

Mai 2006

**CONTRIBUTION AU DEBAT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PARIS**

**ETAT DE LA CONSTRUCTION PROGRAMMEE
A PARIS DEPUIS 2001 : EQUILIBRE ENTRE
LOGEMENT, BUREAUX ET EQUIPEMENTS**

**ROMAIN PARIS,
CONSULTANT EN URBANISME,
ENSEIGNANT A L'UNIVERSITE DE PARIS I**

RENE DUTREY

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
LE CONTEXTE PARISIEN : UNE VILLE DENSE, FIGEE, QUI A LANCE SES DERNIERS GRANDS PROJETS D'URBANISATION	3
OBJET DE L'ETUDE	3
LES SOUHAITS DES PARISIENS A TRAVERS LE QUESTIONNAIRE SUR LE PLU	3
LES SOURCES	4
PLAN DE L'ETUDE	4
1 - OU ET COMMENT CONSTRUIT-ON A PARIS DEPUIS 2001 ?	5
1.1 - A L'AUBE DU PLU : LA CONSTRUCTION A PARIS DEPUIS 2001	5
1.2 - POIDS RELATIFS DES TROIS TYPES D'AMENAGEMENTS : ZAC ; GPRU ET SECTEURS D'AMENAGEMENT	6
2 – LA CONSTRUCTION DANS LES PROCHAINES ANNEES : LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET DES PROJETS D'AMENAGEMENT	8
2.1- PERSPECTIVES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ZAC ET DANS LE TISSU URBAIN « DIFFUS » : DES OBJECTIFS ATTEIGNABLES ?	8
2.2 - LES EQUILIBRES INTERNES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT : LES LOCAUX D'ACTIVITE DOMINENT TRES LARGEMENT.	8
2.3 - BILANS FINANCIERS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT : LE PRIX DE L'EQUILIBRE	9
3 - LES ZAC ET GPRU DESSINENT LE FUTUR VISAGE DE PARIS.	11
3.1 - IMPACTS DES EQUILIBRES INTERNES FAVORABLES AUX BUREAUX SUR L'EVOLUTION DU LOGEMENT, ET DU LOGEMENT SOCIAL A PARIS	11
3.2 - IMPACTS DES EQUILIBRES INTERNES FAVORABLES AUX BUREAUX SUR L'EVOLUTION DU NIVEAU DE L'EMPLOI A PARIS	12
3.3 - IMPACTS DES EQUILIBRES INTERNES FAVORABLES AUX BUREAUX SUR L'EVOLUTION DU TAUX D'EQUIPEMENT ET SUR LA DEMOGRAPHIE PARISIENNE	13
CONCLUSION	14
ANNEXE 1 - REPOSE AU QUESTIONNAIRE PLU	15
ANNEXE 2 - PROGRAMMES ZAC, GPRU, SECTEURS D'AMENAGEMENT	17
ANNEXE 3 - SURFACES AUTORISEES POUR L'HABITATION ET LE BUREAU DE 1969 A 2005	19
ANNEXE 4 - PROGRAMMES DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	21

Introduction

Le contexte parisien : une ville dense, figée, qui a lancé ses derniers grands projets d'urbanisation

Avec un peu plus de 2 millions d'habitants sur une superficie de 105 Km², Paris est l'un des centres métropolitains les plus denses d'Europe, et peut-être du monde. Caractérisée par un tissu urbain très constitué, fruit d'une histoire sociale, architecturale et urbaine originale, que la municipalité entend préserver et valoriser, **Paris dispose aujourd'hui de peu d'espaces libres. Cela contraint fortement son évolution et son aménagement.** Ainsi, les arrondissements centraux sont soit très protégés (patrimoine mondial de l'humanité, plan de sauvegarde et de mise en valeur) ou soit beaucoup plus denses que ne le permettraient aujourd'hui les règles d'urbanisme. Depuis une dizaine d'années, l'intérêt de plus en plus fort pour le patrimoine plus « banal » des faubourgs a amené la protection de quartiers entiers des arrondissements périphériques (Montmartre, Faubourg-Saint-Antoine) ou des demandes de préservation de nombreux immeubles dans le cadre de la concertation du PLU.

De fait, **l'évolution de Paris se joue aujourd'hui principalement sur les dernières grandes emprises disponibles**, essentiellement friches ferroviaires détenues par la SNCF et RFF situées dans le nord de la capitale et dans une moindre mesure sur quelques terrains hospitaliers. Les grands projets de l'actuelle municipalité sur Batignolles et Paris Nord-Est sont sans doute les derniers projets de reconquête urbaine susceptibles de modifier le paysage et les équilibres résidentiels et économiques de Paris.

Objet de l'étude

L'objet de cette étude est la description et l'analyse des programmes de construction votés par le Conseil de Paris depuis 2001 dans le cadre des opérations publiques d'aménagement, afin de les comparer aux tendances spontanées observées dans le reste de la ville (ce que le PLU va pour l'essentiel encadrer). Le parti pris d'étudier les m² SHON programmés, plutôt que ceux réalisés, tient au fait que la mise en œuvre de projets nouveaux pour la ville induit des délais importants. Aussi les m² réalisés depuis 2001 ne sont pas encore vraiment représentatifs des intentions d'aménagement de la nouvelle municipalité, intentions qui s'affichent clairement dans les programmes d'aménagement.

Les souhaits des Parisiens à travers le questionnaire sur le PLU

Les Parisiennes et Parisiens ont eu l'occasion de s'exprimer sur les grandes orientations de l'aménagement de Paris en répondant au questionnaire relatif au futur Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ils ont émis majoritairement le souhait qu'en matière d'aménagement priorité soit donnée, dans l'ordre : aux logements, aux espaces verts et aux équipements (cf annexe 1 « réponses au questionnaire PLU »). Il peut être intéressant d'observer comment le PLU lui-même répond à ces demandes, mais également si elles correspondent aux programmes engagés dans les opérations publiques.

Les sources

L'étude se fonde essentiellement sur les données fournies par « Aménager Paris » recoupées avec celles données par la Direction de l'Urbanisme et la Direction du Développement Economique et de l'Emploi de Paris. Cet ouvrage, édité par la Ville, largement diffusé, est consultable en ligne sur le site www.paris.fr. Même s'il n'est pas exhaustif sur l'ensemble des aménagements programmés, il reste très représentatif en abordant la majorité d'entre eux et surtout en détaillant ceux qui ont valeur de symbole pour la municipalité. Nous tenons à souligner la simplicité avec laquelle nous avons pu accéder aux données, signe d'une volonté de transparence rare quand il s'agit de données publiques potentiellement sensibles.

Plan de l'étude

Nous dresserons dans un premier temps le bilan de la construction à Paris depuis 2001, afin d'examiner la géographie et l'économie de ce qui a été effectivement engagé en matière de logements et de bureaux.

Dans un deuxième temps, il s'agira de dresser et d'analyser, en fonction des rythmes actuels de la construction et des programmes des opérations d'aménagement adoptés par le Conseil de Paris, un tableau prospectif de la construction dans les 10 prochaines années.

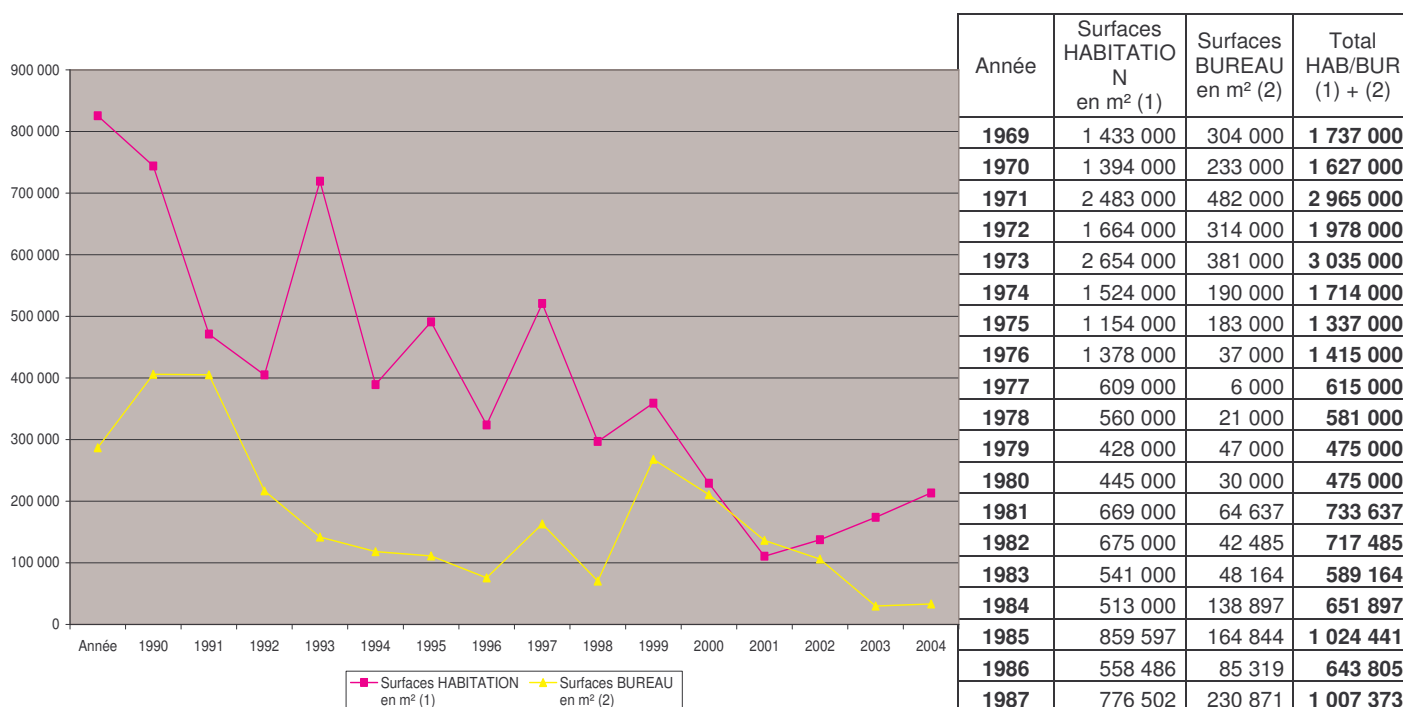
Enfin, à partir de ces tendances, on tentera d'évaluer les impacts possibles ou probables de la politique d'urbanisme parisienne en matière d'équilibres résidentiels et démographiques, d'emploi et de niveau d'équipements.

1 - Où et comment construit-on à Paris depuis 2001 ?

1.1 - A l'aube du PLU : la construction à Paris depuis 2001

Le rythme de la construction à Paris décroît régulièrement depuis 1988 pour les logements et depuis 1992 pour les bureaux. Pour autant, les deux produits connaissent des évolutions très différentes dans le temps long (depuis 1969, date des données disponibles).

En matière de logements, l'année 2002 a marqué un creux, avec un peu plus de 110 000 m² autorisés, résultat d'une baisse continue depuis de nombreuses années. En 2005, après une croissance à peu près constante depuis 2003, 213 315 m² ont été autorisés, tous types de logements confondus (libres et sociaux).



Graphique 1 : Evolution de la construction de bureaux et de logements à Paris depuis 2001

Source : Direction de l'Urbanisme

La construction de bureaux connaît une évolution beaucoup plus irrégulière, avec des pics en 1971, 1992 et 2000, entrecoupés de phases plus ou moins longues de régulation du marché, en fonction du temps nécessaire pour résorber un stock trop important, absorber les conséquences financières d'une crise immobilière ou changer les règles d'urbanisme. En tout état de cause, depuis 2000, la construction de bureaux dans la capitale ne cesse de décroître pour atteindre un seuil historique de 33 000 m² en 2005.

Ces chiffres concernent tout Paris, y compris les opérations d'aménagement. **Le rythme annuel de la construction de logements entre 2002-2005 est de 158 829 m², celui de bureaux de 76 408 m², des chiffres d'une faiblesse jamais atteinte.**

1.2 - Poids relatifs des trois types d'aménagements : Zac, GPRU et secteurs d'aménagement

1.2.1 - ZAC et GPRU constituent l'essentiel des projets d'aménagement

Trois types d'opérations sont à considérer pour comprendre les modalités d'aménagement de Paris aujourd'hui :

- Le **Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU)** de la couronne : c'est le projet phare de la mandature en termes de restructuration urbaine. Il s'agit de recomposer des espaces urbains délaissés pendant de nombreuses années dans les arrondissements périphériques, ou de reconquérir des friches ferroviaires. Les principaux sites concernés sont en quantités de surfaces programmées Paris Nord Est, Porte de Montmartre et Porte des Lilas. 10 secteurs figurent en tout en GPRU couvrant environ 511 ha pour un total de 1 531 800 m² SHON soit 32 % des m² programmés.
- Les **Zones d'Aménagement Concerté** : il s'agit là non pas de l'appellation d'un projet d'ensemble mais d'une procédure opérationnelle. Ainsi, plusieurs projets menés dans le cadre du GPRU seront réalisés sous la forme de ZAC. Pour éviter les doubles-compte, les chiffres présentés ici concernent donc un ensemble de projets hors GPRU, mais qui n'en constituent pas moins des projets phares, pour eux-mêmes, de la municipalité : Batignolles ou Paris Rive Gauche. Au total, 9 ZAC ont été identifiées, créées ou non, dont deux pour lesquelles il n'y a pas encore de programme précis (Bercy Poniatowski et Gare d'Auteuil). Elles représentent 3 103 800 m² shon soit 64,8 % des m² programmés.
- Les **secteurs d'aménagement** : il s'agit d'opérations, souvent de petite taille, menées la plupart du temps sans procédure d'aménagement (ZAC ou lotissement), qui répondent à des problématiques très spécifiques, dans des tissus urbains denses et très constitués : ex. Bas Belleville, Ourcq Jaurès, Didot-Thermopyles. Ils représentent 151 145 m² shon soit 3.2 % des m² programmés.

Au total, les ZAC et GPRU représentent 4 635 600 m² de SHON, dont 2 357 500 m² de bureaux et 1 186 100 m² de logements à réaliser d'ici 2015 environ.

Par comparaison, la Défense compte 3 millions de m² de bureaux, les grands immeubles récents de bureaux parisiens ou de première couronne représentent en général entre 10 000 et 20 000 m² SHON.

Dans la pratique, seuls les secteurs d'aménagements sont conformes aux futures dispositions du PLU. Il s'agit généralement d'opérations fines de valorisation et de réhabilitation urbaine visant à l'amélioration de la qualité de vie des riverains (opération programmée d'amélioration de l'habitat ; de l'habitat dégradé...). Les m² qui y sont créés sont issus majoritairement d'opérations de démolitions/reconstructions conditionnées fortement par les attentes des nombreux riverains et ne représentent donc que 3,16 % du total de m² SHON programmés depuis 2001.

Les ZAC et GPRU ont donc un impact très largement prépondérant dans les projets d'aménagement. En outre, ils ont sensiblement les mêmes caractéristiques quant à la répartition des m2 construits entre logements, bureaux et équipements.

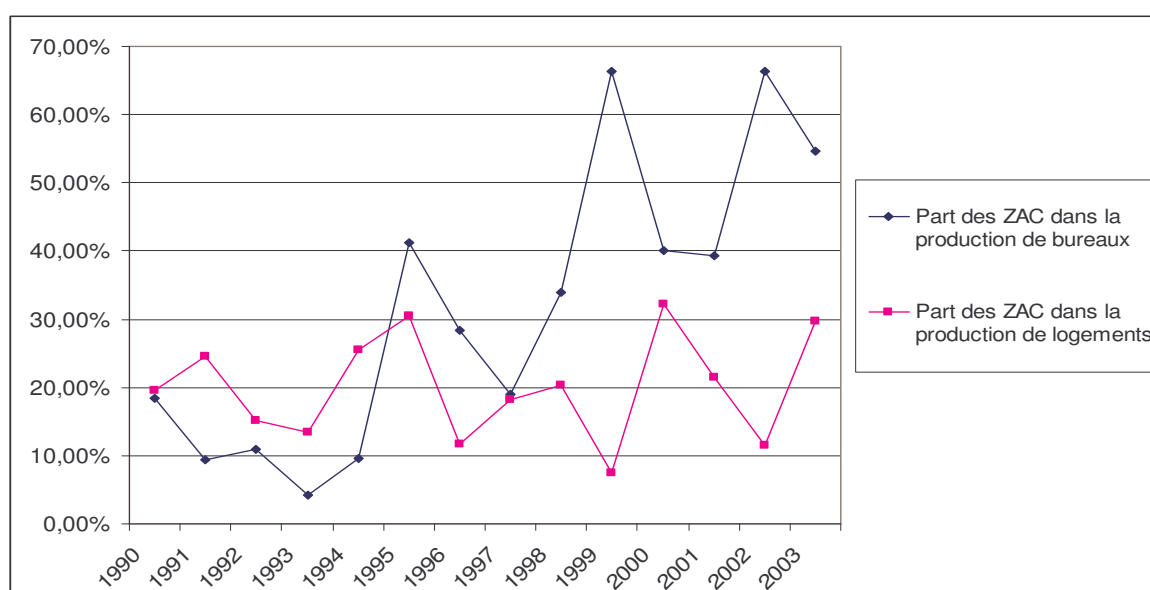
Rappelons que ce type d'aménagement déroge aux règles du PLU, car, s'ils ne relèvent désormais plus de règlements en propre votés lors des actes de création des opérations

d'aménagement¹, ils ne sont pour la plupart pas soumis aux mêmes règles de densité que le reste de la ville. Le coefficient d'occupation du sol (article 14 du règlement du PLU) ne s'y applique pas, au profit d'un mécanisme complexe de détermination d'une SHON par îlot.

1.2.2 - Le poids des secteurs dérogatoires (ZAC et GPRU) depuis 2001

Si l'on rapporte maintenant ces programmes en ZAC et GPRU à la construction totale parisienne, on s'aperçoit qu'elles concentrent près d'un tiers de la construction sur moins de 8% du territoire : sur la période 2001-2004, on a construit 231 000 m² de bureaux en ZAC sur 483 031 m² sur tout Paris (47,9%), et 119 368 m² de logements en ZAC sur 651 164 m² (18,3%).

Au total, les ZAC et le GPRU représentent 30,96% de la construction sur 7,6% du territoire parisien (760 ha).



Graphique 2 : part des ZAC dans la production de bureaux et de logements à Paris (1990-2003)

Source : Direction de l'Urbanisme

Qui plus est, en comparant ces chiffres au nombre de m² SHON autorisés depuis 1990, on constate d'une part, que la part des ZAC dans l'ensemble de la production devient d'autant plus importante qu'elle s'accompagne d'une baisse globale de la production, ce qui indique un essoufflement de la production hors secteurs dérogatoires.

¹ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a en effet supprimé les Plans d'Aménagement de Zone, obligeant les collectivités locales à intégrer le règlement des ZAC dans les PLU. Cependant, il reste toujours possible de créer un zonage spécifique avec des règles particulières. Par ailleurs, la loi Urbanisme et Habitat en 2002 a maintenu le principe de non application des COS dans les ZAC.

2 – La construction dans les prochaines années : la mise en œuvre du PLU et des projets d'aménagement

2.1- Perspectives de construction de logements sociaux en ZAC et dans le tissu urbain « diffus » : des objectifs atteignables ?

Depuis 2001, les ZAC ont représenté 31% de la construction totale à Paris, logement et bureaux confondus (infra p. 7).

En matière de logements (sociaux et libres), entre 2001 et 2005, 699 227m² de logements ont été autorisés hors ZAC et COS de fait (donc en diffus), soit environ 7 770 logements (1 550 logements par an)². En ZAC, on a autorisé environ 1 530 logements en tout (soit 306 par an).

Si on poursuit cette tendance à l'horizon 2015 (soit le temps de réalisation des ZAC engagées, en étant optimiste) en y ajoutant de manière lissée la production totale de logements prévus en ZAC, soit 13 000 logements (1,186M de m²) donc 1 300 logements par an, on obtient une construction neuve à Paris d'environ 2 850 logements par an.

Les ZAC représenterait donc 45% de la production de logements tout type confondu (1300 sur 2850) contre 18% aujourd'hui.

Les objectifs validés par le Maire de Paris en matière de production de logements sociaux seraient dans les prochaines années de 1 000 logements par an en ZAC et 2500 en diffus. Pour atteindre cet objectif, on voit que le logement social devrait représenter 77% des logements réalisés en ZAC (contre 50% affiché aujourd'hui et sans doute moins en réalité) et qu'il devrait représenter 161% des constructions en diffus sur le rythme actuel (2500 par rapport à 1550 construits effectivement depuis 2001).

2.2 - Les équilibres internes aux opérations d'aménagement : les locaux d'activité dominant très largement.

Il apparaît que 48,98 % des m² SHON programmés dans les principales opérations parisiennes, présentées dans « Aménager Paris », seront consacrés aux bureaux et aux activités, 28,11 % au logement et 22,91 % aux équipements (voir les tableaux en annexe).

GPRU (1 531 800 m² shon) soit 32 % des m² programmés		
part des logements	part des bureaux	part des équipements
27,03%	52,93%	20,39%

ZAC (3 103 800 m² shon) soit 64,8 % des m² programmés		
part des logements	part des bureaux	part des équipements
24,87%	49,83%	25,29%

² Hypothèse haute de 90m² SHON par logement. Le chiffre couramment utilisé de 80m² ne change que peu les constats faits ici.

secteurs d'aménagement (151 145 m2 shon) soit 3.2 % des m2 programmés		
<i>part des logements</i>	<i>part des bureaux</i>	<i>part des équipements</i>
55,64%	34,32%	10,03%

Tableau 1 : part des différents projets d'aménagement dans la production de logements, de bureaux et d'équipements

Sources : « aménager Paris »

Cet équilibre global est naturellement très similaire à ceux propres aux ZAC et GPRU où un peu plus de 51 % des mètres carrés créés seront des bureaux. Les secteurs d'aménagement ont un équilibre interne qui tranche notablement ; en effet là seul la création de m² de logement domine avec 55,64 % des m² créés qui y sont consacrés, contre 34,32 % aux bureaux et aux activités.

En tout ce sont plus de 4,7 millions de mètres carrés nouveaux qui ont été programmés depuis 2001, dont plus de 2,4 millions pour les bureaux et activités, près d'1,18 million pour le logement et un 1,3 millions consacrés aux équipements. La majorité de ces 4 millions de mètres carrés devraient voir le jour d'ici à 2015, à moins d'une remise en cause des programmes votés.

Les m² de bureaux programmés se concentrent à la marge de Paris, en prise directe avec le périphérique. Cette programmation semble en phase avec les tendances du marché de l'immobilier de bureau à Paris. En effet un certain nombre d'entreprises souhaitent quitter le centre de la capitale, et des immeubles haussmaniens, pour s'installer dans des immeubles modernes avec de grands plateaux ouverts (« open space ») permettant la « stabulation » des employés. L'implantation le long du périphérique permettant d'en améliorer l'accessibilité et la visibilité.

D'autre part la demande reste forte dans l'espace réservé aux activités, en raison de l'attractivité de Paris mais aussi parce que le rapport d'un immeuble d'activité est meilleur que celui d'un de logement, d'où l'intérêt des promoteurs. Les acteurs économiques ayant pour objectif de valoriser leurs biens pour financer l'achat de leurs nouveaux bureaux, cet apport de biens pourrait entretenir le mouvement à la hausse du marché immobilier.

2.3 - Bilans financiers des opérations d'aménagement : le prix de l'équilibre

L'équilibre général adopté entre activité, logement et équipement permet le financement des opérations d'aménagement à un coût très faible pour la Ville. Pour le dire simplement, la volonté municipale que les ZAC s'équilibrent financièrement, donc que les ventes de droits à construire de bureaux et de logements privés en accession payent l'acquisition des terrains, les équipements et les espaces publics ainsi qu'une partie des logements sociaux, aboutit à une très forte proportion de programmes privés.

Ces remarques mériteraient cependant une analyse plus fine des éléments financiers des ZAC, qui reste à conduire.

Les ZAC souvent bénéficiaires compensent celles, rares, qui sont déficitaires et les aménagements sectoriels. Au total le bilan financier de l'aménagement à Paris est excellent, la transformation de la ville ne lui coûte presque rien, et pourrait même lui rapporter.

3 - LES ZAC ET GPRU DESSINENT LE FUTUR VISAGE DE PARIS.

3.1 - Impacts des équilibres internes favorables aux bureaux sur l'évolution du logement, et du logement social à Paris

Il est intéressant d'observer, au rythme actuel de la construction à Paris, en combien d'années la Ville peut atteindre l'objectif fixé par la loi SRU de 20% de logements sociaux. Rappelons que fin 2003³, Paris ne comptait avec 161 309 unités que 14% de logements sociaux. **Le rythme, affiché et tenu de 4 000 logements financés par an permettra d'atteindre à la fin de la mandature (fin 2007) le taux de 15,48%**. Il inclut les constructions neuves des opérations d'aménagement mais aussi toutes les opérations en diffus (constructions après préemption, acquisition-amélioration, réhabilitations). Entre 2001 et 2004, les constructions n'ont représenté que 26,5% de l'offre sociale nouvelle⁴ soit un peu plus de 1 000 logements par an.

En tenant compte du renouvellement naturel du tissu urbain (0,5% du parc est démoli chaque année) et du rythme de construction de logements depuis le début de la mandature (au mieux 4 000 logements par an), **il manque pour atteindre les 20% de la loi SRU à l'horizon de la fin de la prochaine mandature (2013) plus de 49 000 logements sociaux, soit environ 8 300 réalisés par an.**

	Logement social SRU	Parc total	% parc SRU	
2003	161 309	1 152 335	14,00%	source : rapport IGS Ville de Paris
Projection 2007	177 309	1 145 461	15,48%	3000 logements mis en chantier par an tout financement confondu (source DU)
Objectif SRU 2013	227 105	1 135 523	20%	hypothèse : -0,5% du parc démoli par an (source DU)
Objectif construction 2008-2013 soit objectif annuel	49 796 8 299			

Tableau 2 : calcul du besoin de production de logements sociaux pour atteindre des objectifs de la Loi SRU en 2013

Autre hypothèse crédible, le nombre de logements réalisés hors construction neuve, dans le diffus, n'est pas extensible à l'envie, du fait des limites du compte foncier⁵ et des limites physiques de la ville : on peut raisonnablement tabler sur un chiffre stable, autour de 3 000 logements par an. C'est donc environ 5 300 logements sociaux par an qu'il faudrait construire pour atteindre en 2013 le taux SRU.

A l'heure actuelle, la Ville entend construire dans les ZAC, sur la partie dévolue au logement (soit un peu plus de 28% de la SHON total) entre 30% et 50% de logements sociaux (entre 416 000 et 693 595 m²). Sur l'hypothèse (haute) d'une surface moyenne par logement de 90m² SHON, cela permettrait de réaliser entre 4 620 et 7 700 logements sociaux créés sur 9 ans soit entre 510 et 850 logements par an en moyenne.

³ Source : Rapport 2006 de l'Inspection générale de la Ville de Paris sur le logement des élus et des collaborateurs

⁴ Source : Bilan d'activité 2004 de la Commission de désignation mis en place par le Maire de Paris

⁵ Le budget de préemption de la Ville de Paris

Au total, les surfaces prévues en ZAC pour le logement social ne couvriraient donc qu'une année et demie de construction nécessaire pour atteindre l'objectif de la SRU.

3.2 - Impacts des équilibres internes favorables aux bureaux sur l'évolution du niveau de l'emploi à Paris

La construction de bureaux et de locaux d'activité est revendiquée comme participant d'un effort de la Ville pour améliorer la condition de l'emploi à Paris. Cette posture doit être examinée au regard de trois considérations :

1. sa **déconnexion par rapport à la structure du chômage parisien**, majoritairement constituée de chômeurs de longue durée et des jeunes sous-qualifiés. Les immeubles de bureaux sont davantage pourvoyeurs d'emplois qualifiés, en particulier dans le tertiaire supérieur, destinés à des cadres et professions intermédiaires.
2. **l'absence de corrélation entre création de surfaces de bureaux et évolution du chômage**. Le graphique ci-dessous en apporte une illustration. Il révèle que depuis 1990, la courbe de l'emploi parisien suit les courbes régionales et nationales, plutôt que celle de l'augmentation des surfaces tertiaires.
3. **Le marché tertiaire francilien s'est engagé depuis plusieurs années dans un vaste phénomène de desserrement**, les emplois les moins qualifiés (*back office*) des grands secteurs dominant le secteur francilien (banques, assurances, grands services publics) ayant quitté Paris pour la première et la seconde couronne, pour disposer de grands plateaux récents et surtout bien moins chers, les seules activités de commandement et de représentation restant au centre. Il est peu probable qu'un phénomène inverse se produise, à moins de vendre à perte les droits à construire du bureau en ZAC et de les rendre ainsi compétitives. Et faut-il s'engager sur ce terrain dans une compétition avec les communes d'Ile-de-France dont certaines sont dans des situations urbaines et sociales très difficiles ?

On ne peut non plus écarter l'hypothèse d'une **reprise spéculative sur le marché tertiaire, après plusieurs années de vache maigre, les grands investisseurs tertiaires, notamment les fonds de pension nord-américains et européens ayant affiché ces derniers mois des velléités très claires de se reporter sur le marché parisien.**

En d'autres termes, il est important de s'interroger sur l'opportunité d'accompagner le marché de l'immobilier de bureau qui tend à exclure l'activité du centre de la capitale et à les concentrer en périphérie, la ségrégation spatiale, alors même que la majorité des capitales européennes se battent précisément pour endiguer ce phénomène et garder une mixité des fonctions de la Ville à toutes les échelles.

La probabilité est forte que des entreprises ou des investisseurs reconvertissement leurs immeubles de bureaux du triangle d'or (8^{ème}, 9^{ème} et 16^{ème}) en logements (de luxe) – ce qu'incite à faire le PLU dans l'ouest parisien – au profit d'immeubles neufs situés le long du périphérique : elles ne feraient que déplacer des emplois et profiteraient d'une opportunité pour valoriser leur patrimoine de centre-ville.



Graphique 4 : évolution comparée des taux de chômages parisiens, franciliens et nationaux et de la construction de bureaux à Paris

Source : DDEE et DU

3.3 - Impacts des équilibres internes favorables aux bureaux sur l'évolution du taux d'équipement et sur la démographie parisienne

L'effort pour améliorer le taux d'équipement de la Ville est notable, avec 22,91 % de l'espace des opérations d'aménagement qui leur est réservé. Cela correspond à un besoin bien identifié en matière d'équipement, pour la petite enfance, les personnes âgées, les centres d'accueil sociaux, les structures paramédicales...

Même si ce taux d'équipement semble assez élevé, la question reste posée de savoir quand il permettra à la Ville de sortir de la pénurie sévère dans laquelle elle se trouve, tenant en particulier aux équipements destinés à la petite enfance, aux personnes âgées et à l'exclusion.

La prépondérance de la construction de bureaux peut avoir également un impact sur la démographie à Paris. Elle pourrait conforter les mécanismes de gentrification des quartiers nord-est de la capitale en réattirant des populations qui en ont les moyens, incités par une forte réduction des trajets domicile-travail.. Il s'agira pour la Ville d'en accueillir les enfants, les parents... En termes de logement, où la situation est déjà tendue, cette nouvelle population entrera en concurrence avec celle déjà établie et risque de se substituer à des parisiens disposant de moins de revenus.

CONCLUSION

Cette étude met en évidence plusieurs éléments très importants alors que le Conseil de Paris s'apprête à adopter le Plan Local d'Urbanisme :

- Alors que depuis 2001, les ZAC ont représenté un peu plus de 31% de la construction neuve, nos prévisions laissent penser que dans les prochaines années, ce seront plus de 45% des bâtiments neufs qui seraient réalisés en ZAC. **Celles-ci se révèlent prépondérantes dans l'évolution de la capitale et de ses équilibres résidentiels et économiques alors que leur caractère dérogatoire les fait échapper à la règle générale d'urbanisme.**
- Dans ce contexte, **la Ville de Paris semble privilégier clairement la construction de bureaux (50% des surfaces) aux dépens du logement, et plus encore du logement social.** Si le logement social représente 50% de la SHON des logements programmés, il ne représenterait donc que 14%, au mieux, de la SHON total des ZAC parisiennes. Là encore, ces choix ne sont pas débattus à l'occasion du Plan Local d'Urbanisme.
- Dans le même temps, **on peut émettre de sérieux doutes sur la possibilité de réaliser durablement 2 500 logements sociaux neuf par an en diffus (hors ZAC), alors qu'on a autorisé en tout 1500 logements par an depuis 2001.** Même une augmentation du COS de 40%, rendue possible par deux projets de délibération joints au PLU pour favoriser le logement social et les économies d'énergie ne permettrait pas d'atteindre cet objectif.
- Enfin, on peut s'interroger sur l'impact de la réalisation de près de 2,5 millions de m² de bureaux (soit presque la Défense) d'ici à 2015. S'il n'y a **pas de lien direct entre création d'emplois et construction de bureaux**, si les **chômeurs parisiens ne sont pas majoritairement des employés de bureau**, est-il bien pertinent de chasser sur les terres des communes voisines alors qu'on met par ailleurs en avant la **nécessité d'une intercommunalité francilienne ?**

ANNEXE 1 - Réponse au questionnaire PLU

Source : Mairie de Paris

*Questionnaire complet disponible
sur le site internet de la Ville de Paris à l'adresse :
<http://www.paris.fr/portail/viewmultimediadocument?multimediadocument-id=8596>*

L'aménagement des territoires disponibles

12 Paris dispose de rares territoires peu construits (voies ferrées, entrepôts industriels, abords du périphérique, friches) qui peuvent accueillir des opérations d'urbanisme de grande échelle.

Pour chacune des propositions suivantes, pouvez-vous nous dire si vous la jugez importante ou pas à mettre en œuvre dans l'aménagement de ces territoires ? (en %)

	Très important	Assez important	Total important	Peu important	Pas important	Total pas important	Ne se prononcent pas
• Créer de nouveaux espaces verts	72	21	93	5	1	6	1
• Implanter de nouveaux services publics (crèches, écoles, services de santé...)	52	34	86	9	3	12	2
• Implanter des commerces de proximité	38	41	79	15	4	19	2
• Créer de nouveaux logements	45	31	76	15	7	22	2
• Implanter de nouveaux équipements sportifs ou culturels	31	43	74	19	5	24	2
• Implanter des locaux pour les entreprises	10	30	40	37	20	57	3
• Créer des équipements utiles au tourisme (hôtels, centre de congrès...)	9	26	35	41	21	62	3

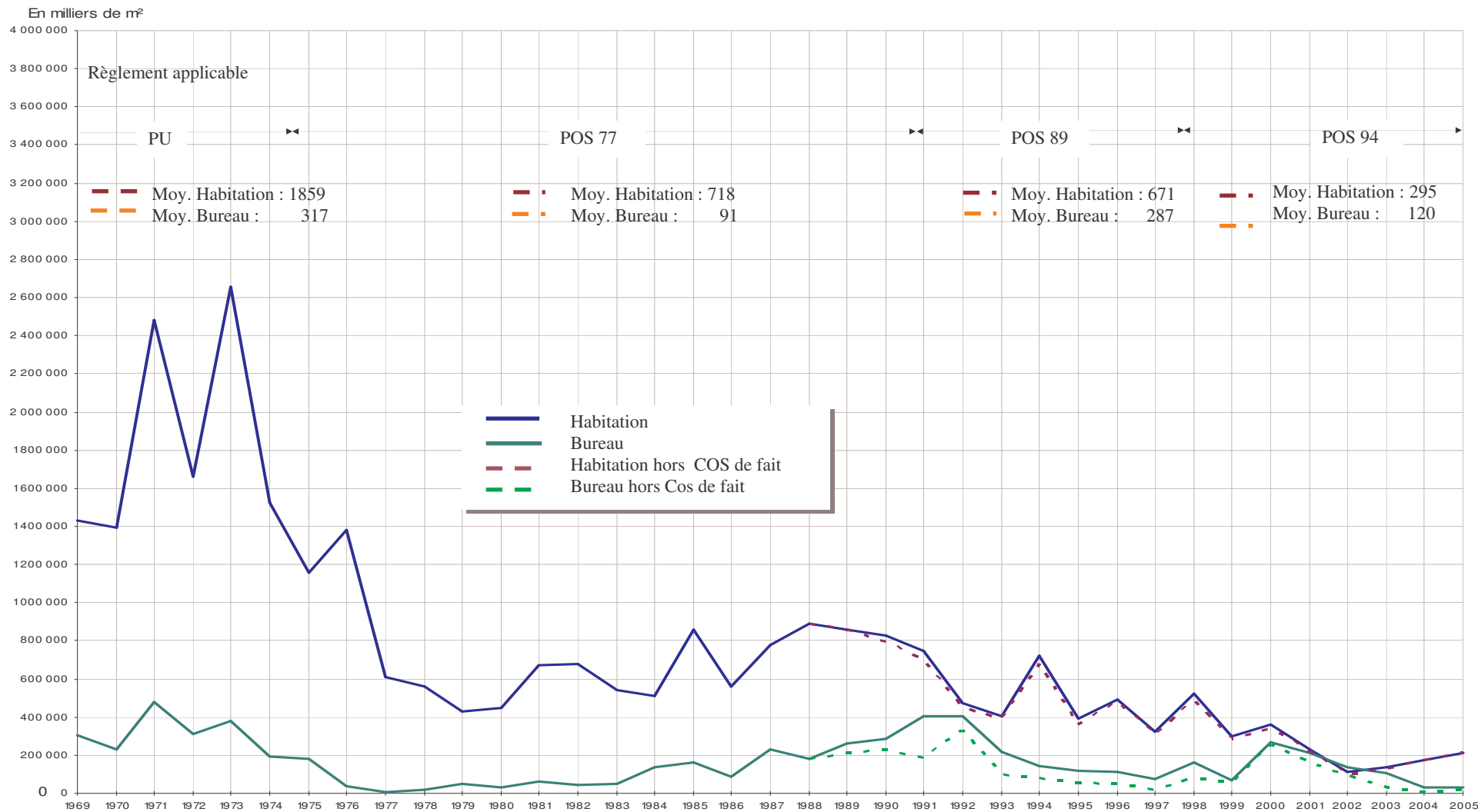
ANNEXE 2 - Programmes ZAC, GPRU, secteurs d'aménagement

Source : « Aménager Paris »

	type	m2 shon construits ou programmés	bureaux/ac tivités	logements	équipeme nts	secteur d'intervention en ha	date de réalisatio n	Ps
Cité Prost, 11e	aménagement par secteur	7 300	700	5 300	1 300	0,8	2008	
Brulon Citeaux, 12e	aménagement par secteur	9 600	5 000	3 000	1 600	0,8	2007	
Didot Themopyles, 14e	aménagement par secteur	1 700	0	1 500	200	0,4	?	
Château rouge, 18e	aménagement par secteur	30 000	3 500	26 500	0	11,4	2008	
Passage Goix, 19e et Ilot Caillié, 18e	aménagement par secteur	15 478	970	14 096	412	0,6	?	
Ourcq Jaurès, 19e	aménagement par secteur	—	—	—	—	3,6	2008	cf dernières délib
Bas Belleville, 20e	aménagement par secteur	16 290	1 000	10 800	4 490	2,9	2007	
Frequel Fontarabie, 20e	aménagement par secteur	8 800	0	4 900	1 000	1	?	cf dernières délib
Vignoles Est, 20e	aménagement par secteur	13 900	1 600	10 700	1 700	1,25	2007	
Beaugrenelle, 15e	aménagement par secteur	22 500	22 500	0	0	18	2008	
Philidor Maraichers, 20e	aménagement public	28 377	16 603	7 310	4464	1,8	2006	la RATP aménage
Porte de Vincennes, 12e et 20e arrondissements	GPRU	—	—	—	—	27	?	
Bédier Boutroux - Porte d'Ivry, 13e arrondissement	GPRU	62 500	29 000	17 000	16 500	27	2015	
Plaisance Porte de Vanves, 14e	GPRU	21 800	9 800	0	11 000	64	2009	
Porte Pouchet, 17e	GPRU	60 000	35 500	18 500	2000	15	2012	
Paris Nord-Est, 18e, 19e	GPRU	1 095 000	630 000	325 000	140 000	200	?	
Porte Montmartre, Porte Clignancourt, Secteur des Poissonniers, 19e	GPRU	160 000	26 000	34 000	8 000	86	2014	100 000 m2 à programmer encore
Porte des Lilas, 19e, 20e	GPRU	125 000	73 000	19 600	132 400	25	2006	
Porte de Montreuil, 20e	GPRU	—	—	—	—	39	?	Programme : en cours de définition (emploi prioritaire). seule la shon bureau est déjà prévue
Cité Michelet, 19e	GPRU	7 500	5 000	0	2 500	9,7	2009	
Saint-Blaise, 20e	GPRU	—	2 500	—	—	19	—	
Laennec, 7e	réaménagement ancien hôpital	76 404	0	76 404	0	3,8	2009	130 logements aidés et 211 libres semea 15 aménage
Boucicaut, 15e	réaménagement ancien hôpital	51 000	8 000	33 000	10 000	3	2008	
Héroid, 19e	réaménagement ancien hôpital	15 680	0	7 580	8 100	2	?	
Beaujon, 8e	ZAC	40 000	19 000	13 000	8 000	3,8	2011	
Gare de Rungis, 13e	ZAC	40 000	19 000	13 000	8 000	3,8	2011	
Paris Rive Gauche, 13e	ZAC	2 255 000	1 105 000	430 000	715 000	130	2015	
Clichy-Batignolles, 17e	ZAC	435 000	190 000	220 000	25 000	40	2007	furturs logements à 50% sociaux
Pajol, 18e	ZAC	31 800	7 700	0	24 100	3,4	2011	250 places en auberge de jeunesse
Bassin de La Villette, 19e	ZAC	157 000	56 000	96 000	5 000	20	2007	
Les Halles, 1er	ZAC	—	—	—	—	32	2012	pas de logements
Bercy Poniatowski, 12e arrondissement	aménagement des portes de paris, future ZAC	150 000	150 000	0	—	12	2015	
Gare d'Auteuil, 16e	future ZAC	—	—	—	—	1,5	?	furturs logements à 50% sociaux
	totaux	4 937 629	2417373	1 387 190	1130766	809,55		
			48,98%	28,11%	22,91%			

**ANNEXE 3 - SURFACES AUTORISEES POUR L'HABITATION ET LE
BUREAU DE 1969 A 2005**

*Source : Observatoire du Pôle Economie, Budget et Publicité /
SDPCPR / DU / Mairie de Paris
Mise à jour le 12/04/2006*



ANNEXE 4 - PROGRAMMES DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Avril 2005 Programmes des opérations d'aménagement :
SHON (prévues et réalisées)

- Quartier des Halles
- Beaujon
- ZAC Bercy
- ZAC Chalon
- ZAC Reuilly
- ZAC Château des Rentiers
- ZAC Gare de Rungis
- ZAC Paris Rive Gauche
- ZAC Alesia Montsouris
- ZAC Didot
- GPRU Plaisance – Porte de Vanves
- ZAC Citroen Cevennes
- ZAC Vaugirard
- Clichy Batignolles
- ZAC Porte d'Asnières
- Porte Pouchet
- ZAC Moskova
- ZAC Pajol
- Porte de Clignancourt/ Porte de Montmartre/Porte des Poissoniers
- ZAC Bassin de la Villette
- Claude Bernard
- ZAC Flandre sud
- ZAC Porte des Lilas
- ZAC Réunion

QUARTIER DES HALLES (future ZAC)

1er arrondissement

Secteur d'intervention : 14,92 ha et 11,11 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : Dossier de création de la ZAC à l'étude

Programme total SHON m ²	Dont emploi SHON m ²	Dont Logements (m ²)	Dont équipements SHON m ²
	Extensions commerciales liées à la requalification globale du site 20 000 m ² dont 3 500 m ² de reconstruction		12 000 m ² de nouveaux équipements 5 000 m ² de reconstruction (17 000 m ² à construire)
37 000	20 000		17 000

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Retrouver un espace de jardin unitaire de 4,3 hectares (hors jardins en terrasse, verticaux ou en souterrain).	43 000 m ²

BEAUJON (ZAC en cours)

8^{ème} arrondissement

Superficie de la ZAC : 1,66 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation de la ZAC (CP du 27 et 28 septembre 2004)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont Logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
		<ul style="list-style-type: none"> • habitat social dont un foyer de 40 logements pour jeunes travailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> • 9 000 m² équipements publics • 2 000 m² autres locaux à usage d'équipements ou de services (services de police,...)
20 000		9 000	11 000

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Un jardin public sur dalle	1 840

Par ailleurs, des espaces libres seront en partie végétalisés (cours, jardins d'équipements publics) sur environ 2 700 m²

BERCY (ZAC en voie d'achèvement)

12^e arrondissement

Superficie de la ZAC : 42 ha (hors voirie) et 54 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation de la ZAC (approbation du PAZ CP du 29/02/1988 & approbation du programme des équipements publics CP du 16/12/1988)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	Commerces 70 000 m ² Bureaux , activités et services 300 000 m ²	Logements , hôtels, foyers 200 000 m ²	Des équipements scolaires Un équipement pour la petite enfance Le POPB Petits équipements liés à la vie de quartier (31 000 m ² SHON réalisée chiffre arrondi)
601 000 m² (*)	370 000	200 000	31 000

(*) 601 000 m² : 570 000 m² + 31 000 m² de SHON réalisée pour les équipements publics
En plus des 601 000 m², 33 492 m² pour le lotissement de Bercy (réalisé avant la ZAC) comprenant :
17913 m² de logts ; 779 m² de commerces et 14800 m² d'activités

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
POUR MEMOIRE UN PARC URBAIN DE 12,5 HECTARES	

CHALON (ZAC en voie d'achèvement)

12^e arrondissement

Superficie de la ZAC : 6,7 ha (hors voirie) et 9,2 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation de la ZAC (modification de PAZ : CP du 24/06/1991)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	Commerces 8 000 Bureaux 35 000 Hôtels 11 000 Activités 1 000	Logements 65 000	Scolaires, sportifs, petite enfance 8 000 Services SNCF 3 000 Extension de la Gare 8 000 Equipts privés 1 000
140 000	55 000	65 000	20 000

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
p/mémoire : square de 1000 m ² (réalisé)	1 000

REUILLY (ZAC en voie d'achèvement)

12^e arrondissement

Superficie de la ZAC : 12,5 ha hors voirie et 14,2 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation de la ZAC (CP du 8 juillet 2003)

(Approbation de la modification du PLU ,du dossier de réalisation modifié et du programme des équipements publics modifiés)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
en voie d'achèvement	Commerces : 8 000 m ² Bureaux : 65 000 m ² Activités : 12 000 m ²	Logements 90 000 m ²	Ecole maternelle 2 000 m ² Ctre d'animation 550 m ² Piscine 2 500 m ² Salle polyvalente 2 200 m ² Halte garderie 200 m ² Gymnase 1 600 m ² Crèche 900 m ² (Jardin public 15 200 m ² Square 2 400 m ²)
184 950	85 000	90 000	9 950

Programme achevé sauf le gymnase et la crèche livrés en 2006

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
p/mémoire 2 jardins publics de 14.500 m2 et 2.300 m2 + mail planté réalisés	

CHATEAU DES RENTIERS (ZAC en voie d'achèvement)

13^e arrondissement

Superficie de la ZAC : 6,9 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation de la ZAC (approbation du PAZ modifié : CP du 22/06/1998)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
en voie d'achèvement	6 000 m ² de commerces 30 000 m ² d'activités bureaux 10 000	113 000	- une école polyvalente de 10 classes (ouverte) - une crèche 60 berceaux (ouverte) - la restructuration du centre Nicolas Flamel
169 000	46 000	113 000	10 000

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Jardin public de 3000 m ² (ouvert en 2002)	3000

GARE DE RUNGIS (ZAC en cours)

13^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 3,84 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : (approbation du dossier de réalisation de la ZAC : CP du 8 juin 2004)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	Commerces 1 000 m ² Bureaux 18 000 m ²	13 000 m ²	8 000 m ²
40 000	19 000	13 000	8 000

- *construction de bureaux à l'est du terrain,*
- *construction de logements, dont 6 300 m² sont destinés à des logements étudiants*
- *construction d'équipements pour la petite enfance (crèche de 60 berceaux et halte-garderie de 20 places)*
- *construction d'une EPHAD (Etablissement hébergeant des personnes âgées dépendantes) entre la voie de desserte et celle qui longe Cap Sud.*

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Jardin (1-3 place de Rungis) Ce jardin public devrait inclure des jardins partagés et un petit terrain de jeux sportifs pour les jeunes	5 000 m ²

- *création d'un jardin en terrasses au centre du site, de l'ordre de 5000 m², entre la rue des Longues Raies et la rue Brillat-Savarin,*

Paris Rive Gauche (ZAC en cours)

13ème arrondissement

Secteur d'intervention : 130 ha (chiffre du dossier de réalisation 23/09/2003)

150 ha soumis à des dispositions particulières (chiffre arrondi du calcul graphique : 149,48 ha incluant une partie de la Seine)

PROGRAMME APPROUVÉ (23/09/2003 dossier de réalisation de la ZAC)

Programme total SHON m ²	Dont Emploi SHON m ²	Dont Logements (m ²)	Dont équipements SHON m ²
	Burx 700 000 Activités+Hôtel 405 000	430 000	Equipements scolaires & sportifs : 55 000 Autres : AP-HP 55 000 (dont 32 000 en reconstruction) SNCF 150 000 BNF 250 000 Université : 210 000
2 255 000 m²	1 105 000	430 000	720 000

(*) 2 255 000 m² dont 32 000 m² de reconstruction pour l'AP-HP

Programme <i>Espaces verts</i> Total 98 000 m ²	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
<p>Espaces verts réalisés (TTL : 9 600 m²) dont jardins James Joyce 3 600 m² ; Georges Duhamel 3 000 m² ; jardin à proximité du collège (Masséna Nord) 3000 m² (achèvt 2004)</p> <p>Espaces verts en cours de réalisation (TTL : 19 400 m²) dont jardin des Grands Moulins (Masséna Nord) 12 400 m² ; esplanade et espaces plantés entre les Grands Moulins et la Halle aux Farines 7 000 m²</p> <p>Espaces verts à l'étude programmés avant 2007 (TTL : 18 000 m²) : promenade sur les berges (Tolbiac Nord) 15 000 m² ; jardin petite ceinture entre la rue Régnault et le bd Masséna (Masséna sud) 3 000 m²</p> <p>Espaces verts (prévisions de programmes après 2007 pour un total de 51 000 m²) : extension du Square Marie Curie (Austerlitz Sud) 7 000 m² après extension ; jardin entre av. de France et limites Sud de la ZAC , côté AP /HP (Austerlitz Sud) 12 000 m² ; promenade sur les berges (Austerlitz Nord) 15 000 m² hors emprises Magasins Généraux ; entre l'av. de France et les rues du Chevaleret et Louise Weiss (Tolbiac Sud) 15 000 m²</p>	

ALESIA MONTSOURIS (ZAC en voie d'achèvement)

14^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 5,8 ha (hors voirie) et 6,2 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation : PAZ approuvé le 20/11/1995

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
En voie d'achèvement	Bureaux, hôtel, commerces, activités et équipements collectifs privés 12 000	79 000 m ²	Equipements scolaires Ecole polyvalente 2 600 Equipements sportifs Gymnase 2 400 (Espaces verts 11 500 m ² Voirie publique 6 400 m ²)
96 000	12 000	79 000	5 000

Programme <i>Espaces verts</i>	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
<p>les 11 150 m² se décomposent ainsi :</p> <p>square : 2200 > DPJEV espaces jeux : 2650 m² > DPJEV terrasse angle Alésia/René coty (= la toiture du gymnase qui sera accessible au public) : 1200 m² > DPJEV jardin au débouché rue d'Alésia et angle impasse reille (= espace minéral planté qui est une petite extension de l'espace public) : 650 m² > DVD Talus René coty : 2100 m² > DPJEV Terrasse Parc Montsouris : 2350 m² (= espace minéral planté face au parc Montsouris) > DVD à ceci s'ajoute les 6400 m² de voirie</p>	11 150 m²

DIDOT (ZAC en voie d'achèvement)

14^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 1,9 ha (hors voirie) et 2,1 ha soumis à des dispositions particulières

Programme de réalisation : Modification du PAZ et programme des équipements publics : CP 29/05/2000

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
Fin 2006 : achèvement prévisionnel de l'opération.	Bureaux et activités 6 000 m ²	27 500 m ²	Equipts publics : Crèche 80 berceaux + Centre PMI + crèche familiale 1 500 m ² Equipt sportif : 1 200 m ² Locaux municipaux : 750 m ² Total : 3450 m ² (pour une possibilité maximale d'occupation du sol de 5 000 m ²)
38 500	6 000	27 500	5 000

Programme <i>Espaces verts</i>	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Jardin public de 3800 m ² 1ère phase livraison 2004 2ème phase livraison 2005	3 800 m²

GPRU PLAISANCE - PORTE DE VANVES

(SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN)

(Périmètre incluant l'hôpital BROUSSAIS)

14ème arrondissement

Secteur d'intervention : 63 ha dont 4,1 ha (Broussais)

Secteur soumis à des dispositions particulières : zone de 5,76 ha sur laquelle

- sont prévus 4 705 m² de SHON globale (zones non affectées 3 000 m² + Locaux d'activités avenue de la porte de Vanves 780 m² + Centre social et halte-crèche 925 m²)

- seront conservés des immeubles de la SAGI

- seront démolis 970 m² de centre commercial

Programme : approbation du projet de territoire le 02/02/2004

Programme total (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements (m ²)
	Hôtel d'activités Locaux d'activités avenue de la porte de Vanves		- Centre social et halte-crèche - Etablissement pour personnes âgées (Broussais) - Centre culturel (Broussais)
22 000 (*)	7 800		11 200

(*) 22 000 m² : 19 000 m² + 1000 à 3000 m² non encore affectés

Superficie jardins / espaces verts (m ²)	Observations
8 800	Jardin public (sur Bd Périphérique) environ 7000 m ² créés ; livraison prévue fin 2007 Un premier jardin partagé "promenade Auguste Renoir" a été aménagé dans le square existant Projet à l'étude d'un 2e jardin partagé (300 m ²) rue des Camélias livraison prévue 2006 Broussais : aménagement paysager (environ 1500 m ²) prolongeant la promenade Auguste Renoir livraison prévue 2007

CITROEN CEVENNES (ZAC en voie d'achèvement)

15^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 30 ha (hors voirie) et 42 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : modification de PAZ approuvée le 31 mai 1999

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
en voie d'achèvement	Bureaux 120 000 m ² Commerces 15 000 m ² Activités et services publics 105 000 m ² Equipements administratifs divers 5 000 m ²	Logements 235 000 m ² Logts-ateliers d'artistes 8 000 m ²	Un bureau de poste 2 crèches de 70 & 75 berceaux une maternelle 9 classes une élémentaire 12 classes un CES 600 + une SES 96 places un gymnase et un club de jeunes une bibliothèque pour jeunes locaux municipaux 17 000 m ² Hôpital Pompidou 120 000 m ² <i>(Parc André Citroën + aménagements de voirie Parc public de stationnement)</i>
625 000	245 000	243 000	137 000

Superficie jardins / espaces verts (m ²)	Observations
130 000 m²	Pour mémoire : un parc de 13 hectares

VAUGIRARD (ZAC en voie d'achèvement)

15^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 3,7 ha soumis à des dispositions particulières

Programme (approbation du PAZ du 22 mai 1995 & modification du PLU approuvée les 20 et 21/10/2003)

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
EN VOIE D'ACHEVEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • 5 000m² à usage d'activités • 8 000 m² à usage d'hôtel destinées en partie à la SNCF 	<ul style="list-style-type: none"> • 39 500 m² SHON de logements dont 40% de logements sociaux 	Equipements publics : <ul style="list-style-type: none"> • Une halte garderie • La régularisation d'un centre d'animation <p style="text-align: right;">1 500 m²</p> <p><i>(espaces publics 10 450 m²)</i></p>
54 000	13 000	39 500	1 500

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
la ZAC Vaugirard a permis l'extension du square Pierre Adrien Dalpayrat (existant) sur la rue André Gide déclassée ; livraison fin 2005 - début 2006	2 600 m²

CLICHY / BATIGNOLLES (ZAC à l'étude)

17^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 40 ha

1^{ère} phase de la ZAC : 7,27 ha soumis à des dispositions particulières pour une SHON globale de 60 000 m² (35 000 m² bâtiments neufs + 25 000 m² bâtiments conservés)

Programme : pour l'ensemble du secteur d'intervention de 40 ha (études en cours)

Programme total (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	<p>Les 277 000 m², comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80 000 m² SHOB de surfaces de fret • 155 000 m² de bureaux (*) • 21 000 m² de commerce • 21 000 m² d'hôtels 		
Environ 536 000 m²	277 000	240 000	19 000

(*) 155 000 m² de bureaux dont 45 000 m² sur dalle dont la faisabilité reste à vérifier

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
<ul style="list-style-type: none"> • Grand parc 	100 000 m ²

PORTE D'ASNIERES (ZAC en voie d'achèvement)

17^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 4,27 ha (hors voirie) et 6,7 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : PAZ approuvé le 17/11/97

Programme total (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	commerces, hôtel, activités et divers : 18 000	logements : 56 000	Ecole polyvalente : 2 200 Extension du collège existant 2 200 Crèche : 850 Gymnase et espace jeunes 2 200 Autres 350 <i>(Création d'espaces publics de voirie 11 300 m²</i> <i>Réaménagement d'espaces publics existants</i> <i>7 200 m²</i> <i>Jardin public</i> <i>6400 m²</i> <i>Restructuration du collège existant : 4 000)</i>
81 800	18 000	56 000	7 800

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
• <i>Jardin public livraison septembre 2004</i>	6400 m ²

PORTE POUCHET (ZAC à l'étude)

17ème arrondissement

Secteur d'intervention : 15 hectares dont 10,43 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : projet de territoire approuvé en décembre 2004 14/12/2004

SHON total (m ²)	Dont Emploi SHON m ²	Dont Logements (m ²)	Dont équipements SHON m ²
	Commerces 6000 Bureaux + activités + hôtel 35 500	(140 logts démolis 378 logts réhabilités) 226 logts construits	Crèche et maison de quartier 2 500 (crèche Bois le Prêtre démolie)
62 000	41 500	18 000	2 500

Programme Espaces verts	Superficie de création d'espaces verts (m ²)	
	Hypothèse 1	Hypothèse 2
<p>Le programme est en cours de définition : le square Emile BOREL existant (5800 m² environ) sera supprimé <u>Deux hypothèses d'aménagement sont soumises à la concertation pour le mail André BRECHET (existant) :</u> 1) requalification du mail avec réalisation d'un espace clos de 2 300 m² environ 2) requalification du mail agrémenté de petits espaces verts de proximité (jeux et détente) pour une surface totale de 1000 m² environ <u>Echéance 2008-2014 :</u> place arborée "Pouchet" à aménager dont 2000 m² d'espaces verts petit square au pied de la tour rue du Bois le Prêtre 1600 m² une petite place à mi parcours de la rue Pierre REBIERE 1700 m²</p>	<p>A. Brechet : 2 300 Place "Pouchet" 2 000 Bois le Prêtre 1 600 P. Rebière 1 700</p>	<p>A. Brechet : 1 000 Place "Pouchet" 2 000 Bois le Prêtre 1 600 P. Rebière 1 700</p>
Totaux :	7 600	6 300

MOSKOWA (ZAC en voie d'achèvement)

18^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 4,9 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : PAZ approuvé le 16/12/1991

Programme de la ZAC total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
En voie d'achèvement	Bureaux, activités 10 000 Commerces, services 7 000		Un équipement scolaire Des salles de sports <i>Ont été réalisés :</i> <i>1 maternelle 8 classes 1 760 m²</i> <i>1 équipement sportif 827 m²</i> <i>MAPAD 4475 m²</i> <i>Un centre d'aide par le travail CAT 848 m²</i> <i>Total 7910 m² arrondis à 8000 m²</i> <i>(Un jardin public)</i>
70 000 (*)	17 000	45 000	8 000

(*) 70 000 m² : 62 000 m² + 8 000 m² de SHON réalisée pour les équipements publics

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
• jardin : 2500 m ² créés ; travaux en cours livraison septembre 2004	2 500

PAJOL (ZAC en cours)

18 ème

Secteur d'intervention : 3,3 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : *modification du PLU et réalisation de la ZAC ; CP du 08/06/2004*

Programme total SHON (m²)	Dont emploi (m²)	Dont logements (m²)	Dont équipements SHON (m²)
	Activités 7 700 m ²		Bibliothèque 1 100 m ² complexe sportif 3 150 m ² espace jeunes 350 m ² locaux DPE & DPJEV 700 m ² I.U.T. 7 000 Collège 7 000 Auberge de jeunesse : 4 800 m ²
31 800	7 700		24 100

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m²)
deux jardins publics, un forum paysager dans la halle 9 900 m ² une esplanade arborée (livraison prévue en 2010) : 6 600 m ²	16 500 m ²

Porte de Clignancourt / Porte Montmartre / Porte des Poissonniers

(SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN)
18^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 80 ha dont 9,14 ha (Porte de Clignancourt) et 2,95 ha (Porte de Montmartre) soumis à des dispositions particulières

Programme : Projet de territoire voté le 3 février 2004

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
Poissonniers	58 800	54 500	6 000
Clignancourt	34 200		
Binet-Montmartre	10 000	8 750	
172 250	103 000	63 250	6 000

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Servitude inscrite au projet de PLU : réserve pour espace vert du 122 rue des Poissonniers ; non encore votée ; calendrier de réalisation lié à l'approbation du PLU	850 m ² ???

BASSIN DE LA VILLETTE (ZAC en voie d'achèvement)

19^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 20,2 ha soumis à des dispositions particulières dont 14,7 ha de plan d'eau.

Programme : Approbation du PAZ modifié, du programme équipements publics modifié, de la modification du POS du 25/01/1999

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	Commerces : 8 000 Bureaux, services : 22 000 Activités industrielles, artisanales, équipements de quartier : 26 000	Logements : 96 000	Equipements environ 5 000 m ² dont Ecole polyvalente 13 classes 3 000 Crèche 5 00 Commissariat 6 00 (Aménagement des berges 40 000 Place Stalingrad 20 000 Espaces publics de voirie 35 000)
157 000	56 000	96 000	5 000

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Néant	

CLAUDE BERNARD (future ZAC)

18/19^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention de la ZAC : 14,7 ha dont 6,21 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : en cours d'approbation

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
92 345	57735	24 910	9 700

Programme Espaces verts <small>(Chiffres indicatifs de l'étude de définition de juillet 2003 : 260 000 m² à terme soit 13% de la superficie totale. Ces chiffres sont à valider au niveau de chaque opération d'aménagement.)</small>	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Aucune réalisation d'espaces verts n'est prévue dans l'actuelle mandature <u>Prévisions pour la prochaine mandature :</u> réserve naturelle sur le Parc du Millénaire 8 000 m ² forêt linéaire sur le Parc du Millénaire 11 000 m ² forêt linéaire sur la parcelle Claude Bernard 13 000 m ² 3 allées plantées privées à l'intérieur de la parcelle Claude Bernard 7 000 m ² Jardin de l'évangile 77 000 m ²	
116 000 m ²	116 000 m²

FLANDRE SUD (ZAC en voie d'achèvement)

19^{ème} / 20^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 3,2 ha (hors voirie) et 4,6 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : approbation du PAZ du 22/01/1987

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
en voie d'achèvement (*)	Bureaux & activités 13 500 Commerces et services 6 500	25 000 m ²	Un équipement scolaire Un équipement sanitaire et social et autres petits équipements liés à l'animation du quartier <i>Ont été réalisés :</i> 1 maternelle 6 classes 1 502 m ² 1 élémentaire 12 classes 2 689 m ² 1 crèche 80 berceaux 1149 m ² 1 bibliothèque discothèque 897 m ² Total : 6237 m ² arrondis à 6300 m ²
51 300 (*)	20 000	25 000	6 300

(*) 51300 m² : 45 000 m² + 6 300 m² de SHON réalisée pour les équipements publics

Il reste à réaliser en 2005 un programme de 5 logements PLS et 1 local commercial au 214, boulevard de la Villette (lot C').

Programme Espaces verts	Superficie jardins / espaces verts (m ²)
Néant	

PORTE DES LILAS (ZAC en cours)

19^{ème} / 20^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 24 ha (délibération du 11/05/2004) et calcul graphique du périmètre : 25,17 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : Modification du PLU de la ZAC, et approbation du **dossier de réalisation** de la ZAC et du programme des équipements publics CP du 11/05/2004

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	Commerces 8 000 Bureaux 50 000 Activités 15 000 Équipement privé (cinéma) 4 500	19 600	Équipements publics 21 300 Relogement des services municipaux 6 600 + Projet AP-HP (5- 6 000 m ²) 6 000
131 000 (*)	77 500	19 600	33 900

(*) 131 000 m² soit 125 000 m² prévus initialement + 6 000 m² à construire par l'AP-HP sur son terrain situé en bordure du boulevard périphérique

Programme Espaces verts	Superficie espaces verts (m ²)
Quartier des Fougères : square Léon Frapié (situé au cœur des logements) 14 000 m ²	14 000
Création d'espaces verts et de promenade (jardins en belvédère au Nord et au Sud) pour une surface de 15 500 m ²	15 500

REUNION (ZAC en voie d'achèvement)

19^{ème} / 20^{ème} arrondissement

Secteur d'intervention : 5,7 ha soumis à des dispositions particulières

Programme : modification du dossier de réalisation de la ZAC : CP du 26/04/2000

Programme total SHON (m ²)	Dont emploi (m ²)	Dont logements (m ²)	Dont équipements SHON (m ²)
	Bureaux 4000 m ² Commerces ou activités 7 000 m ²	650 logts 74 000 m ²	Ecole élémentaire de 10 classes 3 750 Ecole polyvalente de 10 classes 2 500 <i>Equipement scolaire privé</i> 6 000 Crèche de 60 berceaux 1 000 TEP et annexe 450 Bibliothèque jeunesse 500 Centre municipal des Beaux-Arts 450 Local jardiniers 85
99 735 (*)	11 000	74 000	14 735

(*) 99 735 m² dont 6 000 m² pour un équipement scolaire privé

Programme Espaces verts	Superficie espaces verts (m ²)
Jardin Casque d'Or 3940 m ² réalisés + extension 1400 m ² livraison prévue fin 2005	5340