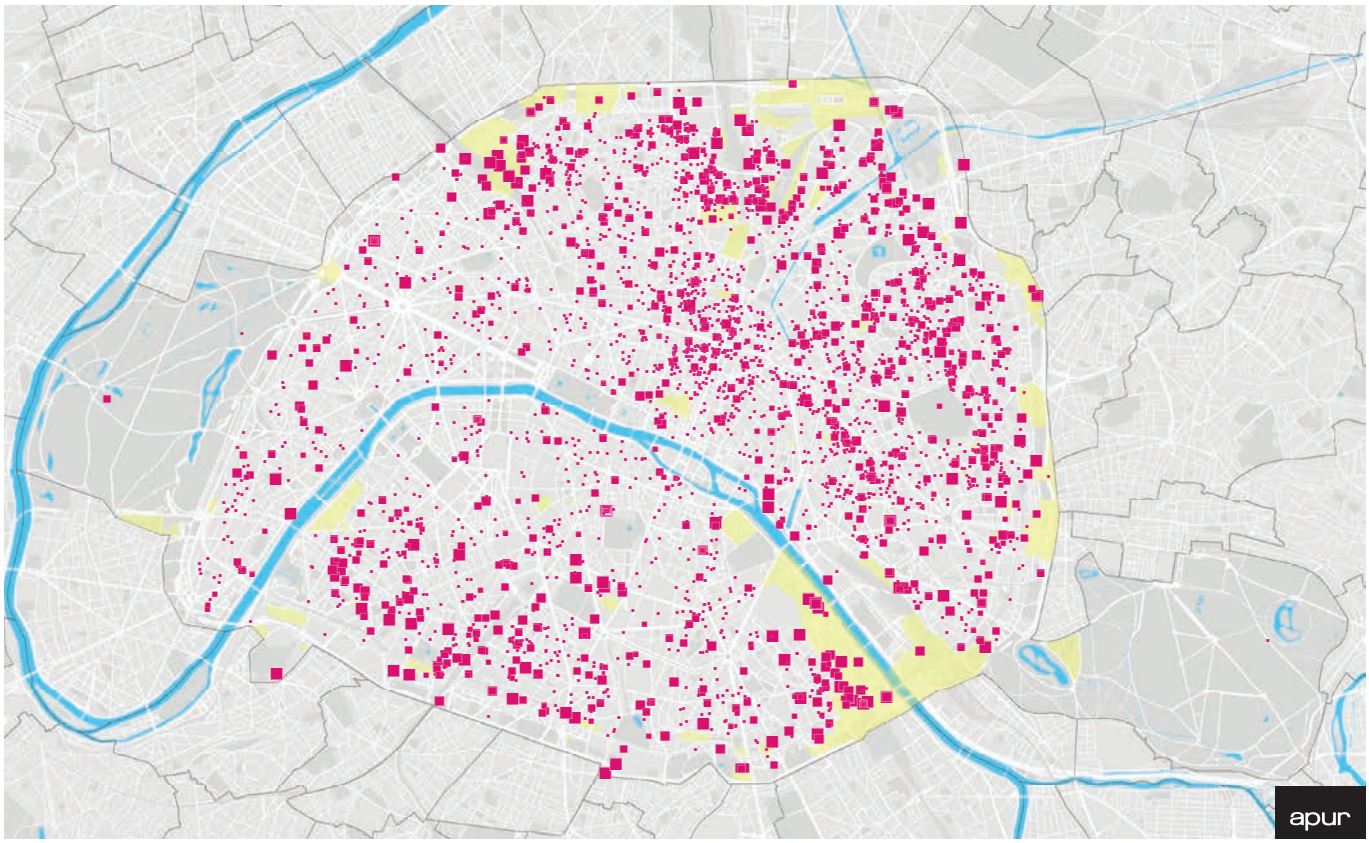
apur

**9 —** Cf. source p.65

**10 –** Ce taux prend en compte les pertes de logements (liées notamment aux démolitions ou aux fusions de logements), et correspond en cela à la croissance nette du parc, il est à distinguer du décompte des logements autorisés à la construction de la base des permis de construire (Sitadel).

**11 –** Cette baisse du nombre de logements disponibles est intervenue alors même que plusieurs permis de construire ont été accordés dans les arrondissements. La diminution s'explique en partie par la réunion de logements pour en créer de plus grands (fusions de chambres de bonnes notamment), mais il est à noter qu'elle a aussi été surestimée dans le 6e arrondissement à la suite d'un problème de collecte dans les données du recensement.

**Note de lecture :**
Entre 2013 et 2019, le nombre de logements a augmenté de +0,4% en moyenne par an à Paris alors que les résidences principales ont diminué de -0,2% en moyenne par an, la construction étant contrebalancée par la hausse des logements inoccupés.




## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À PARIS

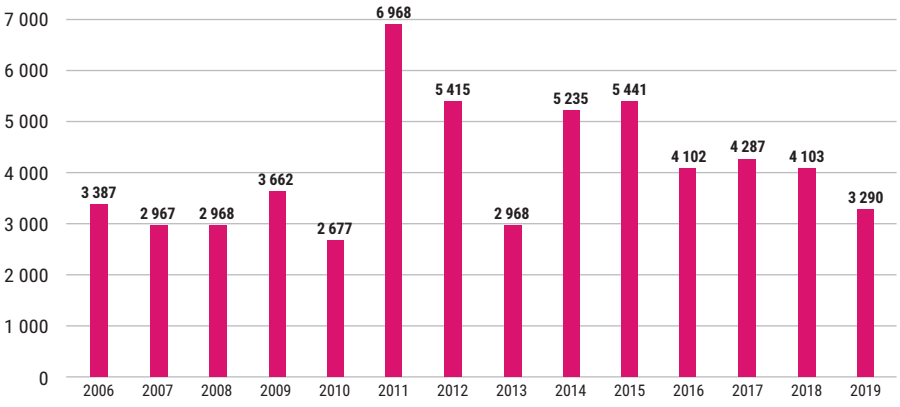
**Logements autorisés à la construction à Paris entre 2006 et 2017**

- 1 - 5
- 6 - 10
- 11 - 50
- 51 - 100
- 101 et plus

Secteur concerné par une opération d'aménagement

Source : SITADEL DRIEA, 2019, Apur 2020

## LOGEMENTS AUTORISÉS À LA CONSTRUCTION




Source : « Sit@del2 - Logements autorisés par commune (2006-2020) - données arrêtées à fin avril 2021 »

apur

### LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE

La crise sanitaire Covid-19 a affecté sensiblement le nombre de logements autorisés à la construction au cours des mois de mars et avril 2020, en lien avec le 1er confinement que la crise a imposé. Globalement en 2020, les services en charge des permis de construire au sein de la Ville de Paris ont constaté une baisse du nombre de dépôts de 17% par rapport à 2019. L'année 2020 avait pourtant bien démarré (les 3 premiers mois avec le confinement) avec un nombre de dossiers (tout type de demandes confondues) particulièrement élevé. Finalement, sur l'ensemble de l'année 2020, les effets de la crise sanitaire apparaissent limités et un rebond du nombre de dépôts de dossiers a été constaté dès l'automne 2020.

# Un stock d'immeubles insalubres résorbé

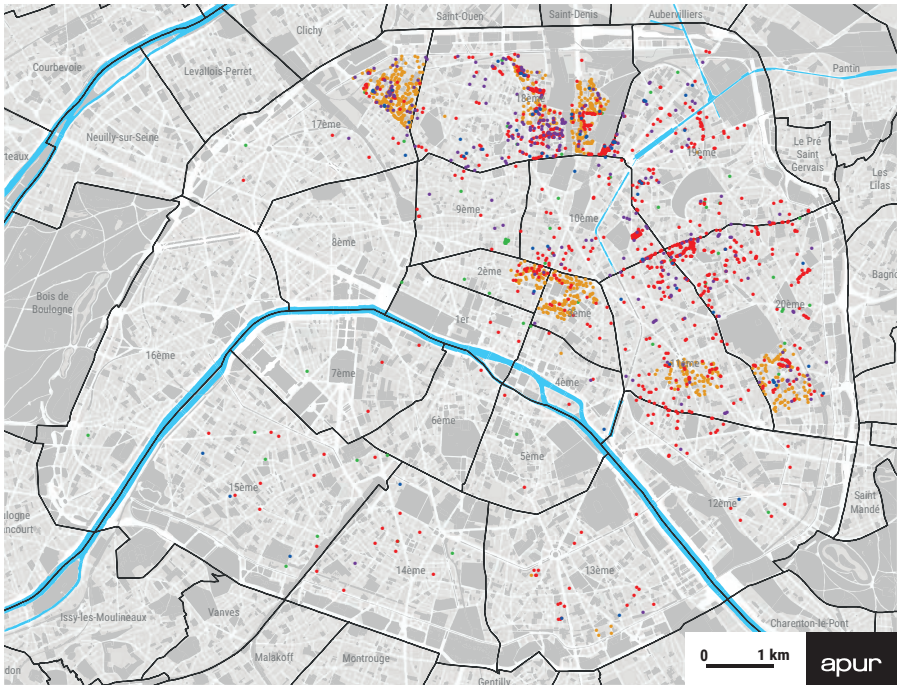
Si la construction de logements à Paris aujourd'hui est en grande partie portée par la production de logements sociaux, elle a aussi été soutenue par la réhabilitation des logements dégradés dans le cadre des opérations de lutte contre l'habitat indigne menées entre 2002 et 2018.

En 20 ans, les actions de réhabilitation de l'habitat privé menées à Paris ont permis d'améliorer la qualité du parc de logements privés et d'éradiquer la majeure partie de l'habitat indigne. Près de 2 200 immeubles et 56 000 logements parisiens ont été traités entre 2002 et 2018[12]. Ce résultat a été obtenu grâce à la mise en place de plusieurs opérations publiques simultanément : 10 opérations programmées d'amélioration de l'habitat – OPAH, 5 opérations d'amélioration de l'habitat dégradé – OAHD, 3 conventions publiques d'aménagement avec la Siemp et la Semavip, puis la Soreqa. Après cet effort important, de moins en moins de nouveaux immeubles sont repérés chaque année comme étant dégradés par les acteurs parisiens de l'habitat. Toutefois, le tissu bâti parisien étant majoritairement ancien, il nécessite une surveillance et une veille en continu. Chaque année, de nouveaux immeubles entrent dans le champ de l'habitat indigne. Leur nombre reste néanmoins assez faible. En moyenne 5 immeubles par an ont été confiés à la Soreqa en vue d'une appropriation publique depuis 2014, et une dizaine d'immeubles intègrent l'OAHD (Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé) chaque année.

Par ailleurs, dans le cadre de la démarche de prévention de la dégradation des immeubles anciens menée à Paris depuis 2008, le nombre d'immeubles à surveiller en raison d'un risque de dégradation de leur bâti a augmenté de 2008 à 2014 mais diminue régulièrement depuis. En 2020, 192 immeubles ont été signalés au service technique de l'habitat de la ville de Paris (STH) en raison des difficultés rencontrées par les propriétaires et du risque à terme de dégradation de leur bâti[13].

**12 —** Apur, La lutte contre l'habitat indigne à Paris - Bilan des actions menées de 2002 à 2018 (2021) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/lutte-contre-habitat-indigne-paris-bilan-actions-menees-2002-2018

**13 —** Apur, Paris, prévention de la dégradation du bâti - Résultats 2020 (2021) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/paris-prevention-degradation-bati-resultats-2020




**LES IMMEUBLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

**Dispositif opérationnel de 2002 à 2018**

- SOREQA
- OAHD 2, 3 et 4
- OPAH
- Arrêtés à l'immeuble
- Plan historique lancé en 2002

Sources : Ville de Paris - Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) ; APUR - Observatoire de l'éradication de l'habitat insalubre (OEHI)

# Une construction portée par le développement du parc social depuis les années 2000

Le logement locatif social est destiné à des ménages modestes ou de la classe moyenne qui ne peuvent accéder au parc privé parisien en raison de prix de vente ou de loyers élevés. Le parc social s'est fortement développé à Paris au cours des 20 dernières années. Après une constitution progressive au cours du XXe siècle, dans l'entre-deux-guerres avec les HBM (Habitations Bon Marché), puis la production de grands ensembles dans les années 1950, la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) adoptée en 2000 a marqué le début d'une nouvelle vague de constructions. Plus de 100 000 logements locatifs sociaux ont ainsi été produits à Paris en presque 20 ans.
Au 1er janvier 2021, Paris compte un peu plus de 260 000 logements sociaux et le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU est passé de 13,4% à 22,4% entre 2001 et 2021[14].

Trois arrondissements concentrent aujourd'hui 44% de l'offre en logement social SRU (le 19e, le 13e et le 20e) tandis que 8 autres arrondissements ne regroupent que 11 % de l'offre et comptent chacun moins de 10 000 logements : les 10e ,16e, Paris Centre, 5e, 9e, 6e, 8e et 7e.

Pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales en 2025 comme l'exige la loi, au minimum 7 400 logements sociaux doivent encore être créés chaque année (en 2021, 1 point de logements sociaux SRU représente environ 11600 nouveaux logements).

Entre 2001 et 2021, 117 479 logements sociaux ont été financés. Ils se répartissent entre 52 931 logements neufs (45 %), 20 246 logements produits par acquisition-réhabilitation (17 %) et

**14 —** À noter que le taux de logements sociaux SRU est établi en rapportant le nombre de logements sociaux SRU au nombre de résidences principales.

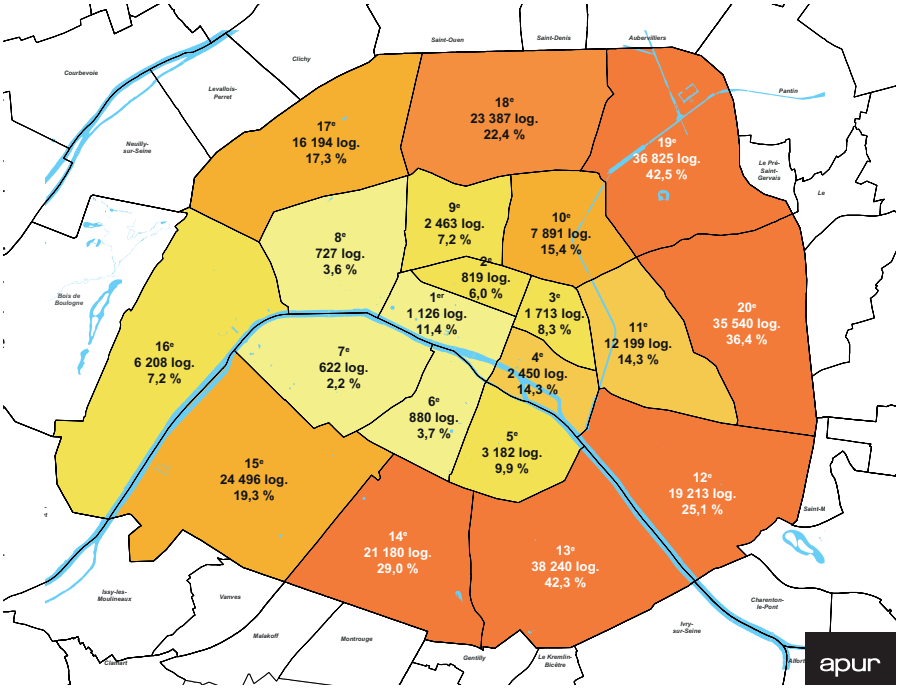
**LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU À PARIS, EN 2020**

**Part des logements sociaux** (logements SRU au 01/01/2020) **dans les résidences principales** (DGI au 01/01/2020)

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- De 20 à 25 %
- Plus de 25 %

255 355 logements SRU soit 21,8 %

Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux SRU au 01/01/2020), DGI au 01/01/2020.



44 302 logements produits en acquisition conventionnement (38 %). Cela signifie que moins de la moitié des logements sociaux créés sont issus d'opérations de construction. La majorité correspond à des logements qui ont été achetés par la ville de Paris et ont été transformés en logements sociaux après des travaux, plus ou moins importants. 27 % des logements financés entre 2001 et 2021 sont des logements PLAI, 42 % des logements PLUS et 31 % des PLS[15].

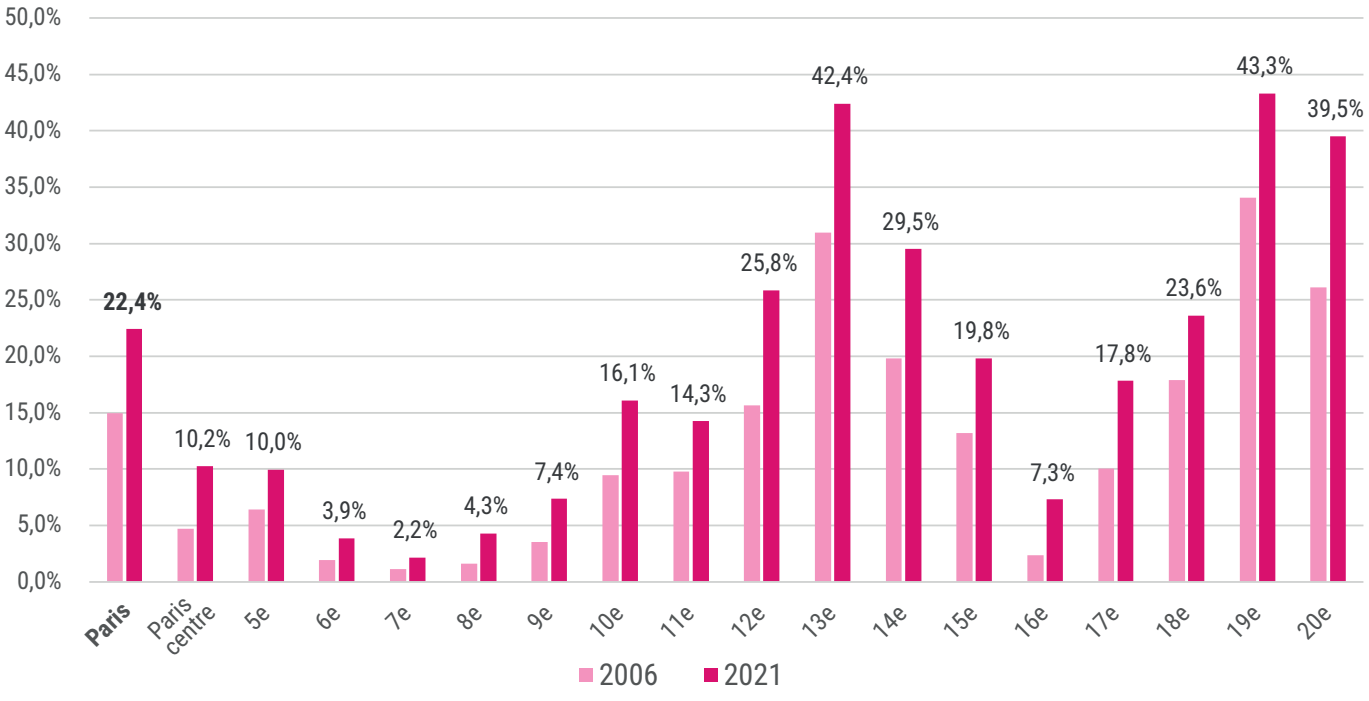
**15 -** Les logements financés au cours de l'année 2021 avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ont un loyer « plafond » égal à 6,22 €/m². Ils sont destinés à des ménages cumulant difficultés économiques et sociales. Les logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ont un loyer « plafond » plus élevé en 2021 égal à 6,99 €/ m². C'est la principale catégorie des logements financés. Enfin, les logements Prêt Locatif Social (PLS) sont destinés à des ménages à revenus intermédiaires, dans des quartiers où le marché immobilier est tendu. Le loyer « plafond » des logements de cette catégorie financés en 2021 s'élève à 13,63 €/ m². Les loyers « plafonds » applicables aux logements nouvellement financés sont mis à jour chaque année par décret.

**LOGEMENTS SOCIAUX SRU**

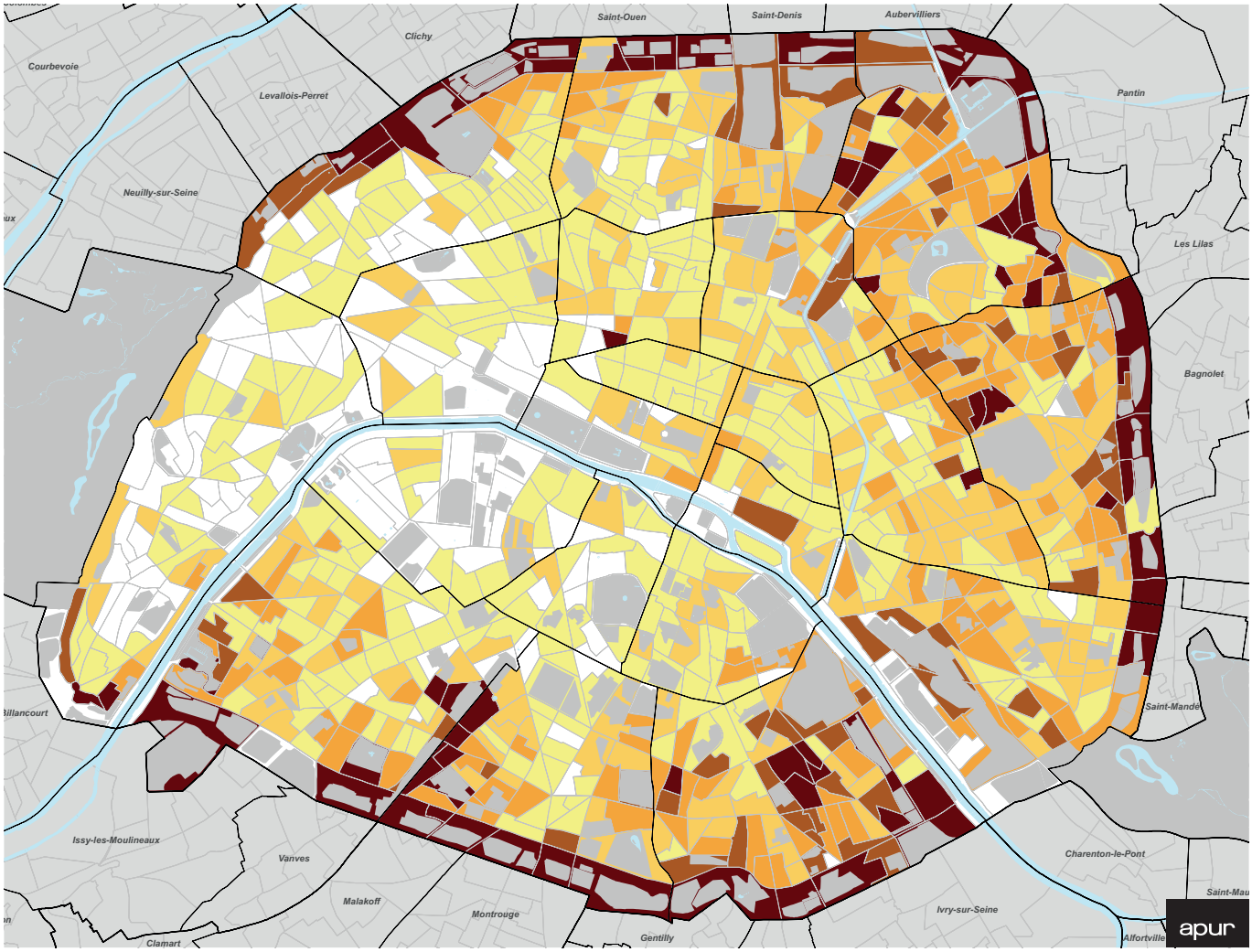
| | Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2021 | Taux logements SRU au 1er janvier 2021 | Taux logements SRU au 1er janvier 2001 | Nombre de logements sociaux SRU supplémentaires entre 2001 et 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Paris Centre | 6 244 | 10,2% | 3,7% | 3 903 |
| 5e arr. | 3 184 | 10,0% | 6,2% | 1 200 |
| 6e arr. | 908 | 3,9% | 1,8% | 428 |
| 7e arr. | 632 | 2,2% | 0,8% | 388 |
| 8e arr. | 893 | 4,3% | 0,6% | 766 |
| 9e arr. | 2 483 | 7,4% | 2,0% | 1 807 |
| 10e arr. | 8 087 | 16,1% | 7,7% | 4 344 |
| 11e arr. | 12 271 | 14,3% | 8,1% | 5 326 |
| 12e arr. | 19 365 | 25,8% | 13,1% | 9 681 |
| 13e arr. | 38 604 | 42,4% | 29,8% | 12 842 |
| 14e arr. | 21 294 | 29,5% | 19,6% | 7 272 |
| 15e arr. | 24 972 | 19,8% | 11,1% | 11 054 |
| 16e arr. | 6 228 | 7,3% | 1,7% | 4 755 |
| 17e arr. | 16 306 | 17,8% | 8,8% | 8 622 |
| 18e arr. | 24 037 | 23,6% | 15,2% | 8 327 |
| 19e arr. | 36 906 | 43,3% | 32,0% | 10 576 |
| 20e arr. | 38 149 | 39,5% | 25,2% | 14 958 |
| **Paris** | **260 563** | **22,4%** | **13,4%** | **106 249** |

Source : Inventaires annuels du parc de logements sociaux 2001-2021, DRIHL-Paris – Traitement des données Apur

**TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU AUX 1ER JANVIER 2006 ET 2021**




Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1er janvier 2021




## LOGEMENTS SOCIAUX SRU À L'IRIS

**Part des logements sociaux (logements SRU au 1er janvier 2021) dans les résidences principales**

- 0 % ou IRIS de moins de 10 résidences principales
- Moins de 10 %
- De 10 à 25 %
- De 25 à 50 %
- De 50 à 75 %
- Plus de 75 %
- Principaux équipements

Total Paris : 260 563 logements sociaux SRU soit 22,4 %

Les iris de moins de 10 résidences principales ne sont pas signalés

Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1er janvier 2021 ; Insee 2018

**Note de lecture :**
Le 20e arrondissement compte 38 149 logements sociaux au 1er janvier 2021. Entre 2001 et 2021, le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU (part des logements sociaux sur les résidences principales) y est passé de 25,2 % à 39,5 %, ce qui représente 14 958 logements sociaux supplémentaires.

# 3.2 Une offre d'hébergement importante

## 26 253 places d'hébergement pour les personnes sans domicile

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter (ménages expulsés pour impayés de loyer), parfois en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies. Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement, sauf dans des cas très particuliers assimilables à du logement par la réglementation existante.

En dehors des places susceptibles d'être mobilisées temporairement dans le cadre du plan hivernal, le dispositif d'hébergement est composé du dispositif d'hébergement pérenne, d'une part, et des nuitées hôtelières, d'autre part.

Ces places d'hébergement pérennes sont constituées :

- Du dispositif dit généraliste, qui regroupe les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'hébergement d'urgence (CHU), soit 15 667 places,
- Du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui regroupe différentes structures dont les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), les centres provisoires d'hébergement (CPH) et l'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA), soit 3 140 places.

Au 31 décembre 2021, Paris compte 18 807 places dans ces différentes structures[16], soit 8,7 places pour 1 000 habitants (contre 5,7 places dans la MGP et 5,2 places en Île-de-France).

Les nuitées d'hôtel, utilisées à l'origine comme une solution palliative et transitoire en raison de l'engorgement des structures d'hébergement pérennes, constituent néanmoins depuis quelques années un mode d'accueil particulièrement important en volume dans le dispositif d'hébergement d'urgence de droit commun parisien et Grand Parisien. C'est notamment la solution privilégiée pour les familles avec enfants qui font appel au 115, les dispositifs d'hébergement d'urgence pérennes existants n'étant pas adaptés à ce type de public.
Dans la nuit du 30 au 31 décembre 2021, les nuitées hôtelières (dans des hôtels situés dans Paris) ont ainsi représenté 7 446 places d'hébergement, soit 3,4 places pour 1 000 habitants (contre 4,3 places dans la MGP et 4,1 places en Île-de-France).

**16 —** Données publiées officiellement par les services de l'État : Socle de données hébergement et logement adapté http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-hebergement-et-logement-adapte-r109.html

Depuis 2006, l'offre en places d'hébergement a été particulièrement développée à Paris. De nouvelles catégories de dispositifs sont apparues depuis cette date et des problématiques spécifiques ont émergé comme l'arrivée de mineurs isolés entrés illégalement en Europe et qui ne peuvent être régularisés (migrants notamment). Pour mémoire, fin 2007, Paris comptait 6 809 places d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion (CHU, CHRS, LHSS) contre 15 700 aujourd'hui. Paris comptait environ 400 places en CADA contre 3 100 aujourd'hui. Par ailleurs, il y avait en 2007, 1 754 nuitées hôtelières quotidiennes dans un hôtel de la capitale contre 7 500 aujourd'hui.

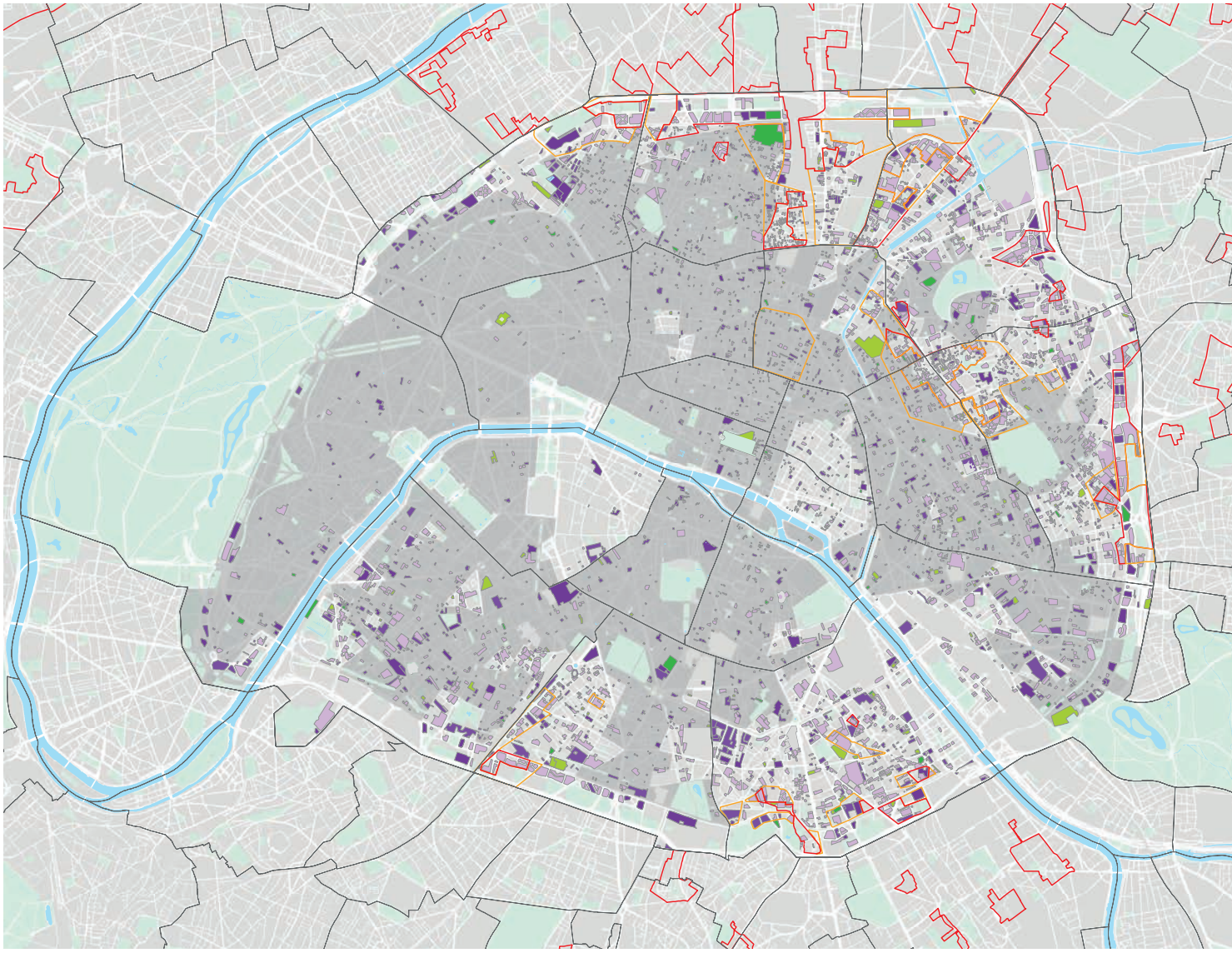
L'ensemble de ces places d'hébergement sont principalement concentrées dans les 13e, 18e , 19e et 20e arrondissements de Paris. Cette concentration s'est toutefois légèrement atténuée depuis 2006 (45% en 2021 contre 48% en 2007).

**NOMBRE DE PLACES DANS LES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT POUR LES PERSONNES SANS DOMICILE ET STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIVES AU 31/12/2021**

| | Hébergement de droit commun* | Part | Hébergement pour demandeurs d'asile et réfugiés** | Part | Nuitées hôtelières (BOP 177) | Part | Total des hébergements (yc nuitées hôtelières) | Part | Logements adaptés/ structures d'hébergement collectives*** | Part | Total des places d'hébergement pérennes, nuitées hôtelières, logements adaptés, structures d'hébergement collectives (généraliste, demandeurs d'asile, réfugiés) | Part |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris Centre | 859 | 5,5% | 21 | 0,7% | 91 | 1,2% | **971** | **3,7%** | 419 | 1,9% | **1 390** | **2,9%** |
| 5e arr. | 264 | 1,7% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | **264** | **1,0%** | 110 | 0,5% | **374** | **0,8%** |
| 6e arr. | 26 | 0,2% | 2 | 0,1% | 7 | 0,1% | **35** | **0,1%** | 275 | 1,3% | **310** | **0,6%** |
| 7e arr. | 129 | 0,8% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | **129** | **0,5%** | 141 | 0,7% | **270** | **0,6%** |
| 8e arr. | 149 | 1,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | **149** | **0,6%** | 201 | 0,9% | **350** | **0,7%** |
| 9e arr. | 883 | 5,6% | 3 | 0,1% | 200 | 2,7% | **1 086** | **4,1%** | 468 | 2,2% | **1 554** | **3,2%** |
| 10e arr. | 1 160 | 7,4% | 75 | 2,4% | 809 | 10,9% | **2 044** | **7,8%** | 1 293 | 6,0% | **3 337** | **7,0%** |
| 11e arr. | 988 | 6,3% | 100 | 3,2% | 993 | 13,3% | **2 081** | **7,9%** | 1 663 | 7,7% | **3 744** | **7,8%** |
| 12e arr. | 1 208 | 7,7% | 427 | 13,6% | 468 | 6,3% | **2 103** | **8,0%** | 1 961 | 9,1% | **4 064** | **8,5%** |
| 13e arr. | 1 627 | 10,4% | 106 | 3,4% | 576 | 7,7% | **2 309** | **8,8%** | 3 789 | 17,5% | **6 098** | **12,7%** |
| 14e arr. | 1 154 | 7,4% | 230 | 7,3% | 121 | 1,6% | **1 505** | **5,7%** | 1 338 | 6,2% | **2 843** | **5,9%** |
| 15e arr. | 1 128 | 7,2% | 7 | 0,2% | 0 | 0,0% | **1 135** | **4,3%** | 2 320 | 10,7% | **3 455** | **7,2%** |
| 16e arr. | 508 | 3,2% | 255 | 8,1% | 19 | 0,3% | **782** | **3,0%** | 91 | 0,4% | **873** | **1,8%** |
| 17e arr. | 1 025 | 6,5% | 260 | 8,3% | 1 115 | 15,0% | **2 400** | **9,1%** | 1 236 | 5,7% | **3 636** | **7,6%** |
| 18e arr. | 2 058 | 13,1% | 618 | 19,7% | 1 777 | 23,9% | **4 453** | **17,0%** | 1 731 | 8,0% | **6 184** | **12,9%** |
| 19e arr. | 1 222 | 7,8% | 519 | 16,5% | 603 | 8,1% | **2 344** | **8,9%** | 2 246 | 10,4% | **4 590** | **9,6%** |
| 20e arr. | 1 279 | 8,2% | 517 | 16,5% | 667 | 9,0% | **2 463** | **9,4%** | 2 353 | 10,9% | **4 816** | **10,1%** |
| **Paris** | **15 667** | **100%** | **3 140** | **100%** | **7 446** | **100%** | **26 253** | **100%** | **21 635** | **100%** | **47 888** | **100%** |

Source : Préfecture de Paris, 2022

* Hébergement généraliste (CHU, HUAS et CHRS)
** Dispositif national d'accueil (CADA, HUDA, CARA/DPAR et PRAHDA pour demandeurs d'asile et CPH et assimilés à un CPH : DPHRS, DAHAR, CAÏR pour réfugiés)
*** Structures d'hébergement collectives (résidences sociales, FTM, FJT et PF)



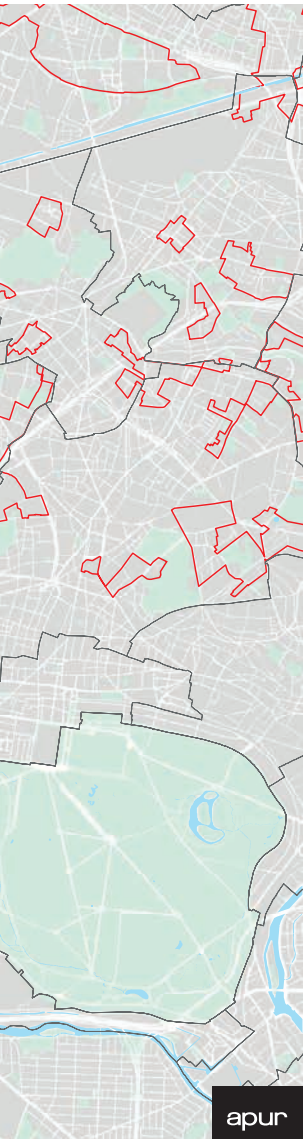
# 21 635 places correspondant à des logements temporaires dans des structures collectives

Les places dans des structures d'hébergement collectives se distinguent de l'accueil d'urgence pour les plus démunis : les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un titre d'occupation (bail ou quittance) avec une garantie de maintien dans les lieux et le bénéfice éventuel d'aides au logement (APL ou AL). Par ailleurs, les occupants des logements peuvent bénéficier des aides du fonds de solidarité logement (FSL) pour l'accès et le maintien dans le logement.

Au 31 décembre 2021, Paris compte 21 635 places dans des structures d'hébergement collectives de type résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs (FJT), foyers de Travailleurs Migrants (FTM) et pensions de famille, soit 10,0 places pour 1 000 habitants (contre 9,0 places dans la MGP et 7,3 places en Île-de-France).

Une fraction importante de ces dispositifs existait déjà en 2006 et a fait l'objet d'actions de réhabilitation lourde depuis (notamment les foyers de travailleurs migrants), ce qui a pu conduire à des changements de statut. Les logements en place au sein de ces dispositifs sont pour la plupart comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les places dans ces structures sont mieux réparties à l'échelle de Paris que les places d'hébergement : les arrondissements qui comptent le plus grand nombre de places sont les 13e, 20e, 15e, 19e arrondissements, avec plus de 2 000 places chacun et les 11e, 18e et 12e arrondissements, avec plus de 1 500 places chacun.




**LOGEMENTS SOCIAUX ET HÉBERGEMENT**

**Logements sociaux SRU**

- Existants, financés avant 2006
- Existants, financés entre 2006 et 2018
- Financés et non encore livrés en 2018

**Structures d'hébergement**

- Logement temporaire
- Hébergement d'urgence

- Quartier prioritaire de la politique
- Quartier de veille active

- Zone de déficit en logement social au PLU

Sources : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1er janvier 2019 - Ville de Paris 2018, FINESS 2020

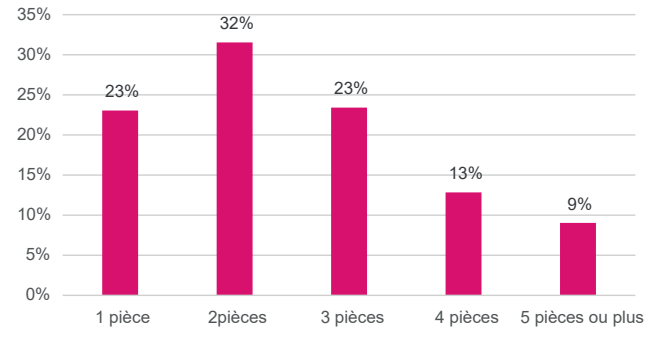
# 3.3 Les spécificités du parc de logements parisien

Avec un tissu bâti déjà constitué, dense et peu de foncier disponible, les possibilités de constructions de nouveaux logements se raréfient. Autres spécificités du parc parisien mises en lumière par le diagnostic : l'ancienneté des logements, leur petite taille, ou encore l'augmentation du nombre de logements inoccupés.

## Un parc ancien composé de petits logements…

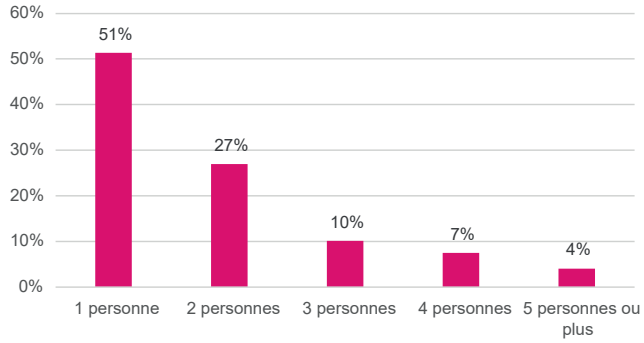
Le parc de logements parisien est constitué d'une majorité de petits logements. En 2019, on compte 23 % de studios auxquels s'ajoutent 32 % de deux-pièces, soit 55 % de petits logements contre 41 % dans la Métropole et 32 % en IDF. Cette configuration spécifique explique la présence importante de petits ménages, étudiants ou jeunes actifs (52 % des ménages parisiens sont constitués d'une seule personne). A l'inverse, la part des logements familiaux est faible à Paris : seulement 22 % de T4 ou plus, contre 32 % dans la MGP et 42 % dans la région.

**RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES**




Source : Insee recensement 2019

**MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES**




Source : Insee recensement 2019

# … entrainant des problématiques de suroccupation des logements

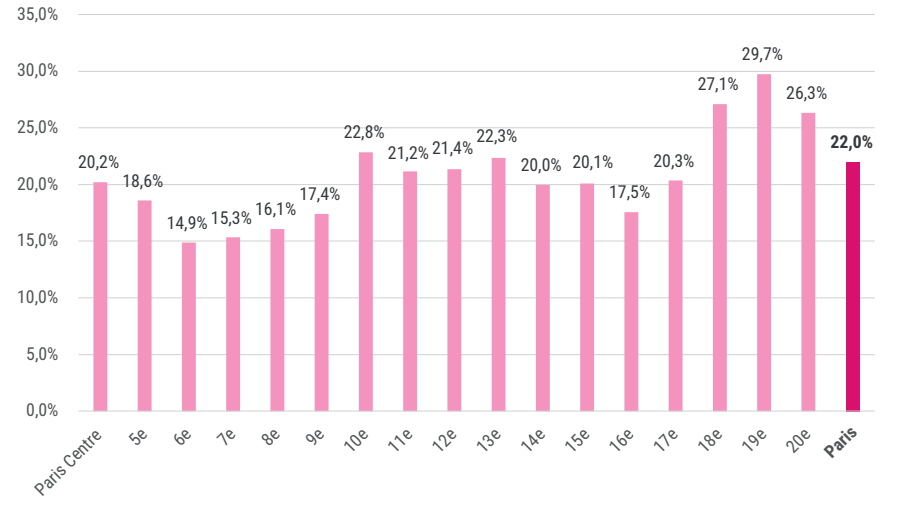
La configuration spécifique des logements parisiens ainsi que la pression exercée sur le marché locatif et immobilier entrainent des problématiques de suroccupation dans les logements. La suroccupation soulève la question du logement abordable, en particulier pour les familles, qui sont nombreuses à quitter Paris afin de trouver un logement leur permettant d'élever leurs enfants dans de bonnes conditions ou qui se maintiennent dans Paris dans un logement trop petit en attendant de se voir attribuer un logement social adapté à la taille de leur ménage quand elles y sont éligibles.

En 2019, 22 % des ménages parisiens de deux personnes ou plus vivent dans un logement trop petit par rapport à la taille de leur ménage. Un logement est considéré comme suroccupé dès lors que le nombre de pièces est inférieur au nombre d'occupants (2 personnes dans un studio, 3 personnes dans un 2 pièces, etc.). Cette définition exclut mécaniquement les personnes seules et, par conséquent, la part des logements suroccupés est calculée en rapportant le nombre de logements suroccupés au nombre de logements occupés par deux personnes ou plus (et non à l'ensemble du parc de logements occupés). A titre de comparaison, près d'un quart (23 %) des logements occupés par au moins deux personnes sont en situation de suroccupation dans la MGP contre 19 % dans l'ensemble de la région Ile-de-France. La suroccupation des logements touche aussi bien le parc privé que le parc social (25 % des locataires privés, 31 % des locataires du parc social, et 12 % des propriétaires à Paris).

À Paris, ce sont les 18e, 19e et 20e arrondissements qui sont les plus touchés par la suroccupation avec un taux supérieur à 25 %. Ces arrondissements qui sont aussi les plus populaires accueillent de nombreuses familles avec enfants.

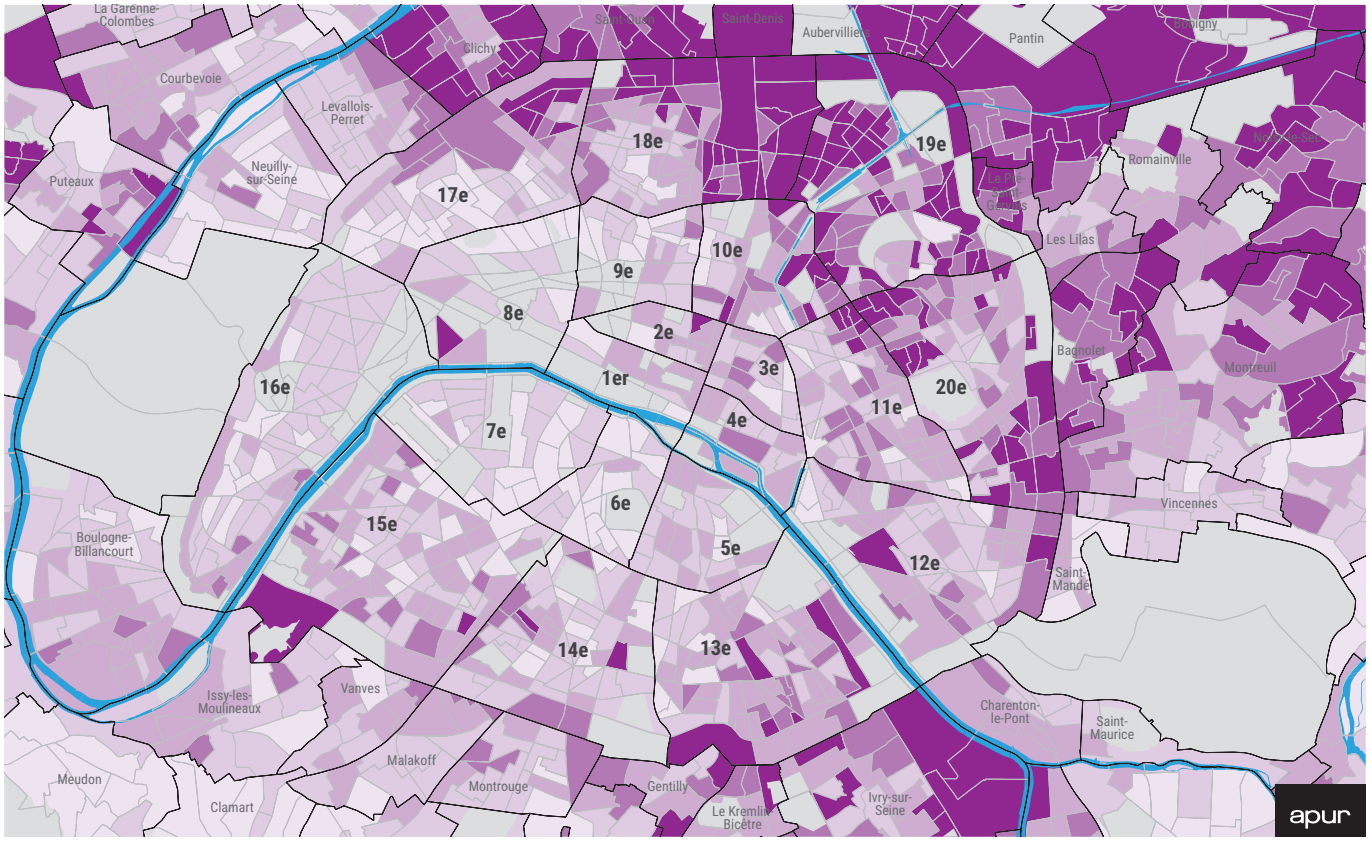
La carte ci-après représente le taux de suroccupation à l'échelle des IRIS. En plus des 3 arrondissements cités, plusieurs quartiers parisiens apparaissent également affectés par des taux élevés de suroccupation des logements, supérieurs à 30 %. C'est le cas du quartier Balard dans le 15e, des Epinettes dans le 17e, du quartier de l'avenue Montaigne dans le 8e arrondissement (présence de chambres de service), du Sentier à Paris Centre (présence d'un parc d'immeubles particulièrement anciens), de quelques secteurs au nord du 10e arrondissement et du quartier de Belleville à cheval sur les 10e, 19e, 11e et 20e arrondissements, ces deux derniers secteurs étant caractérisés par une forte présence d'immeubles faubouriens composés de petits logements. Enfin, plusieurs secteurs du 13e arrondissement sont aussi concernés : les abords de la place d'Italie, de la station de métro Tolbiac et de la porte de Choisy.

**TAUX DE SUROCCUPATION PAR ARRONDISSEMENT**




Source : Recensement Insee 2019, traitement Apur

**Note de lecture :**
Dans le 19e arrondissement, 29,9% des ménages de 2 personnes ou plus sont en situation de suroccupation




# … et des besoins de réhabilitation en lien avec l'ancienneté du bâti

Le niveau de confort des logements, généralement défini par leur taille ou encore la qualité de l'isolation, exerce une influence sur la santé des occupants. Anxiété liée à l'exposition au bruit, asthme ou saturnisme en cas d'exposition aux peintures au plomb, sont des exemples de pathologies liées à de mauvaises conditions de logements. La crise sanitaire liée à la Covid-19 qui a contraint les ménages à passer beaucoup de temps chez eux (confinement, couvre-feu ou bien encore télétravail) a mis en lumière ces inégalités de santé et de logement.

L'habitat indigne ayant été traité dans sa majeure partie à Paris, les besoins de réhabilitation du parc de logements portent désormais principalement sur la réhabilitation thermique et phonique des immeubles. Avec près de 80 % des logements construits avant 1975, date de la première réglementation thermique dans la construction, le bâti parisien est confronté à de fortes déperditions énergétiques qui pénalisent à la fois les occupants et l'environnement. À Paris, la consommation totale d'énergie est de 31,7 TWh en 2019. Le secteur résidentiel représente 41 % de cette consommation (le tertiaire 46 %, le transport routier 11 % et l'industrie 2 %). Pour les occupants, la précarité énergétique, c'est-à-dire le fait de vivre dans un logement mal isolé, soumis aux variations de la température extérieure, et/ou de consacrer plus de 10 % ses ressources aux dépenses d'énergie, a un coût économique et humain majeur.

Dans le cadre de son Plan Climat, la Ville de Paris[17] encourage la réhabilitation thermique des bâtiments. L'Opération Eco-Rénovons Paris (ERP), menée depuis 2014 avec l'Agence Parisienne du Climat et des opérateurs (Soliha, Urbanis), incite notamment les propriétaires de logements en copropriété, soit 75 %

**TAUX DE SUROCCUPATION**

**Taux de suroccupation (*) des ménages**

- plus de 30 %
- de 25 à 30 %
- de 20 à 25 %
- de 15 à 20 %
- moins de 15 %

(*) Dans les ménages de 2 personnes ou plus, un logement est suroccupé quand le nombre de pièces est inférieur au nombre d'occupants.

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (INSEE) 2019

des logements parisiens, à réaliser des travaux d'amélioration énergétique sur leur copropriété en leur proposant un accompagnement technique et financier. Initiée d'abord dans le 13e, ciblant principalement les immeubles « passoires thermiques » de l'après seconde guerre mondiale. Toute copropriété volontaire peut y participer sur la base d'un appel à candidature. Son éligibilité au programme est évaluée selon des critères liés notamment à la date de construction de la copropriété ou les gains énergétiques possibles. 536 copropriétés ont été lauréates de l'appel à candidature de l'opération ERP entre 2014 à 2020. Cela représente 1096 bâtiments et 32859 logements. Au 1er juillet 2021, 208 copropriétés avaient initié leurs travaux et 49 les avaient terminé.
En parallèle de l'opération ERP, l'Agence Parisienne du Climat propose également des conseils techniques aux propriétaires de logements qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement.

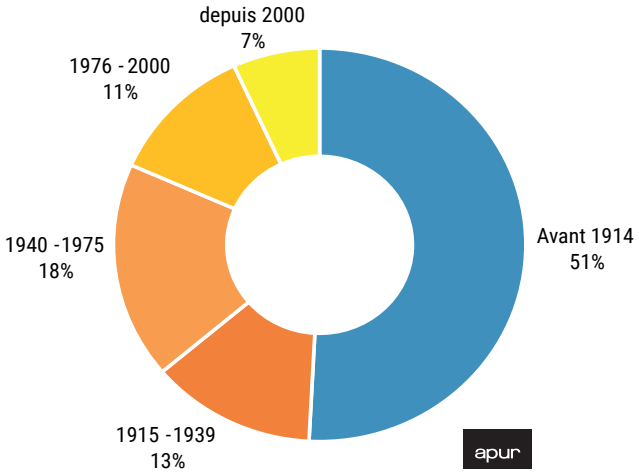
Les bailleurs sociaux peuvent également bénéficier de subventions de la Ville de Paris pour la réhabilitation thermique de leurs bâtiments. En la matière, des efforts de longue date ont été entrepris par les bailleurs[18], mais une partie du parc ancien demeure sujet à des déperditions énergétiques. Entre 2009 et 2020, 478 adresses de logements sociaux (dont certaines comportant plusieurs bâtiments) ont obtenu des financements de la Ville pour la réalisation de travaux. Cela représente 51090 logements. Au 1er juillet 2021, 196 adresses avaient terminé leurs travaux.

L'ancienneté des logements parisiens impacte aussi les personnes vieillissantes dont les immeubles et logements ne disposent pas toujours d'équipements adaptés. Il s'agit par exemple d'installations de douches plutôt que de baignoires, ou d'ascenseurs dans les bâtiments. Cette caractéristique est d'autant plus notable que la part de personnes âgées au sein de la population parisienne, 17 % aujourd'hui, progresse et continuera de progresser dans les années à venir, soulignant l'importance des travaux d'adaptation des logements au vieillissement.

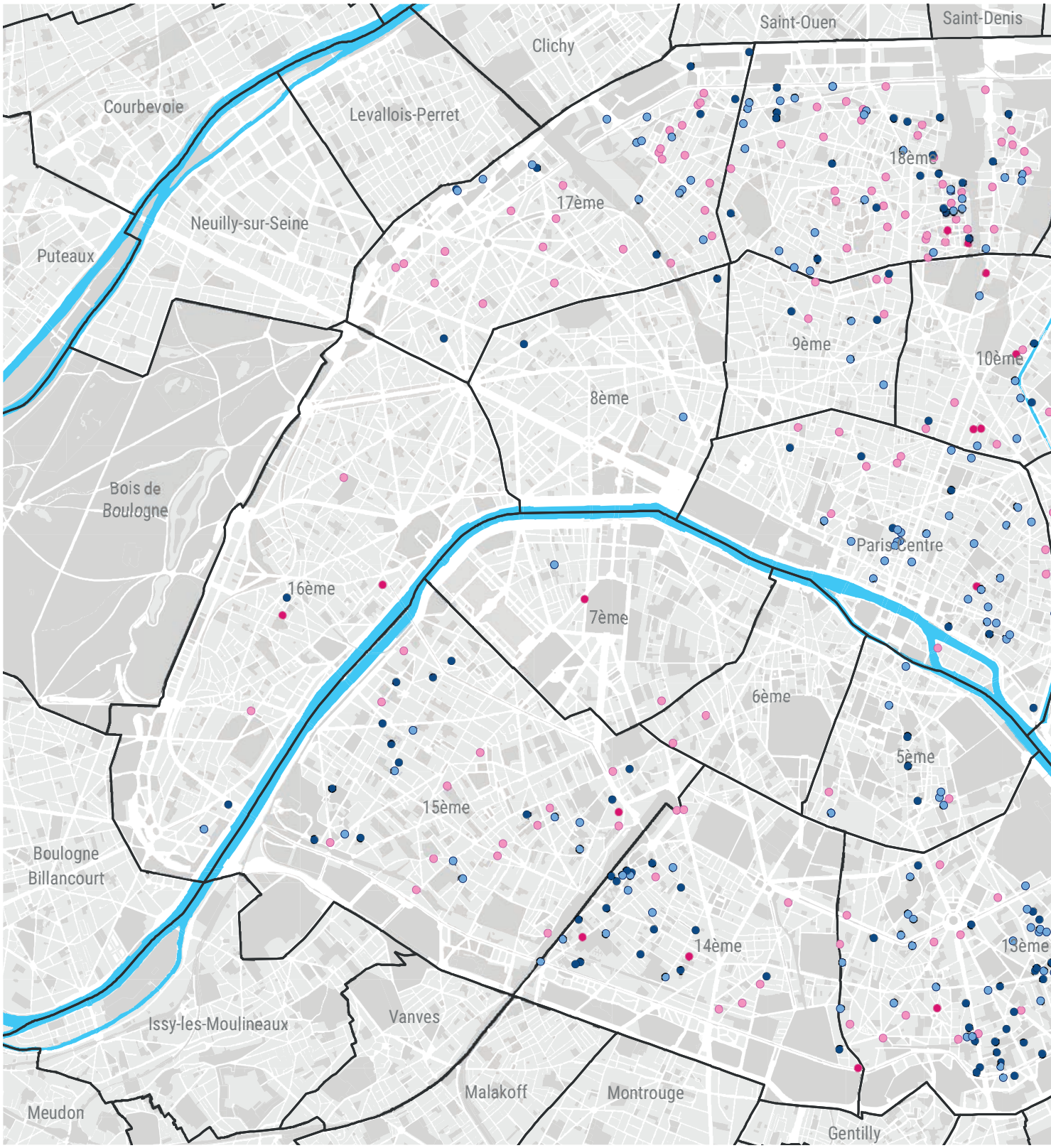
**17 —** Mairie de Paris, *Plan Climat de Paris,* vers une ville neutre en carbone et 100 % énergies renouvelables (2018) https://www.apc-paris.com/system/files/file_fields/2018/04/20/nouveauplanclimat.pdf

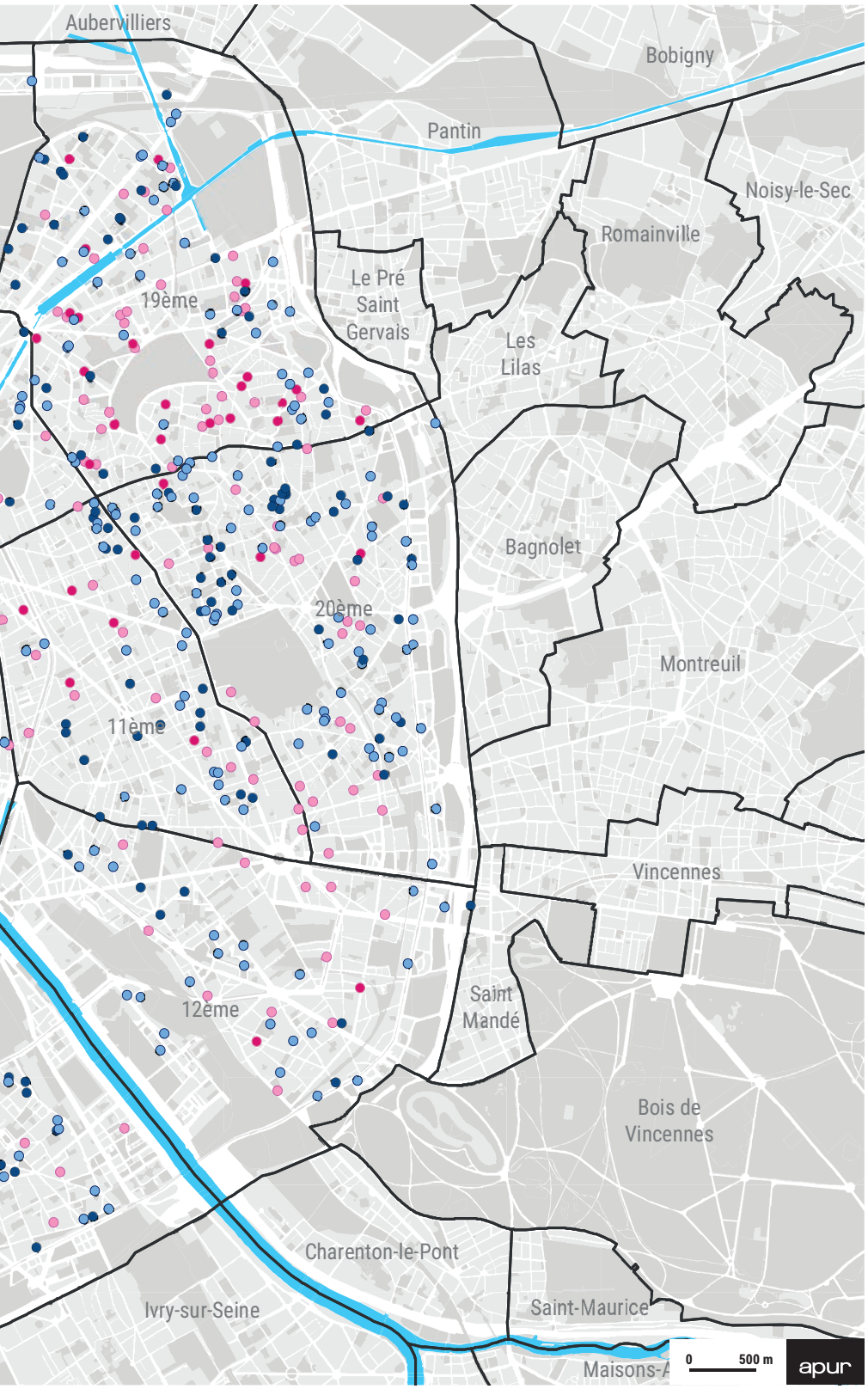
**18 –** La consommation moyenne en énergie primaire (chauffage et eau chaude) des bailleurs sociaux est inférieure de 30 % à celle de l'ensemble du parc de logements en France (Union Sociale pour l'Habitat, « 10 idées reçues sur les Hlm », 2015).

**ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS PARISIENS**




Source : Ville de Paris 2020, Traitement de données Apur


Saint-Ouen
Saint-Denis
Clichy
Courbevoie
Levallois-Perret
18ème
17ème
Neuilly-sur-Seine
Puteaux
9ème
10ème
8ème
Bois de
Boulogne
Paris Centre
16ème
7ème
6ème
5ème
15ème
Boulogne
Billancourt
14ème
13ème
Issy-les-Moulineaux
Vanves
Malakoff
Montrouge
Meudon
Gentilly




## RÉHABILITATIONS THERMIQUES

**Immeubles du parc privé lauréats de l'opération ERP (Eco-Rénovons Paris) entre 2014 et 2020**

- Travaux terminés (49)
- Travaux en cours (208)

**Immeubles du parc social subventionnés par la Ville de Paris entre 2009 et 2020**

- Travaux terminés (196)
- Travaux en cours (280)

Source : Ville de Paris - Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) ; Apur, juin 2021

# 3.4 18,1 % de logements inoccupés à Paris

Depuis 2013, on observe à Paris un recul des résidences principales au profit des logements inoccupés. La définition des logements inoccupés de l'Insee regroupe les logements vacants, les résidences secondaires et les logements occasionnels. Les logements vacants correspondent à des logements en attente d'être vendus ou loués, ou encore gardés volontairement vacants par leur propriétaire. A noter que les logements meublés loués pour de courtes durées à des touristes de passage sont le plus souvent notés par les agents recenseurs dans l'une de ces catégories de logements inoccupés.

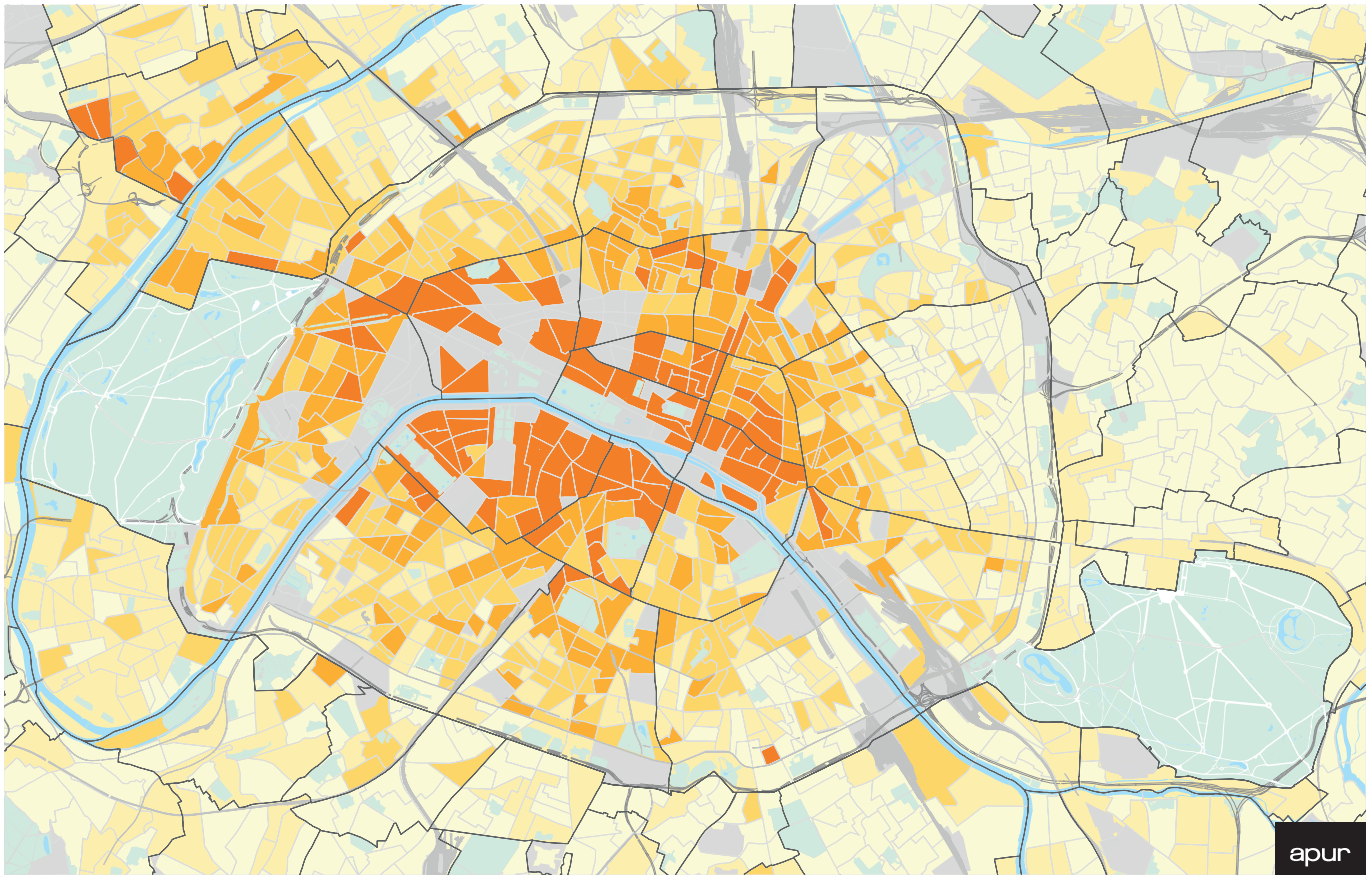
## Des résidences secondaires et occasionnelles de plus en plus nombreuses dans les arrondissements centraux

À Paris, 131 320 logements sont des résidences secondaires, soit une augmentation de 54 % depuis 2006. Au centre de Paris, les 1e, 6e, 7e et 8e arrondissements affichent, avec près d'un logements sur quatre, le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels le plus élevé, c'est également au sein de ces arrondissements qu'on trouve le plus grand nombre de propriétaires qui résident à l'étranger. Le poids des résidences secondaires est également important dans le 4e arrondissement (20 %) et le 2e (18 %). Entre 2006 et 2019, le poids des résidences secondaires à Paris a augmenté de 3,4 points de pourcentage, avec une progression très forte dans les 7e et 1er arrondissements (+12 et +10 points).

Les propriétaires de résidences secondaires à Paris sont majoritairement âgés de 60 ans ou plus et disposent de revenus élevés. 42 % de ces propriétaires ont leur résidence principale dans la région Île-de-France voire dans Paris, 38 % ailleurs en France et 19 % à l'étranger[19].

Ces dernières années pour lutter contre l'augmentation des résidences secondaires et le risque de voir le centre de Paris se vider de ses habitants au profit de touristes de passage quelques jours ou quelques mois par an, la ville de Paris a choisi de majorer la taxe d'habitation qui pèse sur les résidences secondaires de 60 %, soit le niveau maximum légal actuel.

**19 —** Apur, *À Paris, quatre résidences secondaires sur dix appartiennent à des Franciliens*, note n°186 (2020) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/paris-quatre-residences-secondaires-sur-dix-appartiennent-franciliens




## LOGEMENTS INOCCUPÉS

**Part des logements inoccupés* dans le total des logements**

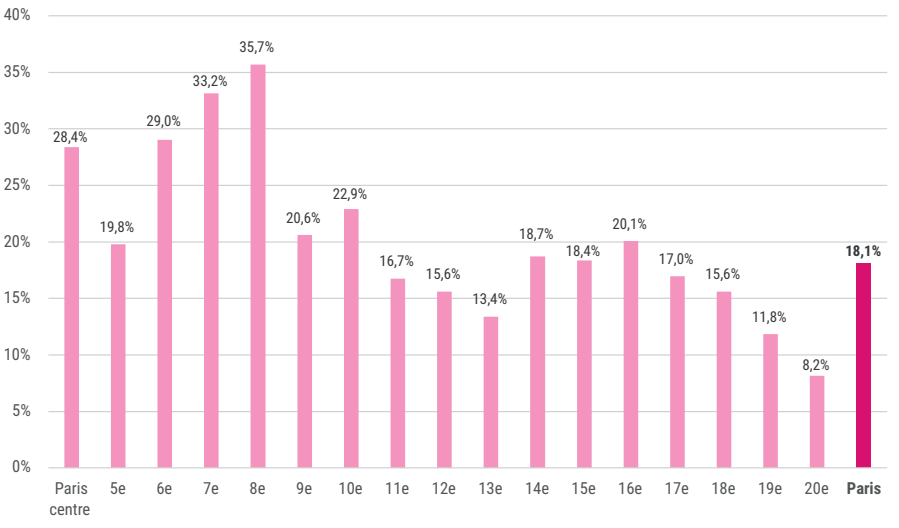
- plus de 25 %
- de 20 à 25 %
- de 15 à 20 %
- de 10 à 15 %
- moins de 10 %

** résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants*

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2017

## TAUX DE LOGEMENTS INOCCUPÉS PAR ARRONDISSEMENT




Source : Recensement , Insee 2019

# Une vacance frictionnelle élevée et environ 18 000 logements durablement vacants

En 2019, 120 295 logements sont vacants à Paris, d'après le recensement de la population réalisé par l'Insee. La part de logements vacants au sein du parc est passée de 10 % en 1999 à 9,0 % du parc en 2019.
Toutefois notons que les données du recensement correspondent à la vacance de longue durée mais aussi à la vacance frictionnelle, c'est-à-dire la vacance de courte durée liée à un changement de propriétaire ou de locataire mais aussi aux logements qui sont en attente de règlement de succession, ou encore conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, etc.
Le fichier « LOVAC », outil mis à disposition des collectivités par l'État dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants lancé en 2020, permet de mesurer la vacance de longue durée, en neutralisant la vacance frictionnelle. D'après ce fichier, 18 648 logements étaient vacants depuis plus de deux ans, à Paris, fin 2020.

Ce fichier LOVAC est issu d'un croisement entre deux fichiers fiscaux (1 767 Biscom et fichiers fonciers). Il porte sur les logements déclarés vacants par leur propriétaire aux services fiscaux depuis plus de deux ans, soit des situations de vacance de longue durée, dite vacance « structurelle ».

Dans une ville comme Paris, où le marché de l'immobilier est dynamique et la mobilité (départs et arrivées) élevée, ces deux approches entraînent un important écart d'estimation : 120 295 logements vacants selon le recensement (soit 9,0 % du parc de logements en 2019) et 18 648 logements vacants selon le fichier LOVAC en 2020.

Par ailleurs, rappelons qu'à ces logements vacants s'ajoutent d'autres logements inoccupés selon les dénominations de l'Insee, c'est-à-dire des logements qui ne sont pas la résidence principale de ménages. Il s'agit des résidences secondaires et des locations saisonnières. Au total, les logements inoccupés représentent 18,1 % du parc parisien de logements.

Les 18 648 logements durablement vacants présents dans le fichier LOVAC représentent 1,3 % du parc de logements parisien. Répartis dans l'ensemble du territoire parisien, ils sont surreprésentés dans le Quartier central des affaires rive droite et, sur la rive gauche, dans les 6e et 7e arrondissements. Le 8e arrondissement compte près de 1 200 logements vacants, soit 4 % du parc de l'arrondissement. Les quartiers situés en périphérie de la capitale, le long des boulevards des Maréchaux et le quart nord-est notamment, sont moins concernés par la vacance de longue durée que les quartiers du centre (0,7 % de logements vacants dans le 20e arrondissement par exemple).

Des dispositifs fiscaux de lutte contre la vacance sont à l'œuvre à l'échelle nationale et parisienne. En 1999 une taxe sur les logements vacants a été mise en place et renforcée en 2013 par un raccourcissement du délai de vacance pris en compte (ramené de 2 ans à un an) qui a pu contribuer à la baisse de la vacance observée à Paris de 1999 à 2011. La Ville de Paris a par ailleurs mis en place deux dispositifs qui visent à encourager les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché : Louer Solidaire et Sans Risque et Multiloc[20]. Elle anime également un réseau de partenaires (notaires, propriétaires privés, marchands de biens, intermédiaires, associations-fondations, institutionnels, bailleurs sociaux, DRIHL) facilitant le repérage des opportunités immobilières. Enfin, elle déploie de nombreuses actions d'accompagnement y compris financier pour débloquer les situations de vacance liées à l'insalubrité ou la forte dégradation des logements.

**20 —** Avec Louer Solidaire et Sans Risque le propriétaire d'un logement vacant le confie à un partenaire conventionné par la ville de Paris pendant une durée de 3 ou 6 ans et se voit garanti, en contrepartie, le paiement des loyers, des charges, l'entretien et la remise en état du logement. Le partenaire s'assure également de l'occupation paisible des lieux par les occupants. Ces logements sont utilisés pour héberger temporairement des publics en difficulté. Le dispositif Multiloc' repose sur une aide à la mise en location fournie aux propriétaires. En contrepartie, les propriétaires s'engagent à mettre sur le marché leurs biens à un loyer inférieur de 20 % aux loyers de référence fixés par le préfet.

# Derrière les logements inoccupés, la location meublée touristique

Derrière l'augmentation des résidences secondaires et des logements occasionnels se cache probablement la progression de la location meublée de courte durée et l'essor des plateformes de location de courte durée telles qu'Airbnb ou HomeAway et ses filiales (Abritel, VRBO, etc.) depuis les années 2010. Sur le seul site d'Airbnb, plateforme la plus importante en nombre d'annonces, on comptait 40 000 annonces en 2011, puis plus de 65 000 annonces en 2020 avant la crise sanitaire (proposant dans 90 % des cas de louer des logements entiers)[21]. En quelques années, la location régulière de logements entiers est ainsi devenue une forme d'hébergement touristique centrale dans l'accueil des touristes à Paris : sur 120 millions de nuitées en 2019, 10% ont été faites dans des meublés de tourisme.
La multiplication des annonces de locations meublées touristiques pose un certain nombre de problèmes pour les Parisiens, le principal étant que celles-ci se font en partie au détriment des résidences principales, en particulier dans le centre, expliquant en partie la baisse de la population constatée (-0,5 % par an entre 2013 et 2019). Le développement de l'offre d'hébergements touristiques a des répercussions sur le marché du logement, affectant le nombre de logements disponibles à la location de longue durée, leurs prix[22], ainsi que le cadre de vie des Parisiens (troubles de voisinages, dégradations des parties communes, changement de l'offre commerciale etc.).

En France, des avancées législatives récentes permettent un plus grand contrôle de la location meublée touristique. La loi distingue la location touristique occasionnelle qui prend place dans la résidence principale du loueur quelques jours par an (moins de 120 jours), de la location touristique professionnelle. La location professionnelle est autorisée seulement si le loueur obtient préalablement une autorisation de changement d'usage et de destination de son logement auprès de la Mairie avec, à Paris, une obligation de proposer dans l'arrondissement une nouvelle surface de logement au moins identique à celle supprimée en contrepartie[23]. Les locations touristiques doivent également disposer d'un numéro d'enregistrement et les plateformes ont l'obligation de transmettre certaines informations sur les annonces (fisc et Mairie) et de les suspendre lorsque la location occasionnelle dépasse les 120 jours annuels autorisés.

La règlementation en vigueur est néanmoins insuffisamment respectée. Seules 500 autorisations de changement d'usage pour des locations professionnelles ont été sollicitées et accordées par la Mairie entre 2011 et 2019 alors que le nombre d'annonces a augmenté de plusieurs dizaines de milliers. De même, plus de 60 % des annonces ne disposaient toujours pas de numéro d'enregistrement en 2020.

Face à ces défis, une convention citoyenne pour la régulation du logement AirBnB a été organisée par la Ville de Paris en début 2021. Dans leurs conclusions, les 27 citoyens tirés au sort, proposent de mieux contrôler l'enregistrement des annonces en contraignant le bailleur à présenter des justificatifs dont seule l'authentification lui permettrait d'obtenir un numéro. Ils envisagent également un durcissement des règles de compensations en cas de changement d'usage et l'instauration de quotas, voire d'interdictions, de louer professionnellement (plus de 120 jours par an), dans les zones tendues (1er arrondissement, le Marais et Montmartre).

**21 –** Il n'existe actuellement aucune statistique permettant de recenser précisément le nombre de locations meublées de courte durée à Paris. Toutefois, la source InsideAirBnB apporte des précisions sur les annonces postées sur Airbnb, donnant ainsi un aperçu général du phénomène. Voir Apur, **Locations meublées touristiques à Paris - Situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes, note n°177 (2020)**
**22 –** Depuis le boom d'Airbnb dans les années 2010 on observe un renchérissement des prix et des loyers des logements (les prix de vente ont augmenté de +65 % entre 2010 et 2020, et les loyers +25 %) et une étude économétrique a montré que dans le cas de Paris le développement des locations meublées touristique avait contribué à une augmentation des prix des loyers d'au moins 0,52 % entre 2014 et 2016 (Ayouba, Breuillé, Grivault et Le Gallo, *Does Airbnb disrupt the private rental market ? An empirical analysis for French cities, International Regional Science Review vol 43. (1-2), 76-104 (2020))*
**23 –** Informations sur le changement d'usage Paris.fr : **https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637**

# 3.5 Les tensions et la pression de la demande de logement

## Une pénurie de logements abordables : les prix de vente des logements ont augmenté de +89 % depuis 2006

### Un nombre de transactions qui continue de progresser

Après la crise de 2008, l'activité du marché parisien de l'immobilier ancien a connu des mouvements alternés de baisse (2008-2009, 2011-2012) et de hausse (2010, 2013) sans que se dégage une tendance claire, mais l'année 2016 a marqué une nette reprise des ventes à Paris (avec un niveau d'activité équivalent à celui observé pendant la période « haute » 2003-2007) qui s'est poursuivie de manière atténuée jusqu'en 2019. A l'échelle de l'Ile-de-France, au cours des deux dernières décennies, l'évolution de l'activité a été comparable à celle de Paris, avec cependant sur la période récente depuis 2016, juste avant la survenue de l'épidémie de Covid-19, une dynamique exceptionnelle : avec plus de 180 000 logements anciens vendus en 2019 en Île-de-France, le marché a atteint cette année-là un niveau d'activité record supérieur à celui des années 1999 à 2007.

En 2020, la crise de la Covid-19 a cassé cette dynamique et s'est accompagnée d'un arrêt brutal des ventes partout en Ile-de-France (-12% par rapport à l'exceptionnelle année 2019) y compris à Paris, en lien avec les confinements et les restrictions sanitaires. Ceci étant dit, le niveau de l'activité à Paris fin 2020 — début 2021 est demeuré malgré tout supérieur de 10 % par rapport aux 37 060 ventes enregistrées en moyenne pendant ces 3 mois d'hiver (décembre, janvier, février), au cours des 10 dernières années[24].

En 2021, en Île-de-France, le nombre de ventes a été proche du record de 2019 avec environ 97 900 logements anciens vendus à Paris (36 000 logements) et dans la première couronne (60 000 logements). Le dynamisme global du marché francilien post Covid-19 a été en particulier soutenu par l'ampleur des transactions sur les maisons individuelles. Considérant que celles-ci sont marginales à Paris, le dynamisme retrouvé du marché parisien est plutôt à relier à la fin de la hausse des prix auparavant constatés dans la capitale.

Toutefois, en 2022, en lien avec le contexte géopolitique et économique difficile, le volume de ventes s'est contracté à l'échelle globale de l'Île-de-France. Le marché de la maison est en retrait sensible en 2022 : les volumes de ventes de maison ont reculé de 14% sur l'année 2022. En ce qui concerne les appartements, les volumes de vente se sont effrités légèrement (-3% en un an) tout en demeurant malgré tout à un très

**24—** **Notaires** du Grand Paris (Source ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris), Une reprise des ventes mais pour combien de temps ? (2020), paris.notaires.fr/fr/presse/focus-immobilier/unereprise-des-ventes-mais-pour-combien-de-temps

haut niveau historique. Dans ce contexte francilien dorénavant orienté à la baisse, Paris se distingue de nouveau : les volumes de ventes continuent de progresser au cours de l'année 2022.

## Un léger tassement des prix depuis 2022

Les prix des appartements[25] avaient atteint leurs plus hauts niveaux historiques en 2011-2012 (8 440 €/m² à Paris, 5 450 €/m² dans les Hauts-de-Seine, 3 340 €/m² en Seine-Saint-Denis, 4 350 €/m² dans le Val-de-Marne). Si de 2011 à 2015, les prix se sont légèrement érodés, ils sont repartis à la hausse en 2016, et au cours de l'année 2017, les records précédents ont été rattrapés voire dépassés. Depuis 2017, la tendance à la hausse des prix s'est maintenue (malgré la survenue de l'épidémie de Covid-19 notamment) et au troisième trimestre 2020, les prix des logements anciens sont les plus élevés depuis 1991 avec notamment 10 790 €/ m² à Paris. Dans le détail, le prix de vente médian des appartements anciens fin 2020 ont dépassé 9 000 €/m² dans tous les arrondissements et 10 000 €/m² dans les 11 premiers arrondissements et dans les 14e, 15e, 16e, 17e et 18e arrondissements. Toutefois, depuis ces records, Paris connaît un tassement des prix relativement fort, avec notamment un prix moyen ramené à 10 520 €/m² sur le 1er trimestre 2022 (soit -1,9% par rapport au T3 2020). Sur la période du 3e trimestre 2021 au 3e trimestre 2022, les prix ont ainsi diminué de -1,4% à -4,7% dans les différents arrondissements parisiens, à l'exception des 6e, 7e, 8e et 16e arrondissements. Dans ces arrondissements, les prix ont à l'inverse continué de croître. Cette tendance parisienne récente est bien différente de celle observée ailleurs en Ile-de-France : les prix n'ont cessé de croître en petite et en grande couronne que ce soit pour les appartements ou pour les maisons. Et sur longue période, il apparait que la croissance des prix des appartements anciens a été la plus forte à Paris (+89% depuis 2006) comparativement au reste de l'Ile de France : +56% depuis 2006 en moyenne dans les départements de la petite couronne, et +25% en moyenne dans les départements de la grande couronne.

Si la crise de la Covid-19 a affecté le marché immobilier parisien, elle ne l'a pas fait s'effondrer. Et le prix de vente des logements et son évolution restent déconnectés du pouvoir d'achat des ménages : en dix ans, les prix des appartements ont progressé deux fois plus vite que les revenus. Le contexte géopolitique et économique (accès au crédit plus difficile et hausse des taux) qui s'est dégradé en 2022 tend à accentuer les obstacles et difficultés pour accéder à la propriété d'un logement, accentuant ce qui pourrait être qualifié de crise du logement abordable.

**25— Source** : Fichier de la Chambre des Notaires

**PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS AU 1ER DÉCEMBRE 2020**

**Prix moyen au 1er décembre 2020 (€/m²)**

- Moins de 8 000
- 8 000 à 9 254
- 9 254 à 9 669
- 9 669 à 10 088
- 10 088 à 10 410
- 10 410 à 10 762
- 10 762 à 11 114
- 11 114 à 11 463
- 11 463 à 12 000
- 12 000 à 13 000
- 13 000 à 14 000
- 14 000 à 16 000
- Plus de 16 000

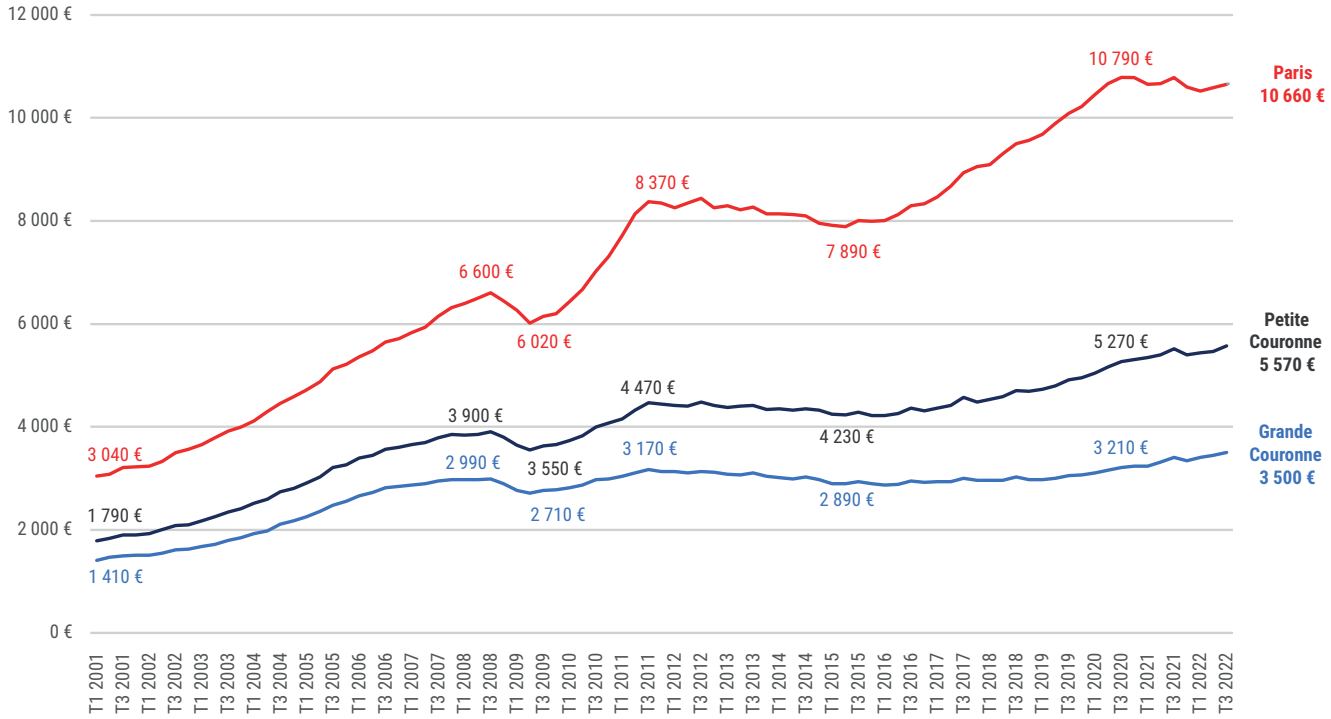
Source : MeilleursAgents.com, 2021

## ÉVOLUTIONS DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

| | Prix au m² dernier trimestre 2022 | Évolution sur un an (dernier trimestre 2021 au dernier trimestre 2022) | Évolution de 2006 à 2022 (dernier trimestre) |
|---|---|---|---|
| Paris centre | 12 770 € | -2,4% | +82,4% |
| 5e arr. | 12 560 € | -2,3% | +70,7% |
| 6e arr. | 14 390 € | +2,6% | +75,5% |
| 7e arr. | 14 080 € | +1,7% | +84,3% |
| 8e arr. | 11 620 € | +3,3% | +78,8% |
| 9e arr. | 10 870 € | -2,9% | +93,1% |
| 10e arr. | 10 160 € | -1,4% | +105,7% |
| 11e arr. | 10 680 € | +0,6% | +98,1% |
| 12e arr. | 9 670 € | -2,3% | +79,7% |
| 13e arr. | 9 370 € | -2,0% | +70,4% |
| 14e arr. | 9 940 € | -3,5% | +64,3% |
| 15e arr. | 9 920 € | -1,9% | +67,0% |
| 16e arr. | 11 300 € | +2,1% | +80,5% |
| 17e arr. | 10 570 € | -2,7% | +89,8% |
| 18e arr. | 9 760 € | -3,2% | +94,0% |
| 19e arr. | 8 810 € | -4,7% | +93,2% |
| 20e arr. | 9 160 € | -1,4% | +90,8% |
| **Paris** | **10 660 €** | **-1,1%** | **+88,7%** |
| Petite couronne | 5 570 € | +0,9% | +56,0% |
| Grande couronne | 3 500 € | +2,9% | +24,6% |

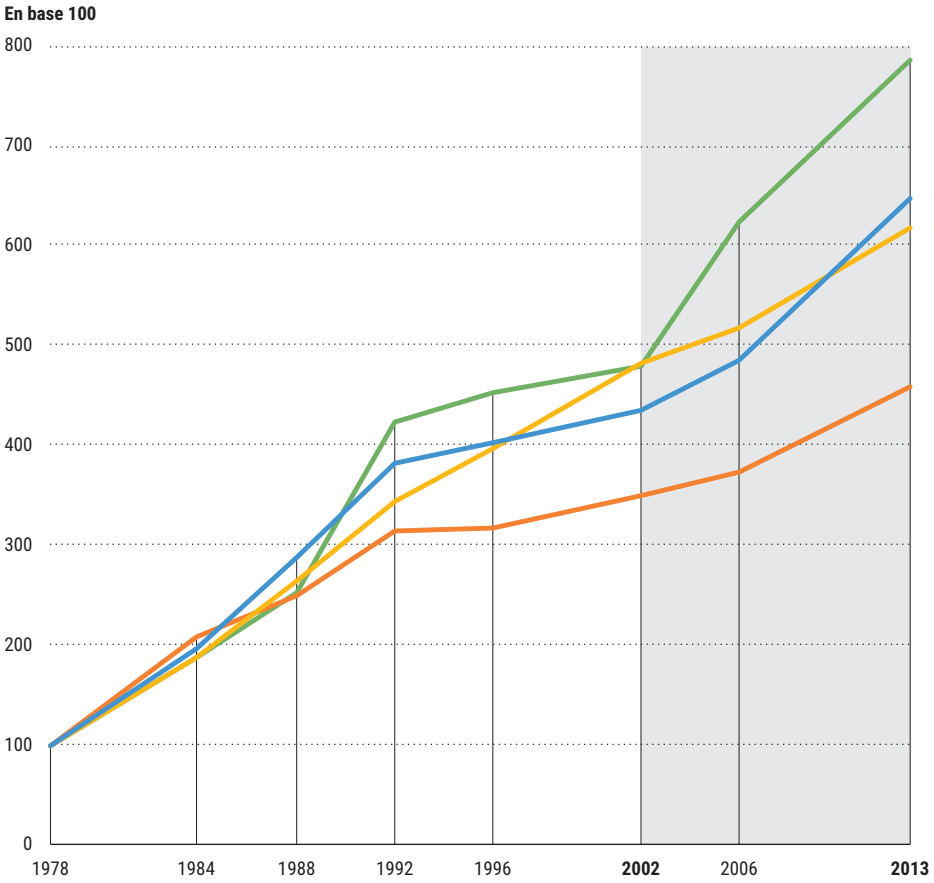
Source : Fichiers de la Chambre des Notaires, 2006 – 2022

## ÉVOLUTIONS DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS




Sources : Fichiers de la Chambre des Notaires, 2006 - 2022

**ÉVOLUTION COMPARÉE DU PRIX DES LOGEMENTS, DES REVENUS ET DU COÛT DE LA VIE DEPUIS 1978**




**Prix moyen des appartements**
**242 275 €** en 2002
**396 952 €** en 2013
**64 %** d'évolution

**Loyer mensuel moyen secteur libre**
**663 €** en 2002
**988 €** en 2013
**49 %** d'évolution

**Loyer mensuel moyen secteur social**
**361 €** en 2002
**462 €** en 2013
**28 %** d'évolution

**Revenu mensuel moyen**
**3 293 €** en 2002
**4 341 €** en 2013
**32 %** d'évolution

apur

Sources : Insee, ENL

# Des niveaux de loyers élevés

Le parc locatif privé se caractérise par des niveaux de loyers particulièrement élevés. Selon les derniers chiffres publiés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), au 1er janvier 2022, le loyer mensuel moyen hors charges des logements du parc privé s'établit à 24,10 €/m² pour l'ensemble des logements locatifs privés à Paris[26]. Il atteint 17,60 €/m² en petite couronne et 14,90 €/m² en grande couronne. Le niveau de loyer moyen est ainsi de 1 198 € par mois pour 50 m² à Paris, 932 € pour 53 m² en petite couronne et 854 € pour 57 m² en grande couronne.

Au cours de l'année 2021, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de +0,8% dans l'agglomération parisienne, avec, comme en 2020, des évolutions proches sur les trois zones : +0,6% à Paris, +0,9% en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et +0,9% dans la grande couronne (partie agglomérée – Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

En ce qui concerne le loyer de relocation, c'est-à-dire le loyer payé par les nouveaux emménagés de l'année, il atteint 26,20 €/m² au 1er janvier 2022 à Paris (20,00 €/m² en petite couronne et 17,20 €/m² en grande couronne). Le loyer de relocation a progressé de +1,0% à Paris (+2,9 % en petite couronne et +1,8% en grande couronne), au cours de l'année 2021. La hausse annuelle est moindre que celle observée au cours des années récentes et elle est nettement plus faible que les hausses annuelles

**26 —** Cette moyenne masque la très grande diversité des loyers au sein de la capitale : les loyers varient sensiblement selon la typologie des logements et leur localisation. Le loyer moyen hors charge demandé à l'occasion d'un emménagement au cours de l'année 2021 à Paris est le plus élevé pour les T1 (29,60€/m²) et le plus faible pour les T3 (24,3/m²). Les T2 sont la typologie de logements la plus fréquente à Paris : ils ont été loués au cours de l'année 2021 à 26,1€/m² hors charge en moyenne sur l'ensemble du territoire parisien, mais le loyer moyen a en réalité dépassé les 37,6 €/m² dans certains quartiers centraux (25% des situations à Saint Thomas d'Aquin dans le 7e et Saint-Germain-des-Prés et Odéon dans le 6e) tandis qu'il demeurait inférieur à 21,2€/m² dans les quartiers périphériques du nord-est de Paris (25% des cas à La Chapelle dans le 18e et la Villette dans le 19e).

comprises entre 5 et 10 % observées sur la période 2001-2013. Par ailleurs, il a existé pendant de nombreuses années, un contraste important entre la capitale et les deux couronnes de l'agglomération, mais celui-ci tend à s'atténuer depuis une petite dizaine d'années, probablement en lien avec la mise en œuvre du décret annuel qui limite la hausse des loyers à la relocation à Paris.

Le niveau des loyers du parc locatif privé parisien peut être comparé aux loyers observés dans le parc locatif social : le loyer moyen des baux des logements sociaux soumis aux plafonds de ressources PLAI signés au cours de l'année 2021 était de 8,01 € par m², celui des baux des logements PLUS était de 8,30 € / m² et celui des baux des logements PLS était de 13,00 €/m². Les loyers de marché du parc locatif privé sont ainsi deux à trois fois plus élevé que les loyers du parc social.

La crise Covid-19 a eu un impact direct sur le marché locatif : il ya eu une baisse sensible de la mobilité résidentielle et de la rotation au cours de l'année 2020, mais l'effet sur le niveau des loyers semble limité. Les déterminants habituels des loyers n'ont pas été bouleversés par la crise sanitaire. La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers. D'autres caractéristiques du logement et de l'immeuble, comme la date de construction de l'immeuble ou l'isolation du logement, ont une influence secondaire sur les loyers pratiqués. À un niveau géographique fin, l'influence de la localisation peut être importante.

En lien avec ces niveaux de loyers élevés dans le parc privé, un encadrement des loyers a été mis en place à Paris depuis le 1er août 2016 comme la loi le permettait alors mais a été annulé en novembre 2017 par le tribunal administratif. Un dispositif équivalent a été à nouveau rendu possible avec la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée en novembre 2018, sous la forme d'une expérimentation pour une durée courant jusqu'en 2026. Dès janvier 2019, la maire de Paris a demandé à l'État que le territoire parisien puisse bénéficier du dispositif qui s'applique à nouveau depuis le 1er juillet 2019 [27].

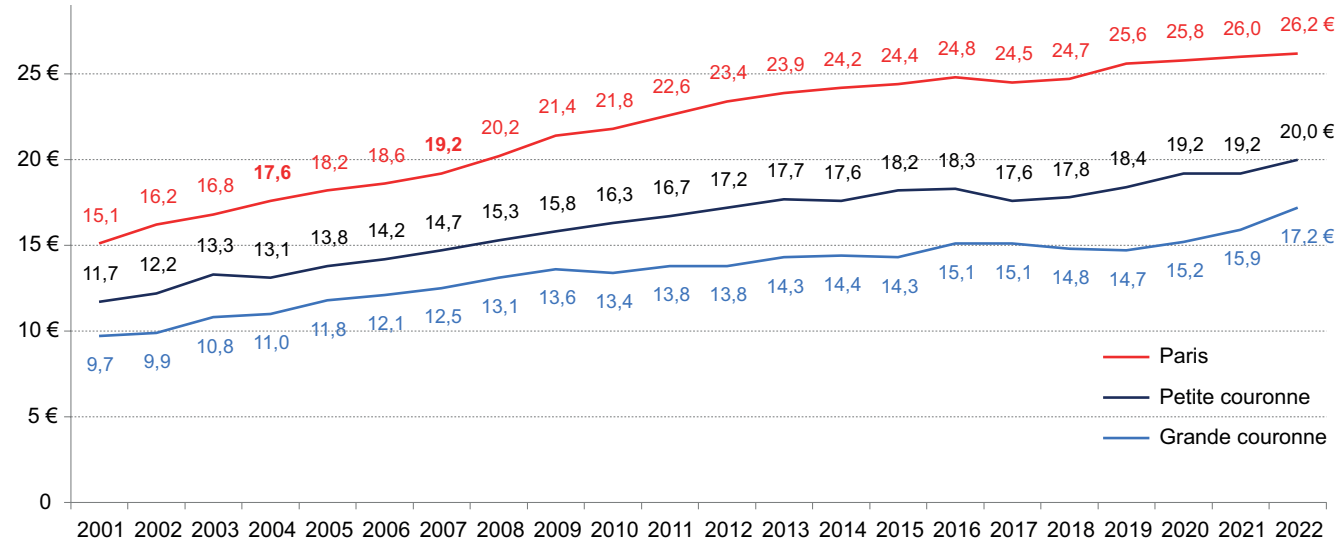
Les premiers bilans du dispositif d'encadrement des loyers établis par l'Olap mettent en évidence une tendance à la baisse de la part des emménagements au-dessus du plafond légal de loyer ainsi que des compléments de loyer de moins en moins élevés, témoignant d'un effet réel mais modéré de l'encadrement des loyers sur le niveau des loyers à la relocation [28].

La crise ukrainienne déclenchée début 2021, et la crise énergétique, ont eu notamment pour effet une hausse des prix des produits quotidiens, notamment de l'énergie. Afin de limiter l'impact de l'inflation sur les loyers par l'intermédiaire de l'Indice de référence des loyers (IRL), la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat comporte plusieurs mesures pour freiner la hausse des loyers : un «bouclier loyer» destiné à plafonner la hausse annuelle des loyers à 3,5% maximum est mis en place pendant un an jusqu'au 30 juin 2023. Par ailleurs, les aides au logement (APL, ALF, ALS) ont été revalorisées de 3,5% avec effet rétroactif au 1er juillet 2022.

**27 –** L'encadrement des loyers a été réintroduit à Paris par un décret d'avril 2019 et l'encadrement des loyers s'applique de nouveau dans la capitale depuis le 1er juillet 2019.

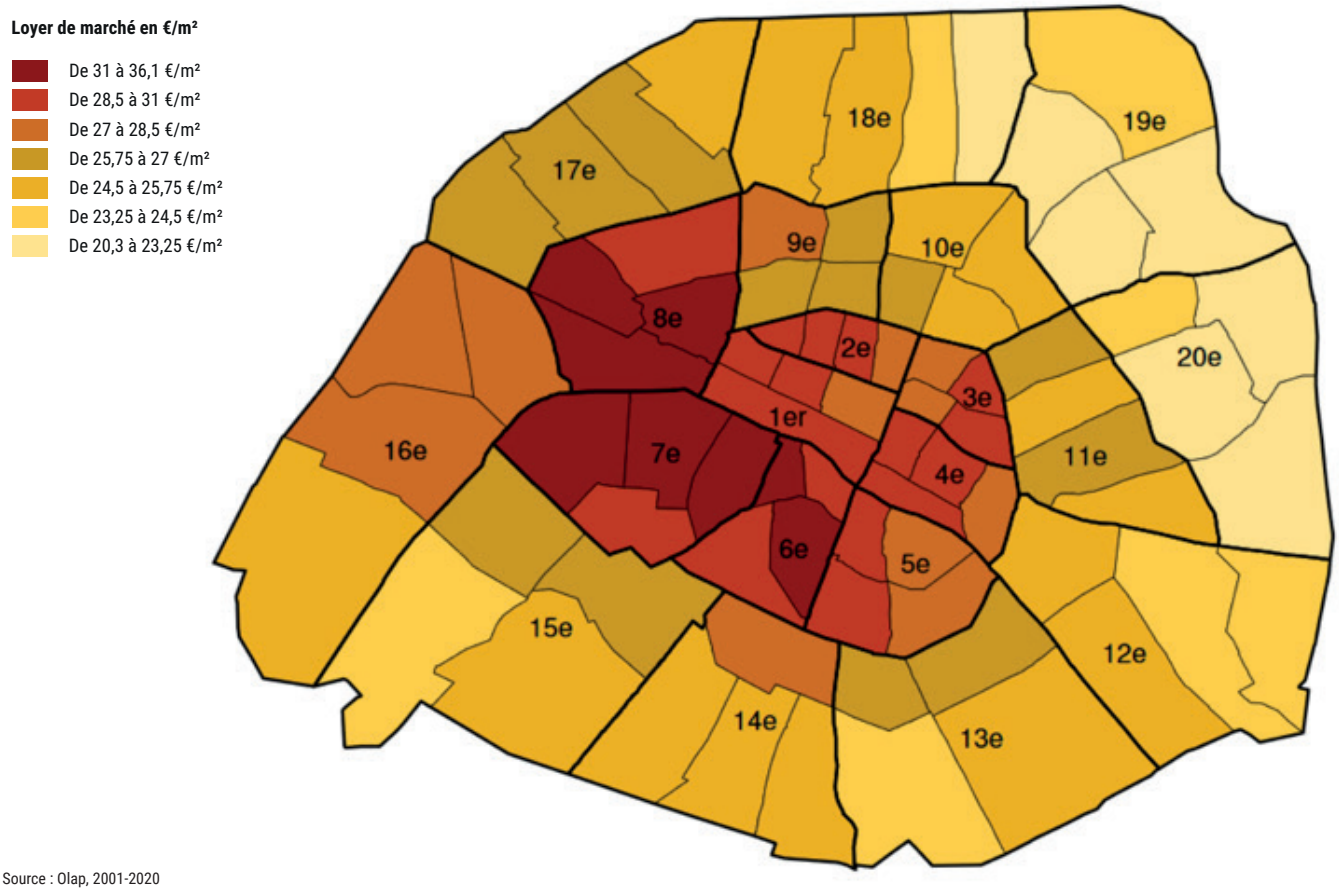
**28 –** Olap, Bilans de l'encadrement des loyers (2015 à 2022), **https://www.observatoire-des-loyers.fr/rapport-detudes**
Olap, *Rapports loyers annuel* (2008 à 2022), **https://www.observatoire-des-loyers.fr/rapports-sur-les-loyers/** A noter qu'un complément de loyer peut être demandé si le bien présente des caractéristiques particulières de localisation et de confort le justifiant, par comparaison avec des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

## LOYERS DE RELOCATION (EMMÉNAGÉS DANS L'ANNÉE), EN EUROS PAR M² DE 2001 À 2020 (1ER JANVIER)




Source : Olap, 2001-2022

## LOYER MÉDIAN DES EMMÉNAGÉS EN 2019 DANS UN DEUX PIÈCES, SELON LE QUARTIER PARISIEN




Source : Olap, 2001-2020

# 3.6 Les parcours résidentiels des Parisiens

L'augmentation des prix des logements et des loyers à Paris au cours des dernières années pénalise l'ensemble des ménages, et plus particulièrement les plus modestes, dont une partie se tourne vers le logement social pour espérer se loger à Paris. Le parc social est par conséquent soumis à une pression élevée malgré son développement important au cours des 20 dernières années.

## Un nombre de demandeurs de logement social qui ne faiblit pas malgré l'augmentation de l'offre

Depuis 2006, le nombre de ménages inscrits comme demandeurs de logement social a très fortement augmenté à Paris et s'est élevé à des niveaux jamais atteints. Ils sont 252 000 fin 2021[29], soit plus du double qu'en 2006 (109 400 ménages). Au cours de cette période, la hausse des demandes émane surtout des ménages qui ne résident pas à Paris (19 % des demandeurs en 2006, contre 47 % en 2021), mais le nombre demandeurs résidant à Paris est passé de 88 000 en 2006 à 132 000 en 2021. Les Parisiens constituent donc la majorité des demandeurs. Plus de 12 % des ménages parisiens sont inscrits comme demandeurs de logement social en 2021, contre environ 8 % en 2006.

Sur la période récente, depuis 2016, la tendance est plutôt au ralentissement de la croissance des demandes. Ce ralentissement est surtout lié à la stabilisation du nombre de demandes émanant de ménages parisiens (en baisse de -4,2 % en deux ans de 2019 à 2021), tandis que les demandes de ménages non Parisiens, après avoir été multipliées par 3 au cours de l'année 2014 (en lien avec l'évolution en cours du dispositif de gestion des demandes en Île-de-France), ont continué d'augmenter les années suivantes (+ 6 % par an de 2016 à 2019). Leur nombre se stabilise cependant en 2020 (+0,5 % seulement de 2019 à 2020) et diminue en 2021(-2.4%).

Le nombre important de demandeurs est le fruit de la situation sociale et économique des ménages qui souhaitent se loger à Paris et du niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien. Les efforts pour développer le parc social, la mise en place de LOC'annonces en avril 2015 mais surtout les évolutions du dispositif de gestion de la demande, notamment les facilités offertes pour le renouvellement de la demande sur internet, ont aussi contribué à la croissance du nombre de demandeurs.

La demande de logement social est multiple et diverse. Elle est le fait de personnes seules (53 % des demandeurs), de familles avec enfants (18 %), de famille monoparentales (20 %). Une forte proportion des demandeurs (71 %) a des niveaux de revenus qui les rendent éligibles aux logements locatifs sociaux de la catégorie la plus sociale, les loge-

**29 –** Source : «AIDA», la base de gestion de la demande de logement social géré par la DLH, traitement Apur

ments PLAI. Et dans 91 % des cas, ils sont éligibles aux logements locatifs sociaux les plus nombreux, à savoir les logements du parc social soumis aux plafonds de ressources PLUS [30].

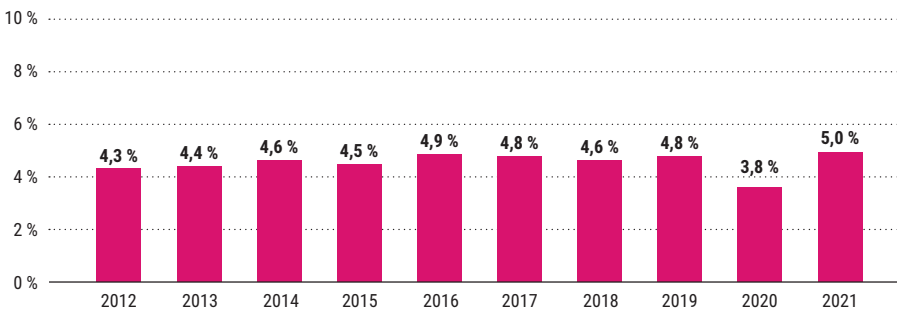
En réponse à cette demande, environ 10 000 logements sociaux (au sens de la loi SRU) parisiens ont été attribués annuellement au cours des années récentes (10 772 baux signés en 2021 selon les données publiées par la DRIHL Île-de-France), dont environ un quart à des demandeurs qui étaient déjà locataires du parc social et qui souhaitaient déménager, le plus souvent dans un logement plus grand (26 % des attributions 2021). S'y ajoutent environ 2 000 logements, non SRU, gérés par les bailleurs sociaux, attribués chaque année à des demandeurs de logement. Globalement, on dénombre à Paris environ 1 attribution pour près de 20 demandes actives. Le nombre annuel d'attributions stagne depuis de nombreuses années, notamment parce qu'il est limité par un taux de rotation très faible.

# Un taux de rotation très faible dans le parc social

La pression de la demande sur le parc locatif social est renforcée par le faible taux de rotation des ménages au sein du parc : seuls 5,0 % des ménages du parc social parisien ont déménagé au cours de l'année 2021 selon les données du RPLS[31]. Au cours des 10 dernières années, ce taux de rotation parisien est resté historiquement bas, sous la barre des 5 %, comme le montre le graphique ci-dessous. Et la crise de la Covid-19, et ses conséquences économiques et sociales à contribué à faire baisser ce taux de rotation.

La mobilité des locataires du parc locatif social est même inférieure à celle des propriétaires qui occupent leur logement (5% des ménages qui occupent un logement social ont emménagé l'année précédente contre 7% des ménages propriétaires).

**TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL PARISIEN**




Source : RPLS version décret

Note de lecture : le taux de rotation mesure la mobilité des ménages du parc social existant. Il est calculé en rapportant le nombre d'emménagements dans l'année (hors 1ère mise en service) à l'ensemble des logements existants.

apur

**30 –** Apur, *Accès au logement social à Paris en 2018* (2021) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/acces-logement-social-paris-2018

**31 –** Le répertoire du parc locatif social (RPLS) permet de connaitre et décrire le parc locatif des bailleurs sociaux au-delà de l'inventaire SRU. Il contient des informations précises logement par logement (par exemple : niveau de loyer, date de signature du bail en cours, etc.) alors que l'inventaire SRU est seulement une liste d'adresses avec un nombre de logements associé.

# Une nouvelle offre « intermédiaire » à destination des ménages aux revenus moyens : LLI et BRS

La dynamique du marché du logement parisien complique également l'accès au logement des ménages ayant des niveaux de revenus moyens, qui constituent 50 % des ménages.

Afin d'encourager la production de logements à loyers maîtrisés dans les grandes villes, le logement locatif intermédiaire (LLI) a été (re)défini par la loi de finances 2014. Au total 1 816 LLI ont été agréés de 2014 à 2019 à Paris (13 400 LLI dans la Métropole du Grand Paris). Cela correspond à 360 logements par an en moyenne à Paris.

En complément et toujours dans la perspective de développer une offre pour les ménages des classes moyennes, la Ville de Paris, en application de la loi ALUR, s'est dotée d'un nouvel outil : l'organisme de foncier solidaire. Par délibération du Conseil de Paris en juillet 2019, la « Foncière de la Ville de Paris » a été créée sous forme d'un Groupement d'intérêt Public (GIP) et agréé par l'Etat. Il associe la Ville et ses bailleurs sociaux Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp.
La Foncière permet de produire de nouveaux logements à prix maitrisés dans la durée, en complément du développement de l'offre de logement locatif social et intermédiare, pour assurer le maintien de la mixité sociale à Paris. Les logements sont commercialisés via un bail réel solidaire. Le principe repose sur la dissociation du foncier et du bâti : le foncier reste propriété de la Foncière de la ville de Paris, tandis que le bâti (le logement) est vendu aux ménages qui occuperont les logements qui sont sous les plafonds de ressource du PSLA (Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété sous condition de ressources, l'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire). Grâce au bail réel solidaire, les ménages acquéreurs deviennent alors propriétaires de ces logements dans le cadre de baux de très longue durée (99 ans) et s'engagent à en faire leur résidence principale. Les logements sont commercialisés à un prix, fixé par un cadre légal, correspondant à la moitié du prix de marché observé à Paris au cours des dernières années, soit environ 5 200 €/m². Les ménages acquéreurs payent les charges d'entretien et les taxes locales comme dans toutes les copropriétés, ainsi qu'une redevance (correspondant à la location du terrain) à la Foncière (2,5 euros par m² et par mois pendant toute la durée du bail foncier). Les ménages qui le souhaitent peuvent ensuite revendre leur bien à la Foncière avec une plus-value limitée, la valeur de rachat est réévaluée en fonction de l'inflation.

La commercialisation d'un premier programme de logements a été lancé en avril 2021. Ce premier programme est situé dans le nouveau quartier Saint-Vincent-de-Paul (14e), sur le site d'un ancien hôpital : 23 logements ont été proposés en accession à la propriété via le bail réel solidaire.

Le développement de ce dispositif est pour l'instant envisagé sur 7 autres sites parisiens (plus de 800 logements). L'exécutif parisien s'est fixé un objectif de 6 000 logements à commercialiser au cours de la mandature qui court jusqu'en 2026.

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

On compte 1 389 400 logements à Paris. Ce parc a progressé depuis 2006 de près de 54 600 logements, mais cela ne s'est pas traduit par une augmentation du nombre de résidences principales. Ce sont les logements inoccupés (résidences secondaires et logements vacants) qui progressent le plus (+4 % par an entre 2013 et 2019).

18,1 % des logements parisiens sont inoccupés, notamment en lien avec l'explosion des plateformes de location meublée touristique depuis 2010. Les arrondissements centraux sont particulièrement concernés : à Paris Centre, dans les 6e,7e et 8e arrondissements le taux de logements inoccupés atteint ou dépasse 30 %. Or à l'échelle de la métropole et de Paris, pour permettre l'accueil des nouveaux ménages et le renouvellement du parc de logements anciens, il est nécessaire de poursuivre les efforts en matière de construction de logements et les actions de mobilisation du parc bâti existant non occupé. Notamment ces efforts sont nécessaires afin de ne pas aggraver davantage l'artificialisation des sols franciliens.

Sous l'effet de la loi SRU, le parc social est passé de 13 % à 22 % des résidences principales entre 2001 et 2021 avec plus de 117 000 logements locatifs sociaux financés sur la période. Depuis 2006, la progression a été particulièrement forte même si 7 arrondissements n'ont toujours pas dépassé le seuil de 10 %.

Le parc de logements parisiens se distingue par l'âge du bâti et le poids des petits logements, d'où des situations de suroccupation nombreuses et une vigilance à maintenir pour éviter que de nouveaux immeubles privés ne se dégradent. Entre 2002 et 2020, le stock d'habitat indigne a été éradiqué, avec près de 2 200 immeubles traités.

Le prix de vente des logements a augmenté de près de 90% depuis 2006, alimentant une crise du logement abordable, limitant les possibilités de parcours résidentiels pour la plupart des ménages et rendant très difficiles, voire impossibles, les projets d'acquisition pour les ménages modestes et les familles de la classe moyenne. Les loyers ont augmenté deux fois moins vite que les prix depuis 2006 mais sont à des niveaux élevés.

Depuis 2006 et malgré le développement du parc social, la pression de la demande n'a pas faibli : 257 000 ménages sont inscrits en 2021 comme demandeurs de logement à Paris.

# 4. EMPLOI ET ATTRACTIVITÉ POUR LES ENTREPRISES

© Apur -François Mohrt

# 4.1 Une concentration d'emplois et d'établissements exceptionnelle

## Une croissance soutenue de l'emploi parisien depuis 2006

Paris concentre presque autant d'emplois que d'habitants et plus d'emplois que d'actifs résidant à Paris (2 millions d'emplois et 1,21 actif). La moitié des emplois parisiens sont occupés par des actifs qui n'habitent pas Paris. Si l'emploi parisien a augmenté régulièrement au cours des deux dernières décennies (+7,2% entre 1999 et 2020), son poids dans la région Île-de-France a diminué : Paris comptait 37,0 % de l'emploi régional en 1989, contre 31,0 % aujourd'hui (-6 points).

Fin 2020, Paris concentre 2 millions d'emplois, soit 7 % des emplois de France et 31 % des emplois d'Île-de-France (pour 1 % de la surface et 17% de la population régionale). Entre 2006 et 2020, Paris a gagné 129 900 emplois soit un rythme de progression légèrement inférieur à celui de l'emploi francilien (respectivement +6,9% et +7,9%). L'emploi non salarié, qui ne représente que 8,6% des emplois totaux, a pourtant contribué à 50 % de la hausse d'emplois dans la capitale au cours de cette période.
La crise qui a frappé l'Europe à partir de l'automne 2008 a eu un impact retardé et plus limité sur l'évolution de l'emploi à Paris par rapport au reste du pays. L'emploi a surtout reculé au cours de l'année 2009 (-1,1 % entre 2007 et 2009, soit une baisse relativement modérée), et s'est redressé dès 2010. Les emplois parisiens étant devenus plus qualifiés, ils ont davantage résisté. La part élevée d'emplois publics a également joué un rôle d'amortisseur au cours de cette période, d'une part parce qu'il est constitué d'un socle d'emplois relativement constant, et ensuite parce que la commande publique fait vivre un grand éventail d'entreprises du secteur privé parisien.

Entre 2012 et 2019, l'emploi a crû progressivement pour atteindre fin 2019 le nombre de 2 043 991 emplois à Paris. Cette croissance s'est accélérée en 2015, dans le même mouvement que celui constaté à l'échelle européenne et nationale, en lien avec plusieurs effets conjugués. D'une part, la baisse des prix du pétrole et des matières premières a maintenu à un niveau très bas l'inflation, ce qui, combiné à l'accélération de l'emploi, soutient le pouvoir d'achat des ménages, et donc leur consommation. D'autre part, la dépréciation de l'euro à l'œuvre depuis mi-2014 favorise les exportations de la zone, limitant les effets d'un commerce mondial morose. Enfin, la baisse des taux d'intérêt dynamise l'investissement. La crise sanitaire

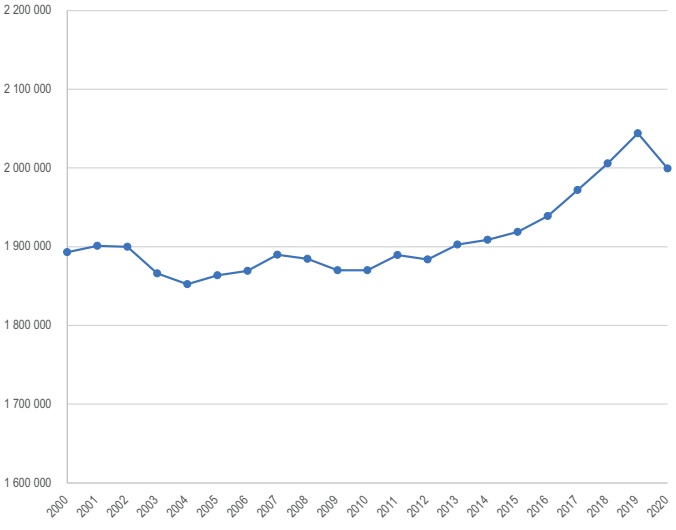
de 2020 a porté un coup d'arrêt à cette dynamique de 7 années de croissance continue, avec d'importantes répercussions sur l'emploi et le chômage : 44 700 emplois ont été détruits au cours de l'année 2020 à Paris représentant 45 % des pertes régionales et 17 % des pertes nationales. Paris a été plus touchée par la crise que le reste du territoire régional et national mais le rebond a été plus vif en 2021 et au premier semestre 2022.

## Depuis fin 2020, la hausse de l'emploi salarié est plus forte à Paris qu'en Ile-de-France et qu'en France

Au cours de l'année 2021, la hausse du nombre d'emplois salariés a été plus forte à Paris (+4,6%) qu'à l'échelle régionale (+3,0 %) et nationale (+3,4 %).
Au 2e trimestre 2022, l'emploi salarié augmente de nouveau à Paris : +1 % (+19 800 emplois) après +1,1 % au trimestre précédent. Ces hausses font suite à celles observées en 2021 (+ 82 900 emplois sur l'année), qui avaient déjà plus que compensé la baisse de 2020 (–2,5 % soit – 47 000 emplois). Au total, mi-2022, l'emploi salarié dépasse son niveau d'avant la crise sanitaire (soit fin 2019) de 4,1 % (+76 500 emplois). Au cours du 2e trimestre 2022, la hausse du nombre d'emplois salariés a de nouveau été plus forte à Paris que dans la Métropole du Grand Paris (+0,7 %) ou qu'à l'échelle régionale (+0,6 %) et nationale (+0,4 %). Quant au taux de chômage parisien (au sens du Bureau international du travail (BIT)), il atteint 5,8% au 2e trimestre 2022, soit le niveau le plus bas depuis 2008.

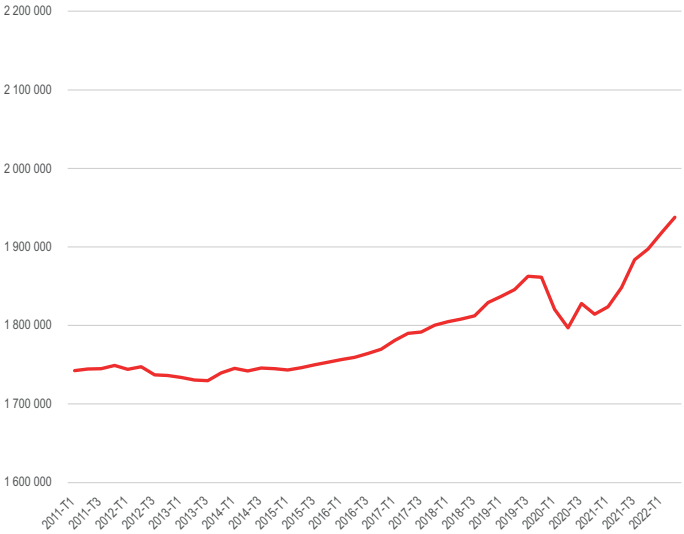
À la suite de la reprise économique consécutive à la pandémie de Covid-19, le marché du travail est soumis à de fortes pressions.
Certaines entreprises peinent à recruter notamment dans l'entretien et la réparation de véhicules, l'aide à la vie quotidienne, la conception et études, le commerce non alimentaire et de prestations de confort, le secrétariat.

**ÉVOLUTION DE L'EMPLOI A PARIS, DE 2000 À 2020**




Source : Insee, Estel

**ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ A PARIS DE 2011 À 2022**




Données CVS, en fin de trimestre. Les données du dernier trimestre affiché sont provisoires.
Champ : emploi salarié total.

Sources : Insee, estimations d'emploi ; estimations trimestrielles Acoss-Urssaf, Dares, Insee.

# Une majorité de petits et très petits établissements

519 000 établissements sont implantés à Paris, soit 39 % des établissements d'Île-de-France[32].

Le tissu parisien regroupe davantage d'établissements de moins de 10 salariés (micro-entreprises ou très petites entreprises) alors que l'ouest de l'Île-de-France s'organise autour de plus grandes structures.

Paris compte 386 300 établissements sans salariés (74 % des établissements parisiens), 58 900 établissements employant 1 à 2 salariés (11 %), 30 750 établissements employant 3 à 5 salariés (6 %) et 16 900 établissements employant 6 à 9 salariés (3 %). Ces petites structures sont très présentes dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques (27 %), le commerce, la réparation d'automobiles et de motocycles (16 %), la construction (6 %), les activités immobilières (6 %), soit des secteurs davantage tournés vers l'économie présentielle.

Les petites et moyennes entreprises (PME), qui emploient entre 10 et 250 salariés, représentent 25 400 établissements, soit 4,9 % des établissements parisiens (5,4 % en Île-de-France). La moitié des PME parisiennes sont des établissements employant 10 à 19 salariés (13 000 établissements, 51 %), un tiers sont des établissements de 20 à 49 salariés (8 400 établissements, 33 %), 10 % sont des établissements de 50 à 99 salariés (2 500) et 6 % sont des établissements employant 100 à 249 salariés (1 500). À Paris, ces PME sont plus souvent tournées vers l'enseignement (7 %), l'information et la communication (10 %), l'hébergement et la restauration (15 %), ainsi que les activités financières et d'assurance (7 %).

On compte aussi 195 grands établissements, qui emploient entre 500 salariés et 999 salariés, et 129 établissements de plus de 1 000 salariés à Paris. Ces établissements sont plus souvent tournés vers l'administration publique (18 %), les activités financières et d'assurance (16 %), la santé et l'action sociale (10 %), ainsi que le transport et l'entreposage (10 %). Les très grands établissements de 1 000 salariés ou plus relèvent notamment de l'administration publique, compte tenu de la forte concentration de services centraux d'administration dans la capitale ainsi que du secteur de la santé (les hôpitaux de l'AP-HP sont de grands pourvoyeurs d'emplois).

**32 –** Source : Répertoire des entreprises et des établissements (REE) qui est le système d'information pour la diffusion et l'étude de la démographie des entreprises et des établissements de l'Insee. Il permet de disposer de données sur les établissements par taille et par secteur d'activité. Les unités gérées par le REE-Sirene sont les unités légales, productives et marchandes, exerçant une activité économique réelle dans les secteurs d'activité de l'industrie, de la construction, du commerce et des services, ainsi que tous leurs établissements (hors ceux de l'agriculture, sylviculture et pêche).

**RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR TAILLE ET SECTEUR D'ACTIVITÉ À PARIS**

| | Mons de 10 salariés | | De 10 à 249 salariés | | Plus de 250 salariés | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre d'établissements | Part (%) | Nombre d'établissements | Part (%) | Nombre d'établissements | Part (%) | Nombre d'établissements | Part (%) |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 995 | 0 % | 3 | 0 % | 0 | 0 % | 1001 | 0 % |
| Industrie | 17 556 | 4 % | 448 | 4 % | 27 | 3 % | 18 638 | 4 % |
| Construction | 29 722 | 6 % | 181 | 1 % | 4 | 1 % | 30 272 | 6 % |
| Commerce, réparation automobile & motocycle | 76 524 | 16 % | 1 302 | 11 % | 40 | 5 % | 79 715 | 15 % |
| Transports et entreposage | 12 930 | 3 % | 282 | 2 % | 64 | 8 % | 13 549 | 3 % |
| Hébergement et restauration | 25 100 | 5 % | 1 260 | 10 % | 35 | 4 % | 28 930 | 6 % |
| Information et communication | 42 041 | 9 % | 1 449 | 12 % | 86 | 11 % | 44 701 | 9 % |
| Activités financières et d'assurance | 25 376 | 5 % | 863 | 7 % | 106 | 13 % | 27 232 | 5 % |
| Activités immobilières | 27 615 | 6 % | 207 | 2 % | 11 | 1 % | 28 137 | 5 % |
| Activités spécialisées, scientifiques & techniques e | 154 179 | 31 % | 2 698 | 22 % | 143 | 18 % | 159 757 | 31 % |
| Autres activités de services | 33 352 | 7 % | 797 | 6 % | 36 | 5 % | 35 183 | 7 % |
| Administration publique | 1 268 | 0 % | 418 | 3 % | 115 | 14 % | 1 997 | 0 % |
| Enseignement | 16 572 | 3 % | 1 366 | 11 % | 56 | 7 % | 18 474 | 4 % |
| Santé humaine et action sociale | 29 576 | 6 % | 1 043 | 8 % | 76 | 10 % | 31 379 | 6 % |
| **Total général** | **492 806** | **100 %** | **12 317** | **100 %** | **799** | **100 %** | **518 965** | **100 %** |

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2017

# Une concentration d'emplois dans les pôles historiques, mais un rééquilibrage est/ouest progressif

**Au cours des vingt dernières années, le nombre d'emplois progresse moins rapidement du 1er au 11e arrondissements que dans les arrondissements périphériques (du 12e au 20e) traduisant une forme de rééquilibrage.**

Le nombre d'emplois a particulièrement augmenté dans les arrondissements du nord est parisien ainsi que dans les 13e et 15e (hausses comprises entre +30% et +43%) alors qu'il a baissé dans le 7e et s'est stabilisé à Paris Centre et dans le 6e. Ces évolutions s'expliquent entre autres par la création de bureaux dans les projets d'aménagement et par l'implantation du ministère de la défense dans le 15e. Toutefois, les plus fortes densités d'emplois s'observent toujours en 2019 dans le 8e et le 9e arrondissements ainsi qu'à Paris Centre. A eux seuls, ils concentrent 28 % des emplois parisiens sur seulement 11 % du territoire. Le 9e arrondissement accueille 565 emplois à l'hectare tandis que le 12e et le 16e en comptent moins de 100.

**ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS PAR ARRONDISSEMENT**

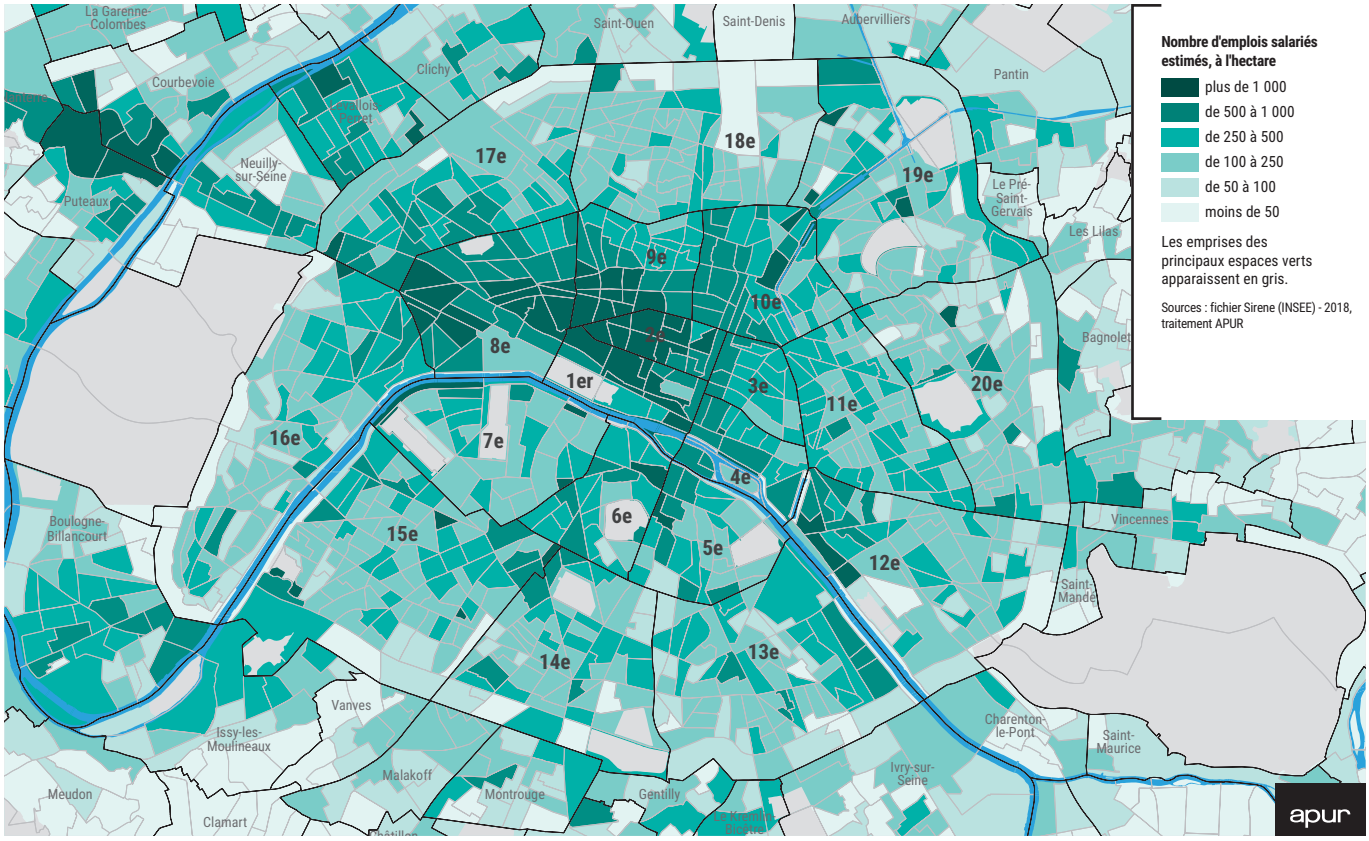
| | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 | Évolution entre 1999 et 2019 | Densité d'emplois en 2019 (nb emploi/ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris Centre | 198 406 | 189 697 | 189 015 | 205 689 | 4% | 368 |
| 5e arr. | 48 909 | 54 241 | 54 687 | 52 856 | 8% | 208 |
| 6e arr. | 43 691 | 45 803 | 44 332 | 45 476 | 4% | 212 |
| 7e arr. | 76 212 | 70 722 | 71 720 | 70 844 | -7% | 173 |
| 8e arr. | 171 444 | 161 534 | 162 496 | 184 920 | 8% | 477 |
| 9e arr. | 111 939 | 107 885 | 112 026 | 123 195 | 10% | 565 |
| 10e arr. | 71 962 | 82 579 | 84 575 | 84 637 | 18% | 293 |
| 11e arr. | 67 687 | 83 649 | 85 059 | 79 307 | 17% | 216 |
| 12e arr. | 112 336 | 121 217 | 123 211 | 122 448 | 9% | 75 |
| 13e arr. | 89 316 | 119 630 | 126 214 | 128 099 | 43% | 179 |
| 14e arr. | 71 836 | 86 593 | 87 104 | 80 704 | 12% | 143 |
| 15e arr. | 144 667 | 163 427 | 164 736 | 187 460 | 30% | 221 |
| 16e arr. | 106 971 | 118 766 | 116 220 | 117 582 | 10% | 72 |
| 17e arr. | 92 267 | 110 130 | 109 489 | 107 906 | 17% | 190 |
| 18e arr. | 70 285 | 91 520 | 91 694 | 88 501 | 26% | 147 |
| 19e arr. | 68 101 | 87 724 | 89 345 | 90 881 | 33% | 134 |
| 20e arr. | 54 786 | 78 247 | 79 083 | 74 021 | 35% | 124 |
| **Paris** | **1 600 815** | **1 773 365** | **1 791 007** | **1 844 526** | **15%** | **175** |

Source : Insee, recensements

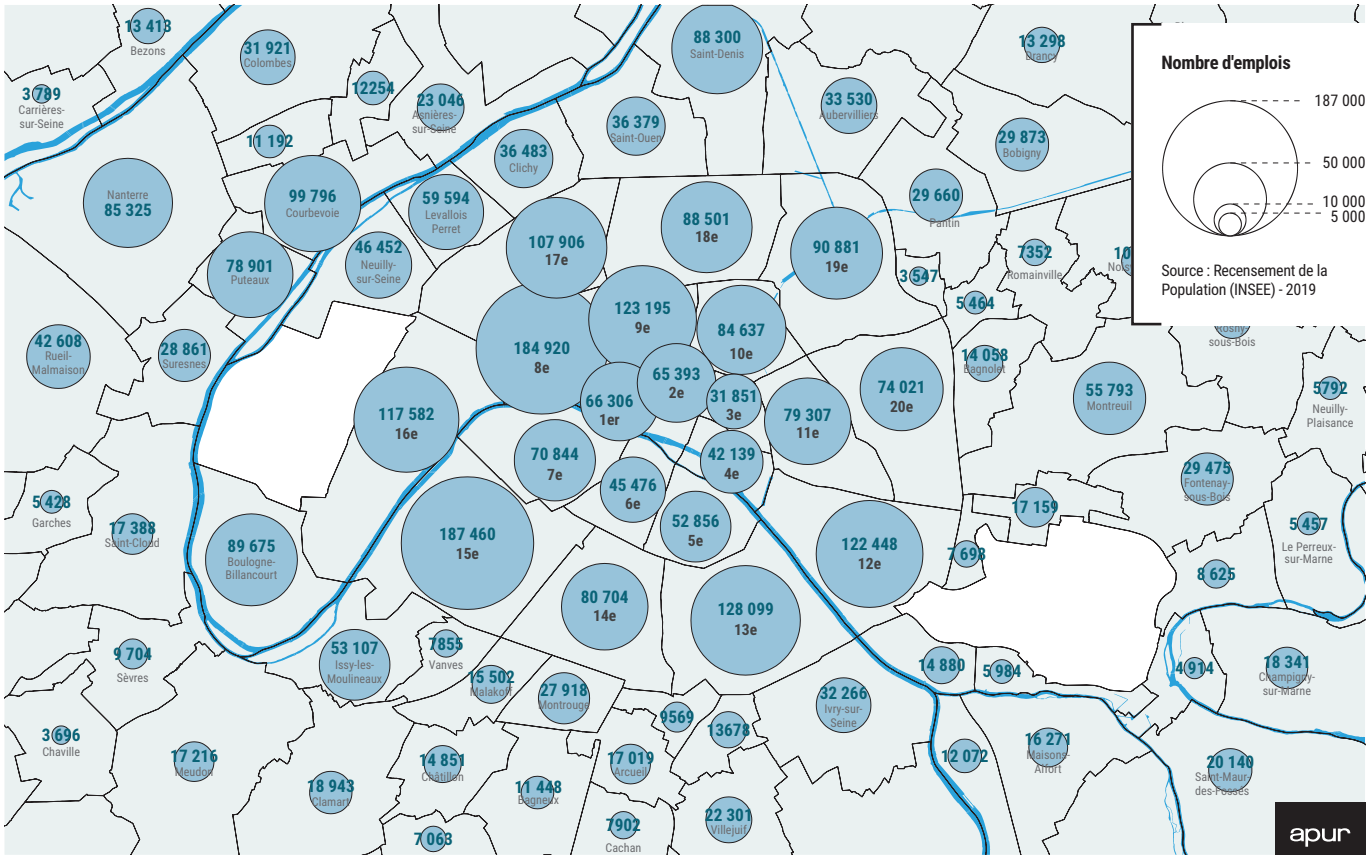
© Apur - Hannah Darabi

Avenue de France, Paris 13e

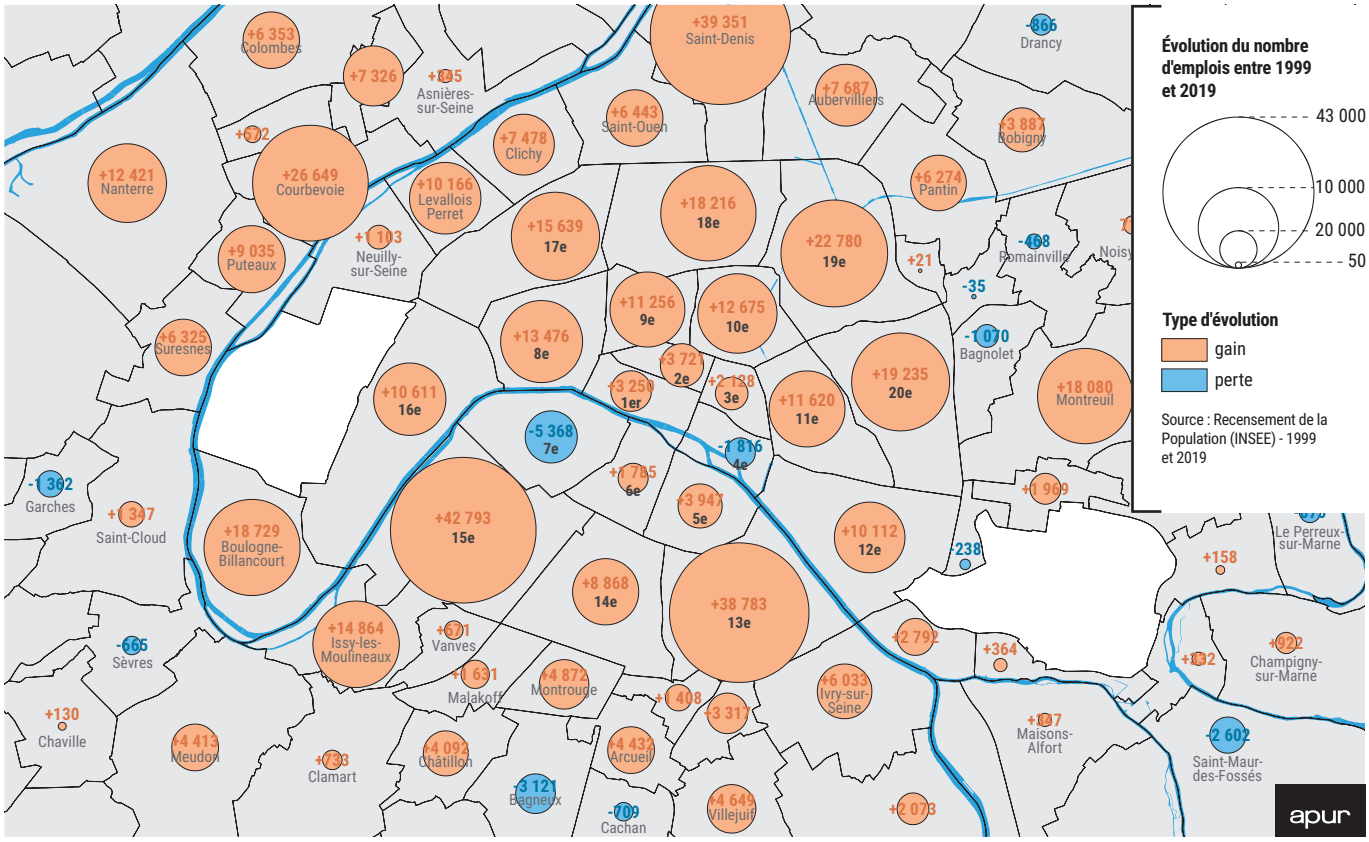
## DENSITÉ D'EMPLOIS SALARIÉS



## NOMBRE D'EMPLOIS EN 2019




## ÉVOLUTION DES EMPLOIS ENTRE 1999 ET 2019



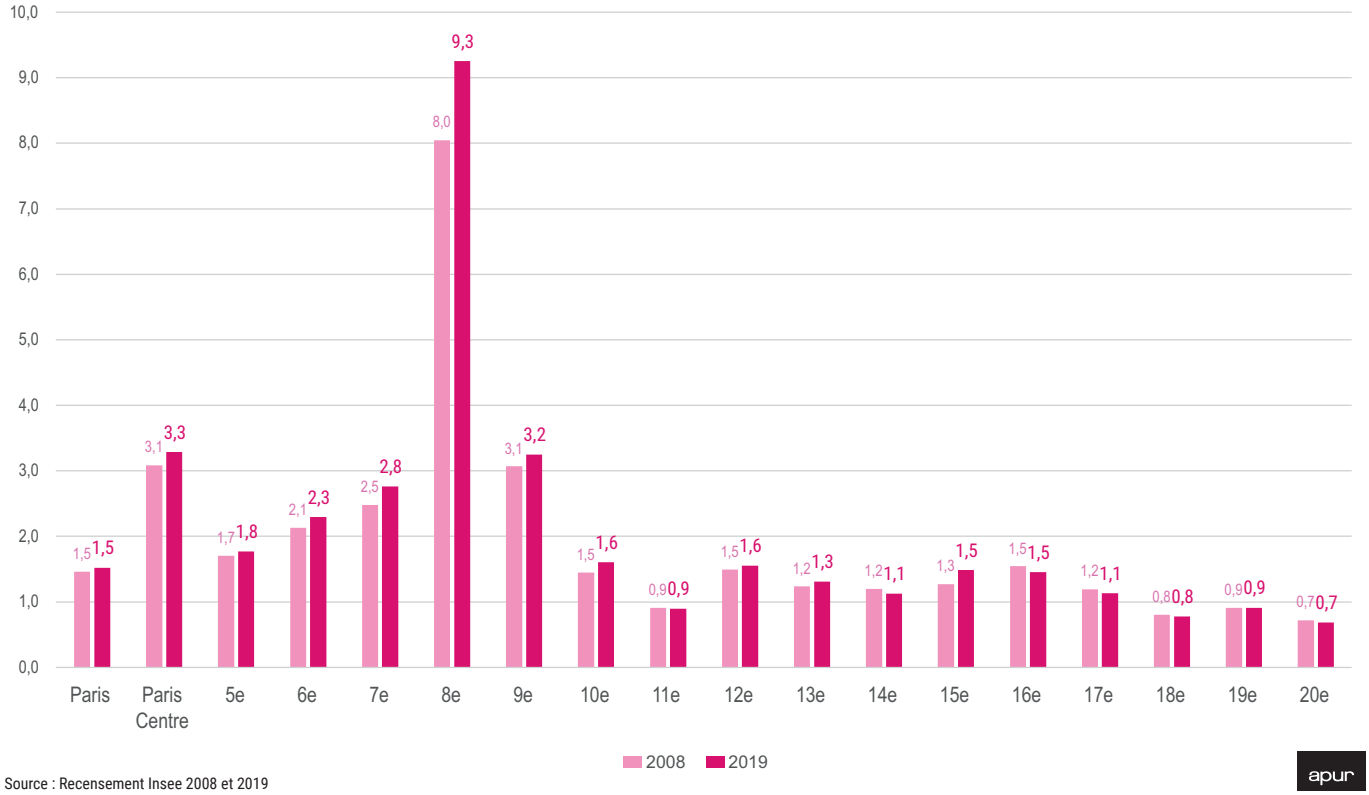
# Taux d'emploi et taux de chômage

## Des taux d'emplois inégaux selon les arrondissements

Le taux d'emploi, calculé comme le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents atteint 1,5 à Paris en 2019. Il est nettement supérieur à celui observé dans la MGP (1,1) et en Île-de-France (0,9) mais il varie beaucoup selon les arrondissements. En effet, dans les arrondissements qui recouvrent en grande partie le QCA (Quartier central des affaires) de Paris, les taux d'emploi sont très élevés comme à Paris Centre ainsi que dans les 8e et 9e arrondissements. Inversement, dans certains arrondissements périphériques, plus résidentiels tels que les 11e, 18e, 19e et 20e arrondissements, le taux d'emploi est inférieur à 1, ce qui signifie que le nombre d'emplois offerts dans ces arrondissements est inférieur au nombre de personnes en emploi ou au chômage.

Depuis 2008, le taux d'emploi parisien est globalement stable mais il a davantage progressé dans les arrondissements où il était déjà très élevé et a légèrement reculé dans plusieurs arrondissements plus résidentiels tel que les 14e et 17e arrondissements.

**TAUX D'EMPLOI PAR ARRONDISSEMENT**




Source : Recensement Insee 2008 et 2019

## Un taux de chômage bas et en baisse depuis fin 2020

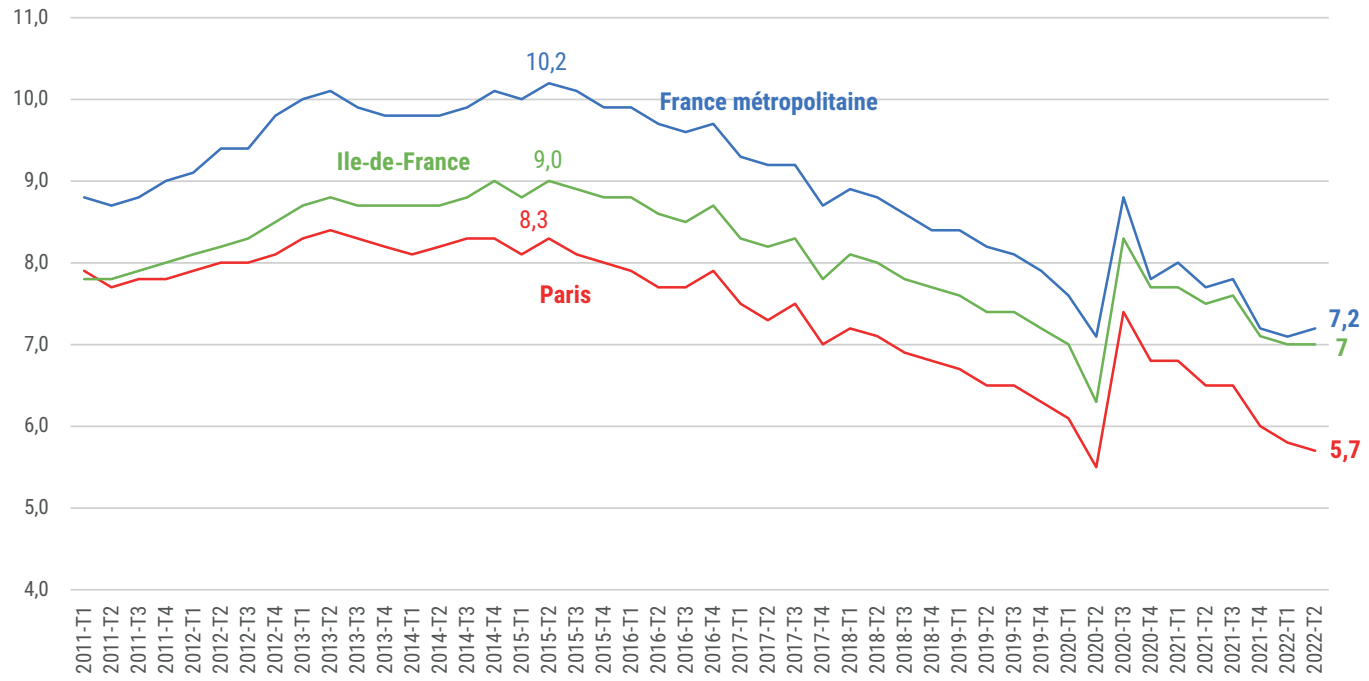
Pour mesurer le chômage, l'Insee produit des taux de chômage localisés au sens du Bureau international du travail (BIT) par région, département et zone d'emploi. Un chômeur au BIT est une personne de 15 ans ou plus qui est sans emploi, disponible pour prendre un emploi dans les 15 jours et qui a cherché activement un emploi dans le mois précédent ou en a trouvé un qui commence dans moins de trois mois.

L'analyse du chômage sur une longue période montre que la situation de Paris s'améliore au fil du temps par rapport à celles de l'Île-de-France et de la France. En 2011, l'économie parisienne ayant été moins touchée par la crise de 2008 et s'étant redressée plus rapidement, le taux de chômage parisien est devenu inférieur au taux régional et national et se maintient depuis à un niveau plus bas. Auparavant, au cours des années 1990-2000 et jusqu'en 2005, Paris connaissait un chômage comparativement plus élevé que celui observé à l'échelle nationale.

Fin 2019, dans un contexte économique favorable, le taux de chômage s'établissait à Paris à 6,3 % contre 7,2 % en Île-de-France et 7,9 % en France.

Sur l'ensemble de l'année 2020, le taux de chômage a augmenté de 0,5 point à Paris comme en Île-de-France, alors qu'il a légèrement diminué en France métropolitaine (-0,1 point). Depuis 2021, le taux de chômage ne cesse de reculer en lien avec le rebond de l'activité économique parisienne. Au 2e trimestre 2022, le taux de chômage au sens du BIT à Paris recule de nouveau très légèrement s'établit à 5,7 % de la population active, après avoir diminué de 0,2 point et de 0,5 point aux trimestres précédents. Il est inférieur de 0,8 point à son niveau un an auparavant, et de 0,6 point au-dessous de son niveau d'avant la crise sanitaire (fin 2019). Il atteint son niveau le plus bas depuis 2008.

**ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE (AU SENS DU BIT)**




Source : Insee, taux de chômage localisés.

apur

# 4.2 Un tissu économique polyvalent qui conjugue fonctions métropolitaines et offres de proximité

La place de Paris comme ville mondiale se traduit par une forte concentration d'activités économiques, mais aussi par une répartition d'emplois très spécifique. Au cours des dernières décennies, les emplois qui augmentent sont principalement des emplois très qualifiés (recherche scientifique, information et communication, ingénierie par exemple), mais également les métiers liés à la culture, ainsi que les services à la personne.

## L'économie parisienne se distingue par le poids de son secteur marchand

Le tertiaire marchand rassemble 7 emplois salariés sur 10 à Paris (49 % en France). Son rôle de locomotive économique favorise une concentration des activités et des emplois dans certains secteurs. Globalement, ce moteur a plutôt bien résisté aux crises financières de 2009 et aux attentats de 2015, avec une performance de création d'emplois supérieure à celle qu'aurait dû connaître le territoire s'il avait évolué comme l'Hexagone. Tous secteurs confondus, près de 65 000 emplois supplémentaires ont été dénombrés entre 2006 et 2020 à Paris. Cette évolution résulte pour l'essentiel de gains importants du nombre de salariés dans le tertiaire marchand (+ 85 300), en particulier dans le secteur des activités scientifiques et techniques (+ 44 700), dont les activités juridiques, comptables et de gestion (+40 000), et dans le secteur de l'information et de la communication (+ 40 900). Ces créations permettent de compenser la dégradation d'emplois d'autres secteurs d'activité, tels que l'industrie.

**L'industrie et le secteur de la construction** (respectivement 55 200 emplois salariés, — 26 % et 34 900 salariés, + 8 %) sont des secteurs à la fois sous-représentés dans le tissu économique parisien. Dans l'industrie, les baisses sont importantes dans toutes les composantes de la branche, avec des replis massifs dans le secteur du textile et de l'habillement, dans l'imprimerie, le travail du bois et l'industrie du papier, dans l'industrie pharmaceutique, mais aussi dans les secteurs de production et distribution des fluides (eau, énergie, électricité, gaz…). Seule la fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac connaît une légère croissance. Les emplois industriels diminuent également aux échelons régional (- 19 %) et national (- 15 %), mais moins rapidement qu'à Paris. La croissance du secteur de la construction en Île-de-France au cours de la période est révélatrice d'une dynamique liée aux programmes de logements, d'équipements, de bureaux, de transports,

en lien avec la croissance démographique de la région, ainsi qu'aux grands travaux d'infrastructures.

**Le tertiaire marchand** pèse lourd dans la composition économique de Paris (1,28 million de salariés, soit 70 % de l'emploi salarié total) et connaît une progression de l'emploi au cours des 14 années examinées. Avec un gain de 7,2% (+85 300 emplois), il évolue à peu près au même rythme que l'ensemble de la région (+ 7,9 %) et du pays (+ 8,7 %).

**Les activités scientifiques et techniques** représentent près de 30 % de l'emploi tertiaire marchand, avec 373 300 emplois, en progression de près de 14 %. Dans ce secteur, les activités juridiques, comptables, de gestion, d'ingénierie, enregistrent les taux et les volumes de croissance les plus élevés, mais les secteurs les plus performants au cours de la période sont la recherche-développement scientifique et les activités spécialisées, scientifiques et techniques. Ces deux secteurs, qui additionnent un nombre d'emplois relativement modeste (+ 53 600), affichent des taux de progression élevés et supérieurs à ceux de l'IDF et de la France.

**Les autres activités de service** sont le deuxième secteur du tertiaire marchand en termes d'emplois. Il affiche un dynamisme significatif dans plusieurs domaines d'activité : les activités de services (organisations associatives, réparations de biens, autres services personnels), les activités des particuliers employeurs, encouragées par la loi Borloo de 2005, les activités dites extraterritoriales, avec les organisations internationales, les activités des missions diplomatiques et consulaires. Cette vigueur résulte de la conjonction de trois facteurs : un pouvoir d'achat des ménages parisiens et un taux d'activité qui favorisent le recours à de l'emploi de services (garde d'enfants, ménage…), une concentration dans la capitale des organisations extraterritoriales (ambassades, consulats), et une vitalité du tissu associatif. Le secteur des arts, spectacles et activités récréatives progresse aussi (46 300 salariés en 2020, + 3 %), mais à une allure plus lente que celles de la région et de l'hexagone.

**Le commerce** est également très présent, avec 166 500 emplois, mais en difficulté avec une diminution de 3 600 postes entre 2006 et 2020. Ce repli, de 2 %, intervient pour l'essentiel entre fin 2019 et fin 2020 (- 6,5 %), ce qui constitue une conséquence directe de son exposition à la crise sanitaire et aux confinements successifs, plus brutale qu'aux échelons régional (-2,3 %) et national (-0,8 %). Malgré tout, le tissu commercial parisien présente des spécificités qui produisent une tendance structurelle positive : une majorité de petites surfaces commerciales, une part importante d'indépendants, un maillage territorial dense.

**L'information et la communication** regroupent 180 000 salariés, soit près de 41 000 de plus qu'en 2006 (+ 29 %). Cette augmentation conséquente repose essentiellement sur la progression des effectifs dans les activités informatiques et services d'information (+ 70 % d'emplois).

**L'hébergement et la restauration** totalisent 138 000 emplois, soit 11 % des salariés du tertiaire marchand, et près de la moitié des emplois d'Île-de-France dans ce secteur d'activité. La présence de près de 29 millions de touristes à Paris en 2019, celle des 2 millions d'actifs, des 368 000 étudiants inscrits dans le supérieur, ou bien encore des plus de 2,2 millions d'habitants, expliquent son fort développement. Le fléchissement récent du nombre de salariés, qui s'établit à une perte de près de 20 000 postes entre 2019 et 2020, n'est pas représentatif de la bonne santé du secteur sur la tendance longue (+ 23 200 salariés entre 2006 et 2019, soit + 17 %), portée par le poids du tourisme à Paris. Le secteur a durement souffert de la crise économique liée à la pandémie de Covid-19 et aux mesures de restriction qui ont été mises en place en 2020.

Le poids des a**ctivités financières et d'assurance** à Paris est en recul. 6 700

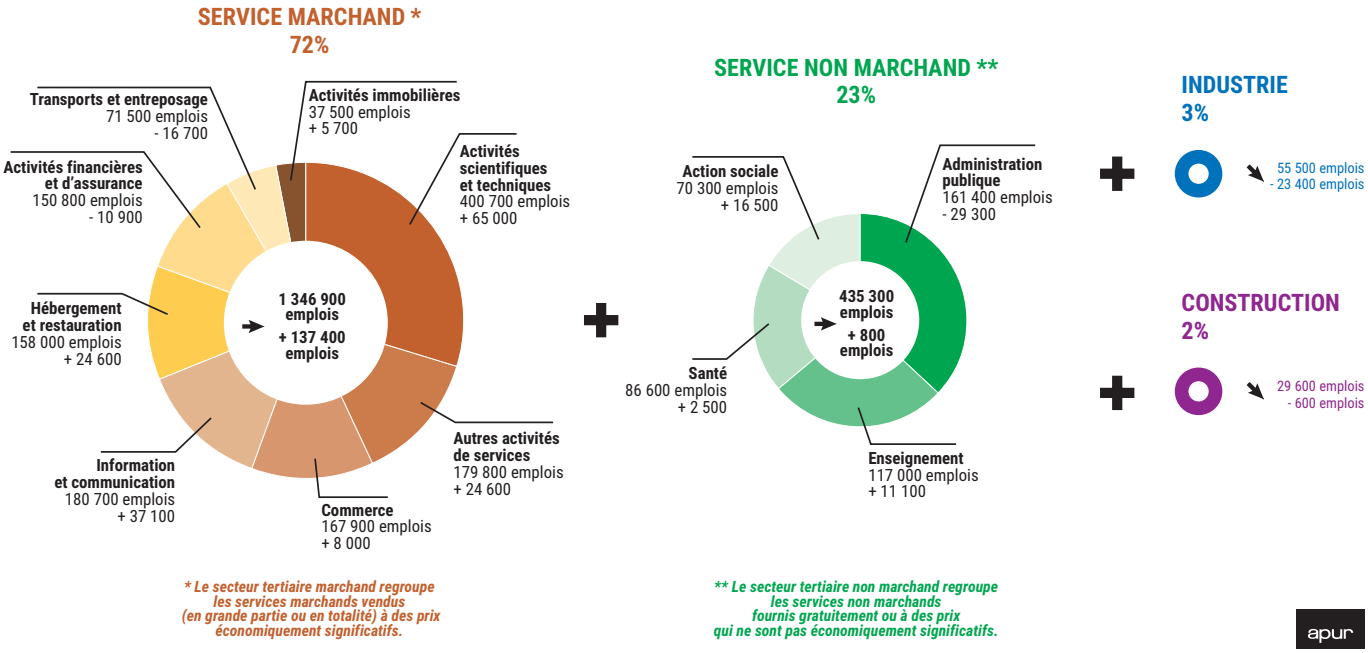
emplois ont été supprimés ou délocalisés dans un secteur qui connaît de profondes restructurations depuis de nombreuses années. Les activités financières et d'assurance comptaient 154 100 salariés à Paris en 2006. Ils sont désormais 147 400. Dans le même temps, la région Île-de-France hors Paris a gagné 19 500 emplois en lien avec ces activités (+ 12 %). De nouvelles fermetures d'agences pourraient avoir lieu à Paris, dans le sillage des mouvements entrepris par la Société Générale et BNP Paribas. Les arrivées récentes d'établissements bancaires anglais ou américains, venus s'installer à Paris après le retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne, ne permettent pas d'espérer un retour massif de l'emploi dans ce secteur. Parmi les banques concernées : JP Morgan Chase, Goldman Sachs, Bank of America, ou encore Barclays.

Enfin, toujours dans le secteur tertiaire marchand, Paris accueille 70 200 salariés dans le transport et l'entreposage. Ce volume est en recul, de 18 %, en raison d'un mouvement d'éloignement géographique de ces activités souvent intensives en foncier, vers des secteurs moins urbanisés et moins denses, bénéficiant de la proximité d'accès au réseau routier magistral. Les surfaces d'entreposage, de plus en plus grandes, accélèrent ces mouvements de déconcentration. Les politiques publiques de restriction de circulation des poids lourds et des véhicules utilitaires à moteur thermique peuvent aussi amplifier ce mouvement.

**Le tertiaire non marchand** totalise 461 300 salariés à Paris, un volume en léger recul entre 2006 et 2020 (- 4 000 postes, soit – 1 %), contrairement à l'ensemble de l'Île-de-France (+ 62 100 salariés) et de la France (+ 436 600 salariés). Cette stagnation du nombre d'emplois est le résultat de mouvements antagonistes selon les secteurs d'activité. Ainsi, des gains d'emplois importants sont dénombrés dans l'enseignement (+ 12 000 postes) et l'hébergement médico-social et social et l'action sociale (+ 17 000 salariés).

En revanche, le nombre de salariés de l'administration publique est en déclin. Plusieurs épisodes peuvent expliquer ce repli : le départ récent du conseil régional d'Île-de-France de Paris à Saint-Ouen en 2018, la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPD) et l'application de nouveaux objectifs de réduction du nombre de postes dans la fonction publique, notamment d'État. Paris perd près de 40 000 emplois dans l'administration publique (- 18 %).

**RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS EVOLUTION DES EMPLOIS ENTRE 2006 ET 2019**




** Le secteur tertiaire marchand regroupe les services marchands vendus (en grande partie ou en totalité) à des prix économiquement significatifs.*

*** Le secteur tertiaire non marchand regroupe les services non marchands fournis gratuitement ou à des prix qui ne sont pas économiquement significatifs.*

Source : Estel - 2006 et 2019
Champs : hors agriculture, sylviculture et pêche

# Le commerce, la finance, la culture et la présence de sièges sociaux fondent la spécificité de l'économie parisienne

Cinq secteurs d'activité fondent la spécificité de l'économie parisienne, en raison du nombre d'emplois qu'ils représentent, de leur spécificité[33] et de leur importance pour l'identité de la capitale. Il s'agit du secteur qui regroupe les commerces, l'hébergement et la restauration, du secteur de la finance et des assurances, du secteur culturel, des activités liées à l'implantation des sièges sociaux mais aussi celles moins nombreuses liées à la présence des organisations associatives.

**Le commerce** est particulièrement présent dans les arrondissements centraux, Paris Centre, 5e, 6e, 8e, 9e, 10e et 11e et le long de certains grands axes dans les arrondissements périphériques. Les commerces de destination sont plus présents dans les quartiers centraux et touristiques, alors que les commerces de proximité sont plus représentés dans les quartiers résidentiels.

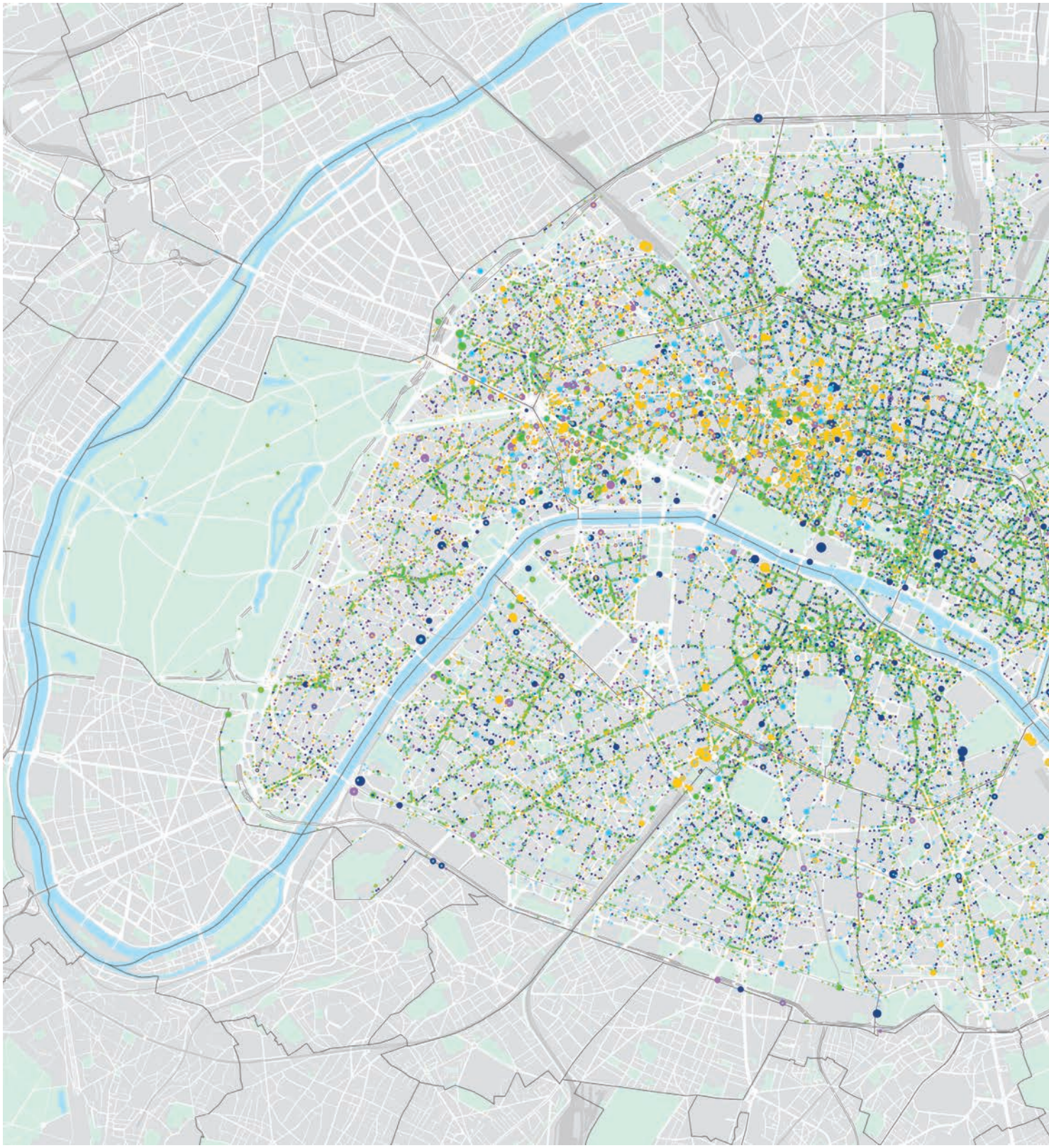
Le secteur de **la finance** est particulièrement présent dans le Quartier central des affaires (8e et parties des 1er, 2e, 9e, 16e, et 17e arrondissements) mais aussi le long de l'avenue de France dans le 13e, aux abords des gares, de Lyon et Montparnasse notamment.

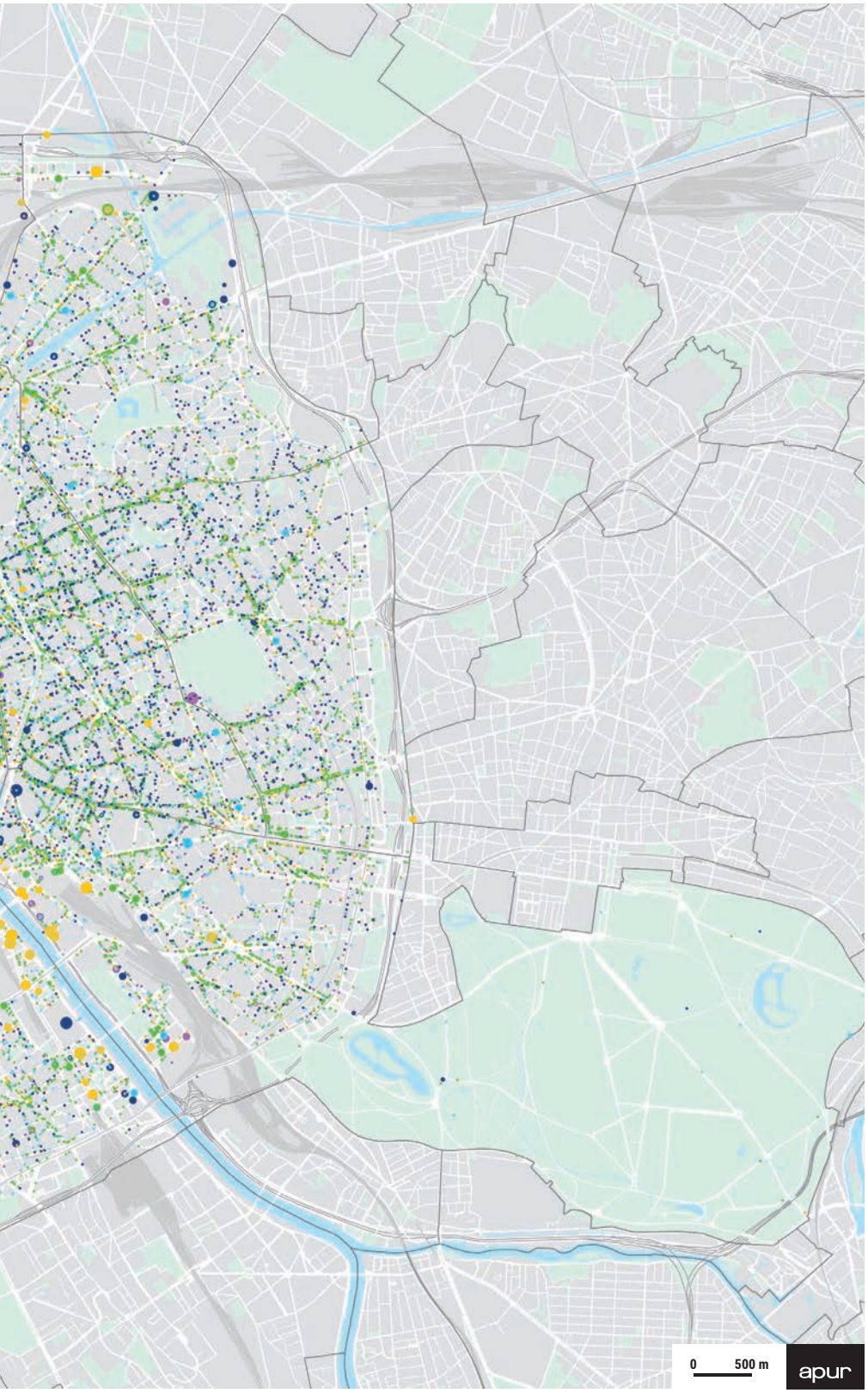
Nombreuses sont les entreprises qui souhaitent localiser leur **siège social** ou leurs activités de gestion et de conseil dans la capitale. Ces emplois sont particulièrement concentrés. On les retrouve dans les 8e, 16e et au sud du 17e notamment, autour de la place de l'Étoile.

**Les activités culturelles, créatives et de spectacle** regroupent à Paris plus de la moitié des emplois franciliens du secteur. Cette concentration s'explique notamment par la présence de nombreux musées de notoriété mondiale, mais aussi par l'implantation historique des entreprises de l'audiovisuel et du multimédia ainsi que les activités liées au monde de l'édition. Ces établissements sont particulièrement nombreux au cœur de Paris, le long de la Seine.

Enfin, Paris bénéficie de la présence d'un tissu associatif très développé. Avec 46 500 emplois, l'activité des organisations associatives regroupe 46 % des emplois franciliens de ce secteur. C'est donc là encore des secteurs d'activités les plus spécifiques de la capitale. Ces activités sont implantées sur l'ensemble du territoire parisien mais les plus grosses associations se situent rive droite, dans le Quartier central des affaires.

**33 –** L'indice sectoriel de spécificité est le rapport du poids d'un secteur dans une zone d'étude (ici Paris) au poids de ce même secteur dans la zone de référence (Île-de-France).






## SPÉCIFICITÉS DE L'ÉCONOMIE PARISIENNE

**Nombre de salariés estimés**

- 1 000 ou plus
- de 500 à 999
- de 100 à 499
- de 50 à 99
- de 1 à 49

**Secteur d'activité**

- commerce, hébergement, restauration
- finance, assurance
- activité culturelle, créative, de spectacle
- activité de siège social, conseil de gestion
- activité des organisations associatives

Source : Sirene (INSEE) - 2016

# 4.3 Un parc immobilier d'entreprise exceptionnel à l'échelle nationale

## L'immobilier d'entreprise fortement concentré à Paris

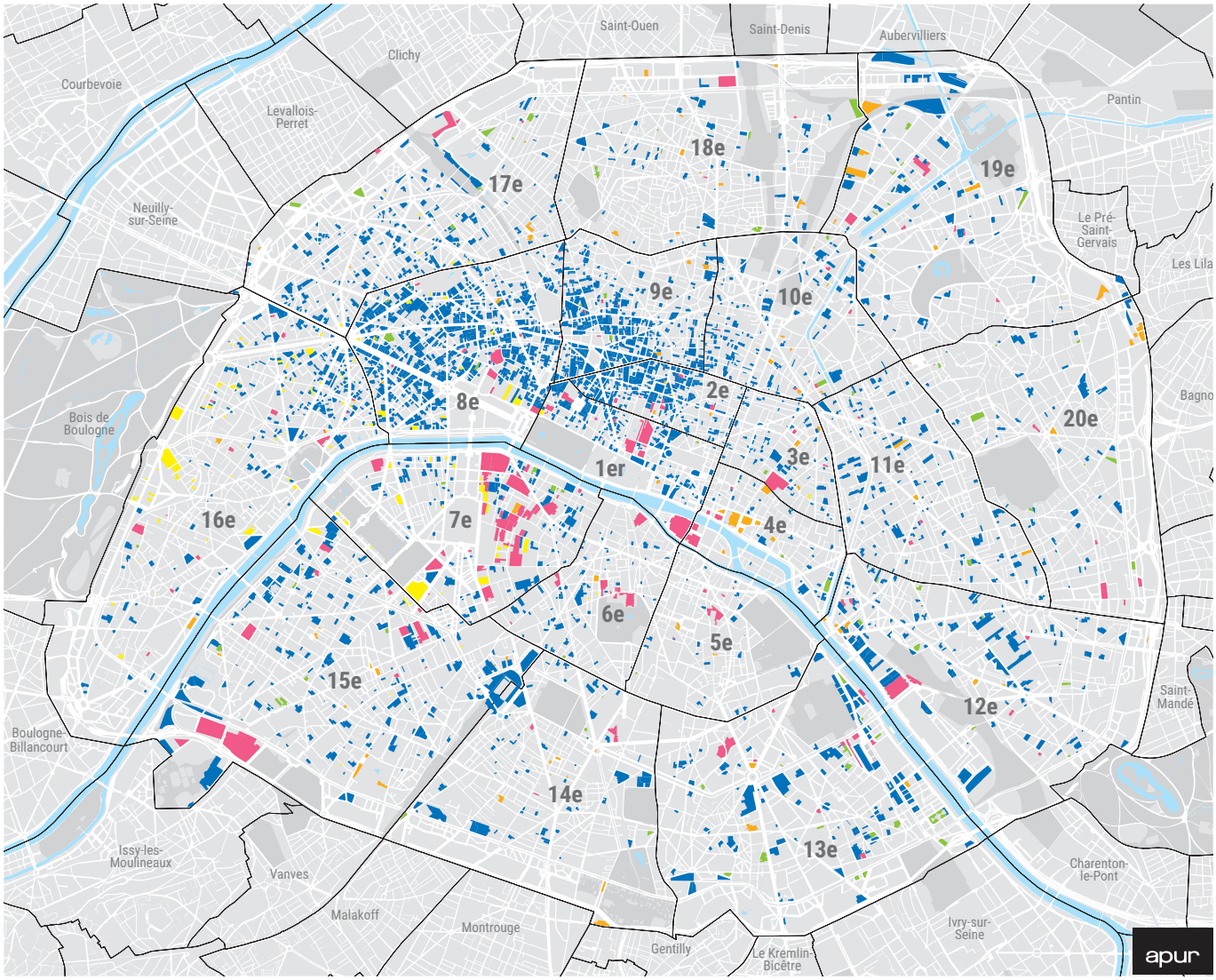
L'immobilier d'activité représente environ 59 millions de m² de surfaces de plancher à Paris (pour 73 millions de m² pour le logement).

Il est constitué pour plus d'un tiers par le parc tertiaire constitué d'immeubles de bureaux, le plus souvent monofonctionnels (près de 20 millions de m²), auxquels il faut ajouter une myriade de petites surfaces de bureaux qui ont pris la place d'anciennes boutiques en rez-de-chaussée sur rue et les locaux professionnels d'une partie des professions libérales, souvent situés en étage des immeubles d'habitation. La majeure partie de ce parc de bureaux se situe dans le Quartier central des affaires (8e et parties du 1er, 2e, 9e, 16e et 17e arrondissements) et dans quelques pôles créés à partir des années 1960.

Le deuxième secteur, en taille, est celui constitué, principalement en rez-de-chaussée des immeubles, par les commerces, les services commerciaux, les cafés et les restaurants. Ce secteur représente environ 23 % des surfaces d'activités à Paris, avec plus de 11,5 millions de m² (surfaces de vente et réserves). Alors que les commerces alimentaires et les services commerciaux sont nombreux dans les arrondissements périphériques, là où habitent les Parisiens, les commerces de destination se situent plutôt dans les arrondissements centraux (Paris centre, 8e et 9e).

3 millions de m² de surface en rez-de-chaussée supplémentaires correspondent à des locaux qui ont pris la place, au fil du temps, d'anciennes boutiques : bureaux, ateliers, cabinets médicaux ou commerce de gros. Ces derniers sont en fort déclin depuis 15 ans. On dénombre aussi 1 700 hôtels et 85 000 chambres à Paris qui représentent 2,8 millions de m² de surface de planchers.

Les nombreux équipements d'enseignement (écoles, collèges, lycées, universités…), de santé (hôpitaux, cliniques…), sportifs ou culturels, étatiques (police, justice…), cultuels… comptent pour le tiers restant des surfaces. La dimension de ce parc d'activités est exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne.




**LES PARCELLES COMPRENANT PLUS DE 1000M² DE BUREAUX**

**Type de bureaux**

- privé, copropriété
- état, région
- municipal
- para-public
- ambassade, institution internationale

Source : Apur - 2021

# Un parc de bureau central qui reste très attractif à l'échelle de la métropole

## Un parc de bureau ancien qui s'est desserré depuis les années 1960

Le parc de bureaux parisien (plus de 20 millions de m²) apparaît comme globalement ancien. Plus de 80 % des surfaces ont été construites avant 2000 et près de 40 % avant 1939. C'est dans le centre de Paris et plus généralement dans le Quartier central des affaires (QCA) que les surfaces sont les plus anciennes. Comparé au bâti parisien pris dans son ensemble, il est en revanche plus récent (à Paris, plus de 60 % des surfaces ont été construites avant 1939).

Dans les années 1960, un desserrement du parc s'est opéré au profit des arrondissements périphériques de l'ouest, surtout le 15e (opérations Maine-Montparnasse, Front de Seine…) le 17e et, dans une moindre mesure, dans le 16e arrondissement.

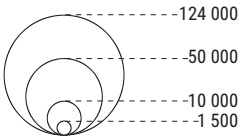
Entre 1980 et 2000, le mouvement de desserrement s'est amplifié et a concerné les 12e, 14e et 15e arrondissements. Par ailleurs, plusieurs grands groupes industriels et bancaires, historiquement installés dans les quartiers centraux de la capitale, ont cherché à rassembler leurs établissements et leurs équipes sur un ou plusieurs sites en proche banlieue.

Enfin, depuis 2000, l'essentiel des nouvelles surfaces de bureaux s'est développé dans les zones d'aménagement, notamment Paris Rive Gauche, Clichy Batignolles et Paris Nord-Est.

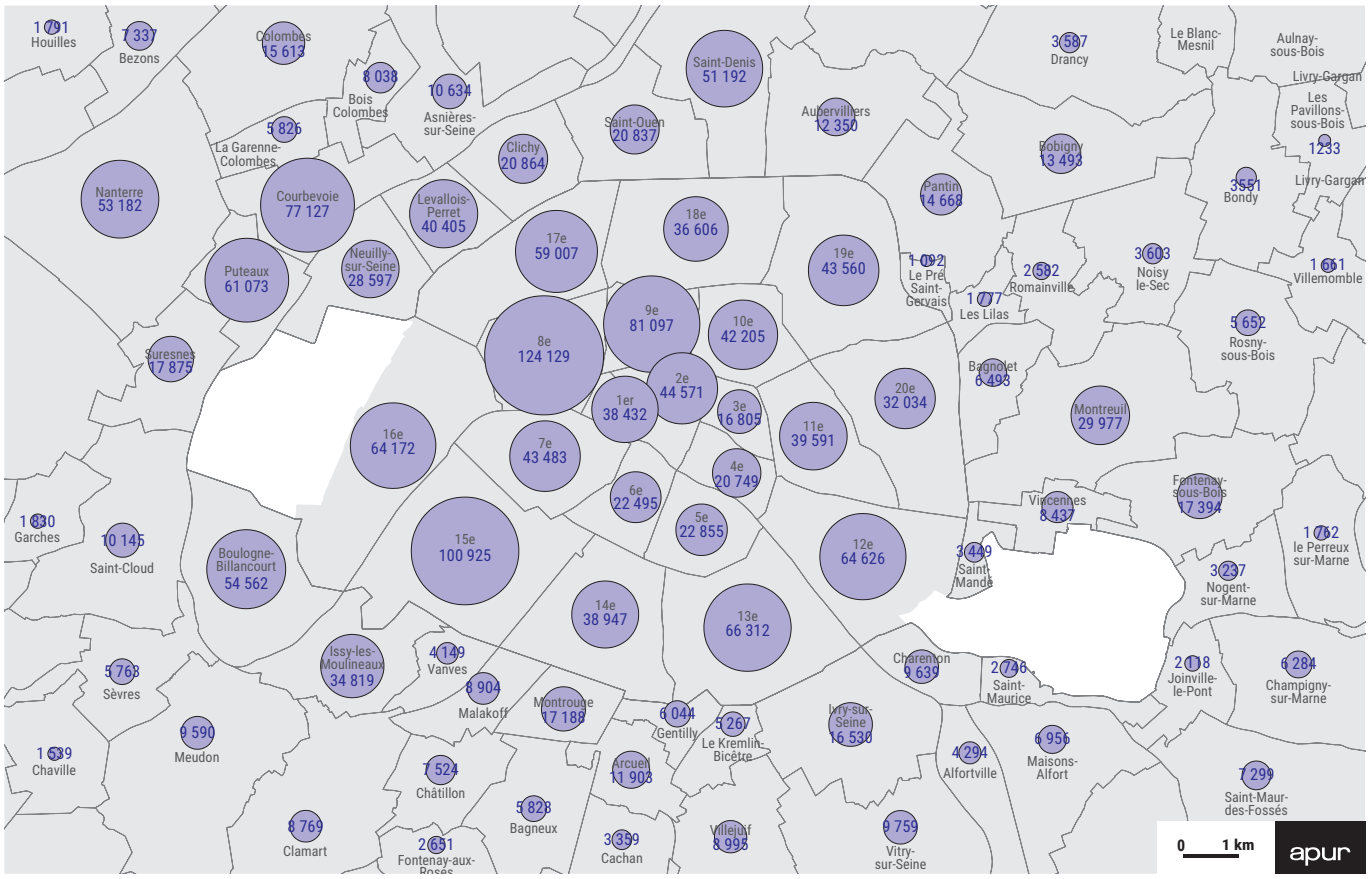
Parallèlement, de 1970 à aujourd'hui, le parc de bureaux s'est considérablement

**LES EMPLOIS DE BUREAU**

**Nombre d'emplois de bureau**




Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2017



étendu dans les autres départements franciliens et notamment dans les villes nouvelles (années 1970-1980), dans les Hauts-de-Seine à La Défense et en bord de Seine du côté d'Issy-les-Moulineaux et dans la période récente, en Seine-Saint-Denis, dans la plaine Saint-Denis autour du Stade de France et à Saint-Ouen. Le parc de bureaux parisien, bien qu'ayant grossi d'un tiers entre 1975 et 2020 a vu sa part diminuer dans l'ensemble régional passant de 60 % à 25 % de cet ensemble en près de 50 ans. Dans les années à venir, ce parc va continuer à se transformer, avec la création de nouvelles surfaces autour des quartiers de gare du Grand Paris Express, et parallèlement une diminution des surfaces des bureaux obsolètes et/ou mal reliées en lien avec le développement du télétravail.

## Plus de la moitié des emplois parisiens sont des emplois de bureau

960 100 personnes travaillaient dans un bureau à Paris en 2017, parmi un total de 1 816 000 emplois, soit plus de la moitié des emplois parisiens. Ces emplois de bureau continuent d'augmenter régulièrement (+5 % entre 1999 et 2017). Cinq secteurs d'activité y sont surreprésentés et concentrent plus de 70 % des emplois de bureau[34]. Ce sont les activités spécialisées, scientifiques et techniques (dans lesquelles exercent par exemple les experts-comptables ou les avocats), les activités de l'information et de la communication, ainsi que celles de la finance et des assurances et les activités immobilières. À côté de ces secteurs, l'administration représente une part importante des emplois de bureau (plus de 15 %), du fait de la forte concentration d'administrations centrales et de ministères. Plus de la moitié des emplois de bureau sont occupés par des cadres ; ceux-ci sont principalement des cadres administratifs et commerciaux d'entreprises ainsi que des ingénieurs et cadres techniques d'entreprises.

En près de 30 ans, la forte progression des emplois de bureau dans la Métropole du Grand Paris (+ 6,5 points entre 1990 et 2017) a légèrement modifié la géographie de ces emplois sur le territoire métropolitain.
En 1990, les emplois de bureau étaient relativement concentrés à Paris et dans les communes regroupées aujourd'hui au sein des trois territoires des Hauts-de-Seine (Paris Ouest La Défense-T4, Grand Paris Seine Ouest-T3 et Vallée Sud Grand Paris-T2). En 2017, la polarité des emplois de bureau s'est renforcée partout sauf à Paris, traduisant une forme de desserrement de ces emplois vers d'autres territoires de la métropole. Grâce à la revalorisation de la Plaine Saint-Denis, Plaine Commune-T6 est le territoire connaissant la plus forte augmentation de la part des emplois de bureau entre 1990 et 2017 (+ 16 points sur la période), l'augmentation se concentrant surtout sur la commune de Saint-Denis. Le volume d'emplois de bureau y a bondi de 44 % entre 1999 et 2007. Boucle Nord de Seine-T5 a également connu une forte progression du nombre de ses emplois de bureau (+55 %).

## Une vacance qui reste à un niveau très bas

La vacance du parc immobilier d'activité est très faible à Paris (moins de 5 % du parc est vacant). Dans ce contexte, une forte demande en surfaces d'activité provient des secteurs de la fabrication, de l'artisanat et de la logistique, qui nécessitent de grandes surfaces mais sont souvent moins rentables que des activités de bureaux.

La disponibilité du parc de bureaux pour les nouvelles formes d'économie est toute relative. Les baux 3/6/9 (ans) et les garanties demandées par les bailleurs sont difficilement conciliables avec les modèles d'affaires de certaines entreprises. Les startups qui plébiscitent une implantation parisienne et même hyper centrale ont des trésoreries limitées et des perspectives de développement incertaines et au total besoin d'un immobilier de bureaux très flexibles et bon

**34 –** Apur, *Plus d'un emploi sur deux est un emploi de bureau dans la Métropole du Grand Paris,* note n°189 (2020) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/emploi-bureau-metropole-grand-paris

marché au démarrage. Les entreprises « à impact », de l'ESS, ou les entreprises artisanales peuvent difficilement supporter les coûts immobiliers du marché. Les startups se tournent vers des solutions diverses de sous-location, de travail nomade, de travail à domicile. Les jeunes entreprises artisanales qui restent à Paris s'orientent vers des nouveaux lieux transitoires ou des projets portés par les collectivités. Les transitions en cours de l'économie et les enjeux climatiques posent la question de la place faite à ces entreprises dans le parc existant et le nouveau parc d'activités.

**ÉVOLUTION DES EMPLOIS DE BUREAU ENTRE 2007 ET 2017**

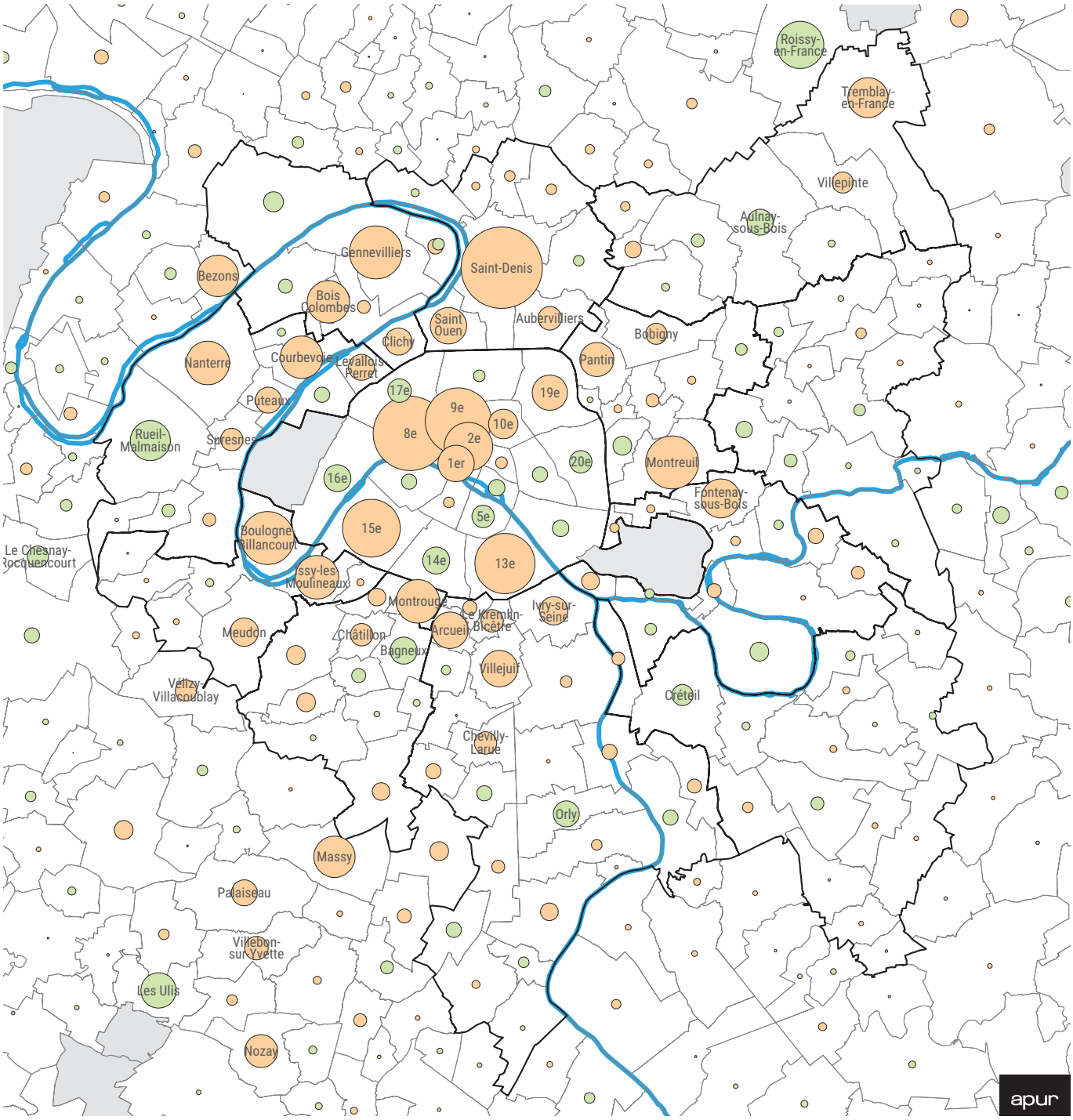
gain
perte

Les communes comptant moins de 50 emplois de bureau, ainsi que les grands bois apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (INSEE) 2007 et 2017

**Gain et perte du nombre d'emplois de bureau**

17 000
10 000
2 000
500
100



## Une décorrélation entre l'évolution des surfaces de plancher et celle du nombre d'emploi

Entre 2007 et 2017 le nombre d'emploi de bureau a augmenté de 47 400, soit +5%, alors que sur la même période les surfaces de plancher de bureau n'ont augmenté que de 1%.

La faible hausse globale des surfaces de plancher de bureau se traduit par des évolutions différenciées entre les arrondissements. La création de surfaces de bureaux est essentiellement portée par les constructions neuves dans les opérations d'aménagement, en revanche la baisse des surfaces de bureaux dans les quartiers centraux (-2.2% dans le QCA) correspond à une part faible d'un parc existant qui reste extrêmement concentré. Ces mouvements, s'ils vont dans le sens d'un rééquilibrage territorial des surfaces de bureaux, ont eu néanmoins peu d'impact sur l'évolution de la mixité fonctionnelle.

En effet, si on s'intéresse à l'évolution de l'emploi sur la même période on constate que l'augmentation des emplois de bureaux a surtout été observés dans les arrondissements du QCA : +14 000 emplois dans le 8e (+13%), +11 000 emplois dans le 9e (+17%), +5 800 emplois dans le 2e (+16%) alors que la création d'emplois dans les arrondissements périphériques, participant à l'objectif de rééquilibrage vers l'est, dans les arrondissements concernés par des opérations d'aménagement est plus faible : (+9 000 dans le 13e, +3 000 dans le 19e)

Ainsi, à surface de plancher égale, le nombre d'emplois de bureaux est plus important en 2020 qu'en 2006 , en particulier dans le QCA.

Cet écart s'explique notamment par l'optimisation des surfaces de bureaux réalisée à l'occasion des restructurations du parc existant qui permettent d'améliorer sensiblement le ratio entre la surface de plancher et la surface utile. On estime que ce ratio, qui traduit des évolutions dans l'organisation des espaces de travail, est passé de 0,85 en moyenne à 0,94 dans les opérations les mieux optimisées. Par ailleurs ces même évolutions des espaces de travail ont permis de réduire la surface utile par emploi.

Ces éléments montrent une décorrélation entre l'évolution des surfaces de bureaux et l'évolution du nombre d'emplois qui n'a pas permis de traduire de façon sensible les effets de l'évolution des surfaces de plancher de bureaux, par ailleurs très faible par rapport au parc existant. Les quartiers qui concentrent les surfaces de bureaux restent encore largement monofonctionnels, et les effets sur la vie urbaine de cette mono-fonctionnalité persistent.

## LE MARCHÉ DE BUREAUX PARISIEN GARDE UNE FORTE ATTRACTIVITÉ DANS UN CONTEXTE D'ÉVOLUTION DES MODES DE TRAVAIL ACCELERÉ PAR LA CRISE SANITAIRE.

La crise sanitaire et les confinements successifs qu'elle a entraînés ont conduit les entreprises et les administrations à mettre en place ou intensifier, dès 2020, le télétravail pour une majorité de leurs emplois de bureau. D'après une étude du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion (Dares) publiée fin 2019, le télétravail était déjà une pratique plus développée chez les cadres. Les emplois de bureau étant majoritairement occupés par des cadres dans Paris, une part d'entre eux s'exerce, de plus en plus quelques jours par semaine, hors d'un bureau (à domicile ou dans des espaces de coworking par exemple) et conduit les employeurs à s'interroger sur le volume des surfaces de bureaux à occuper, l'organisation des espaces et les choix de localisation. Ces nouvelles tendances entraînent sans doute une réduction du volume des déplacements pendulaires aux heures de pointe, en particulier pour les personnes qui occupent un emploi de bureau et qui résident loin de leur lieu de travail. Il est encore tôt pour mesurer l'ensemble des impacts de la crise sanitaire sur le parc de bureaux à long et moyen terme dans la métropole.

A Paris, la crise sanitaire a produit, dès le premier trimestre 2020, des effets sur le marché immobilier. Selon ImmoStat, l'offre immédiate, c'est-à-dire les surfaces de bureaux immédiatement disponibles qu'elles soient neuves ou de seconde main, s'est mise à augmenter passant de 2,5 % du parc à 4,7 % du parc en un an (du 1er trimestre 2020 au 1er trimestre 2021) ; mais cette vacance a diminué ensuite pour revenir à la fin de 2022 à environ 3% à contrario du reste de la Métropole. Certaines entreprises se sont réorganisées en permettant à leurs employés de plus télétravailler. Elles en ont profité pour laisser leurs implantations en première couronne et se recentrer à Paris dans de plus petites surfaces. En conséquence, à Paris, au cours de la dernière période (depuis fin 2021) la vacance a diminué et les loyers ont augmenté de nouveau. En un peu plus d'un an, ils sont passés en moyenne, de 620 €/m²/an HT dans Paris centre-ouest et 484€/m²/an HT dans le reste de Paris à 692 €/m²/an HT et 503 €/m²/an HT.

# 4.4 Des secteurs particuliers de l'économie parisienne

## Le tourisme, un secteur fort de l'économie parisienne

Avec 29 millions de séjours et 121 millions de nuitées en 2019, Paris concentre une demande touristique exceptionnelle. Ces volumes progressent respectivement de 15 % et 18 % depuis 5 ans. La moitié des nuitées sont réalisées en hôtels, 31 % dans le non-marchand (amis, famille…) et 10 % en locations meublées. Ces dernières ont augmenté leur part de marché de façon significative, au détriment de l'hébergement conventionnel (hôtels).

Depuis 2010, Paris est classée soit à la première, soit à la deuxième place mondiale des villes accueillant des congrès. Les nuitées réalisées dans le cadre d'un déplacement pour affaires représentent près de 49 % des nuitées hôtelières effectuées dans la Métropole du Grand Paris, dont 14 % dans le cadre de salons et 9 % dans le cadre de congrès. En 2019, 922 900 personnes se sont rendues en Île-de-France pour participer à un congrès, soit une augmentation de 31 % par rapport à 2009. 91 % de ces congressistes rejoignent un lieu implanté à Paris, 6 % (53 600) se rendent en petite couronne, et 3 % (25 400) se dirigent vers un site de grande couronne. Ce tourisme de salons et de congrès, se réalise à une échelle métropolitaine, notamment dans les parcs des expositions Paris-Nord Villepinte et Paris-Le Bourget qui sont, avec le parc des expositions de la Porte de Versailles les trois plus grands sites franciliens (superficie totale de 542 000 m², soit 81 % de la surface dédiée à l'accueil des évènements à fort rayonnement). Il s'appuie aussi sur de nombreux centres de congrès et d'expositions dans l'ouest parisien et les Hauts-de-Seine. Malgré la dimension métropolitaine du tourisme d'affaires, les congressistes privilégient les nuitées hôtelières à Paris intra-muros. En 2019, les retombées économiques directes et indirectes (hébergement, restauration, sorties, cadeaux, transports…) de ces congrès sont évaluées à 1,5 milliard d'euros pour Paris. Les salons, qu'ils soient professionnels ou grand public, ont accueilli 9,4 millions de visiteurs en 2018 en Île-de-France, et généré 4,9 milliards de retombées économiques.

Déjà fortement structuré, le parc hôtelier parisien a cependant connu des mouvements lents mais notables en quelques décennies. En 30 ans, la capacité d'accueil a peu à peu glissé du centre de Paris vers les arrondissements périphériques. 12 000 chambres sont venues grossir la capacité d'accueil proposée aux touristes, dont une bonne partie sont le fruit d'une politique municipale qui a trouvé sa formalisation dans un plan hôtelier lancé en décembre 2008. Il s'agissait de proposer du foncier aux investisseurs pour compenser les fermetures de petits hôtels vieillissants et indépendants, de diversifier l'offre existante en proposant des modèles moins standardisés et plus hybrides, s'adressant à des segments de clientèle sous-représentés à Paris (familles et jeunes), de rééquilibrer spatialement l'offre. L'ouverture au quartier, la possibilité d'accueillir d'autres touristes (cyclotouristes, randonneurs…), passent par une poursuite de la mutation du modèle (accueil vélos, utilisation des

lobbys…). Le parc hôtelier parisien reste marqué par son positionnement sur le segment haut de gamme. Toutefois, les investissements récents montrent un glissement progressif vers l'offre intermédiaire, adaptée à un public plus large.

Avec 1 600 hôtels et 85 000 chambres, la capacité d'accueil hôtelière parisienne reste en-deçà de celles de New York (122 700 chambres) ou encore du Grand Londres (159 000 chambres)[35]. La métropole du Grand Paris dans son ensemble compte 122 000 chambres. Rome, Amsterdam ou encore Barcelone présentent des capacités inférieures à Paris, avec respectivement 51 000, 37 000 et 36 700 chambres.
En lançant un plan hôtelier en 2008, la Ville de Paris entendait corriger plusieurs déséquilibres liés à la nature de l'offre, à sa géographie et à sa capacité. Entre 2001 et 2021, le nombre de chambres s'est accru de 8 000 unités, un accroissement qui a surtout profité aux arrondissements périphériques et à des modèles d'hébergement privilégiant l'accueil des jeunes et des familles, un segment sous-représenté parmi les publics touristiques. 466 000 m² de surfaces hôtelières ont été créés entre 2006 et 2020, soit par construction soit par changement de destinations. Cette dynamique du marché et ces mutations n'ont pas amoindri la position haut de gamme du parc hôtelier parisien, avec 49% des chambres classées en 4 et 5 étoiles en 2021.

Les arrivées dans les hôtels parisiens sont en hausse de 15 % en 20 ans, avec 17 millions de séjours décomptés en 2019. Malgré les ruptures de la demande résultant d'évènements internationaux ou locaux (Guerre en Irak en 2003, crise financière et économique en 2009, attentats à Paris et en Seine-Saint-Denis en 2015-2016), la courbe de la fréquentation reste tendanciellement orientée à la hausse, montrant la capacité du territoire à absorber les chocs et à connaître des périodes de convalescence courtes suivies de rebond puissants.

Présentes depuis 3 décennies en France, les locations touristiques meublées ont connu une croissance exceptionnelle, avec en particulier l'explosion de la plateforme Airbnb dans le paysage de l'offre proposée, à partir de 2012. En 2020, plus de 200 plateformes proposent une offre de locations meublées touristiques à Paris[36]. En moins de 5 ans, le nombre d'offres proposées à Paris par le leader du marché, Airbnb, est passé de 30 000 à 65 000 (+ 120 %). Si le succès de ces plateformes témoigne de la rencontre avec une demande non comblée, il n'en reste pas moins que le modèle vient concurrencer à la fois l'offre conventionnelle en hébergement touristique, mais aussi, dans certains quartiers, le parc de logements proposés à la location longue durée, challengé par un rendement nettement plus élevé.

Les déplacements des touristes, qu'il s'agisse de leur mode d'arrivée sur le territoire, ou de leurs déplacements dans le territoire, sont une autre des composantes essentielles de l'activité. À Paris, la clientèle touristique arrive majoritairement par avion (39 %), puis par le train (38 %) et enfin par la route (23 %). Cette distribution modale a varié en quelques années, au profit du train, et au détriment de la voiture. En 2019, les aéroports de Charles de Gaulle, Orly et Beauvais ont reçu 112 millions de passagers (tous voyageurs, hors transits), soit une hausse de 40 % depuis 2002. Cette croissance est imputable au nombre de passagers internationaux (+ 53 %) alors que le nombre de passagers nationaux diminue progressivement (- 7 %). Le recours à l'avion est d'autant plus fort que le pays émetteur est lointain (Américains, Chinois, Canadiens, Brésiliens). On note cependant un recours important pour les touristes en provenance de certains pays européens, en particulier l'Espagne (80,8 %) et l'Italie (77,5 %) malgré une desserte en TGV efficace. On observe néanmoins une croissance des voyages internationaux par voie ferrée, avec une fréquentation des dessertes internationales assurées depuis Paris par

**35 –** Le tourisme à Paris : données de cadrage, chiffres 2019, Assises Paris 2021 du tourisme durable, OTCP
**36 –** Apur, Locations meublées touristiques à Paris - *Situation 2020 et comparaison avec sept autres grandes villes,* note n°177 (2020)

le réseau TGV en hausse (+ 53 % de fréquentation sur l'Eurostar et + 45 % sur le Thalys entre 2003 et 2019). Le recours au train domine chez les jeunes, les clientèles d'affaires et les Britanniques.

Une fois sur place, les touristes privilégient massivement les transports en commun à leur disposition, en particulier le métro. 63 % indiquent avoir utilisé principalement le métro ou le RER pendant leur séjour à Paris-Île-de-France en 2019.

Enfin, les touristes sont de grands consommateurs des musées et monuments, de l'offre de loisirs et de détente ainsi que des commerces présents à Paris. Certains établissements sont très dépendants de la clientèle internationale (Tour Eiffel, Musée d'Orsay, grands magasins), ce qui constitue un atout la plupart du temps, une fragilité en période de crise. 62 millions de visiteurs ont fréquenté, en 2019, l'un des 66 sites parisiens référencés par l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris. Il faudrait ajouter à cette somme, les 37 millions de personnes déambulant chaque année sur les Champs-Élysées (dont 68 % de touristes), les 8 millions de personnes empruntant un bateau-promenade pour admirer Paris depuis la Seine…

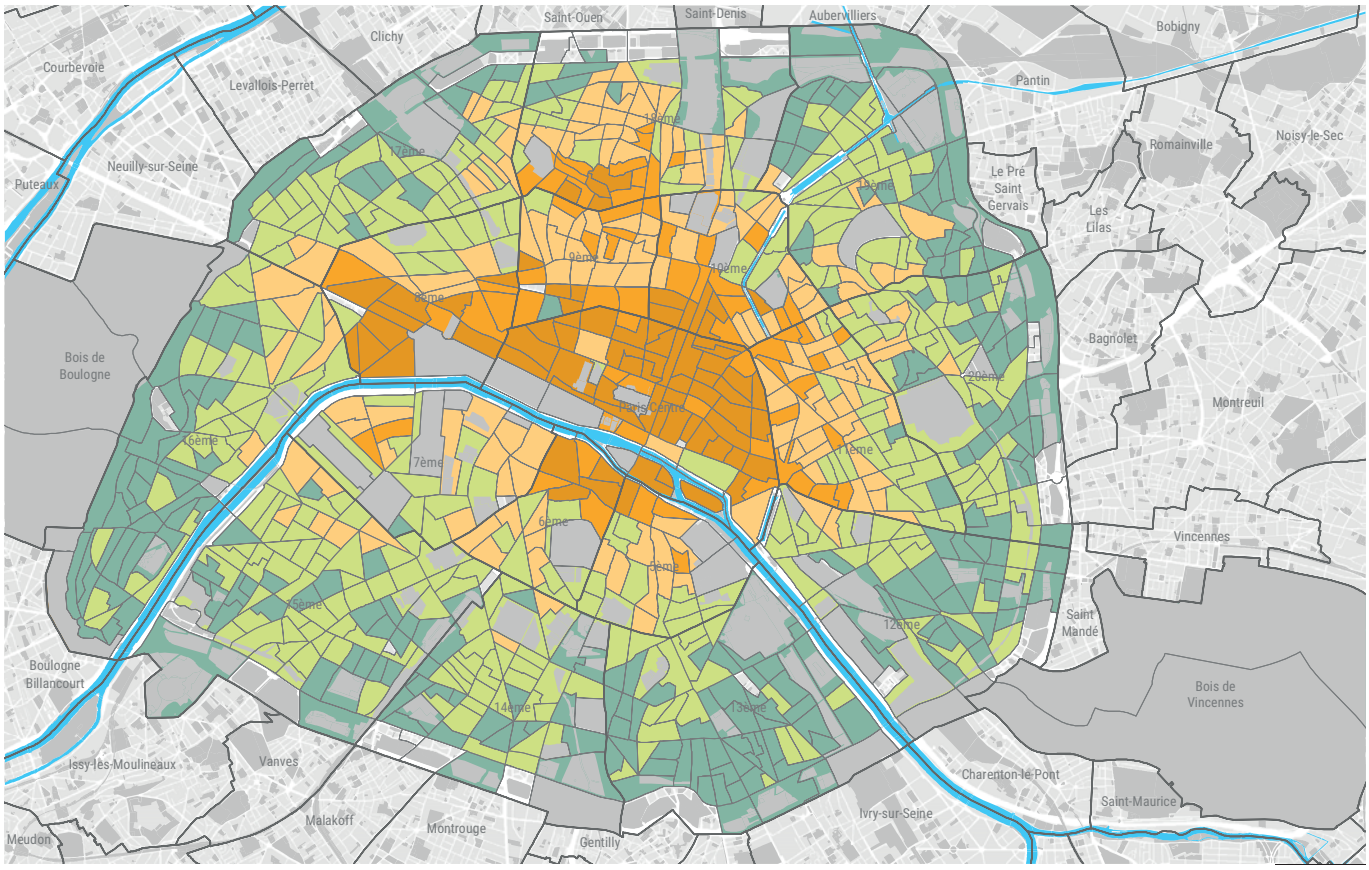
Le tourisme à Paris est l'une des clés de voûte de l'économie, le secteur est dynamique, emploie près de 220 000 salariés fin 2019 dans 20 000 établissements directement rattachés à la filière, plus encore en comptant les emplois indirects générés par le fonctionnement et l'approvisionnement des hôtels (entreprises de nettoyage, blanchisserie, fleurs, boissons.). Les retombées économiques de l'activité sont considérables, comprises entre 22 et 39 milliards d'euros à l'échelle régionale (selon les activités entrant dans le périmètre considéré). La taxe de séjour perçue par la Ville de Paris atteint 103 millions d'euros en 2019.

**Nombre de numéro d'enregistrement délivrés pour effectuer de la location meublée touristique au 1er juillet 2021 pour 1.000 résidences principales à l'IRIS ***

- moins de 25
- de 25 à 50
- de 50 à 75
- de 75 à 100
- 100 ou plus
- Principaux équipements

* Les IRIS avec moins de 10 résidences principales ne figurent pas sur la carte

Source :
Ville de Paris DLH 2021, Insee RP 2017



La croissance des flux touritiques produit également des externalités négatives : la pression sur les équipements et les espaces publics nécessite une réflexion sur une meilleure distribution spatiale et temporelle des flux (amplitude d'ouverture, nocturnes…). La forte augmentation de l'activité touristique à Paris s'est produite sur un temps long. La fréquentation hôtelière a augmenté de 27 % en 30 ans, quand elle augmentait de 413 % à Barcelone au cours de la même période. Pour autant, certains axes parisiens, monuments et abords de monuments présentent des risques de saturation, qui peuvent être amplifiés à l'occasion de grands évènements. Pour cette raison, la question d'une meilleure irrigation du territoire, d'une répartition plus équilibrée des capacités d'accueil, et la recherche de parcours alternatifs, sont au cœur des objectifs de la Ville de Paris. Le renforcement de l'offre à destination d'une clientèle plus large, et notamment domestique, est également important car il ouvrirait Paris à des publics de potentiels « repeaters » (ceux qui viennent plusieurs fois à Paris), et compenserait la dépendance à l'international du secteur, facteur de vulnérabilité. La forte croissance de la location meublée touristique, doublée d'effets de concentrations géographiques, interroge aussi l'équilibre résidentiel et commercial de la capitale.

## LE TOURISME À L'ÉPREUVE DE LA COVID-19

Plusieurs marqueurs témoignent de la récession brutale du secteur en 2020 et 2021 :

- Etabli à 29 millions en 2019, le nombre de séjours touristiques à Paris s'est replié à 11,5 millions en 2021.Le nombre d'arrivées dans les hôtels parisiens est passé de 17,1 millions 2019 à 4,9 millions en 2020, avant de remonter à 7,1 millions en 2021. Pour les nuitées, les données s'établissent respectivement à 38,0, 10,0 puis 15,3 millions. Disponibles de janvier à fin novembre 2022, les statistiques d'arrivées et de nuitées dans l'hôtellerie parisienne montrent une forte reprise avec 14,4 millions d'arrivées (sur 11 mois) et 34,2 millions de nuitées (sur 11 mois).
- Les recettes fiscales liées à la taxe de séjour à Paris ont chuté de 103 millions d'euros en 2019 à 48 millions en 2020.
- Le nombre de congrès accueillis en 2019 se portait à 1 084 en Île-de-France, il s'est réduit à 331 en 2021 (en présentiel) avec une division par deux des retombées économiques, de 1,5 milliard d'euros à 724 millions en 2021.
- Sur 51 lieux touristiques parisiens dont la fréquentation est chiffrée, le nombre de visiteurs est passé de 47 millions en 2019 à 19 millions en 2021 : la fréquentation du Musée du Louvre a été divisée par 3,4, celle du Musée d'Orsay par 3,5, ou encore celle de la Tour Eiffel par 3.
- Le volume de passagers dans les aéroports Charles de Gaulle, Orly et Beauvais s'élevait à 112 millions en 2019, avant de chuter à 34 millions en 2020 puis 44 millions en 2021. Selon le dernier état statistique, établi pour les aéroports Charles de Gaulle et Orly entre janvier et décembre 2022, le trafic passagers avoisinerait les 88 millions au cours de ces 12 derniers mois (hors Beauvais).

# Les emplois culturels à Paris

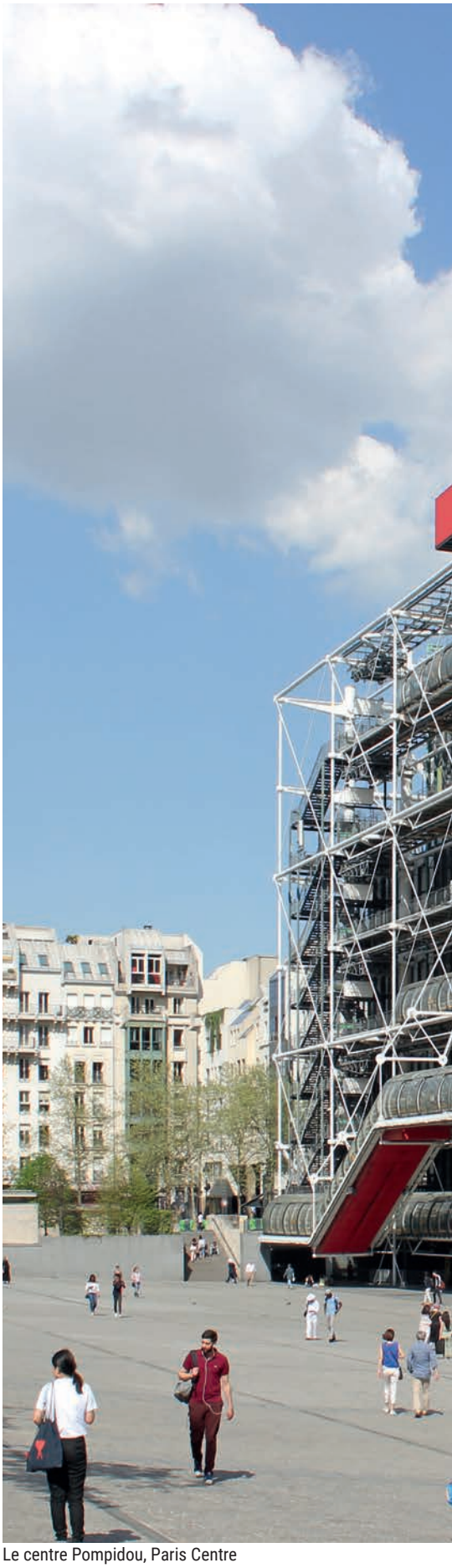
À Paris, le secteur de la culture emploie 177 000 personnes en 2017, dont 88 000 directement liées à une profession culturelle, soit 10 % des emplois parisiens. Les contrats précaires y sont plus fréquents que dans d'autres activités de services, avec une part plus élevée de CDD et d'indépendants, notamment dans les domaines de la musique et du spectacle vivant, qui comprennent entre autres les intermittents du spectacle. En plus de ces emplois, 53 000 personnes exercent une profession culturelle sans pour autant travailler dans un secteur directement lié à la culture (designer dans l'automobile ou comptable dans une société de production par exemple). Au total, près de 230 000 emplois relèvent d'un secteur ou d'une profession liés à la culture à Paris.

Le cinéma-audiovisuel est un domaine d'activité particulièrement concentré à Paris (38 % des emplois français du secteur), tout comme le secteur du patrimoine (33 %) et du livre (32 %). Cette concentration s'explique notamment par l'implantation historique du livre dans le Quartier latin (éditions Larousse, Hatier…), et des musées et institutions culturelles le long de la Seine (Musées du Louvre et d'Orsay, Bibliothèque François Mitterrand…).

Certaines localisations ont été impulsées par des politiques publiques comme l'audiovisuel dans les 15e et 16e arrondissements parisiens (Maison de la radio…), en continuité avec Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. À l'ouest, les entreprises de la presse et de la publicité sont aussi très présentes dans le quartier d'affaires du Triangle d'or (Champs-Élysées, 8e et 17e arrondissements). Les arts visuels, l'architecture, et le spectacle vivant sont plus présents dans les arrondissements du nord et de l'est parisien. Les établissements de spectacle vivant se répartissent sur l'ensemble du territoire régional mais gardent néanmoins une très forte présence à Paris (environ 500 salles de théâtre et de spectacle privées). Le poids de l'emploi culturel est plus élevé dans les 3e (16 % des emplois), 11e (16 %), 5e (15 %), 6e (13 %) et 18e arrondissements (13 %).

Paris propose une offre culturelle extrêmement dense par rapport au reste du territoire et concentre la majorité des emplois du secteur de la culture : 57 % des emplois d'Île-de-France (88 % dans la Métropole). Toutes les professions ne sont néanmoins pas représentées de la même manière. Certains acteurs, notamment des métiers de la production audiovisuelle ou théâtrale, peinent à trouver des espaces suffisamment grands à des prix abordables pour y exercer leur activité.

La crise de la Covid-19 a fragilisé les professionnels et les emplois du secteur culturel dans la durée. Le volume d'heures rémunérées a baissé au total de -12 % à Paris entre 2019 et 2020 (-11 % en Île-de-France et -9,5 % au niveau national). La perte d'activité en 2020 a été sévère dans le spectacle vivant et la musique (respectivement -32 % et -27 % d'heures rémunérées à Paris entre 2019 et 2020) et perdure début 2021. Certains domaines se sont à l'inverse mieux relevés que d'autres à l'issue du premier confinement (livre, presse, production et post production de films, édition de chaînes de télévision), d'autres ont même été dopés par la crise (jeu vidéo, streaming).



Le centre Pompidou, Paris Centre

© Apur - Clément Pairot

# Le commerce parisien, un secteur concurrencé par le e-commerce

## Une spécificité parisienne, un commerce de rue ancien, dynamique et en perpétuelle adaptation

Le commerce a une relation privilégiée avec Paris depuis ses origines, particulièrement dans la partie la plus centrale de son territoire où il est très dense et crée, par son animation, un paysage urbain exceptionnel. Au début du XIXe siècle, ce sont la création des passages couverts, dont le modèle s'exporte dans les grandes villes d'Europe, puis l'avènement des Grands Magasins, où les différentes sortes de boutiques sont réunies sous un même toit.

Un siècle plus tard, à partir des années 1970, le développement très rapide de la grande distribution fait craindre, un moment, la fuite des clients vers les grandes surfaces de périphérie. De fait, une proportion de Parisiens, habitant dans les quartiers périphériques, sont attirés par ces nouveaux centres et la possibilité d'achats rapides et groupés. Mais la capacité de résistance du petit commerce parisien et la limitation faite aux hypermarchés de s'installer dans la capitale, a évité de connaitre jusqu'à présent une régression du tissu commercial comme cela s'est produit dans certains centres villes de province.

## Une densité commerciale très forte

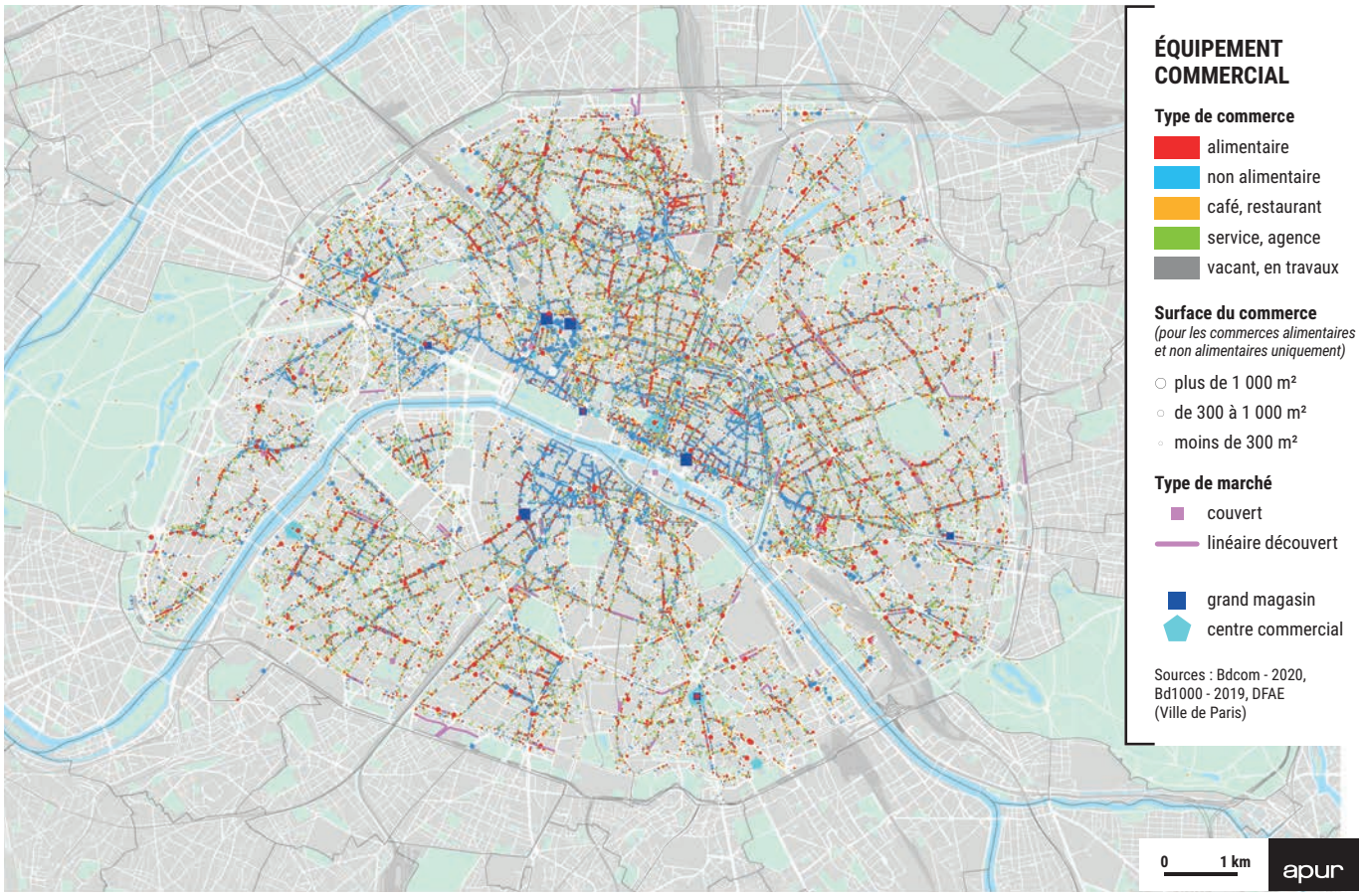
Paris se caractérise par une structure commerciale diversifiée, où se mêlent les commerces de la vie quotidienne et les commerces de destination, les cafés et les restaurants, notamment ceux tournés vers la clientèle touristique plus nombreux dans les arrondissements centraux. Ce tissu commercial est aussi d'une densité exceptionnelle tant en nombre de commerces par habitant (28 commerces pour 1 000 habitants)[37] qu'en nombre de commerces par km de voies (4,3 commerces pour 100 m de voies). Cette densité est sans équivalent d'après les comparaisons établies avec les départements de la petite couronne (environ 10 commerces pour 1 000 habitants) et les centres-villes des autres grandes villes françaises. Celui-ci est resté stable depuis 20 ans, avec un nombre constant d'environ 60 000 cellules commerciales, mais en se transformant petit à petit. Le commerce de grande distribution, ne pouvant pas ouvrir de grands établissements a créé un format de magasins plus petits, adaptés au centre-ville qui a concurrencé les commerces alimentaires traditionnels.

En 20 ans, le nombre de superettes et supermarchés à Paris a doublé, passant de 546 en 2000 à 1 050 en 2020. Avec la prise de conscience des enjeux environnementaux et les aspirations des Parisiens à mieux manger, mieux consommer, on constate la forte augmentation des magasins alimentaires bio, des produits locaux vendus en circuits courts, en vrac. Participant de la même tendance à prendre soin de soi, la percée des salles de sport se poursuit tout comme la hausse des parapharmacies, des parfumeries, des salons de massage et des ongleries.

Paris est la ville au monde qui concentre le plus de librairies. Celles-ci se sont concentrées depuis longtemps dans le Quartier Latin, à cheval sur les 5e et 6e arrondissements. Le nombre de librairies diminue depuis plus de 20 ans à cause notamment du commerce en ligne. S'ajoutent les faibles marges et le coût de l'immobilier parisien qui précipitent les fermetures.

Afin d'enrayer cette chute, l'opération Vital'Quartier 2 de la Semaest, initiée en 2008, intervient pour maintenir des librairies dans le Quartier Latin en préemptant et rénovant les locaux. Cependant, plusieurs librairies nouvelles s'ancrent dans les quartiers périphériques. Elles développent des rayons spécialisés et pour se démarquer des sites de vente en ligne, elles organisent aussi des rencontres, des dédicaces avec des auteurs.

**37 –** Apur, Observatoire du commerce à Paris (2021) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/observatoire-commerce-paris-bdcom




## NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS PAR ARRONDISSEMENT

Source : Apur, BDCom 2020

apur

## Mono-activité et revitalisation commerciale

Les regroupements de commerces d'un même type sur quelques rues existent depuis toujours à Paris ; citons entre autres les antiquaires dans le « Carré-Rive-Gauche » ou les comptoirs d'achat et de vente d'or de la rue Vivienne. Cependant pour certaines activités, les concentrations se sont étendues à des quartiers entiers entrainant un manque de diversité pour les habitants, voire une disparition des commerces du quotidien. Ce fut le cas, à partir des années 1970-80 pour les commerces de gros de textile et habillement dans les quartiers du Sentier et de Sedaine-Popincourt. L'action de revitalisation menée par la Semaest, depuis 2004, à travers les opérations « Vital'Quartier 1 et 2 » et la difficulté économique et logistique de se maintenir dans le centre de Paris ont précipité le départ de ces commerces de gros. En 20 ans, de 2000 à 2020, leur nombre est passé d'environ 2 200 à 550, soit -75%. Les périmètres de revitalisation englobent aussi d'autres plus petits secteurs où des regroupements se sont formés, comme les magasins de matériel informatique, rue Montgallet ou les sex-shops, rue Saint-Denis ; mais globalement la mono-activité ne progresse plus, voire diminue à Paris. La lutte contre la vacance et la redynamisation du commerce, qui est l'autre versant des opérations de revitalisation menées par la Semaest est plus difficile à mener. Pour y parvenir, en plus des périmètres « Vital'Quartier », un Contrat de revitalisation artisanal et commercial a été mis en place sur 12 zones en 2017.

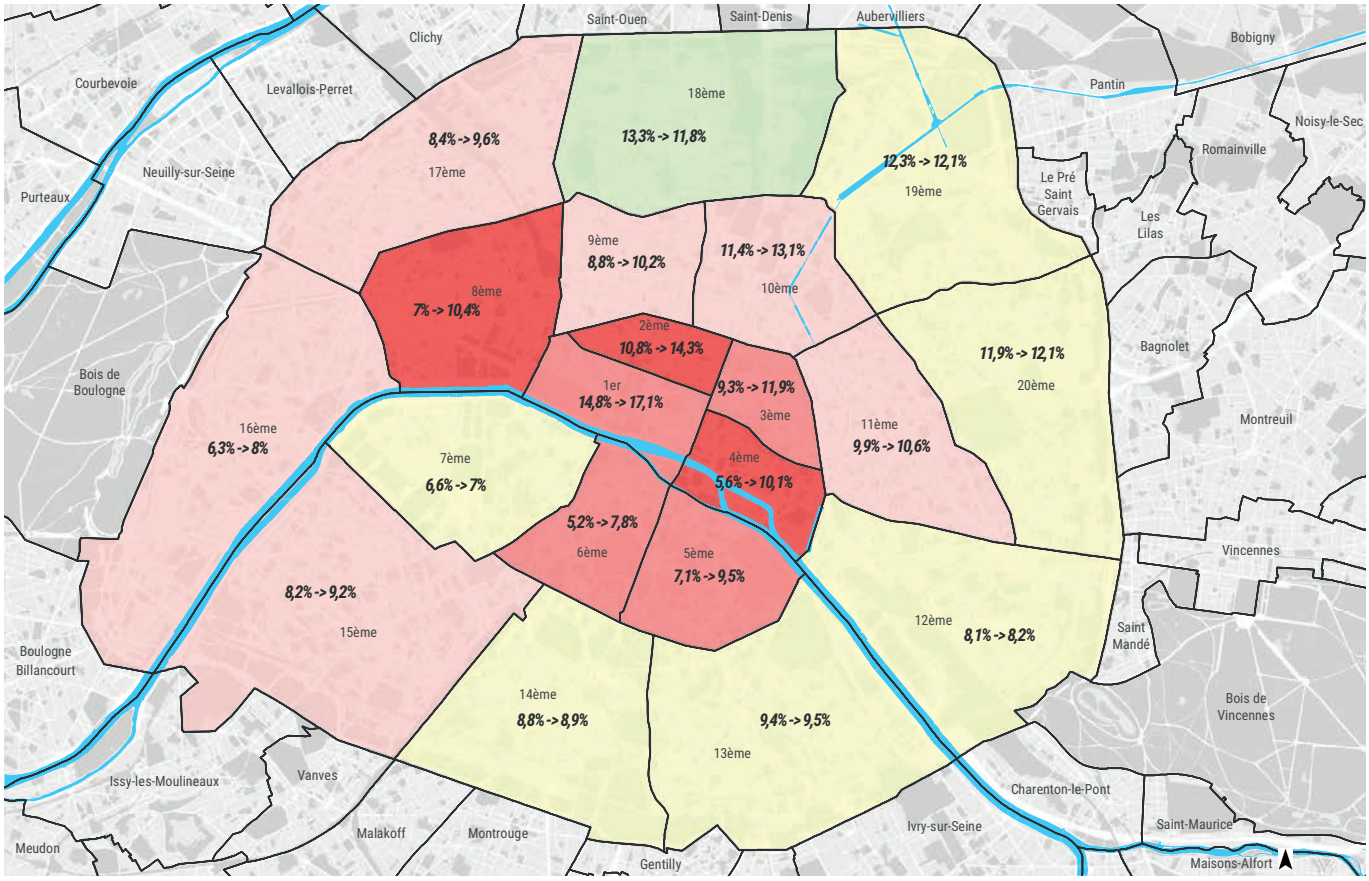
### ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

**Évolution 2017-2020 (en points)**

- Diminution (-2 à -0,5)
- Stabilité (-0,5 à + 0,5)
- Augmentation (+0,5 à +2)
- Forte augmentation (+2 à +3)
- Très forte augmentation (+3 ou plus)

Source : Apur, BDCOM 2020

**Note de lecture :**
La carte présente les taux de vacance par arrondissement en 2017 et en 2020. À titre d'exemple, dans le 1er arrondissement, ce taux est passé de 14,8% en 2017 à 17,1% en 2020.
La couleur des arrondissements représente l'évolution (en points) du taux de vacance entre 2017 et 2020.
Dans le 1er arrondissement, cette évolution est de 2,3 points.



## La révolution du commerce en ligne

Depuis plus de 10 ans, l'essor du commerce en ligne et l'évolution des pratiques de consommation qui l'accompagnent, expliquent en grande partie la quasi-disparition de certains types de magasins ou de services commerciaux comme les vidéoclubs, les sex-shops et, plus récemment, la diminution des agences bancaires, agences d'intérim, agence de voyages ou bien encore les difficultés rencontrées par les librairies et la très forte baisse du nombre de magasins d'équipement de la personne (habillement, chaussures, bijouterie). Les grandes enseignes n'hésitent plus à fermer des magasins pour se recentrer sur la vente en ligne.

Pour s'adapter aux spécificités du contexte parisien, la grande distribution a développé, depuis quelques années, le concept de « drive piéton » où les clients ne viennent pas en voiture mais à pied pour retirer les paquets, préparés pour eux, à la suite d'un achat en ligne. L'avantage pour le client est de disposer, par internet, d'une offre beaucoup plus importante de produits et de payer moins cher que dans une supérette ou un supermarché traditionnel. En moins de 2 ans, plusieurs distributeurs ont ainsi constitué un réseau de « drives piéton » à Paris. Mais plus récemment, certains starts up se sont lancées sur ce marché pour proposer des livraisons en un temps très réduit, de l'ordre du quart d'heure. Elles investissent dans tous les quartiers des locaux en rez-de-chaussée qu'elles transforment en petit entrepôt, ce qui peut, à terme, transformer l'ambiance des voies parisiennes. On constate, enfin, des processus similaires concernant la restauration, où des livraisons à partir d'anciens magasins uniquement dédiés à la préparation de plats alimentaires se développent de plus en plus (dark kitchen).

Depuis deux ans et demi, la crise sanitaire et les confinements ont eu un effet d'accélérateur concernant les achats en ligne. Les commerces physiques doivent se réinventer, s'adapter, ce que certains ont déjà commencé à faire en visant l'omnicanal, c'est-à-dire la présence via tous les canaux de ventes qu'ils soient physiques ou digitaux. Cette approche touche tous les types de commerce, du commerce artisanal de quartier aux grandes chaînes nationales ou internationales. Avec la diversification des canaux de ventes, le rôle des boutiques change. Pour rester attractives celles-ci doivent offrir ce que le e-commerce ne peut pas offrir. « L'expérience client » est mise en avant, devant la quantité et l'offre de produits disponibles. Ainsi, l'objectif de la boutique n'est plus de vendre directement des produits mais plutôt une image de marque, qui va pousser le client à acheter, en boutique ou en ligne.

Le commerce en ligne, qui se développe au détriment du commerce en boutique, créé de nouveaux flux de déplacements (entre entrepôts et particuliers plutôt qu'entrepôts et boutiques). Des questions se posent alors sur la logistique associée à ces flux et la pollution qu'ils engendrent.

# La logistique urbaine, un service indispensable au fonctionnement de la ville

## Un acteur clé de l'économie parisienne, tant en termes d'emplois que de service à la population et aux entreprises

En considérant l'emploi des entreprises du secteur logistique ainsi que les fonctions logistiques des entreprises des autres secteurs économiques, la logistique représente plus de 66 000[38] emplois à Paris, soit près de 18 % des 373 440 emplois logistiques de la Région Ile-de-France, et 3,6 % des emplois parisiens. En outre, la logistique est une fonction essentielle du fonctionnement des entreprises, y compris si leur activité principale est d'une autre nature : plus d'un emploi logistique sur 5 est opéré dans une entreprise classifiée hors du secteur logistique.

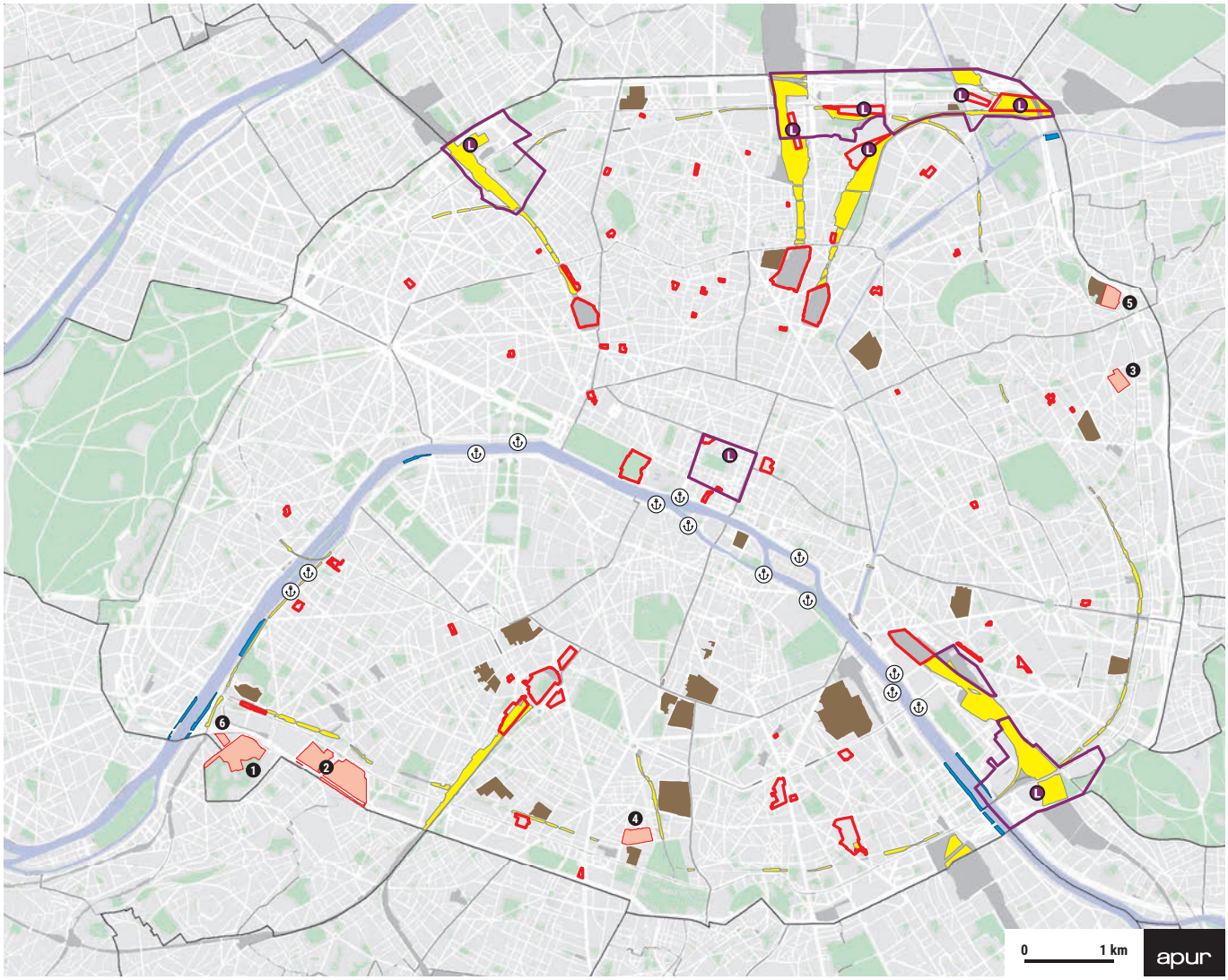
La logistique s'inscrit également de plus en plus dans la vie quotidienne des Parisiens avec l'essor du e-commerce déjà engagé depuis plusieurs années et les demandes croissantes de la livraison à domicile engendrées par la situation sanitaire récente. Selon la Fevad[39], en 2019, en France, le commerce en ligne représentait presque 10 % du commerce (hors commerce de gros), soit 103 milliards d'euros. Ce qui représente une croissance de 244 % par rapport aux 30 milliards d'euros générés en 2010. Le secteur logistique doit s'adapter rapidement pour être en mesure de prendre en charge ces flux en rapide augmentation. La réduction de l'empreinte écologique de la logistique est une préoccupation majeure. Le report modal, l'adaptation des motorisations des véhicules (en lien avec la mise en place de la ZFE métropolitaine) couplés à la décarbonation du dernier kilomètre (livraison en petit porteur électrique ou vélo-cargo) et à l'adaptation des horaires de livraisons sont les axes identifiés peu à peu mis en place pour développer une logistique plus vertueuse. La mise en œuvre de ces actions pose la question de la disponibilité foncière et l'équilibre économique, notamment en secteur dense. Le renouvellement de la flotte de véhicules et le coût de mise en place d'un maillage logistique dans des secteurs où la pression foncière est forte impactent fortement l'équilibre financier de l'activité. Le PLU est un outil règlementaire qui peut apporter une réponse concrète à ces enjeux.

## Un maillage foncier à préserver à différentes échelles

De fait, le PLU actuel s'est emparé des problématiques foncières de la logistique en incluant des dispositifs adaptés aux différentes typologies d'espaces nécessaires au maillage théorique à plusieurs échelles préconisé par les acteurs du secteur. L'échelle la plus grande à Paris est celle des entrepôts et hôtels logistiques, à l'image de celui de Chapelle International inauguré en 2018. Ce type de site permet une massification des flux et leur report potentiel vers le fer ou encore le fleuve, les modes d'acheminement les plus respectueux de l'environnement. L'échelle inférieure est celle de l'Espace de Logistique Urbaine (ELU) qui permet le transbordement des marchandises vers des véhicules légers et propres pour les livraisons du dernier kilomètre. Pour favoriser leur création et leur répartition homogène sur le territoire, indispensables pour aboutir à un modèle logistique plus propre, le PLU actuel identifie 62 parcelles en tant que périmètres de localisation. De nombreux sites existants peuvent accueillir des ELU et ce dispositif règlementaire permet de les protéger d'une transformation vers d'autres fonctions.

Ces outils ont été complétés ces dernières années par plusieurs appels à

**38 –** INSEE, RP2017, Commune au lieu de travail
**39 –** Fédération du e-commerce et de la vente à distance




**LES MESURES EN FAVEUR DE LA LOGISTIQUE DANS LE PLU DE PARIS**

**Zone UGSU : caractéristiques des emprises**

- Quais (Seine et canaux)
- Ferroviaire
- Santé
- Autres*

*** Détail**

1. Héliport de Paris-Issy
2. Parc des expositions
3. Réservoir de Ménilmontant
4. Réservoir de Montsouris
5. Réservoir des Lilas
6. Syctom

**Zone UG : périmètres de localisation logistiques**

- Périmètres pour la création d'ELU

**Zone UV**

- Plateformes de transit des marchandises

**Secteurs OAP**
(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- Périmètres OAP avec programme logistique
- L Localisation d'équipement logistique

Sources : Apur, Ville de Paris

projets innovants ayant tous comme objectif de réintroduire la logistique dans le paysage urbain, et qui ont permis la création d'équipements logistiques sur des délaissés urbains comme, par exemple, dans l'espace situé sous le boulevard périphérique à la porte de Pantin, ou dans des parkings sous-utilisés.

En outre, la question du maillage logistique doit intégrer une échelle plus vaste que celle de la ville de Paris, a minima celle des communes riveraines, pour l'irrigation de la logistique de proximité et aussi ses interactions avec les sites métropolitains et franciliens.

## L'immobilier logistique parisien

Le maillage de l'immobilier logistique parisien est constitué de 56 sites représentant plus de 130 000 m². Les entrepôts de la grande distribution (46 000 m²), les agences de la messagerie (39 000 m²) et le transport (27 500 m²) representent les 3 filières les plus importantes à Paris en nombre de m².

L'immobilier logistique se concentre notamment au nord de Paris et dans le secteur de Bercy pour les sites les plus grands placés historiquement le long des faisceaux ferroviaires. Toutefois, la taille moyenne des sites logistiques est modeste, du fait de la pression foncière dans la capitale.

Le maillage logistique tend à se compléter par des espaces de logistique urbaine plus réduits et une augmentation de l'offre dédiée à la messagerie et à l'alimentaire.

Plusieurs dynamiques sont à l'origine du développement de ces petites surfaces de logistique. D'une part les acteurs du e-commerce sont conscients des changements sociétaux dus à la progression des achats dématérialisés et donc du besoin d'être au plus proche des lieux de consommations pour être concurrentiel. D'autre part, la municipalité a pris conscience de l'importance de réguler cette activité à travers son PLU. Enfin, des entreprises privées qui voient leurs activités évoluer ont mis à disposition du foncier leur appartenant pour développer cette activité, de façon permanente (dans les parkings sous utilisés par exemple) ou temporaire (dans les dépôts de bus RATP disponibles en journée).

## La logistique fluviale

La ville de Paris est dotée de 3 grandes infrastructures de transport fluvial : La Seine, le Canal de l'Ourcq et le canal Saint-Denis. Ces voies d'accès aux ports multimodaux de Gennevilliers et de Bonneuil-sur-Marne à l'échelle de la Métropole sont aussi des accès aux ports maritimes de Rouen et du Havre.
Pour limiter les flux urbains et les sources de pollution atmosphérique, la ville de Paris prévoit dans son plan Climat de développer le fret fluvial d'ici 2030 en multipliant par 3 le trafic. Elle a également adopté en 2022 une nouvelle stratégie de logistique urbaine pour 2022-2026 qui encourage la voie fluviale et soutient le développement de nouvelles filières comme le transport de déchets ou la distribution urbaine.

Au abord de ces voies d'eau, il existe de nombreux espaces d'implantation d'activités, de développement économique et de valorisation du transport de marchandises via les ports et les quais publics ou privés.
Le maillage fluvial parisien est organisé autour des 36 ports urbains qui accueillent trois types d'usages :

- **Les ports d'activités économiques, logistiques et services urbains** qui concernent l'accueil d'activités des filières du BTP, des produits valorisables, et de la logistique urbaine ;
- **Les ports de transports de passagers avec animation-loisir** ;
- **Les ports d'animation et de loisir**.

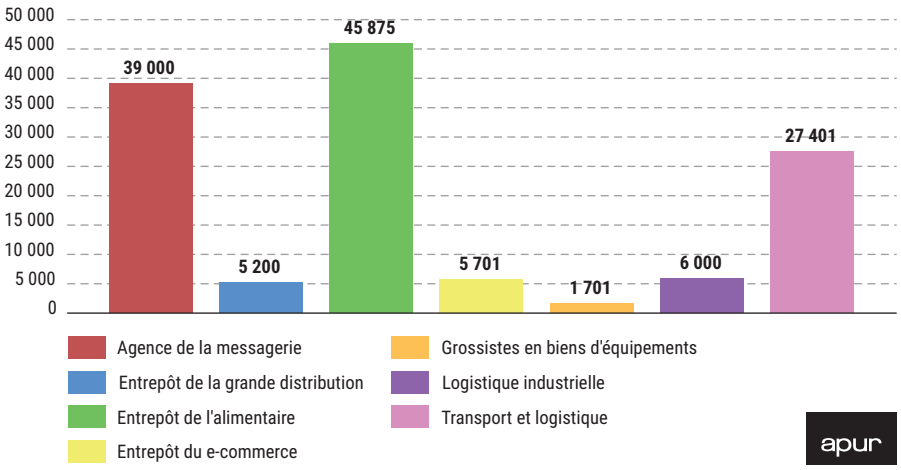
Une partie de ces ports sont libres de toutes occupations annuelles et réservés à des usages limités dans le temps. Ils représentent une multiplicité de points d'accès à la voie d'eau et accueillent ponctuellement soit **des terres pleins logistiques** (par exemple l'acheminement du circuit de Formule Electrique sur le port du Gros Caillou) soit des équipements en temps partagés. Ces derniers sont organisés autour d'un réseau de **7 quais à usage partagé** (QUP) dédiés principalement au transport de marchandises et autour d'un réseau de **32 postes d'escales en temps partagé** entre opérateurs ou affectées à un transporteur. Ils offrent également des possibilités pour la logistique urbaine.

Le transport fluvial longtemps réservé au transport de marchandise couvre désormais le secteur de la logistique urbaine, des secteurs de la grande distribution, de la messagerie et d'e-commerce en association a des modes de livraison légers (vélo cargo, véhicules électriques) pour assurer la livraison du dernier km

Les ports Victor, Tolbiac, Point du Jour, Bercy-Amont et Javel-Bas concentrent à eux seuls plus de 90 % du trafic fluvial sur la Seine et concerne majoritairement les matériaux de construction (par exemple les livraisons de granulats pour les 8 centrales à béton parisiennes implantées le long de la Seine ou des canaux).

Des entreprises d'autres secteurs font également appel au fluvial. Depuis 2012, Franprix livre en produits sec ses magasins parisiens depuis le port de la Bourdonnais ou plus récemment Ikea qui livre ses clients parisiens depuis le port de Bercy.

**NOMBRE DE M² PAR FILIÈRE (T1)**



## MAILLAGE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN 2022

**Type d'entrepôt**

- Transport et logistique
- Logistique industrielle
- Entrepôts de l'alimentaire
- Entrepôts du BTP
- Entrepôts de la grande distribution
- Agence de messagerie
- Entrepôts du e-commerce
- Grossistes en bien d'équipements

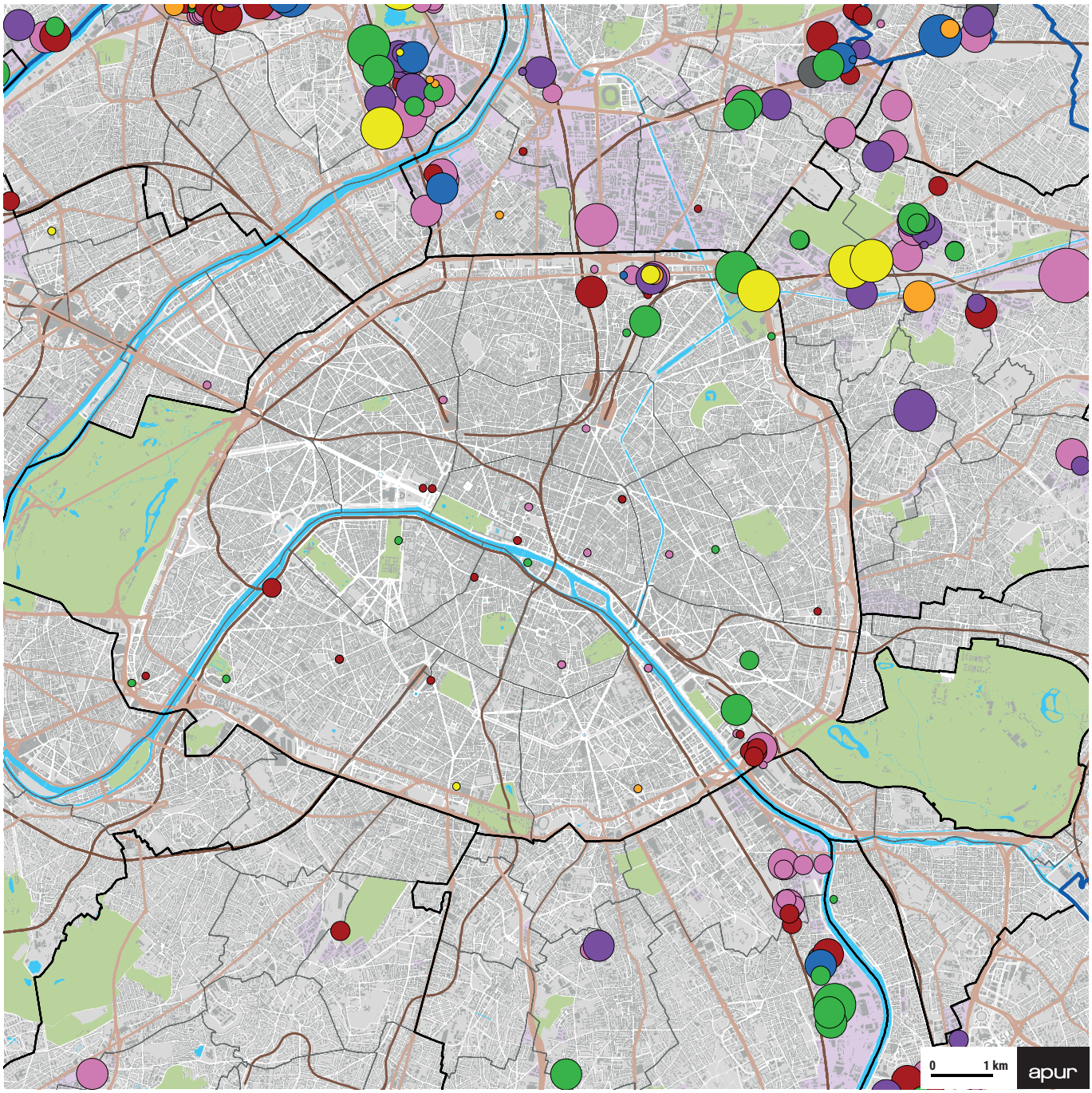
**Surface d'entrepôt**

- plus de 50 000 m²
- entre 20 000 et 50 000 m²
- entre 5 000 et 20 000 m²
- entre 1 500 et 5 000 m²
- moins de 1 500 m²

- Autoroute et voie rapide
- Voie ferrée
- Zone d'activité économique
- Aéroport , activité portuaire, infrastructure de transports
- Cimetière, espace vert, sport
- Emprise bâtie

- Limite de la Métropole
- Limite de la ZFE-m
- Limite des EPT

Sources : SIRENE 2018, demandes d'agréments DRIEAT. Contributions : Base de données des entrepôts de l'Ifsttar - A. Heitz, 2016, CD93, EPT 12, Haropa Port
Traitement et consolidation : Apur, 2022



# L'alimentation durable à Paris

« L'alimentation durable est l'ensemble des pratiques alimentaires qui visent à nourrir les êtres humains en qualité et en quantité suffisante, aujourd'hui et demain, dans le respect de l'environnement, en étant accessible économiquement et rémunératrice sur l'ensemble de la chaîne alimentaire. » (ADEME)

## Des inégalités d'accès à l'alimentation à Paris

En 2020, Paris compte 7 682 commerces alimentaires, cependant la cartographie de la densité de l'offre alimentaire à Paris fait apparaître de grandes inégalités territoriales. La majorité des quartiers périphériques comptent moins de 6 commerces alimentaires pour 2 200 résidents en moyenne, contre plus de 13 pour le centre de Paris.

L'offre alimentaire durable à Paris a considérablement augmenté depuis deux décennies, passant de 123 commerces alimentaires biologiques en 2003 à 375 en 2021, soit un pour 6 500 habitants environ. Ces commerces se concentrent majoritairement sur la rive droite de la Seine. Ils sont accessibles à moins de 5 minutes de marche par environ 77% des parisiens et certaines zones de carence sont particulièrement notables, à l'ouest (7e, 8e et 16e arrondissements) ainsi que sur une très grande partie de la bordure périphérique (13e, 18e, 19e et 20e notamment).

Ces zones de carence sont partiellement résorbées par les services de paniers (Amap, Ruche qui dit oui…), notamment dans les 12e, 13e et 18e arrondissements.

## Un lien avec les terres agricoles franciliennes à renforcer

La surface agricole nécessaire pour nourrir Paris a été évaluée à plus de 800 000 ha, par l'outil CRATER, développé par Les Greniers d'Abondance.

En 2018, il était estimé que 186 producteurs (soit 16 % des exploitations franciliennes de fruits, légumes et d'élevage), distants de 44,1 km de Paris en moyenne, approvisionnaient les commerces alimentaires biologiques et les paniers. Pour rappel, les cultures franciliennes ne couvrent que 10 % de la consommation parisienne de fruits et légumes, et 82 % de la surface agricole utile francilienne est dédiée aux grandes cultures et à l'export. C'est pourquoi le bassin d'approvisionnement de Paris s'étend à 660 km en moyenne (légumes du Val de Loire, fruits du Roussillon…) et se complète de bassins d'approvisionnement étrangers tels que l'Espagne, l'Italie, l'Afrique Centrale ou l'Amérique du Sud pour les fruits et légumes.

Le développement de nouvelles filières courtes de proximité permettra la diminution de la distance moyenne d'approvisionnement, ainsi que la part de l'alimentation dans le bilan carbone parisien (près de 20 % aujourd'hui). C'est un des objectifs fixé par les états généraux de l'agriculture et de l'alimentation durable (EGAAD) qui se tiennent au second semestre 2021 et c'est également un des objectifs du Plan Alimentation Durable 2021-2026 d'atteindre 100 % d'alimentation durable dans la restauration collective, dont 50 % issus de filières courtes de proximité, à horizon 2026. À noter que depuis 2019, plus de 50 % des repas servis dans les 1 300 établissements de la restauration collective parisienne (30 millions par an) sont labellisés Agriculture Biologique, Label Rouge, Marine Stewardship Council ou Pêche Durable.

La logistique est un des secteurs à renforcer pour favoriser le développement de ces nouvelles filières. Les aires logistiques intramuros situées aux portes de Paris semblent essentielles à ce titre.

## Des lieux de transformation et de valorisation des surplus alimentaires

Aujourd'hui, les commerces alimentaires biologiques parisiens sont alimentés par 122 transformateurs franciliens (fromage, jus de fruits, brasseries, confitures, pâtes…). Cette filière en pleine croissance en Ile de France et à Paris représente encore une part faible du marché.

D'autre part, en 2017, 34 000 tonnes de nourriture emballée ont été jetées à Paris. La réduction du gaspillage alimentaire nécessite le maintien et le développement de lieux de transformation des invendus. Paris dispose d'une forte capacité de transformation avec plus 15 000 restaurants, cuisines partagées et restaurants collectifs.

## Le déploiement de l'agriculture urbaine se poursuit

Le dispositif ParisCulteurs a permis d'installer 56 sites en agriculture urbaine. Paris totalise ainsi 30 hectares d'agriculture en 2020. Ces surfaces cultivées permettent d'offrir aux Parisiennes et aux Parisiens des produits très frais. Ces sites jouent un rôle de sensibilisation essentiel à l'agriculture et l'alimentation, et peuvent également permettre de réduire l'îlot de chaleur urbain ou d'absorber localement les eaux pluviales.

Ces sites produisent fruits, légumes, fleurs, aromates ou encore du houblon, répondent à de nombreux défis. Le développement de l'agriculture en ville, n'a pas pour finalité d'assurer l'autosuffisance alimentaire des Parisiennes et des Parisiens. Même poussées à l'extrême, ces productions n'y suffiraient pas. En revanche, cela permet de recréer des lieux de préservation de la biodiversité, de créer des trames vertes au cœur des villes denses, de limiter nos émissions des gaz à effet de serre en développant des circuits courts de proximité… C'est aussi le moyen de créer des emplois, inclusifs et non-délocalisables, du lien social et de former les plus jeunes à une relation toute différente à la nature et à l'agriculture. Cultiver la ville participe pleinement à la stratégie « Climat » de Paris.

## DENSITÉ DE L'OFFRE ALIMENTAIRE PAR HABITANT

Source : Ville de Paris, Apur, BDCom 2020

## NOMBRE DE COMMERCES ALIMENTAIRES BIOLOGIQUES ET ZONES DE CARENCES EN OFFRE BIOLOGIQUES

Source : Ville de Paris, Apur, BDCom 2020

# 4.5 De nouvelles formes d'économies accompagnées par la Ville de Paris

## Le développement d'un écosystème accueillant à Paris pour l'innovation et les startups

Les startups accélèrent l'innovation dans tous les secteurs d'activité. Leur valeur repose tout ou partie sur le numérique comme dans les technologies de la santé, les technologies vertes, les biotechnologies, la finance ou l'industrie. Il est toutefois difficile d'en déterminer le nombre exact et de les décrire.

L'innovation est un des ressorts de l'économie parisienne et Paris, au cœur de la région, est perçue à l'échelle internationale comme un écosystème accueillant pour les startups.

Le soutien à l'innovation de la mairie de Paris a contribué au développement de cet écosystème et à son rayonnement à l'international. Il s'est d'abord traduit par le développement d'un immobilier spécifique destiné à accueillir et accompagner les entreprises innovantes. Avec la mise en œuvre du plan incubateurs/pépinières parisien, la surface dédiée aux entreprises est passée de 5 000 m² à Paris en 2001 à 103 000 m² en 2014. En 2014, la mairie de Paris a lancé un nouveau plan d'action à l'horizon 2020 autour d'engagements en faveur du développement économique et du soutien à l'emploi. Il prévoyait d'investir 100 millions d'euros supplémentaires pour soutenir les entreprises innovantes et les pépinières d'entreprises avec l'ambition d'offrir à Paris une visibilité mondiale et d'attirer davantage les startups étrangères en développant des « clusters » autour des incubateurs. Plus de 155 000 m² supplémentaires de lieux d'innovation ont été livrés dans la période à Paris, principalement dans l'Arc de l'innovation[40], portant la surface consacrée fin 2019 à ces activités à 258 000 m².

Paris&Co est l'agence de développement économique et d'innovation de Paris et de la métropole. Elle favorise la diffusion de l'innovation à travers l'incubation de startups françaises et étrangères, l'expérimentation de solutions innovantes, l'organisation d'événements dédiés à l'innovation (Hacking de l'Hôtel de Ville, Option Innovation…) et la mise en relation entre startups, grands comptes et institutions, ainsi que par la création de deux quartiers d'innovations urbaines dans les 13e et 18e arrondissements de Paris, permettant de tester des innovations dans l'espace public. Avec un réseau de plateformes thématiques sur de grands enjeux urbains,

**40 –** L'Arc de l'innovation est un projet métropolitain initié en 2015 par les territoires de Paris, Est Ensemble, Plaine Commune et Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'articule autour d'une communauté de lieux et d'acteurs innovants dans les domaines économique, social et sociétal. Voir Apur, L'Arc de l'innovation : un exemple de coopération souple (2018) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/arc-innovation-un-exemple-cooperation-souple

Paris&Co contribue à structurer et animer un large réseau de startups sur des domaines comme le tourisme urbain, les industries créatives, le sport, l'alimentation… Paris&Co a ainsi accompagné plus de +1300 nouvelles entreprises depuis 1998 et +1100 entre 2006 et 2020. Elles ont permis de soutenir 4500 emplois pour un CA de 123M€ en 2020.

En quelques années, l'écosystème des structures d'accompagnement parisiennes s'est étoffé de nouvelles structures portées par des banques ou des acteurs privés. De nouvelles formes d'accompagnement sont apparues avec les accélérateurs et, plus récemment, les startups studios. En 2017, un nouveau modèle d'accompagnement a vu le jour avec l'ouverture de Station F dans le 13e arrondissement : un campus numérique, regroupant dans un même lieu de 34 000 m², startups, financeurs et acteurs de l'innovation.

Paris et sa région disposent d'atouts importants pour être un terreau fertile pour l'innovation et les startups : un tissu économique diversifié qui confère une certaine résilience face aux crises ; un capital humain et financier dédié à la recherche et au développement avec une forte densité d'étudiants, de doctorants et de chercheurs, des établissements de recherche publique et privée ; un accès facile à de très nombreuses formations techniques et scientifiques à travers l'université, les grandes écoles et les filières professionnelles ; un cadre d'accompagnement diversifié pour accélérer la croissance : financeurs, réseaux et pôles de compétitivité, des structures d'appui diversifiées ; un vaste marché en direction des particuliers ou

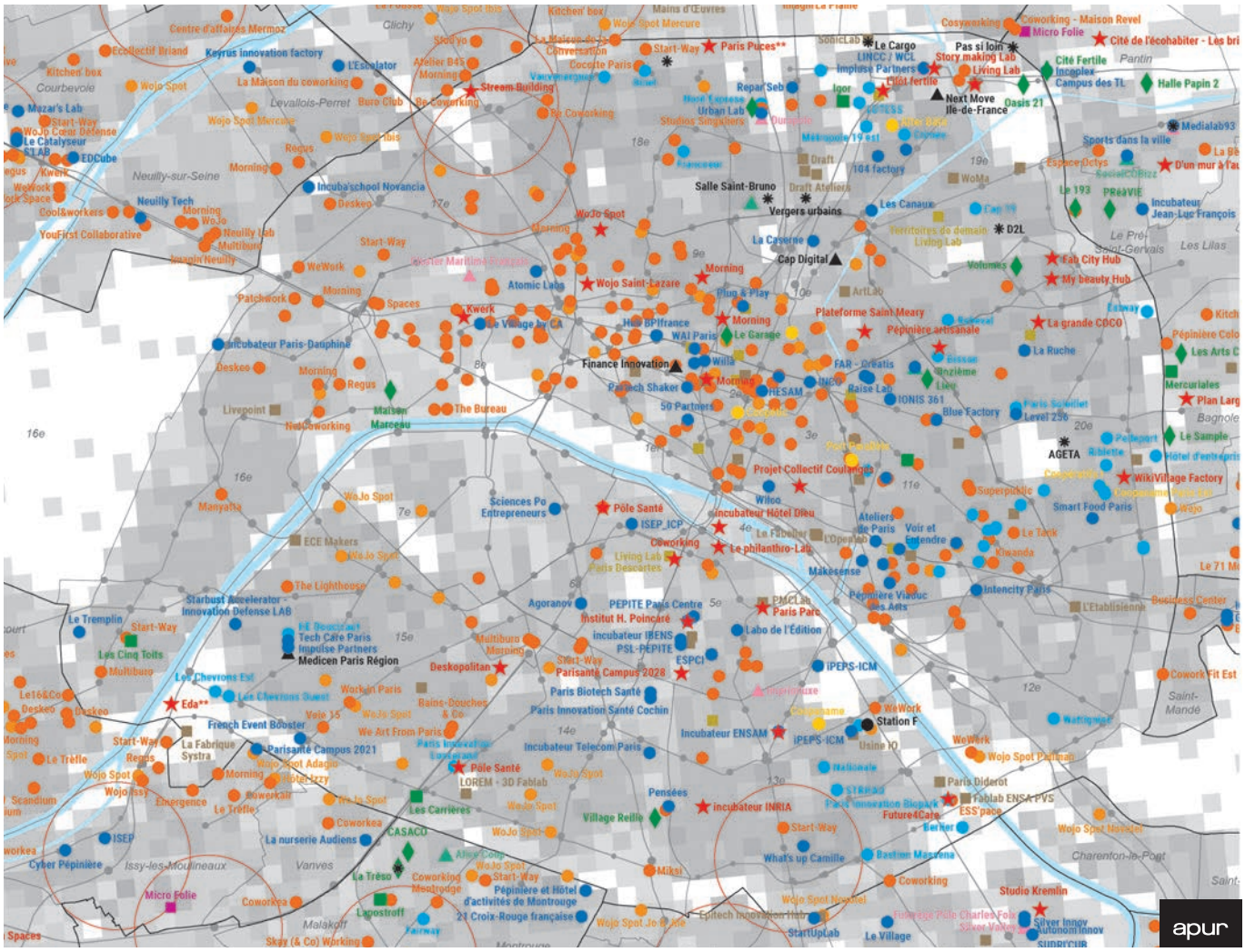
**LIEUX D'APPUI À L'INNOVATION ET À L'ENTREPRENEURIAT**

- Accélérateur, incubateur, pépinière
- Hôtel d'entreprise ou d'activité
- Espace de travail flexible
- Café coworking, coworking d'hôtel
- Coopérative d'activités et d'emplois (CAE)
- Lieu hybride et tiers-lieux
- Pôle Territorial de Coopération Économique (PTCE)
- Occupation de bureau (Plateau urbain)
- Atelier de fabrication numérique
- Living Lab
- Micro folie
- Pôle de compétitivité
- Clusters et grappes d'entreprises
- Fabrique de territoire
- Projet (* IMGP1, ** IMGP2)

**Population au carreau (Insee, 2015)**

- 200 et moins
- De 200 à 500
- De 500 à 1000
- De 1000 à 2000
- Plus de 2000
- Quartier de gare du Grand Paris Express en projet
- Transports en commun

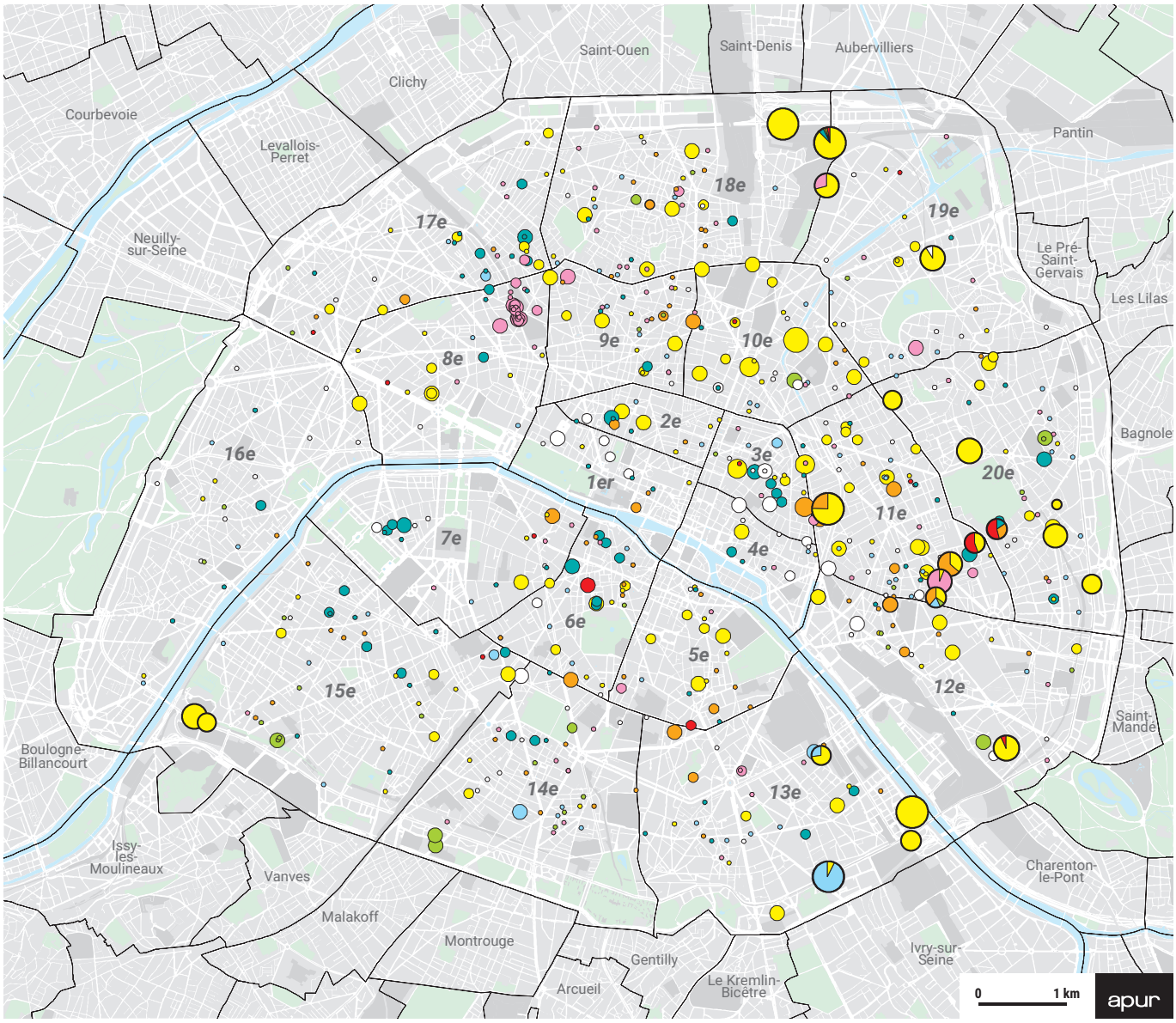
Source : Apur, 2021



des autres entreprises (« Business to Consumer » et « Business to Business ») avec une forte densité d'entreprises, des sièges sociaux, des Etablissements de Taille Intermédiaire (ETI), un tissu de Très Petites et Moyennes Entreprises (TPE-PME), de grandes administrations ; une forte densité de population, à l'origine d'innovations d'usages.

Après une période où l'effort financier de la Ville de Paris en faveur de l'innovation et des entreprises innovantes a principalement porté sur la création de locaux pour les accueillir et sur le développement d'une gamme de services visant à soutenir les startups dans le mûrissement de leur projet, la politique de soutien s'est muée en une forme de partenariat multiforme. À Paris, cela s'est traduit par le lancement en 2014 de l'appel à projets innovants « Réinventer Paris » décliné depuis sur d'autres thématiques et d'autres territoires, la démarche de l'Arc de l'innovation, un projet et une communauté d'acteurs sur un territoire, développée avec d'autres collectivités. Il prend également la forme d'un accompagnement à la transformation numérique de l'économie (Paris Code, Costo ou Fabriquer en ville) ou d'actions en faveur de l'économie circulaire et solidaire, en particulier avec l'ouverture de la maison des économies solidaires et innovantes mi 2017, Les Canaux.

**LES LIEUX DE FABRICATION À PARIS**




Source : Sirene (INSEE) - 2016, Chambre des Métiers - 2018, Made in Paris - 2016 , traitement APUR

# La fabrication et l'industrie : des secteurs en fort recul

## La fabrication à Paris aujourd'hui, surtout le fait de petits artisans

Paris regroupe 55 500 emplois de fabrication en 2019 (professions concourant directement aux différentes étapes de la production de biens matériels et d'énergie hors agriculture et pêche et hors BTP), soit 3 % des emplois parisiens et 13 % des emplois franciliens du secteur. Ce secteur continue de perdre des emplois, même si le rythme de cette baisse est un peu moins soutenu entre 2006 et 2019 (-31 %) qu'entre 1993 et 2006 (-42 %).

On estime que le nombre d'emplois de fabrication stricto sensu (en retirant les emplois liés aux fonctions support dans les entreprises de fabrication, comme les secrétariats ou la comptabilité, les emplois de l'artisanat du bâtiment, ceux de la production et de la distribution d'énergie, de l'alimentation - exercée majoritairement dans les commerces - et les industries de la réparation et du réemploi) s'élève à environ 30 000 à Paris en 2018, répartis entre plus de 6 000 établissements[41].

Ce faible nombre d'emplois est le résultat d'une longue baisse du poids de l'industrie à Paris amorcée il y a un siècle, au lendemain de la Première guerre mondiale, quand Paris était l'une des capitales mondiales de l'industrie. On comptait à l'époque près d'un million d'ouvriers. Depuis lors, et surtout depuis les années 1950, l'activité industrielle décroît. Consciente de cette désindustrialisation, la Ville de Paris, dès les années 1980, a engagé la réalisation d'hôtels industriels et dès les années 2000, mis en place une politique de soutien et de valorisation de la production en ville (soutien à l'artisanat par l'aménagement de lieux dédiés, label « Fabriqué à Paris », appel à projets « ParisFabrik », « PIA-FAB » ...). Aujourd'hui, la production industrielle est pour l'essentiel portée par l'artisanat de luxe, la mode et les métiers liés à l'imprimerie.

## Depuis les années 1980, l'essor des hôtels industriels

Les quelques 40 hôtels industriels tiennent une place importante à Paris puisqu'ils occupent 275 000 m² de surface de planchers accueillent plus de 500 établissements, rassemblent environ 12 000 emplois exclusivement dédiés à la fabrication. La RIVP est l'acteur le plus important, puisqu'elle gère 16 hôtels industriels parisiens. Paris Habitat en gère cinq.

Les hôtels industriels apportent une réponse adaptée aux besoins de surface des petites entreprises industrielles (hauteur de plafond, monte-charge, évacuation d'air, planchers renforcés...). Ils sont principalement localisés dans l'est parisien.

Le site de CAP 18, situé dans le nord-est de Paris, près de la porte d'Aubervilliers, a un statut un peu particulier puisqu'il s'agit de la seule zone d'activité de Paris. Aménagé dans les années 1980 et géré par Covivio (ex Foncière des Régions), CAP 18 accueille plus de 150 entreprises et environ 2 000 emplois sur près de 60 000 m². Aujourd'hui, une partie du site fait partie du périmètre de la ZAC « Chapelle-Charbon » et des réflexions sont en cours pour étendre le parc prévu.

**41 –** Apur, *Fabriquer à Paris* (2020) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/fabriquer-paris

## Depuis plusieurs années une volonté de faire plus de place à la fabrication en ville

Pour contribuer, même modestement, à limiter les flux de marchandises et limiter la dépendance de Paris vis-à-vis du reste du territoire, il semble important de faire plus de place à la fabrication en ville, y compris en mobilisant une offre foncière atypique (Ville, SNCF, RATP, ports…). Aujourd'hui, des parkings sont sous-occupés et abritent déjà pour certains de l'agriculture urbaine et pourraient servir à des nouvelles formes de logistique et de stockage de courte durée. Certains des projets d'aménagement en cours dans Paris, font une place aux activités productives. Ces projets traduisent, pour la plupart, une évolution des programmations avec l'intégration d'un volant d'activités industrielles et/ou artisanales au côté des grands usages traditionnels (équipements, bureaux, logements, etc.). Selon les lieux, l'accueil potentiel de nouvelles fonctions passe par l'existence ou l'intégration de quais de déchargement, par la résistance des sols, la hauteur des plafonds, les systèmes d'extraction d'air spécifiques, caractéristiques techniques qui n'existent pas en dehors des hôtels industriels dans les nouvelles constructions.

### LES HÔTELS INDUSTRIELS

**Surface de plancher en m²**

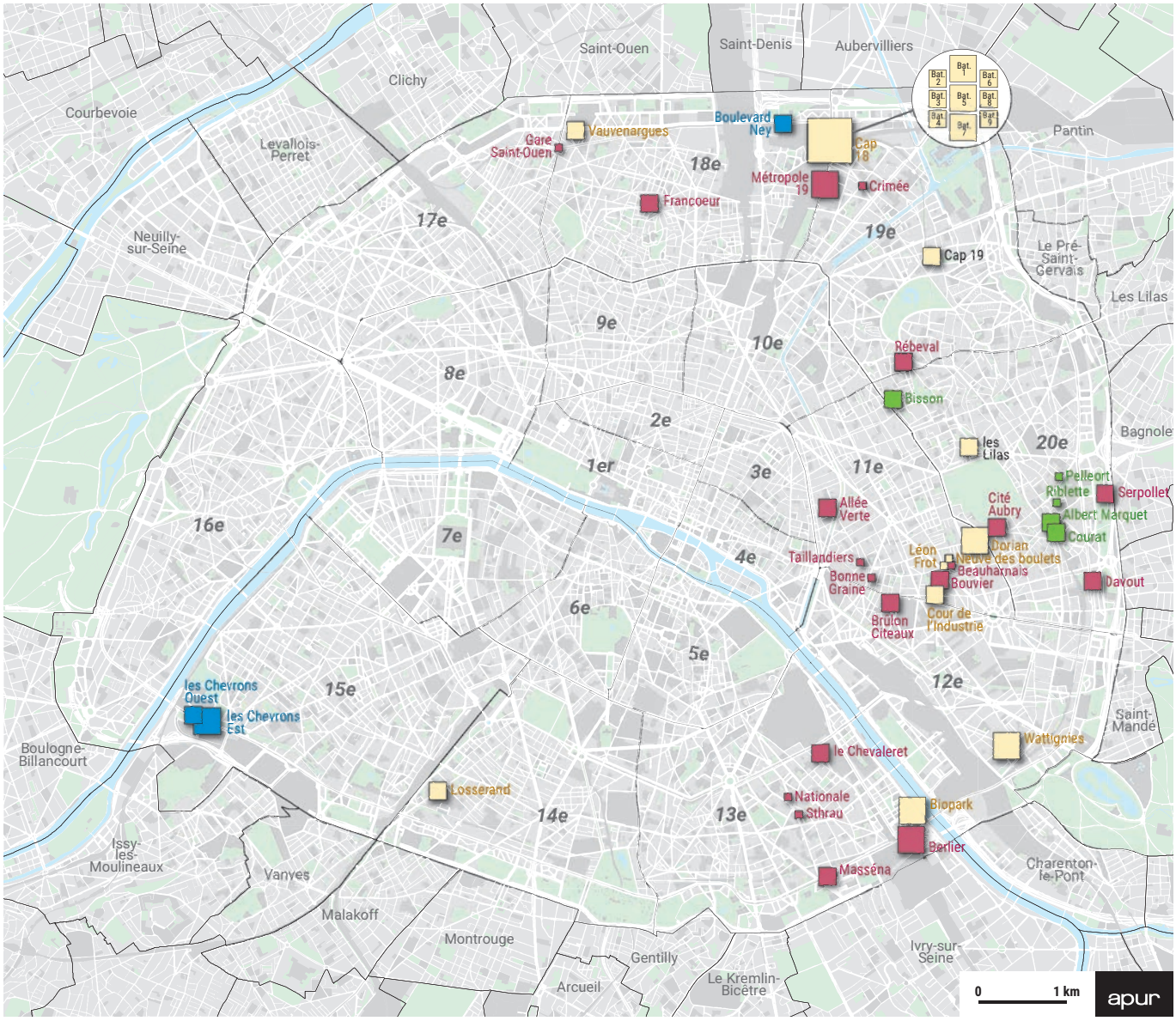
- 65 000
- de 10 000 à 35 000
- de 2 000 à 10 000
- moins de 2 000

**Propriétaire**

- RIVP
- Paris Habitat OPH
- IXIs
- autre

*Foncière des Régions, ImmoNation, SEMAEST, CCIP, ARCANGE, Groupe Léonard de Vinci, privé)*

Source : DAE - 2017



# Le secteur de l'économie sociale et solidaire en plein essor

L'économie sociale et solidaire (ESS), reconnue par la loi du 31 juillet 2014, regroupe un ensemble de structures qui cherchent à concilier utilité sociale, solidarités, responsabilité environnementale, performance économique et gouvernance démocratique, avec pour ambition de créer des emplois, de développer une plus grande cohésion sociale et de répondre à des besoins d'intérêt général. C'est un secteur qui répond à deux des exigences de l'économie parisienne de demain : création d'emploi et faible consommation de ressources.

Selon les données 2016 de la Chambre régionale de l'ESS (CRESS) Île-de-France, 12 900 établissements employeurs de l'ESS sont implantés à Paris, soit 50 % des établissements de l'ESS sur le territoire francilien. 147 600 salariés travaillent dans un établissement à Paris, soit 38 % des salariés de l'ESS d'Île-de-France.

Cette économie est davantage représentée à Paris du fait qu'elle se déploie dans des champs d'activités et des métiers plus diversifiés : action sociale (24 %), enseignement (16 %), activités financières et assurance (14 %), santé (9 %), activités d'arts et spectacles (3 %)[42].

Selon une note de l'Insee[43], Paris cumule les emplois des secteurs traditionnels de l'ESS (éducation, santé et action sociale) à ceux, plus inattendus, des activités financières, des services aux entreprises, etc. Cette diversité de métiers est liée notamment à la concentration des sièges sociaux des entreprises de l'ESS francilienne et aussi à la présence de nombreuses fondations ayant une envergure nationale, en particulier dans le domaine de la recherche (Institut Pasteur, Institut Curie…), de l'hébergement médico-social et social (Fondation Rothschild…) ou encore des arts.

Les métiers supports, tels que les secrétaires et employés administratifs, occupent les premières places au sein de l'ESS dans la capitale. Le secteur des « Arts, divertissements et musées », dont une partie répond aux besoins des populations locales, est surtout implanté dans l'urbain dense, notamment à Paris avec un salarié francilien sur deux du secteur. Dans le spectacle vivant, les lieux de diffusion sont concentrés à Paris et en petite couronne où se situent de grandes institutions culturelles.

L'Économie Sociale et Solidaire est le fait d'une majorité d'établissements comptant moins de 10 salariés. Les associations en sont les principaux employeurs, des structures plus fragiles qui emploient moins de salariés. En France, 54 % des associations employeurs ont un ou deux salariés.

**42 –** Ville de Paris, *Le tour de l'économie sociale et solidaire* (2019) https://www.paris.fr/pages/le-tour-de-l-economie-sociale-et-solidaire-a-paris-6378

**43 –** « L'économie sociale et solidaire tournée vers l'action sociale dans les communes peu denses en Île-de-France », Insee Analyse Île-de-France n° 23, octobre 2015.

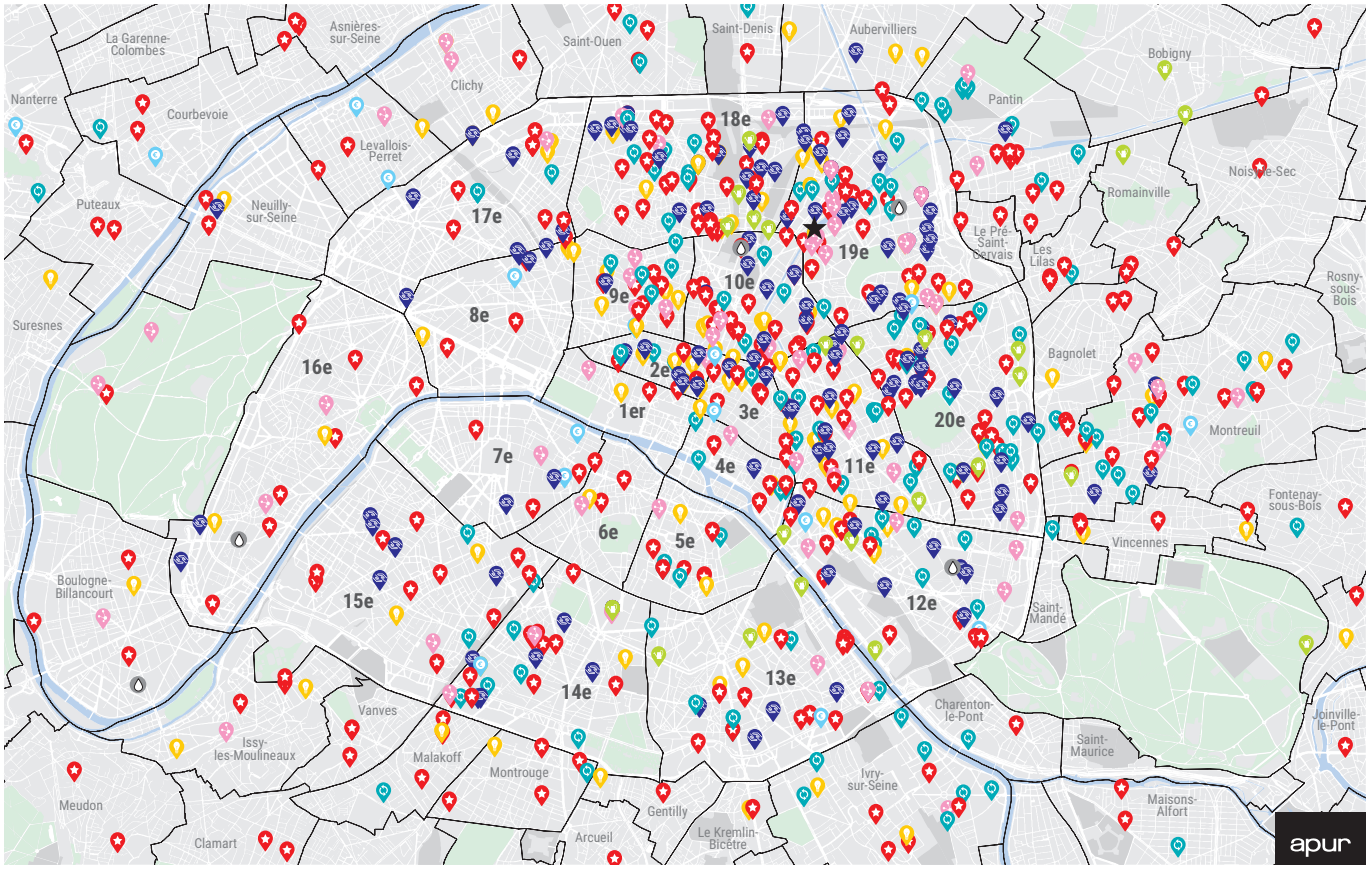
## LES ACTEURS DES ÉCONOMIES SOLIDAIRES ET INNOVANTES

★ maison des Economies Solidaires et Innovantes

**Type de structure**

- Commerce solidaire
- Service solidaire
- Réseau, communauté
- Service collaboratif
- Economie circulaire
- Finances solidaires
- Agriculture urbaine
- Ville durable

Source : Apur, https://www.apur.org/dataviz/economies-solidaires-innovantes/



**EFFECTIF SALARIÉ DE L'ÉCONOMIE SOCIALE PAR «FAMILLE» DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE**

| | Coopérative | Mutuelle | Association | Fondation | Total économie sociale | Part de l'économie sociale dans le total des emplois salariés |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Agriculture, sylviculture et pêche | c | 0 | c | 0 | 276 | 5% |
| industrie + construction | 3 104 | c | 269 | c | 3 385 | 0% |
| *dont industries alimentaires, boissons, tabac* | *153* | *0* | 0 | 0 | *153* | *0%* |
| Commerce, transports, hébergement et restauration | 4 385 | 128 | 4 483 | 591 | 9 587 | 1% |
| *dont commerce* | *4 182* | *128* | *263* | *0* | *4 573* | *1%* |
| Activités financières et d'assurance | 22 472 | 16 788 | c | c | 41 921 | 12% |
| Information et communication, activités immobilières, soutien aux entreprises | 4 412 | 84 | 18 015 | 6 025 | 28 536 | 2% |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale | 758 | 7 082 | 222 700 | 26 617 | 257 157 | 16% |
| *dont enseignement* | *c* | *c* | *65 445* | *4 368* | *70 086* | *17%* |
| *dont santé humaine* | *c* | *c* | *34 017* | *10 210* | *49 854* | *16%* |
| *dontaction sociale* | *c* | *c* | *123 238* | *12 039* | *137 217* | *53%* |
| Autres services | c | c | 100 070 | 2 056 | 102 690 | 38% |
| *dont arts, spectacles et activités récréatives* | *c* | *0* | *39 351* | *c* | *40 086* | *33%* |
| **Total** | **35 740** | **24 118** | **348 394** | **35 300** | **388 678** | **7%** |

c : données confidentielles
Champ : postes de travail au 31/12 (hors intérimaires)

Source : Insee, Flores 2018

# L'agriculture urbaine

En 2017, Paris compte seulement 996 emplois dans le secteur de l'agriculture, soit un effectif négligeable au regard des 1 816 255 emplois que compte la capitale. Entre 2007 et 2017, le nombre d'emplois agricoles a baissé de 21 % alors que l'emploi global s'est stabilisé (+3 %).

Toutefois, l'agriculture urbaine se développe, en 2020, sur 30 hectares à Paris. Ces 30 hectares se répartissent ainsi :

- 5,4 ha de la ferme de Paris dans le bois de Vincennes (pleine terre) ;
- 0,4 ha de vignes parisiennes qui produisent du raisin de table et quelques hectolitres de vin ;
- 0,6 ha de ruchers répartis dans les jardins ou sur les toits ;
- 7,3 ha créés grâces aux différents appels à projets de la Ville de Paris (Parisculteurs, Chapelle International, Houblon, Barbes…). Ces projets, répartis sur 56 sites, se développent en toiture, en pleine terre, sur les murs et/ou indoor. Ce sont notamment 4 500 m² de houblon destiné à alimenter les micro-brasseries parisiennes et grand parisiennes, la Ferme de Lachambeaudie sur le toit du centre médical de la RATP ; la Caverne, au niveau -2 du parking Raymond Queneau ; Facteurs graine sur le toit du centre de courrier de la Chapelle ; ou encore les toits du gymnase Glacière, de la Cour des Lions ou du collège Eugène Delacroix ;
- 9,7 ha d'autres projets menés par la Ville de Paris sur son patrimoine (cours d'écoles, toitures et murs des équipements, etc.) ;
- 5,6 ha liés à des projets privés et de bailleurs, en toiture, mur, pleine terre ou indoor.

En termes de production, l'ensemble des projets retenus par les appels à projets de la Ville de Paris devraient produire près de 1 205 tonnes de fruits et légumes, 112 tonnes de champignons, 17 tonnes de raisins, 6,6 tonnes d'aromates, 7 tonnes de poissons, 8 000 litres de bière, 4 200 litres d'engrais biologique, 95 kg de miel, 1,3 millions de plants, 1 million de fleurs coupées, des huiles essentielles,

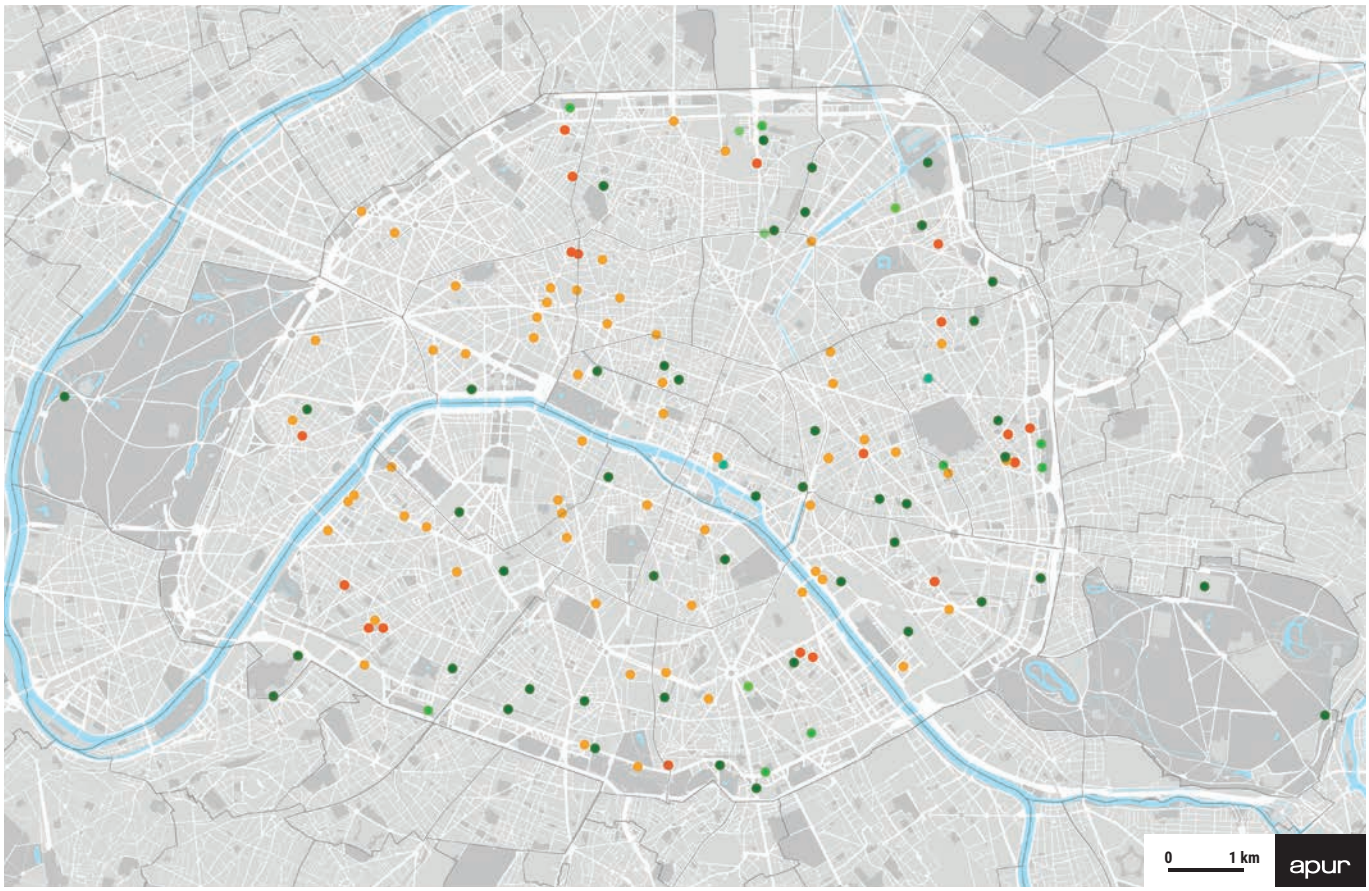
des fleurs comestibles, du safran, des tisanes… Des volumes ambitieux mais qui, rapportés à la population parisienne (2,2 millions d'habitants et 1,5 million de salariés non-résidents), représentent seulement 1 équivalent repas par an et par personne.

L'intérêt de cette agriculture n'est donc pas tant d'espérer atteindre une forme d'autonomie alimentaire ni même de contribuer à l'approvisionnement de Paris, mais d'enrichir l'offre alimentaire par des produits de qualité, des variétés fragiles, des cueillettes à la demande et de réduire le gaspillage en limitant le transport et les manipulations entre le producteur et le consommateur. C'est également un projet culturel et pédagogique, permettant de renouer avec une certaine tradition maraichère francilienne. Sur le plan économique, ces activités devraient créer plus de 200 emplois et générer plus de 11 millions d'euros de chiffre d'affaire, selon les estimations actuelles. Selon les dernières données du recensement de la population (Insee), on compte 1500 emplois liés l'agriculture à Paris (dont certains peuvent être liés à des effets de siège), soit 0,1 % des emplois.
À l'horizon 2025, 19,4 ha devraient compléter cette offre. Ce sont notamment 42 sites Parisculteurs en attente qui offriront 12,2 ha de cultures supplémentaires ; plus de 20 projets portés par la Ville de Paris, totalisant 1,2 ha ; et la réalisation programmée de 6 ha répartis sur plus de 80 projets portés par des bailleurs ou des aménageurs privés, dont 11 lauréats de l'appel à projet Réinventer Paris.

**L'AGRICULTURE URBAINE PRODUCTIVE À PARIS**

- AAP Parisculteurs 1,2,3 et 4
- AAP Houblon
- AAP Chapelle Inter ; Promenade Barbes Stalingrad ; SAGAN
- AAP REINVENTER PARIS
- AAP VIBA
- Bailleurs sociaux
- Copropriétés et privés

Source : Apur - DEVE



# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Paris occupe une place centrale dans l'écosystème métropolitain et régional. Elle est à l'origine de 42 % de la richesse dégagée par la MGP, elle est une grande émettrice de salaires qui irriguent la MGP et au-delà. Paris concentre les grandes administrations et lieux de décisions économiques, des équipements et infrastructures de premiers rangs, des pôles universitaires et de recherche majeurs, des grandes écoles ou encore des sites culturels et touristiques mondialement connus.

Les actifs qui résident à Paris sont plus qualifiés que la moyenne des Franciliens, eux même plus qualifiés que la moyenne des Français. En 2017, les cadres représentent 45 % de la population active contre un ratio de 33 % à l'échelle de l'Île-de-France et 17 % en France. Par ailleurs, on dénombre 484 500 cadres des fonctions métropolitaines soit 39 % de l'effectif régional en 2017. Ces actifs occupent des emplois dans des fonctions stratégiques. Les jeunes actifs, dans la tranche d'âge des 25-29 ans et des 30-39 ans sont également plus présents dans la population active (42 % au total pour 38 % en Île-de-France). Tous ces facteurs sont attractifs pour les entreprises qui recherchent du personnel qualifié. La culture et la vie urbaine sont aussi des éléments forts d'attractivité pour les nouveaux talents et favorisent indirectement le développement économique des villes. Paris bénéficie à la fois d'un riche patrimoine et d'une offre culturelle considérable (expositions, festivals, etc…). Le rayonnement culturel et touristique exceptionnel de la Métropole en fait la première destination touristique mondiale. Elle accueille et initie de grands événements d'envergure européenne et internationale (COP 21, C40 Cities, Coupe du monde de Rugby 2023, JOP 2024…).

On recense 2 millions d'emplois à Paris, dont la moitié sont occupés par des actifs qui résident en dehors de Paris. La progression du nombre d'emplois, qui était constante depuis la crise de 2008, a connu un coup d'arrêt avec la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19. Paris a perdu plus de 45 000 emplois au cours de l'année 2020.
Malgré une croissance du nombre d'emplois dans les arrondissements périphériques, les emplois se répartissent assez inégalement entre les arrondissements parisiens. Sur le long terme, le poids de Paris dans l'économie francilienne a reculé en lien avec la montée en puissance de pôles d'emplois métropolitains situés en dehors de Paris, La Défense, La Plaine Saint-Denis ou le pôle d'Issy-les-Moulineaux.

Le secteur marchand est la locomotive économique de la capitale. Il regroupe 7 emplois sur 10 (contre 1 sur 2 en moyenne en France). Cinq secteurs d'activité fondent la spécificité de l'économie parisienne, en raison du nombre d'emplois qu'ils représentent, de leur spécificité et de leur importance pour l'identité de la capitale : le commerce, la finance, les activités culturelles, créatives et de spectacles, les sièges sociaux des entreprises et le tissu associatif. Les secteurs qui ont le plus progressé depuis 2006 sont les activités scientifiques et techniques et l'information et la communication. Deux autres secteurs, qui connaissaient des progressions majeures, ont été percutés par la crise de la Covid-19 et les mesures restrictives qui ont été adoptées pour limiter les contaminations : l'hébergement et la restauration ainsi que le commerce. A l'inverse, Paris continue de perdre des emplois industriels et de fabrication artisanale. Ces dernières années, la ville de Paris a développé des actions et aidé à l'implantation de nouvelles formes d'activités en plein essor : un éco-système accueillant pour l'innovation et les starts-up, la fabrication et le secteur de l'économie sociale et solidaire, l'agriculture urbaine.
Le tourisme est un secteur clé de l'économie parisienne, particulièrement affecté par la crise sanitaire : le secteur emploie 213 000 personnes (15 % de l'emploi salarié privé total). Paris a accueilli, en 2019, 29 millions de séjours et 121 millions de nuitées. La moitié des nuitées ont eu lieu dans des hôtels, 31 % ont été assurées par la famille ou des amis, et 10 % par des locations meublées touristiques. La moitié environ des nuitées correspond à du tourisme d'affaires. Paris compte 1 600 hôtels et 85 000 chambres, avec environ 12 000 chambres créées au cours des 30 dernières années.

L'immobilier d'activité s'étend à Paris sur 55 millions de m² soit 41% des surfaces de plancher parisiennes. L'immobilier tertiaire, dans lequel la vacance est très faible (moins de 5 % en 2021), représente environ 30 % des surfaces d'activités (20 M de m²), le commerce stable sur la longue période représente 11 millions de m², les rez de chaussée accueillent également 3 M de m² de locaux d'activité hors commerces, 2.8 millions de m² occupés par les 1 600 hôtels et, 20 millions de m² sont occupés par des équipements (santé, éducation, social, etc.). La logistique est une activité importante pour assurer le bon fonctionnement de l'économie parisienne. Elle emploie 66 000 personnes et connait une croissance forte notamment en raison du développement du e-commerce.

# 5. LES ÉQUIPEMENTS

© Apur - David Boureau

# 5.1 Paris : des besoins liés à la population présente

L'un des principaux vecteurs de l'attractivité de Paris réside dans le réseau dense d'équipements et de services offerts aux habitants. Salles de concert, université, grands équipements sportifs, hôpitaux ou encore crèches, médiathèques et autres équipements de proximité : plus de 12 000 équipements proposent des services très diversifiés aux Parisiens et Grand Parisiens.

Paris est une ville particulièrement dense (25 000 hab/km², hors bois), d'autant plus en prenant en compte le nombre de personnes effectivement présentes au delà des résidents (travailleurs, étudiants, touristes...). La vie sociale s'y déroule plus qu'ailleurs en extérieur, notamment en raison de la petite surface des logements : 55 % disposent de 2 pièces ou moins. Ces caractéristiques contribuent à une fréquentation intense de l'espace et des équipements publics.

Les arrondissements centraux sont moins densément habités, mais plus fréquentés en journée. Ils concentrent également l'offre d'équipements de rayonnement métropolitain.

**L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS**

- Petite enfance
- Enseignement et Éducation
- Culture et Loisirs
- Sport
- Santé
- Action Sociale et hébergement spécifique
- Administration et service public

**Rayonnement de l'équipement**

- Métropolitain
- Territorial
- Local

Hors espaces verts, cimetières, lieux de culte, monuments

Source : Apur

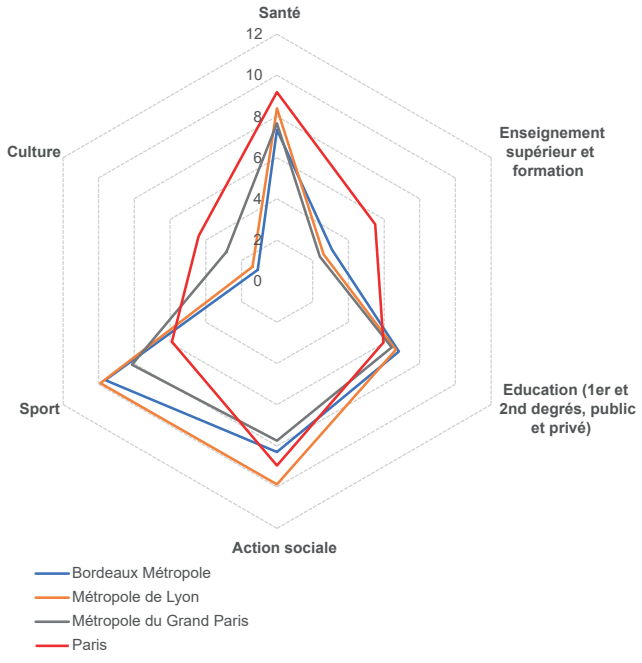
© Apur – David Boureau

Sortie d'une école, quartier canal Saint-Martin, Paris 10e

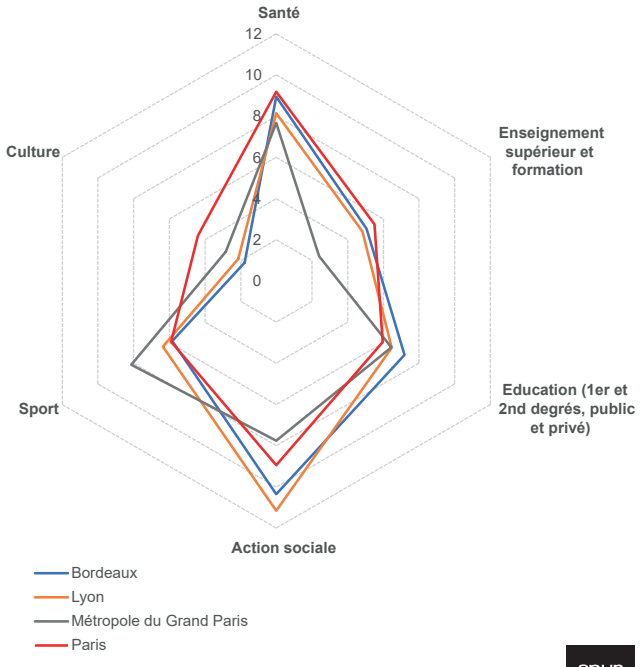
# 5.2 Un maillage dense, mais des équipements très sollicités et des inégalités qui subsistent

Paris dispose d'une offre de 12 000 équipements, soit un ratio de 55 équipements pour 10 000 habitants ou encore 35 équipements pour 10 000 personnes présentes. Cette offre, riche et diversifiée, est particulièrement dense dans les domaines de la culture et des loisirs, de la santé, de l'enseignement supérieur ou de la petite enfance. Elle est en revanche plus limitée dans ceux des espaces verts ou de la pratique du sport.

**TAUX D'ÉQUIPEMENTS POUR 10 000 HABITANTS COMPARAISON AVEC LES MÉTROPOLES DU GRAND PARIS, DE BORDEAUX ET DE LYON**




**COMPARAISON AVEC LES VILLES DE BORDEAUX ET DE LYON**




Source : Insee BPE 2019

# Une offre d'équipements qui se distingue de celles d'autres villes et métropoles françaises

Les caractéristiques urbaines de Paris, tant du point de vue géographique que du nombre d'habitants, de la dynamique démographique ou encore de ses liens avec le reste du territoire métropolitain, rendent la ville et son offre d'équipements difficilement comparables avec celles des autres villes et métropoles françaises. Malgré ces limites, ces comparaisons permettent de brosser un portrait en miroir qui révèle les forces et faiblesses de l'offre d'équipements parisienne.

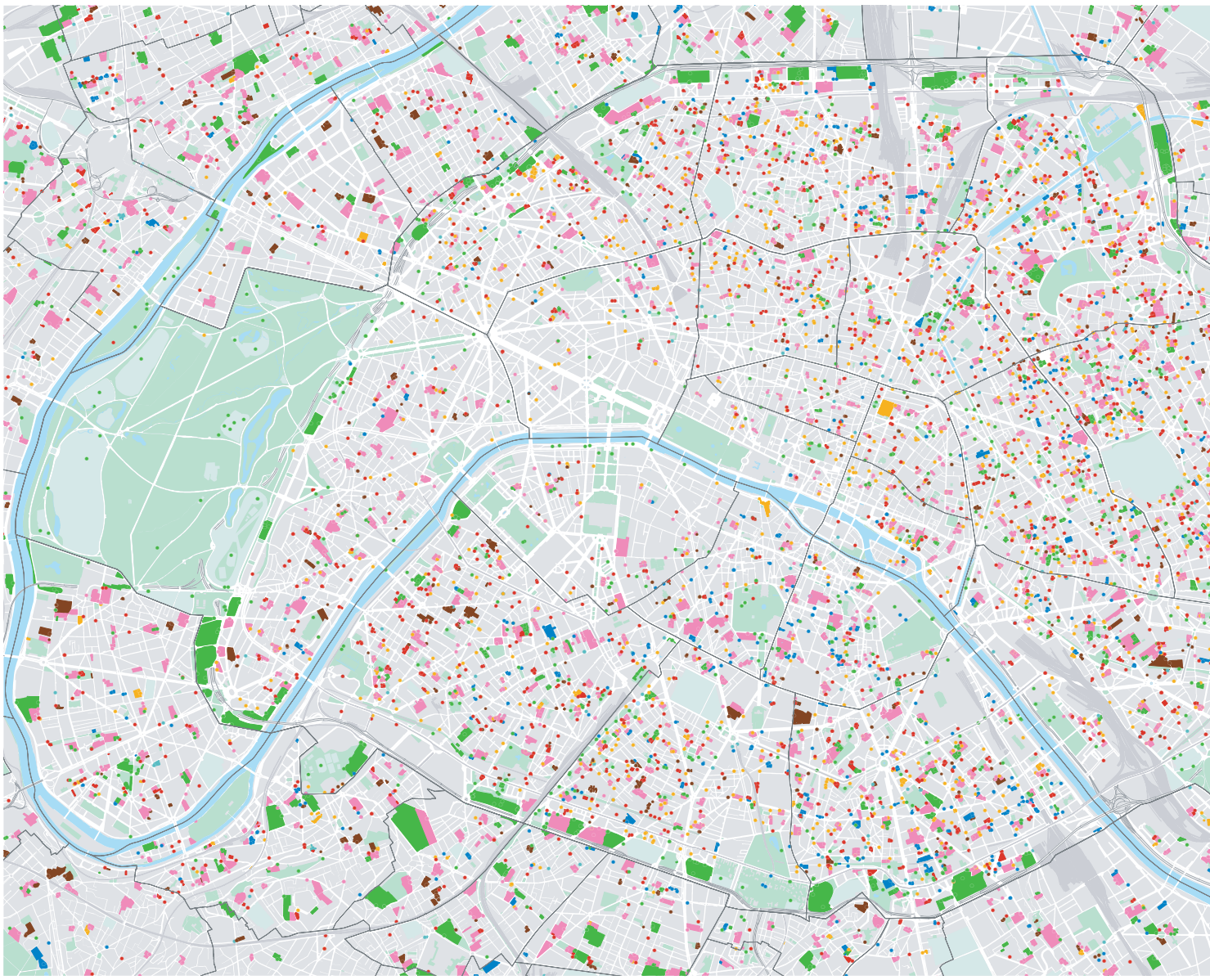
Le périmètre des villes de Bordeaux ou de Lyon sont plus proches, notamment en termes de population ou de surface, des arrondissement centraux de Paris. En revanche, les territoires de leurs métropoles respectives disposent de plus nombreux traits communs par rapport au territoire parisien dans son ensemble. Afin de mettre au mieux en perspective l'offre d'équipements de Paris, celle-ci est également comparée aux offres des métropoles et des villes de Bordeaux et de Lyon.

Paris compte 1,68 personne présente en journée pour 1 habitant, un taux plus élevé que dans les autres territoires métropolitains. La densité de l'offre d'équipements parisiens, notamment dans les domaines de la culture, de l'enseignement supérieur ou encore de la santé, les plus sollicités par les personnes présentes en journée doit donc être relativisée.

Ces comparaisons montrent que Paris dispose d'atouts forts dans le champ de la santé, de l'enseignement supérieur et de la culture), tandis que l'offre sportive est par exemple moins développée. Pour améliorer l'offre dans ces derniers domaines et dans les autres, des obstacles structurels existent, comme la forte densité bâtie de la ville qui ne permet pas d'y construire de nombreux nouveaux équipements. Néanmoins, l'expérimentation de nouvelles formes d'équipements (mutualisés, modulaires, nomades, dans l'espace public etc.) permet de lever une partie de ces obstacles. Par ailleurs, la densité de l'offre parisienne doit être mise en perspective avec sa bonne accessibilité, grâce notamment au réseau de transport existant et en projet, et au nombre d'usagers qui l'utilisent, souvent particulièrement élevé.

Les équipements et services de proximité, essentiellement fréquentés par les habitants, et les équipements de rayonnement métropolitain, qui s'adressent à un public plus large, sont traités ci-après dans deux parties distinctes.

# 5.3 Les équipements de proximité et les services publics du quotidien



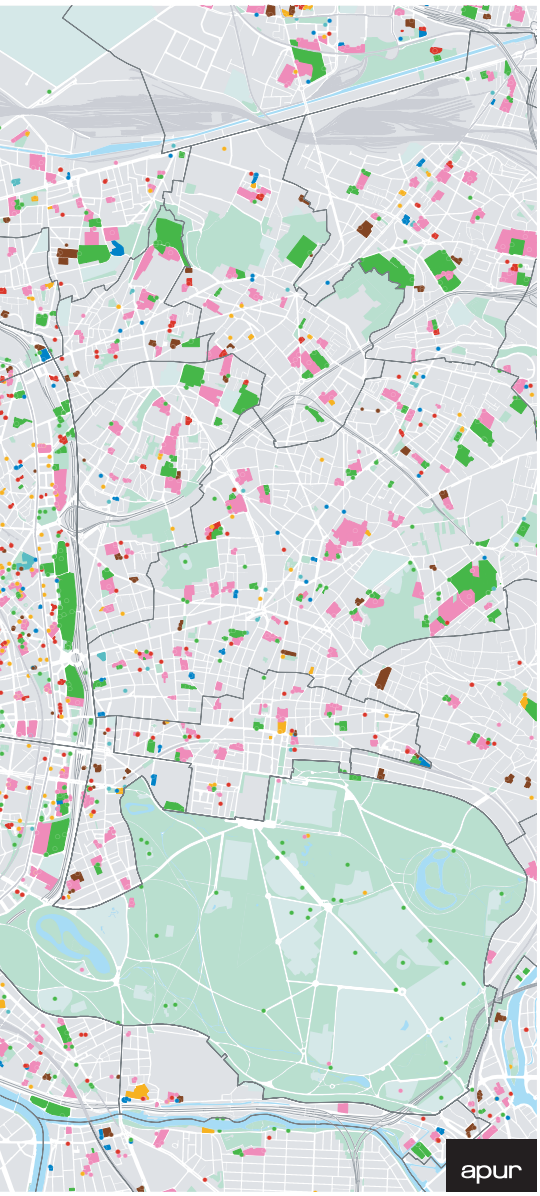
# Éducation : des inégalités en particulier pour les établissements du second degré

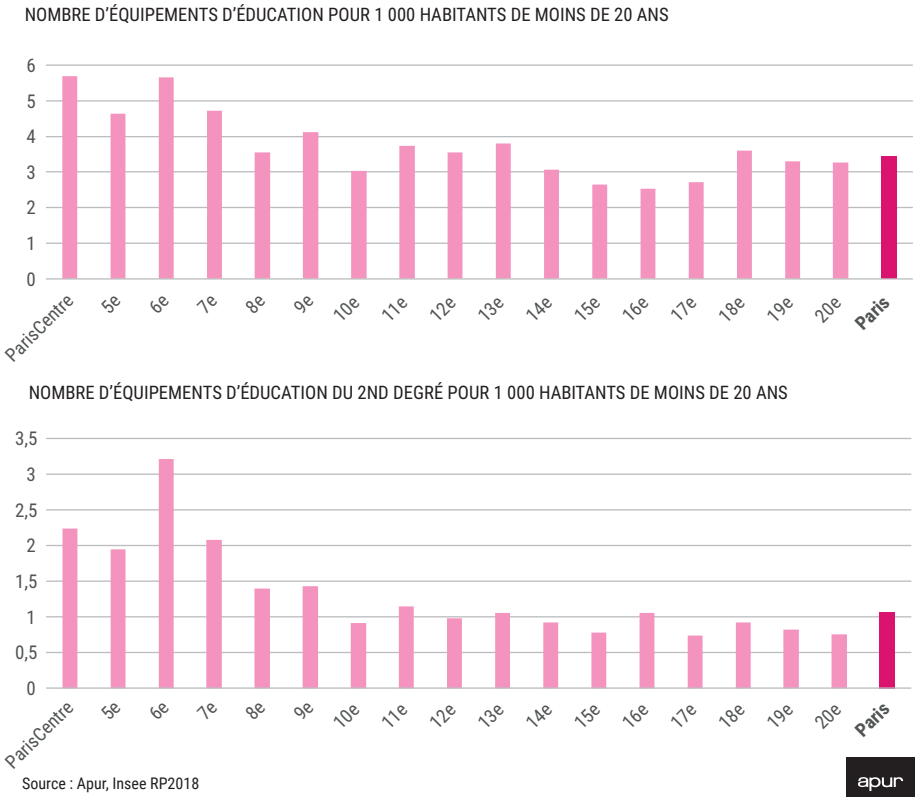
Paris compte 1 430 équipements d'éducation (hors enseignement supérieur et recherche), soit 3,4 pour 1 000 jeunes de moins de 20 ans. Parmi ces équipements, on dénombre 892 établissements du premier degré (écoles maternelles et élémentaires) et 447 du second degré : collèges, lycées, sections et établissements adaptés, écoles de métiers et d'art.

Les inégalités de répartition de l'offre scolaire sont particulièrement marquées, avec une concentration des établissements du second degré dans les arrondissements centraux, notamment les plus prestigieux. Par ailleurs, l'offre d'enseignement privé est plus développée au sein du second degré (elle représente 50 % des établissements) que dans le premier degré (21 %)[44]. Les enjeux de ségrégation sont les plus forts au sein des lycées d'enseignement général et technologique, également car la part du privé parmi les établissements y est la plus élevée (62 %).

La concentration de l'offre scolaire dans les arrondissements centraux interroge l'avenir de nombre d'équipements. Alors que ces arrondissements ont connu une dynamique démographique plus faible que les autres, des possibilités d'évolution pourraient être envisagées dans les prochaines années.

**44 -** La part élevée du privé parmi les lycées d'enseignement général et technologique ne signifie pas que les établissements privés accueillent autant d'élèves que les établissements publics. Les lycées publics accueillent en moyenne moins d'élèves (une situation inverse à celle qui peut prévaloir dans les établissements du premier degré).



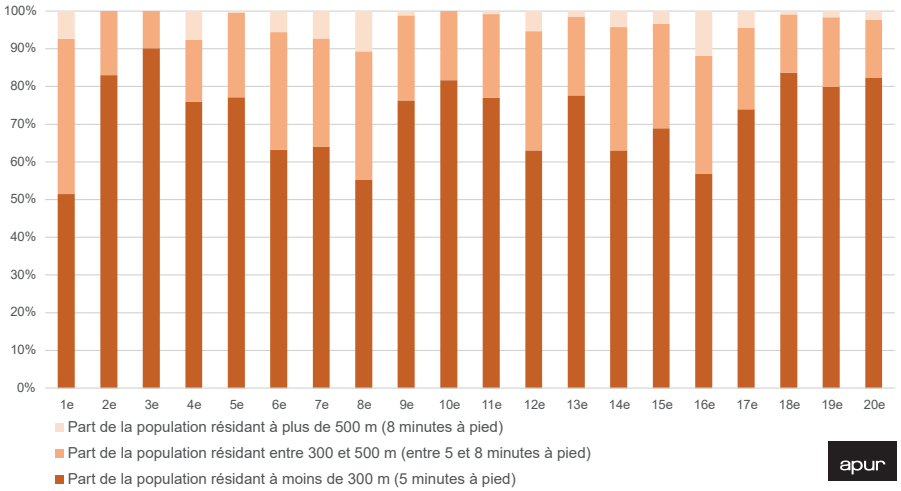



## LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT À PARIS

| | Public | Privé | Total |
|---|---|---|---|
| École maternelle | 300 | 21 | 321 |
| École élémentaire | 354 | 155 | 509 |
| Collège | 114 | 84 | 198 |
| Lycée d'enseignement général et technologique | 72 | 119 | 191 |
| Lycée d'enseignement professionnel | 29 | 18 | 47 |
| Section d'enseignement professionnel | 19 | 10 | 29 |
| **Total 1er degré** | **79 %** | **21 %** | **100 %** |
| **Total 2nd degré** | **50 %** | **50 %** | **100 %** |

Source : Ministère de l'éducation nationale

## ACCESSIBILITÉ DES ÉCOLES MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES

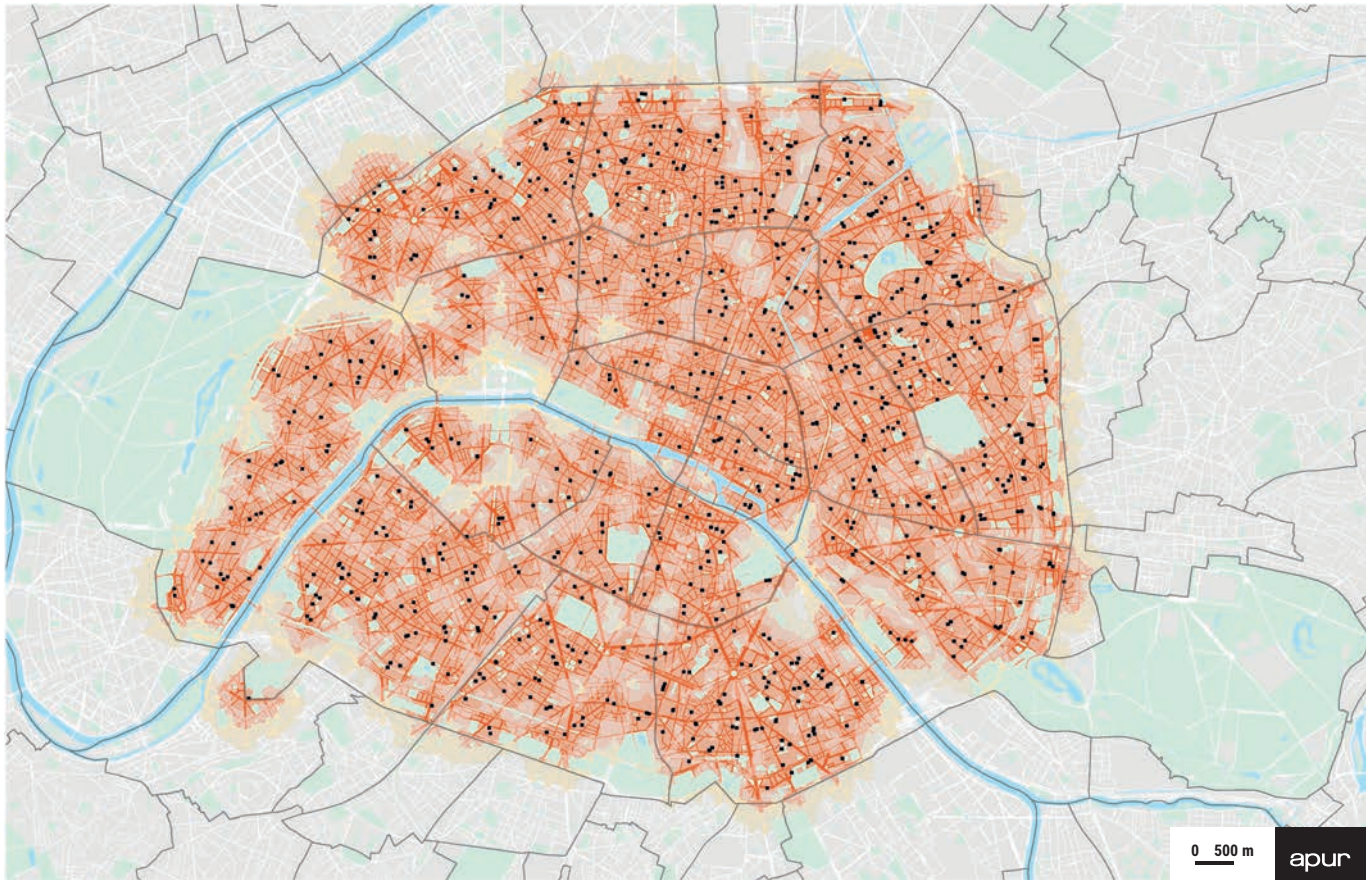



## ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES ÉCOLES MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES

**Accessibilité**

- Accessibilité à 300 m (5 minutes)
- Accessibilité à 500 m (8 minutes)
- Accessibilité à 800 m (12 minutes)

Source : BDTopo IGN 2019, Base équipement, Apur 2020



© istockphoto.com / Skynesher

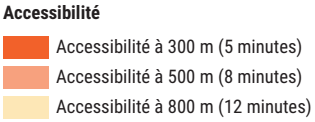
# Petite enfance : un taux d'équipement en forte augmentation

Paris compte 1 051 équipements de petite enfance, soit 1,5 pour 100 enfants de moins de 3 ans. Parmi ces équipements, on dénombre 595 crèches, 40 jardins d'enfants, 252 établissements multi-accueil et 164 micro-crèches. Au-delà du nombre d'équipements, Paris dispose en 2021 de 40 802 places en structures d'accueil collectif pour les moins de trois ans subventionnées par la Ville de Paris et/ou par la Caf de Paris.

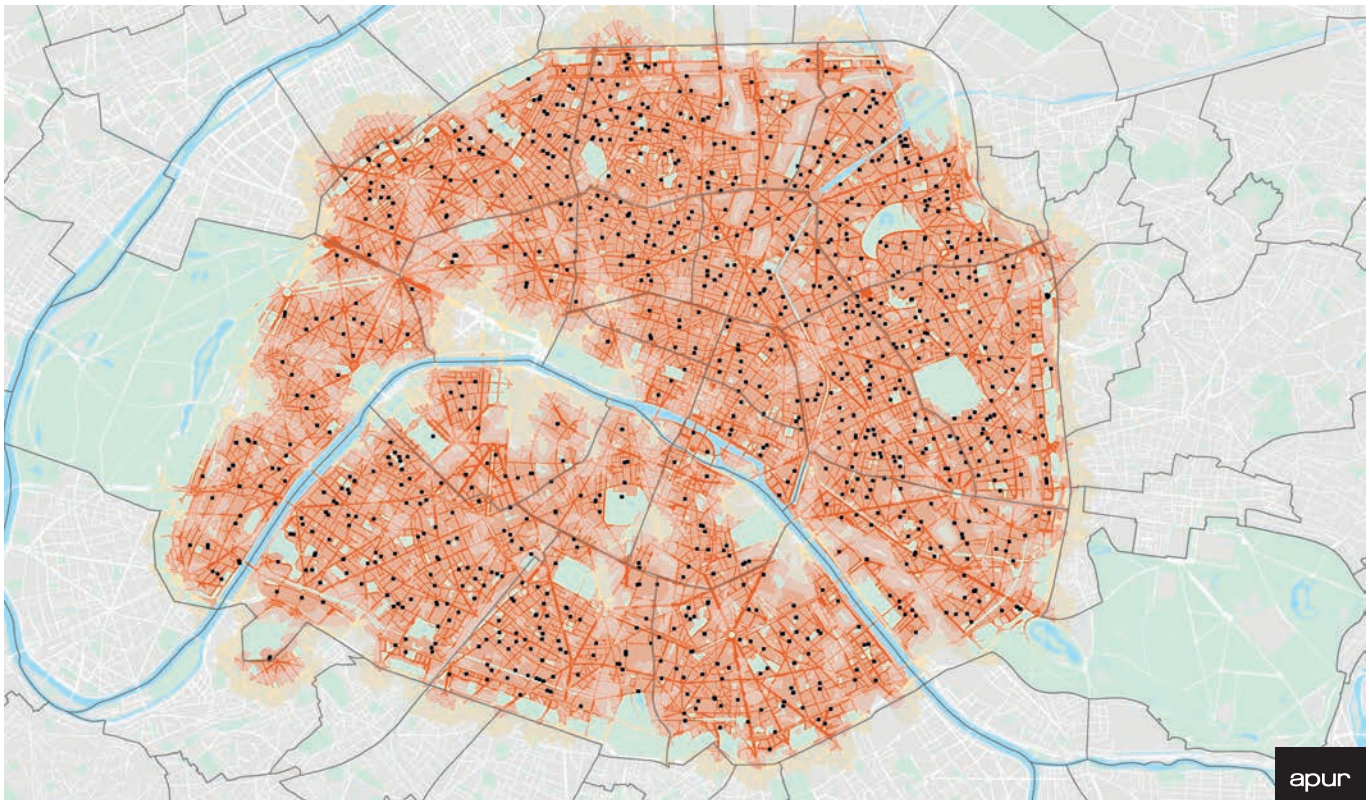
Un taux d'équipement plus précis peut être calculé en rapportant le nombre de places en structures collectives à celui des enfants de moins de 3 ans. Il ne reflète qu'une partie des possibilités d'accueil dans la mesure où il ne prend pas en compte l'accueil individuel. En 2021, 63 % des enfants de moins de 3 ans peuvent bénéficier d'une place dans une structure d'accueil collectif, contre 47 % en 2012.

### ACCESSIBILITÉ DES ÉQUIPEMENTS DE PETITE ENFANCE

### ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES ÉQUIPEMENTS DE PETITE ENFANCE




Source : BDTopo IGN 2019, Base équipement, Apur 2020



La quasi-totalité des arrondissements parisiens enregistrent un taux d'équipement supérieur ou égal à 50%. Seuls les 16ème et 17ème arrondissement sont en retrait (40 % et 44 %). Les arrondissements bénéficiant de l'offre d'accueil collectif la plus importante proportionnellement au nombre d'enfants sont les arrondissements centraux : Paris Centre (78 %), 5ème arrondissement (84 %), 6ème arrondissement (89 %), 13ème arrondissement (77 %).

Cette hausse du taux d'équipement concerne tous les arrondissements. Elle s'explique d'une part par la création de nombreuses places, mais aussi par la baisse du nombre d'enfants de moins de 3 ans. La création de places s'est poursuivie en 2022, notamment au bénéfice des arrondissements de l'est de Paris, qui étaient moins dotés.

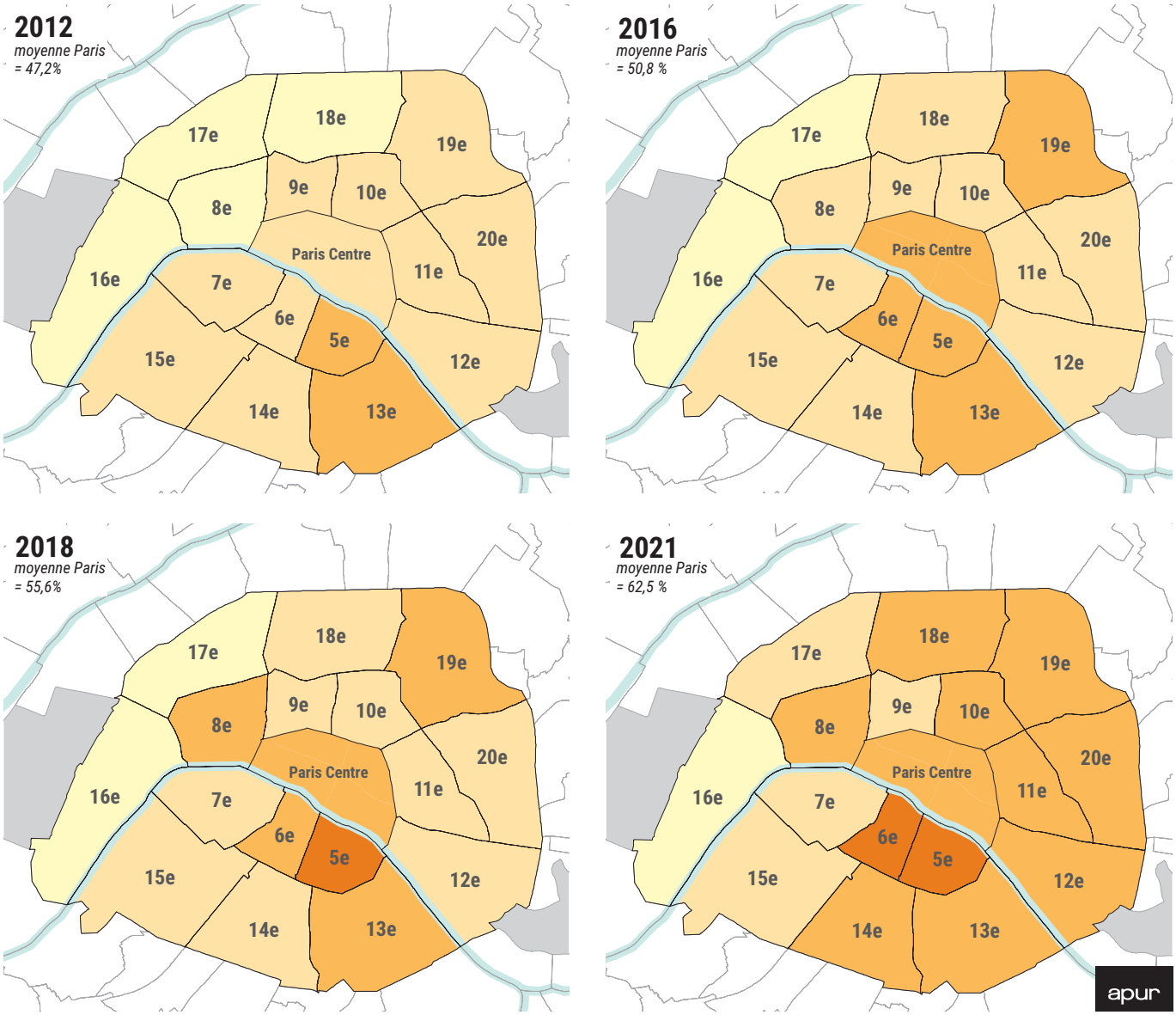
Par ailleurs, le nombre d'enfants de moins de 3 ans gardés à domicile par des auxiliaires parentaux s'élève à 8 027 en 2019, soit 12 % d'entre eux contre 16 % en 2012. Ce mode d'accueil reste toutefois important à Paris par rapport à d'autres territoires. La capacité d'accueil chez les assistant·e·s maternel·le·s s'élève à 5 335 places en 2019, mais seuls 2 540 enfants de moins de 3 ans y sont accueillis, soit 4 % des enfants de moins de 3 ans à Paris contre 5 % en 2012.

**TAUX D'ÉQUIPEMENT DE PETITE ENFANCE**

- plus de 80 %
- de 60 à 80 %
- de 40 à 60 %
- moins de 40%

*Le taux d'équipement rapporte le nombre de places d'accueil collectif au nombre d'enfants de trois ans*

Source : Recensement de la Population (INSEE), CAF de Paris, Ville de Paris, DFPE



# Jeunesse : une offre particulièrement développée dans l'est parisien

Paris compte 314 300 jeunes âgés de 16 à 25 ans et plus de 600 000 jeunes présents chaque jour pour leurs études, le travail ou les loisirs. En réponse à leurs besoins, des équipements et dispositifs dédiés sont mis en œuvre. Ces dispositifs sont divers, avec pour certains une portée généraliste (Quartier Jeunes, centres sociaux, Points informations jeunesse, 50 centres Paris-anim, 15 Espaces Paris Jeunes de la Ville de Paris...) et d'autres concernent de manière plus spécifique certains publics (deux Centres internationaux de séjour de Paris, Centre d'initiative pour l'emploi des jeunes,...).

Les équipements à vocation généraliste proposent un accueil à l'ensemble des jeunes sur des thématiques assez larges. À l'exception de Quartier Jeunes présent à Paris Centre, ils se répartissent dans plusieurs arrondissements de Paris.[45]

Certains secteurs apparaissent moins dotés : l'ouest de Paris centre, l'est du 11ème arrondissement, le secteur compris entre le sud des 5ème et 6ème arrondissements d'une part, et le nord des 13ème et 14ème arrondissements d'autre part, le cœur du 15ème arrondissement, le sud-ouest du 17ème arrondissement (quartier Ternes, à proximité des maréchaux), le secteur situé autour de la place de Clichy à cheval entre les 8ème, 9ème, 17ème et 18ème arrondissements, le secteur situé entre Barbès et Abbesses, le nord du 19ème arrondissement (Rosa Parks-Macdonald) et le cœur du 20ème arrondissement à proximité de Gambetta.

**45 -** Voir : Les jeunes à Paris et dans la Métropole du Grand Paris - Portrait social et démographique 4e édition | Apur 2022

## ÉQUIPEMENTS JEUNESSE DE LA VILLE DE PARIS

### Type de structure

- Espace Paris Jeunes
- Centre Paris Anim'
- Centre Paris Anim' (annexe)
- Académie du Climat
- CIEJ
- TUMO
- Maison des Initiatives Etudiantes
- PIJ labellisé
- QJ (Quartier Jeunes) *(CIDJ, Kiosque Jeunes, PPE, PAD Jeunes)*

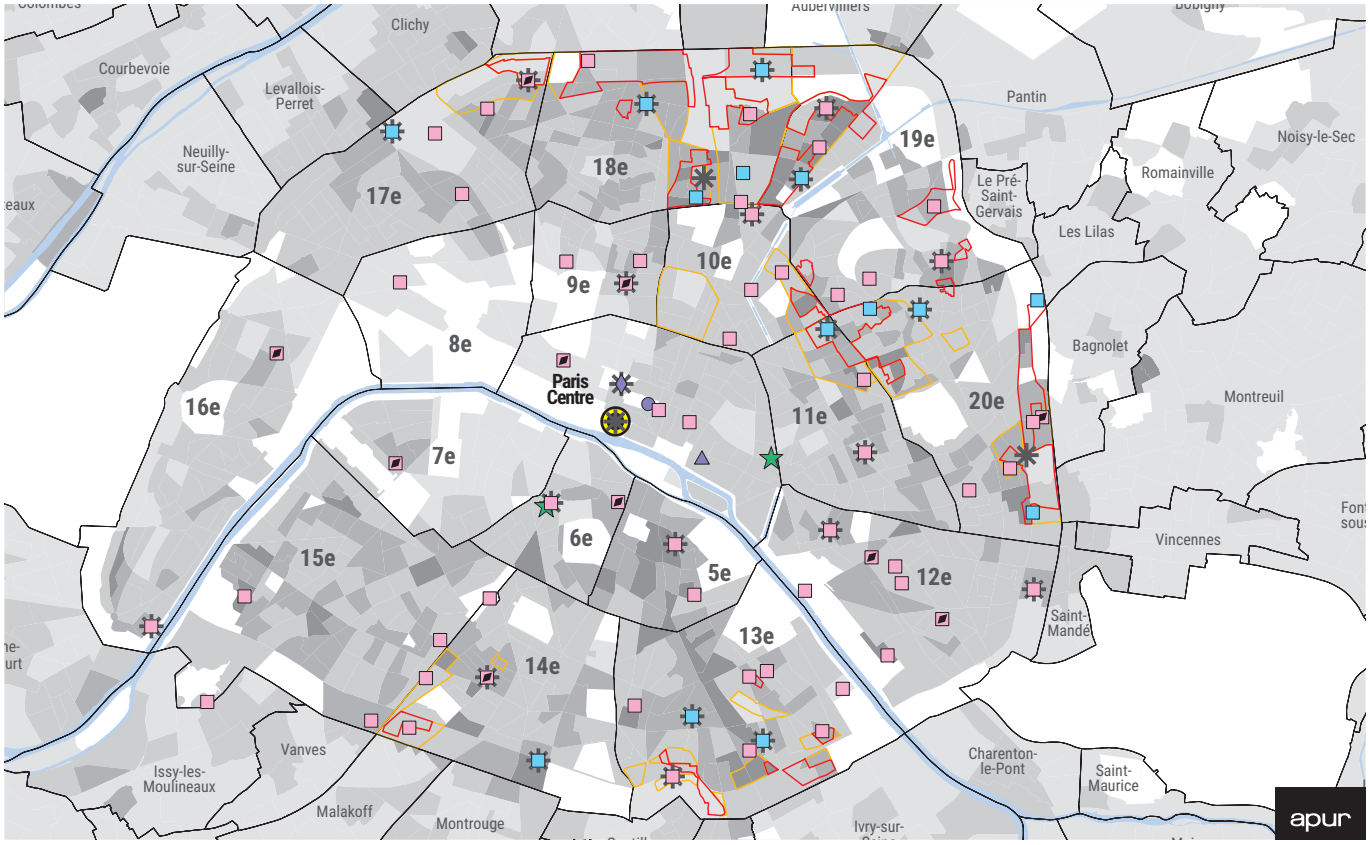
### Nombre de jeunes de 16-25 ans à l'hectare

- Plus de 150
- De 100 à 150
- De 50 à 100
- Moins de 50

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en blanc.

- Quartier prioritaire de la politique de la ville
- Quartier de veille active

Source: Mission Jeunesse et citoyenneté, DJS - 2021, recensement de la Population (INSEE) - 2018



# Equipements sociaux de proximité

Paris compte 17 Espaces Parisiens des Solidarités (ex-CASVP d'arrondissement), service social de proximité. Les professionnels y accueillent, accompagnent et délivrent les aides sociales municipales aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux familles et aux personnes isolées.

Sept Espaces Parisiens pour l'Insertion (EPI) permettent aux allocataires du RSA (revenu de solidarité active) d'instruire leurs demandes, d'établir un diagnostic professionnel et social et d'être orientés dans leurs parcours d'insertion.

Cinq points d'information médiation multi services (PIMMS) ont pour mission de faciliter l'accès aux services publics, en complément et en lien avec les services municipaux. Des permanences PIMMS peuvent également être proposées dans d'autres lieux d'accueil.

Le public sans domicile bénéficie d'une cinquantaine d'accueils de jour, dont 16 sont labellisés « Espaces Solidarité Insertion » (ESI). Ces lieux permettent une mise à l'abri en journée et encouragent le recours aux prestations sociales et sanitaires. En complément, Paris compte trois permanences sociales d'accueil (PSA) à destination des personnes sans domicile. La PSA Gauthey accueille et accompagne les femmes seules à partir de 25 ans, les familles et les couples sans enfant. La PSA Bastille est ouverte aux hommes isolés à partir de 25 ans. La PSA Belleville s'adresse aux jeunes de 18 à 25 ans sans enfant à charge.

Depuis 2020, Paris Adresse est le site unique de domiciliation administrative de la Ville de Paris, situé au 25 rue des Renaudes dans le 17e arrondissement, et créé en partenariat avec le Groupe La Poste en charge de la gestion du courrier. La Ville de Paris assure l'instruction du droit de domiciliation en complémentarité des services de domiciliation agréés par l'État répartis au sein de 42 associations parisiennes (sur 52 sites).

**ÉQUIPEMENTS SOCIAUX DE PROXIMITÉ**

**Type d'équipement**

- Centres Sociaux
- EPS - Espaces Parisiens des Solidarités
- EPI - Espaces Parisiens pour l'Insertion
- PIMMS et permanences PIMMS
- ESI - Espaces Solidarité Insertion
- Accueils de jour
- PSA - Permanences Sociales d'Accueil
- Paris Adresse

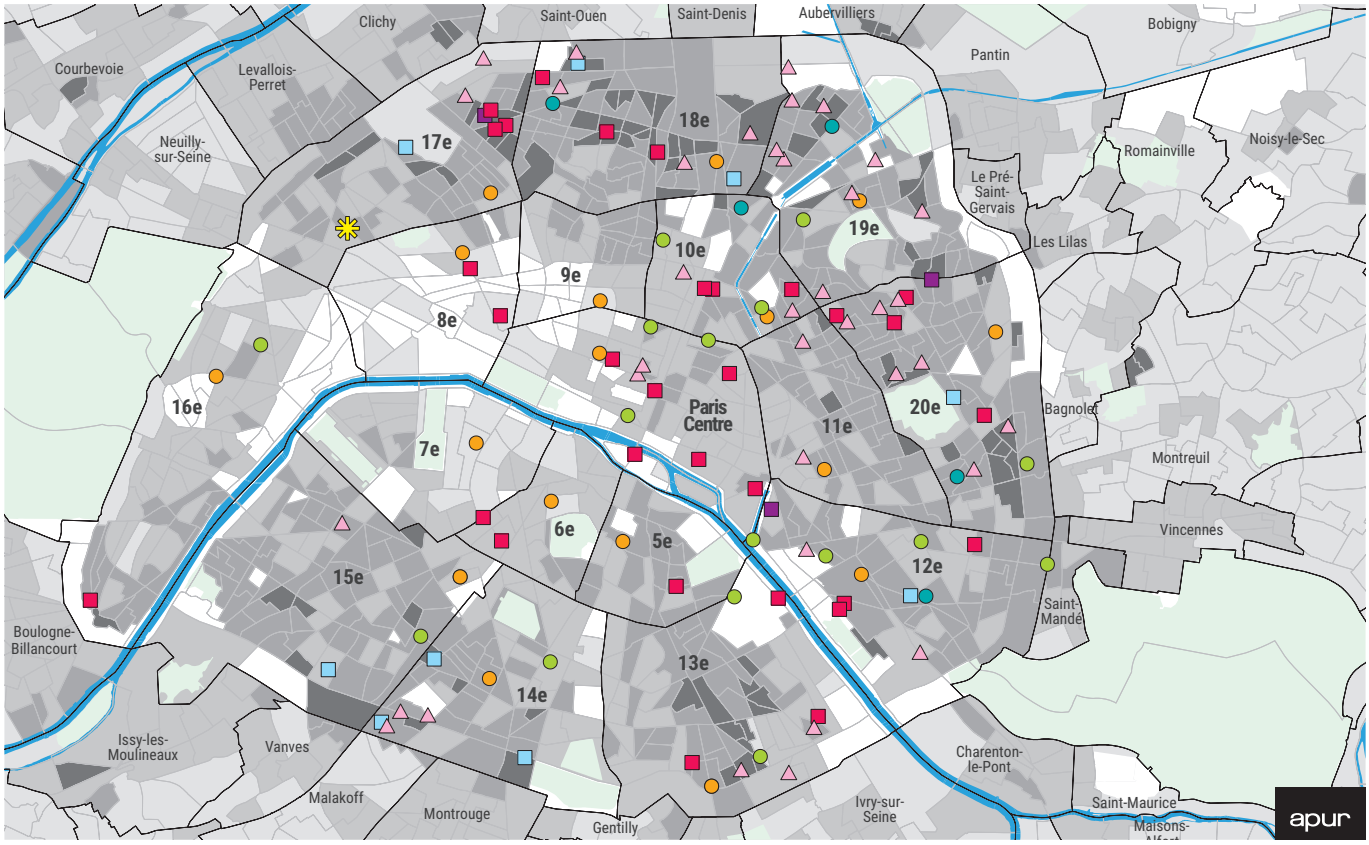
**Nombre d'habitants à l'hectare**

- plus de 900
- de 600 à 900
- de 300 à 600
- moins de 300

Les emprises des principaux équipements et les IRIS non significatifs apparaissent en blanc.

- espace vert, forêt, cimetière

Source : PEPS (Ville de Paris), peps.paris.fr février 2022, Mission Jeunesse et Citoyenneté (DJS) - 2021



# Un bon accès à l'offre culturelle de proximité, notamment aux lieux d'apprentissage

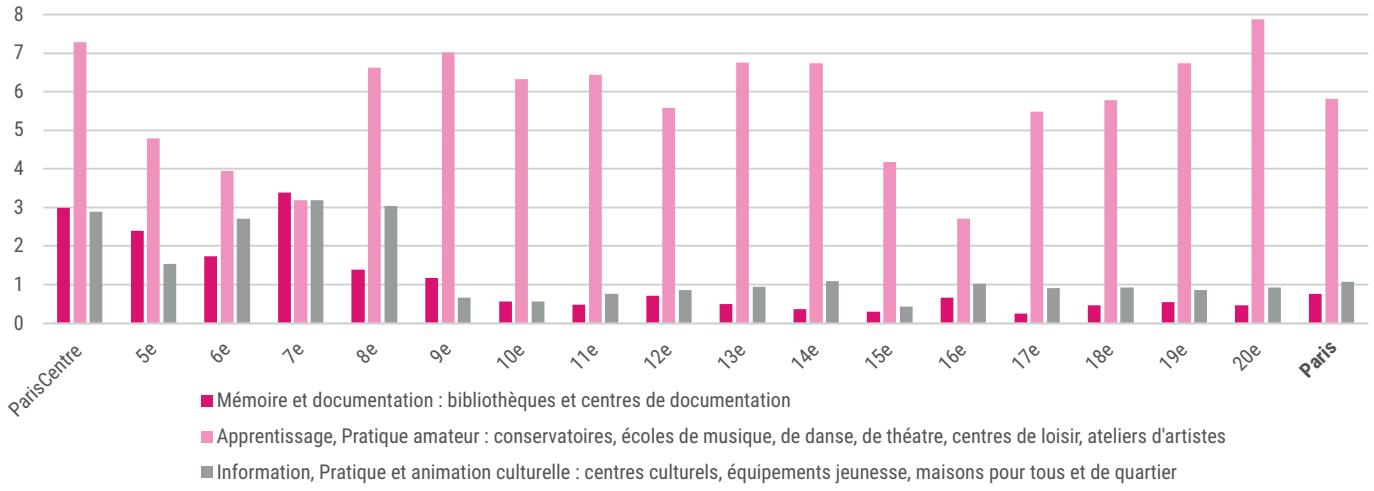
Paris rayonne aux échelles métropolitaine et internationale grâce à son offre culturelle, notamment à travers de grands équipements de rayonnement métropolitain (musées, théâtres, grandes salles de concert, cinémas). A une échelle plus locale, celle des quartiers, ce sont d'autres équipements qui participent à offrir aux habitants un accès direct et régulier à la culture pour tous les âges, à travers la lecture ou encore l'initiation et la pratique des arts.

Parmi ces équipements culturels de proximité, on trouve les bibliothèques, ludothèques et médiathèques (hors bibliothèques universitaires et de recherche), les différentes écoles (conservatoires, écoles de danse, dessins), des centres culturels, espaces jeunes et ateliers, ainsi que des lieux dédiés aux pratiques numériques. On en dénombre en tout 1 665 à Paris, soit près de 8 pour 10 000 habitants, dont les trois quarts des lieux d'apprentissage et de pratique amateur.

Les 60 bibliothèques et médiathèques sont dans l'ensemble réparties de façon relativement homogène, bien que les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers de veille active soient moins dotés. Des efforts récents ont été entrepris pour renforcer l'offre dans ces quartiers, avec par exemple l'inauguration de la bibliothèque Assia Djebar dans le 20e arrondissement en 2018. Néanmoins, avec 3 bibliothèques et médiathèques pour 100 000 habitants, l'offre reste inférieure à la moyenne de la Métropole (4 pour 100 000 habitants).

Les centres culturels, en particulier étrangers, sont plus nombreux dans les arrondissements centraux. En revanche, les lieux d'apprentissage, de pratique et de production artistiques, aussi bien professionnels qu'amateurs, sont plus nombreux dans les arrondissements de l'est et du nord de Paris. La capacité de Paris à conserver des lieux de production culturelle (salles de répétition, ateliers et résidences d'artistes) constitue un autre enjeu important, alors que ceux-ci ont tendance à s'implanter de plus en plus dans d'autres territoires de la Métropole avec plus d'espace disponible et des coûts immobiliers plus abordables.

**ÉQUIPEMENTS CULTURELS DE PROXIMITÉ POUR 10 000 HABITANTS**

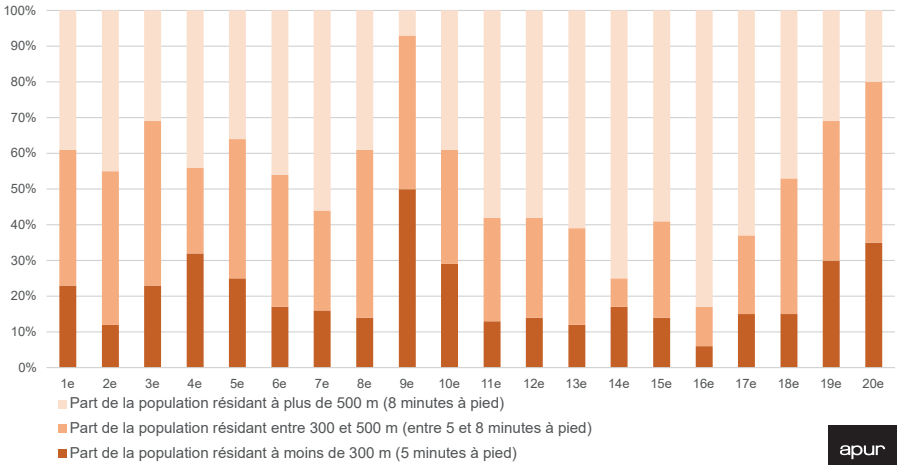



Source : Apur, Insee RP2018

Le développement de lieux innovants et hybrides intégrant ces différentes fonctions, comme le 100ecs (12ème), le Centquatre (19ème), La Générale (14ème) ou encore les maisons des pratiques artistiques amateurs (MPAA), est en mesure d'apporter des réponses adaptées aux attentes des artistes et du public.

© Emilie Chaix / Ville de Paris

## ACCESSIBILITÉ DES BIBLIOTHÈQUES ET MÉDIATHÈQUES



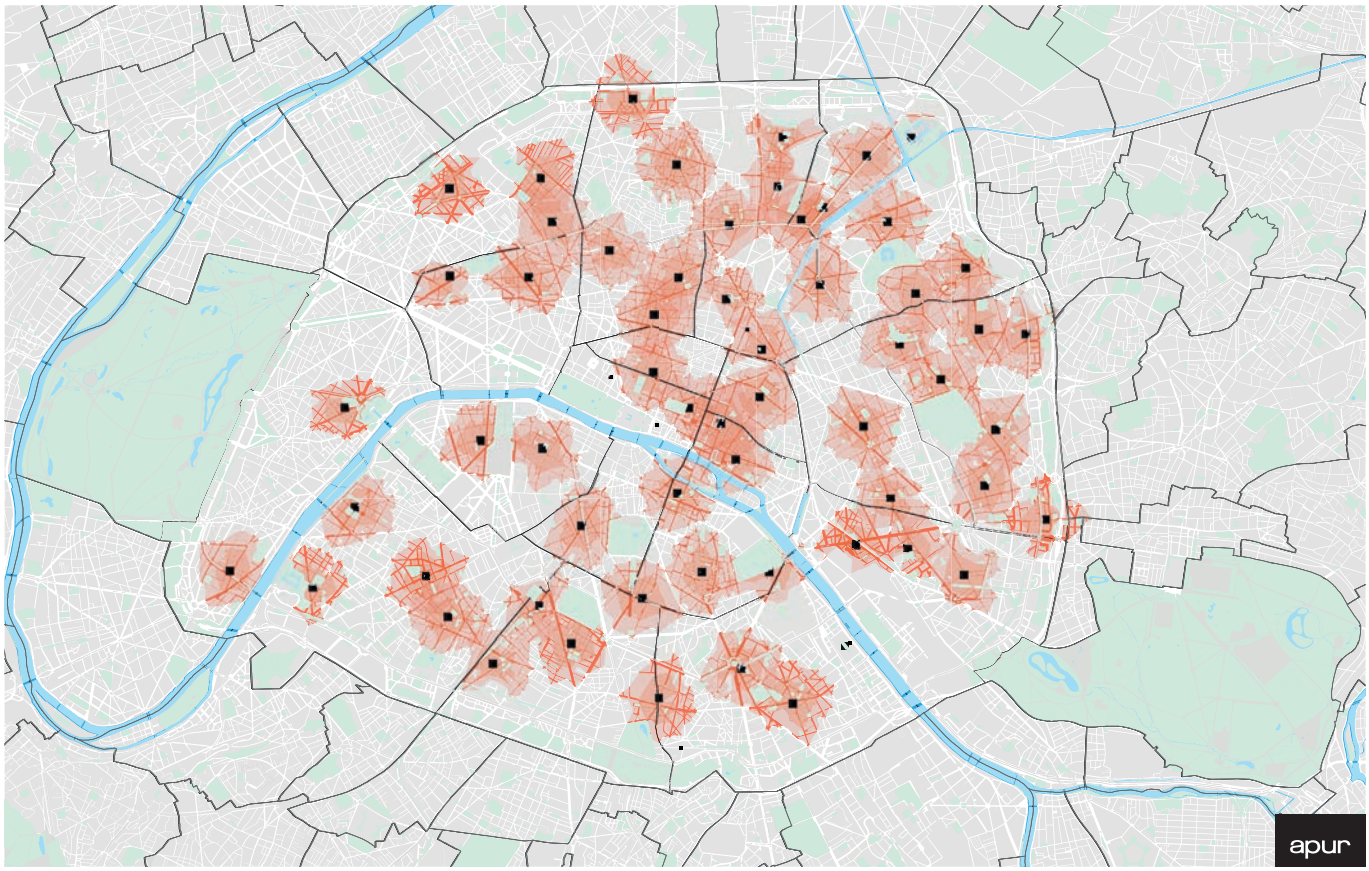

## ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES BIBLIOTHÈQUES ET MÉDIATHÈQUES

**Accessibilité**

Accessibilité à 300 m (5 minutes)

Accessibilité à 500 m (8 minutes)

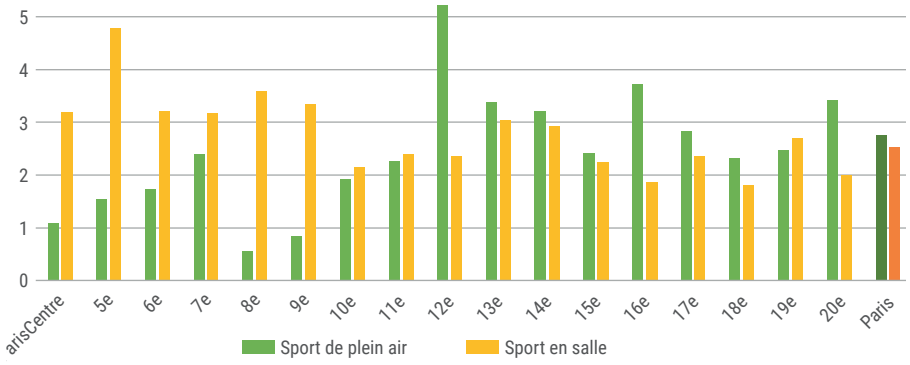
Source : BDTopo IGN 2019, Base équipement, Apur 2020



# Sport : une offre contrastée entre équipements en salle et de plein air

On dénombre 1 147 équipements sportifs à Paris, répartis entre 697 équipements de plein air (2,7 pour 10 000 habitants) et 550 de sports en salle (2,5 pour 10 000 habitants). Les équipements de sports en salle, en particulier les plus petits (petits gymnases, murs d'escalade etc.) sont plus nombreux dans les arrondissements centraux, notamment car la densité bâtie y est plus élevée, ce qui réduit de fait le nombre d'équipements de plein air, plus consommateurs d'espace. C'est en partie cette plus forte densité bâtie des arrondissements centraux qui empêche Paris de rattraper son retard dans le domaine sportif par rapport à d'autres métropoles françaises comme Bordeaux ou Lyon. Les grands équipements (grands centres sportifs, stades, grands gymnases) se concentrent dans

**ÉQUIPEMENTS SPORTIFS POUR 10 000 HABITANTS**




**ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

**Plein air**

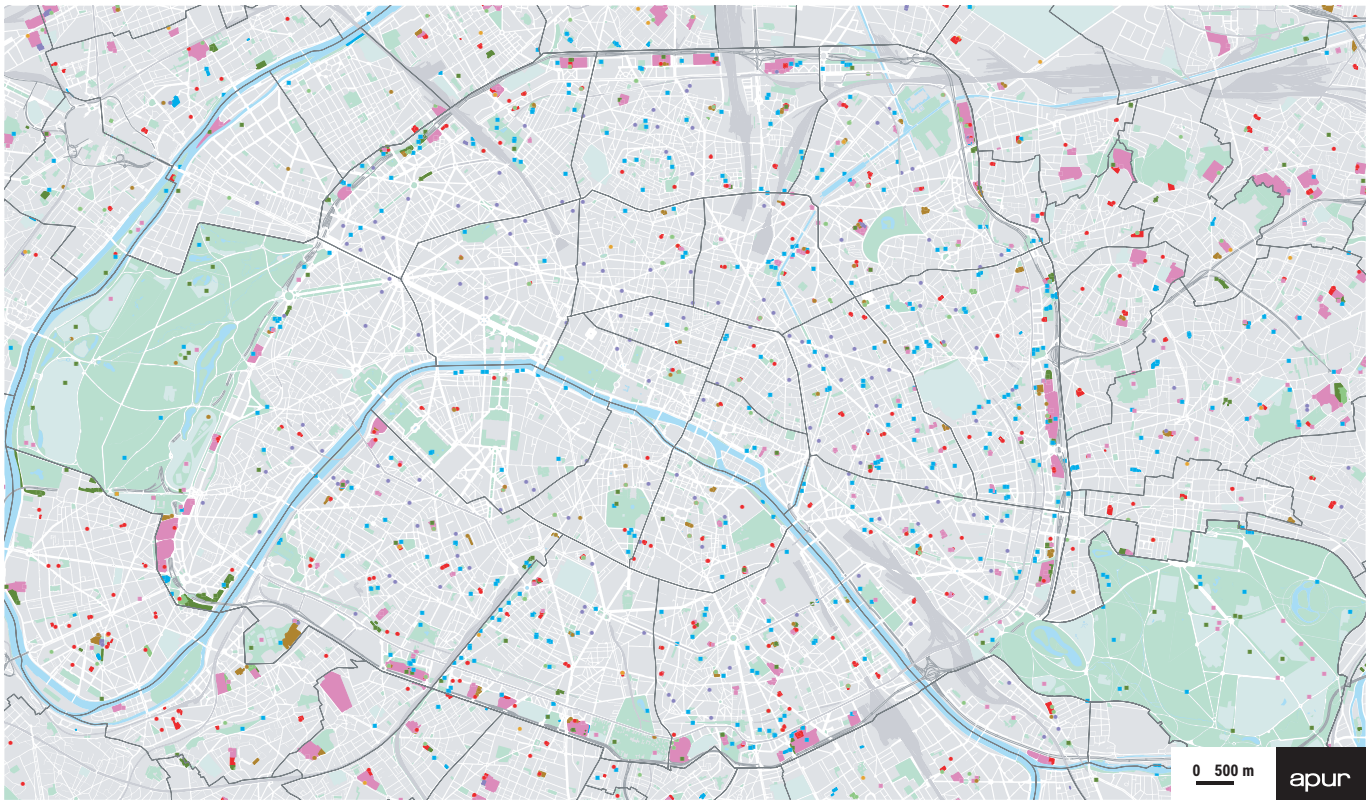
- Stades, centres omnisports, TEP, parcs de sport et plaines de jeux
- Aires sportives ou de jeux dans l'espace public (roller, terrain de boules, mur d'escalade extérieur, city stade)
- Équipements sportifs de plein air spécialisés

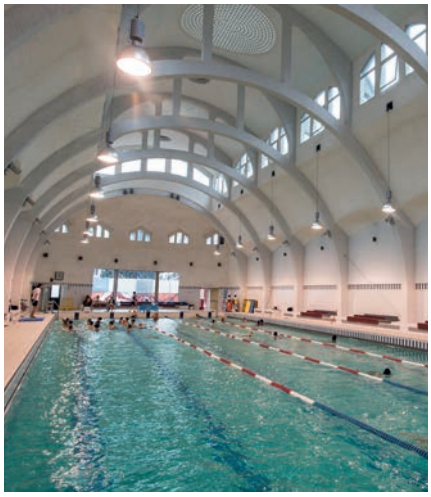
**En salle**

- Gymnases
- Salles de sport
- Murs d'escalade intérieur
- Équipements sportifs en salle spécialisés
- Piscines

- Espaces verts

Source : APUR




© Emilie Chaix / Ville de Paris

Piscine de la Butte-aux-Cailles, Paris 13e

la périphérie des autres arrondissements, notamment dans la « ceinture verte », entre les boulevards des maréchaux et le Périphérique.

Des déficits sont identifiés plus particulièrement pour certaines catégories d'équipements. À Paris, le nombre de bassins aquatiques par rapport au nombre d'habitants est ainsi inférieur à celui de la Métropole du Grand Paris et dans d'autres métropoles françaises (Lyon, Toulouse, Bordeaux).

Les pratiques de plein air, qui ont été mises en lumière lors du premier confinement lié à la pandémie de Covid-19 en 2020, se développent de plus en plus. La possibilité de pouvoir effectuer une activité sportive dans des espaces verts (bois, parcs et jardins) est particulièrement valorisée, tant pour ses aspects positifs sur la santé que pour son caractère universel et gratuit. L'ouverture de nouveaux espaces verts à Paris est ainsi l'un des moyens les plus efficaces de favoriser les pratiques sportives, sans pour autant renforcer l'offre au même titre que l'ouverture d'un équipement, par exemple un gymnase.

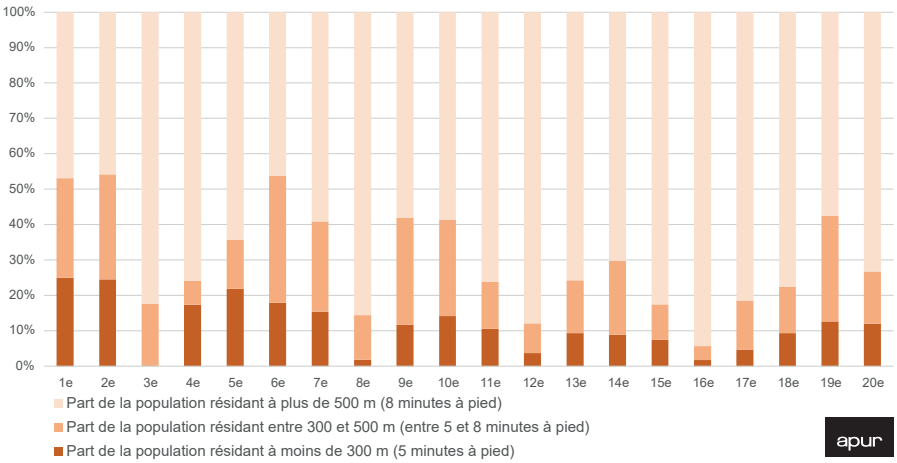
## ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES PISCINES ET BASSINS ÉCOLE

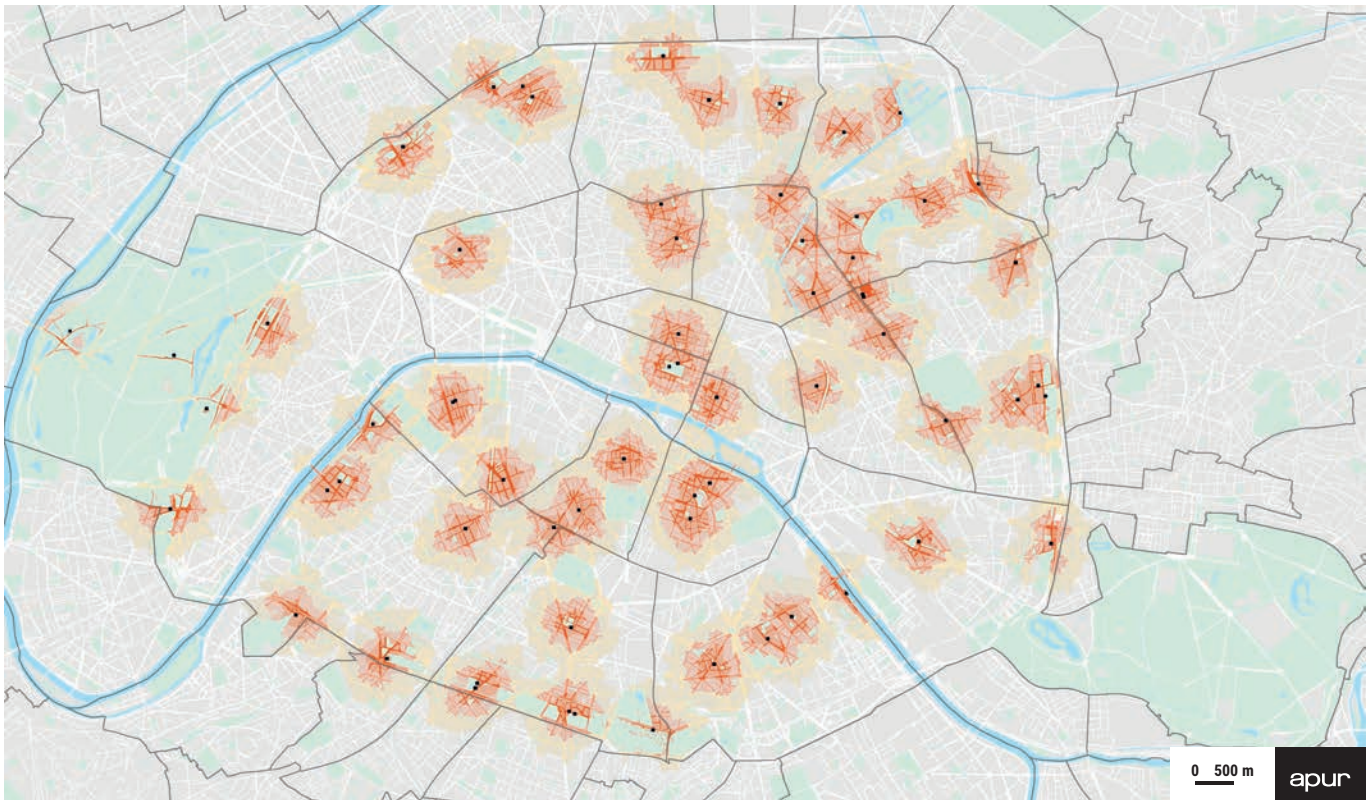
**Accessibilité**

- Accessibilité à 300 m (5 minutes)
- Accessibilité à 500 m (8 minutes)
- Accessibilité à 800 m (12 minutes)

Source : BDTopo IGN 2019, Base équipement, Apur 2020

## ACCESSIBILITÉ DES PISCINES ET BASSINS ÉCOLES



# Une offre de santé du quotidien en fort développement, mais qui demeure limitée au regard des besoins

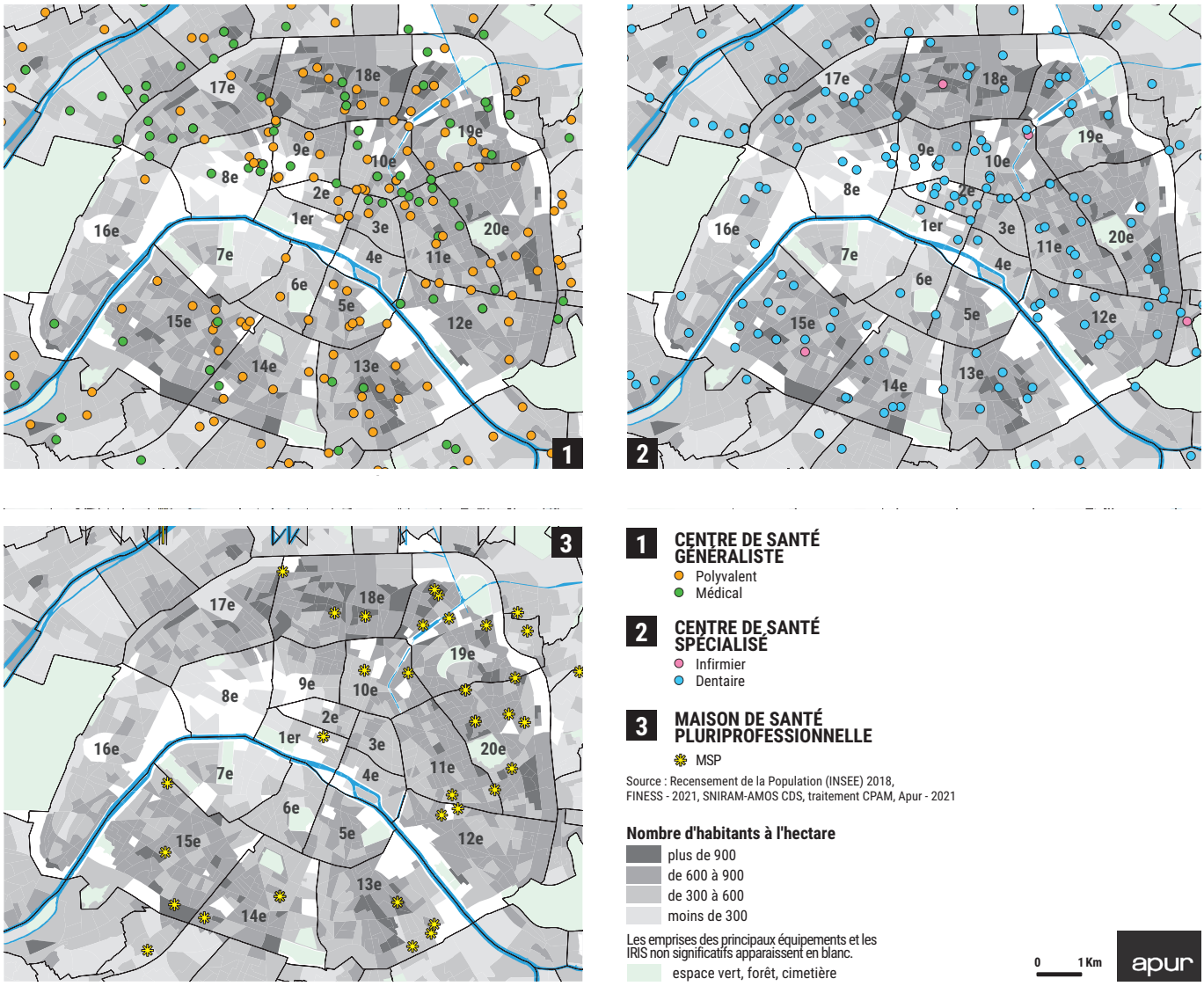
## Médecine de ville

À Paris, on dénombre 252 centres de santé, dont 141 médicaux ou polyvalents et 111 dentaires ou infirmiers[46], 34 maisons de santé pluriprofessionnelles[47], 24 centres de santé sexuelle en régie ou financés par la Ville de Paris, 59 centres de Protection Maternelle Infantile[48] et 896 pharmacies[47]. Le nombre de centres et maisons de santé est en forte progression ces dernières années. Ces lieux de regroupements des professionnels de santé se développent en particulier dans l'Est parisien.

Le territoire parisien dispose d'une offre de proximité en santé mentale avec 60 Centres Médico-Psychologiques (CMP) et une trentaine de centres médico-psycho-pédagogiques (CMPP) et Centres d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel (CATTP)[47]. Les professionnels du champ s'accordent sur la saturation et l'insuffisance de cette offre.

**46 -** Source : Finess, 2021, SNIIRAM - AMOS CDS – traitement Cpam de Paris, 2021
**47 -** Source : Finess, 2021
**48 -** Source : Ville de Paris, Direction de la Santé Publique (DSP), 2022

**LOCALISATION DES CENTRES DE SANTÉ ET DES MAISONS DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLES**



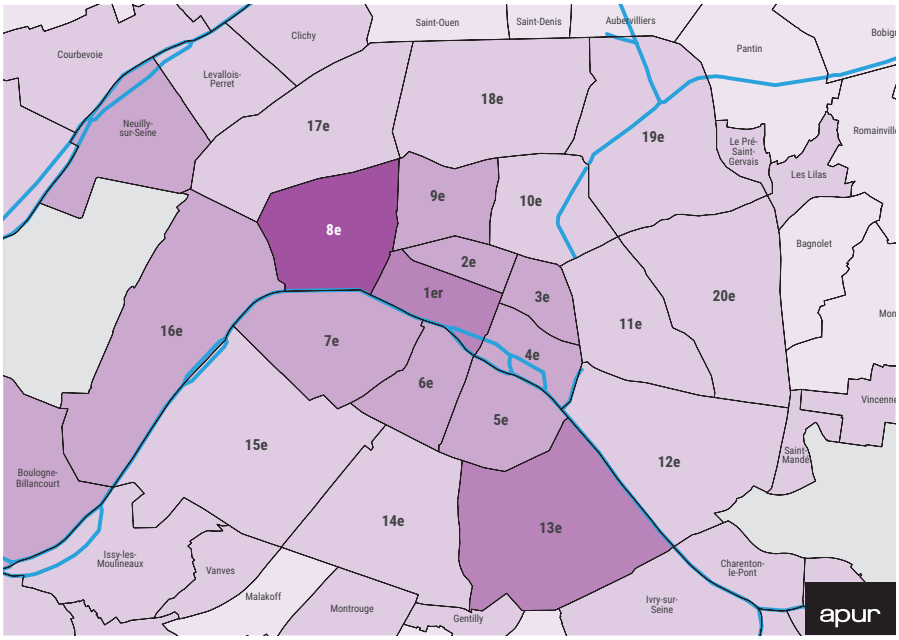
Bien qu'ils ne contribuent pas à proprement parler à l'offre d'équipements de santé, les médecins généralistes constituent souvent la première porte d'entrée vers l'accès aux soins. Au 1er janvier 2021, Paris compte 5224 omnipraticiens (10,7 pour 10 000 habitants), dont 37% ont 65 ans ou plus. Cette densité pour 10 000 habitants est supérieure à l'échelle métropolitaine (7,4 pour 10 000 habitants) et à la France métropolitaine (8,6 pour 10 000 habitants).

**LOCALISATION DES OMNIPRATICIENS (RAPPORTÉE À LA POPULATION RÉSIDENTE)**

**Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants**

- plus de 20
- de 15 à 20
- de 10 à 15
- de 5 à 10
- moins de 5

Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2018, SNIIRAM/SNDS (CPAM) - 01/01/2021



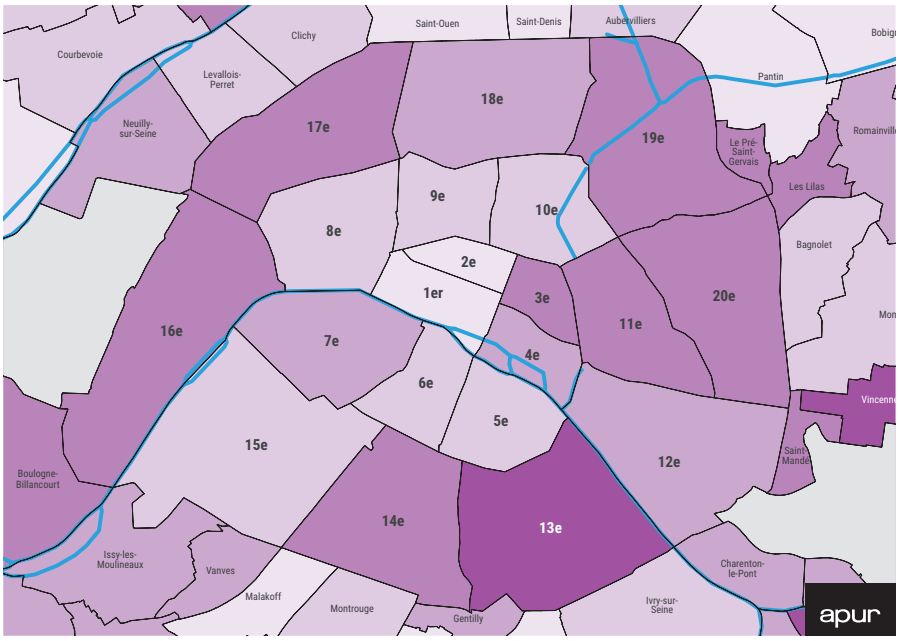

**LOCALISATION DES OMNIPRATICIENS (RAPPORTÉE À LA POPULATION PRÉSENTE EN JOURNÉE)**

**Nombre de médecins généralistes pour 10 000 personnes présentes en journée (*)**

- plus de 10
- de 8 à 10
- de 6 à 8
- de 4 à 6
- moins de 4

(*) emplois, scolaires, étudiants, moins de 6 ans, inactifs, chômeurs

Source : Recensement de la Population (INSEE) - 2018, SNIIRAM/SNDS (CPAM) - 01/01/2021

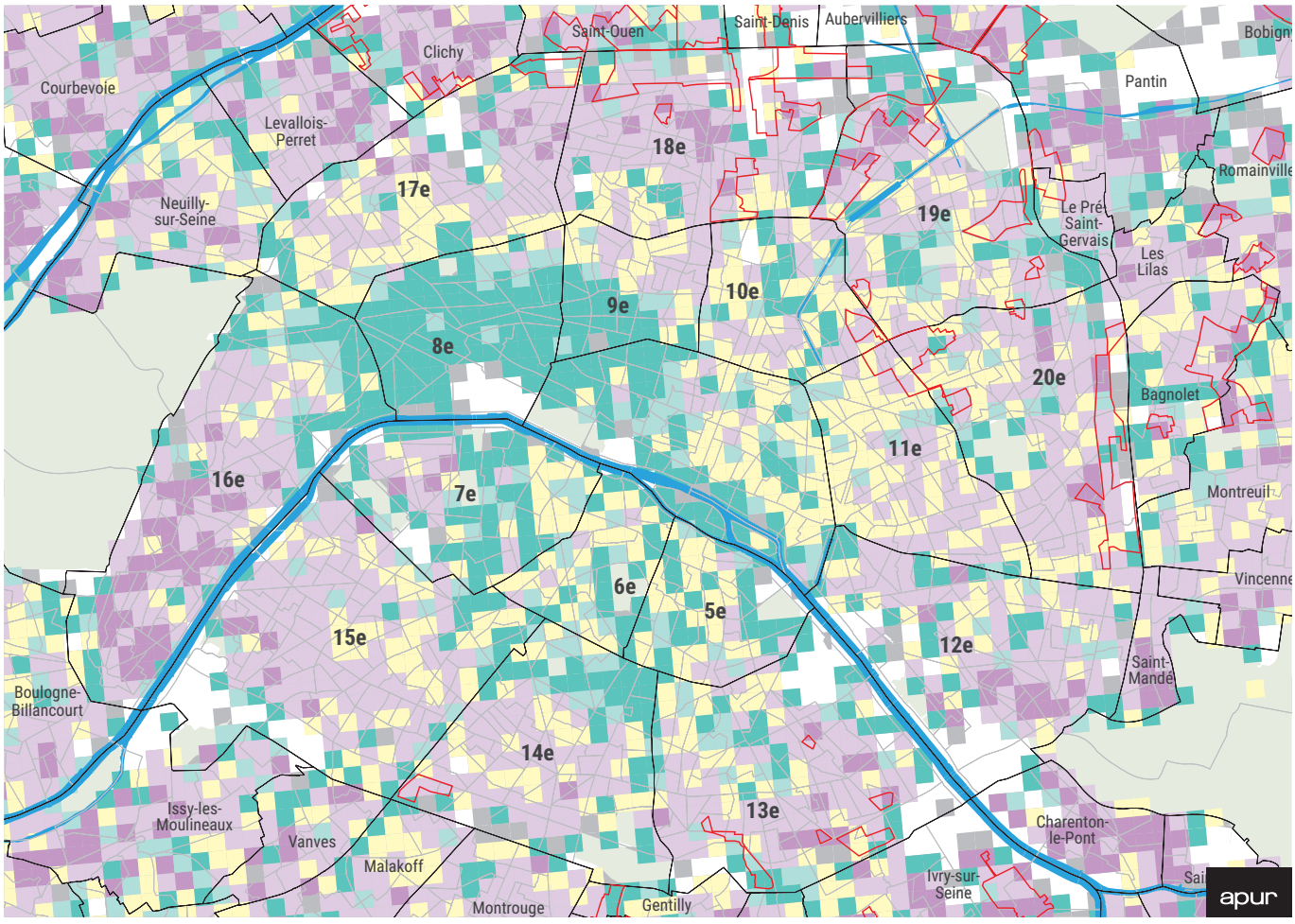


La carte au carreau ci-dessous représente la densité d'actes de médecine générale prodigués par les omnipraticiens parisiens exerçant en libéral ou en centres de santé. La densité est faible dans le sud du 16ème arrondissement et dans certains quartiers du 13ème, 17ème, 18ème et 19ème et du 20ème arrondissements. L'offre est très dense dans le 8ème arrondissement et certains quartiers des arrondissements centraux.

Paris compte également 9016 spécialistes – toutes spécialités confondues -, dont 41% ont 65 ans ou plus, soit 24,3 pour 10 000 habitants, densité supérieure à celle observée dans la Métropole (12,7 pour 10 000 habitants) et en France métropolitaine (8,3 pour 10 000 habitants). La moyenne d'âge des médecins spécialistes parisiens est de 59 ans. 41% ont 65 ans ou plus.

Les projections en termes de démographie médicale font anticiper une baisse du nombre de praticiens à Paris. Il existe un fort enjeu autour du renouvellement des professionnels partant à la retraite. La moyenne d'âge des omnipraticiens parisien est de 58 ans. 37% ont 65 ans ou plus. Les aides à l'installation de l'Agence régionale de santé et de l'Assurance maladie à destination des médecins généralistes ont été révisées début 2022. En complément de ces aides, la Direction de la Santé Publique créée en avril 2022 à Paris, pilote le dispositif parisien Paris Med'. Celui-ci vise à aider à l'obtention de locaux adaptés à prix modérés, à soutenir financièrement l'aménagement des locaux et à mettre en relation les professionnels.

**DENSITÉ D'ACTES DE MÉDECINE GÉNÉRALE REMBOURSÉS PAR L'ASSURANCE MALADIE, PONDÉRÉE PAR LA POPULATION AU CARREAU DE 200M PAR 200M**



## Handicap et séniors

L'offre à destination des personnes en situation de handicap réunit 124 établissements, centres et instituts avec ou sans hébergement, médicalisé ou non, pour enfants, adolescents ou adultes handicapés, dont 53 foyers d'accueil médicalisés pour adultes handicapés (FAM), ainsi que 31 services d'éducation spéciale et de soins à domicile (SESSAD), 9 services d'accompagnements médico-social pour adulte handicapé (SAMSAH) et 20 services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS). Ces établissements se répartissent dans les arrondissements du Sud et du Nord-Est.[49]

Les enjeux de la dépendance seront amenés à occuper une place de plus en plus importante dans les politiques de services d'aide à la personne. Paris compte 365 000 personnes âgées de plus de 65 ans et 170 000 de plus de 75 ans, un nombre en progression.

L'offre à destination des personnes âgées réunit 74 EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et 134 résidences autonomie. Elle se concentre dans les arrondissements du centre et de l'Est-parisien. On compte par ailleurs plus de 200 Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD), Services Polyvalents d'Aide et de Soins à Domicile (SPASAD) et Services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD).[49]

**49 -** Source : Finess, 2021

**LOCALISATION ET CAPACITÉ DES ÉTABLISSEMENTS, CENTRES ET SERVICES À DESTINATION DES SENIORS**

**Type de structure**

- EHPAD (habilité à l'aide sociale)
- EHPAD (non habilité à l'aide sociale)
- Résidence autonomie

**Capacité installée totale**

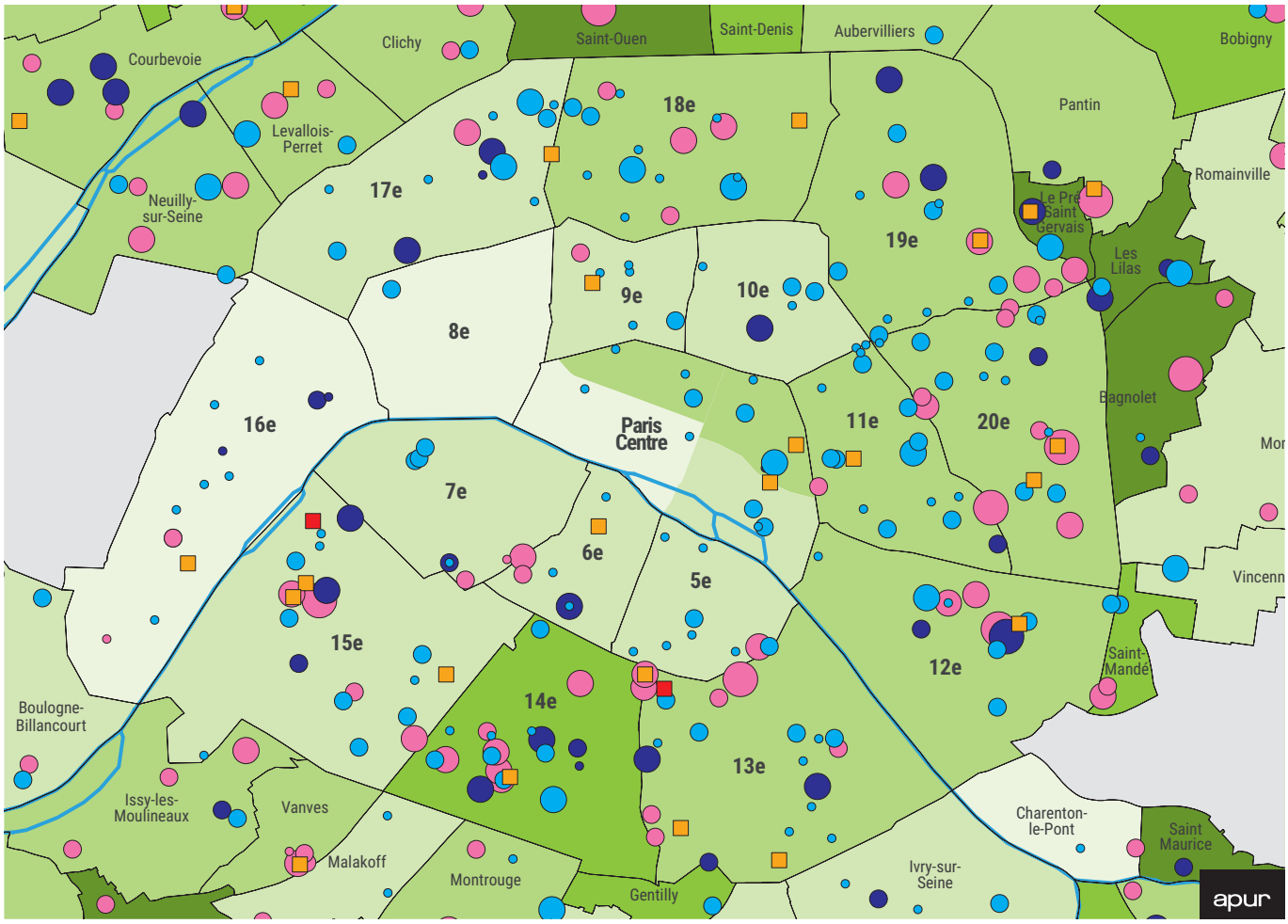
- plus de 200 places
- de 100 à 200 places
- de 50 à 100 places
- moins de 50 places

- Centre d'accueil et foyer de jour pour personnes âgées
- CLIC Centre Local d'Info. et de Coordination

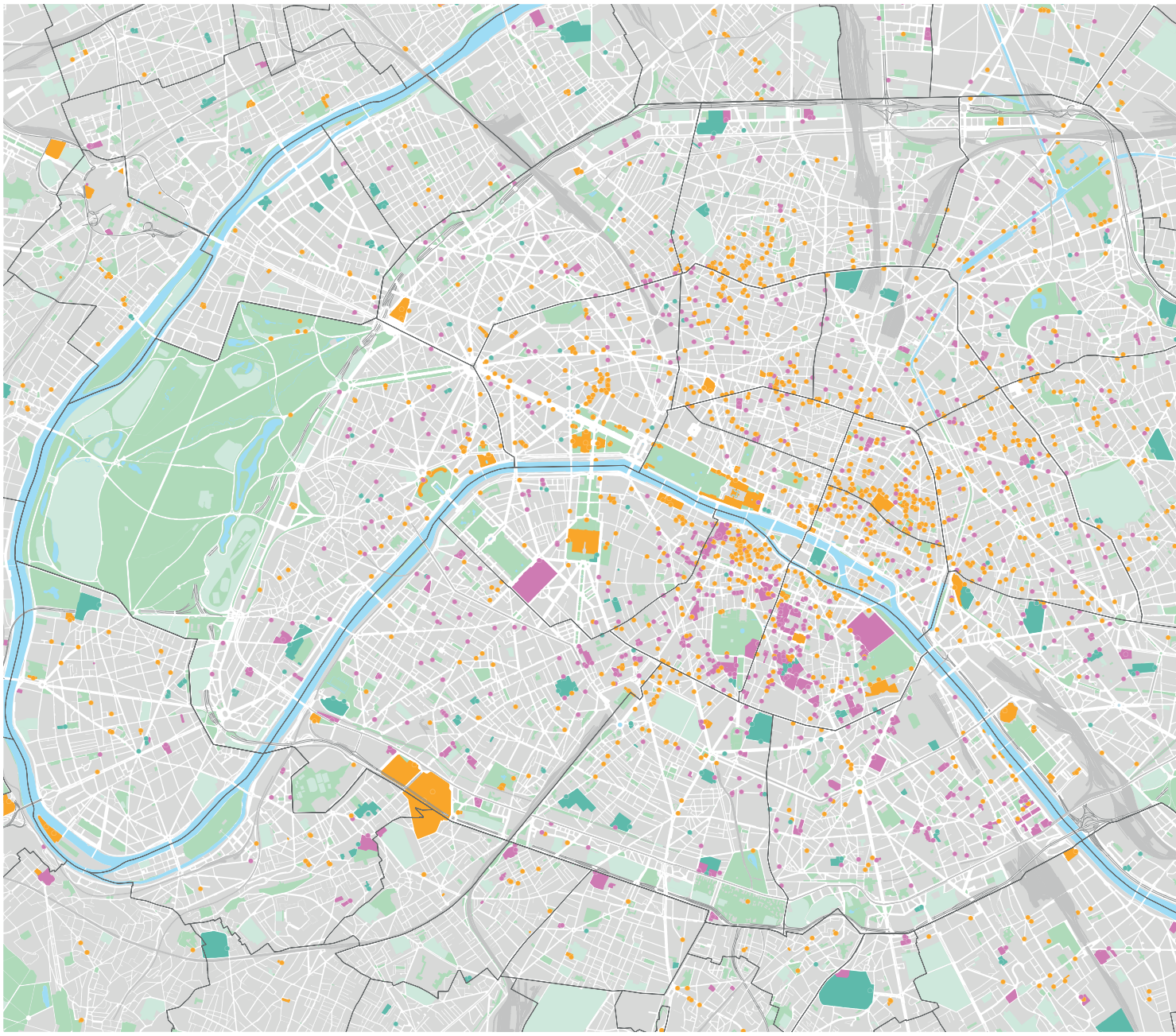
**Nombre de places dans les structures pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus**

- plus de 20
- de 15 à 20
- de 10 à 15
- de 5 à 10
- moins de 5

Source : Recensement de la Population (INSEE) 2018, FINESS - 2021

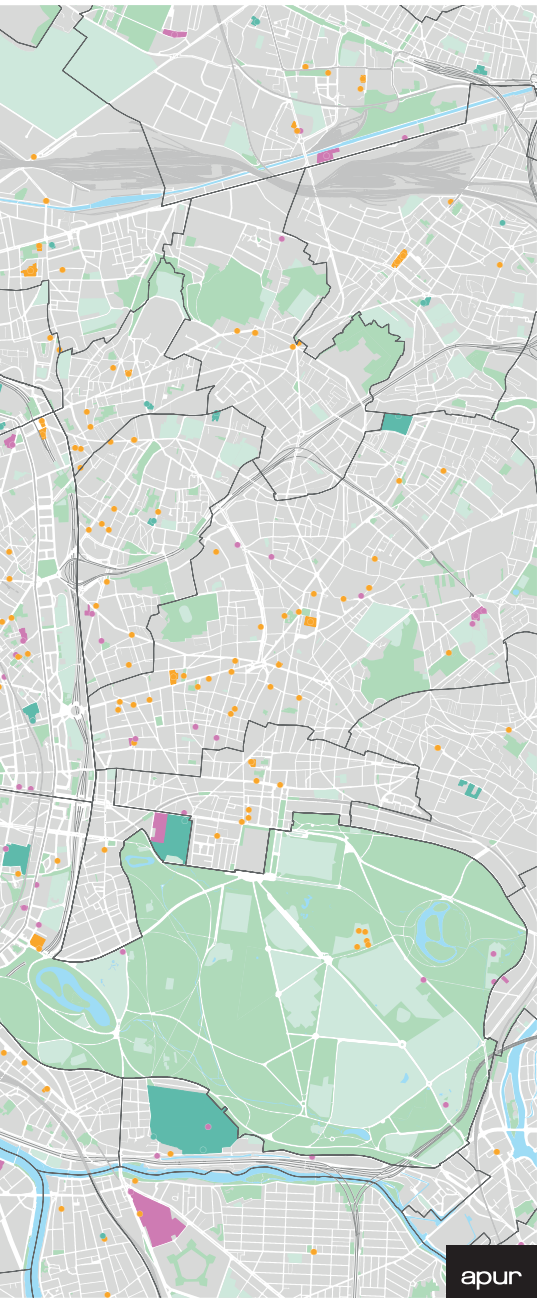


# 5.4 Les équipements de rayonnement métropolitain



En complément de l'offre de proximité, Paris se distingue par un réseau de grands équipements qui s'adresse à un public plus large et qui rayonnent aux échelles métropolitaine, régionale, nationale et internationales. Il peut s'agir d'équipements sportifs (stades), administratifs, d'hébergement (centres d'hébergement d'urgence), mais également culturels (musées, salles de spectacle) universitaires ou de santé (hôpitaux, cliniques). Cette offre ne peut être appréciée au même titre que celle des équipements de proximité. L'offre d'équipements d'enseignement supérieur et de formation, de grands équipements culturels et de grands équipements de santé est plus particulièrement analysée dans cette partie.

## ÉQUIPEMENTS DE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN




Source : Apur

© Apur - David Boureau

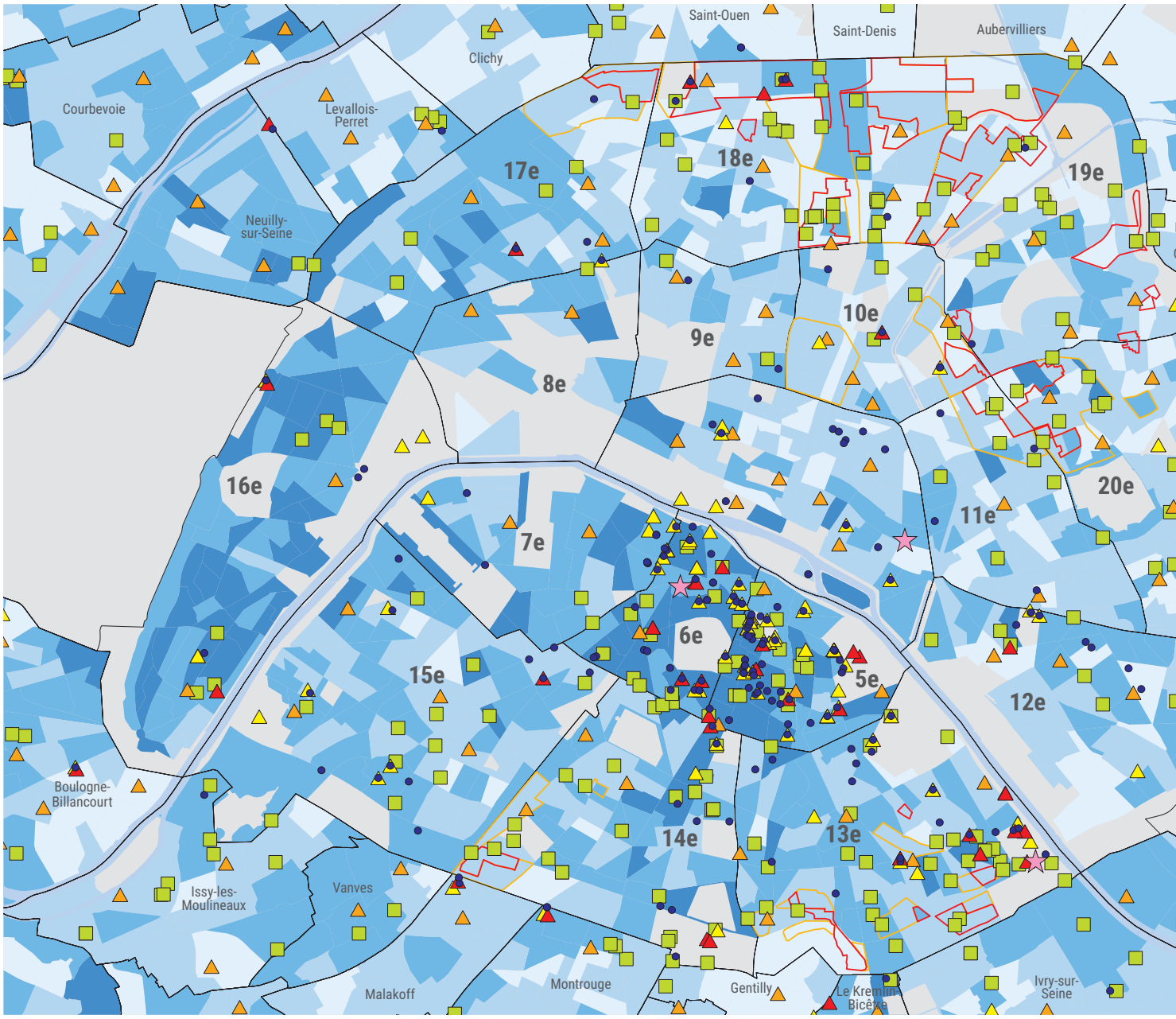
Arc de Triomphe du Carrousel, Louvre, Paris Centre

© Apur - David Boureau

Faculté des Sciences et Ingénierie - Sorbonne Université Jussieu Rue Pierre et Marie Curie, Paris 5e

# Enseignement supérieur et formation : une offre riche, diversifiée et concentrée dans les arrondissements centraux

860 équipements d'enseignement supérieur et de formation (université, IUT, établissement d'enseignement supérieur, centre de formation et d'apprentissage, CROUS, maison d'initiative étudiante, bibliothèques universitaires et de recherche) soit plus de 4 pour 1 000 étudiants résidant à Paris, participent à l'attractivité de Paris aux échelles métropolitaine, nationale et internationale. Les 7 universités qui composent l'académie de Paris, ainsi que de nombreuses écoles d'enseignement supérieur, se concentrent dans les arrondissements

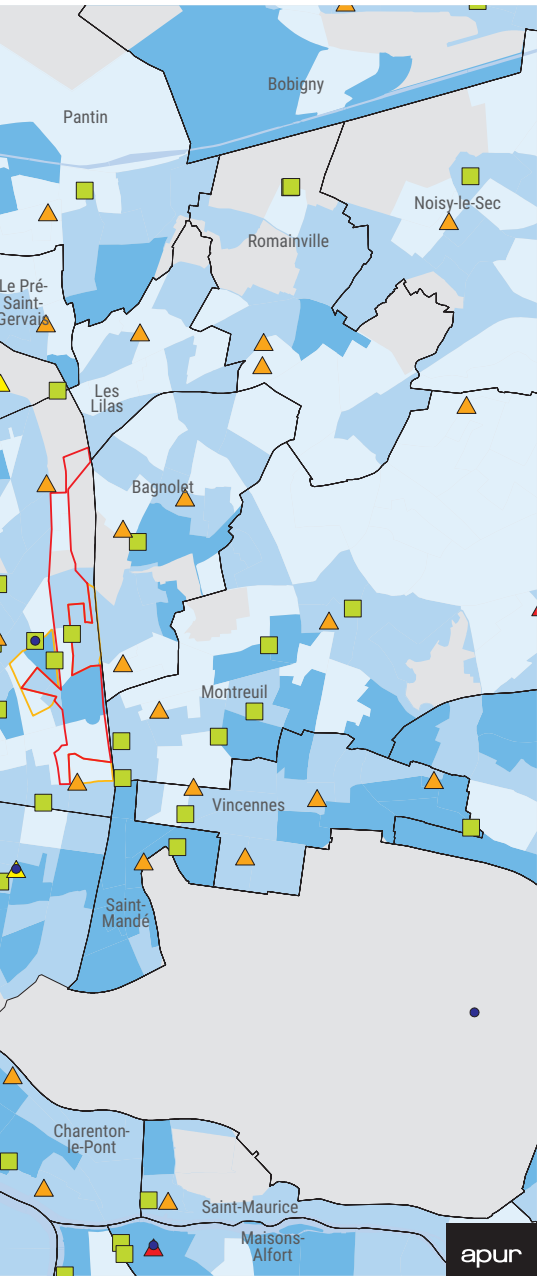


centraux, en particulier dans les 5ème et 6ème arrondissement. Le 13ème arrondissement se distingue également avec une offre proche de la moyenne parisienne, notamment grâce à des sites universitaires historiques (Tolbiac) et des implantions plus récentes (Campus Grands Moulins).

La pression démographique qui s'exerce sur l'enseignement supérieur a conduit les pouvoirs publics, depuis une cinquantaine d'années, à répondre par la création de nouvelles polarités hors Paris. Nanterre, Créteil ou encore Saint-Denis sont les fruits de ces politiques publiques. Des mouvements internes à Paris ont également pour ambition de répondre à cette croissance démographique et de désengorger la centralité historique du Grand quartier latin. De nouvelles implantations, dans le 13ème (anciennement Paris-Diderot) ou encore dans le 12ème (anciennement Sorbonne Nouvelle), résultent de ces stratégies.

L'offre privée se développe de plus en plus et représente désormais près de 45 % du nombre total d'établissements. La répartition entre public et privé s'opère aujourd'hui pour l'essentiel sur les disciplines enseignées : commerce-management, journalisme-communication, art-design-mode, secteur sanitaire et social. Au secteur public reviennent les enseignements régaliens, dispensés dans les grandes écoles, universités, écoles d'ingénieur etc.

Si la densité de l'offre d'enseignement supérieur et de formation constitue incontestablement un des atouts majeurs de l'attractivité de Paris, les principaux enjeux au cours des prochaines décennies résident dans l'amélioration des conditions de logement des étudiants et la diversification des services offerts à cette population aux besoins (emploi, loisirs, lieux d'échange, solidarité) spécifiques.




**ÉTUDIANTS - SERVICES ET ÉQUIPEMENTS**

**Type d'équipement**

- Université, grand établissement de l'enseignement supérieur
- Bibliothèque universitaire
- Bibliothèque municipale
- Restaurant universitaire, cafetéria
- Résidence universitaire
- Maison des Initiatives Etudiantes

**Part des jeunes de 16-25 ans titulaires du bac et inscrits dans un établissement scolaire, dans le total des jeunes de 16-25 ans**

- Plus de 80%
- De 70 à 80%
- De 60 à 70%
- Moins de 60%

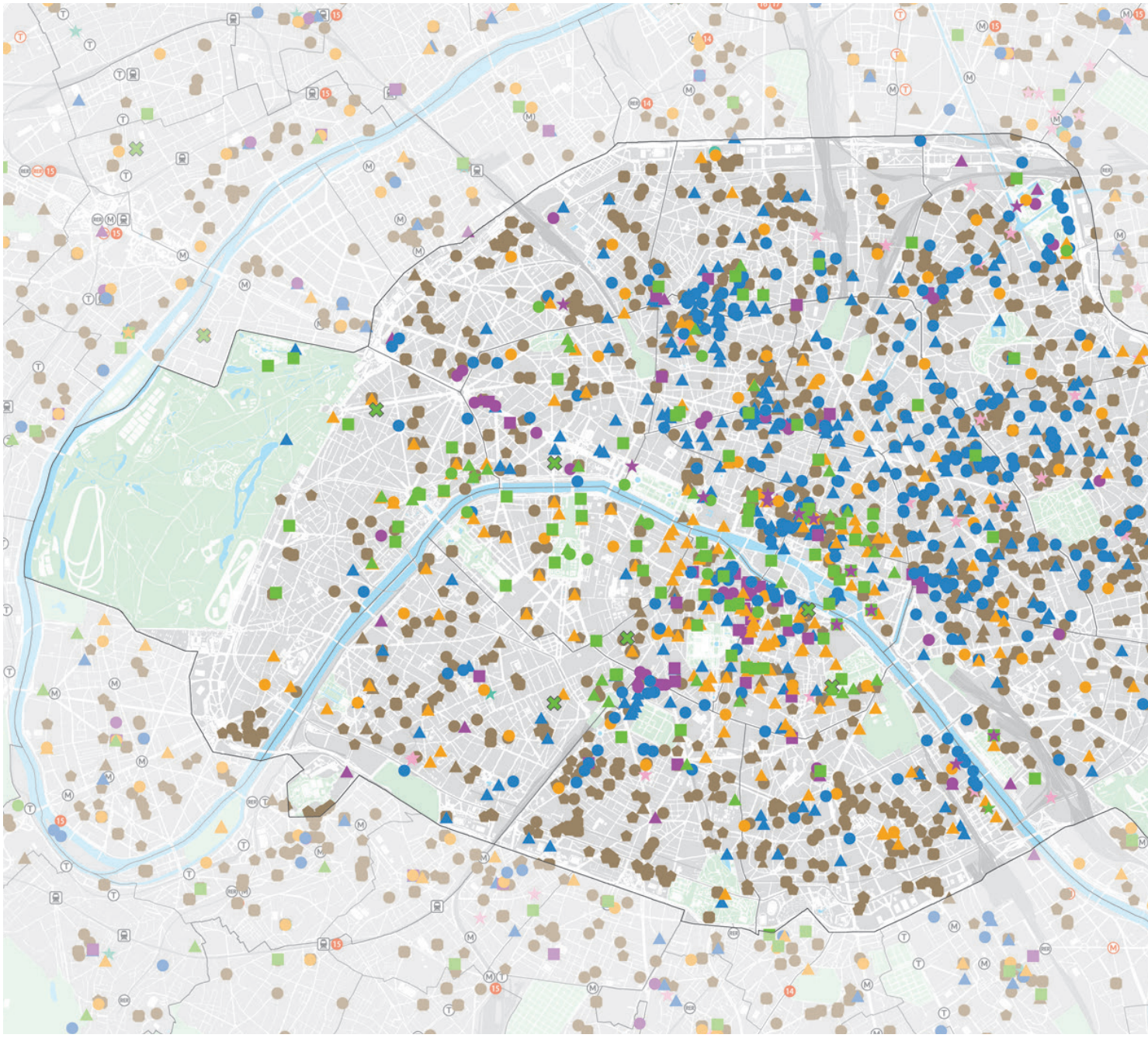
Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

- Quartier prioritaire de la politique de la ville
- Quartier de veille active

Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2018, Bd Equipement (Apur) - 2022

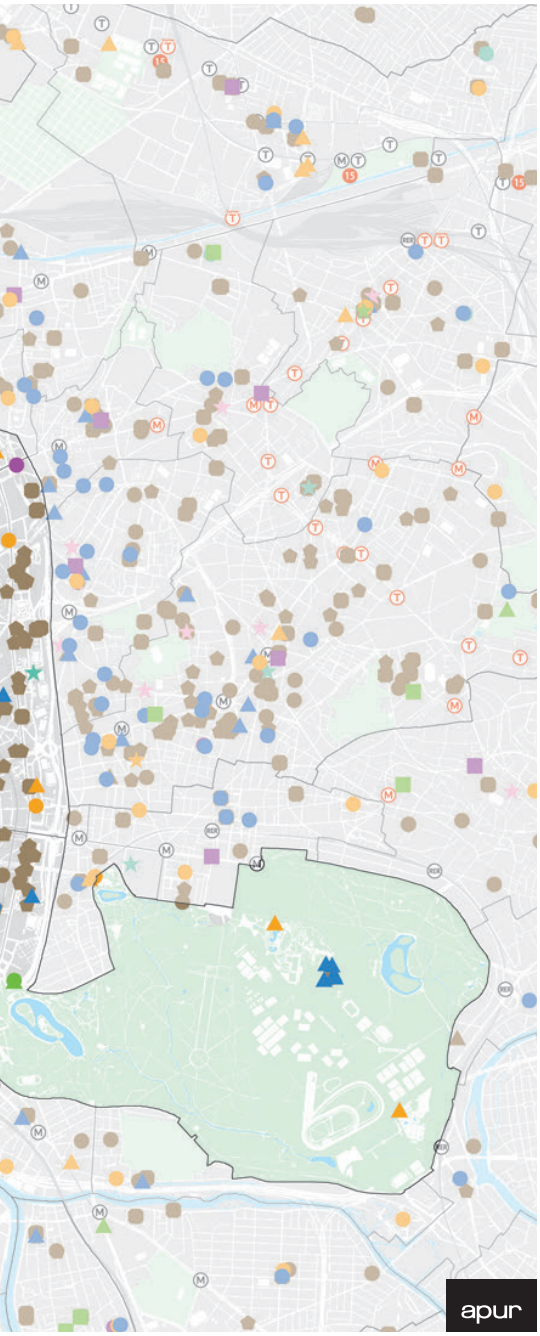
# Une densité exceptionnelle de grands équipements culturels

Avec 4 773 lieux culturels, soit 63 % des lieux culturels de la Métropole du Grand Paris, Paris propose une offre artistique et culturelle exceptionnelle, tant à l'échelle nationale qu'internationale. Ces 220 lieux culturels pour 100 000 habitants représentent plus de 2 fois la moyenne de la Métropole du Grand Paris et près de 4 fois la moyenne des établissements publics territoriaux (57). Paris se distingue particulièrement par ses 103 musées et 53 lieux d'exposition, dont des établissements mondialement connus, comme le musée du Louvre, le musée d'Orsay ou le Centre Pompidou, ses 517 salles de spectacle vivant (dont le palais omnisports de Paris-Bercy d'une capacité de 20 000 places ou



la Philharmonie de Paris inaugurée en 2015) et les opéras Bastille et Garnier.
La capitale accueille également de nombreux événements d'envergure mondiale, dont 40 foires d'arts. Enfin, 296 festivals, soit 60 % des festivals de la Métropole, se déroulent à Paris.
Cette composante majeure de l'attractivité parisienne est néanmoins à relativiser par rapport aux 3,6 millions de personnes présentes en journée à Paris susceptibles de les utiliser. Par ailleurs, Paris et l'Île-de-France demeurent la première destination mondiale en 2019 – dernière année de référence avant la crise de la Covid-19 – avec 50,3 millions de visiteurs annuels. 28,7 millions de touristes séjournent dans la capitale chaque année. De fait, les 40 sites touristiques les plus visités de la Métropole sont tous situés à Paris. Cette forte sollicitation contribue à rendre ces équipements moins accessibles aux Parisiens.
Paris se distingue également des autres territoires de la Métropole par une offre artistique et culturelle privée bien plus développée. Parmi les 243 théâtres de la capitale, un grand nombre sont privés, notamment à proximité des Grands Boulevards. Les 87 cinémas, dont 42 sont labellisés d'Art et Essai, attirent également un public venu de l'ensemble de la Métropole. Les 75 000 fauteuils de cinéma de Paris représentent ainsi la moitié de l'offre métropolitaine. En parallèle, de nouvelles institutions privées rayonnant à l'international ont récemment vu le jour, notamment la Fondation Louis Vuitton au jardin d'acclimatation en 2014 et la fondation Pinault dans la Bourse de commerce en 2021.

Les musées sont concentrés dans les arrondissements centraux et le 16ème arrondissement. Dans le centre et à l'est, on trouve le plus grand nombre de salles de spectacle, particulièrement autour des Grands Boulevards, de Montmartre ou de Montparnasse. Les cinémas sont particulièrement nombreux dans le centre et dans le quartier latin, mais l'offre s'est renforcée dans des quartiers plus excentrées, par exemple à travers l'ouverture des deux cinémas MK2 des quais de Seine (1996) et de Loire (2005), du Pathé de La Villette en 2016 (19e) ou encore des 7 Batignolles (17e) fin 2018.




## ÉQUIPEMENTS ET LIEUX CULTURELS

**Musées et lieux d'exposition (156)**
- Musée national (16)
- Musée de France (39)
- Musée fermé
- Autre musée et lieu d'exposition (97)
- Centre d'Art Contemporain (4)

**Bibliothèques et lieux de documentation (300)**
- Bibliothèque et médiathèque (60)
- Dont ouverture le dimanche (8)
- Autre lieu de documentation (240)
- Artothèque

**Cinémas et lieux de projection (100)**
- Cinéma labellisé Art et Essai (42)
- Multiplexe (14)
- Autre cinéma (31)
- Cinémathèque, photothèque, filmothèque, salle de projection (13)

**Lieux de spectacle (517)**
- Salle de spectacle vivant (274)
- Théâtre (243)

**Lieux hybrides**
- Tiers-lieu culturel et fabrique artistique (18)
- Micro-folie (2)
- Micro-folie en projet (3)

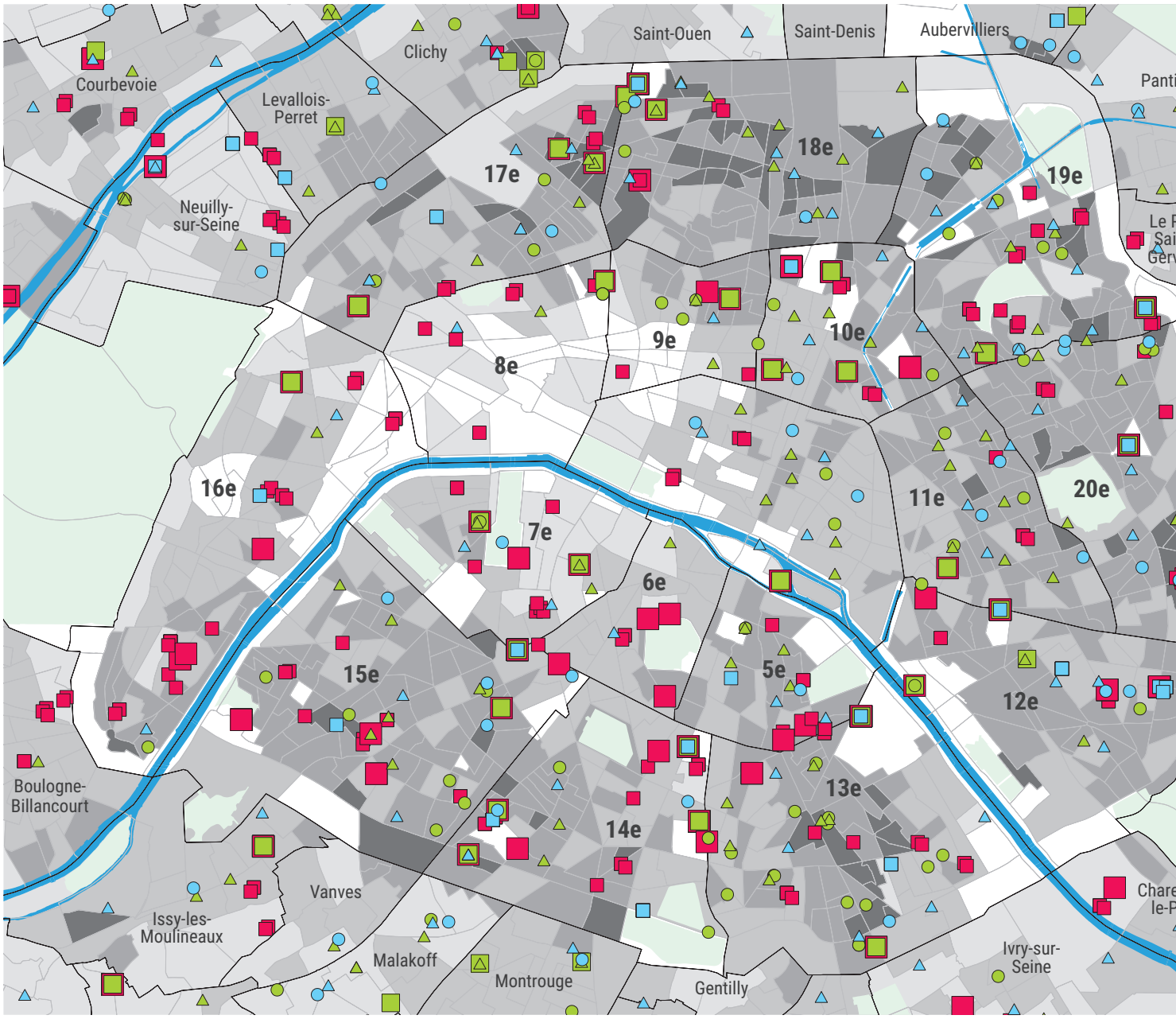
**De l'apprentissage à la professionnalisation : promotion de la pratique et de la création artistique (1011)**
- Établissement d'enseignement supérieur lié à l'art et à la culture (102)
- Conservatoire et autres écoles de musique, de danse et d'arts plastiques (271)
- Lieu de travail et de pratiques artistiques (463)
- Équipement d'animation culturelle (175)

Sources : Apur, ministère de la Culture - 2022

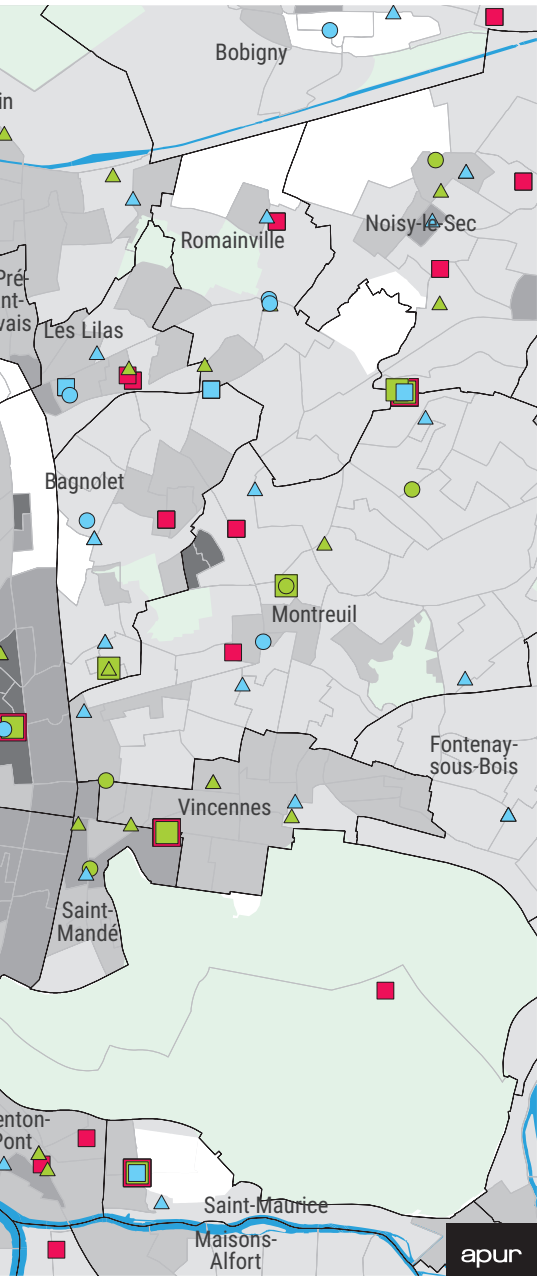
# De nombreux grands équipements de santé, mais très sollicités

Paris compte 140 établissements hospitaliers, dont une cinquantaine avec des capacités d'hospitalisation en médecine-chirurgie-obstétrique, une trentaine avec des capacités en psychiatrie, 16 maternités, 32 soins de suite et de réadaptation et 9 soins de longue durée[50]. Paris compte également 13 Permanences d'Accès aux Soins de Santé (PASS)[51]. L'offre, dense en apparence, est globalement équilibrée sur le territoire parisien et connait une forte pression en raison de la population y ayant recours qui dépasse la population parisienne en raison des filières d'excellence des établissements parisiens.
Cette offre doit donc être relativisée à l'aune du public qui peut y recourir, soit

**50 -** Source : SAE et Finess, 2021
**51 -** Source : ARS, 2022



les 3,5 millions de personnes présentes en journée à Paris, qui pourrait se rapprocher des 7 millions d'habitants de la Métropole du Grand Paris, voire plus. La crise de la Covid-19 a ainsi montré le rôle central des hôpitaux parisiens dans le système d'accès aux premiers soins à l'échelle de l'agglomération parisienne. L'offre privée constitue près de la moitié de ces grands équipements de santé. Les établissements privés sont particulièrement nombreux dans l'ouest de Paris, notamment dans les 8ème et 16ème arrondissement. L'offre de grands équipements de santé repose donc en grande partie sur le secteur privé, moins accessible pour les personnes plus modestes, ce qui contribue aux inégalités dans l'accès aux soins.




**PARIS - LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS GÉNÉRALISTES ET SPÉCIALISÉS**

**Etablissement hospitalier**
- centre hospitalier
- autre établissement hospitalier *(Loi Hospitalière, établissement de soins de courte ou longue durée)*

**Equipement spécialisé en santé mentale**
- service spécialisé en centre hospitalier
- CMPP, CMP
- autre établissement dédié *(appartement ou atelier thérapeutique, SMPR, CATTP, centre de crise...)*

**Etablissement spécialisé en gynécologie, obstétrique, néonatalogie, PMI**
- service spécialisé en centre hospitalier, maternité
- PMI
- autre établissement dédié *(consultation de protection infantile, centre de planification ou d'éducation familiale)*

**Nombre d'habitants à l'hectare**
- plus de 900
- de 600 à 900
- de 300 à 600
- moins de 300

Les emprises des principaux équipements et les IRIS non significatifs apparaissent en blanc.
- espace vert, forêt, cimetière

Source : Recensement de la Population (INSEE) 2018, FINESS - 2021, ROR (ARS) - 2022

# 5.4 Quels accessibilité et usages des équipements ?

L'analyse quantitative de l'offre n'est pas suffisante pour apprécier l'usage réel des équipements. Certains quartiers bénéficient par exemple d'une offre de proximité particulièrement dense, notamment les arrondissements centraux, alors qu'ils ne sont pas les plus peuplés. À l'inverse, les habitants de certains quartiers plus excentrés, par exemple dans les arrondissements du nord-est et en particulier à proximité du périphérique, doivent souvent parcourir de plus grandes distances pour accéder à des services publics du quotidien, ce qui limite de fait leur recours à ceux-ci.

Ainsi le renforcement de l'offre à une échelle locale, le développement des mobilités douces et des réseaux de transports collectifs, le développement de liens avec les offres d'équipements des autres territoires de la Métropole du Grand Paris, ainsi que le soutien aux démarches « d'allers-vers » les publics qui utilisent peu les équipements sont autant de voies pour améliorer l'accessibilité aux équipements, qu'ils soient de proximité ou de rayonnement métropolitain et garantir un accès plus égalitaire à l'ensemble de l'offre d'équipements.

© Apur – David Boureau

Complexe sportif Max Rousié, Paris 17e

# La mise en réseau à l'échelle métropolitaine, un moyen d'améliorer l'accessibilité aux équipements

La Métropole du Grand Paris compte près de 26 000 équipements. Alors que les équipements parisiens sont largement utilisés par les habitants de la Métropole, notamment les équipements culturels, universitaires ou encore de santé, le recours aux équipements métropolitains par les Parisiens pourrait être renforcé.

C'est la logique qui a conduit à la création des parcs interdépartementaux en petite couronne (Choisy, Tremblay), cogérés et cofinancés par la Ville, les départements et les villes limitrophes. Les créneaux sportifs y sont partagés à part égale entre les clubs et scolaires, ainsi que les centres de loisirs, des deux départements. A travers cette politique de coopération interdépartementale, Paris comble ainsi une partie de son déficit en grands terrains de jeux.

Le périphérique marque toutefois encore une frontière à la fois symbolique et administrative dans l'accès aux équipements même si certains équipements pourraient être plus facilement accessibles pour les habitants des quartiers parisiens proches du Périphérique. Un dispositif favorisant cette perméabilité est déjà en place à la piscine d'Issy, qui est accessible aux habitants du quartier parisien enclavé des Frères-Voisin aux mêmes tarifs que les Isséens. Ces initiatives à l'échelle locale permettent de penser l'offre d'équipements à une échelle interterritoriale, qui dépasse les frontières communales et correspond mieux aux déplacements et aux attentes des habitants de la Métropole.

L'ouverture progressive des lignes du réseau du Grand Paris Express va quant à elle améliorer l'accessibilité de l'ensemble des équipements métropolitains et ainsi potentiellement œuvrer à un rééquilibrage au sein de la Métropole et à l'émergence d'une offre d'équipements en réseau. Néanmoins, l'amélioration de la desserte peut aussi conduire à une hausse de la fréquentation des équipements parisiens déjà très sollicités.

# 5.5 Des pratiques et des attentes qui évoluent

L'offre parisienne d'équipements est confrontée à un contexte et des besoins qui évoluent (réchauffement climatique, coûts du foncier, vieillissement de la population) et combler certaines carences (équipements sportifs, parcs et jardins par exemple). La construction de nouveaux équipements n'est pas la seule manière de répondre à ces évolutions. Il s'agit également d'agir sur la forme, l'organisation et les services offerts par les équipements pour suivre au plus près l'évolution des usages. Autrement dit d'augmenter les services rendus, sans nécessairement construire des surfaces supplémentaires.

## Extension des horaires d'ouverture et création de créneaux autonomes

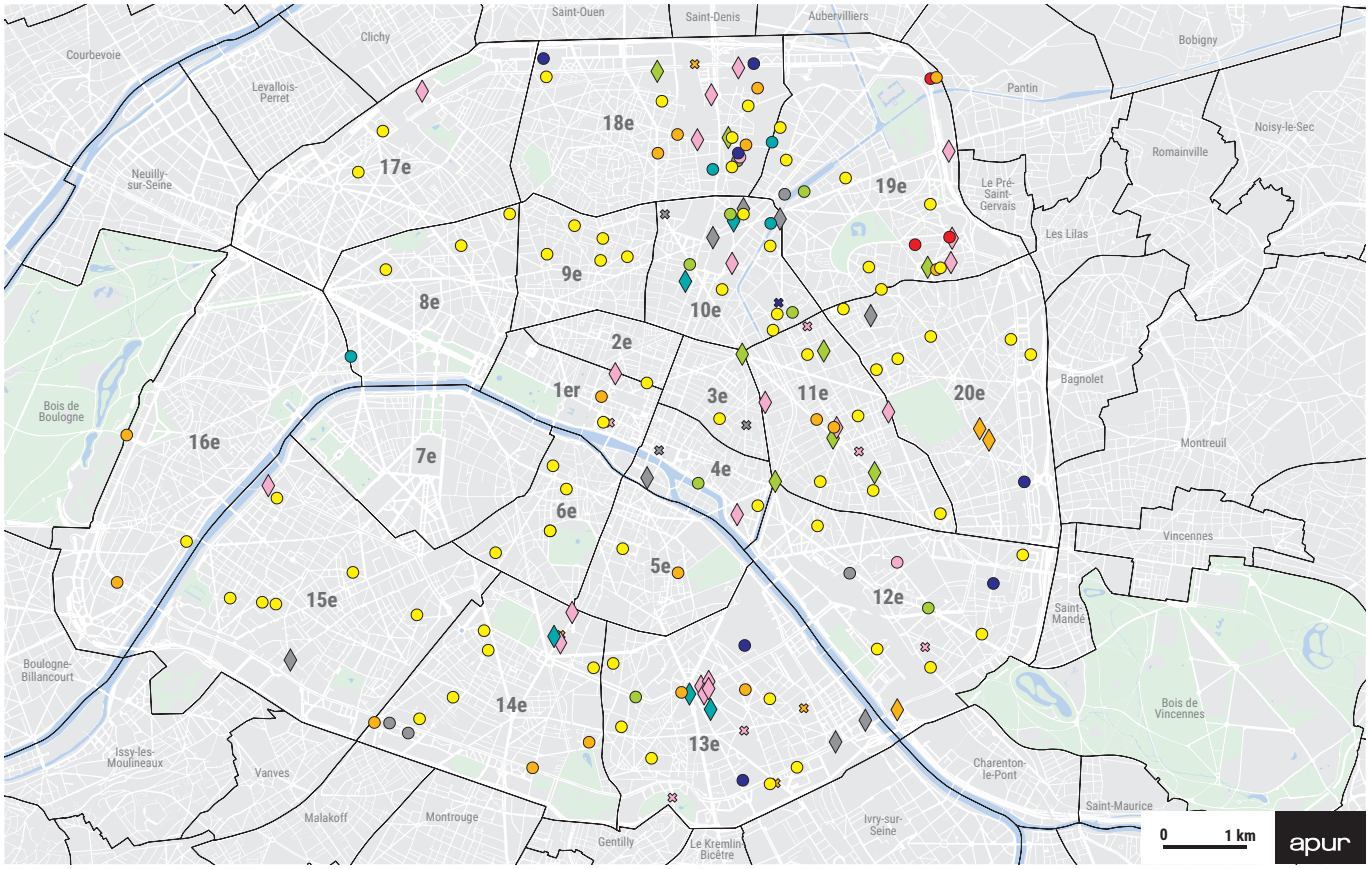
La densité urbaine de Paris, qui entraîne une forte fréquentation des équipements en journée, et l'évolution des modes de vie, qui contraint une partie des habitants à ne pas pouvoir utiliser les équipements en journée, interrogent les horaires d'ouverture des équipements. Les ouvertures en soirée de certains équipements (piscines, musées etc.) contribuent par exemple à des hausses de la fréquentation et une plus grande satisfaction du public. Ces ouvertures peuvent également s'effectuer le week-end. La Ville de Paris a ainsi ouvert le samedi 48 cours d'écoles et de crèches aux familles en mai 2021. La création de créneaux autonomes, par exemple pour des associations en soirée, participe à cette logique d'optimisation des usages.

En 2014, le Conseil de Paris a adopté une délibération visant à permettre l'ouverture d'équipements sportifs au-delà de 22 h 30, jusqu'à minuit, par des associations. En 2019, avec 79 clubs impliqués qui occupent 161 créneaux nocturnes dans 72 équipements sportifs, 200 heures supplémentaires d'activités sportives par semaine ont ainsi pu être générées dans les équipements de la Ville. Ce volume d'heures correspond à la création de plusieurs nouveaux équipements et donc à un usage optimisé de l'offre existante. L'élargissement des horaires se fait sans coût supplémentaire pour la municipalité, puisque les équipements sont sous la responsabilité des associations, après le départ des agents municipaux

# L'émergence de nouvelles formes d'équipements

Étendre les services rendus aux habitants sans augmenter les surfaces occupées passe également par de nouveaux modes de faire, qui reposent à la fois sur la préférence accordée à la réhabilitation et à la transformation des bâtiments existants et à l'émergence de nouvelles formes de gestion des équipements. C'est par exemple la logique qui prévaut pour les anciennes mairies d'arrondissement de Paris Centre transformées au bénéfice de publics spécifiques. Des réfugiés sont désormais accueillis dans l'ancienne mairie du 1er arrondissement qui abrite également Quartier Jeunes depuis septembre 2021, celle du 2e arrondissement est devenue une « fabrique de la solidarité » et abrite également un programme culturel, tandis que celle du 4e arrondissement regroupe les centres d'action sociale de Paris Centre.

## ÉQUIPEMENTS HYBRIDES




**De nouvelles formes de conception et de gestion**

- modularité temporelle (70)
- programme mixte (28)
- occupation temporaire (24)
- dans l'espace public (17)
- équipement multi-fonctionnel (14)
- équipement nomade (11)
- équipement mis en réseau (3)
- autre (16) *projet non défini, tiers-lieu innovant*

**Statut**

- ouvert (125)
- travaux en cours, projet (47)
- fermé, non ouvert au public (21)

Source : Apur - 2021

### L'ÉQUIPEMENT POLYVALENT ET MUTUALISÉ

L'optimisation des usages passe par la création d'équipements polyvalents, notamment à travers des réhabilitations, pouvant accueillir différents usages et activités, sans que cela nécessite d'importantes transformations ou adaptations. C'est ce qui a pu être engagé dans les anciennes mairies d'arrondissements de Paris Centre.

Les nouvelles structures créées peuvent aussi permettre de gagner des m² en mutualisant les espaces, c'est-à-dire en les ouvrant à différents usages. Cette polyvalence passe par l'existence d'une pluralité de fonctions au sein d'un même équipement, la mise en commun d'espaces au sein d'un même équipement multifonctionnel, mais également par la mutualisation d'espaces communs entre plusieurs équipements. Le CentQuatre (19e) abrite ainsi des usages divers (salles de spectacle, ateliers de fabrication et de production, pôle événementiel modulable, studios de pratiques artistiques amateurs), qui évoluent dans le temps grâce une conception optimisée des espaces.

Le projet de « Super-équipement Pinard » de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul en sera également une bonne illustration. Il vise à permettre la cohabitation au sein d'un même bâtiment d'une école, d'une crèche et d'un gymnase et permet de développer la réflexion sur la mutualisation des espaces entre ces équipements et sur la possibilité d'en offrir également d'autres à un public extérieur.

### L'ÉQUIPEMENT MODULAIRE, ÉVOLUTIF ET ADAPTABLE

De nombreux espaces offerts par les équipements deviennent progressivement moins adaptés face aux changements des pratiques. Cela implique que les équipements soient conçus de manière à pouvoir évoluer et accompagner les nouveaux usages. Le recours à des structures légères peut être un moyen de favoriser cette modularité dans le temps.

Les équipements peuvent également être mis à disposition pour d'autres usages, au plus près des besoins du moment, par exemple en temps de crise. A Paris, en coordination avec l'État et l'association Aurore, plusieurs sites permettant la distribution de 5 000 sachets repas individuels ont été mobilisés, dont le Carreau du Temple dans le 3e arrondissement et les Grands Voisins dans le 14e.

L'occupation temporaire permet elle aussi d'apporter de nouvelles réponses à l'optimisation des espaces disponibles. L'utilisation d'espaces vacants de façon temporaire repose sur l'installation de structures délivrant des services au public de manière éphémère. L'utilisation de ces espaces inoccupés ou sous-occupés, peut permettre de répondre à des besoins en équipements ponctuels : crèches, écoles ou encore terrains de sport. Elle offre également la possibilité de mobiliser un foncier devenu particulièrement rare et coûteux à Paris. Ces initiatives, sobres économiquement et environnementalement, génèrent de nouveaux usages et répondent à des besoins non couverts. L'exemple le plus emblématique de l'occupation temporaire est celui des Grands Voisins sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14e), expérience qui sera renouvelée sur le site de la ZAC Bercy-Charenton (12e). L'installation de crèches temporaires dans le jardin du Luxembourg ou dans le jardin de l'hôpital Trousseau peut également être citée.

# De nouveaux services proposés dans l'espace public et à travers les initiatives citoyennes

Au cours des dernières années, de nouveaux aménagements ont émergé dans l'espace public parisien, en lien avec la politique de mobilité. Cette nouvelle pratique de l'espace public fournit de nouveaux services aux habitants. Les pratiques ludiques s'y sont en particulier développées, par exemple à travers les 57 « rues aux écoles » qui ont été expérimentées à Paris dans le cadre du déconfinement en 2020, l'aménagement des voies sur berges ou encore les terre-pleins centraux des boulevards de Charonne et de Ménilmontant, qui ont été aménagés pour accueillir des agrès, un skate-park et un mini-mur d'escalade.Ces nouvelles pratiques de l'espace public sont souvent issues d'initiatives citoyennes. Elles ont parfois été promues via le budget participatif mis en place par la Ville de Paris. Ces canaux sont autant de moyens d'expérimenter et d'offrir des services au plus près des attentes des citoyens. Ils permettent également de mieux identifier les attentes des publics, en particulier ceux qui fréquentent moins les équipements aujourd'hui (femmes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite etc.).

Le numérique transforme également profondément l'usage de l'espace public et des équipements. Les usagers des services publics peuvent désormais s'y connecter en permanence via leurs smartphones. L'aménagement de l'espace public doit pouvoir être adapté, par exemple en proposant des recharges USB, des connexions Wi-Fi publiques ou encore des bornes numériques en libre accès.

Pour accompagner ces évolutions, l'aménagement de l'espace public parisien devra évoluer en s'appuyant sur l'expérimentation, l'évaluation, la réversibilité des dispositifs, la continuité des parcours, la prise en compte du développement des services numériques et du réchauffement climatique, notamment à travers la végétalisation, et les enseignements tirés des initiatives citoyennes.

© Apur – David Boureau

Rue aux écoles, Avenue Stephen Pichon, Paris 13e

© Apur

Le parc Martin Luther King, Paris 17e

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

L'un des principaux vecteurs de l'attractivité de Paris réside dans le réseau dense d'équipements et de services offerts aux habitants de la ville et de l'ensemble du territoire métropolitain. Paris dispose d'une offre de 12 000 équipements, soit un ratio de 55 équipements pour 10 000 habitants ou encore 35 équipements pour 10 000 personnes présentes en journée. Cette offre, riche et diversifiée, est particulièrement dense dans les domaines de la culture et des loisirs, de la santé, de l'enseignement supérieur ou encore de la petite enfance, offre qui s'est particulièrement renforcée ces dernières années. Elle est en revanche plus limitée et plus contrainte dans les domaines des espaces verts ou de la pratique du sport. L'expérimentation de nouvelles formes d'équipements (mutualisés, modulaires, nomades, dans l'espace public etc.), l'extension des horaires et l'ouverture des équipements en dehors de leurs temps d'usage contribue à la renforcer dans un contexte de faibles disponibilités foncières.

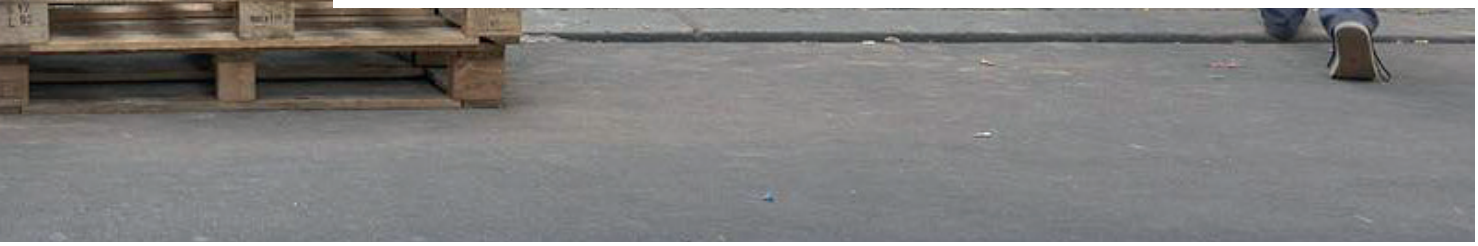
Du fait d'un maillage particulièrement dense sur le territoire parisien, l'offre en équipements contribue largement à la ville de la proximité et offre de multiples possibilités de mutualisation et de mise en réseau. A plus grande échelle, l'ouverture progressive des lignes du réseau du Grand Paris Express améliorera l'accessibilité de l'ensemble des équipements métropolitains contribuant à un élargissement de l'offre.

Les besoins en équipements se relient à Paris aux spécificités de son contexte social et urbain : forte densité humaine (40 000 personnes présentes en journée au km²), vie sociale souvent en extérieur en lien avec un parc majoritairement composé de petits logements (55 % disposent de 2 pièces ou moins), très bonne accessibilité de l'offre grâce au réseau de transport existant et en projet. Ces caractéristiques contribuent à une fréquentation intense de l'espace public et des équipements dont l'accès en est parfois fortement contraint.

Des inégalités territoriales dans l'offre et dans le recours aux équipements et aux services subsistent à l'échelle des quartiers et des arrondissements parisiens. Elles varient selon le type d'équipements, et s'apprécient au regard du nombre d'habitants, de présents et des niveaux d'accessibilité et de fréquentation. Enfin, le parc d'équipements pour partie vieillissant, pas toujours accessible à l'ensemble des publics (accessibilité PMR), nécessite des travaux de rénovation pour s'adapter aux évolutions des pratiques et aux enjeux du réchauffement climatique.

AVERIE
20 KG 8.00€
14 KG 6.00€
6 KG 3.60€
SECHOIR 10 mn 1.00€

# 6. LA VIE LOCALE : LES MULTIPLES LIEUX DE LA VIE URBAINE, LEUR CARACTÈRE ET LEUR RÔLE



© Apur - David Boureau

# 6.1 Paris, des centralités d'échelles différentes

Paris est globalement considérée comme une ville des proximités en raison notamment de la forte concentration des équipements, des commerces et des aménités, de l'importance des espaces publics, de la présence de parcs et de jardins publics et de son réseau de transports en commun divers et performants.

Cependant cette offre très importante et ce niveau d'équipement exceptionnel sont dus à des conditions particulières, notamment à sa très forte attractivité économique et culturelle qui attire à Paris chaque jour, en plus des 2,1 millions de personnes qui y résident, plus d'un million de personnes qui viennent y travailler, donc y consommer et 34 millions de visiteurs et touristes par an attirés par son statut de capitale, la richesse de son patrimoine, la beauté reconnue de ses paysages et la concentration de grands équipements d'échelle nationale et internationale.

Cette situation particulière a créé, d'une part, des centres de quartiers très vivants, où se développe une vie locale et quotidienne au bénéfice des habitants et des personnes qui les fréquentent régulièrement et y ont leurs habitudes et, d'autre part, des lieux globalisés, (on pourrait dire mondialisés), que les habitants fréquentent peu ou pas du tout et qui sont visités par un public nombreux, de provenances très diverses et parfois très lointaines (les Champs-Elysées, l'esplanade de la Tour Eiffel, la place du Tertre, certains grands magasins, les abords de Notre Dame, les ports de croisières sur la Seine…).

À mi-chemin entre ces deux mondes qui se croisent peu, se trouvent une série de lieux qui sont, à l'inverse, fortement partagés, attractifs pour les résidents car ils concentrent des activités quotidiennes mais aussi pour les visiteurs car ils accueillent des lieux festifs, culturels ou commerciaux destinés à un large public ou simplement parce qu'ils renvoient à une image pittoresque de Paris (le Marais, le jardin des Tuileries, du Luxembourg, le parc de la Villette, des rues commerçantes telles que les rues Montorgueil, Saint-Antoine, Daguerre, des marchés de la place d'Aligre, du boulevard Barbés… des centres commerciaux, par exemple celui de Beaugrenelle, Bercy Village). Cette mixité des usages entre vie quotidienne locale et activités spécialisées et globalisées est aussi fortement présente dans les secteurs où une forte spécialisation des activités existe depuis longtemps, par exemple, sur la montagne Sainte-Geneviève où se concentre une grande partie de la vie étudiante, ou encore aux Olympiades où domine le commerce asiatique.

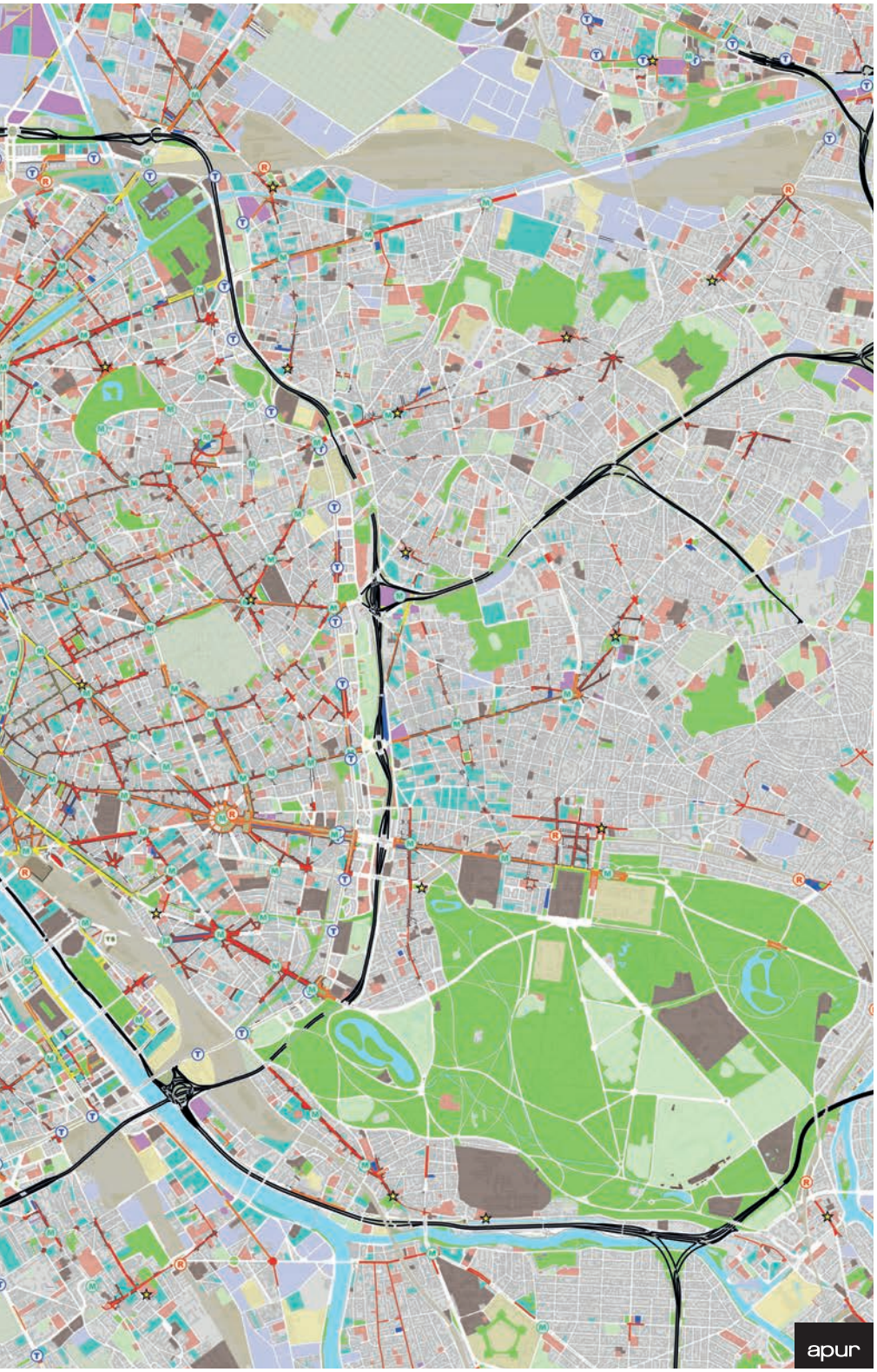
De nouveaux lieux de centralités apparaissent, notamment dans les opérations d'aménagement. C'est le cas aux Batignolles, à partir de la création du parc Martin Luther King, autour de l'avenue de France avec la bibliothèque François Mitterrand et les lieux culturels et commerciaux voisins, la Station F et plus au sud le nouveau quartier universitaire, ou encore, au nord de Paris, autour de la gare Rosa Parks, du boulevard Macdonald et de la station du tramway T3.

Il faut noter cependant que ces nouvelles centralités ont un caractère différent de celles des quartiers plus anciens. Cela s'explique notamment par la faible présence des commerces indépendants (car les lots commerciaux sont très grands) et à l'attrait des chaines commerciales pour ces lieux nouveaux qu'elles investissent rapidement.

# Les conditions de la vie locale

La qualité de la vie urbaine tient beaucoup à l'accès facile et rapide aux services, aux équipements, aux jardins, au réseau de transports en commun etc. Il s'agit moins, dans une ville très densément utilisée comme l'est Paris, de trouver tout au même endroit que de pouvoir disposer de parcours le long desquels vont se succéder toutes sortes d'activités possibles et de réponse à des besoins multiples. La proximité est bien vécue, et ressentie comme telle, lorsqu'il est possible de trouver plusieurs éléments nécessaires à la vie quotidienne autour de chez soi et sur ses parcours quotidiens, souvent contraints. « Entre la station de métro et chez moi, se trouve la boulangerie et plusieurs commerces que je fréquente souvent », « Je peux poser mon enfant à la crèche ou à l'école sans faire un grand détour sur le trajet vers mon travail ». C'est pour cette raison très prosaïque que les meilleures localisations commerciales sont situées sur les parcours les plus fréquentés, là où passent les flux piétons les plus nombreux.

L'identification des lieux où se situe la vie locale (voir carte des centralités) ne se résume pas au repérage de chacune des activités présentes mais prend en compte, pour apprécier la qualité de la vie urbaine, l'intensité et la multiplicité des activités en un même lieu ou le long d'une même rue (équipements + commerces + services…) ainsi que la proximité des points d'accès aux réseaux de transports en commun et aux lignes de bus et de tramways.




## CENTRALITÉS ET VIE LOCALE

L'agglomération d'élément tels que la densité de présents, l'offre de transport, l'agrégation de commerces, d'équipements et de services aux habitants, sont propices à l'émergence de centralités. A partir de ces éléments complétés par une connaissance fine de la ville, la carte des centralités propose une classification des rues où se concentre la vie urbaine selon trois critères ; une vocation essentiellement locale (concentration de services de proximité), un rayonnement global à l'échelle de la capitale ou au-delà, la coexistence d'une fréquentation locale avec une attractivité plus large (mixte).

**Centralité**
- Globale
- Mixte
- Locale

**Équipement**
- Équipement de rayonnement local
- Mairie / Hôtel de Ville
- Équipement d'échelle métropolitaine
- Gare de voyageurs

**Transport en commun**
- Transilien
- RER
- Métro
- Tramway
- Navette / Téléphérique

**Emprise d'activité économique**
- Centre commercial, grand magasin, artisanat
- Station service
- Secteur tertiaire
- Activité industrielle

**Marché et commerce**
- Marché couvert ou découvert
- Linéaire commercial

**Emprise végétalisée / Infrastructure**
- Sport et loisirs de plein-air
- Espace vert
- Service urbain
- Cimetière
- Caserne / Fort
- Infrastructure ferroviaire

**Voie autoroutière**
- Au niveau du sol, pont,viaduc
- Souterraine

Source : Apur

# 6.2 La proximité entre habitat et travail, une relation qui évolue

*La superficie de la métropole et la spécialisation des territoires (résidentiels versus pôles d'emplois) obligent une part importante des actifs à des déplacements quotidiens domicile/travail longs, pour lesquels l'usage de la voiture individuelle et des transports en commun saturés ne peut être évité. Bruit et pollution, stress dans les embouteillages ou dans les trains et métros très fréquentés, peur de la maladie en période d'épidémie, influent négativement sur le bien-être. Pouvoir dissocier lieu de travail et localisation de son entreprise devient de plus en plus une alternative pour limiter ces déplacements contraints.* Ce constat de l'impact négatif sur la santé des populations et la qualité de la vie quotidienne des distances trop grandes entre lieu d'habitat et lieu de travail est fait par l'Agence régionale de la Santé (ARS) dans le diagnostic du SCOT métropolitain.

© Apur - François Mohrt

Rue Montorgueil, Paris Centre

## Plus de 600 000 métropolitains viennent travailler dans Paris chaque jour

Chaque jour, 1,103 millions de personnes viennent dans Paris pour travailler (y compris ceux qui habitent hors MGP). Cette présence massive de travailleurs non-résidents, corrélée avec le temps de déplacements important qui a pour conséquence le retour tardif à son domicile, a une incidence forte sur les commerces, les équipements et les services dans Paris. La fréquentation, la pratique des achats quotidiens près de son lieu de travail est importante, ainsi que la fréquentation des parcs et jardins et des espaces publics pour déjeuner ou prendre sa pause, et des équipements situés à proximité (sports en salle, emprunts en bibliothèque, gardes d'enfants en bas âge sur le lieu de travail ou à proximité…). Cette utilisation de Paris par les non-résidents a des conséquences sur le fonctionnement des services et des équipements, leurs horaires, les modes d'accueil des publics… La proximité est donc aussi une nécessité pour faciliter la vie quotidienne de ceux qui fréquentent Paris.

### Une part importante des Parisiens habitent et travaillent dans le même arrondissement

357 208 parisiens travaillent dans l'arrondissement où ils résident, ce qui représente 19% des emplois parisiens et 33% des actifs occupés parisiens.

La part des emplois parisiens occupée par des actifs qui résident dans le même arrondissement que leur lieu de travail varie selon les secteurs et traduit en particulier le rayonnement des pôles d'emploi. Ainsi, c'est dans les arrondissements du Quartier central des affaires que ce taux est le plus bas avec notamment 4% dans le 8e, 5% dans le 1er, 7% dans le 2e et 10% dans le 9e. En revanche dans les quartiers plus résidentiels une part significative des emplois

| Arr. | personnes qui résident et travaillent dans le meme arrondissement | Emplois | Part des emplois occupés par des personnes qui résident et travaillent dans l'arrondissement | residents actifs occupés | Part des residents actifs occupés qui travaillent dans l'arrondissement où ils resident |
|---|---|---|---|---|---|
| 1er | 3 179 | 66 295 | 5% | 8 363 | 38% |
| 2e | 4 804 | 65 382 | 7% | 13 118 | 37% |
| 3e | 6 292 | 31 850 | 20% | 19 237 | 33% |
| 4e | 6 022 | 42 131 | 14% | 15 226 | 40% |
| 5e | 10 271 | 52 851 | 19% | 27 377 | 38% |
| 6e | 6 984 | 45 467 | 15% | 18 068 | 39% |
| 7e | 9 201 | 70 842 | 13% | 23 394 | 39% |
| 8e | 8 247 | 184 882 | 4% | 18 251 | 45% |
| 9e | 12 435 | 123 175 | 10% | 34 152 | 36% |
| 10e | 14 739 | 84 615 | 17% | 46 440 | 32% |
| 11e | 23 824 | 79 285 | 30% | 80 217 | 30% |
| 12e | 21 161 | 122 411 | 17% | 70 814 | 30% |
| 13e | 27 237 | 128 083 | 21% | 85 419 | 32% |
| 14e | 19 120 | 80 676 | 24% | 64 825 | 29% |
| 15e | 36 451 | 187 417 | 19% | 114 204 | 32% |
| 16e | 29 204 | 117 562 | 25% | 74 402 | 39% |
| 17e | 25 507 | 107 887 | 24% | 85 751 | 30% |
| 18e | 35 346 | 88 474 | 40% | 101 264 | 35% |
| 19e | 27 465 | 90 851 | 30% | 83 955 | 33% |
| 20e | 29 718 | 74 002 | 40% | 93 424 | 32% |
| **Paris** | **357 208** | **1 844 139** | **19%** | **1 077 901** | **33%** |

Source : Insee, recensement 2019

est occupée par des habitant du même arrondissement avec 30% dans le 11e arrondissement et 40% dans le 19e et le 20e. Si on s'intéresse au lieu de travail des Parisiens actifs on constate qu'un tiers travaille dans l'arrondissement où ils résident. 30 % des actifs résidants dans le 14e ou le 11e, y travaillent (le taux le plus faible), et 45 % dans le 8e (le taux le plus fort).

Ainsi, pour une part non négligeable des Parisiens, la proximité entre habitat et travail est d'ores et déjà une réalité. Pour ces actifs-là, les déplacements contraints sont réduits, il existe des moyens de déplacement alternatifs à la voiture et aux transports en commun dans un temps court pour les activités quotidiennes : marche à pied (2,5 déplacements par jour/personne sont effectués à pied dans Paris), vélo personnel ou Vélib'.

# Les évolutions et les fragilités des lieux de centralités

Si un tiers des actiifs Parisiens travaillent et habitent dans le même arrondissement, les deux tiers continuent d'être soumis à la contrainte du temps de transports entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail. Le développement du télétravail qui s'est généralisé avec la crise de la Covid-19 a cependant modifié ce rapport au travail. Les actifs parisiens étant majoritairement des cadres et des salariés des secteurs de l'information et de la communication, des activités financières et d'assurance, des activités scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien ou encore de l'administration, ils ont pu avoir accès plus que d'autres au télétravail. Cette tendance a modifié leur rapport à la vie locale, augmentant le rôle des commerces de proximité dans les quartiers résidentiels et minimisant leur rôle dans les secteurs essentiellement dédiés aux bureaux ou très touristiques (Paris Centre, quartier des affaires autour de l'opéra, quartier de la gare de Lyon etc.) qui se sont trouvés désertés, avec des commerces et services dédiés à ces populations spécifiques devenus inutiles. Cette tendance concerne aussi les quartiers universitaires.

Paradoxalement la relation habitat / travail est alors devenue une relation de proximité très grande dans les quartiers résidentiels, dans lesquels la présence des habitants est devenue permanente, donnant un rôle encore plus essentiel aux commerces et services de proximité.

Les logements parisiens étant plutôt petits, le télétravail pose de nouvelles questions car il n'est pas toujours aisé de pouvoir travailler dans de bonnes conditions dans les appartements. Le recours aux espaces de coworking, tiers lieux ou tout autre espace équipé de wifi se pose de façon accrue.

Il en est ainsi aussi pour d'autres catégories de population, notamment les étudiants, pour qui les cours et les TD à distance posent la question de l'accès à des lieux de travail en dehors de l'enceinte universitaire.

# 6.3 Maillage et accessibilité aux équipements et services

## L'accés aux équipements et aux services

A Paris, les modes de déplacement sont suffisamment nombreux et divers pour que l'accès à un lieu soit toujours aisé et assez rapide. En témoigne le fait que la marche à pied est le premier mode de déplacement sur le territoire parisien (ils représentent 65 % du total des déplacements Paris-Paris), ce qui signifie qu'à pied, il est possible d'avoir accès à tous les équipements et services nécessaires à la vie quotidienne.

De plus, la pratique de la marche à pied connait un essor très important, puisque le nombre de déplacements intéressants Paris et la petite couronne a augmenté de 50 % entre 2001 et 2018.
Cette importance de la marche à pied ne peut exister sans la présence de transports en commun nombreux, efficaces et divers, qui permettent de se déplacer au sein d'un très vaste territoire sans recours à l'automobile.

Cette complémentarité entre marche et transports collectifs ou autres services à la mobilité (vélib' notamment) rend cependant dépendant de leurs horaires. Certaines activités en sont impactées négativement. Parmi eux, on peut citer les personnes qui travaillent en horaires décalés notamment en fin de la nuit et aux aurores, les personnes à mobilité réduite pour qui la marche et les transports en commun sont difficiles voire impossibles d'accès ; les personnes qui doivent emprunter des parcours peu qualitatifs, (franchissements d'infrastructures, quartiers sans activité en rez-de-chaussée…) qui sont sources de sentiments d'insécurité et de danger, notamment pour certaines catégories de la population.

## La proximité n'est pas uniforme dans Paris

Les disparités d'offre en raison de l'éloignement des équipements sont particulièrement sensibles dans certains domaines. Il en est ainsi par exemple de l'accès à l'offre scolaire qui est marquée à Paris par des inégalités territoriales, avec une concentration des établissements du second degré dans les arrondissements centraux, notamment les plus prestigieux. Il en est aussi ainsi de l'accès aux stades et centres sportifs de plein air qui sont tous situés sur la ceinture verte (sauf un ; le stade Pershing) obligeant à des déplacements conséquents pour certaines pratiques sportives, d'autres nécessitant dans tous les cas de se rendre dans une autre commune de la Métropole, l'aviron, l'équitation …

Ainsi l'hyperconcentration des grands équipements, des monuments et des fonctions régaliennes dans les arrondissements centraux a réduit l'offre en commerces de proximité rendant la vie quotidienne des habitants moins facile. Le maintien d'une offre du quotidien dans ces quartiers est difficile et nécessite la mise en place de de mesures de protection des rues commerçantes dans le PLU de Paris en 2006.

À l'inverse dans les arrondissements périphériques, notamment les plus populaires, ce sont les équipements les moins quotidiens qui font plus souvent défaut, notamment dans le domaine de la culture. Par exemple, les nouveaux cinémas créés dans le 19e arrondissement (où ils avaient tous disparu) l'ont été dans les opérations d'aménagement publiques, De même le "104", lieu culturel majeur du nord-est parisien, a été créé à l'initiative de la Ville de Paris. A contrario peu de lieux culturels privés de grande ampleur se sont installés dans les arrondissements du nord de l'est et du sud-est de Paris alors qu'ils ont continué de se développer ces dernières années au centre (bourse du commerce par la fondation Pinault) et à l'ouest (fondation Louis Vuitton dans le bois de Boulogne).

## L'accessibilité n'est pas seulement affaire de proximité

Dans Paris, le sentiment de grande distance peut être très fort alors que la réalité des quelques centaines de mètres à parcourir laisse croire à une proximité. La proximité vécue peut ne pas exister. Habiter à l'extérieur du boulevard périphérique, c'est être obligé de passer sous un viaduc ou sur un pont dans un environnement souvent bruyant et pollué pour effectuer toute activité, et cela suffit à exacerber le sentiment d'isolement et de relégation.
Ce constat en appelle un autre. Certains usages peuvent dissuader de fréquenter un lieu. Par exemple, la trop grande affluence d'un public spécifique à un endroit donné, ou les mauvaises conditions d'usage générées par ce public (usages abusifs, nuisances, incivilités), va exclure ce lieu trop fréquenté ou mal fréquenté des parcours quotidiens des habitants ou de ceux qui y travaillent[52].
Le sentiment de la distance est aussi un sentiment qui n'a pas toujours à voir avec la proximité physique des lieux mais aussi avec la capacité que l'on a ou pas de pouvoir les utiliser. Ainsi, si l'on réside près d'un stade ou d'un centre sportif essentiellement utilisé par les clubs et les scolaires, sans créneau d'usage suffisant pour les particuliers, si le conservatoire n'a plus de place dans ses cours de musique ou de danse, le sentiment d'exclusion et la frustration sera importante. Il en est de même si l'on réside près d'un théâtre qui peut sembler très éloigné s'il parait impossible d'y entrer que ce soit pour des raisons sociales ou pratiques.
Les fréquentations des équipements, des commerces et des transports en commun sont très élevées à Paris, du fait de la densité de la population résidente et présente en journée, limitant d'autant l'accès aux aménités dont le maillage est pourtant particulièrement développé.

**52 —** Constats faits par l'équipe du LAA dans l'étude ***Tranche de ville*** « Je ne vais jamais sur les Champs Elysées car il n'y a rien pour moi là-bas et il y a trop de monde»

# 6.4 La qualité du cadre de vie

*« La qualité de vie renvoie enfin au sentiment de vivre dans un cadre qui a une image positive et valorisante, dans un lieu, une ville, un quartier beau, agréable et sûr. Il ne suffit donc pas d'avoir un hypothétique accès à tout. Encore faut-il avoir un cadre de vie qui permet de se ressourcer et de bien s'alimenter. Dans une métropole où le rythme de vie est marqué par de nombreuses contraintes, il est important d'apporter une qualité environnementale à tous quel que soit son statut social et sa richesse. Cela implique, en premier lieu, de disposer d'un logement décent, salubre et adapté à ses besoins par ses dimensions et sa configuration (ensoleillement, confort, ventilation, surface suffisante pour le nombre d'habitants…). Cela implique en même temps une relation de proximité à la nature, même en milieu urbain dense. Cela suppose aussi d'avoir accès à une alimentation de qualité et à des produits frais et sains. »* Ces principes énoncés dans le diagnostic du SCOT métropolitain ont une résonance particulière dans Paris.

Deux questions sont particulièrement prégnantes pour Paris dont la densité bâtie est très forte et où la densité des activités humaines de toutes sortes est particulièrement importante notamment dans les arrondissements centraux : la qualité des espaces publics et leurs capacités à accueillir une grande concentration et une grande diversité d'usages ainsi que la présence des espaces de nature.

## Qualité des espaces publics

La sollicitation des espaces publics,- flux piétons, étalages et terrasses, marchés de plein air, événements culturels et de loisirs… - est une des caractéristiques de Paris : notamment de nombreuses rues, avenues et boulevards des arrondissements centraux dont les abords des grands magasins et des grands monuments très visités ; des lieux emblématiques de Paris, bords de Seine, bords de canaux et en particulier du Canal Saint-Martin et du Bassin de la Villette, de places et carrefours au cœur des quartiers résidentiels des arrondissements périphériques qui accueillent les activités collective de la vie locale. Depuis le XIX$^{e}$ siècle, la Ville de Paris a porté une attention constante à l'aménagement de ces lieux afin d'y apporter une qualité de service semblable en tout point de la capitale (sols, éclairage, mobilier urbain, plantations d'arbres …) pour signifier un même droit pour tous les Parisiens à la beauté des espaces communs. Conserver cette égalité dans le standard des aménagements nécessite une attention permanente à leur entretien et à la mise en place des installations nouvelles nécessaires à des usages sans cesse renouvelés.

# Présence de la nature

La sollicitation des parcs et jardins publics et des bois de Boulogne et de Vincennes est, elle aussi, très importante. Ces espaces de nature sont d'inégale grandeur et ne permettent pas les mêmes usages. Alors qu'ils représentent des jardins de proximité pour ceux qui résident à proximité, il est nécessaire d'utiliser les transports en commun ou le vélo pour se rendre dans les grands parcs et dans les bois qui, eux seuls, accueillent d'autres fonctions : terrains de grands jeux, lacs, jardins potagers, botaniques ou thématiques… L'éloignement de ces grands lieux de nature est partiellement compensé par la présence de plus de 550 jardins de moins d'un hectare et de quelques espaces singuliers, tels que la promenade plantée, le sentier nature ou la petite ceinture ferroviaire ouverte au public depuis peu, qui constituent un maillage suffisamment serré pour que 95 % des habitants ou usager de Paris se trouve à moins de 10mn à pied de l'un d'eux. Toutefois, Paris reste une ville qui offre seulement 11,5 m²/habitant d'espaces verts accessibles. Cette carence est par ailleurs particulièrement difficile à réduire compte tenu de la densité bâtie parisienne.

# Qualité du lien social

La qualité de la vie locale dépend également directement du lien social et des solidarités de proximité qui peuvent exister entre les habitants des quartiers. Structurellement ces liens sont moins fréquents dans les grands centres urbains, là où les migrations résidentielles sont plus nombreuses et où le renouvellement de la population est important. Ainsi, seuls 22 % des Parisiens de plus de 20 ans sont nés à Paris. Pour autant, les liens entre voisins, entre habitants d'un même quartier représentent un élément essentiel de la vie locale et un puissant facteur de résilience en temps de crise.

La crise sanitaire de la Covid-19 a mis en évidence de nombreuses initiatives de ce type, initiatives citoyennes et actions de solidarité de proximité qui se sont déployées dans les quartiers pour répondre aux besoins urgents ; aides aux personnes âgées, fabrication de masque, visites à domicile. Elles se multiplient notamment en lien avec les nouveaux outils et possibilités offertes par le numérique (fil WhatsApp, page Facebook, etc.). Elles peuvent prendre des formes variées (rencontres, aides entre voisins, repas et fêtes de quartiers, réseau d'entraide, etc.) plus ou moins institutionnalisés.

Certains quartiers, notamment les quartiers de la politique de la ville, dans lesquels le tissu associatif est particulièrement développé, bénéficient souvent d'un réseau de solidarités de proximité plus étoffé.

Enfin la qualité de vie locale est liée au sentiment de sécurité ressenti par les habitants et plus globalement les usagers d'une ville, intégrant les questions de tranquillité publique, de respect des réglementations, de limitations des nuisances et des incivilités.

© Apur - Clément Pairot

Animation Place de l'Hôtel de Ville, Paris Centre

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Paris dispose de nombreux atouts pour répondre aux enjeux que résume la « Ville du quart d'heure » en raison de la forte concentration des services et des aménités qui peuvent y contribuer. Elle offre globalement à tout un chacun un accès aisé à l'éducation, au sport, à la culture, aux parcs et aux jardins, aux commerces du quotidien, à une offre de soin de qualité, aux transports en commun.

La très forte attractivité de notre capitale, alliée à une densité élevée d'habitants et de travailleurs, a créé une multitude de lieux de la vie urbaine : d'une part, des centres de quartiers très vivants, porteurs d'une vie locale et quotidienne au bénéfice de tous ceux qui y ont leurs habitudes et, d'autre part, des lieux globalisés, peu fréquentés par les habitants et visités par un public de provenances très diverses, parfois très lointaines. Entre ces deux mondes qui se croisent peu, se trouvent fort heureusement de nombreux lieux fortement partagés, attractifs pour les résidents et les personnes qui s'y rendent pour travailler car ils réunissent des activités quotidiennes, ainsi que pour les visiteurs car ils accueillent des lieux festifs et culturels.

Plus du tiers des actifs travaillent dans l'arrondissement où ils résident et cela également dans les arrondissements où le taux d'emploi est faible. Pour eux, les déplacements contraints sont réduits, la proximité entre habitat et travail est d'ores et déjà une réalité. Avec la crise sanitaire et le développement du télétravail, la relation de proximité habitat/travail s'est encore renforcée dans les quartiers résidentiels, conférant un rôle essentiel aux commerces et services de proximité. Cette situation, avec des logements parisiens plutôt petits, favorise de nouvelles pratiques, lesquelles suscitent l'offre de nouveaux services : espaces de coworking, tiers lieux ou autres espaces connectés.

Toutefois, la proximité n'est pas uniforme et des disparités subsistent dues à l'éloignement des espaces naturels, des grands parcs et bois, ou encore de certains équipements, particulièrement sensibles dans quelques domaines. L'offre scolaire présente par exemple une concentration des établissements du second degré dans les arrondissements centraux. Les coupures urbaines, les lieux bruyants et pollués, les infrastructures difficiles à franchir renforcent généralement le sentiment de distance voire d'exclusion dans certains quartiers. L'expérimentation de nouvelles formes d'équipements mutualisés, modulaires, ou nomades, l'extension des horaires et l'ouverture des équipements en dehors de leurs temps d'usage contribuent néanmoins à contrebalancer ces disparités, dans un contexte de faibles disponibilités foncières.

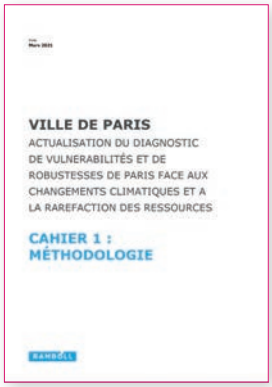
# 7. UNE VILLE EXPOSÉE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

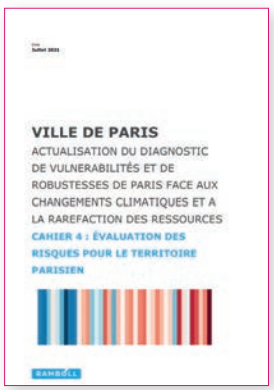
© Apur – David Boureau

# Paris face aux changements climatiques

Paris est une ville qui n'est pas directement concernée par des risques naturels majeurs tels les risques sismiques, volcaniques, tsunamis, avalanches, élévation du niveau de la mer, en revanche elle est concernée par les épisodes de canicules, de sécheresse, de grand froid, d'inondation, de tempête.

La Ville de Paris a publié en septembre 2021 une actualisation du diagnostic de vulnérabilité et de robustesse de Paris face aux changements climatiques et à la raréfaction des ressources, qui est intégré au présent diagnostic général. Ce rapport est une mise à jour d'une première étude réalisée en 2012 qui avait permis de dresser un inventaire exhaustif des vulnérabilités socio-économiques et environnementales à l'œuvre sur son territoire. Il avait montré d'une part la robustesse de Paris à bien des égards, notamment par l'existence de plans de gestion et de prévention des risques, et d'autre part ses fragilités dont certaines seront amplifiées par le changement climatique en cours et à venir. Cette actualisation prend en compte les données issues du 6e rapport du GIEC, en déclinant à l'échelle du territoire parisien les aléas climatiques et ressources, ainsi que les conséquences sur les différents systèmes urbains.





© Apur - David Boureau

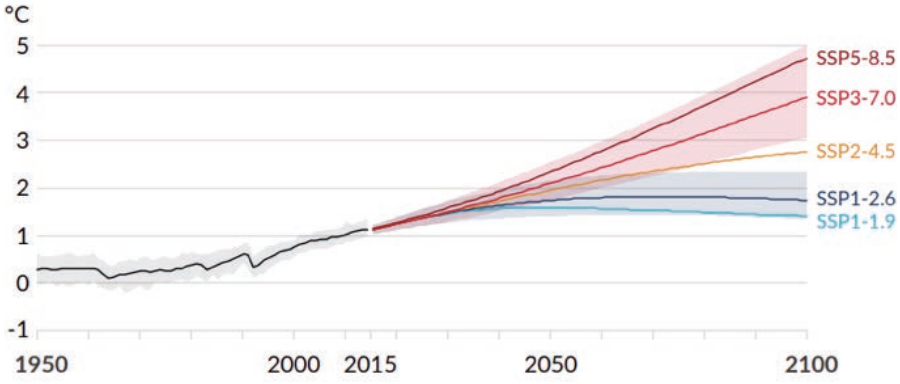
Crue de la Seine - le 4 juin 2016, le jardin Tino Rossi innondé quai Saint-Bernard, Paris 5e

# 7.1 L'adaptation de Paris aux changements climatiques

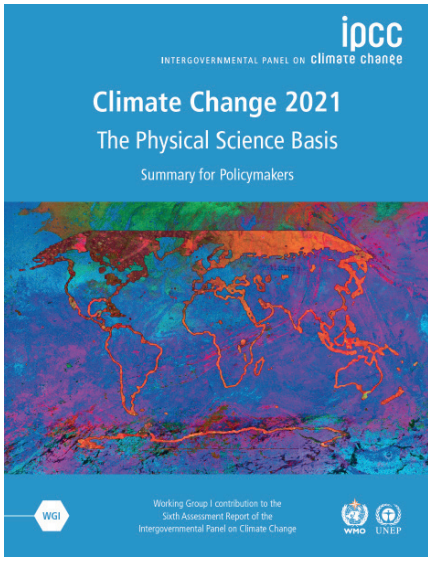
## La nécessaire adaptation de Paris aux changements climatiques

D'après le 6e rapport du GIEC (Groupe Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat), les émissions de gaz à effet de serre mondiale anthropique qui ont eu lieu depuis la révolution industrielle sont la cause d'une élévation de température de 1,1 °C à l'échelle de la planète correspondant à l'émission de 2 560 milliards de tonnes équivalent $CO^2$ depuis 1750. Les scénarios socio-économiques présentés dans le rapport se regroupent en trois familles principales d'élévation de température en 2100 : 1,5 °C, 2 °C et 4 °C. Le scénario 1,5 °C (ce scénario est nommé SSP1-2.6) qui supposerait une décroissance instantanée à un rythme très important des émissions de $CO^2$, est désormais jugé improbable dans les conditions techniques et économiques connues à ce jour. Le scénario 2 °C (ce scénario est nommé SSP2-4.5) qui constituait l'objectif de l'accord de Paris lors de la COP21 supposerait une division par 3 des émissions mondiales en 2050, puis leur annulation en 2100. Ce scénario suppose une réduction drastique des consommations d'énergies fossiles et la réussite des politiques de transitions énergétiques, ce scénario est l'enjeu des 10 ans à venir. Enfin le scénario 4 °C (ce scénario est nommé SSP5-4.5) est le scénario correspondant aux tendances actuelles d'émissions de gaz à effet de serre. Pour la première fois le rapport du GIEC alerte sur les risques de divergence climatique, à savoir l'amplification non contrôlée de la température au-delà d'un certain seuil d'élévation de température.

**GLOBAL SURFACE TEMPERATURE CHANGE RELATIVE TO 1850-1900**




Source : IPCC AR6 WGI (2021)




Le 25 juillet 2019, la station météo de Paris Montsouris enregistrait un pic de chaleur record avec 42,6 °C. Ce nouveau record, tout comme les périodes de canicules observées ces dernières années témoignent de la réalité des effets du changement climatique global sur Paris. Les différentes simulations menées convergent en soulignant l'aggravation de ces épisodes de chaleur dont l'intensité et la durée devraient augmenter au cours des prochaines décennies. En France, d'ici 2050-2070, les températures moyennes annuelles vont continuer à augmenter entre +2° et +4 °C, l'été caniculaire de 2003 serait un été « normal » en 2040. Les vagues de chaleur seront de plus en plus fréquentes, longues et intenses en France. En juin, juillet, août, les projections climatiques réalisées par les climatologues de Météo-France pour Paris indiquent une hausse des températures moyennes comprise entre 1,0 et 5,3 °C au cours du XXIe siècle. Le nombre de journées annuelles avec une température maximale supérieure à 25 °C devrait passer de 59 à 109, contre 49 jours actuellement. Le nombre de jours de canicule devrait atteindre 3 à 26 jours par an, au lieu d'un jour en moyenne actuellement. Le territoire parisien devra faire face à des conséquences à la fois sur les personnes, avec une amplification de l'inconfort thermique et ses effets potentiels sur la santé, mais aussi sur les ressources et les infrastructures, en raison de son îlot de chaleur urbain particulièrement intense en période de fortes chaleurs.

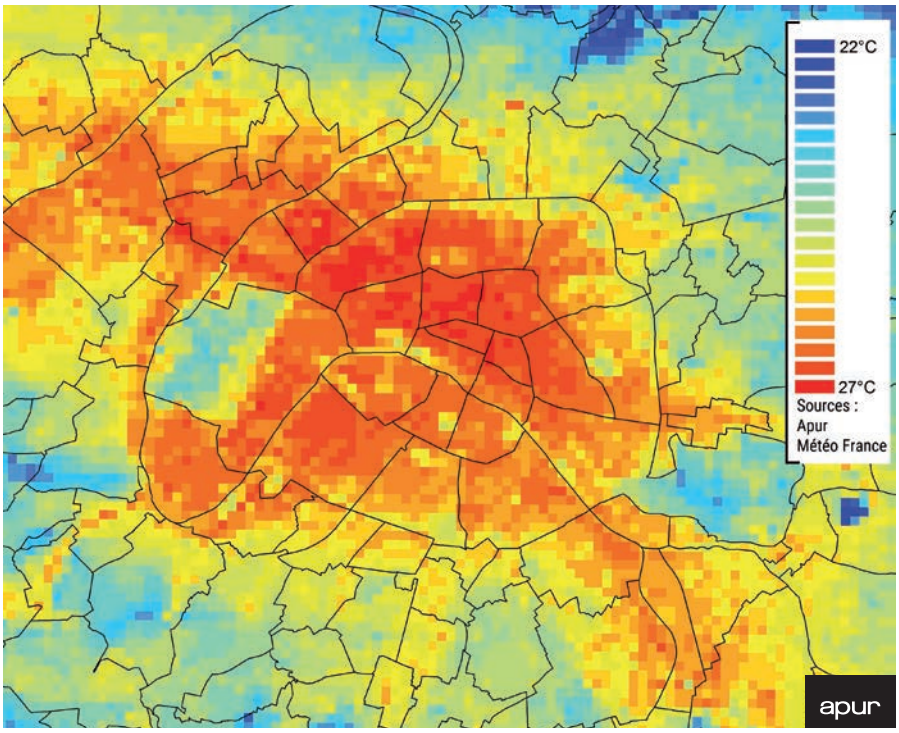
Les pluies violentes et les orages seront aussi en hausse ; des sécheresses et des tensions sur l'usage de la ressource en eau sont aussi à prévoir. Ces évolutions climatiques, sans précédent sur une période de seulement quelques décennies, soulignent la nécessité d'adapter la ville.

# 7.2 L'exposition au phénomène d'îlots de chaleur urbain

Les climats des villes sont plus chauds que ceux des zones naturelles avoisinantes. Des différences de température pouvant atteindre 8 à 10 °C peuvent ainsi être observées aux périodes les plus critiques. Cette réalité climatique, décrite aujourd'hui sous l'intitulé d'îlot de chaleur urbain (ICU), est consécutive à plusieurs facteurs : la minéralisation des sols qui emmagasinent le rayonnement solaire en journée et le restituent la nuit sous forme de chaleur, la forme des bâtiments qui empêche les sols de rafraîchir la nuit, les surfaces réfléchissantes de certaines façades (notamment vitrées) qui aggravent en journée l'inconfort climatique et visuel sur les espaces libres, les consommations d'énergie propres aux activités humaines sources d'émissions de chaleur. Lorsque ces éléments se cumulent en certains lieux de la ville, l'ICU est alors particulièrement marqué.

Les canicules, de plus en plus fréquentes, combinées à l'effet d'ICU constituent une question de santé publique. Les canicules peuvent provoquer des décès prématurés. Ainsi, la canicule de 2003, d'une durée de 14 Jours entre le 9 et le 23 août, a provoqué 1 070 décès directement attribuables à Paris, soit une surmortalité de 141 % lors de la première quinzaine du mois d'août par rapport à la

**MODÉLISATION DE LA TEMPÉRATURE DE L'AIR À 2M DU SOL LE 10 AOÛT 2003 À 6H DU MATIN**



moyenne de la même période entre 2000 et 2002. La contribution de l'ICU à cette catastrophe a été établie a posteriori par les autorités de Santé Publique France. Selon les projections climatiques, l'été de 2003 pourrait correspondre à un été « normal » en 2040.

L'ICU parisien est un phénomène dynamique, il varie d'heure en heure durant les nuits d'été. À la fin d'une journée caniculaire du mois d'août, les espaces « ouverts » comme la place de la Concorde mais aussi les quais de Seine gardent une mémoire de l'ensoleillement qui vient de cesser, ils sont donc particulièrement inconfortables, alors que les voiries des tissus plus denses sont plus fraîches car elles ont été moins exposées durant la journée. Durant la nuit, la situation tend à s'inverser à mesure que le refroidissement global de l'atmosphère progresse, les espaces ouverts (esplanades, places, parvis, etc.) se rafraîchissent plus vite que les espaces des tissus urbains denses comme le quartier de l'Opéra, car la forme urbaine a un effet de canyon qui bloque la chaleur et empêche un refroidissement correct des espaces. Dans les espaces verts, les surfaces végétalisées sont immédiatement fraîches dès le coucher du soleil car la végétation n'emmagasine pas de chaleur durant la journée, au contraire elle rafraîchit l'air ambiant grâce à l'évaporation qu'elle opère en prélevant l'eau du sol. Lorsque les sols s'assèchent et que l'eau vient à manquer, la végétation perd son rôle de rafraîchissement, et dépérit.

Plusieurs documents illustrent l'ICU de Paris :

- Une thermographie de Paris (source : Mairie de Paris) dont la dernière a été réalisée en août 2016[53] ;
- Un modèle climatique simplifié (source : Apur)[54].

**53 —** Ce cliché permet d'illustrer l'ICU avec un bon niveau de détail, il comporte néanmoins quelques biais : le sud de Paris apparaît plus frais que le nord ce qui est lié au plan de vol de l'avion qui réalise le cliché et à sa durée. De plus, certaines rues n'apparaissent pas (il s'agit de problèmes d'assemblages), et certains matériaux apparaissent frais alors qu'ils ne le sont pas (toitures en zinc, dalles de granit, etc.) en raison de leurs propriétés optiques réfléchissantes dans l'infrarouge

**54 —** Ce cliché permet de passer outre certains biais inhérents à la thermographie aérienne mais reste tributaire de la connaissance exhaustive des matériaux de sols, malheureusement aujourd'hui encore imparfaite. De plus, ce modèle inclut encore mal les ombres portées par les arbres.

**THERMOGRAPHIE AÉRIENNE (NUIT DU 16 AOÛT 2016)**

Les nombreux éléments permettant d'expliquer l'existence d'un ICU à Paris sont les suivants :

- Des matériaux de sols souvent minéraux couramment employés au sein des espaces libres et sur l'espace public. Ils stockent facilement l'énergie solaire en journée et la restituent la nuit sous forme de chaleur (comme les trottoirs en asphalte ou les dalles en granit, ou bien encore les chaussées recouvertes d'enrobés bitumineux) ; ces mêmes matériaux de sols sont souvent imperméables et assèchent donc les sols, rendant la végétation urbaine plus fragile aux périodes de forte chaleur ;
- Des revêtements de façades réfléchissants qui multiplient les radiations solaires reçues sur les espaces publics aggravant ainsi le confort visuel et climatique des usagers, et pénalisant la croissance des végétaux, notamment les arbres d'alignement ; ce problème est proportionné à la part de matériaux réfléchissants composant les façades. Les matériaux les plus problématiques sont ceux qui produisent des réflexions spéculaires : vitres, métaux brillants, granits polis, etc. ;
- Des émissions de chaleur dues aux activités humaines comme l'usage de motorisations thermiques pour les déplacements, celui de climatiseurs qui rejettent de l'air chaud, la présence d'un réseau de chaleur urbain sous les trottoirs qui chauffe les revêtements de sol par en dessous, y compris en été, etc. ;
- La densité bâtie qui réduit le rafraîchissement nocturne en bloquant le rayonnement froid en provenance du ciel.

Lorsque ces éléments se cumulent en certains lieux de la ville, l'ICU peut être particulièrement marqué : c'est par exemple le cas des grandes avenues ou boulevards orientés est-ouest très ensoleillés et dont les matériaux se chargent facilement en chaleur.

# Les caractéristiques du bâti parisien vis-à-vis de la vulnérabilité à la canicule

Le risque de canicule expose les logements et les lieux d'activité à Paris de manière inégale. Leur vulnérabilité aux épisodes caniculaires dépend principalement des techniques constructives des bâtiments qui elles-mêmes sont le corollaire des époques de construction.

Le bâti ancien d'avant 1945 a été conçu dans un monde à l'accès restreint à l'énergie dans lequel les bâtiments devaient posséder certaines qualités bioclimatiques pour s'adapter au climat parisien, on peut ainsi citer : les murs épais possédant de fortes inerties (permettant de stocker la fraîcheur en été), les configurations traversantes entre cours et rues des locaux permettant de produire une ventilation naturelle, la présence de volets et persiennes protégeant les locaux du soleil.

Après 1945, les progrès techniques dans la production de chaud et froid permettent la construction d'un important parc de bureaux aux façades transparentes, parfois dépourvues d'ouvrants, dont la vulnérabilité aux canicules est maximale puisque leur fonctionnement est tributaire toute l'année de systèmes de chauffage et de refroidissement des locaux. Dans le parc de logements d'après 1945, la préoccupation du confort d'hiver se traduit par la mise en œuvre d'isolation thermique intérieure (pratique qui cessera progressivement à

partir des années 2010 à Paris au profit de l'isolation extérieure) qui améliore le confort d'hiver mais peut compromettre l'inertie des murs ce qui est défavorable en période estivale. De même la ventilation mécanique des locaux qui se généralise dès la fin des années 1960 pour lutter contre les déperditions thermiques en hiver et assurer un débit sanitaire de renouvellement d'air minimal a aussi pour effet de permettre la création d'un habitat vulnérable en été puisqu'elle rend possible la production de plan de logements non traversants pour lesquels le renouvellement d'air ne peut se faire de façon naturelle que par tirage thermique. Les logements d'après 1945 ont également une fragilité vis-à-vis de la canicule lorsque leurs protections solaires extérieures sont absentes, soit parce qu'elles ont été retirées soit parce que le bâtiment a été conçu sans. Aujourd'hui, dans les programmes de logements neufs, la présence de protections solaires extérieures n'est toujours pas systématique.

# La climatisation et le rafraîchissement à Paris

La climatisation permet de rafraîchir les locaux, elle constitue une solution technique en période de canicule mais elle possède des impacts environnementaux forts : consommations électriques, fuites de fluides frigorigènes au pouvoir de réchauffement climatique (PRG) particulièrement élevé, pollution thermique de l'environnement (rejets de chaleur), nuisances sonores, etc.

La climatisation est très répandue à Paris dans les bureaux, centres commerciaux, musées, hôpitaux, etc. Dans les bâtiments de bureau réalisés depuis l'après-guerre la climatisation fait partie intégrante des programmes et est assurée très souvent par des groupes de climatisation en toiture. Dans les commerces en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitations, la climatisation est extrêmement répandue sous forme de climatiseurs individuels et peut causer des désagréments dans les cours des immeubles par rejets d'air chaud qui perturbent le rafraîchissement des logements en élévation. Les marquises qui servaient de protection solaire pour ces commerces ont pour beaucoup disparu ce qui rend la climatisation presque inévitable.

En revanche, la climatisation des locaux est encore peu répandue dans le parc de logements.
Dans l'habitat ancien, comme dans les bâtiments haussmanniens, l'ajout de climatiseur est encore peu répandu, ils se rencontrent ponctuellement dans certains logements très exposés à l'ensoleillement donnant sur des voies bruyantes pour lesquelles l'ouverture des fenêtres est source de nuisance pour les habitants, ou dans les logements en combles mal isolés qui sont sujets à des surchauffes importantes.
Dans l'habitat neuf, la climatisation ou l'introduction de système de rafraîchissement ne font pas systématiquement partie des programmes.

Paris a la spécificité de posséder un réseau de froid urbain qui alimente en eau glacée certains bâtiments et permet d'assurer leurs besoins de rafraîchissement (cf.8.3.2). Ce réseau n'est pas présent sur tout le territoire parisien et alimente principalement des bâtiments de bureaux, des équipements (hôpitaux, musées, etc.) et des hôtels. L'intérêt de ce réseau est d'éviter l'usage de climatiseurs individuels ou de groupes frigorifiques en toitures. Comme la produc-

tion de froid est assurée en partie par un échange thermique avec la Seine, le rendement global de la production de froid est généralement plus élevé que celle de climatiseurs individuels. La prévention du risque de légionellose est également meilleure avec la technologie du réseau de froid. Actuellement les logements sont peu ou pas desservis par ce réseau. La géothermie qui permet le rafraîchissement des locaux en employant la fraîcheur du sous-sol est également mise en œuvre à Paris. Elle est actuellement employée à Paris-Nord Est (PNE) via un réseau de froid.

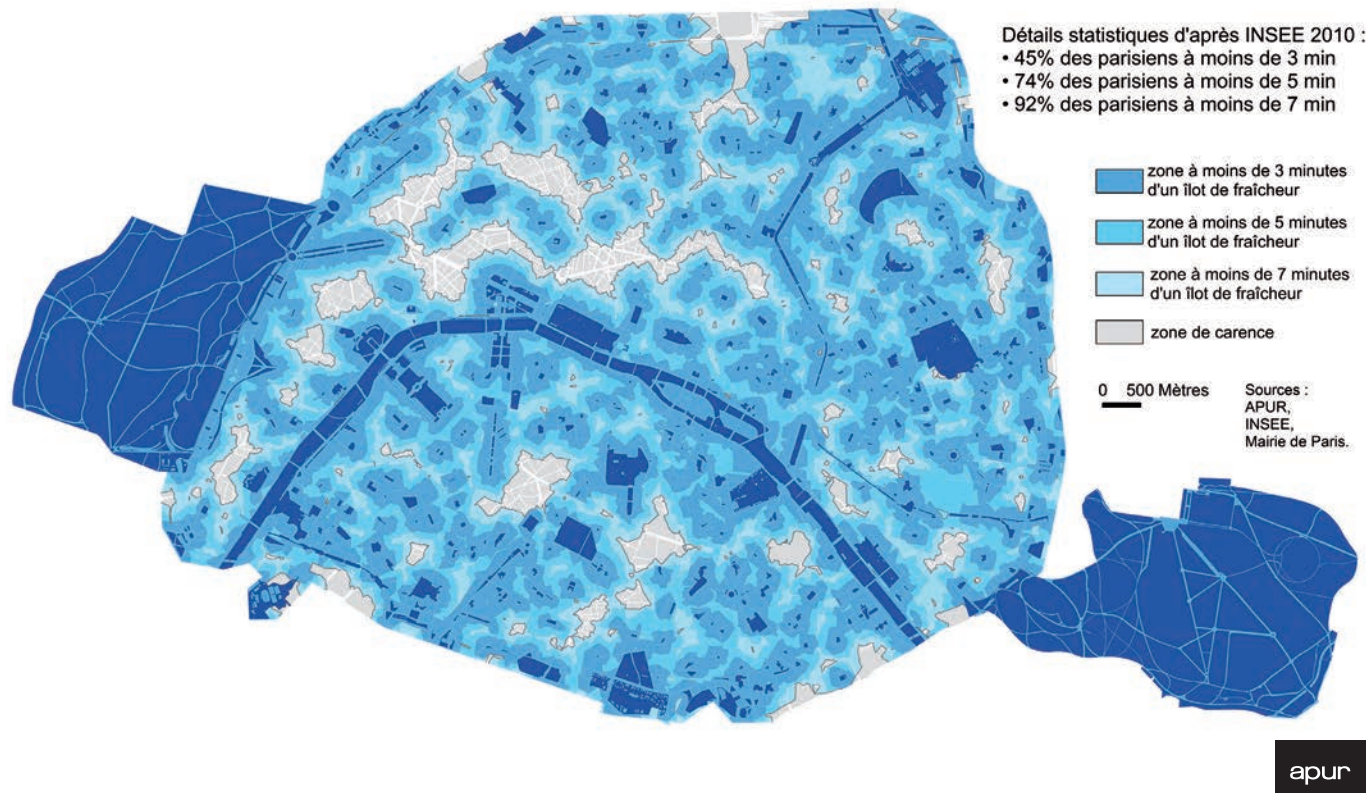
# Le rôle de la végétation et de l'eau dans l'atténuation des effets des Îlots de chaleur urbains

La présence de végétation permet, dans une certaine mesure, le rafraîchissement de l'air ambiant grâce au phénomène d'évapotranspiration ; la vaporisation de l'eau par les végétaux rafraîchit l'air ambiant et permet de lutter contre l'ICU, à condition que les sols soient suffisamment humides et que l'écosystème dans lequel se trouve le végétal soit suffisamment fonctionnel, ce qui nécessite une bonne qualité biologique des sols.
À Paris la présence d'arbres, notamment d'arbres à grand développement, permet en outre de prévenir efficacement l'ICU : la grande hauteur des arbres parisiens (allant parfois au-delà de 20 m) garantit un ombrage de qualité des espaces publics et des façades des bâtiments, qui stockent alors moins d'énergie solaire. Ces arbres qui consomment l'eau contenue dans le sol sont capables de rafraîchir l'air ambiant par évapotranspiration. À Paris la quasi-absence des tailles « en rideau » ou « en plateau » permet aux arbres de développer des canopées amples et accueillantes pour la biodiversité.
La présence d'eau dans la ville, principalement la Seine et les canaux, est également apte à tempérer l'ICU, notamment en journée. La topographie de la ville joue également un grand rôle dans la manifestation de l'ICU, les zones en pentes (Montmartre, Buttes-Chaumont, colline de Chaillot, etc.) ou proches du lit de la Seine, sont généralement aérées par des brises thermiques nocturnes, certes faibles, mais capables de modérer ponctuellement l'ICU.

La cartographie présentée correspond à un modèle climatique qui est une reconstitution de l'effet d'ICU tel qu'il peut être modélisé en se basant sur la connaissance actuelle de la nature des revêtements des sols parisiens, de la présence de la végétation, de l'eau et de la forme des bâtiments.

## MODÉLISATION DE L'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN EN DÉBUT DE SOIRÉE UN 15 AOÛT

## DESSERTE DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR EN JOURNÉE (HORS LOCAUX CLIMATISÉS)



## La végétalisation du bâti – toits, murs – un outil pour le confort d'été

La végétalisation des murs et des toits, lorsqu'elle se développe sur une surface importante, contribue au confort thermique d'été dans les habitations en bloquant les radiations solaires, de plus, la végétation contribue à la gestion des eaux pluviales à la source, les substrats installés sur les toitures végétalisées permettant de stocker l'eau et de la restituer par évaporation.

Les toitures végétalisées existantes sont situées principalement dans les arrondissements périphériques en raison de la présence plus conséquente de toitures terrasse et sur des immeubles réalisés durant les vingt dernières années. À l'inverse, les arrondissements centraux, dont le bâti est plus ancien, sont peu propices à la création de toitures végétalisées car la présence de toitures terrasse est rare.

Il n'en est pas de même des murs végétalisés qui sont particulièrement présents dans les tissus urbains les plus anciens de Paris et dans les secteurs les plus patrimoniaux que sont le Marais, le 7e arrondissement et la Butte Montmartre ainsi que dans les faubourgs anciens, particulièrement dans les 11e, 18e et 20e arrondissements.

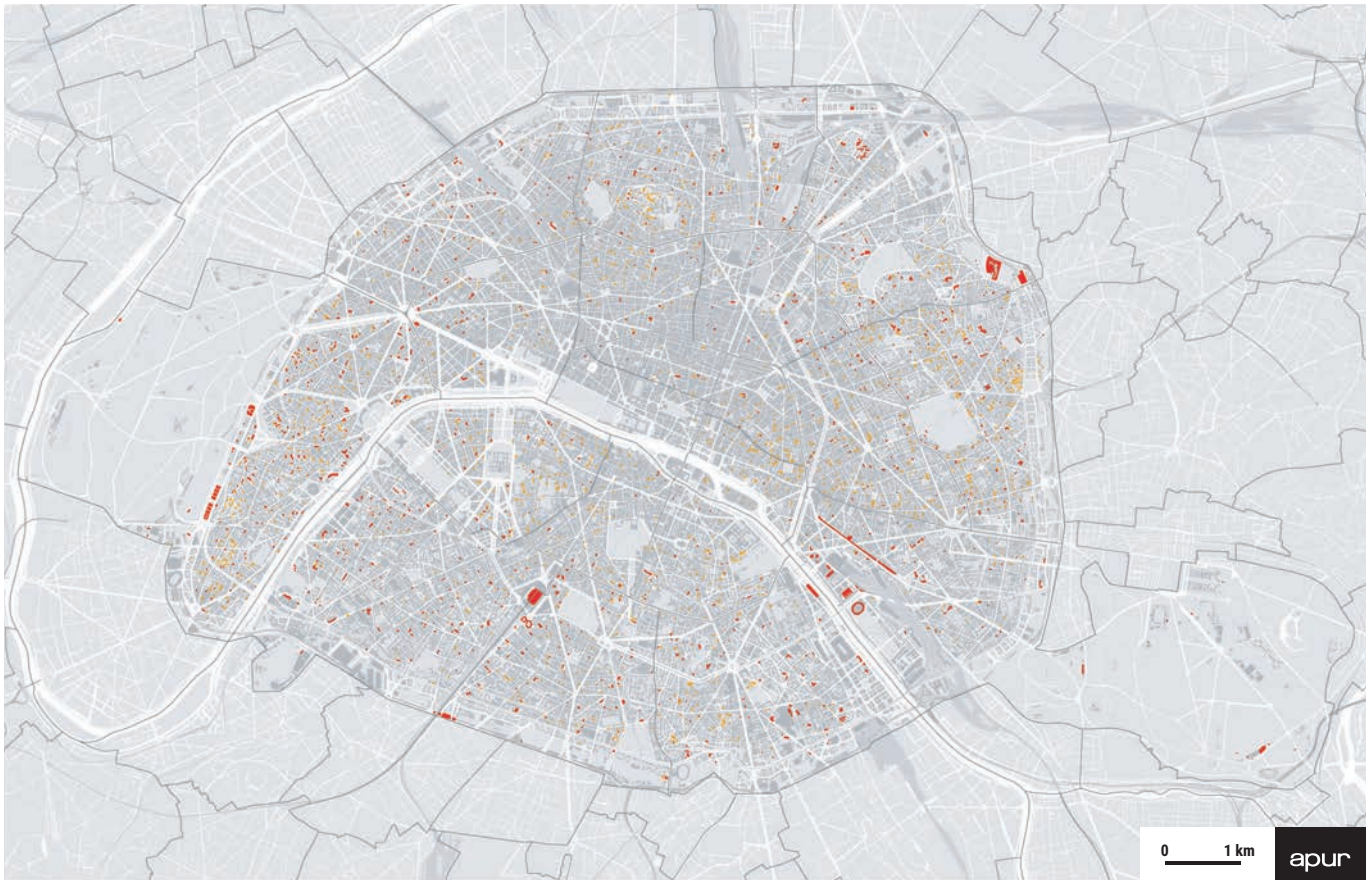
Les murs végétalisés existants (en 2018) couvrent environ 30 ha, ils concernent 2 700 bâtiments sur 2 150 parcelles, soit 2,5 % des bâtiments existants. Cette végétalisation est située majoritairement dans les cours intérieures et seulement 4,5 % de cette végétation donne sur l'espace public.

**TERRASSES ET MURS VÉGÉTALISÉS**

**La végétalisation du bâti**

- Murs végétalisés
- Toitures végétalisées

Source : Apur



# Le réseau d'eau non potable : rôle actuel et outil pour l'adaptation de Paris aux changements climatiques

La Ville de Paris dispose aussi d'un réseau d'eau non potable alimenté par le canal de l'Ourcq, la Seine et la Marne. Économe en énergie et en traitement, il répond à des usages essentiels de nettoyage, assainissement, arrosage, trame d'eau artificielle, rafraîchissement, production d'énergie… Ce réseau pourrait également jouer un rôle accru sur le sujet de l'adaptation.

Conçu au XIXe siècle, l'essentiel de ce réseau est antérieur à 1930. Alimenté par des eaux de surface (Ourcq, Seine et Marne), il compte près de 1 700 km de canalisations maillant finement le territoire parisien. Trois usines puisent l'eau dans le canal de l'Ourcq (la Villette) et la Seine (Austerlitz, Auteuil) et la distribuent dans sept réservoirs qui la renvoient gravitairement dans des sous-réseaux. En 2019, plus de 214 000 m³/j sont produits en moyenne. Les volumes mobilisables sont variables en qualité et en quantité mais représentent des ressources dont la récupération a fait ses preuves dans des contextes urbains confrontés au réchauffement climatique et au stress hydrique (Madrid et Barcelone ont créé à la fin du XXe siècle des réseaux d'eau non potable).

Ce réseau est majoritairement utilisé par les services de la Ville pour la propreté, l'assainissement, et l'arrosage des espaces verts. Cette eau brute assure en effet aujourd'hui plusieurs rôles tous aussi essentiels les uns que les

**LE RÉSEAU D'EAU NON POTABLE À PARIS**

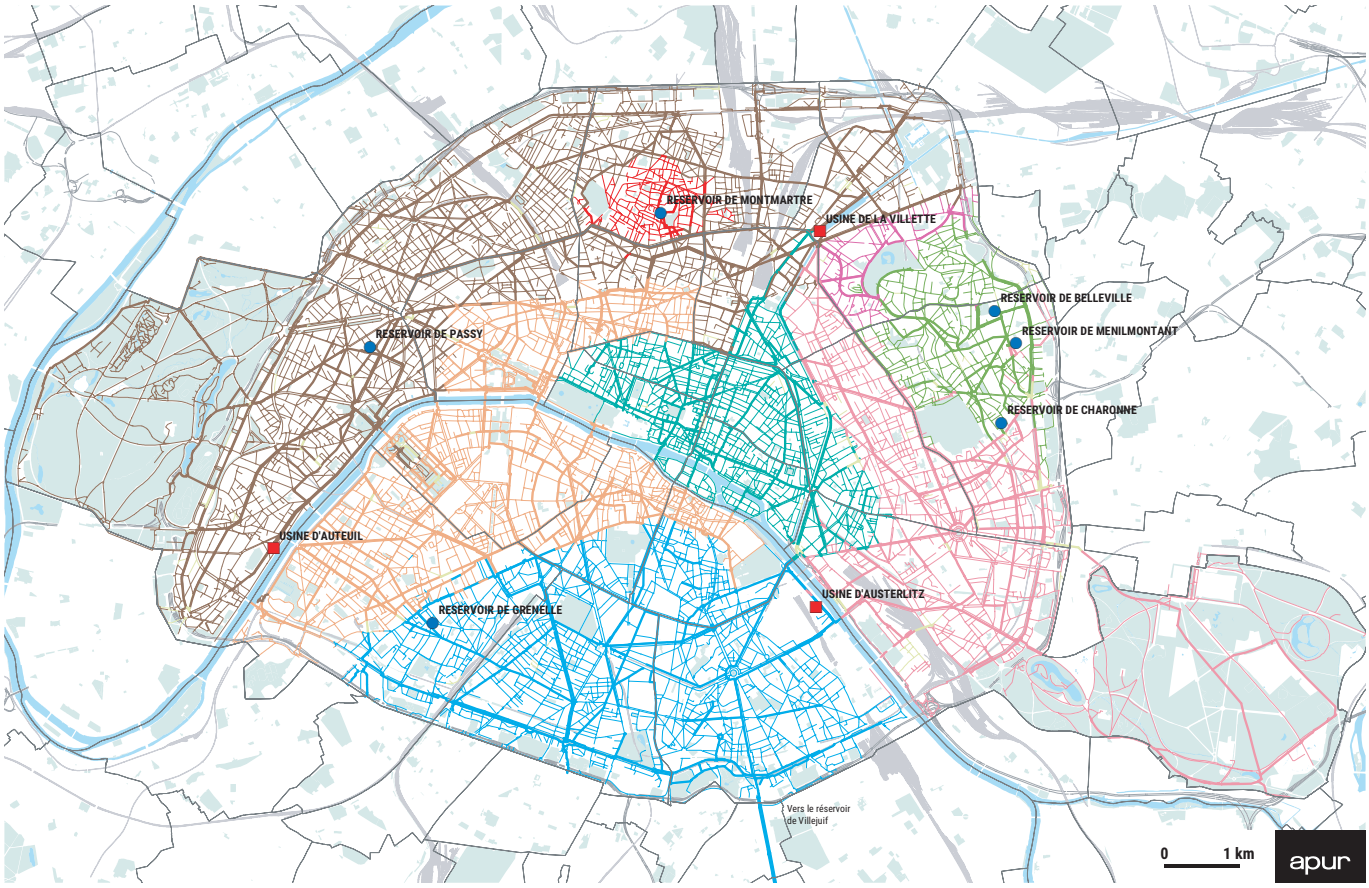
- Réseau de transport (canalisation > 300 mm)
- Réseau de distribution (canalisation < 300 mm)

**Les sous-réseaux ENP**

- Charonne
- Passy
- Belleville
- Grenelle
- Montmartre
- Ménilmontant
- Ourcq
- Villejuif
- Non renseigné

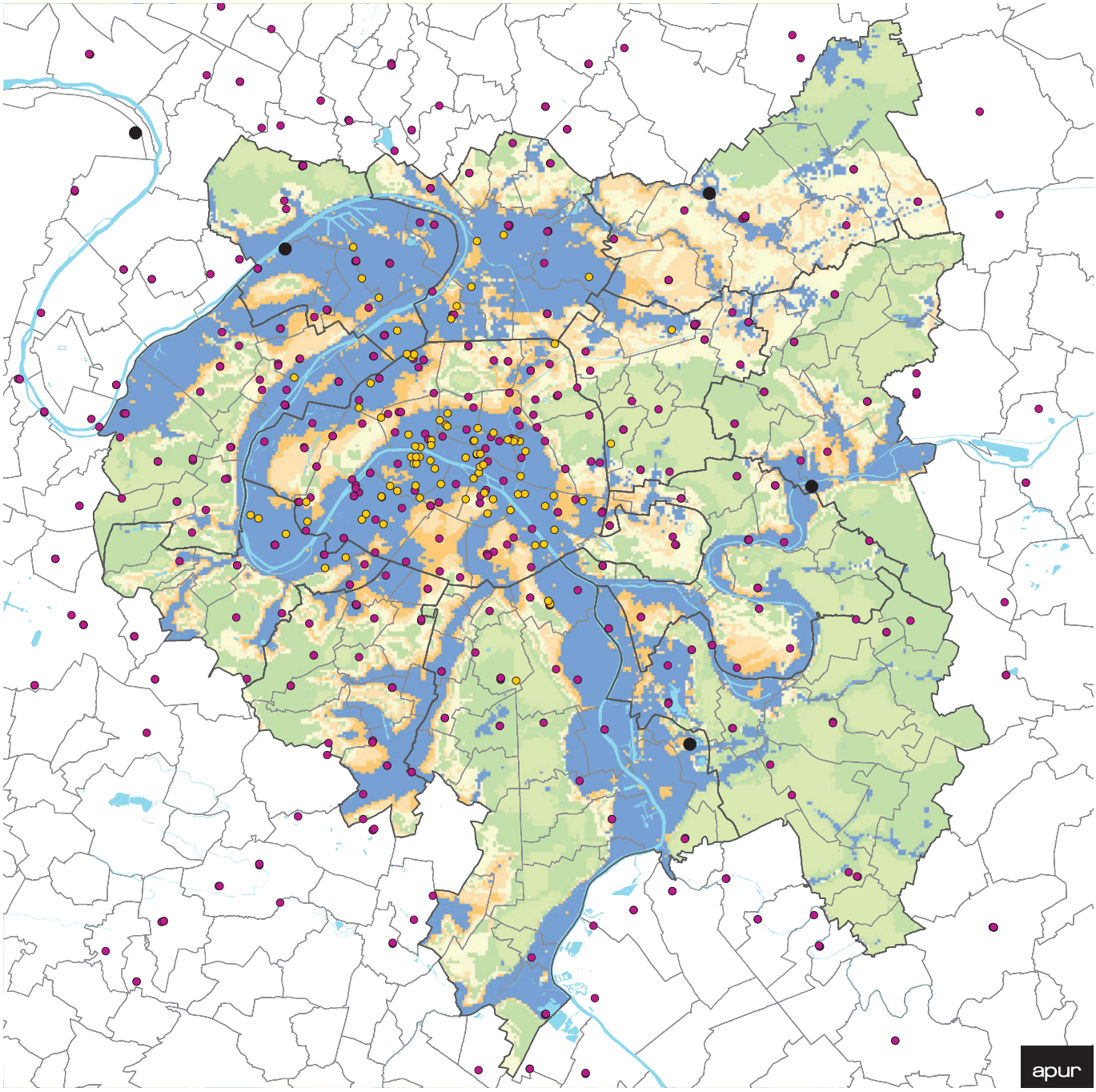
- Réservoirs
- Usines

Sources : APUR - Direction de la Propreté et de l'Eau, Eau de Paris



autres : l'utilisation de plus de 2 600 réservoirs de chasse avec de l'eau non potable participe fortement de l'entretien du réseau d'assainissement en limitant les amas de graisse problématiques et en facilitant le curage des égouts ; les 15 000 bouches de lavage permettent l'arrosage d'espaces végétalisés et autres plantations ainsi que le nettoiement des trottoirs et de la chaussée, le rendu du nettoyage à l'eau étant meilleur que celui à sec ; l'eau non potable alimente également la trame d'eau des parcs, jardins et bois (mares, étangs, lacs, rivières, voire fontaines). Une part, devenue modeste au cours des dernières décennies, (1 %) concerne des usages privés (nettoyage, arrosage et quelques secteurs d'activité).

En 2012, le Conseil de Paris a décidé le maintien et l'optimisation du réseau et a approuvé, en 2015, un schéma directeur des usages et du réseau.
En 2020, 69 parcs ou jardins et 44 jardinières l'utilisent et 13 jardins sont en projet de conversion. Plus ponctuellement, cette eau alimente des parcelles privées pour l'arrosage et le lavage des espaces extérieurs, des activités, voire de la production d'énergie.
À l'avenir et à condition d'en assurer le maintien par un minimum d'entretien, il peut constituer une réelle opportunité dans un contexte de risque de stress hydrique croissant pour compléter l'apport en eau d'une végétation qui se développe à toutes les échelles, en lien avec le recours à l'utilisation des eaux pluviales, et ainsi garantir l'indispensable évapotranspiration pour rafraîchir l'air ambiant. Ce réseau pourrait aussi voir l'éventail de ses usages s'élargir avec le développement d'exploitations à des fins caloporteuses, qu'il s'agisse de l'utiliser pour produire de la chaleur ou du froid, éventuellement en lien avec d'autres réseaux (chauffage urbain, réseau de froid notamment). Après plusieurs mises en œuvre ponctuelles, c'est l'ensemble de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e arrondissement) qui couvrira 60 % de ses besoins en chaud via une boucle d'ENP de 450 mètres linéaires et 165 $m^3$/an pour 59 000 $m^2$ neufs ou réhabilités. À l'image de ce qui est entrepris dans certaines villes déjà fortement soumises au stress hydrique et à la chaleur, son écoulement en lames d'eau sur l'espace public pourrait aussi contribuer à la sensation de rafraîchissement. Le cocktail d'eaux d'origine (Ourcq, Seine, et Marne) pourrait également être élargi avec l'exploitation de davantage d'eaux d'exhaure (qui sinon vont dans le réseau d'assainissement), voire d'eaux pluviales et d'eaux usées traitées (REUT), comme cela se pratique dans de grandes métropoles du sud de l'Europe (Madrid, Barcelone).
Ce réseau, largement amorti depuis sa création, est déjà un réseau « bas carbone » avec une distribution en partie gravitaire et le recours à une eau peu/non traitée aux qualités reconnues pour les végétaux. Selon les principes de l'économie circulaire, une grande partie de cette eau retourne soit dans les cours d'eau, soit par infiltration dans les nappes. C'est aussi un réseau dont les défauts sont ses qualités : à la différence du réseau d'eau potable, il s'agit d'un réseau basse pression, avec un fonctionnement parfois intermittent, caractéristiques qui augmentent fortement la longévité de ses infrastructures et rendent possibles le recours à une eau à bas coût à condition d'avoir un niveau d'exigences adapté.




## ÉTAT DES RESSOURCES EN EAU BRUTE EXPLOITABLE

- Piscines et bassins
- Exhaures - RATP
- Station d'épuration

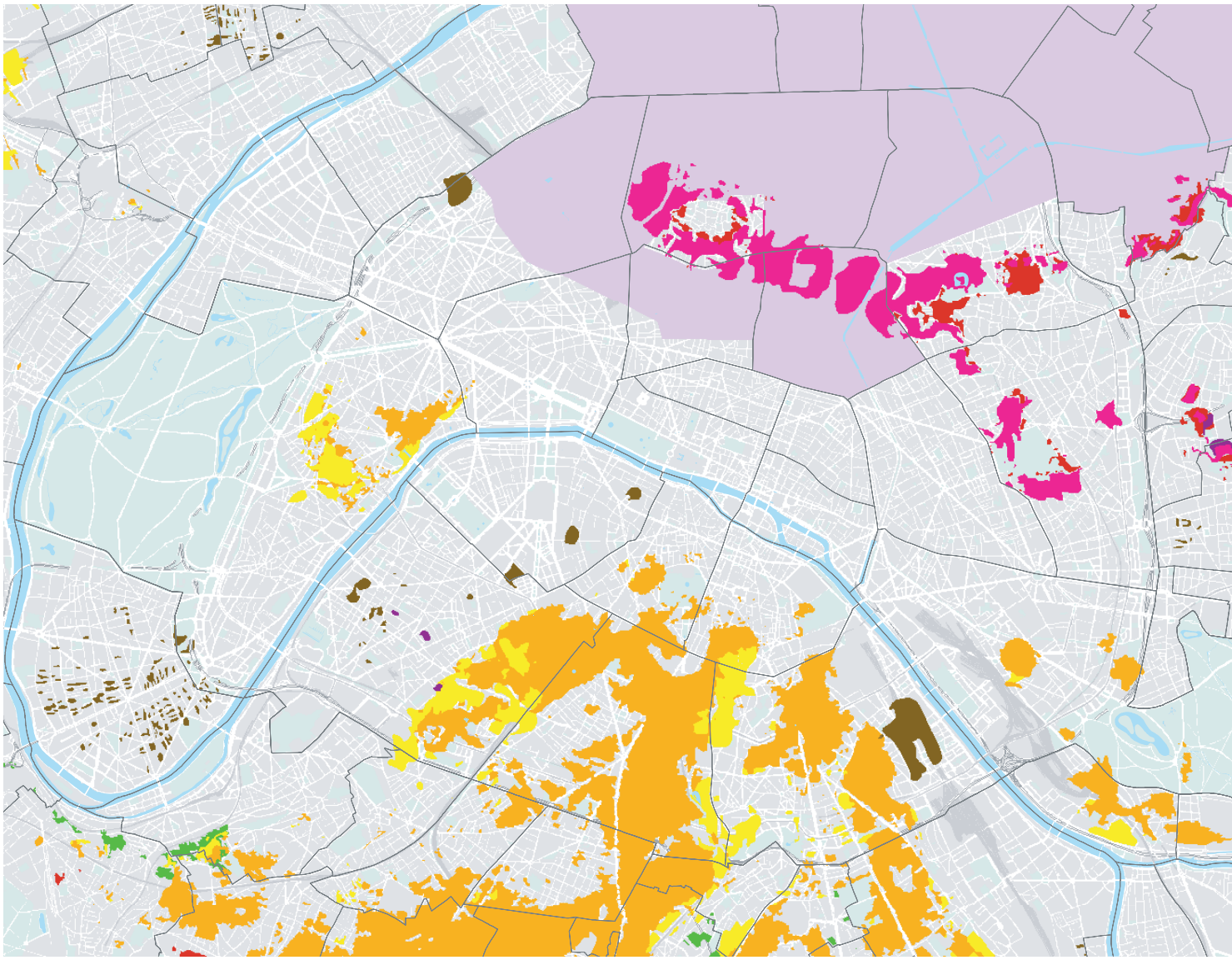
**Remontée de nappes**

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible

Sources : BRGM, BD-RES, SIAAP, RATP, Apur

# 7.3 La nature des sols

Urbanisés sur le temps long, les sols et sous-sols de Paris sont largement anthropisés (constructions, remblais, réseaux et infrastructures multiples). En conséquence, le sol parisien est aujourd'hui intégralement artificiel, néanmoins, les sols en milieu urbain sont capables de rendre des services écosystémiques essentiels que ce soit pour l'infiltration des eaux de pluie, comme support de plantation, de biodiversité ou par leur participation au rafraichissement en période de chaleur.



# Les sous-sols de Paris

La première couche du sol de Paris est surtout formée de remblais très hétérogènes qui témoignent des exhaussements d'une ville construite sur elle-même.

Dans le sous-sol, la riche diversité de couches géologiques a été mise à profit pour la construction et l'industrie (calcaire, gypse, limons, sables, marnes et argiles), ainsi une partie des sous-sols de Paris est concernée par des zones d'anciennes carrières à ciel ouvert et souterraines exploitées jusqu'au XIXe siècle pour le calcaire grossier (770 ha répartis sur les 5e, 6e, 12e, 13e, 14e et 15e arrondissements) et pour le gypse (10e, 18e, 19e, 20e arrondissements, dont 65 ha sous-minés). L'exploitation de ces matériaux a laissé des vides importants dans le sous-sol et la dissolution du gypse provoque également la formation de cavités souterraines. Ainsi les zones de calcaire grossier, d'argile et de gypse présentent des risques de mouvement de terrain. Les carrières souterraines couvrent 10,4 km² (10,7 % de Paris) et sont surveillées par l'IGC depuis 1777 qui dispose d'une bonne connaissance de leur étendue et de leurs caractéristiques.

# Les sols perméables

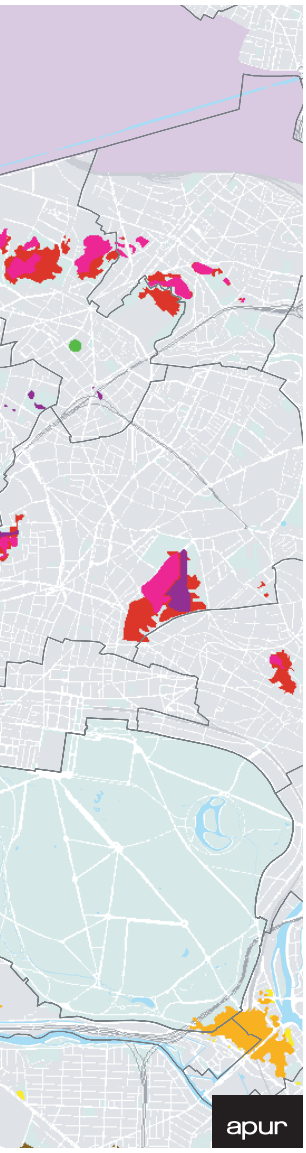
L'occupation des sous-sols dans les parcelles est mal connue, il n'existe pas à ce jour de donnée qui fasse l'inventaire exhaustif des sous-sols des constructions parisiennes. Les données disponibles permettent néanmoins de dresser un état des lieux et une estimation de la nature des sols qui permet d'estimer la part des sols perméables.

Ce calcul considère seulement la nature du traitement des surfaces non bâties. Pour estimer cette superficie le calcul a été réalisé en deux parties :

a/ dans l'ensemble des parcelles y compris bois, parcs, jardins, et équipements à partir de l'orthophotographie de la végétation réelle qui permet de recenser les surfaces non bâties végétalisées ;

b/ dans les espaces publics de voirie à partir du plan de voirie détaillant les surfaces végétalisées, , les jardinières, les pieds d'arbres plantés et les pieds d'arbres en continu.

Ces chiffres sont présentés avec ou sans les bois.




**CARRIÈRES, SOUS-SOLS**

**Zone de carrières à ciel ouvert remblayées**
- Sablière
- Gypse
- Glaises vertes
- Calcaire grossier

**Zone de carrières souterraines**
- Gypse
- Calcaire grossier

**Terrains exposés à un risque naturel (possibilité de dissolution de gypse antéludien)**
- Gypse

Source : IGC

**SURFACE D'ESPACE LIBRE PLEINE TERRE À PARIS**

| | Dans les parcelles | | | | | Dans l'espace public | | TOTAL | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Surface d'espaces libres en m² | Surface d'espace libre végétalisées en m² | % des espaces libres dans les parcelles (y compris jardins, parc centre sportifs, cimetières) | % surfaces espaces libres végétalisées / toutes les parcelles | % surfaces espaces libres non végétalisées / toutes les parcelles | Total des surfaces perméables dans l'espace public en m² | % des surfaces perméables / l'espace public | surfaces non bâties de Paris végétalisées (donc suspectées d'être perméables) | part de surfaces non bâties de Paris végétalisées (donc suspectées d'être perméables) |
| 1er arr. | 537 772 | 210 632 | 46 % | 18 % | 28 % | 8 767 | 1,34 % | 219 399 | 12,02 % |
| 2e arr. | 102 380 | 10 537 | 15 % | 2 % | 13 % | 1 747 | 0,58 % | 12 284 | 1,24 % |
| 3e arr. | 221 181 | 62 217 | 26 % | 7 % | 18 % | 2 339 | 0,77 % | 64 556 | 5,51 % |
| 4e arr. | 265 513 | 84 793 | 30 % | 10 % | 21 % | 10 479 | 1,45 % | 95 272 | 5,95 % |
| 5e arr. | 866 294 | 437 671 | 47 % | 24 % | 23 % | 11 360 | 1,60 % | 449 031 | 17,68 % |
| 6e arr. | 646 575 | 320 107 | 41 % | 20 % | 21 % | 6 476 | 1,11 % | 326 582 | 15,17 % |
| 7e arr. | 1 347 380 | 702 712 | 50 % | 26 % | 24 % | 98 983 | 7,04 % | 801 695 | 19,60 % |
| 8e arr. | 798 532 | 323 623 | 33 % | 13 % | 19 % | 59 127 | 4,15 % | 382 750 | 9,86 % |
| 9e arr. | 353 140 | 89 742 | 22 % | 6 % | 17 % | 5 668 | 0,95 % | 95 410 | 4,38 % |
| 10e arr. | 703 806 | 181 597 | 33 % | 9 % | 25 % | 14 985 | 1,93 % | 196 582 | 6,80 % |
| 11e arr. | 785 797 | 309 756 | 30 % | 12 % | 18 % | 18 668 | 1,80 % | 328 424 | 8,96 % |
| 12e arr. | 2 313 498 | 2 313 498 | 54 % | 20 % | 33 % | 108 679 | 5,27 % | 974 346 | 15,25 % |
| 13e arr. | 2 789 738 | 1 087 451 | 55 % | 21 % | 34 % | 118 672 | 5,73 % | 1 206 123 | 16,87 % |
| 14e arr. | 2 306 293 | 1 210 608 | 56 % | 30 % | 27 % | 109 923 | 7,20 % | 1 320 531 | 23,52 % |
| 15e arr. | 3 068 181 | 1 325 879 | 51 % | 22 % | 29 % | 104 857 | 4,29 % | 1 430 735 | 16,84 % |
| 16e arr. | 2 404 158 | 1 261 126 | 47 % | 25 % | 23 % | 195 436 | 6,95 % | 1 456 561 | 18,50 % |
| 17e arr. | 1 655 575 | 1 655 575 | 44 % | 15 % | 29 % | 108 063 | 5,67 % | 657 541 | 11,60 % |
| 18e arr. | 2 253 239 | 706 381 | 51 % | 16 % | 35 % | 85 402 | 5,43 % | 791 783 | 13,21 % |
| 19e arr. | 2 761 762 | 1 223 798 | 58 % | 26 % | 32 % | 109 638 | 5,47 % | 1 333 435 | 19,63 % |
| 20e arr. | 2 389 103 | 1 236 047 | 55 % | 28 % | 26 % | 133 220 | 8,25 % | 1 369 267 | 22,88 % |
| **Total sans les bois** | **28 569 916** | **12 199 820** | **47 %** | **20 %** | **27 %** | **1 312 488** | **4,95 %** | **13 512 308** | **15,54 %** |
| Bois de Boulogne | 7 219 529 | 5 958 760 | 98 % | 81 % | 17 % | | | 5 958 760 | 81 % |
| Bois de Vincennes | 8 643 090 | 7 406 062 | 97 % | 83 % | 14 % | | | 7 406 062 | 83 % |
| **Total en m²** | **44 432 536** | **25 564 642** | **58 %** | **33 %** | **25 %** | | | **26 877 130** | **26 %** |
| **Total en ha** | **4 443** | **2 556** | | | | | | | |

# Les sols vivants

L'artificialisation des sols est reconnue comme l'une des principales pressions exercées sur la biodiversité en ville. Sur le plan écologique, la bonne santé d'un sol s'évalue au regard de son état biologique. Un sol vivant accueille ainsi une multitude d'organismes (microfaune, bactéries, champignons, etc.) indispensable à sa fonction de réseau écologique souterrain. Ce dernier est essentiel pour la végétation mais aussi pour assurer des fonctions bénéfiques à la ville (cycle de la matière organique, aération, protection de la ressource « Eau » par le drainage et la rétention des eaux de lessivage, etc.).

Partant du constat que les espaces de « pleine terre » sont rares et non connectés, Paris s'est engagée dans son Plan Arbre à définir une typologie des sols vivants sur le domaine public et privé, leur connectivité, et la cartographier : c'est la trame brune parisienne. De plus, Paris mène déjà des opérations de désimperméabilisation qui permettent de retrouver un sol de « pleine terre ». Cela constitue la première étape nécessaire pour restaurer un sol capable de fournir des services écosystémiques de qualité (stockage de carbone, cycle de l'eau), ce dans un contexte d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques.

## En conclusion

### Dans les parcelles

Quand on additionne les espaces non bâtis dans toutes les parcelles y compris celles des équipements, et des parcs et jardins, on obtient un taux de 47 % d'espace non bâti.

Si on considère seulement les espaces non bâtis végétalisés (donc suspectés d'être perméables ou en pleine terre) dans toutes les parcelles y compris les équipements les parcs et jardins, on obtient alors un taux réduit à 20 % de la surface des parcelles. Si on prend en compte les bois ce taux monte à 33 %.

### Dans les espaces publics

Le total des surfaces perméables rapportées à l'ensemble des espaces publics existant est de 4.95 %.

**PERMÉABILITÉ DES SOLS**

**Espace public perméable**

Pied d'arbre perméable, linéaire de pieds d'arbres continus, espace de voirie végétalisé, jardinière/ espace planté, talus

**Végétation dans les parcelles**

Moins de 1 m

1 à 10 m

Plus de 10 m

Sources : Apur - DVD
Photo proche infrarouge - MNE - MNT - (c) Aérodata 2015

# La gestion locale du cycle de l'eau

Face aux risques majeurs liés aux crues et aux évènements pluvieux exceptionnels, aléas qui devraient s'intensifier avec les changements climatiques, il importe de protéger les personnes et les biens. Mais, la résilience des milieux urbains, en particulier aux aléas canicule et sécheresse, passe aussi par une gestion intégrée de l'eau : restauration de la perméabilité des sols, gestion gravitaire à ciel ouvert, prise en compte du risque de remontée de nappe.

Paris dispose d'un réseau d'assainissement majoritairement unitaire dont les répercussions en temps de pluie peuvent être importantes pour le milieu récepteur qu'est la Seine. C'est pourquoi, même indépendamment des considérations relatives aux changements climatiques, des actions sont menées pour réduire la saturation du réseau et limiter les volumes acheminés dans des stations d'épuration qui n'ont pas vocation à traiter les eaux pluviales et ont atteint leur capacité de traitement.

La mise en place du plan ParisPluie, adopté en mars 2018, va plus loin et intègre les enjeux d'adaptation climatique et de valorisation de la ressource. Il offre des retours d'expériences susceptibles de guider de nouvelles ambitions au service d'une amélioration du cycle urbain de l'eau. Les conditions peuvent varier selon la nature des sous-sols (gypse, argile, remblais) et les contraintes de réseau d'assainissement. Le plan de zonage pluvial fixe des objectifs à atteindre en fonction de ces contextes.

Cette gestion gravitaire à ciel ouvert peut conduire à penser le parcours de l'eau au-delà de la parcelle et s'appliquer à plusieurs parcelles, à l'îlot et entre les espaces publics et privés. Cette

**CARTE SIMPLIFIÉE DU ZONAGE PLUVIAL DE LA VILLE DE PARIS**

**Zones d'abattement volumique minimal**

**Abattement réduit**
Règle du seuil de la lame d'eau de 4 mm
Règle du pourcentage de 30 % d'une pluie de 16 mm

**Abattement normal**
Règle du seuil de la lame d'eau de 8 mm
Règle du pourcentage de 55 % d'une pluie de 16 mm

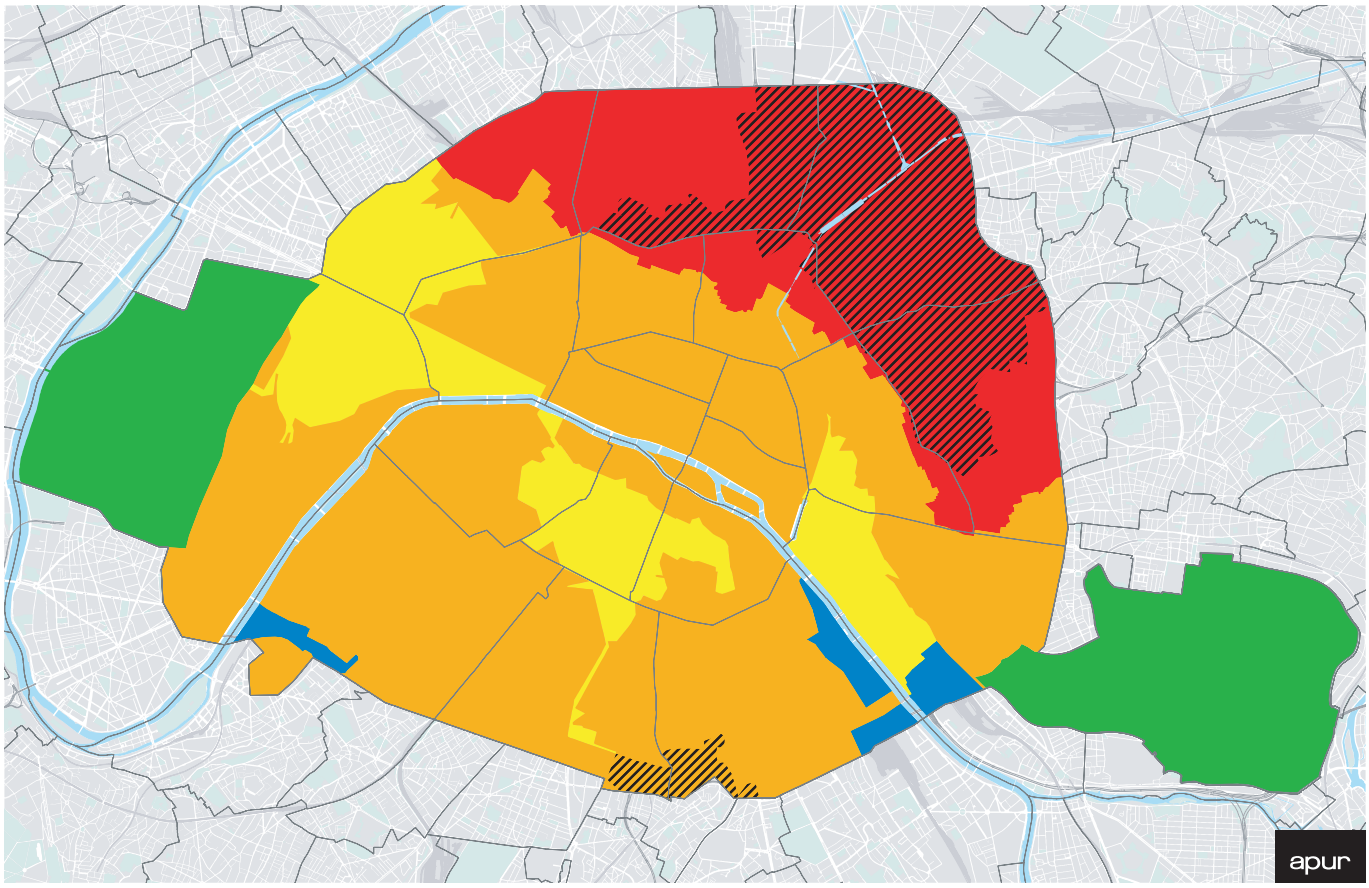
**Abattement renforcé**
Règle du seuil de la lame d'eau de 12 mm
Règle du pourcentage de 80 % d'une pluie de 16 mm

**Abattement renforcé**
Règle du seuil de la lame d'eau de 16 mm (équivalent à 100 % d'une pluie de 16 mm)

**Zones de rejet vers le milieu naturel**
Conduit à imposer des installations de collecte, de stockage de traitement des eaux pluviales pour permettre un rejet vers le milieu naturel

**Zones de protection au débordement du réseau d'assainissement**
Des mesures de limitation des débits de rejets dans les égouts sont prescrites pour protéger le réseau d'assainissement en cas de forte pluie décennale (non exclusive d'un abattement volumique correspond à la couleur de la zone sous-jacente)

Source : Apur



mutualisation, déjà pratiquée dans la ZAC Rungis, est en cours de réalisation dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul où elle permet d'atteindre une gestion locale de la pluie décennale.

À Paris, l'imperméabilisation des sols est estimée à 83 % en moyenne, hors bois, avec 1 600 ha de surfaces perméables dont 5 % dans l'espace public (soit 130 ha de plates-bandes, pieds d'arbres…) et 23 % dans l'espace privé (soit 1 410 ha de jardins en cœur d'îlot et cours plantées…).

## L'étude des bassins versants pour gérer les puies courantes

L'étude des bassins versants (BV) permettant de gérer les pluies courantes à Paris a permis d'estimer en 2020 que le potentiel de surfaces susceptibles d'être perméabilisées ou déconnectées pour ces bassins versants est de l'ordre de 23 % (252 à 259 ha sur l'espace public et 1 643 ha dans les parcelles). L'approche par bassins versants, au-delà de son intérêt technique, permet de concevoir une solidarité et une continuité amont-aval qui ne s'arrête pas aux limites administratives et foncières.

La gestion à ciel ouvert et la mutualisation des espaces permettent de limiter les coûts des ouvrages techniques enterrés et d'avoir des projets de meilleure qualité, plus aisés à entretenir et à surveiller. Partout où cela est possible, les solutions respectant le cycle naturel de l'eau et favorisant la végétation doivent être privilégiées. L'infiltration de l'eau de pluie, lorsque le contexte géologique et les réseaux de transports souterrains (métro, RER) le permettent, doit être recherchée car la capacité de stockage et de restitution naturels des sols et des végétaux contribue à tempérer le climat urbain, à créer des continuités écologiques, à accueillir une biodiversité ordinaire en ville.

Limiter les constructions en infrastructure pour garantir la fonctionnalité des espaces en pleine terre peut aussi favoriser et améliorer les performances d'une gestion locale des eaux pluviales. Elle devrait être l'occasion de privilégier la pleine terre et ses services écosystémiques en réduisant les surfaces minérales et en recherchant sa préservation et sa création au-delà des coefficients minimaux imposés.

L'eau de pluie, comme le soleil, est une ressource naturelle gratuite qui peut prendre place dans la vie quotidienne des urbains et jouer un rôle dans une approche bioclimatique des projets. Elle offre des externalités positives notamment pour le confort d'été, voire la réduction du bruit pour la pleine terre.

Si le sol perméable s'avère insuffisant, les emprises bâties peuvent contribuer à la gestion locale par la végétalisation des toitures et des murs, et par le stockage en vue d'une utilisation de l'eau pour les usages ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, WC). Cette utilisation est souvent la condition nécessaire pour atteindre des objectifs ambitieux de déconnexion, dans le cas de sites densément bâtis ou de faible surface.

Enrichir la répartition des espaces verts publics et privés, c'est aussi entrer dans un nouveau cycle écologique et hydrologique. Les eaux pluviales des parcs et jardins existants ou futurs pourraient être déconnectés du réseau d'assainissement. Les espaces libres à végétaliser, les secteurs de renforcement du végétal, les espaces libres protégés, bien que souvent minéraux, et les espaces à libérer offrent des opportunités de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et d'utilisation de cette eau. L'attention pour les espaces publics et privés est aussi l'occasion d'épaissir les abords et profondeurs des espaces urbains, de créer une ville plus ouverte, passante, poreuse… Le patrimoine moderne géré par les bailleurs sociaux (grands ensembles des années 50 à 70) dispose d'un très riche potentiel auquel une gestion économe de la ressource en eau potable peut aussi contribuer.

# 7.4 Qualité de l'air, bruit, et autres risques environnementaux

*La pollution de l'air et les nuisances sonores sont aujourd'hui deux risques environnementaux importants à Paris.*

## Une qualité de l'air toujours préoccupante malgré des améliorations constantes

La pollution de l'air accroît le risque de maladies respiratoires et de maladies cardio-vasculaires avec des effets plus graves sur la santé observés chez les personnes déjà malades. En outre, les populations plus vulnérables comme les enfants, les personnes âgées et les ménages à faible revenu, ayant un accès limité aux soins de santé, sont plus sensibles aux effets préjudiciables de l'exposition à la pollution de l'air. Aujourd'hui de nombreux polluants sont suivis pour caractériser l'exposition à cette pollution. À Paris, la quantité de particules fines dans l'air (comme les $PM_{10}$ et les $PM_{2.5}$) fait partie des indicateurs les plus problématiques. Les valeurs limites journalières font toujours l'objet de dépassements. En 2021, un total de 11 jours d'épisodes de pollution était recensé (1 lié à l'ozone, 10 aux $PM_{10}$). A titre de comparaison, il y avait 14 jours d'épisodes de pollution recensés (dépassement des seuils d'information ou d'alerte) en 2020, année plutôt atypique, et 17 en 2019.

Les sources de la pollution de l'air sont en effet principalement locales, comme le trafic routier, mais elles peuvent être aussi extra-muros et se manifester en période anticyclonique avec de faibles vents de nord-est, rapatriant à Paris des pollutions ayant pu voyager à grande échelle (Europe du nord par exemple).

La qualité de l'air représente aujourd'hui un risque sanitaire important malgré l'amélioration sensible observée au cours des dernières années, liée pour partie à la réduction de la part des déplacements motorisés ainsi qu'aux mesures prises pour limiter la circulation des véhicules les plus polluants (mise en place et renforcement progressif de la Zone à Faibles Émissions mobilité, aujourd'hui élargie au périmètre intra A86).

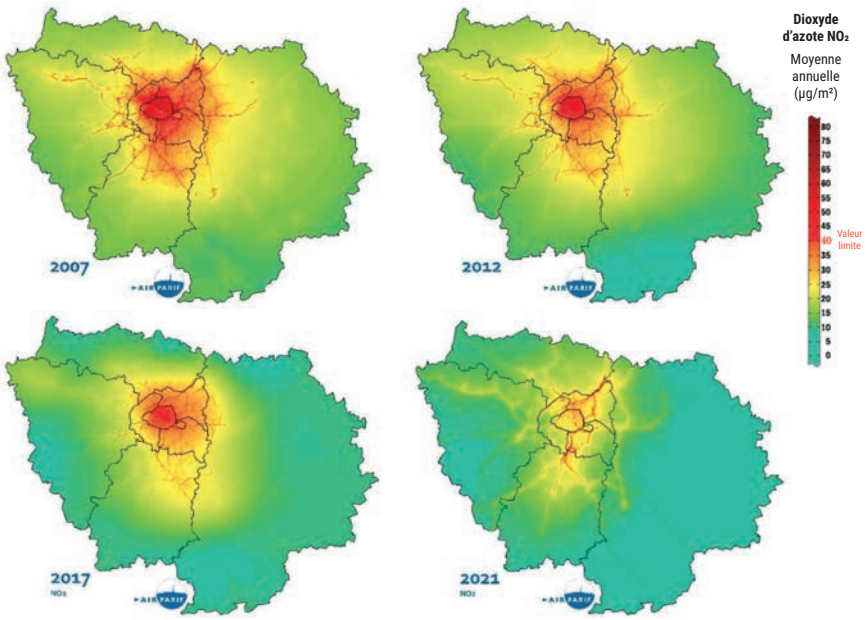
### La qualité de l'air et son évolution

La qualité de l'air s'est améliorée depuis la fin des années 1990 mais les niveaux de $NO_2$ et de particules fines restent préoccupants. En effet, les analyses menées par Airparif soulignent une tendance à la baisse des niveaux de pollution à la fois pour les particules fines et pour le $NO_2$ depuis le début des années 2000. Sur la dernière décennie, entre 2011 et 2021, Airparif constate une baisse des concentrations de l'ordre de -35 % à -40% pour les situations de fond ou locales pour les $PM_{10}$ , de -40 % à -50 % pour les $PM_{2.5}$ entre 2000 et 2019, -30 % à -40 % pour les $NO_2$. Ces baisses d'émission peuvent s'expliquer par différents facteurs parmi lesquels la baisse du trafic routier et le renouvellement du parc automobile roulant. Néanmoins, les concentrations de $NO_2$

et $PM_{10}$ restent problématiques sur le territoire avec des dépassements récurrents des valeurs limites réglementaires (valeur limite annuelle de 40 µg/m³ pour le $CO_2$) le long des grands axes de circulation parisiens, mais aussi globalement des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Les concentrations de $PM_{2.5}$ et d'ozone excèdent également les objectifs de qualité fixés par l'OMS. Enfin, il convient de noter que les recommandations de l'OMS ont aussi été abaissées en 2021 compte tenu de l'évolution des connaissances mettant en évidence des impacts sanitaires de la pollution à des niveaux plus faibles. Cela nécessite de poursuivre les actions dans tous les secteurs pour réduire les émissions. La Ville de Paris s'est notamment engagée dans une politique pour en premier lieu diminuer le volume du trafic routier qui contribue pour 56 % aux émissions NOx et à 26 % des $PM_{10}$ (Airparif, déc. 2018) mais aussi pour accélérer le renouvellement du parc de véhicules avec la poursuite de la mise en place, avec la Métropole du Grand Paris, de la Zone à Faibles Emissions-Mobilité (ZFE-m).
À noter que la remise en suspension des particules, le frottement des pneus et le freinage sont également des sources d'émissions qui représentent une part importante des particules fines $PM_{10}$ et $PM_{2,5}$. [55]
L'abrasion des routes, des pneus et des freins représentent 48 % des émissions de $PM_{10}$ dues au trafic routier en Île-de-France. Ainsi même si on remplaçait tous les véhicules thermiques par des véhicules électriques, on ne supprimerait que 52 % des émissions dues au trafic routier de $PM_{10}$.

La pollution à l'ozone est en augmentation depuis la fin des années 1990, avec une hausse de 96 % entre 1994 et 2019, même si des niveaux plus faibles sont observés en 2021, année caractérisée par une faible insolation et un nombre de jours de forte chaleur inférieur à la moyenne. L'ozone est un polluant secondaire, ce qui signifie qu'il n'est pas directement produit par la circulation automobile, l'industrie, etc. mais qu'il est formé, sous l'action du rayonnement solaire, sur la base de plusieurs polluants «précurseurs» (Plus précisément, il s'agit des oxydes d'azote (NOx) et des composés organiques volatils (COV)).

**CONCENTRATIONS MOYENNES ANNUELLES DE $NO_2$ DE 2007 À 2021 EN ÎLE-DE-FRANCE**




Source : Airparif, bilan des émissions atmosphérique en Ile-de-France, novembre 2022, et Inventaire 2015 des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre

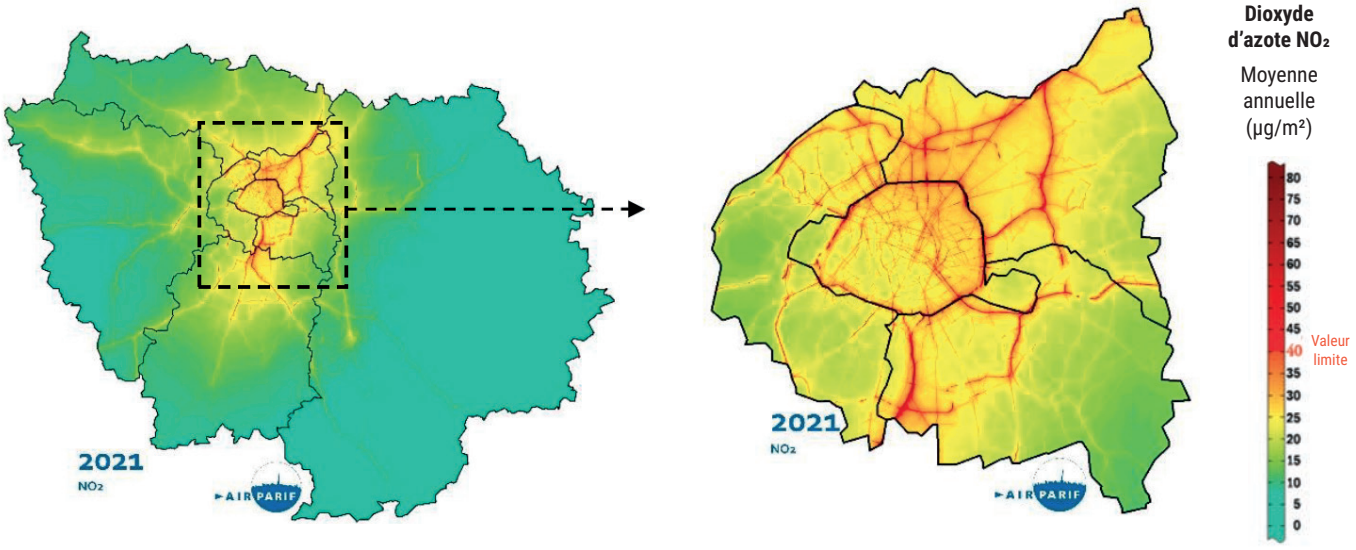
**55 –** Source : Airparif, bilan des émissions atmosphérique en Ile-de-France, novembre 2022, et Inventaire 2015 des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

Le trafic automobile est le principal responsable de l'émission de composés chimiques qui sont à la base de la formation d'ozone. C'est le seul polluant à augmenter, hausse qu'on observe à la fois en France et en Europe, liée d'une part, paradoxalement, à la baisse des émissions de $NO_2$ qui localement détruit chimiquement l'ozone, et d'autre part à la hausse globale de $NO_2$ (multiplication par cinq en un siècle).
D'autres facteurs peuvent aussi jouer un rôle comme la circulation intercontinentale de l'ozone, ou encore le stress hydrique qui peut limiter la capacité des végétaux à absorber l'ozone.

## Populations exposées

Le nombre de parisiens qui sont exposés à des valeurs dépassant la valeur limite (40µg/m³ pour le $NO_2$) a très fortement diminué avec 20 000 Parisiens exposés en 2021. Pour mémoire, en 2017, 1 million de parisiens étaient exposés à la pollution au $NO_2$. Cette forte baisse s'explique par le fait que sur un grand nombre d'axes routiers, les émissions ont suffisamment diminué pour passer en deçà de la valeur limite annuelle réglementaire. Mais, en considérant les valeurs seuil recommandées par l'OMS (10µg/m³ pour le $NO_2$), c'est bien la quasi-totalité de la population qui est en dépassement et donc qui reste exposée à une mauvaise qualité de l'air.

**CONCENTRATIONS MOYENNES ANNUELLES DE $NO_2$ EN 2021 EN ÎLE-DE-FRANCE**




Source : Airparif, bilan des émissions atmosphérique en Ile-de-France, décembre 2018, et Inventaire 2015 des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre

**POPULATION POTENTIELLEMENT EXPOSÉE À LA POLLUTION**

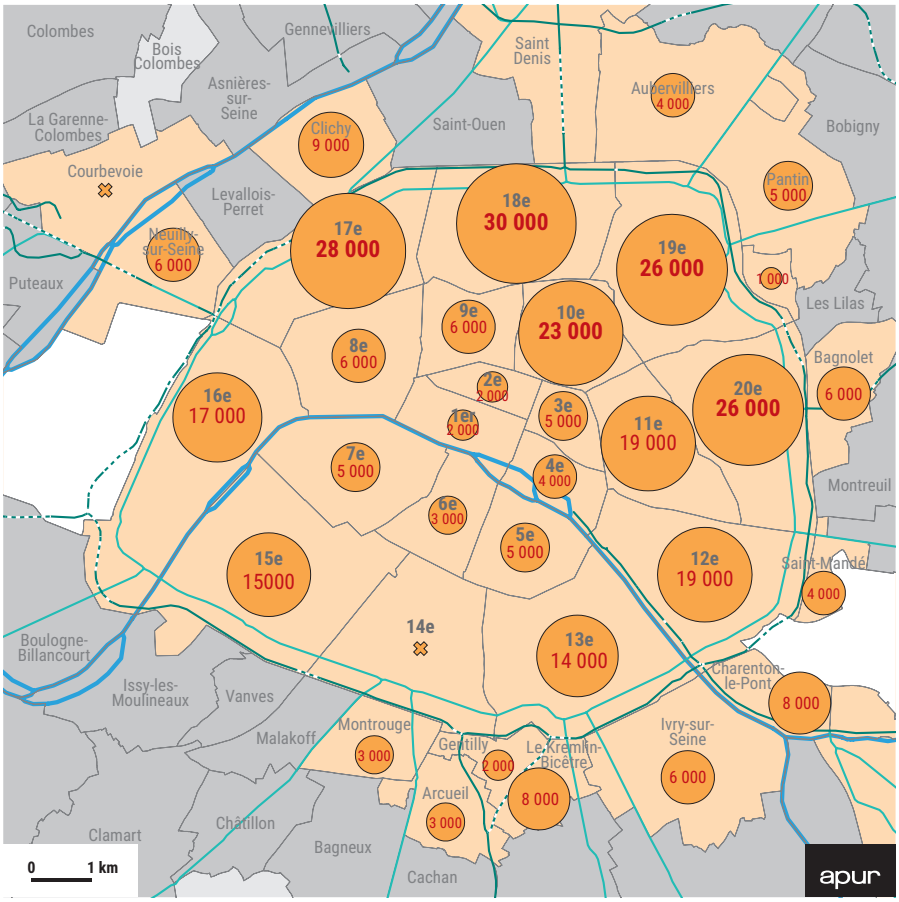
**Nombre d'habitants potentiellement exposés à la pollution au dioxyde d'azote au-dessus de la valeur limite annuelle (40 ug/m³)**

30 000
9 000
1 000
Faible population touchée (<5%)

Dépassement des valeurs limites
Dépassement peu probable
Non dépassement des valeurs limites

Autoroute, périphérique, voie rapide
En surface
Souterrain
Autre voie structurante

Source : Airparif - 2019




# Une diminution de la population exposée au bruit

Le bruit est cause de stress, de problèmes d'audition, de perte de sommeil, de problèmes de concentration. Pour un individu donné, c'est l'accumulation d'exposition à des périodes bruyantes qui est suivie pour mesurer l'impact sanitaire des nuisances sonores. Les sources de bruits les plus suivies sont : le trafic routier, le trafic ferroviaire et le trafic aérien.

Selon une enquête de 2016 réalisée par le CREDOC pour Bruitparif, 62% des parisiens se déclaraient gênés par le bruit à leur domicile, et 33% estimaient que le bruit représentait un risque pour leur santé, 31% des personnes interrogées citant la circulation routière comme première source de bruit.
En 2003, la Ville de Paris a été la première collectivité française à publier une carte du bruit routier. En février 2006, elle a adopté un plan de lutte contre le bruit qui contenait un ensemble de mesures concrètes pour lutter contre les pollutions sonores de toutes origines. En 2015, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) amplifiait les actions menées pour réduire à la source les bruits routiers et la prise en compte de l'environnement sonore dans les politiques d'urbanisme et de construction, permettant de réduire entre 2015 et 2020 de 2 dB(A) les bruits dans l'environnement, par la baisse des débits de véhicules et des vitesses en lien avec le développement de zones 30. Cette baisse devrait se poursuivre puisque la Ville de Paris, en complément des actions portées par la Métropole, a élaboré, pour la période 2021-2026, un plan d'amélioration de l'environnement sonore intégrant à la fois le bruit dans l'environnement et le bruit dit de voi-

sinage dans l'espace public. Les gains réalisables par la mise en œuvre de ce nouveau plan d'amélioration de l'environnement sonore devraient être de l'ordre de 1 à 4 dB pour les bruits issus des transports.

Le diagnostic de 2015 réalisé sur la base des cartes de bruits évaluait ainsi à 231 000 le nombre de parisiens résidant dans un environnement sonore bruyant (indice Lden supérieur à 68 dB(A)), et à 109 000 le nombre de personnes résidant dans un environnement sonore nocturne bruyant (indice Ln supérieur à 62 dB(A)). Si la méthodologie d'évaluation des personnes exposées au-delà des seuils a évolué entre 2015 et 2021, rendant les comparaisons plus délicates, on estime toutefois que le nombre de personnes en dépassement des valeurs limites serait, à méthodologie constante, de 100 994 pour le Lden et de 38 174 pour le Ln en 2021, soit des baisses respectives de 56,2% et 65% du nombre de personnes surexposées sur la période.

En considérant la nouvelle méthodologie de comptabilité plus précise pour le bruit routier, ce ne sont plus qu'environ 20 000 personnes qui seraient vraiment exposées en 2020 aux bruits routiers et ferroviaires le jour (indice Lden supérieur à 68 dB(A) pour 1% des parisiens) et environ 10 000 la nuit (Indice Ln supérieur à 62 dB(a)).

Toutefois, la prise en compte des valeurs recommandées par l'OMS nuance le tableau puisque ce sont alors près de 920 000 parisiens, soit 43% de la population parisienne, qui sont exposées à des valeurs supérieures (indice Lden supérieur à 55 dB(A) en considérant le bruit routier diurne. La nuit, 1 240 000 parisiens (58% de la population) bénéficient d'un environnement non conforme aux recommandations de l'OMS (Indice Ln supérieur à 45 dB(a)). Les 15e et 18e arrondissements sont particulièrement exposés.

Selon Bruitparif, cette exposition équivalait en 2019 à la perte de 8,5 mois de vie en bonne santé pour les Parisiens.

Enfin, le bruit aérien ne génère pas de pollution sonore sur le territoire parisien.

L'exposition à la fois à une mauvaise qualité de l'air et à des niveaux de bruit routier élevés concerne ainsi logiquement les mêmes secteurs, situés à proximité des principales infrastructures routières, comme le montre la carte ci-contre.

**BRUITS CUMULÉS DES TRANSPORTS ROUTIERS, FERROVIAIRES ET AÉRIENS SUR UNE JOURNÉE COMPLÈTE (INDICATEUR LDEN)**

Source : Bruitparif

**NIVEAUX DE POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE ET DE BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT PARISIEN**

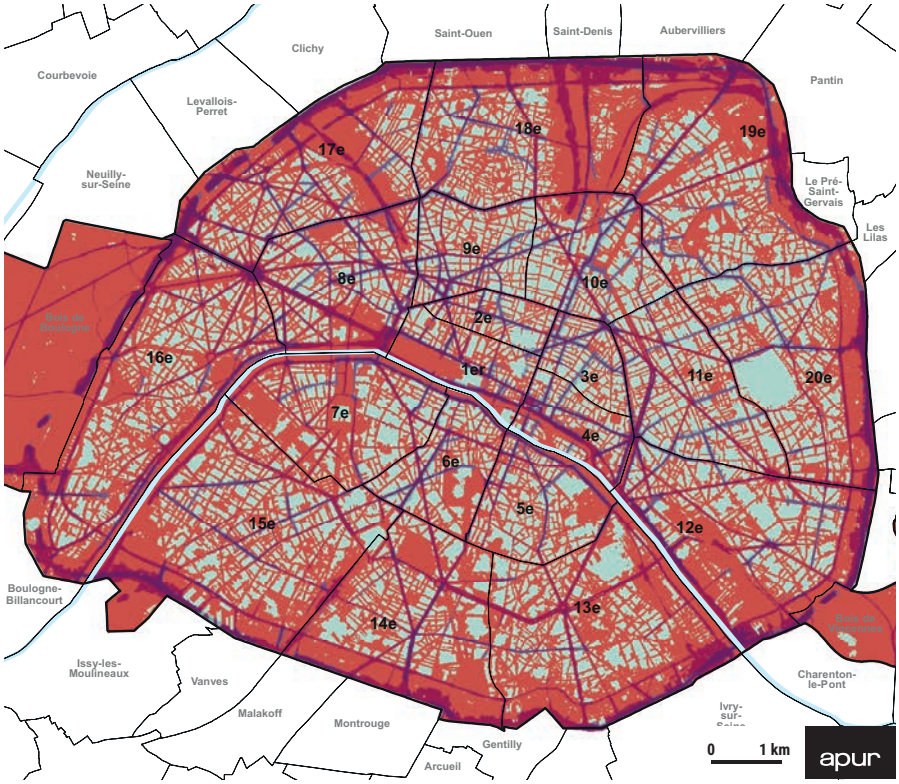
**Indicateur air-bruit**

| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 ≤ Air | 6 | | | | | | |
| 1,25 ≤ Air < 2 | 5 | | | | | | |
| 1 ≤ Air < 1,25 | 4 | | | | | | |
| 0,75 ≤ Air < 1 | 3 | | | | | | |
| 0,50 ≤ Air < 0,75 | 2 | | | | | | |
| 0 ≤ Air < 0,50 | 1 | | | | | | |
| **Classes** | | Bruit < 40 dB (A) | 40 ≤ Bruit < 50 | 50 ≤ Bruit < 60 | 60 ≤ Bruit < 70 | 70 ≤ Bruit < 80 | 80 dB (A) ≤ Bruit |

*Pour la qualité de l'air, un indicateur multiexposition à la pollution atmosphérique (non réglementaire) est construit pour les 3 polluants suivant : $NO_2$, $PM_{10}$, $PM_{2,5}$.*

*L'indicateur de bruit est l'indicateur Lden dit «Miedema» (prise en compte de la gêne plus ou moins importante en fonction de la source du bruit) pour trois sources de bruit environnemental : route, fer, aéronefs.*

Sources : Airparif, Bruitparif




# D'autres risques/contraintes auxquels Paris doit continuer à se préparer

## Un risque Inondation élevé

La Seine a été historiquement aménagée pour étendre les possibilités de navigation et limiter les inondations, mais ce risque reste d'actualité comme nous l'ont rappelé les récentes crues de 2016 et 2018. Plus localement, la saturation des réseaux d'assainissement peut aussi conduire à des inondations par débordement en surface.

Le risque d'inondation par débordement est le principal risque naturel auquel est exposé le territoire parisien. En raison d'abord de l'importance et de la concentration humaine et des activités économiques, ce sont plus de 100 000 logements, mais aussi des emplois, de nombreux établissements, ainsi que certains des grands équipements et des réseaux structurants (électricité, chaleur, froid, gaz, transports urbains, télécommunication, eau et assainissement, déchets) qui sont exposés à une crue majeure d'occurrence centennale de la Seine et de la Marne (type 1910), ce d'autant plus que ces éléments sont largement interdépendants et aussi essentiels au fonctionnement de la ville.

S'agissant du risque inondation par crue de la Seine, Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de Paris, approuvé en 2003 et révisé en 2007, retient comme aléa les niveaux d'eau de la crue centennale de janvier 1910 (plus hautes eaux connues), par débordement direct de la Seine et par ses principales résurgences (rive droite). 20,6 % du territoire parisien est ainsi exposé. Seuls les 14e, 17e, 18e, 19e et 20e arrondissements et le bois de Vincennes sont hors zone

d'aléa. La stratégie locale de gestion des risques d'inondation pour le Territoire à Risques Importants d'Inondation (TRI) de la « métropole francilienne », a été adoptée en décembre 2016. Elle concrétise la stratégie définie par les acteurs locaux pour gérer le risque d'inondation et identifie 3 niveaux de risques : une crue fréquente, d'occurrence tous les 10 à 30 ans qui impacterait environ 320 habitants et autour de 1000 emplois à Paris ; une crue moyenne correspondant à la crue de 1910 et donc au PPRI de Paris qui impacterait 160 000 et 270 000 habitants, et entre 350 000 et 480 000 emplois sur le territoire parisien ; et une crue extrême, une crue théorique d'ordre millénal, aucun évènement historique connu ne pouvant servir de base. Cette dernière crue à faible probabilité impacterait 490 000 habitants et entre 740 000 et 1 050 000 emplois.

Les dommages directs et indirects d'une crue majeure peuvent donc être considérables même si les quatre grands lacs réservoirs en amont de Paris (plus de 830 millions de $m^3$ de stockage) contribuent à écrêter les crues en hiver. La crue de mai-juin 2016 se distingue des épisodes précédents et marque une évolution peu compatible avec les réserves des grands lacs, pleines en fin de printemps pour assurer le soutien d'étiage en été.

Au-delà des conséquences matérielles sur les biens exposés, une crue majeure serait à l'origine d'une crise globale et durable qui pourrait s'étendre sur une période de plusieurs mois en intégrant la gestion de la post-crise et la réparation des dommages. La vie quotidienne d'une grande partie de la population, le fonctionnement des activités économiques et des services publics seraient profondément perturbés par des dysfonctionnements, voire l'arrêt total des

**EAUX SOUTERRAINES, ALÉA D'INONDATION**

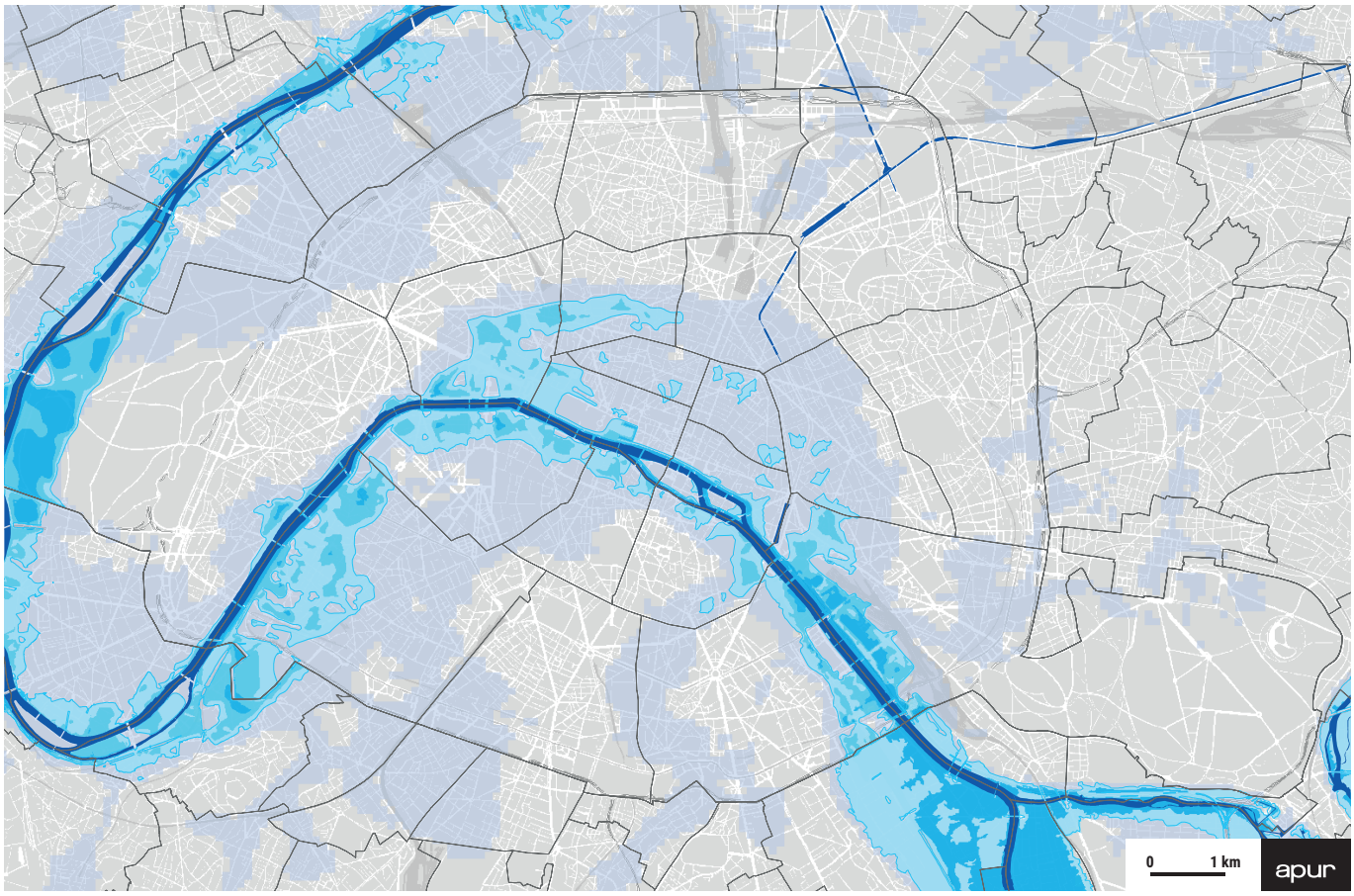
**Risques naturels**

PPRI :

- Submersion inférieure à 1 m
- Submersion comprise entre 1 et 2 m
- Submersion supérieure à 2 m

- Nappe sub-affleurante

Sources : DRIEA, DRIEE,CG94



réseaux et des services urbains, dont les répercussions dépasseraient largement les seules zones inondées. En conséquence, le coût induit par les dommages directs et indirects serait considérable.

Le risque de ruissellement associé à celui de débordement des réseaux d'eaux pluviales et unitaires est accru sur les surfaces en pente. L'évolution du climat à l'échelle locale (effet d'îlot de chaleur) et globale (réchauffement), a aussi tendance à accroître la fréquence et l'intensité des orages d'été, le volume de pluie devant légèrement augmenter alors que le nombre de jours de pluie va diminuer. Le ruissellement pluvial contribue aussi à dégrader le traitement des eaux usées par temps de pluie, avec pour conséquence la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques. Favoriser la gestion locale des eaux de pluie, à l'image du plan Parispluie, contribue à limiter ce risque. De ce fait, la gestion locale des eaux pluviales peut à la fois limiter le risque d'inondation par ruissellement pour des faibles pluies et s'inscrire dans une politique de meilleure gestion de la ressource en eau.

## Sécheresse

L'évolution du climat accroit le risque de sécheresse sur le territoire parisien avec à la fois une augmentation de l'évaporation (+16 % d'ici 2050, +23 % d'ici 2030), et une diminution du débit des cours d'eau (estimée de -10 à -30 % conduisant à une moindre recharge des nappes phréatiques (-10 % d'ici 2070-2100), mais aussi la diminution de la fréquence des épisodes pluvieux rendant les sols plus compacts et limitant l'infiltration de l'eau.

## Grand froid

En revanche, le grand froid constitue à Paris un risque moyen avec un nombre de jours de gel qui devrait passer de 19 en 2010 à 14 en 2080.

## Tempête

Les données de Météo-France montrent sur la période 1980-2018 une baisse progressive des tempêtes en ile de France avec une moyenne de 3 à 4 tempêtes annuelles dans les années 1980, chiffre ramené à moins de 2 au cours des années 2000 et 2010. Les changements climatiques ne devraient pas entrainer d'évolutions sensibles sur la nature et la fréquence des tempêtes. Néanmoins, les tempêtes constituent un risque avéré.

## Eaux souterraines

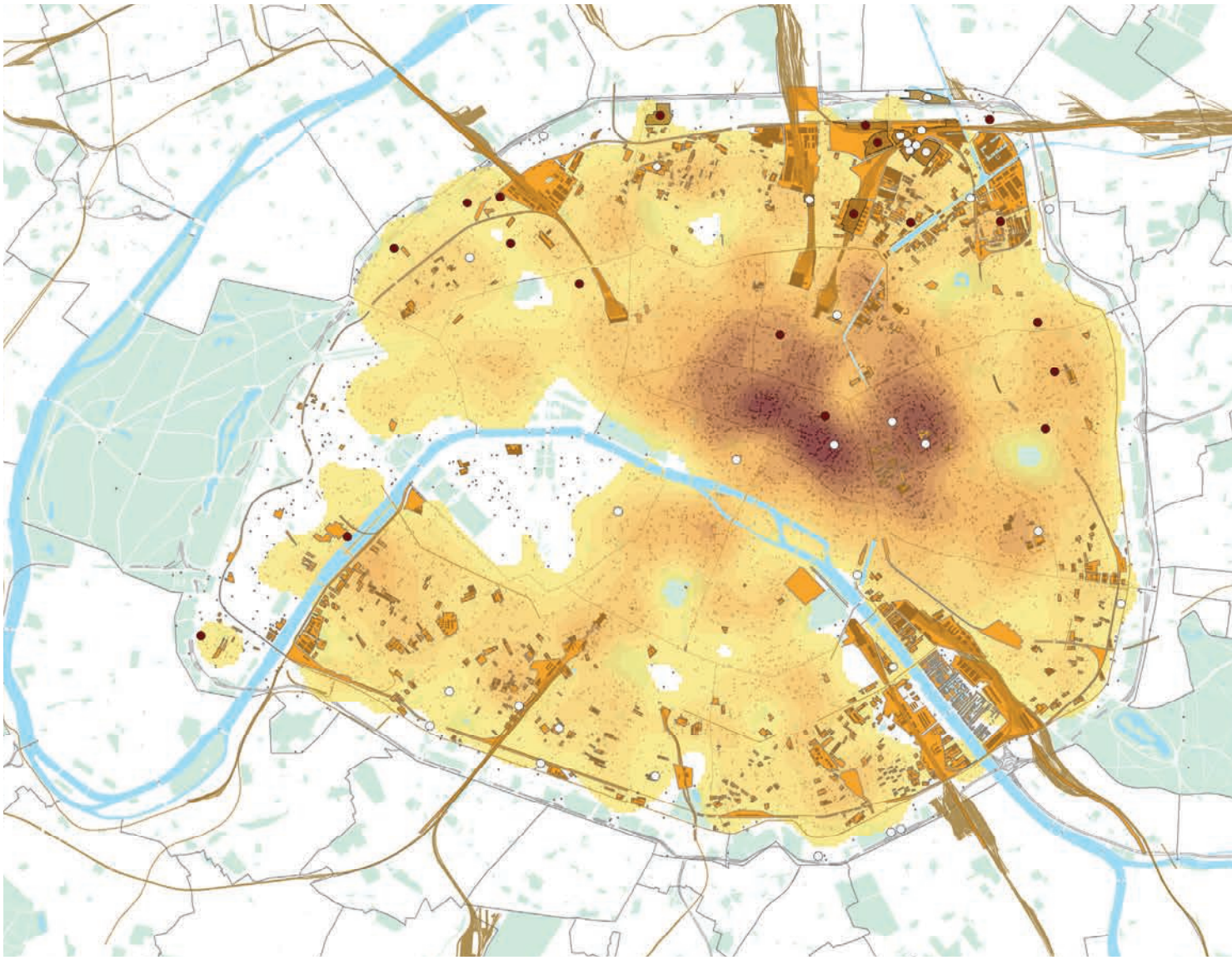
En dehors des deux nappes perchées sur les buttes de Belleville et Montmartre et de la nappe alluviale, quatre couches d'eau sont présentes dans les formations géologiques de Paris (Bartonien, Lutécien, Yprésien supérieur et inférieur). Au-delà, la nappe profonde de l'Albien (600 m) forme une réserve d'eau de grande qualité préservée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Elle alimente trois fontaines dans Paris (13e, 16e, 18e arrondissements). Des installations géothermiques, profondes ou de surface, sont aussi liées aux nappes.

Depuis près de deux siècles, le niveau des nappes sous Paris a fortement évolué. Si avec l'industrialisation, le fleuve ne drainait plus les nappes pompées, la désindustrialisation a vu leur niveau remonter avant que les grands travaux ne les fassent à nouveau baisser dans le centre de Paris (RER, métro, parkings, etc.). Ces variations et les mouvements d'eau générés induisent des effets importants (inondation d'ouvrages souterrains, mouvement de sol, dégradation des fondations, rejets de pompages permanents…). 330 piézomètres permettent à l'IGC de surveiller le niveau des nappes à Paris et les risques de dissolution de gypse antéludien, surtout dans le nord de Paris.

Actuellement, le niveau de la nappe phréatique est stabilisé à un niveau bas (10 à 15 mètres en moyenne, 35 m de profondeur localement).

## Pollution des sols

Au fil de son histoire, Paris a abrité de nombreuses activités artisanales ou industrielles polluantes dont les résidus imprègnent encore, par endroits, le sol parisien. Les activités artisanales initialement localisées dans le centre de Paris (comme la tannerie, l'équarrissage ou la fonderie) ont laissé progressivement place aux activités industrielles au XIX$^{e}$ siècle (comme la production de gaz ou de goudron), souvent situées à proximité des emprises ferroviaires des arrondissements périphériques. Le passé artisanal et industriel a été étudié par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) qui a compilé dans le fichier BASIAS la totalité des activités passées connues à ce jour. Ce fichier montre qu'une grande partie du territoire a pu accueillir des activités polluantes. Le fichier BASOL, également établi par le BRGM, recense des analyses ponctuelles de polluants de sols réalisées, notamment, lors de projets d'aménagements. Ces sondages ont entraîné des actions de dépollution afin de rendre les sites compatibles avec leurs futurs modes d'occupation.



© Documentation Française

Vue des Gazomètres - Porte d'Aubervilliers, 1975, Paris 18e

## LA POLLUTION DES SOLS

- Ancienne emprise industrielle
- Ancien entrepôt
- Site dépollué et/ou présentant des niveaux de pollution compatibles avec les usages actuels du site (BASOL)
- Site nécessitant un suivi de la pollution et/ou une action de dépollution (BASOL)
- Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Densité croissante de présence d'anciens sites industriels et d'activités de services (BASIAS)

Sources : APUR, BRGM, DRIEE

# 7.5 Un territoire en situation de dépendance en ressources

Paris est de fait un territoire dépendant de son hinterland, dont le périmètre peut varier de quelques centaines de km à l'ensemble de la planète selon les ressources concernées, pour répondre à l'ensemble de ses besoins, qu'il s'agisse de se fournir en ressources ou de pourvoir au traitement de ses déchets (solides, organiques, eaux usées par exemple).

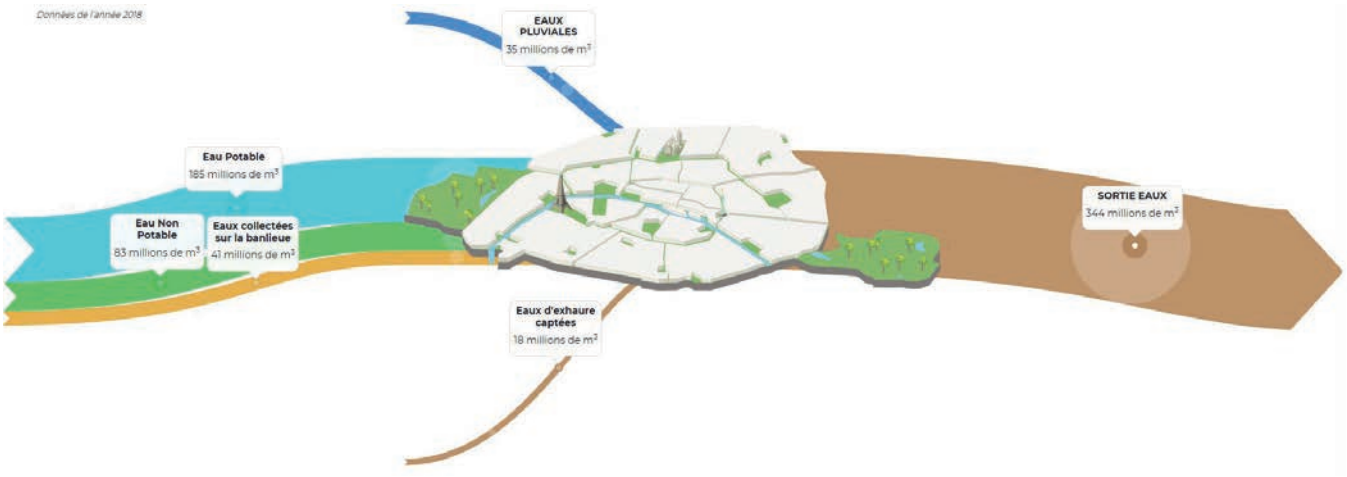
## Les eaux

Aujourd'hui, Paris n'est pas confronté au stress hydrique et à la rareté de la ressource en eau en dehors de périodes de forte chaleur, et la Ville s'est déjà engagée dans une gestion économe de la ressource et une préservation des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

Paris et la métropole sont soumis à une forte pression sur la ressource pour l'alimentation **en eau potable** dont il s'agit d'assurer l'approvisionnement, de gérer la baisse des consommations tout en répondant à de nouveaux besoins. Paris sécurise et optimise ses prélèvements en diversifiant ses ressources pour la production d'eau potable (entre eaux de surface et souterraine). L'adaptation de la gestion des lacs réservoirs du bassin de la Seine constitue aussi un levier d'action (programme de recherche ClimAware, EPTB Grands Lacs).

Le schéma ci-dessous illustre la dépendance du territoire parisien concernant les eaux, qu'il s'agisse de l'alimentation en eau potable ou non potable à l'amont, mais aussi à l'aval pour le traitement de ses eaux usées.

L'approvisionnement d'eau potable à Paris provient de territoires périphériques, souvent lointains. Il s'équilibre entre eaux souterraines, issues d'émergences naturelles (sources et puits) situées dans un rayon de 150 Km, et eaux de surface prélevées dans la Seine et la Marne. Ces eaux sont acheminées aux centres de traitement par 470 km d'aqueducs pour produire en moyenne en 2019, 504 700 $m^3$/j dans ses sept usines de traitement, qui seront stockées dans cinq réservoirs principaux, et/ou distribuées par 1 993 km de canalisations. Si les infrastructures d'adduction en eau de l'agglomération parisienne sont à même de répondre aux nouveaux besoins, toutefois la ressource utilisée pour la production d'eau potable est sous tension, que ce soit du point de vue qualitatif, ou quantitatif de façon plus localisée. La ressource superficielle dépend du soutien d'étiage des Grands Lacs de Seine à l'amont du bassin. Les modifications du régime hydrogéologique consécutives aux changements climatiques pourraient modifier le fragile équilibre actuel : baisse des débits des grands axes en été, diminution de l'alimentation des cours d'eau par les nappes, augmentation saisonnière des besoins en particulier pour l'irrigation, hausse des températures et de l'évapotranspiration, besoins nouveaux liés à l'adaptation aux changements climatiques…




Source : Mairie de Paris - Metabolisme urbain de Paris

Le réseau d'eau non potable est quant à lui alimenté essentiellement par des eaux de surface provenant de l'Ourcq mais aussi de la Seine et de la Marne.

De manière encore marginale, des ressources locales comme les eaux d'exhaure ou les eaux pluviales peuvent compléter ce cocktail d'eau.

# L'énergie

Le territoire parisien se caractérise par une très forte dépendance énergétique avec, en 2020, 93,2 % de l'énergie consommée produite ailleurs et acheminée par les grands réseaux d'électricité et de gaz et, dans une moindre mesure, par le réseau de chaleur dont la production est pour plus de 90 % localisée en petite couronne.

Cette dépendance se conjugue à différentes échelles : à l'échelle mondiale pour ce qui concerne les importations de gaz ou de pétrole, à l'échelle nationale pour la production d'électricité, et même à l'échelle métropolitaine avec la production de chaleur dans les installations de valorisation énergétique des déchets du Syctom implantées à St-Ouen, Ivry/Seine et Issy-les-Moulineaux.

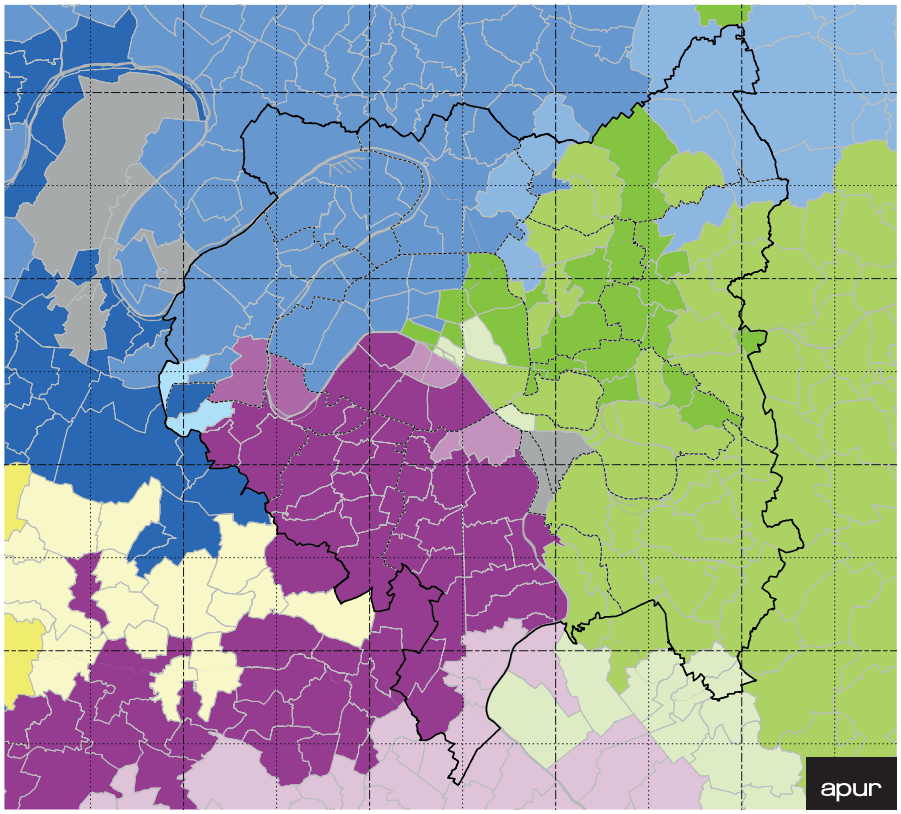
Aujourd'hui, les installations productrices d'énergie installées sur le territoire parisien sont les sites de production de chaleur de la CPCU (centrales gaz/biocombustibles de Bercy, Grenelle, Vaugirard et exploitations géothermiques de Paris Nord Est, et des Batignolles), ainsi que les installations diffuses de production d'énergie photovoltaïques et solaires thermiques, ou encore les productions à partir de la ressource géothermique de minime importance (sur sonde ou sur nappe) ou autres énergies fatales.

La carte illustre la diversité d'origine de l'électricité. Ceux-ci sont produits dans les centrales nucléaires situées en bord de Loire (en violet : Saint-Laurent, Dampierre, Belleville), dans celles situées sur le littoral de la Manche (en bleu : Penly, Panuel) ou encore sur la Seine amont (en vert : Nogent). Ce cocktail de différentes sources de production disponibles est l'un des éléments de la robustesse du réseau électrique, cette organisation ayant la capacité d'évoluer pour s'adapter aux besoins et contraintes diverses.

Pour amoindrir la dépendance extérieure, l'un des objectifs du plan climat, l'évolution des réseaux et de leurs ressources énergétiques constitue une piste d'action, avec en particulier l'essor des ressources locales d'énergie renouvelable ou de récupération (ENR&R), le développement des réseaux de chaleur et de froid au travers notamment de la densification des raccordements « au pied du réseau », de l'extension des réseaux, du développement de boucles d'eau chaude ou boucles basses température en particulier dans les secteurs d'aménagement.

**PARC DES CENTRALES NUCLÉAIRES**

Source : Apur




**ORIGINE DE L'ELECTRICITÉ CONSOMMÉE DANS LA MGP**

**Desserte en électricité des communes**
**2 centrales nucléaires prépondérantes :**
**1re source + 2e source**

- Belleville + Dampierre (+ autres)
- Belleville + Nogent (+ autres)
- Belleville + Paluel (+ autres)
- Belleville + Saint-Laurent (+ autres)
- Dampierre + Belleville (+ autres)
- Nogent + Belleville (+ autres)
- Nogent + Dampierre (+ autres)
- Nogent + Paluel (+ autres)
- Paluel + Belleville (+ autres)
- Paluel + Nogent (+ autres)
- Paluel + Penly (+ autres)
- Paluel + Saint-Laurent (+ autres)
- Saint-Laurent + Belleville (+ autres)
- Saint-Laurent + Paluel (+ autres)
- Autres sources de production

N.B. : sur chacunes des communes d'autres sources peuvent intervenir (Nucléaire, Hydroélectricité, Gaz, Bioénergie, Éolien, PV)

Sources : RTE, Apur

# Les matériaux du BTP

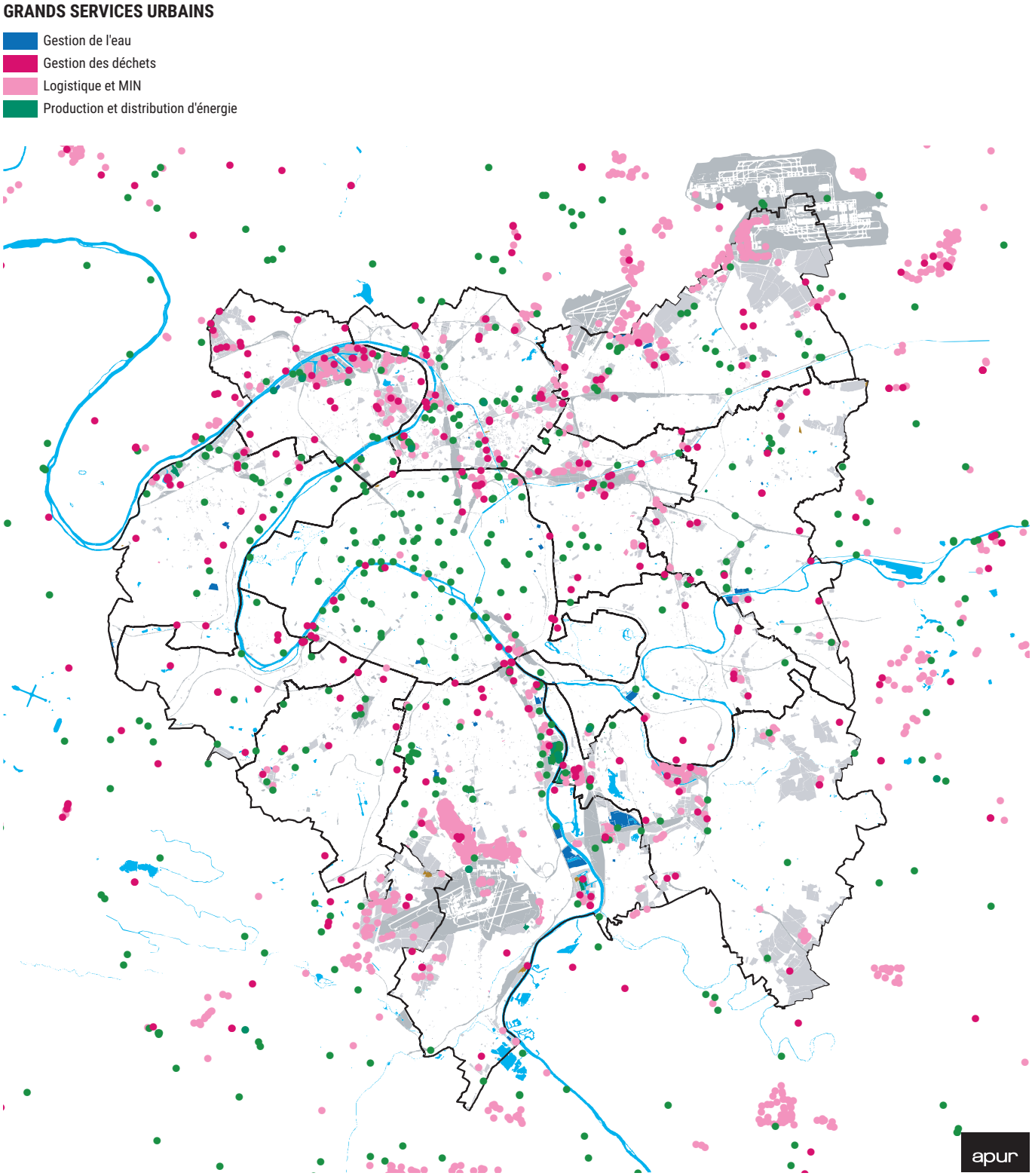
Paris, et au-delà la Métropole, se caractérisent aussi par sa dépendance forte vis-à-vis de l'extérieur sur le sujet des granulats qui constituent 75 % du béton. Les besoins sont très orientés vers les sables, alluvions et granulats naturels pour répondre aux exigences de qualité de la construction béton.

La part de transport des granulats par la route prédomine avec 59 % en Ile-de-France, compte tenu du réseau de voies navigables existant. Néanmoins, la voie d'eau compte pour 28 % du transport, le mode ferroviaire concerne 13 % des trajets et compte pour une faible part des tonnages consommés dans la région. La massification du transport fluvial ou ferré des matériaux est un enjeu, notamment si les importations en provenance d'autres territoires augmentent. Cela souligne l'importance de la localisation des sites dédiés à proximité de la Seine ou des canaux à Paris, où on recense 7 des 8 centrales à béton fixe parisiennes.

Sur la période 2020-2030, on estime en effet à Paris que 7,5 millions de m² devraient être à construire ou à rénover correspondant à 2,9 à 3,3 millions de m³ de béton à produire en fonction du recours au bois ou non, avec des besoins de diversification des matériaux qui posent plusieurs questions sur les filières de production des matériaux de recyclage et de réemploi et leurs lieux d'exercice. La diversification des matériaux utilisés sur le territoire, avec notamment les produits biosourcés et matériaux alternatifs issus des carrières, de la biomasse (bois d'œuvre, produits d'isolation…), et du réemploi qui présentent des atouts certains vis-à-vis des changements climatiques notamment, passe par l'utilisation du bois d'œuvre pour la construction neuve, de produits agro-sourcés pour l'isolation des bâtiments, ou de matériaux issus du réemploi/recyclage si les conditions techniques le permettent.

# Les grands services urbains

La dépendance du territoire touche aussi la plupart des grands services urbains, qu'il s'agisse de traitement des déchets, des eaux, du système logistique mais aussi du système logistique, voire alimentaire dont une grande partie est située hors Paris comme l'illustre la carte suivante qui représente les lieux dédiés à ces fonctions à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.



© Apur – David Boureau

Baignade dans les fontaines des jardins du Trocadéro, Paris 16e

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Les émissions de gaz à effet de serre mondiales anthropiques qui ont eu lieu depuis la révolution industrielle sont la cause d'un changement climatique d'ores et déjà visible. La tendance actuelle globale des émissions est d'épouser les trajectoires d'émissions qui conduisent à une élévation supérieure à 3°C à la fin du siècle. Les différentes simulations menées soulignent l'aggravation des épisodes de chaleur dont l'intensité et la durée devraient augmenter au cours des prochaines décennies, les pluies violentes et les orages seront en hausse ; des sécheresses et des tensions sur l'usage de la ressource en eau sont aussi à prévoir. Ces évolutions climatiques, sans précédent sur une période de seulement quelques décennies, soulignent la nécessité d'adapter la ville.

Les canicules, de plus en plus fréquentes constituent une question de santé publique prioritaire pour Paris. En raison du phénomène îlot de chaleur urbain, les climats des villes sont plus chauds que ceux des zones naturelles avoisinantes. Cette réalité climatique de l'îlot de chaleur urbain est due à plusieurs facteurs très présents à Paris : la minéralisation des sols, qui emmagasinent le rayonnement solaire en journée et le restitue la nuit sous forme de chaleur, la forme des bâtiments qui empêche les sols de rafraichir la nuit, les consommations d'énergie propres aux activités humaines qui sont sources d'émissions de chaleur. Lorsque ces éléments se cumulent en certains lieux, l'effet d'îlot de chaleur urbain est alors particulièrement marqué.

A l'inverse la présence de végétation, encore trop rare, permet le rafraichissement de l'air ambiant grâce au phénomène d'évapotranspiration (vaporisation de l'eau par les végétaux), ceci à condition que les sols soient suffisamment humides et que l'écosystème dans lequel se trouve le végétal soit suffisamment fonctionnel, ce qui nécessite une bonne qualité biologique des sols. La présence d'eau dans la ville, notamment de la Seine et des canaux, participe à tempérer l'ICU ainsi que la topographie de la ville qui joue un grand rôle car les zones en pentes ou proches du lit d'un fleuve sont généralement aérées par des brises thermiques nocturnes capables de modérer ponctuellement l'ICU.

Urbanisés sur le temps long, les sols et sous-sols de Paris sont largement anthropisés. La part de surfaces perméables est estimée pour l'ensemble du territoire parisien (hors bois) à environ 16% du territoire parisien. Les surfaces perméables représentent 20% des seules parcelles et 5% de l'espace public. Le plan ParisPluie, plan de zonage pluvial parisien adopté en 2018, vise à développer la capacité à gérer localement une partie des eaux pluviales, par désimperméabilisation ou autre système de déconnexion, pour réduire la sollicitation du système d'assainissement, valoriser la ressource et lutter contre les effets du changement climatique.

La pollution de l'air et les nuisances sonores, malgré des améliorations sensibles ces dernières années liées aux politiques mises en œuvre (redistribution de l'espace public en faveur des mobilités actives, Zone à Faible Emission-mobilité, abaissement de la vitesse limite en particulier) constituent aujourd'hui encore des risques environnementaux importants à Paris, tout comme le risque accru de sécheresse et le risque d'inondation.

La Halle Pajol, Paris 18e

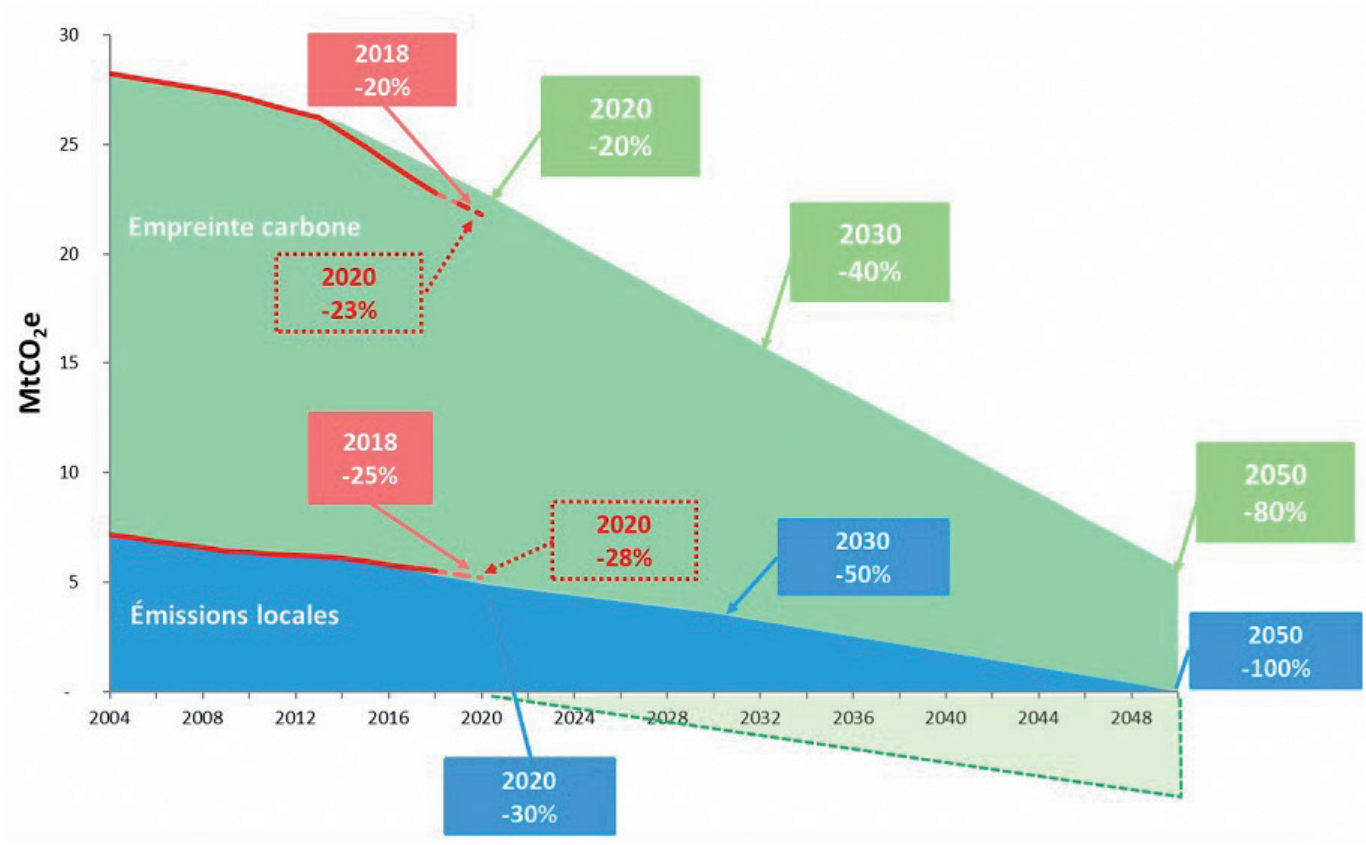
# 8. PARIS, ENGAGÉE VERS LE 0 CARBONE EN 2050

© Apur - David Boureau

# 8.1 Les objectifs du PCAET

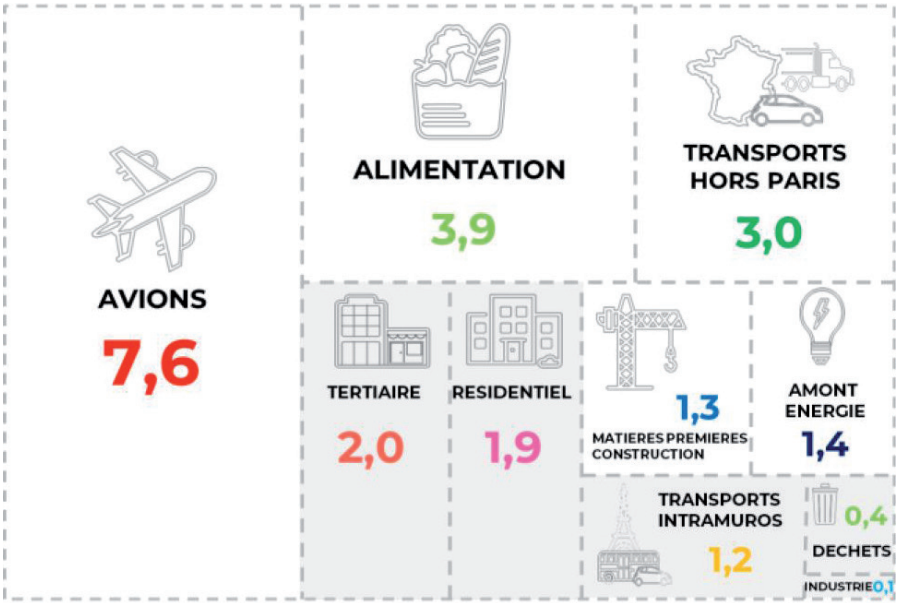
Paris, dans son dernier plan climat air énergie voté en 2018, a confirmé sa volonté de devenir une ville durable et résiliente, neutre en carbone à l'horizon 2050. A cet effet, d'ici 2030, les consommations d'énergie devront être inférieures de 35 % à ce qu'elles étaient en 2004, la part des énergies renouvelables et de récupération devront représenter 45 % de la consommation, dont 10 % produit localement. A cette date, Paris sera un territoire « zéro » carburant fossile et fioul domestique, et la qualité de l'air respectera les recommandations de l'OMS. Ceci conduira à une réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre et de 40 % de l'empreinte carbone du territoire parisien. En 2050, les consommations énergétiques seront alors divisées par 2, l'énergie consommée étant à 100 % renouvelable dont 20 % produit sur le territoire parisien, pour permettre l'atteinte de la neutralité carbone tout en assurant la résilience climatique de Paris.

**LA TRAJECTOIRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE**

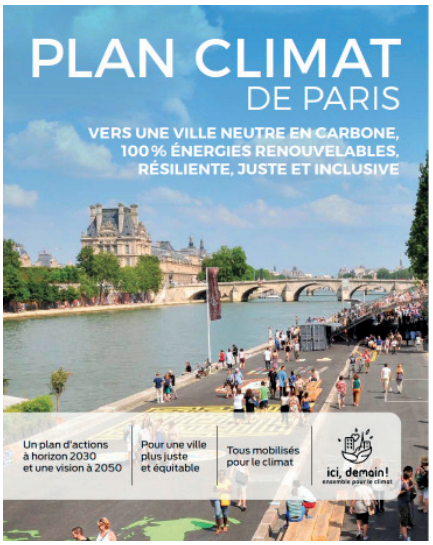



Sources : Plan climat de Paris

**EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DE PARIS 2018 (22,7 $MtCO_2e$)**




Sources : Plan climat de Paris




Le bilan carbone du territoire parisien réalisé pour l'année 2018 montre un niveau d'émissions intramuros (postes grisés sur le graphique du bilan carbone) de l'ordre de 5,5 millions de tonne d'équivalent $CO_2$ dont 71 % correspond aux émissions du cadre bâti tertiaire ou résidentiel, 22 % aux transports intramuros et 7 % aux déchets et -marginalement- à l'industrie. L'ensemble des autres émissions extramuros correspondant à 17,2 millions de tonnes pour une empreinte globale de 22,7 millions de tonne, soit une empreinte globale en diminution de l'ordre de 20 % par rapport à 2004, les émissions intra-muros diminuant de 25 % sur la même période.

Cette transition initiée dès le premier plan climat de Paris voté en 2007 a donc déjà produit certains résultats qu'il s'agisse de la rénovation du cadre bâti qui constitue un sujet majeur, mais aussi de la production d'énergie de l'optimisation des réseaux, ou du développement de l'ensemble des espaces nécessaires à cette transition.

Le nouveau Plan Climat Air Energie parisien dont la révision a été lancée en 2022 devrait s'inscrire dans le prolongement du précédent avec l'élaboration d'un plan d'actions opérationnel à 2030 pour accélérer la transition et ainsi faciliter l'atteinte des objectifs fixés aux horizons 2030 et 2050.

# 8.2 La consommation d'énergie du bâti parisien

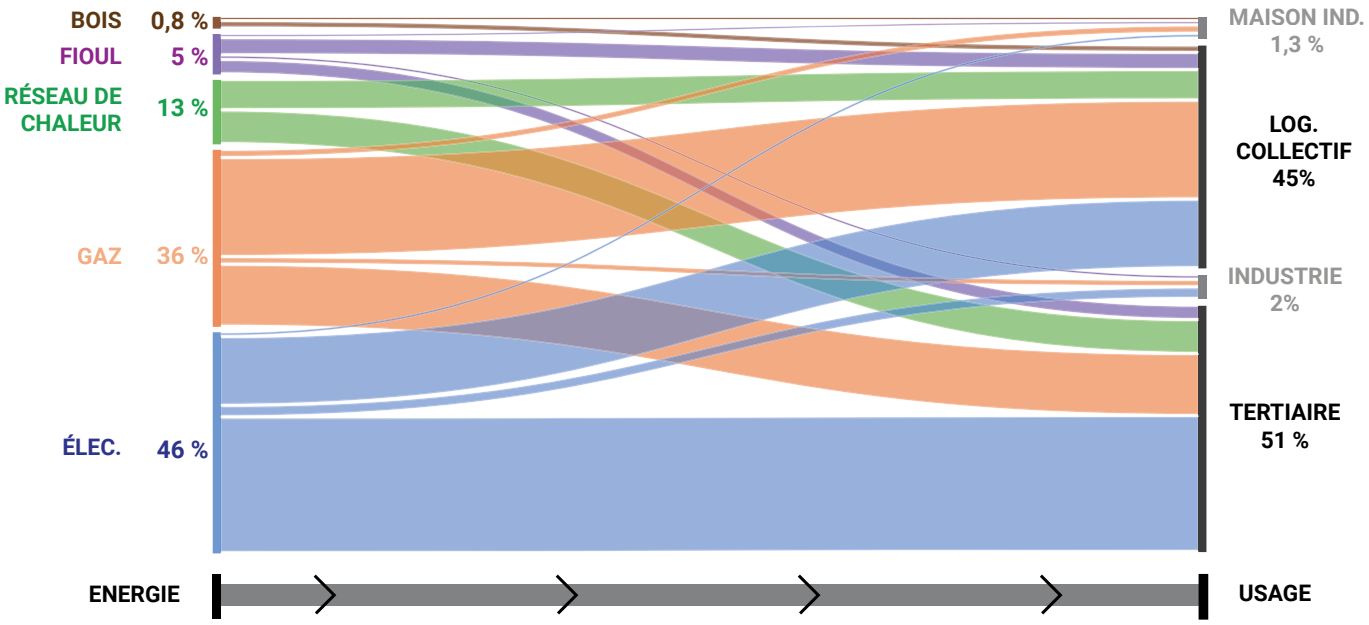
## Les consommations actuelles du bâti

À Paris la consommation totale d'énergie est de 31,7TWh (Energif-ROSE, 2019, à climat normal). Le résidentiel représente 41%, le tertiaire 46 %, le transport routier 11 % et l'industrie 2 %.

La consommation d'énergie finale des bâtiments parisiens s'élève à 28,2 TWh en 2019, soit 88 % de l'ensemble des consommations d'énergie. Par rapport à 2004, les consommations de 2019 ont déjà été réduites de près de 20 %.

L'énergie consommée par les bâtiments parisiens assure les besoins en chauffage (54 % de la consommation), en eau chaude sanitaire (12 %), en cuisson et autres usages (34 %) du résidentiel, du tertiaire et de l'industrie.
La géographie de l'usage des différentes énergies dépend beaucoup du mode de chauffage retenu. L'électricité, indispensable partout, représente la première énergie consommée (45 %), en particulier dans le tertiaire avec 60 % de la consommation du secteur en lien avec le poids de certains usages (éclairage, équipements informatiques, climatisation). En deuxième position (37 %), le gaz est la première énergie consommée (48 %) dans le secteur résidentiel. On retrouve ensuite le chauffage urbain (13 %), puis le fioul de moins en moins présent sur le territoire (5 %).

**FLUX DES ÉNERGIES CONSOMMÉES DANS PARIS EN 2019 – 28,2 TWh**
**(à climat normal et hors transports routiers)**




Sources : Apur, ENERGIF-V5 (septembre 2022), AIRPARIF aout 2022, Institut Paris Région, IGN

# La réhabilitation thermique du bâti parisien

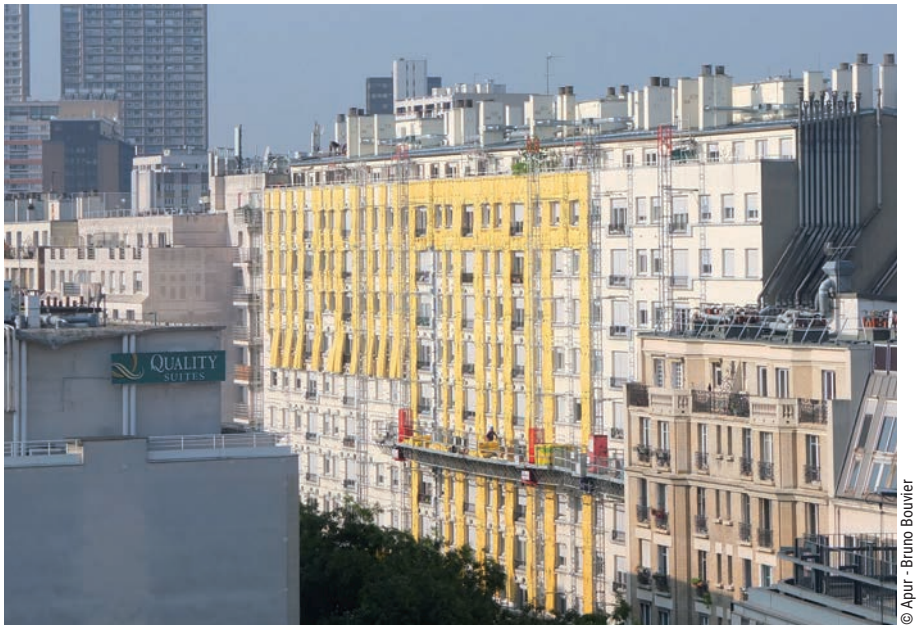
L'amélioration de la performance thermique des logements parisiens est un levier majeur pour faire baisser la consommation énergétique du bâti parisien avec des conséquences sur le plan économique par la baisse de facture énergétique des ménages parisiens, sur le plan écologique pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et enfin sur le plan social pour améliorer le confort des logements et lutter contre la précarité énergétique.

Le bâti parisien est hétérogène, ses caractéristiques thermiques dépendent des techniques employées qui dépendent notamment de sa période de construction.

À Paris, le bâti date pour les deux tiers d'avant 1940 d'où une prédominance de matériaux de construction anciens (pierre calcaire, brique, bois). C'est seulement à partir de 1974, date d'application de la première réglementation thermique faisant suite au choc pétrolier de 1973, que les bâtiments neufs ont été conçus avec des isolations thermiques. On estime que les bâtiments les plus énergivores ont été construits durant la période des 30 glorieuses (entre 1945 et 1975). Ces bâtiments représentent 17 % des 95 millions de m² dédiés au logement. Après 1975 le recours à l'isolation se généralise et se renforce d'années en années au fil des réglementations thermiques des bâtiments : en 1982, 1989, 2000 et 2005.

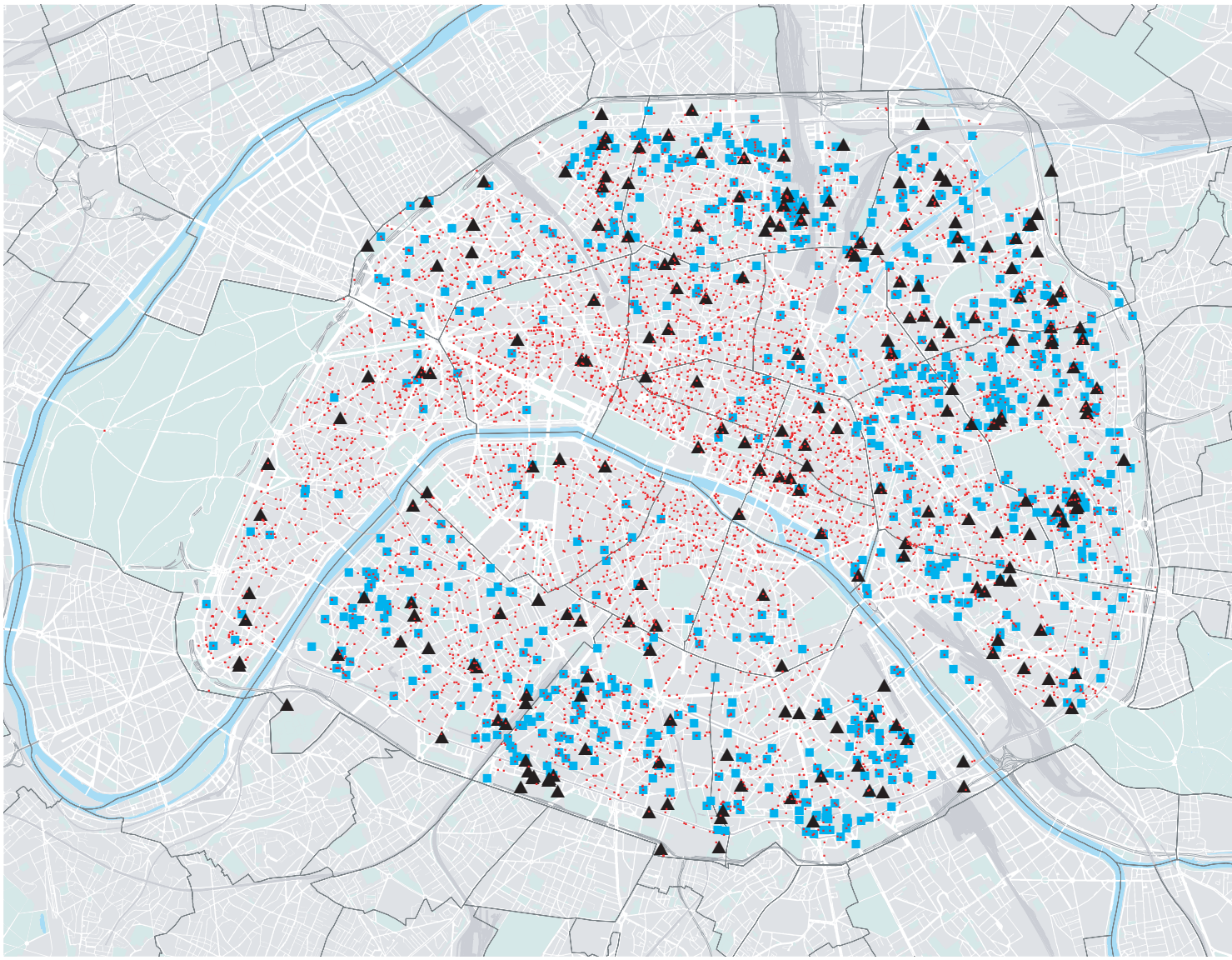
L'examen des autorisations d'urbanisme de 2006 à 2020 permet d'évaluer les travaux constatés depuis 2006 à Paris qui vont du simple changement de menuiseries à des travaux plus conséquents englobant la réfection de chaudières, la modernisation des matériels, l'isolation intérieure ou extérieure des bâtiments, la mise en œuvre de systèmes de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires. Parmi ces travaux seuls peuvent être comptabilisés ceux qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, tels les changements de menuiseries, l'isolation extérieure et l'implantation de panneaux solaires. L'exploitation de ces données permet d'estimer à minima à 150 à 200 le nombre d'opérations d'isolation thermique intérieure ou extérieure réalisées par an, essentiellement dans les arrondissements périphériques là où le bâti énergivore des 30 glorieuses est le plus représenté. Dans les quartiers anciens, les bâtiments font plutôt l'objet de rénovations « au fil de l'eau » incluant le renouvellement des vitrages et le renouvellement de systèmes de chauffage anciens plutôt au profit du gaz et du réseau de chaleur au détriment du fioul pour les installations collectives et plutôt au profit de l'électricité pour les systèmes individuels. En 2017, le fioul reste encore présent sur le territoire en couvrant 6 % des consommations d'énergie.

Le changement des menuiseries est pratiqué sur tout le territoire parisien de façon courante. Ces éléments de second œuvre sont remplacés pour des raisons qui relèvent du confort thermique des logements, de l'acoustique (quand le logement est situé sur un axe bruyant), mais aussi de leur vétusté. Les changements de menuiseries au « fil de l'eau » interviennent de façon régulière et permettent leur remplacement par des menuiseries généralement plus performantes thermiquement, améliorant de façon continue la performance thermique du bâti parisien.



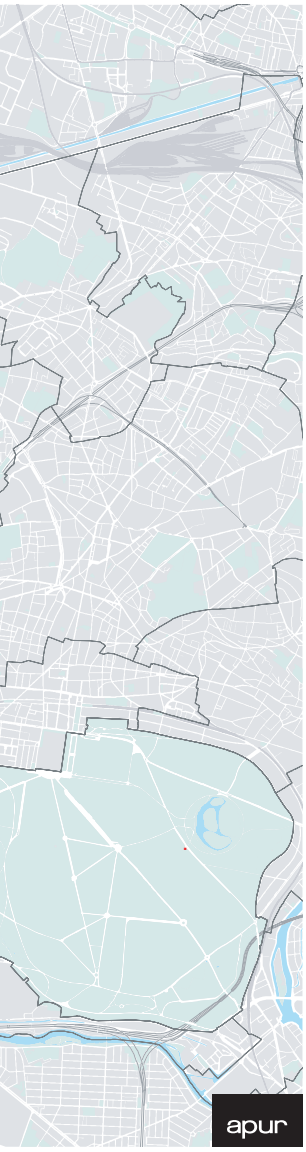

© Apur - Bruno Bouvier

Rénovation thermique immeuble rue de Tolbiac, Paris 13e



# Les caractéristiques des bâtiments parisiens au regard des performances thermiques

Les travaux entrepris pour réduire la consommation énergétique du bâti concernent l'ensemble du bâti parisien, avec des différences de modalités d'intervention et d'objectifs qui dépendent et s'adaptent fortement à leurs caractéristiques. Ainsi certains bâtiments sont très peu performants thermiquement mais facilement transformables et adaptables. On pense en particulier aux ensembles des trente-glorieuses qui ont été construits à une époque où les considérations énergétiques étaient totalement absentes des préoccupations des concepteurs. À l'inverse dans les tissus historiques parisiens, les gains des interventions sont plus faibles que sur les typologies d'après-guerre mais les consommations initiales de ces bâtiments anciens sont souvent plus faibles grâce à un usage individualisé de l'énergie et une configuration fortement mitoyenne du bâti limitant les déperditions thermiques périphériques. La nature des travaux doit également prendre en compte des considérations patrimoniales, ainsi les bâtiments des trente glorieuses permettent d'envisager plus facilement des solutions efficaces d'isolation extérieures qui peuvent être problématiques sur les façades sur rue du bâti ancien revêtant souvent un caractère patrimonial, de même les espaces libres parfois importants qui accompagnent les grands ensembles permettent une large palette d'interventions (interventions sur la toiture, sur les façades qui peuvent être épaissies – double peau –, et/ou rendues productives – ENRR, agriculture urbaine) qui facilite l'atteinte d'objectifs ambitieux.




**RÉHABILITATION THERMIQUE DU BÂTI DE 2006 À 2020**

**Travaux soumis à autorisations**

- changement de menuiserie autorisé
- isolation thermique extérieure (ITE) réalisée
- panneau solaire autorisé (réhabilitation)

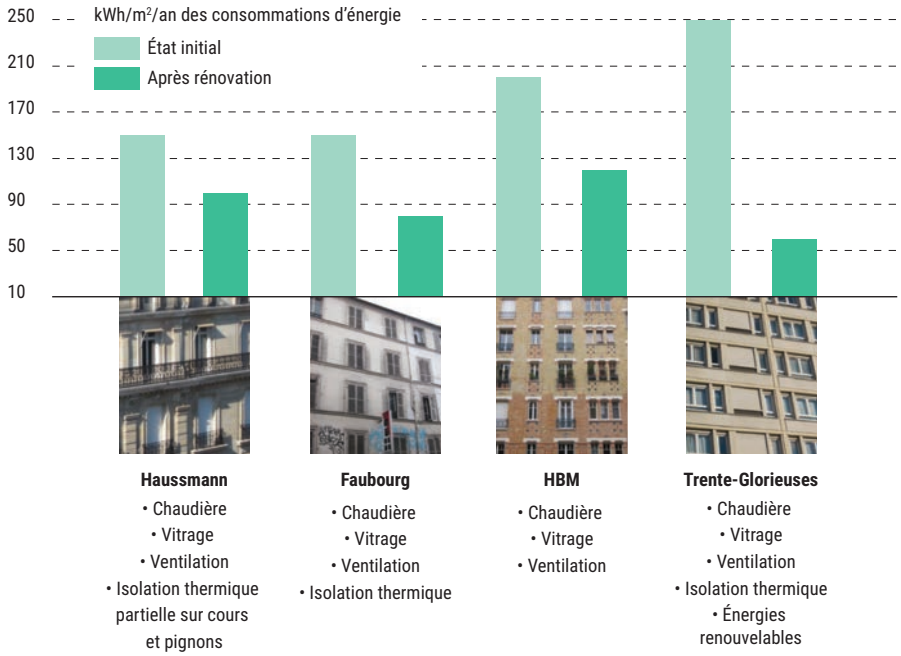
**Travaux non soumis à autorisations**

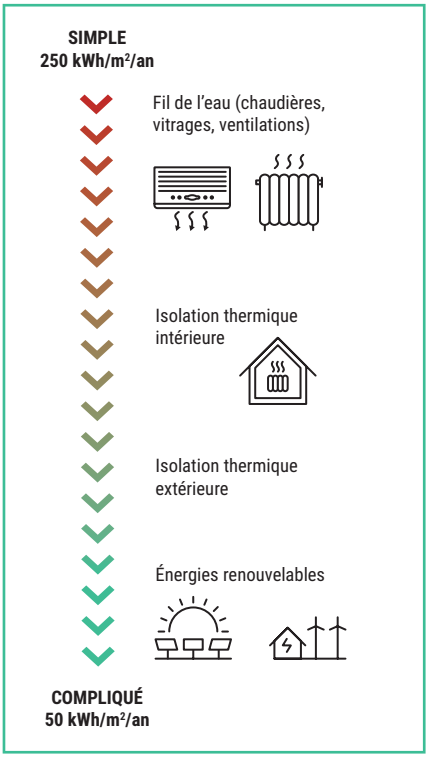
*Aucune donnée disponible permettant de cartographier ces travaux*

- isolation thermique intérieure
- changement de chaudière
- installation d'une ventilation mécanique

Source : Ville de Paris DU, BD Trasformations 2006-2020 (Apur)

**Des gains différenciés pour la rénovation thermique selon les typologies bâties**




© Apur

## Logements d'avant 1945

Les bâtiments édifiés avant 1945 représentent environ 60 % du parc de logement à Paris. Ces bâtiments possèdent des qualités bioclimatiques intrinsèques : les formes urbaines qu'ils composent sont denses et compactes, et la mitoyenneté est la règle. Leur conception est donc assez vertueuse : en hiver cette compacité protège des aléas climatiques comme le vent, et en été les maçonneries lourdes présentant une bonne inertie participent à la fraîcheur de l'habitat. Les cours et courettes permettent de ventiler naturellement les locaux, et la configuration traversante des logements rend la ventilation particulièrement efficace notamment en été. Les conduits de cheminées contribuent également à l'aération des pièces.

Les matériaux qui composent les murs sont la pierre calcaire (pierre de taille, moellons), le bois, la chaux et le plâtre, la brique. Ces matériaux sont dits « respirants », ils ont la capacité d'accumuler et de laisser transiter l'humidité à travers les murs, ce qui est une caractéristique commune des constructions vernaculaires édifiées en France à l'aide de matériaux locaux. La migration de l'humidité est un atout en été dans l'habitat puisque le séchage des murs évapore l'eau liquide qui rafraichit l'air ambiant dans les locaux.

Dans ces bâtiments, les gains liés aux rénovations « au fil de l'eau » (chaudières, vitrages, ventilations) appliquées à l'ensemble du corps bâti de Paris entraînent une baisse importante de consommation.

L'isolation thermique extérieure (ITE) est une mesure lourde à mettre en œuvre en réhabilitation. La pertinence de cette technique d'amélioration thermique dépend des caractéristiques constructives et architecturales des bâtiments. Lorsque les façades sur rue sont en briques apparentes ou pierres de taille ou qu'elles possèdent des ornementations en plâtre, l'ITE n'est pas pratiquée à Paris pour des raisons patrimoniales, en revanche l'ITE peut être pratiquée sur cours si les façades sont sans expression architecturale particulière, ce qui est parfois le cas. Par exemple, dans les typologies haussmanniennes, 60 % du linéaire de façade se retrouve sur cour contre 40 % sur rue. Dans les typologies

plus anciennes de l'Ancien Régime, on peut atteindre 75 % de linéaire sur cour. L'ITE se pratique sur rue lorsque les bâtiments sont enduits (par exemple : enduit plâtre et chaux) et sans ornementations, ce qui est souvent le cas quand les enduits ont été refaits au XXe siècle, voire déposés pour des revêtements en ciment Portland.

L'isolation thermique intérieure (ITI) est également pratiquée notamment quand les pièces sont sans ornementations (moulures, décors, etc.).

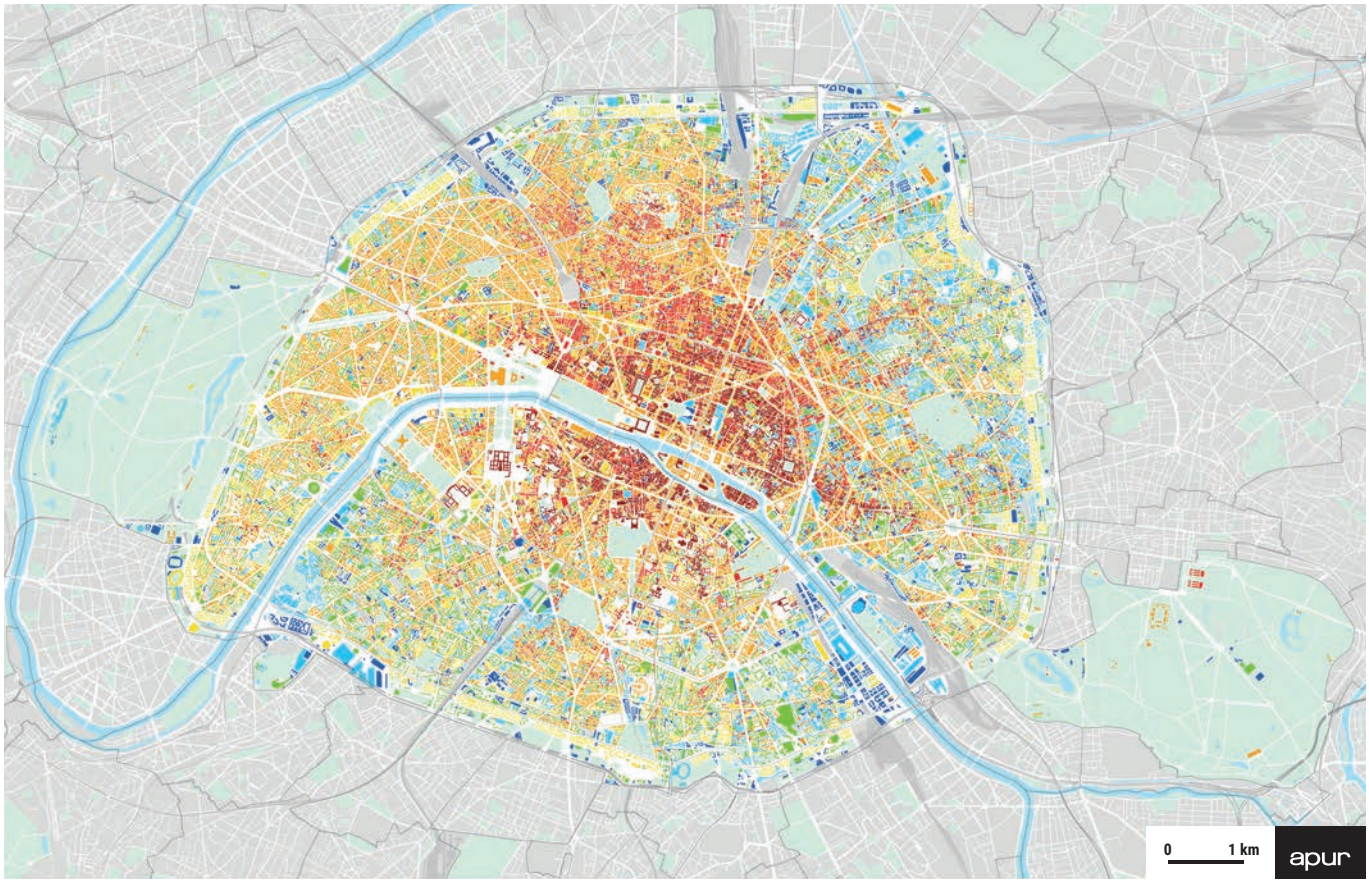
La majorité des travaux d'isolation thermique conduits à Paris se base sur des techniques dites « conventionnelles » basées sur l'emploi d'isolants de synthèse tels les polystyrènes ou les laines minérales. Ces matériaux ont de nombreux inconvénients. Ils sont tout d'abord fortement incompatibles avec les murs anciens car ils participent à l'étanchéification des ouvrages et peuvent provoquer leur dégradation à long terme. Quand les structures sont en bois alors la dégradation peut aller jusqu'à la dislocation des ouvrages induisant in fine des coûts de réhabilitation très importants. De plus, le coût carbone de ces matériaux, rarement évalué, relativise leur intérêt puisque les économies réalisées après travaux sont grevées par un coût environnemental amont qui n'est pas évalué et qui peut ne pas être compensé tout au long de la durée de vie de ces matériaux. Enfin ces isolants de synthèse ont tendance à amoindrir les qualités estivales intrinsèques des murs anciens, ce qui, faute d'évaluation, constitue un danger à terme pour les occupants du bâtiment réhabilité dans un contexte d'aggravation du changement climatique.
Les isolants biosourcés sont très peu mis en œuvre dans les chantiers de réhabilitation à Paris. Leurs caractéristiques techniques sont très différentes de celles des isolants conventionnels. Les matériaux biosourcés sont généralement aptes à ne pas s'opposer aux

**DATATION DU BÂTI**

**Période de construction**

- Avant 1800
- 1800 - 1850
- 1850 - 1914
- 1914 - 1939
- 1939 - 1975
- 1975 - 2000
- Après 2000
- Non renseigné

Source : Apur - 2020



**PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS PARISIENS**

| | avant 1945 | 1945 à 1981 | 1982 à 1999 | après 1999 | non daté | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 75101 | 86% | 2% | 2% | 9% | 1% | 100% |
| 75102 | 85% | 2% | 7% | 4% | 2% | 100% |
| 75103 | 86% | 2% | 6% | 4% | 2% | 100% |
| 75104 | 81% | 6% | 3% | 5% | 4% | 100% |
| 75105 | 80% | 12% | 3% | 2% | 3% | 100% |
| 75106 | 90% | 7% | 1% | 2% | 1% | 100% |
| 75107 | 83% | 10% | 2% | 4% | 1% | 100% |
| 75108 | 85% | 9% | 2% | 3% | 0% | 100% |
| 75109 | 84% | 3% | 3% | 7% | 2% | 100% |
| 75110 | 75% | 10% | 7% | 7% | 1% | 100% |
| 75111 | 65% | 19% | 7% | 8% | 2% | 100% |
| 75112 | 56% | 24% | 11% | 7% | 1% | 100% |
| 75113 | 39% | 40% | 10% | 9% | 2% | 100% |
| 75114 | 58% | 26% | 8% | 7% | 1% | 100% |
| 75115 | 51% | 32% | 8% | 8% | 2% | 100% |
| 75116 | 64% | 28% | 3% | 3% | 1% | 100% |
| 75117 | 76% | 13% | 4% | 6% | 1% | 100% |
| 75118 | 73% | 13% | 6% | 6% | 1% | 100% |
| 75119 | 41% | 25% | 16% | 13% | 4% | 100% |
| 75120 | 44% | 29% | 16% | 9% | 2% | 100% |
| **Total Paris** | **63%** | **21%** | **8%** | **7%** | **2%** | **100%** |

Source : DGFiP 2020

transferts hydriques dans les murs anciens, leur application n'est donc pas délétère et peut améliorer les qualités générales du bâtiment notamment thermiques. Leur plus-value est très importante en été, et leur coût carbone est très bas étant donnée leur origine « naturelle » qui a permis le stockage de carbone en phase amont.

En pratique, à Paris, les matériaux biosourcés comme les laines de bois sont très employés dans les combles sous toiture en zinc, en raison de leur très bon comportement estival. Concernant les façades sur rue, plusieurs chantiers d'isolation à base de béton de chanvre ont été conduites sur des bâtiments anciens du centre de Paris. Ces enduits sont projetés à l'occasion de la réfection d'enduits extérieurs et donc ne provoquent aucune modification d'aspect extérieur ce qui permet leur application sur des bâtiments à forte valeur patrimoniale.

## Logements de 1945 à 1979

Environ 20 % des logements parisiens ont été construits durant la période dite des « Trente Glorieuses ». Ces bâtiments conçus avant le premier choc pétrolier sont souvent particulièrement déficients du point de vue thermique. Les ponts thermiques sont démultipliés avec les balcons et les loggias, les grandes baies vitrées occasionnent des pertes énergétiques conséquentes et exposent les occupants à la surchauffe estivale, les systèmes de chauffage collectif sont très dispendieux et souvent impossibles à réguler correctement.

Ces bâtiments ont ainsi constitué la cible prioritaire des opérations de réhabilitation thermique de ces dernières années. Leurs qualités patrimoniales moins importantes que celles des bâtiments anciens a permis la transformation des façades dans le cadre d'opérations d'isolation thermique extérieure. La majorité des travaux d'isolation thermique conduits à Paris se base sur des techniques dites « conventionnelles » basées sur l'emploi d'isolants de synthèse tels les polystyrènes ou les laines minérales. Les matériaux biosourcés sont employés encore marginalement.

Outre l'isolation thermique, les projets de réhabilitation thermiques sont

presque toujours associés à des projets globaux d'amélioration du cadre de vie. Les ensembles bâtis de ces années souffraient de problèmes de conception notamment au sein des espaces libres. Ainsi la résidentialisation, la création de nouvelles voies, l'amélioration des locaux communs sont presque toujours des éléments associés au projet de réhabilitation thermique.
Le chauffage collectif et l'eau chaude sanitaire collective sont généralement les éléments les moins bien traités dans les opérations de réhabilitation. Les systèmes d'origine sont souvent très énergivores et complexes à transformer, la remise à plat des réseaux est rarement envisagée, les comptages individuels qui permettraient des économies substantielles d'énergie sont donc généralement non réalisés.
La prise en compte du confort d'été est un élément nouveau des programmes de réhabilitation qui envisagent de plus en plus la restauration ou la création de protection solaire extérieure.

## Logements de 1980 à 1999

Environ 10 % des logements ont été construits dans les années 1980 et 1990. Ces bâtiments sont pourvus, conformément à la réglementation thermique alors en vigueur, d'isolation intérieure, de ventilation mécanique et de double vitrage. Le chauffage est majoritairement individuel électrique. Ces bâtiments, qui ont aujourd'hui plus de 20 ans, font l'objet d'intenses programmes de réhabilitation. Les isolations intérieures des logements qui se trouvent derrière des contre-cloisons sont aujourd'hui thermiquement inefficaces vu leur ancienneté, leur vétusté a pu être également accélérée par des systèmes de ventilation parfois déficients. Bien que consommatrices d'espaces intérieurs, ces isolations intérieurs sont peu rénovées car elles nécessiteraient des travaux conséquents dans les logements. Les programmes de réhabilitations préfèrent souvent adjoindre au bâti une isolation thermique extérieure, malgré les difficultés posées par les volumétries complexe de certaines façades.
La majorité des travaux d'isolation thermique conduits à Paris se base sur des techniques dites « conventionnelles » basées sur l'emploi d'isolants de synthèse tels les polystyrènes ou les laines minérales. Les matériaux biosourcés sont employés encore marginalement.

## Bureaux d'avant 1945

De nombreux bâtiments anciens, datant d'avant 1945, et initialement destinés au logement, se sont transformés au fil du XXe siècle afin d'accueillir des activités de bureau.
Tous les niveaux de réhabilitation se constatent : de la réhabilitation minime préservant les agencements intérieurs à la démolition complète des volumes intérieurs. Dans le cas de bâtiments haussmanniens prestigieux voire d'hôtels particuliers, les interventions sont généralement peu visibles et concernent souvent la climatisation des locaux et leur ventilation. Lorsque les bâtiments se prêtent à des transformations plus importantes, les bâtiments peuvent être isolés par l'intérieur avec double vitrage. Les cours de services disparaissent parfois afin d'augmenter les surfaces exploitées et la climatisation des locaux est également régulièrement employée avec recours à des groupes climatiseurs invisibles depuis la rue car positionnés sur cours ou toitures, ou bien, plus simplement, avec un recours au réseau de froid urbain. Les transformations les plus extrêmes consistent en la pratique du façadisme dans laquelle seule la façade historique est conservée, le reste du bâtiment est démoli, des niveaux de parkings peuvent être créés sur plusieurs niveaux de sous-sol, les anciennes portes cochères se convertissent alors en trémies d'accès sous-sol pour véhicules. Ces bâtiments sont à considérer comme de nouveaux bâtiments répondant aux standards de leurs époques de conception. La pratique du façadisme fut courante à Paris dans les années 1970/1980.

## Bureaux d'après 1945

Avec la désindustrialisation de Paris au XXe siècle, les programmes de bureau se multiplient, et notamment après la 2e guerre mondiale. Les programmes de bureau généralisent le principe de la façade transparente en employant des taux de vitrages importants. Cette conception de bâtiment génère des consommations énergétiques importantes en hiver comme en été. Ainsi beaucoup de bâtiments de bureau s'appuient sur une structure en béton ou en métal qui est habillée d'une façade rideau fortement vitrée.
Les opérations de réhabilitations qui touchent cet immobilier sont souvent motivées par de la mise aux normes techniques, énergétiques mais aussi et surtout par le désir de moderniser l'image de ces bâtiments qui doivent rester attractifs. Les opérations de réhabilitations dédiées à l'immobilier de bureau remettent peu en cause le concept de la façade transparente dont les inconvénients sont notables pour les consommations d'énergie du bâtiment mais aussi pour le confort de piétons sur les espaces extérieurs à proximité de ces bâtiments qui se retrouvent surexposés à des réflexions solaires. Les bâtiments de bureau, qui ont adopté le principe de façades légères (façades entièrement vitrées, modules préfabriqués légers, etc.), possède une enveloppe facilement requalifiable et démontable. C'est pour cela que les opérations de réhabilitations peuvent avoir lieu régulièrement sans difficulté technique mais moyennant un coût carbone élevé. A ces inconvénients s'ajoute l'absence de ventilation naturelle des bâtiments vitrés qui est presque systématique et confirmée par l'absence d'ouvrants dans de nombreux programmes.

# 8.3 Le système énergétique et les capacités de production d'ENR&R en présence

En 2020, 21,1 % de l'énergie consommée à Paris est renouvelable ou de récupération et 6,8 % est produit sur le territoire parisien, essentiellement par le fait de l'incinération des déchets. L'objectif posé étant d'atteindre un mix énergétique intégrant 45 % d'énergie renouvelable ou de récupération (ENR&R) en 2030 avec 10 % de production locale.

Le système énergétique global parisien repose sur un ensemble de sous-systèmes développés pendant longtemps de manière indépendante les uns des autres. Réseau électrique, de gaz, de froid, de chaleur, tous ces réseaux sont le fruit d'histoires et d'héritages différents. Aujourd'hui, au-delà de leurs spécificités propres, ils sont tous confrontés à un enjeu commun d'accélération de leur verdissement et de décarbonation de leur mix : le réseau électrique avec le développement de l'énergie solaire (l'éolien/hydrolien étant une ressource moins pertinente sur le territoire parisien), le réseau de gaz avec la production de biogaz à partir par exemple de méthanisation de biodéchets, le réseau de chaleur à partir de l'exploitation des ressources ENRR présentes de manière diffuse sur le territoire parisien telles que la géothermie, la valorisation de l'énergie fatale, et le réseau de froid avec l'exploitation des calories de l'eau de Seine.

L'ensemble des bâtiments parisiens sont raccordés au réseau électrique alors que les réseaux de gaz, et surtout de chaleur et de froid, ne desservent pas l'ensemble du territoire.
L'implantation de ces grands réseaux s'est faite par vagues successives avec d'abord le développement du réseau de gaz de ville et du réseau électrique à partir de la seconde moitié du XIXe siècle. À Paris, 7 % des logements ont l'électricité en 1901, ils seront près de 94 % en 1939. Le réseau électrique alimente l'ensemble des bâtiments parisiens avec 13,5 TWh d'énergie fournie en 2019 (soit 46 % de la consommation des bâtiments). Avec un peu plus de 2 000 km, le réseau de distribution de gaz délivre 10 TWh en 2019 (soit 36 % de la consommation des bâtiments).

## Le réseau de chaleur parisien

La réseau de chaleur parisien, crée en 1927 prend le virage de l'économie circulaire dès 1940 avec la valorisation de la chaleur issue de l'incinération des déchets. En 2021, c'est le réseau de chaleur qui offre le mix le plus vert avec 51 % de son énergie produite à partir de ressources ENR&R, essentiellement par la valorisation énergétique des déchets (41,3%), mais aussi à partir de la biomasse (5,2%), de biogaz (4 %) et plus marginalement de ressources géothermiques dans les ZAC de Paris-

## CARTOGRAPHIE DU RÉSEAU CPCU EN 2018

**Sites de production alimentant le réseau CPCU**

- Unités d'incinération des déchets non dangereux (UIDND) - Syctom
- Centrale biomasse
- Centrale géothermique
- Centrale biocombustible/gaz
- Centrale gaz

**Classement de sites selon l'énergie livrée (GWh/an, 2019)**

1 Centrale biomasse Saint-Ouen 2 / 1136 GWh
2 UIDND d'Ivry / 1118 GWh
3 Centrales gaz Saint-Ouen 1&3 / 984 GWh
4 UIDND de Saint-Ouen / 950 GWh
5 Cogénération gaz de Vitry / 880 GWh
6 UIDND Isséane à Issy-les-Moulineaux / 694 GWh
7 Centrale gaz Vaugirard / 233 GWh
8 Centrale biocombustible-gaz Grenelle / 151 GWh
9 Centrale biocombustible-gaz Bercy / 139 GWh
10 Centrale gaz Ivry / 96 GWh
11 Centrale géothermie PNE / 23 GWh
12 Centrale géothermie Batignolles / 18 GWh
13 Centrale gaz Kremlin-Bicêtre / 7 GWh

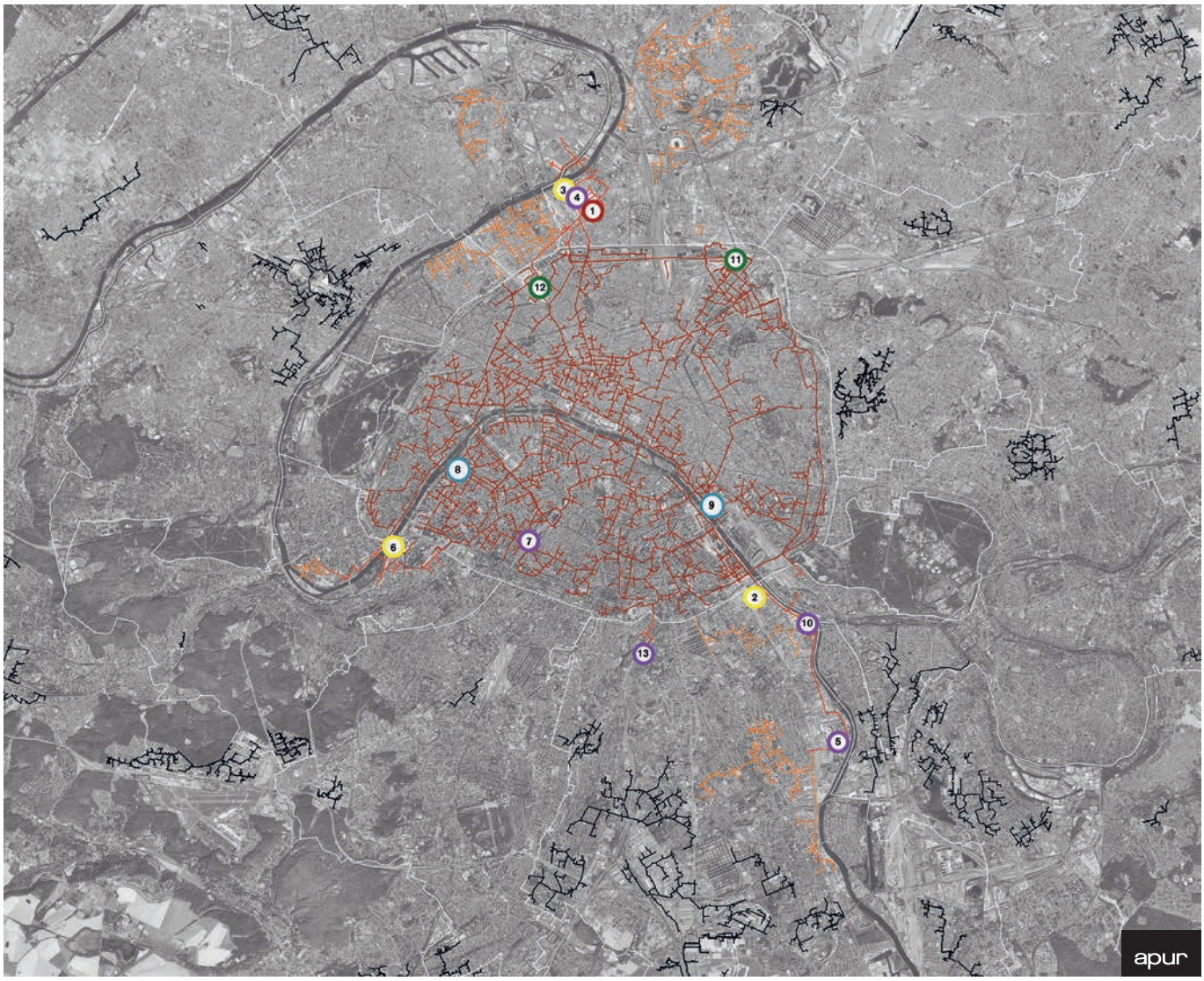
- Réseaux CPCU Paris
- Réseaux CPCU hors Paris
- Réseaux alimentés par le réseau CPCU
- Autres réseaux de chaleur

Sources : CPCU, DRIEE, Apur

Nord-Est et de Clichy-Batignolles (0,5%) ou encore la récupération de chaleur fatale (sur datacenter, sur les égouts, etc.), voire d'autres biocarburants (0,2 %).

Il permet d'acheminer la chaleur sous forme de vapeur ou d'eau chaude vers les bâtiments raccordés où elle est utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. En 2021, le réseau est présent dans tous les arrondissements et compte 521 km de canalisations. Plus de 90 % du réseau de distribution fonctionne à la vapeur (235°C) qui permet le transport de chaleur sur de longues distances. Depuis une vingtaine d'années, la vapeur est délaissée au profit de boucles d'eau chaude (110°C) pour les extensions. En 2019, le réseau compte 28 boucles d'eau chaude représentant 41km. 8 sites de production dont 4 situés sur le territoire parisien, auxquels s'ajoute la valorisation énergétique des déchets ménagers provenant de 3 sites du Syctom, permettent la livraison de 4,7 TWh de chaleur en 2019. Ce réseau alimente 5 907 abonnés correspondant à près de 11,8 millions de m² de surfaces de logements et 13,2 millions de m² de surfaces d'activités à Paris, soit 25 millions de m² au total (21 % des surfaces et 13 % de la consommation des bâtiments parisiens).

Pour rester un vecteur privilégié des ressources ENRR en répondant aux objectifs ambitieux fixé par le climat parisien (75 % d'ENRR en 2030 et 100 % en 2050) et ce tout en maîtrisant le prix de vente de la chaleur afin de rester attractif, ce réseau vapeur doit, autour de son ossature « vapeur » nécessaire pour transporter la chaleur sur des distances importantes, relever de nombreux défis: mutation des centrales actuelles vers les ENR&R, création de nouvelles unités de production d'EN-



R&R, mutation potentielle d'une partie de son réseau vers de l'eau chaude ou de la basse température, plus propice au partage des ENRR diffuses que la vapeur.

L'examen du réseau déployé actuellement montre aussi un potentiel de densification important « au pied du réseau » avec 7,7 millions de m² non raccordés qui se situent le long même du réseau et qui disposent déjà d'installations de chauffage collectives, soit un potentiel d'augmentation de 30 % des surfaces desservies sans extension de réseau.

Le classement du réseau de chaleur, voté par le Conseil de Paris en juillet 2022 doit faciliter la densification du réseau. Ce classement définit une zone de développement prioritaire  qui intègre l'ensemble des parcelles cadastrale dont plus de 50% de la surface est à moins de 60m du réseau, ainsi que quinze opérations d'aménagement. Au sein de ce périmètre, certains bâtiments ont l'obligation de se raccorder dès lors qu'ils font l'objet d'une autorisation d'urbanisme (construction, extension, surélévation) concernant plus de 150m² ou 30% de la surface des locaux existants et si leurs besoins de chauffage et de production d'eau chaude excèdent un niveau de puissance de 100 kW. Sont aussi concernés les bâtiments dans lesquels est remplacée l'installation collective de chauffage si sa puissance est supérieure à 100 KW. Pour l'ensemble des bâtiments concernés, un nouveau barème tarifaire prédéfini plus favorable que le précédent s'appliquera.

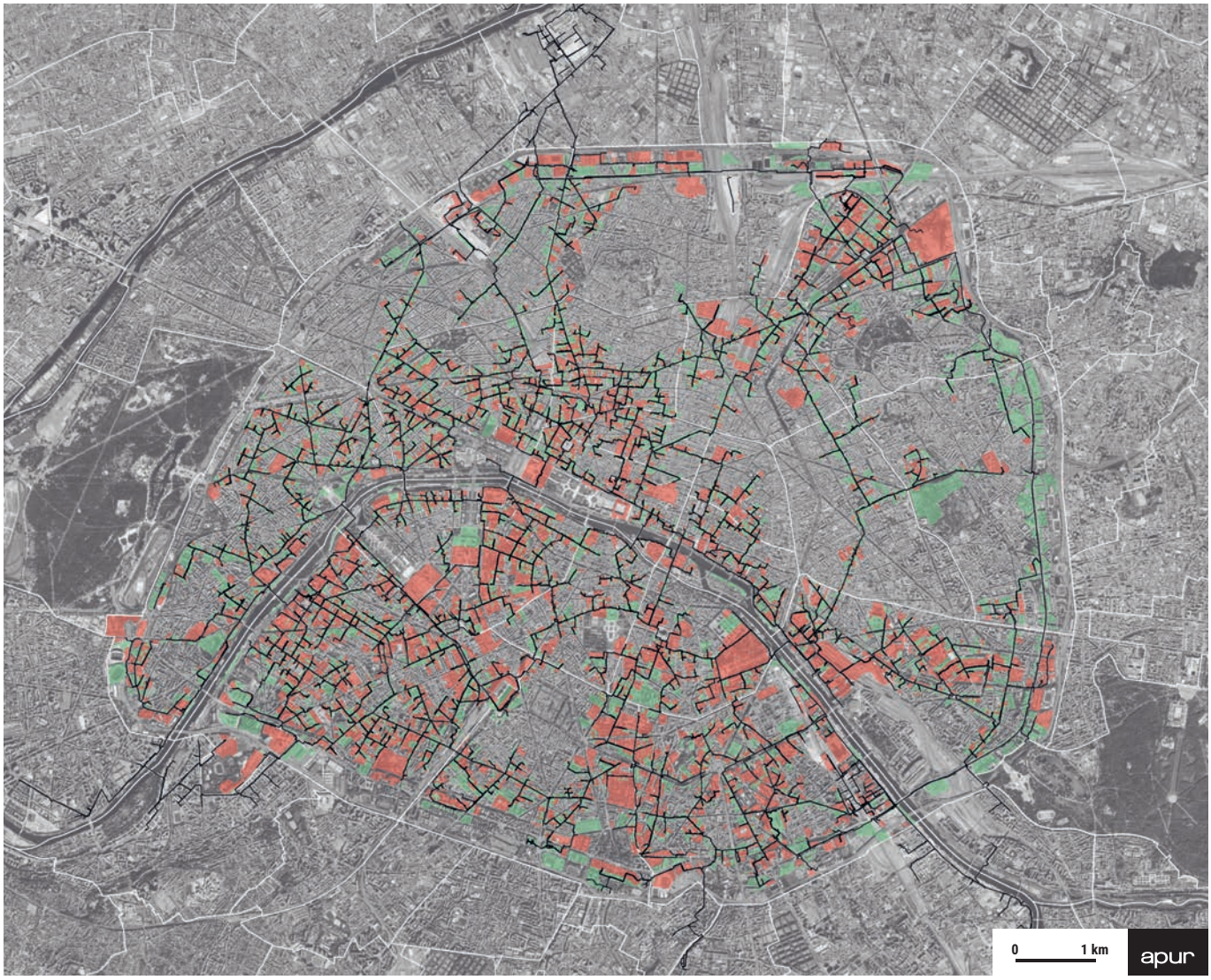
**POTENTIEL DE DENSIFICATION LE LONG DU RÉSEAU EXITANT**

Parcelles desservies en 2018

Parcelles situées le long du tracé du réseau et non desservies

Réseau de chaleur parisien

Sources : CPCU, DGFiP, Apur



# Le réseau de froid

**CARTOGRAPHIE DU RESEAU DE FROID PARISIEN**

**Réseau, production, stockage et consommateurs de froid**

**Réseau de froid parisien**

Réseau de froid parisien

Centrales de production

Sites de stockage

**Localisation des consommateurs de froid parisiens (surface en m²)**

Raccordé au réseau

Non raccordé au réseau

Surface en m² (bureaux >1000 m², commerces >100 0m², hôtels >1000 m²)

1 000 m²

10 000 m²

100 000 m²

Hôpitaux

Musées

Projets urbains

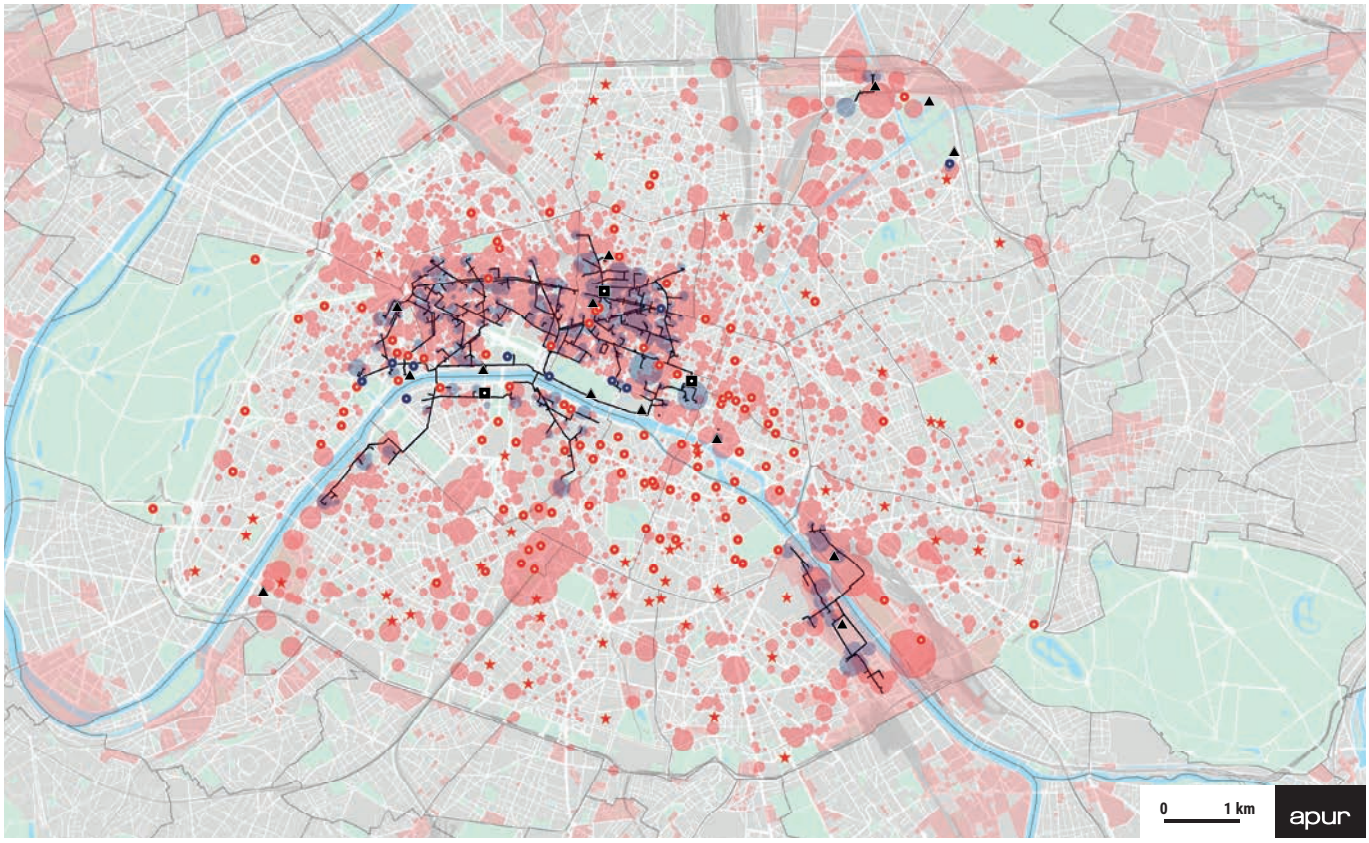
Sources : APUR - Climespace - HBS Research - BDCOM (Apur)

Depuis 1991, Paris dispose aussi d'un réseau de froid pour apporter une réponse aux besoins croissants de froid des bâtiments. Il compte 89 km de canalisations qui alimentent 738 clients (2021) avec environ 370 GWh d'énergie frigorifique délivrée.

La production de froid est aujourd'hui très majoritairement réalisée par des machines thermiques alimentée à l'électricité (de l'ordre de 95 %), et par échange direct avec l'eau de Seine. 73 % de la chaleur fatale est rejetée à la Seine par des systèmes de pompes à chaleur (centrales Canada, Tokyo et Bercy), sauf lorsque la Seine est déjà trop chaude. L'autre grande part de la chaleur (25 %) est dissipée dans l'air ambiant parisien par des tours aéro-réfrigérantes.

Moins maillé que les autres réseaux d'énergie, il se décompose en quatre secteurs indépendants, le secteur du Quartier central des affaires, alimenté par six sites de production et disposant de trois sites de stockage, le secteur de Bercy avec deux sites de production, le secteur de Paris-Nord-Est, où la production de froid est combinée à la production de chaleur à partir d'un forage géothermique au Dogger, et le secteur Philharmonie avec une centrale de production propre à la salle. Il dessert 3,3 millions de m², soit 17 % des bureaux, commerces et hôtels de plus de 1 000 m². Les 83 % restants sont équipés de solutions autonomes ou sont alimentés par des boucles locales. Parmi celles-ci, 1350 parcelles totalisant 5 millions de m² sont situées à moins de 100m du réseau actuel, ce qui représente un important potentiel de densification « au pied du réseau » une opportunité pour diminuer le nombre de climatiseurs individuels.

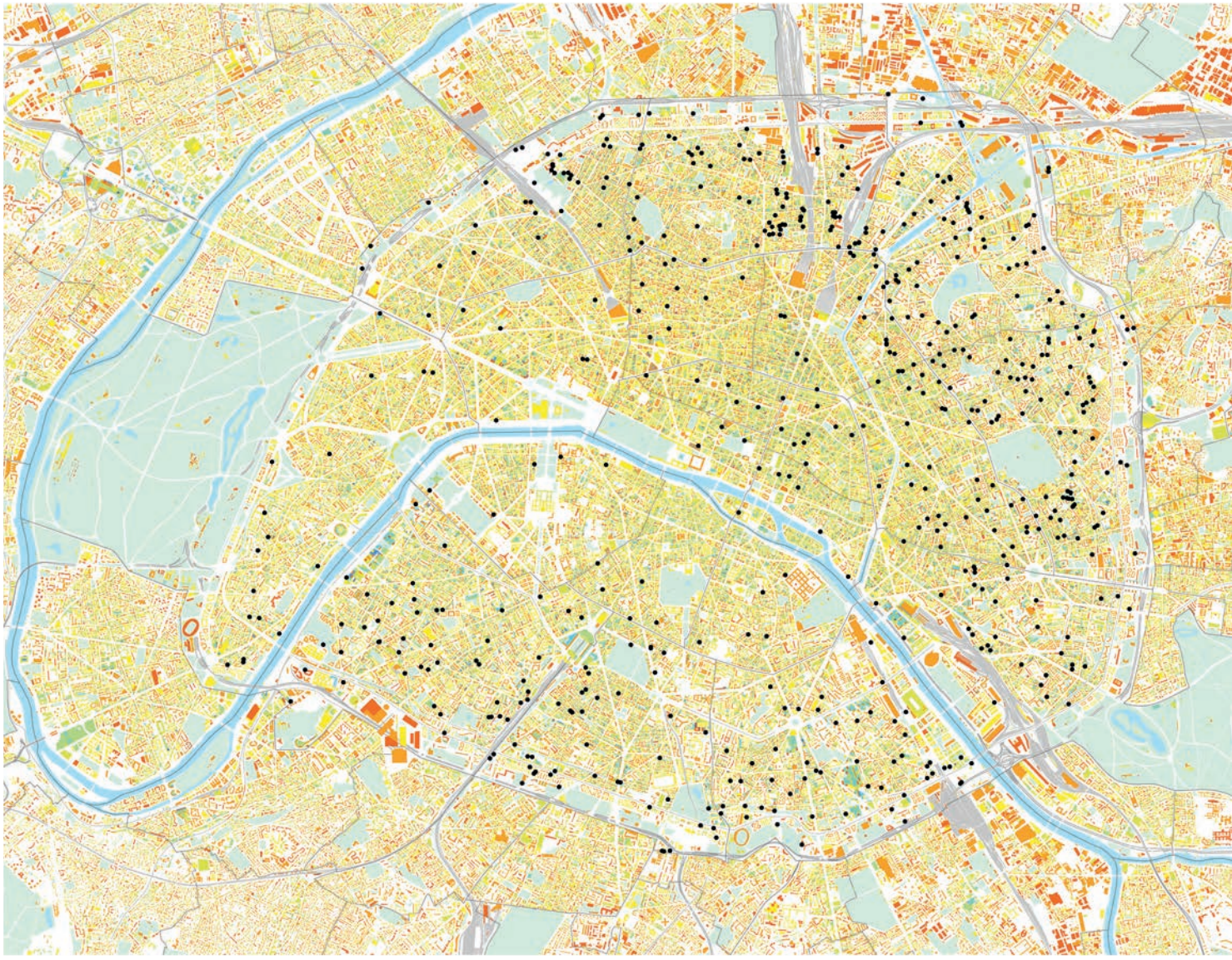
Le schéma directeur de froid prévoit ainsi l'extension du réseau sur tout Paris, l'élargissement des cibles potentielles au secteur résidentiel, et surtout une augmentation de la quantité d'énergie livrée avec 630 GWh en 2030 et 1 000 GWh en 2050 à l'aide de 16 nouvelles centrales à construire.



# Les ressources ENR&R locales : géothermie de minime importance, solaire et énergies fatales

En 2019, ce sont 2 059 GWh d'ENR&R qui sont produits sur le territoire parisien, soit 6,8 % de la consommation d'énergie. L'objectif est d'atteindre 10 % en 2030, et 20 % en 2050. Sur les 5 dernières années, la production globale d'ENRR a augmenté de 6,6 % avec quelques disparités (+12,2 % pour le réseau de froid, +5 % pour le réseau de chaleur mais +0,8 % pour la production électrique). Le nombre d'installations ayant quant à lui augmenté de 72 % montre qu'il s'agit surtout de petites installations.

Cette production repose sur un éventail large de solutions.



## Le solaire

Un cadastre solaire parisien existe depuis 2011. Il montre le potentiel solaire pour chacun des bâtiments parisiens. Avec environ 1400 ha de surfaces de toitures bénéficiant d'un ensoleillement moyen supérieur à 800 kW/m², ce potentiel théorique est estimé à 1 250 GWh/an en considérant un jeu d'hypothèses combinant énergie photovoltaïque et solaire thermique (source Plan local Energie, Apur, 2015). L'exploitation de ces ressources peut être faite pour être directement reversée au réseau électrique (dans le cas du photovoltaïque), pour être autoconsommée de manière individuelle (chacun produit l'énergie qu'il utilise) ou collective (l'utilisation de l'énergie produite est collective, mutualisée).

À partir de l'examen des autorisations d'urbanisme, on estime à environ 500 le nombre d'installations solaires présentes sur les toitures parisiennes dont la moitié installée à l'occasion de construction neuves. D'après la Ville de Paris, la production correspondante est de l'ordre de 2 GWh/an pour le photovoltaïque (PV), et de 14 GWh/an pour le solaire thermique. Pour atteindre les objectifs 2030, il faudrait produire 136 GWh/an de solaire PV, et 202 de solaire thermique, soit une multiplication par plus de 20. A compter de 2021, la Ville de Paris doit lancer 3 saisons d'EnergieCulteurs, des appels à projets pour réaliser des installations PV par des tiers afin d'en accélérer le déploiement. L'objectif fixé par le plan climat est d'équiper de panneaux solaires 20 % des toits parisiens en 2050.

**POTENTIEL SOLAIRE ET INSTALLATIONS SOLAIRES EXISTANTES**

**Cadastre solaire au bâtiment (ensoleillement moyen annuel) et repérage des installations existantes**

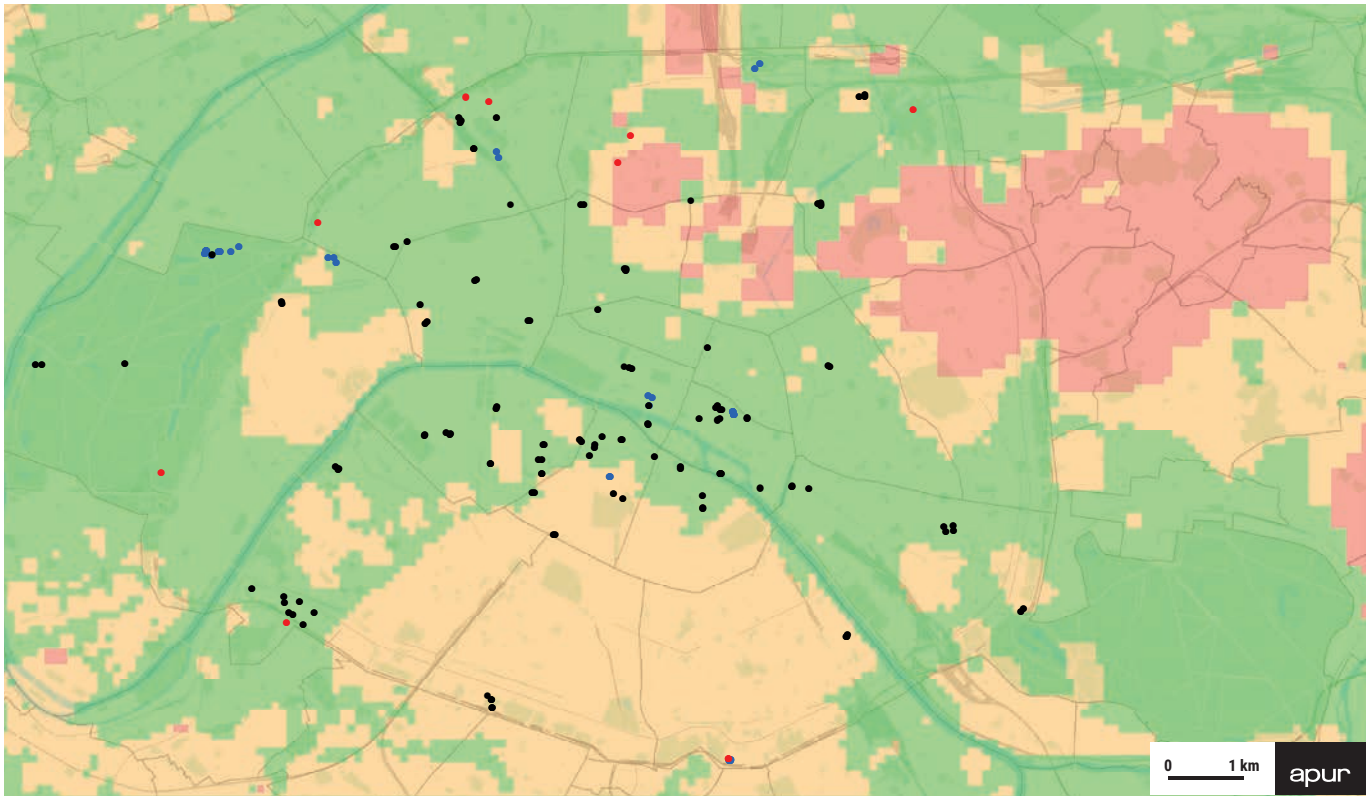
- Installations existantes de panneaux solaires à Paris

Echelle de potentiel solaire en kWh/m²/an

0 — 600 — 900 — 1200

Défavorable — Moyen — Favorable

Sources : Apur, Ville de Paris




## La géothermie

**La géothermie de minime importance** ou de surface est une source d'énergie basse température qui consiste à récupérer des calories dans la partie du sol proche de la surface (- de 200m) soit en prélevant et réinjectant l'eau présente dans l'aquifère (géothermie sur nappe) soit directement dans le sol par l'intermédiaire de sondes (géothermie sur sondes sèches). Elle permet d'assurer conjointement production de chaleur et rafraîchissement et peut être valorisée/mutualisée via des réseaux de chaleur basse température ou des boucles locales d'énergie.

Une évolution favorable de la réglementation en 2015 et l'identification de potentiels importants révélés dans le cadre de l'élaboration du SRCAE et du Plan Local Energie (Apur) révèlent une ressource importante pour Paris, potentiel confirmé par la dernière étude menée par le BRGM pour le compte de la Métropole du Grand Paris avec le soutien de l'Ademe. Le potentiel de la géothermie sur nappe est ainsi évalué à hauteur de 6 TWh/an à Paris pour les besoins de chaleur selon le BRGM (2021). Le potentiel de la géothermie sur sonde est quant à lui plus modeste de l'ordre de 249 GWh/an et plus adapté à de petites puissances, à moins d'associer plusieurs sondes sous la forme de champs de sonde, ce qui nécessite de la place (10m minimum entre chaque sonde).

La réglementation actuelle définit à ce jour 3 zones différentes classées selon le degré de complexité/connaissance du sous-sol : la zone verte où une simple déclaration suffit pour initier un projet de géothermie de surface, la zone orange où un avis d'expert est nécessaire, et enfin la zone rouge qui retombe dans le code minier et où une autorisation préalable émanant de la part des services de l'Etat est nécessaire pour conduire un projet. Le BRGM recense à ce jour environ 70 installations, mais cet inventaire n'est probablement pas exhaustif.

Par ailleurs, la **géothermie profonde** permet d'alimenter des réseaux de chaleur. A Paris, deux sites ont recours à ce type de géothermie : Paris Nord Est et Batignolles. Les deux sont connectés au réseau de chaleur. La Ville de Paris estime pour l'ensemble de la géothermie (profonde + surface) une production de

### CADRE RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONS DE GÉOTHERMIE DE SURFACE EXISTANTES OU EN COURS

**Zones réglementaires pour la géothermie de minime importance (jusqu'à 200 m) et opérations existantes ou en cours**

- Non éligible à la géothermie de minime importance
- Éligible à la géothermie de minime importance avec avis d'expert
- Éligible à la géothermie de minime importance
- Installations existantes de géothermie de surface sur nappe (< 200 m)
- Installations existantes de géothermie de surface sur sondes (< 200 m)
- Projets de géothermie de surface en cours

Sources : Apur, BRGM, Ville de Paris

91 GWh/an. Pour atteindre l'objectif de 2030 (10 % de production locale), cette production devrait passer à 257, soit presque un triplement.

## Des capacités de mutualisation

Une grande part des ilots parisiens accueillent plusieurs fonctions car les tissus parisiens sont composites. 16 % des parcelles sont dans des configurations de mixité fonctionnelle importante qui présentent de ce fait de potentialités de mutualisation énergétique à une échelle très locale.

La mutualisation énergétique peut s'envisager à plusieurs échelles. Elle peut se faire au sein d'une même opération. Elle peut aussi s'envisager entre programmes urbains compatibles, entre des programmes tertiaires de bureaux et des immeubles de logements par exemple, ou bien entre bâtiment neuf et bâtiment existant. Elle peut également se faire entre une opération d'aménagement et son environnement moyennant la mise en place de systèmes d'échanges, les boucles locales d'énergie. La mutualisation peut aussi être d'ordre économique en orientant par exemple une part des ressources prévues pour le neuf vers la réhabilitation de tissus anciens ou encore en créant des groupements de commandes de manière à mutualiser les coûts. Cependant, à ce jour, les questions de mutualisation se heurtent à d'importants freins qu'ils soient d'ordres juridiques, économiques ou encore de simples logiques de périmètres.

## La valorisation des énergies fatales

D'autres potentiels de ressources existent : valorisation d'énergies fatales (récupération de chaleur sur les eaux usées, sur les tunnels de métro, sur les data center, etc.), ou encore valorisation énergétique à partir de déchets organiques (production de biogaz).

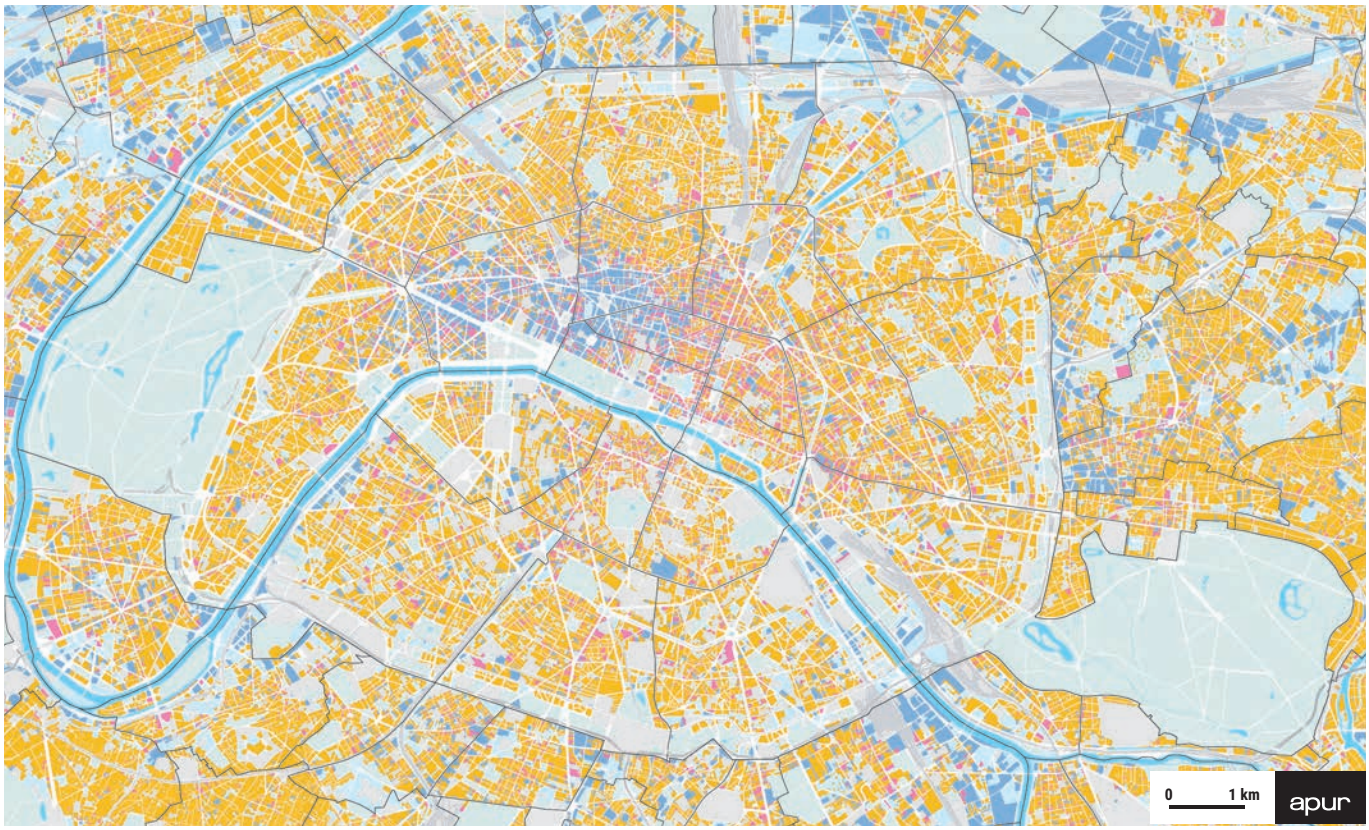
Sur un autre registre, la récupération à la source des urines est aussi un moyen de limiter le recours aux intrants chimiques dans le système alimentaire tout en facilitant le traitement des eaux usées, pour au final limiter l'empreinte carbone des habitants et de leur territoire.

Tous ces dispositifs ont un point commun, ils nécessitent de l'espace et/ou des systèmes adaptés à prévoir dans la Ville.

**MIXITÉ FONCTIONNELLE À LA PARCELLE**

- Dominante logement
- Dominante activité
- Mixte
- Non renseigné
- Équipements

Source : Apur - DGFiP 2019



# 8.4 L'apparition de nouveaux services urbains...

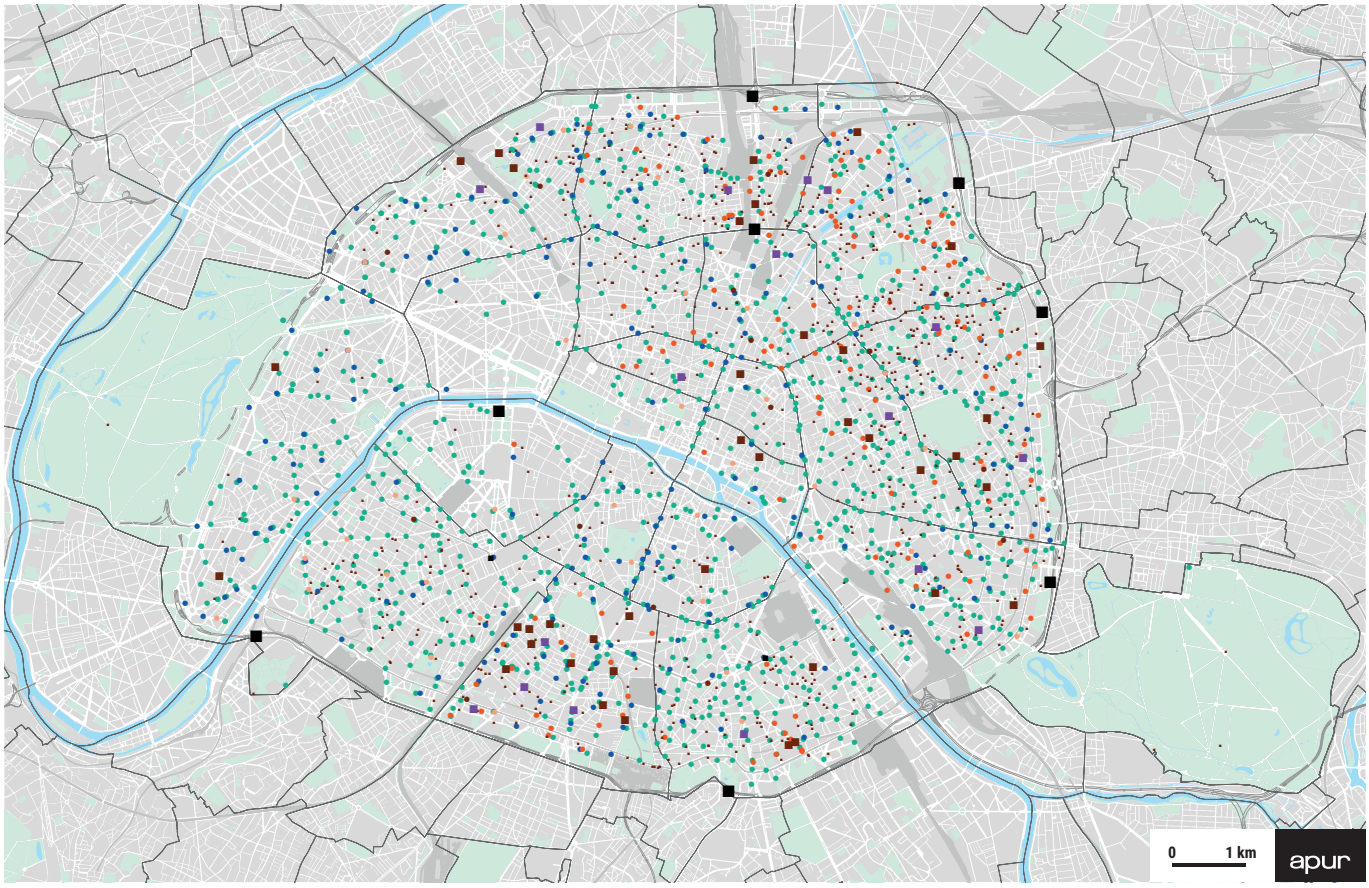
## ... pour limiter la production de déchets et mieux valoriser la matière

En 2020, les objectifs fixés par le cadre législatif (loi TECV) visaient le recyclage de 55 % des déchets ménagers et assimilés (DMA) (hors inertes et dangereux), la réduction de 10 % de la production de DMA et la valorisation de 70 % des déchets du BTP. L'atteinte de ces objectifs implique la mise en œuvre complémentaire de solutions locales de traitement et de solutions plus industrielles qui nécessitent des lieux pour collecter et traiter ces flux.

Les besoins en services urbains évoluent avec les objectifs climatiques. La trajectoire zéro déchets sur laquelle s'est engagée la Ville de Paris depuis 2014 en constitue un exemple : elle implique à la fois une réduction significative des quantités de déchets collectés à travers les actions du Programme Local de Prévention des DMA, ainsi que la mise en place de systèmes de tri/recyclage et valorisation de flux spécifiques qui n'ont pu être évités, dans le but de préserver les matières premières, de supprimer le recours à l'enfouissement et de réduire l'incinération.

Le bilan de collecte des déchets et objets réemployables de Paris fait ainsi état de performances qui s'améliorent durablement avec une baisse de la production des déchets ménagers et assimilés de l'ordre de 7,4 % entre 2010 et 2019 (hors gravats). Le système de collecte des déchets repose sur un arsenal large de dispositifs qui prennent place dans la ville, soit dans les parcelles, soit sur l'espace public : près de 380 000 bacs sont ainsi mis à disposition des particuliers et 83 000 pour les professionnels, soit au total un peu plus de 10ha de bacs qui se retrouvent sur l'espace public au moment du ramassage et dans les parcelles le reste du temps. Sur l'espace public, on compte 1012 colonnes à verres aériennes, 74 enterrées, 288 conteneurs textiles, 51 emplacements de tri-mobiles, 154 stations de Trilib' et quelques points d'apports volontaires de biodéchets. Par ailleurs, 2 points Tri, et 8 espaces Tri complètent le dispositif municipal auxquels s'ajoutent notamment 17 recycleries-ressourceries. Au regard de la population parisienne et des enjeux de réduction des déchets, cela reste peu. Moins visibles, ce système de collecte de déchets repose aussi sur des véhicules (540 bennes et 179 petits utilitaires sans compter les véhicules des prestataires de la Ville) 6 garages à bennes (dont deux sont situés intramuros) et plus d'une centaine de locaux sociaux pour les éboueurs, appelés communément ateliers.

Côté traitement en 2019, 75,2 % des déchets des Parisiens sont incinérés, 20,7 % font l'objet de valorisation matière et 4,1 % sont enfouis. Là encore, ce sont des lieux : centres de tri de collective sélective (deux dans Paris), usines d'incinération (hors Paris), centres d'enfouissement, etc.




**LES DISPOSITIFS DE COLLECTE DES DÉCHETS**

- Espace tri (déchèterie)
- Point tri
- Recyclerie-ressourcerie
- Composteur de biodéchets en pieds d'immeuble
- Marché avec collecte de biodéchets
- Composteur collectif de biodéchets
- Trilib
- Emplacement de Tri-mobile
- Conteneur de textile
- Colonne à verre

Source : Ville de Paris (DPE)

## Les déchets organiques

Différents termes existent aujourd'hui pour qualifier les déchets composés de matières organiques : déchets biodégradables, déchets organiques, ou encore biodéchets. Ces déchets, putrescibles ou fermentescibles, pouvant être valorisés sous forme de production de compost, de biogaz ou de digestat, représentent près de 20 % de la poubelle verte/grise des ménages.

La collecte, en préfiguration de l'obligation qui s'imposera en 2023 (loi TECV), est déjà expérimentée sur 3 arrondissements parisiens (2e, 12e, et 19e) pour la méthanisation de ces déchets. De nombreuses actions en faveur du compostage se sont également développées ces dernières années pour valoriser ces déchets. Des composteurs d'immeubles sont ainsi proposés aux immeubles volontaires. En 2019, on recensait 842 sites de compostage collectif, dont 557 sites installés dans les copropriétés, et 30 composteurs de quartier. L'analyse des parcelles parisiennes disposant d'un espace libre végétalisé de 10 m² minimum, nécessaire à la mise en place d'un composteur d'immeuble, permet toutefois d'identifier un potentiel de 5 800 parcelles qui pourraient accueillir ce type d'équipement, ce qui montre encore une marge de progression certaine.

Dans les espaces verts parisiens, de nombreux composteurs sont gérés par la Ville pour transformer localement la majorité des déchets verts issus de l'entretien des espaces verts. Une part de ces déchets (environ 25 %) est traitée par un prestataire extérieur (compostage ou méthanisation). Les parcs et jardins accueillent également des composteurs de quartiers pour les déchets alimentaires : 1 dans le 13e, 4 dans le 14e et 1 dans le 15e arrondissement.

Des dispositifs complémentaires peuvent aussi jouer un rôle sur la sensibilisation comme les rues ou quartiers « zéro déchets » en cours de déploiement sur plusieurs arrondissements après le succès de l'expérimentation de la rue de Paradis. Dans un autre registre, des solutions

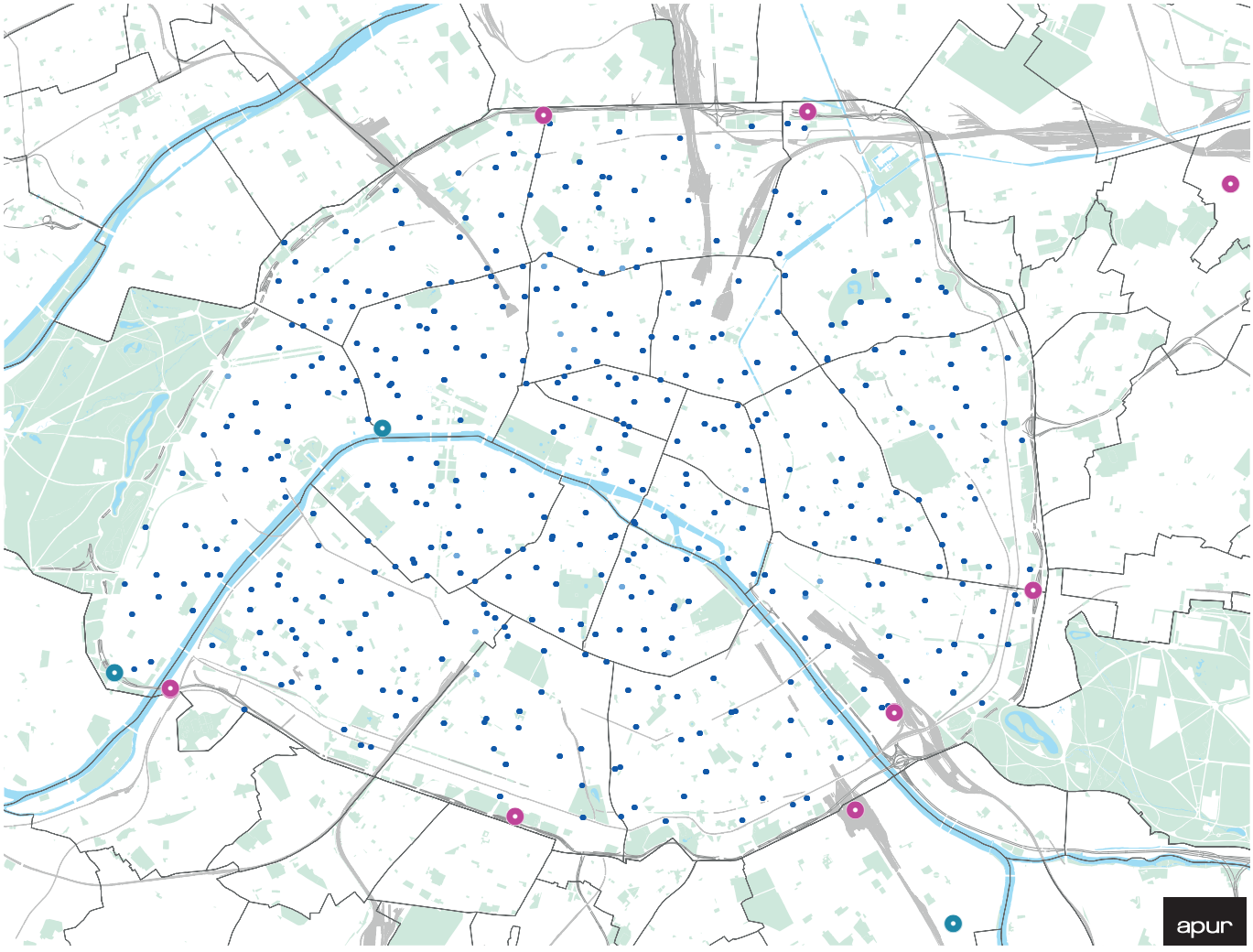
techniques alternatives comme la collecte par voie pneumatique peuvent être testées (quartier de Clichy-Batignolles depuis 2014 avec 2485 logements et 43 commerces raccordés).

Plus ponctuellement, des expérimentations sur la collecte sélective des urines et la chaleur des eaux brunes témoignent d'une évolution du regard sur les déchets et les qualités du métabolisme urbain.

## Les déchets du BTP

Concernant le recyclage des matériaux du BTP, il existe aujourd'hui 19 plateformes acceptant les déchets du bâtiment à Paris, dont 13 ont un accès fluvial. 6 sont situées sur les berges de Seine et 7 sur les canaux. Presque toutes ces plateformes acceptent le béton et les terres et plus de la moitié acceptent également le bois. Parmi les plateformes acceptant les déchets du bâtiment à Paris et sur les canaux, 6 d'entre elles sont des plateformes de transit de déchets inertes appartenant à des entreprises de production de béton prêt à l'emploi ou de granulats. 6 plateformes sont des déchetteries liées à des magasins de matériaux de construction proposant une offre de reprise des déchets. Les 7 plateformes restantes sont des entreprises spécialisées dans la collecte et/ou le tri des déchets. Certaines sont spécifiques à des déchets particuliers, d'autres les acceptent tous. En complément de ces plateformes, il existe un réseau de ressourceries, recycleries et structures de l'ESS dont certaines acceptent les déchets du BTP.

**AVITAILLEMENT EN NOUVELLES ÉNERGIES : BORNES ÉLECTRIQUES BELIB ET PARIS RECHARGES STATIONS GNV/BIOGNV EXISTANTES OU EN PROJET STATIONS H2 EXISTANTES OU EN PROJET**




Sources : APUR 2019 - Ville de Paris 2021

Pour répondre aux objectifs de réemploi, de recyclage, les déchets du BTP, qui représentent plus de 70 % du volume de l'ensemble des déchets, devront avoir développé des stratégies de recyclage encore inconnues. Cela suppose une évolution du système « déchets » pour permettre une meilleure collecte, un meilleur tri et une meilleure valorisation des biens, et donc de nouvelles surfaces pour accueillir ces nouvelles fonctions.

## … pour accueillir les nouvelles énergies alternatives

Les objectifs pour les motorisations des véhicules sont là encore très clairs : sortie du diesel en 2024 et de toute motorisation thermique en 2030, en lien avec les prochaines étapes de la ZFE-m. Cela nécessite d'accélérer le déploiement des lieux d'avitaillement alternatifs (bornes/hubs électriques, stations GNV/BioGNV, hydrogène).

L'objectif d'une mise en service d'une borne de recharge électrique sur l'espace public parisien pour 10 véhicules électriques en circulation est aujourd'hui atteint par l'offre actuelle, constituée d'environ 1 500 bornes réparties parmi les 270 bornes Bélib' et des 1 200 bornes mises en service à partir des anciennes stations du service Autolib'. Le réseau devrait atteindre 2 000 bornes. Les autres bornes de l'ancien service Autolib' devraient permettre de répondre aux besoins en avitaillement électrique estimés à l'horizon 2025.

Afin de faciliter l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les parkings des immeubles parisiens, la Ville de Paris a créé une aide financière à destination des syndics et des bailleurs sociaux, qui vient en complément des aides de l'Etat et du crédit d'impôt. Par ailleurs la loi LOM a simplifié la procédure du « droit à la prise » dans les copropriétés afin de simplifier les démarches pour les demandeurs.
La plupart des parcs publics de la Ville et des parkings commerciaux proposent des emplacements réservés pour les véhicules roulant au GNV ou à l'électrique. Par ailleurs, la Ville de Paris impose depuis 2015 la mise en place du sprinklage dans les parcs appartenant à la Ville à chaque renouvellement de concession. Les parcs non équipés à ce jour le seront au moment du renouvellement de concession. L'installation des bornes de recharge sera ensuite faite progressivement, en fonction de la demande et de l'évolution du parc automobile.

Paris déploie par ailleurs des stations-services ouvertes au public proposant du GNV / bio GNV aux différents points cardinaux de son territoire : à l'Est avec la station de Bercy, à l'Ouest avec une station située quai d'Issy les Moulineaux ; au Nord avec 2 stations situées porte d'Aubervilliers, offre qui devraient être complétée au Sud, par une station située porte d'Orléans en 2023, et à l'est par une station Porte de Vincennes en 2024. Toutes ces stations ont la particularité de pouvoir accueillir des poids lourds et ainsi accompagner la transition énergétique des professionnels notamment ceux de la logistique.

Enfin, Paris prend aussi le virage de l'hydrogène avec la multiplication des taxis Hype (600 taxis prévus prochainement) et une nouvelle station hydrogène est créée Porte de Saint Cloud pour compléter le maillage existant à l'échelle métropolitaine.

© Apur

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Paris s'est fixé des objectifs ambitieux dans son dernier plan climat air énergie adopté en 2018, parmi lesquels la réduction des consommations d'énergie de l'ordre de 50 % en 2050. La consommation d'énergie finale des bâtiments parisiens s'élève à 28,2 TWh en 2019, soit 88 % de l'ensemble des consommations d'énergie. Par rapport à 2004, les consommations ont déjà été réduites de près de 20 %.

L'amélioration de la performance thermique des logements parisiens est un levier majeur pour faire baisser la consommation énergétique du bâti parisien. Le bâti parisien est hétérogène, Les gains escomptés et les modalités d'intervention dépendent très fortement des caractéristiques des bâtiments.

Les bâtiments anciens conçus pour fonctionner avec peu d'énergie possèdent des qualités bioclimatiques intrinsèques. Ils représentent les deux tiers du bâti parisien.

Les bâtiments les plus énergivores ont été construits durant la période des 30 glorieuses (entre 1945 et 1975) et représentent 17 % des 75 millions de m² dédiés au logement. On estime à 150 à 200 par an le nombre d'opérations d'isolation thermique intérieure ou extérieure réalisées, essentiellement dans les arrondissements périphériques là où le bâti énergivore des 30 glorieuses est le plus représenté.

En 2020, 21,1 % de l'énergie consommée à Paris est renouvelable ou de récupération et 6,8 % est produit sur le territoire parisien, essentiellement par le fait de l'incinération des déchets, l'objectif fixé étant d'atteindre un mix de 45 % en 2030 avec 10 % de production locale.

Le système énergétique global parisien repose sur un ensemble de sous-systèmes qui se sont développés de manière indépendante les uns des autres. Réseau électrique, de gaz, de froid, de chaleur, tous ces réseaux sont le fruit d'histoires et d'héritages différents. Aujourd'hui, au-delà de leurs spécificités propres, ils sont tous confrontés à un enjeu commun d'accélération de leur verdissement et de décarbonation de leur mix : le réseau électrique avec le développement de l'énergie solaire (l'éolien/hydrolien étant une ressource moins pertinente sur le territoire parisien), le réseau de gaz avec la production de biogaz à partir par exemple de méthanisation de biodéchets, le réseau de chaleur à partir de l'exploitation des ressources ENRR présentes de manière diffuse sur le territoire parisien telles que la géothermie profonde ou de minime importance (de surface), la valorisation et mutualisation de l'énergie fatale, et le réseau de froid avec l'exploitation des calories de l'eau de Seine.

Les services urbains, grands et petits, en particulier ceux dédiés à l'énergie, à la gestion et au traitement des déchets, mais aussi à l'eau et l'assainissement, à la logistique jouent un rôle clé dans le bon fonctionnement de la ville. Pour faire de Paris, une ville neutre en carbone en 2050, ces services urbains doivent continuer à s'adapter et évoluer sous de multiples formes pour permettre notamment l'exploitation des ressources ENRR, un meilleur réemploi/recyclage des déchets, une meilleure gestion du cycle de l'eau, une optimisation de l'organisation logistique, l'avitaillement en nouvelles énergies.

La porte Dorée, le lac Daumesnil du bois de Vincennes

# 9. LA NATURE EN VILLE, UN BIEN COMMUN ESSENTIEL ET TRÈS SOLLICITÉ

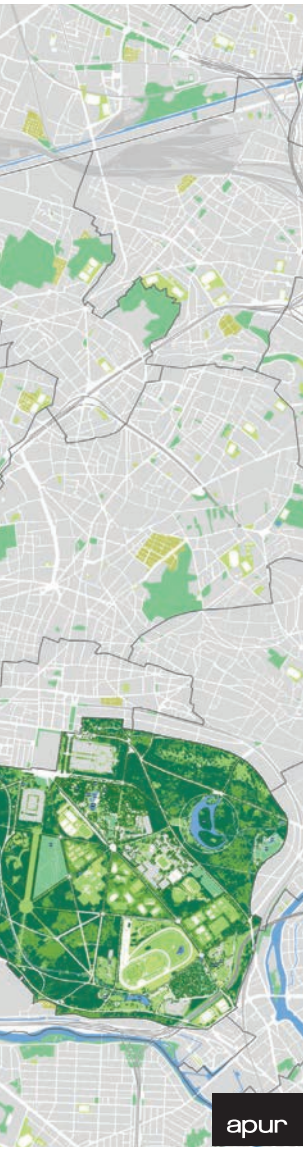
© ph.guignard@air-images.net

# 9.1 Rôle et bienfaits de la biodiversité et de la nature en ville

Le patrimoine naturel parisien est constitué d'une multitude d'espaces accueillant des milieux vivants dans lesquels évoluent une faune et une flore composées d'espèces spontanées et domestiques, locales et exotiques.
Ce patrimoine est à la fois le fruit d'une histoire urbaine longue de plusieurs siècles (avenues plantées, parcs et jardins publics, jardins des grands hôtels particuliers…), le résultat de nombreuses actions citoyennes locales (jardins partagés, végétalisation des ruelles et passages, jardins de cœurs d'Îlots…), des évolutions dans les modes de gestion et de conception de la ville (passage au zéro phyto, travaux de désimperméabilisation, renforcement de la végétalisation du bâti…) et c'est aussi l'expression des dynamiques naturelles à l'œuvre dans un milieu urbain, souvent minéral et fortement anthropisé (frayères et herbiers dans le lit de la Seine, végétation spontanées de la petite ceinture et des friches urbaines…).

# Paris, un écosystème urbain, les services écologiques rendus par la nature

La présence de la nature en ville joue un rôle essentiel de préservation et de renforcement de la biodiversité. Paris présente des conditions très spécifiques : la température y est plus élevée qu'à la campagne, les pollutions sonores, lumineuse et atmosphérique plus importantes, le sol difficilement accessible, le ruissellement omniprésent et le calme rare. Ces contraintes agissent comme un filtre sur les espèces, ils dessinent une biodiversité particulière et foisonnante au sein d'un écosystème urbain. Le tissu parisien est riche d'habitats à caractère naturel spécifiques et originaux, et recèle de nombreuses espèces de flore, de faune et de fonge, tant communes que patrimoniales.




**LA NATURE À PARIS**

**Type de végétation**
- Arbre d'alignement et strate arborée
- Strate arbustive
- Strate herbacée

**Équipements publics végétalisés**
- Jardins publics
- Cimetière
- Sport de plein air

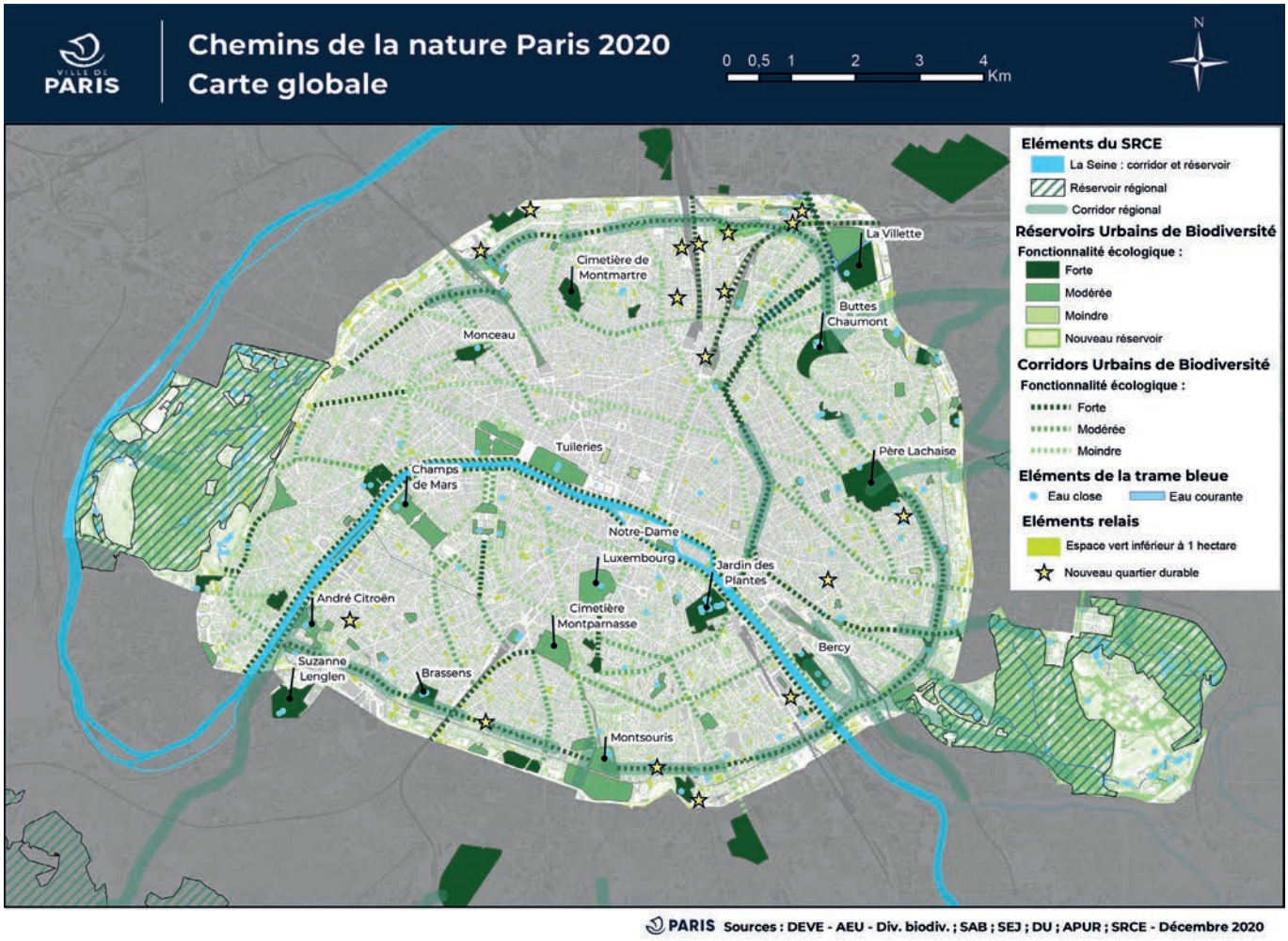
- Mare et plan d'eau

Sources : APUR - DEVE - DRIEE

Cet écosystème urbain est le support de vie de plus de 2 800 espèces sauvages (dont 771 espèces de plantes à fleurs, 31 espèces de mammifères, 154 espèces d'oiseaux, 259 espèces de papillons…).
Malgré un territoire contraint, Paris a identifié 91 habitats à caractère naturel permettant aux espèces de trouver refuge, de s'alimenter et de se reproduire. Plus les espaces sont vastes et hétérogènes, plus leur qualité écologique est importante. La gestion écologique et la maîtrise de l'éclairage sont parmi les éléments essentiels à la préservation et l'amélioration des qualités écologiques de ces espaces.

## La faune à Paris

L'une des spécificités de l'écosystème urbain est que faune sauvage et faune domestique cohabitent. La Ville de Paris s'est engagée en faveur de leur maintien dans deux stratégies complémentaires (Plan Biodiversité de Paris et Stratégie Animal en Ville). Les espaces verts et l'espace public accueillent une biodiversité très variée où la faune locale trouve refuge, alimentation, repos, jeux… L'aménagement de la capitale implique alors de prendre en compte cette présence animale. Par exemple, la Ville encourage la plantation et le maintien




de la flore régionale indispensable pour la survie de la faune sauvage (co-évolution faune-flore), la création d'espaces de biodiversité, l'installation de nichoirs, l'aménagement d'espaces canins et l'installation de fontaines à eau.
Cependant, certaines pratiques de construction peuvent nuire à la faune et représentent un danger de mort : comblement des cavités sur le bâti entraînant la disparition de sites de nidification, collision des oiseaux sur des façades vitrées, mutilations dues aux aménagements répulsifs (pics anti-pigeons), clôtures non perméables à la petite faune…

## La trame verte et bleue parisienne : les Chemins de la nature

Paris abrite des éléments d'intérêt écologique reconnus à l'échelle de la région Île-de-France (bois de Vincennes, bois de Boulogne, Petite Ceinture ferroviaire, Seine, canaux).
En sus, Paris a identifié parmi ses parcs et jardins des réservoirs urbains de biodiversité (RUB) dans lesquels les espèces trouvent, dans la variété d'habitats présents, les ressources nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie. Tous les espaces à caractère naturel, même de petite taille, constituent des espaces relais (pas japonais) et contribuent au maillage écologique du territoire parisien.

La Ville a également identifié un ensemble de corridors urbains de biodiversité (CUB) reliant les réservoirs, facilitant ainsi la circulation de la faune et de la flore entre ces espaces. Leurs fonctionnalités écologiques dépendent de la présence, de la diversité et de la continuité des strates de végétation (arbres, arbustes et herbacées).

## Le plan arbre 2021-2026

Le plan arbre 2021-2026 est un des outils dont s'est doté la ville de Paris pour renforcer la place de la nature en ville. Ce plan permet notamment de structurer un projet de plantation de 170 000 arbres à l'horizon 2026. Ce projet inclus la végétalisation et la plantation des grandes avenues de la capitale, renforçant ainsi leur fonctionnalité écologique ; la végétalisation des rues de proximité, dont les rues au écoles ; la création de 3 « forêts urbaines » ; le renforcement de la végétalisation des abords du Boulevard périphérique ; et les plantations dans les bois, parcs et jardins, les équipements municipaux et l'incitation à la plantation sur le domaine privé. L'ensemble de ces actions participera au renforcement de la fonctionnalité écologique des réservoirs et corridors de biodiversité et améliorera la perméabilité écologique du territoire parisien.

En plus de ces éléments terrestres, s'ajoutent la Seine, les canaux et leurs berges qui forment des continuités écologiques aquatiques et humides. Des objectifs ambitieux de reconquête des milieux aquatiques sont aussi recherchés en lien avec la DCE, les SDAGE et SAGE, et des compétences telles que la GEMAPI… L'atteinte du bon potentiel écologique et du bon état chimique pour 2027 se traduit notamment par la réouverture et la renaturation des cours d'eau. Le gain important de biodiversité faunistique et floristique des milieux aquatiques, observé depuis plus de 20 ans, commence à être protégé et devrait être amplifié.

## Les services culturels et sociaux rendus par la nature

La présence de la nature à Paris contribue au bien-être des Parisiennes et des Parisiens. Elle constitue un indicateur de la qualité de la vie urbaine et participe à l'attractivité de la Ville et à sa valorisation :

- Elle souligne les grandes compositions urbaines (places, avenues et boulevards plantés) ;
- Elle façonne le paysage des lieux emblématiques de la capitale (bois de Boulogne et de Vincennes, berges de Seine, Champ de Mars, Champs-Élysées, Butte Montmartre, cimetière du Père Lachaise…) ;
- Elle participe des ambiances singulières des quartiers parisiens (secteurs des maisons et villas, frontage des hôtels particuliers, ruelles et jardins plantés des arrondissements périphériques…) ;
- Elle offre un cadre pour des activités en extérieur, de sport et de loisirs, de rencontre et de convivialité, accessible à toutes et tous ;
- Elle contribue à la création d'un cadre de vie privé paisible, frais et favorable à la présence d'oiseaux dans les jardins et les cours parisiennes, notamment par la présence d'arbres, d'arbustes, de plantes grimpantes et de milieux humides.

C'est pourquoi la faune, la flore et l'eau forment un patrimoine que Paris comme d'autres collectivités souhaitent préserver et développer.
Lors du confinement de la population en 2020 la fermeture des parcs et jardins publics a d'ailleurs été très négativement ressentie par les habitants.

La présence de l'eau à Paris est d'abord liée à la Seine et aux canaux qui révèlent la géographie du cœur de la métropole. Cette eau visible est complétée de rivières, lacs, bassins, mares… souvent artificiels, surtout présents dans les bois de Vincennes et de Boulogne et dans le système des parcs et jardins.
La Seine, bien que soumise à une forte pression anthropique (faible débit/population) et à des risques de diminution de débit (-30 % en 2050), doit répondre à de fortes attentes en termes d'usages, de qualité des paysages et des milieux aquatiques et terrestres.

© Apur

Le parc Martin Luther King créé dans le cadre de l'opération d'aménagement Clichy Batignolles, Paris 17e

# Les services sanitaires et climatiques rendus par la nature

La nature en ville (faune, flore et eau) a une influence positive sur la santé physique et mentale. Les parcs et jardins urbains et les espaces publics plantés ont également une influence positive sur le niveau d'activité physique (vélo, marche à pied). La présence de la nature influe aussi beaucoup sur la qualité de l'eau, de l'air, la chaleur.

La géographie du cœur de la métropole, formée de plaines, de plateaux, de buttes et de collines largement imperméabilisés conduit à des ruissellements de surface variés en volume et en vitesse. Les débordements et inondations provoqués par le fleuve et les rivières, les réseaux d'assainissement et les remontées de nappes en témoignent. La pression du milieu urbain dense est aussi liée à la concentration de pollution due au ruissellement, au débordement et aux limites atteintes par les capacités de traitement. Une gestion locale des eaux pluviales fondée sur la qualité des sols et de la végétation peut améliorer cette situation tout en apportant d'autres bénéfices.

Le couvert végétal a un effet régulateur du microclimat, pouvant contribuer à tempérer l'îlot de chaleur urbain (ICU) par son action d'ombrage des matériaux exposés au rayonnement solaire, mais aussi lorsque la masse végétale est suffisante par son action de rafraichissement de l'air grâce à l'évapotranspiration. Ce phénomène est possible si les sols sont suffisamment humides et de bonne qualité biologique. Ainsi la présence de la végétation, de sols perméables et de l'eau visible permet l'existence d'îlots et de parcours de fraîcheur, particulièrement appréciables dans un contexte de changement climatique aux températures estivales élevées.

À condition que la densité végétale soit suffisamment importante, la végétation contribue aussi marginalement à l'amélioration locale de la qualité de l'air en limitant la concentration de certains gaz (, oxyde d'azote, ammoniac, dioxyde de soufre…) et de particules fines.

# Incidence de l'éclairage nocturne sur la biodiversité

À Paris, la lumière artificielle rend de nombreux services aux usagers de l'espace public : elle facilite l'accessibilité des lieux la nuit, renforce le sentiment de sécurité et participe à la mise en valeur du patrimoine. Néanmoins, l'usage de l'éclairage a de nombreuses conséquences environnementales : une consommation énergétique qui peut être importante (ce sujet est identifié dans le Plan Climat de la Ville de Paris), ou une pression anthropique qui entraine notamment la perturbation de l'horloge biologique de la faune et de la flore induite par le halo lumineux de la ville la nuit pouvant engendrer une perte de repères pour les insectes attirés par la lumière, une modification de la croissance des feuilles des arbres, etc. (ce sujet est identifié dans le plan biodiversité de la Ville de Paris et dans l'OAP en faveur de la cohérence écologique).

En février 2017, la ville de Paris a réalisé une photo aérienne de la lumière émise vers le ciel par Paris en début de soirée. Ce cliché fait apparaître toutes les sources lumineuses dont la principale est l'éclairage public urbain de nuit. L'éclairage public est généralement dirigé vers le sol afin d'éviter une disper-

sion de l'énergie lumineuse vers le ciel. Il se caractérise également par l'emploi de lumières « chaudes » (plutôt « orangées ») et peu éblouissantes. Notons que les parcs et jardins peuvent être éclairés lorsqu'ils sont ouverts en soirée, cet éclairage est éteint durant leur fermeture. À l'inverse, il existe à Paris des sources lumineuses nettement plus intenses parfois éblouissantes comme certains éclairages d'hôtels, de monuments historiques, de vitrines de magasins, de bâches publicitaires, etc.

Cela pose la question aujourd'hui de mettre en œuvre l'étude d'une « trame noire » pour Paris.

© Apur - François Mohrt

Le parc de la Villette, Paris 19e

**ORTHOLUMINOPLAN DE PARIS (SOIRÉE DU 13 FÉVRIER 2017)**

# 9.2 Un système de parcs et promenades qui continue de s'enrichir

## Un patrimoine marqué par une histoire forte et des évolutions récentes

Paris est doté d'un maillage discontinu de nombreux parcs et jardins. Ce patrimoine est le fruit de l'héritage de grands jardins historiques, créés entre le XV^e^ siècle et la fin du XVIII^e^ siècle autour de palais ou d'hôtels particuliers devenus des Biens publics à la Révolution (Tuileries, Luxembourg, Jardin des Plantes, Observatoire…) ; des promenades d'Alphand et ses successeurs au cours du XIX^e^ siècle (Bois de Boulogne et de Vincennes, avenue Foch, Champ de Mars, parcs Monceau, des Buttes Chaumont, de Montsouris…) ; complétées par les réalisations des années 1930 qui s'installent au fil des friches urbaines qui se libèrent et des fortifications démolies (square le Gall, parc Kellermann, square Lambert) ; et par la reconquête des grandes friches industrielles au cours des années 1980 et 1990 (parc de La Villette, square Georges Brassens, square de la Roquette, Parc André Citroën, Bercy…) ; enrichi par la création systématique de jardins publics, même au sein d'arrondissements très densément bâtis que tels que les 9^e^, 10^e^ ou 11^e^ arrondissements, sur d'anciennes activités (jardin Truillot, petite ceinture,…), en cœurs d'ilots ouverts au public (jardin des Rosiers Joseph Migneret) et à l'occasion de chaque opération d'aménagement dont l'ampleur le permet (jardins d'Éole, le parc Martin Luther King, Chapelle Charbon, Caserne de Reuilly, le jardin de l'ilot Breguet…).

Cependant si ces parcs et jardins remplissent un rôle social indispensable en offrant à toute la possibilité de l'usage d'un jardin public, leur taille parfois petite ne leur permet pas toujours de remplir pleinement ces fonctions de loisirs de plein air, de lien social, de détente et de contact avec la nature. C'est pourquoi d'autres types d'espaces publics jouent des rôles complémentaires au cœur des quartiers denses.

Il en est ainsi des cimetières arborés parisiens, le cimetière du Père Lachaise, pensé à la fin du XVIII^e^ siècle comme un jardin est le plus représentatif, avec le cimetière de Montmartre. Les autres jardins parisiens (intra et extra muros) sont plantés d'une trame arborée dense et les évolutions de gestion sans produits phytosanitaires transforment progressivement ces espaces minéraux en jardins de mémoire. Les bords de Seine et les bords du canal sont des lieux de contact privilégié avec l'eau dans Paris, ce qui en fait des lieux de destination et de promenade au même titre qu'un jardin. Enfin, les esplanades et les promenades aménagées sur les terre-pleins plantés, les avenues et boulevards offrent une présence de la nature et la possibilité de se promener, de se réunir, de prendre le frais en été… Malgré cette grande diversité d'espaces, Paris est relativement sous-équipé en espaces verts de proximité et le besoin en espaces verts reste important.

## EXPANSION DE L'URBANISATION DE PARIS ET DISPARITION DES ESPACES NATURELS ET DE L'AGRICULTURE

**Espaces d'agréments**

- Bois, forêts
- Parcs, jardins, cimetières paysagers
- Plaines de jeux et terrains de sport

**Espaces cultivés**

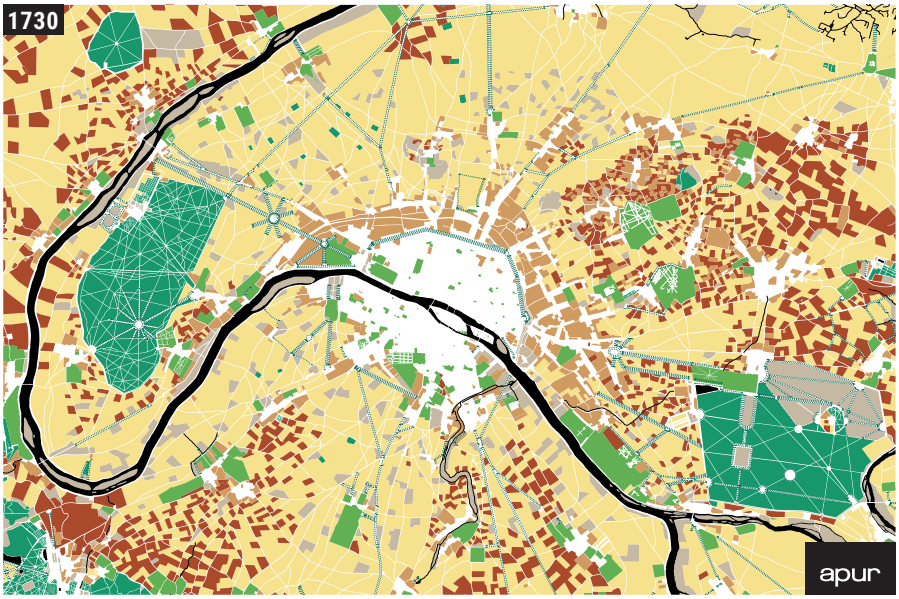
- Grandes cultures
- Maraîchage et jardins partagés
- Arboriculture (vergers et vignes)

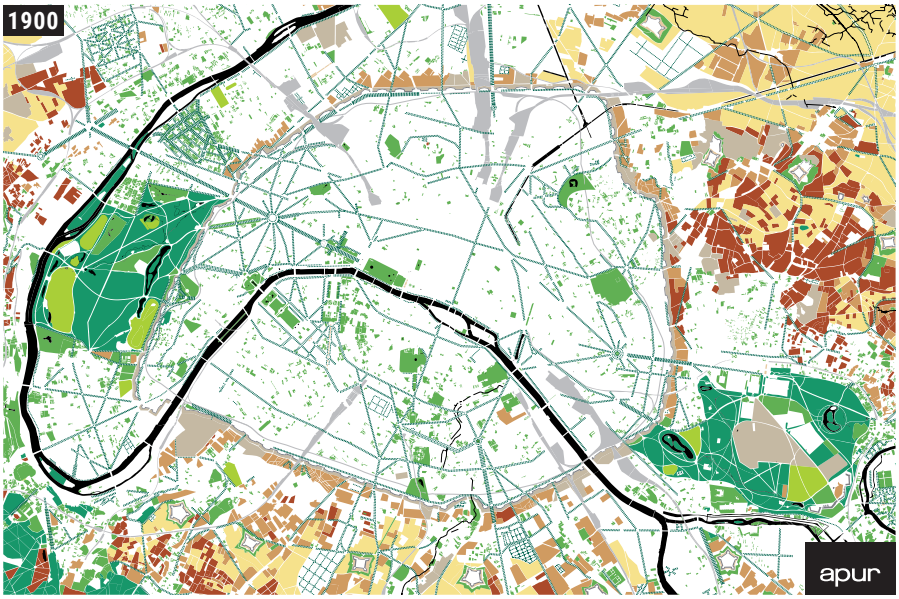
**Autres espaces de nature**

- Espaces enherbés, talus, friches, zones inondables

**Réseau structurant**

- Voie plantée



# Une bonne desserte mais inégale et de taille parfois limitée

On constate dans l'ensemble que 96 % des Parisiens résident à moins de 10 minutes de marche d'un parc ou d'un jardin ouvert au public. Le niveau d'offre en espaces verts baisse toutefois lorsqu'on se place à 5 minutes de marche (seulement 69 % de la population). Or ces espaces, très fréquentés, le sont tout d'abord par les habitants qui résident à proximité et qui s'y rendent à pied avec de jeunes enfants, et on estime à 300 mètres environ (soit 5 minutes de marche) la distance qui assure un accès aisé avec des enfants ou une poussette. Les différentes zones de carence s'expliquent par un tissu urbain dense et un foncier rare et convoité. Les carences en espaces verts sont particulièrement marquantes dans le secteur de l'Opéra, à proximité de l'avenue Georges V, de la place des Ternes et au nord de la gare Saint-Lazare et dans le 16e arrondissement, très végétalisé par ailleurs, dont toute la partie haute de son relief, au sud de la place Victor Hugo est dépourvue de parcs et jardins ouverts au public.

C'est également le cas au nord de Paris, près de la place de Stalingrad, dans le quartier de la Goutte d'Or et à proximité du secteur Poissonniers-Porte de la Chapelle. Le 20e arrondissement, pourtant bien doté en espaces verts, voit le secteur Saint Fargeau et le secteur Jourdain (en limite avec le 19e) carencés. À l'Est, dans le 12e arrondissement, ce sont les secteurs Charenton et gare de Lyon qui sont les plus carencés, dans le 13e arrondissement, les deux extrémités de l'avenue de France. Dans le 14e arrondissement c'est à proximité de l'hôpital Sainte-Anne que se trouve une zone de carence en espace vert ouvert au public. Enfin dans le centre de Paris, plusieurs poches de carence existent, près du Cherche-Midi, de la rue du Bac, ou du nord du quartier Montorgueil par exemple.

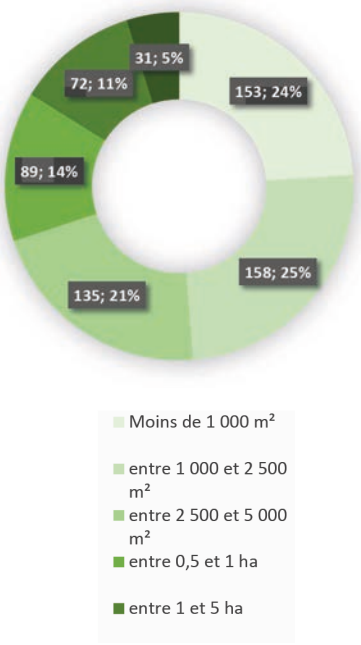
La desserte des grands parcs et des bois dépasse le rayonnement local, en raison des activités qu'ils proposent et des concessions qu'ils accueillent. Ils attirent les Franciliens comme les touristes et participent de la renommée de Paris du fait de leur caractère patrimonial connu et reconnu et sont, pour certains, mondialement identifiés. Ce sont notamment les bois de Boulogne et de Vincennes, les jardins du Champ de Mars, du Luxembourg, des Tuileries, ou encore des parcs des Buttes Chaumont, de la Villette, de Montsouris… Le vélo et les transports en commun sont alors les moyens d'accès les plus communément empruntés.

Cette offre en parcs et jardins ouverts au public comprend cependant de nombreux espaces de petites dimensions qui au total correspondent à une surface de 584 ha soit 7 % de la surface de Paris hors bois ou bien 1 784 ha soit 17 % de la surface de Paris en incluant les bois.

Cette offre, sans les cimetières paysagers parisiens, conduit à un ratio de 2,6 m² d'espaces verts ouvert au public par habitant en moyenne à Paris (hors bois), et 8,6 m² par habitant en intégrant les bois hors concessions. Ce taux est assez bas en référence à la circulaire de 1973, reprise partiellement par les recommandations de l'OMS, qui définit un seuil de 10 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant.

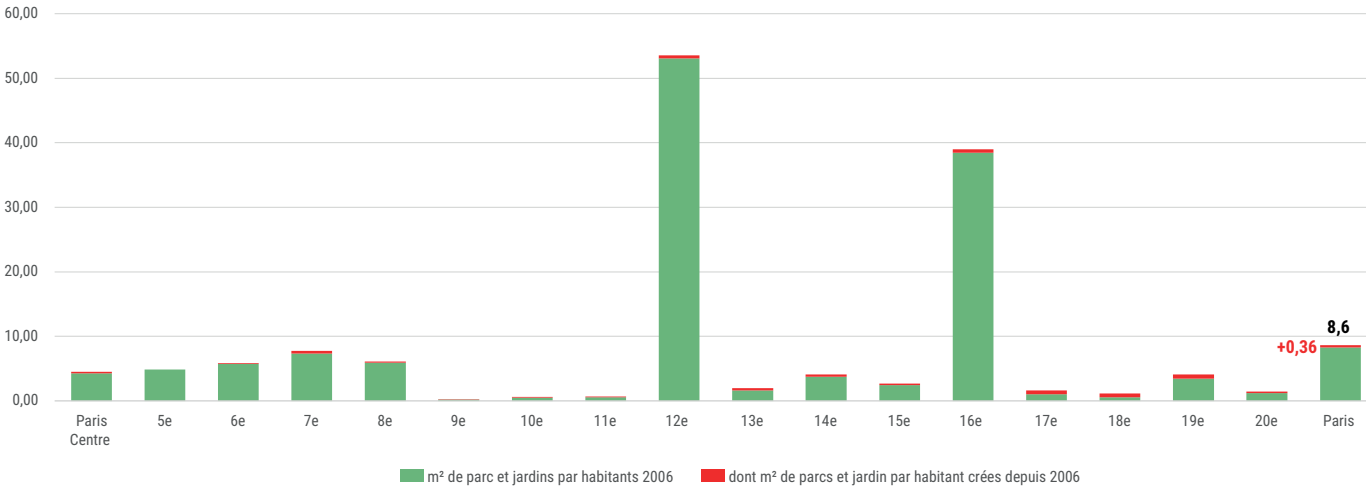
Pour renforcer le maillage des parcs et jardins ouverts au public, la ville de Paris a mis en place des réserves au PLU, ainsi 15 emplacements avaient été réservés, pour une surface cumulée de 3,2 ha. Ces emplacements ont permis par exemple de créer le Jardin Truillot (11e), ou la promenade plantée de la petite ceinture (15e). Par ailleurs depuis 2006, 142 espaces verts publics ont été créés, représentant une surface totale de 77,7 ha.

**RÉPARTITION DES ESPACES VERTS PUBLICS SELON LEUR SUPERFICIE**

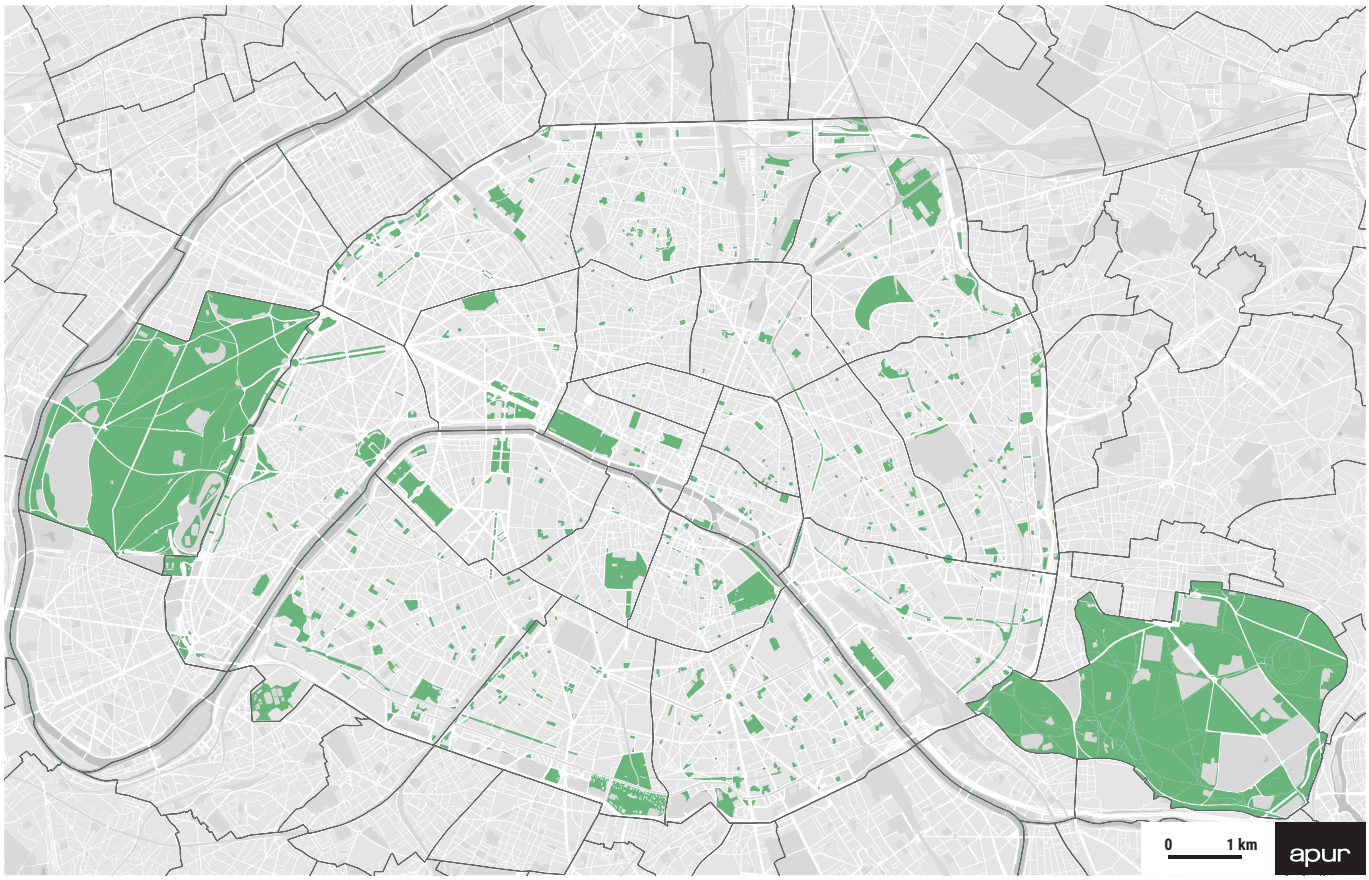



La moitié des parcs et jardins parisiens font moins de 2 500 m² et 1/4 des parcs et jardins parisiens font moins de 1 000 m².

## NOMBRE DE M² DE PARCS ET JARDINS OUVERTS AU PUBLIC/HABITANT




## LES PARCS ET JARDINS OUVERTS AU PUBLIC

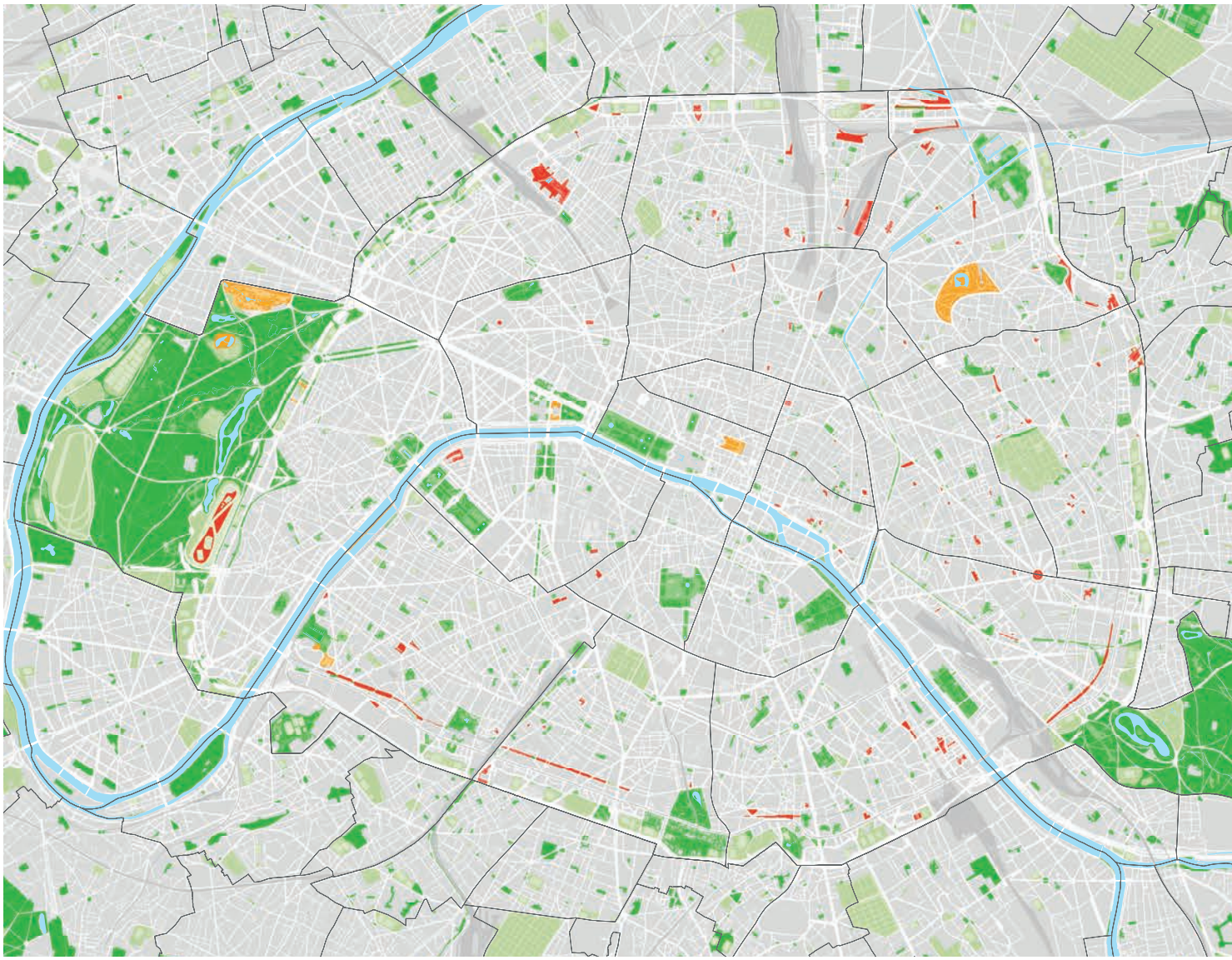


Le parc Chapelle-Charbon ouvert en 2020, Paris 18e

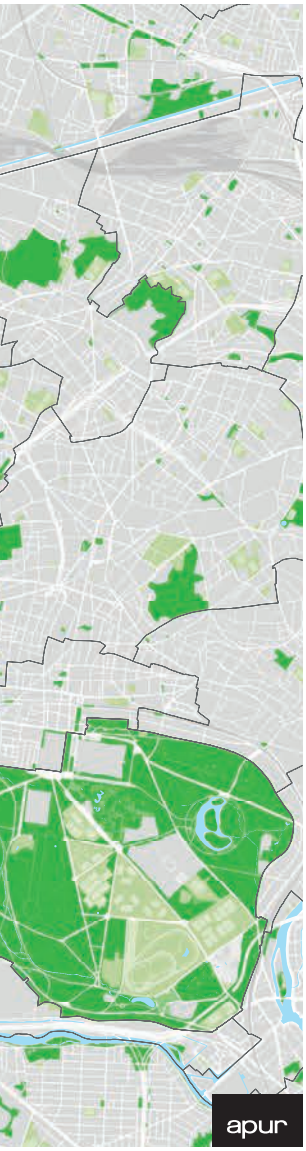
## PRINCIPAUX PARCS ET JARDINS CRÉÉS OU RÉNOVÉS DEPUIS 2006

- Parcs et jardins créés depuis 2006
- Parcs et jardins rénovés depuis 2006
- Parcs et jardins existants avant 2006
- Cimetières et terrains de sport de plein air

Sources : APUR - DEVE



© Apur - Olivier Richard




# Les actions récentes de renforcement de la végétation sur l'espace public

Dans les voies publiques et places parisiennes, les plantations, arbres d'alignement et végétation basse, couvrent 17 % de l'ensemble des espaces de voirie. Ces espaces sont principalement concentrés dans les boulevards et avenues qui bénéficient de terre-pleins larges sur lesquels des plates-bandes occupent la plus grande part de l'espace et sur les talus qui bordent le boulevard périphérique. Cette part de l'espace public possède donc des sols poreux. En revanche, hors de ces 17 %, les sols des espaces publics sont imperméables. Leur potentiel de transformation pour accueillir plus de végétation est important ainsi que les possibilités de les revêtir de matériaux de sols poreux pour les rendre perméables.

Aujourd'hui le patrimoine végétal de Paris sur voirie est de 106 000 arbres qui constituent les plantations des places et parvis et les plantations d'alignement le long des avenues et boulevards parisiens sur 68 % des voies de plus de 19m de large et 20 % des voies de 11 à 19m de large. Ces alignements d'arbres contribuent fortement à la régulation de la chaleur dans les voies qu'ils ombragent. Ils contribuent également aux continuités écologiques à travers Paris car ils relient nombre de parcs, jardins, cimetières et esplanades plantées. Le potentiel de renforcement de cette présence végétale dans les voies publiques de Paris est important.

Au vu des attentes de nature de proximités et des carences en espaces verts et plantations sur l'espace public, plusieurs actions sont engagées :

- la plantation d'arbres dans les rues majeures non plantés plus de 19 m,
- la plantation d'arbres ponctuellement dans les rues de faubourg,
- la plantation et végétalisation de rues locales, rues jardins et rue écoles.

| | Surface d'espaces verts crées depuis 2006 en m² | Nombre d'espaces verts crées depuis 2006 | Surface d'espaces verts réhabilités depuis 2006 en m² | Nombre d'espaces verts réhabilités depuis 2006 |
|---|---|---|---|---|
| Paris centre | 18 247 | 10 | 39 019 | 2 |
| 5e | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6e | 4 064 | 1 | 0 | 0 |
| 7e | 19 660 | 2 | 0 | 0 |
| 8e | 5 739 | 2 | 14 078 | 1 |
| 9e | 3 677 | 2 | 0 | 0 |
| 10e | 6 191 | 6 | 0 | 0 |
| 11e | 19 055 | 9 | 0 | 0 |
| 12e | 61 126 | 10 | 0 | 0 |
| 13e | 62 749 | 18 | 0 | 0 |
| 14e | 49 599 | 12 | 0 | 0 |
| 15e | 63 885 | 8 | 43 171 | 3 |
| 16e | 82 350 | 1 | 242 144 | 5 |
| 17e | 102 897 | 6 | 0 | 0 |
| 18e | 115 953 | 18 | 0 | 0 |
| 19e | 123 428 | 20 | 0 | 0 |
| 20e | 38 785 | 17 | 0 | 0 |
| **Paris** | **777 404** | **142** | **338 413** | **11** |
| **Total en ha** | **77,7** | | **33,8** | |

# 9.3 La nature en cœur d'ilot

**TAUX DE VÉGÉTATION À LA PARCELLE**

- Moins de 10 %
- 10 à 20 %
- 20 à 30 %
- 30 à 50 %
- Plus de 50 %

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2018 (c) Géomni

La végétation dont les Parisiens bénéficient est constituée d'une part non négligeable de végétation privée. Les espaces non bâtis au cœur des ilots construits occupent 1 220 ha, soit 14 % de la superficie de Paris (sans les bois).

Mais seulement 600 ha sont couverts de végétation. Ce sont 200 ha situés dans les équipements (sport, culturel, enseignement, santé) et 400 ha dans les parcelles privées (logement, activités, services divers).

Ces espaces de nature en cœur d'ilots se répartissent de manière hétérogène sur le territoire parisien, en fonction notamment des caractéristiques des tissus urbains dans lesquels ils prennent place. Ainsi on peut distinguer trois secteurs de densités très contrastées :

- Une vaste zone centrale, comprenant les 1er, 2e, 3e, 4e, 6e, 8e, 9e et 10e arrondissements, où la présence de la végétation dans les ilots est la plus faible et où ces espaces sont relativement disséminés.
- Une zone « moyenne » se dessine avec les 5e, 7e, 11e, 17e et 18e arrondissement, bien que les situations soient diverses. Dans le 17e arrondissement, ces espaces sont de dimensions moyennes et très clairsemés, quand, dans le 11e arrondissement, ils sont présents et s'adaptent globalement à toutes les cours et tissus. Dans le 5e ces espaces se concentrent particulièrement sur la moitié sud de l'arrondissement, et dans le 7e arrondissement, c'est à l'Est qu'ils sont les plus grands et les plus nombreux. Enfin, dans le 18e arrondissement, ces espaces sont présents sur l'ensemble du territoire avec une plus forte concentration sur la butte Montmartre, dans la ceinture verte, et au sud du parc Chapelle Charbon.
- Le troisième secteur comprend les arrondissements périphériques Sud et Est (12e, 13e, 14e, 15e, 16e, 19e et 20e), les mieux dotés en végétation en cœurs d'ilots. Dans ces arrondissements, les cœurs d'ilots végétalisés sont de grandes dimensions et ils forment de grandes concentrations, en particulier sur le territoire de la Ceinture Verte, mais également au sud de la place de la Nation (12e), entre la coulée Verte René Dumont et l'avenue de Saint-Mandé (12e), entre les rues du Chevaleret et Château des Rentiers et sur la façade ouest du 13e arrondissement, ou encore au nord du parc Montsouris (14e). Dans les 15e, 19e et 20e arrondissements ces espaces se répartissent de façon relativement dense et homogène sur l'ensemble de l'arrondissement.

Le rôle de la nature dans les cœurs d'ilot ne se limite pas seulement aux grandes continuités végétalisées. En effet, comme le montre une étude menée en 2018 par la LPO sur la disparition des moineaux à Paris et dans les grandes villes d'Europe du Nord, les opérations de réhabilitation du bâti et des cours sont suivies d'une réduction importante des populations de moineaux, à tel point que Paris a perdu 73 % de ses moineaux entre 2003 et 2016. Selon le rapport de la LPO, ces opérations de rénovation se traduisent très souvent par la disparition de la végétation naturelle herbacée et de la végétation buissonnante, ainsi que des sites de nidifications constitués de cavités naturelles ou artificielles (nichoirs).

Les cœurs d'ilots représentent un enjeu majeur pour la gestion locale des eaux pluviales. La capacité de stockage des toitures et des sols, la réduction des surfaces imperméables et l'extension d'emprises plantées va de pair avec la préservation des surfaces perméables existantes. Ces emprises sont aussi intéressantes dans la perspective d'un recours au réseau d'Eau Non Potable pour l'arrosage et le nettoyage.

Ces espaces végétalisés sont pour partie seulement inscrits en espaces verts protégés (EVP) au PLU de Paris. En 1994, à l'issue de la révision partielle,1 000 espaces verts privés, répartis sur 1 900 parcelles et couvrant 213 hectares ont été inscrits en EVP pour en préserver la végétation, et en particulier les grands arbres visibles depuis la rue. A ces protections s'ajoutent celles des secteurs sauvegardés du Marais et du 7e arrondissement, ainsi que les différents compléments apportés depuis 1994, dans divers quartiers, en particulier à Montmartre et dans le faubourg Saint Antoine, portant le nombre des EVP à 2292, pour une superficie totale de 224 ha.

# 9.4 La végétalisation des bâtiments

La végétation a toujours trouvé une place privilégiée sur les bâtiments, que ce soient en façade ou sur les toitures et terrasses. Ainsi elle offre un complément non négligeable au paysage urbain, à la fraicheur et à la biodiversité d'un lieu, d'un ilot.

La végétation est présente en façade des bâtiments depuis toujours. Plantée à des fins décoratives (glycines, rosiers grimpants, chèvrefeuilles, jasmins…) ou productives (vignes, kiwis, passiflore…), elle joue également un rôle essentiel pour la biodiversité (le lierre est la der-

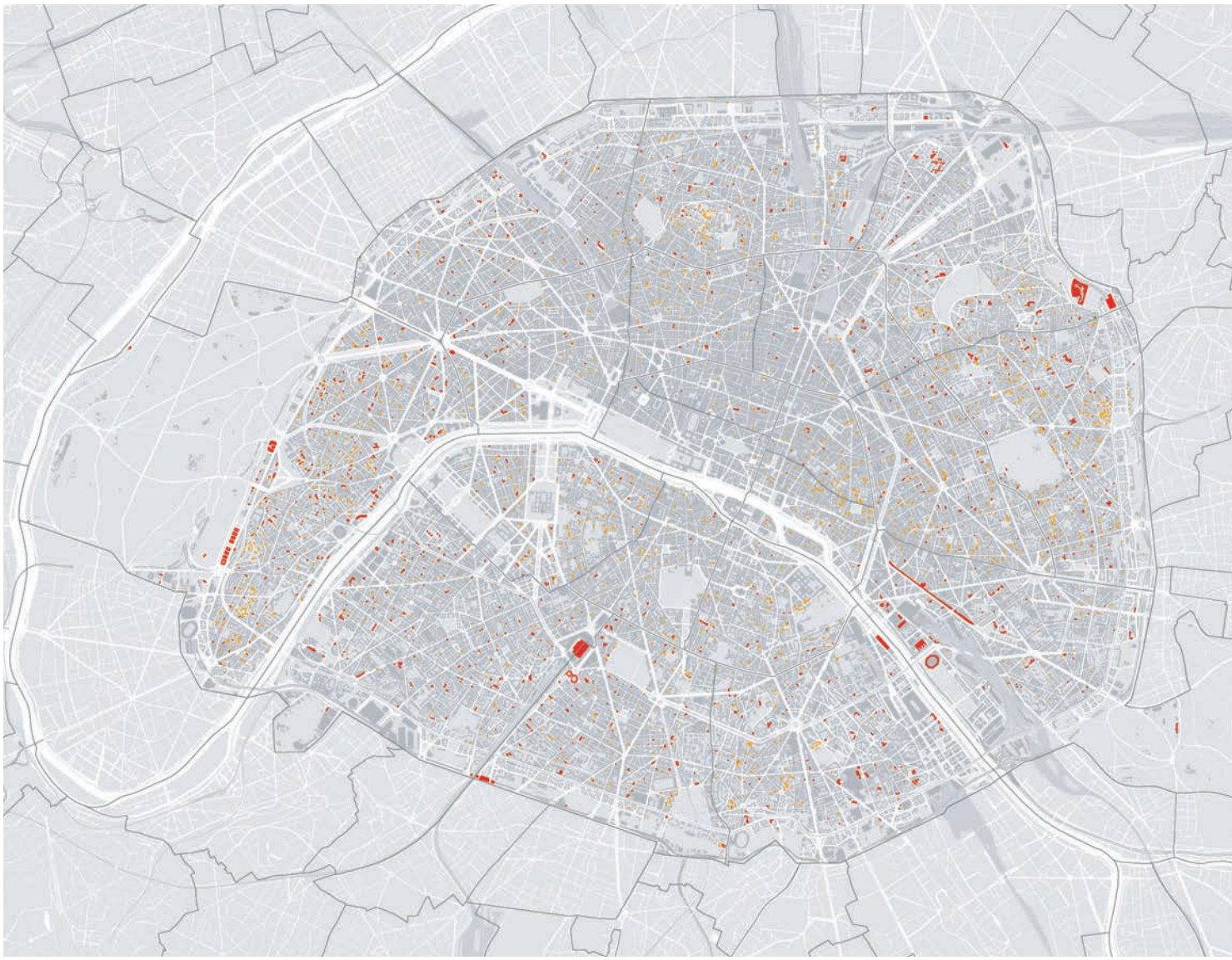
**TERRASSES ET MURS VÉGÉTALISÉS**

**La végétalisation du bâti**

Murs végétalisés

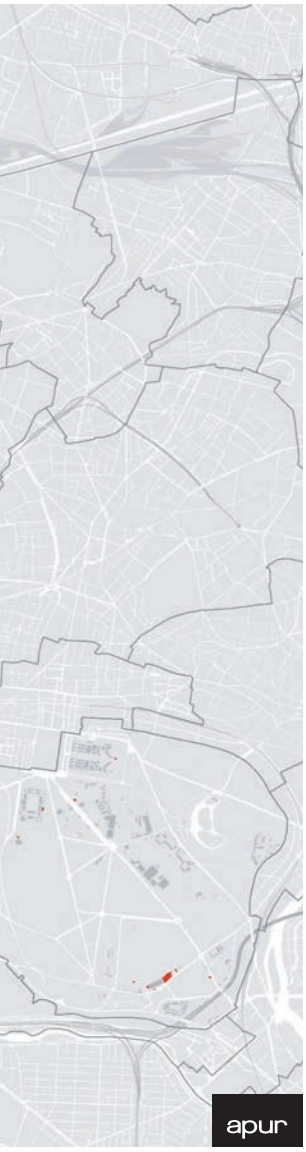
Toitures végétalisées

Source : Apur



nière plante à fructifier en l'hiver, essentiel pour les derniers pollinisateurs et les oiseaux sédentaires) et contribue au confort thermique du bâtiment et de l'espace environnant en réduisant l'ensoleillement de la façade en été, mais elle est encore parfois accusée à tort de créer des désordres structurels sur le bâti ou de dégradation des revêtements de surface. En tout état de cause, l'acceptation de ce type de végétation n'est pas uniforme, par crainte des coûts d'entretien, ou de la difficulté de l'articulation avec les besoins de ravalement.
Ces plantes peuvent se développer de plusieurs manières. Elles peuvent être grimpantes ou retombantes, se fixant à même le mur par un système de micro-ventouses comme le lierre, ou volubiles telle que la glycine s'enroulant sur une structure (câbles, pergola…). Elles peuvent également être rapportées sur un mur par un complexe fixé en façade (mur végétal du musée du Quai Branly ou des tours Duo…) ou se développer à même le mur si celui-ci offre des surfaces et des substrats le permettant ; les techniques sont encore en cours de développement à ce jour.
En 2016, date du dernier recensement exhaustif, on dénombrait 30 ha de murs végétalisés à Paris, localisé majoritairement dans les cœurs d'ilots.

En toiture et en terrasse, la végétation est présente depuis de nombreuses années et les jardins suspendus de Babylone en sont la trace la plus ancienne. Cette végétation peut être, dans son expression la plus pauvre, composée de tapis de sedums (petites plantes se développant sur des sols maigres et pouvant supporter des périodes de sécheresses relativement importantes), ou reproduire toutes les qualités d'un jardin si la portance de la dalle de couverture le permet, avec des variations d'épaisseur de substrats, les strates herbacées, arbustive et arborées et des milieux humides.
En 2021 près du tiers des toitures plates parisiennes sont support de végétation. On dénombre ainsi environ 3 500 toitures végétalisées sur plus de 100 m², dont 360 toitures végétalisées sur plus de 500 m². Cette végétation est encore majoritairement composée de sedums, sur des substrats maigres. Néanmoins, parmi ces toitures végétalisées 210 sont également support d'agriculture urbaine professionnelle ou de loisir, portés par des acteurs publics ou privés et fortement impulsés par les appels à projets des Parisculteurs développés depuis 2014 par la Ville de Paris.



© Apur

Glycine en façade, Rue Chanoinesse, Paris 4e

# 9.5 Les bois et la ceinture verte : deux grands sites paysagers métropolitains

### LES ORIENTATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU PAYSAGE DU BOIS DE BOULOGNE

**Préserver et valoriser le patrimoine d'Alphand**

- Mettre en valeur le patrimoine d'Alphand
- Retrouver la continuité des aménagements d'Alphand

**Valoriser les entrées du bois et le patrimoine du XIXe**

- Valoriser les entrées du bois
- Mettre en valeur le patrimoine des pavillons et kiosques du XIXe
- Développer de nouveaux programmes dans les bâtiments sous exploités

**Renforcer les qualités paysagères des lisières**

- Renforcer les qualités paysagères et d'usages des lisières urbaines du bois

**Renforcer la trame d'eau et la gestion des eaux**

- Renforcer la qualité écologique des cours d'eau et plans d'eau
- Aménager des parcours liés à l'eau et au patrimoine d'Alphand

### LES ORIENTATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU PAYSAGE DU BOIS DE VINCENNES

**Préserver et valoriser le patrimoine d'Alphand**

- Mettre en valeur le patrimoine d'Alphand
- Renforcer la qualité paysagère de la pelouse de Reuilly
- Retrouver l'ampleur des clairières de Fontenay
- Poursuivre la mise en valeur des tracés de Trouvelot

**Valoriser les pavillons et kiosques du XIXe**

- Valoriser le patrimoine bâti du XIXe
- Développer de nouveaux programmes dans les bâtiments sous exploités

**Renforcer le massif forestier dense et les clairières**

- Renforcer le massif forestier dense, ses clairières et ses lisières
- Relier les massifs forestiers
- Mettre en valeur les plaines de jeux
- Mieux intégrer les emprises «Quartiers Carnot», «Redoute de Gravelle» et «Fort Neuf» dans le bois

# Les bois de Vincennes et de Boulogne, un patrimoine remarquable de 1 840 ha

Donnés par l'État à la Ville de Paris sous le Second Empire, les Bois aménagés par Adophe Alphand et Eugène Belgrand, classés aujourd'hui, offrent une conception exceptionnelle alliant l'esthétique paysagère à tout un système hydrographique composé de lacs, de rivières, d'un réseau de distribution d'Eau Non Potable, d'infiltration des eaux de pluie etc. La forte présence de l'eau et de son système d'irrigation dans le paysage des Bois, la proximité avec la Seine ou de la Marne font des Bois parisiens confèrent aux lieux une très forte attractivité, non seulement pour les citadins mais aussi pour la biodiversité.

À titre de comparaison, le bois de Boulogne (847 ha) est 2,5 fois plus grand que Central Park et le bois de Vincennes (993 ha) 3 fois plus grand. Ils sont fréquentés notamment par des habitués mais restent méconnus par beaucoup de parisiens et franciliens. Pour certains, ils représentent des axes de circulation rapide, pour d'autres le plaisir de la course dans les allées, de la promenade et du pique-nique sous les arbres, du canotage sur les plans d'eau… Les deux bois restent encore des espaces fragmentés, à la fois par les infrastructures routières et par les concessions qui les morcellent. L'enjeu identifié depuis plusieurs années est bien d'atteindre un juste équilibre entre les différents usages, les activités économiques, la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et bâti et ainsi que le développement de la biodiversité.

Aujourd'hui, l'urgence climatique, les nouvelles attentes des citadins et l'exigence patrimoniale conduisent la ville de Paris à engager une nouvelle étape de développement des deux bois au sein des ateliers Bois visant à préserver le patrimoine forestier et arboré, à améliorer l'accessibilité aux bois notamment à pied, à vélo et à valoriser à la fois les hauts lieux et les lisières du bois.

Ces zones naturelles et forestières, reconnues comme des réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale (SRCE, 2013), sont classées ENS et sont également protégées au titre des « espaces boisés classés » (80 % du bois de Boulogne, 84 % du bois de Vincennes). Ces classements témoignent de leur forte patrimonialité à Paris, mais aussi pour les communes limitrophes, au regard de la qualité de leurs trames écologiques (vertes, bleues, noires, turquoises). Le bois de Boulogne abrite d'ailleurs le dernier linéaire des berges naturelles de la Seine sur lesquelles pousse une plante protégée : la Cardamine impatiente. Depuis la modification du PLU en 2016, les bois peuvent accueillir de l'agriculture urbaine.

Si le PLU a aussi permis l'encadrement de projets notamment de rénovation et réhabilitation de bâtiments existants (emprise, implantation, programme), une réflexion plus fine pourrait être engagée pour l'intégration des bois en matière de santé, d'environnement et d'écologie à l'échelle métropolitaine. Une nouvelle place en termes de paysages, de contribution à la biodiversité, d'économie et de service à la ville peut être définie en travaillant sur l'articulation des différents niveaux (SCOT, PLUi, PLU, opérations d'urbanisme). La piste d'un développement d'OAP par exemple a été identifiée dans les ateliers Bois afin d'aider à approfondir et à échanger sur les projets de construction et de protection des bois du XXIe siècle.

L'alimentation en eau des lacs et des rivières se fait toujours par à partir du réseau d'Eau Non Potable que la Ville de Paris a décidé de maintenir et de valoriser en 2012. La perméabilité des sols est également un objectif permanent de reconquête à chaque intervention, comme en attestent les revêtements choisis pour les pistes cyclables réalisées dans les Bois ces dernières années.

**Valoriser le paysage des bords de Seine**
- Renforcer le paysage et le rôle écologique des berges de Seine

**Renforcer le patrimoine des jardins**
- Renforcer le massif forestier dense, ses clairières et ses lisières
- Créer des Zones d'Interet Ecologique Prioritaire (ZIEP)

**Renforcer le patrimoine des jardins**
- Valoriser le patrimoine des jardins

**Mettre en valeur la plaine alluviale**
- Mettre en valeur la plaine alluviale
- Mettre en valeur le paysage et les vues depuis le belvedère

**Renforcer le maillage des ZIEP**
- Renforcer le maillage des ZIEP existantes
- Création d'une secteur d'interêt écologique prioritaire, à usage adapté
- Renforcer les liens paysagés et écologiques avec la Marne (création d'une ZIEP)

**Renforcer la qualité des lisères**
- Valoriser les entrées du bois
- Renforcer les qualités paysagères et d'usages des lisières urbaines du bois
- Mettre en valeur le paysage et les vues depuis la route de Gravelle

**Renforcer la trame d'eau et la gestion des eaux**
- Aménager des parcours liés à l'eau
- Renforcer la qualité écologique des cours d'eau et plans d'eau

**Valoriser le patrimoine des jardins et leur dimension pédagogique**
- Valoriser le patrimoine des jardins

# La ceinture verte parisienne, un bien commun entre Paris et ses voisins

La ceinture verte en limite de Paris élaborée durant la première moitié du XXe siècle, sur le territoire des anciennes fortifications et la zone non aedificandi attenante, a considérablement été transformée avec la construction du boulevard périphérique dans les années 60-70. Elle intégrait dès sa conception beaucoup d'espaces verts et d'équipements sportifs. Cette ceinture verte est aussi un corridor écologique fonctionnel qui met en réseau les deux bois (réservoirs de biodiversité inscrits au SRCE), les parcs Montsouris et Kellermann, 5 cimetières (dont Batignolles et Montrouge qui comptent parmi les 19 réservoirs à potentiel écologique de la ceinture). De nombreux corridors écologiques la croisent, dont 8 corridors écologiques inscrits au SRCE, 28 corridors de biodiversité fonctionnels, intermédiaires ou à renforcer et 8 corridors diffus identifiés par la DEVE (chemins de la nature à Paris). La petite ceinture ferroviaire est notamment devenue au fil du temps un corridor écologique, un écrin pour la biodiversité sur lequel une végétation plus sauvage et des espèces animales ont pu se développer. Sentiers nature, promenades plantées, infrastructures sportives, lieux culturels et jardins partagés y ont vu le jour ces dernières années, tout en veillant à permettre une circulation ferroviaire et réversibilité des lieux.

Situé à l'interface entre Paris et les communes limitrophes, l'espace de la ceinture verte est aujourd'hui encore porteur d'enjeux importants, à la fois écologiques et sociaux et de mise en relation des territoires entre eux. Dans le cadre des ateliers pilotés par la Ville de Paris associant les communes et territoires voisins, une réflexion est menée ayant pour objectif de construire une vision partagée, qui porte à la fois sur l'évolution de l'infrastructure, et qui intègre l'ensemble des projets urbains et paysagers situés dans un espace de 500 m de part et

d'autre du boulevard périphérique. Ce territoire comprend aujourd'hui une population de plus de 550 000 personnes ainsi qu'une trentaine d'opérations d'aménagement en ZAC, une vingtaine d'appels à projet et 9 quartiers de renouvellement urbain. Un Livre blanc d'évolution de la ceinture verte du boulevard Périphérique a été élaboré en 2022 définissant en outre trois grandes orientations : plus de liens, plus de nature et plus de proximités.

© Apur

# 9.6 Des eaux de surfaces peu présentes mais deux sites majeurs métropolitains : la Seine et les Canaux

## Un patrimoine peu développé pourtant structurant dans le paysage parisien et les continuités écologiques

Paris est une ville où l'eau de surface est peu présente (moins de 3 %). Elle est visible grâce à la Seine, les canaux, les rivières et lacs présents dans les bois et les grands parcs, ainsi que par un ensemble croissant de mares se développant partout où cela est possible.

Ce patrimoine est très plébiscité par les Parisiens et les visiteurs. La Seine et les canaux forment des axes de déplacements supra-communaux et sont des lieux de promenade majeurs, très appréciés.

L'enquête menée en 2020 sur les bois parisiens confirme l'attirance des visiteurs pour ces milieux qui invitent à la promenade et à la découverte de la nature. La multitude de plans d'eau et de jeux d'eau sont fortement sollicités par les Parisiens aux beaux jours pour bénéficier de la fraîcheur qu'ils apportent. L'amélioration et la préservation des qualités du milieu aquatique (physico-chimique et bactériologique) est une condition essentielle de cette reconquête par les humains (baignade notamment) comme par les non humains.

La fragilité du patrimoine hydrologique de Paris s'est confirmée depuis la fin du XIXe siècle. Des aqueducs et rivières ont disparu du paysage parisien, à l'image de la Bièvre, canalisée puis intégrée au réseau d'assainissement entre 1830 et 1930 et de l'aqueduc de la Vanne, dérivé depuis 1969. Pourtant, l'extension d'une trame d'eau visible reste possible dans Paris, et en lien avec les territoires de la métropole. La renaissance amorcée d'anciennes rivières, comme la Vieille-Mer au nord, en lien avec la confluence Seine/Canal Saint-Denis, et la Bièvre, au sud, en retrouvant un exutoire en Seine, peut-être un levier puissant de renaturation, d'amélioration du cycle de l'eau, de rafraîchissement, d'esthétique et, à l'instar des canaux et de la Seine, support de continuités piétonnes et cyclables à travers la métropole du Grand Paris. L'enjeu est aussi de redonner à ces rivières des exutoires naturels et une dynamique de cours d'eau en cohérence avec les acteurs (DRIEE, AESN, Région, MGP, SIAAP, DPE…) et cadres réglementaires (DCE, SDAGE, SAGE, PGRI, SDRIF, SDA, Plan Paris Pluie…) qui visent à préserver les milieux aquatiques et humides.

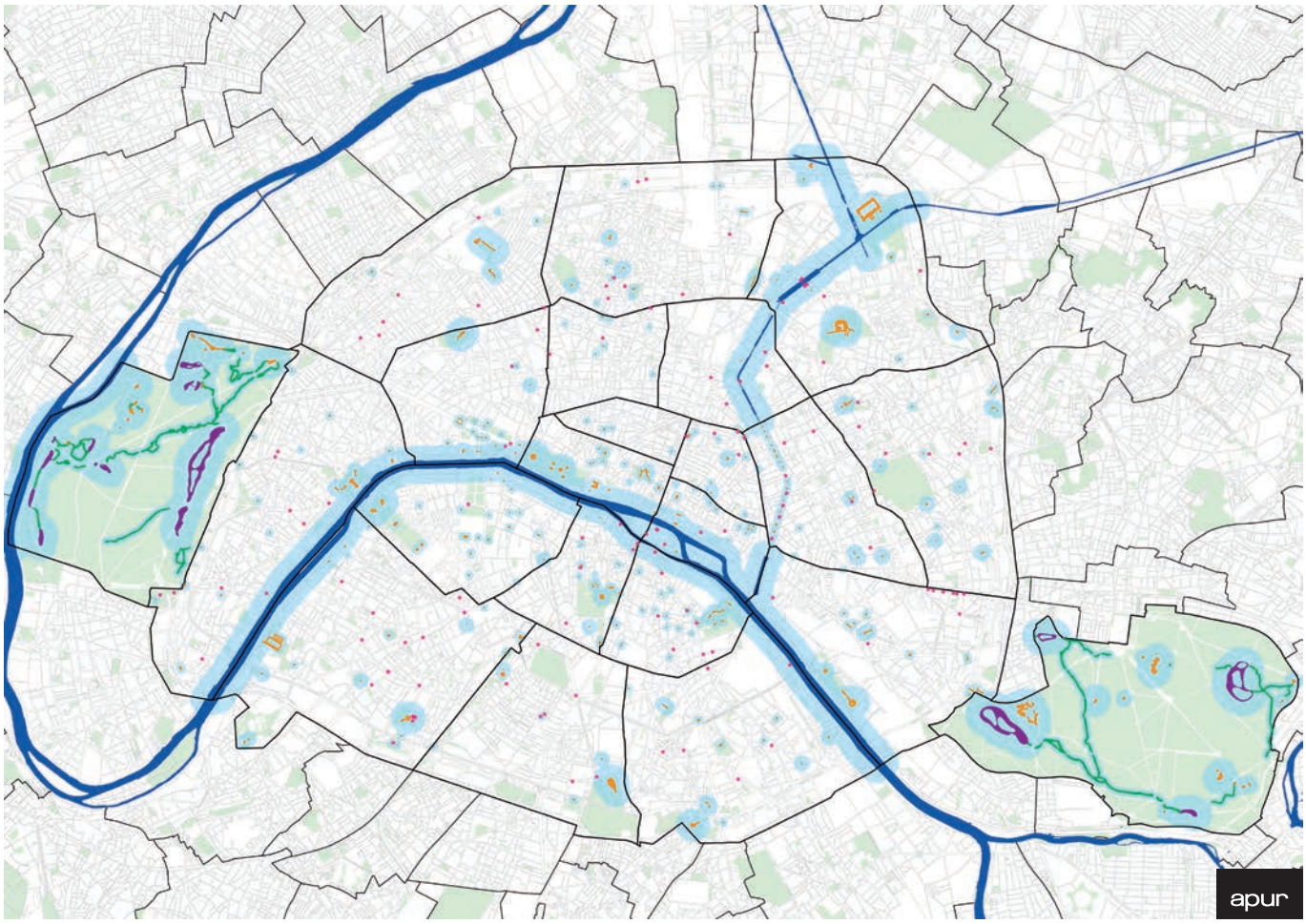
À des échelles plus locales, le patrimoine aquatique présent dans les bois, parcs

et jardins s'est développé ces dernières années avec la création d'une nouvelle rivière dans le bois de Vincennes, le prolongement d'une rivière dans le bois Boulogne, la création de bassins dans les principaux parcs récents de la capitale et l'ouverture de mares dans les jardins existants. Le patrimoine de l'eau visible est aussi celui des fontaines d'agrément. Bien que leurs effets soient plus limités en termes de rafraîchissement, elles participent des beautés de la ville recherchées par les usagers. Le maintien en eau de ces fontaines, comme du patrimoine hydraulique des parcs et jardins, est particulièrement important durant les périodes favorables à la faune, à la flore et au rafraîchissement.

La présence d'eau peut donc contribuer à une diversification des usages, à une meilleure répartition des pratiques, au développement d'espaces publics et privés accueillants, calmes, ludiques, esthétiques, confortables…

Favoriser et diversifier les présences de l'eau et les bienfaits qu'elles apportent tant pour l'écologie et la biodiversité que pour les usages urbains (propreté, assainissement, rafraîchissement, récréation, sensibilisation…) nécessite de redonner une place aux eaux permanentes et éphémères, visibles et cachées, qu'elle relève d'un cycle naturel ou d'un cycle urbain. La force d'une ville bioclimatique réside également dans sa capacité à inventer de nouvelles hybridations, à repenser les cycles et les réseaux qui la traversent.

**RÉPARTITION ACTUELLE DES POINTS D'EAU DANS PARIS**



# Le site de la Seine à très forte valeur patrimoniale et environnementale

La Seine est un « bien commun » : elle appartient à tous les parisiens, aux habitants de la métropole, mais aussi aux visiteurs et aux touristes, sans oublier ceux dont elle est l'outil de travail.
Inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, ce paysage fondateur, photographié et filmé depuis très longtemps n'est pas immobile. Il s'est toujours renouvelé. Les cartes de datation du bâti parisien montrent comment le paysage s'est constitué au fil du temps et les berges ont su accueillir au XX$^{e}$ et au XXI$^{e}$ siècle plusieurs architectures contemporaines, à l'exemple du musée du Quai Branly. À côté de cette diversité, il faut souligner le système urbain régulier qui caractérise les berge : un horizon paysage à protéger entre le fleuve, les berges, les plantations d'arbres, le dispositif de murs de quais verticaux, les quais hauts et la continuité du bâti. Ce système urbain très organisé permet des substitutions, des surélévations comme on le voit y compris d'ailleurs dans l'île Saint-Louis sans pour autant introduire une discontinuité. Une de ses particularités est d'associer dans un même système un paysage minéral et végétal, amplifiant l'îlot de fraîcheur naturel du fleuve lié à la présence de l'eau par l'apport des grands alignements d'arbres.
Protégé par ses quais et régulé par les grands lacs réservoirs, le fleuve à Paris ne compte plus qu'une berge naturelle dans le bois Boulogne qu'il importe d'étendre et de mettre en rapport avec les rives opposées.
Les bords de Seine contribuent au développement économique (activités portuaires de logistique et de services urbains indispensables au fonctionnement de la métropole, activités touristiques…) et sont des vecteurs de mobilités offrant des alternatives aux automobiles et autocars (bateaux, vélo, marche). Le fleuve et ses berges sont également inscrits au Schéma régional de cohérence écologique francilien (SRCE) comme des vecteurs de déplacement pour les espèces animales et végétales. À noter que l'intérêt écologique de la Seine est reconnu au niveau national
La conciliation de ces enjeux et potentiels, économiques, sociaux et écologiques, doit permettre de réduire l'artificialisation des milieux et le cloisonnement fonctionnel des emprises et des usages.
L'objectif de la baignade en Seine et en Marne en héritage des JOP 2024 a contribué notamment à mieux comprendre et partager une vision du cycle de l'eau qui ne se limite pas à une gestion technique.

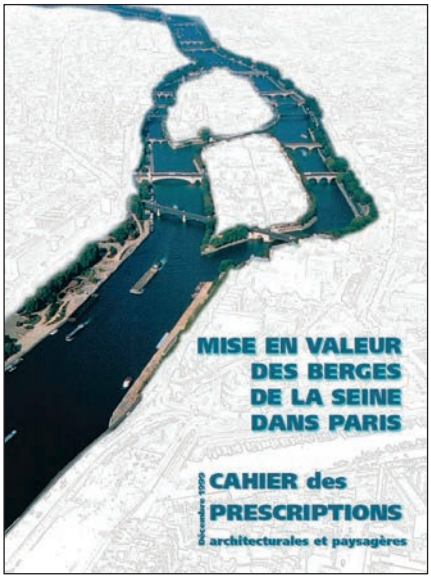
Le Livre blanc d'évolution du site de la Seine discuté au Conseil de Paris de décembre 2019 s'organise ainsi autour de quatre grandes orientations :
1. Renforcer la Seine comme bien commun
2. Diversifier les usages en bord de Seine
3. Favoriser la réappropriation du fleuve
4. Embellir et magnifier le patrimoine du site de la Seine.

La révision du Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales proposée dans l'Atelier Seine a été finalisée en octobre 2022.

## Les canaux

Le canal de l'Ourcq et le canal Saint-Denis forment également un grand équipement métropolitain appartenant à Paris et traversant de nombreux territoires.
Dans Paris, la promenade du canal Saint-Martin longue de 10 km entre le bassin de l'Arsenal et le bassin de la Villette s'entretient et se requalifie progressivement avec une étape liée au parcours de célébrations pendant les Jeux de Paris 2024 et au-delà. Le lien entre la place de la Bastille et le bassin de l'Arsenal a été récemment amélioré. La poursuite de la requalification du bd Richard Lenoir et du quai de Valmy devrait renforcer l'ouverture des jardins, leur amplification ainsi que l'appropriation et l'animation de ce grand site de promenade.

En renforçant la vocation écologique de l'eau visible, il est aussi possible de mieux gérer localement la ressource en eau (déconnexion des eaux pluviales, gestion à ciel ouvert, infiltration, récupération) tout en enrichissant le patrimoine et ses usages. Afin de répondre à ces objectifs et à ces attentes, le recours limité à l'eau potable, au profit d'eau non potable, peut contribuer à une gestion plus respectueuse de la ressource.
En ce sens, le canal de l'Ourcq et la Seine sont des atouts essentiels d'un système d'approvisionnement métropolitain à préserver et à réinventer. Leur protection patrimoniale pourrait être saisie dans une perspective plus large, articulant les enjeux environnementaux et un nouveau regard sur le génie urbain. La notion de bien commun peut y contribuer.



## ❶ RENFORCER LA SEINE COMME BIEN COMMUN

**Protéger le paysage de la Seine**

- Extension du Bien Unesco

**Améliorer la promenade continue**

- Discontinuités piétonnes

**Intégrer la Seine comme bien commun face au réchauffement climatique**

- Site pilote potentiel mobilité logistiques et touristiques
- Végétalisation des berges

## ❷ DIVERSIFIER LES USAGES EN BORD DE SEINE

**Développer une approche chronotopique des lieux pour amplifier leur pratique**

- Intensification de la logistique urbaine fluviale (usages partagés)
- Ouverture au public en temps partagés des ports

**Poursuivre la reconquête des voies sur berges**

- Réflexion sur les séquences de berges non exploitables aujourd'hui

**Accueillir de grands événements internationaux**

- Axe de célébration de Paris 2024
- Live site Paris 2024

**Créer de nouveaux lieux de vie**

- Appels à projets en bord de Seine, de nouvelles aménités
- Développement d'un hotel logistique au port d'Austerlitz

## ❸ FAVORISER LA RÉAPPROPRIATION DE LA SEINE

**Renforcer l'accessibilité cyclable**

- Amélioration des continuités
- Mise en place d'un réseau express vélo : le REVe

**Améliorer l'offre de transport en commun**

- Installation d'une ligne bus à Haut Niveau de Service

**Révéler le grand paysage de la Seine**

- Immeuble haut en projet
- De nouvelles passerelles potentielles
- Réaménagement de la place de la Bastille

**Retrouver le plaisir de l'eau**

- Sites potentiels de baignade

**Ouvrir la ville sur la Seine**

- Opération d'aménagement engagée ou à l'étude

## ❹ EMBELLIR LE PATRIMOINE DU SITE DE LA SEINE

**Valoriser les bâtiments patrimoniaux**

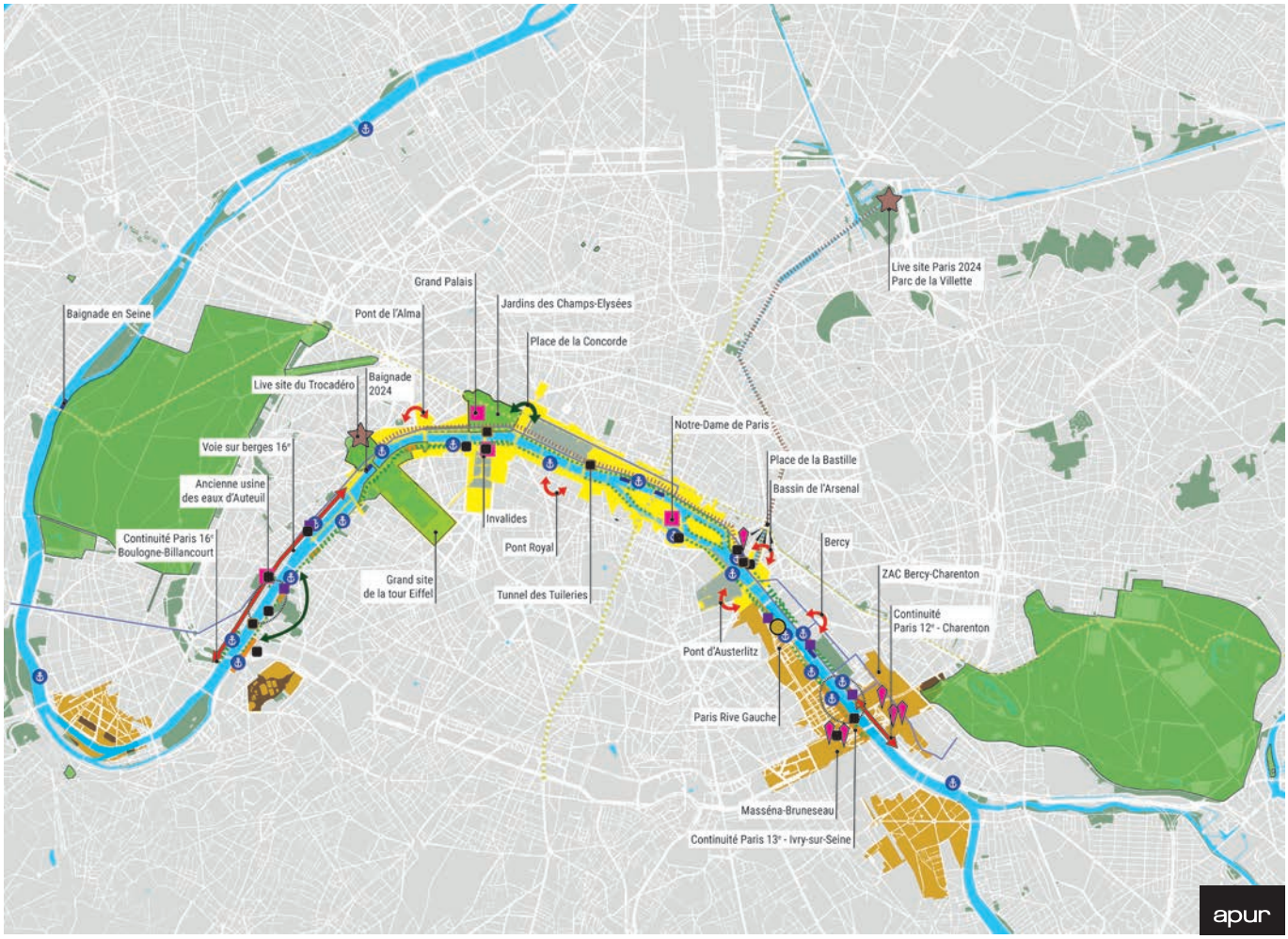
- Restauration de bâtiments patrimoniaux

**Requalifier des ouvrages**

- Transformation de tunnel ou sous-face de pont

**Rénover de grands sites paysagers**

- Requalification de grands sites paysagers




Livre blanc d'évolution du site de la Seine discuté au Conseil de Paris de décembre 2019

# 9.7 L'émergence de l'agriculture urbaine

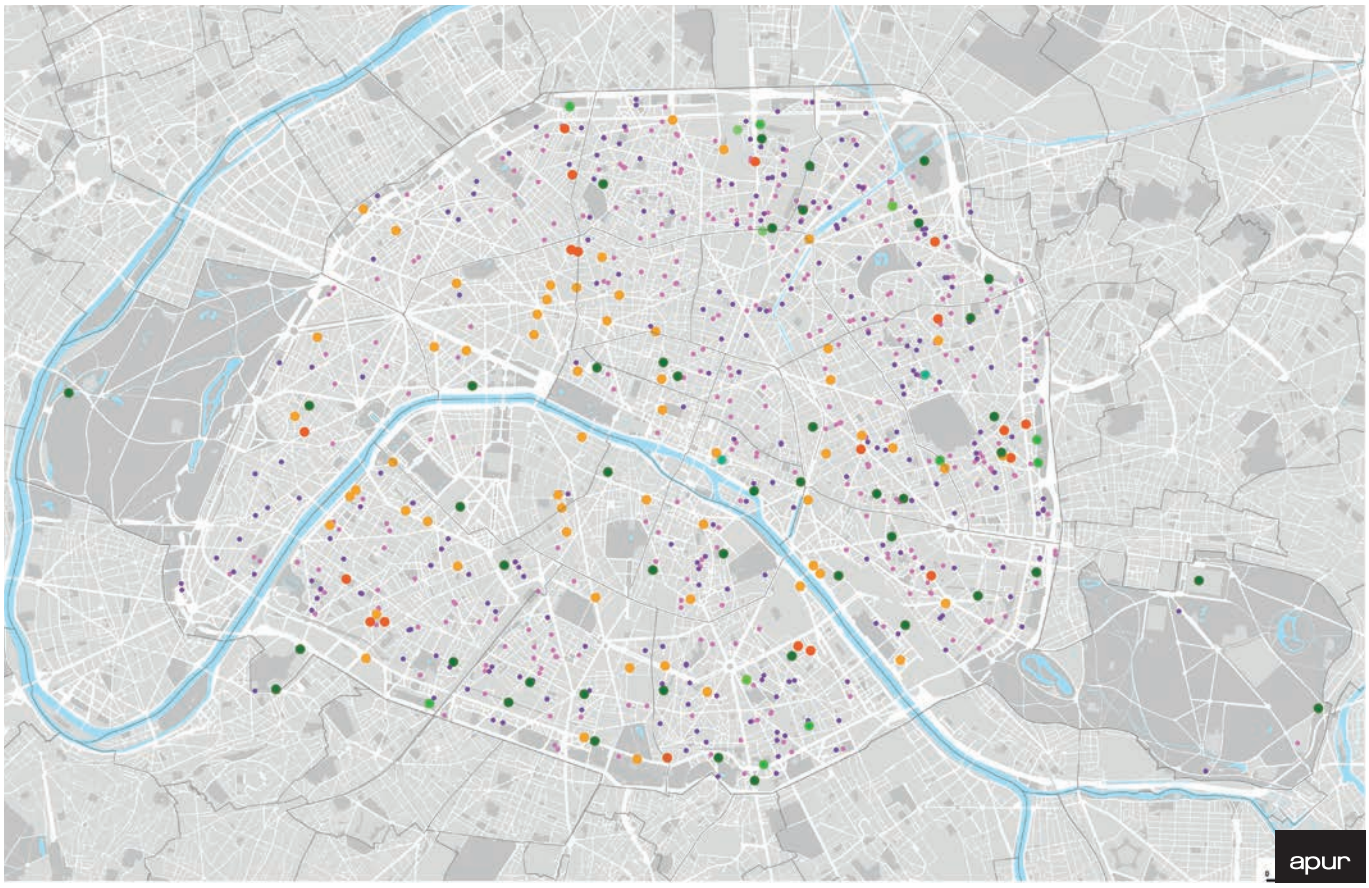
Face aux enjeux de résilience et de santé publique, et face à la demande croissante en produits frais, locaux et bio, Paris développe de plus en plus d'espaces capables d'accueillir des agricultures urbaines. Bien que l'autosuffisance alimentaire ne soit pas un objectif atteignable intramuros, l'agriculture urbaine est un maillon important de la chaine pour son rôle dans la recherche, la formation, le développement de filières franciliennes en voie de disparition (plantes aromatiques, floriculture...), la création d'emplois, la pédagogie, le lien social et la lutte contre la précarité alimentaire.

Ce phénomène, bien qu'encore assez marginal, a fortement progressé ces dernières années, avec un triplement des surfaces cultivées à Paris entre 2014 (11 ha) et 2022 (35 ha).

L'agriculture urbaine parisienne prend de très nombreuses formes. Il y a les traces encore vivantes du passé agricole de la capitale et de ces faubourgs, avec le verger conservatoire du parc du Luxembourg et les vignes de Montmartre et du parc Georges Brassens, par exemple. Il y a également le réseau important de jardins partagés et familiaux, qui sont la forme contemporaine la plus

**L'AGRICULTURE URBAINE À PARIS**

- AAP Parisculteurs 1,2,3 et 4
- AAP Houblon
- AAP Chapelle Inter ; Promenade Barbes Stalingrad ; SAGAN
- AAP REINVENTER PARIS
- AAP VIBA
- Bailleurs sociaux
- Copropriétés et privés
- Autres initiatives Ville de Paris
- Jardins partagés et pédagogiques publics et privés



© Sarah Langmeux / Cityside

Plantations sur le toit de la communauté Facteur graine, Groupe La Poste, Paris 18e

ancienne de maraichage et d'horticulture intramuros, installés temporairement ou de façon durable sur des terrains non constructibles, d'anciennes friches, dans les parcs et jardins et dans des parcelles privées. A ce maillage se sont ajoutés, ces dernières années, plus de 300 potagers et vergers pédagogiques dans les écoles parisiennes.
Enfin, Paris soutient l'installation et le développement d'un réseau d'acteurs de l'agriculture urbaine productive, sur les toits, les murs, les sous-sols, les espaces sur dalle et, à chaque fois que cela est possible, en pleine terre. 40% de ces installations sont portées par les appels à projets (Parisculteurs, Réinventer Paris…), elles totalisent 11 ha ; les autres installations, émanant d'initiatives privées ou portées par les bailleurs sociaux, totalisent 6.4 ha. Ces projets, occupant des surfaces de plus en plus importantes, sont également riches d'une très grande diversité de cultures (maraichage, houblonnières, champignons, micro-pousses, fleurs coupées, plantes aromatiques et médicinales, safran, microalgues…) et de modes de culture (aquaponie, hydroponie, permaculture…).

Le développement de ces activités s'accompagne de toute une filière en cours de structuration intégrant notamment la production des plants, semis, substrats et fertilisants, le recyclage des déchets, la logistique, la transformation, la distribution et la vente des biens produits, et la distribution des invendus, favorisant le développement de nouveaux acteurs, en lien avec les acteurs traditionnels, dans une logique de circuits-courts.

Le retour d'une nature productive en ville s'accompagne aussi d'une sensibilité et d'un intérêt plus partagé pour le cycle des déchets.
La pratique du compostage fait l'objet d'attention, de formation, de fonctionnement en réseau d'acteurs jusqu'à présent séparés. L'expérience de la Ferme du Rail (19e), réalisée dans le cadre de « Réinventer Paris », témoigne des forts enjeux sociaux et sociétaux qui peuvent y être attachés. Plus largement, les expériences menées par la DPE sur certains arrondissements tests pourraient conduire à des économies de matières et d'énergies à plus grande échelle. Cette économie des déchets qui a longtemps existé, est actuellement repensée sur certains sites dans la perspective d'une reconquête des sols urbains et de cycles courts d'approvisionnement en aliments de qualité (bio, local, demitarien) que Seine et canaux pourraient acheminer.

© Guillaume Bontemps / Ville de Paris

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Le patrimoine naturel parisien s'inscrit dans un écosystème urbain constitué d'une multitude de milieux vivants dans lesquels évoluent une faune et une flore composées d'espèces spontanées et domestiques, locales et exotiques.

Ce patrimoine est à la fois le fruit d'une histoire urbaine longue de plusieurs siècles (avenues plantées, parcs et jardins publics, jardins des grands hôtels particuliers, bois...), le résultat de nombreuses actions citoyennes locales (jardins partagés, végétalisation des ruelles et passages, jardins de coeurs d'ilots...), et le résultat des évolutions dans les modes de gestion et de conception de la nature en ville (passage au zéro phyto, travaux de désimperméabilisation, renforcement de la végétalisation du bâti...). C'est aussi l'expression des dynamiques naturelles (frayères et herbiers dans le lit de la Seine, végétation spontanée de la petite ceinture et des friches urbaines...) à l'œuvre dans un écosystème urbain, minéral et fortement contraint comme Paris où l'artificialisation des sols et la pollution lumineuse sont les principales menaces qui s'exercent sur le vivant. La nature en ville permet la préservation de la biodiversité dans un espace largement anthropisé. Elle est le support de vie de nombreuses espèces animales et végétales.

Les écosystèmes rendent plusieurs services: des services culturels et sociaux car les jardins sont des lieux de sociabilité, de loisirs et de jeux, des services sanitaires et climatiques en procurant de la fraicheur, en permettant l'évapotranspiration des végétaux et l'infiltration des eaux dans le sol. .

La nature à Paris s'épanouit à la fois dans des espaces publics et des espaces privés : 638 parcs et jardins ouverts au public (1 871 ha) soit 8,6 m² / habitant, une couverture végétale estimée à 2550 ha dans les parcelles et 690 ha dans les voies publiques ; 600 000 arbres dont 110 000 sur l'espace public de voirie, 200 000 dans les parcs et jardins et 300 000 dans les bois ; une multitude de cours, de passages et de jardins privés, le plus souvent en coeur d'ilot.

Cette nature est répartie de façon inégale dans Paris, 7,7m² d'espaces vert/habitant dans le 7e et 0,25 m² /habitant dans le 9earrondissement. 96 % des Parisiens résident à moins de 10 minutes de marche d'un parc ou d'un jardin ouvert au public mais le niveau baisse à 69% lorsqu'on se place à 5 minutes de marche et, plus de la moitié des Parisiens sont proches d'un square de quartier mais loin des grands espaces que sont les bois et les grands parcs.

La végétation privée dans les ilots bâtis est très mal répartie dans Paris, très peu présente dans une vaste zone centrale, (Paris centre, 6e, 8e, 9e et 10e arrondissements), plus développée dans les 5e, 7e, 11e, 17e et 18e arrondissements, avec une situation particulière dans le 7e avec les parcelles de grands hôtels particuliers, très présente dans les arrondissements périphériques Sud et Est (12e, 13e, 14e, 15e, 16e, 19e et 20e), les mieux dotés en végétations de coeurs d'ilots.

Ces espaces végétalisés, même de petite taille, complètent la trame verte et bleue parisienne (Les Chemins de la nature) formées par des Réservoirs urbains de biodiversité reliés entre eux par des Corridors urbains de biodiversité.

La trame bleue est constituée de deux éléments majeurs : la Seine et les Canaux. S'y ajoutent quelques lacs artificiels et mares dans les bois et les grands parcs. Ils jouent un rôle social, climatique et écologique très important qu'il faut protéger et renforcer.

La Seine, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, porte des enjeux patrimoniaux et écologiques majeurs (reconnus dans le SRCE), contribue aussi au développement économique (activités portuaires de logistique et de services urbains indispensables au fonctionnement de la métropole, activités touristiques...) et constitue un des vecteurs de mobilités alternatives aux automobiles, poids-lourds et autocars (bateaux, vélo, marche). Les canaux, dans une moindre mesure jouent le même rôle au coeur de la métropole.

La nature est encore très peu présente dans les espaces publics parisiens. Si les arbres d'alignement constituent un patrimoine arboré très conséquent, malgré des travaux de désimperméabilisation des sols et de végétalisation entrepris ces dernières années, moins de 5% des sols des espaces publics sont aujourd'hui perméables, et cette proportion est encore moins importante pour les sols vivants de pleine terre.

Enfin, sur les bâtiments, en toiture terrasse ou sur les murs, la végétation prend une place encore peu importante même si elle a tendance à augmenter ces dernières années avec notamment la création de jardins en toiture et l'apparition d'une forme d'agriculture urbaine nouvelle qui utilise le bâti pour prospérer.

# 10. LA RÉDUCTION DES NUISANCES ET DES INÉGALITÉS, UN ENJEU DE SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

© Apur - David-Boureau

# 10.1 Vulnérabilité de la population : niveau de revenu, âge, situation d'occupation

La santé des individus dépend de nombreux facteurs d'ordre individuel (lié à la génétique, aux comportements, à la situation socioéconomique, etc.), structurel (organisation du système de soins, etc.), environnemental (milieux de vie, environnement professionnel, etc.). L'existence d'une pathologie chronique grave fragilise également les individus et les rend potentiellement plus sensibles aux nuisances environnementales.

Les facteurs de vulnérabilité peuvent varier selon la nuisance ou la pathologie considérée mais, globalement, la fragilité des individus est plus grande aux âges extrêmes (jeunes enfants, personnes âgées).

Comparés à la population de France métropolitaine, les Parisiens se caractérisent par une surreprésentation des jeunes adultes. Les 20-34 ans représentent 27% des habitants contre 17% à l'échelle nationale. Cette surreprésentation se fait au détriment des enfants et des personnes âgées qui sont relativement moins nombreuses. Les personnes de 65 ans et plus représentent 17% de la population, contre 20% en France métropolitaine. Mais ces dix dernières années, le vieillissement de la population s'est amorcé à Paris. Jusqu'en 2006, le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus diminuait sur le territoire parisien. Entre 2013 et 2019, toutes les tranches d'âge ont connu un léger recul à l'exception des personnes âgées de 65 ans ou plus, dont le nombre a augmenté de 7 %, soit +1,7 % par an en moyenne, représentant près de 25 400 séniors supplémentaires. Selon les derniers exercices de projection, les personnes âgées de 65 ans ou plus représenteront 22 % des Parisiens en 2050, soit environ 70 00 séniors supplémentaires comparé à 2019.

À Paris, les personnes âgées sont surtout présentes dans les arrondissements centraux de la rive gauche et dans l'ouest parisien (en particulier dans le 16e). La proportion de personnes âgées de 65 ans et plus dépasse 20% de la population dans les 5e, 6e, 7e et 16e arrondissements. On observe aussi un vieillissement de la population dans certains quartiers des arrondissements périphériques de l'est (19e, 20e et 13e), notamment dans le parc social.

La vulnérabilité liée à l'âge concerne les personnes âgées, en particulier les plus de 80 ans, ainsi que les jeunes enfants. Les enfants de 0 à 5 ans sont au nombre de 125 000 à Paris, soit 6% des habitants. Ils sont légèrement sous-représentés relativement à la Métropole du Grand Paris et à la France métropolitaine (respectivement 8% et 7%). Leur répartition se rapporte à celle des familles parisiennes : 38 % résident dans les trois arrondissements du nord-est parisien (18e, 19e et 20e) et 11 % dans le 15e.

Le niveau socioéconomique des individus a également un impact fort sur la santé, par un ensemble de mécanismes relevant notamment de la qualité du logement, la pénibilité du travail, l'accès à un environnement de bonne qualité, l'accès à des soins de bonne qualité…

En raison de la forte présence de cadres à Paris, le revenu médian annuel déclaré à Paris est élevé : 30 240 € par unité de consommation en 2019. ce revenu médian est supérieur à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (24 200 €) et de la région l'Île-de-France (24 460 €). Mais Paris est la somme de vingt arrondissements très différents socialement. Parmi toutes les communes de la Métropole du Grand Paris au niveau de revenu élevé, c'est à Paris que l'écart de richesse entre les plus pauvres et les plus riches est le plus important. Sur cent Parisiens, les dix les plus riches ont un revenu onze fois supérieur aux dix les plus pauvres. Alors que les habitants des arrondissements du centre et de l'ouest ont un niveau de revenu très supérieur à la médiane régionale, ceux du nord-est ont un revenu égal ou inférieur (18e, 19e et 20e arrondissements). Comme le montre la carte ci-dessous, les ménages les plus modestes (aux revenus inférieurs à 75 % au revenu médian national) résident surtout dans les quartiers périphériques majoritairement formés d'habitat social aux portes de Paris par exemple et certains quartiers plus centraux des arrondissements de l'est parisien (Belleville ou Jeanne d'Arc Clisson dans le 13e). Cette géographie correspond pour beaucoup à celle des quartiers de la politique de la ville (QPV). Paris en compte vingt, répartis sur huit arrondissements. La concentration urbaine de pauvreté, appréhendée par le niveau de revenu des habitants, est le critère unique de définition des QPV.

**NIVEAU DE REVENU**

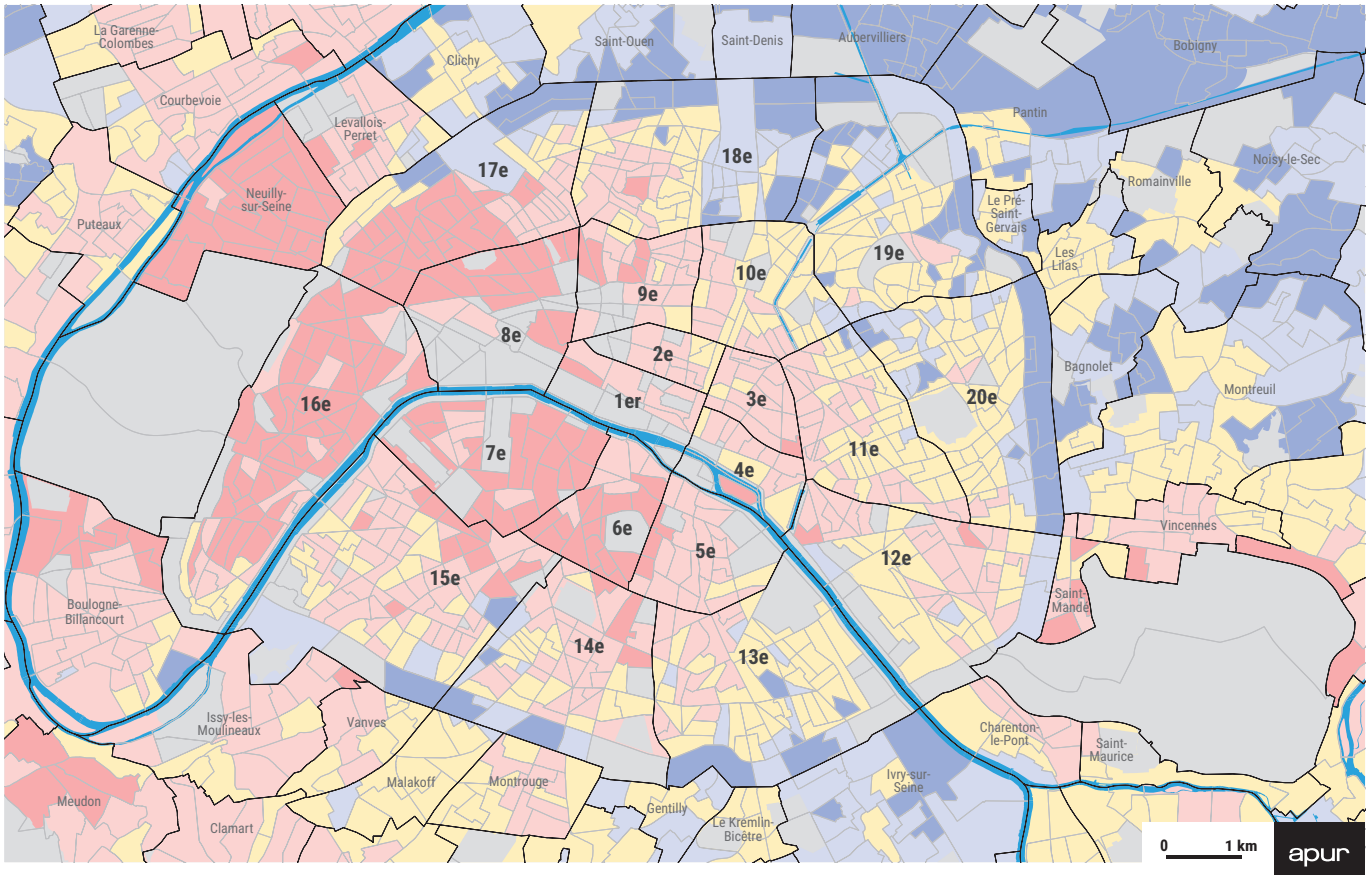
**Niveau de revenu déclaré des ménages (*)**

- revenu supérieur — *43 280 € — plus de 200 % du revenu médian national*
- intermédiaire supérieur — *32 460 € — entre 150 et 200 % du revenu médian national*
- intermédiaire moyen — *21 640 € — entre 100 et 150 % du revenu médian national*
- intermédiaire inférieur — *16 230 € — entre 75 et 100 % du revenu médian national*
- revenu inférieur — *moins de 75 % du revenu médian national*

(*) Catégories établies en appliquant la définition retenue par l'OCDE

Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : INSEE, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi - 2019



Le logement est un facteur majeur pour la santé et de première importance dans les inégalités de santé. Outre ceux apportés par l'air extérieur, de nombreux polluants peuvent être présents à l'intérieur des logements[56]. Comme les indicateurs sont nombreux et qu'il est difficile de les étudier à une échelle fine, les risques pour la santé liés au logement sont approchés par des indicateurs relatifs à l'état de l'immeuble (potentiel et dégradation).

L'Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles à Paris mène une veille et repère des immeubles « à risque » de dégradation en fonction de certaines présomptions statistiques[57]. En 2020, 192 immeubles ont été signalés au service technique de l'habitat de la Ville de Paris (STH) en raison de difficultés rencontrées et du risque à terme de dégradation de leur bâti[58]. La grande majorité des immeubles identifiés se situe dans les arrondissements du nord-est parisien. On observe des concentrations d'immeubles à surveiller dans les quartiers de la Goutte d'Or et la Chapelle, aux abords du boulevard Ornano (18e) et dans le quartier des Epinettes (17e). Un large quartier de Belleville est aussi concerné (20e), mais aussi dans le secteur de la Folie-Méricourt (11e) et dans une moindre mesure aux abords de l'hôpital Saint Louis (10e).

À l'échelle du logement, la situation d'occupation impacte aussi la santé des occupants. Un logement est considéré comme suroccupé si le nombre de pièces est inférieur ou égal au nombre d'occupants (cette définition exclut les personnes seules). Aujourd'hui, 22 % des ménages parisiens de deux personnes ou plus, correspondant à plus de 120 000 ménages, vivent dans un logement trop petit par rapport à la taille de leur ménage, soit 3 points de plus qu'en Île-de-France (19 %) et un point de moins qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (23 %). À l'échelle du territoire parisien, ce sont les 18e, 19e et 20e arrondissements qui sont les plus touchés par les situations de suroccupation avec un taux supérieur à 25 %. Ces arrondissements accueillent de nombreuses familles avec enfants, dans le parc privé comme le parc social. Les quartiers d'immeubles anciens (le Sentier) ou faubouriens (Belleville, les Epinettes) sont aussi fortement concernés.

**56 —** Composés chimiques ou particulaires émis par les matériaux de construction, d'ameublement et de décoration, les appareils à combustion, ainsi que par les activités humaines (tabagisme, activités de cuisine, entretien, bricolage, etc.) allergènes des animaux plomb présent dans les peintures, moisissures qui se développent en cas d'humidité excessive.

**57 —** Forte concentration de petits logements locatifs, mises en demeure au titre du péril ou du règlement sanitaire, factures d'eau impayées, surreprésentation de demandeurs de logements social, diagnostics plomb positifs, ancien hôtel meublé.

**58 —** Apur, *Paris, prévention de la dégradation du bâti* - Résultats 2020 (2021) **https://www.apur.org/fr/nos-travaux/paris-prevention-degradation-bati-resultats-2020**

© Apur-David Boureau

Jardins Curial - Cité Michelet, Paris 19e

# 10.2 Exposition de la population aux pollutions atmosphériques, air et bruit

Le territoire parisien concentre d'importantes sources de polluants atmosphériques et de bruit, à commencer par les infrastructures de transport, notamment routier. Ces nuisances environnementales, qui sont parmi les plus traitées dans les travaux de santé environnementale, constituent des enjeux de santé publique importants.

En Île-de-France, 5 polluants de l'air dépassent les moyennes annuelles limites (dioxyde d'azote, particules fines PM10 et PM2,5, ozone et benzène)[59]. Ces dépassements sont principalement observés le long des principaux axes de circulation et à Paris. La pollution de l'air accroît le risque de maladies respiratoires et de maladies cardiovasculaires avec des effets plus graves chez les personnes déjà malades. Airparif estime qu'en 2021, 60 000 habitants sont potentiellement exposés à la pollution au dioxyde d'azote en Île-de-France dont un tiers de Parisiens, soit environ 20 000 personnes en considérant les dépassements de la valeur limite annuelle de 40µg/m³ (données Airparif 2021). Le nombre de parisiens exposés à des concentrations supérieures à cette valeur limite a fortement diminué (on comptait encore 1 million de parisiens exposés en 2018). Différents facteurs l'expliquent : le renouvellement du parc automobile et la baisse du trafic routier ont notamment entraîné la baisse des concentrations sur de nombreux axes sous ce seuil limite. Mais, en considérant les nouvelles valeurs seuil recommandées par l'OMS (10µg/m³ pour le NO2) depuis 2021, c'est bien la quasi-totalité de la population qui reste concernée.

La population exposée à la pollution atmosphérique réside principalement le long des grands axes routiers, no-

© Apur, JC Bonijol

Le Boulevard périphérique, Paris 12e

**59 —** Les valeurs limites sont fixées par des normes qui visent à éviter, prévenir ou réduire les effets nocifs sur la santé humaine ou sur l'environnement. Source : AirParif, « Qualité de l'air en Île-de-France en 2017 : une situation similaire à 2016, avec une légère amélioration », 2017

tamment le boulevard périphérique, et davantage aussi dans les quartiers de la rive droite avec les quartiers du 18e (autour de la rue Marx Dormoy et du boulevard Barbès, quartier de la Goutte d'Or), les 10e (secteurs des gares), 11e (entre la place de la République et la Bastille, entre les Chatelet et le secteur des gares du Nord et de l'Est) et 12e arrondissements (entre la place de la Bastille et la Porte de Bercy), 19e (entre Stalingrad et la Porte d'Aubervilliers, mais aussi vers la Porte de Pantin), etc.

Le bruit est, quant à lui, cause de stress, de problèmes d'audition, de perte de sommeil, de problèmes de concentration. Quoiqu'en diminution ces dernières années en raison de la baisse du volume de trafic automobile, la population parisienne demeure fortement exposée au bruit des transports[60]. En considérant le cumul de l'ensemble des sources de bruit des transports routier, ferré, et aérien (sources de bruits les plus suivies, en lien avec les dernières données disponibles), ce sont environ 1,25 million de personnes, soit 58 % de la population parisienne, qui sont exposées en 2021 à des niveaux supérieurs aux valeurs recommandées par l'OMS selon l'indicateur Lden (Level Day Evening Night). À titre de comparaison, la moyenne nationale de la surexposition au bruit est de 15 %.

Au-delà des bruits liés aux transports, les nuisances sonores peuvent aussi être liées aux bruits depuis la rue ou au sein même des appartements quand ces derniers sont mal isolés. Ces nuisances sont en revanche plus difficiles à mesurer et suivre. Selon Bruitparif, cette exposition équivalait en 2019 à la perte de 8,5 mois de vie en bonne santé pour les Parisiens.

Les secteurs dans lesquels les populations exposées à des niveaux élevés de bruit sont surreprésentées sont situés majoritairement dans les arrondissements périphériques et le long des axes routiers et ferroviaires.

**60 —** D'après le rapport « Impacts sanitaires du bruit des transports dans la zone dense de la région Île-de-France » publié en février 2019 par Bruitparif

**BRUITS CUMULÉS DES TRANSPORTS ROUTIERS, FERROVIAIRES ET AÉRIENS SUR UNE JOURNÉE COMPLÈTE (INDICATEUR LDEN)**

**Niveaux sonores en dB(A)**

- <45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

Source : Bruitparif

# 10.3 Accès aux espaces verts

Les espaces verts constituent des « lieux ressources » pour la pratique du sport, le repos ou la convivialité. Ils ont un effet positif avéré sur la santé, en particulier pour les personnes les plus vulnérables (catégories sociales défavorisées, enfants, femmes enceintes, personnes âgées)[61]. Ce sont également des espaces de végétation, qui contribuent à faire baisser la pollution (fixation des particules sur les arbres, espace sans source de polluants atmosphériques supplémentaires), ou encore à offrir des espaces de fraîcheur (voire des lieux de refuge en cas de pic de chaleur).

Dans les zones fortement urbanisées, comme Paris, le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), qui correspond à une élévation de la température en zone urbaine, est susceptible de soumettre une population nombreuse à des températures pouvant être extrêmes en saison estivale. Les canicules provoquent des décès prématurés (en 2003, 1 070 décès sont attribués à la canicule à Paris, soit une surmortalité de 141 % par rapport à 2000 et 2002). L'ICU se forme à la suite à la combinaison de plusieurs facteurs qui se retrouvent en zone urbaine : les rejets de chaleur liés aux activités humaines, la densité des bâtiments et le remplacement des sols végétaux par des matériaux possédant un fort pouvoir absorbant de la chaleur. Ils sont accentués par les conditions météorologiques et peuvent devenir particulièrement problématiques pour la population en cas d'épisodes caniculaires, qui tendent à être plus fréquents dans le contexte des changements climatiques actuels. La carence en végétation détermine en partie les effets locaux de chaleur urbaine car les végétaux contribuent à rafraîchir le milieu urbain[62]. Ainsi, la végétation, outre qu'elle participe au bien-être des habitants, permet de réguler les effets amplificateurs des changements climatiques en atténuant les effets néfastes des élévations locales de température.

Or Paris est relativement sous-équipé en espaces verts de proximité bien que les squares, jardins et parcs publics soient nombreux. Ces espaces sont en effet souvent de petites tailles. Cette offre, sans les cimetières paysagers parisiens, conduit à un ratio de 2,6 m² d'espaces verts ouvert au public par habitant en moyenne à Paris (hors bois), et 8,6 m² par habitant en intégrant les bois hors concessions. Ce taux est assez bas en référence à la circulaire de 1973, reprise partiellement par les recommandations de l'OMS, qui définit un seuil de 10 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant.
La répartition des espaces verts est par ailleurs inégalitaire à Paris, avec des quartiers relativement peu dotés. Il s'agit notamment du Quartier central des affaires (entre l'Opéra, l'avenue George V et la gare Saint-Lazare) et du nord de Paris, dans le 18e et l'est du 12e arrondissement à la frontière avec le 11e ou encore le nord du 20e en

**61 —** Urban green spaces and health. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe, 2016.

**62 —** Les espaces végétalisés n'emmagasinent pas la chaleur contrairement aux espaces aux sols artificialisés ; la végétation installée sur les façades et les toits protège les matériaux des rayons du soleil et limite leur échauffement ; les grands arbres agissent par l'effet combiné de leur ombre (diminution de la température de surface) et de l'évapotranspiration (rafraîchissement de l'air)

limite avec le 19e et le 13e aux extrémités de l'avenue de France (cf. partie 10.2). Dans l'ensemble, 96 % des Parisiens résident à moins de 10 minutes de marche d'un parc ou d'un jardin ouvert au public. Le niveau d'offre en espaces verts baisse toutefois lorsqu'on se place à 5 minutes de marche (seulement 69 % de la population).

La végétation présente à Paris ne se limite toutefois pas aux espaces verts publics, une part non négligeable de la végétation est constituée de végétation privée, qui contribue elle aussi à limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, de végétation au sein des équipements publics ainsi que de végétation présente sur les voies publiques et places parisiennes, notamment les arbres d'alignement, 14 % de la surface parisienne (hors bois) est constituée d'espaces non bâtis au cœur des Îlots (espaces privés et équipements), mais seulement moins de la moitié de ces surfaces non bâties sont végétalisées. Aussi, dans ces espaces, il est nécessaire, à l'avenir, de végétaliser plus et de désimperméabiliser les sols.

À l'échelle de la France, l'analyse de la couverture végétale (obtenue à partir de photographies aériennes) montre que Paris est une des grandes villes les moins bien dotées en végétation (public et privé confondue) : le taux de couverture végétale y est de 21 %, contre 27 % à Lyon et 45 % à Nantes. La carte ci-dessous fait ressortir d'importantes zones de carence en végétation, en particulier dans les arrondissements centraux de la rive droite (paris centre, 8e, 9e, 10e, 11e et une partie du 17e) et dans la partie nord des 5e 6e et 7e arrondissements sur la rive gauche.

**ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DES JARDINS OUVERTS AU PUBLIC**

**Accessibilité**

- Jardin ouvert au public
- Cimetière
- Accessibilité à 300 m (5 minutes)
- Accessibilité à 500 m (8 minutes)

Sources : BDTopo IGN 2019, Base équipement - Apur 2020

# 10.4 Accès aux équipements de santé

Paris bénéficie d'une offre de soins très développée : le nombre de médecins par habitant y est deux fois plus élevé que la moyenne française et le nombre de médecins spécialistes y est particulièrement important par rapport au reste du territoire francilien ou français. Cependant, cette offre n'est pas répartie de façon homogène et les inégalités demeurent fortes entre les quartiers. L'offre de santé est notamment plus développée dans le centre et l'ouest de la capitale qu'à l'est, en particulier pour les équipements spécialisés. L'offre de médecine générale se concentre également dans l'ouest, là où les habitants sont peu nombreux par rapport aux personnes présentes en journée : si Paris compte en moyenne 10,7 médecins généralistes pour 10 000 habitants, ce ratio s'élève à 37 pour 10 000 dans le 8e et à 15 pour 10 000 dans le 5e, mais il tombe à 7 pour 10 000 dans le 10e et à 6 dans le 18e.

La carte au carreau ci-contre représente la densité d'actes de médecine générale prodigués par les omnipraticiens parisiens exerçant en libéral ou en centres de santé. La densité est faible dans le sud du 16ème arrondissement et dans certains quartiers 12ème, 13ème, 17ème, 18ème et 19ème et du 20ème arrondissements. L'offre est très dense dans le 8ème arrondissement et certains quartiers des arrondissements centraux.

Une caractéristique de l'offre de santé parisienne concerne également les tarifs pratiqués, plus qu'ailleurs ces tarifs sont supérieurs au tarif opposable de la sécurité sociale. Des dépassements sont également observés pour une partie des médecins généralistes de secteur 1, dans certaines conditions, rendant l'accès financier aux soins fortement inégalitaire. L'ouverture de nouveaux centres de soins et le soutien à l'installation des professionnels de santé par le dispositif de la Ville de Paris Paris Med', visent néanmoins à réduire les inégalités d'accès aux soins de proximité, notamment dans les quartiers les plus déficitaires. Les centres de santé permettent en effet un accès au soin sans dépassement d'honoraires et sont très nombreux à Paris par rapport au reste de la métropole.

© Jacques Leroy - Ville de Paris

Hôpital Robert Debré, Paris 19e

## DENSITÉ D'ACTES DE MÉDECINE GÉNÉRALE REMBOURSÉS PAR L'ASSURANCE MALADIE, PONDÉRÉE PAR LA POPULATION AU CARREAU DE 200M PAR 200M

**Densité d'actes de médecine générale remboursés par l'assurance maladie, rapportée à la population**

élevée

faible

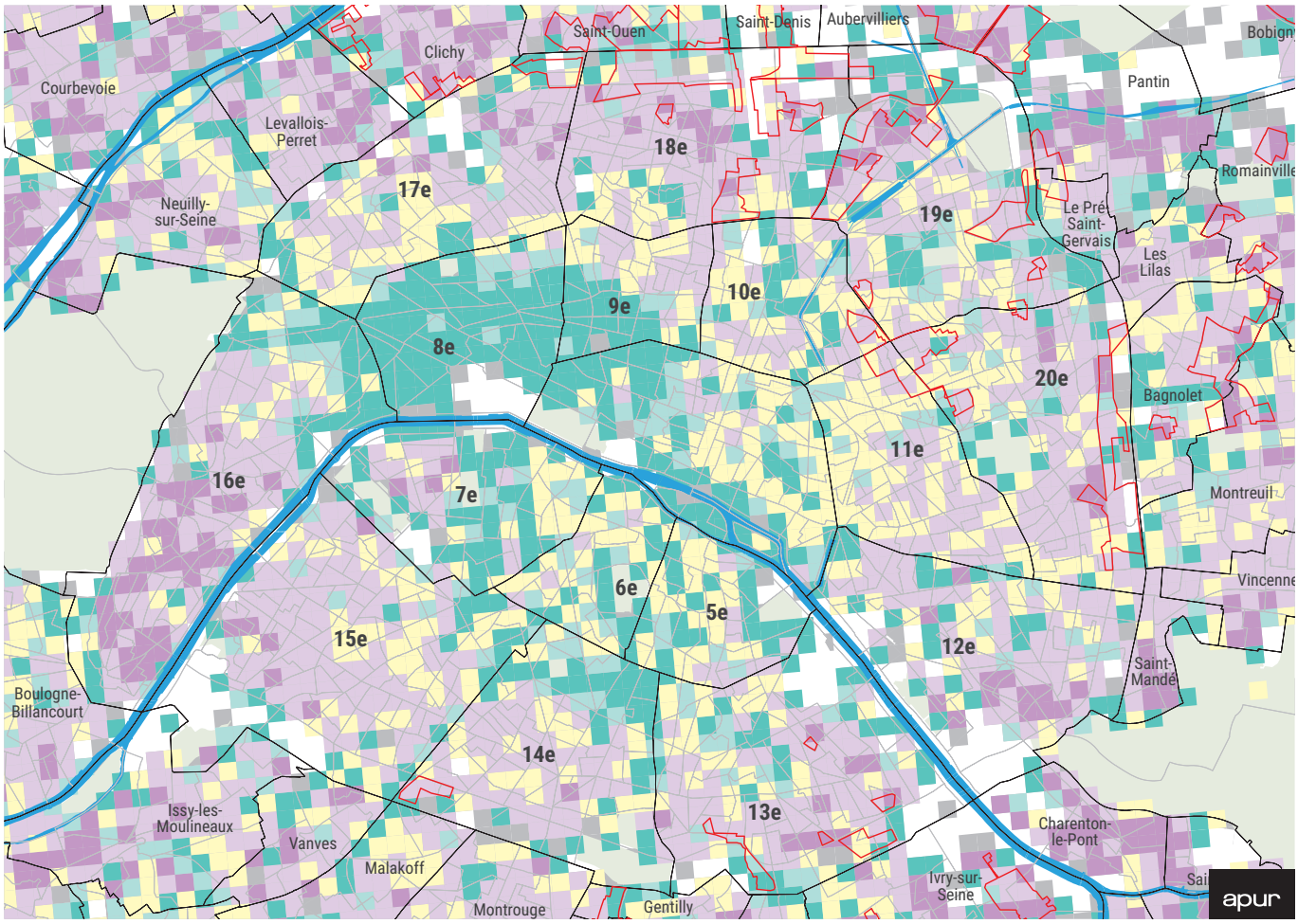
carreau de moins de 40 habitants

Les emprises des principaux équipements, ainsi que les territoires ne comptant aucun médecin généraliste apparaissent en blanc.

Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

espace vert, forêt, cimetière

Source : Recensement de la Population (INSEE) 2017, CNAM - 2019, SNIRAM-AMOS CDS, traitement CPAM, Apur - 2021



# 10.5 Les inégalités territoriales en santé environnementale

La juxtaposition des différents indicateurs de fragilité en santé environnementale précédemment évoqués peut permettre d'identifier des quartiers plus vulnérables car cumulant plusieurs situations défavorables : des secteurs dans lesquels la population est en moyenne plus exposée aux pollutions atmosphériques et sonores, tout en étant globalement plus modeste, et où la végétation et les équipements de santé sont relativement moins présents.

Ces quartiers sont en partie des quartiers déjà identifiés au titre de la politique de la ville, dont par exemple le quartier de Belleville (10e, 11e et 20e arrondissements), les portes du 20e, Pont de Flandre et place des fêtes (19e arrondissement), les quartiers de la Chapelle, de la Goutte d'Or et de la porte Montmartre (18e arrondissement) auxquels on peut ajouter le quartier des Épinettes dans le 17e arrondissement. La rive gauche regroupe moins de secteurs cumulant plusieurs indicateurs de fragilité en santé environnementale, hormis dans le sud du 13e arrondissement, autour de la place d'Italie, Maison Blanche, et Masséna-Olympiades.

© Apur – David Boureau

Sportifs pratiquant sur l'espace vert derrière la place du Carrousel, Paris Centre

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

La santé environnementale, qui considère à la fois les expositions aux pollutions et nuisances mais également le cadre de vie et les modes de vie, est un enjeu prioritaire pour les Parisiennes et les Parisiens. La santé des individus dépend de nombreux facteurs d'ordre individuel (lié aux comportements, à la situation socioéconomique, etc.), environnemental (milieux de vie, environnement professionnel, etc.) et structurel (organisation du système de soins, etc.).

Certaines caractéristiques rendent ainsi des populations potentiellement plus sensibles aux nuisances environnementales, l'âge, en particulier les plus de 80 ans, et les jeunes enfants, mais aussi le niveau socioéconomique des individus et les conditions de logement lorsqu'il y a suroccupation ou exposition aux polluants.

Airparif estime ainsi que, en 2021, 60 000 habitants sont potentiellement exposés à la pollution au dioxyde d'azote en Île-de-France dont un tiers de Parisiens, soit environ 20 000 personnes (dépassement de la valeur limite annuelle de 40µg/m$^3$, données Airparif 2021). Le nombre de parisiens exposés à des concentrations supérieures à cette valeur limite a fortement diminué (on comptait encore 1 million de parisiens exposés en 2018). Différents facteurs l'expliquent : le renouvellement du parc automobile et la baisse du trafic routier ont notamment entraîné la baisse des concentrations sur de nombreux axes sous ce seuil limite. Mais, en considérant les nouvelles valeurs seuil recommandées par l'OMS (10µg/m$^3$ pour le NO2) depuis 2021, c'est bien la quasi-totalité de la population qui reste concernée. La population parisienne est également fortement exposée aux bruits, des transports routiers, ferrés, et aériens, mais aussi aux bruits depuis la rue ou au sein même des appartements quand ces derniers sont mal isolés.

Parmi les éléments qui ont un effet positif avéré sur la santé, les espaces verts qui permettent pratique du sport, repos ou convivialité, qui contribuent à faire baisser la pollution, à lutter contre l'effet de chaleur urbain, participent au bien-être des habitants. Or Paris est relativement sous-équipé en espaces verts de proximité. Les squares, jardins et parcs publics sont nombreux mais souvent de petite taille, avec une répartition inégalitaire. La végétation présente sur les voies publiques et places parisiennes et dans les parcelles ne représente que 21 % du territoire et comporte encore d'importantes zones de carence.
Les sols, dont la minéralité aggrave le phénomène d'Îlots de chaleur, sont imperméables à 83 % en moyenne (hors bois) et à 95 % pour les espaces publics.

En matière d'accès aux soins, Paris bénéficie d'une offre très développée, le nombre de médecins par habitant y est deux fois plus élevé que la moyenne française et le nombre de médecins spécialistes y est particulièrement important par rapport au reste du territoire francilien ou français. Cependant, cette offre n'est pas répartie de façon homogène et malgré l'ouverture de nouveaux centres de soins, les inégalités de proximité ou de tarifs pratiqués demeurent fortes entre les quartiers.

# 11. LE SYSTÈME D'ESPACES PUBLICS, UN PATRIMOINE EN CONSTANTE ADAPTATION

© Marc Verhille – Ville de Paris

# 11.1 L'espace public, bien commun intemporel du paysage parisien

Les espaces publics participent, comme les espaces construits qui les entourent et dont ils sont indissociables, au paysage urbain d'une ville. L'espace public comprend l'ensemble des voies : rues, boulevards, avenues, places, parvis, quais…
Le réseau des espaces publics est ouvert à tous, utilisable et utilisé par tous, accessible à toute heure du jour et de la nuit sans autre restriction que les règlements de police qui régissent ses usages et les droits et devoirs de tous. L'espace public se différencie de tous les autres espaces urbains, (même des jardins publics car ceux-ci sont généralement fermés la nuit, affectés à des usages restreints et ils ne constituent pas une part d'un réseau continu). En cela, le réseau des espaces publics constitue le bien commun le plus partagé.

Les espaces publics assurent ainsi globalement trois grandes fonctions :
- Une fonction de représentation ;
- Une fonction de déplacements et de mobilité ;
- Une fonction de support à la vie locale et il favorise la cohésion des pratiques sociales.

Le rôle de l'espace public est trop souvent encore réduit à celui de la fonctionnalité, d'un simple partage de la voie. L'espace public est, depuis le XIX^e^ siècle, une préoccupation majeure des administrateurs de Paris avec selon les périodes une priorité plus ou moins importante. Les années d'après-guerre se sont consacrées aux logements et aux équipements, l'espace public a été un peu négligé. Depuis les années 1980, une grande attention est portée aux espaces publics comme levier pour le développement urbain de quartiers ou de changement d'image de la cité avec une attention particulière d'embellissement plus unitaire sur les grandes avenues et boulevards et plus contextuelle dans les rues plus locales et les lieux singuliers.

## L'espace public comme espace de représentation

Une ville est tout d'abord reconnue à partir de ses espaces publics. Le paysage des voies publiques est ce que l'étranger découvre de la ville. L'ensemble de la ville, depuis les monuments les plus emblématiques jusqu'au moindre immeuble, se donne à voir depuis la rue. Le paysage de la ville, son identité est d'abord constituée par le paysage de ses rues. Ce paysage est fabriqué par la rue elle-même, le relief, le dessin de son sol, ses plantations, les architectures et espaces ouverts qui les bordent, les perspectives qui les composent, les monuments qui les ponctuent, les fleuves, canaux et voies ferrées qui les traversent.
Les espaces publics créent des paysages différents : les espaces publics des paysages Haussmanniens du 17^e^ arrondissement, des grands tracés et des lotissements sont très différents de ceux des anciens villages, des paysages de faubourgs au maillage plus serré.
Les espaces publics participent comme les ensembles bâtis à l'identité des quartiers.

**L'ESPACE PUBLIC PARISIEN**

- Grandes compositions
- Espace public de voirie
- Arbres sur l'espace public
- Édifices remarquables
- Bois, parcs et jardins
- Cimetières et terrains de sport
- Seine, canaux et plans d'eau
- Emprises ferrées

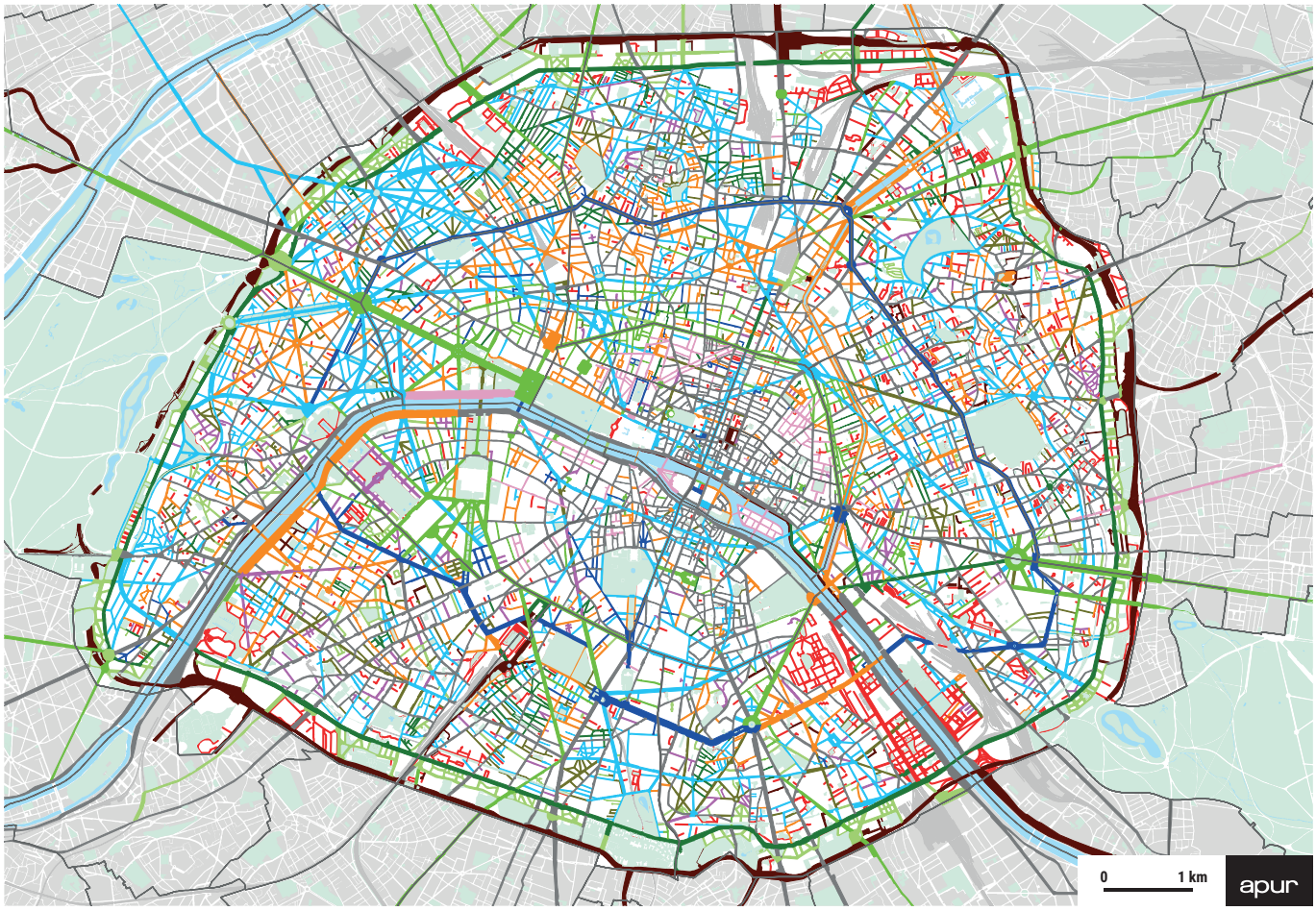
Source : Apur

## Les voies publiques, l'armature structurante de la ville qui s'enrichit à chaque période

Comme le réseau des routes organise le territoire national et européen et lui permet de fonctionner, le réseau des rues, avenues et boulevards parisiens organise et assure le fonctionnement de la ville. Il dessert l'ensemble des terrains, parcelles et bâtiments.

L'espace public est continu et il est sans doute l'élément le plus permanent de la ville. Il est constitué d'un réseau continu de voies, constitué au fil des siècles. Il a été enrichi à chaque époque lors des extensions du territoire urbanisé par la transformation des routes et des chemins en rues et boulevards, par des découpages de grands terrains, des lotissements, des créations de nouvelles voies qui densifient les réseaux existants, notamment les percées d'avenues et de boulevards à travers des terrains privés.

Le réseau des voies publiques de Paris est ainsi l'élément le plus ancien et le plus permanent de la longue histoire de la ville. Il constitue l'héritage le plus fondamental que chaque époque lègue aux suivantes. Chaque période historique se lit dans cet espace. Ces dernières années, les créations de voies ou d'allées piétonnes (qui figurent dans le PLU) ont été majoritairement réalisées à l'occasion de projets urbains (Paris Rive Gauche, Chapelle International, Clichy Batignolles).




**PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES VOIES PARISIENNES**

- Avant 1600
- 1600 - 1670
- 1670 - 1783
- 1783 - 1803
- 1803 - 1840
- 1840 - 1852
- 1852 - 1880
- 1880 - 1902
- 1902 - 1919
- 1919 - 1954
- 1954 - 1977
- Après 1977

Source : Apur -2021

# L'importance de l'espace public

Paris, ville dense, dispose d'environ 27 % d'espace public qui organise sa structure urbaine. Barcelone à titre de comparaison a des espaces encore plus généreux.
Dans la plupart des grandes métropoles comme Paris, Londres, Barcelone, Milan ou New York, la crise sanitaire a montré l'importance des espaces extérieurs et de nature en ville et a aussi remis en exergue la notion de la densité soutenable qui est en grande partie liée à la générosité des espaces publics, des espaces verts et des rez-de-chaussée animés.

## Des trottoirs très sollicités

Compte tenu de la densité humaine présente à Paris, les espaces publics et notamment les trottoirs sont très sollicités et convoités. On compte en effet plus de 3,6 millions de personnes présentes à Paris chaque jour, regroupant habitants, actifs qui travaillent à Paris étudiants visiteurs et touristes.

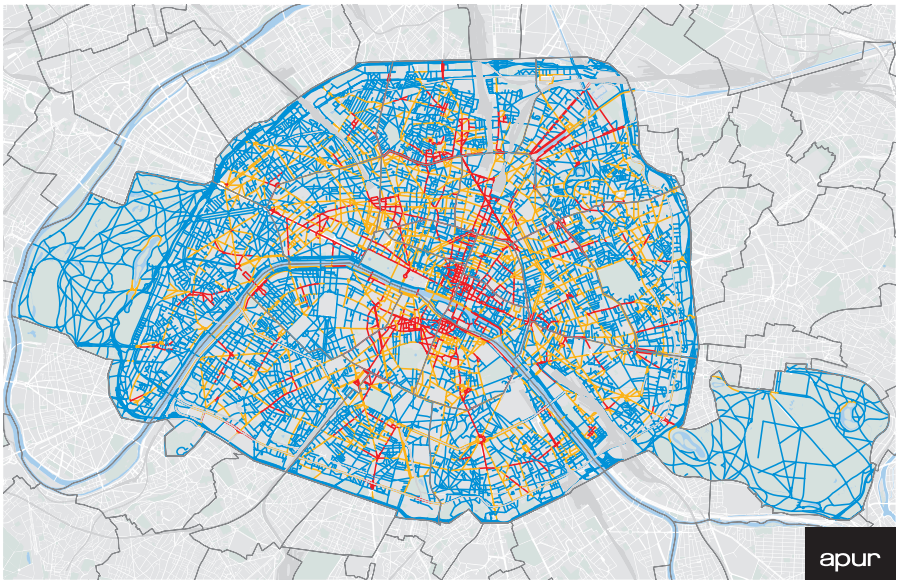
Les espaces les plus sollicités par les piétons se concentrent notamment dans Paris Centre, les quartiers des gares parisiennes, les grands secteurs touristiques comme Montmartre, les Champs-Élysées, le Champs de Mars mais aussi dans les rues locales très commerçantes présentes dans chaque arrondissement.
Les espaces accessibles aux piétons (trottoirs, parvis, esplanades et une partie des berges) représentent 43 % de l'espace public parisien[63], soit près de 1 100 ha.

**63 —** Source : Plan de voirie DVD, Ville de Paris, traitement Apur

**SOLLICITATION PIÉTONNE DE L'ESPACE PUBLIC**

- Forte
- Moyenne
- Faible

Source : Apur




## Des places et lieux singuliers repères pour la vie locale

Place, rue piétonne, impasse, promenade, passerelle, etc. sont autant de lieux singuliers participant pleinement à l'attractivité et à l'identité de chaque arrondissement, constituant aussi un support d'usages à la vie locale.

Les grandes avenues et boulevards constituent tout d'abord un patrimoine arboré, en héritage d'Alphand, avec la présence de double rangée d'arbres, propices à la promenade.

Plus à l'intérieur des quartiers, des rues commerçantes piétonnes ou à vitesse limitée sont très structurantes pour la vie locale (rue Poncelet, de Levis, rue Daguerre, rue des Martyrs rue Cler, ...). Enfin, la transformation des portes en place engagées porte Maillot, porte de Clichy, porte de la Chapelle établiront de nouveaux liens entre Paris et les communes riveraines.

**LES PLACES, LES LIEUX SINGULIERS, LES GRANDS MAILS**

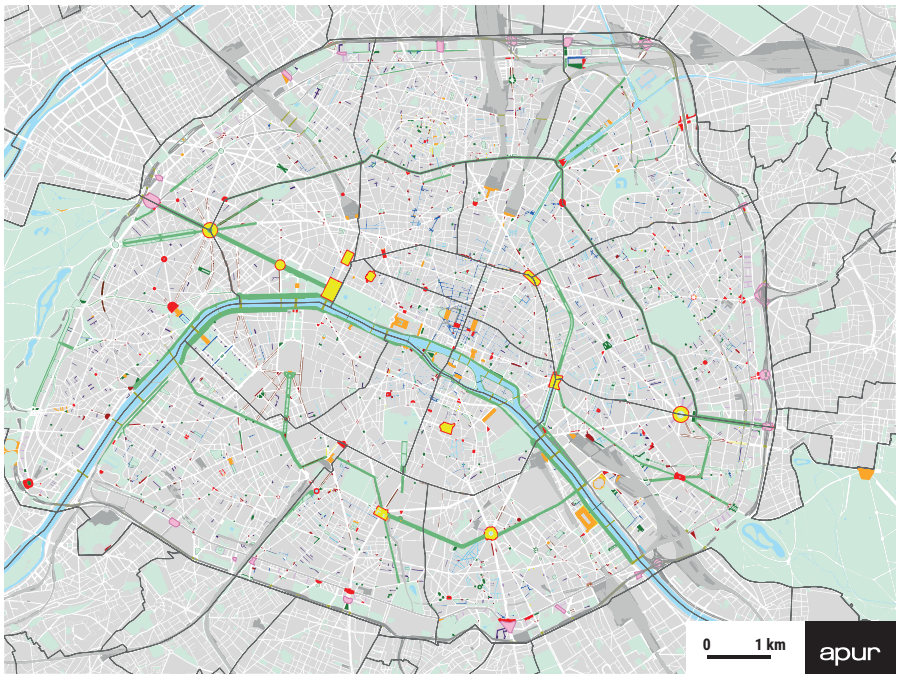
**Place et parvis**
- Place métropolitaine
- Parvis
- Place
- Place de quartier

**Promenade et place-jardin**
- Promenade
- Place jardin
- Projet de transformations « des portes en places »

**Rue et passage**
- Rue piétonne
- Rue semi-piétonne, zone de rencontre
- Passage
- Passage couvert
- Impasse
- Rue courte et large (env. 20 m de large)

**Lieu particulier**
- Retrait (+4 m)
- Escalier, trottoir dénivelé
- Contre-allée, terre-plein stationné
- Passerelle
- Pont
- Tunnel
- Mur végétal

Sources : Mairie de Paris, Apur



# 11.2 La baisse de la motorisation des ménages permettant des usages diversifiés

Compte tenu du très bon niveau de desserte en transport en commun de Paris, le taux de motorisation des ménages est faible et continue de baisser à l'image d'autres grandes métropoles comme Londres, New York ou Tokyo par exemple.

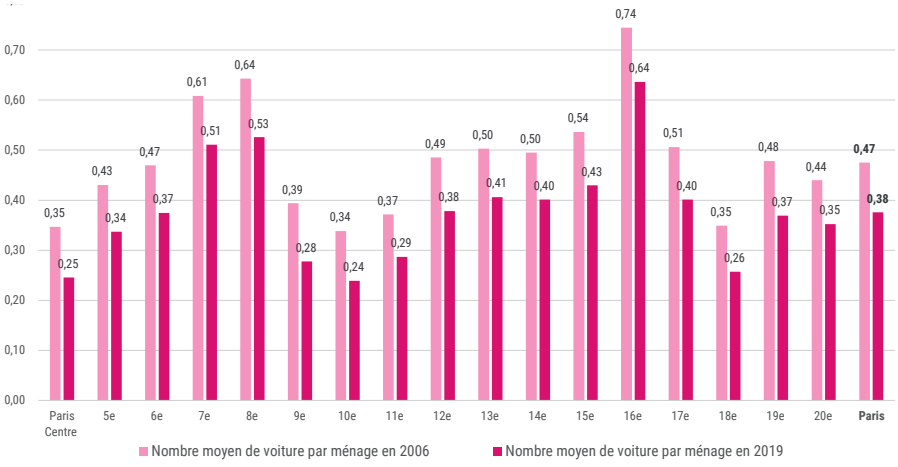
## La diminution du taux de motorisation des ménages

À l'échelle de Paris, le taux de motorisation (nombre moyen de voiture par ménage) a diminué entre 2006 et 2019, passant de 0,47 à 0,38 véhicule par ménage en moyenne. Ce sont plus de 90 000 véhicules en moins dans la capitale en dix ans. Si la tendance est donc à la baisse à l'échelle de Paris, cette diminution n'est pas uniforme et cache en réalité de grandes disparités.

En effet, en 2019, certains arrondissements de l'ouest parisien conservent un taux de motorisation encore élevé, c'est notamment le cas du 16e, avec 0,64 véhicule par ménage, mais également du 8e ou du 7e arrondissement. À l'inverse, le secteur Paris Centre ou le 10e arrondissement constituent les arrondissements les moins motorisés en 2019, en 2019, avec respectivement 0,25 et 0,24 voiture par ménage en moyenne seulement.

Avec une diminution de -29,3 % entre 2006 et 2019, le secteur Paris Centre possède l'évolution du taux de motorisation la plus forte.

**NOMBRE MOYEN DE VOITURE PAR MÉNAGE**




Source : DVD, Traitement Apur

# L'adaptation de l'offre de stationnement pour des mobilités plus variées

La baisse de la motorisation des ménages entraîne mécaniquement une réduction de la pression sur le stationnement en ouvrage et sur l'espace public, permettant l'émergence de nouveaux usages de la bande de stationnement (stationnement vélo et trottinettes, terrasses…).

## La baisse de la motorisation des ménages et la diminution des besoins en stationnement

La diminution de la fréquentation des parkings s'observe à la fois dans les parkings concédés de la Ville de Paris, ainsi que dans les logements sociaux pour lesquels l'offre en stationnement est excédentaire (déséquilibre entre une offre importante dans les tissus de construction récente et la baisse de la motorisation des ménages, surtout pour les plus modestes), s'accompagnant de problèmes de gestion et d'entretien.

L'offre dans les parkings de logements dans Paris est estimée à 460 000 places[64] et pourrait répondre à la quasi-intégralité de la demande des ménages (462 690 voitures possédées par les ménages d'après l'Insee RP 2015) si cette offre était mieux répartie. Les besoins en stationnement s'expriment davantage dans les secteurs où les constructions sont anciennes (Paris Centre, 5e, 6e) et là où les ménages sont les plus motorisés (16e et 7e).

La suppression des places de stationnement pour voitures (-19 698 places de stationnement voitures rotatives ou mixtes entre 2001 et 2017) a aussi libéré de l'espace pour le stationnement d'autres modes de transport tels que les deux-roues (+ 27 809 places vélos, motos, + 10 621 places dédiées aux trottinettes). Dans les quartiers anciens qui ont peu de parkings et qui disposent d'espaces communs en rez-de-chaussée réduits, l'espace public fait face à un besoin croissant en stationnement vélo de type arceaux et en bornes de recharges électriques.

Les emprises au sol varient suivant les véhicules : 1 place voiture équivaut à 4 places motos ou 8 places vélos ou 6 places mixtes vélos/motos. Les places de stationnement voiture sont ouvertes aux véhicules partagés et/ou à carburant alternatif (+ 3 500 places VL Bélib, Mobilib, VL électriques partagés, VL partagés, et + 30 840 places Vélib). S'opère donc au sein de l'offre globale en stationnement un effet de vase communicant entre les modes et les usages.

## L'équipement en stationnement vélo, une situation inégale selon les arrondissements

En 2009, Paris comptait un peu plus de 12 000 places de stationnement vélos. Certains arrondissements parisiens comme le 5e, le 6e, le 7e ou le 8e étaient alors particulièrement carencés.

Entre 2009 et 2020, le nombre de stationnement vélo a considérablement augmenté dans l'ensemble des arrondissements parisiens, accompagnant l'essor de la pratique du vélo : on compte désormais un peu plus de 57 000 places de stationnement vélos, soit une augmentation +360 % du nombre de places de stationnement vélos.

Actuellement, le secteur Paris Centre et le 15e arrondissement figurent parmi les territoires les mieux dotés en stationnement, avec respectivement 5 761 et 5 921 places de stationnement vélos. Le 15e arrondissement, avec 4 842 places de stationnement vélos supplémentaires entre 2009 et 2020, est également le territoire ayant gagné le plus de stationnements vélos.

*A contrario*, les 6e, 7e, 8e et 16e arrondissements figurent parmi les secteurs les moins bien équipés en stationnement vélos, malgré des taux d'évolution par-

**64 –** Source DGFIP 2017, étude Apur

fois très élevé, comme le 8e arrondissement qui possède le taux d'évolution entre 2009 et 2020 le plus élevé, atteignant +1 337 %.

En moyenne dans Paris, on compte une place de stationnement vélo pour 70 habitants + emplois. Ce ratio varie fortement selon les arrondissements. Les arrondissements les moins bien dotés en stationnement vélo sont les 8e, 16e et 20e arrondissements qui comptent respectivement une place pour 145 unités de densité humaine, une place pour 108 et une pour 90. À l'inverse, le 5e arrondissement compte une place pour 38 unités.

## Le déploiement de Vélib' dans l'espace public parisien

Vélib', dès 2007, puis Autolib', à partir de 2011, ont nourri une expérience innovante de la mobilité en ville. En proposant une offre en mobilité propre et partagée, ils ont ouvert le champ à des pratiques qui ont transformé le paysage du déplacement, permettant l'arrivée de nouveaux opérateurs, mais également le paysage de la rue, avec l'implantation de nombreuses stations Vélib' ou de places de stationnement pour véhicules électriques.

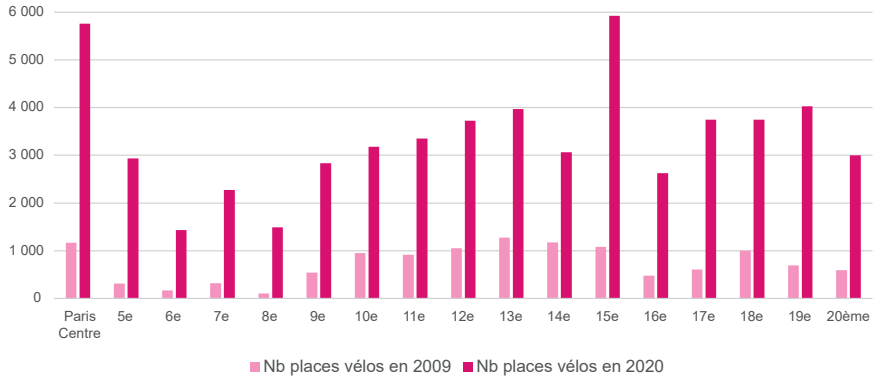
Avec l'implantation d'un peu moins de 1 400 stations à Paris et dans 55 communes de la métropole, le service Vélib' est le plus important système de vélos en libre-service dans le monde. À Paris, une station est installée environ tous les 300 mètres, proposant un total de 31 420 stationnements Vélib'.

## Le déploiement des trottinettes électriques en libre-service dans l'espace public parisien

Les premiers services de mobilité partagée, Vélib' et Autolib', associés à l'existence d'une station d'attache, ont rapidement été rejoints par des dispositifs d'un genre nouveau : la flotte libre (ou free-floating), dispensant l'usager de raccrocher l'engin à une borne.

Rapidement, de très nombreux opérateurs privés de flotte en libre-service se sont glissés dans le paysage des mobilités urbaines déployant leur flotte de trottinettes, de vélos ou de scooters en libre-service motorisés dans l'espace public parisien. Rapidement, on comptera une douzaine d'exploitants de trottinettes à Paris, déployant au plus fort de l'activité pas moins de 20 000 trottinettes. Afin de réguler l'usage des trottinettes en free-floating et le partage de l'espace public (ces engins de déplacements personnels motorisés étaient alors stationnés sur les trottoirs), un arrêté de la maire de Paris est publié le 30 juillet 2019 au Bulletin officiel de la Ville de Paris, déclarant que les trottinettes électriques en libre-service ne peuvent plus stationner sur les trottoirs, sur les aires piétonnes et sur la chaussée. Dans le même temps, la Ville de Paris a aménagé environ 2 500 places de stationnement dédiées aux trottinettes en libre-service sur la chaussée, permettant le stationnement d'environ 10 600 trottinettes. Depuis l'automne 2020 la Ville de Paris a limité le nombre d'opérateurs de trottinettes en libre-service à trois et en avril 2023 elle a choisi de solliciter l'avis des Parisiennes et des Parisiens avant de prendre une décision sur l'avenir des trottinettes en libre-service.

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE STATIONNEMENT VÉLOS ENTRE 2009 ET 2020**




Source : DVD, Traitement Apur

## Le stationnement des 2RM

En 2018, moins de 200 000 déplacements sont réalisés quotidiennement en deux-roues motorisés dans Paris et en échange entre Paris et la banlieue, dont environ 100 000 internes à Paris. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2010, et cela représente entre 1 et 2 % du volume total des déplacements réalisés quotidiennement à Paris.

Si le volume de déplacements en deux-roues motorisés est relativement faible, la présence de ces véhicules est visible sur l'espace public, du fait du stationnement majoritairement réalisé en surface sur l'espace public. Pendant longtemps, la réglementation parisienne autorisait gratuitement le stationnement sur les places réservées aux voitures et emplacements dédiés. Depuis le 1er septembre 2022, le stationnement est désormais payant pour les motos et scooters à Paris. Une offre spécifique «Pass 2RM» a été proposée dans les parkings souterrains de la Ville de Paris. Il existe environ 42 000 places dédiées aux 2 roues motorisés à Paris. De façon générale dans la Métropole, le stationnement des 2 roues motorisés reste le plus souvent gratuit, mais la réflexion sur la mise en place d'une tarification est en cours dans plusieurs communes, à l'instar des villes de Vincennes et Charenton qui ont mis en place une tarification dédiée aux 2 roues motorisés depuis 2018.

## Les terrasses et étalages des commerces dans la bande de stationnement

Avec la crise sanitaire de la Covid-19, de nombreux aménagements favorisant la distanciation physique ont été mis en place dans Paris. Concrètement, ces aménagements transitoires se sont en outre traduits par des créations et extensions de terrasses, par l'élargissement des trottoirs sur les places de stationnement ou encore par la piétonnisation temporaire de rues. Suite à ces aménagements provisoires, la Ville de Paris a opéré une révision du Règlement des Étalages et des Terrasses qui est entré en vigueur le 1er juillet 2021.

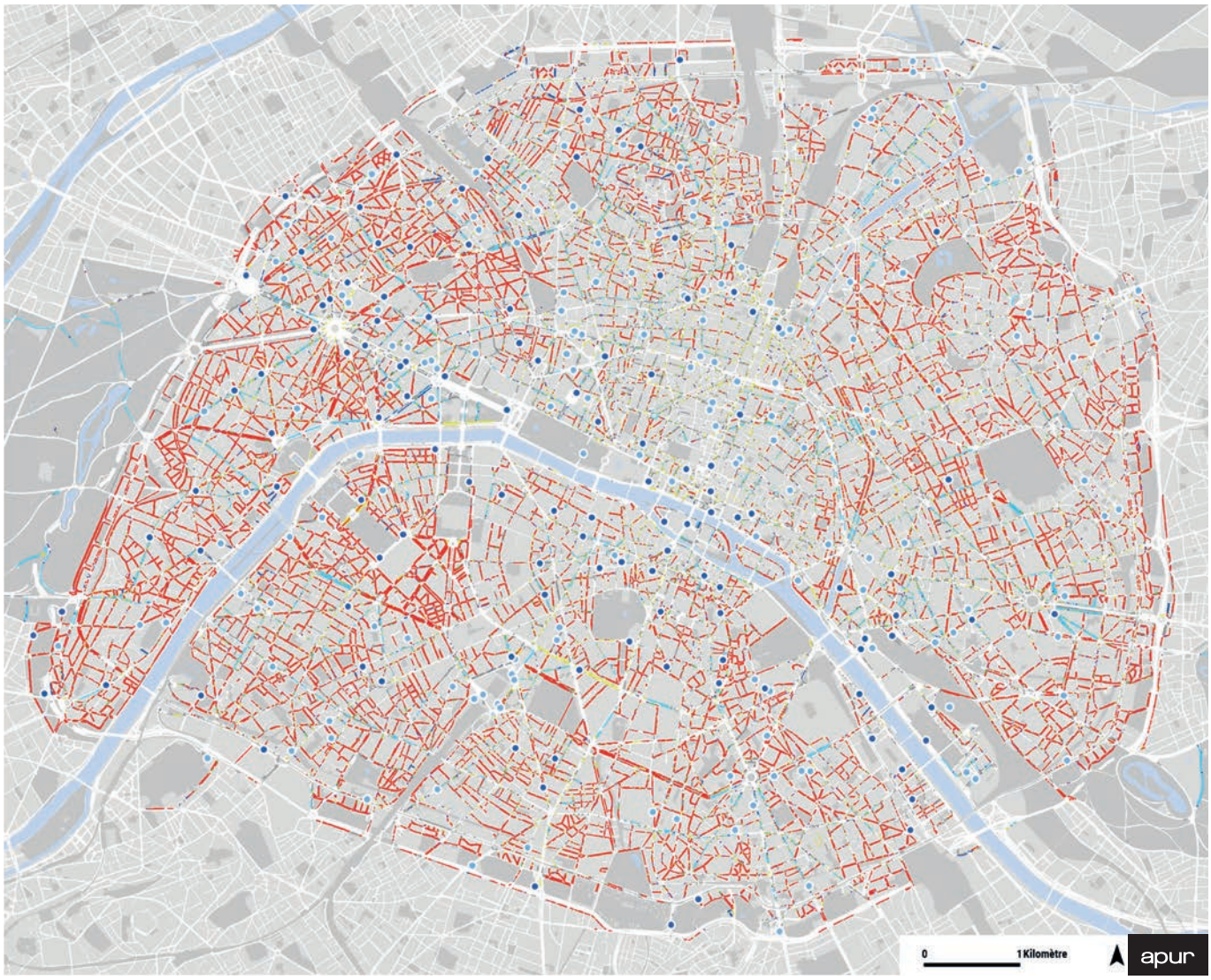
**LE STATIONNEMENT**

- Parking concédé (126 parkings - 62 239 places + 3242 places motos)
- Autre parking privé (165 parkings - 60 621 places + 2 491 places motos)

Stationnement sur voirie

- Payant mixte - 111 223 places
- Payant rotatif - 11 917 places
- Livraison, Autocars - 10 124 places
- Gratuit - 3 403 places
- Électrique - 2 068 places
- GIG/GIC - 4 586 places
- Autres régimes - 193 508 places
  dont : Trottinette - 14 703 places
  Vélo - 82 105 places
  Vélib' - 32 047 places
  Moto - 43 251 places
  Mixte - 8 035 places
  Location (autopartage, véhicules électriques partagés, etc.) - 1 442 places

Sources : Ville de Paris (données 2023), Apur



# 11.3 Paris ville marchable

Les déplacements à pied interne à Paris représentent aujourd'hui 5,731 millions de déplacements quotidiens, soit environ 65 % du total des déplacements Paris-Paris. La marche constitue donc le premier mode de déplacements au sein de la capitale, mais aussi en petite couronne où ce mode représente 6,261 millions de déplacements quotidiens, soit environ 52 % de la totalité des déplacements PC-PC.
De plus, la pratique de la marche à pied connaît un essor majeur, puisque le nombre de déplacements intéressants Paris et la petite couronne a augmenté de +50 % entre 2001 et 2018. Finalement, 12,3 millions de déplacements quotidiens intéressant la métropole sont réalisés à pied en 2018, soit presque 1 déplacement sur 2. L'attractivité de la marche à pied impacte également les déplacements en échange entre Paris et la petite couronne qui ont triplé entre 2001 et 2018 avec une évolution de +200 %.
La marche à pied est un mode en pleine croissance, notamment pour les Parisiens pour qui la mobilité individuelle à pied a augmenté de plus de 45 % entre 2001 et 2018 ; et pour les résidents de la petite couronne qui ont augmenté leur mobilité individuelle à pied de 18 % sur la même période.

Zone piétonne, zone de rencontre, zone 30, « rues aux écoles »… les dispositifs en faveur d'un ralentissement de la voiture en ville se sont largement répandus. Visant à pacifier le trafic, améliorer la sécurité routière, à diminuer les pollutions sonores et de l'air, ces mesures participent également à la réduction de la priorité accordée à l'automobile au profit d'un rééquilibrage notamment en faveur des piétons et des cyclistes. Ces différents aménagements favorisent la mise en place de la « ville du ¼ d'heure », où la part belle est donnée aux piétons, aux commerces de proximité, au voisinage, etc.
Ces dernières années, les arrondissements se sont maillés progressivement de dispositifs visant à apaiser la circulation automobile au profit des mobilités douces, et notamment dans les arrondissements du centre et de l'est parisien.

À Paris, les principaux quartiers piétonniers sont ceux du secteur des Halles, de Montorgueil, des berges de Seine Rive-Gauche ou encore de la rue Mouffetard, situés en plein cœur de la capitale.

Paris compte également une cinquantaine de zones de rencontre, dont les plus grandes sont les zones du Temple et de la Lune (Paris Centre), de Saint-André des Arts (6e arrondissement), de la Butte-aux-Cailles (13e arrondissement), et du Commerce (15e arrondissement). Dans les zones de rencontre, les piétons peuvent marcher sur la chaussée et la vitesse de circulation est généralement limitée à 20 km/h.

© Joséphine Brueder – Ville de Paris
Marquages au sol devant l'école élémentaire Poulletier, Paris 4e

À Paris, les zones 30 couvraient en 2020 environ 60 % du territoire avec quelques disparités. En effet, les arrondissements de l'est parisien bénéficiaient d'une large couverture en zone 30, tandis que les arrondissements situés à l'ouest de Paris, et notamment le 7e, le 15e, le 16e et le 17e, étaient beaucoup moins couverts. Depuis le 30 août 2021, c'est l'ensemble de Paris qui est passé en zone 30, à l'exception du boulevard périphérique, à 70 km/h et des grands axes identifiés sur lesquels la vitesse reste limitée à 50 km/h.

Les « rues aux écoles », expérimentées dans le cadre du déconfinement afin de faciliter la distanciation physique, lutter contre la pollution émise par le trafic routier et sécuriser les abords des écoles, se multiplient dans Paris. Ce dispositif consiste en la piétonnisation totale ou partielle des abords des écoles parisiennes par la mise en place d'une signalétique spécifique.

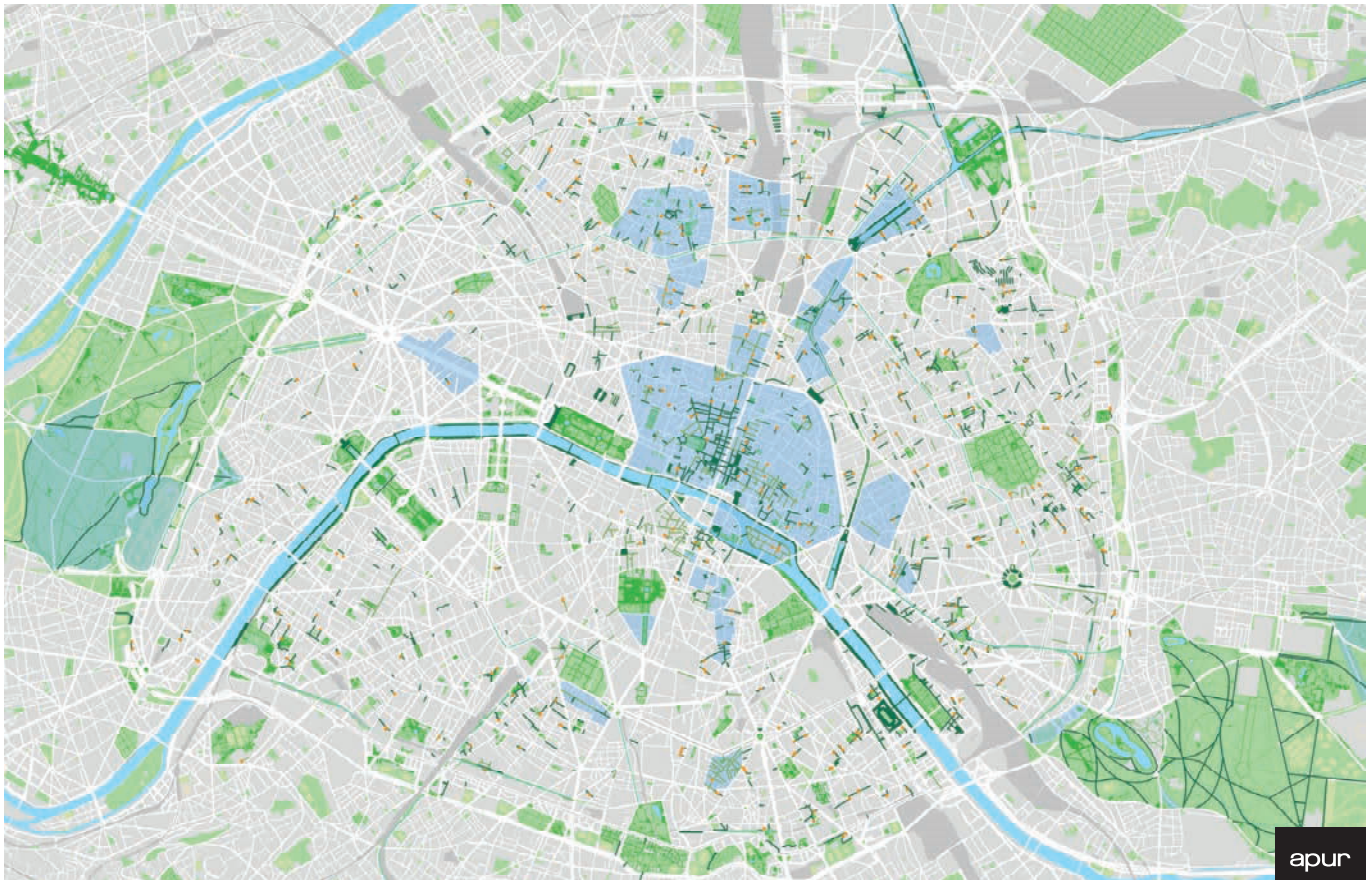
Au 1er septembre 2020, 57 nouvelles « rues aux écoles » ont été mises en place par la Ville de Paris : 29 de ces rues sont fermées à la circulation et 28 sont transformées en « zone apaisée ». En 2021 et 2022, de nouvelles «rues aux écoles» ont été installées. Ainsi, on en compte actuellement 168, et l'objectif à terme est d'en aménager 300, avec de fortes ambitions en matière de végétalisation.

L'aménagement des « rues végétales » par la Ville de Paris s'inscrit dans l'objectif d'installer la nature en ville afin de lutter contre la pollution atmosphérique, de diminuer les rejets d'eaux pluviales en égout mais également de favoriser le rafraîchissement de la ville. Ces rues bénéficient d'une circulation automobile absente ou apaisée, donnant la priorité aux piétons et aux mobilités douces. Les « rues végétales » contribuant à une continuité écologique propice à la biodiversité sont au nombre de 13 actuellement.

**LE PARIS DES RUES ET PLACES PIÉTONNES EN 2022**

- Espace public piéton
- Zone de rencontre (priorité piétonne)
- Promenade piétonne
- École maternelle, primaire et crèche aux abords d'un secteur piéton
- Secteur Paris-Respire
- Espace vert existant
- Allée dans un espace vert existant

Sources : Apur, OpenStreetMap, Ville de Paris



# 11.4 Paris ville cyclable

## LES AMÉNAGEMENTS CYCLABLES ET STATIONNEMENTS VÉLO

**Types d'aménagements cyclables existants**

- Aménagements cyclables existants (pistes cyclables et voies vertes)
- Autres aménagements cyclables existants (dont bande cyclable et voies de bus partagée)

**Aménagements cyclables en projet**

- Projet d'itinéraire cyclable structurant (RER Vélo, Plan Vélo Métropolitain)
- Autre projet d'aménagements cyclables

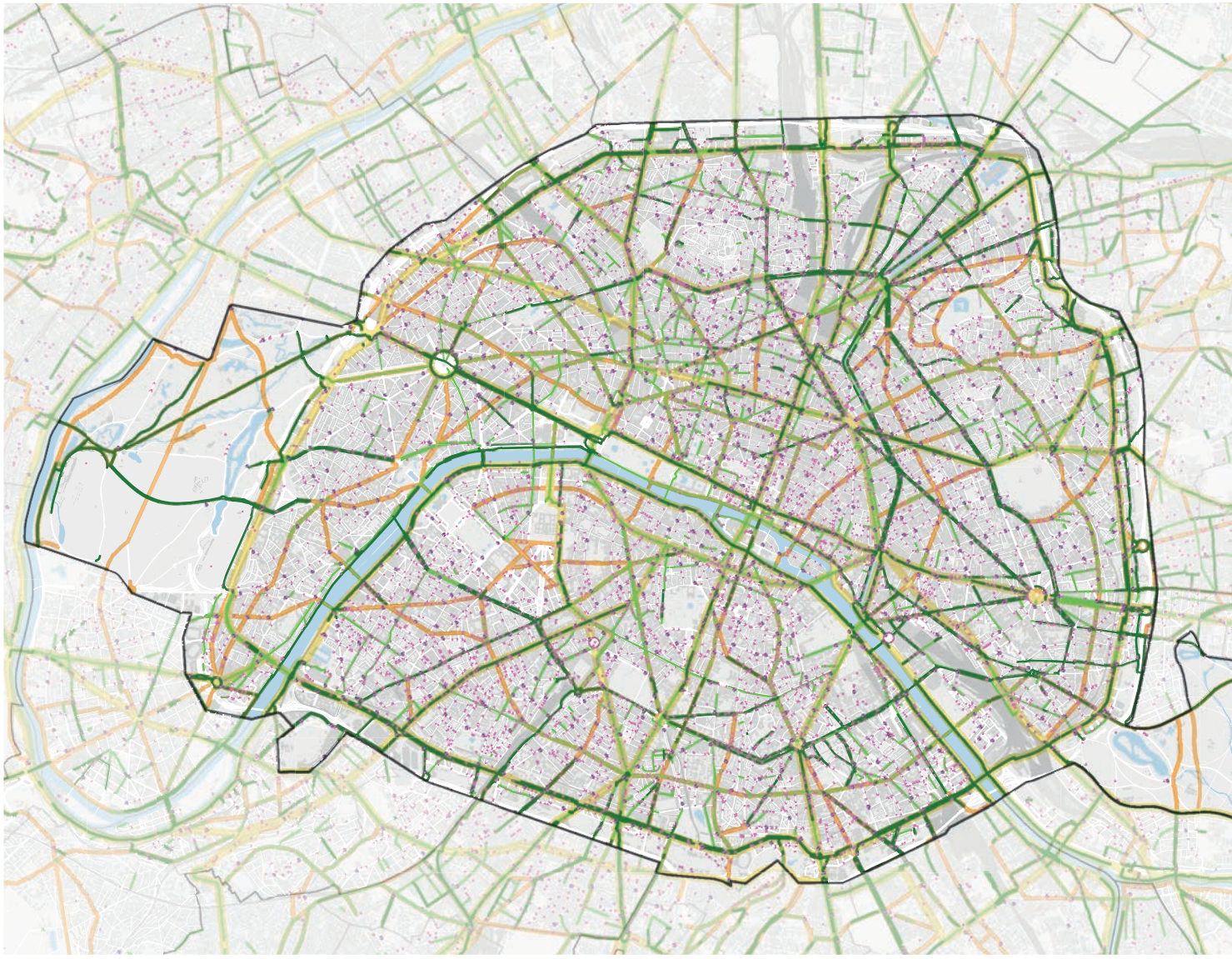
**Services aux cyclistes**

- Vélostation
- Station Vélib' Métropole
- Stationnement vélo sur l'espace public, en libre accès

Parking Vélos Île-de-France Mobilités

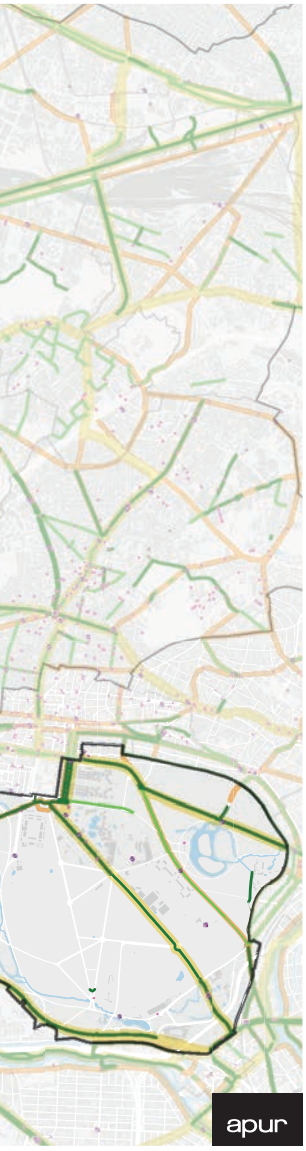
- Abri
- Consigne

Sources : Apur, OpenStreetMap, Géovélo, Île-de-France Mobilités, Région Île-de-France, Métropole du Grand Paris, CD 92, CD 93, CD 94, Ville de Paris, Grand Paris Seine Ouest, Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Grand Paris Grand Est - 2022

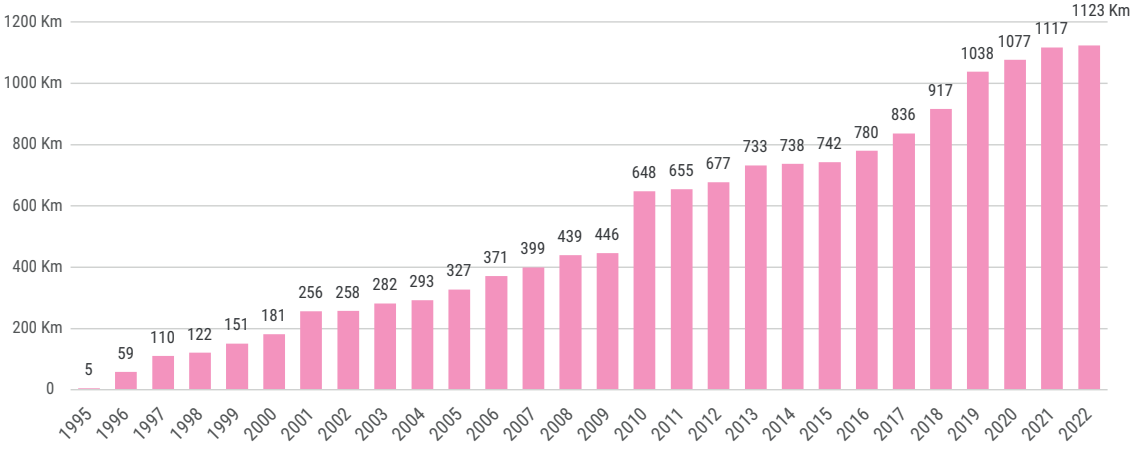


À Paris et dans la métropole, la pratique du vélo connaît un essor récent et particulièrement dynamique, depuis le début des années 2000. Le nombre de déplacements à vélo intéressant Paris ou la petite couronne a été multiplié par 4, passant de 157 000 trajets (internes ou en lien avec Paris et la petite couronne) en 2001, à 625 000 en 2018.
Entre 2001 et 2018, soit en un peu moins de 20 ans, les trajets réalisés entre Paris et la Petite Couronne ont connu un essor particulièrement important de +980 %, traduisant un engouement véritable pour le vélo.

Paris est parcouru par un important réseau d'aménagements cyclables, qui n'a de cesse de s'agrandir et de se déployer depuis le milieu des années 1990, date à laquelle la capitale se dote de ses premiers kilomètres d'aménagements : passant de 5 km en 1995 à plus de 100 km dès 1997.
Durant les années 2000, le réseau s'étend régulièrement, atteignant près de 330 km en 2005, soit 10 ans après la mise en place des premiers kilomètres de linéaire. Durant les années 2010, le développement du réseau cyclable a connu un vrai coup d'accélérateur, accompagnant et favorisant la pratique du vélo.
En 2019, le seuil symbolique de 1 000 km d'aménagements cyclables est atteint et dépassé.
Avec la crise sanitaire liée à la Covid-19, de nombreuses pistes cyclables temporaires ou « coronapistes » ont été déployées dans la capitale, mais également dans les communes de la métropole. D'abord prévus comme temporaires, ces aménagements ont finalement vocation à être pérennisés.
Finalement, en janvier 2023, le réseau cyclable atteint 1 128 km d'aménagements, dont 383 km de pistes cyclables, 68 km de bandes cyclables, 28 km de voies vertes, 165 km de voies de bus partagées et 483 km de double-sens cyclables.Cette carte met en évidence la constitution d'un réseau cyclable de plus en plus dense. Son développement suit ainsi une logique d'itinéraires continus, le plus confortable possible, pour répondre à des besoins de déplacements du quotidien, à l'image des larges pistes bidirectionnelles. Toutefois, ce maillage apparaît parfois encore morcelé, notamment dans les arrondissements de l'ouest parisien, comme le 15e, le 16e ou le 7e.




**ÉVOLUTION ANUELLE DU LINÉAIRE D'AMÉNAGEMENTS CYCLABLES À PARIS DEPUIS 1995**



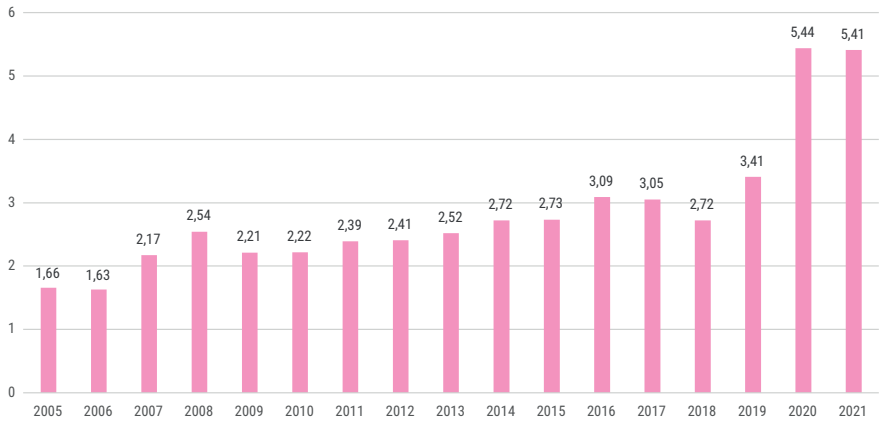

Nota bene : La majorité du linéaire cyclable réalisé en 2020 est issu de la mise en place des aménagements cyclables temporaires, liés à la crise de la Covid-19.
Sources : Apur, Géovélo, Ville de Paris

apur

# Des dispositifs variés qui participent au développement du vélo

Lancé en 2007 par la mairie de Paris, le service Vélib' a participé au développement de la pratique du vélo dans la métropole. Plus récemment, le service de location longue durée de vélo à assistance électrique Véligo, lancé en septembre 2019 par Île-de-France Mobilités, connaît également un grand succès.
Enfin, la croissance de la pratique du vélo a également bénéficié des différentes aides proposées par Île-de-France Mobilités, la Région, la Métropole et la Ville de Paris, à l'instar de l'aide à l'achat de 500 € proposée par Île-de-France Mobilités pour les Franciliens souhaitant se doter d'un vélo électrique, du dispositif « Métropole Route Propre ! » proposant une subvention de 500 € pour l'acquisition d'un vélo à assistance électrique par un particulier en remplacement d'un véhicule thermique mis au rebut, ou encore de l'aide de la Ville de Paris d'un montant de 600 € pour l'achat d'un vélo cargo avec ou sans assistance électrique, etc.

**INDICE D'ÉVOLUTION ANNUEL DU NOMBRE DE VÉLOS ENTRE 2003 ET 2021**




Nota bene :
1 = valeur de référence, moyenne annuelle 1997
Lancement du système de vélos en libre service Vélib' le 15 juillet 2007
Fin du service Vélib' 1 en 2017 et ouverture progressive de Vélib' 2 en 2018.

© Apur

Des cyclistes rue de Rivoli, Paris Centre

# Des infrastructures cyclables parisiennes en cohérence avec le futur réseau métropolitain

La carte du réseau cyclable à l'échelle de la métropole met en évidence la constitution progressive d'un réseau de plus en plus dense, bien qu'encore très discontinu et hétérogène dans la qualité de l'infrastructure cyclable.

Les réflexions et études visent le développement de ce réseau cyclable, via le plan vélo 2021-2026 de la Ville de Paris, les plans vélo des collectivités: la stratégie départementale vélo de Seine-Saint-Denis pour 2024, le futur Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du département du Val-de-Marne, le Schéma directeur cyclable des Hauts-de-Seine et aussi le projet de RER Vélo, d'envergure régionale et porté par la Région Île-de-France à échéance de 2025 pour sa première phase, ou encore le Plan Vélo Métropolitain, porté par la Métropole du Grand Paris, dont l'axe majeur sera la création d'un réseau d'itinéraires complémentaires aux autres projets structurants. En se calquant sur certaines lignes de métro, ce réseau d'échelle métropolitaine visera notamment à faciliter les liaisons entre Paris et le reste de la Métropole.

Ces plans suivent désormais de plus en plus une logique d'itinéraires continus, protégés et plus homogènes dans la qualité et le confort des aménagements cyclables matériellement proposés. La cyclabilité de la Métropole devrait ainsi connaître un coup d'accélérateur particulièrement important.

© Apur

La rue de Rivoli fermée à la circulation automobile individuelle à Paris

© Apur – Vincent Nouailhat

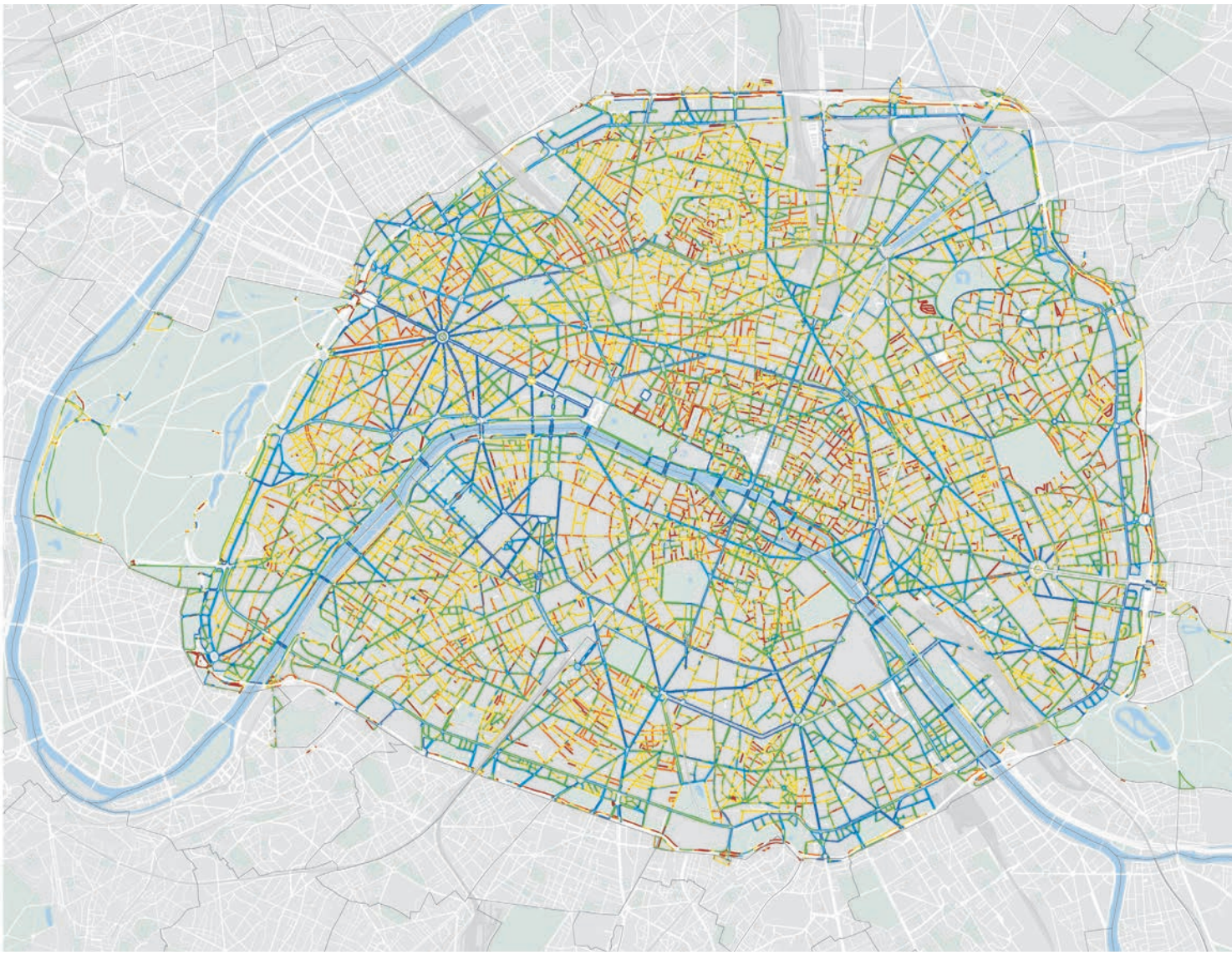
Piste cyclable temporaire pont Notre-Dame à Paris

# 11.5 Paris, ville inclusive pour les personnes en situation de handicap

**POURCENTAGE DE TROTTOIRS DONT LA LARGEUR EST INFÉRIEURE À 1,40 MÈTRE**

- Inférieur à 1,4 m
- Entre 1,4 m et 1,8 m
- Entre 1,8 m et 3 m
- Entre 3 m et 6 m
- Entre 6 m et 10 m
- Supérieure à 10 m

Sources : Mairie de Paris, Apur

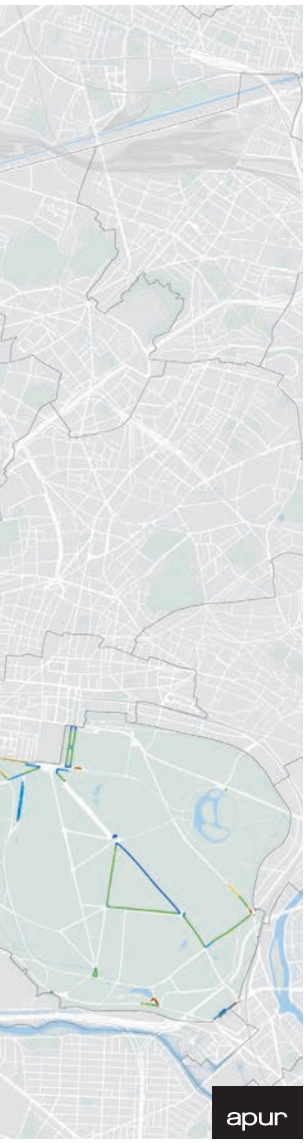


Paris compte plus de 2 300 km de trottoirs. 16 % de ces trottoirs (366 km) présentent une largeur inférieure à 1,8 m et ne sont donc pas conformes aux recommandations du PAVE (Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics). En particulier, 118 km, soit 5 % des trottoirs parisiens, présentent une largeur inférieure à 1,40 m et ne sont donc pas conformes au cadre réglementaire national.

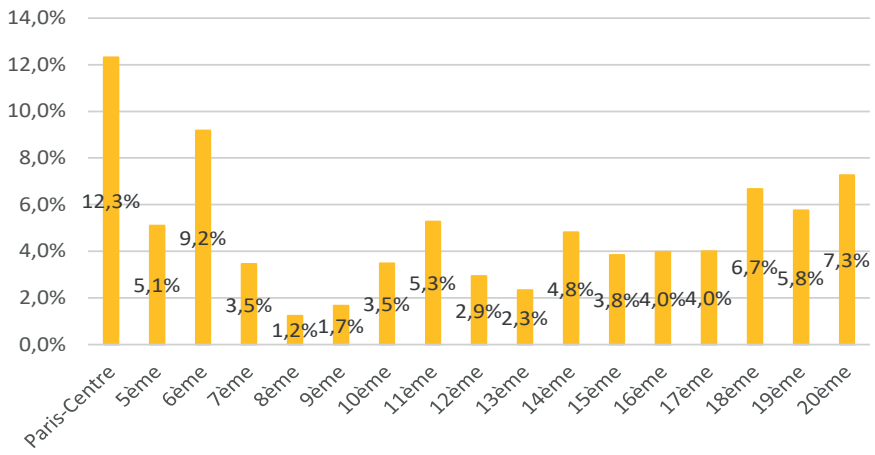
L'accessibilité des bus aux personnes en situation de handicap s'est largement améliorée avec 100 % des lignes parisiennes accessibles. L'accessibilité du métro et RER ancien est plus délicate pour l'ensemble des types de handicap. Le système de transports collectifs continue de se renforcer ce qui chaque fois améliore l'accessibilité. Entre 2006 et 2022, le réseau de transport en commun s'est largement développé à Paris, avec :

- La mise en service progressive des tramways T3a et T3b, entre le pont du Garigliano et la porte de Vincennes et entre la porte de Vincennes et la porte d'Asnières (toujours à plancher bas) ;
- La mise en service du tramway T9, entre Porte de Choisy et Orly - Gaston Viens Le prolongement du tramway T2, reliant Issy-Val de Seine à la porte de Versailles ;
- La mise en service de la gare du RER E Rosa Park ;
- Le prolongement de la ligne 12 de métro, d'abord jusqu'à Front populaire, puis jusqu'à Mairie d'Aubervilliers ;
- Le prolongement de la ligne 4 de métro, d'abord jusqu'à Mairie de Montrouge, puis jusqu'à Bagneux - Lucie Aubrac ;
- Le prolongement de la ligne 14 de métro, entre Bibliothèque François Mitterrand et Olympiades puis entre Saint-Lazare et Mairie de Saint-Ouen ;
- La mise en place du nouveau plan bus d'avril 2019.

Ces différents projets d'extensions ou de créations de lignes de transports collectifs ont permis d'améliorer l'offre en assurant la mobilité de tous.




**PART DES TROTTOIRS DONT LA LARGEUR EST INFÉRIEURE À 1,4M**




Source : Mairie de Paris, Apur

# 11.6 Les grandes transformations récentes et les mutations de l'espace public

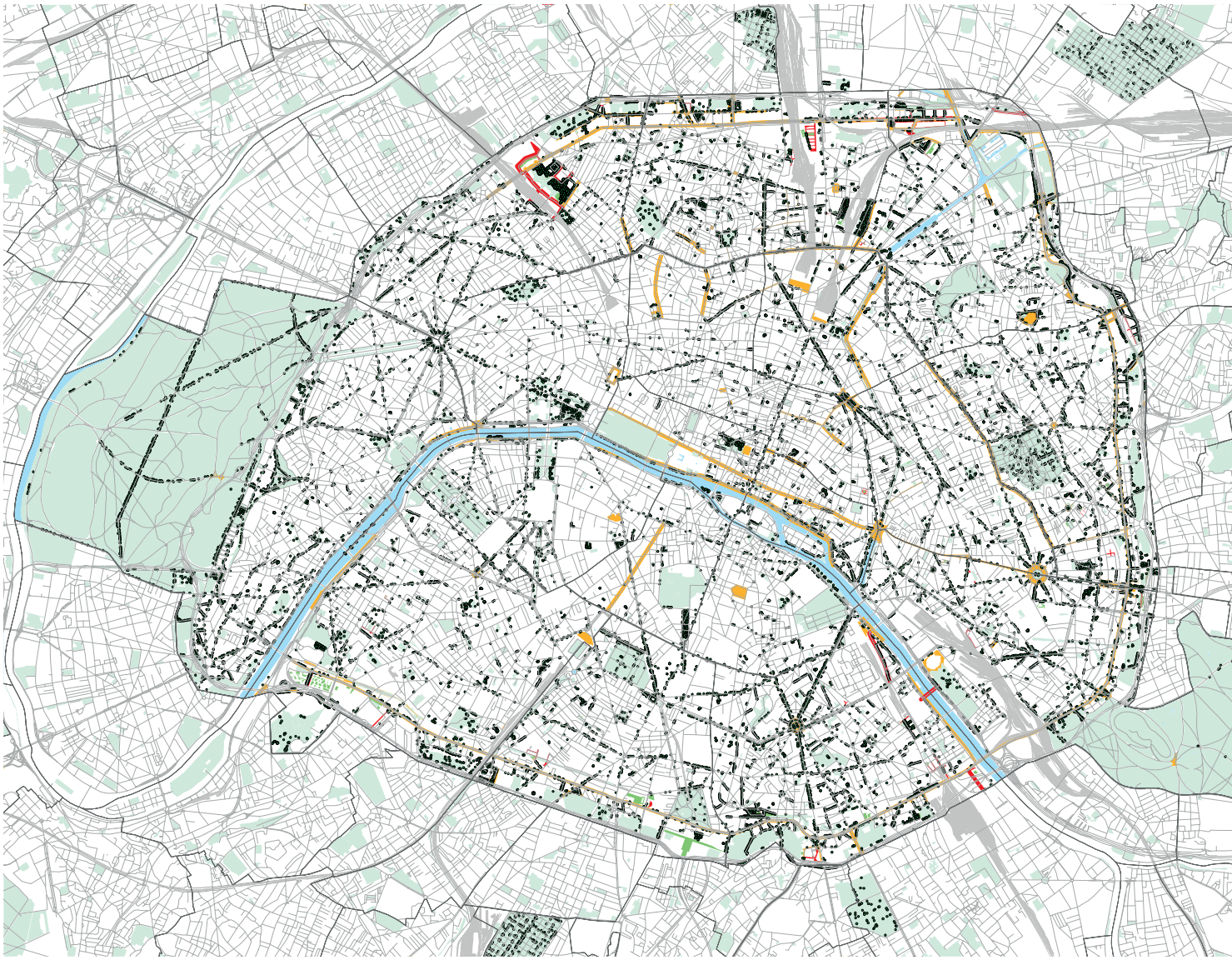
**PRINCIPALES TRANSFORMATIONS DE L'ESPACE PUBLIC ENTRE 2006 ET 2020**

Création de nouvelle voie, pont, passage, passerelle

Requalification de voie, pont, passage, passerelle

• Arbre planté depuis 2006

Sources : Mairie de Paris, Apur



Entre 2006 et 2020, plusieurs grandes requalifications d'espace public ont été réalisées. Les projets récents intègrent un travail plus important sur les usages et aussi la place de la végétation.

## De nouveaux espaces publics créés à l'occasion des grands projets urbains

Entre 2006 et 2020, quelques opérations d'aménagements de grande ampleur ont vu le jour. C'est le cas du réaménagement de la porte Pouchet (15 ha) s'inscrivant dans le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) engagé par la Ville de Paris en 2003 et achevé en 2020 pour requalifier les portes parisiennes amenant des pratiques ludo-sportives et des espaces de nature.

La réalisation du projet d'aménagement urbain Clichy-Batignolles, s'étend sur plus de 50 ha. Couvrant 3 secteurs : la ZAC Cardinet-Chalabre, la ZAC Clichy-Batignolles et l'îlot Saussure, ce nouveau quartier lie les parties ouest et est de l'arrondissement autour du parc Martin Luther King de plus de 10 ha par de nouvelles voies et passerelles sur le faisceau ferré Saint-Lazare. Une nouvelle centralité métropolitaine émerge autour du Tribunal de Grande Instance de Paris, bâtiment emblématique de 160 m de haut conçu par l'architecte Renzo Piano.

La ZAC Paris Rive Gauche est une autre très grande opération d'aménagement ayant permis de mieux ouvrir l'ancien 13e sur la Seine et de prolonger le réseau d'espaces publics.

## La transformation des boulevards des Maréchaux en lien avec l'arrivée du tramway

La mise en service du tramway T3 en décembre 2006 entre le pont du Garigliano et la porte d'Ivry est l'occasion de requalifier tout d'abord les boulevards des Maréchaux sud, puis en 2012 vers l'est de la porte d'Ivry à la porte de Vincennes et la porte de la Chapelle et enfin au nord en 2018 de la porte de la Chapelle à la porte d'Asnières. Ce projet a amélioré à la fois l'accessibilité de ces quartiers par le tramway, les aménagements cyclables et les trottoirs. Ce projet s'est articulé avec le Grand Projet de Renouvellement Urbain.

## La transformation des berges de Seine

Ces dernières années, 7 km de berges de Seine anciennement réservés aux seuls automobilistes de la voie Georges Pompidou, ont été transformés en parcs Rives de Seine, tout d'abord sur la rive gauche entre le musée d'Orsay et le musée du Quai Branly puis sur la rive droite entre le quai Henri IV et les Tuileries. De nouveaux bateaux et escales ont été créés le long de ces nouvelles promenades désormais très fréquentées et appréciées par des publics variant au cours de la journée et de la nuit et selon les saisons.

## La transformation des grandes places

Afin de conforter le rôle des grandes places comme des lieux de vie, valoriser le patrimoine de ces places et renouer avec leur histoire, plusieurs projets ont vu le jour ces dernières années. Tout d'abord la place de la République en 2013, puis les places de la Nation, du Panthéon, Gambetta, Italie, Madeleine et place des Fêtes. Ces places ont fait l'objet d'une démarche innovante axée sur la participation citoyenne et la préfiguration. Les attentes exprimées ont été pour plus de végétation, plus d'espaces pour les piétons et les vélos, une réduction du bruit.

## Le développement de la nature dans Paris et l'aménagement de rues végétales, rues locales

Enfin, la transformation a porté sur les plantations d'arbres et la réalisation de jardinières de pleine terre de plus en plus fleuries et visibles à la fois sur des voies structurantes et des voies locales. A l'aune de la crise sanitaire qui a montré le besoin de développer les espaces de nature en ville, ces actions sont actuellement largement amplifiées.

© Apur

Rue Biot, fermée à la circulation à certaines périodes, Paris 17e

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Le réseau des voies publiques de Paris est l'élément le plus ancien et le plus permanent de la longue histoire de la ville. Il constitue l'héritage le plus fondamental que chaque époque lègue aux suivantes. Chaque période historique se lit dans cet espace.

Paris, ville dense, dispose d'environ 28 % d'espace public de voirie qui organise sa structure urbaine. Compte tenu de la densité humaine présente à Paris, les habitants, les actifs venant travailler à Paris et les touristes, les espaces publics et notamment les trottoirs sont très sollicités et convoités.

Ce réseau, après avoir été adapté à l'automobile dans les années 1960, a été peu à peu reconfiguré pour permettre des usages plus divers, en relation avec les modifications de modes de déplacement et l'offre plus importante du réseau métro, bus, tramways, RER… qui ont eu pour conséquence la baisse du taux de motorisation (nombre moyen de voiture par ménage) passant de 0,47 véhicule par ménage en moyenne en 2006 à 0,38 en 2019. Ce sont 103 400 véhicules en moins à stationner dans la capitale en en 12 ans (2006-2019). La tendance est donc à la baisse à l'échelle de Paris mais cette diminution n'est pas uniforme et cache de grandes disparités : un taux de motorisation encore élevé dans l'ouest parisien, le 16e avec 0,64 véhicule par ménage, mais également le 8e ou le 7e arrondissement et, à l'inverse, le secteur Paris Centre ou le 10e arrondissement peu motorisés avec respectivement 0,25 et 0,24 voiture par ménage en moyenne seulement. Cette baisse entraîne une réduction de la pression sur le stationnement en ouvrage et sur l'espace public et de nouveaux usages de la bande de stationnement (stationnement vélos, trottinettes, voitures en partage, terrasses, plantations…), ainsi qu'une diminution de la fréquentation des parkings en ouvrage.

Alors que la place de la voiture diminue, celle du vélo et des services à la mobilité augmente. plus de 80 000 places de stationnement vélo sont désormais installées dans les rues de Paris et la demande continue d'être forte. S'y ajoute l'installation des services à la mobilité, avec des stations vélib' et Autolib' transformées et trottinettes en libre-service, les stationnements des 2 roues motorisées. À la mobilité s'ajoutent d'autres usages dont les terrasses et désormais les contre terrasses en relation directe avec les commerces. De plus la marche à pied augmente de façon continue, plus de 2,5 déplacements par jour et par personne sont effectués à pied. La pratique du vélo s'est aussi considérablement développée, posant de nouveaux enjeux de stationnement des vélos dans les immeubles.

Des transformations importantes sont intervenues sur les espaces publics parisiens : ce sont des créations de voies dans les opérations d'aménagement (Clichy-Batignolles, Paris Nord-Est et Paris Rive Gauche…), mais aussi des requalifications de grands tracés, notamment du boulevard des Maréchaux pour l'installation du tramway T3, et de grandes places, une politique de plantation d'arbres et de végétalisation des voies par la création de plates-bandes et la transformation des pieds d'arbres végétalisés, une politique d'accueil de nouveaux usages plus diversifiés et partagés à la fois sur certains grands sites comme les berges de Seine, et dans des rues de proximité : usages sportifs, rue aux écoles…

# 12. LES TISSUS URBAINS PARISIENS, UN HÉRITAGE COMMUN ET UN RENOUVELLEMENT PERMANENT

© ph.guignard@air-images.net

# 12.1 Paris, des paysages iconiques au cœur des paysages métropolitains

## Le paysage parisien, une permanence en perpétuel mouvement

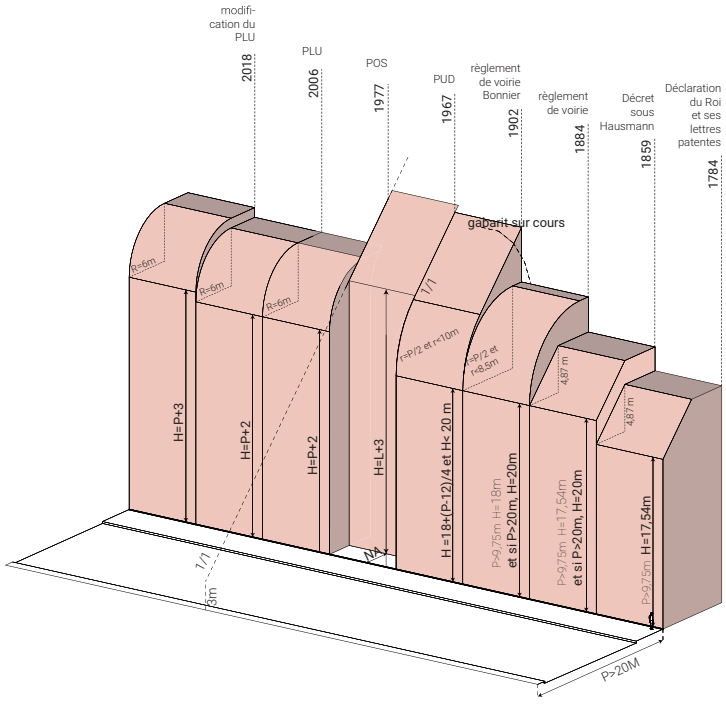
### Une grande continuité des paysages en raison de règles semblables au fil du temps, à l'exception de la période du PUD (1967 – 1977)

Les tissus urbains parisiens, lorsqu'ils se modifient parcelle par parcelle, évoluent peu à peu, sans effet de rupture brutale. En instituant depuis le début du XVIIe siècle des règles d'implantation et de hauteur des constructions qui varient assez peu, c'est la continuité historique qui a prédominé. La plus grande rupture a duré moins d'une vingtaine d'années, du début des années 1960 à la fin des années 1970, et si le règlement du PUD a été très efficace pour détruire et reconstruire des quartiers entiers par de vastes opérations de rénovation urbaine, il a eu finalement peu d'impact au sein des tissus constitués dont la transformation est, par essence, lente et ponctuelle. Le tissu urbain a digéré les contrastes et les disparités, limitant leur portée dans le paysage des rues parisiennes.

De plus, la solidité des tissus urbains parisiens et la pérennité des paysages doivent beaucoup à l'étroite imbrication des volumes bâtis juxtaposés au fil du temps le long des rues. Cette manière de fabriquer la ville a produit une forme de continuité architecturale à grande échelle, constituée de séries de façades et de couronnement d'immeubles, s'étageant dans un vélum semblable quelle que soit la topographie et à des kilomètres de distance dans tous les arrondissements.

À l'échelle de l'ensemble de Paris les disparités sont rares, volumes exceptionnels des monuments, volumes des

**ÉVOLUTION DES GABARITS SELON LES RÉGLEMENTS URBAINS DE 1784 À 2018**




© Apur

ensembles de tours des secteurs de rénovations (Italie, Front de Seine, Place de fêtes…) des années 1960-1970. Cette rareté leur confère une importance et une valeur particulière.

## Des lignes d'horizon sous contrôle mais une évolution constante des paysages

Les hauteurs actuelles des constructions en bordure de rue sont le résultat d'une forme de constance dans la façon de gérer les constructions. L'obligation de la mitoyenneté des immeubles et de l'alignement en bordure de rue (sauf au moment du PUD) ont contribué à la prise en compte des continuités avec le voisin immédiat et, de proche en proche, à l'échelle de la voie. À situation urbaine semblable, le règlement, en donnant les mêmes droits de construire sur chaque parcelle par le biais d'une règle de gabarit basée sur une hauteur autorisée en fonction de la largeur de la rue, a donc incité à la similitude et à l'homogénéité des volumes bâtis en bordure de rue et l'interdiction de toute saillie de façade de 1607 à 1902 y a fortement contribué. Cela est toutefois moins vrai à certaines périodes : de 1902 à 1967, en raison des bonus de hauteurs donnés notamment aux angles de voies, des gabarits de couronnement plus permissifs et de l'autorisation des saillies de façade ; de 1967 à 1977, avec le PUD qui autorise les retraits d'alignement et surtout qui substitue à l'immeuble mitoyen, des plans-masses conçus pour des bâtiments isolés, des architectures de barres et de tours, et des hauteurs de construction jusqu'à 100 m.

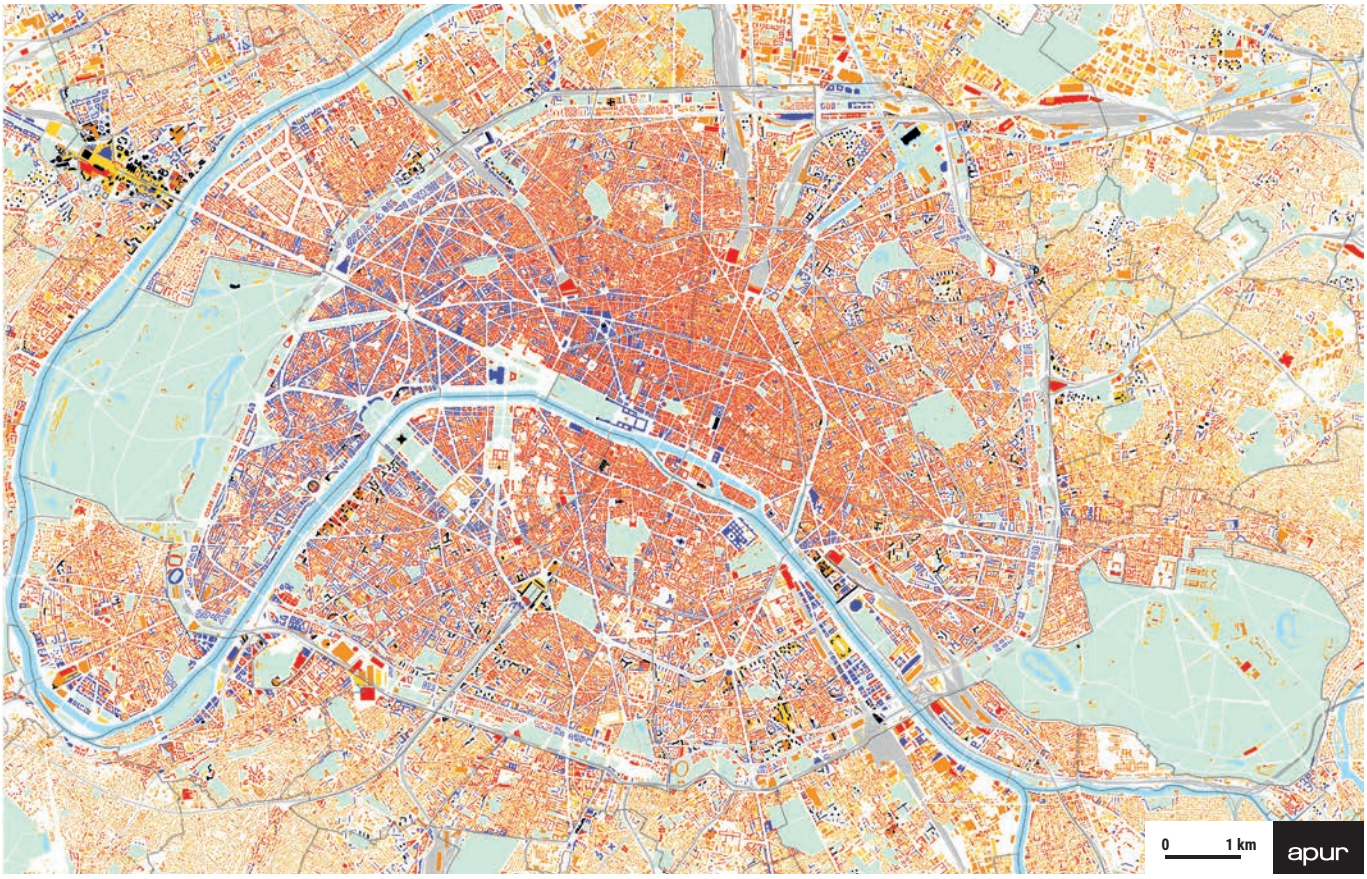
Depuis 1977, les règles de gabarit, inspirées des règlements anciens, sont revenues aux hauteurs et aux gabarits d'avant 1967 – Plafonds des hauteurs à 18, 25, 31 et 37 m – et n'ont pas privilégié les exceptions mais bien la continuité urbaine. Les innovations et les exceptions sont réalisées dans les opérations d'aménagement et/ou avec un règlement ad hoc, et concernent essentiellement des édifices monumentaux isolés

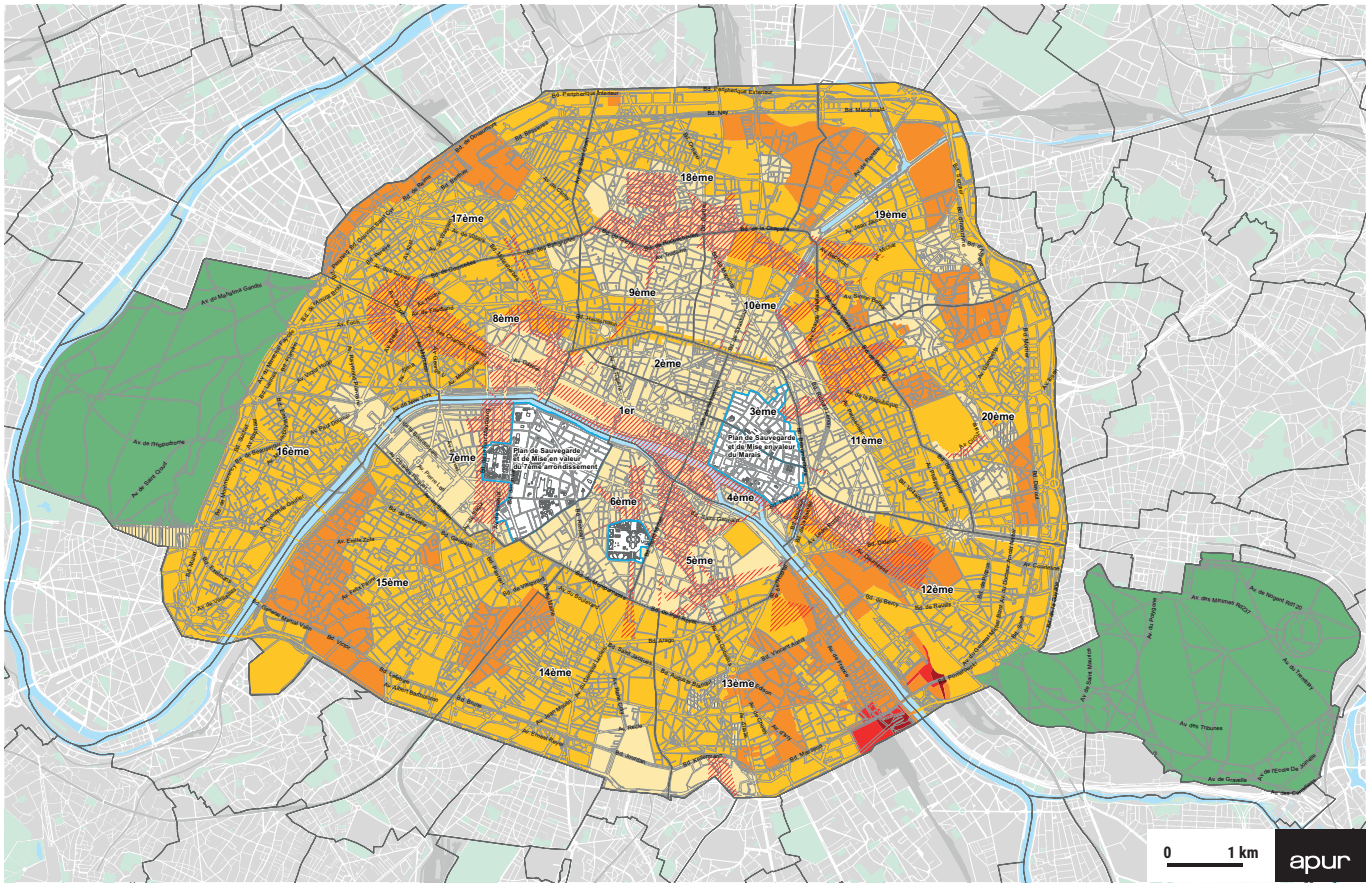
**HAUTEURS DU BÂTI**

**Hauteurs des bâtiments**

- Moins de 7 m
- 7 à 15 m
- 7 à 15 m
- 25 à 37 m
- Plus de 37 m
- Hauteur non renseignée

Sources : Apur - MNE - MNT 2018 - (c) Géomni






**PLAN DES HAUTEURS**

**Hauteur plafond**

- 18 m
- 25 m
- 31 m
- 37 m
- 50 m
- 180 m

Territoires couverts par les fuseaux de protection du site de Paris

Zone naturelle et forestière

Source : Mairie de Paris - DU

(Bibliothèque François Mitterrand, ministère des finances, TGI, Philharmonie, tours Duo…)
Il résulte de ces règles constamment (ou presque) basées sur la mitoyenneté, l'alignement et des gabarits de hauteurs sur rue assez semblables quel que soit le secteur, un sentiment d'unité de Paris et de cohérence globale. Cela signifie que des modifications des règles sont possibles, si besoin est, sans crainte d'une perte de qualité des paysages parisiens à condition de les concevoir avec les mêmes principes. Cela signifie aussi que les exceptions architecturales et urbaines ont une acceptabilité très importante car elles sont comprises comme des accents nécessaires au renouvellement des paysages qui sont le signe de la vitalité de la ville.

# Le paysage parisien, un commun métropolitain

Paris est vu depuis les lointains de la Métropole en raison de quelques grands repères, devenus iconiques, qui l'identifient : la tour Eiffel, la tour Montparnasse, la butte Montmartre, le Panthéon, le TGI, le centre Pompidou, les tours Duo, Notre Dame et les clochers de moults églises, etc. Ils appartiennent au Grand Paris, le qualifient et le rendent reconnaissable.

Mais pour qu'ils continuent de jouer leur rôle de repère dans l'espace métropolitain, Paris lui-même est en charge, avec ses voisins proches et lointains, de protéger les vues depuis les belvédères métropolitains qui ouvrent des vues sur ces grands paysages parfois à des dizaines de kilomètres de distance.
À l'inverse, les belvédères parisiens

donnent à voir les paysages de l'ile de France. Qu'il s'agisse des rues en pentes des coteaux et des buttes ou des terrasses (Chaillot, Montmartre, Haut du jardin de Belleville…), ou encore de lieux particuliers (poterne des peupliers, square du Chapeau rouge…) les vues sur les grands paysages se déploient jusqu'au contreforts des plateaux les plus lointains.

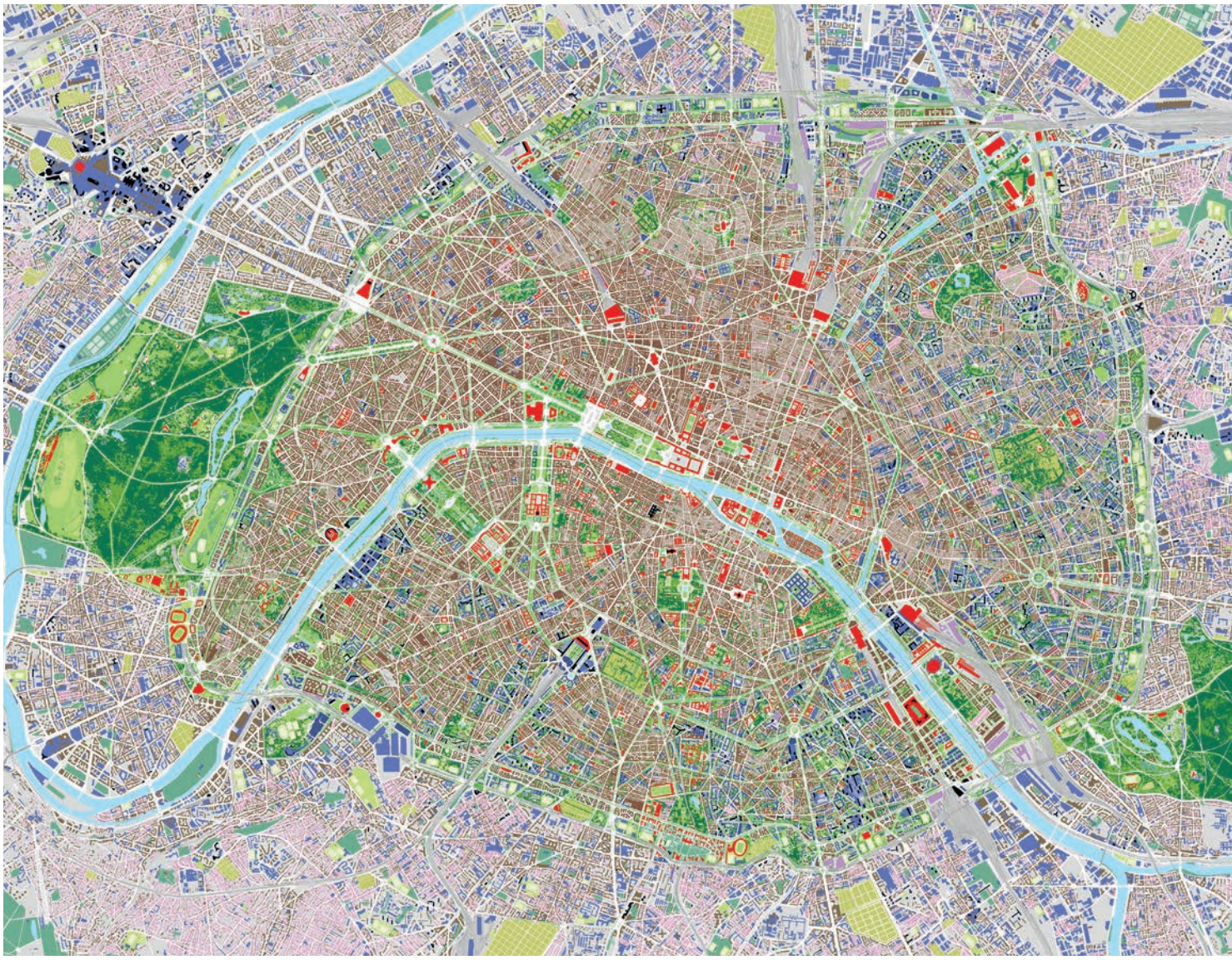
Mais aussi, depuis le centre de Paris, des lieux particuliers qui constituent de grands repères métropolitains sont révélés par le truchement du relief ou des grandes perspectives, notamment les séries de tours de la Défense depuis la rue de Rivoli, ou les tours Mercuriales à Bagnolet depuis le Boulevard Henri IV.
D'autre types d'ouvertures vers le grand territoire métropolitain sont particulièrement importantes. C'est tout d'abord, le site du fleuve dans lequel l'impact des constructions est immédiatement très fort en raison de l'ampleur de l'espace, du double système des quais hauts et bas et la multitude des ponts. Ils ont, selon les lieux, en ligne de mire les cheminées du SYCTOM à Ivry ou les tours de Boulogne Billancourt ou encore, comme ligne d'horizon, les collines de Meudon ou le Mont Valérien. Il en est de même à une moindre échelle pour les canaux qui ouvrent des vues, notamment vers les Grands Moulins de Pantin et vers la plaine Saint-Denis. Enfin, depuis les sites des faisceaux ferroviaires, en raison de la succession des ponts qui les traversent, les vues lointaines sont elles aussi décuplées.
Les paysages métropolitains sont aussi ceux que l'on peut découvrir par les grands travelings en mouvement perceptibles depuis les trains, les tramways, les métros aériens, les bateaux, les voiture à partir des faisceaux ferrés, des viaducs du boulevard périphérique, de la Seine, etc.

**LE PAYSAGE MÉTROPOLITAIN**

# Les paysages parisiens, un patrimoine dans lequel sont étroitement imbriqués constructions et nature

Si les tissus urbains constitués au fil du temps ont façonné grandement les paysages des arrondissements centraux et des faubourgs anciens, ce sont les paysages constitués au XIXe siècle par les travaux d'Haussmann qui ont forgé l'identité particulière de Paris. Ces paysages sont constitués des ensembles formés par les larges avenues bordées de trottoirs aux bordures de granit et plantées de grands alignements d'arbres, essentiellement des platanes, passant devant de longues façades de pierre. Cette relation entre végétal et minéral a pris une dimension particulière maintenant que les arbres atteignent la hauteur des façades et jouent un rôle primordial dans l'unification du paysage des avenues et des boulevards.

Ce vocabulaire urbain très homogène a également contaminé les compositions antérieures au XIXe siècle qui ont été



modifiées pour intégrer cette esthétique (Place des Vosges, esplanades du Champs de Mars ou des invalides...) et même si les architectures ont changé, ce vocabulaire paysager a continué d'être un modèle pour les espaces publics et les compositions urbaines dans lesquelles dialoguent constructions et nature, y compris dans les quartiers neufs. Ainsi les grands parcs modernes, (parcs Citroën, Parc de Bercy, parc Martin Luther King...) occupent des positions centrales, organisent et valorisent les quartiers bâtis créés autour d'eux.

À l'inverse, les ensembles créés dans les années 1960 - 70 ont engendré des continuités végétales entre rues et intérieurs des ilots qui sont venues modifier les paysages urbains en supprimant la linéarité des front bâtis et en ouvrant des vues vers le cœur des ilots. Depuis, quelques expériences d'ilots ouverts et d'implantation de jardins privés dans les ilots bâtis situés en limite des voies publiques ont été poursuivies dans des quartiers neufs (Paris Rive Gauche notamment).

## LES TISSUS URBAINS

Organisation

Tissus continus
- réguliers
- réguliers à redans ou cour ouverte
- composites
- de petite échelle

Tissus discontinus
- moins de 5m
- de 5 à 18m
- plus de 18m

} compositions libres

- industriel
- édifices remarquables
- Immeubles de plus de 37m de hauteur
- espaces verts publics
- terrains de sport
- cimetières

Végétation

Hauteur
- moins de 1m
- de 1 à 10m
- plus de 10m
- Arbres d'alignements

Source : Apur

# 12.2 Une ville ancienne avec des qualités urbaines exceptionnelles

## Depuis le moyen âge, Paris s'est construit par extensions successives et transformation de ses édifices anciens

Paris est une ville très ancienne. Un cinquième des bâtiments existants aujourd'hui a été construit avant 1850 et la moitié de ces constructions ont été bâties entre le XVI^e^ et le XIX^e^ siècle puis ont été transformées plusieurs fois, adaptées, surélevées, modifiées au fil du temps. Il en est de même des grandes compositions urbaines en bord de Seine, des grandes places et des grands parcs qui ont été créés peu à peu depuis la Renaissance. Grands tracés des voies majeures, parcs et édifices monumentaux ont été conçus ensemble et cette imbrication des édifices, de la nature savante recréée de toutes pièces (Tuileries, Luxembourg) et des compositions urbaines constituent la première marque de fabrique de Paris. Cette ville préindustrielle est essentiellement constituée de bâtiments de quatre à cinq étages, édifiés en mitoyenneté sur un parcellaire étroit, en bordure de rues dont la largeur ne dépassait pas 10 m jusqu'au décret de 1783 qui interdit la création de voies de moins de 10 m. Cette ville, bâtie en pans de bois avec remplissage en mortier et moellons de toutes sortes recouverts de plâtre, est encore aujourd'hui très présente dans les arrondissements centraux, Ses façades plates, lisses et continues en rang serré le long des voies anciennes, souvent longues et courbes, constituent une part non négligeable du paysage parisien, sans nul doute le plus « pittoresque » pour les visiteurs. Aujourd'hui une grande part de ce bâti ancien a été réhabilité et doté du confort moderne après avoir été accusé au milieu du XX^e^ siècle de favoriser l'insalubrité des logements en raison de l'absence d'air et de lumière de ces tissus urbains très densément bâtis. Ils constituent désormais un patrimoine urbain et architectural dont la valeur est reconnue, et pas uniquement dans les quartiers protégés au titre des monuments historiques (PSMV du Marais et du 7^e^ arrondissement).

Ces constructions possèdent des qualités qui peuvent nous servir de modèle pour adapter Paris aux changements climatiques. La compacité de ces tissus urbains leur confère une grande inertie thermique, la profondeur des constructions et leurs agencements intérieurs favorisent à la fois la ventilation naturelle et la protection contre le froid par des percements hauts et étroits peu nombreux, Les matériaux utilisés et les modes constructifs permettent des réhabilitations et des transformations aisées. Enfin les rues étroites sont garantes d'espaces publics abrités du soleil en été, des vents forts, etc.

**BÂTI AVANT 1850**

# La modernisation et l'assainissement de Paris, « eau et gaz à tous les étages »

Au XIXe siècle, les travaux de modernisation de Paris, initiés dès la période révolutionnaire, prolongés par les préfets successifs sous l'impulsion de l'arrivée du chemin de fer et de la révolution industrielle, systématisés à partir du second empire par les travaux d'Haussmann et prolongés jusqu'à la première guerre mondiale, vont profondément remodeler Paris en généralisant la manière de faire à l'ensemble de la ville. Avenues et boulevards sont percés pour constituer un vaste réseau de voies nouvelles dotées de plantations, ponctué de squares, jardins publics et parcs répartis dans tout Paris et jalonné d'équipements modernes, écoles, théâtres, gares, mairies, bâtiments administratifs et religieux, dont les façades, les coupoles et les frontons vont constituer autant de fonds de perspectives monumentales.

Ces travaux sont ainsi l'occasion de mettre en place un nouveau paysage parisien, une nouvelle esthétique, faite de longues façades de pierre, semblables, composées d'un soubassement de deux niveaux conçus pour le commerce, d'un corps central avec balcon au 2e et au 5e étage, couronnées de toiture en zinc et en ardoise, percées de lucarnes, sagement alignées le long de larges avenues plantées d'arbres. Cette homogénéité ne survivra pas au nouveau règlement de voirie de 1902 qui autorise avancées de façades, poivrières et bow-windows et, avec

Les promenades de Paris, Jean-Charles Adolphe Alphand, 1867

Source : gallica.bnf.fr – Bibliothèque nationale de France

l'arrivée de l'ascenseur, la multiplication des étages en terrasse dans les couronnements des immeubles. 45 % du bâti parisien actuel a été construit entre 1850 et 1914, c'est donc une part importante du patrimoine parisien, celui qui a le plus contribué à créer la ville dont nous héritons.

Ces travaux sont aussi un vaste programme d'assainissement de la ville, d'éradication des épidémies de choléra par la création des réseaux d'eau potable et d'eau non potable puis du réseau d'égouts. Ces trois réseaux imbriqués et combinés permettent d'assurer la gestion des eaux usées, l'apport des eaux potables et le nettoiement de la ville avec de l'eau non potable de façon cohérente et semblable dans tout Paris. C'est également une des spécificités de Paris que d'avoir très tôt assumé une égalité d'accès aux services urbains à tous ses citoyens, quel que soit son lieu d'habitation et sa fortune en créant une similitude des voies publiques, — trottoirs, caniveaux avec avaloirs et bouches d'eau, candélabres et bancs etc. et alignements d'arbres dès que la largeur le permet, une similitude des jardins et des squares et des équipements notamment avec le réseau des écoles de Jules Ferry. Mais cet assainissement de la ville, en supprimant l'eau qui était alors comprise d'abord comme porteuse de maladies et de saleté l'a imperméabilisé autant que faire se peut.

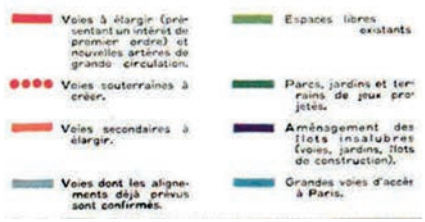
# Paris surpeuplé, crise du logement et casier sanitaire pour lutter contre l'insalubrité

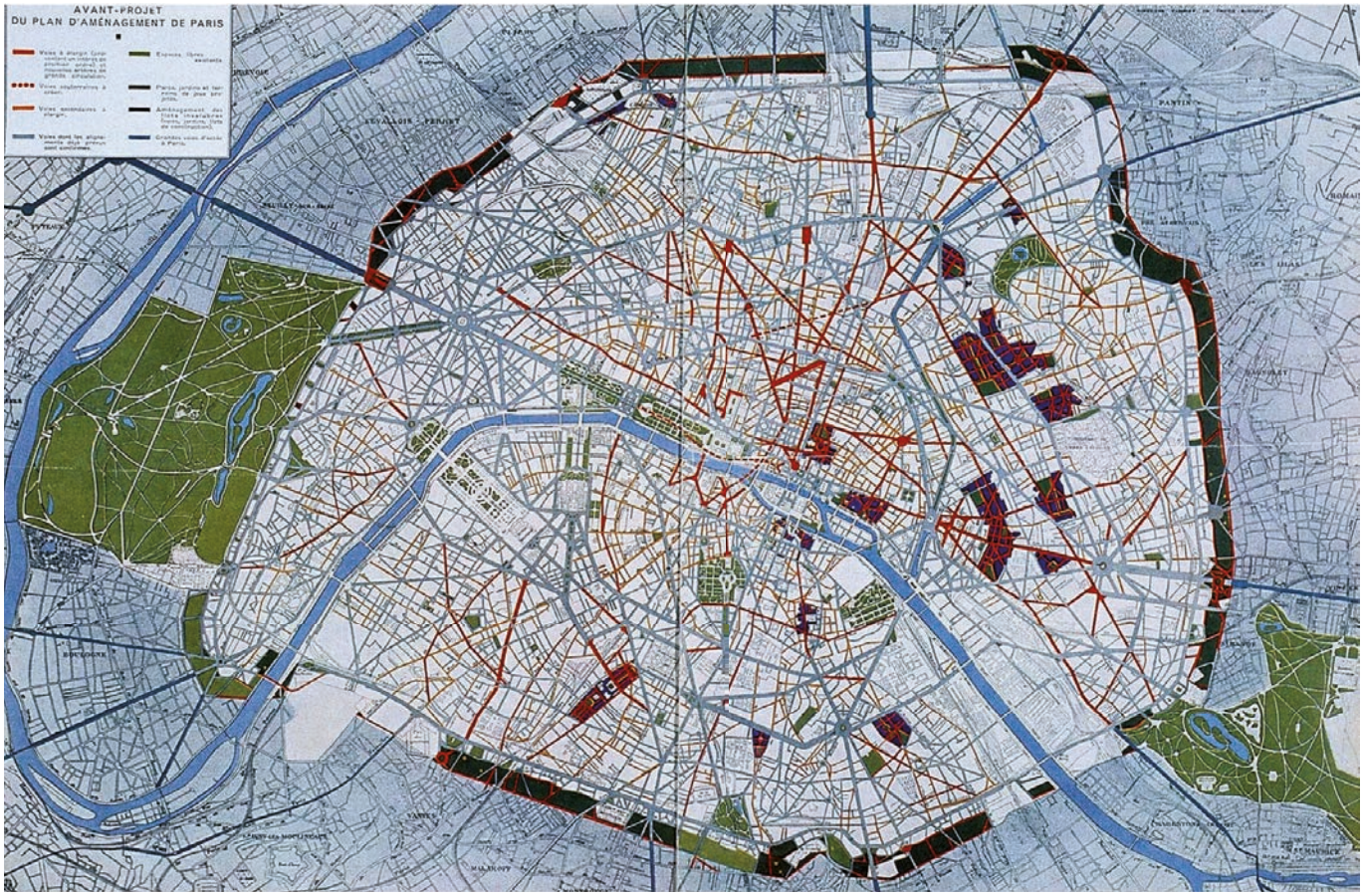
Dès la fin du XIXe siècle, la très forte densité de population, dans tous les quartiers pauvres, engendrée par le fort attrait des emplois industriels parisiens, pose question aux autorités. Ils attribuent à l'étroitesse, à l'insalubrité des logements et à leur surpeuplement le développement de la tuberculose dans ces quartiers où s'entasse une très nombreuse population d'ouvriers, d'artisans et de petits métiers de toutes sortes. Ce sont, dans le centre de Paris, les quartiers les plus anciens (Saint-Merry, le marais, Saint-Séverin...) qui ont subsisté entre les grandes percées haussmanniennes, et dans les faubourgs du nord (La Goutte d'Or) , de l'est (Belleville, Ménilmontant.. ) et du sud (Italie, Pernety, Plaisance.) des quartiers populaires où des immeubles modestes, des entrepôts et de petites usines se sont bâtis, en rangs serrés, sur les coteaux, souvent avec des matériaux de réemploi, en lieu et place des parcelles agricoles et des anciennes carrières. Ce sont, enfin, les terrains de la zone non aedificandi des fortifications de Paris qui accueillent alors des milliers de familles dans des baraques et des roulottes.

Le casier sanitaire des maisons de Paris est créé en 1900 sur la base d'une enquête qui aboutit à la désignation des ilots insalubres en vue de leur démolition. Il orientera les politiques des rénovations de Paris tout au long du siècle.

**AVANT PROJET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE PARIS, 1938**

En 1938, est établi un avant-projet d'aménagement de Paris qui montre notamment les îlots insalubres à l'intérieur de Paris et sur les terrains des anciennes fortifications occupés par les « zoniers » dans des habitats précaires.

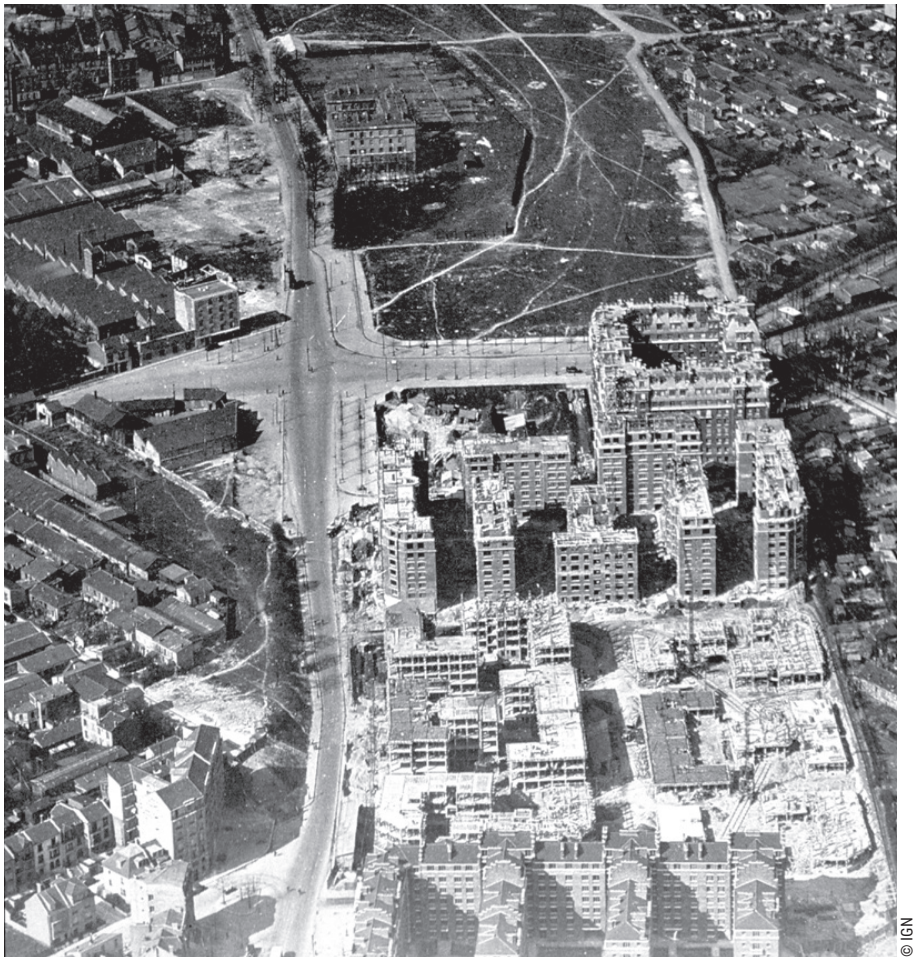



Plan des ilots insalubres, in Avant-projet du plan d'aménagement de Paris, 1938

# Entre deux guerres, ouverture de Paris et mise en place de nouvelles politiques sociales

Au sortir de la première guerre mondiale, Paris a 2, 9 millions d'habitants, c'est une ville saturée, enserrée dans sa fortification. Ses banlieues se peuplent rapidement, sous l'effet d'un exode rural massif et d'une impossibilité de Paris d'accueillir cette population nouvelle. Ce sera les débuts des grands lotissements de pavillonnaires dans toute la première couronne parisienne, rendus possibles par l'existence du réseau du métro dans Paris (à partir de 1900) et du réseau de tramway et de trains de banlieue qui dessert désormais tout le département de la Seine. De nouveaux travaux y sont entrepris avec, pour la première fois, la mise en œuvre d'une politique de logement social avec la création d'un office municipal en charge de construire des habitations à Bon Marché (HBM,) et la décision de déclasser et de détruire les fortifications de Paris pour y créer la ceinture verte de Paris (Le square du Chapeau Rouge, la cité universitaire et le parc Kellermann seront les premiers). Ces deux politiques combinées vont engendrer la création de la ceinture des HBM le long du boulevard des Maréchaux. Elles seront complétées par d'autres opérations alliant jardin, équipement et HBM dans Paris, par exemple, la mosquée et les HBM voisins dans le 5e, le lycée Camille Sée, le square Saint Lambert et les HBM qui l'entourent dans le 15e, etc.



© IGN

La porte de Ménilmontant, 1931

# Les trente glorieuses : réduire la densité de la population, éradiquer les ilots dits « insalubres », rénover les quartiers populaires, adapter Paris à la voiture

Après la seconde guerre mondiale, l'influence des idées du mouvement moderne qui affirme la nécessité d'inventer un nouvel urbanisme qui prône la destruction d'une grande part de la ville existante, engendre une transformation radicale des politiques publiques avec l'approbation du Plan d'urbanisme directeur (PUD) de 1967. La nouvelle doctrine ambitionne de créer un nouveau tissu urbain pensé à partir du fonctionnalisme : séparations des fonctions, séparation des modes de circulation entre rues pour les automobiles et dalles piétonnes, suppression des rues, cours, parcelles et ilots, squares et jardins au profit de plans masse élaborés ex nihilo, constructions nouvelles, discontinues, architectures conçues différemment selon leur fonction, équivalence des espaces non bâtis dans lesquels se mêlent circulation et espaces verts, voies autoroutières dédiées à l'automobile et à la circulation de transit à travers l'espace urbanisé etc. Dans les secteurs de rénovations délimités dans le PUD et les ilots insalubres, les quartiers existants sont détruits et remplacés par des plans d'aménagement d'ensemble. C'est le cas, par exemple, du secteur Italie (13e), du secteur de la place des Fêtes (19e) , du quartier sud de Belleville et du quartier Saint Blaise (20e), de l'ilot Saint Eloi (12e) du Front de Seine (15e) , du quartier Plaisance (14e) etc. Les autoroutes doivent traverser Paris. le long de plusieurs voies radiales les constructions sont démolies pour laisser passer 4 à 6 voies autoroutières. La construction du boulevard périphérique est entreprise sur la partie extérieure de la ceinture verte, ainsi que la voie express rive droite sur le quai bas de la rive droite de la Seine, l'aménagement de la voie express de la rive gauche est engagé.

© Ville de Paris

PUD, rénovations urbaines, 1959

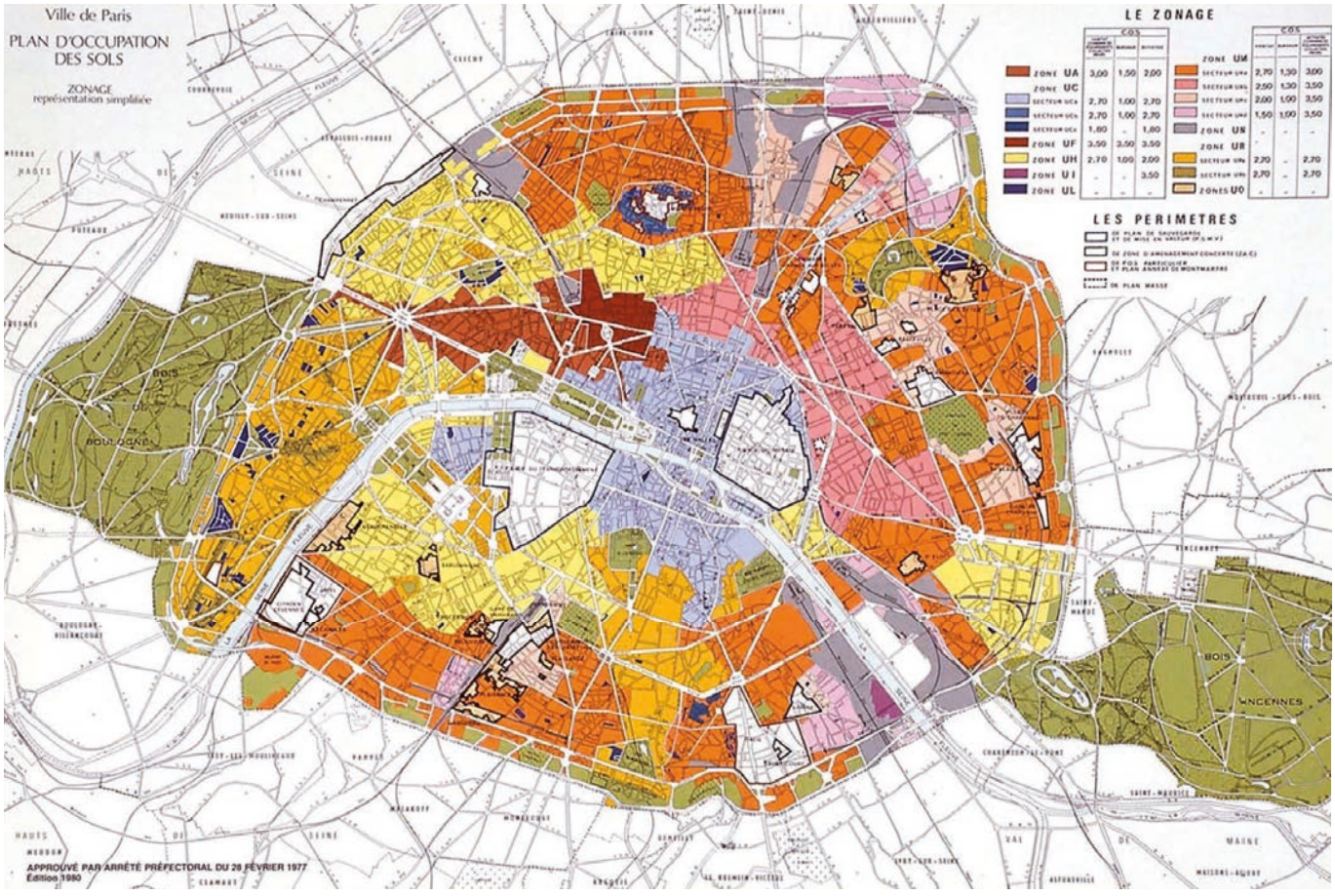
Les règles qui régissent les constructions ne sont plus définies à partir des rues existantes mais seulement comme une distance entre les bâtiments. A l'alignement sur rues des constructions, se substitue le recul d'alignement qui permet d'accroitre la hauteur de la construction. Les tours, signes de la modernité, font leur apparition dans Paris – Montparnasse, Front de Seine, Orgues de Flandre, Olympiades…

Appliquée par anticipation à partir de 1962, cette politique de destruction massive des quartiers dits insalubres, qui sont aussi les quartiers populaires,

amène une baisse significative de la population de Paris à partir de la fin des années 1960. Elle se poursuit jusqu'aux années 1990.
En parallèle et en contre point de cette politique de démolition, une politique de protection patrimoniale est mise en œuvre pour la première fois par l'Etat avec la création des deux PSMV du Marais et du 7e.

# Le retour à la ville : du PUD au POS de 1977

La politique de rénovation des arrondissements périphériques du nord, de l'est et du sud parisien est abandonnée en 1974 au profit d'une politique de retour à la ville existante, de reconsidération des tissus urbains existants et de leur qualité, comme sont abandonnés les projets autoroutiers (axe nord, sud, voie expresse rive gauche, radiales) au profit d'une requalification des quais, avenues et boulevards. De même le règlement du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1977 remet la rue au centre du dispositif réglementaire, réaffirme la primauté de l'alignement des constructions le long des rues et la mitoyenneté des immeubles. Désormais les rénovations des quartiers existants vont s'évertuer à leur redonner une forme urbaine « classique » et à recoudre les plaies béantes des démolitions. Jusqu'au milieu des années 1990, une nouvelle génération d'opérations d'aménagement produit des quartiers neufs en lieu et place des grandes emprises industrielles en déshérence (usines citroén-15e, chaix de Bercy 12e, port du Bassin de la Villette – 19e), de



© Ville de Paris

Le POS, 1977

nouveaux parcs urbains sont créés à cette occasion. Les rénovations des quartiers insalubres se poursuivent avec des opérations de démolitions-reconstructions à la parcelle et des réhabilitations d'immeubles anciens par les bailleurs sociaux.

Les hauteurs des nouveaux immeubles sont désormais semblables à celles du Paris constitué, les architectures s'inspirent des immeubles anciens. Ces opérations vont contribuer à continuer de faire baisser la population parisienne.

## Le PLU de 2006 et les réglementations thermiques, une continuité avec le POS mais les débuts d'une nouvelle politique

En 2006-un nouveau PLU est adopté. Bien que d'une forme très différente, il reconduit de nombreux dispositifs des POS précédents : affirmation de l'importance de la ville existante, de ses tissus urbains, de ses hauteurs générales et volonté de renforcer le mélange des fonctions urbaines dans chaque quartier en protégeant le logement à l'ouest et en incitant à la production d'immeubles de bureaux à l'est, protection de certaines fonctions menacées, comme les commerces quotidiens et les activités artisanales, politique favorable au logement social…

Les opérations d'aménagement sont privilégiées dans les arrondissements périphériques, sur les friches ferroviaires (Paris Rive Gauche, Batignolles, Chapelle…) et en relation avec les communes voisines pour dépasser la coupure produite par le boulevard périphérique (Porte d'Aubervilliers, porte des Lilas, porte de Pantin…) et requalifier le boulevard des maréchaux avec la mise en œuvre du tramway T3.

Peu à peu, par des modifications réglementaires, le PLU a intégré des dispositifs destinés à la sobriété énergétique des constructions, à la prise en compte de la biodiversité, à diminuer le bilan carbone des constructions par l'utilisation de matériaux bio sourcés et à lutter contre les effets des ilots de chaleur urbains. Sous l'effet des réglementations thermiques nationales, l'architecture des constructions neuves a changé, les isolations thermiques extérieures ont créé une esthétique nouvelle, avec des formes plus simples et l'emploi de nouveaux matériaux.

La population parisienne, après sa longue période de baisse s'est stabilisée autour de 2,2 millions d'habitants.

## L'héritage de la longue histoire

11200 bâtiments édifiés avant 1800 subsistent dans Paris, (moins de 9 % du parc). Une partie d'entre eux datent du XVII$^{e}$ siècle, particulièrement dans les arrondissements centraux. Ils sont plus nombreux là où les travaux d'Haussmann ont peu démoli, dans le quartier du Palais-Royal et du Marais (42 % des constructions de Paris Centre), dans le quartier Saint-Séverin et les flancs de la montagne Sainte-Geneviève (26 % du 5$^{e}$) dans le Faubourg Saint Germain (31 % des constructions du 6$^{e}$ et 13 % du 7$^{e}$).

En revanche, là où les démolitions et les percées haussmanniennes ont été nombreuses au XIX$^{e}$ siècle, notamment sur l'ile de la Cité, le quartier des Halles et de la Bourse mais aussi dans les quartiers des Faubourgs Saint Martin, Saint Denis et Poissonnière, ce bâti ancien ne

représente plus qu'une faible partie des constructions (4 % des constructions du 9e, 10 % du 10e, 6 % du 11e).

Les grands travaux du XIXe siècle, amorcés après la révolution et poursuivis par Haussmann sous le Second Empire, ont fabriqué la plus grande part du bâti parisien d'aujourd'hui (58 % des constructions actuelles). 14 % des constructions datent de la première moitié du XIXe siècle. Ce sont par exemple, les grands lotissements de la Chaussée d'Antin dans le 9e, du Faubourg Poissonnière dans les 9 et 10e, les abords des gares… Mais 45 % datent de la seconde moitié du siècle, période des grands travaux d'Haussmann qui se sont poursuivis jusqu'à la première guerre mondiale, avec le percement du réseau des avenues et boulevards, la création des parcs et des jardins, la création des grandes institutions et des équipements publics modernes et de grands lotissements. Tout d'abord à l'intérieur de l'enceinte des fermiers généraux, par exemple autour de l'Observatoire, du jardin du Luxembourg et des boulevards Saint-Michel et Saint-Germain (44 % des constructions du 5e), dans le quartier de l'Europe (62 % du 8e), les travaux s'étendent, après 1860, dans les communes annexées, avec par exemple le lotissement de la Plaine Monceau (59 % du 17e) ou le lotissement du Secteur Daumesnil (44 % du 12e…).

L'entre-deux-guerres est, à l'inverse, une période durant laquelle on a peu construit (8 % des constructions actuelles), notamment dans les arrondissements périphériques où sont édifiées les HBM en lieu et place de l'enceinte de Thiers détruite, dans les quartiers où s'installent les industries (16 % des constructions du 19e, 14 % du 13e, 10 % du 20e…avec des lotissements d'habitat populaire, et en bordure du bois de Boulogne où sont édifiés des ensembles d'immeubles de rapport (15 % du 16e).

Durant la période des Trente Glorieuses, 1945-1975, avec la désindustrialisation de Paris et, durant la période qui suit 1975-2000, s'ouvre une nouvelle phase de grands travaux de rénovation de Paris destinés à éradiquer les ilots insalubres et à reconvertir les friches industrielles puis ferroviaires pour créer de nouveaux quartiers. 15 % des constructions parisiennes sont édifiées en 45 ans, dans le 13e dans le quartier Italie, avec notamment la création des Olympiades (28 % des constructions du 13e), dans le 15e avec la création du Front de Seine puis du quartier autour du parc André Citroën (26 % des constructions du 15e), dans le 19e avec les Orgues de Flandre, la cité Michelet, la Place des Fêtes puis plus tard l'aménagement du bassin de la Villette, de l'avenue de Flandre et des abords du parc de la Villette (26 % des constructions du 19e).

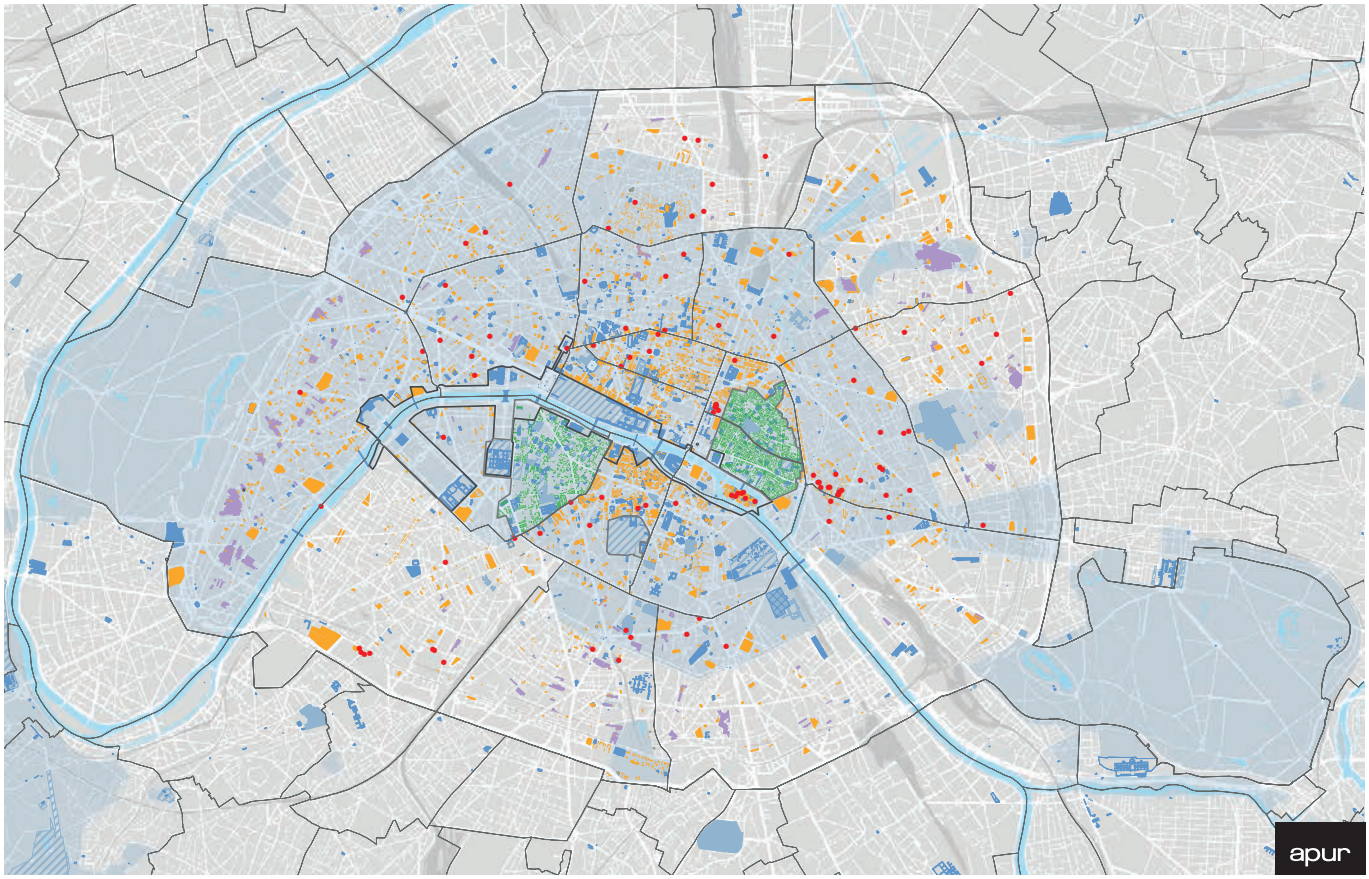
Depuis les années 2000, des secteurs d'aménagement de tailles diverses continuent d'enrichir ce patrimoine bâti (3 % du patrimoine aujourd'hui). Ce sont notamment Paris Rive Gauche (6 % des constructions du 13e), Paris Nord Est et la porte des Lilas (5 % du 19e), le secteur de Clichy- Batignolles (3 % du 17e).

# Le patrimoine bâti et certains sites parisiens sont protégés

En raison de sa grande histoire urbaine, Paris dispose d'un patrimoine très riche qu'il convient de préserver. Ainsi, plus de 1800 biens sont protégés au titre des monuments historiques (classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire). Ces protections permettent de conserver les éléments qui constituent l'histoire architecturale et le paysage parisien. Par ailleurs le territoire parisien possède 24 sites classés et 3 sites inscrits dont le « grand ensemble de Paris » qui s'étend sur plusieurs arrondissements. Ces protections visent à conserver les monuments naturels et les sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
Plusieurs biens sont inscrits sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO : « Paris, rives de Seine » qui s'étend du Pont de Sully (Ile-Saint-Louis) au Pont d'Iéna en rive droite et au Pont Bir-Hakeim en rive gauche et qui intègre les grands édifices qui bordent la Seine ;

© ph.guignard@air-images.net

L'hôtel des Invalides et l'église Saint-Louis des Invalides, Paris 7e




**PROTECTIONS PATRIMONIALES DE PARIS**

**Protections du PLU**

- Bâtiment protégé Ville de Paris (PVP)
- Élément particulier protégé
- Secteur de maisons et villas

**Monuments historiques**

- Bâtiment classé au titre des monuments historiques
- Bâtiment inscrit au titre des monuments historiques
- Sol, sous-sol ou ouvrage classé au titre des monuments historiques
- Sol, sous-sol ou ouvrage inscrit au titre des monuments historiques

**Sites patrimoniaux remarquables**

- PSMV
- Bâtiment protégé dans les PSMV

**Patrimoine mondial UNESCO**

- Bien inscrit au patrimoine mondial de l'humanité (UNESCO)

**Site classé ou inscrit**

- Site classé et inscrit

Source : Apur, Mairie de Paris
Base Mérimée du Ministère de la Culture (MC) : Atlas du patrimoine, IAU, Idf, DRAC - 2020

La Tour Saint-Jacques , dans le cadre de la protection des « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle » ; Les maisons La Roche et Jeanneret (16e) et l'immeuble locatif de la Porte Molitor, dans le cadre de la protection de « l'œuvre architecturale de Le Corbusier ».

Paris dispose également de 2 sites patrimoniaux remarquables (SPR) régis par des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) : le PSMV du Marais, révisé le 18 décembre 2013, et le PSMV du 7e arrondissement, révisé le 09 aout 2016. À ce titre, de nombreux bâtiments sont protégés à l'intérieur des 2 périmètres.

En outre, le PLU protège des éléments ou bâtiments pour leur qualité architecturale remarquable ou parce qu'ils constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier. Ces « protections ville de Paris » (PVP) sont nombreuses et se répartissent dans le PLU en 5 809 bâtiments protégés (BP) et 102 éléments particuliers protégés (EPP) sur le territoire parisien hors PSMV. Enfin le PLU protège des secteurs d'anciens lotissements, hameaux, villas ou maisons appelés « secteurs de Maisons et Villas » dont les formes urbaines sont protégées pour leur homogénéité et leur singularité dans le paysage des tissus constitués parisiens. On compte 129 secteurs de Maisons et villas en tout dans le PLU.

# 12.3 Les caractéristiques des tissus urbains parisiens

**LES TISSUS URBAINS**

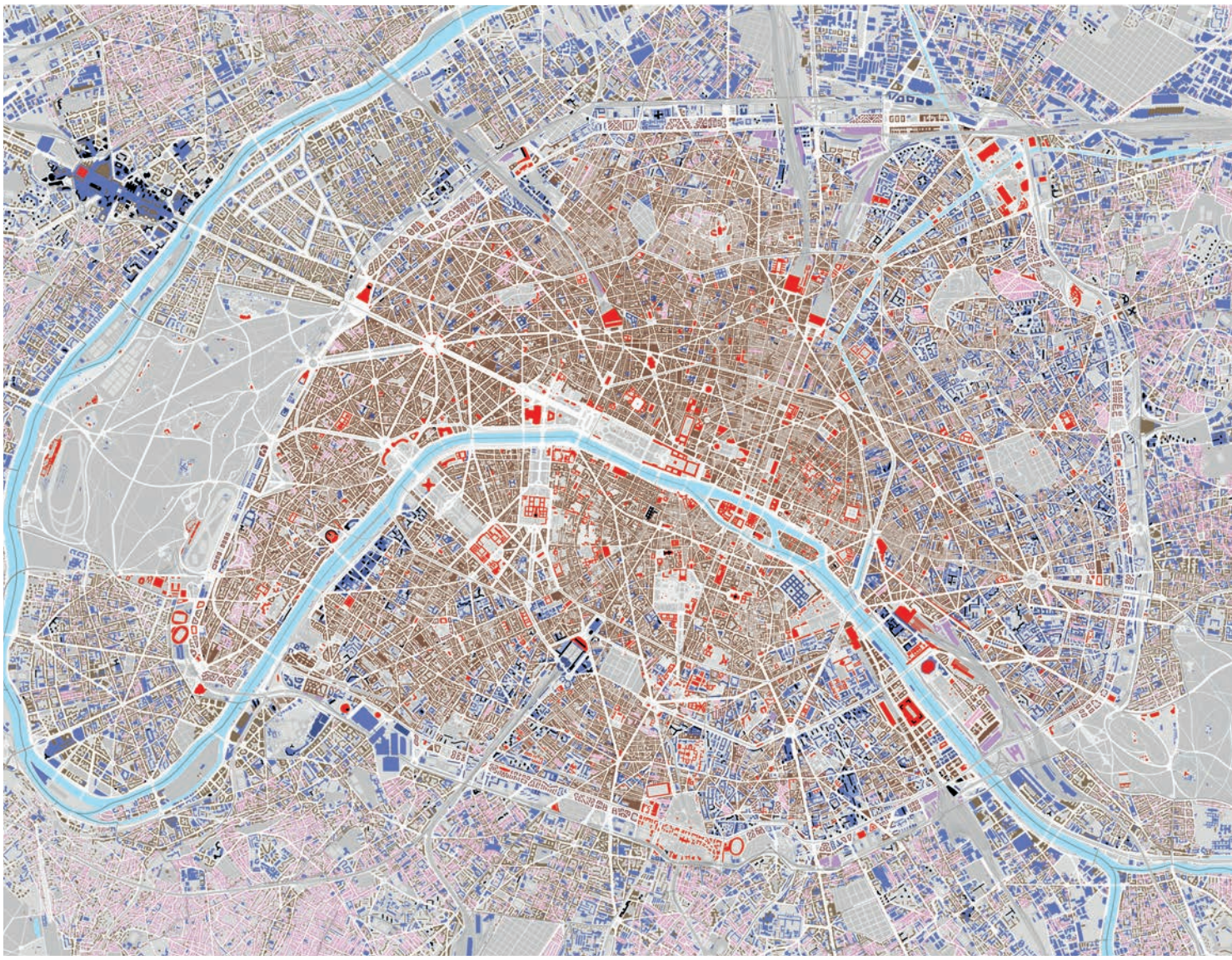
**Organisation**

Tissus continus
- réguliers
- réguliers à redans ou cour ouverte
- composites
- de petite échelle

Tissus discontinus
- moins de 5m
- de 5 à 18m
- plus de 18m

} compositions libres

- industriel
- édifices remarquables
- Immeubles de grande hauteur (>37m)



# Des tissus urbains hétérogènes qui ne possèdent pas tous les mêmes qualités

## Un tissu urbain ancien, dans lequel les bâtiments ont été conçus pour fonctionner sans énergie

Bien construits pour la plupart d'entre eux, les immeubles parisiens, pour peu qu'ils soient régulièrement entretenus, ont une durée de vie de plusieurs siècles et peuvent se transformer et s'adapter aux besoins nouveaux, ce qu'ils font sans cesse. Ils sont donc très adaptables aux évolutions technologiques et sociétales. Ainsi un bâtiment édifié au XVI$^{e}$ siècle peut être surélevé au XVIII$^{e}$ siècle, ses façades transformées, ses fenêtres modifiées, des extensions ajoutées au XIX$^{e}$ siècle pour installer des toilettes, des réseaux d'eau, puis le tout à l'égout, un ascenseur ajouté au xx$^{e}$ etc. Ceci est vrai pour tous les bâtiments de toutes les époques, y compris ceux qui semblent les plus immuables. De nombreux immeubles haussmanniens ont été surélevés après 1902, les immeubles des années 1960 sont aujourd'hui redessinés à l'occasion de la pose des isolations thermiques extérieures.

Jusqu'au début du XX$^{e}$ siècle, les bâtiments étaient conçus pour fonctionner sans énergie. Leur ventilation naturelle par les courants d'air entre façades et cours ou courettes, les matériaux utilisés, notamment les torchis, avec pans de bois et les façades plâtrées de couleur claire ou blanche ainsi que la pierre calcaire très claire donnait peu de prise au stockage de la chaleur. Il en était de même des pavés de bois qui pavaient les rues.

La conception des constructions intègre alors des éléments qui vont disparaitre dans les bâtiments plus récents, les cages d'escalier, les cabinets d'aisance et les cuisines sont éclairées naturellement, des séries de conduits de cheminées assurent le fonctionnement de cheminées et de poêles, des caves souterraines, très isothermes, stockent du charbon, des denrées alimentaires au frais etc. Tous cela existe encore en ayant perdu son usage premier. Ils constituent des opportunités pour mettre en œuvre de nouveaux fonctionnements bioclimatiques des constructions, notamment des immeubles de logements.

## Des bâtiments conçus à partir de 1945 qui ne peuvent fonctionner sans énergie

A partir de la première guerre mondiale et surtout à partir des années 1950, les constructions commencent à être conçues sans se soucier de leur consommation d'énergie, ventilation mécanique, climatisation et chauffage central assurent la régulation de températures et le renouvellement de l'air. La nécessité des logements traversants, de l'éclairage naturel des pièces de services et des escaliers n'est plus une obligation, au contraire, la conception des bâtiments positionne les pièces humides, et les escaliers le plus souvent au centre des constructions, toujours lorsqu'il s'agit de tours.

## Des constructions en cœurs d'ilot très différentes car soumises à des règles très disparates au fil du temps

En revanche dans la profondeur des ilots, les règles qui régissent les constructions sont loin d'avoir eu la même constance et le même impact. Jusqu'au PUD (1967), les règles édictées pour la dimensions des cours et des courettes d'aération au sein des ilots permettaient des largeurs très réduites (pas de règle avant 1859, moins de 2 m de large dans le règlement haussmannien quelle que soit la hauteur, 6m pour

des hauteurs de 18m dans le règlement de 1902). Ces règles sont faites pour gérer des immeubles dont les appartements sont traversants, ouvrant sur sa façade principale sur rue, ou sur une grande cour ou un passage, et se ventilant par des cours étroites et des courettes. Les politiques urbaines des édiles ont fait le choix, à chaque période depuis 1607 de privilégier la grande rue et la place publique, puis l'avenue, le boulevard, le parc et le jardin pour aérer la ville, la structurer, y faire entrer air, lumière et végétation, et ce au détriment de l'espace intérieur. Ce n'est que dans les cours aristocratiques du Marais, de la chaussé d'Antin ou du 7e arrondissement, soit dans une toute petite partie de la ville, qu'il en est autrement.

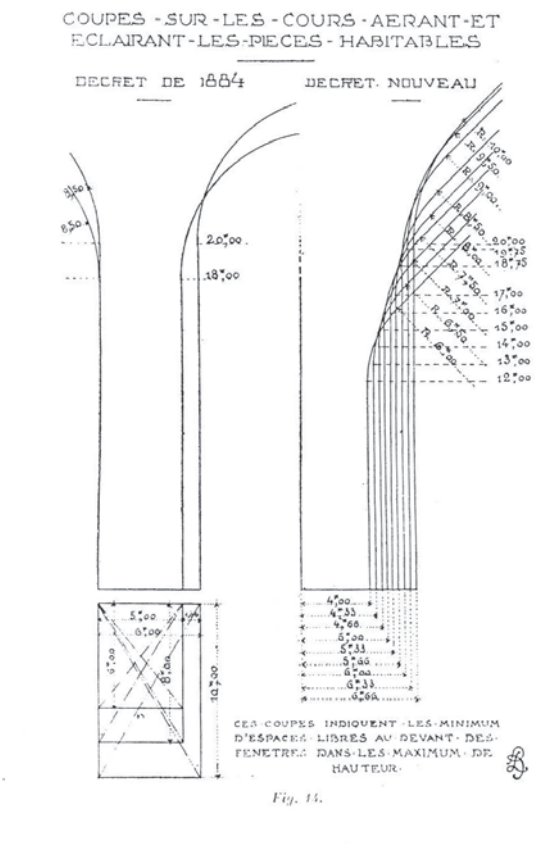
Avec le PUD, la question de l'air et de la lumière dans les ilots bâtis devient prégnante et sert d'argument à une conception urbaine en rupture complète avec la morphologie urbaine existante. Ce sont désormais des règles semblables qui s'appliquent sur rue et en vis à vis des constructions dans les ilots (la hauteur des constructions égale la distance entre deux façades) pour que l'air et la lumière entrent largement au cœur des ilots et que les rues ne soient plus bordées de constructions continues. Ces dispositions réglementaires n'ont toutefois pas eu totalement l'effet escompté.

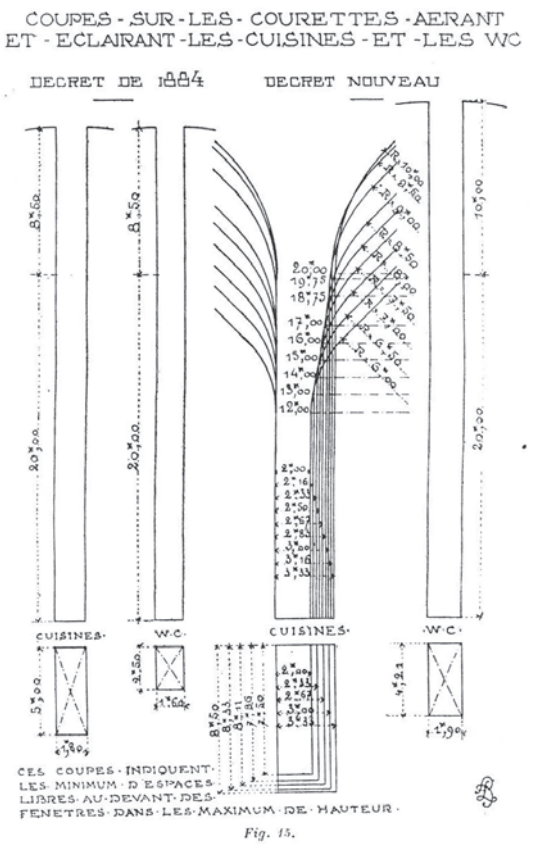
Dans les secteurs de rénovation où la démolition du bâti existant a été totale et son remplacement par des ensembles bâtis nouveaux implantés sur la base de plans masse composé ex nihilo, des espaces verts en pied d'immeubles et des parkings à ciel ouvert ont été effectivement massivement créés. Leur qualité a été cependant inégale, les surfaces bitumées des parkings à ciel ouvert étant souvent surdimensionnées tandis que les jardins se résumaient à des pelouses flanquées de quelques arbres qui n'offraient ni qualité paysagère, ni possibilité d'usages. Ce sont ces secteurs qui font l'objet, depuis près de vingt ans, de projets de requalification de leurs espaces extérieurs (Cité Michelet par Paris Habitat, campus de Jussieu par l'État…).

Dans la ville constituée, les règles de distance aux limites séparatives, élaborées pour le PUD, ont été reconduites, presque mimétiquement, dans le POS de 1977 (6m pour les vues principales, 3m pour les vues secondaires) et ont perdurées quasiment sous la même forme jusqu'à maintenant. Elaborées pour éloigner les constructions nouvelles de celles des parcelles voisines, elles ont abouti à la création de longues bandes d'espaces non bâtis en limite séparative sans permettre de créer de réels jardins intérieurs ni des continuités de jardins entre les parcelles. Si l'on compare le dispositif réglementaire actuel avec celui institué en 1902, on remarque qu'ils sont diamétralement opposés. Le règlement de 1902 s'inspirait des principes des cours et passages des tissus de faubourg, il incitait à faire, en cœur d'ilot, des cours entourées des bâtiments et à créer des pignons en limite séparative sur lesquels les voisins pouvaient d'adosser pour créer eux même des cours et jardins intérieurs.

À l'inverse, les dispositifs réglementaires actuels du PLU autorisent à construire au centre des parcelles et conduisent rarement à la création de jardins en cœur d'ilot. En effet créer un jardin assez grand pour qu'il puisse être utilisé par les habitants, par exemple au sein d'un même ilot, nécessite de pouvoir enclencher des projets concomitants ou successifs sur plusieurs parcelles adjacentes, ce qui est extrêmement rare sans une coordination ou une procédure particulière.

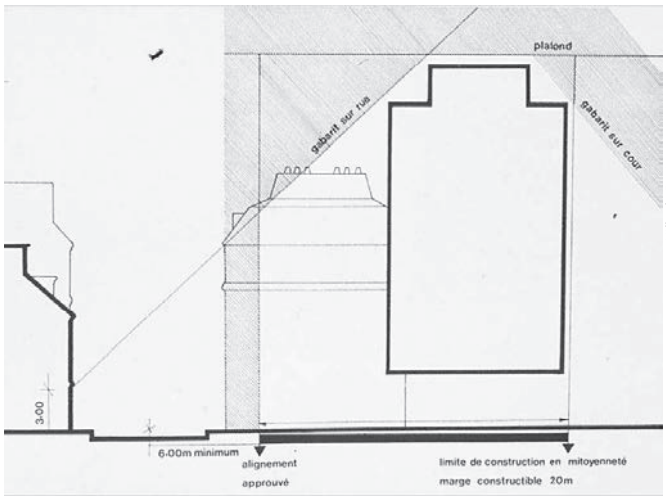
En revanche, dans les opérations d'aménagement, grandes ou petites, qui rassemblent plusieurs parcelles dans un projet commun, (ZAC Clichy Batignolles, opération de la rue Bréguet, Caserne de Reuilly etc.) des jardins, grands ou petits, ont pu être créés. S'y ajoutent quelques cas de créations de jardins ouverts au public en réunissant plusieurs parcelles privées, tel que le jardin des Rosiers récemment ouvert




Source : Ville de Paris

Figures issues des conférences de Louis Bonnier, 1903 pour illustrer le règlement de 1902



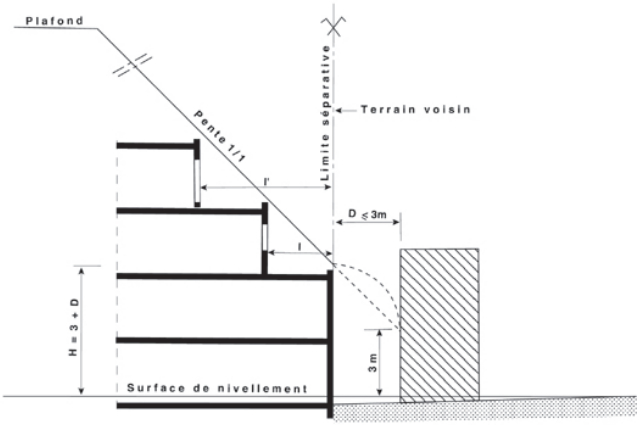

Source : Ville de Paris

Gabarit sur rue du règlement du PUD de 1967

TITRE II
Zone UA

GABARIT - ENVELOPPE EN LIMITE SÉPARATIVE

Bâtiment implanté en limite séparative




Si l ≥ 3 m vues secondaires possibles
Si l' ≥ 6 m vues principales possibles

Source : Ville de Paris

Gabarit en limite séparative rue du règlement du POS de 1977

**TAUX D'EMPRISES NON BÂTIES**

**Taux des emprises non bâties à la parcelle**

- Moins 20%
- 20 à 40%
- 40 à 60%
- 60 à 80%
- Plus de 80%

Source : APUR

au cœur d'un ilot dans le PSMV du Marais. S'y ajoutent également des essais de règlements dans des quartiers neufs, conçus différemment pour permettre de créer des jardins ouverts sur rue par des règles de prospects entre constructions et de non-mitoyenneté négociées entre lots (ZAC Paris Rive Gauche).

Il résulte de ces situations réglementaires très différentes en cœur d'ilot, une grande indigence des espaces non bâtis dans les ilots bâtis avant les années 1950 (soit environ 67 % des parcelles) dans tous les arrondissements, à l'exception notable des ilots des HBM, construits dans l'entre-deux guerres, organisés autour de cours plantées.

# Reconsidérer les tissus urbains des trente glorieuses pour profiter de leurs qualités

Après l'adoption du POS de 1977, les tissus urbains créés par les rénovations urbaines effectuées dans le cadre réglementaire du PUD de 1967 ont été déconsidérés. Les POS successifs et le PLU de 2006 n'ont édicté à leur égard que des règles empêchant toute évolution de ces ensembles en cohérence avec leur état initial comme s'il s'agissait de les faire entrer de force dans un cadre qui ne peut être le leur. De ce fait, certaines actions sur ces tissus urbains sont impossibles alors qu'elles préserveraient leurs qualités intrinsèques : des espaces ouverts offrant des vues lointaines, des espaces verts généreux

(même si la qualité de leur aménagement est parfois très faible), des emprises bâtis réduites. Cependant des actions récentes, menées notamment dans le cadre du GPRU sur la Cité Michelet ont montré qu'il était possible de transformer de mauvais espaces verts en jardins de grande qualité écologique et d'usage et les voies pompiers intérieures en espaces publics qualifiés. Il en est de même des actions de requalification menées, dès à présent, par les bailleurs sociaux qui combinent production de logements par surélévation, rénovation thermique des constructions, requalification des espaces non bâtis (avec notamment la suppression des espaces de stationnement de surface encore présents) et adjonction de fonctions nouvelles dans des ensembles très monofonctionnels (Ilot Glacière, Michelet). A l'inverse, les immeubles de logement des années 1960-70 n'ont pas de qualité bioclimatique, ils sont très énergivores et demandent de gros travaux de rénovation thermique qui devraient générer des économies d'énergie très importantes.

**LES TISSUS URBAINS PARISIENS – ZOOM SUR UNE PARTIE DU 11e ET DU 20e ARRONDISSEMENT**

Organisation

Tissus continus
- réguliers
- réguliers à redans ou cour ouverte
- composites
- de petite échelle

Tissus discontinus
- moins de 5m
- de 5 à 18m
- plus de 18m
- } compositions libres
- industriel

- édifices remarquables
- Immeubles de plus de 37m de hauteur

- espaces verts publics
- terrains de sport
- cimetières

Végétation

Hauteur
- moins de 1m
- de 1 à 10m
- plus de 10m

Source : Apur

# 12.4 Paris est une ville en perpétuelle transformation

## Analyser les modes de transformations de Paris depuis l'adoption du PLU en 2006

Le travail sur les transformations des tissus urbains depuis l'adoption du PLU actuel, s'est appuyé sur l'analyse de 159 493 demandes d'autorisations d'urbanisme déposées entre septembre 2006 et novembre 2020 (date du démarrage du travail d'enquête). Elles ont été récupérées sous la forme d'une base de données issue de Cart@ds[65], le logiciel de traitement de ces informations par les services instructeurs.

Le traitement de cette base a pour objectif d'isoler les transformations significatives du tissu urbain parisien pour pouvoir les analyser afin de comprendre comment Paris se transforme sous les effets des règlements du PLU. On entend par transformations significatives, c'est-à-dire ayant un impact urbain, toutes les évolutions qui concernent les bâtiments, qu'il s'agisse de créations de nouveaux bâtiments ou de transformations de l'existant, de transformations des espaces non bâtis au sein des parcelles, de transformations engendrées par la rénovation énergétique du bâti, ou de l'évolution des usages des bâtiments.

Cette sélection s'est effectuée au moyen de multiples traitements qui se sont appuyés d'une part sur les indicateurs de la base Cart@ds, d'autre part sur un travail d'analyse textuelle de la description des travaux.

En premier lieu, la nature des autorisations a été prise en compte et seuls les permis de construire (PC), les déclarations préalables (DP), les déclarations de travaux (DT) ont été sélectionnés. Les déclarations de ravalements ainsi que les permis de démolir ont été analysés séparément. Ensuite, seules les autorisations pour lesquelles l'autorité a rendu une décision favorable ont été considérées pour l'enquête.

Dans un second temps, à la suite d'une phase d'analyse préalable réalisée sur un arrondissement test, a été élaborée la méthode qui a permis de retenir 49 670 autorisations. À partir des données recueillies, chacune de ces autorisations a été qualifiée automatiquement au moyen de 14 indicateurs de transformations[66].

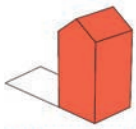
Enfin, une enquête réalisée par 10 architectes, a permis de vérifier la réalité de chaque transformation, de consolider la base de données et d'écarter les autorisations non significatives[67] ou non réalisées. À l'issue de ce processus 16 849 entités ont été retenues et constituent la donnée sur laquelle les analyses suivantes se fondent.

**65 –** Cart@ds est le logiciel utilisé par la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris pour la gestion des dossiers d'urbanisme

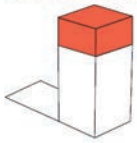
**66 –** Les 14 indicateurs renseignés dans la base transformation sont : Construction neuve, surélévation, extension, adjonction au bâti, optimisation de volumes, réhabilitation, changement de destination, création d'espace non bâti, transformation d'espace non bâti, végétalisation, toiture végétalisée, panneau solaire, ITE, Mur végétalisé, création d'équipement.

**67 –** Les autorisations non significatives sont celles qui concernent des transformations de petite ampleur, telles que des changements ou modifications de fenêtres, aménagements de locaux poubelles ou vélos, des réfections de toiture à l'identique, etc. Les ravalements, également considérés comme transformations non significatives ont fait l'objet d'un traitement spécifique.

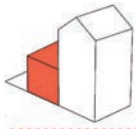
## LES 14 INDICATEURS DE LA BASE TRANSFORMATIONS



### Construction neuve
Construction d'un bâtiment neuf sur une parcelle vide ou à la place d'un bâtiment démoli.



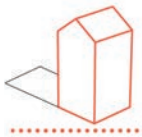
### Surélévation
Elévation d'un ou plusieurs niveaux d'une construction existante en augmentant sa surface de plancher.



### Extension
Agrandissement du volume d'une construction existante en augmentant sa surface de plancher.

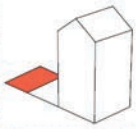
### Adjonction
Construction d'un bâtiment neuf sur une parcelle présentant une ou des autres constructions existantes.

### Optimisation des volumes
Dans le volume d'une construction existante, création de surface de plancher supplémentaire.

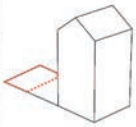


### Réhabilitation
Transformation d'une construction existante sans création de m2

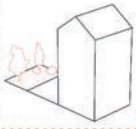
### Changement de destination
Modification de l'affectation d'un batiment.



### Création Espace non bati
Création d'un jardin ou d'une cour dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle.

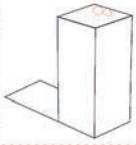


### Transformation Espace non bati
Modification, aménagement, extension d'un jardin ou d'une cour existante.

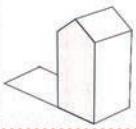


### Végétalisation
Plantation d'un espace minéral.

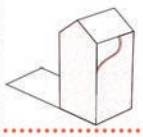
S'il s'agit d'un sol minéral, des plantes en pot ne constitue pas une végétalisation de l'espace.



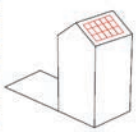
### Toiture végétalisée
Toiture terrasse plantée en nappe ou en pots.



### Mur végétalisé
Végétalisation verticale d'une façade et notamment d'un mur pignon.



### Isolation extérieure
Mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en réhabilitation et en neuf.



### Panneau solaire
Mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

# Des transformations qui concernent tous les tissus urbains parisiens mais qui concernent une part faible du stock -bâti parisien

Les 16 849 autorisations prises en compte comprennent :

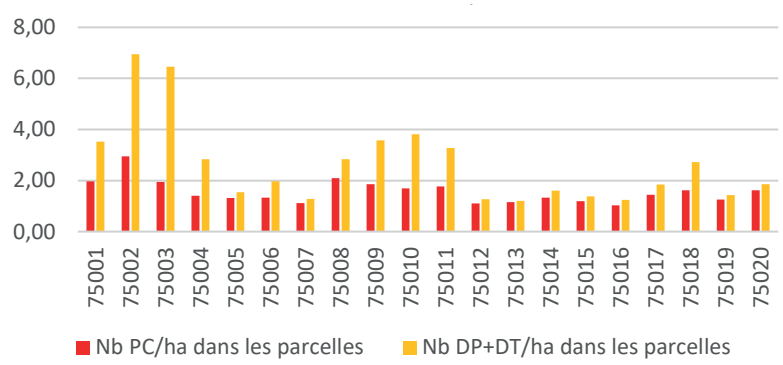
- 6 774 permis de construire qui concernent des constructions nouvelles, même sans fondations, de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et des modifications des bâtiments existants dans les cas d'extension ou de changements de destinations, lorsque les travaux modifient la structure porteuse ou la façade du bâtiment. Ces permis de construire ont concerné 5 902 parcelles ;
- 10 075 autres autorisations qui concernent principalement des déclarations préalables[68] exigées lors de l'extension d'un bâtiment existant ou de constructions nouvelles inférieures à 20 m², ou encore de travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions ou le changement de destination d'un bâtiment.

Sur la période 2006-2020, le nombre de permis de construire est relativement stable, de 400 à 600 autorisations par an. Les déclarations préalables ont en revanche connu une croissance régulière depuis 2006 passant de 500 autorisations par an à environ 1 000 à la fin de la période.

Concernant la répartition géographique, si les arrondissements les plus vastes comprennent assez naturellement le plus d'autorisations, une analyse de la densité du nombre de permis de construire fait apparaître des transformations plus nombreuses dans les arrondissements centraux de la rive droite que dans les autres arrondissements. Cette tendance est accentuée lorsqu'il s'agit de déclarations préalables.

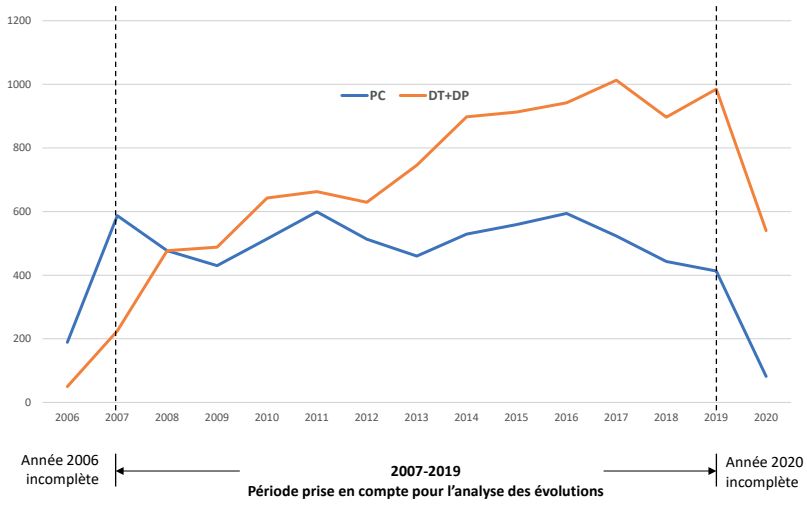
Sur cette période de 14 ans, les 16 849 autorisations ont concerné 12 757 parcelles ce qui représente près de 17 % des 75 000 parcelles parisiennes soit, en moyenne, 1,21 % des parcelles par an. Si on s'intéresse uniquement aux permis de construire, ce taux est réduit à 7,9 % des parcelles sur la période, soit 0,56 % par année en moyenne.

**NOMBRE D'AUTORISATIONS PAR HECTARES PAR RAPPORT À LA SUPERFICIE DES PARCELLES HORS PARCS ET JARDINS, EMPRISES FERROVIAIRES, CIMETIÈRES, CENTRES SPORTIFS**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

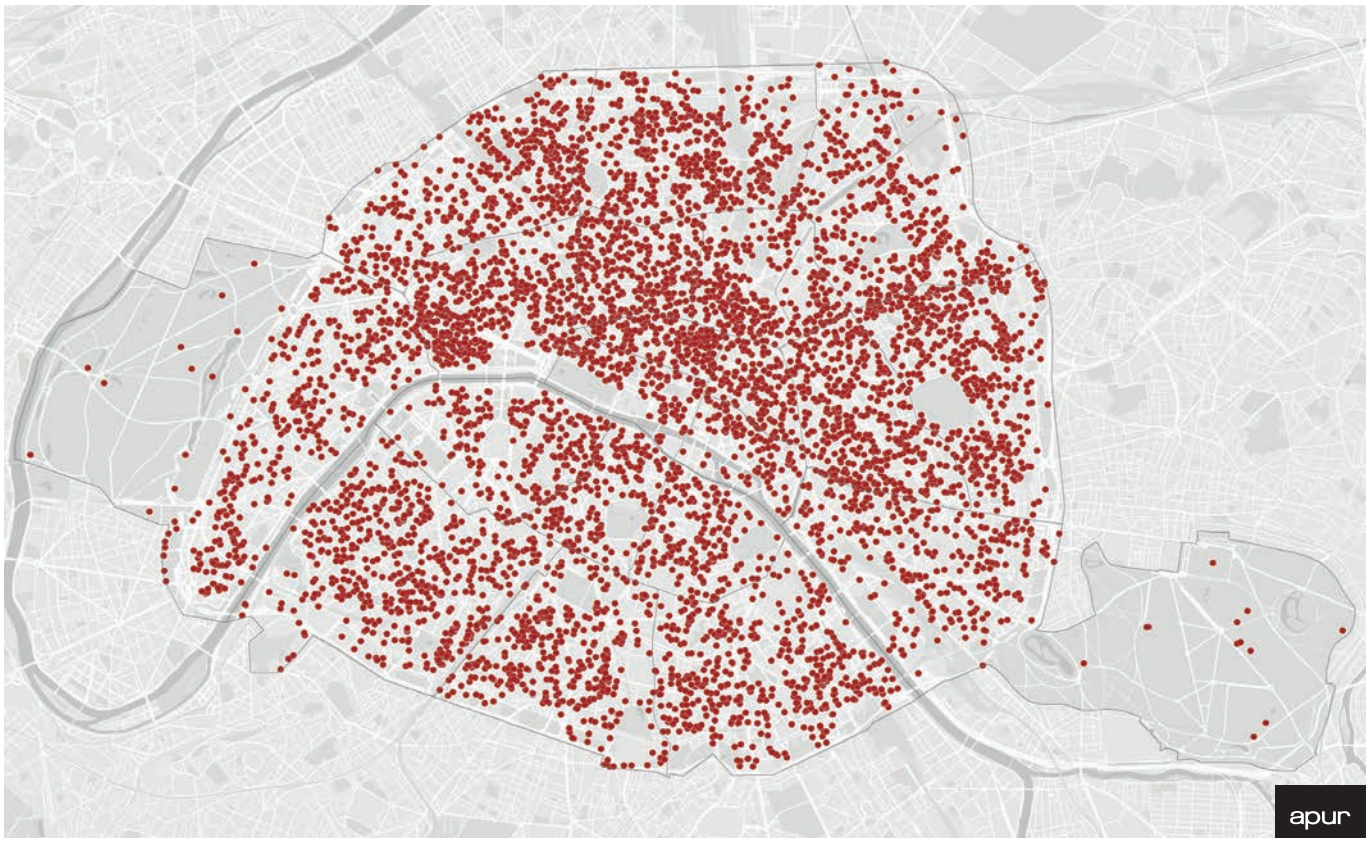
**ÉVOLUTION DU NOMBRE DES AUTORISATIONS RETENUES DANS LA BASE TRANSFORMATION**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

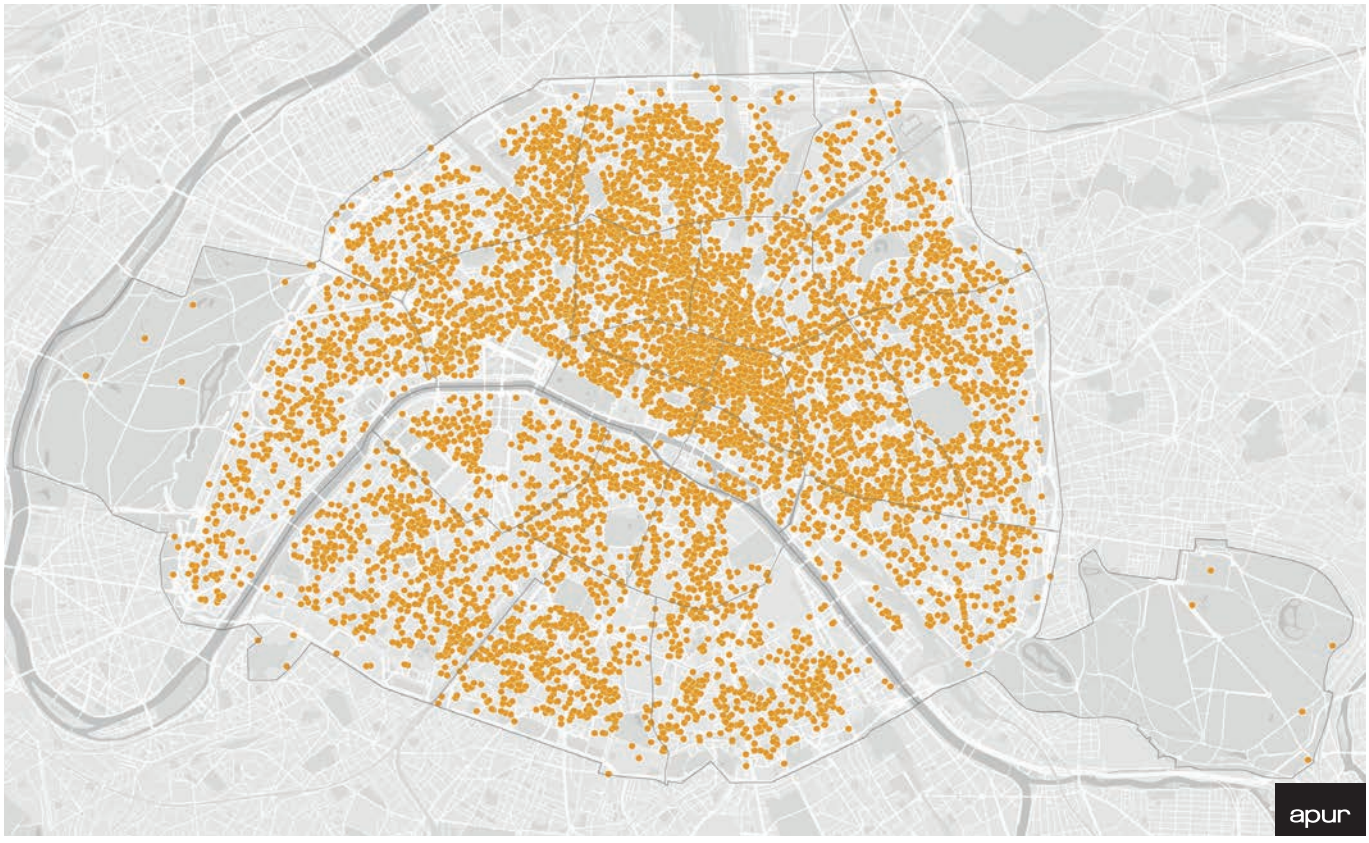
**68 –** La déclaration préalable succède, à partir de la réforme entrée en vigueur en octobre 2007, à l'ancienne déclaration de travaux et à l'autorisation de ravalement.

## LES PERMIS DE CONSTRUIRE DÉPOSÉS ENTRE 2006 ET 2020 RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

## LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES ET DÉCLARATIONS DE TRAVAUX DÉPOSÉS ENTRE 2006 ET 2020 RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

# L'évolution de surfaces de plancher entre 2006 et 2020

Les modifications des surfaces de plancher sont renseignées dans les autorisations, d'une part leur création par construction et par changement de destination, d'autre part leur suppression par démolition et par changement de destination. L'analyse comprend également les surfaces démolies dans le cadre des permis de démolir.

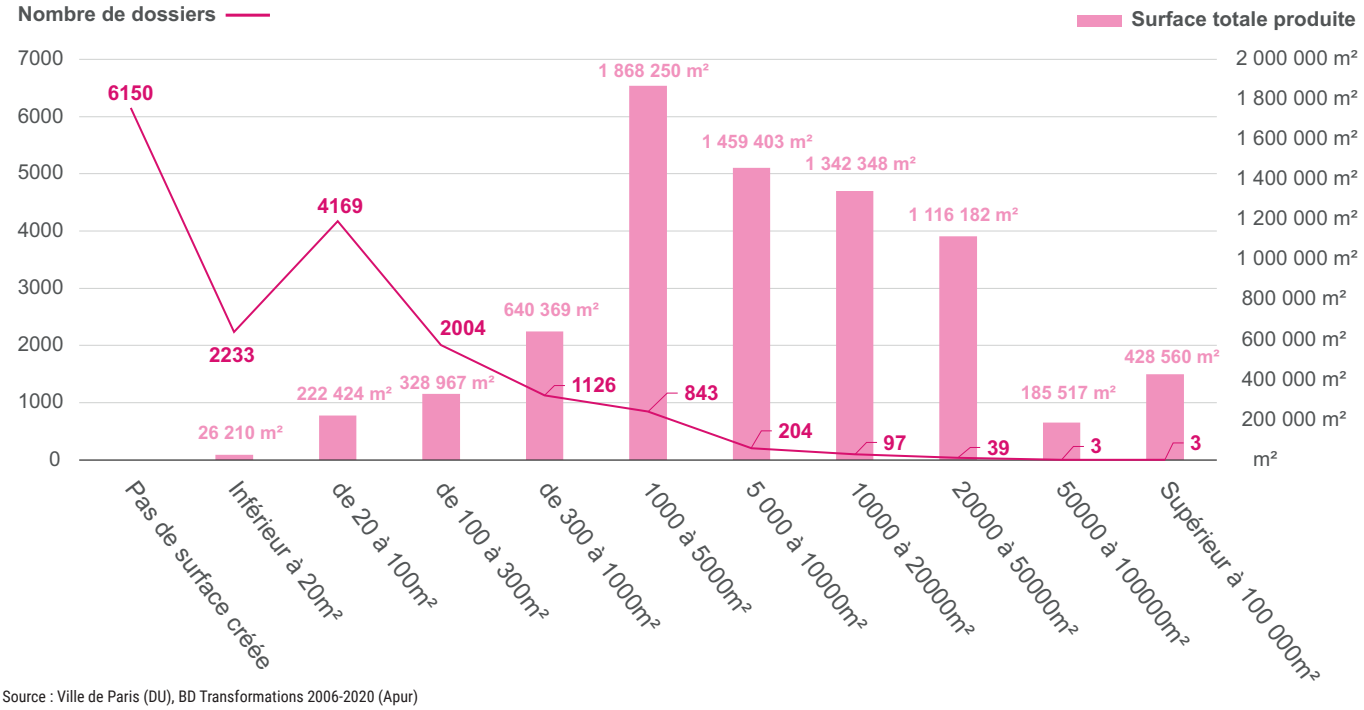
10 722 autorisations ont donné lieu à la création de surfaces de plancher, dont la moitié (5390) dans le cadre de déclarations préalables réservées aux créations de surfaces de moins de 20 m², représentant une création de 31 912 m² de surface de plancher.

On peut relever que 22% des surfaces totales ont été produites dans le cadre de seulement 45 opérations supérieures à 20 000 m² dont 6 supérieures à 50 000 m². Les 9532 projets dans lesquels la surface créée est inférieurs à 1000m² représentent 16% des surfaces totales pour 56% des transformations alors que les projets de 1 000 à 20 000m² représentent 61% des surfaces produites pour 7% des transformations.

Sur l'ensemble de la période le total des surfaces de plancher créées s'élève à 5,88 millions de m². Dans le même temps 2,02 millions de m² ont été démolis, on estime donc à 3,86 millions de m² l'augmentation nette des surfaces de plancher entre 2006 et 2020, toutes destinations confondues. Ces évolutions se sont accompagnées de changements de destination qui ont concernés 2,04 millions de m².
On constate que le rapport entre les surfaces produites et les surfaces supprimées varie considérablement selon les destinations. Par exemple, pour 1m² de de surface de plancher d'habitation supprimée 9,2m² sont créés, alors que pour 1m² de bureau supprimé, 1,1m² seulement est créé.

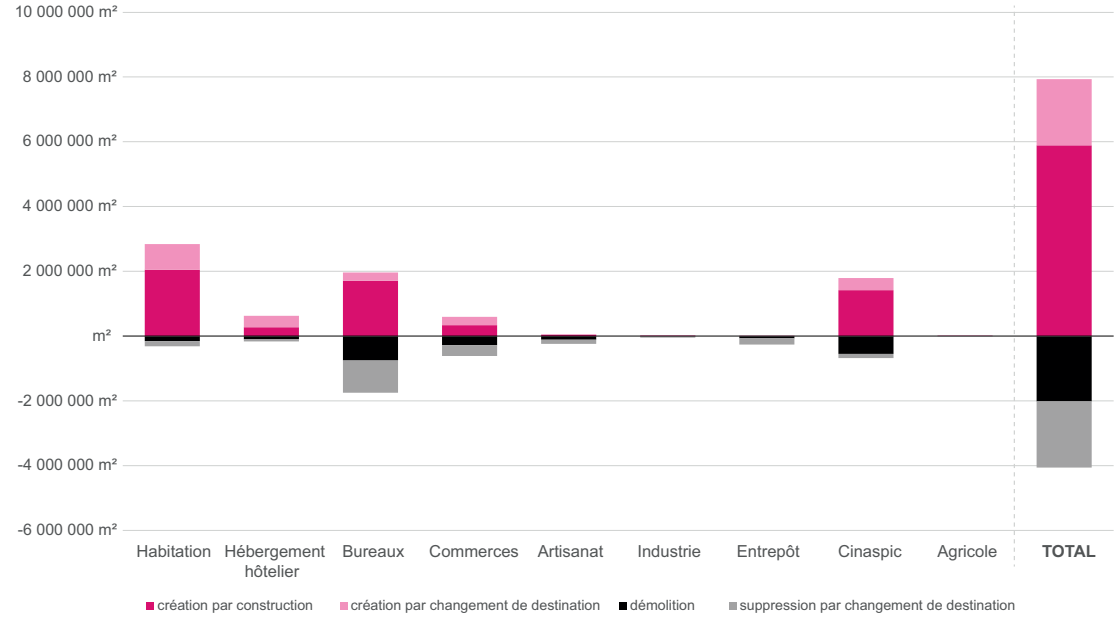
En termes d'évolution nette, 68% des surfaces nouvelles sont des surfaces d'habitation avec une augmentation de plus de 2,5 millions de m². L'hébergement hôtelier, promu par le plan hôtelier 2008-2020, est la destination qui a le plus progressé en proportion avec une augmentation de près de 17% des surfaces de plancher. La hausse de surface de plancher de bureaux ne représente elle que 1% des surfaces de bureaux existantes. Le commerce est stable avec une variation de -0,12%. Le recul des activités hors bureau s'est poursuivi avec une disparition de 160 000 m² de surface d'artisanat et de plus de 220 000m² d'entrepôt ce qui représente une part considérable compte tenu de la faible surface qu'occupent encore ces activités dans Paris. La destination Cinaspic (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) constitué d'une grande variété de fonctions, notamment les équipements et services urbains d'intérêt collectif, municipaux ou nationaux, mais aussi de l'hébergement social ou des locaux d'activités tels que pépinières ou incubateurs, a augmenté de 1,2 millions de m².

**TOTAL DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES SURFACES CRÉÉES SELON L'AMPLEUR DES SURFACES CRÉÉES**

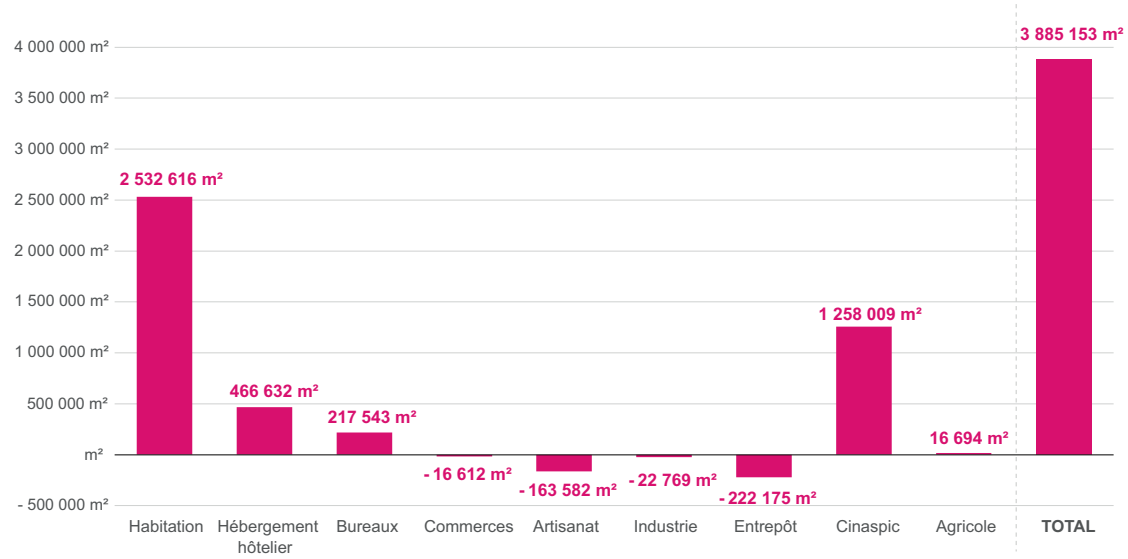



Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

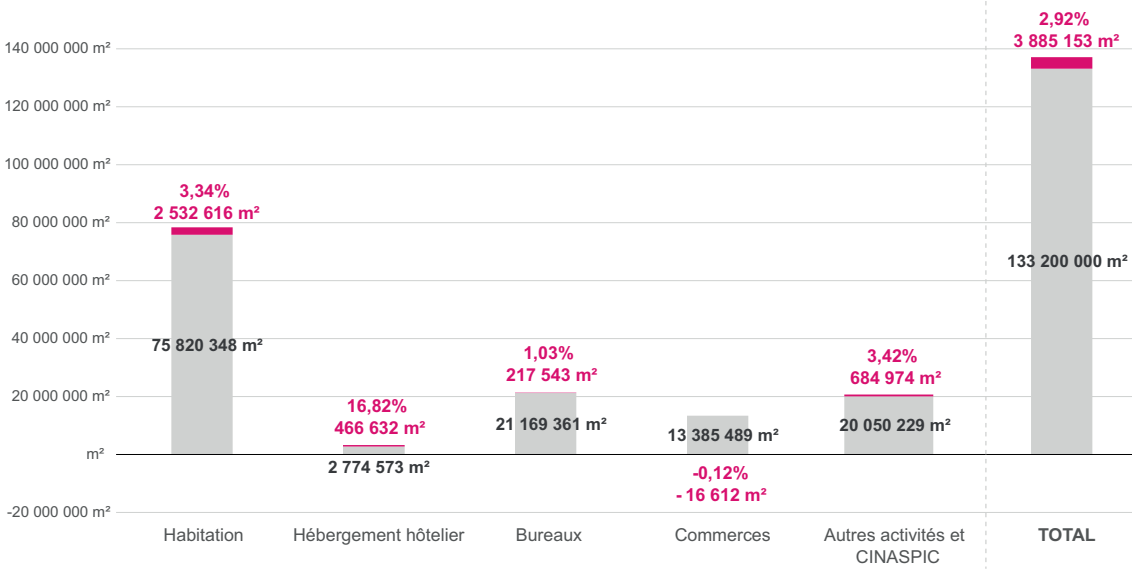
## ÉVOLUTION DES SURFACES DE PLANCHER PAR DESTINATION PÉRIODE 2006-2020




## ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER PAR DESTINATION PÉRIODE 2006-2020



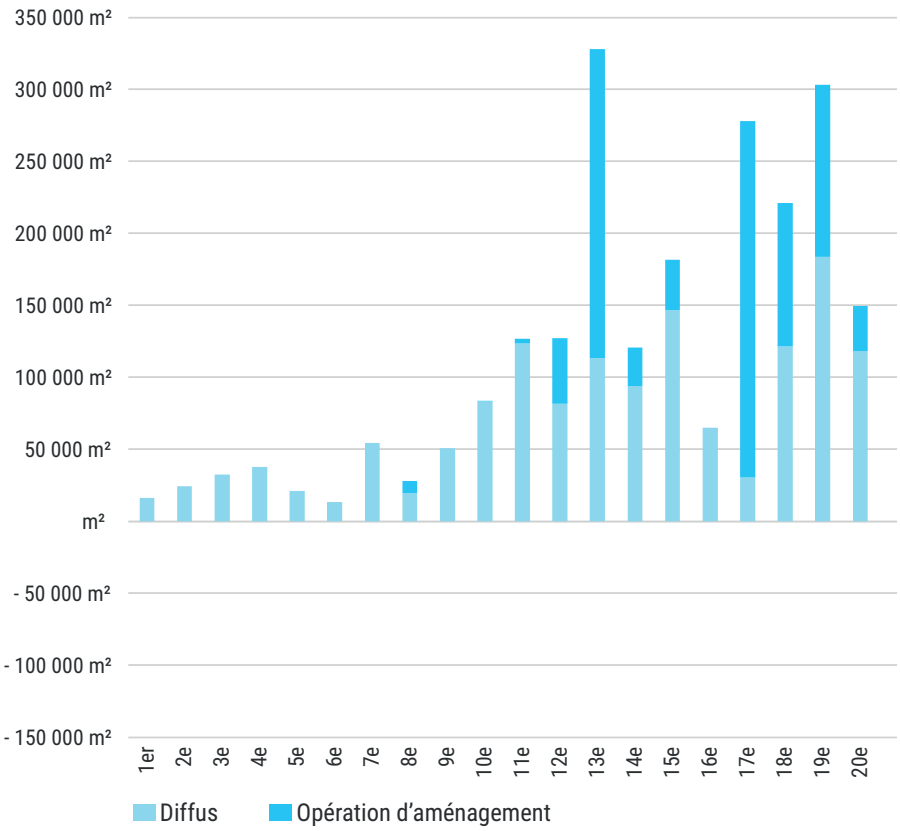

## ÉVOLUTION DU STOCK PAR DESTINATION PÉRIODE 2006-2020




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

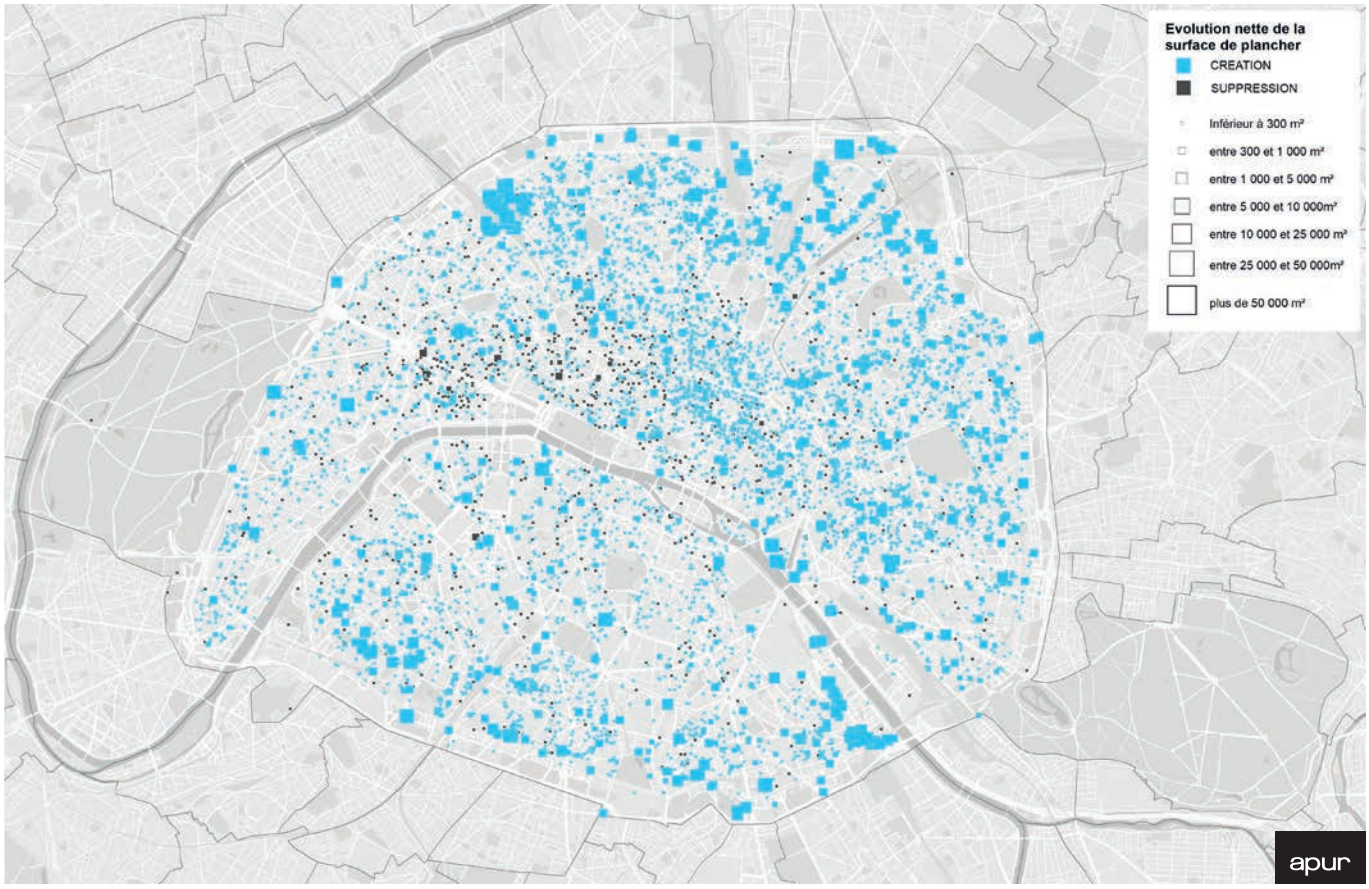
## L'évolution des surfaces d'habitation

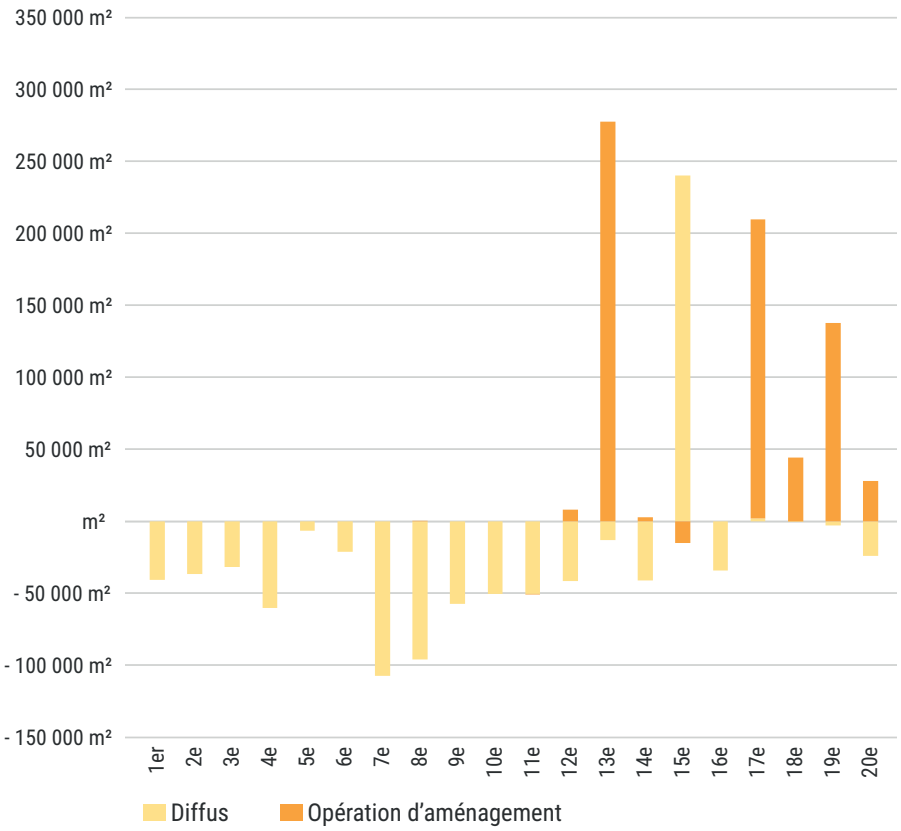
Les surfaces d'habitation ont augmenté de plus de 2,5millions de m² depuis 2006 (+3,3%). Elles ont progressé dans tous les arrondissements parisiens. Plus du tiers des surfaces a été produit dans les opérations d'aménagement, principalement par construction neuve. Dans le diffus, 25% de la production de surface d'habitation est issue de changements de destinations, les trois quarts restant étant des créations de nouvelles surfaces de plancher majoritairement issus de construction neuves et adjonctions. Les surfaces de plancher nouvelles issues de modifications de bâtiments existants par surélévations, extensions ou optimisation représentent moins de 10% du total produit.




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

**ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER D'HABITATION**





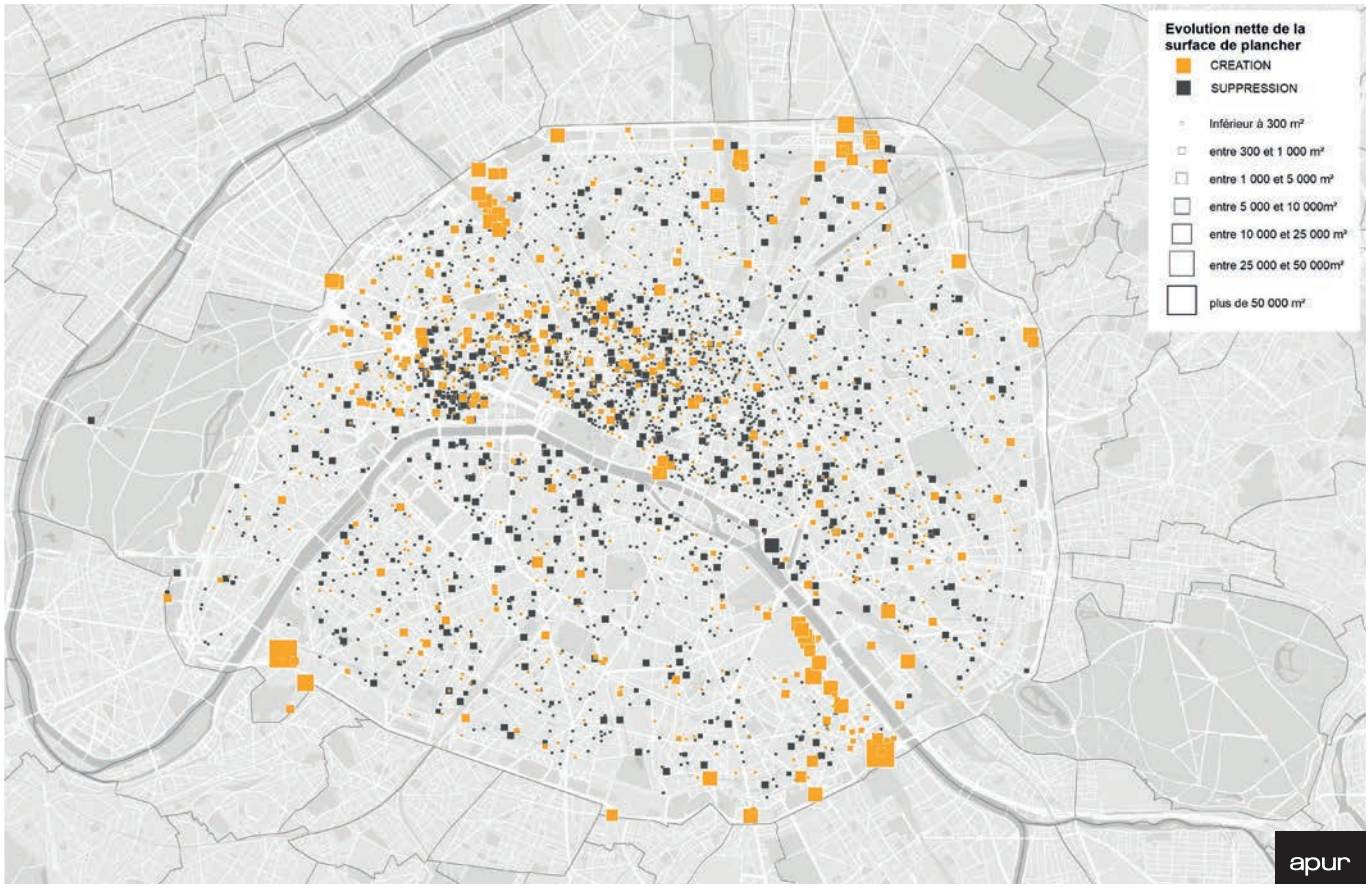

Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

## L'évolution des surfaces de bureaux

La hausse globale de +1,0% traduit des évolutions différenciées entre les arrondissements. Dans les arrondissements périphériques, la création de surfaces de bureaux est essentiellement portée par les constructions neuves dans les opérations d'aménagement, ce qui a permis la création d'emplois participant à l'objectif de rééquilibrage vers l'est.

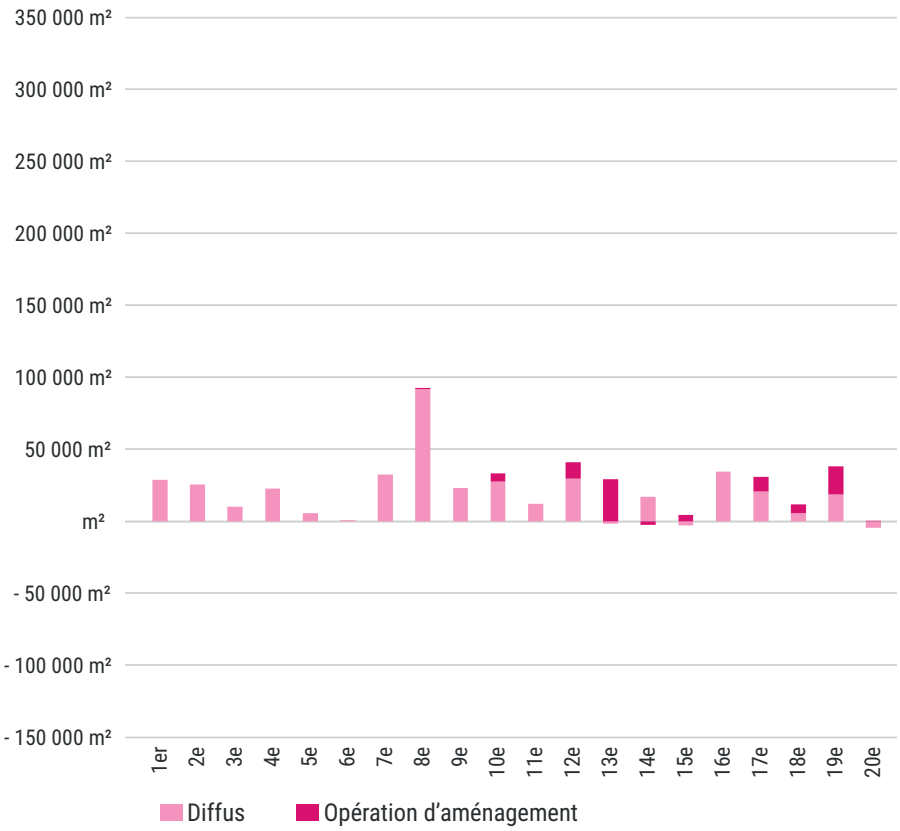
Dans le diffus les surfaces de bureaux diminuent dans la quasi-totalité des arrondissements, principalement par changement de destination. Néanmoins, cette baisse représente une part marginale d'un parc de bureau existant extrêmement concentré dans les quartiers du centre et de l'ouest et la baisse de 2.2% dans le Quartier central des affaires n'a pas conduit à modifier les équilibres habitat/emploi de ce secteur resté très monofonctionnel. Au contraire il a connu une forte augmentation des emplois de bureaux depuis 2006 qui s'explique notamment par l'optimisation des surfaces utiles et l'évolution des modes de travail.

### ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER DE BUREAUX



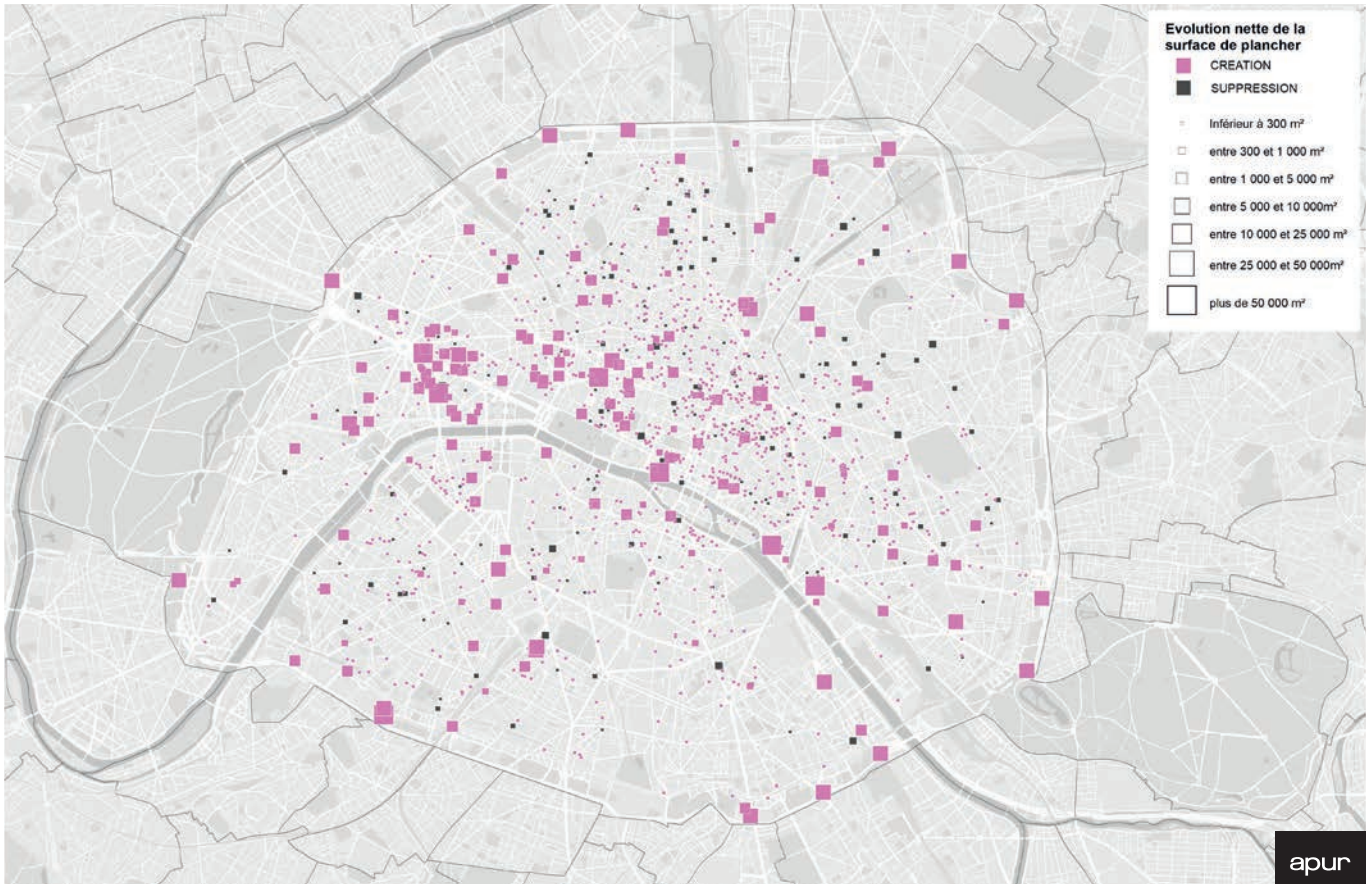
## L'évolution des surfaces d'hébergement hôtelier

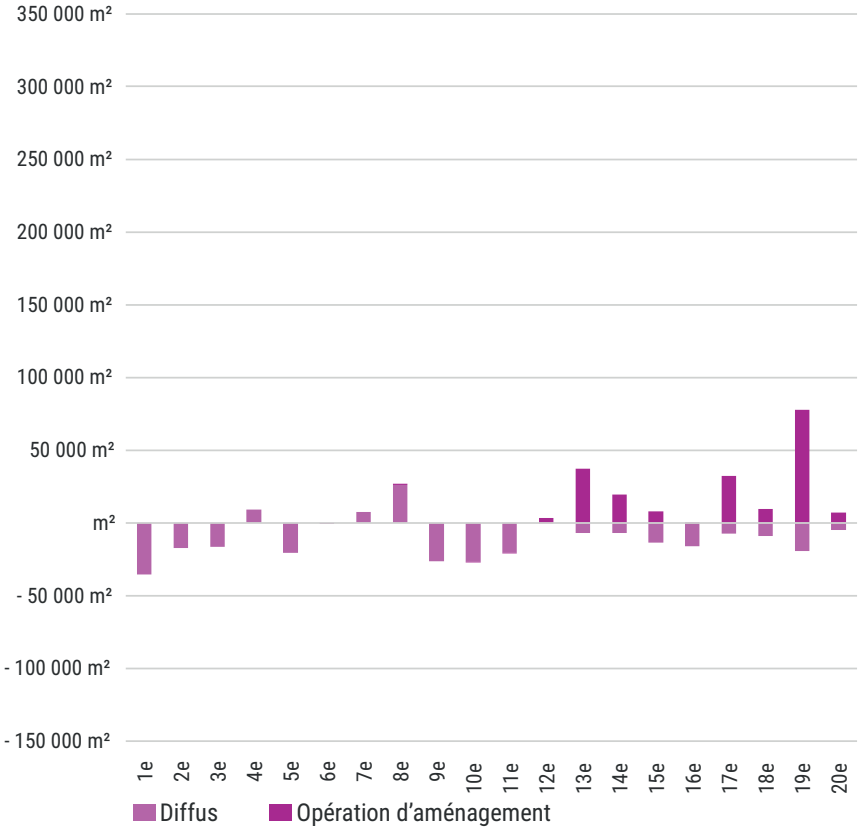
L'hébergement hôtelier est la destination qui a connu la plus forte croissance en proportion des surfaces existantes. L'augmentation de 466 632m² de surface de plancher représente une croissance de près de 17% du total des surfaces hôtelières à Paris. Elle concerne quasiment tous les tous les arrondissements et s'ajoute à l'offre de location de meublés touristiques qui a elle-même connu une très forte croissance sur la même période.
La croissance est particulièrement forte dans le 8e, principalement sous l'effet de transformations d'immeubles entiers de bureaux en hôtels et dans les arrondissements centraux, là par l'accumulation de création de petites surfaces. On observe également la création de nouveaux établissement dans la plupart des opérations d'aménagement en particulier en périphérie en lien avec la mise en œuvre du plan hôtelier adopté en 2008 qui avait pour objectif de corriger des déséquilibres liés à la nature de l'offre, à sa géographie et à sa capacité.




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

**ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER D'HÉBERGEMENT HÔTELIER**



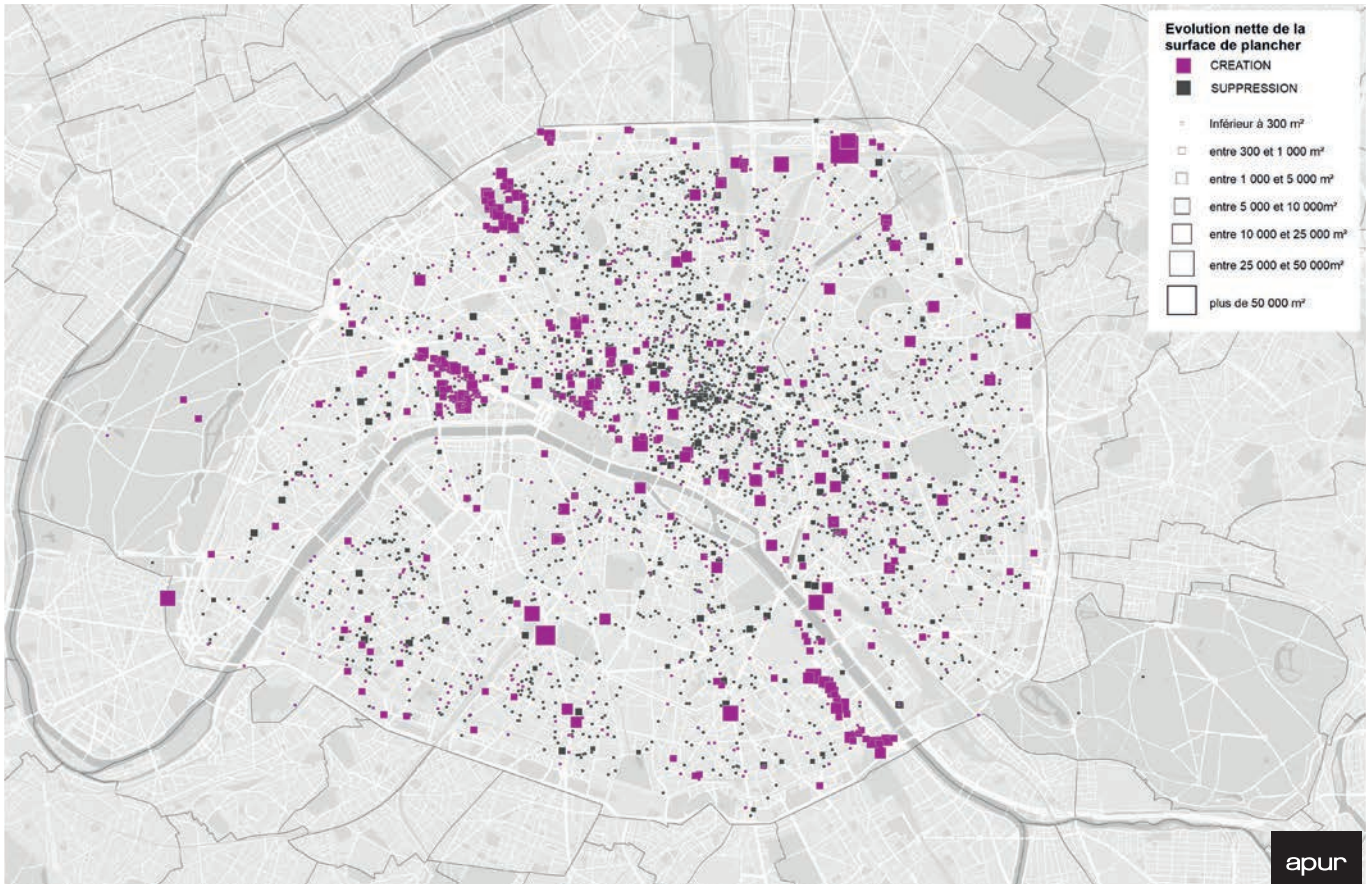



Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

## L'évolution des surfaces de commerces

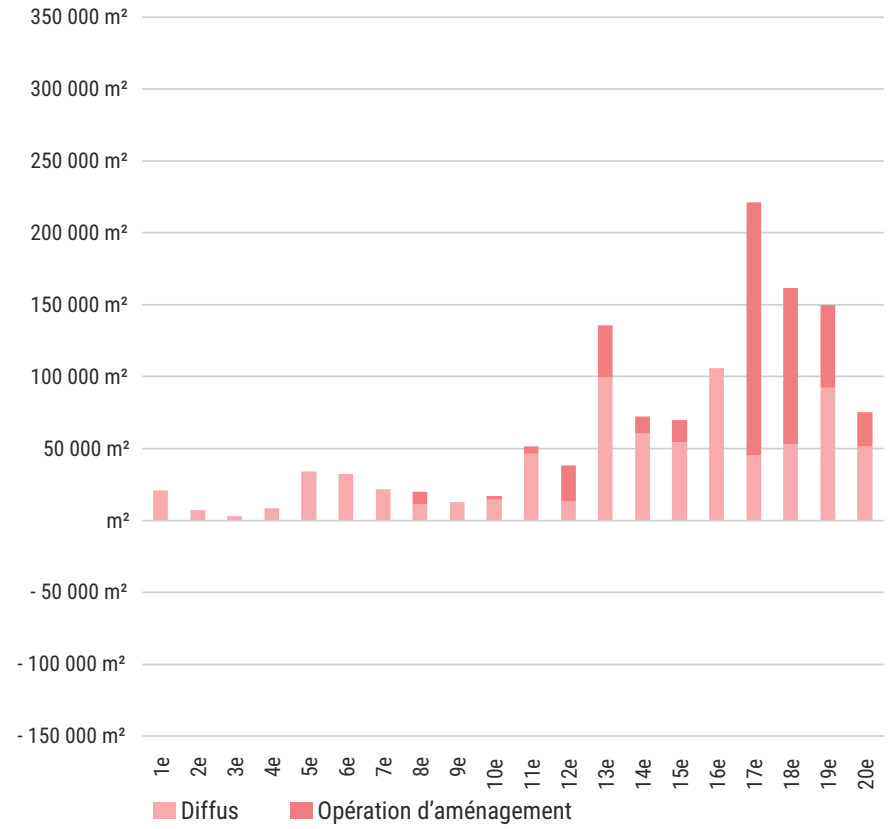
Les surfaces de commerces ont peu varié à l'échelle de Paris (-16 000 m²), cependant la création de 594 000m² et la suppression de 610 000m² témoigne d'une dynamique certaine. Dans le diffus, les surfaces de commerce ont légèrement baissé dans tous les arrondissements, à l'exception des 4e, 7e et 8e arrondissements, principalement par changement de destination. En revanche la création de surfaces de commerces dans les opérations d'aménagement permet la stabilité globale en surface.

### ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER DE COMMERCES



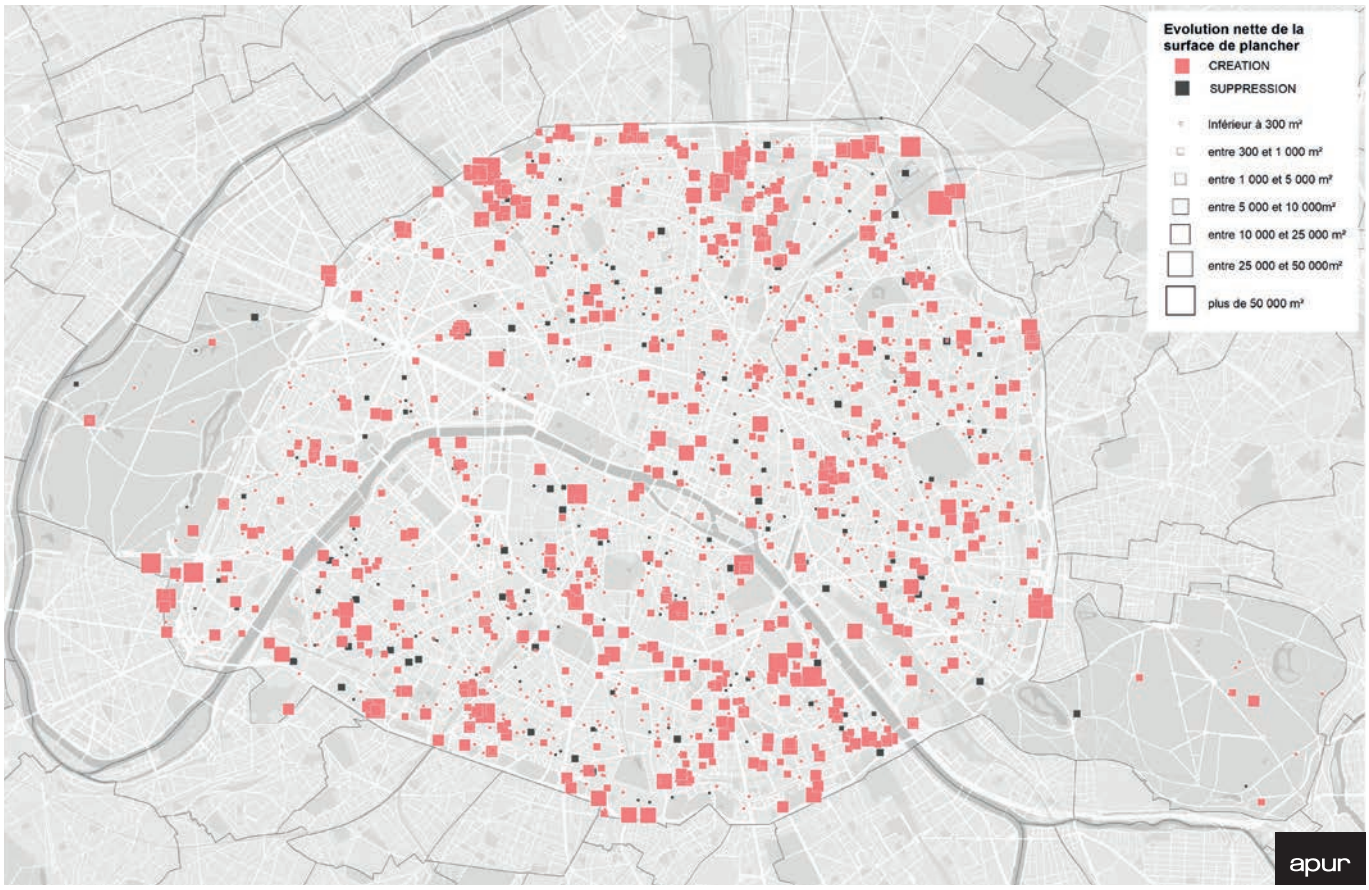
## L'évolution des surfaces de CINASPIC

La destination CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et Locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a augmenté de 1,2 millions de m² principalement par construction. Elle regroupe une grande variété de fonctions notamment les équipements et services urbains, municipaux ou nationaux, mais aussi de l'hébergement social ou des locaux d'activités tels que pépinières ou incubateurs. Certaines opérations comprenant des bureaux sont classées en CINASPIC dans les données de permis de construire, comme le Tribunal de Grande Instance ou des opérations de coworking et pépinières d'entreprises. Néanmoins, cela concerne une part marginale de la destination Cinaspic qui recouvre surtout les fonctions d'équipements et de services publics et certaines catégories d'hébergement. Ces fonctions bénéficient de dispositions réglementaires facilitant leur insertion dans le tissu urbain.

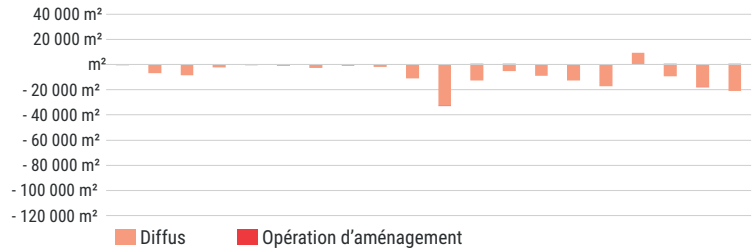



Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

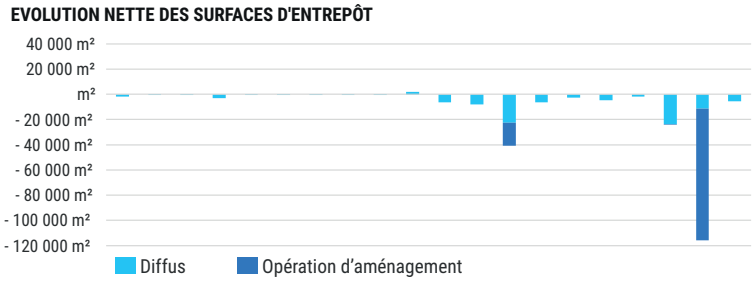
**ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER DE CINASPIC**



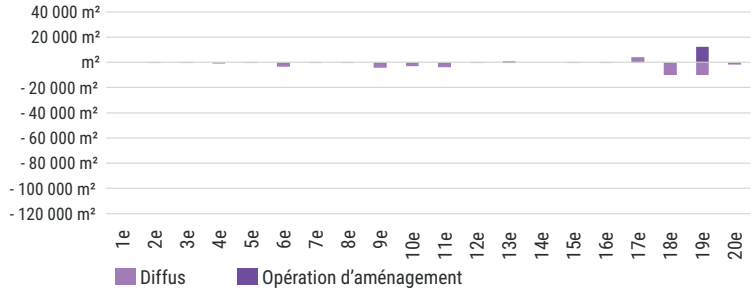
**EVOLUTION NETTE DES SURFACES D'ARTISANAT**




**EVOLUTION NETTE DES SURFACES D'ENTREPÔT**




**EVOLUTION NETTE DES SURFACES D'INDUSTRIE**



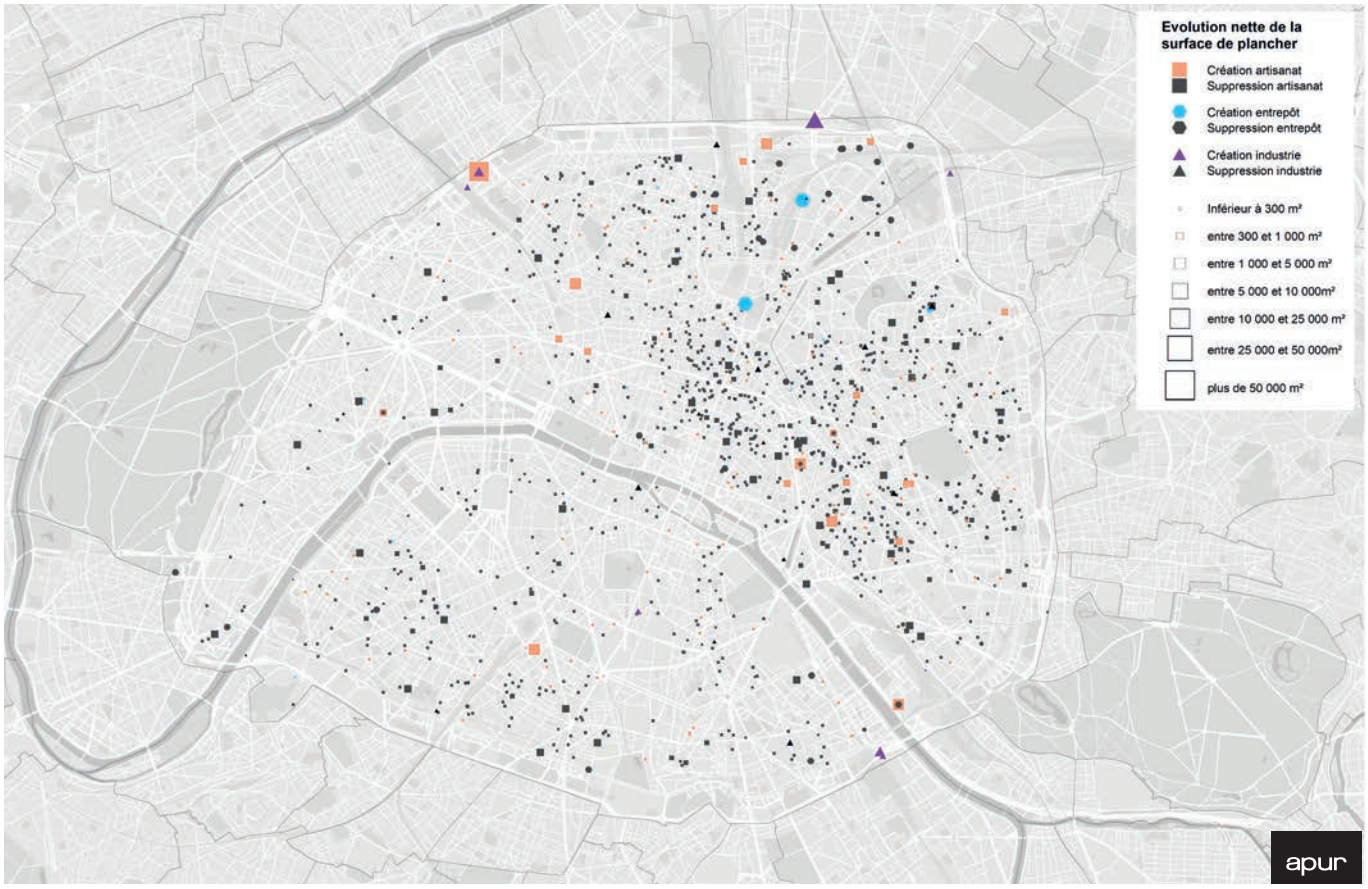

## L'évolution des surfaces d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Les surfaces consacrées à l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt sont depuis longtemps en baisse à Paris. Ces quinze dernières années cette baisse a continué et ces activités occupent aujourd'hui une part faible des surfaces de plancher.

Les surfaces d'artisanat on baissée de 163 582 m² sdp principalement par changement de destination au profit du logement, les surfaces d'industrie ont baissé de près de 23 000 m² sur un stock déjà très faible. On estime à 400 000 m² dont 270 000 m² dans les hôtels industriels les surfaces liées à la fabrication.

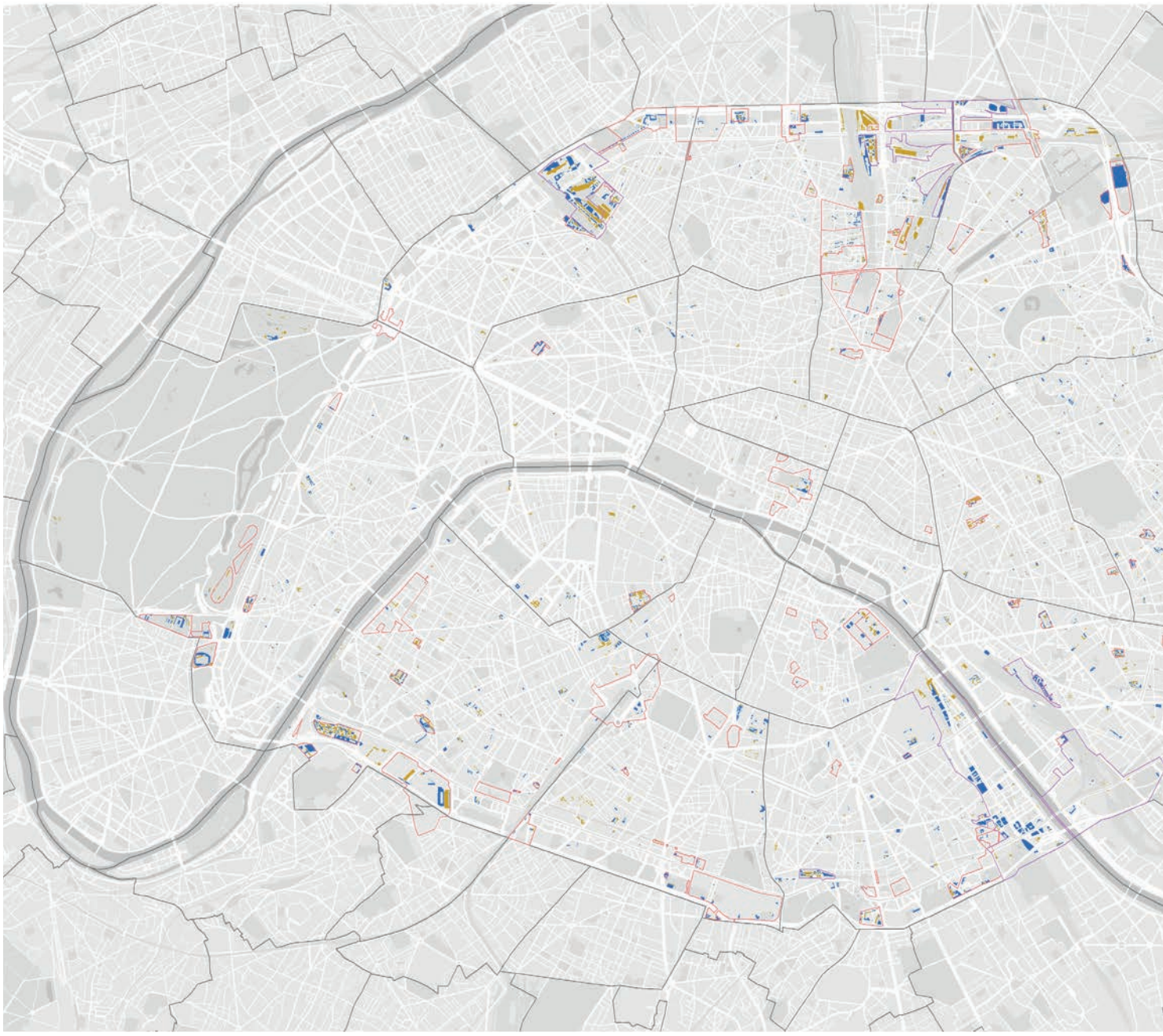
Les surfaces affectées à l'entrepôt ont-elles aussi réduit fortement avec une baisse de 220 000m² de surface de plancher. Les disparitions les plus importantes sont liées à la mutation d'emprises ferroviaires dans les opérations d'aménagement. Dans le diffus, la baisse concerne en particulier les arrondissements de l'est parisien.

**ÉVOLUTION NETTE DES SURFACES DE PLANCHER D'ARTISANAT, D'ENTREPÔT ET D'INDUSTRIE**



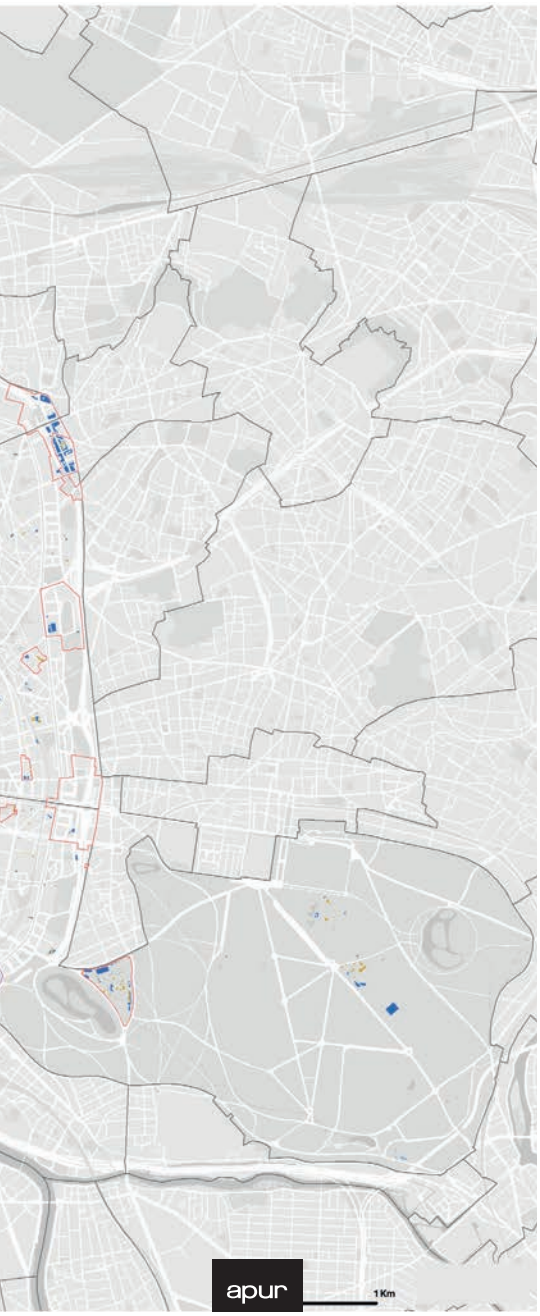
# L'évolution des emprises au sol des bâtiments

Une partie de ces transformations a fait évoluer les emprises au sol occupées par le bâti parisien. Leur comparaison entre 2006 et 2020, à l'échelle de tout Paris, montre une augmentation de 31 ha de l'emprise au sol des constructions en élévation qui est passée de 3 178 ha à 3 209 ha (la donnée disponible ne permet pas d'apprécier les évolutions de l'occupation des sous-sols). Cette augmentation correspond à une consommation de 0,30 % de la surface de Paris (10 537 ha). Elle varie fortement selon les arrondissements, les grands écarts trouvant en général leur explication dans les projets d'aménagement réalisés sur des terrains initialement peu bâtis, souvent d'anciennes emprises ferroviaires. On peut noter que ces projets conduisent également à l'ouverture à la ville de nouveaux



espaces non bâtis sous la forme de voies nouvelles, de parcs ou de jardins. Les données analysées font apparaître une baisse globale des emprises bâties depuis 2006 dans six arrondissements.

Il est important de préciser que ce travail compare deux photographies prises à un instant t d'une ville qui est en perpétuelle transformation. En conséquence, on peut noter qu'en 2006, les données à notre disposition font apparaître des terrains non bâtis qui le sont parce que récemment libérés en vue d'une construction qui était déjà programmée, comme l'hôpital Claude Bernard dans le 19e arrondissement qui correspond davantage à un renouvellement du tissu urbain qu'a la construction d'un terrain libre. À l'inverse, la donnée disponible fait apparaître des emprises aujourd'hui démolies, sur lesquelles sont prévues des constructions, par exemple le parking de la porte de la Chapelle où est en cours la construction de l'Arena des JOP 2024. Ce calcul comptabilise également les situations très particulières des constructions sur des couvertures d'infrastructure, qu'il s'agisse de voies ferrées dans le secteur Paris Rive Gauche, ou du boulevard périphérique à la porte des Lilas.



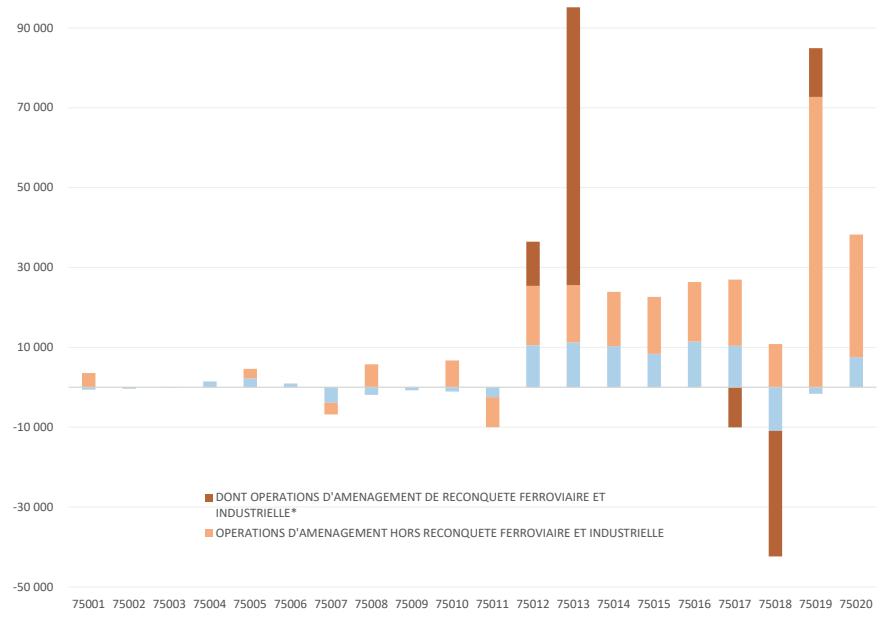

**EMPRISES DES BÂTIMENTS EN ÉLÉVATION CONSTRUITES OU LIBÉRÉES ENTRE 2006 ET 2020**

Emprise libre en 2006 construite en 2020

Emprise construite en 2020 libre en 2006

**Note de lecture :** cette carte compare les bases de données disponibles à un instant t en 2006 avec un instant t en 2020. En conséquence certaines emprises libérés en 2020 sont appelées à accueillir des constructions et à l'inverse, certaines emprises bâties depuis 2006 l'ont été suite à des démolitions antérieures à 2006.

**ÉVOLUTION DE L'EMPRISES DES BÂTIMENTS EN ÉLÉVATION ENTRE 2006 ET 2020**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

apur

# Des transformations souvent « hybrides »

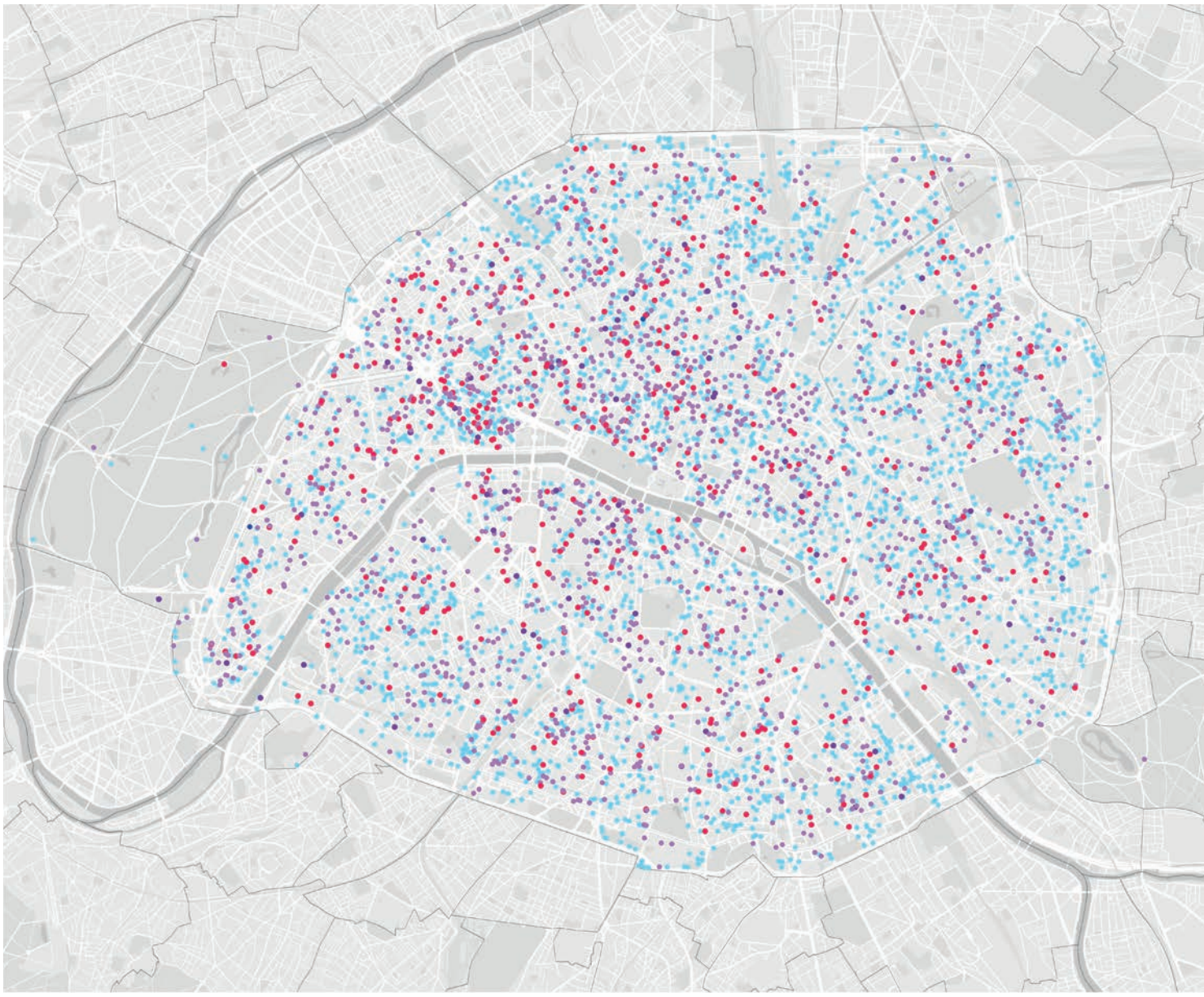
Les transformations observées prennent plusieurs formes qui peuvent être combinées.
Celles qui s'appuient sur des bâtiments existants sont les plus nombreuses à Paris. Elles représentent 78 % des permis de construire. Elles se traduisent par des évolutions dont l'ampleur peut varier entre travaux d'entretien, ravalements, réhabilitations, changements de destination, surélévations, optimisations de l'existant.

Les transformations consistent aussi à édifier de nouvelles constructions, ce sont à la fois des opérations de construction neuves sur une parcelle libre ou libérée suite à la démolition complète d'un bâtiment préexistant, mais également des adjonctions, c'est à dire des constructions de bâtiments sur des espaces non bâtis d'une parcelle déjà occupée par des bâtiments conservés. Dans cette famille, se trouvent également les extensions qui corres-

**NOMBRE DE MODES DE TRANSFORMATIONS SIMULTANÉS DANS LES PERMIS DE CONSTRUIRE**

1
2
3
4
5

Les 6 indicateurs pris en compte sont : construction neuve, surélévation, extension adjonction au bâti, optimisation de volumes, réhabilitation.

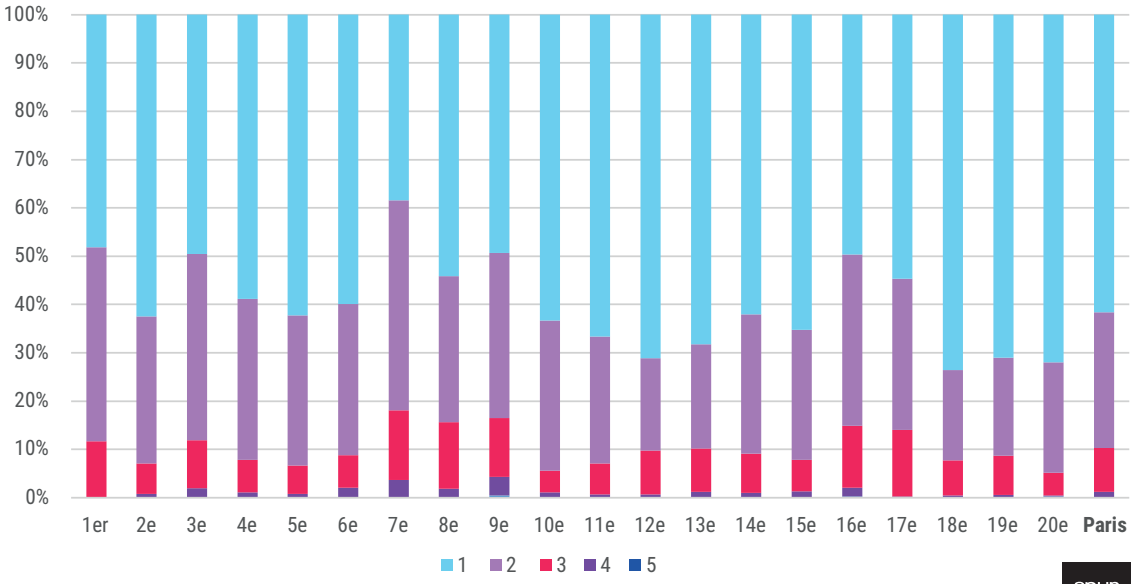


pondent à la création d'une nouvelle emprise bâtie qui vient étendre un bâtiment existant.

Parmi l'ensemble des permis de construire plus de 30% sont « hybrides », c'est-à-dire qu'ils effectuent plusieurs types de transformations en même temps, en revanche la plupart des déclarations préalables ne sont pas hybrides (95 %).
Les réhabilitations sont dans 68% des cas associées à un ou plusieurs autres types de transformations.

De même, quand une nouvelle construction est édifiée par adjonction, elle est associée à une réhabilitation dans un tiers des cas.
Ainsi on constate que l'immense variété des situations parisiennes donne lieu à des projets qui associent de façon très diverses les différents types de transformations afin de tirer parti à la fois d'un patrimoine bâti existant, souvent de qualité, et des possibilités offertes par les dispositions réglementaires.

**NOMBRE DE MODES DE TRANSFORMATIONS SIMULTANÉS DANS LES PERMIS DE CONSTRUIRE**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

apur

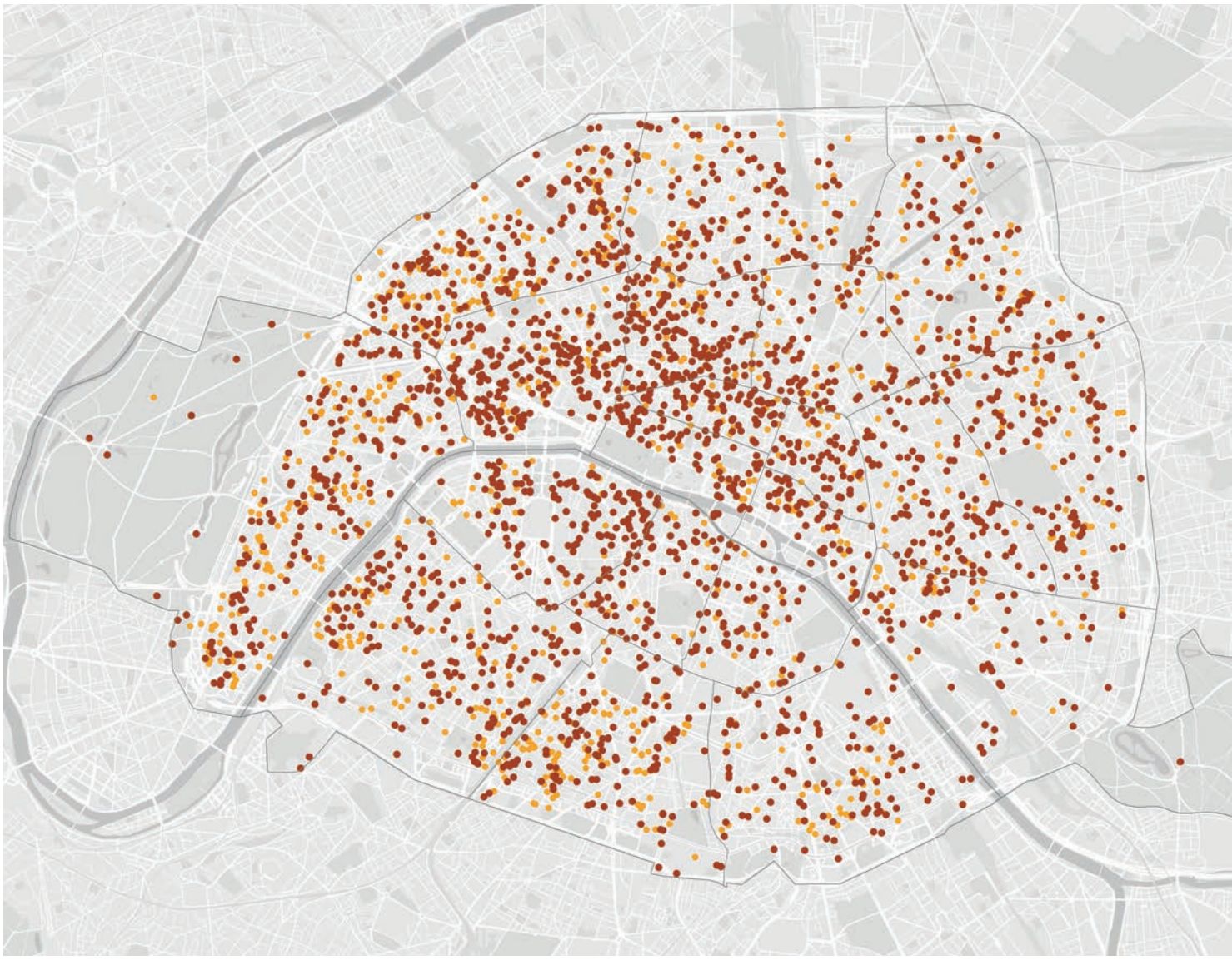
# La réhabilitation des bâtiments existants

Depuis 2006, 3 448 autorisations ont concerné la réhabilitation de bâtiments existants, soit 34 % des permis de construire et 20 % de l'ensemble des autorisations retenues dans l'enquête transformations. Cette proportion est stable depuis 2006. La proportion des réhabilitations est plus importante dans les tissus les plus constitués qui sont aussi les plus anciens.

Seulement 32 % des réhabilitations ne sont pas couplées à d'autres types de transformations. Dans 40 % des cas, la réhabilitation est accompagnée d'un changement de destination, et dans 41 % des cas, d'une optimisation des volumes. Par ailleurs la réhabilitation des bâtiments existants est souvent associée à la création de surfaces de plancher, par extensions (22 %), surélévations (15 %) ou adjonctions (4 %).

Dans le bâti patrimonial et les tissus de faubourg, la réhabilitation reprend l'écriture architecturale antérieure des

**AUTORISATIONS (PC ET DP) COMPRENANT UNE RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT**

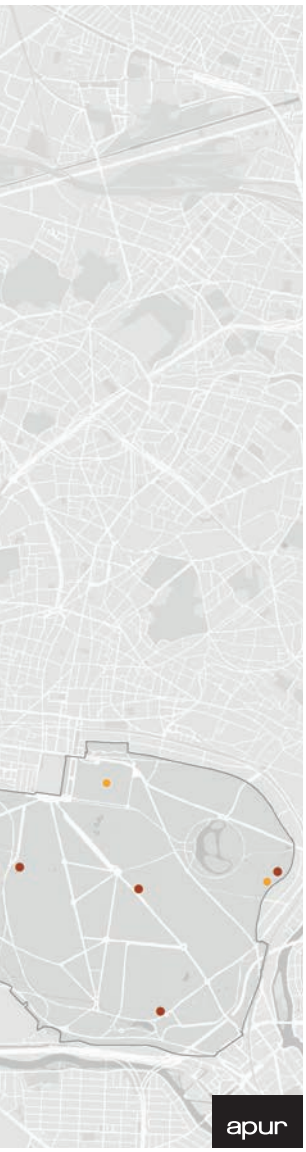


constructions avec parfois des modifications des devantures en rez-de-chaussée, en revanche dans les bâtiments d'après-guerre elle donne très souvent lieu à des réécritures architecturales accompagnées parfois de rénovation thermique par la mise en œuvre d'isolations thermiques extérieurs (ITE).

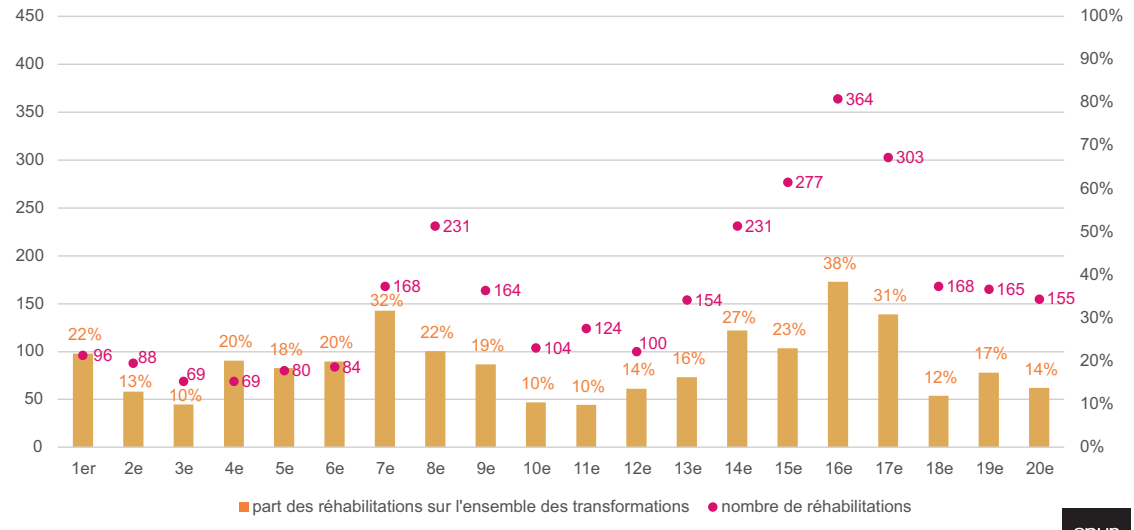
La réhabilitation permet l'amélioration du bâti parisien, elle concerne les bâtiments dégradés, avec notamment 2 200 immeubles et 56 000 logements parisiens qui ont été traités entre 2002 et 2018 dans le cadre des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Mais, plus largement, la réhabilitation permet au stock bâti de se renouveler sur lui-même, de s'adapter à l'évolution des usages et des modes d'occupation qui nécessitent des transformations des espaces intérieurs pour la mise aux normes actuelles et l'adaptation aux nouveaux besoins des occupants.

En revanche, la réhabilitation, lorsqu'elle n'est pas couplée à d'autres transformations qui imposeraient au projet une mise en conformité avec l'ensemble des règles du PLU, est rarement accompagnée de travaux sur les espaces non bâtis, de végétalisation au sol ou du bâti. En effet, le PLU, dans le cadre de travaux sur les constructions existantes demande seulement de ne pas aggraver la non-conformité avec les dispositions du PLU en vigueur.

**59 –** in VI - Application du règlement aux constructions existantes des DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU




**PART ET NOMBRE DES TRANSFORMATIONS (PC, DP, DT) RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION COMPRENANT DES RÉHABILITATIONS**

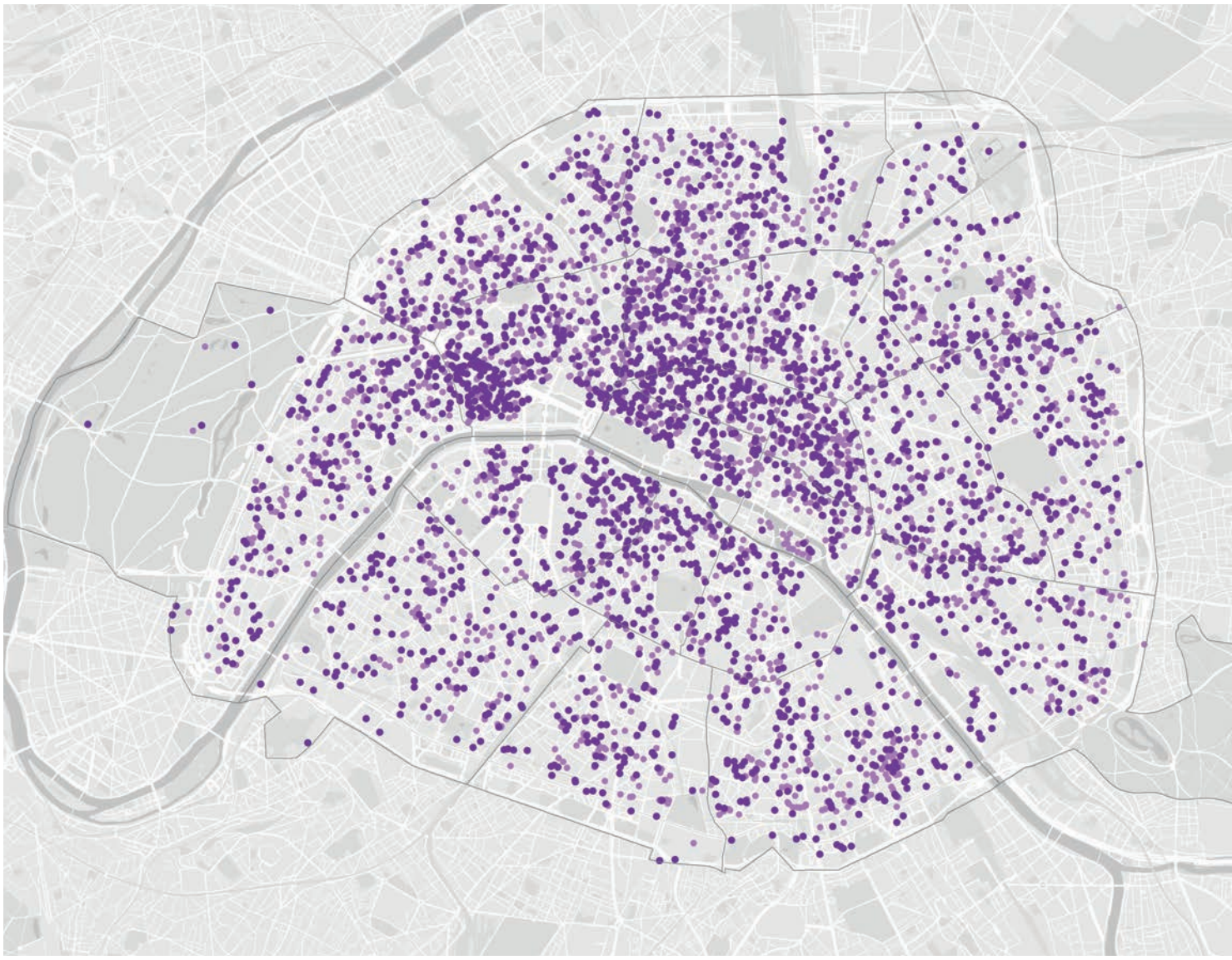



Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

# Les optimisations des volumes bâtis existants

Aux réhabilitations qui concernent des bâtiments entiers, s'ajoute une pratique d'optimisation des volumes existants qui consiste à réaliser des aménagements qui ne modifient pas la volumétrie des bâtiments. Ces modifications peuvent comprendre la création de surfaces habitables, par exemple par un réaménagement de comble rendu habitable par la création de lucarnes, un changement de destination d'un sous-sol, cave ou parking, pour accueillir une nouvelle fonction, la fermeture d'espaces initialement ouverts, tels que balcons ou porches. Les optimisations visent aussi une meilleure habitabilité ou l'amélioration du confort, dans ce cas elles peuvent comprendre des suppressions de surfaces de plancher dans le but de créer les conditions d'un éclairage naturel, de disposer de volumes plus généreux ou d'opérer des redistributions intérieures avec création de trémies ;

**AUTORISATIONS (PC ET DP) COMPRENANT UNE OPTIMISATION DES VOLUMES BÂTIS**

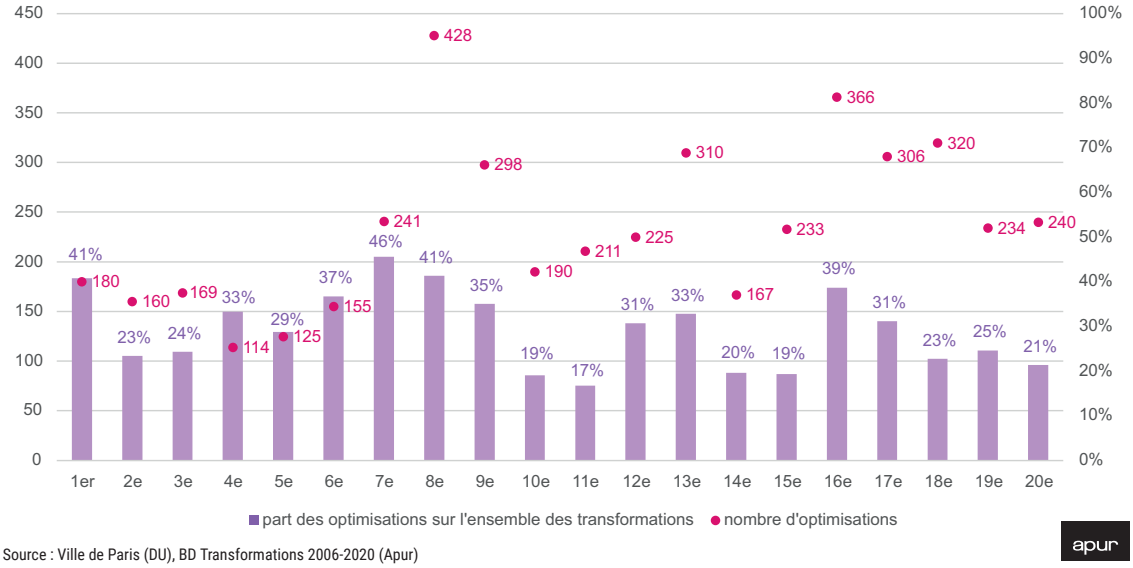


Ces pratiques concernent 28 % des autorisations (4 672) et, dans la moitié des cas, elles sont associées à d'autres types de transformations, souvent des réhabilitations et des changements de destination.

La moitié des optimisations se fait dans des bâtiments à dominante résidentielle, un quart dans des bâtiments à dominante d'activités et 20 % dans des bâtiments mixtes ; 4 % des optimisations concernent des équipements.

Avec 84 % des optimisations qui impliquent des surfaces de plancher inférieures à 100 m², ces évolutions représentent, dans l'immense majorité des situations, une part très faible des surfaces de plancher existantes des bâtiments. 83 % des optimisations de volumes se font dans un bâtiment construit avant 1939, elles témoignent d'une capacité du stock existant à évoluer à l'échelle de son aménagement intérieur, sans transformation lourde.

**PART ET NOMBRE DES AUTORISATIONS (PC, DP ET DT) COMPRENANT DES OPTIMISATIONS DES VOLUMES**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

apur

# La surélévation des constructions

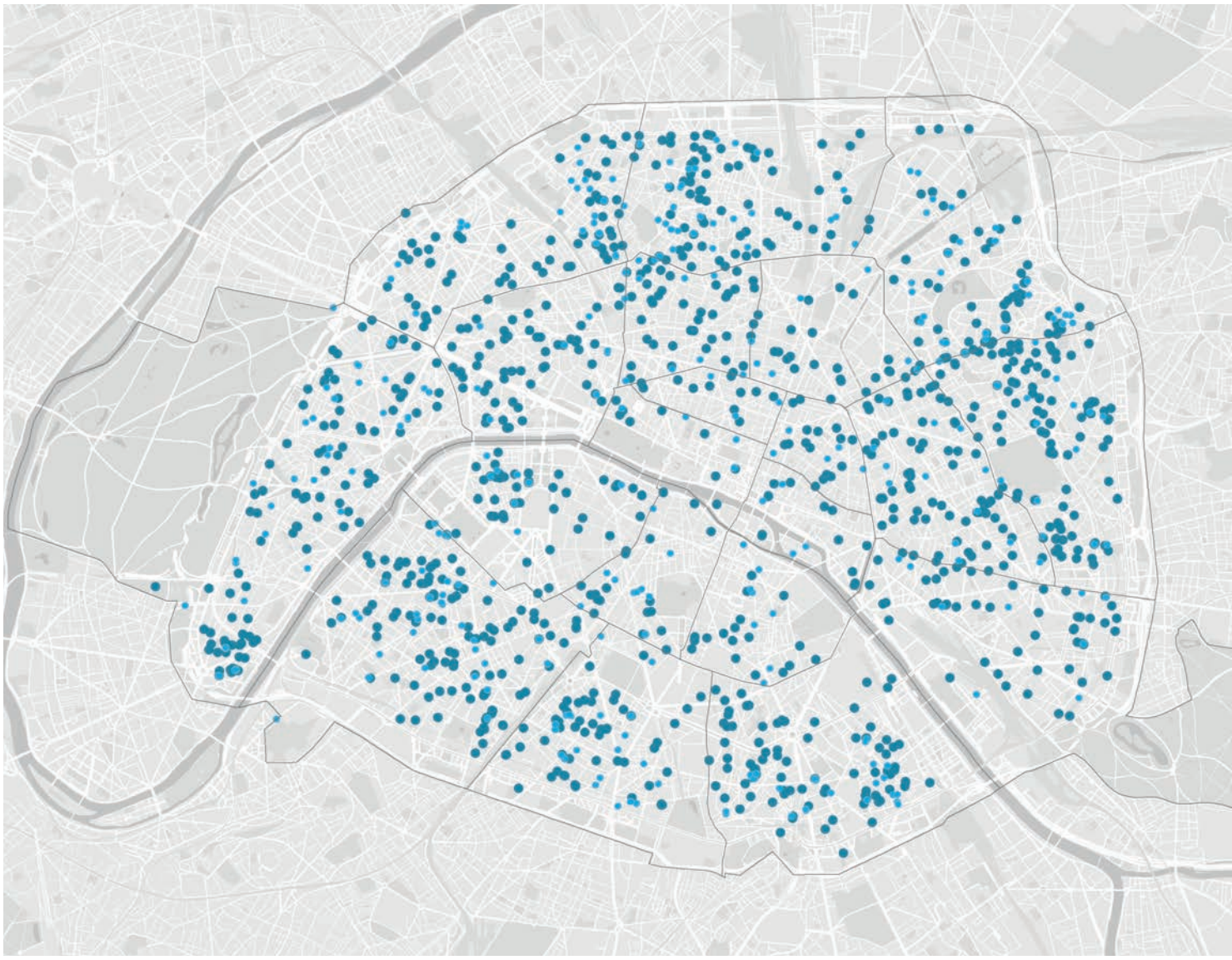
La surélévation continue d'être un mode de transformation du bâti à Paris. De 2006 à 2020, 1 341 surélévations ont été réalisées auxquelles il faut ajouter une centaine en chantier en 2020.

La surélévation est possible lorsque le bâti existant ne remplit pas entièrement le gabarit enveloppe autorisé par les règles morphologiques du PLU. Elle est présente soit au sein de lotissements réguliers dont certains lots ont été construits plus bas, soit dans des tissus urbanisés au fil du temps avec des bâtis de hauteurs diverses. Cela peut être dans d'anciens faubourgs de Paris, ou des quartiers construits avant le XIXe siècle, sur des entrepôts et des bâtiments industriels, ateliers de fabrication, maisons individuelles et villas, soit encore, sur des barres de logement des ensembles sociaux des années 1960.

Une majorité de ces surélévations remplissent le gabarit enveloppe autorisé par le PLU en construisant parfois plusieurs niveaux.

Certaines, cependant, notamment celles faisant l'objet de déclarations préalables, se limitent à des surélévations modestes, partielles, en extension des locaux du dernier étage et

**AUTORISATIONS COMPRENANT UNE SURÉLÉVATION DU BÂTI EXISTANT**



créent des terrasses accessibles parfois végétalisées. D'autres modes de surélévation n'interviennent que sur la forme de la toiture en intégrant la création de baies vitrées rendant habitables des volumes de combles. Par ailleurs des structures légères peuvent être ajoutées sur des toits terrasse existants y compris au-delà des gabarits enveloppe autorisés lorsqu'il s'agit de serres agricoles, mais toujours sous le plafond des hauteurs.

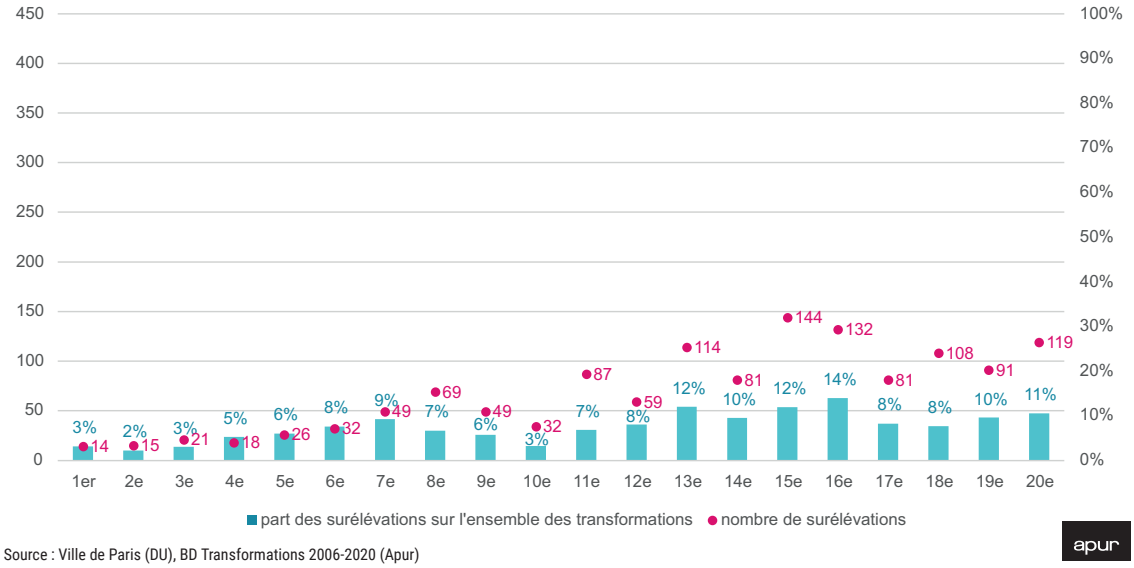
Dans 62 % des cas, la surélévation est associée à d'autres modes de transformations du bâti existant (extension, optimisation, réhabilitation, rénovation thermique...).

Ces surélévations se rencontrent dans tout Paris mais elles sont plus nombreuses dans les arrondissements périphériques. Dans 775 cas les surélévations ont été réalisées dans des copropriétés, néanmoins on constate une surreprésentation de ce mode de transformation dans les parcelles détenues par des propriétaires uniques (295 opérations), les bailleurs sociaux qui, à cette occasion, créent de nouveaux logements, mais aussi les propriétaires de maisons individuelles qui agrandissent leur habitation.

Ces constructions adoptent plusieurs types d'écritures architecturales, soit une écriture mimétique des façades existantes, soit une écriture de couronnement réinterprétant les codes et matériaux des toits parisiens, soit une écriture complètement différente pour la surélévation. Dans les cas où la surélévation intervient en complément d'autres modes de transformation, l'architecture de l'ensemble du bâtiment peut être réécrite.

Après la loi Alur (mars 2014) les demandes de surélévations n'ont pas connu d'augmentation notable, on constate même une baisse depuis 2016. Le potentiel libéré par la suppression du COS a été assez peu mobilisé par la surélévation, notamment en raison des complexités juridiques, techniques et financières liées à la mise en œuvre des telles opérations.

**PART ET NOMBRE DES TRANSFORMATIONS (PC, DP, DT) RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION COMPRENANT DES SURÉLÉVATIONS**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

# Extension des constructions

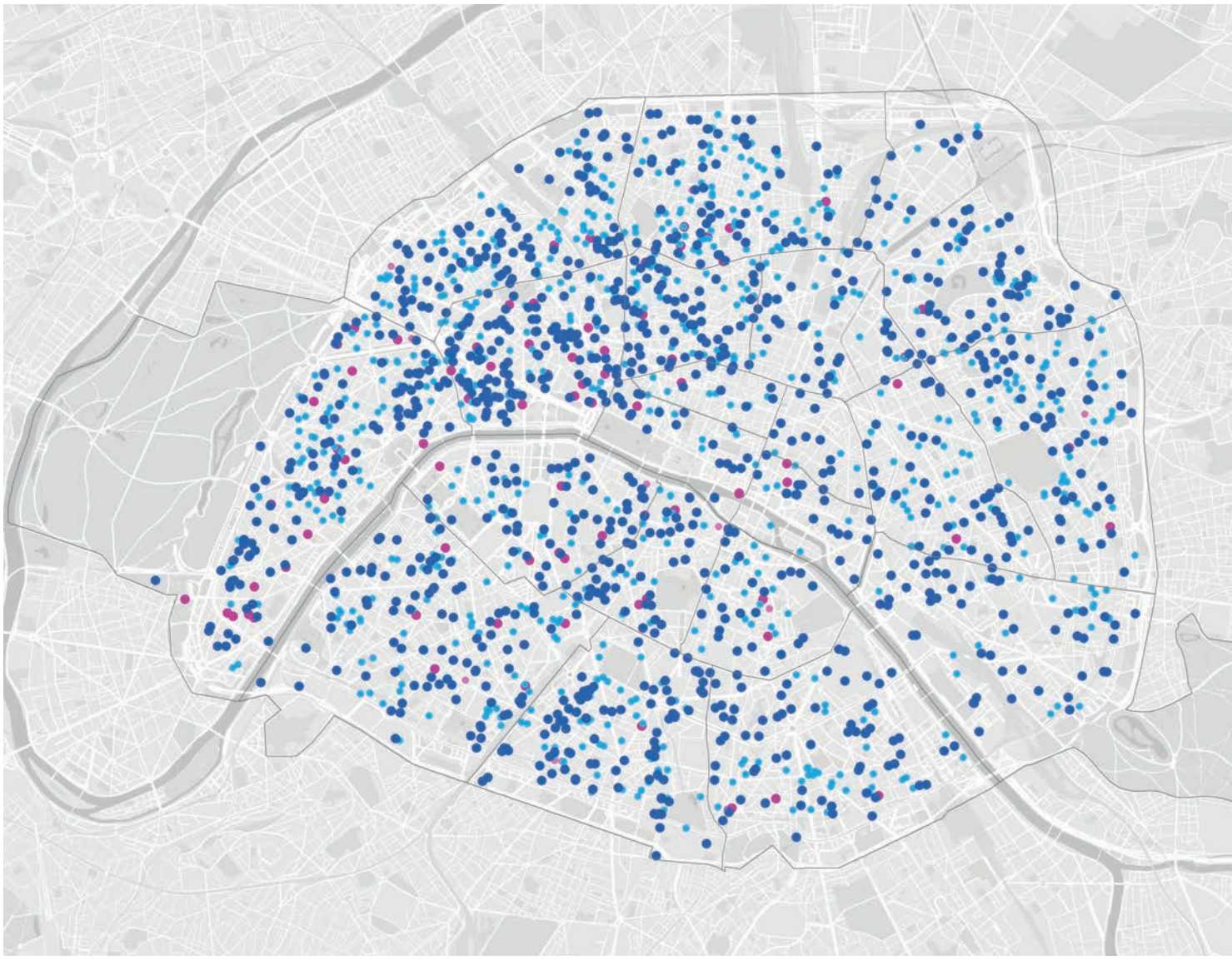
L'extension de bâtiments existants a concerné près de 1 174 permis de construire depuis 2006, ce qui correspond à 17 % des permis de construire. On compte également 788 extensions qui ont été autorisées dans le cadre de déclarations préalables, donc pour des surfaces inférieures à 20 m² qui peuvent correspondre à des fermetures de courettes, à la création de vérandas, de locaux vélos, locaux poubelles, etc.

Une extension consomme des espaces initialement non bâtis. En conséquence elle est peu présente dans les arrondissements où les emprises bâties très importantes dans les parcelles laissent peu de place à ce mode de transformation. Ainsi dans les 2e, 3e, 10e et 11e arrondissements elle est inférieure à 10 % des autorisations, en revanche elle excède 20 % dans les 6e, 7e, 8e, 9e, 14e, 16e et 17e arrondissements.

Plus des deux tiers des extensions concernent des immeubles de logements, avec notamment 70 extensions dans le parc social. 66 extensions concernent des immeubles de bureaux et 76 concernent des équipements.

La plupart du temps, les extensions sont réalisées dans le cœur d'Îlots. Dans les tissus des années 1960-1970 qui sont implantés en recul de l'alignement sur

**AUTORISATIONS COMPRENANT UNE EXTENSION DU BÂTI EXISTANT**

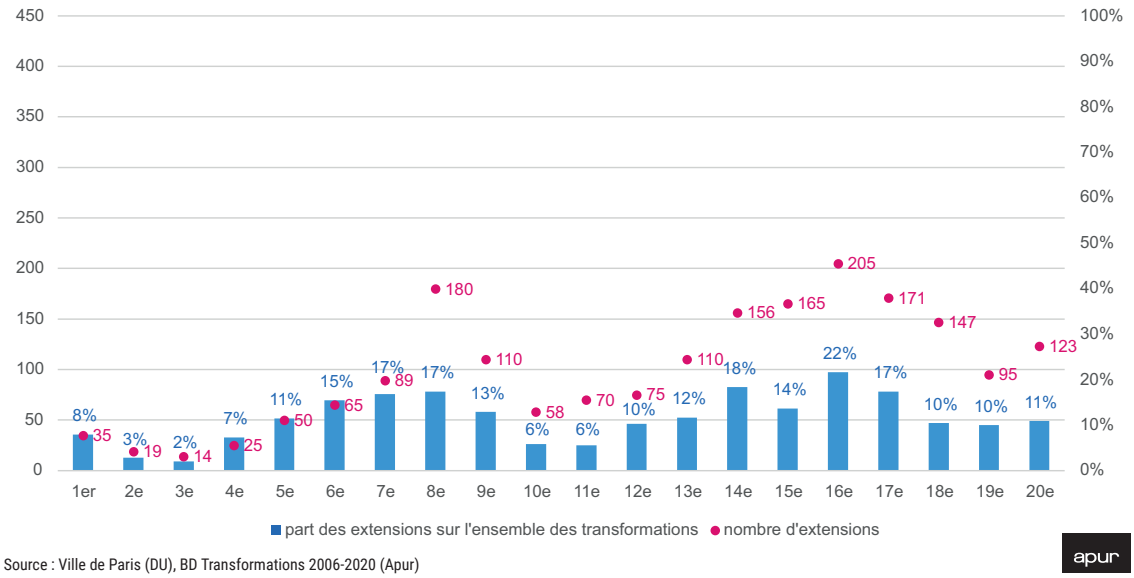


rue, elles peuvent prendre la forme de socle bas en façade, d'un à deux niveaux, qui permettent de reconstituer l'alignement sur rue. Dans 43 projets, l'extension a été réalisée en sous-sol par création de nouveaux volumes qui peuvent être sous des emprises bâties ou non. Quand il s'agit de locaux d'habitation privés, ce sont en général de locaux annexes tels des locaux techniques et, dans quelques cas des piscines, par exemple à l'occasion de la réhabilitation d'équipements hôteliers.

Les extensions sont, dans la moitié des cas, associées à un autre mode de transformation du bâti.

La loi ALUR, par la suppression du COS a rendu possible des augmentations de surfaces de plancher par extensions. Si à l'échelle de Paris l'effet de la suppression du COS ne s'est pas traduite par une augmentation notable des extensions, on constate que de 2015 à 2017 le nombre de demandes comprenant des extensions a sensiblement augmenté dans les 8e et 9e arrondissements où la surélévation est rarement possible en raison de la hauteur des constructions qui sont d'ores et déjà proches des gabarits enveloppe du PLU alors que la règles d'espaces libre réglementaire actuelle laisse encore des possibilités de constructions sur des espaces non bâtis.

**PART ET NOMBRE DES TRANSFORMATIONS (PC, DP, DT) RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION COMPRENANT DES EXTENSIONS**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

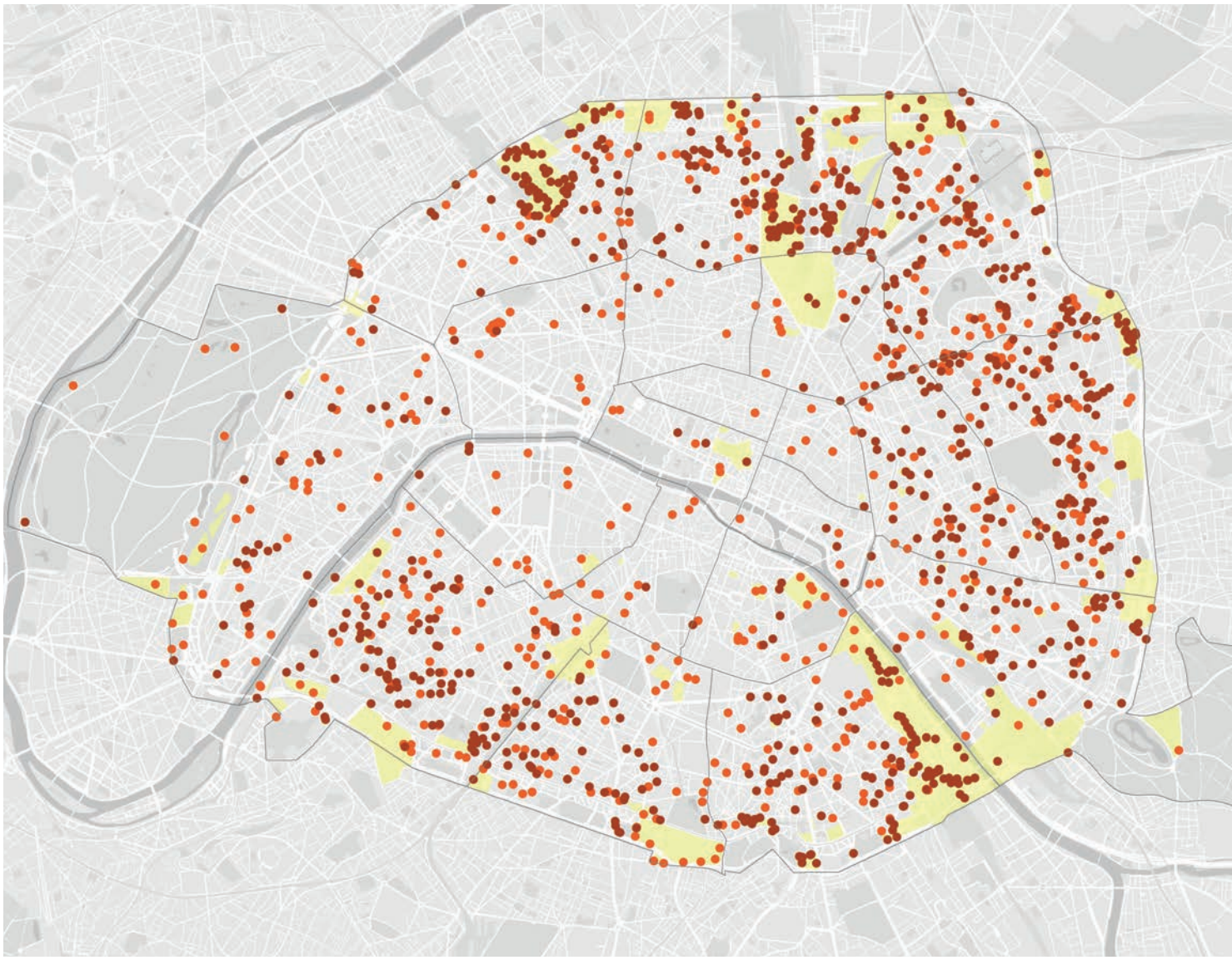
# Les constructions neuves

On dénombre 852 constructions neuves dans des parcelles dont les bâtiments ont été démolis ou sur des terrains nus ou encore sur des friches industrielles ou ferroviaires, et 510 adjonctions de bâtiments neufs dans des parcelles déjà construites, soit 1 362 bâtiments nouveaux édifiés entre 2006 et 2020.

Une part importante de ces constructions neuves sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement (215, contre 637 dans le diffus). En revanche les adjonctions sont très majoritairement situées de façon diffuse dans les tissus urbains constitués (471 contre 39 dans les opérations d'aménagement).

Les surfaces de plancher créées sont essentiellement situées dans les opérations d'aménagement qui concentrent les constructions les plus importantes, notamment celles qui sont situées sur de grandes emprises ferroviaires telles que Batignolles, Chapelle international, Paris Rive Gauche, ou sur des friches d'activités logistiques, par exemple les entrepôts du Boulevard Macdonald. Ainsi 3,21 millions de m² ont été produits dans les 81 opérations d'aménagement actives sur la période, dont 1,79 million dans les ZAC, en particulier les ZAC Paris Rive Gauche qui a produit 673 328 m², et Clichy Batignolles qui a produit 452 141 m².

Ces opérations d'aménagement situées sur de grandes emprises ont un impact fort sur les paysages parisiens et sur la vie urbaine, car elles fabriquent des nouveaux quartiers ex nihilo. Certaines ont été des lieux d'expérimentation de systèmes urbains nouveaux, avec des compositions intégrant à la fois un réseau viaire nouveau, la création de grands parcs et la production de formes urbaines différentes, voire inédites à Paris, avec des hauteurs de construction allant jusqu'à 50m pour les logements et/ou des bâtiments de grande hauteur, tels que le TGI à Clichy-Batignolles ou les tours Duo à Paris Rive gauche. Dans ces sec-



teurs, le choix a souvent été fait de créer des îlots relativement petits, avec des emprises bâties très importantes et une faible part d'espaces libres à produire dans les parcelles, au profit d'espaces de voiries et d'espaces verts publics.

Dans les opérations d'aménagement de plus petite échelle, réalisés au cœur des tissus constitués, dans des îlots précédemment occupés par des institutions publiques, tels que la ZAC Beaujon ou la Caserne de Reuilly, les tissus urbains produits s'inscrivent dans les règles générales du PLU, et les constructions neuves sont mêlées à des bâtiments conservés remaniés et entièrement réhabilités.

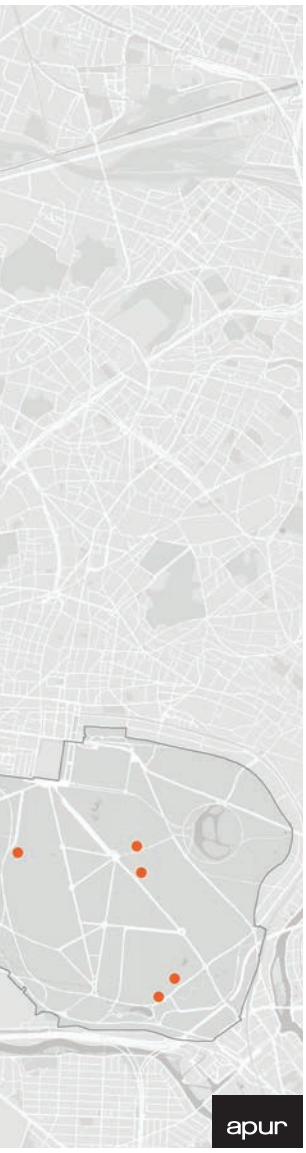
Dans les tissus urbains constitués, les constructions neuves s'insèrent entre des immeubles existants en lieu et place d'immeubles démolis soit en raison de leur mauvais état, soit parce qu'ils s'agissaient de constructions basses à usage d'activités garages, stations-service, etc. Elles sont situées principalement dans les tissus de faubourg des arrondissements périphériques de Paris (13e, 14e, 15e, 18e, 19e, 20e). Elles peuvent aussi prendre place dans des cœurs d'îlots sous forme d'adjonctions dans des espaces non bâtis, en particulier dans les tissus réguliers.

Dans les tissus de petite échelle, les constructions neuves prennent place principalement dans les cours en remplacement de petits bâtiments liés à des activités.

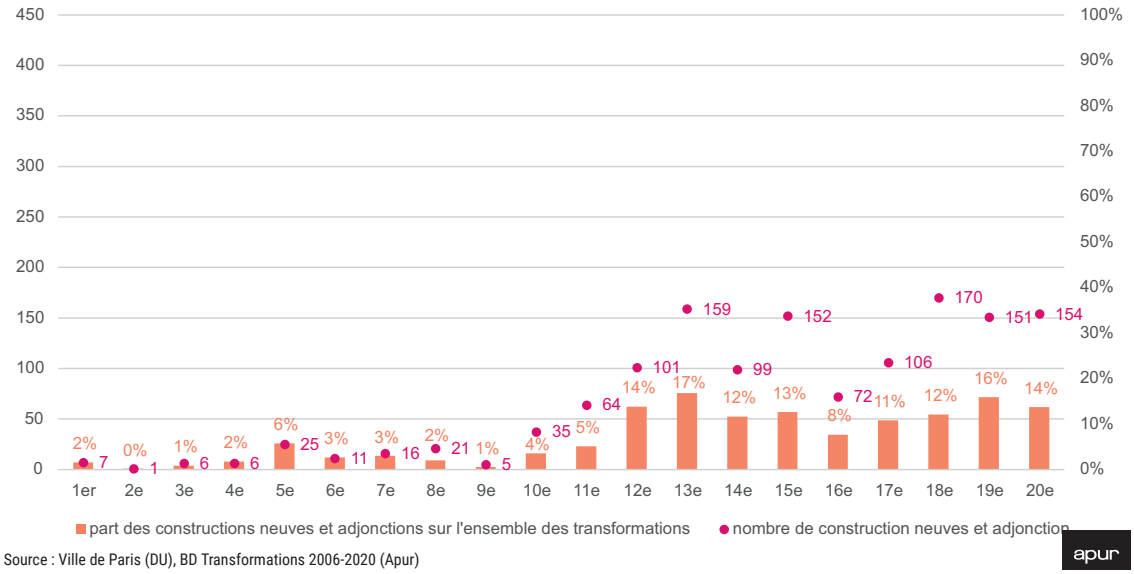
Dans les tissus discontinus issus des secteurs de rénovations des années 1960-70 les constructions neuves s'implantent dans les espaces libres, souvent en reconstituant des alignements sur rue.

Si une part des transformations propose une architecture analogue à celle des tissus anciens voisins, les architectures des constructions neuves peuvent être aussi très différentes dans leurs volumes bâtis et dans leur écriture architecturale. Ainsi les constructions peuvent avoir tendance, à remplir entièrement les gabarits enveloppe inscrits dans le PLU jusqu'à reprendre la forme exacte de ce gabarit en faisant disparaître la distinction entre façades et toitures. Elles tendent aussi à se différencier des rythmes et registres des façades existantes par des écritures homogènes. Les évolutions des modes constructifs, notamment le recours à la préfabrication et à l'isolation thermique extérieure ainsi que la grande variété des matériaux mis en œuvre renforcent ces tendances.

**LES AUTORISATIONS COMPRENANT UNE CONSTRUCTION NEUVE OU UNE ADJONCTION AU BÂTI EXISTANT**

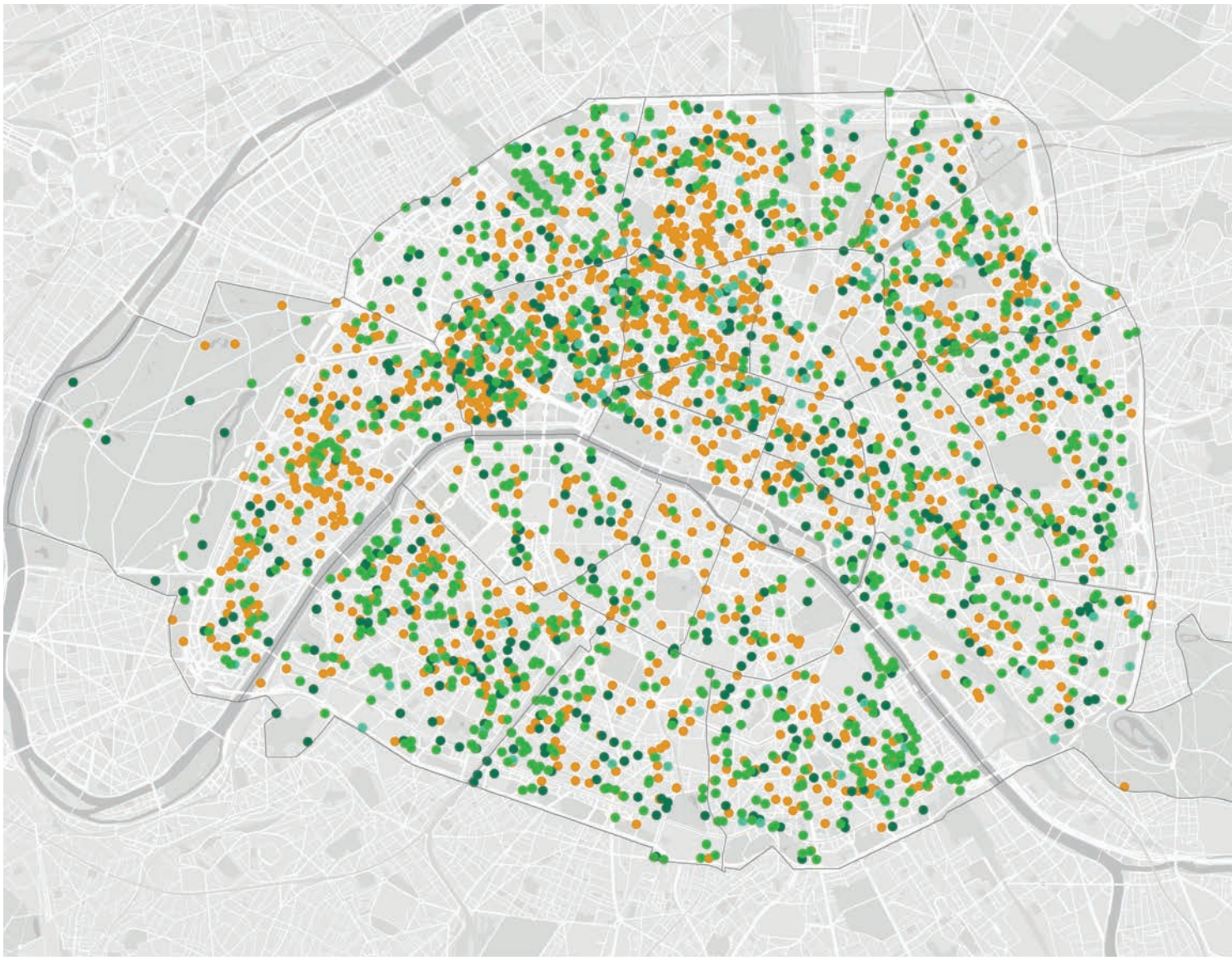



**PART ET NOMBRE DES PERMIS DE CONSTRUIRE RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION COMPRENANT DES CONSTRUCTIONS NEUVES OU ADJONCTIONS**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

# 12.5 Les évolutions des espaces extérieurs et les pratiques de végétalisation



# Les espaces non batis

Les transformations du bâti s'accompagnent de modification des espaces extérieurs. 9 % des autorisations (PC, DP et DT) incluent des transformations des espaces non bâtis qui sont la conséquence d'une grande diversité d'actions : créations d'extensions de constructions existantes, de bâtiments neufs, de vérandas, de locaux de service, poubelles ou vélos, de fermetures de courettes, d'installation d'ascenseur extérieur, etc.

Dans 26 % des cas ces modifications des emprises sont accompagnées de végétalisation des espaces non bâtis. Dans 2 % des autorisations une création d'espace non bâtis est constatée, en général à la suite de la démolition de petits bâtiments en rez-de-chaussée sur cour ; dans plus de la moitié des cas cette création d'espaces non bâtis est accompagnée de végétalisation.

Dans seulement 6 % des autorisations, la végétalisation accompagne des transformations qui ne modifient pas les emprises des espaces non bâtis.

**AUTORISATIONS (PC ET DP) ENTRAINANT UNE MODIFICATION DES ESPACES NON BÂTIS OU UNE VÉGÉTALISATION**

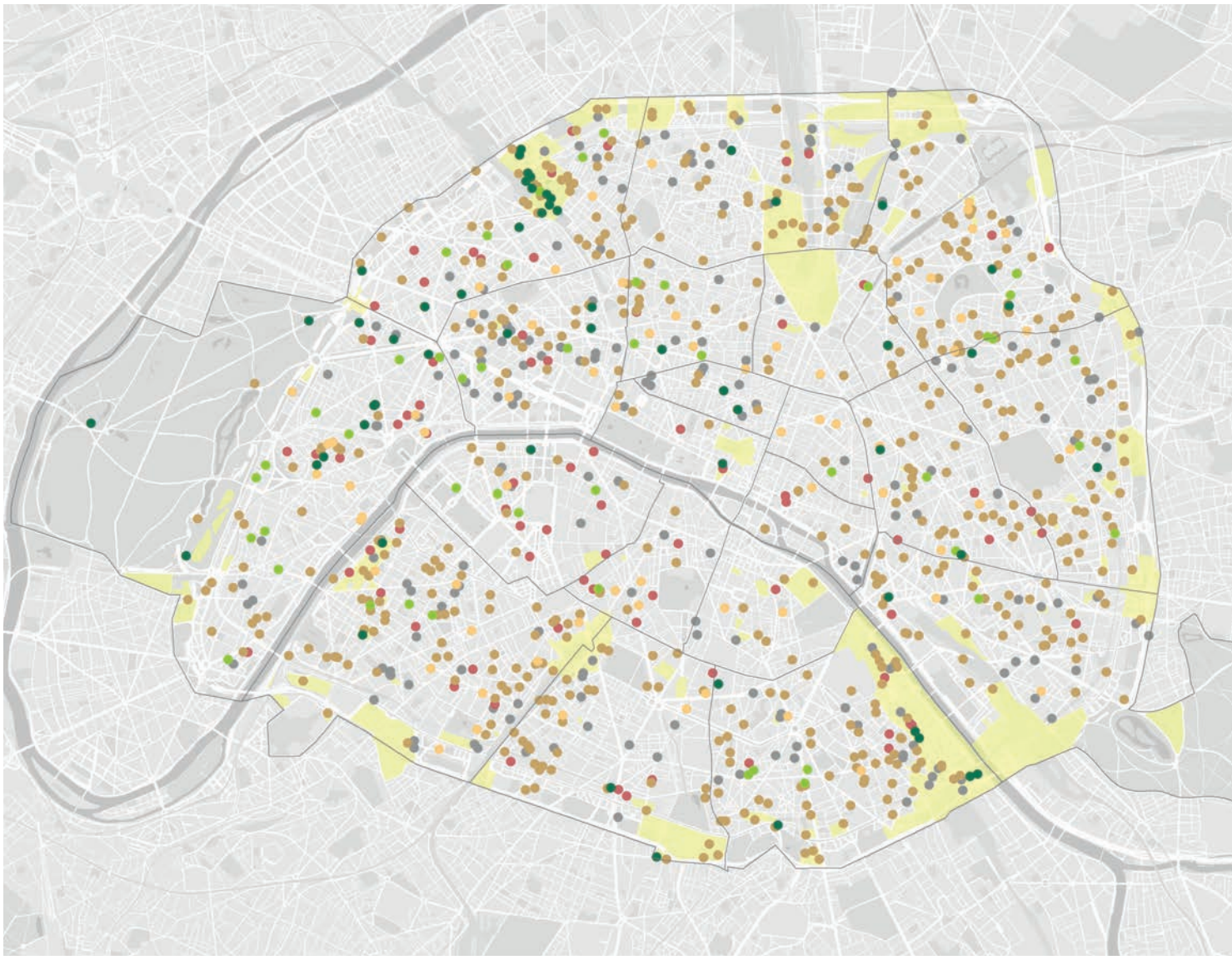
- Toiture végétalisée
- Mur végétalisé
- Végétalisation espace non bâti
- Création ou transformation d'espace non bâti

© Apur

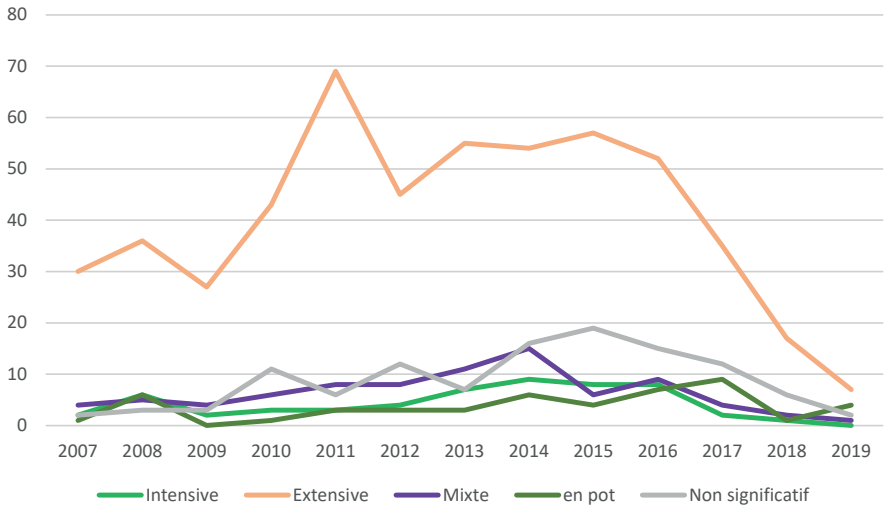
# Les toitures végétalisées

Depuis 2006, 1098 toitures végétalisées ont été réalisées dans le cadre d'autorisations d'urbanisme. On constate une croissance continue de la présence de toitures végétalisées jusqu'à 2016 très majoritairement sous la forme de végétalisation extensive, principalement des sedums. Depuis 2016, et l'augmentation des exigences qualitatives, on observe une chute importante du nombre de toitures végétalisée réalisées par année, la baisse brutale des toitures extensive n'ayant pas été compensée par une augmentation des toitures proposant une végétalisation intensive, surtout présentes dans les opérations d'aménagement.

**AUTORISATIONS (PC ET DP) COMPRENANT UNE TOITURE VÉGÉTALISÉE**

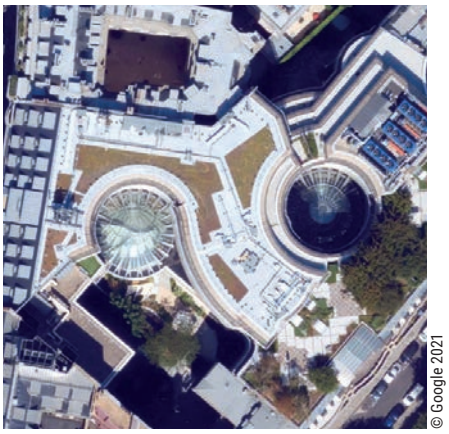


## EVOLUTION DU NOMBRE D'AUTORISATIONS (PC, DT, DP) INCLUANT UNE TOITURE VÉGÉTALISÉE PAR TYPE



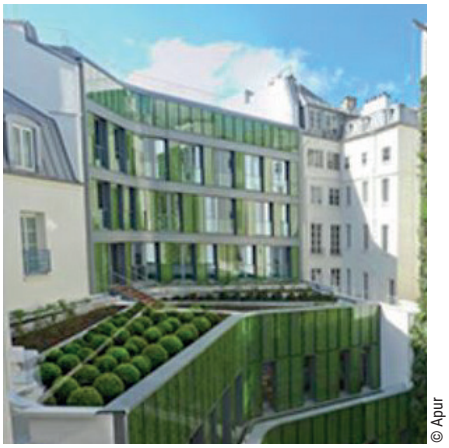

Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

## LES DIFFÉRENTS TYPES DE TOITURES VÉGÉTALISÉES




Extensives

Plantations en pots



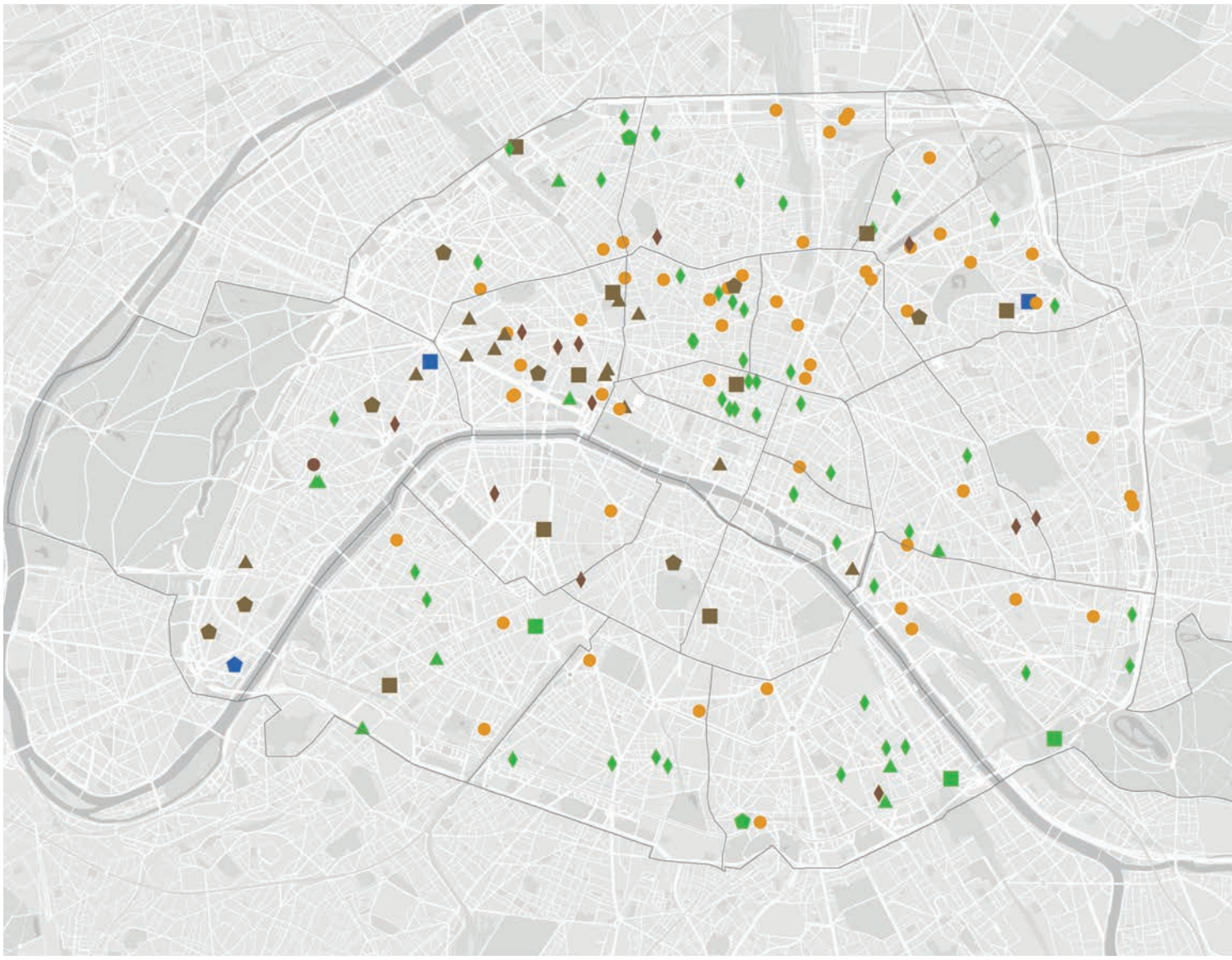

Intensives

Non significatives

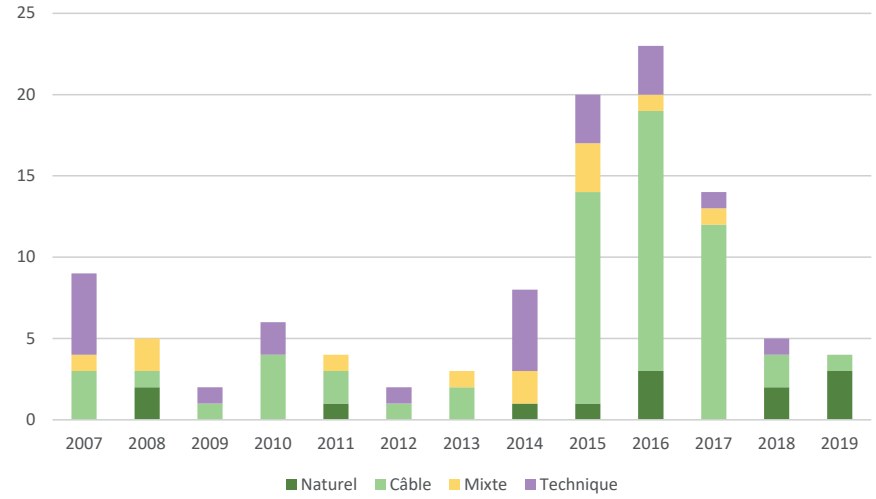
# Les murs végétalisés

Depuis 2006, près de 169 murs végétalisés sont inscrits dans les permis de construire, dont la très grande majorité entre 2015 et 2017.
Il faut noter que les autorisations d'urbanisme ne reflètent pas les éventuelles créations ou disparitions de murs végétaux à Paris. En 2016 il avait été recensé 30 ha et 3230 murs végétalisés dont l'essentiel évolue en dehors du régime des autorisations d'urbanisme.
En résumé, L'analyse montre une baisse, depuis la modification du PLU de 2016, de la végétalisation dans les projets. Une part considérable des transformations ne contribue pas encore à la végétalisation de la ville et à l'augmentation de la présence de la nature.

**AUTORISATIONS (PC ET DP) COMPRENANT UN MUR VÉGÉTALISÉ**



## NOMBRE D'AUTORISATIONS (PC, DT, DP) INCLUANT UN MUR VÉGÉTALISÉE SELON LA TECHNIQUE MISE EN OEUVRE




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

## LES DIFFÉRENTS TYPES DE MURS VÉGÉTALISÉS

Sur cables

Techniques

Naturels

Mixtes

# 12.6 Un bâti entretenu et qui change d'usage

## Le bâti parisien, un patrimoine entretenu notamment par les ravalements

Le ravalement des façades des immeubles est l'intervention sur le bâti la plus fréquente à Paris. Depuis 2006, les autorisations de ravalement ont concerné plus de 42 000 parcelles soit 59 % des parcelles parisiennes. Cette proportion importante s'explique par l'obligation qu'ont les Parisiens d'entretenir leurs immeubles en les maintenant en constant état de propreté et de procéder au ravalement tous les dix ans. Quand l'état de l'immeuble le justifie, la municipalité peut, par injonction, imposer le ravalement. Cette mesure, qui assure un entretien régulier des bâtiments et permet de surveiller l'état des immeubles, a un impact fort sur le paysage de la rue en renvoyant l'image d'un patrimoine bâti en bon état.

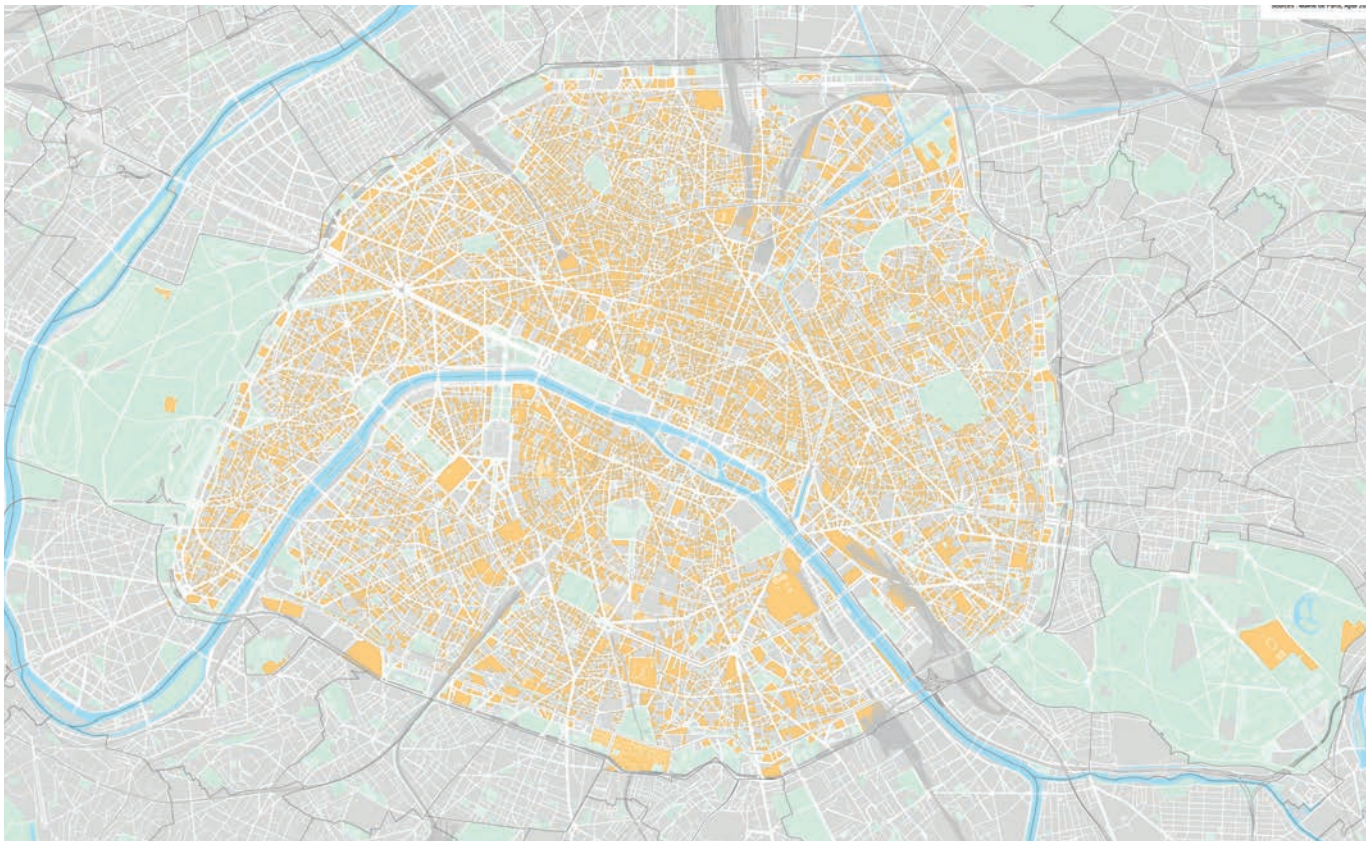
Le ravalement peut porter sur toutes les façades, qu'elles soient situées sur rue, cours, courette, ou jardin, mais également sur les murs aveugles, les pignons, les souches des conduits de fumées ou de ventilation.

La proportion des ravalements est variable selon les arrondissements, elle est plus élevée dans les arrondissements centraux, où elle concerne entre 64 % des parcelles dans le 5e et près de 80 % dans le 2e, que dans les arrondissements périphériques, ou elle varie entre 38 % dans le 19e et 65 % dans le 17e.

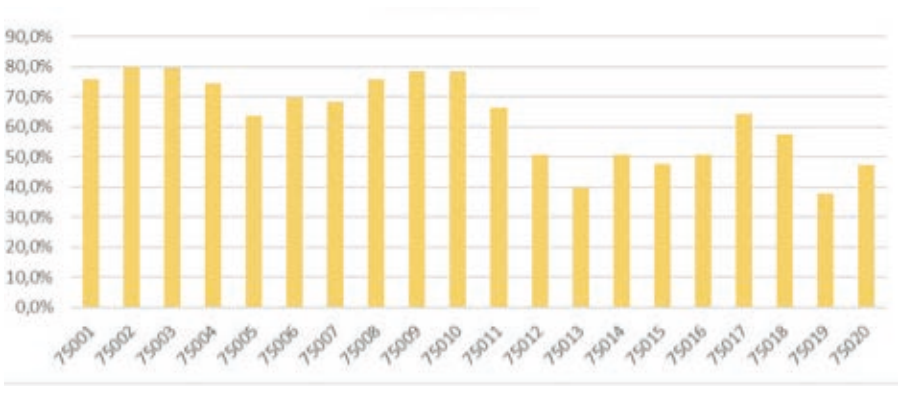
En grande majorité les ravalements concernent les façades sur rue et incluent une remise en état des revêtements comprenant les ouvrages en relief (balcons, corniches…) et le nettoyage et la remise en peinture de tous les dispositifs de fermeture, de devantures et des accessoires extérieurs. Les ravalements sont peu associés à la pratique d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) qui n'ont concerné que 1 375 parcelles sur la même période soit 3 % des ravalements. Les ravalements sont réalisés en grande majorité en ayant recours à la déclaration préalable (87 %). 5 % des ravalements sont autorisés sous forme de permis de construire, dans le cas où ils concernent des immeubles ou façades classées ou inscrites à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques, ou lorsqu'ils sont associés aux autres types de transformation du bâti parisien.

Ces opérations sur les façades peuvent avoir un impact sur l'habitat des oiseaux nicheurs dont la plupart des espèces sont protégées par la loi française. Cette disparition préjudiciable à la biodiversité en ville, souvent motivée par des soucis de propreté des façades, pourrait être davantage évitée ou compensée si cet aspect était pris en compte en amont de la définition des travaux.

**PARCELLES AYANT FAIT L'OBJET D'UN RAVALEMENT ENTRE 2006 ET 2020**



**PART DES PARCELLES AYANT FAIT L'OBJET D'UN RAVALEMENT ENTRE 2006 ET 2020**




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

© Apur

# Le bâti parisien change de destination en permanence

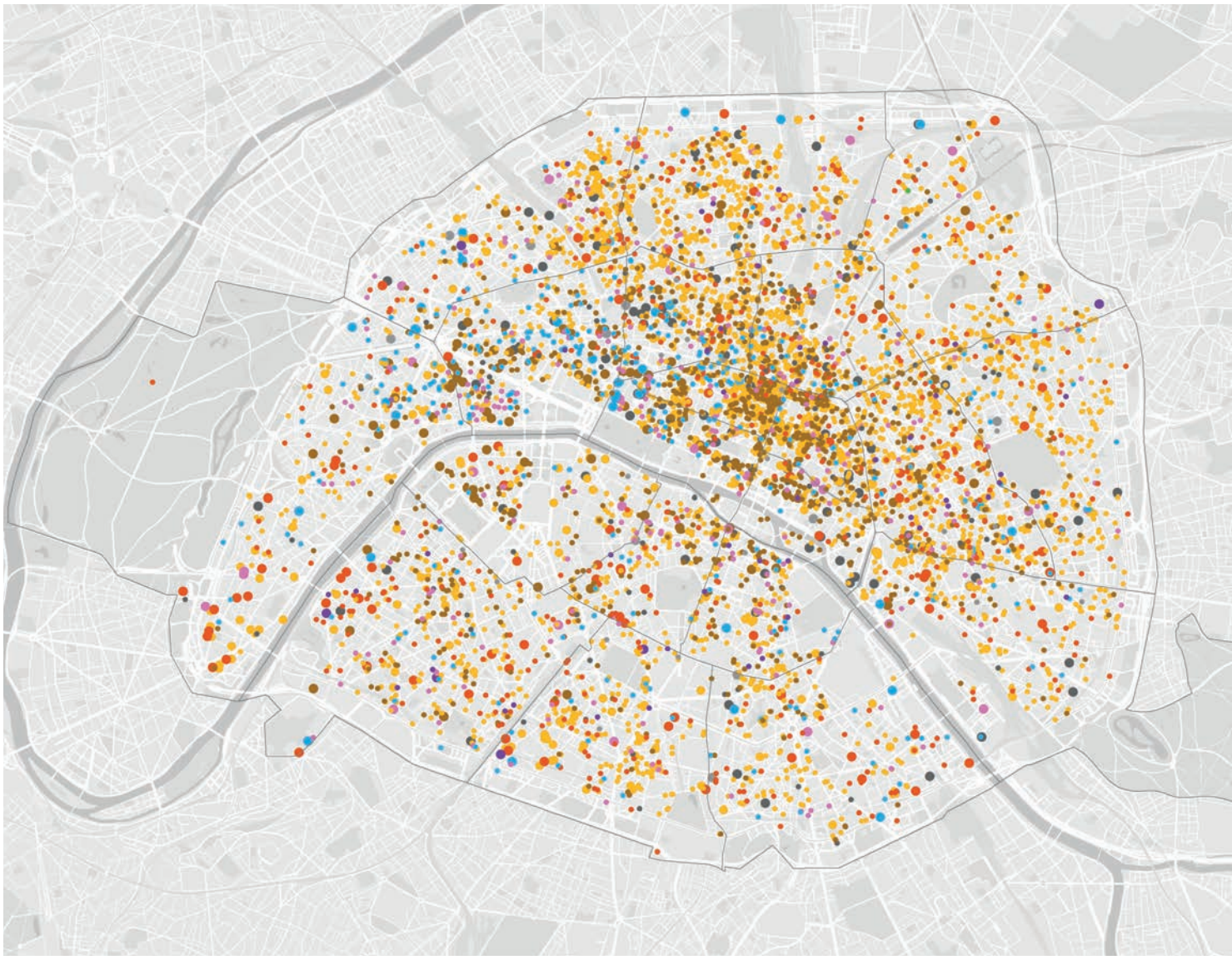
Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment, il nécessite une déclaration préalable ou un permis de construire si la structure porteuse et/ou la façade de la construction est modifiée.

Au cours de la période depuis 2006, 36% des autorisations (6037) intègrent des changements de destination, souvent couplés à d'autres types de transformations. Dans 9 % des cas le changement de destination concerne la totalité du bâtiment, mais le plus souvent il concerne seulement des locaux isolés.

Lorsque c'est le bâtiment entier qui change de destination, dans 82 % des cas, le changement est associé à une réhabilitation complète du bâtiment, qui peut être accompagné d'une optimisation des surfaces de plancher.

Le plus grand nombre de changements de destinations concerne des locaux à l'intérieur d'une construction qui garde sa destination principale. Les locaux qui ont connu ces changements étaient au préalable des locaux commerciaux (40 %), des bureaux (32 %), et des locaux d'activité industriels et artisanale (14 %). Ces changements de destinations à l'échelle d'un local ont été en faveur de l'habitation pour 63 %, de l'hébergement hôtelier pour 18 %, des CINASPIC pour 7 %, des bureaux pour 5 % et des commerces pour 4 %.

Les créations de locaux d'habitation par des changements de destination



sont présentes dans tout Paris mais surtout très nombreuses dans le 2e et 3e arrondissements et ses arrondissements limitrophes (Est du 9e, sud du 10e et le 11e) ainsi que dans les 18e et 20e arrondissements.

Les transformations de bâtiments et de locaux en hébergements hôtelier sont concentrées essentiellement dans les arrondissements centraux de la rive droite (2e et 3e) et autour des grands boulevards et dans les 9e, 8e et 11e (90 % à l'échelle d'un local, 10 % à l'échelle du bâti).

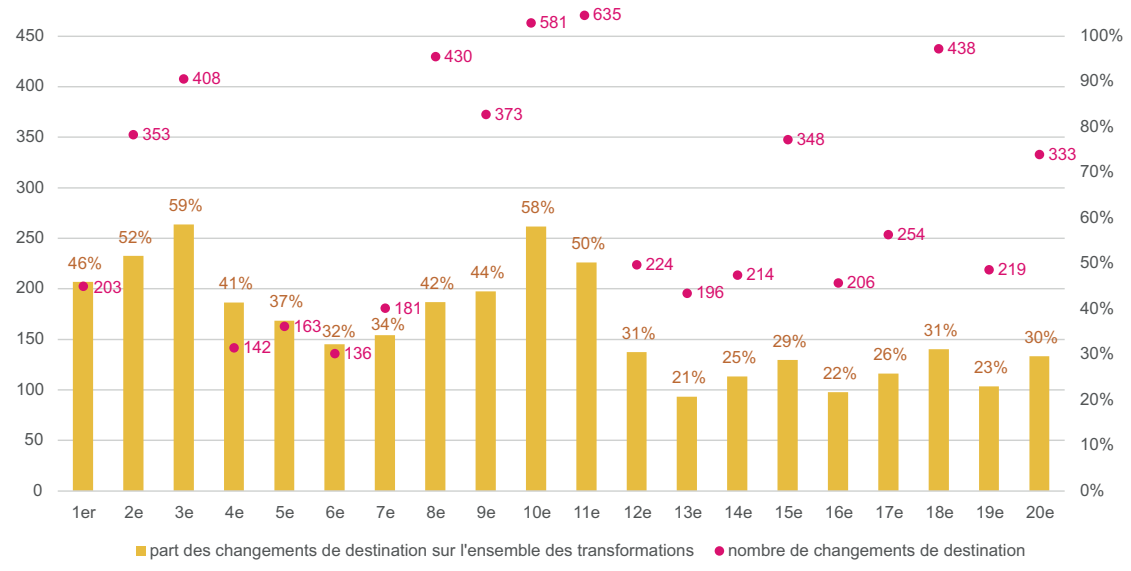
Le changement de destination vers le bureau se concentre dans le Quartier central des affaires (8e et parties du 1er, 2e, 9e, 16e et 17e arrondissements). Lorsqu'ils concernent des surfaces d'habitation, ces changements de destination sont encadrés par le règlement municipal de changement d'usage qui garantit à minima la compensation des surfaces d'habitation disparues dans l'arrondissement (1m² de logement à trouver pour 1 m² supprimé), et qui est renforcée dans les arrondissements du 1er au 9e, 16e et 17e (2m² de logement créé dont au moins 50% dans le même arrondissement pour 1 m² de logement supprimé).

Certains changements de destination s'accompagnent de modifications architecturales visibles. Dans le cas de locaux en rez-de-chaussée, les devantures commerciales sont supprimées au profit de fenêtres d'habitation mimétiques de la façade, d'autres fois elles sont conservées. Dans le cas de bâtiments entiers où les changements de destination sont associés à des réhabilitations complètes, l'architecture du bâtiment peut être modifiée. Selon les architectures d'origine ces transformations sont plus ou moins importantes, elles sont invisibles dans les bâtiments aux façades de pierre, elles sont très prononcées dans les architectures postérieures à 1945.

En grande majorité les changements de destination sont des transformations invisibles depuis la rue. Elles montrent que le bâti parisien, bien construit depuis plusieurs siècles, peut accueillir successivement des fonctions différentes, il est en cela très adaptable aux transformations des modes d'occupation et des besoins au fil du temps.

## LES CHANGEMENTS DE DESTINATION SELON LA DESTINATION D'ARRIVÉE

## PART ET NOMBRE DES PERMIS DE CONSTRUIRE RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION COMPRENANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION




Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

Porte de Vincennes, Paris 20e

© ph.guignard@air-images.net

# CE QUE L'ON PEUT RETENIR

Les paysages parisiens sont à la fois un bien commun métropolitain, un marqueur qui raconte la longue histoire de Paris et, dans chaque quartier, une étroite imbrication entre bâti et végétation.
Placée au centre d'une très grande agglomération, Paris occupe une place particulière dans la vallée de la Seine, dans un lieu où la vallée est large et bordée de collines qui s'élèvent en pente douce. Ces coteaux et ces buttes constituent autant de belvédères qui ouvrent des vues sur les horizons lointains. C'est par eux, et les bâtiments qui les couronnent (le Panthéon, la Basilique du Sacré-Cœur de Montmartre…), que le territoire métropolitain reconnaît Paris de loin, sous de multiples facettes. Il en est de même de certaines tours qui constituent de grands repères du paysage métropolitain. C'est aussi depuis ces buttes et ces coteaux que Paris regarde le territoire métropolitain auquel elle appartient.
Les paysages parisiens évoluent peu à peu, sans effet de rupture brutale à l'exception des sites des grands projets d'aménagement (Paris Rive Gauche, Batignolles) où ils évoluent rapidement mais cela reste toujours ponctuel.
En instituant depuis le début du XVII^e^ siècle des règles d'implantation et de hauteur des constructions qui varient assez peu c'est la continuité historique qui a prédominé. La plus grande rupture a duré moins d'une vingtaine d'années, du début des années 1960 à la fin des années 1970, avec le règlement du PUD et la rénovation radicale de certains quartiers (Italie, place des Fêtes, front de Seine…) mais avec un impact modéré sur les tissus constitués dont la transformation est, par essence, lente et disséminée. Aussi, à l'échelle de l'ensemble de Paris les disparités sont rares et c'est l'homogénéité de la canopée de Paris autour de 25 à 35 m qui domine.
La nature est également un élément constitutif et essentiel des paysages parisiens. Les alignements d'arbres, les masses arborées et les compositions des parcs et jardins sont indissociables des architectures, des monuments et des grands sites qui fondent l'identité des paysages de Paris.

Les tissus urbains parisiens hérités de la longue histoire, avec leurs caractères différents et parfois contradictoires, ont cependant créé une identité parisienne par leur imbrication et leurs transformations successives.
Leurs qualités ne sont pas semblables mais ils ont en commun, leur adaptabilité et leur capacité à évoluer. Leurs qualités diverses les rendent complémentaires. Alors que les tissus anciens sont très densément bâtis, sans végétation et sans rue large, ils ont pour eux une attractivité touristique, sociale et commerciale exceptionnelle ; à l'inverse, les grands ensembles des années 1960, quant à eux, ont apporté des espaces non bâtis généreux qui peuvent être fortement valorisés.

Les tissus urbains existants sont constitués d'un bâti très robuste, capable de se transformer au fil du temps pour assimiler les évolutions de la société, de changer de fonction et d'accueillir des fonctions multiples. Ils sont un point d'appui fort pour adapter Paris aux changements climatiques.
Chaque tissu urbain n'a cependant ni exactement les mêmes qualités bioclimatiques, ni les mêmes capacités de transformation. Il est donc important de bien connaître les atouts et les faiblesses de chacun pour leur permettre de jouer un rôle positif dans la grande évolution qui s'amorce.

Sur les 159 493 autorisations traitées par les services de la direction de l'urbanisme depuis l'adoption du PLU, une enquête fine a permis d'identifier les près de 17 000 transformations qui ont eu un impact réel sur la transformation urbaine de Paris.
L'analyse de ces transformations montre que l'ensemble des tissus parisiens connaît des évolutions, néanmoins ces transformations ne concernent qu'une part très faible du stock bâti parisien. En effet, en moyenne depuis 2006, 0.56 % des parcelles par année seulement sont concernées par des transformations significatives qui appliquent les règles du PLU.
L'augmentation des surfaces de plancher depuis 2006 dans Paris est de 3,86 millions de m². 68% de ces surfaces nouvelles sont des surfaces d'habitation. Les projets de 1 000 m² à 20 000 m² représentent 61 % des surfaces créées ; mais 45 projets de plus de 20 000 m² ont suffi pour créer près du quart de ces surfaces. Enfin les projets situés entre 20 et 100 m² sont les plus représentés avec 27 % des permis de construire mais ne produisent que 1.4 % des m² construits.
La construction neuve produit le plus de surfaces nouvelles, néanmoins une grande majorité des transformations s'appuie sur le bâti existant qui s'améliore constamment, il est mis aux normes, optimisé, adapté à l'évolution des usages en permettant une meilleure habitabilité ou l'amélioration du confort.

# Diagnostic

Ce document dresse un état des lieux de la situation actuelle et des actions d'ores et déjà engagées autour des 12 thématiques suivantes, socles de l'analyse urbaine :

- Paris au cœur d'un grand système métropolitain ;
- La population ;
- Le logement ;
- Emploi et attractivité pour les entreprises ;
- Les équipements ;
- La vie locale à Paris : les multiples lieux de la vie urbaine, leur caractère et leur rôle ;
- Une ville exposée aux effets du changement climatique, aux risques et aux nuisances ;
- Paris, engagée vers le 0 carbone en 2050 ;
- La nature en ville, un bien commun essentiel et très sollicité ;
- La réduction des nuisances et des inégalités, un enjeu de santé environnementale ;
- Le système d'espaces publics, un patrimoine en constante adaptation ;
- Les tissus urbains parisiens, un héritage commun et un renouvellement permanent.

Il s'appuie sur les données et analyses les plus récentes à disposition au moment de sa réalisation.

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 :