

Paris et ses quartiers

Apur - octobre 2001



État des lieux

Éléments
pour un diagnostic
urbain

8e
arrondissement

Sommaire

Introduction

L'objet de ce document est de contribuer à une connaissance actualisée et approfondie de la ville de Paris et des quartiers qui la composent. Il se présente sous la forme d'un atlas qui doit être un outil de travail favorisant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Paris (PLU) en aidant à dresser l'état des lieux qui permettra d'établir le diagnostic qui doit précéder l'établissement du PLU. Cet atlas propose une description urbanistique actualisée et approfondie de Paris et de ses quartiers (son contenu ne saurait engager que l'Atelier Parisien d'Urbanisme et en tout état de cause en aucune manière la responsabilité de la municipalité et de son administration). Les cartes sont présentées dans un classeur. Cette forme offre une grande souplesse d'utilisation et surtout elles

pourront ainsi être modifiées ou complétées, à la suite des présentations qui seront faites et des débats qui se dérouleront. Le découpage géographique retenu est celui de l'arrondissement, parce qu'il correspond à la réalité politique et administrative la plus usuelle. Toutefois, l'analyse s'attache à repérer les différentes échelles qui définissent de manière souvent plus significative la vie de la capitale: quartiers, « villages », bassins d'emplois, aire d'attractivité des commerces, réseaux de transports, espace régional, etc. Ce travail s'appuie d'une part sur des relevés de terrain, d'autre part sur l'exploitation des données issues du recensement de 1999, enfin sur des enquêtes thématiques récentes réalisées par l'APUR.

On notera que les relevés de terrains réalisés représentent un travail très important. Chacune des 72 000 parcelles des 100 000 immeubles de Paris ont fait l'objet d'une enquête sur place. Une telle entreprise ne compte, au XX^e siècle, que trois précédents: le « casier sanitaire », une enquête portant sur 80 000 immeubles, effectuée au début du siècle et qui a conduit à la définition des « îlots insalubres »; l'enquête sur l'état des immeubles en vue de la rénovation urbaine en 1957; enfin, l'enquête menée en 1975 par François Loyer et l'APUR pour l'établissement du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et du Plan d'Occupation des Sols, adoptés en 1977, mais qui ne concernait toutefois que l'aspect patrimonial.

Le dossier comprend par arrondissement :

- Un préambule historique sur l'histoire de la formation de Paris qui fournit les principaux repères chronologiques.
- Une cartographie du cadre urbain, qui présente les architectures et les espaces non bâtis qui composent le paysage des rues de l'arrondissement (4 cartes de relevés de terrain et des données concernant les densités et le statut de priorité).
- Une approche socio-économique, qui présente les données essentielles utiles pour bien comprendre l'arrondissement, avec leur cartographie. Ces données

portent respectivement sur le logement, la population, les activités, l'équilibre habitat/emploi, la mixité des fonctions.

- Une présentation de la vie urbaine, avec les équipements, les rues commerçantes, les déplacements, tout ce qui fait la vie des quartiers (une carte de relevés de terrain et la cartographie des principaux équipements et des déplacements).
- Une synthèse qui présente une synthèse des atouts et des handicaps de la vie locale dans l'arrondissement, les secteurs fragiles, les espaces publics en difficultés (deux

cartes de relevés de terrain).

Les données statistiques aident à mettre en évidence de manière localisée à la fois les atouts et les besoins de l'arrondissement. Les cartes dressées sur la base de relevés de terrain permettent de confronter le champ du souhaitable et celui du possible, et de caler sur une analyse concrète les évolutions urbaines qui pourront être souhaitées.

Ce dossier permet donc de préparer le diagnostic qui sera établi dans chaque arrondissement et ainsi, le Projet d'aménagement et de développement durable de Paris (PADD) avec son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Données générales	1
L'arrondissement en chiffres	1/1
Formation et histoire locale	1/2
Cadre urbain	2
Le paysage urbain	2/1
La structure urbaine	2/2
Les tissus urbains.....	2/3
Le cadre urbain	2/4
Les densités et les statuts	2/5
Approche socio-économique	3
Le logement	3/1
La population	3/2
Les activités	3/3
La mixité	3/4
Vie urbaine	4
Les principaux équipements publics.....	4/1
Les déplacements.....	4/2
La vie urbaine.....	4/3
Synthèse	5
Centralités: atouts et handicaps.....	5/1
Secteurs fragiles	5/2
Annexes	6
Les principaux secteurs d'aménagement de réhabilitation, d'adaptation réglementaire et de renouvellement urbain	6/1
Le Plan d'Occupation des Sols (POS).....	6/2
Paris dans son contexte: Le logement	6/3
Paris dans son contexte: La population	6/4
Paris dans son contexte: L'emploi.....	6/5
Paris dans son contexte: Les déplacements	6/6
Note méthodologique	6/7

Glossaire

Skyline – Découpe de silhouette ou ligne de ciel.

Solde naturel – Différence entre les naissances et les décès sur une période déterminée

Statut d’occupation – Type de propriété (copropriété, propriété unique…).

Strip – Urbanisation linéaire le long des voies rapides.

Structure urbaine – Désigne ici l’ensemble des traits urbains les plus pérennes c’est-à-dire ceux des voies publiques et ceux du parcellaire.

Superstructure – Désigne les éléments les moins pérennes du territoire, les constructions en particulier.

Taux d’activité – Rapport entre le nombre de personnes ayant un emploi ou ayant déclaré être à la recherche d’un emploi et celui de la population de plus de 15 ans.

Taux de chômage – Rapport du nombre de chômeurs à celui des actifs.

Tissus composites – Ils résultent d’un processus de formation progressive.

Tissus continus-discontinus – Qualificatifs décrivant le degré de cohérence entre le réseau des voies et le bâti.

Tissus de petite échelle – Ensembles de constructions de petites dimensions généralement implantées sur un parcellaire régulier.

Tissus réguliers-irréguliers – Qualificatifs décrivant le degré de cohérence entre les bâtiments d’un secteur. Généralement les tissus sont réguliers en cas de réalisation rapide, irréguliers en cas de constitution lente.

Tissus urbains – Métaphore assimilant le réseau des voies, des parcelles et le bâti à un travail de tisserand (fils de trame, fils de chaîne).

Tissus vernaculaires – Résultant d’un processus ne passant pas nécessairement par le dessin. Analogue à populaire et parfois opposé à « savant ».

Topographie – Description du relief.

Tracé – Voies ou places dessinées de façon volontaire.

Trame foncière – Se dit de l’ensemble d’un réseau parcellaire assimilé ici à un tissage (fils de trame, fils de chaîne).

Trame urbaine – Réseau des voies publiques d’une ville.

Villas – Voies généralement privées distribuant des bâtiments de petite échelle.

Voie – Terme générique recouvrant de la piste à la route en passant par avenue, boulevard, rue, promenade, mail, quai, etc.

ZAC – Zone d’Aménagement Concerté : procédure adoptée en 1967 aménagée et conservée dans la loi SRU.

Zone – Du grec zóné : ceinture. « Le zonage est l’opération faite sur un plan de ville dans le but d’attribuer à chaque fonction et à chaque individu sa juste place » Le Corbusier. Cette pratique serait à l’origine de certains problèmes de ségrégation rencontrés dans la ville contemporaine.

Zone UL – Dans le POS : secteur où les bâtiments de petite échelle bénéficient d’une protection fine.

Parcelle – La plus petite unité de découpage du domaine foncier. Elle supporte un ou plusieurs bâtiments.

Paysage urbain – Ensemble des traits communs d’un « pays ». Le paysage urbain est constitué à partir du socle naturel formé par le relief exprimé par les voies principales de la ville et traduit en troisième dimension par le domaine bâti.

PDU – Plan de Déplacements Urbain

Percée – Création d’une voie par oblitération et suppression d’un tissu plus ancien.

Plantation d’alignement – Arbres plantés en ligne (avenues et boulevards).

PLD – Plan Local de Déplacement.

PLH – Plan Local de l’Habitat.

Points de repère – Éléments singuliers permettant d’orienter les parcours et de reconnaître la ville et ses quartiers.

Politique de la ville – Ensemble d’actions publiques, tendant à améliorer le cadre urbain et la vie urbaine.

Population active – Total des actifs ayant un emploi et chômeurs

Portes – Point de passage symbolique ou réel. Généralement situées au droit des limites successives de la ville.

Propriété unique – Bien (immeuble, terrain, appartenant à une seule personne physique ou morale.

Prospect – Distance entre deux constructions.

Quartier – Découpage administratif d’un arrondissement. L’étude retient plutôt l’idée de quartier « vécu », une entité morphologique à laquelle les habitants expriment un sentiment d’appartenance.

Rachat – Action de régularisation. Les percées biaises haussmanniennes ont engendré de multiples ajustements ou rachats entre tissus d’époques différentes.

Radiale – Voie convergent vers le centre d’une ville.

Rénovation urbaine – Procédure d’urbanisme des années 1960 caractérisée par la pratique de la tabula rasa.

Résidence principale – Logement occupé de façon permanente et à titre principal par un ménage.

Résidence secondaire – Logement utilisé pour les loisirs, les vacances, les week-ends…

Rocade – Voie contournant un centre ou une agglomération.

Route – Du latin « via rupta » : voie frayée.

Rue – Du latin « ruya » sillon : voie bordée de maisons.

Ruelle – Voie étroite (cf. villa, passage, etc.).

SDRIF – Schéma Directeur de la Région d’Île de France.

Secteur – Définition d’un découpage technique ou géographique. Ici : « secteurs sensibles ou fragiles » : ensembles dont la fragilité peut provenir de la pression foncière, de l’état du bâti, de la situation sociale.

Site – Désigne l’ensemble constitué par la ville et son support naturel.

HBM – Habitations Bon Marché. Le logement social des années 1930.

Hiérarchie – Structure de classement ordonnée. Utilisé ici pour classer les voies urbaines selon leur importance en terme de traversées, de liaisons et de desserte.

Identité – Ensemble de traits singuliers. S’utilise ici pour tenter de qualifier la spécificité de quartiers ou du secteurs de la ville.

Îlot – Polygone d’espace privé limité par des voies publiques. L’îlot résulte du tracé des voies, il est généralement subdivisé en parcelles.

Implantation du bâti – Concerne les bordures de voies (implantation à l’alignement des voies ou en retrait de l’alignement) et les limites de parcelles (adossement ou marge d’isolement). L’implantation « libre » concerne les opérations des années 60-70.

Limites – Séparation virtuelle ou réelle entre parties de ville. Limites de ville par enceintes ou bornes, limites physiques dues aux infrastructures, limites de quartier imposées par les flux. Synonymes : coupures, barrières.

Logement aidé – Logements bénéficiant d’aides financières de l’État et ou d’une collectivité pour sa réalisation.

Logement inconfortable – Logement ne comportant ni WC, ni salle d’eau ou de bains intérieurs.

Logement occasionnel – Logement utilisé une partie de l’année pour des raisons professionnelles.

Logement vacant – Logement disponible pour la vente ou la location, logement neuf non occupé, autre logement inoccupé.

Lotissement – Action de découper de nouvelles parcelles destinées à la construction privée. Cette pratique rend compte de la plus grande partie de la formation de Paris. Le découpage en lots à bâtir est généralement régulier en géométrie et en dimensions.

Ménage – Ensemble des occupants d’un même logement occupé au titre de résidence principale

Ménage (taille moyenne) – Rapport entre la population totale des ménages et le nombre de ménages.

Mixité – Mélange d’éléments de différentes catégories. Est utilisé en urbanisme pour indiquer la coexistence en un même lieu d’habitants et de travailleurs. La mixité « sociale » mesure le degré de coexistence de catégories sociales diversifiées. L’unité de référence peut être l’îlot, le groupe d’îlot, le quartier, l’arrondissement.

Monument – Édifices marquants par leur contraste avec la substance ordinaire de la ville (logements et activités). Le monument se distingue par sa forme et/ou par sa vocation singulière.

Morphologie urbaine – Est utilisé pour décrire les caractéristiques des formes urbaines (constituées à leur tour par des types d’édifices).

OPAH – Périmètre d’aide à la réhabilitation.

Ordonnancement – Est utilisé pour les ensembles architecturaux constitués de plusieurs édifices coordonnés (généralement par contrat ou servitude).

ORU – Opération de Renouvellement Urbain.

COS – Coefficient d’occupation du sol. Mesure la densité ; rapporte la surface construite à l’unité foncière dont elle dépend.

Coupure – Solution de continuité. Peut désigner une limite physique ou des flux infranchissables.

Cour – Espace libre privé.

Cours – Espace planté régulier comportant allées et contre-allées.

Dalle – Plaque de pierre, par extension terrain artificiel permettant notamment de séparer les fonctions par des niveaux différenciés.

Découpage – Subdivision d’un îlot en unités constructibles, lots ou parcelles.

Densité – Rapport entre une surface généralement de terrain et un autre paramètre (bâti, population, emploi, etc.). Le coefficient d’occupation des sols en est l’expression réglementaire. La notion de saturation est utilisée pour exprimer une constructibilité maximale.

Dépopulation – Excédent des décès sur les naissances, par extension perte de population de toute nature.

Échappée – Se dit d’une vue très cadrée, fugitive.

Embellissement – Action visant, sous l’ancien régime, à aménager la ville à partir du décor urbain des espaces publics.

Emprise publique – Terrain appartenant à l’État, à une collectivité.

Enceintes – Systèmes de fortifications ou de limites physiques enfermant la ville et matérialisant ses phases de croissance.

Enclave – Espace contenu dans un autre. Dans l’étude désigne les trop vastes emprises qui séparent les quartiers ou sont séparées de la ville.

Espace – Étendue ou entre deux. Par extension, le « spatial » concerne les configurations physiques de la ville ; les espaces « libres » sont non construits ; les espaces « publics » désignent les places et les voies par opposition aux espaces « privés » parcellisés et cadastrés.

Extension – Mode d’urbanisation par consommation de nouveaux terrains.

Faubourg – Parties d’une ville qui débordent de ses limites et qui jouissaient d’un statut fiscal favorable. Les faubourgs deviennent des quartiers de la ville qui les absorbe, mais conservent le caractère composite et varié dû à cette origine rurale

Figure – Configuration géométrique régulière. S’emploie pour caractériser des éléments forts du dessin des villes, à l’exemple des places royales.

Formation urbaine – Processus de constitution progressive de la ville.

Gabarit – Surface enveloppe à l’intérieur de laquelle il est autorisé de construire.

GPRU – Grand Projet de Renouvellement Urbain en limites de Paris.

Hameaux – Assemblage d’édifices de petite échelle. Synonymes : villas, cours, passages du « Paris discret ».

Haussmannien – Se dit de l’architecture caractérisée par les registres horizontaux dont les balcons des 2^e et 5^e étages. S’emploie également pour décrire les actions d’aménagement caractérisées par des percées à travers les tissus urbains anciens.

Aire – Région plus ou moins étendue, lieu de certaines activités ou phénomènes.

Alignement – Désigne la limite entre les domaines publics des voies et privés des parcelles. Par extension procédure d’élargissement de la voirie.

Allée – Promenade plantée d’arbres.

Animation – Désigne les effets positifs de la fréquentation de certains lieux.

Appropriation – Action permettant une prise de possession réelle ou symbolique d’un lieu.

Arbres d’alignement – Plantations régulières en limite des trottoirs, d’avenues, de boulevards, d’allées. Omniprésents dans les parcs à la française.

Arcade – Arcades en bord de rue, galerie, passage.

Avenue – Terme de chasse : route ou sentier que l’on ménageait dans les futaies. Par extension large voie urbaine rectiligne généralement plantée.

Banlieue – A l’origine une lieue autour des villes où s’étendait le ban seigneurial, aujourd’hui les ensembles habités dépendant par certains aspects d’une ville centre.

Belvédère – Construction d’où la vue s’étend loin.

Berge – Chemin entre une levée de terre et le bord de l’eau.

Boulevard – Terre plein d’un rempart devenant après son dérasement une voie circulaire large plantée ouverte à la promenade. Au xix^e siècle certaines voies plantées rectilignes du centre sont aussi appelées boulevards.

Cadre urbain – Ensemble des dispositions physiques caractérisant une ville ou des fragments de ville.

Catégories socio-professionnelles –Catégories servant à classer la population active dans les statistiques (ouvriers, professions libérales, employés…).

Centralité – Tirée du concept de « centre ville » cette notion désigne un ensemble d’éléments dont le rapprochement suscite une vie collective intense. L’étude distingue des centralités locales, globales ou mixtes selon les types d’activités et d’animation qui s’y développent.

Clos – Terrain cultivé, clos de murs.

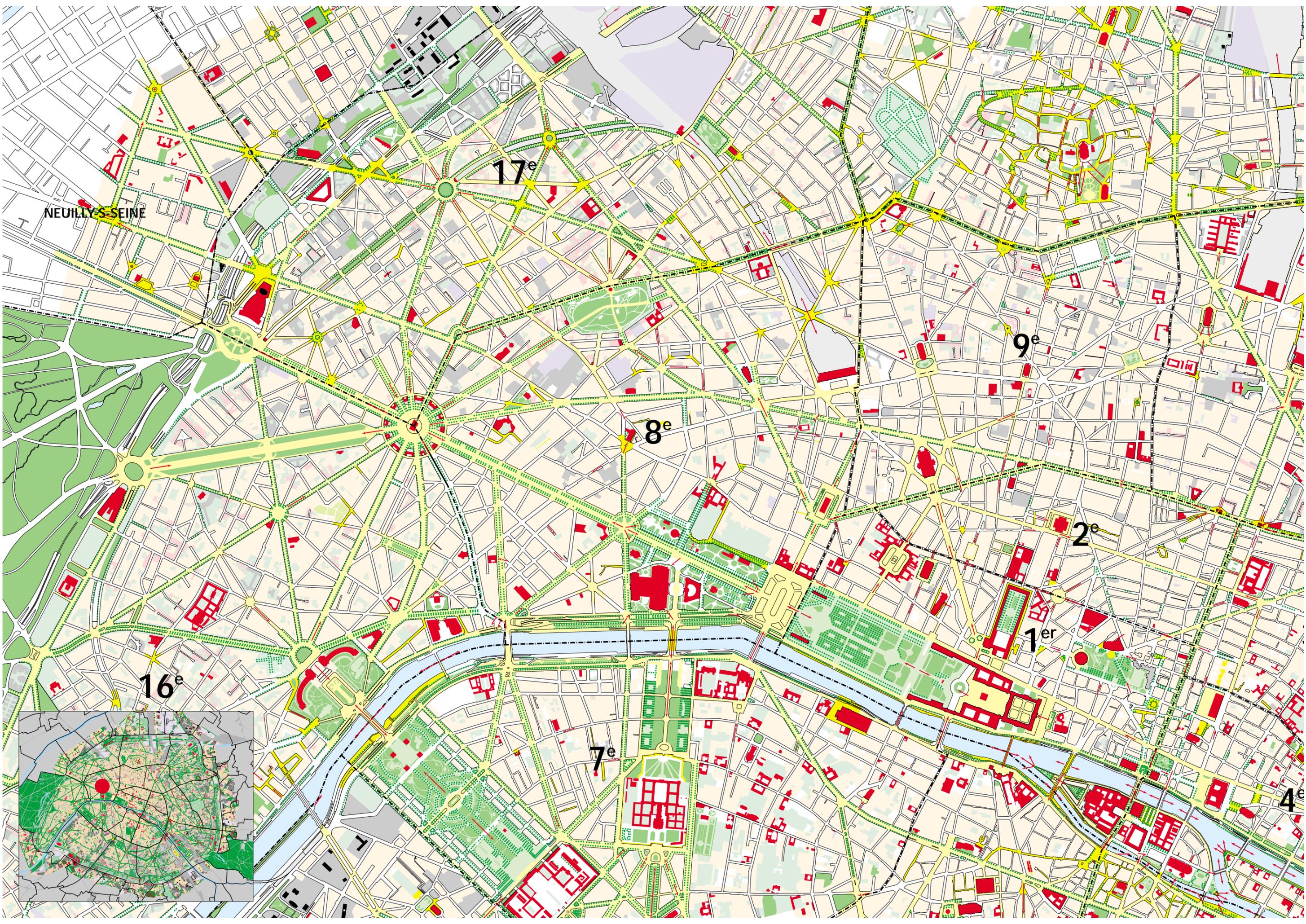
Commerces – L’étude distingue les commerces de « niveau local » qui correspondent à la consommation quotidienne de la vie de voisinage, des commerces de « niveau global » qui rendent des services plus exceptionnels, spécialisés et répartis dans la ville.

Composite – Utilisé ici pour décrire les secteurs résultant d’un processus de croissance lent et non planifié, voire vernaculaire. Termes voisins : faubourgs, tissus de formation progressive, hétérogènes, sédiementaires.

Composition monumentale – Désigne, dans l’étude, les ensembles de voies majeures et de monuments qui confèrent à la ville une identité globale et unitaire.

Composition urbaine – Se dit des règles qui président au dessin volontaire de la ville. Peut être qualifiée de « classique » ou de « centrée » lorsque le bâti renforce le tracé des voies dans un dessin global. Elle peut à l’inverse être qualifiée de moderne ou de « libre » lorsque l’espace public et le bâti se composent séparément.

Données générales



NEUILLY-S-SEINE

17^e

9^e

8^e

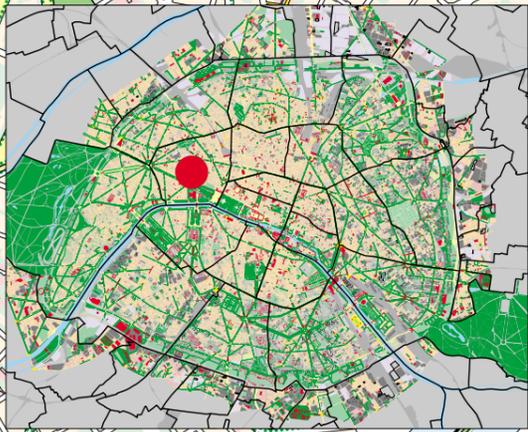
2^e

1^{er}

16^e

7^e

4^e





DONNÉES GÉNÉRALES

0 500 m

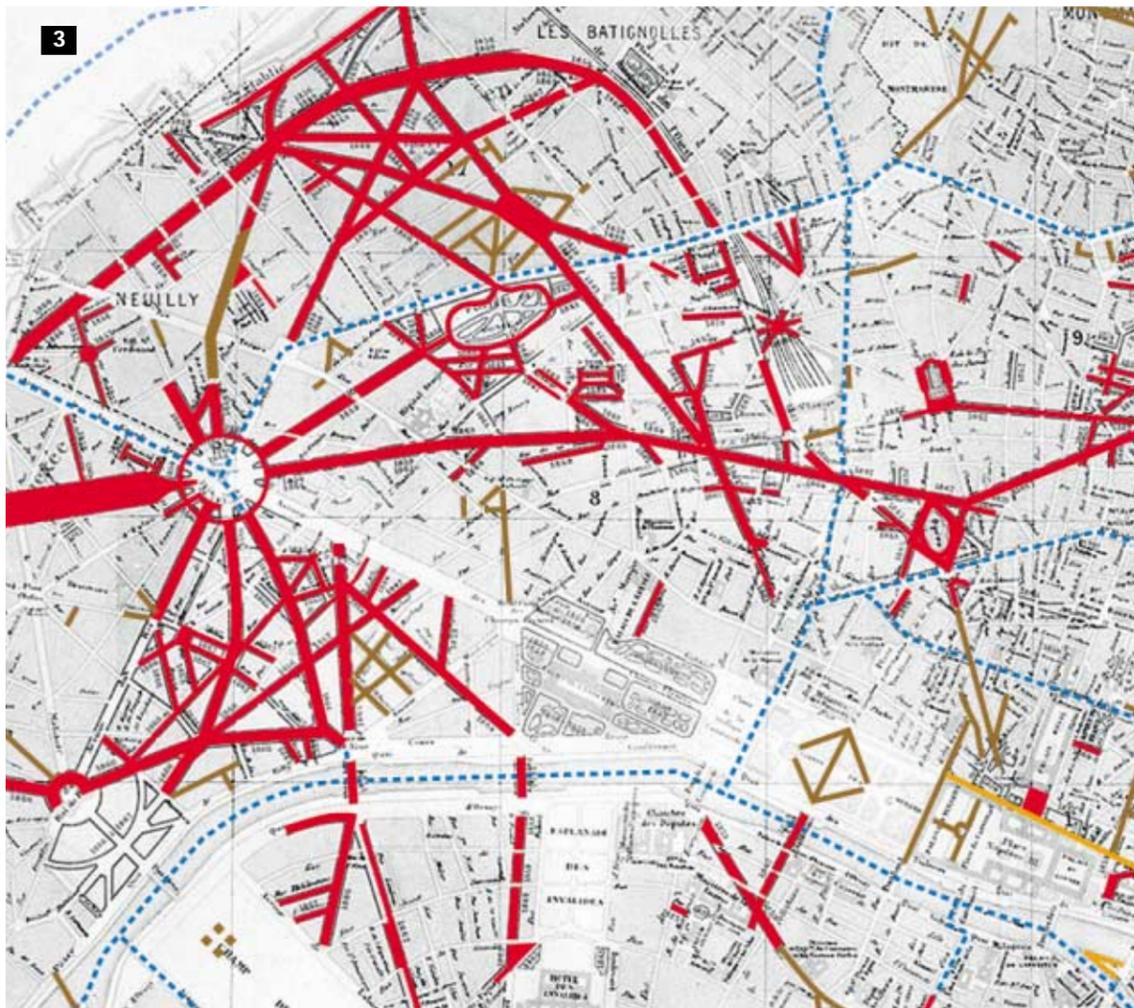
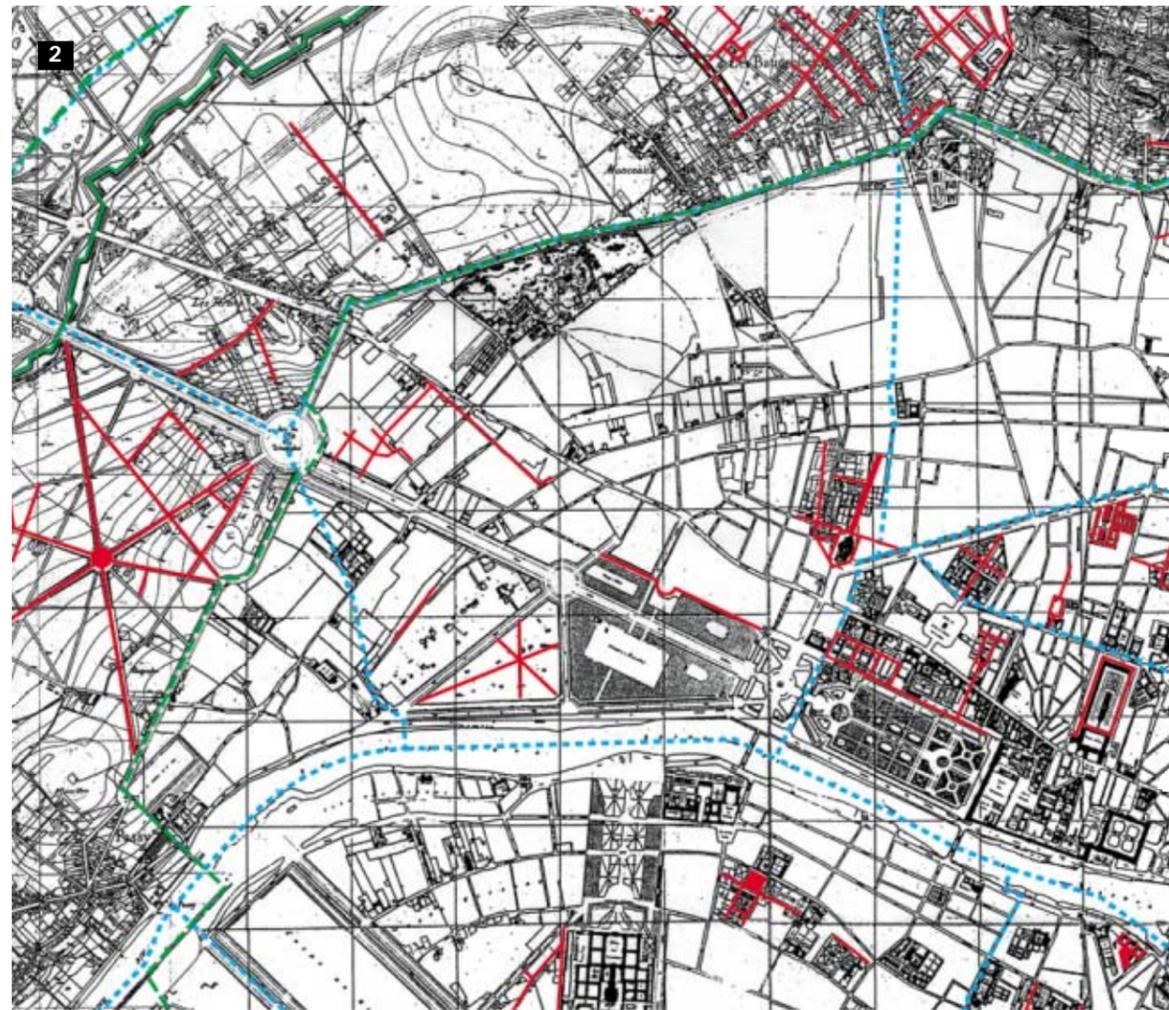
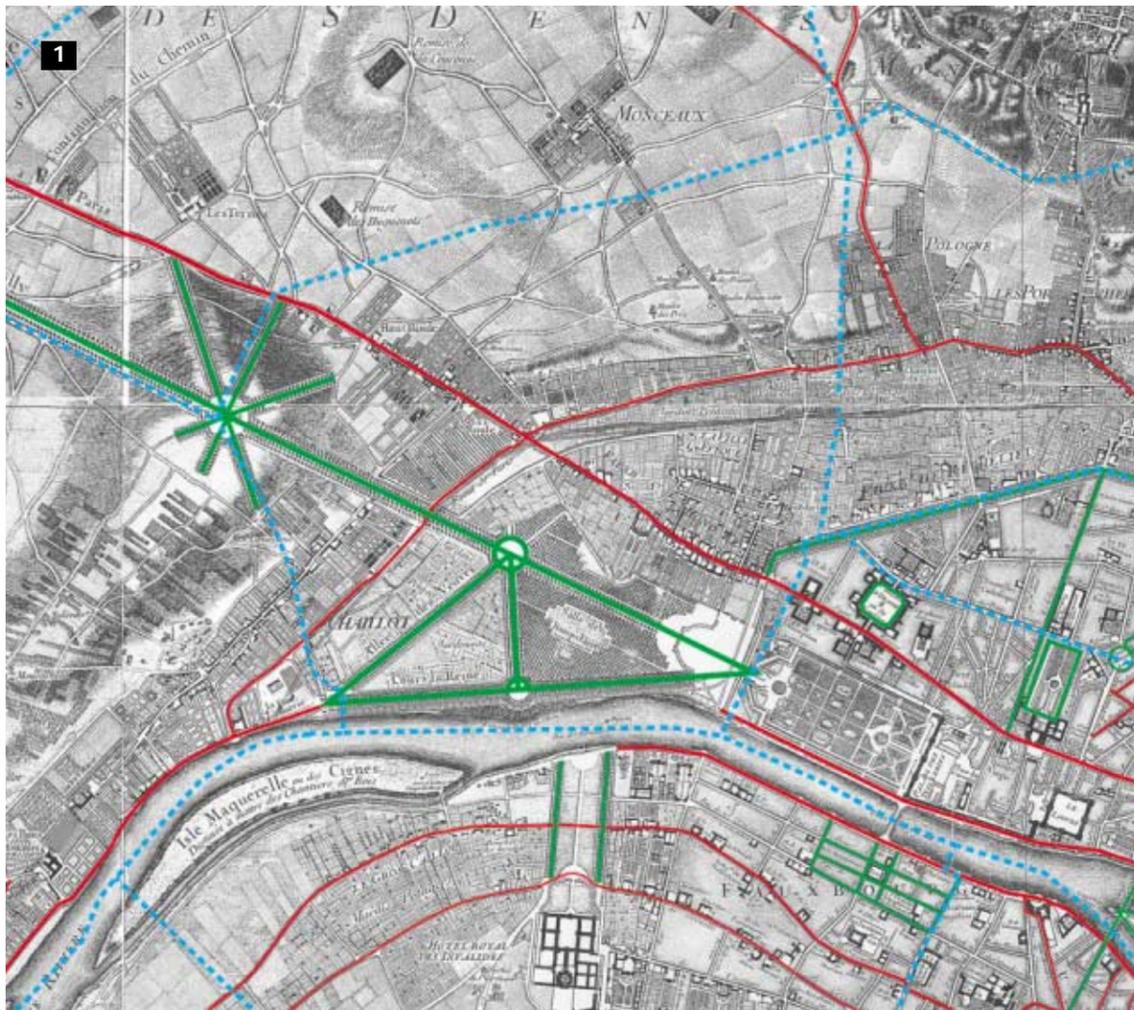
apur
ASSURANCE PARISIENNE D'URBANISME

DONNÉES GÉNÉRALES



0 500 m





FORMATION ET HISTOIRE LOCALE

1 - Paris vers 1550

Plan de Truschet et Hoyau dit plan de Bâle

— rues du Paris médiéval dans le Paris actuel

2 - 1780-1830

Assemblage du plan de Verniquet (à l'intérieur du mur des Fermiers Généraux) et des minutes de banlieue de Paris (à l'extérieur de l'enceinte des Fermiers Généraux)

— 1784 - 1790 murs des Fermiers Généraux
 - - - 1841 - 1845 enceinte de Thiers
 — voie percée de 1780 à 1830
 - - - limites d'arrondissements actuelles

3 - 1871

Alphand - Atlas des travaux de Paris

— opérations de voirie réalisées de 1848 - 1854
 — opérations de voirie réalisées de 1854 - 1871
 — opérations de voirie réalisées de 1871 - 1889
 - - - limites d'arrondissements actuelles

4 - 1940

Extrait de la carte de France « type 1922 » éditée vers 1940 - IGN

— Réseau créé sous la III^e république y compris les voies percées ou amorcées par Haussmann
 - - - limites d'arrondissements actuelles

0 500 m

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Cadre urbain

Les données sur le «cadre urbain» décrivent l'organisation physique de la ville à partir de ses principales composantes: le relief, l'espace public, le cadre bâti.

Trois cartes thématiques:

- La carte «paysage urbain» présente les principaux éléments qui façonnent le paysage de la ville: le relief, les grands tracés plantés, les édifices monumentaux, les espaces remarquables, les jardins.

- La carte «structure urbaine» fait apparaître les tracés de voies et les découpages parcellaires, hérités de l'histoire, qui composent la «colonne vertébrale» de la ville et de son évolution.

- La carte «tissu urbain» établit un classement des ensembles bâtis en distinguant s'ils sont continus ou discontinus, réguliers ou irréguliers.

Une carte de synthèse:

- La carte «cadre urbain» réunit sur un même document les informations précédentes relatives au paysage, aux voies structurantes et au tissu urbain. Elle ajoute une appréciation sur la régularité du paysage des rues.

La description du cadre urbain est complétée par une série de cartes indiquant, sur chaque parcelle, les densités bâties et le statut d'occupation.

LE PAYSAGE URBAIN

Formes structurantes

- compositions et tracés monumentaux
- espaces singuliers
- perspectives et échappées
- bâtiments repères (13 étages et plus)
- Seine, canaux et plans d'eau

Composants du paysage et de son décor

- édifices monumentaux (grands et petits)
- sculptures et fontaines
- plantations d'alignements
- jardins publics
- cimetières
- terrains de sport
- espaces et talus paysagers non accessibles
- jardins privés

0 500 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

Cadre urbain

• 8^e arrondissement • 2/1

LA STRUCTURE URBAINE

- réseau majeur
- liaisons principales
- structure parcellaire

0 500 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

LES TISSUS URBAINS

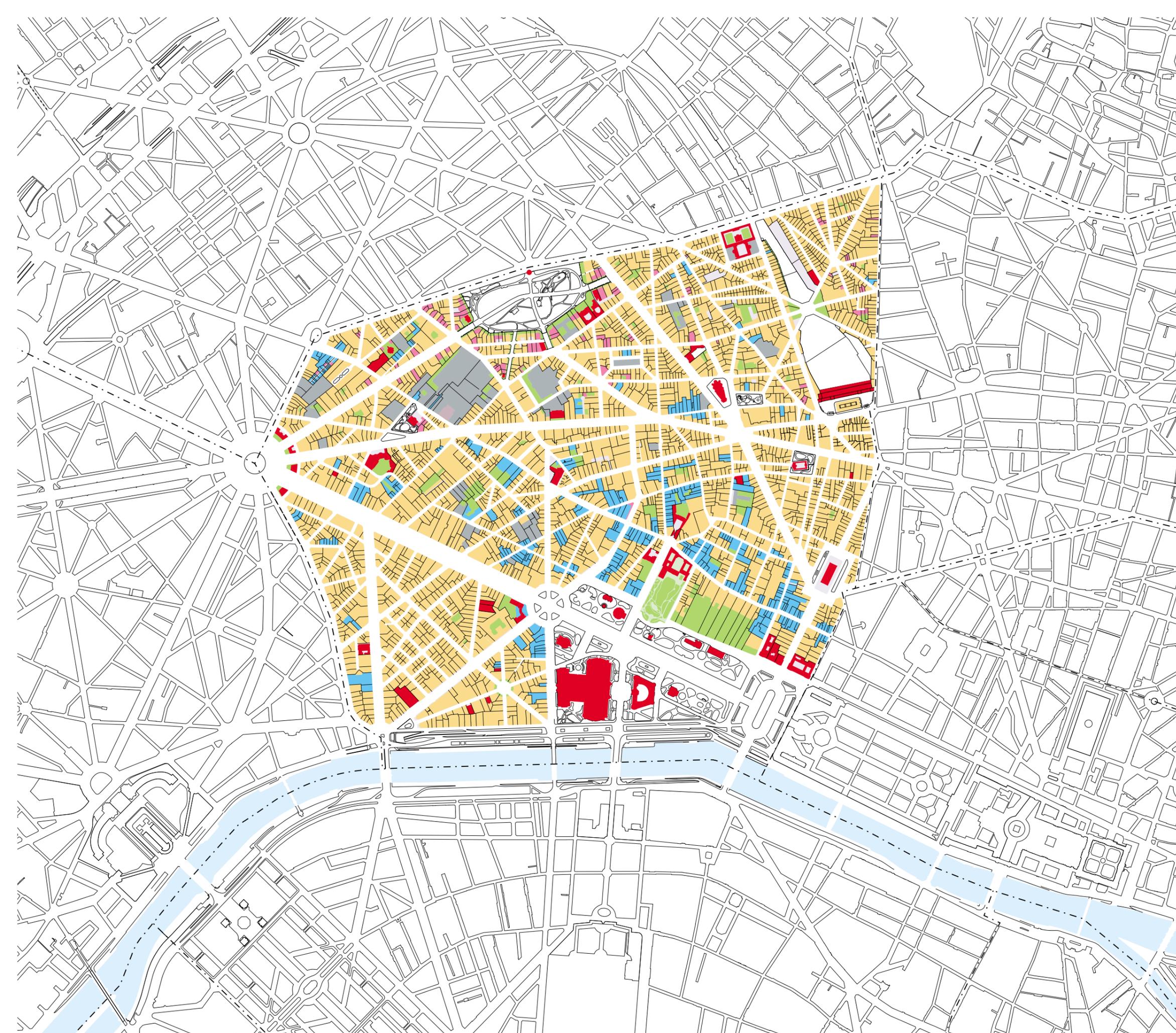
Organisation

Tissus continus

- réguliers
- composites
- de petite échelle

Tissus discontinus

- compositions centrées et axées
- compositions libres
- édifices monumentaux (grands et petits)
- jardins privés



0 500 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

LE CADRE URBAIN

LES PAYSAGES

Formes structurantes

- compositions et tracés monumentaux
- espaces singuliers
- perspectives et échappées
- bâtiments repères de 13 étages et plus
- Seine, canaux et plans d'eau

Composants du paysage et de son décor

- édifices monumentaux (grands et petits)
- sculptures et fontaines
- plantations d'alignements
- jardins publics
- cimetières
- terrains de sport
- espaces et talus paysagers non accessibles

LE TISSU URBAIN

Bordures d'îlots

- bordures ordonnancées
- bordures ordonnées
- bordures irrégulières

Organisation

Tissus continus

- réguliers
- composites
- en partie libres

Tissus discontinus

- compositions centrées ou axées
- compositions libres

Tissus de petite échelle

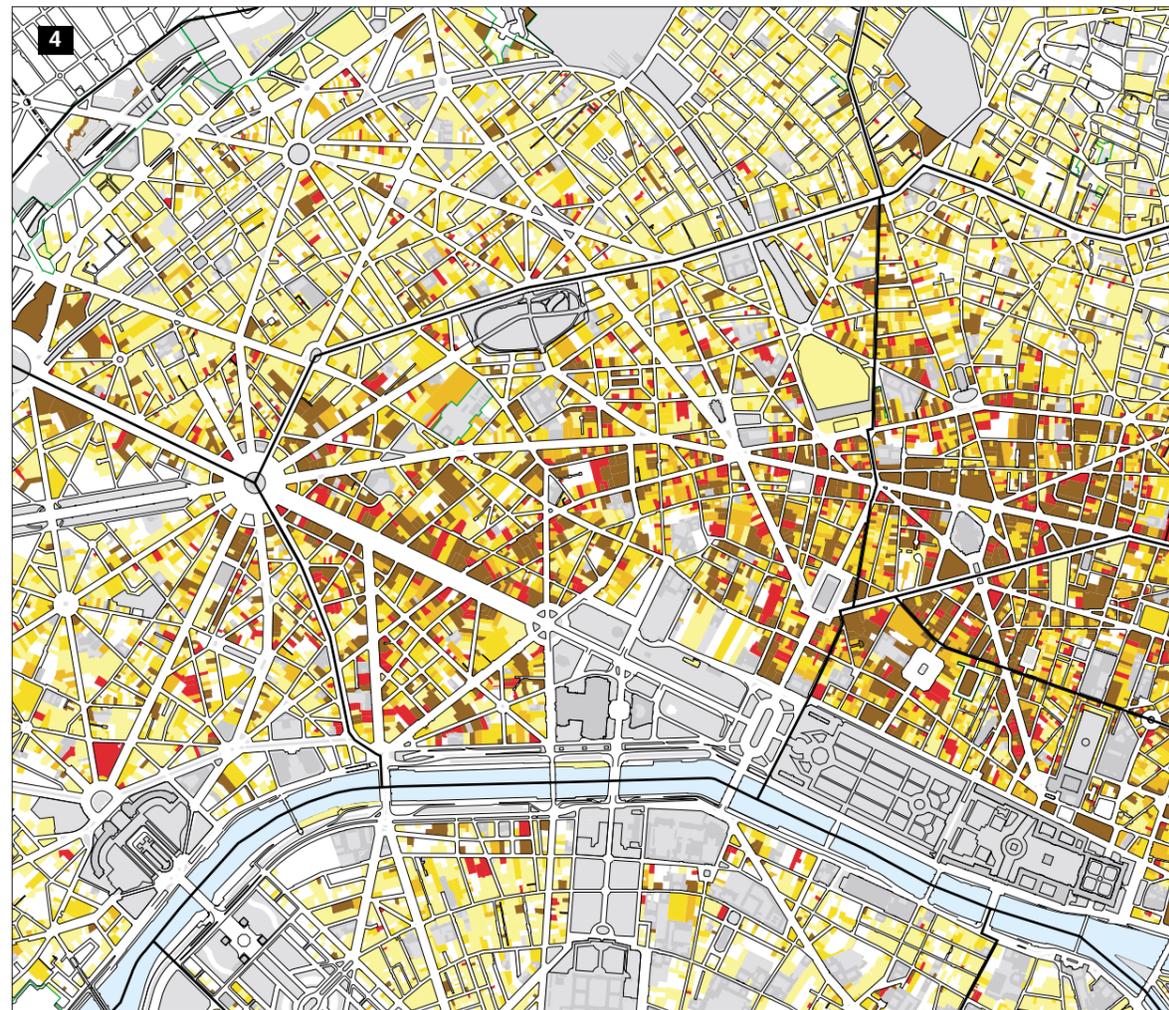
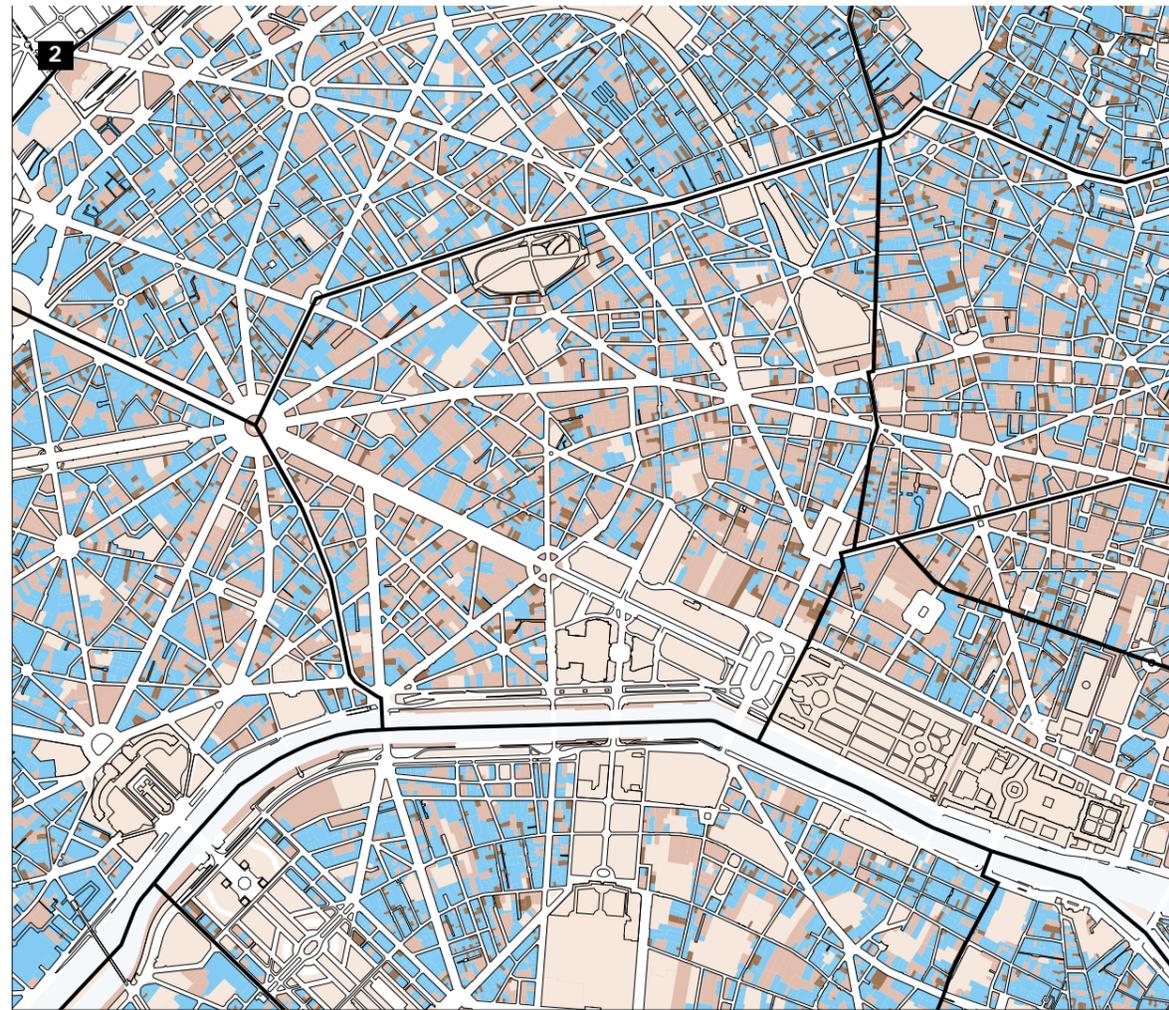
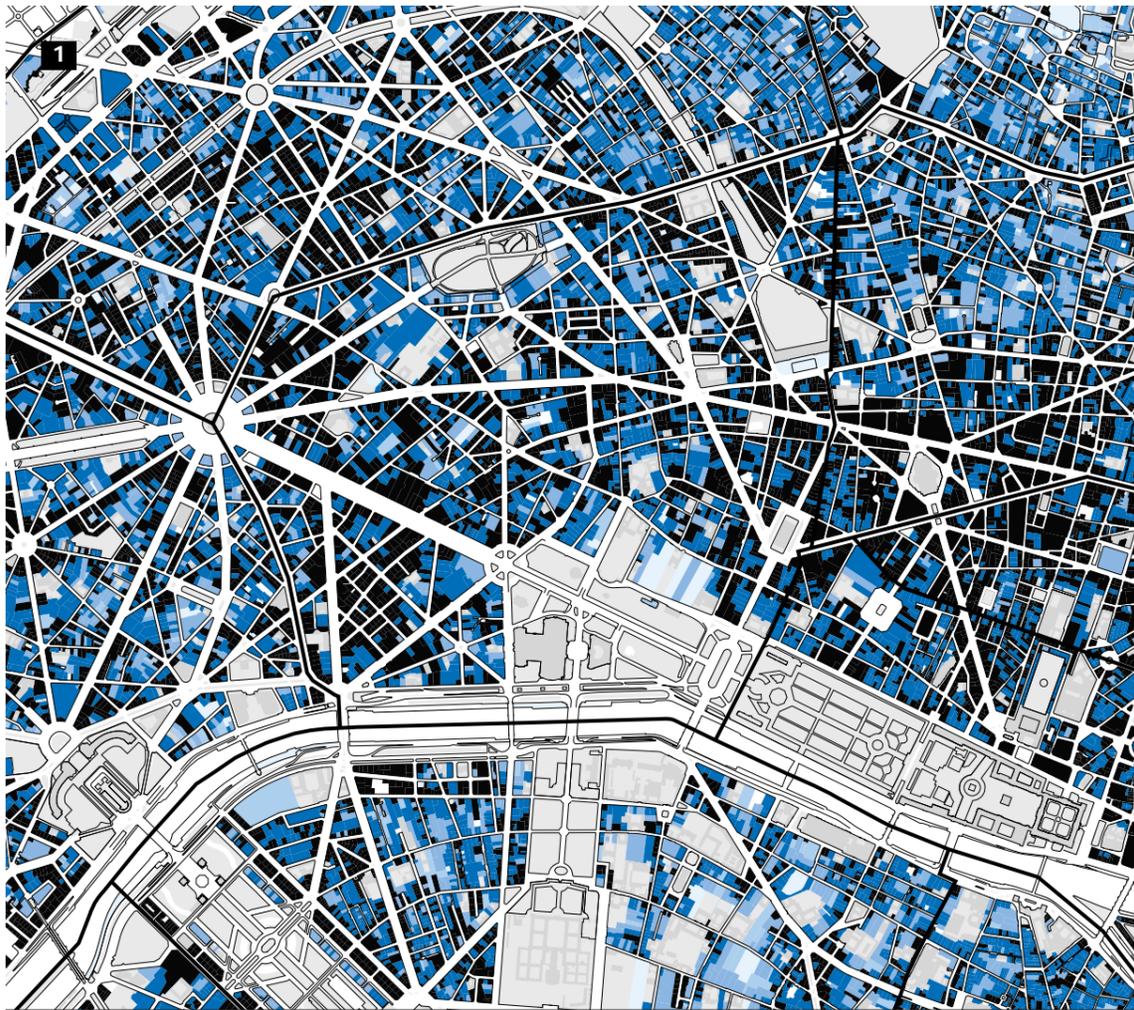
- jardins privés
- faisceaux ferroviaires
- éléments remarquables (y compris : hôtels particuliers, ponts, métro aérien)
- terrains libres

0 500 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

Cadre urbain

• 8^e arrondissement • 2/4



LES DENSITÉS ET LES STATUTS

1 - DENSITÉS BÂTIÉS

Rapport entre la surface totale de plancher bâtie et la surface de la parcelle

Densité à la parcelle :

-  de 0.21 à 1.00
-  de 1.01 à 1.50
-  de 1.51 à 3.00
-  de 3.01 à 5.00
-  5.01 et plus

 principaux équipements bâtis et non bâtis

Sources : Données DAUC STDF 1999 fichier des propriétés bâties - FF

2 - STATUTS DE PROPRIÉTÉ

Copropriété



Propriété unique :

-  emprise de l'État, de la Ville et des collectivités
-  autre personne morale
-  personne physique

Source : fichier des propriétaires - DGI 1998

3 - DENSITÉ DE SURFACE D'HABITATION

Rapport entre la surface totale de plancher occupée par l'habitation et la surface de la parcelle

-  de 0 à 0,2
-  de 0,2 à 1,5
-  de 1,5 à 3,0
-  de 3,0 à 4,0
-  de 4,0 à 5,0
-  plus de 5,0

 principaux équipements bâtis / non bâtis

 principaux périmètres d'action publique

Sources : fond de plan parcellaire ville - fichiers des propriétés bâties DGI - 01/01/99

4 - DENSITÉ DE SURFACE D'ACTIVITÉ (hors équipements publics)

Rapport entre la surface totale de plancher occupée par l'activité et la surface de la parcelle

-  de 0 à 0,2
-  de 0,2 à 1,5
-  de 1,5 à 3,0
-  de 3,0 à 4,0
-  de 4,0 à 5,0
-  plus de 5,0

 principaux équipements bâtis / non bâtis

 principaux périmètres d'action publique

Sources : fond de plan parcellaire ville - fichiers des propriétés bâties DGI - 01/0/1999

0 500 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

Approche socio-économique

L'approche socio-économique donne une géographie détaillée des principales caractéristiques de l'arrondissement en termes de logements, de population, d'activités et de mixité entre l'habitat et l'emploi.

Logement :

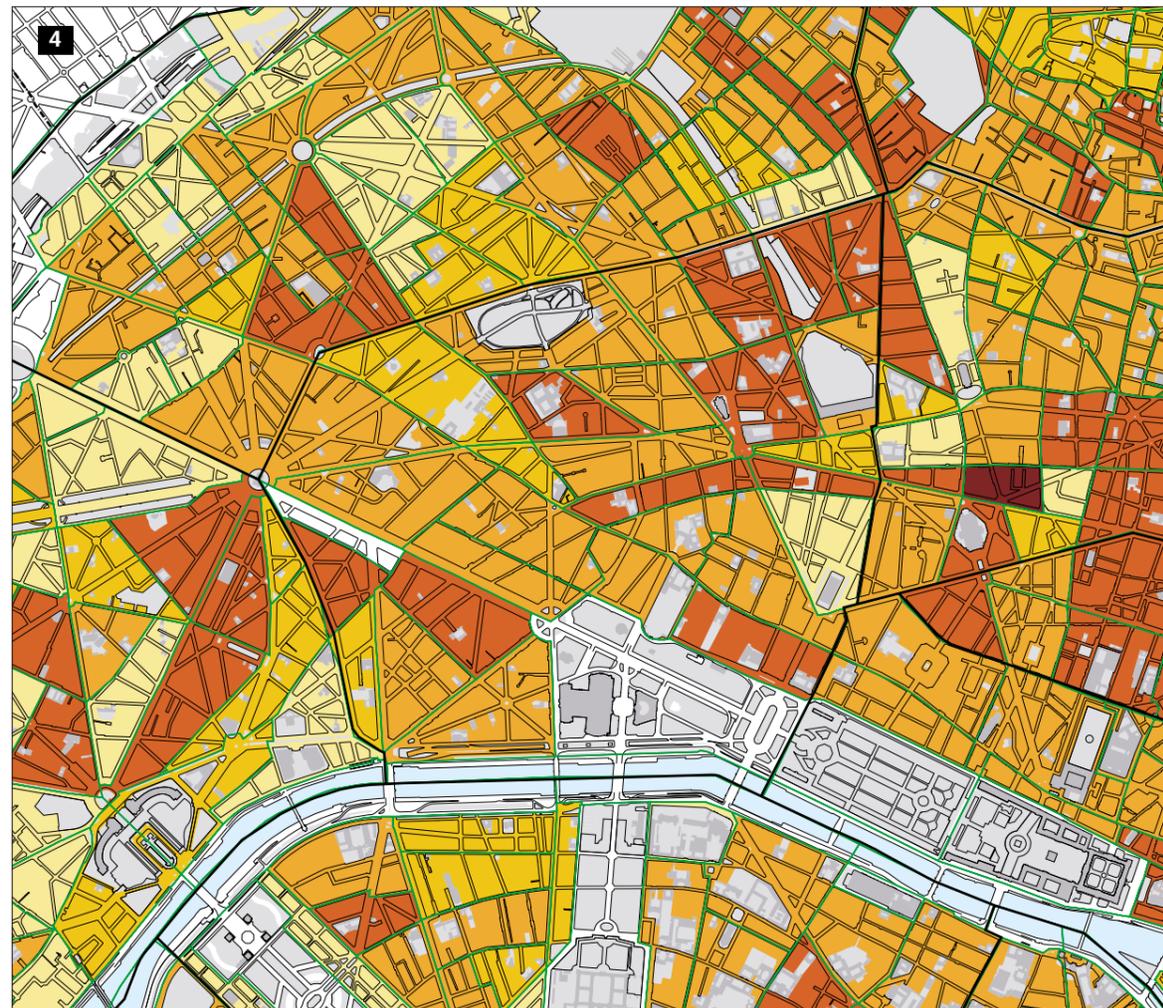
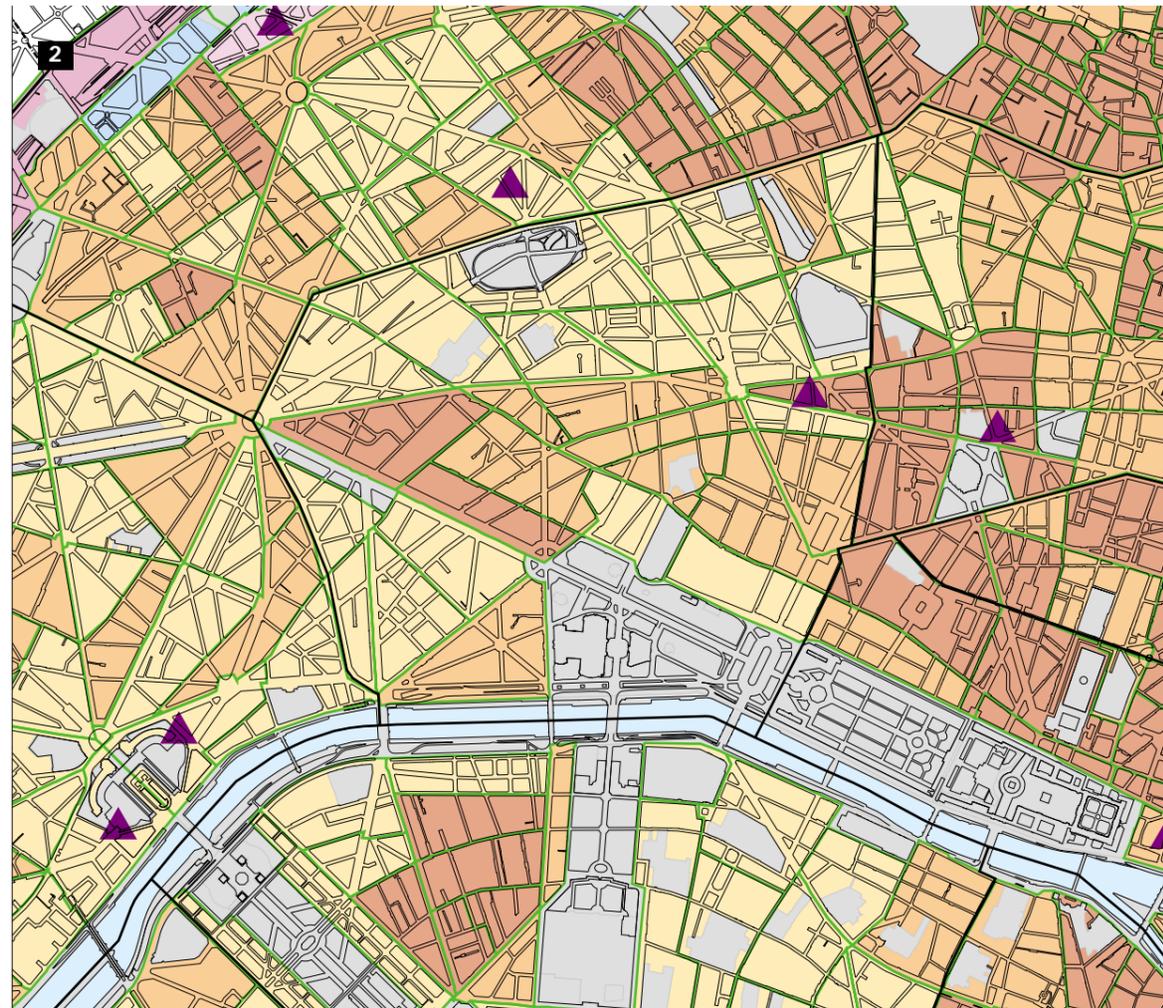
- Production de logements entre 1975 et 1999
- Structure de l'habitat (répartition entre logements sociaux et parc privé)
- Part des logements de moins de 40 m²
- Résidences principales sans confort

Population :

- La densité résidentielle
- Évolution de la population entre 1990 et 1999
- Structure simplifiée de la population active
- Taux de chômage

Activités :

- Densités d'emplois salariés
- Spécificités économiques (hors activités commerciales)
- Équipement commercial
- Mixité habitat – emploi



LE LOGEMENT

1 - LOGEMENTS RÉCENTS - 1975-1998

nombre de logements récents par îlot

- de 20 à 50
- de 51 à 80
- de 81 à 150
- de 151 à 300
- de 301 à 500
- plus de 501

- principaux équipements bâtis / non bâtis
- principaux périmètres d'action publique

Sources : fond de plan des îlots ville - fichiers fiscaux DGI - 01/01/98

2 - STRUCTURE DE L'HABITAT - 1999

Dominante habitat non HLM
(au moins 80% des logements)

- au moins 50% de logements d'avant 1949 et au moins 60% de une ou deux pièces
- au moins 50% de logements d'avant 1949 et moins 60% de une ou deux pièces
- au moins 50% de logements d'avant 1949 et au moins 20% de cinq pièces et plus

Dominante habitat HLM

- au moins 50% de logement HLM

Habitat mixte

- au moins 50% de logements d'après 1949, plus de 20% de HLM et plus de 50% de non HLM
- moins de 50% de logements d'après 1949, plus de 20% de HLM et plus de 50% de non HLM
- ▲ au moins 20% de logements sans confort (sans wc intérieur ou sans salle de bain)
- contour d'IRIS

Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les IRIS de moins de 20 logements et les emprises des principaux équipements publics et espaces verts.
Sources : fond de plan des îlots ville - Recensement Général de la Population 1999

3 - PART DES LOGEMENTS DE MOINS DE 40 m² EN 1998

Part du nombre de logement de moins de 40 m² à la parcelle

- de 0 à 20%
- de 21 à 40%
- de 41 à 60%
- de 61 à 80%
- de 81 à 100%

- parcelles ayant moins de 5 logements
- principaux équipements bâtis / non bâtis
- principaux périmètres d'action publique

Sources : fond de plan parcellaire «ville» - fichiers fiscaux DGI - 01/01/98

4 - RÉSIDENCES PRINCIPALES SANS CONFORT

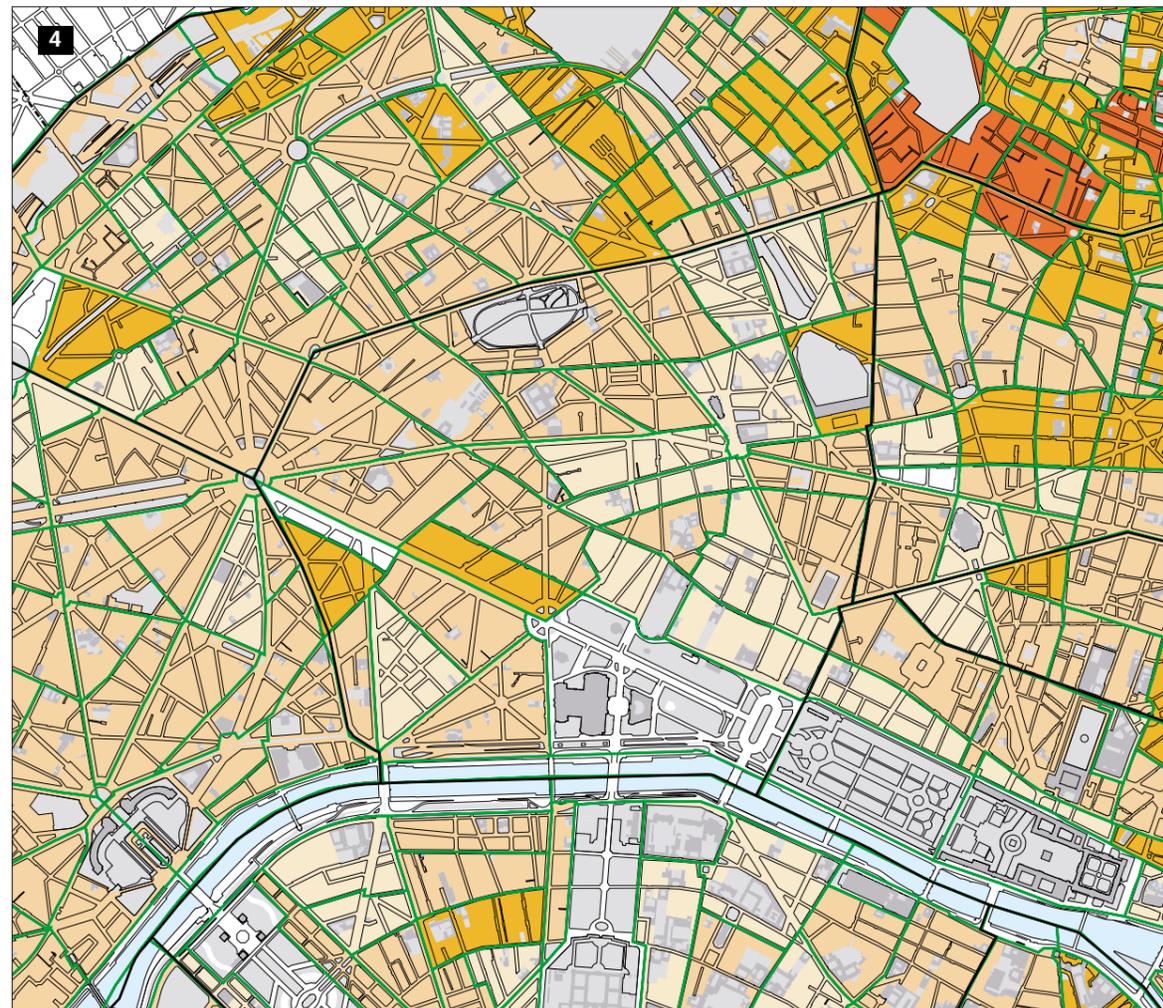
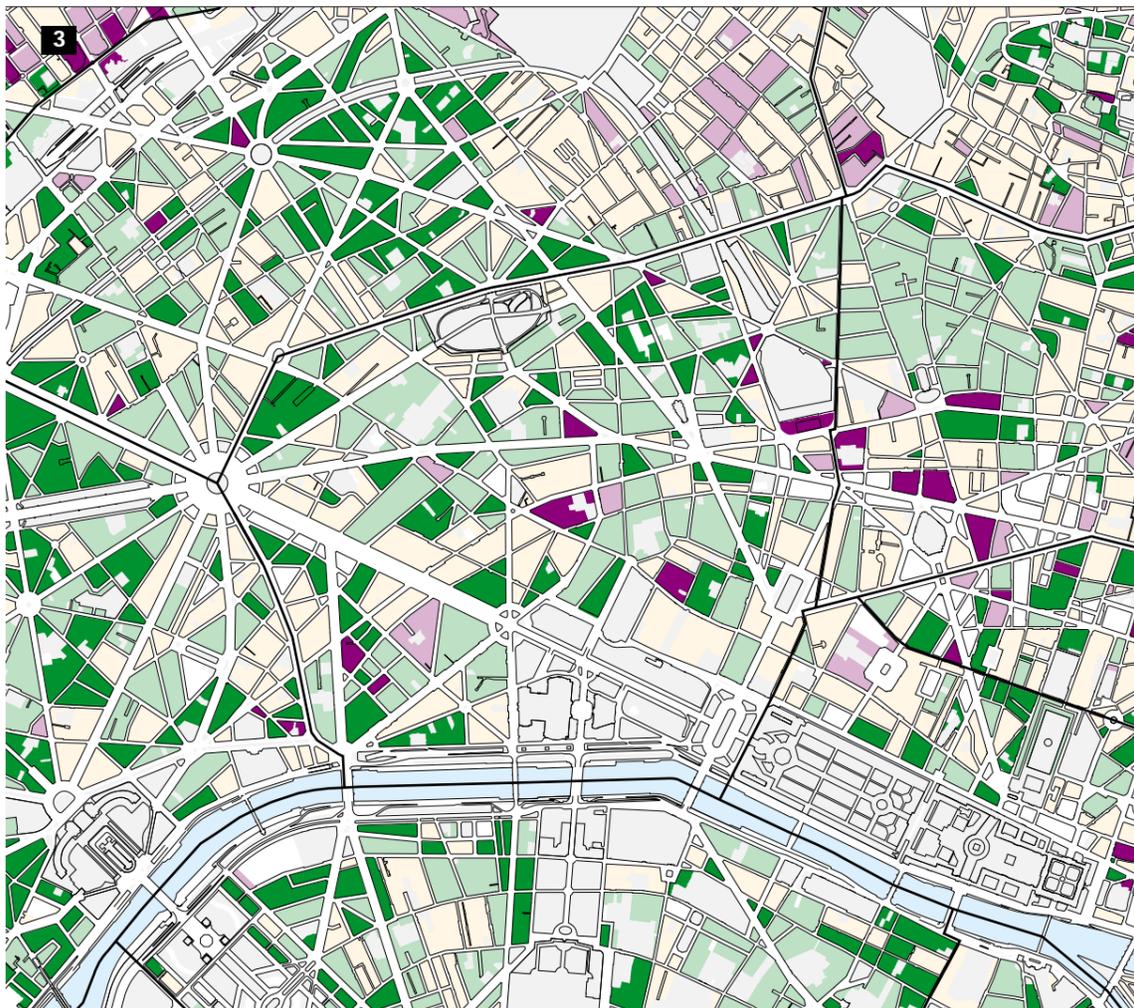
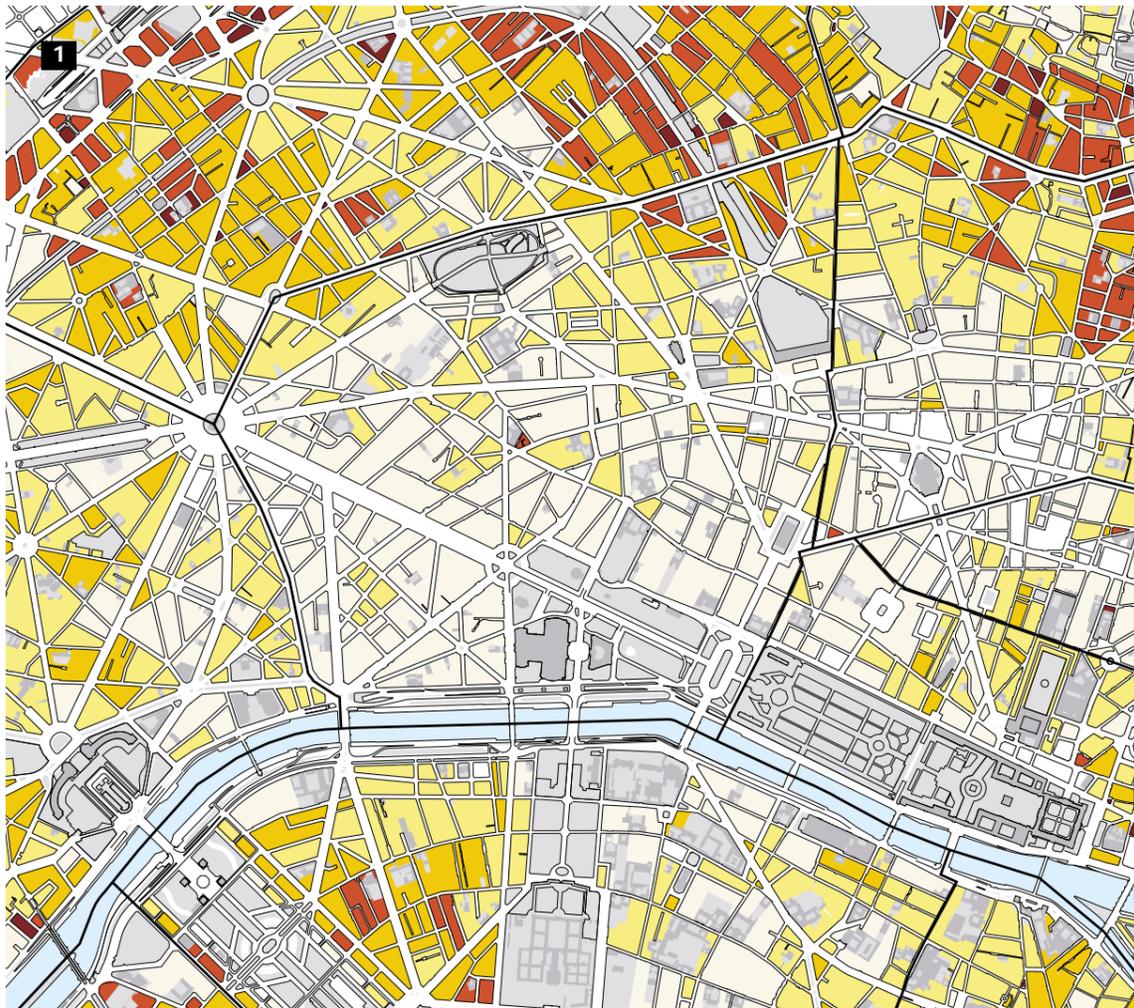
Part des résidences principales sans confort dans le parc des logements construit avant 1949 (hors «chambres de service»)

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

- iris comportant moins de 10 logements
- principaux équipements bâtis / non bâtis
- contour d'iris (nouvelle unité de base de diffusion du recensement de plusieurs îlots)

Source : Recensement Général de la Population 1999 - INSEE





LA POPULATION

1 - DENSITÉ RÉSIDENTIELLE 1999

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

- plus de 1000
- de 750 à 1000
- de 500 à 750
- de 250 à 500
- moins de 250
- îlot comportant moins de 20 habitants
- principaux équipements bâtis / non bâtis

Source : Recensement Général de la Population 1999 - INSEE

2 - ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999

Évolution du nombre d'habitants entre 1990 et 1999 plus de 1000

- Hausse**
- plus de 20%
- de 10 à 20 %
- de 5 à 10 %
- Baisse**
- de 5 à 10%
- de 10 à 20 %
- plus de 20%
- Stabilité**
- de - 5 à 5%
- îlot comportant moins de 20 habitants
- principaux équipements bâtis / non bâtis

Source : Recensement Général de la Population 1990-1999 - INSEE

3 - STRUCTURE SIMPLIFIÉE DE LA POPULATION ACTIVE - 1990

Dominante «chefs d'entreprises cadres et professions libérales»

- très forte (plus de 50% des actifs)
- forte (entre 40% et 50% des actifs)
- Dominante «employés et ouvriers»**
- très forte (plus de 50% des actifs)
- forte (entre 40% et 50% des actifs)

- Occupation mixte**
- autres cas (absence de dominante ci-dessus - dans quelques cas, présence simultanée de 2 dominantes)
- îlot comportant moins de 15 actifs, équipement, espaces verts

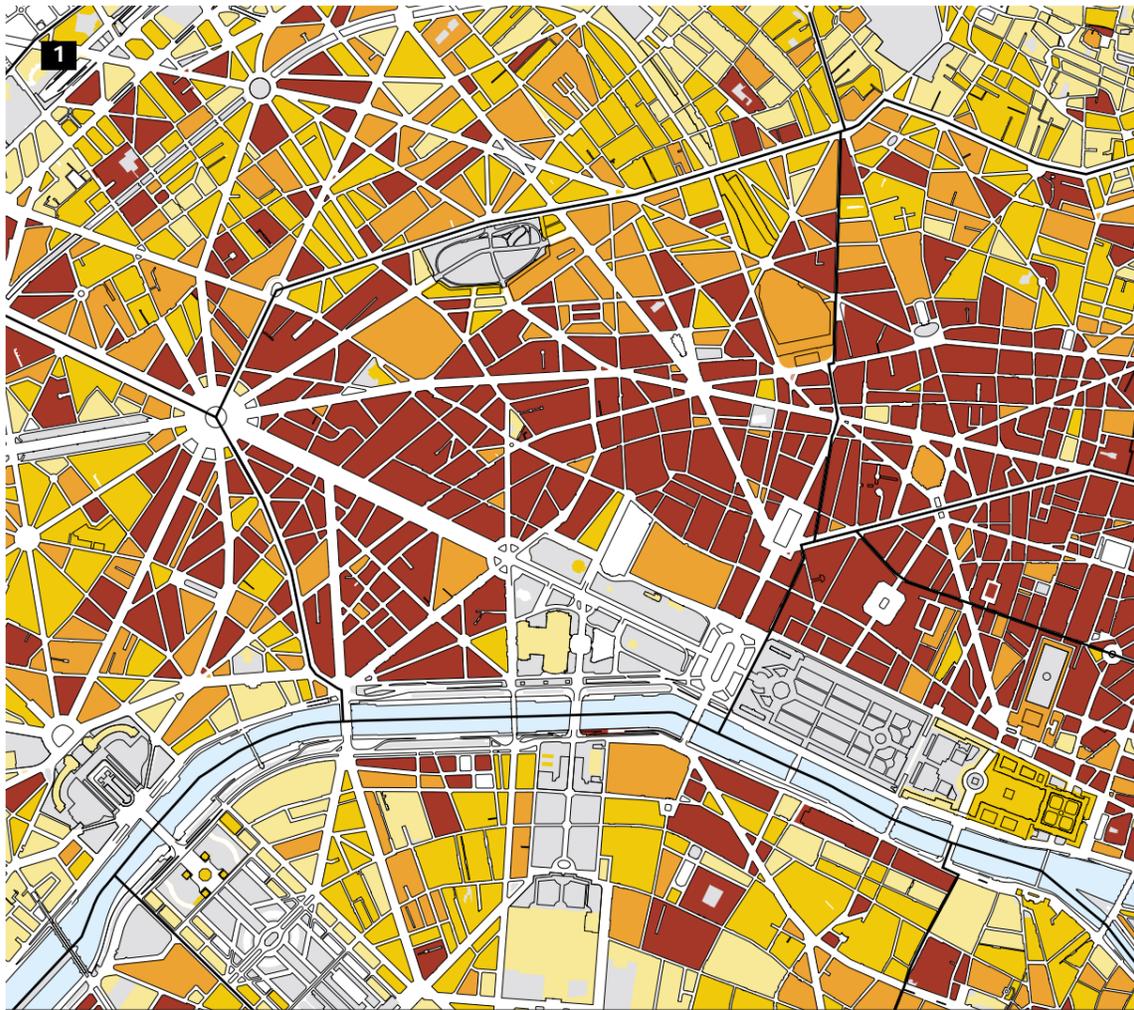
Source : Recensement Général de la Population 1990 - INSEE

4 - TAUX DE CHÔMAGE 1999

Part des chômeurs dans la population active résidente

- plus de 19%
- de 15 à 19%
- de 11 à 15%
- de 8 à 11%
- moins de 8%
- IRIS comportant moins de 20 habitants
- principaux équipements bâtis / non bâtis
- contour d'IRIS (nouvelle unité de base de diffusion du recensement : regroupement de plusieurs îlots)

Source : Recensement Général de la Population 1999 - INSEE



LES ACTIVITÉS

1 - DENSITÉ D'EMPLOIS SALARIÉS - 1998

(nombre d'emplois salariés rapporté à la surface totale de l'îlot)

- plus de 500
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- moins de 100
- îlot ne comportant pas d'emplois salariés
- principaux équipements non bâtis

Sources : Enquête Régionale Emploi 1998 (INSEE, APUR, DREIF, IAURIF), Sirene 2001 (INSEE)

2 - SPÉCIFICITÉS ÉCONOMIQUES - 1998 (hors activités commerciales)

Nombre de salariés

- 1 - 50
- 51 - 100
- 101 - 500
- plus de 500
- haute couture
- sièges sociaux de plus de 100 salariés
- équipements bâtis / non bâtis

Sources : Enquête Régionale Emploi 1998 (INSEE, APUR, DREIF, IAURIF, Sirene 2001 (INSEE))

3 - ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

- commerce alimentaire
- grand commerce alimentaire
- café-restaurant
- autre commerce
- magasin populaire et hyper
- grand magasin
- centre commercial

Source : Apur - Banque de données sur le commerce 2000

4 - ÉQUIPEMENT COMMERCIAL - détail

0 500 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

LA MIXITÉ

OCCUPATION DOMINANTE Habitat - emploi

Dominante habitat ⁽¹⁾

très forte, plus de 4 habitants
pour 1 emploi

forte, entre 3 et 4 habitants
pour 1 emploi

Dominante emploi ⁽²⁾

très forte, plus de 4 emplois
pour 1 habitant

forte, entre 3 et 4 emploi
pour 1 habitant

Occupation mixte ⁽³⁾

pas de dominante

Occupation faible ⁽⁴⁾

Principaux équipements non bâtis

- (1) avec plus de 20 habitants par îlot et une densité de plus de 150 habitants par hectare
(2) avec plus de 20 emplois par îlot et une densité de plus de 150 habitants par hectare
(3) avec plus de 20 habitants par îlot ou plus de 20 emplois, et densités de population ou d'emplois de plus de 150 habitants par hectare
(4) avec une densité de population ou d'emplois de moins de 150 par hectare et / ou un nombre d'habitants ou d'emplois inférieur à 20 par îlot

Sources : Enquête Régionale Emploi 1998
(INSEE, APUR, DREIF, AURIF), Sirene 2001

0 1000 m

apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

Approche socio-économique

• 8^e arrondissement • 3/4

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1 - ESPACES VERTS

 espaces verts existants en 2001

Sources : APUR, DPJEV, 2000

2 - ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Nature de l'équipement

-  Centre sportif
-  Stade
-  Terrain d'éducation physique
-  Tennis
-  Gymnase
-  Salle de sport
-  Centre d'animation
-  Piscine
-  Bassin école
-  Boulodrome
-  Équipements divers
-  Établissements concédés

Sources : DJS, Apur, 2000

3 - ÉQUIPEMENTS POUR LA PETITE ENFANCE

-  Crèches collectives
-  Jardins d'enfants
-  Crèches familiales
-  Haltes-garderies

Sources : DASES, Apur, 2000

4 - ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

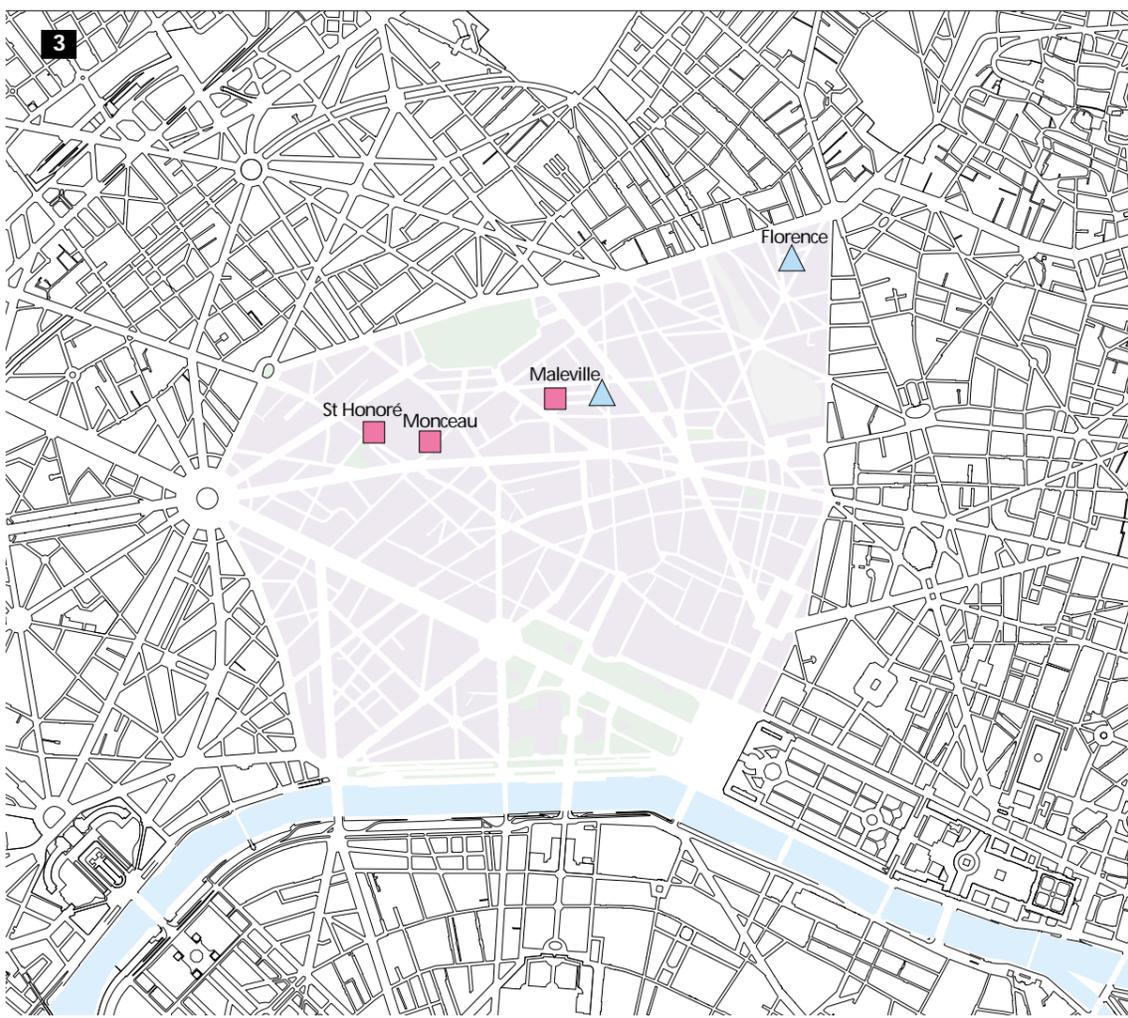
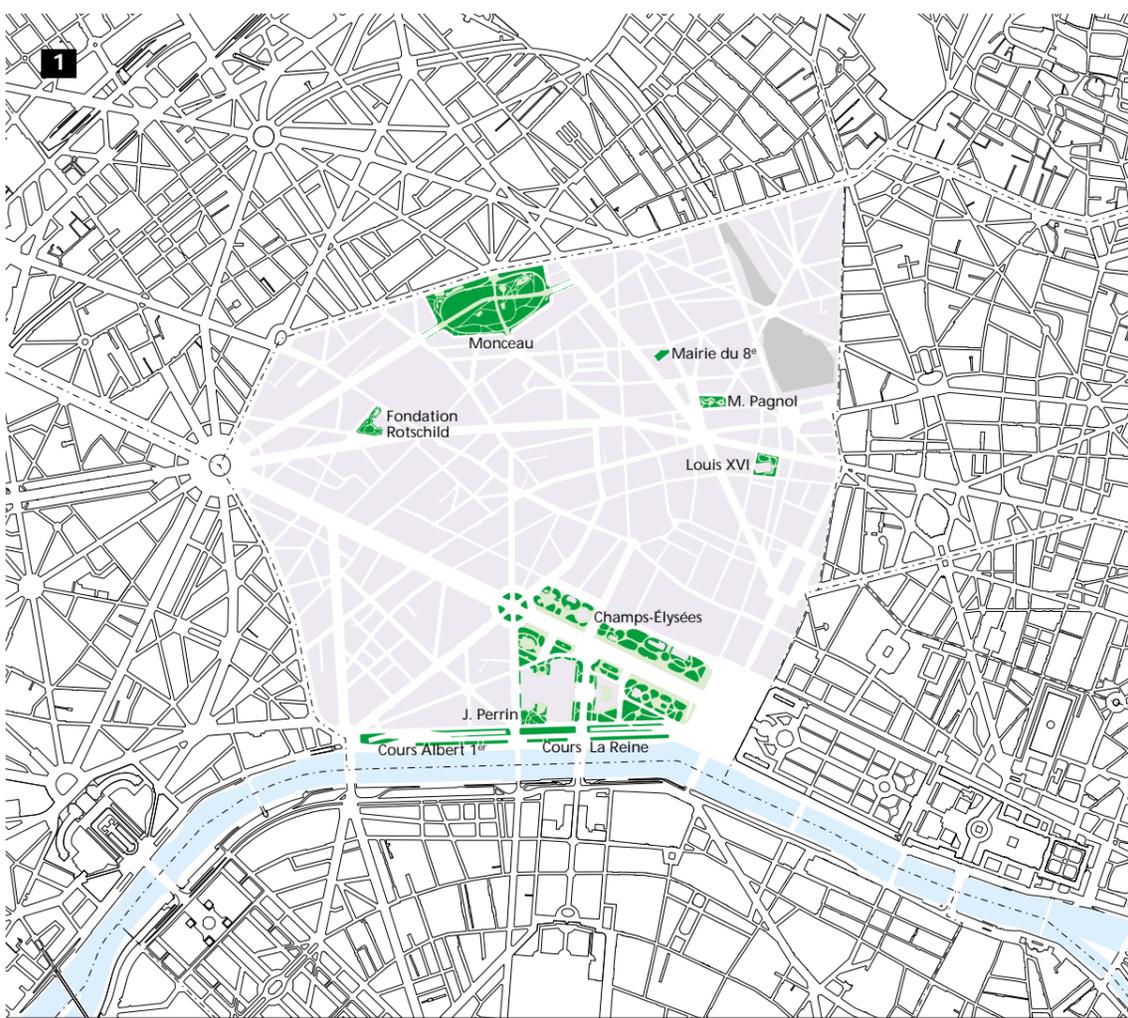
	Municipi	Départ.	Région	État
École maternelle-Ann. élémentaire-Ann. polyvalente élem. à l'hôpital.	●			
Collège Collège-Ann. Coll.SES-Ann.SES Ens. immob.-Ann.	■	■	■	■
Lycée Ens G ⁹ -Ann. Techno.-Prof. pour adultes	■	■	■	■
Arts graph-Archi E.S.P.C.I. E.D.M.	■	■	■	★
I.U.F.M.-École ratt. C.I.O. E.R.E.A.	◆	◆	◆	◆
Cuisine centr.	+			

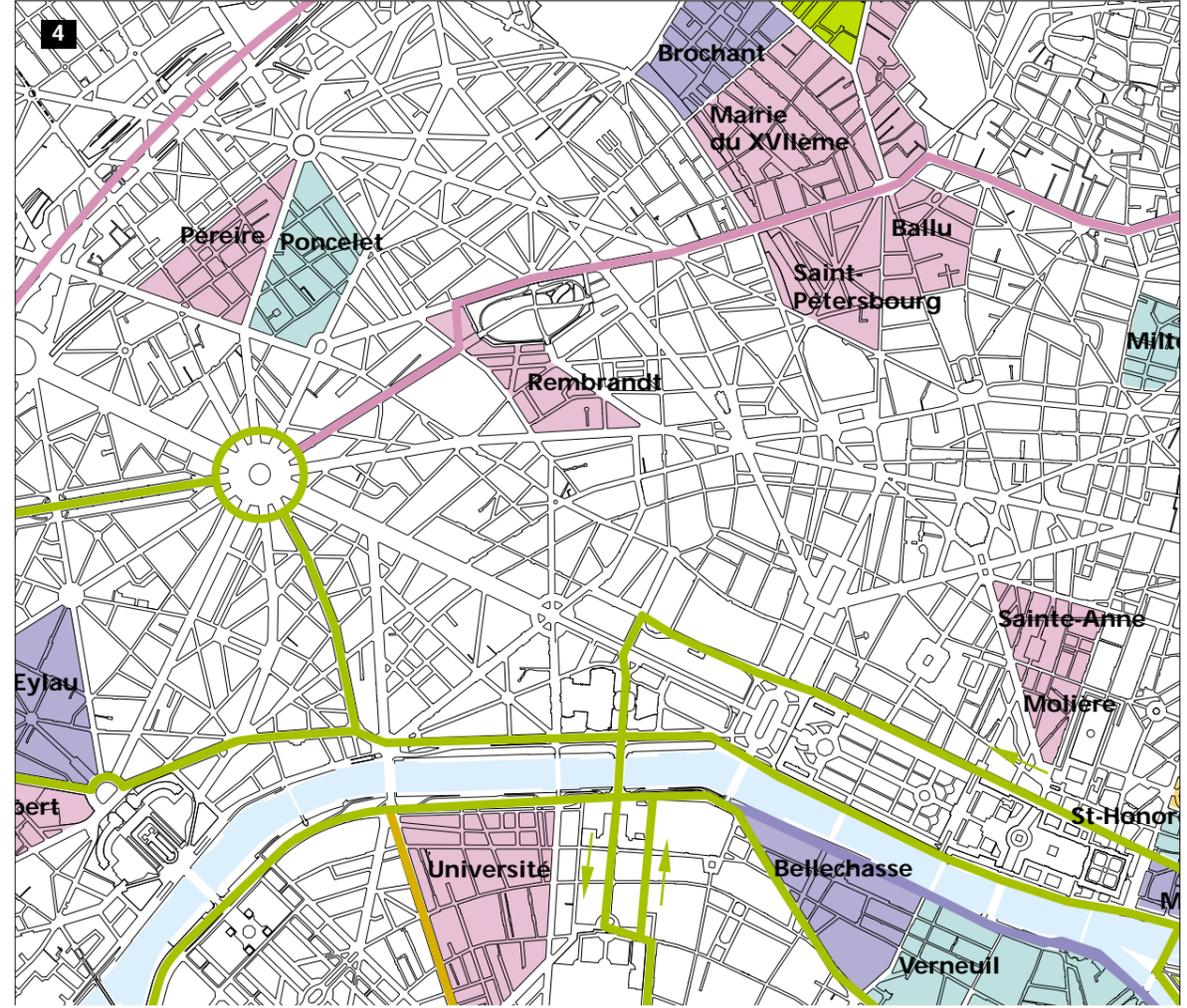
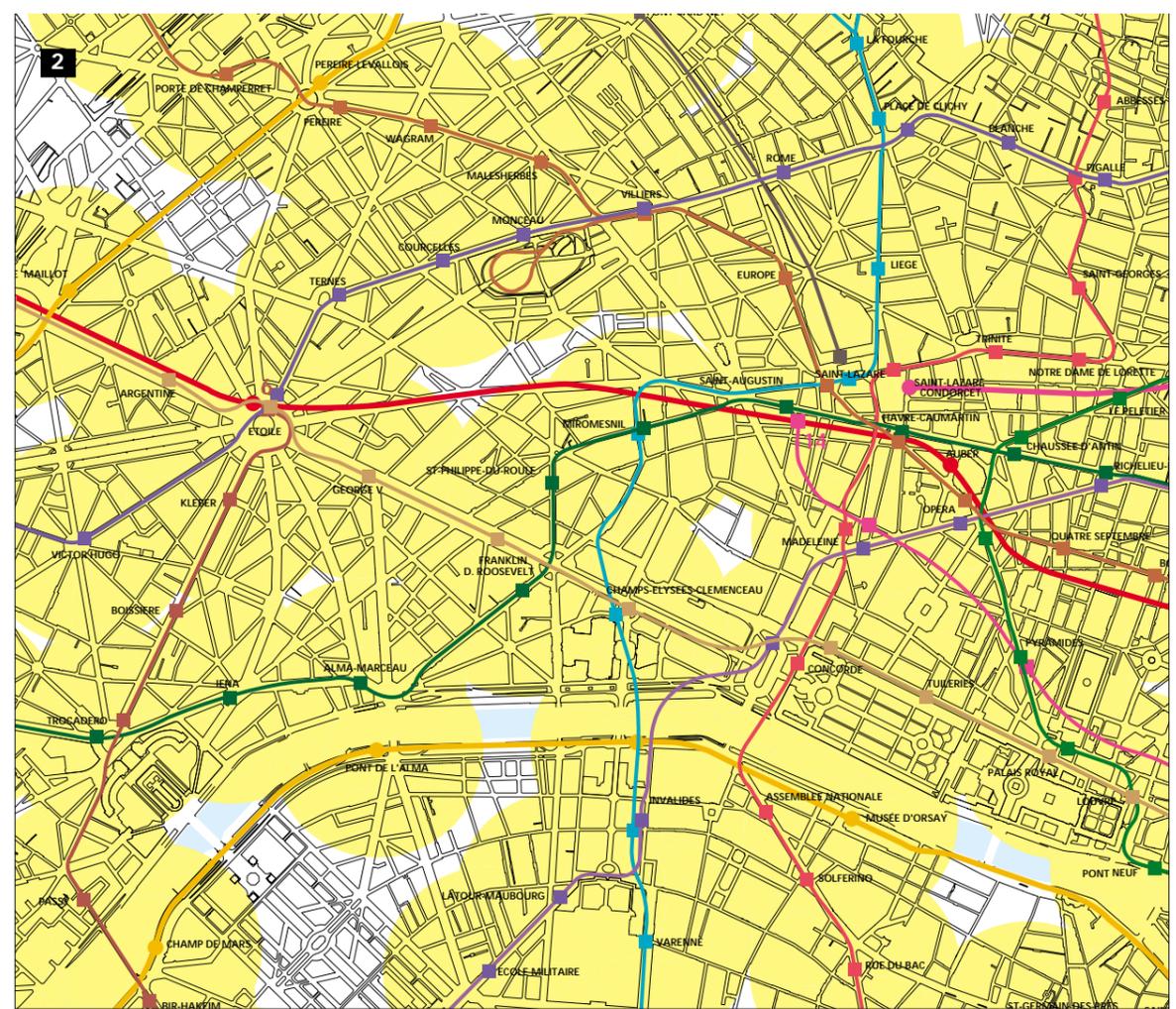
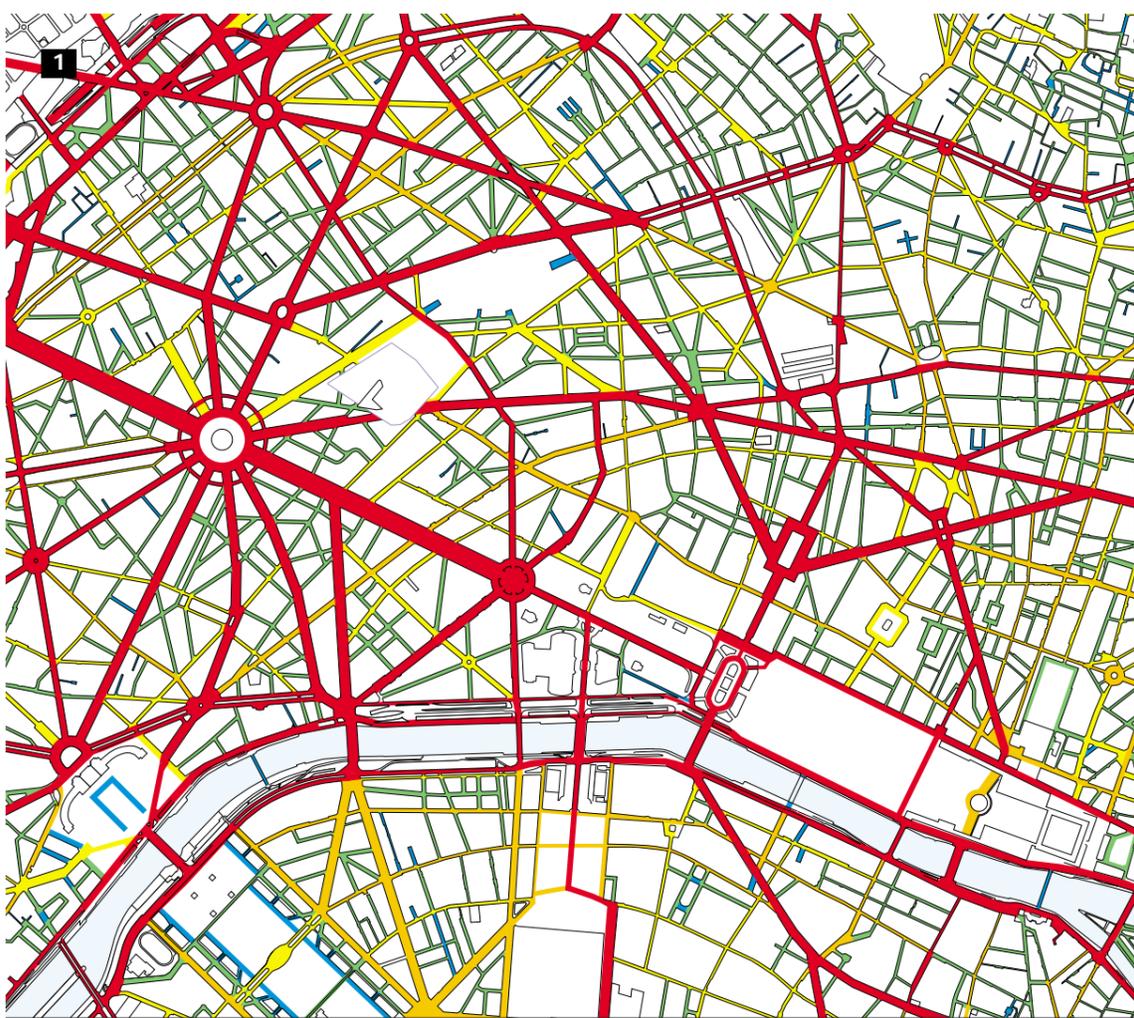
Tous les projets ou constructions sont en blanc.

Document DASCO, 1998-99

0 500 m

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME





LES DÉPLACEMENTS

1 - HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Réseau majeur
- liaisons principales
- Réseau de distribution locale
- Réseau de desserte
- Voie piétonne, impasse, voies privées.

Source : Apur, 1999-2000

2 - DESSERTE TRANSPORTS EN COMMUN - Métro RER

- Couverture à 400m

Source : Apur, 2000

3 - RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT SUR VOIRIE

- Stationnement réservé
- Stationnement résidentiel
- Stationnement rotatif
- Stationnement gratuit
- Stationnement interdit
- - - Couloir autobus

Source : Document DVD, 2000

4 - SCHÉMA DES QUARTIERS TRANQUILLES ET DES PISTES CYCLABLES

Plan vélo

- Réseau existant
- Programme 1998
- Programme 1999
- Potentiel 2000-2001
- Aménagements cyclables prévus ou réalisés au titre d'autres programmes

Quartiers Tranquilles

- Programme 1997
- Programme 1998
- Programme 1999
- Potentiel 2000 - 2001
- Zones piétonnes ou quartiers tranquilles existants hors contrat régional «réseau vert»

Sources : DVD, Apur



apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

LA VIE URBAINE

LES DÉPLACEMENTS

- arrêts de bus
- stations de métro, correspondances
- stations de RER, correspondances
- gares SNCF

LES ÉCHANGES

- ▤ marchés couverts, marchés forains
- ▤ linéaires commerciaux continus, discontinus, de niveau local (alimentaire, cafés, bars, restaurants, agences bancaires, supermarchés)
- ▤ linéaires d'activités continus, discontinus, de niveau global (activités commerciales autres que locales y compris cabarets, night-clubs, galeries, grossistes, agences d'assurance, immobilières, activités non commerciales)
- ▤ linéaires d'activités mixtes (locales et globales) grands magasins, grandes enseignes spécialisées,
- galeries commerciales
- espaces piétonniers

LES SERVICES AUX HABITANTS

- équipements, équipements intégrés de niveau local
- équipements de niveau global (y compris musées, cinémas, théâtres, salles de concerts)
- jardins publics ou accessibles au public
- terrains de sport
- cimetières

LES FONCTIONS DOMINANTES

habitat

- très forte
- forte

emploi

- très forte
- forte

occupation mixte

- principaux établissements ou bâtiments affectés à des activités de production ou de stockage
- faisceaux ferroviaires, réservoirs

LES CHANGEMENTS EN COURS

- ▤ terrains en friche, lieux fermés
- ▤ linéaires commerciaux en difficultés

LES LIMITES

- axes ou éléments de cloisonnement



Synthèses

Les deux schémas proposés donnent un diagnostic synthétique des quartiers selon deux approches.

- Le premier schéma « centralités atouts et handicaps » propose une classification des rues de l'arrondissement selon trois critères : une vocation essentiellement locale (concentration de services de proximité), un rayonnement à l'échelle de la capitale, voire au-delà, la coexistence d'une fréquentation locale et d'une attractivité plus large. En contrepoint de ces « lignes de forces » sont figurés les handicaps liés à une configuration mal adaptée de l'espace urbain

ou à des déséquilibres marqués entre les fonctions urbaines pouvant conduire à des dysfonctionnements.

- Le second schéma « aires d'études fines et secteurs fragiles » recense les espaces susceptibles de fragilités en raison de densités faibles, de l'état du bâti, du niveau d'équipement des logements, des problèmes de gestion ou de mouvements immobiliers divers.

Les espaces publics posant des questions d'aménagement, d'embellissement ou de meilleur partage des usages figurent également sur ce schéma de synthèse.

CENTRALITÉS : ATOUS ET HANDICAPS

ATOUS

Centralité

- locale
- mixte
- globale

Équipement

- local
- global

Commerces

- sur rue
- grands magasins

Animations

- temporaires
- dont marchés

HANDICAPS

Difficultés de franchissement

- des voies
- des places
- limites infranchissables
- axes bruyants et /ou polluants
- espace public dégradé

Lieux fermés

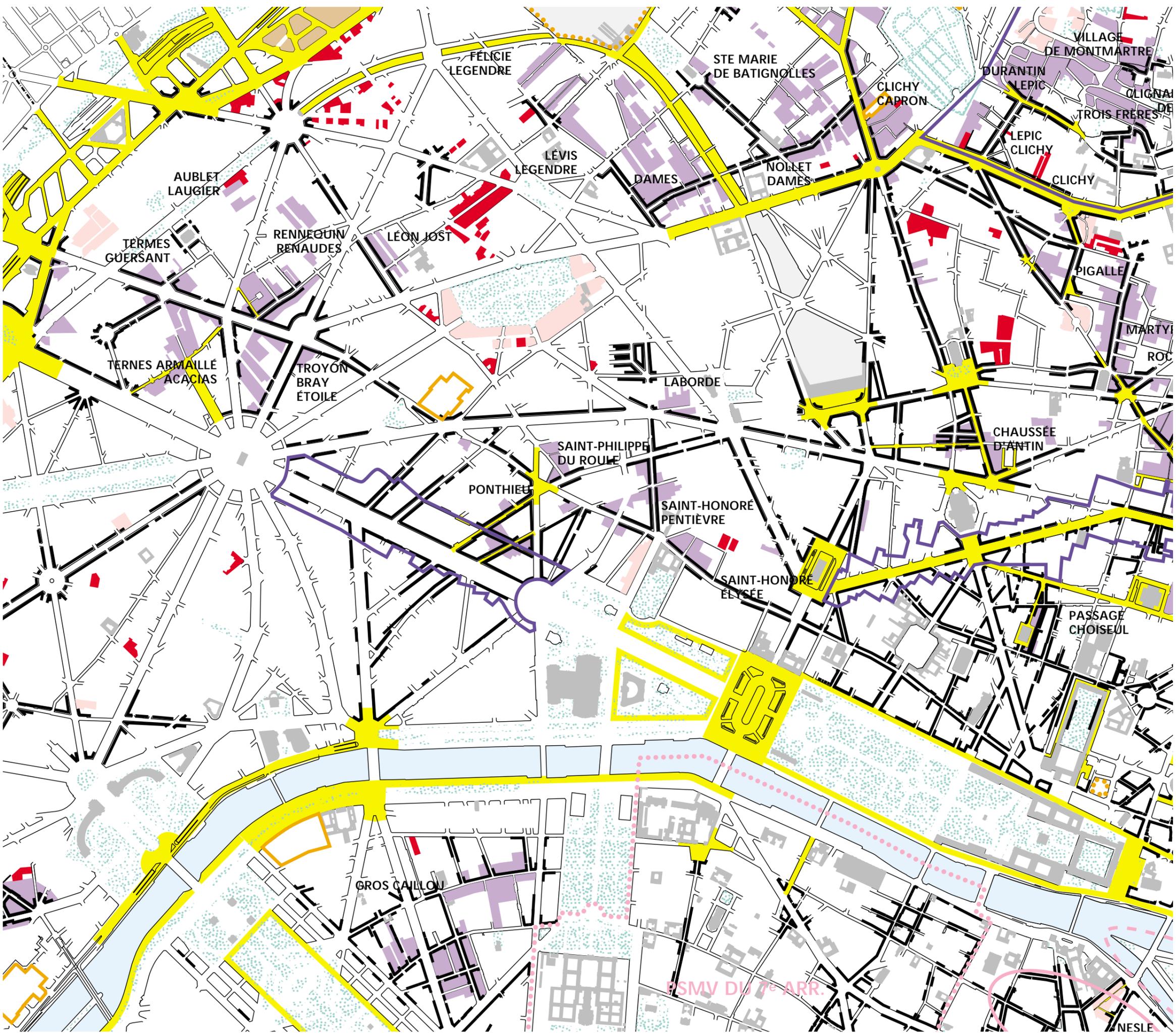
- grandes parcelles
- commerces
- grandes emprises formant enclave
- secteurs à vocation particulière

0 500 m

apur

Synthèses

8^e arrondissement • 5/1



AIRES D'ÉTUDES FINES ET SECTEURS FRAGILES

- en tissu continu
- en tissu discontinu
- en tissu de petite échelle
- emprises importantes
- susceptibles d'évolution
- espaces publics à réévaluer

Règlements particuliers

- POS particulier approuvé, en procédure
- POS particulier à l'étude
- ZPPAUP à étudier
- PSMV existant
- PSMV à l'étude

Zones d'actions publiques

- opération d'OPAH en cours
- opération d'OPAH à l'étude
- opération d'aménagement en cours, achevée
- dispositif de la politique de la ville
- GPRU

Repères

- zone UL du POS
- jardins et parcs publics
- principaux alignements commerciaux
- édifices repères



apur
ASSOCIATION PARISIENNE D'URBANISME

Annexes

LES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMÉNAGEMENT, DE RÉHABILITATION, D'ADAPTATION RÉGLEMENTAIRE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

AMÉNAGEMENT

Opération d'aménagement

- travaux achevés ou en cours
- travaux à réaliser
- projet à l'étude

RÉHABILITATION

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

- en cours
- à l'étude
- OPAH bruit

RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES

Plan d'Occupation des Sols (POS) particulier

- St Denis approuvé
- à l'étude

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)

- à étudier

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

- approuvé
- à étudier

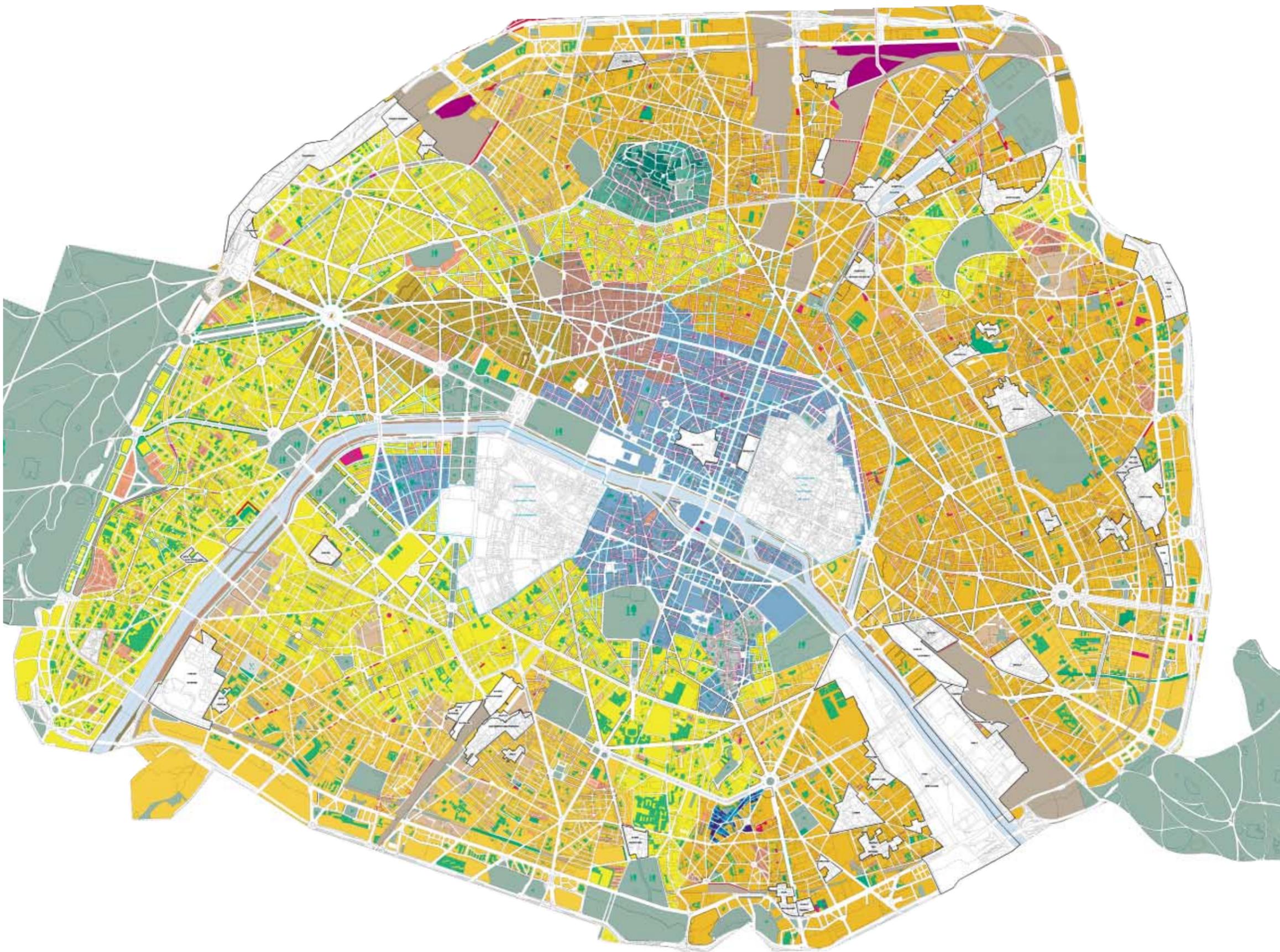
Projet de Renouveau Urbain

- sites proposés pour une première phase opérationnelle
- sites prioritaires mis à l'étude
- dispositifs de la politique de la Ville

Décembre 2001



LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE DE PARIS (POS)



Légende simplifiée

Le zonage	COS		
	habitation en étage	activités, bureaux en étage	toutes activités, sauf bureaux en pied d'immeuble
Zone UA			COS 4 applicable à une SHON égale à la superficie du terrain à rez de chaussée et au premier sous-sol (excepté dans le secteur UCc)
secteur UAa	3,5	1,5	
secteur UAb	3,5	1,5	
Zone UC			
secteur UCa	3	0,5	
secteur UCc1	2	0,5	
secteur UCc2	2	2	
secteur UCd	3,5	0,5	
Zone UF	3,5	3,5	
Zone UH			
secteur UHa	3	1,5	
secteur UHb	3	1	
secteur UHc	3	0,5	
Zone UI	"	3,5 (activités seules)	
Zone UL	"	"	"
Zone UM			
secteur UMMa	1,5	0,25	4
secteur UMMb	3	0,5	4
Zone UN	"	"	"
Zone UO	"	"	"
Zone UP			
secteur UPa	"	"	"
secteur UPb	"	"	"
secteur UPc	"	"	"
Zone ND	"	"	"

Les emplacements réservés

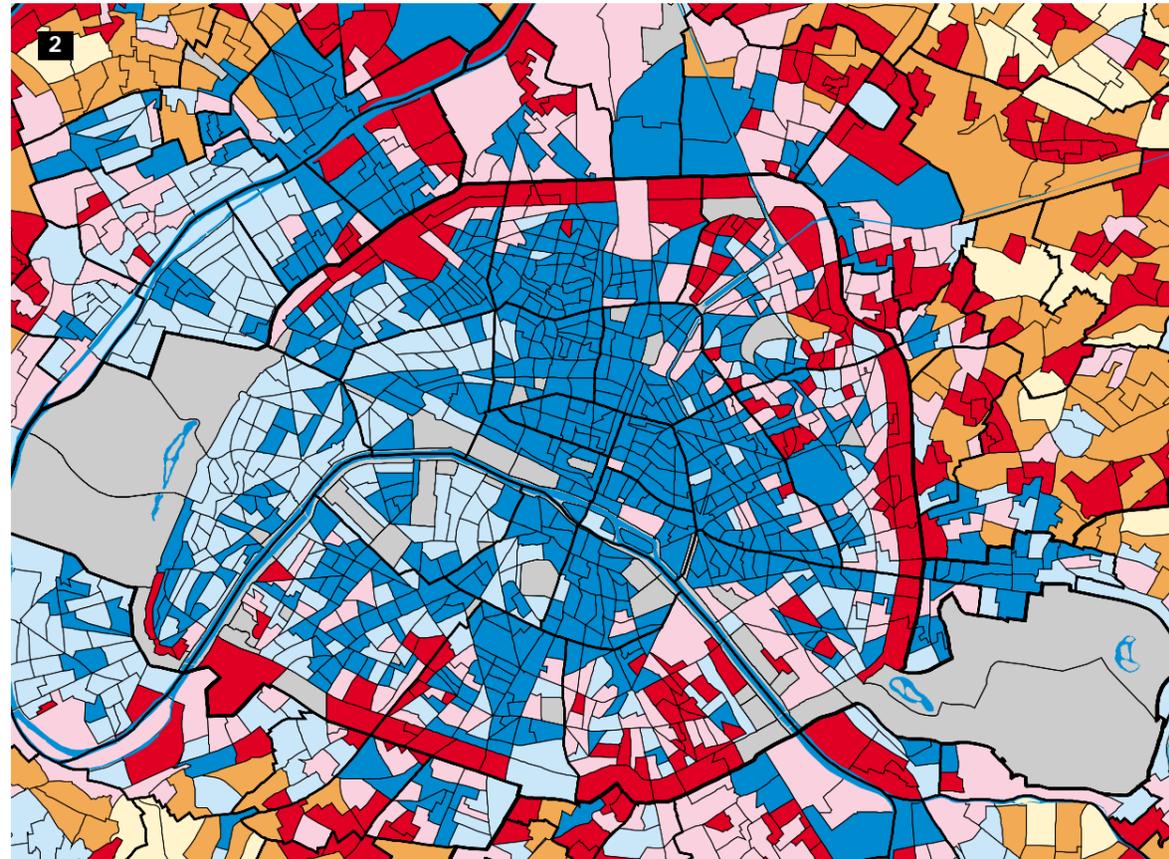
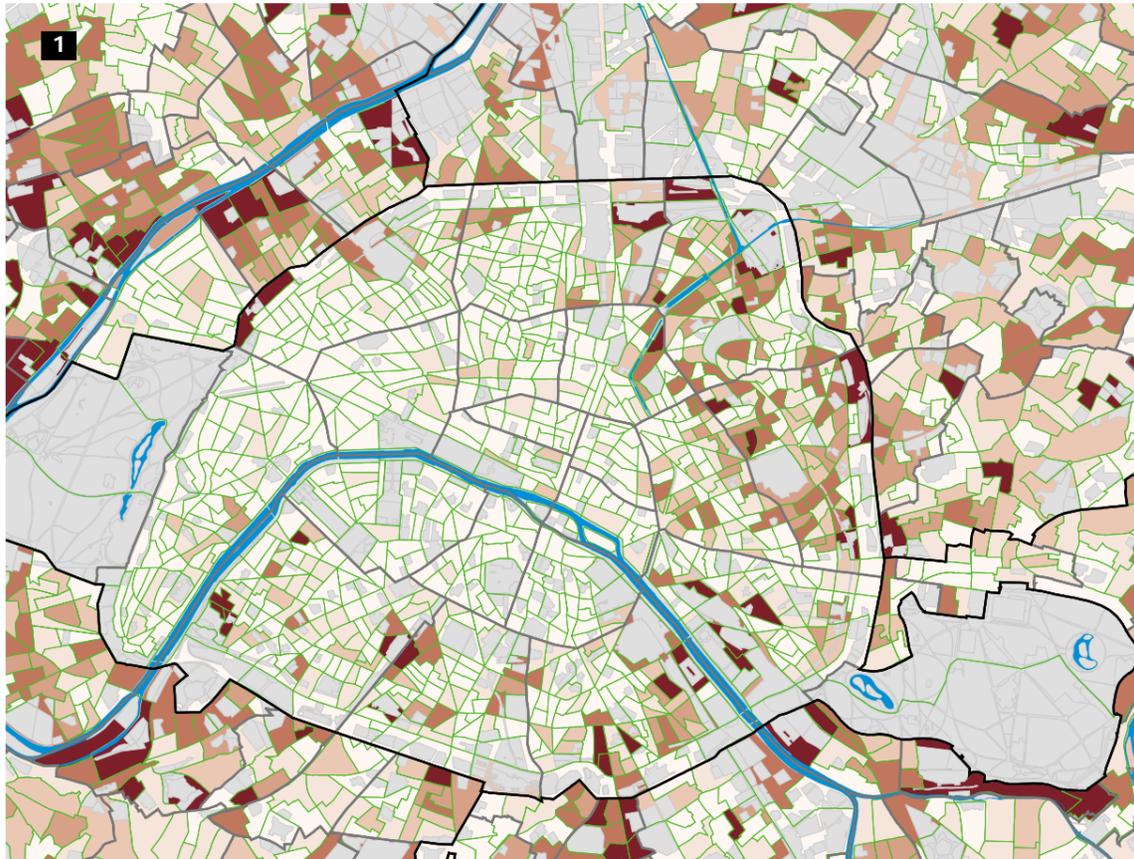
- espace vert public
- équipement public
- élargissement ou création de voie
- espace vert intérieur à protéger

Les périmètres

- plan annexe
- secteur de plan masse
- plan de sauvegarde et de mie en valeur – PSMV
- zone d'aménagement concerté – ZAC



LE LOGEMENT



1 - LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1982 ET 1999

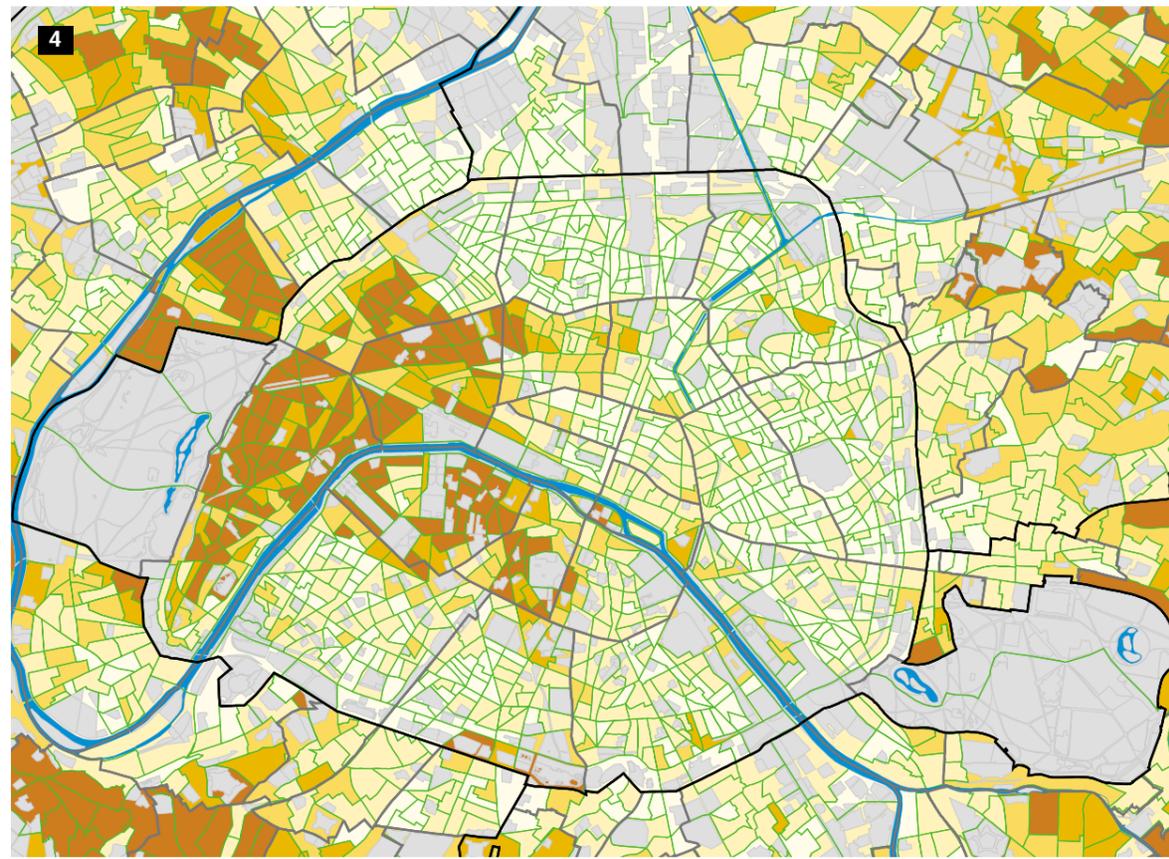
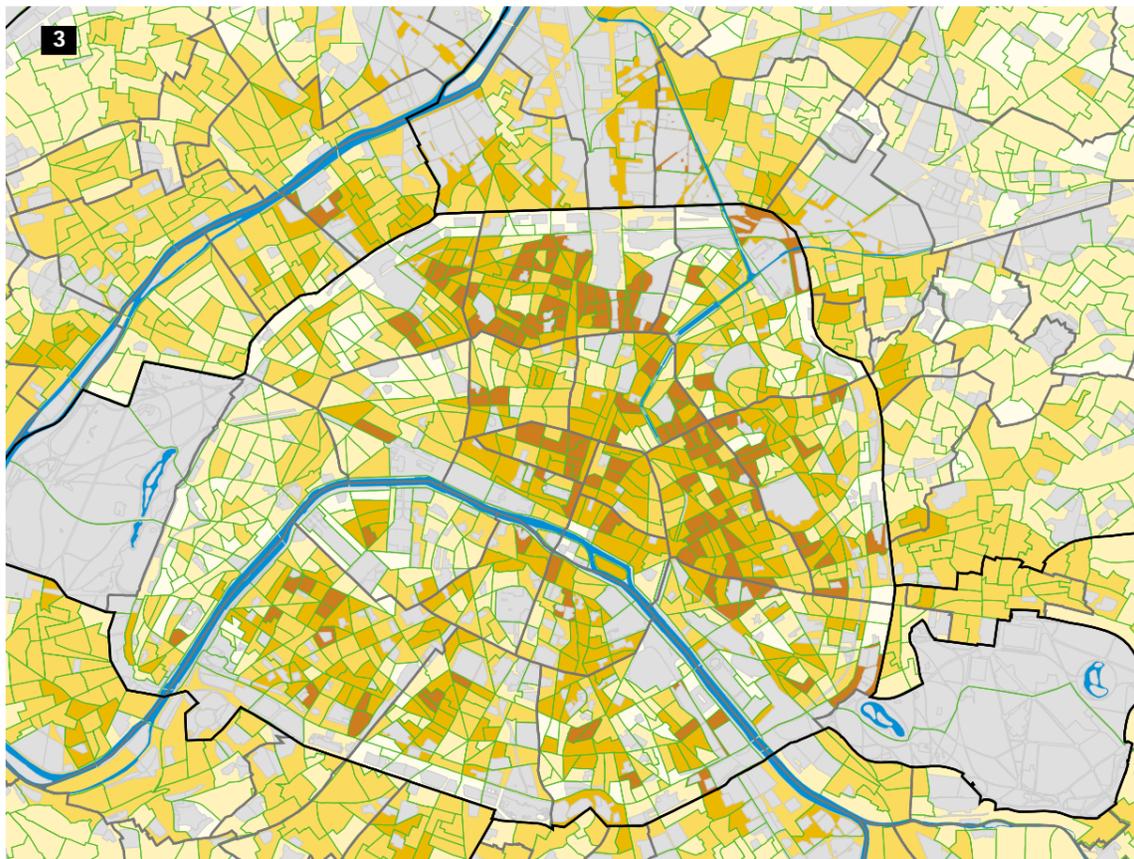
- plus de 60%
- de 40% à 60%
- de 30% à 40%
- de 10% à 20%
- moins de 10%
- contour d'IRIS

Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les IRIS de moins de 20 logements et les emprises des principaux équipements et espaces verts.
Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

2 - TYPOLOGIE DE L'HABITAT - 1999

- HABITAT COLLECTIF** au moins 80% d'appartements
 - Dominante privé 80% ou plus d'appartements non HLM
 - au moins 50% de logements construits après 1948, ou au moins 20% de logements de 5 pièces et plus
 - au moins 50% de logements construits avant 1948, et au moins 80% de logements de 4 pièces et moins
 - Tissu mixte HLM / privé
 - entre 50% et 80% d'appartements non HLM
 - Dominante HLM
 - moins de 50% d'appartements non HLM
- HABITAT MIXTE**
 - entre 50% et 80% d'appartements
- HABITAT INDIVIDUEL**
 - moins de 50% d'appartements

IRIS spécifique (espace vert, moins de 40 logements)
Sources : Recensement Général de la Population 1999 - INSEE



3 - LOGEMENTS de 1 et 2 pièces - 1999

- plus de 70%
- de 60% à 70%
- de 50% à 60%
- de 40% à 50%
- moins de 40%
- contour d'IRIS

Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les IRIS de moins de 20 logements et les emprises des principaux équipements et espaces verts.
Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

4 - LOGEMENTS de 5 pièces et plus - 1999

- plus de 20%
- de 15% à 20%
- de 10% à 15%
- de 5% à 10%
- moins de 5%
- contour d'IRIS

Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les IRIS de moins de 20 logements et les emprises des principaux équipements et espaces verts.
Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE



LA POPULATION

1 - DENSITÉ DE POPULATION - 1999

Nombre d'habitants à l'hectare

- plus de 400
- de 200 à 400
- de 100 à 200
- de 50 à 100
- moins de 50
- aucun habitant
- contour d'IRIS

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

2- STRUCTURE SIMPLIFIÉE DE LA POPULATION ACTIVE - 1990

Dominante « chefs d'entreprise, cadres et professions libérales »

- très forte (plus de 50% des actifs)
- forte (entre 40% et 50% des actifs)

Dominante « employés et ouvriers »

- très forte (plus de 50% des actifs)
- forte (entre 40% et 50% des actifs)

Occupation mixte

- autres cas (absence de dominante ci-dessus - dans quelques cas, présence simultanée de 2 dominantes)

Source : Recensement Général de la Population 1990-INSEE

3- MÉNAGES DE 1 OU 2 PERSONNES - 1999

- plus de 85%
- de 80% à 85%
- de 75% à 80%
- de 65% à 75%
- moins de 65%
- contour d'IRIS

Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les IRIS de moins de 20 ménages et les emprises des principaux équipements et espaces verts.

4 - MÉNAGES DE 5 PERSONNES et plus - 1999

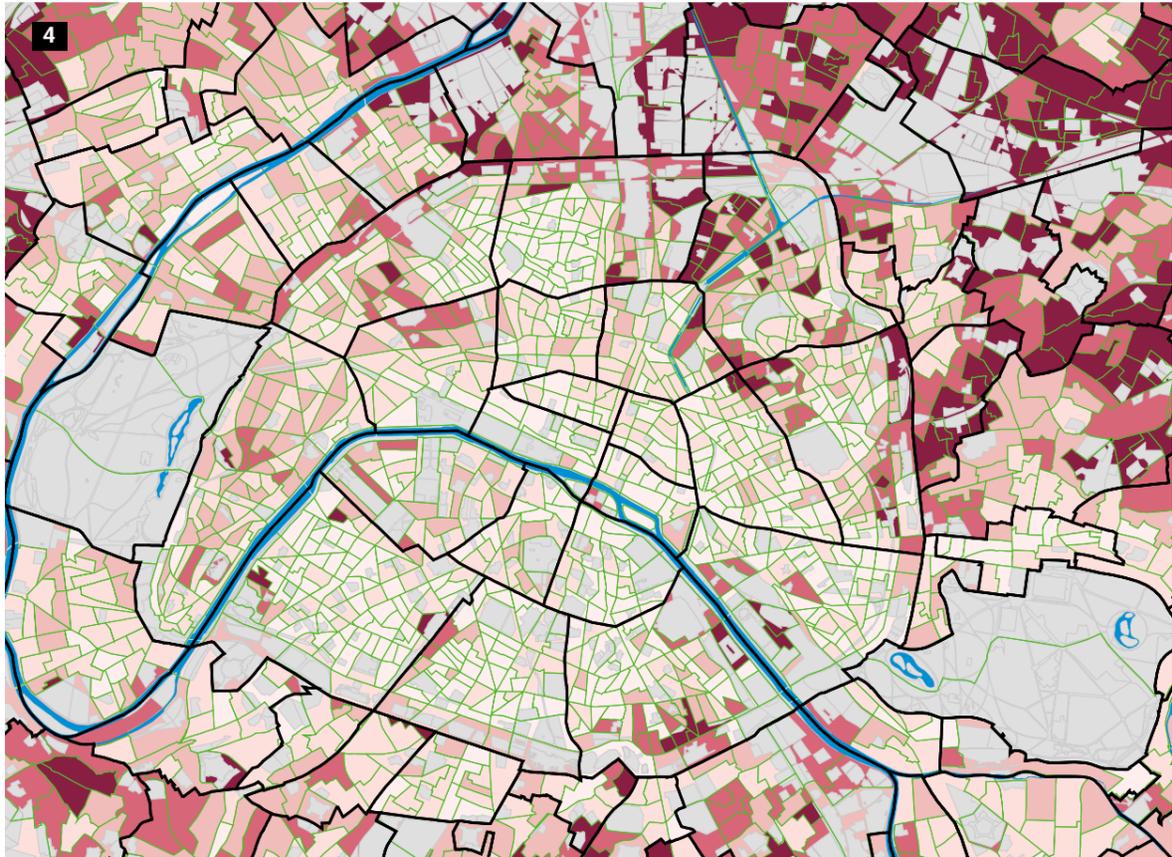
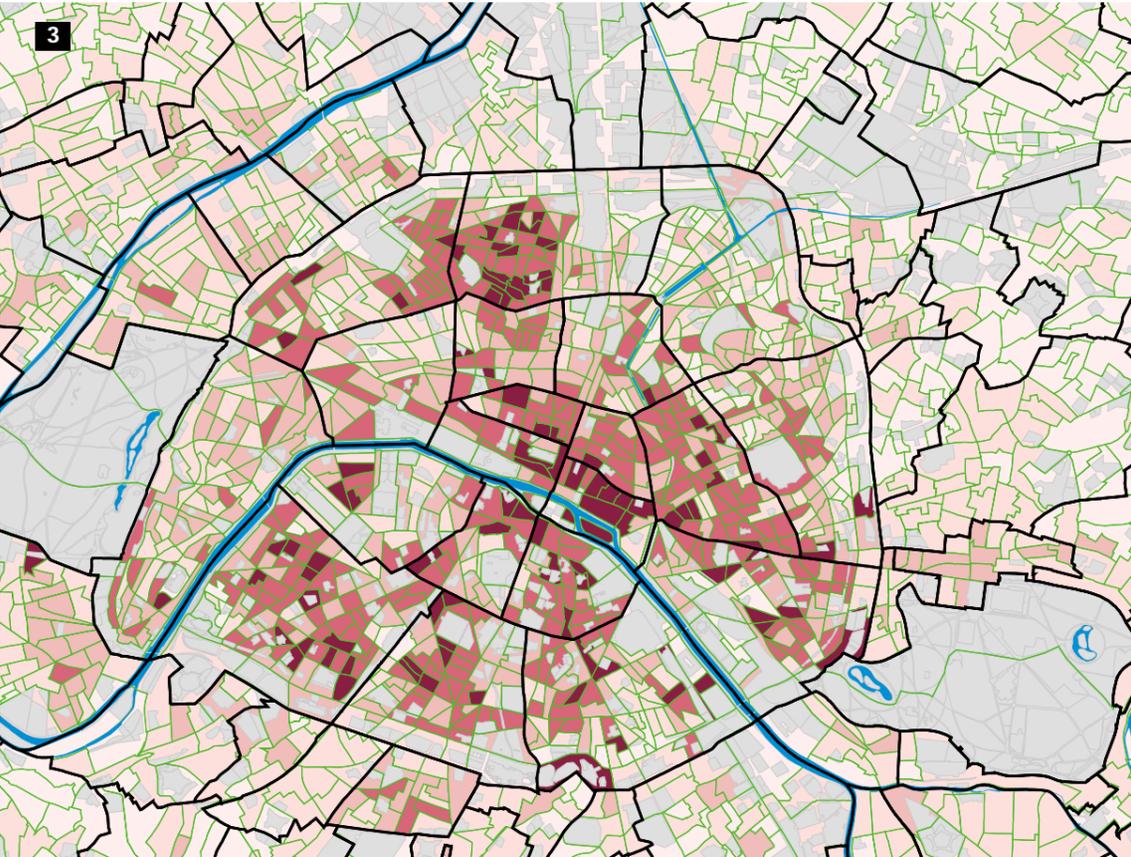
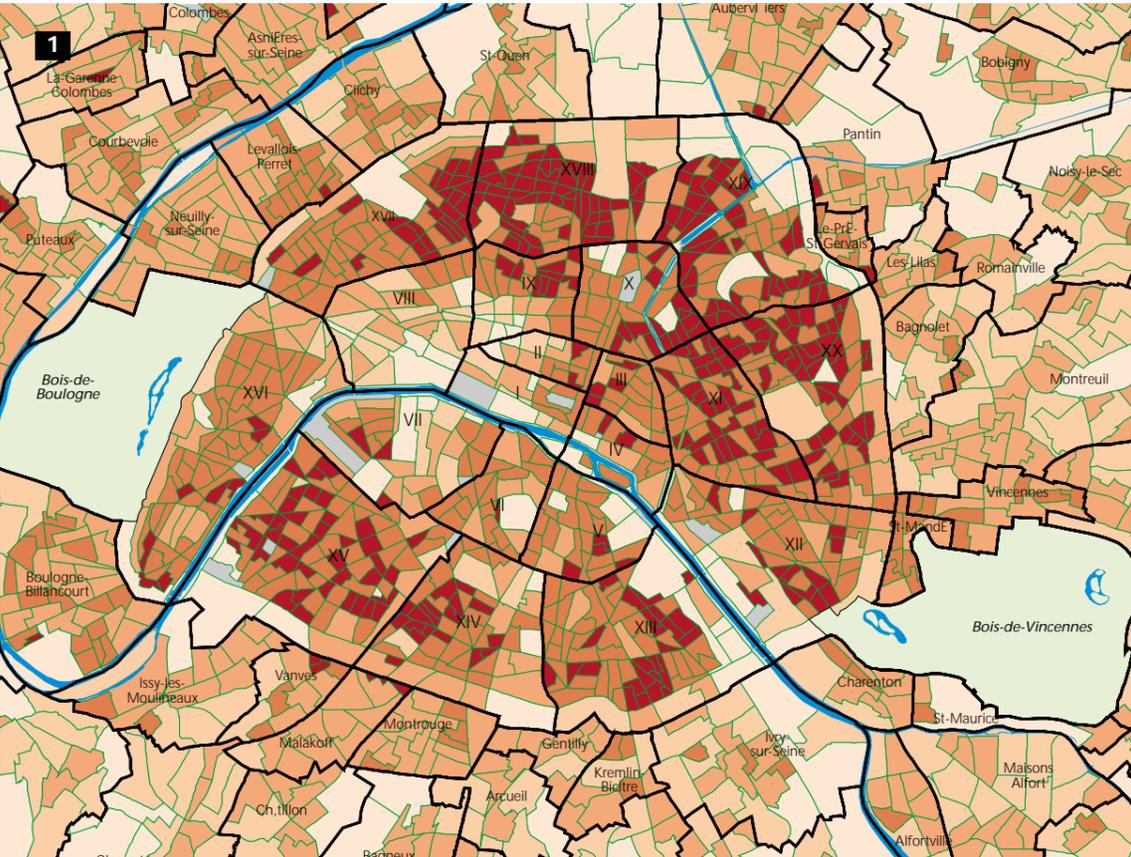
- plus de 10%
- de 7% à 10%
- de 5% à 7%
- de 3% à 5%
- moins de 3%
- contour d'IRIS

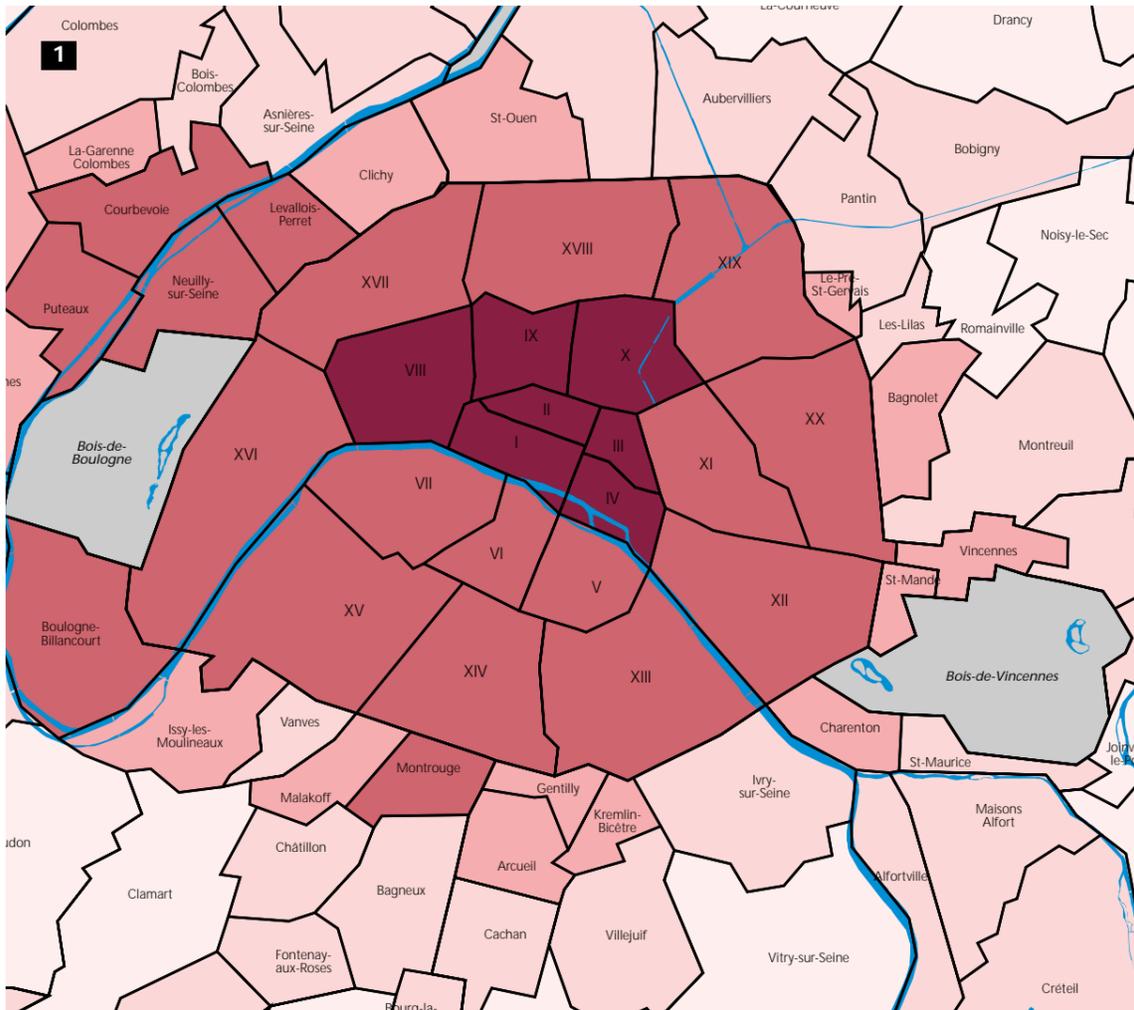
Le fond de plan utilisé fait apparaître en gris les IRIS de moins de 20 ménages et les emprises des principaux équipements et espaces verts.

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

0 1 2 3 km

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME





L'EMPLOI

1 - DENSITÉ D'EMPLOI - 1999

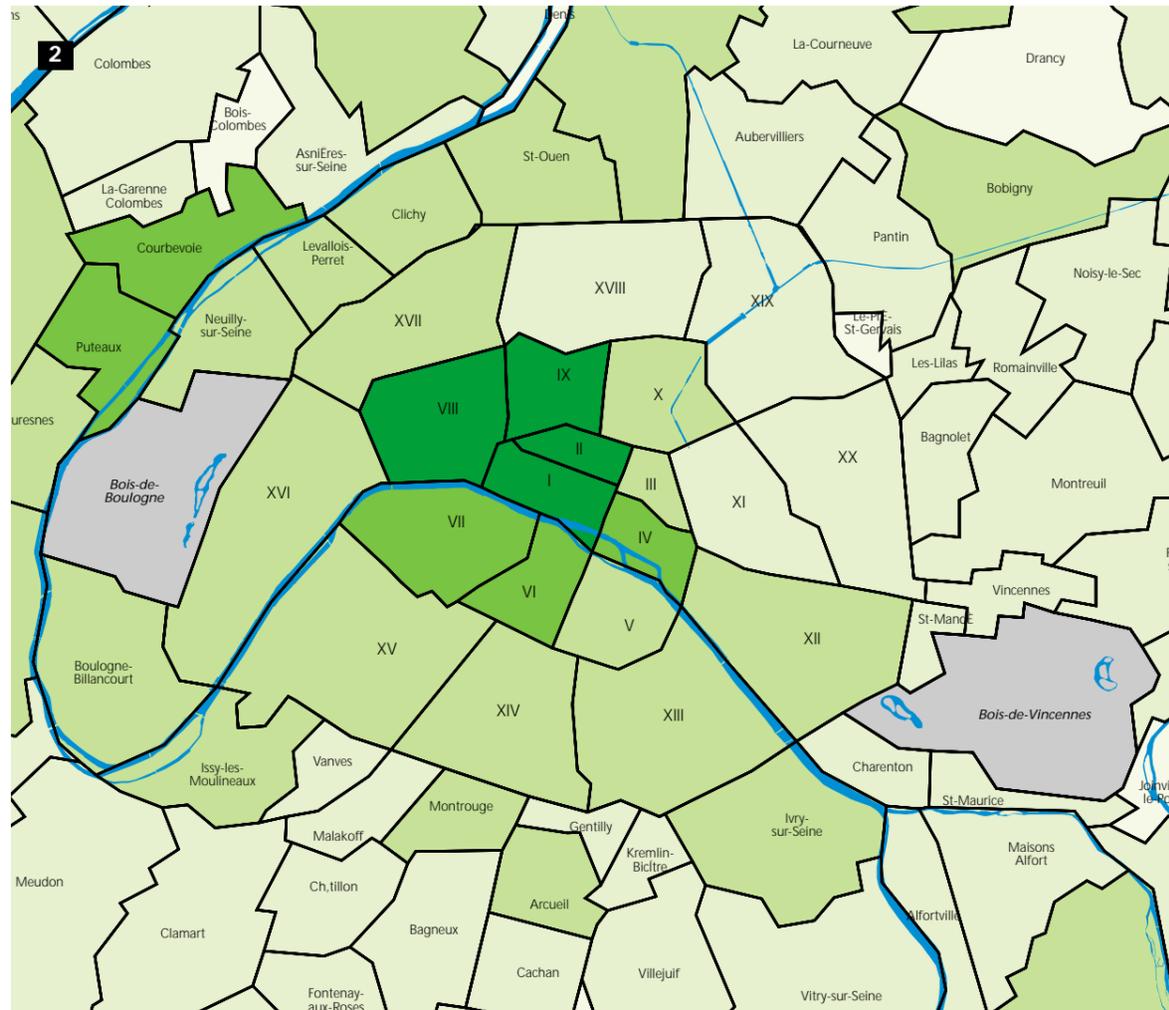
Nombre d'emplois à l'hectare

- plus de 250
- de 100 à 250
- de 50 à 100
- de 25 à 50
- moins de 25

Moyenne Paris = 214,6
Moyenne région IDF = 7,7

- de 10000 habitants

Source : Recensement Général de la Population 1999 - INSEE



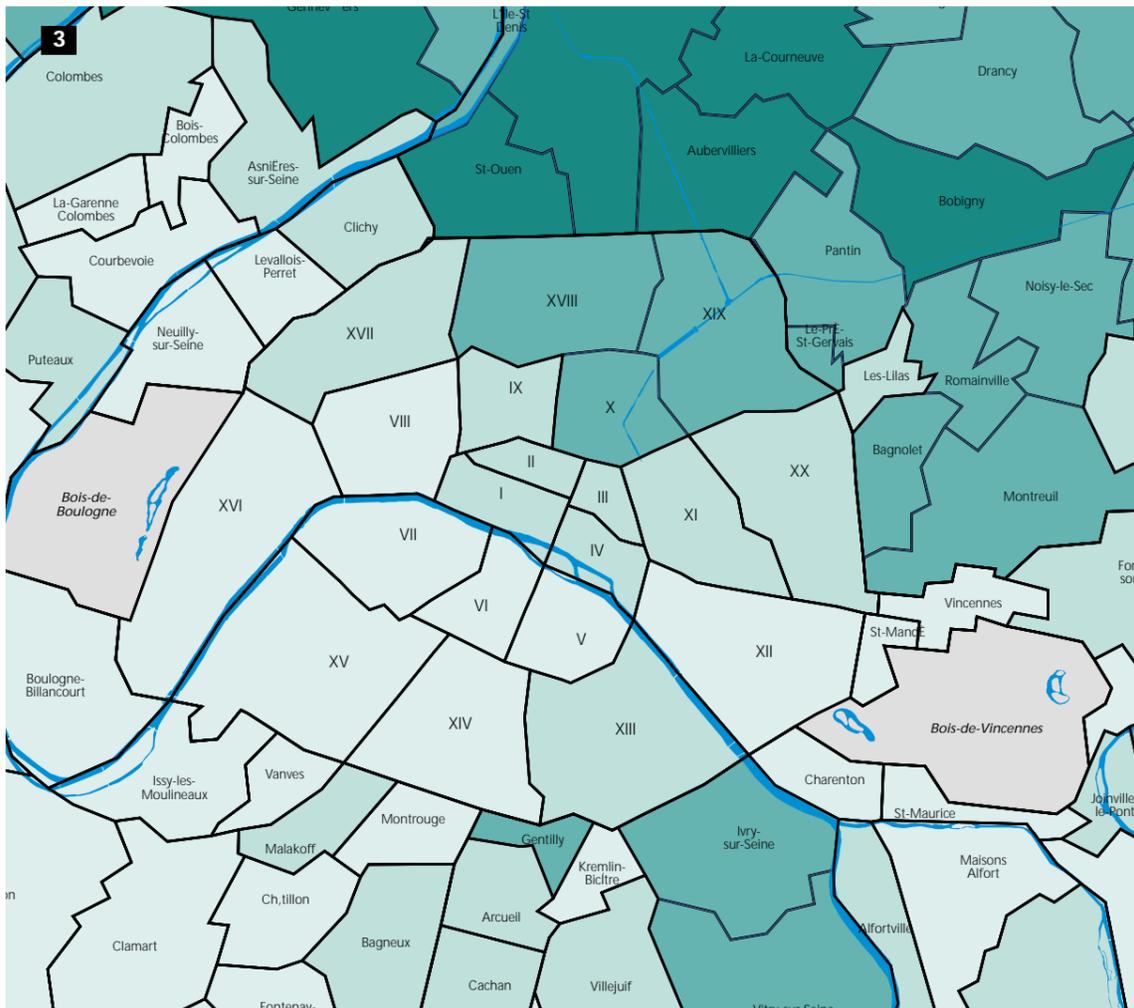
2 - TAUX D'EMPLOI - 1999

Nombre d'emplois au lieu de travail par rapport au nombre d'actifs résidents

- plus de 3
- de 2 à 3
- de 1 à 2
- de 0,5 à 1
- moins de 0,5

Moyenne Paris = 2,3
Moyenne région IDF = 0,6

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE



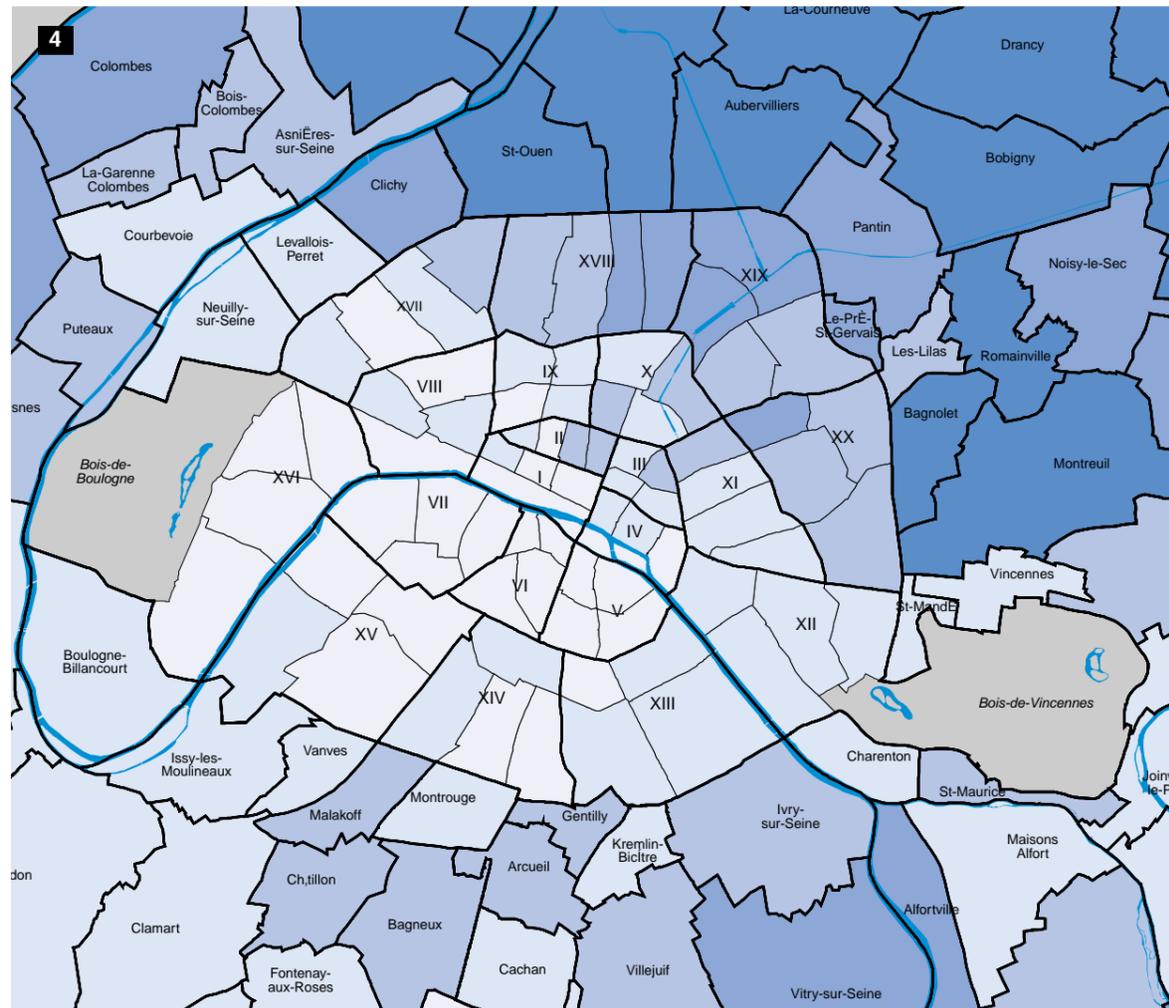
3 - TAUX DE CHÔMAGE - 1999

Part des chômeurs dans la population active

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

Moyenne Paris = 11,2
Moyenne région IDF = 8,8

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE



4 - PERSONNES DE 18 À 24 ANS SANS DIPLÔME - 1999

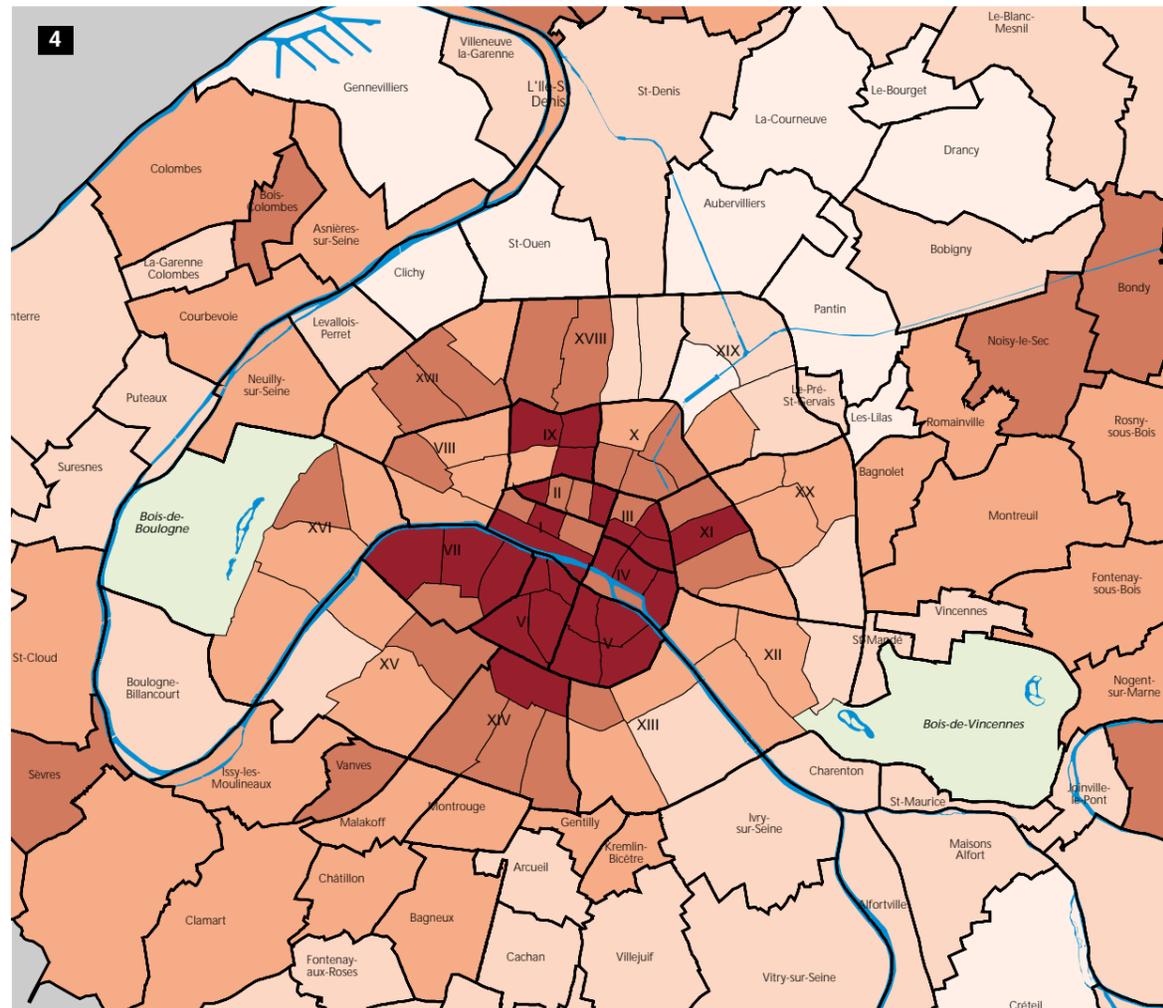
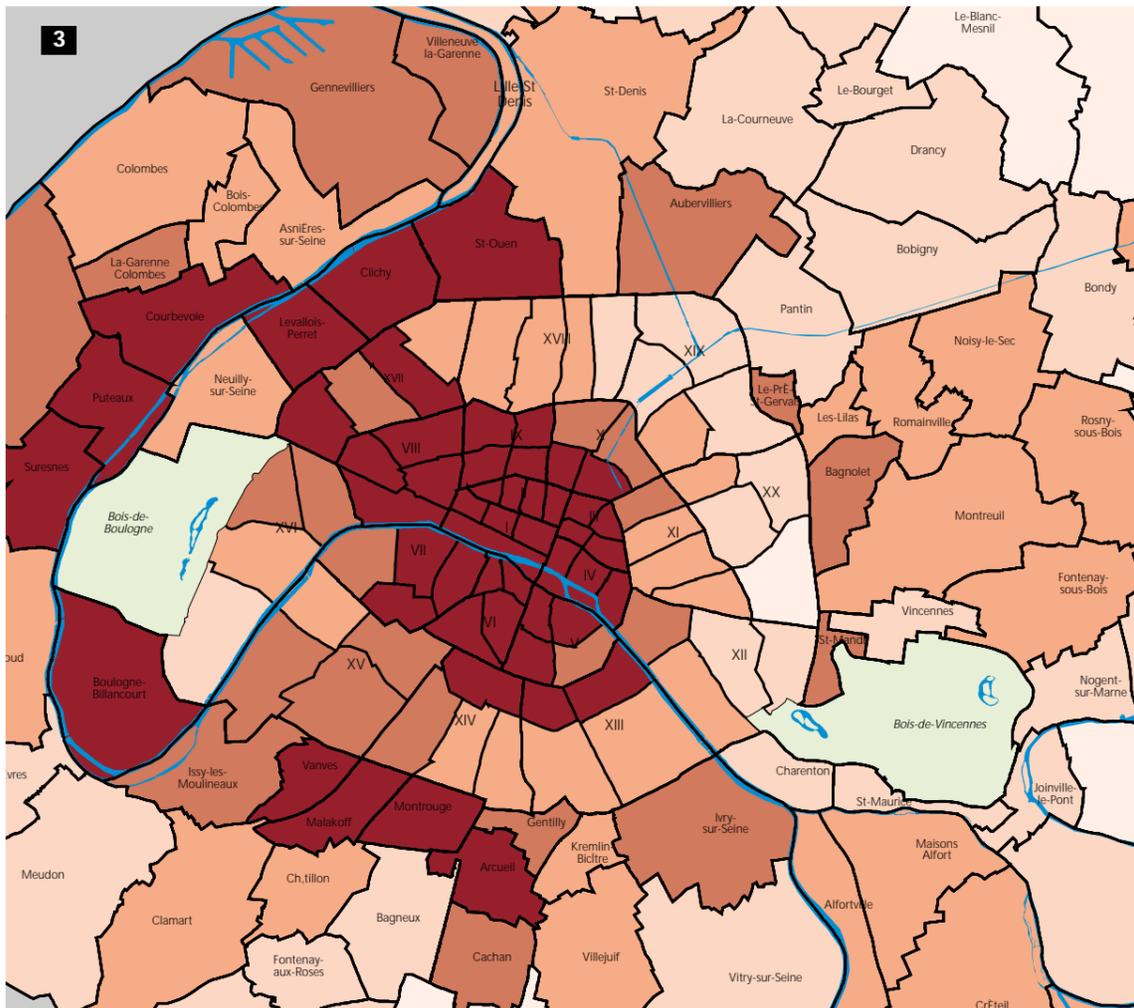
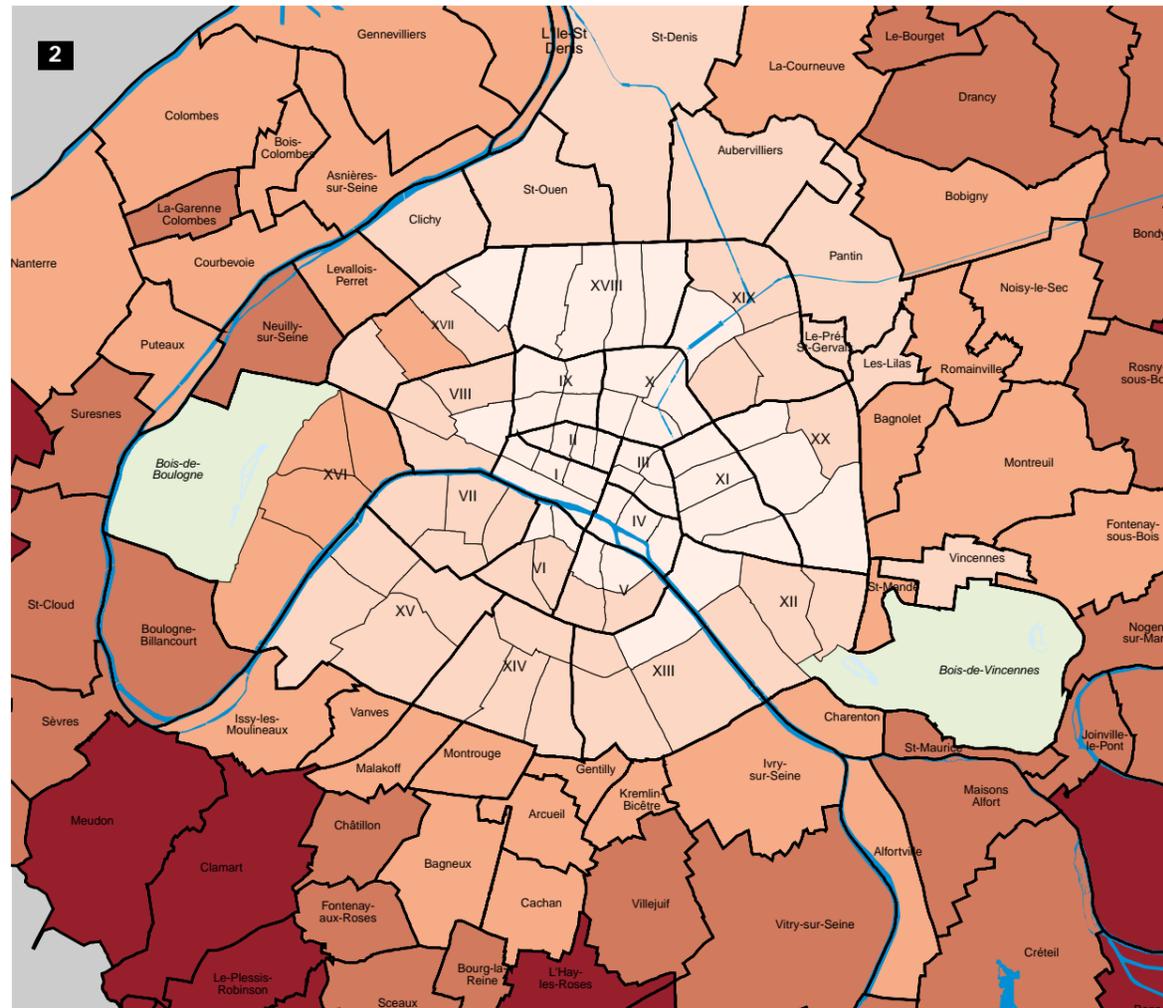
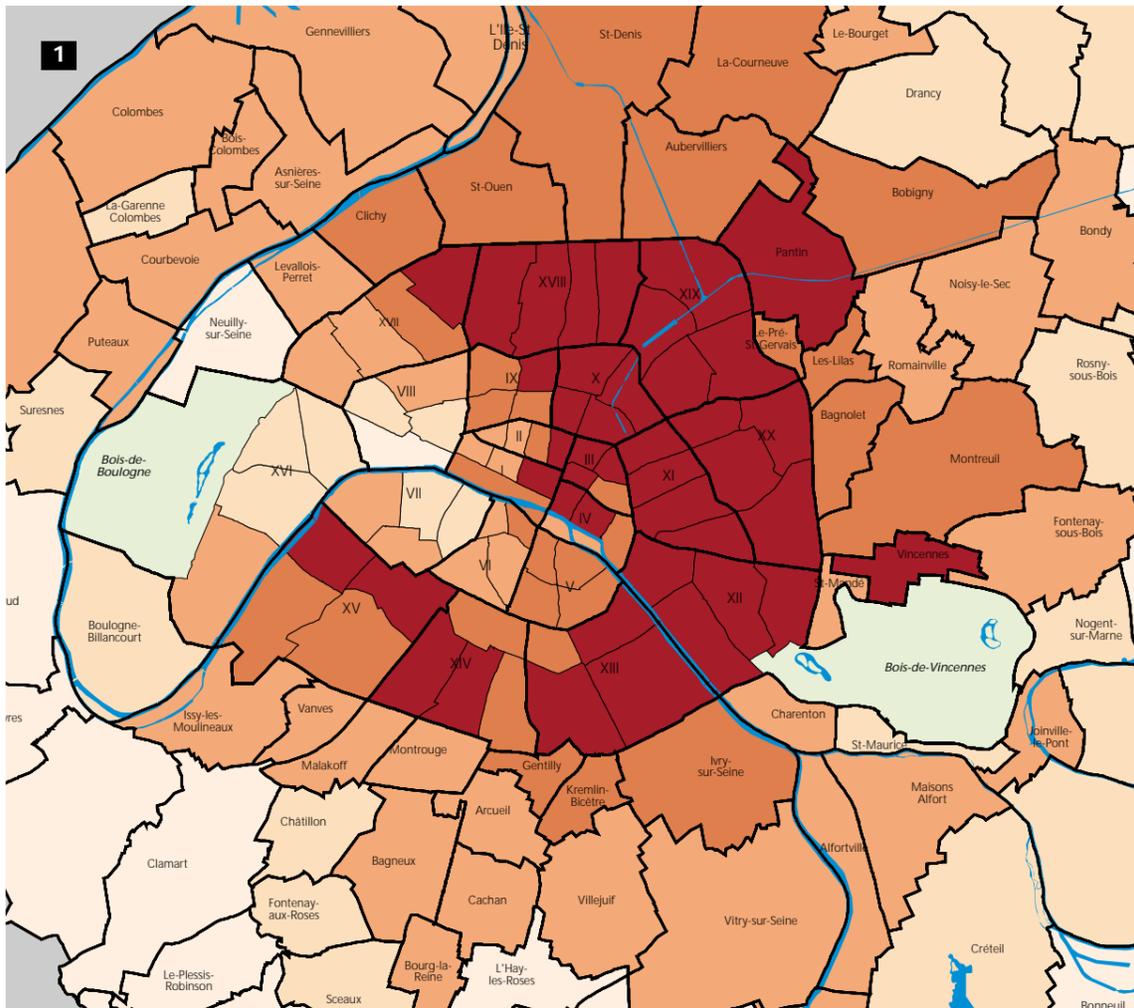
Part des 18-24 ans non élèves ou étudiants sans diplôme

- plus de 12%
- de 9% à 12%
- de 6% à 9%
- de 3% à 6%
- moins de 3%

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

0 1 2 3 km

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME



LES DÉPLACEMENTS MODES DE TRANSPORT DOMICILE TRAVAIL – 1999

1 – PART DES DÉPLACEMENTS EFFECTUÉS AVEC LES TRANSPORTS EN COMMUNS

- plus de 50%
- de 43% à 50%
- de 36% à 43%
- de 29% à 36%
- moins de 29%

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

2 – PART DES DÉPLACEMENTS EFFECTUÉS EN VOITURE PARTICULIÈRE

- plus de 47%
- de 37% à 47%
- de 27% à 37%
- de 17% à 27%
- moins de 17%

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

3 – PART DES DÉPLACEMENTS EFFECTUÉS AVEC UN MODE DE TRANSPORT

- plus de 14%
- de 12% à 14%
- de 10% à 12%
- de 8% à 10%
- moins de 8%

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE

4 – PART DES DÉPLACEMENTS EFFECTUÉS AVEC PLUSIEURS MODES DE TRANSPORT

- plus de 13,5%
- de 12,5% à 13,5%
- de 11,5% à 12,5%
- de 10,5% à 11,5%
- moins de 10,5%

Source : Recensement Général de la Population 1999-INSEE



apur
ATELIER PARIS D'URBANISME

Ce travail constitue un outil de connaissance de Paris. Il adopte à cet égard un point de vue essentiellement local. Il est à ce titre complémentaire des approches globales développées par ailleurs pour la révision du PLU.

L'axiome retenu pose que Paris est un, mais multiple et que les identités singulières de cette multiplicité sont indispensables à connaître pour avoir une connaissance complète de l'ensemble. Autrement dit, le but poursuivi ici est une relecture des tissus urbains de Paris, pour dégager les secteurs ayant une identité particulière, étant entendu que ces secteurs peuvent différer les uns des autres selon des critères spatiaux, sociaux ou économiques.

LA MÉTHODE DE TRAVAIL

L'appréciation des identités locales a été recherchée au travers de différents critères.

1 – Spécificités morphologiques :

- état sommaire de la sédimentation historique,
- type de maillage des voies : singularités locales de l'espace public et articulations avec la ville dans son ensemble,
- dispositions particulières du bâti matérialisant les parois de l'espace public : discontinuités, irrégularités, fragmentation, comparées aux parties ordonnées,
- configurations parcellaires particulières, régulières ou non, aux proportions remarquables, aux dimensions inusitées, etc.
- tissu moins dense ou moins haut, présence de cours plus grandes ou plus utilisées que le tissu saturé du Paris « haussmannien »,
- présence de caractère urbain et/ou architecturaux particuliers conférant des aspects pittoresques ou atypiques.

2 – Spécificités socio-économiques :

- lieux d'animation commerciale,
- dominantes résidentielles ou d'activités, degré de mixité d'usage,
- présence d'activités artisanales,
- activités spécifiques ayant en particulier un effet sur l'aspect physique ou vécu du secteur étudié (Quartier Latin,...),
- composition démographique particulière (ensembles sociaux ; quartiers « ethniques »).

La notion de quartier

A la fois « vague et indispensable », comme le dit Marcel Roncayolo, le mot quartier semble indissociable de la ville. Tout le monde l'utilise dans la langue de tous les jours, il reste pourtant difficile de cerner le sens de ce terme fuyant et polysémique.

Comme d'autres éléments fondamentaux de la ville — la rue, la parcelle — le quartier divise et rassemble à la fois les éléments constitutifs de la cité. Une démarche, complémentaire au présent travail serait utile. Elle consisterait en un approfondissement de la notion de « quartier vécu » des parisiens, l'objectif serait de tenter une définition de cette entité, à partir d'entretiens permettant de saisir ce qu'elle recouvre pour les habitants.

Sans développer ici plus avant un questionnement étymologique ou anthropologique on peut indiquer la définition de travail retenue :

le quartier est une entité morphologique à laquelle les habitants expriment un sentiment d'appartenance.

Cette définition n'est pas exclusive d'autres définitions puisque la multi-appartenance à la fois au quartier, à la ville, voire à tel ou tel aspect de l'île

de France ou d'ailleurs, caractérise chacun des habitants de Paris.

Il n'a pas paru justifié de retenir une autre conception du concept de quartier, qu'elle soit plus communautaire ou plus nostalgique.

Composition du dossier :

Après un cadrage historique et statistique de l'arrondissement, comme périmètre d'étude, le dossier se divise en trois grandes parties, suivies de deux schémas de synthèse et de quelques annexes.

Les trois parties traitent du cadre urbain de l'arrondissement, de sa nature sociale et économique et de la vie urbaine qui s'y développe. Les deux schémas sont appréciatifs et tentent de synthétiser ces approches en attirant l'attention : pour le premier, sur les aspects saillants et contradictoires de la vie urbaine ; quant au second, il pose la question du cadre urbain et des études nécessaires, tant pour le préserver que pour encadrer son évolution. Ce travail appelle quelques commentaires présentés ci-dessous dans l'ordre de présentation du dossier.

■ DONNÉES GÉNÉRALES FAITS ET CHIFFRES

Il s'agit d'un état des lieux qui propose, non seulement une carte comportant les noms de rues à utiliser en regard des autres cartes de l'étude, mais aussi les principaux éléments objectifs, décrivant la réalité géographique et sociale et économique de l'arrondissement.

■ HISTOIRE LOCALE

Elle s'appuie sur une comparaison cartographique « périodisée » et un commentaire permettant de rendre compte de façon sommaire de la formation et de l'évolution du secteur étudié. Subordonnée aux sources, cette approche est basée sur des coupures chronologiques homogènes, pour les différents arrondissements.

Pour être plus pertinent, un travail plus détaillé pourrait devoir être entrepris, en complément, à partir des spécificités de chaque localisation, en interrogeant différents autres documents, pour des périodes localement plus significatives.

■ CADRE URBAIN

LE PAYSAGE URBAIN

Pour comprendre le paysage peut-être faut-il le décrire à travers les opérations principales qui l'ont établi. Ce qui a été recherché ici commence donc par recenser les rapports entre le relief et les voies importantes, à l'échelle de la cité, ayant transformé ce relief en paysage humain. Ces voies principales ont, en France, conservé leur référence à la naturalité du site par leur intelligence du relief et par leurs rives plantées d'arbres de haute tige, comme les allées forestières, d'où elles semblent issues.

Rassembler sur un seul dessin les grands axes plantés et les jardins, publics ou privés, c'est donc faire ressortir ce qui réfère à la nature, fondement sous-jacent du site de la ville. Un autre hommage humain rendu au site et contribuant au paysage, a été noté sous la forme des monuments répertoriés. Souvent les monuments, entendus comme exceptions au tissu ordinaire,

viennent composer avec les tracés des voies et des places pour en marquer les points majeurs (sommets de pente, intersections, étoiles, axes, en fond de perspectives centrées ou simples jalonnements formant des processions). Enfin les points de repères modernes que sont indubitablement les tours, dans une ville horizontale comme Paris, ont été mentionnés comme des faits, sans jugements sur leur pertinence paysagère ou symbolique.

LA STRUCTURE URBAINE

La ville est composée d'une structure pérenne inscrite dans le foncier et d'une super-structure, plus modifiable dans la durée, dont participe principalement le domaine bâti.

Dans le sol s'inscrit d'abord de façon durable le réseau continu des voies de communication qui associe entre eux des fragments de territoire et qui distribue le domaine privé. Les voies principales sont souvent les plus anciennes.

Le domaine privé est découpé généralement en parcelles. Celles-ci résultent de l'exploitation du domaine primitivement agricole, de lotissements, de remembrements, de percements.

Toutes ces opérations s'effectuent selon des temporalités diverses. Cependant la trame foncière est globalement très stable et il est souvent possible de retrouver des persistances significatives de ses tracés après des siècles d'évolution urbaine. Associée aux voies principales, mais aussi aux voies de distribution locale qui en ont permis la subdivision, la trame foncière est un système savant, une sorte de grand filet réticulé, jeté sur le relief qui en livre une interprétation humaine, recomposée à l'aide des instruments du géomètre.

La lecture de la structure de la ville permet donc de comprendre comment, progressivement, la ville passe du rural à l'urbain et de la plaine aux éminences. La trame foncière est une grille, une structure de passage entre le foncier et le bâti permettant donc d'installer l'édification et d'en assurer le renouvellement, sans altération de sa logique d'ensemble.

LES TISSUS URBAINS

Le domaine bâti fait partie de la super-structure. Il a généralement été rythmé par la durée d'une vie humaine. Son aspect, sa densité, dépendent du contexte économique, culturel et social de son édification : si, le renouvellement urbain des immeubles Haussmanniens demeure marginal, par exemple, celui du logement social des années 1960 à 1970, est, semble-t-il, déjà bien entamé.

L'édification s'effectue dans le cadre d'un découpage foncier qui peut avoir été dimensionné pour la recevoir (lotissement). Elle peut aussi être le résultat d'un processus cumulatif, comme l'ajustement progressif des bâtiments à des configurations foncières, irrégulières, héritées (faubourgs).

Les opérations d'urbanisme produisent elles aussi du bâti ; ainsi sous Napoléon III les percées ont elles engendrées du bâti « rachatant » les parcelles résiduelles du parcellaire d'origine. Plus près de nous la présence même de la parcelle a été contestée : les HBM de la ceinture de Paris sont construits sans parcellaire, l'unité opératoire retenue étant l'îlot. La rénovation urbaine, par la suite, a procédé à l'effacement du parcellaire, pour des raisons esthétiques et idéologiques. A partir de ces considérations sur l'engendrement des types de tissu, il a été procédé à un classement en tissus continus ou discontinus.

Tissus continus

Il s'agit de ceux qui utilisent le parcellaire comme système associatif le long

des voies, mais aussi à l'intérieur des parcelles, par l'entremise du mur mitoyen et du « pignon ». Deux catégories forment le paysage de nos rues : les tissus continus réguliers, les tissus continus irréguliers.

Tissus continus réguliers

Ils ont généralement été engendrés par un découpage parcellaire et une construction quasi simultanés. Il s'agit donc d'opérations volontaires réalisées rapidement et produisant un décor urbain homogène. On peut distinguer :

- les lotissements construits rapidement (Poissonnière, Sainte Clotilde...),
- les percées et autres axes haussmanniens et post haussmanniens (boulevards Sébastopol, Saint Michel, Saint Germain ou plaine Monceau).

Ces formations urbaines sont souvent très denses et pratiquent la cour commune entre voisins afin d'y parvenir plus complètement. La notion de « régularité » retenue porte donc, à la fois, sur le processus, et sur le résultat construit, qui donne un aspect caractéristique homogène aux voies larges de Paris.

Tissus continus irréguliers

L'aspect « irrégulier » retenu porte soit sur le mode de construction à l'intérieur de parcelles héritées hors d'un projet global, soit sur des lotissements en parcelles régulières, mais construites lentement, au coup par coup, d'aspect hétérogène.

Tissus composites

Ce sont des ensembles sédimentaires, ou de formation progressive, caractéristiques d'anciens faubourgs ou de lotissements hétérogènes existant, même au centre de la capitale.

Le processus de constitution du tissu est le remplissage du parcellaire par extensions et surélévations du bâti, éventuellement autour de systèmes distributifs en profondeur (cours, passages, villas, cités...). Quand le système du « bricolage » volumétrique n'est plus productif la substitution peut permettre une densification ou une rationalité plus fortes. Il est donc possible de rencontrer des tissus « composites » dans tous les états de leur évolution : parcelles saturées du centre, dont seule l'architecture, souvent très simple (enduit, plâtre, peu de modénature) trahit l'origine (rues Saint Denis, Saint Martin) ; ou, au contraire, faubourgs de périphérie, de volumétrie parfois très modérée, aux connotations encore rurales par endroits (rues d'Avron, Belleville, Ménilmontant).

Le parcellaire régulier peut engendrer une urbanisation hétérogène également ; le lotissement régulier de Violet (Beaugrenelle) exprime bien les états de son évolution : maisons, ensembles bas avec cour et, par substitution, immeubles locatif, immeubles de rapport, y compris contemporains.

Tissus discontinus

La discontinuité urbaine est un phénomène récent. Avant le XX^e siècle, seuls les châteaux et les demeures bourgeoises ont prétendu à un isolement du bâti, paré ainsi des valeurs de distinction depuis toujours réservées aux monuments.

Le XX^e siècle a bouleversé cette hiérarchie, au titre notamment de la recherche d'hygiène, impliquant un bâti discontinu, ensoleillé et aéré (très tôt les hôpitaux, puis les HBM, sans parcellaire de la ceinture, illustrent cette attitude).

Cette recherche s'est rapidement affrontée à la réalité du parcellaire hérité, peu adapté à l'insolation maximale de tous les logements, constat renforcé par une véritable idéologie de collectivisation des sols au profit « d'espaces verts », publics, généralisés. L'industrialisation, censée répondre à la crise du logement de masse, exigeait de son côté une assise

foncière dégagée de contingences et d'astreintes notamment dimensionnelles ou de voisinage.

L'effacement du parcellaire était donc inscrit dans cette logique productiviste de terrains à bâtir. L'idéologie a enfin détruit la dernière contrainte urbaine par la condamnation de la « rue corridor » qu'il convenait d'enterrer ou d'éloigner. La discontinuité du bâti, isolé et de la rue et de ses voisins, abolissaient ainsi les contraintes du passé. Aujourd'hui donc, nous devons prendre en compte de larges fragments du territoire parisien, qui sont constitués à partir de cette conception nouvelle d'une ville composée à partir de bâtiments, implantés plus ou moins librement, sur un continuum d'espaces libres.

Il a toutefois paru intéressant de repérer des différences au sein des tissus discontinus, selon leur mode de composition architecturale : « classique », au début du XX^e siècle ; « moderne », ou influencé par le manifeste néoplastique énoncé par Mondrian, par la suite.

La production du tissu discontinu a toutefois été très contrastée : les zones de rénovation en ont exploité toutes les possibilités, toutefois, dans le tissu ordinaire, où la substitution a été largement opérée aussi, c'est plutôt côté cour, en s'isolant des voisins, que les opérations modernes ont produit un tissu différent (continu donc sur rue, discontinu ailleurs).

Enfin, certaines opérations d'urbanisme récentes tentent de concilier les deux catégories en recherchant une certaine continuité le long des espaces publics et une discontinuité entre bâtiments. Le bord du parc de Bercy a inauguré cette pratique, poussée plus loin à la porte d'Asnières ou dans le secteur Masséna de l'opération Paris Rive Gauche.

CADRE URBAIN

Pour décrire synthétiquement l'organisation physique de la ville deux grandes catégories d'indications ont été employées :

- l'une traite du socle naturel de la ville et de sa mise en valeur humaine, sous l'intitulé « le paysage »,
- l'autre, traite du paysage construit, et s'intitule « le tissu ».

La progression d'une catégorie à l'autre s'effectue en suivant le thème de l'espace public qui structure le paysage urbain pour être structuré spatialement à son tour par le tissu urbain.

Les paysages

Sont distingués les aspects structurants puis les éléments prenant place dans cette structure.

Formes structurantes

- Compositions et tracés monumentaux

Sont notés les éléments de composition urbaine régulière autour des figures de places, de tracés d'avenues et de boulevards. Le site et la composition monumentale sont très liés dans la tradition de la ville et des jardins français. Cette composition peut exprimer le site, ou s'ordonner autour de points monumentaux (exemples : les places Vauban, du Trocadéro...).

- Espaces singuliers

Cet intitulé recouvre, essentiellement, des espaces ponctuels remarquables irréguliers, par opposition aux voies qui sont linéaires. Ces espaces sont souvent appelés des places et offrent des configurations variées plus proches du pittoresque que de la composition volontaire. (exemples : places Saint Germain des Près, Saint André des Arts...).

- Perspectives et échappées

Il s'agit des vues les plus remarquables — soit ouvertes (rue de Belleville) soit cadrées (rue Soufflot).

- Bâtiments de plus de 13 étages

Il s'agit des édifices repères, excédant le velum traditionnel de Paris et dépassant le maximum de 37 m de hauteur inscrit au POS.

- Seine, canaux, plans d'eau

C'est un élément clef du cadre naturel dans la ville et en même temps la matrice du paysage de la ville.

Composantes du paysage

- Grands et petits édifices monumentaux

Le terme monument est employé ici pour distinguer les édifices marquants par leur contraste avec le tissu ordinaire de la ville. Les monuments sont littéralement extraordinaires par leur forme architecturale et/ou par leur vocation particulière (exemples : Le Panthéon, le centre Pompidou, les constructions votives ou funéraires...).

- Sculptures et fontaines

Il s'agit notamment des œuvres qui concourent à l'embellissement de la ville ou à l'agrément de son espace public, ponctuation d'une place (République), ou symbolisation d'une Porte de ville (Porte Dorée)...

- Plantations d'alignement

Le relevé de ces dispositifs est essentiel car il exprime localement la présence du Paris « global ». Les alignements d'arbres accompagnent en effet la quasi-totalité des avenues, des boulevards et des grandes perspectives parisiennes.

- Jardins publics

Comme les plantations, les jardins publics participent au « système des espaces plantés » de Paris que Françoise Choay attribue à Alphand.

Le tissu urbain

Le tissu urbain est analysé d'abord pour sa contribution à la qualité de l'espace public qu'il borde, ensuite pour sa structure propre en distinguant différentes catégories d'organisation.

Bordures d'ilots et scansion de l'espace public

- Bordures ordonnancées

Il s'agit d'une organisation architecturale globale liant fortement — souvent par contrat —, une série de bâtiments particuliers (exemple : rue de Rivoli). Par extension, toutes les constructions en ordre continu, réglées en plan, en altitude et en registres sont inscrites dans cette catégorie (exemple : avenue de l'Opéra).

- Bordures ordonnées

Il s'agit des fronts bâtis continus hérités de la ville des 18^e et 19^e siècles. On y retrouve la régularité du découpage parcellaire et de la hauteur des édifices, mais les immeubles sont différents entre eux (exemple : boulevard Saint Germain).

- Bordures irrégulières

Si le front de rue est toujours construit, l'occupation en est hétérogène, soit en plan (retraits), soit en altitude (lignes de ciels crénelées) (exemple : rue de la Roquette).

- Implantations libres

Les ilots qui ne comportent pas de bâtiments le long des voies apparaissent en négatif par l'absence de symbole sur la bordure (exemple : cité Curial).

Organisation des tissus

Plutôt que de procéder à une datation du tissu urbain, certainement complexe à grande échelle, il a été choisi de le caractériser par son type de formation et de croissance. Deux grandes familles sont distinguées :

- A – celle qui produit un tissu urbain continu, soit en nappe avec cours communes, soit, plus souvent, par contiguités, le long des limites parcellaires ;
- B – celle qui produit des tissus discontinus en conférant une autonomie

forte aux bâtiments et aux vides qui les séparent.

- Tissus continus

Continus le long des voies, ces tissus associent également les bâtiments autour des limites parcellaires.

- Tissus continus réguliers :

Caractérisée par la régularité de leur découpage parcellaire, de leur bâti, voire de leur cours, communes ou non, cette formation urbaine correspond principalement à l'urbanisation volontaire (exemple : îlots Louis Blanc, Perdonnet...) et aux lotissements (exemple : quartier Poissonnière...).

- Tissus composites (de formation progressive) :

Ils résultent d'un processus sédimentaire à partir de parcellaires ruraux progressivement subdivisés, construits, densifiés, jusqu'à la substitution. Cette formation urbaine à l'évolution qualifiée parfois de « spontanée » est celle qui caractérise l'essentiel des villages et faubourgs de Paris (exemples : village de Charonne, faubourg Saint Antoine...). Les lotissements réguliers, dont la construction s'est déroulée sur une longue période, ont produit eux aussi des tissus hétérogènes, notés dans la catégorie composite.

- Tissus discontinus

Le parcellaire est privé de son rôle structurant et régulateur au profit du bâti qui s'ordonne à son tour en adoptant des règles de composition différenciées.

- Tissus discontinus à composition centrée ou axée :

sont classés dans cette catégorie les tissus issus de compositions architecturales géométriques, organisées selon les règles classiques (des « Beaux Arts »). Ces tissus se rencontrent dans les rues d'hôtels particuliers (exemples : Marais, rue de Grenelle), ou dans les grands équipements, dont l'échelle en fait des morceaux de tissus (par exemple les équipements hospitaliers).

- HBM :

ce tissu correspond en grande partie à la définition précédente, il paraît toutefois intéressant de le distinguer en raison de sa nature de parc social et parfois de sa composition à l'échelle de la ville (exemple : ceinture « rose » sur le boulevard des Maréchaux)

- Tissu de petite échelle :

cette catégorie distingue des ensembles qui se différencient du voisinage par des bâtiments de hauteurs faibles souvent édifiés sur de petites parcelles. On y retrouve en mineur les types de formation les plus courants : régulière ou non, continue ou non, d'un seul tenant ou produit d'une évolution. Il s'agit aussi de l'ultime échelle de distribution collective irriguant le tissu de la ville (venelle, villa, passage, cité...) (exemple : cité des Fleurs, 17^e arrdt.). Sont notés aussi dans cette catégorie les secteurs déjà protégés par le POS (UL).

- Tissus discontinus à composition libre :

sont classés dans cette catégorie les compositions architecturales issues des principes du « mouvement moderne ». Implantations sans référence aux voies et aux limites parcellaires, plutôt à orientation cardinale ; composition des édifices par pondération de leurs masses selon la tradition « néoplastique ».

- Espaces libres

Les jardins privés en bord de voie ou en cœur d'îlot sont répertoriés.

DENSITÉS BÂTIES

Les représentations, à l'échelle de la parcelle, de la densité visent à rendre compte de la plus ou moins grande occupation des terrains par les constructions. Ces représentations se déclinent en trois cartes.

- La première carte traduit la densité bâtie globale. Elle rend compte du rapport entre la surface développée totale de planchers construite sur une

parcelle à la surface de cette parcelle. Ainsi une parcelle de 1 000 m, sur laquelle un ou plusieurs bâtiment totalisent 3 500 m² de planchers (tous niveaux additionnés, sauf les niveaux en sous-sol), aura une densité de 3,5. Cette image de la densité bâtie globale, rapprochée des densités autorisées par la réglementation, constitue un des facteurs d'appréciation de la potentialité d'évolution des tissus concernés.

Cette carte est établie à partir des données fournies par le fichier des propriétés bâties de la Direction générale des Impôts et par le service technique de la documentation foncière de la Ville de Paris. Les imprécisions des données concernant les bâtiments publics ont amené à ne pas représenter de valeur de densité pour les parcelles concernées (ces parcelles apparaissent en gris). En outre, les délais nécessaires à l'actualisation des données parcellaires, notamment dans les périmètres des opérations d'aménagement, peuvent fausser localement et temporairement les valeurs des densités.

Les tissus urbains continus réguliers génèrent en général des densités élevées, supérieures à 4 ou 5, voire plus, en particulier dans les constructions de la période haussmannienne ou post-haussmannienne.

Les tissus composites qui résultent d'un processus de sédimentation, c'est-à-dire d'ajouts progressifs de constructions, sont en général un peu moins denses, avec des valeurs toutefois comprises dans une fourchette large. En effet, le tissu composite des arrondissements centraux, très fortement sédimenté, peut conduire à des densités de 4 ou 5. En revanche, dans certains arrondissements périphériques ce tissu correspond plus fréquemment à des densités moindres, de l'ordre de 3.

Les opérations de substitutions des dernières décennies, dans les tissus composites, induisent des densités encadrées par la réglementation en vigueur (POS), qui les contient aux environs de 3.

Les tissus discontinus engendrent le plus souvent, compte tenu de l'importance des espaces libres qui entoure les constructions (même si celles-ci sont parfois de grande hauteur), des densités relativement modérées, en général inférieures à 3.

Enfin, les tissus de petite échelle du type hameaux, villas qui se caractérisent par les hauteurs de construction faibles et des espaces non bâtis souvent importants, conduisent à des densités modestes généralement inférieures à 1,5 ou même à 1.

Les deux autres cartes de la densité bâtie décomposent cette densité en fonction du type d'occupation des surfaces.

- L'une concerne la représentation de la densité des surfaces d'habitation ; c'est-à-dire le rapport entre les surfaces de planchers des constructions d'une parcelle occupées par le logement et la surface de cette parcelle. Les valeurs s'échelonnent de 0 à 5 voire 6 et plus pour les parcelles les plus densément occupées par l'habitat.

- L'autre fournit une image de la densité des surfaces d'activité, qui représente le ratio entre les surfaces occupées par des activités (toutes natures confondues bureaux, commerce, industrie, entreposage...) dans le ou les bâtiments d'une parcelle donnée, et la superficie de cette parcelle. Les valeurs s'échelonnent en général entre 0 et 6 sauf pour quelques immeubles de très grande hauteur (tour Montparnasse, programmes tertiaires des abords de la gare de Lyon...). Pour des raisons identiques à celles évoquées à propos des densités bâties, c'est-à-dire des questions de fiabilité et d'absence d'exhaustivité des données, les équipements ont été exclus de cette représentation. L'image de la densité des surfaces occupées par des activités ne concerne donc que les emprises privées.

LE STATUT D'OCCUPATION

La représentation du statut de propriété constitue un autre facteur d'appréciation des potentialités d'évolution du tissu urbain.

Ainsi une parcelle occupée par un ensemble immobilier en copropriété s'avère en général potentiellement moins évolutive qu'une parcelle en propriété unique, appartenant à une personne physique, voire même à une personne morale.

En revanche, les propriétés uniques appartenant à l'État, à la Ville et aux grandes collectivités, sont certes également susceptibles de muter, mais l'encadrement de leur évolution peut faire l'objet d'une maîtrise plus aisée. Cette représentation s'appuie sur les données de la Direction générale des Impôts concernant le statut d'occupation des propriétés et sur le fichier parcellaire du service technique de la documentation foncière. Les délais nécessaires à la mise à jour du foncier, notamment dans les opérations publiques, peuvent conduire localement à des représentations erronées du fait du rapprochement de données issues de deux sources dont les dates ne sont pas les mêmes (par exemple ZAC de Bercy, Paris Rive Gauche...).

■ APPROCHE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Pour s'efforcer de mieux comprendre la vie et le fonctionnement de l'arrondissement une analyse succincte des principales caractéristiques de son parc de logements, de sa population et de ses activités économiques s'appuie sur quatre représentations cartographiques pour chacun des thèmes.

LE LOGEMENT

Les logements récents

La représentation de la production de logements récents entre 1975 et 1999 est issue des données fournies par les fichiers fiscaux de la Direction Générale des Impôts. Les décalages de mise à jour du fichier cadastral par rapport aux réalisations des programmes, n'ont pas permis une localisation à l'adresse de ces programmes de logements. Il s'agit donc d'une figuration, par paliers, définis en fonction du nombre de logements, au centre de l'îlot, de l'ensemble des logements récents, identifiés d'après le fichier de la DGI. Cette représentation peut inclure des programmes de réhabilitation lourde des logements.

La structure de l'habitat

La répartition du parc de logements entre ses différentes catégories reste très inégale dans la capitale et au sein même des arrondissements.

La carte de la structure simplifiée de l'habitat cherche à mettre en évidence, à partir des données du recensement de 1999, représentées à l'IRIS (nouvelle unité de base de diffusion des données détaillées du recensement regroupant plusieurs îlots), la répartition, par dominante, du type de logements (sociaux ou non sociaux) ; et à déterminer des secteurs où une mixité de ces types de logements.

Les petits logements

Le parc logement de Paris reste caractérisé par une part très importante de logements de petite taille. Ainsi, les logements de 1 et 2 pièces représentent plus de 58 % des logements parisiens.

La représentation du pourcentage des logements dont la superficie est inférieure à 40 m² est établie à partir des données des fichiers fiscaux de la DGI de 1998.

Elle cherche à rendre compte de la concentration plus ou moins grande de ces petits logements qui jouent un rôle important dans l'accueil des populations jeunes et des catégories sociales modestes dans de nombreux quartiers. Les fortes concentrations de petits logements dans les quartiers anciens, notamment dans les arrondissements périphériques, voire parfois dans quelques ensembles d'îlots du centre historique, sont souvent associées aux phénomènes d'inconfort.

Les résidences principales sans confort (d'avant 1949)

Cette carte a été établie à partir des données du recensement de 1999 avec une représentation à l'IRIS. Un logement inconfortable au sens retenu par l'INSEE pour les recensements correspond à l'absence conjointe, à l'intérieur d'un logement, de WC et de salle d'eau ou de salle de bain.

Le choix de la représentation de l'inconfort uniquement dans le parc d'avant 1949 postule du principe que les logements postérieurs à cette date sont tous munis des éléments de confort concernés. Le taux moyen des résidences principales inconfortables à Paris est de 13.8%.

La représentation cartographique permet de mettre en évidence des secteurs dans lesquels les actions d'amélioration du confort des logements mériteraient d'être poursuivies. La représentation à l'IRIS donne toutefois une image simplifiée du phénomène qui devrait être approché de façon plus fine. Il demeure évident que l'inconfort des « chambres de bonnes » du tissu haussmannien et post-haussmannien constaté dans le 16^e arrondissement appelle des mesures différentes de celles qui peuvent être préconisées pour l'inconfort des logements de certains quartiers de faubourg ou du centre.

LA POPULATION

La densité résidentielle

Cette représentation permet de rendre compte de la plus ou moins forte concentration de la population résidente dans le tissu urbain.

Elle est établie à partir des données du recensement 1999 (dénombrement qui permet une représentation à l'îlot). Cette densité traduit le rapport entre le nombre d'habitants à l'îlot et la surface de l'îlot concerné de laquelle ont été ôtées les superficies éventuellement occupées par les équipements publics a priori non habités (établissements scolaires, culturels, équipements administratifs...).

L'évolution de la population

La représentation de l'évolution de la population résidente entre 1990 et 1999 s'appuie sur les données des deux derniers recensements. Elle donne une image à l'îlot des augmentations et des baisses de population intervenues entre ces deux dates. Les augmentations de population sont fréquemment à rapprocher des livraisons de logements notamment dans les opérations publiques, mais aussi dans les programmes de promotion privée. Elles peuvent être aussi la résultante de mutations économiques qui tendent à libérer des locaux d'activité au bénéfice de l'habitat ou d'effet de mode vis-à-vis de certains quartiers.

La structure simplifiée de la population active.

Ce document présente une illustration simplifiée de la composition de la population active résidente par dominantes de groupes de catégories socio-professionnelles.

Ces groupes concernent :

- d'une part les chefs d'entreprises de plus de 10 salariés, les cadres et les professions intellectuelles supérieures,
- d'autre part les ouvriers et les employés desquels ont été soustraits les personnels de services directs aux particuliers.

Les dominantes sont considérées comme très fortes à partir de taux supérieurs à 50% d'un des groupes de catégories et fortes pour les taux compris entre 40 et 50%.

Cette représentation correspond à des données du recensement de 1990, les données détaillées relatives aux catégories socio-professionnelles du recensement de 1999 n'étant pas encore disponibles à la date de l'élaboration du document.

Le taux de chômage

La représentation du chômage est établie à partir des données du recensement de 1999 et s'exprime en pourcentage de la population active résidente c'est-à-dire de la population résidente qui a déclaré au recensement avoir un emploi ou être à la recherche d'un emploi.

Les taux de chômage enregistrés en mars 1999 date du recensement ont probablement évolué depuis lors compte tenu de l'amélioration de la situation économique globale depuis cette date. Toutefois la répartition géographique des différents taux a du rester sensiblement la même.

Ce document rapproché de celui concernant les logements inconfortables être un élément de contribution à l'approche des secteurs sensibles.

LES ACTIVITÉS

La densité d'emplois salariés

La représentation de la répartition de l'emploi a été faite à l'îlot en exprimant la densité d'emploi salarié par hectare. Il s'agit donc du rapport du nombre de salariés d'un îlot à la superficie totale de l'îlot concerné.

Les calculs ont été faits à partir de l'enquête régionale Emploi effectuée en 1998 par l'INSEE, l'APUR, la DREIF et l'IAURIF. Un important travail a été effectué par l'APUR à partir du fichier de 1998 afin de permettre de localiser et de quantifier plus précisément l'emploi public. Dans certains cas, il n'a toutefois pas été possible de retrouver d'estimer ou de localiser avec précision * le nombre d'emploi de certains équipements ou institutions.

Par ailleurs, cette représentation ne prend pas en compte les emplois non salariés compte tenu d'un manque de fiabilité des données susceptibles d'être exploités, les emplois non salariés ont été évalués à 182000 pour tout Paris au recensement de 1999 mais leur localisation précise n'est pas disponible à partir de ces données.

Cette représentation des densités mémore donc le nombre d'emplois mais elle permet toutefois de mettre en évidence les principaux centres d'activité économique de la capitale et de confronter cette image à celle de la densité de la population résidente pour déterminer le degré plus ou moins important de mixité des fonctions et d'occupation des tissus.

Les spécificités économiques

Ce document propre à chaque arrondissement cherche à rendre compte des branches d'activité économique les plus représentatives de l'arrondissement. Il est établi à partir d'une exploitation détaillée (par nomenclature d'activité fine) du fichier de l'Enquête régionale emploi de 1998. Il représente à l'adresse le nombre de salariés de chaque branche d'activité sélectionnée. Au cas où une adresse compte plusieurs établissements d'une même branche, les emplois sont cumulés et représentés par un seul symbole proportionnel au nombre d'emplois. Les emplois non salariés ne sont pas représentés par manque de fiabilité des sources exploitables (cf. supra).

Équipement commercial

La représentation de l'équipement commercial est issue d'une exploitation de la Banque de données sur le commerce à Paris réalisé par la Ville de Paris, la Délégation de Paris de la Chambre de Commerce et d'Industrie de

Paris et l'APUR. Cette banque de données a été établie pour l'essentiel entre 1999 et 2001 par voie de vérification sur le terrain effectuée sur la base de deux fichiers. Le fichier sur l'emploi (SIRENE de l'INSEE) et le fichier des enseignes commerciales de la Ville de Paris.

L'exploitation de cette base présentée dans le document vise à rendre compte :

- de la densité plus ou moins importante des commerces,
- de leur répartition en commerces à vocation locale (commerces alimentaires notamment), points d'appuis essentiels de la vie des quartiers et en commerces à vocation plus globale (à l'échelle de l'arrondissement, de Paris, de l'agglomération...).

Les cafés et les restaurants qui peuvent jouer un rôle différent selon la localisation soit en faveur de la vie locale, soit au bénéfice d'une clientèle beaucoup plus large ont été représentés par une couleur spécifique (jaune).

Un agrandissement de cette représentation cherche à mettre plus aisément en évidence la localisation des principales concentrations de commerces de proximité alimentaires de chaque arrondissement.

LA MIXITÉ (les fonctions dominantes)

La mixité des fonctions c'est-à-dire la présence conjointe en un même lieu d'habitants et d'actifs est une des particularités de la capitale et un de ses atouts.

La carte de la mixité vise à rendre compte au niveau des îlots de cette mixité des fonctions.

Les données utilisées s'appuient d'une part sur le nombre d'habitants à l'îlot d'après le recensement de 1999 et d'autre part sur le nombre d'emplois salariés du même îlot d'après l'Enquête régionale emplois de 1998.

A partir d'un indicateur fixant le rapport entre le nombre de résidents dans chaque îlot et le nombre d'emplois salariés dans l'îlot sont distingués :

- les îlots à très forte dominante d'habitat où le nombre d'habitants est 4 fois supérieur à celui des emplois (en rose foncé),
- les îlots à forte dominante d'habitat où le nombre d'habitant est entre 3 et 4 fois supérieur à celui des emplois (en rose pale),
- les îlots à très forte dominante d'emplois où le nombre d'emplois salariés est 3 fois supérieur à celui des habitants (en bleu foncé),
- les îlots à forte dominante d'emplois où le nombre d'emplois salariés est entre 3 et 4 fois supérieur à celui des habitants (en bleu pale),
- les îlots mixtes ou l'indicateur est compris entre ces valeurs.

La zone de mixité apparaît comme une large couronne entourant le centre des affaires et se prolongeant en profondeur dans de nombreux arrondissements de la périphérie.

■ VIE URBAINE

LES ÉQUIPEMENTS

La représentation des équipements a été circonscrite aux principaux équipements publics de proximité, point d'appui fondamentaux de la vie locale des habitants du quartier.

Quatre cartes figurent ainsi les espaces verts ouverts au public, les équipements sportifs municipaux, les équipements municipaux pour la petite enfance (crèches, haltes-garderies) et les équipements scolaires.

Ces différents documents ont été établis par l'APUR (sauf pour les équipements scolaires) à partir des données fournies par les Directions de la Ville

de Paris compétentes dans chacun des domaines.

Cette localisation des principaux équipements publics de proximité, rapprochée de l'image des densités de population permet une toute première réflexion sur la proximité géographique plus ou moins grande de ces équipements vis-à-vis de leurs usagers potentiels.

LES DÉPLACEMENTS

Hiérarchie du réseau de voirie :

Le plan de hiérarchie du réseau de voirie présente une analyse de la structure urbaine du réseau de voirie de Paris, décomposé en 5 catégories :

- les voies principales, à l'échelle de la ville ou plus,
- les voies secondaires structurantes, assurant les liaisons entre arrondissements,
- les voies de distribution locale, assurant la distribution au niveau des quartiers,
- les voies de desserte, dernier maillon au sein des quartiers,
- en complément, les voies piétonnes, les impasses..., toutes voies très peu ou pas circulées.

Cette classification contient inévitablement une part de subjectivité.

Mais elle privilégie volontairement l'analyse de la structure urbaine, sur une stricte observation des pratiques actuelles. Il existe en fait des transits parasites (« itinéraires malins ») sur des voies très locales, ils ne sont pas retenus dans les catégories proposées.

Elle est donc différente de l'analyse faite par la Direction de la Voirie et des Déplacements de la hiérarchie en terme de circulation sur le réseau principal.

Desserte en transports en commun

La carte de la couverture du réseau des transports en commun lourds a été élaborée par l'Apur en positionnant un cercle de 400 m de rayon au centre des stations du réseau de métro et de RER. Il est considéré que la zone située à l'intérieur du cercle est très correctement desservie par la station. Ainsi, la couverture ne s'appuie pas sur les distances réelles d'accès au réseau par la voirie. Cette carte, certes simplifiée, permet cependant de mettre en évidence — en blanc — les secteurs moins bien desservis par les transports en commun lourds ; car éloignés de plus de 400 m d'une station ou d'une gare du réseau ferré.

Le réseau informatisé des lignes de métro a été fourni par la RATP et complété par l'APUR pour ce qui concerne le Réseau Express Régional.

Stationnement

La représentation cartographique du stationnement sur voirie a été élaborée en juillet 2000 par la Direction de la Voirie et des Déplacements (DVD) à partir de relevés de terrain. Elle distingue les différents régimes de stationnement autorisé (réservé, résidentiel, rotatif, gratuit) des emplacements où le stationnement est interdit.

Certaines informations complémentaires sur l'équipement en voiture, le nombre correspondant de véhicules – données issues du recensement général de la population de 1999 –, l'offre des différentes catégories de stationnement payant sur voirie – chiffres DVD – permettent de mieux saisir le rapport entre l'offre de stationnement et la demande locale des résidents. Le taux de stationnement illicite et le taux de places vides sont deux variables issues de la dernière enquête de stationnement de surface menée en 1994 par la Ville de Paris. Elles apportent des indications sur le bon fonctionnement ou la saturation du stationnement sur voirie au cours de la journée dans les différents quartiers. Ces données ont toutefois pu évoluer depuis 1994. Enfin, l'offre de stationnement dans les

parcs concédés de la Ville de Paris peut constituer un précieux complément à l'offre sur voirie.

Quartiers tranquilles et pistes cyclables

Les quartiers tranquilles se caractérisent par la modération du trafic routier à l'intérieur des quartiers en limitant le volume de la circulation et la vitesse généralement à 30 km/h et par une répartition de l'espace public plus favorable aux piétons, aux vélos et aux autobus. Leur réalisation figure dans les contrats triennaux de réseau vert avec la Région.

L'analyse des quartiers tranquilles et du réseau de pistes cyclables repose sur le schéma directeur élaboré par la Direction de la Voirie et des Déplacements. La cartographie présentée a été élaborée sur la base de la carte informatisée provisoire transmise par la DVD. Des réajustements seront donc effectués pour l'édition définitive de l'étude quartier. Cette cartographie n'inclut pas les petits tronçons de pistes cyclables comprises dans des couloirs bus élargis et ne participant pas du réseau structurant. Les quartiers tranquilles comme les pistes cyclables sont différenciés selon leur année de programmation à l'exception de programmes antérieurs ou financés dans le cadre d'autres aménagements. Certains ne sont pas encore réalisés ou font l'objet d'études préliminaires, ce qui explique certaines différences entre le texte et son illustration.

VIE URBAINE

Tous les aspects de la vie urbaine ne sont pas susceptibles de descriptions objectives. A l'issue de ce travail, il reste indispensable de faire appel à des visions non techniques au premier rang desquelles figurent celles des habitants. L'aspect vécu de la vie locale devra faire l'objet de recherches approfondies, tant grâce aux sciences sociales (sociologie, anthropologie, géographie) qu'à la vision des artistes (Balzac et Zola l'ont montré, mais aussi Péric, Reda et d'autres).

Dans un premier temps ce travail se limite toutefois ici aux éléments matériels inscrits dans la vie quotidienne que sont les centralités.

La notion de centralité retenue est dans cette étude relativement restrictive, puisqu'elle est artificiellement séparée des grandes fonctions centrales de la capitale ; c'est ainsi que les rôles directionnels et politiques, financiers et économiques, administratifs et culturels, à l'échelle de l'état ou de la région ne sont pas pris en compte en tant que tels dans ce travail ; celui-ci s'intéresse, localement, à la vie quotidienne pourtant largement influencée par ces facteurs par exemple, à travers les déplacements qu'ils soient sollicités (emplois) ou subis (transit).

• Manifestation des centralités

Un certain nombre d'éléments ont été recueillis, par enquêtes, puis classés en fonction de la nature de leur fréquentation, depuis le plus local (le bou langer ou la maternelle...), jusqu'au plus « global » (les grands magasins ou les stations services...).

L'agglomération d'indices de même niveau ; local, intermédiaire, global, nous semble traduire de façon assez convaincante les effets de la centralité : animation, échanges, sociabilité, pour les indicateurs des rythmes modérés de la vie quotidienne locale ; contrastes de l'utilisateur pressé et du flâneur-consommateur, pour le niveau global...

Pour décrire les manifestations de la vie urbaine ont été recherchées les densités de fréquentation, mais aussi, une évaluation de la mixité des occupations d'îlots — important critère garantissant la variété sociologique et des rythmes de vies complémentaires pour chaque quartier. La légende de la carte appelle donc les précisions suivantes :

Les déplacements

Le centre des quartiers en devient également le seuil, le lieu d'échanges, lorsqu'on cherche à figurer le mouvement des personnes et des migrations biquotidiennes.

Sont relevés et hiérarchisés les arrêts de bus, les stations de RER et de métro. Les correspondances et les gares marquent une importance particulière des lieux dont il convient de rattacher la lecture au niveau global ou au niveau local de la ville.

Les échanges culturels et commerciaux

Sont relevés et hiérarchisés en deux couleurs, rouge et noir, les commerces rattachés respectivement à la vie quotidienne du quartier et ceux qui la dépassent.

Les effets d'agrégation linéaire, rues commerçantes, ou ponctuelles, places ou autres intersections commerciales, sont distingués, selon l'ordre continu ou discontinu, qu'ils adoptent.

Le recensement fin concerne donc :

- les marchés, les commerces et services du quotidien, les petits commerces spécialisés, les cafés, bars, restaurants, les supermarchés, les agences bancaires (en rouge)
- les grands magasins, grandes enseignes spécialisées (en noir),
- les services et activités non commerciales pour mémoire,
- les activités culturelles et spectacles divers (en noir),
- et, afin de disposer à l'inverse d'un indice objectif sur certains problèmes manifestes de dynamisme commercial, les locaux vacants et les devantures aveugles sont également recensés (en noir).

Les services aux habitants

Les équipements et les principaux équipements intégrés sont recensés, ventilés également en local (rouge) et global (noir).

Au niveau local sont retenus :

- les crèches, les écoles, les collèges, les salles de sports, les conservatoires (en rouge),
- les jardins publics ou accessibles au public,
- les terrains de sports.

Au niveau global figurent notamment (en noir) :

- les lycées, les établissements universitaires,
- les grands édifices culturels,
- les musées, les cinémas, théâtre, salle de concert,
- les hôpitaux,

vies grands équipements administratifs.

Les fonctions dominantes (mixité emploi et habitat)

La représentation des fonctions dominantes reprend celle de la carte de la mixité qui figure dans le volet socio-économique de l'étude. (cf. commentaire ci-dessus).

En outre, les principaux établissements ou bâtiments d'activités de production ou de stockage sont représentés (cerné bleu) pour leur impact éventuel dans le fonctionnement de la vie locale (trafic induit, nuisances,...).

Les changements en cours dans le secteur d'étude

A la date des enquêtes sont notés les chantiers, les terrains et les parcelles vacantes ou en friche, ainsi que les lieux fermés.

Les identités locales : les quartiers n'ont pas fait l'objet d'une délimitation, toujours arbitraire, néanmoins,

- Les centres de quartiers sont repérables : leur rayonnement direct est inscrit dans un périmètre englobant notamment les agrégations d'équipements publics et de commerces quotidiens.

- Les limites des quartiers

sont localisées soit à l'axe de voies à forte circulation de transit (exemple : l'avenue du général Leclerc « limite » le quartier Daguerre), soit à des cloisonnements d'une autre nature : relief, ruptures de sol, enclos de très grands équipements etc. (exemple : le cimetière du Montparnasse sépare les quartiers de Montparnasse, Daguerre, Gaité, Edgar Quinet, Guilleminot).

Cette approche permet donc de localiser la fréquentation qui dépasse le simple voisinage, mais non de la caractériser finement. Une autre approche sur les « quartiers » spécialisés, par exemple, permettrait de différencier ceux qui se consacrent à la mode (place des Victoires), de ceux qui proposent, par exemple, une exposition de deux roues (avenue de la Grande Armée). L'enquête BDCOM 2000 permet ce type de travail. La présente enquête met toutefois l'accent sur les équipements globaux intéressants aussi la vie locale : salles de spectacles, musées, hôpitaux, etc.

■ LES SCHÉMAS DE SYNTHÈSE

La juxtaposition des cartes d'analyse engendre un document de lecture assez difficile en raison de la multiplicité des informations et de leur caractère dispersé. En outre l'aspect appréciable d'une partie de ces informations rend la comparaison entre secteurs, en partie aléatoire.

Il était donc nécessaire d'établir des cartes de synthèse, afin de disposer d'une grille de critères valables pour tous les secteurs étudiés.

Il est indubitable que cet exercice peut gommer des spécificités locales. Il n'est que de penser par exemple aux différences manifestes entre le 17^e et le 13^e arrondissements pour réaliser la difficulté, d'une part de trouver des dénominateurs communs, d'autre part d'avoir à écarter des particularités pouvant être importantes, mais par trop singulières, par rapport à une géographie générale de la ville.

Pour dépasser cet écueil, les critères retenus pour les cartes de synthèse sont donc délibérément tournés vers l'objectif d'amélioration du tissu physique et social de la ville ; les cartes vont donc au-delà des seules analyses et introduisent une part de prospective.

Ces cartes distinguent les secteurs du tissu urbain et les espaces publics qui appellent une attention particulière.

Des études plus fines devront, dans la plupart des cas, y préciser les enjeux et les modes d'action possibles de la collectivité publique.

Deux schémas de synthèse tentent donc de simplifier encore la lecture des réalités urbaines visibles sur les deux cartes cadre urbain et vie urbaine.

Le premier schéma, « centralités, atouts et handicaps », fait suite à la carte « vie urbaine » et tente de mettre en valeur les atouts que sont les centralités en terme de services rendus aux différentes échelles de la ville. En contrepoint sont également indiqués des handicaps, très généralement liés à l'usage de l'automobile, mais aussi occasionnés par les trop vastes emprises « intraversables » ou par des fonctions trop marquées, pouvant conduire à l'exclusion de l'habitat (bureaux, ministères, voire tourisme...).

Le second schéma « aires d'études fines et secteurs fragiles » est plus proche de la carte du « cadre urbain » dans la mesure où les espaces qu'il mentionne, sont plus généralement sélectionnés à partir de données physiques, éventuellement recoupées ensuite à partir d'indicateurs statistiques sur la population ou le confort de logements.

CENTRALITÉS ATOUS ET HANDICAPS

Les atouts

Centralités locales/centralités globales. Le schéma montre comment le local et le global se complètent pour irriguer la ville sous une forme « rhizomatique ». Les teintes chaudes, déclinées du rouge au jaune, décrivent les nuances de cette hiérarchie du local au global. Le passage de la rue de quartier à l'axe de liaison urbain, même très schématisé, fournit une traduction assez satisfaisante de la réalité.

Les handicaps

Difficultés de franchissement, limites d'emprises trop vastes, axes bruyants ou polluants sont des indications plus difficiles à manier et à hiérarchiser (la même indication peut elle convenir à l'avenue de la Grande Armée et au boulevard périphérique ?). Un certain niveau de subjectivité est sans doute inévitable en cette matière.

Les commerces fermés, les espaces publics dégradés, se prêtent également mal à une analyse instantanée. Ce qui apparaît au moment de l'enquête peut très rapidement évoluer, voire avoir disparu.

Les secteurs particuliers

Sont notés à titre de rappel certaines dominantes fonctionnelles fortes dans tel ou tel quartier ; comme les bureaux du 8^e, les activités du Sentier, etc. Ce rappel, qui n'a pas valeur statistique, doit se comprendre comme une notation sur des caractéristiques qui sont à la fois des atouts, notamment économiques et des handicaps par interférence avec la vie locale (conflits de circulation, désertification le soir, etc.).

AIRES D'ÉTUDES FINES ET TISSUS FRAGILES

Repères

Afin de situer les différents espaces repérés, mais aussi pour figurer les relations entre la structure des quartiers et les problèmes rencontrés, sont mentionnés en fond de carte :

- Les centres de quartiers (principaux alignements de commerces, d'équipements, d'animation)
- Les principaux jardins publics (ils sont à la fois des repères et des lieux de centralité)
- Les édifices repères (monuments et équipements publics reconnus par la population locale et les parisiens)

Secteurs fragiles

L'objectif premier de la carte est le repérage des secteurs sensibles. Leur fragilité résulte de la présence d'un patrimoine bâti pittoresque, ou intéressant pour l'image du quartier et pour lequel un risque d'effacement ou de destruction existe, en conséquence de raisons qui peuvent être diverses : faible densité, mauvais état des constructions, caractéristiques architecturales menacées par l'âge des bâtiments et leur mauvais entretien, présence d'espaces ou de locaux vides, mouvements immobiliers passés, en cours ou probables.

Le repérage comme secteur sensible est donc essentiellement un constat, il appelle des études plus fines sur la nature des risques, sur l'intérêt d'y parer et la façon de le faire. Pour certains des espaces concernés, leur état de dégradation et leur intérêt limité peuvent justifier d'accepter des mutations plus ou moins importantes. Un encadrement de ces mutations, en fonction des caractéristiques de l'environnement pourra être nécessaire, il fera alors l'objet d'études spécifiques.

Deux catégories de secteurs sensibles ont été portées au plan de synthèse :

• Tissus anciens continus

Ces secteurs recouvrent l'essentiel des tissus « faubouriens » caractérisés par une formation sédimentaire et qui mélangent par nature des sous-ensembles fragiles ou plus solides physiquement et le cas échéant socialement, des éléments très intéressants avec d'autres plus banals ou obsolètes. Le bâti s'est réalisé progressivement, avec des substitutions, sur un parcellaire ancien, assez largement maintenu. Les constructions sont donc principalement hétérogènes dans leurs aspects, leurs hauteurs, leurs densités, leurs états d'entretien. Certains ensembles homogènes visiblement « densifiables » sont également compris.

Pour ces secteurs la délimitation fine ne peut être arrêtée de façon intangible. Elle comporte forcément une part non négligeable d'appréciation. Il a donc été choisi d'adopter parmi les définitions possibles, une définition plutôt large, en l'attente des études ultérieures plus précises qui seront nécessaires.

• Tissus discontinus

En plus des catégories ci-dessus, ont été repérés, sur une couche complémentaire du plan, les secteurs issus de la rénovation, connaissant des problèmes de nuisances, de dégradation du bâti ou des espaces libres, voire des problèmes sociaux reconnus.

Une part importante de ces secteurs est concernée par les périmètres politique de la ville et de GPRU.

• Les tissus de petite échelle

Dans cette catégorie n'ont été recensés que les ensembles de hauteur limitée (hameaux, villas, cités, passages) généralement construits sur de très petites parcelles, qui ne sont pas déjà protégés par une inscription dans la zone UL du POS.

Cette sélection ne préjuge pas d'éventuelles améliorations qui peuvent être souhaitées dans des secteurs de la zone UL et à leurs abords dont le règlement serait mal adapté (situation qui a été observée à maintes reprises et a justifié des adaptations réglementaires).

Espaces publics à réévaluer

Deux catégories d'espaces publics à améliorer sont indiquées sur le plan de synthèse.

• **Les voies et places structurantes pour la vie et le paysage de la ville ou du quartier** appelant une action de retraitement ou de simple amélioration. Cette action peut être assez légère (réduction du mobilier urbain et clarification de ses implantations, amélioration des traitements de sols), elle peut être plus lourde, et concerner le traitement de l'ensemble de la voie et de ses façades bâties lorsqu'elles sont dégradées.

Compte tenu du rôle de ces voies les actions qui y seront menées auront un impact fort sur la vie et l'image du quartier concerné.

• **Les « parcours » alternatifs** ; chaque quartier vit selon les rythmes contrastés de l'animation des commerces, des équipements, des transports, etc. ; et de la tranquillité des espaces résidentiels. Il y existe sensiblement des itinéraires à l'écart du mouvement le plus intense mais qui sont intéressants par leur paysage ou leur usage pour la vie locale. Ce sont des sortes de « chemins de traverse » protégés, de chemins des écoliers.

Outre les deux catégories ci-dessus d'autres espaces dégradés relevés à l'occasion des enquêtes (mais moins spécifiques pour les quartiers) ont été reportés sur les plans.

■ ANNEXES

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le POS de Paris est le document mis en révision afin d'établir le PLU. Ce document, originellement adossé au SDAU de Paris de 1977, fournit une certaine image de la spécificité des secteurs parisiens.

En particulier, le zonage fait ressortir les zones très typées comme la zone UF, du centre des affaires, ou UL des tissus de petite échelle. La zone centrale (UC) est celle qui est la plus attentive au cadre urbain.

Par ailleurs, un point de vue morphologique fort est déjà dégagé à l'échelle des rues : les filets de couleur représentent en effet une mesure patrimoniale et paysagère, tendant à prolonger les qualités des tissus constitués ; l'obligation de construire à l'alignement en ne dépassant les hauteurs existantes est en tout cas une garantie de pérennité pour le paysage des rues.

A l'inverse ce que le document graphique ne montre pas c'est que la zone d'habitation (UH), la plus présente (elle a largement remplacé la zone « mixte » UM suite à la révision de 1989), couvre des secteurs en réalité encore très partagés, entre les activités et l'habitat et qui mêlent les catégories sociales. Cette mixité, préoccupation fondamentale de la loi SRU, ne trouve plus exactement dans le POS les modalités de sa préservation et encore moins les incitations tendant à sa promotion.

PRINCIPAUX SECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Ce document représente pour tout Paris :

- Les principales opérations d'aménagement d'initiative publique selon l'état d'avancement de leur réalisation sur le terrain. Le poste de légende « travaux à réaliser » correspond aux périmètres des opérations sur lesquelles le chantier n'est pas encore ouvert. Il peut correspondre à des programmes dont le permis de construire est accordé, voire le financement acquis ou à des programmes pour lesquels aucune décision n'a encore été prise.
- Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) selon leur état d'avancement ainsi que les axes concernés par l'OPAH bruit. A ces actions il convient d'ajouter l'OPAH transformation de bureaux en logements qui couvre tout le territoire parisien.
- Les plans d'occupation des sols particuliers à l'étude ou approuvés ainsi que les différents périmètres des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), de Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) existants ou à étudier.
- Les principaux périmètres concernés par le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) portant sur toute une partie de la couronne de Paris, et les sites objet d'actions « politique de la Ville ».

L'arrondissement en chiffres

SUPERFICIE : 388,1 hectares (11^e rang) dont 34,9 % pour la voirie

LIMITES :
 au Nord : boulevards de Courcelles et des Batignolles
 à l'Est : bord est de la place de la Concorde, rues Saint Florentin, Richepanse, Vignon, Tronchet, du Havre et d'Amsterdam
 à l'Ouest : avenues de Wagram et Marceau
 au Sud : cours Albert 1er et cours la Reine

QUARTIERS : Champs-Élysées (29^e), Faubourg du Roule (30^e) ; Madeleine (31^e) ; Europe (32^e)

POPULATION : 39 303 habitants en 1999 (16^e rang), (1,8 % de la population parisienne) ; -3,7 % par rapport à 1990.

DENSITE BRUTE ⁽¹⁾ : 10 133 habitants au km² (19^e rang) ; Paris : 20 184 hab/km²

STRUCTURE PAR AGE (1999) :

	8 ^e arr.	Paris
0 – 19 ans :	19,4 %	18,3 %
20 – 39 ans :	32,4 %	36,0 %
40 – 59 ans :	27,7 %	26,1 %
60 – 74 ans :	11,9 %	11,7 %
75 ans et plus :	8,7 %	7,9 %

TAILLE MOYENNE DES MENAGES (1999) : 1,99 personnes ; Paris : 1,87 personnes

POPULATION ACTIVE (1999) : 20 345 (1,8 % du total parisien) Taux de chômage : 9 % Paris : 12,0 %

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (1990) :

(en % du total des actifs)	8 ^e arr.	Paris
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	11,3 %	7,0 %
Cadres, professions intellectuelles supérieures	37,4 %	30,3 %
Professions intermédiaires	14,1 %	21,1 %
Employés	26,4 %	25,9 %
Ouvriers	10,1 %	14,5 %
Autres	0,8 %	1,1 %

LOGEMENT (1999) :

24 381 logements (1,8 % du total parisien)

CATEGORIE DE LOGEMENTS (1999) :

	8 ^e arr.	Paris
Résidences principales	19 543 80,2 %	11 109 12 84,0 %
Logements occasionnels et résidences secondaires	3 011 12,4 %	75 074 5,6 %
Logements vacants	1 827 7,5 %	136 554 10,3 %

LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMEDIAIRES

(en % des résidences principales) ⁽²⁾ 220 1,1 % 219 028 19,7 %

TAILLE MOYENNE DES LOGEMENTS (1999): 2,98 pièces Paris: 2,48 pièces

Nombre de pièces	8 ^e arr.	Paris
1 et 2 pièces:	49,5 %	58,1 %
3 pièces:	15,5 %	22,2 %
4 pièces et plus:	35,1 %	19,6 %

DATE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS (1999):

	8 ^e arr.	Paris
Avant 1915	80,1 %	48,2 %
De 1915 à 1948	8,8 %	18,3 %
De 1949 à 1974	8,0 %	19,0 %
A partir de 1975	3,1 %	14,4 %

LOGEMENTS AVEC CONFORT (1999) ⁽³⁾ 86,7 % Paris: 89,1 %

EMPLOI:

NOMBRE D'EMPLOIS (1999): 163 165 (1^{er} rang); 9,9 % du total parisien (1 656 036); — 27,4 % par rapport à 1990 (Paris: -8,8 %)

EQUIPEMENTS:

ESPACES VERTS OUVERTS AU PUBLIC: 9 jardins, superficie totale: 234 232 m² (dont 122 000 pour les Champs Elysées et 82 000 pour le parc Monceau), 6 m² d'espaces verts par habitant.

EQUIPEMENTS DE GARDE POUR LA PETITE ENFANCE: 3 crèches collectives (216 berceaux), 2 haltes-garderies (40 places)

EQUIPEMENTS SCOLAIRES PUBLICS: 3 écoles maternelles, 551 élèves, 19 classes, 29,0 élèves par classe
6 écoles élémentaires, 1 275 élèves, 49 classes, 26 élèves par classe
3 collèges: 74 classes
2 lycées généraux et technologiques: 77 classes

EQUIPEMENTS SPORTIFS: 1 gymnase, 1 centre d'animation, 1 bains-douches.

DEPLACEMENTS:

TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES: 0,62 Paris: 0,50
(nombre de voitures/ménage)

TRANSPORTS EN COMMUN: 9 lignes de métro: La Défense-Château de Vincennes (n° 1), Nation-Porte Dauphine (n° 2), Balard-Créteil Préfecture (n° 8), Pont de Sèvres-Marne La Vallée (n° 9), Mairie d'Issy-Porte de la Chapelle (n° 12), Châtillon-Saint Denis Université (n° 13), Pont de Levallois-Galliéni (n° 3), Nation-Charles De Gaulle-Étoile (n° 6), bibliothèque François-Mitterrand (n° 14), RER A, gare Saint-Lazare.

(1) La densité brute exprime le rapport entre le nombre d'habitants de l'arrondissement et la surface totale de cet arrondissement.

(2) Décompte effectué par la Ville en 2001.

(3) C'est-à-dire bénéficiant de la présence conjointe de deux éléments: une baignoire ou une douche, des WC intérieurs au logement.

Formation et histoire locale

En dépit de son caractère central lié à l'importance des Champs-Élysées dans l'image de la ville, le 8^e arrondissement ne commence à être concerné par des opérations réellement urbaines qu'au milieu du XVIII^e siècle.

Auparavant, il n'existe que des bois et des garennes, deux villages – le Roule et Chaillot – de part et d'autre des futurs Champs-Élysées. Dans le prolongement de la rue Saint-Honoré (qui s'arrête, au XVII^e siècle, à l'enceinte des Fossés Jaunes, c'est à dire, à la hauteur de l'actuelle place de la Concorde), la rue du Faubourg Saint-Honoré se borde de maisons et d'hôtels particuliers, à partir du début XVIII^e siècle. Le futur quartier du Roule, traversé par le Grand égout nord (dont l'axe courbe est donné par l'actuelle rue de la Boétie), est une zone de pépinières et de cultures maraîchères. Mais, comme dans beaucoup d'arrondissements périphériques (c'est le cas du 8^e en dépit de son numéro), dès les XVII^e-XVIII^e siècles, des allées et avenues routières ont été tracées qui auront une importance fondamentale pour le développement postérieur de la ville.

Dès 1616, est ouvert le cours-la-Reine, le long de la Seine. Il constitue le départ de la route de Versailles. En 1628, on trace les Champs-Élysées. En 1670, Cours-la-Reine et Champs-Élysées sont plantés. Au début du XVIII^e siècle, l'axe « majeur » de l'Ouest parisien est prolongé jusqu'au sommet de la butte de l'Etoile, et à la fin du siècle, jusqu'à la Seine et au nouveau pont de Neuilly. En 1718, une sorte de place, bordée d'un fossé du côté des Champs-Élysées, est dessinée à l'emplacement de la future place de la Concorde. Après deux concours, lancés en 1748 et en 1753, l'esplanade du Pont-Tournant est aménagée en place Louis XV. En 1770, l'achèvement des travaux comporte l'ouverture de la rue Royale, dans l'axe de l'église de la Madeleine encore en chantier, la construction du pont Louis XVI (de la Concorde). La partie sud-est de l'arrondissement fait son entrée dans la ville.

Toutefois, l'urbanisation, au-delà des abords immédiats de Paris et des faubourgs (premier stade de

l'urbanisation des arrondissements périphériques), ne commence qu'à la fin du XVIII^e siècle, avec les lotissements de la Ville-l'Évêque et de la pépinière du Roule (rues du Colisée, de la Boétie, de Berri et de Ponthieu) et de ses environs.

Plus loin s'installent les « folies » de Marbeuf, de Beaujon et de Chartres, désormais incluses dans mur des Fermiers Généraux.

Comme dans le nord-ouest de Paris, l'arrondissement connaît sous la Restauration une grande vague de lotissements qui débordent même -vers Passy et Neuilly. Le principal est celui de l'Europe qui s'étend du futur boulevard Malesherbes jusque dans le 9^e arrondissement. Les rues de Constantinople et de Londres, puis de Vienne et de Léningrad, dessinent une grande croix qui structure le centre du plus vaste lotissement parisien avec celui de Grenelle. Les lotissements plus modestes vont se succéder, jusqu'au milieu du XVIII^e siècle, avec celui du quartier François I^{er}, ceux de la Folie Beaujon, de la rue de Marignan. L'urbanisation est relancée par l'implantation de la gare Saint-Lazare qui, cependant, perturbe la place de l'Europe au centre du lotissement du même nom. La rue du Havre (1840), qui constitue le dégagement de la gare, préfigure d'ailleurs les opérations haussmanniennes.

Les grands travaux du Second Empire intéressent l'arrondissement de deux manières: de nouvelles percées et des réaménagements d'espaces publics existants.

Les nouvelles voies partent, en général, de points antérieurs remarquables: le boulevard Malesherbes démarre à l'église de la Madeleine, l'avenue Franklin Roosevelt au Rond-Point des Champs-Élysées, les avenues Georges V et Marceau à la place de l'Alma, les avenues de Friedland et Hoche à l'Arc de Triomphe de l'Etoile (commencé sous le Premier Empire et achevé sous la Monarchie de Juillet). Depuis les XVII^e et XVIII^e siècles, l'arrondissement est déjà parcouru d'avenues. Plus ambitieux est le boulevard Haussmann qui vise à rejoindre les Grands Boulevards.

Simultanément, la place de la Concorde (reprise vers 1835), est adaptée à la circulation. Les Jardins

des Champs-Élysées sont réaménagés. La place de l'Étoile est entourée d'un anneau de rues et d'immeubles monumentaux et la Folie de Chartres est transformée en jardin public (le Parc Monceau) entamé par un lotissement luxueux, composé des rues Murillo, Velasquez, Monceau.

Le 8^e arrondissement est alors urbanisé, mais il n'est pas achevé. Des immeubles plus élevés remplacent les hôtels particuliers bordant les Champs-Élysées (jusque dans l'entre-deux-guerres, l'habitation cédant le pas à des établissements financiers ou commerciaux), les Expositions Universelles entraînent la construction du Petit et du Grand Palais.

Les espaces publics de l'avenue des Champs-Élysées ont été récemment réhabilités.

Le paysage urbain

Le découpage du 8^e arrondissement embrasse la partie de la plaine alluviale de la Seine qui, à l'ouest, butte sur les hauteurs de Chaillot, une partie de ces hauteurs (jusqu'à l'ancienne barrière de Neuilly, sur l'enceinte des Fermiers Généraux) ainsi, qu'au nord, sur une partie de la Plaine de Monceau qui en fait un plateau.

Les tracés monumentaux, ce sont d'abord les Champs-Élysées, composition axée sur les Tuileries, qui se développe à ses deux extrémités, à l'ouest, par la place de l'Étoile (aujourd'hui Charles-de-Gaulle) et ses avenues rayonnantes et, à l'est, par la place de la Concorde et son autre axe, perpendiculaire à la Seine, qui mène, par la rue Royale, à la place de la Madeleine. D'où il se décompose, à son tour, symétriquement. Il s'agit là d'une autre composition élaborée au XIX^e siècle. Le boulevard Malesherbes a été tracé pour réaliser la symétrie du boulevard de la Madeleine par rapport à la rue Royale.

L'espace triangulaire compris entre la Seine, les Champs-Élysées et le bas de la butte de Chaillot (ou de l'Étoile) est composé avec les tracés monumentaux du Cours-la-Reine, de l'avenue Franklin-Roosevelt (partie méridionale) et de l'avenue Montaigne.

La combinaison de ces grands tracés trouve un centre pour l'arrondissement : le Rond-Point des Champs-Élysées, à la rencontre de l'avenue du même nom et de l'avenue Franklin-Roosevelt.

Une autre composition, moins parfaite, s'organise à partir du boulevard Haussmann, avec le tronçon septentrional du boulevard Malesherbes et l'avenue de Messine autour de l'église Saint-Augustin.

Les perspectives sont évidemment nombreuses. A commencer par une des plus célèbres du monde, celle des Champs-Élysées (sur et depuis l'arc de triomphe de l'Étoile) sans oublier celles sur l'église de la Madeleine (et celle, inverse, sur le palais Bourbon, dans l'axe du pont de la Concorde) ou encore sur l'église Saint-Augustin (grâce au léger dévoiement du boulevard Malesherbes vers l'ouest à partir du boulevard Haussmann).

Les monuments sont nombreux. À ceux déjà cités parce qu'en situation monumentale par rapport à la voirie, il faut ajouter l'église Saint-Philippe-du-Roule, la gare Saint-Lazare, le Grand Palais et le Petit Palais, et surtout le pont Alexandre III qui associe la rive gauche. Les monuments composent aussi les places principales : les immeubles qui entourent en cercle la place de l'Étoile, les grands hôtels qui limitent au Nord la place de la Concorde, la rue Royale qui cadre la Madeleine.

Les plantations d'alignement bordent les avenues citées, la Seine étant bien mise en valeur par le Cours-la-Reine, malgré la voie expresso rive droite et le port de la Conférence.

L'arrondissement comporte de grands jardins publics : la promenade des Champs-Élysées et le parc Monceau.

La structure urbaine

L'arrondissement est fortement structuré par l'axe des Champs-Élysées, mais des systèmes de tracés complémentaires distribuent les différentes parties du site.

La place de l'Étoile, d'abord simple barrière de Neuilly, s'est idéalement mais factuellement située à la rencontre de l'axe des Tuileries et de l'éperon qui termine au nord-est la colline de Chaillot. De la place de l'Étoile, un système rayonne sur les pentes en descendant vers la Seine ou la plaine alluviale (avenues Marceau, des Champs-Élysées et boulevard Friedland).

Du point de rencontre de la butte de Chaillot et de la Seine (place de l'Alma) une patte d'oie distribue la partie la plus basse de l'arrondissement avec l'avenue Georges V, l'avenue Montaigne et le Cours-la-Reine. De la place de la Madeleine, une autre patte d'oie remonte sur les légères hauteurs vers le boulevard de la Madeleine, la rue Tronchet et surtout vers le boulevard Malesherbes qui, à partir de la place Saint-Augustin, se subdivise en voies qui dessinent un éventail irrégulier (rue de Vienne, rue du Général-Foy, et boulevard Haussmann – branche ouest). La rue de Vienne elle-même, prolongée par la rue de Léningrad, forme une croix avec les rues de Constantinople et de Londres, voies qui se rencontrent place de l'Europe, pont suspendu en croix au-dessus des voies ferrées de la gare Saint-Lazare.

Le boulevard Haussmann est le seul grand tracé à ne pas entretenir une relation claire avec le relief, son objectif étant de relier les Grands Boulevards à la place de l'Étoile.

Les tracés « naturels » ne sont cependant pas absents, puisque l'arrondissement est entièrement traversé par une rue de faubourg (la rue du Faubourg-Saint-Honoré) et par une rue suivant, à l'est, l'ancien Grand Egout Nord (rue de la Boétie) et, à l'ouest, une série de rues gravissant progressivement la colline de Chaillot (les rues Pierre-Charron et Pierre 1^{er}-de-Serbie, ancienne rue du village de Chaillot).

La trame parcellaire est réglée par le relief, c'est-à-

dire par les lignes de plus grande pente, selon un dispositif commun aux trames d'origine rurale. Aussi, l'arc du relief qui lie l'éperon de l'Étoile au piedmont de la butte Montmartre dessine-t-il une structure parcellaire en éventail dont quelques rues (rue François-1^{er}, rue de Miromesnil) soulignent les lignes principales, même si leur tracé est postérieur. Les plages de parcellaire en contradiction avec cette trame générale sont liées à des tracés de lotissements du XIX^e siècle (lotissement François-1^{er}, rue de Marignan, rue de Messine, rue de Moscou).

Les tissus urbains

L'essentiel du tissu urbain de l'arrondissement est continu et régulier. Les rares fragments composites se situent logiquement le long de la vieille rue du Faubourg- Saint-Honoré ou aux alentours.

Cette régularité provient évidemment des lotissements du XVIII^e siècle (quartier des rues du Colisée, de la Boétie, de Berri et de Ponthieu, ou quartier de la Ville-l'Evêque) ou des lotissement du XIX^e siècle (de la Folie Beaujon – rue Lord Byron -du quartier de l'Europe – le parcellaire est particulièrement régulier rue d'Edimbourg, rue de Berne et rue de Moscou-, François Ier et nombreux autres petits lotissements, comme celui de la rue de Marignan). Un ensemble particulier est constitué par le lotissement qui entoure le parc Monceau (rue Murillo, rue Alfred-de-Vigny, rue de Monceau, rue Velasquez) au tissu plus composite et qui a la spécificité de donner directement sur le parc.

Les tissus discontinus sont absents de l'arrondissement et les jardins privés sont très rares à l'exception de ceux qui donnent sur la rue Gabriel et sur le parc Monceau.

Le cadre urbain

De la gare Saint-Lazare au Rond-Point-des-Champs-Élysées, de la place de Clichy à celle de l'Étoile, le 8^e arrondissement est plus contrasté qu'il n'y paraît a priori. Il est vrai qu'entre le Cours La Reine et le boulevard de Courcelles, ce sont les tracés monumentaux et fortement constitués qui dominent, espaces publics souvent généreux et amples. Ce paysage très tenu gravite le relief qui le contient en le mettant en valeur, rues d'Amsterdam, de Miromesnil, du Faubourg-Saint-Honoré, ou avenue des Champs-Élysées, du haut de laquelle l'Arc de Triomphe domine le paysage.

À l'inverse du 7^e arrondissement, qui les contient, le 8^e semble traversé de géométries dont les logiques lui échapperaient, l'épure qui les commande transcendant les limites de l'arrondissement pour s'inscrire à l'échelle de la ville. Ainsi de la place de l'Étoile, dont l'axe générateur, l'avenue des Champs-Élysées, s'ancre profondément au cœur et dans l'histoire de Paris, mais dont les rayons bornent ou traversent l'arrondissement en recomposant son tissu sur leur passage. Il en est de même en ce qui concerne les Grand et Petit Palais reliés par le pont Alexandre III aux Invalides, ou du boulevard Malesherbes, symétrique du boulevard des Italiens par rapport à la rue Royale. C'est peut-être ce qui caractérise aussi les limites sud (place de la Concorde, Cours La Reine), ouest (avenues Marceau et de Wagram) et nord (boulevards de Courcelles et des Batignolles), dont les aménagements abondamment plantés sont autant des lieux de convergence que de partage. À l'est, ce sont les grands équipements et les services qui se jouent ce rôle (gare Saint-Lazare, Grands Magasins, église de la Madeleine).

Le 8^e est riche de points de vue maîtrisés et de mises en scène monumentales inhérents à ses tracés axés. Il l'est aussi d'aménagement paysagers de nature spécifique, parterres ouverts aux Champs-Élysées et jardin public serti de jardins privés au parc Monceau. Il l'est enfin de dispositifs techniques hardis, à la place de l'Europe, véritable carrefour suspendu au-dessus du vide des voies ferrées et cerné de façades rigoureusement

identiques, ou au croisement aérien des rues du Rocher et de Madrid.

Le 8^e arrondissement est donc constitué de plusieurs grands segments continus, entre lesquels les mailles sont souvent homogènes, urbanisées sous forme de lotissements, parfois sur des périodes courtes. C'est paradoxalement le long de ces segments que se découvre la plus grande hétérogénéité architecturale (constructions d'échelles, d'époques et de styles très différents), en général atténuée par une végétation abondante et des aménagements d'espace public généreux et rigoureux. Les rives de l'avenue des Champs-Élysées rendent bien compte de cette évolution et attirent l'attention sur un phénomène de valorisation foncière qui, dans les années 1970, a produit un certain nombre d'immeubles de bureaux. Rue du Faubourg-Saint-Honoré ou rue Monceau, par exemple, le tissu composite qui en résulte cohabite avec un tissu régulier d'hôtels particuliers investis par les ambassades et des services de l'État. Leur parcellaire profond et la faible emprise bâtie laisse parfois place à des jardins privés.

Fortement constitué, le 8^e arrondissement n'en présente pas moins des séquences contrastées dont la singularité est exacerbée par une certaine homogénéité. On pense aux abords du parc Monceau, avec ses hôtels particuliers prisés par les grandes sociétés qui en font leur siège, au quartier de l'Europe, qui s'étend à l'ouest des voies ferrées jusqu'à la rue du Rocher et au-delà, ou au lotissement François 1^{er} également, mais aussi à la rue du Faubourg-Saint-Honoré, dont les rives irrégulières et le bâti hétérogène témoignent de l'ancienneté du tracé et de sa matérialisation par phases. L'urbanisation des Champs-Élysées participe d'ailleurs du retournement de la rue du Faubourg-Saint-Honoré au profit de la nouvelle avenue, qui profite ainsi des frondaisons des jardins privatifs des hôtels particuliers qui lui tournent le dos.

Les densités et les statuts

Des densités bâties parmi les plus élevées de la capitale

Le 8^e arrondissement appartient, avec le nord du 16^e et le sud des 17^e et 9^e arrondissements, aux secteurs les plus densément bâtis de la capitale. La valeur de ces densités est supérieure à 3 et très fréquemment à 5 sur la très grande majorité du territoire de l'arrondissement. De telles valeurs sont en général beaucoup plus élevées que celle des COS qui régissent actuellement les droits à construire sur l'arrondissement qui varient de 3 à 3,5 maximum selon les secteurs. Ces valeurs élevées s'expliquent par l'importance du tissu régulier de type hausmannien ou post-hausmannien qui couvre une large partie du territoire. Ces densités élevées ne sont toutefois pas uniformes sur l'ensemble de l'arrondissement. Des nuances sensibles existent.

Les plus fortes densités apparaissent :

- le long des grands axes de l'arrondissement, avenue des Champs Élysées, avenue de Friedland, début de l'avenue Hoche ;
- dans la partie de l'arrondissement située au sud de l'avenue des Champs Élysées ;
- aux abords de la place de la Madeleine et de la gare Saint-Lazare.

Des densités plus faibles se situent :

- à la périphérie du parc Monceau où le lotissement de grande qualité réalisé par les frères Pereire, accompagné de jardins privés se singularise avec des valeurs de densités inférieures à 3 ;
- rue Saint-Honoré au niveau des hôtels particuliers accompagnés de leurs vastes jardins construits au début du XVIII^e siècle et qui accueillent aujourd'hui le Palais de l'Élysée, les ambassades du Royaume-Uni, des États-Unis...

Il est à noter que les fragments de tissus composites issus de périodes d'urbanisation antérieures à la période hausmannienne qui génèrent habituellement des densités moyennes ou faibles présentent ici également des densités très élevées (rue du Faubourg Saint-Honoré, rue La Boétie).

Le large dimensionnement des principaux axes de l'arrondissement, les plantations d'alignement qui les accompagnent, le parc Monceau et ses abords peu densément bâtis et l'ensemble de jardins qui accompagne la partie sud des Champs Élysées contribuent à l'aération du tissu dense de l'arrondissement. Il n'en demeure pas moins qu'à l'intérieur du maillage des grandes percées la perception de la densité bâtie reste très présente.

Une densité de surfaces d'habitation très faible

Alors que le 8^e arrondissement figure parmi les arrondissements les plus densément bâtis de la capitale, il est en matière de surfaces d'habitation l'un des moins denses.

Toute la partie sud-est de l'arrondissement comporte des densités d'habitation extrêmement faibles, voire nulles (autour du boulevard Haussmann). Il en est de même des rives des Champs Élysées plus à l'ouest.

Les regroupements significatifs de densités d'habitat se situent :

- au nord de l'arrondissement au contact du 17^e de part et d'autre du parc Monceau autour de la rue de Constantinople et au nord de l'avenue Hoche ;
- au sud de l'avenue des Champs Élysées sous la forme de parcelles isolées très denses, juxtaposées à des groupes de parcelles où la densité d'habitat est nulle ou extrêmement faible.

Des densités de surfaces d'activités parmi les plus élevées de la capitale

Avec l'ouest des 1^{er} et 2^e arrondissements et la partie sud du 9^e arrondissement, le 8^e est l'un des plus denses en surfaces d'activités de la capitale. La répartition géographique des densités d'activités est rigoureusement le négatif de l'image fournie par l'habitat. Les plus fortes concentrations de densités élevées se situent essentiellement au sud de l'axe constitué par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann avec une concentration exceptionnelle le long de l'avenue des Champs Élysées. Ces fortes concentrations se retrouvent également le long de l'avenue Georges V de l'avenue Hoche à proximité de la place Charles de Gaulle. Au nord, dans le quartier de l'Europe, à l'arrière de

la gare Saint-Lazare, les fortes densités d'activités restent présentes mais décroissent sensiblement, déterminant un secteur d'occupation mixte. Il en est de même au nord de l'avenue Hoche.

Une prédominance des propriétés uniques détenues par des personnes morales

La répartition des statuts d'occupation du 8^e arrondissement entre les deux grandes catégories copropriétés et propriétés uniques est largement en faveur de ces dernières. Elles occupent 65,6 % du territoire (hors voirie) contre 60 % à Paris alors que la part des copropriétés est inférieure de 5,5 points à la moyenne parisienne (34,5 contre 40 %).

Parmi les propriétés uniques, le 8^e arrondissement se caractérise par :

- la part importante des propriétés appartenant à des personnes morales (33,8 %) ;
- la part relativement faible des emprises d'équipements détenues par l'Etat ou les collectivités (26 %).

Par ailleurs, on note une relative opposition entre la partie située au nord de l'axe avenue de Friedland/boulevard Haussmann où les copropriétés sont plus nombreuses et la partie au sud de cette ligne à dominante propriétés uniques appartenant à des personnes morales.

La partie nord est toutefois ponctuée par d'importantes parcelles occupées par des emprises d'équipements détenues par l'Etat ou les collectivités comme par exemple le parc Monceau ou les terrains de la SNCF.

La partie sud concentre une très forte proportion appartenant à des personnes morales mais aussi une emprise très importante d'équipements correspondant à l'espace compris entre le rond point des Champs Elysées et la place de la Concorde, là où sont implantés le Palais de l'Elysée, le Grand Palais, le Petit Palais et de nombreux théâtres publics.

Les propriétés appartenant à des personnes physiques sont rares et dispersées sur l'ensemble de l'arrondissement. Elles concernent globalement des parcelles de taille importante.

Le logement

Avec 24 380 logements au recensement de 1999, le 8^e arrondissement représente 1,8 % du parc des logements parisiens. Ce faible pourcentage rapporté à l'importante densité bâtie de l'arrondissement confirme la part très conséquente des locaux occupés par des activités.

La part des logements vacants (7,5 %) est la moins élevée de la capitale, tandis que celle des logements occasionnels et des résidences secondaires (12,4 %) est l'une des plus élevées. Ces logements se localisent essentiellement dans le triangle compris entre l'avenue Montaigne, l'avenue Franklin Roosevelt et le cours Albert 1^{er} où leur part dépasse 20 %, mais également le long de l'avenue Georges V, de l'avenue des Champs Élysées et autour de la place de l'Étoile. Ces pourcentages élevés sont significatifs mais ils portent toutefois sur des effectifs de logements modestes. La part des locataires d'un logement HLM (moins de 2 %) est l'une des plus faibles de la capitale et correspond à un taux de logements HLM également très bas (2,1 % dans le 8^e par rapport à une moyenne parisienne de 15,4 %).

Un très faible nombre de constructions récentes

Situation typique des quartiers centraux, la part des logements construits avant 1915 (plus de 80 %) est nettement supérieure à la moyenne parisienne (48,2 %). La construction s'est maintenue entre 1915 et 1974, puisque 17 % des logements ont été construits entre ces deux dates, mais à un rythme bien moins soutenu que dans la capitale (37,3 %), l'essentiel du tissu étant déjà en place et sa qualité ne laissant que peu de place à une évolution. Ce faible mouvement s'est encore ralenti au cours des dernières décennies puisque de 1975 à 1999 seuls 750 logements (3 % au parc) auraient été construits ou auraient fait l'objet d'une réhabilitation lourde, soit un des pourcentages parmi les moins élevés de Paris. Ces quelques opérations (une douzaine), généralement de petite taille, sont réparties sur l'ensemble de l'arrondissement.

Une structure de l'habitat homogène

Le 8^e arrondissement se caractérise par une structure de l'habitat homogène. Il comprend une majorité de logements construits avant 1949 et très peu de logements sociaux. En effet, seulement 1,1 % des résidences principales (soit 220 logements) sont gérés par des bailleurs sociaux dont 90 logements (0,5 %) seraient conformes aux critères retenus pour la définition des logements sociaux de la loi SRU. On observe aucun secteur ou îlot à dominante d'habitat social mais quelques programmes disséminés à l'est et au nord de l'arrondissement, par exemple rue Tronchet, rue de Rome et rue Laborde.

Au nord de l'axe formé par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann et au sud par les Champs Élysées dans les quartiers Faubourg du Roule et Europe, on relève plus de 20 % de logements de cinq pièces et plus. En dehors de ce secteur, les logements sont d'une manière générale plus anciens et la part des petits logements est plus importante. En effet, au moins 50 % des logements datent d'avant 1949.

Une proportion élevée de grands logements

Le parc de logements possède une moyenne de 2,97 pièces par logement soit l'une des valeurs les plus élevées de Paris (Paris 2,52).

Le 8^e arrondissement, comme les 7^e et 16^e, concentre des logements de grande taille avec 22,3 % d'appartements de cinq pièces et plus pour une moyenne parisienne de 8,5 %.

Les logements de taille moyenne 2 et 3 pièces sont en proportion nettement moins représentés qu'à Paris (38,6 % au lieu de 55,3 %). Par contre, les petits logements d'une pièce sont proportionnellement un peu plus nombreux (24,8 % au lieu de 23,9 %).

Il existe en effet des concentrations de petits logements qui peuvent être localement très importantes (de 61 à 80 %). Elles s'expliquent sans doute par la présence de chambres dans les derniers étages des immeubles haussmanniens ou post-haussmanniens qui comptent par ailleurs essentiel-

lement des grands logements. Il convient cependant de relativiser l'importance de ces petits logements en fonction du faible nombre total de logements de l'arrondissement.

Un taux d'inconfort relativement élevé

La proportion de résidences principales sans confort est devenue l'une des plus élevées de la capitale (14,1%), même si elle a fortement diminué entre 1990 et 1999.

L'inconfort dans les logements anciens demeure à des taux élevés sur l'ensemble de l'arrondissement. Il est pratiquement partout supérieur à 10%, avec dans quelques secteurs, notamment dans le quartier Europe aux abords de la gare Saint-Lazare, des taux supérieurs à 15%. Là encore, les petits logements des derniers niveaux pourraient être pour partie l'explication de ce phénomène.

Par ailleurs, l'arrondissement comprend très peu d'immeubles en mauvais état, comme l'a montré un récent recensement effectué par l'APUR début 2001 à la demande de la Préfecture de Paris, à partir de différents fichiers.

La population

Le 8^e arrondissement compte 39 300 habitants en 1999, soit 1,8 % de la population de la capitale. Cet arrondissement, un des moins densément peuplés de Paris, perd des habitants depuis la fin du XIX^e siècle avec néanmoins un ralentissement sensible du rythme de la baisse entre 1990 et 1999.

La structure par âge des habitants du 8^e se caractérise essentiellement par une représentation des moins de vingt ans (19,4 % pour 18,3 % en moyenne à Paris) et des adultes de 40 à 59 ans (27,7 % pour 26,1 %) parmi les plus élevées de la capitale.

Ce profil plutôt familial est confirmé par la structure de la taille des ménages. En effet, la part des ménages d'une seule personne est moins importante (48 %) qu'à Paris (52 %) alors que les grands ménages (4 personnes ou plus) constituent presque 14 % de l'ensemble (11 % en moyenne à Paris).

De faibles densités de population

Le 8^e arrondissement présente une densité résidentielle brute moyenne de 101 hab/ha, due notamment à l'importance des surfaces consacrées aux activités. Il apparaît ainsi, à l'échelle de la capitale, comme un arrondissement très peu dense, à l'image des arrondissements voisins du 1^{er}, 2^e et 9^e. La plus ou moins grande importance de l'implantation des activités et la concentration de la vocation résidentielle du 8^e dans le quartier Europe (la moitié de la population de l'arrondissement vit dans ce quartier) vont structurer la répartition des densités résidentielles.

Au sud d'une ligne formée par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann, les densités dépassent rarement 250 hab/ha. On observe cependant la présence de densités comprises entre 250 à 500 hab/ha entre les avenues Georges V, Montaigne et des Champs-Élysées, le long des rues de la Boétie et du Faubourg Saint-Honoré. De même, des densités supérieures à 500 hab/ha apparaissent dans le passage Philippe du Roule et autour du square Louis-XVI.

Dans la moitié nord de l'arrondissement, les densités se situent majoritairement au-delà de 250 hab/ha avec deux ensembles particuliers :

- le quartier de l'Europe à l'est du boulevard Malesherbes qui connaît des densités qui peuvent

dépasser 1 000 hab/ha et présente ainsi des caractéristiques le rattachant au quartier voisin des Batignolles dans le 17^e,

- le nord du quartier du Faubourg du Roule, entre la rue Beaujon, l'avenue Hoche et la rue de Courcelles où les densités résidentielles se situent entre 250 et 750 hab/ha, établissant ainsi une transition avec le quartier des Ternes dans le 17^e.

Des évolutions notables de la population entre 1990 et 1999

La baisse relativement modérée intervenue entre 1990 et 1999 (- 3,7 % soit une perte de 1 500 habitants) prolonge un long processus de dépopulation, initié dès la fin du XIX^e siècle. Cette baisse est liée, comme dans les arrondissements du centre-ouest de la capitale à :

- la diminution progressive de la vocation résidentielle de l'arrondissement en faveur d'une vocation plus économique et administrative,

- la réduction de la taille moyenne des ménages,
- la progression constante de la part des logements vacants et occasionnels ou des résidences secondaires.

Cette évolution n'est cependant pas homogène sur l'ensemble du territoire. La carte de l'évolution de la population montre une dichotomie entre le sud et l'ouest, déficitaires, et le nord-est, bénéficiaire. Ainsi, trois ensembles se distinguent :

- la moitié de l'arrondissement située au sud de la rue du Faubourg Saint-Honoré a perdu de 10 % à plus de 20 % de ses habitants. Ces fortes diminutions se localisent en particulier le long des grandes avenues qui partent de la place de l'Étoile : avenues des Champs-Élysées, Montaigne, Georges V, Hoche et de Friedland. Ces secteurs sont ceux les plus exposés aux changements de destination des logements. Néanmoins, quelques îlots, très peu peuplés, ont connu une stabilité voire une augmentation de leur population.

- les îlots compris entre les rues de Constantinople, de Londres, la rue Miromesnil et la rue du Faubourg Saint-Honoré, ainsi que ceux situés au sud du boulevard Haussmann et à l'est de la rue Miromesnil ont en général gagné des habitants entre 1990 et 1999. Cette arrivée de population

nouvelle trouve probablement son explication dans la reconversion, ces dernières années, d'immeubles de bureaux en immeubles de logements. Mais il faut relativiser ces évolutions par la faiblesse des effectifs concernés.

- le reste de l'arrondissement, autour du parc Monceau et au nord de la place de l'Europe, se caractérise par des évolutions plus contrastées juxtaposant augmentations et pertes de population.

Une dominante de cadres supérieurs, de chefs d'entreprises et de professions libérales en 1990

Les actifs représentent 52 % de la population du 8^e arrondissement, soit un des taux les plus faibles de Paris, dû à la part importante de personnes de moins de 20 ans et de plus de 60 ans ainsi qu'à un taux d'activité féminine inférieur à la moyenne parisienne.

En 1990, la composition de la population active était dominée par les chefs d'entreprises, cadres et professions libérales avec en moyenne plus de quatre actifs sur dix. Localement, leur poids relatif pouvait dépasser 50 % comme par exemple le long des avenues Georges V, Wagram et Hoche, au sud du boulevard Haussmann, aux alentours de la rue Saint-Philippe-du Roule et entre le boulevard Malesherbes et la rue de Rome.

Les zones où le profil socioprofessionnel pouvait être considéré comme mixte se localisaient principalement entre la rue du Faubourg Saint-Honoré et l'avenue des Champs-Élysées mais concernaient très peu de personnes.

Quelques rares îlots à dominante d'employés et d'ouvriers pouvaient être observés de part et d'autre de la rue Marbeuf, le long de la rue du Faubourg Saint-Honoré aux croisements avec l'avenue de Friedland, la rue de la Boétie et la rue d'Aguesseau, du boulevard Haussmann à son intersection avec l'avenue de Messine et autour de la gare Saint-Lazare.

Un des taux de chômage les plus faibles de Paris en 1999

Le taux de chômage de l'arrondissement en 1999 était de 8,5%, soit l'un des plus faibles de Paris (12%).

Toutefois, le taux de chômage est un peu plus fort, entre 11 % et 15 %, dans les îlots situés :

- entre l'avenue Marceau, la rue de Vernet et la rue Quentin Bauchart,

- entre les avenues des Champs-Élysées, Matignon et les rues de Ponthieu et de Berri,

- autour de la gare Saint-Lazare, entre les rues de Liège, de Rome et Saint-Lazare.

Le quartier de l'Europe et l'est du quartier de la Madeleine ont des taux variant de 8 à 11 %.

Le cœur de l'arrondissement est le moins touché par le chômage (moins de 8 %). Il s'agit du secteur situé autour de la place Saint-Augustin où les densités d'habitation sont moyennes et où se concentre une population mixte et à dominante de cadres supérieurs.

Les activités

Le cœur de la grande zone d'affaires du centre-ouest de Paris

De tous les arrondissements de Paris, le 8^e est le plus actif, celui qui compte le plus grand nombre d'emplois, devant le 15^e et le 12^e, nettement plus vastes. Le recensement de 1999 indique un total de 163 000 emplois localisés dans l'arrondissement, soit un effectif bien supérieur à celui des habitants (39 000). Ce niveau d'emploi est donc exceptionnel. L'arrondissement accueille 8,0 fois plus d'emplois que de résidents actifs alors que la moyenne parisienne est de 1,5. Toutefois, comme dans les autres arrondissements centraux, le nombre d'emplois accuse une baisse très importante de 1990 à 1999 (- 27 %), beaucoup plus rapide que celle observée en moyenne à Paris (- 9 %). La baisse des emplois s'explique par le changement du contexte économique mais aussi par des causes locales. Les restructurations d'immeubles de bureaux, encore nombreuses dans l'arrondissement début 1999, jouent certainement un rôle.

Selon l'Enquête Régionale sur l'Emploi de 1998, le 8^e regroupe 12 % des emplois salariés du secteur privé de la capitale. Là aussi, il vient nettement en tête des arrondissements parisiens, devant les 9^e et 15^e arrondissements. Cette position tient en particulier à la forte présence de sièges sociaux d'entreprises, notamment d'activités financières, de sociétés immobilières et de sociétés de services aux entreprises. L'arrondissement regroupe également des entreprises de presse et une part non négligeable de la haute couture parisienne.

Les plus fortes densités d'emplois salariés de la capitale

De fortes densités d'emplois (plus de 500 emplois salariés à l'hectare) caractérisent la plus grande partie du territoire. Ces densités élevées s'observent au sud d'une ligne formée par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann (hormis les îlots situés de part et d'autre du Palais de l'Élysée où sont implantées les ambassades de Colombie, de Grande Bretagne et des États-Unis). Elles débordent au nord de cette ligne mais décroissent progressivement en

direction du 17^e arrondissement. L'habitat est en effet plus dense au nord-ouest de l'arrondissement et les emplois moins nombreux (entre 100 et 500 emplois à l'hectare). Les densités d'emplois les plus faibles s'observent le long du boulevard de Courcelles, autour du parc Monceau et au nord du quartier de l'Europe, plus résidentiel.

Un tissu commercial diversifié et de haute qualité

Le 8^e compte environ 3 400 commerces en 2001 d'après les informations de la Banque de données sur le commerce. D'une façon générale, une bonne partie du tissu commercial se structure géographiquement par rapport à l'axe des Champs Élysées. Par ailleurs, l'arrondissement est spécialisé dans le domaine du commerce de luxe, notamment avenue Montaigne et rue du Faubourg Saint-Honoré. Deux pôles commerciaux particulièrement développés sont à distinguer: l'un autour des Champs Élysées, l'autre entre la Gare Saint-Lazare et la Madeleine, reliés entre eux par la rue du Faubourg Saint Honoré. L'avenue des Champs Élysées reste l'artère commerciale la plus renommée de la capitale, avec ses galeries marchandes et les vitrines des grandes chaînes de vêtements et de parfumeries: Célio, Gap, Louis Vuitton, Zara, Séphora, Marionnaud, Guerlain... En matière de culture de loisirs, les deux plus grandes enseignes culturelles, Virgin et la FNAC, sont également présentes. Une douzaine de complexes cinématographiques (UGC, Gaumont,...) complète l'offre de loisirs et participe à une animation à la fois diurne et nocturne. L'avenue regroupe également de nombreux établissements de restauration: le Fouquet's, le Lido et depuis moins longtemps des établissements des grandes chaînes de restauration (Mac Donald's, Quick, le Bistrot Romain, Hippopotamus,...) ou encore des lieux de détente créés par les constructeurs automobiles (l'Atelier Renault et Hippo Citroën). Non loin des Champs Élysées, l'avenue Matignon, la rue du Faubourg Saint Honoré et la rue de Miromesnil constituent la deuxième concentration de galeries d'art de la capitale après celle du 6^e arrondissement. Toujours dans l'environnement des Champs

Elysées mais plus au sud, l'avenue Montaigne, la rue François 1er et l'avenue Georges V concentrent les maisons de haute couture et d'autres commerces de luxe (chaussures, maroquiniers, bijouteries, joailleries) autour de grands noms de la mode : Givenchy, Yves Saint Laurent, Chanel, Christian Dior, Louis Vuitton, Bulgari, Chaumet...

La vocation touristique et de loisirs de ce quartier est renforcée par la présence de restaurants et cafés « branchés » (Man Ray, Barfly, Doobies's), rue Marbeuf et dans les rues adjacentes.

Un autre grand secteur commercial se situe entre la gare Saint-Lazare, la Madeleine et la Place Saint Augustin. Il présente de fortes concentrations de commerces, notamment rue Tronchet, boulevard Malesherbes, rues Miromesnil et de la Boétie. Le quartier de la gare Saint-Lazare regroupe de nombreux cafés et restaurants.

Reliant ces deux secteurs, la rue du Faubourg Saint Honoré se présente comme un axe consacré au commerce de luxe. Elle accueille de grands noms de la haute couture comme Christian Lacroix, Lanvin ou Hermès mais aussi des joailliers de renom (Cartier, Fabergé...). A proximité, la place de la Madeleine, avec son prolongement de la rue Royale, est connue pour ses épiceries fines autour des enseignes Fauchon, Hédiard, Caviar Kaspia... Enfin le quartier de l'Europe, bien qu'il détienne les densités de population les plus élevées de l'arrondissement, est relativement peu commerçant, si ce n'est autour de la place de Dublin.

Malgré un ratio de 5,2 commerces alimentaires pour 1 000 habitants, sensiblement supérieur à la moyenne (Paris; 3,3 commerces alimentaires pour 1 000 habitants) et la présence de deux Monoprix (avenue des Champs Elysées et place Saint-Augustin), il existe dans l'arrondissement des « poches » résidentielles relativement mal desservies en commerces alimentaires.

La mixité

Une très forte dominante de l'emploi

A l'échelle de la capitale, le 8^e arrondissement apparaît comme l'arrondissement le plus fortement marqué par la présence de l'emploi. Les trois quarts sud de son territoire sont en effet couverts par des îlots comportant une dominante très forte de l'emploi.

Le reste du territoire appartient à la couronne d'îlots d'occupation mixte qui entoure le centre des affaires et qui assure la transition avec les arrondissements périphériques caractérisés par une dominante forte et très forte d'habitat.

Cette forte dominante de l'emploi résulte de concentrations très élevées d'activités dans cette partie de la capitale (163 000 emplois dans l'arrondissement au dernier recensement) et d'une densité de population particulièrement faible voire nulle dans certains îlots. Les trois quartiers sud de l'arrondissement ne regroupent, en effet, guère plus de 16 000 résidents au total.

La mixité qui apparaît d'une part dans la partie nord de l'arrondissement à l'arrière de la gare Saint-Lazare et d'autre part aux limites des 16^e et 17^e arrondissements, au-delà de l'avenue Hoche est liée à la conjugaison de densité résidentielles de l'ordre de 250 à 500 habitants à l'hectare – sensiblement plus dans le quartier Europe – avec des densités d'activités moyennes en très fort retrait par rapport à celles du sud de l'arrondissement.

Dans cette partie nord, la population résidente dispose du centre de commerces de proximité et du marché des rues Cornetto Treilhard et Maleville qui sont toutefois assez éloignés des secteurs d'habitation du quartier Europe et en particulier du secteur résidentiel situé autour de la place de Dublin. A l'opposé de l'arrondissement, les habitants des îlots du nord de l'avenue Foch bénéficient à proximité, dans le 17^e arrondissement, des commerces de desserte locale des rues Bayer et Poncelet.

Au sud, dans les quartiers plus faiblement peuplés, la desserte des habitants semble moins aisée, aucun pôle commercial de proximité n'apparaît

clairement, celui de la place de la Madeleine ayant un rôle spécifique et une aire d'attraction plus globale que locale.

Les équipements publics

Des jardins d'importance inégale

Le 8^e arrondissement totalise une superficie d'espaces verts de 234 000 m² répartis en neuf jardins. Il dispose de 6 m² d'espaces verts par habitant (Paris: 2,3 m²/hab. hors bois). Son patrimoine est constitué de deux grands jardins qui représentent à eux seuls 95 % des espaces verts de l'arrondissement :

- les jardins des Champs-Élysées avec une superficie de 122 000 m² au sud de l'arrondissement, prolongés par le square Jean Perrin (6 500 m²) et les jardins des Cours Albert 1^{er} (4 949 m²) et La Reine (6 801 m²) qui comptent pour près de 60 % des espaces verts de l'arrondissement,
- le parc Monceau, au nord, 82 500 m² soit 35 % des espaces verts de l'arrondissement, est un lieu de promenade dominicale cher aux habitants du 8^e mais aussi à ceux du 17^e voisin.

Entre ces deux espaces verts, le territoire du 8^e arrondissement comporte trois squares à l'est du boulevard Malesherbes (les squares de la mairie du 8^e, Marcel Pagnol et Louis-XVI) et un jardin à l'ouest (le jardin de la Fondation Rothschild 2 800 m²).

Des équipements sportifs à développer

Le 8^e arrondissement ne dispose que d'un gymnase, rue Roquepine et d'un centre d'animation, l'espace Beaujon, rue du Faubourg Saint-Honoré. Ses habitants doivent utiliser les équipements des arrondissements voisins (ouest du 9^e et périphérie des 16^e et 17^e). Des équipements sportifs sont prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement Beaujon.

Des équipements pour la petite enfance au nord du boulevard Haussmann

Les habitants du 8^e arrondissement disposent de trois crèches (soit 216 berceaux) et de deux haltes-garderies (40 places). L'essentiel de ces équipements est situé au sud du parc Monceau et comprend deux pôles: l'un autour des rues Monceau et du Faubourg Saint-Honoré, l'autre rue Maleville. L'ouest du quartier de l'Europe, le plus peuplé de l'arrondissement, accueille une halte-garderie, rue de Florence.

Des équipements scolaires à renforcer

Six écoles maternelles (28 classes) et six écoles primaires (48 classes) desservent le 8^e arrondissement. Ces équipements sont bien répartis sur le territoire à proximité des secteurs aux densités de population élevées (autour des rues Monceau, Marbeuf, place Chassigne-Goyon). Le nord-ouest de l'arrondissement qui compte des densités de population relativement importantes paraît comparativement moins favorisé en équipements scolaires du premier degré avec deux écoles maternelles et deux écoles primaires.

Les établissements du second degré sont localisés dans le nord-ouest de l'arrondissement. Ils se composent d'un groupe scolaire collège/lycée (lycée Chaptal, boulevard des Batignolles), de deux collèges (Condorcet et Octave Greard) et d'un lycée général et technologique (lycée Racine, rue du Rocher).

Les déplacements

Un réseau principal très développé

La structure urbaine du réseau de voirie comporte une part d'appréciation subjective et doit être comprise comme une image de la hiérarchie des espaces publics actuels et non comme une classification normalisée de voies de circulation.

La trame du réseau primaire de voirie offre une densité très importante de voies et confère de la sorte une vaste place à l'automobile dans cet arrondissement. Les axes de transit y sont fort nombreux constituant un tissu dont les mailles sont assez resserrées. L'avenue des Champs Elysées, le cours Albert 1^{er}, le cours La Reine, le boulevard Malesherbes assurent des liaisons radiales avec le centre de Paris et supportent des flux de trafic automobile élevés. D'autres voies comme les boulevards Haussmann, de Courcelles, des Batignolles, l'avenue de Friedland constituent des axes de rocade. Un troisième type de voies assurent la connexion entre les deux premiers: l'avenue Franklin D. Roosevelt, la rue de Courcelles. Enfin, aux jonctions entre ces différentes voies se trouvent d'importants carrefours: la place de la Concorde, la place Charles De Gaulle, la place de la Madeleine, la place Saint Augustin,...

A l'intérieur des mailles, des voies plus étroites héritées du tissu traditionnel de faubourg (quartier du Faubourg du Roule) assurent la distribution locale et la desserte.

L'importance d'une voie dans la hiérarchie du réseau est, ici, fonction de sa largeur. Seules exceptions de taille, l'avenue Hoche et l'avenue de Messine, qui, depuis que le parc Monceau est fermé à la circulation automobile, n'assurent plus que la distribution locale.

Une bonne couverture pour une accessibilité performante.

La carte de couverture à 400 m des transports en commun lourds met en évidence une bonne desserte de l'ensemble du 8^e arrondissement à l'exception d'une fine bande s'étalant entre l'Etoile et le métro Europe, ainsi que des abords du bas de la rue Saint-Honoré.

Cette couverture performante s'explique par le grand nombre de lignes qui sillonnent l'arrondisse-

ment: 9 lignes de métro (1, 2, 3, 6, 8, 9, 12, 13, et 14), les lignes SNCF aboutissant à la gare Saint-Lazare et les lignes A et E du RER (le terminus actuel du RER E, Hausmann-Saint-Lazare contribue à la bonne desserte de la gare Saint-Lazare et de l'est du 8^e arrondissement). L'ensemble de ces lignes permet non seulement de bien relier les différents quartiers du 8^e entre eux mais aussi l'arrondissement au reste de l'agglomération parisienne. De nombreuses stations permettent d'assurer des correspondances entre ces différentes lignes: Place de Clichy (lignes 2 et 13), Villiers (2 et 3), Mirosmesnil (9 et 13), Champs-Elysées Clémenceau (1 et 13), Franklin D. Roosevelt (1 et 9),... Toutefois, les principaux pôles d'échange se situent aux extrémités est et ouest de l'arrondissement: la station Etoile (lignes 1, 2, 6, RER A) à l'ouest, les stations Concorde (lignes 1, 8 et 12), Madeleine (lignes 8, 12 et 14) et surtout Saint-Lazare (lignes 3, 12, 13, SNCF, RER E) sur la frange orientale. Cette dernière station est celle qui connaît la fréquentation la plus élevée à Paris. Elle constitue la pièce maîtresse d'un pôle de transports plus vaste qui s'étend jusqu'à l'Opéra. L'importance de ce dernier pôle d'échange va encore être renforcée par la mise en service en 2003 du prolongement de la ligne 14 depuis Madeleine.

La gare Saint-lazare constitue également l'un des pôles majeurs de lignes d'autobus de Paris. Pas moins de 15 lignes en assurent la desserte dont 7 sont retenues dans le réseau Mobilien envisagé par la RATP (lignes 20, 21, 26, 27, 80, 81, et 95). La couverture du réseau de bus sur le reste de l'arrondissement assure une bonne complémentarité avec le réseau lourd en desservant les deux « trous de desserte » observés. Trois autres lignes Mobilien irriguent l'arrondissement: les lignes 43, 83 et 92.

Une saturation aiguë du stationnement au cours de la journée

L'offre de stationnement de surface s'élève à 9750 places hors livraisons, en 2001. Le stationnement payant concerne la totalité de ses places:

- 73 % des places relèvent du régime payant mixte (stationnement limité à deux heures, autorisant le stationnement longue durée pour les détenteurs

d'une carte de stationnement résidentiel du secteur),

- 27 % relèvent du régime payant rotatif (stationnement limité à deux heures).

Le stationnement payant rotatif est surtout localisé sur les voies commerçantes (boulevard Malesherbes, et Haussmann, rue de Courcelles, rue du Faubourg Saint-Honoré,...) ou à proximité des principaux pôles d'animation (autour de l'Eglise de la Madeleine, sur les voies adjacentes aux Champs Elysées,...).

La dernière enquête de stationnement de surface, menée en 1994 par la Ville de Paris faisait apparaître un manque de respect de la réglementation important sur l'ensemble de l'arrondissement (18 % des voitures étaient garées de façon illicite durant la journée, 14 % au cours de la nuit), et plus particulièrement dans le quartier de la Madeleine où ce taux pouvait atteindre 30 %. Parallèlement, durant la journée, les quartiers du 8^e arrondissement souffrent d'une saturation de l'offre de stationnement, parfois très aiguë, en particulier dans les quartiers du Faubourg du Roule et de la Madeleine. Néanmoins, au cours de la nuit, le constat s'inverse puisque de 20 à 30 % des places de stationnement résidentiel et plus de 40 % des places de stationnement rotatif sont libres, ce qui s'explique par une densité de population faible au regard de la densité d'emplois qui, elle, est très élevée.

En 1999, 62,5 % des ménages de l'arrondissement sont équipés d'au moins une voiture contre 44,6 % à Paris. Le nombre correspondant de voitures des ménages disposant d'un emplacement de parking est estimé à 4 800 sur un parc total de 12 200 voitures. L'offre licite de stationnement sur la voirie s'élevant à près de 10 000 places peut tout à fait satisfaire la demande des habitants. Le 8^e arrondissement est caractérisé par un excédent nocturne d'offre de stationnement de l'ordre de plus de 2 000 places. L'offre de stationnement bien que surdimensionnée au regard des seuls résidents, n'arrive pas à absorber la demande diurne, en dépit d'une offre importante en parcs de stationnement de l'ordre de 12 500 places. L'importance du stationnement illicite en est le premier révélateur.

Un réseau cyclable en périphérie mais aucun quartier tranquille

Le réseau d'itinéraire cyclable ne dessert actuellement l'arrondissement que sur sa périphérie. Au sud, l'itinéraire cyclable Bastille-Rivoli-Concorde se prolonge sur l'avenue Gabriel et bifurque ensuite en direction de l'esplanade des Invalides. Un autre itinéraire dessert le sud-ouest de l'arrondissement, depuis la place Charles de Gaulle jusqu'au pont de l'Alma et permet ensuite de rallier le centre de Paris via le Cours Albert 1^{er}. A la fin de l'année 2001, un autre itinéraire devrait être aménagé reliant la place Charles de Gaulle à la place de Clichy, voire au-delà, en empruntant les boulevards des fermiers généraux.

Le 8^e arrondissement ne comporte aucun quartier tranquille à ce jour. Toutefois, les périmètres des quartiers Rembrandt et Saint-Petersbourg pourraient être retenus dans une programmation ultérieure.

La vie urbaine

Le 8^e est un arrondissement de transition dans Paris. De part et d'autre de l'axe Friedland-Haussmann, il réalise le passage d'un centre à dominante d'emplois vers une périphérie d'habitat, par l'intermédiaire d'îlots mixtes. Une transition tout à fait perceptible le long de segments transversaux anciens comme la rue du Faubourg-Saint-Honoré, ou plus récents comme le boulevard Malesherbes.

Au sud, entre les pôles de Saint-Lazare (SNCF) et de l'Étoile (RER), les quartiers d'affaire bénéficient d'une desserte métro performante (lignes 1, 2, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 14), tandis que le réseau bus (près de 20 lignes) pallie le relâchement de la trame dans les quartiers mixtes du nord.

L'avenue des Champs-Élysées et la rue du Faubourg-Saint-Honoré sont au cœur de la plaine d'emploi du sud. La première participe plus intimement de l'identité de Paris, en y accueillant la déambulation des badauds comme les manifestations officielles les plus diverses. Encore aujourd'hui, les banques, les compagnies d'assurances et les concessionnaires automobiles y sont présents. Le caractère singulier de l'avenue découle aussi de la construction d'un réseau de galeries commerciales qui totalise 325 boutiques et 3 km de linéaire, pour 2 km et 125 adresses sur l'avenue. La conjugaison de cinémas, cafés, restaurants, théâtres, cabarets, musées, grandes enseignes telles la Fnac, Virgin, Zara, Monoprix, de quelques boutiques de luxe (Louis Vuitton, Chanel, Guerlain, Jourdan) avec un réseau de transports en commun mêlant le RER, le métro et le bus assure une mixité exceptionnelle de touristes, banlieusards et Parisiens. Une activité autant diurne que nocturne.

La rue du Faubourg-Saint-Honoré, parallèle à la première, offre une succession de séquences d'intérêt local et global. Au sud, elle est caractérisée par la concentration de boutiques de luxe, de haute couture et d'antiquités. Au nord, elle bénéficie d'une plus grande mixité liée à une fonction d'habitat dominante mêlée à des équipements

culturels: la Salle Pleyel et la fondation Rothschild. La portion du 8^e comprise entre l'axe Friedland-Haussmann et la Seine, que traversent les deux avenues décrites, est relativement homogène, peu tournée vers l'échelle locale, mélange d'immeubles de bureaux et de linéaires d'activités mixtes, à l'exception du secteur Élysée-Beauvau et du triangle François 1^{er}, de part et d'autre du pôle Petit et Grand Palais. Seul le niveau de luxe des commerces distingue réellement ces secteurs les uns par rapport aux autres.

Au nord, le quartier de la gare St-Lazare appartient plus à la séquence des Grands Magasins (passage du Havre) en lien avec le 9^e. Le quartier de l'Europe qui la jouxte est toujours dédié à la musique, avec le Conservatoire d'intérêt régional d'Île-de-France et ses nombreuses boutiques. Plus à l'ouest, le faubourg du Roule se divise en deux avec, au nord de l'avenue Friedland, des équipements locaux (crèche et conservatoire d'arrondissement) au sein d'une zone mixte, habitat emploi, qui représente une particularité dans cette partie de l'arrondissement. Le parc Monceau, enfin, avec les îlots qui occupent les boulevards de Courcelles et des Batignolles, est au centre d'un dispositif mixte également où des appartements de grande taille dans des immeubles cossus reçoivent alternativement des bureaux ou des grandes familles (par la taille du ménage ou le nom).

Le 8^e arrondissement abonde en équipements et institutions d'échelles globale et locale, administratifs, de loisirs, culturels et éducatifs. Sur la rive sud de l'avenue des Champs-Élysées, sont les Grand et Petit Palais, les théâtres des Champs-Élysées et du Rond-Point. Sur la rive nord, les quartiers de la Madeleine et de l'Europe sont marqués par une plus grande mixité et une échelle plus réduite. Ils regroupent bon nombre d'équipements scolaires de voisinage, de même que des présences d'envergure comme la gare Saint-Lazare, le Palais de l'Élysée, le Ministère de l'Intérieur ou des monuments telle l'église de la Madeleine. Les musées Cernuschi, Nissim de Camondo et Jacquemart André sont les réminiscences d'une époque impériale dont les

fastes sont aujourd'hui largement éteints. Deux squares seulement (Louis-XVI et Marcel-Pagnol) s'ajoutent au parc Monceau et aux jardins des Champs-Élysées.

Mais les grands tracés magistraux qui traversent le territoire sont autant de vecteurs de verdure.

Les marchés couverts ou forains, marché de l'Europe, d'Aguesseau, ou marché bio des Batignolles témoignent de centralités locales qui parfois rayonnent un peu au-delà. Le marché aux fleurs de la Madeleine et celui aux timbres (3 fois par semaine), sur l'avenue Gabriel, s'adressent à des publics plus larges, de passage ou de spécialistes. L'absence totale de terrains sportifs et de cimetières est à noter.

La station des bateaux-mouches sur le port de la Conférence crée une centralité touristique et, associée aux musées et théâtres du quartier, le qualifie comme entité pleinement parisienne.

Atouts et handicaps

Un rythme de vie dicté par une dominante d'emplois

Avec près de 200 000 emplois, le 8^e arrondissement est le plus actif de la capitale. Ces emplois sont très majoritairement liés à des activités tertiaires de haut niveau appartenant au secteur privé : sièges sociaux, banques, services aux entreprises, professions libérales, etc. L'arrondissement abrite également de nombreuses ambassades et deux grandes institutions de la République : la première d'entre elles, le Palais de l'Élysée, et le ministère de l'Intérieur, place Beauveau.

Le triangle d'Or (avenue des Champs-Élysées, avenue Montaigne, avenue Georges V) concentre les grands noms de l'industrie du luxe et parmi les plus célèbres hôtels de Paris. Le quartier du faubourg du Roule abrite des sièges sociaux et des activités de services dédiés aux entreprises (activités juridiques, comptables et de conseil en gestion). Le quartier de la Madeleine prolonge le pôle bancaire et financier qui s'étend sur l'ouest du 2^e arrondissement, autour de la Bourse, et sur le sud du 9^e. Le quartier de l'Europe est caractérisé par l'activité hôtelière et commerciale liée à la gare Saint-Lazare et par des activités tertiaires de moindre prestige.

Cette concentration d'emplois crée un va-et-vient quotidien de près de 200 000 personnes. La desserte est assurée principalement par la gare Saint-Lazare, première gare de banlieue d'Europe, et par le pôle « Charles de Gaulle-Etoile » où convergent une ligne de RER et trois lignes de métro. L'arrondissement est par ailleurs irrigué par plusieurs grands axes reliés à l'avenue des Champs-Élysées.

Ces axes sont parfois peu accueillants pour les piétons. Entre la place de l'Alma et la place de la Concorde, aucun passage n'est proposé sur une voie de circulation rapide. L'intensité du flux automobile sur les places de la Concorde et de l'Etoile imposent de traverser en plusieurs temps.

Le rythme des heures de bureaux marque la vie de l'arrondissement. Les rues sont animées essentiellement le matin, le midi et le soir. Les quartiers compris entre l'axe avenue de Friedland-boulevard Haussmann et l'avenue des Champs-Élysées en

sont une bonne illustration. Les commerces, notamment ceux liés à la restauration, fonctionnent principalement grâce aux actifs. L'activité se réduit considérablement le soir et le week-end. La rue du Faubourg Saint-Honoré qui concentre des boutiques de mode ou d'antiquités vit également essentiellement dans la journée et n'est pas particulièrement animée le week-end. La temporalité du quartier de la gare Saint-Lazare est différente : d'une part, il compte un nombre important de résidents, et, d'autre part, l'activité ferroviaire se poursuit tard dans la nuit, tous les jours de l'année.

Toutefois, la présence de lieux touristiques majeurs et de lieux de sortie à l'échelle de Paris prolonge l'animation de certains quartiers au-delà des horaires de bureaux.

Un quartier à l'échelle parisienne

La partie sud de l'arrondissement draine une foule considérable de visiteurs pour des raisons diverses. L'avenue des Champs-Élysées est l'un des lieux « mythifiés » de Paris comme la Via Veneto à Rome ou Unter den Linden et surtout le « Dam » à Berlin. Ses larges trottoirs, récemment réaménagés, sont un lieu de déambulation. Des milliers de personnes s'y promènent quotidiennement, attirées par les boutiques de luxe, les grandes enseignes, les cinémas mais aussi curieuses de découvrir « la plus belle avenue du monde ». L'aura des Champs-Élysées et la coexistence d'offres commerciales très diverses – du plus luxueux au plus courant – font de cet espace un lieu de brassage des populations. Le quartier du « triangle d'or », au sud de l'avenue, est moins mélangé. L'accès aux magasins de luxe, même s'il est public, est socialement sélectif. Les bars et les restaurants qui l'animent à la nuit tombée ne sont guère plus abordables. Le triangle d'or et les Champs-Élysées, jusqu'à la rue de Ponthieu, sont redevenus, en quelques années, l'un des lieux de sortie les plus prisés de Paris. L'image des lieux est attachée à celle des vedettes du « show biz » français et international. La consonance souvent anglo-saxonne des noms participe de cette image. Enfin, la partie sud-est de l'arrondissement concentre quelques grands théâtres parisiens

(Marigny, Champs-Élysées, Rond-Point des Champs Élysées) ainsi que le Grand et le Petit Palais, aujourd'hui en travaux, mais qui ont pour vocation d'accueillir des expositions très populaires. L'attractivité touristique du 8^e peut occasionner une gêne dans les déplacements des habitants. La circulation des bus à vocation touristique s'intensifie le week-end. Cette pratique rend complexe l'appropriation d'un quartier par ses rares habitants.

Une vie résidentielle concentrée surtout dans le nord de l'arrondissement

Autour du parc Monceau s'étend un quartier résidentiel aux loyers très élevés. Il a pour caractéristique de ne compter que de très rares équipements et commerces de proximité.

Le quartier de l'Europe, qui se déploie au-delà de la place Saint-Augustin, est beaucoup plus commercial. En plus des activités traditionnellement attachées à une gare (restauration rapide, hôtels), l'offre commerciale se compose de grandes enseignes (rue du Havre) ou de magasins spécialisés, tels les boutiques d'instruments de musique, rue de Rome. Les commerces de proximité sont également présents. Un centre de quartier se dessine au croisement de la rue de Saint-Petersbourg et de la rue de Moscou. Le quartier concentre, en outre, la plupart des équipements de proximité de l'arrondissement.

Si la faible densité résidentielle du 8^e arrondissement explique le nombre peu élevé d'équipements, notamment consacrés à l'enfance (un seul gymnase, cinq crèches), la situation semble aujourd'hui poser problème. A un moment où l'hémorragie démographique semble être stoppée, l'arrondissement a perdu la moitié de sa population en 50 ans, l'augmentation de l'offre de services aux habitants est l'un des enjeux de la reconversion des terrains de l'hôpital Beaujon.

Aires d'études fines et secteurs fragiles

Le 8^e arrondissement bénéficie d'un cadre urbain prestigieux composé en grande partie de tissus 'continus' de grande qualité.

Toutefois, la proportion de résidences principales d'avant 1949 sans confort est devenue l'une des plus élevée de la capitale (14,1%), même si elle a fortement diminué entre 1990 et 1999. Dans quelques secteurs, notamment dans le quartier Europe et aux abords de la gare Saint-Lazare, des taux supérieurs à 15% sont constatés. Les petits logements dans les derniers niveaux d'immeubles, par ailleurs confortables, pourraient être pour partie l'explication de ce phénomène. L'arrondissement comprend d'ailleurs très peu d'immeubles en mauvais état, comme l'a montré un recensement effectué par l'APUR début 2001 à la demande de la Préfecture de Paris.

Dans le domaine de l'emploi, le 8^e arrondissement se caractérise par un taux parmi des plus élevés de la capitale et une attractivité très forte pour les activités. De ce fait, de nombreuses questions se posent quant à la préservation de certains tissus et bâtiments, susceptibles d'évoluer pour des raisons économiques ou d'inadaptation des règlements en vigueur. Par ailleurs, certains espaces publics, places majeures ou boulevards présentent des dysfonctionnements qui méritent d'être traités. Enfin, la parcelle de l'hôpital Beaujon est la seule grande parcelle évolutive de l'arrondissement.

La liste de thèmes et de secteurs d'étude qui suit doit être considérée comme indicative et non exhaustive.

Le « façadisme » dans le quartier des affaires

Le sud-ouest de l'arrondissement appartient au pôle des affaires parisien. Sa forte densité d'emplois et sa bonne qualité de desserte en transport en communs donnent à ce secteur une attractivité exceptionnelle pour la recherche de locaux d'entreprises. De nombreux immeubles anciens voire des îlots entiers qui accueillent des bureaux, ont été touchés par le phénomène dit de « façadisme ». Il consiste en la destruction interne d'immeuble tout en conservant certaines façades protégées ou non. Cela entraîne un appauvrissement de la cohérence

architecturale des édifices. Il s'agit de comprendre les raisons de ce phénomène (obligation de créer du stationnement, volonté de gagner des mètres carrés supplémentaires, rôle des architectes des Bâtiments de France) et ses conséquences afin de savoir si des adaptations des règlements en vigueur doivent être entreprises.

L'hôpital Beaujon

Les terrains de l'hôpital Beaujon constituent actuellement la seule grande emprise (2,3 hectares) à réaménager dans l'arrondissement. Elle pourrait permettre la construction d'équipements qui manquent à ce quartier (équipements sportifs et scolaires) et de logements sociaux. Aujourd'hui, dans le 8^e arrondissement 1,1% des résidences principales (soit 220 logements) sont gérées par des bailleurs sociaux, dont seulement 90 logements (0,5%) seraient conformes aux critères retenus pour la définition de logements sociaux de la loi SRU.

La rue de Ponthieu et ses abords

La rue de Ponthieu offre un équipement commercial complémentaire de celui des Champs-Élysées. Les liaisons entre ces deux voies se font par les rues du Colisée et de la Boétie mais aussi par les nombreuses galeries commerciales. Les commerces de la rue de Ponthieu sont de taille plus réduite que ceux des Champs-Élysées et sont très actifs. Ils font l'objet d'une forte pression immobilière et certaines parcelles laissent entrevoir une transformation rapide. La question de la pertinence de la limite du POS particulier des Champs-Élysées au centre la rue de Ponthieu se pose compte tenu des fragilités identifiées des deux côtés de la rue.

De plus, cette rue à sens unique, sert aussi de raccourci, quand les Champs-Élysées sont embouteillés. Le trafic important que supporte cette voie semble incompatible avec son gabarit. Une étude fine sur ce quartier est à envisager.

Le secteur Saint-Honoré / Penthievre

Ce secteur est délimité par des les rues Boissy d'Anglas, du Faubourg Saint-Honoré, de Penthievre, Roquépine et le boulevard

Malesherbes. Il est composé d'un mélange intéressant de tissus « composites » et de tissus réguliers. L'ensemble de ce secteur fait partie du centre des affaires de Paris. Il est donc soumis à une pression immobilière forte. Certains bâtiments ou petits tissus, risquent d'être dénaturés par manque de discernement de leur qualité architecturale. Certains ensembles doivent donc faire l'objet d'études fines afin que le PLU prenne mieux en compte leurs spécificités. Les premiers tissus recensés sont les suivants et se situent :

- autour des rues d'Aguesseau et de Surène avec un tissu constitué d'hôtels particuliers (occupés en partie par une ambassade) ;
- rues des Saussaies et de Montalivet où le tissu de faubourg délabré en façade, en cours de transformation est dénaturé par des projets contemporains (type immeuble de Sotheby's) ;
- avenue Matignon, rues de Penthièvre et du Faubourg Saint-Honoré, où quelques bâtiments à l'abandon risquent rapidement de faire l'objet de projets immobiliers.

Le secteur Saint-Philippe du Roule

L'aménagement actuel de la place Chaussegny-Goyon devant l'église Saint-Philippe du Roule, de la place au chevet de l'église et du passage Saint-Philippe du Roule fait l'objet d'un traitement trop morcelé des espaces publics qui pénalisent la mise en scène de l'édifice culturel. Un projet de mise en valeur de ce centre de quartier en liaison avec la rue La Boétie (artère commerçante qui regroupe une grande partie du commerce quotidien) serait à étudier. De plus, rue de Courcelles face à l'église, un ensemble de petite échelle, mériterait sûrement une prise en compte spécifique dans le PLU. Il en va de même pour un fragment de tissu 'composite' situé à l'angle de la rue La Boétie et de la rue d'Artois.

Dans la partie nord du 8^e arrondissement, deux secteurs devraient faire l'objet d'une étude fine :

Les bâtiments de la Villa Wagram Saint-Honoré et quelques bâtiments voisins rue du Faubourg Saint-Honoré, ainsi qu'une partie du tissu 'composite'

situé rue de Laborde, mériteraient une prise en compte particulière dans le PLU afin de préserver leurs spécificités.

Les jardins des Champs-Élysées

Les jardins des Champs-Élysées, entre la place de la Concorde et le rond-point, montrent aujourd'hui un état de vieillissement accusé des sols et de certaines plantations de haute tige. Par ailleurs, la gestion des emprises occupées par certaines concessions laisse parfois à désirer.

Une étude détaillée a été réalisée dans le but de redonner à ces jardins le lustre qu'ils méritent. Cette étude devrait être réactivée. En effet, la réhabilitation de ces jardins viendrait parachever la remise en valeur de la perspective des Champs-Élysées entre l'avenue réaménagée et le jardin des Tuileries récemment remis en état et embelli.

On pourrait aussi imaginer des traversées piétonnières plus fréquentes, sur le cours Albert 1^{er} et le cours de la Reine, depuis ces jardins vers les quais bas de la Seine accessibles aux piétons.

Autres espaces publics à réévaluer

La réévaluation de plusieurs places majeures et de grands boulevards paraît nécessaire dans le but de répondre à des problèmes de franchissement, de circulations piétonnes et automobile conjuguées.

La place de la Concorde, la place de la Madeleine, la place Saint-Augustin, les places du Havre et Gabriel Péri devant la gare Saint-Lazare et la place de l'Alma présentent ce type de handicaps. Des propositions de réaménagement pourraient être élaborées.

Le boulevard des Batignolles constitue un centre d'activités commerciales très vivant grâce à la présence de son marché et de nombreuses enseignes, mais son espace public est dégradé et mériterait une étude de requalification.