

PARTIE I : DIAGNOSTIC

A. LE SECTEUR SAUVEGARDE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN

SOMMAIRE

I. PARIS ET LE 7^E ARRONDISSEMENT DANS L'AGGLOMERATION	5
A. PARIS CAPITALE.....	5
B. LE 7 ^E ARRONDISSEMENT DANS PARIS.....	7
II. LE TERRITOIRE DU SECTEUR SAUVEGARDE	11
A. LA POPULATION	12
A1. Evolution de la population.....	12
A2. Densité de population	14
A3. Age de la population	16
A4. Taille des ménages	18
A5. Les familles avec enfant(s) de moins de 25 ans.....	20
A6. Les familles monoparentales.....	22
A7. Les étrangers et immigrés	24
A8. Les catégories socioprofessionnelles	26
A9. Diplômes et scolarité	28
A10. Revenus des ménages	30
B. LE LOGEMENT.....	32
B1. Propriété foncière	32
B2. Nombre de logements et densités d'habitation	34
B3. Résidences principales, secondaires et logements vacants	36
B4. Typologie de l'habitat et taille des logements.....	38
B5. Résidences principales sans salle de bain	42
B6. Les logements sociaux	44
C. LE BATI.....	46
C1. Hauteur du bâti	46
C2. Epoque de construction	48
C3. Types de toitures des bâtiments.....	50
C4. Cadastre solaire	52
D. ECONOMIE ET ACTIVITES.....	54
D1. Densités d'emplois	54
D2. Densités d'activités.....	56
D3. Equipement commercial.....	58
E. CENTRALITES ET VIE DE QUARTIER	61
F. DEPLACEMENTS	63
F1. Les modes de déplacements domicile-travail	63
F2. Espaces publics et offre de mobilités	64
F3. La structure viaire	66
F4. Les transports en commun.....	68
F5. Les deux roues.....	69
F6. Le stationnement des véhicules privés.....	70
F7. L'aménagement de l'espace public.....	72
F8. Les berges de la Seine	73
G. LES ESPACES VERTS ET LA PRESENCE VEGETALE.....	76
H. LES EQUIPEMENTS	78
H1. Les équipements en faveur de la petite enfance	78
H2. Les équipements scolaires	80
H3. Les équipements universitaires	85
H4. Les équipements sportifs.....	86
H5. Les équipements culturels	88
H6. Les établissements sociaux.....	90
H7. Les espaces verts	96

Le Secteur sauvegardé du 7^e arrondissement de Paris ne peut être considéré comme un territoire parfaitement autonome, détaché de tout contexte urbain. Il s'agit bien d'un quartier de Paris et plus largement de l'agglomération parisienne. Cela ne l'empêche pas d'avoir aussi des caractéristiques propres qui en ont fait un temps « le noble faubourg » et qui en font aujourd'hui la moitié est du 7^e arrondissement.

I. PARIS ET LE 7^E ARRONDISSEMENT DANS L'AGGLOMERATION

A. PARIS CAPITALE

Paris capitale de la France se développe sur un territoire plus ou moins discontinu, structuré en « archipel » et évoluant grâce aux facilités nouvelles en matière de mobilité, de développement des centres des communes riveraines et de diversification des modes de vie.

Le territoire de Paris avec la petite couronne regroupe près de 6,7 millions d'habitants sur environ 760 km², tandis que celui de la région Ile-de-France (Paris avec petite et grande couronnes) près de 11,8 millions d'habitants sur environ 12 012 km².

Paris doit tenir sa place de grande métropole mondiale. Pour cela, Paris mène ou prévoit des projets ambitieux en matière d'économie, de recherche et d'enseignement, de culture, de sport, de tourisme et de communication (plan université du 3^e millénaire - U3M, renouvellement de la couronne de Paris - GPRU notamment, développement du secteur Paris Nord/Est en lien avec les communes de la Plaine de France, etc.).

En même temps, Paris doit vivre au quotidien et assurer un développement harmonieux de ses quartiers, en prenant en compte les difficultés de vie de ses habitants (réduction des inégalités en termes de qualité du logement, d'accueil et de services).

De plus en plus de questions dépassent le cadre de Paris et concernent l'ensemble de l'agglomération : les déplacements urbains (Plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France), la qualité de l'air (Plan de protection de l'atmosphère), les déchets (Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés), les risques d'inondation (Plan de gestion des risques d'inondation), l'avenir des canaux, la coordination de l'action foncière. Sont aussi envisagées des démarches concertées sur les nouveaux pôles d'équipements et d'emplois dans l'agglomération.

Trois thèmes majeurs appellent d'autres formes d'actions plus ambitieuses : le développement économique, la réduction des inégalités et la répartition du logement, notamment le logement social.

Le boulevard périphérique, limite administrative et coupure physique entre Paris et le reste de l'agglomération, ne constitue pas une frontière étanche. Ce n'est donc pas dans le seul cadre des limites de la capitale que peuvent être résolues toutes les questions auxquelles la ville se trouve confrontée. D'ores et déjà, un certain nombre de structures de coordination ont été mises en place entre l'Etat, la Région et les communes franciliennes. Le syndicat Paris Métropole, constitué en 2009, a initié une coopération fructueuse entre les collectivités territoriales qui le composent, notamment en matière de transports, de logement, de solidarité et de développement durable.

En termes quantitatifs, la place de Paris se mesure d'abord par sa population et le nombre de ses emplois.

La population de Paris est passée de 2 125 246 habitants en 1999 à 2 243 833 habitants en 2010, soit une augmentation significative de 118 587 habitants avec une densité moyenne de population de 21 196 habitants au km² en 2009 (avec le bois de Vincennes et le

bois de Boulogne). En repassant nettement au-dessus des 2,2 millions d'habitants, Paris rejoint son niveau de population de la fin des années 1970.

La population est en hausse dans la majorité des arrondissements, dont le 7^{ème} arrondissement fait partie.

Par rapport aux grandes métropoles européennes et mondiales, Paris avec la région d'Ile-de-France est classée au 21^{ème} rang en terme de population avec une agglomération de 10 516 000 habitants en 2010.

Paris compte 1 159 952 ménages en 2009, soit 49 040 ménages supplémentaires par rapport à 1999. La capitale se caractérise par une taille des ménages faible et relativement stable: 1,88 personnes par ménage en 2009.

En 2009, 51,4% des ménages parisiens sont des personnes seules (594 434 personnes).

Le nombre de familles avec enfants de moins de 25 ans à Paris s'élève à 263 165 en 2009 ce qui représente 22,7% des ménages.

La structure de la population par âge est relativement stable avec 438 643 parisiens de plus de 60 ans en 2009 soit 19,6% de la population.

On note une forte représentation de jeunes adultes avec 27,4% de la population parisienne qui a entre 20 et 34 ans.

La population de nationalité étrangère à Paris est stable avec en 2009, 15% de la population.

En terme d'emplois Paris a connu depuis 1999 une alternance de hausse et de baisse. Entre le 1999 et 2010 le nombre d'emplois a augmenté moins vite que la population ce qui représente en 11 ans un gain de 120 200 habitants et 64 100 emplois.

La progression des cadres se poursuit à Paris avec une part de 42,8% sur le total des actifs en 2009 et est liée à l'élévation des qualifications que requiert l'économie et les emplois stratégiques des grandes entreprises et des administrations centrales.

Les gains démographiques ont été rendus possibles par la croissance du parc de résidences principales et la stabilisation de la taille des ménages. Selon les résultats du recensement de 2009 Paris compte 1,35 millions de logements avec un gain entre 1999 et 2009 de 49 040 résidences principales.

Le parc de logements anciens reste dominant, avec 62% des logements parisiens (données 2008) qui ont été construits avant 1949. En ce qui concerne la taille des logements le parc est essentiellement constitué de petits logements avec plus de la moitié des logements qui comportent une ou deux pièces et 40% des logements ont une surface inférieure à 40m².

L'inconfort sanitaire se réduit progressivement, avec 2,3 % des résidences principales qui sont encore sous-équipées en 2009 .

Sur les 1030 immeubles insalubres recensés dans la capitale en 2001, les travaux sont achevés pour la totalité d'entre eux grâce aux outils mis en œuvre par l'Etat et la Ville de Paris avec le concours de la SIEMP.

En 2009, 33% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires malgré une forte tradition locative dans la capitale.

Paris est une ville entièrement constituée par son histoire millénaire qui ne peut s'étendre sur des espaces naturels ou agricoles comme le font d'autres villes. Son avenir se joue essentiellement dans la qualité du renouvellement urbain qu'elle saura mettre en œuvre.

L'attrait d'une ville ne se mesure toutefois pas qu'en termes comptables et financiers. Paris conserve ainsi le premier rang en matière d'organisation des congrès internationaux et reste une des principales destinations touristiques mondiales. Par ailleurs, Paris conserve toute sa place en tant que ville d'accueil, avec une grande stabilité de sa population. Elle accueille aussi beaucoup de migrants.

En terme de poids économique, l'agglomération de Paris figure toujours parmi les 6 premières du monde, derrière Tokyo, New York, Los Angeles, Chicago, et Londres. A l'échelon national, le PIB de l'Île-de-France représente 30 % du PIB français et Paris, à lui seul, 10 %.

La vaste mosaïque urbaine que forme Paris s'appuie sur des agencements de territoires qui sont changeants. On peut ainsi distinguer :

- des quartiers historiques, survivants d'une histoire prestigieuse, destinations touristiques privilégiées, dans lesquels il faut redonner toute sa place à la vie résidentielle,
- des quartiers à dominante économique et commerciale, dans lesquels il faut éviter que ne subsistent que quelques îlots d'habitations réservés soit à de hauts revenus, soit au contraire, à l'écart, à des populations en voie de paupérisation,
- des quartiers plus résidentiels, enfin, dont l'animation a tendance à s'échapper et qui regroupent pour certains de nombreuses difficultés en matière de logements, de sécurité, de vie quotidienne et de paysage

Au cœur d'une des plus importantes agglomérations du monde, Paris dispose incontestablement de tous les atouts d'une grande métropole internationale, attirant nombre d'investisseurs, de visiteurs, d'artistes, d'étudiants et de chercheurs étrangers. Paris, moteur de l'économie francilienne, entend valoriser ces atouts pour stimuler la création d'emplois.

B. LE 7^E ARRONDISSEMENT DANS PARIS

Le 7^e arrondissement, et tout particulièrement le secteur sauvegardé, constitue un quartier touristique, très fréquenté par les touristes et qui a conservé un caractère résidentiel marqué avec des logements prestigieux et de taille relativement grande cohabitant avec des pôles d'emplois administratifs et tertiaires, à la limite du tissu commercial central de la rive gauche.

Il s'agit d'un arrondissement constitué de quartiers privilégiés, offrant le taux de logements sociaux parmi les plus faibles de Paris, les revenus les plus élevés, le taux de chômage parmi les plus faibles, une taille des ménages faible à moyenne. Il offre peu de possibilités de renouvellement urbain.

Le rééquilibrage social d'une partie de la couronne de Paris et de certains quartiers centraux constitue un défi majeur.

D'une superficie de 408,8 hectares (dont 34,8% de voirie), l'arrondissement se situe au 10^{ème} rang pour sa surface (dont 193,7 hectares dans le secteur sauvegardé, soit 47,4% de

l'arrondissement). Il comprend 57 400 habitants (source INSEE 2009), soit une densité de 14 034 habitants au km². La densité dans le secteur sauvegardé est encore plus faible.

Les densités bâties sont pour leur part contrastées entre :

- L'ouest du boulevard des Invalides aux densités les plus fortes de la rive gauche (densités dépassant souvent 5) ;
- Les abords du boulevard Saint-Germain et de la rue du Bac, à savoir le cœur du Secteur sauvegardé (densités comprises entre 3 et 5) ;
- La partie centrale où se regroupent ministères et ambassades (densités faibles en raison des nombreux jardins en cœur d'îlots, peu perceptibles de la rue).

Le 7^o arrondissement bénéficie des plus vastes espaces libres de la capitale (champ de Mars, esplanade des Invalides, quais de Seine...).

Les densités de surfaces d'habitation sont élevées (parmi les plus élevées de Paris : comprises entre 4 et 5 à l'ouest du boulevard des Invalides). Ces densités sont plus contrastées dans le secteur sauvegardé à l'est du boulevard (faibles sur les petites parcelles, élevées le long du boulevard Raspail à l'ouest de l'ancien hôpital Laënnec).

D'importantes surfaces d'activités sont liées aux ministères, principalement autour de l'Assemblée nationale, le long de la Seine et le long des axes majeurs de l'arrondissement.

L'arrondissement se caractérise par l'importance des emprises d'équipements appartenant à l'Etat et aux collectivités et des emprises des copropriétés. Le corollaire est la faible part des propriétés appartenant à des personnes morales ou physiques.

Les fonctions dominantes sont contrastées selon trois ensembles :

- La partie est et le cœur du quartier du Gros Caillou : tissu mixte (densités d'emplois et d'habitat modérées),
- La partie centrale (le quartier des Invalides prolongé vers l'école militaire et l'UNESCO) : forte dominante d'emplois,
- La partie ouest : fortes dominantes d'habitat.

On distingue :

- La limite nord constituée par la Seine vers laquelle convergent les grandes compositions urbaines ;
- L'ouest se structure autour du Champ de Mars ;
- L'est constitue le prolongement du 6^e arrondissement (faubourg Saint-Germain) ;
- Le 7^o arrondissement juxtapose des secteurs entiers du Paris international, des quartiers de mixité ordinaire et des quartiers presque entièrement voués à l'administration publique ;
- Des contrastes en termes de déplacements ;
- Disposition diffuse des équipements d'échelle locale grâce à la complémentarité des équipements publics et privés ;
- Des équipements culturels majeurs (musées d'Orsay, Rodin et des Arts Premiers) ;
- De vastes espaces verts grâce aux grandes compositions urbaines ;
- Les centralités coïncident avec les centres touristiques (Champ de Mars - Tour Eiffel, Invalides) ;

- Les centralités commerciales majeures (orientées vers le luxe) s'étendent essentiellement du carrefour Sèvres Babylone à la Seine, avec pour emblèmes, aux deux extrémités, le Bon Marché et les antiquaires ;
- Les commerces de proximité se concentrent au croisement des rues de Sèvres et de Grenelle ;
- Le quartier des Ministères et le quartier situé entre la Seine et la rue de l'Université, de la rue du Bac à l'esplanade des Invalides, concentrent les services de l'Etat, de la Région Ile de France et les ambassades, générant une circulation automobile intense ;
- Des quartiers résidentiels entourent le quartier des ministères en lien avec des artères commerciales (rue de Sèvres, de Babylone, Vaneau, de Bourgogne et l'est du métro Duroc) ;
- Un village s'est constitué autour du Gros Caillou ;
- Le quartier Breteuil apparaît comme excentré.

II. LE TERRITOIRE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Aménagé dès l'origine comme un noble faubourg, les quartiers qui composent le secteur sauvegardé du 7^e arrondissement ont accueilli, à partir du XVII^e siècle, la noblesse française à la recherche d'espace pour y installer ses hôtels particuliers, hors du centre insalubre de la capitale. Après la Révolution, les institutions investissent progressivement les lieux. Dans les somptueux hôtels du 7^e arrondissement se sont installés les organes du pouvoir des régimes successifs, ministères, Assemblée nationale ou ambassades. La concentration des pouvoirs et la présence de populations aisées ont ainsi prévalu. L'instauration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en 1972 a acté les qualités patrimoniales et architecturales du secteur.

Aujourd'hui le secteur sauvegardé continue de présenter une grande homogénéité urbaine et sociale : densités de population relativement modérées, prédominance des catégories sociales les plus favorisées, part importante de bureaux et de résidences secondaires, très faible présence de logements sociaux, niveau élevé des prix immobiliers, surreprésentation des emplois administratifs, commerces haut de gamme...

A. LA POPULATION

A1. Evolution de la population

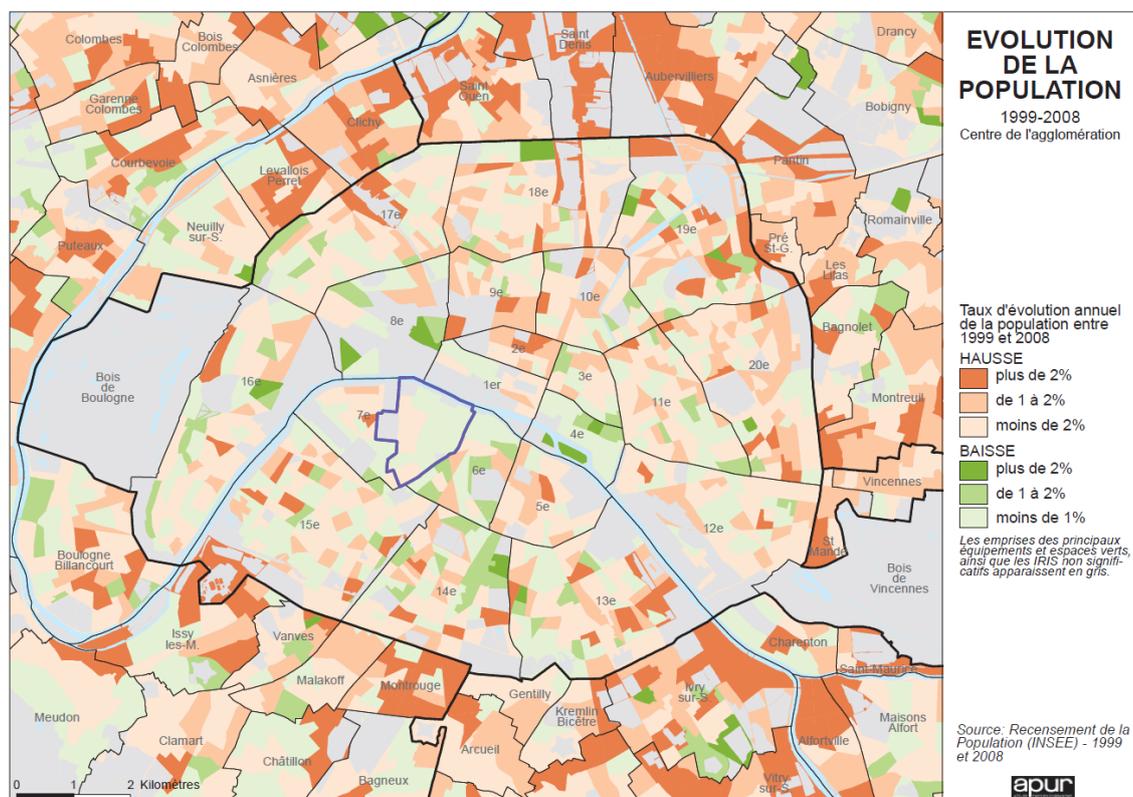
Un recul démographique qui tend à se ralentir :

Avec 57 400 habitants en 2009, le 7^e arrondissement accueille 2,6 % de la population parisienne. Parmi eux, 24 300 résident dans le secteur sauvegardé, soit 42 % de la population de l'arrondissement.

En une génération, le nombre d'habitants du 7^e arrondissement a beaucoup baissé. Entre 1975 et 2009, la population a diminué de 23 % (-3 % en moyenne à Paris), soit une perte de 16 800 habitants. Le 7^e connaît en effet une baisse de population importante depuis les années 1920 et a connu le rythme de dépopulation le plus fort de la capitale entre 1990 et 1999 (- 1,1% par an). Depuis 1999, la population tend à se stabiliser. Entre 1999 et 2009, la population a ainsi légèrement augmenté, de +1 % en dix ans (+5 % à Paris).

Sur la période récente, le secteur sauvegardé a connu une évolution contrastée par rapport à l'ensemble du 7^e arrondissement, puisque la baisse de population s'est poursuivie au rythme de -3 % entre 1999 et 2009, soit une perte de 800 habitants en dix ans. Toutefois, le recul démographique s'est ralenti dans le secteur sauvegardé par rapport à la période 1990-1999 (-2 300 habitants).

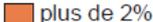
Une relative stabilité caractérise cependant quelques secteurs de l'arrondissement. Les Iris situés à l'est de la rue Vaneau ont connu une baisse de leur population de -1 %. Dans ceux situés entre la rue de Vaneau et le boulevard des Invalides, la population s'est accrue de +1 % en dix ans.



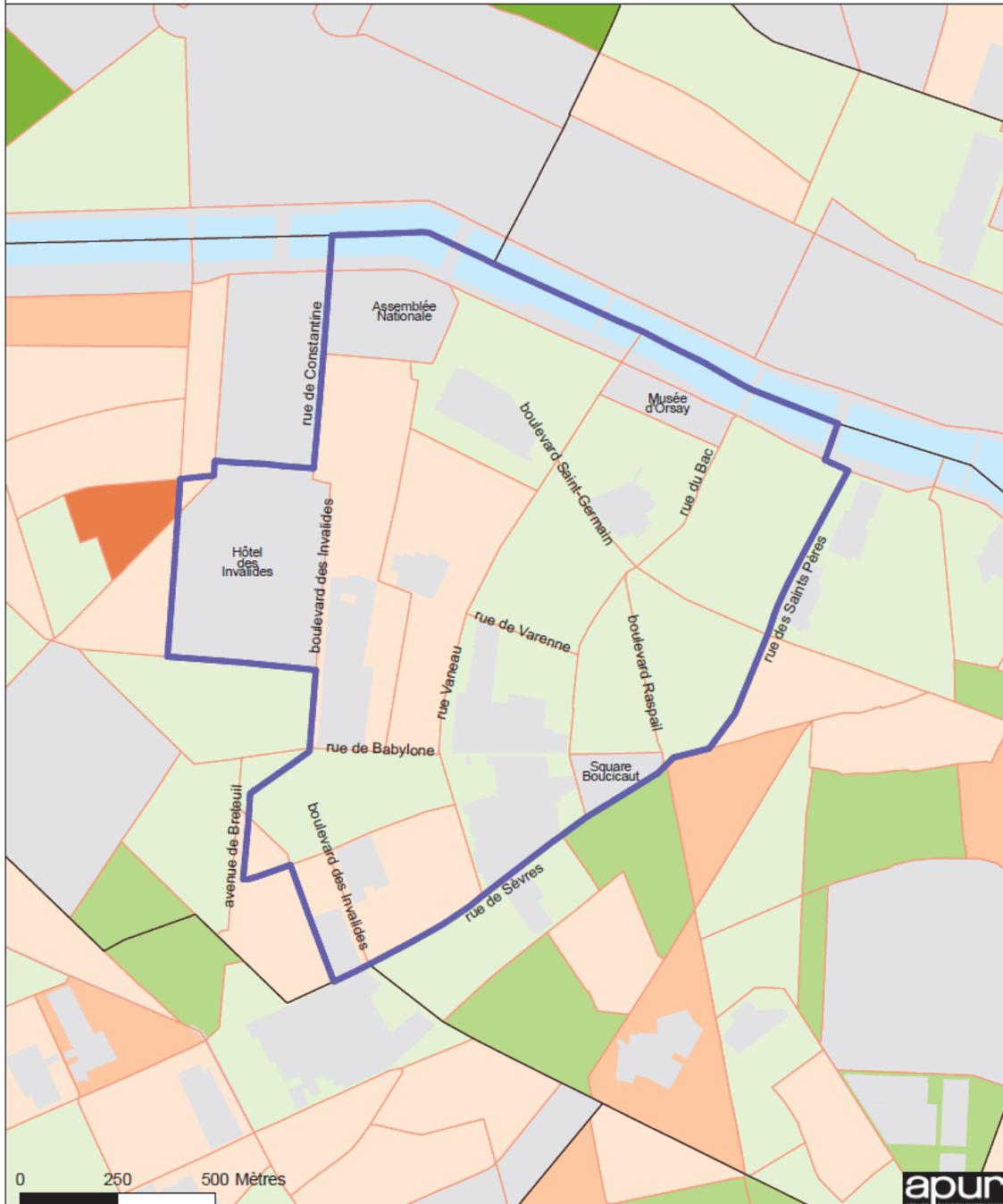
EVOLUTION DE LA POPULATION

PSMV du 7ème - 1999-2008

Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2008

HAUSSE		BAISSE	
	plus de 2%		plus de 2%
	de 1 à 2%		de 1 à 2%
	moins de 1%		moins de 1%

Source: Recensement de la Population (INSEE) - 1999 et 2008
 Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.



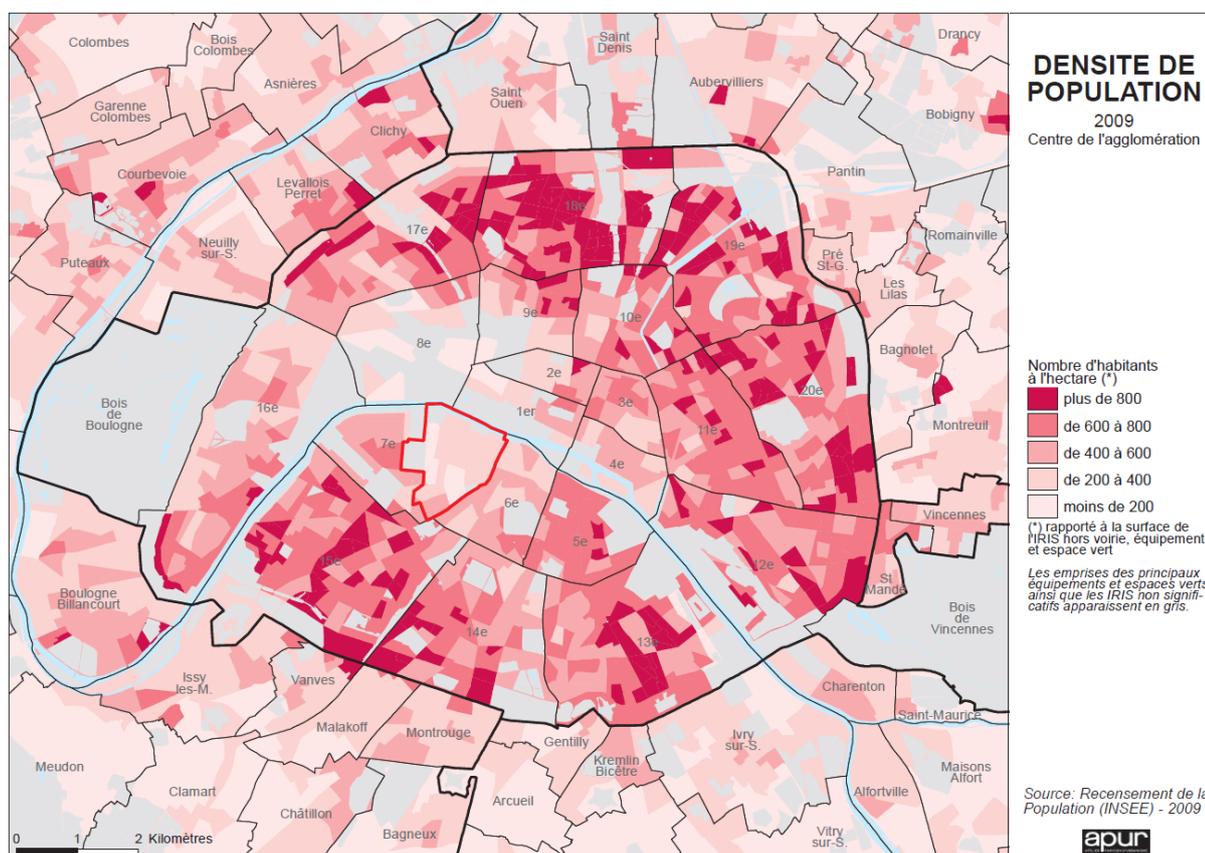
A2. Densité de population

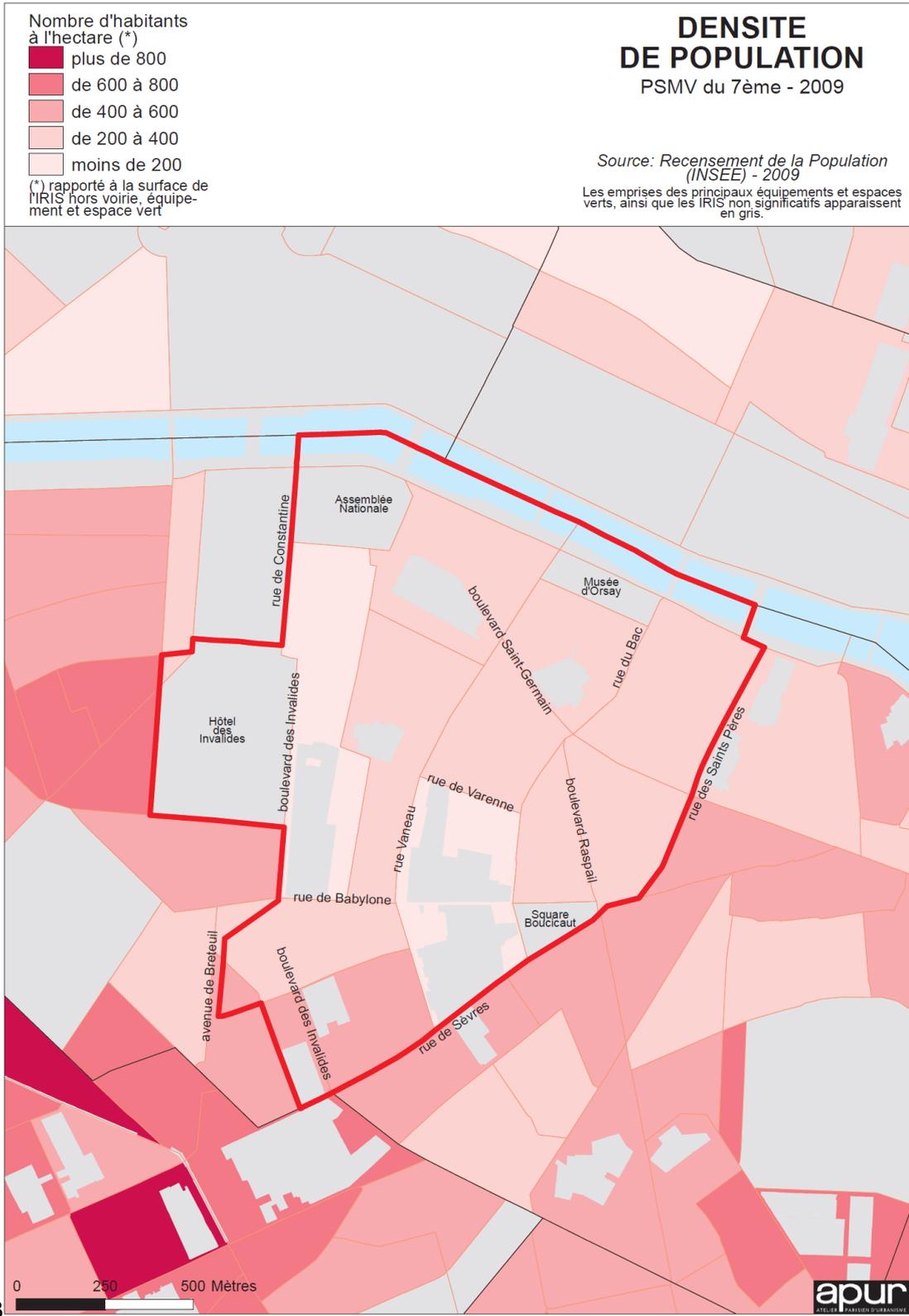
Des densités résidentielles relativement faibles dans le secteur sauvegardé :

Le 7^{ème} arrondissement présente des densités résidentielles modérées, avec en moyenne 141 habitants par hectare (contre 257 à Paris).

A l'est de l'arrondissement, le secteur sauvegardé connaît des densités résidentielles plus faibles que l'ouest et le sud. La densité nette de population dans le secteur sauvegardé est de 115 hab./ha, soit deux fois moins que la moyenne parisienne. A l'inverse, le quartier du Gros-Cailou, à l'ouest de l'esplanade des Invalides, concentre les densités les plus fortes de l'arrondissement.

A l'intérieur du secteur sauvegardé, on distingue un secteur central, occupé surtout par des ministères et des administrations, entre la rue de Babylone, les boulevards Raspail et Saint-Germain et les Invalides, composé d'Iris à faible densité résidentielle, et des marges sud (autour de l'ancien hôpital Laënnec) et est (entre le Bon Marché et la rue de Lille), plus densément peuplées.





A3. Age de la population

Une population plus âgée que la moyenne parisienne :

A l'image de l'ensemble du 7^e arrondissement, le secteur sauvegardé se caractérise par une proportion de population âgée importante.

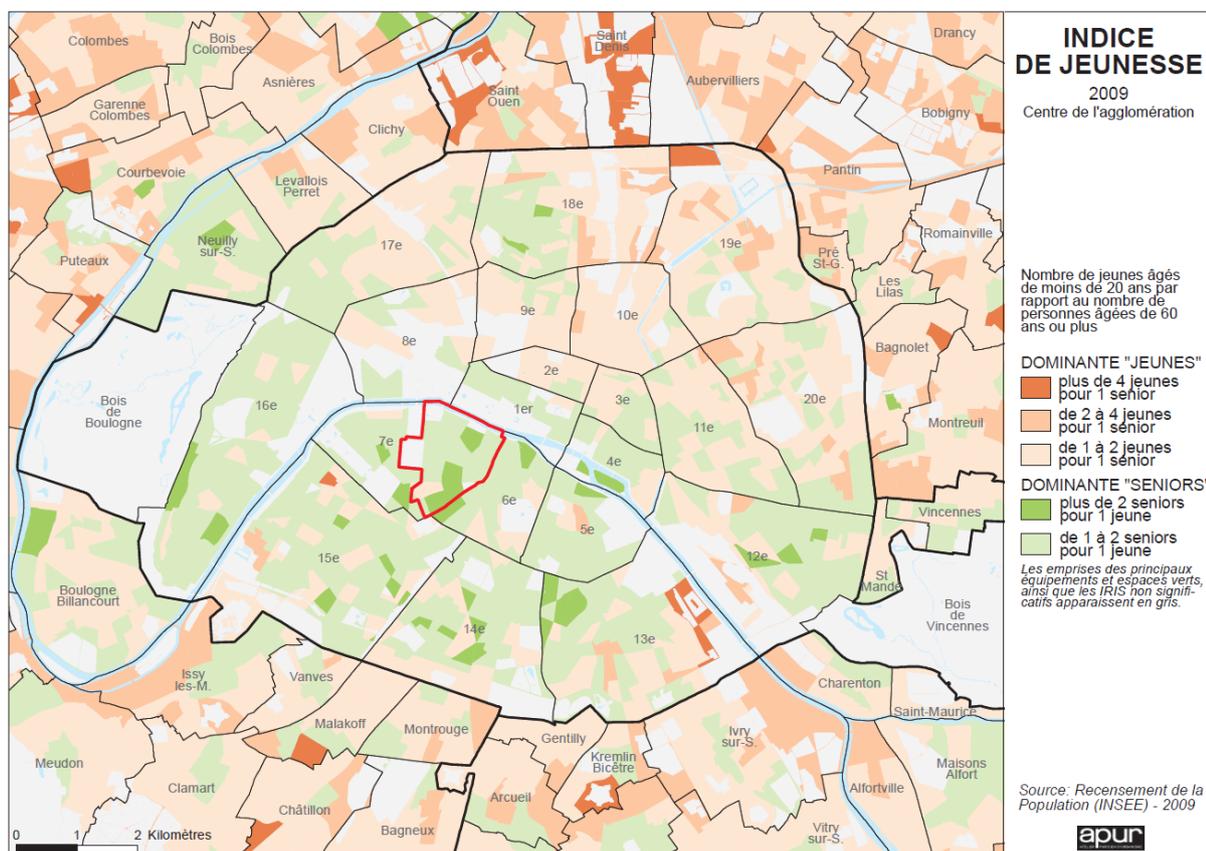
La structure par âge de la population des ménages du 7^e arrondissement est marquée, d'une part, par une représentation plus importante qu'en moyenne à Paris des personnes de 60 ans ou plus (26% pour 20% à Paris), d'autre part, par une sous-représentation des jeunes de moins de 20 ans (18% pour 20% à Paris) et surtout des jeunes adultes de 20-39 ans (30% pour 35% à Paris).

Ces caractéristiques de répartition semblent s'être accentuées depuis 1999. La part des 60 ans ou plus a progressé un peu plus rapidement dans le 7^e arrondissement (+3 points) qu'à Paris (+2 points).

L'âge moyen dans le 7^e arrondissement, l'un des plus élevés de la capitale, est de 42,7 ans en 2009 (contre 39,4 à Paris).

L'indice de Jeunesse, qui illustre le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans ou plus dans la population, est plus bas dans le 7^e arrondissement et dans le secteur sauvegardé (respectivement 0,7 et 0,65 habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de 60 ans ou plus) que dans l'ensemble de Paris où l'on retrouve à peu près un habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de 60 ans ou plus.

C'est aux abords de la rue de Sèvres, du Musée d'Orsay, de la rue de Varenne et de l'avenue de Varenne que l'équilibre des âges est le plus favorable aux seniors.



DOMINANTE "JEUNES"

-  plus de 4 jeunes pour 1 senior
-  de 2 à 4 jeunes pour 1 senior
-  de 1 à 2 jeunes pour 1 senior

DOMINANTE "SENIORS"

-  plus de 2 seniors pour 1 jeune
-  de 1 à 2 seniors pour 1 jeune

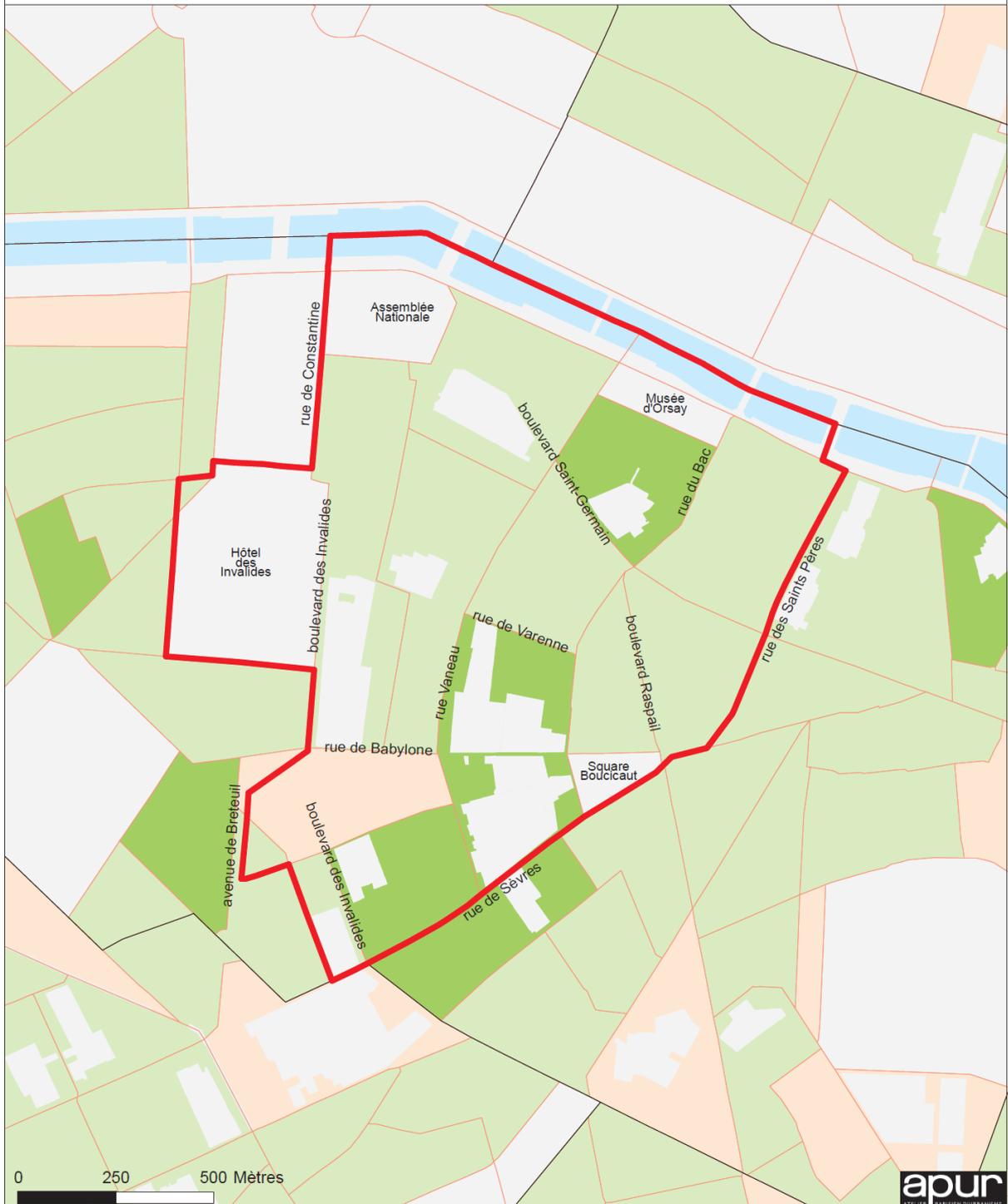
INDICE DE JEUNESSE

Nombre de jeunes âgés de moins de 20 ans par rapport au nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus

PSMV du 7ème - 2009

Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2009

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



A4. Taille des ménages

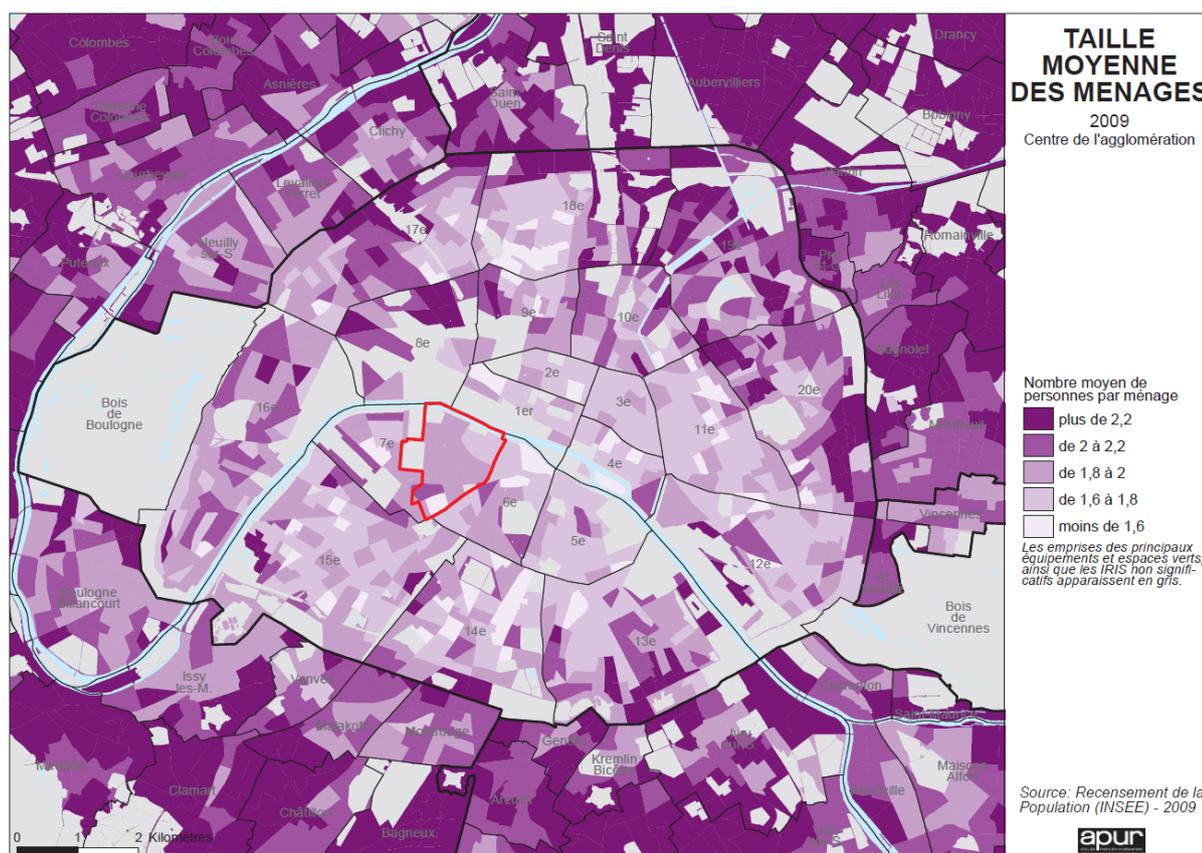
Des ménages plus petits que la moyenne parisienne mais plus grands que dans le reste de l'arrondissement :

La taille moyenne des ménages dans le 7^e arrondissement est sensiblement inférieure à la moyenne parisienne (1,82 personne par ménage en 2009 contre 1,88 à Paris). Les ménages sont plus souvent composés d'une personne seule qu'à Paris (53,8% contre 51,4%), notamment en raison de la part élevée de personnes âgées (10 % des habitants ont 75 ans et plus, 7% à Paris), et les ménages de deux ou trois personnes sont sous-représentés (35% dans le 7^e et 37% à Paris).

Contrairement à Paris où est apparue une légère hausse de la taille des ménages entre 1999 et 2009 (de 1,87 à 1,88), le desserrement se poursuit dans le 7^e arrondissement (de 1,84 en 1999 à 1,82 en 2009).

La taille moyenne des ménages est plus élevée au sud de la rue de Babylone. Le secteur sauvegardé se distingue par une taille des ménages inférieure à celle de l'arrondissement (1,80 en 2009).

Avec une taille moyenne des ménages plus faible qu'à Paris et un parc de logements plus grand, l'arrondissement, le secteur sauvegardé, présente un nombre de personnes par pièce (0,61) moindre qu'à Paris (0,73).



Nombre moyen de personnes
par ménage

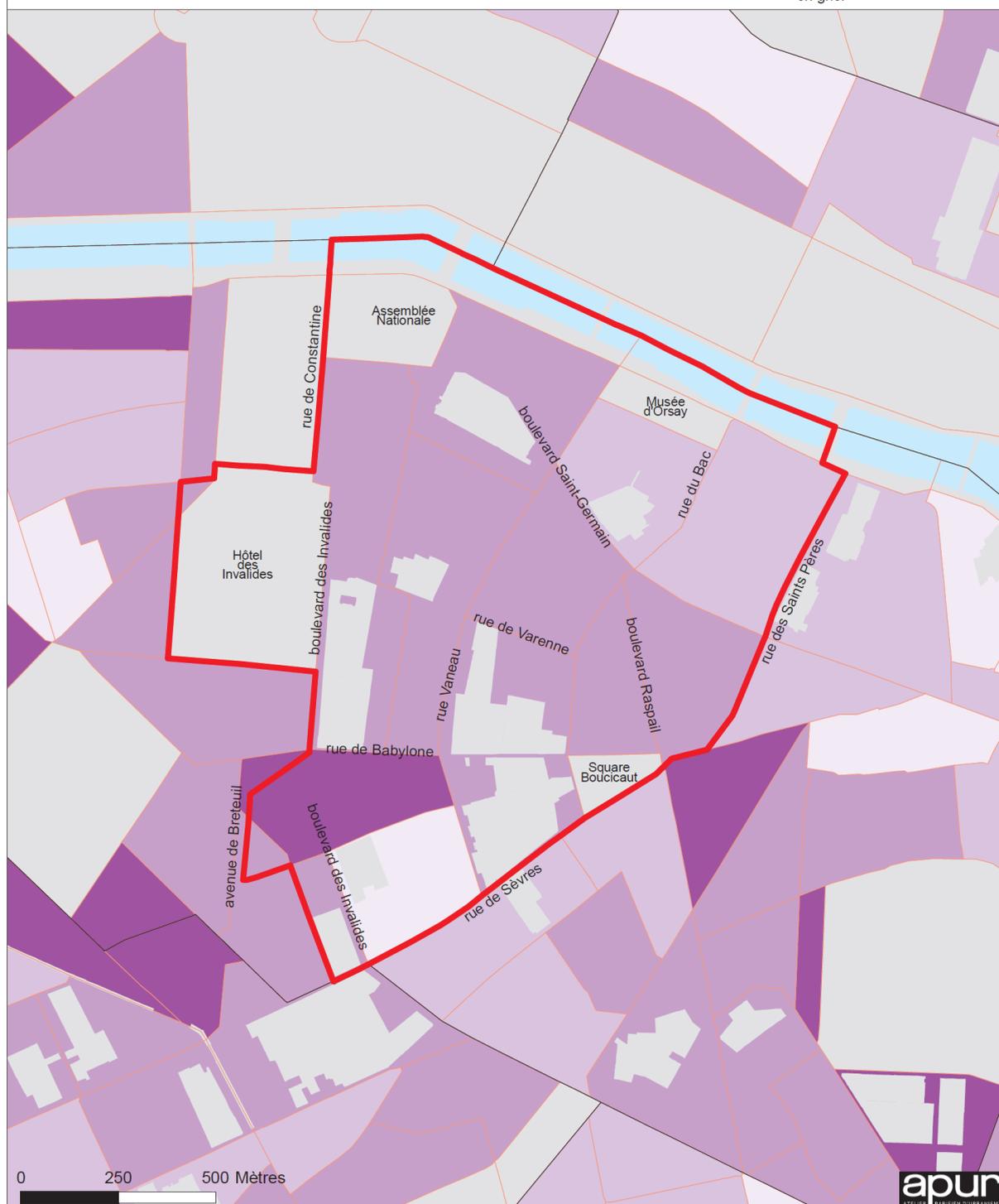
-  plus de 2,2
-  de 2 à 2,2
-  de 1,8 à 2
-  de 1,6 à 1,8
-  moins de 1,6

TAILLE MOYENNE DES MENAGES

PSMV du 7ème - 2009

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

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

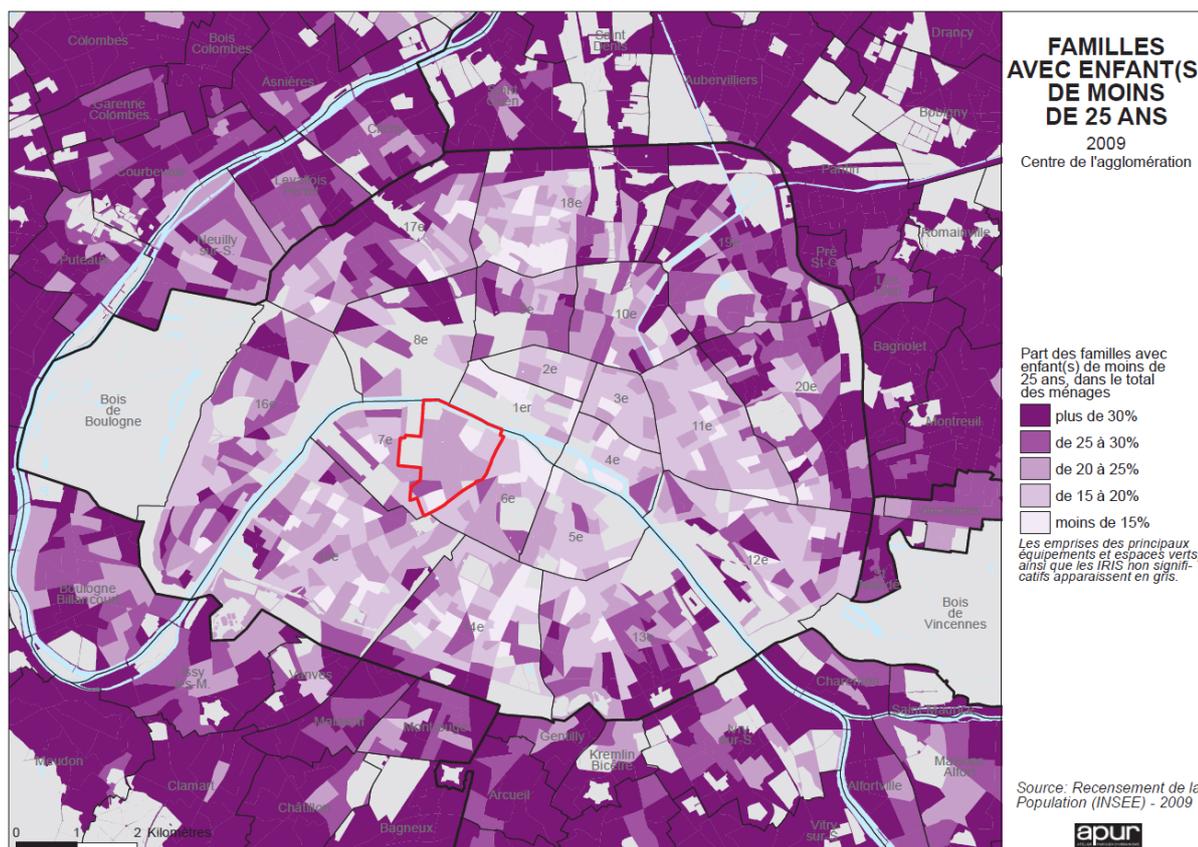


A5. Les familles avec enfant(s) de moins de 25 ans

Une part des familles légèrement inférieure à la moyenne parisienne :

Les familles avec enfant(s) de moins de 25 ans représentent 19% des ménages du 7^e arrondissement en 2009, soit une proportion sensiblement plus faible que celle observée en moyenne à Paris (23%). Avec 19% de familles, le secteur sauvegardé ne se distingue guère du reste de l'arrondissement.

Les plus fortes proportions de familles (plus de 25 %) se trouvent au sud de la rue de Babylone.



Part des familles avec enfant(s)
de moins de 25 ans, dans le
total des ménages

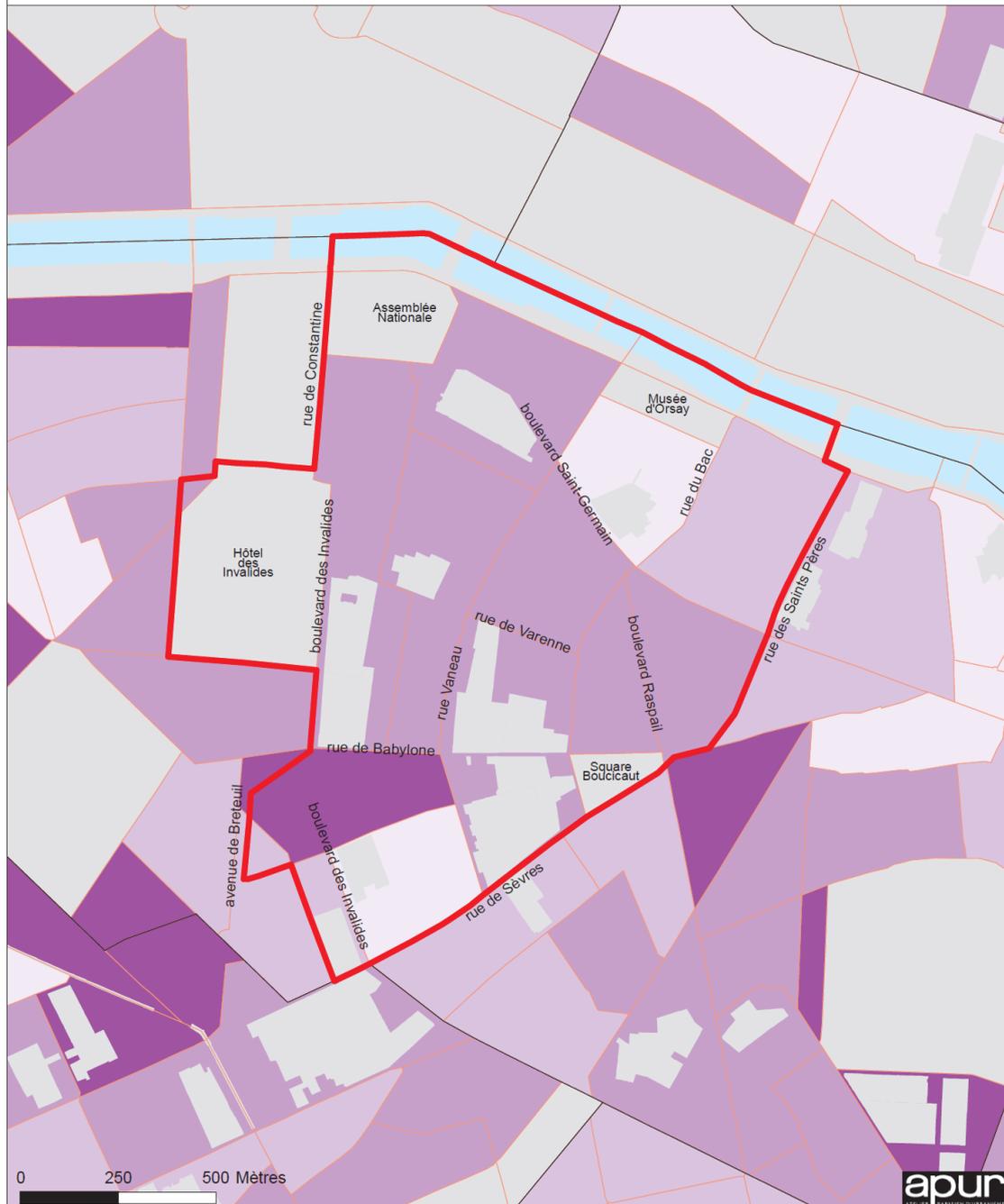
-  plus de 30%
-  de 25 à 30%
-  de 20 à 25%
-  de 15 à 20%
-  moins de 15%

FAMILLES AVEC ENFANT(S) DE MOINS DE 25 ANS

PSMV du 7^{ème} - 2009

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

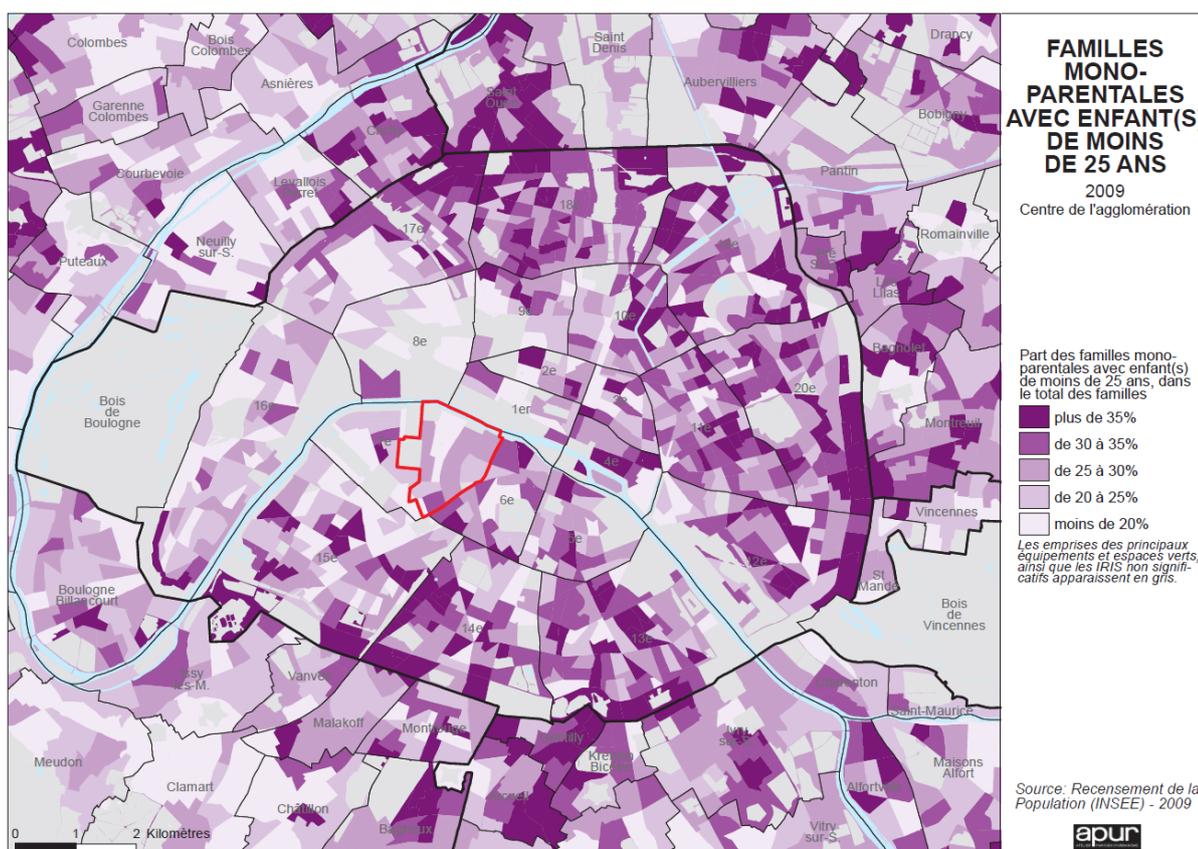
Les emprises des principaux équipements et espaces
verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent
en gris.



A6. Les familles monoparentales

La part des foyers monoparentaux dans l'ensemble des familles du 7^e arrondissement s'élève en 2009 à 22,6%, ce qui est nettement inférieur à la moyenne parisienne (28,7%). Les familles monoparentales sont également sous-représentées (23,5 %) dans le secteur sauvegardé.

Les plus fortes proportions de familles monoparentales (de 30 à 35 %) sont observées à l'ouest de l'hôtel des invalides (quartier du Gros Caillou, entre l'avenue de la Tour Maubourg et l'avenue Bosquet) ou encore à proximité de la rue de Sèvres.



Part des familles monoparentales avec enfant(s) de moins de 25 ans, dans le total des familles

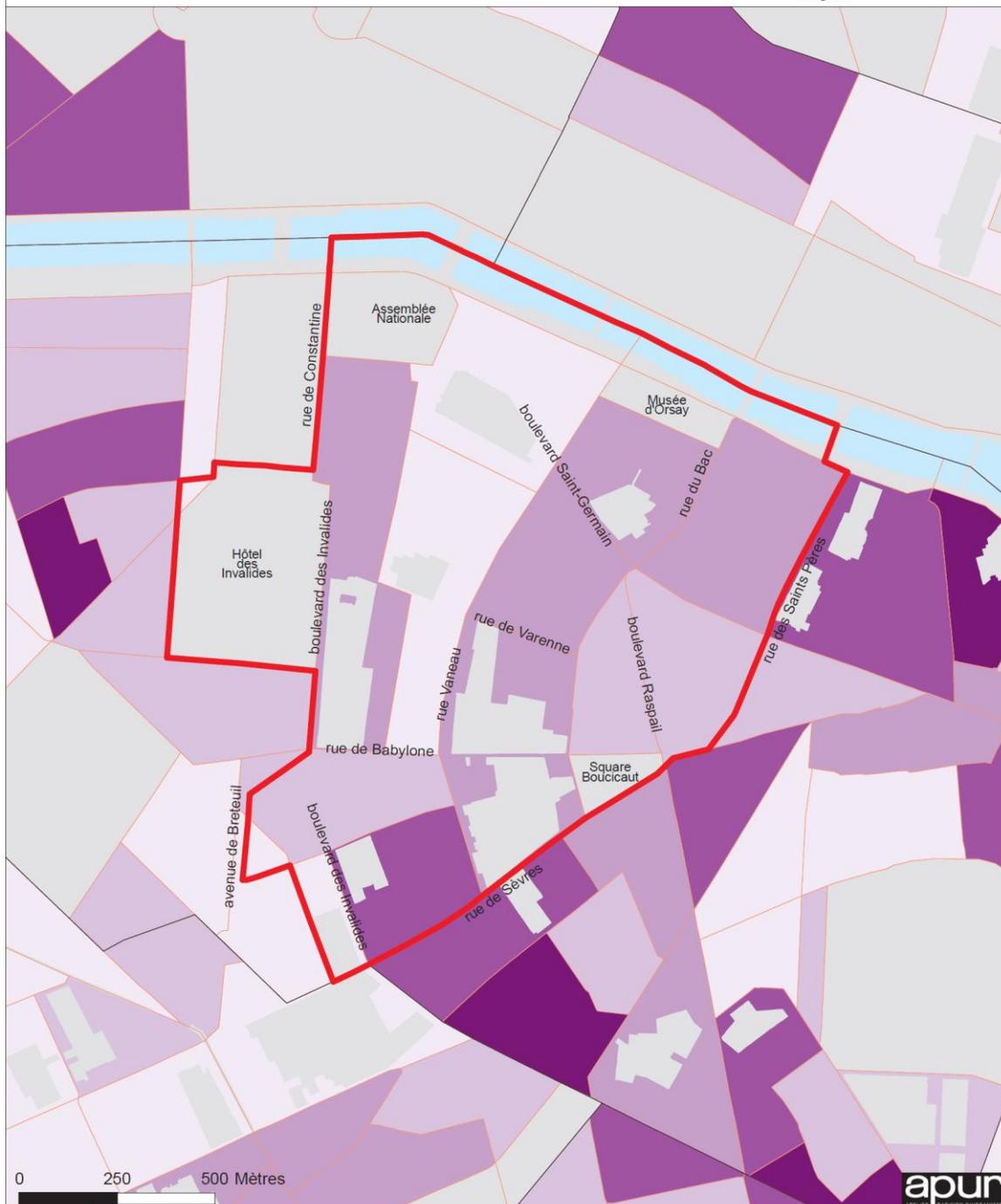
- plus de 35%
- de 30 à 35%
- de 25 à 30%
- de 20 à 25%
- moins de 20%

FAMILLES MONOPARENTALES AVEC ENFANT(S) DE MOINS DE 25 ANS

PSMV du 7^{ème} - 2009

Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2009

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

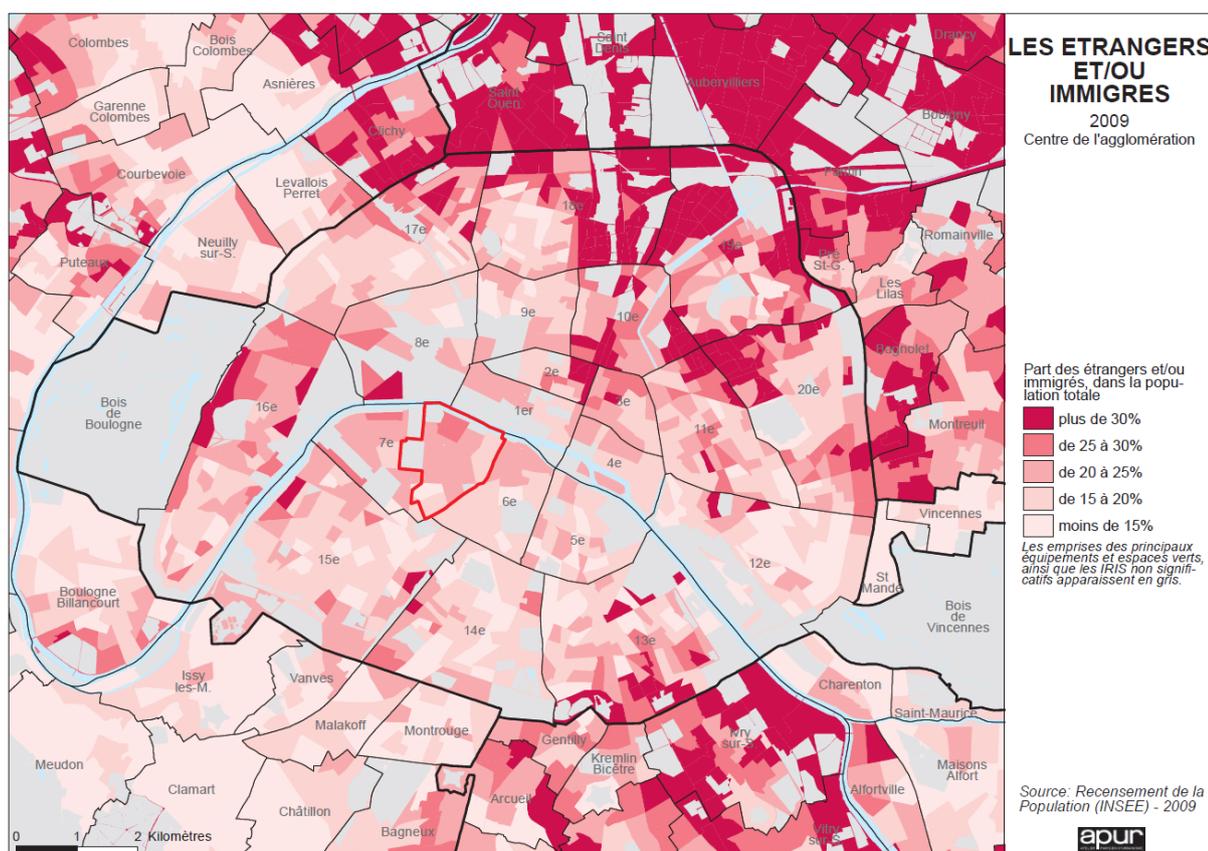


A7. Les étrangers et immigrés

Une représentation moyenne des étrangers et immigrés :

La population de nationalité étrangère résidente représente 15,9% des habitants du 7^e arrondissement (15,0% en moyenne à Paris). Il s'agit principalement de Parisiens de nationalités européenne ou américaine, surtout installés à l'ouest du quartier Gros-Caillou.

Si l'on cumule les populations étrangère et immigrée (de nationalité française mais née à l'étranger), ceux-ci représentent 20,2% de la population du secteur sauvegardé en 2009, contre 21,0 % pour l'arrondissement et 22,3% pour Paris. Les étrangers et immigrés sont plus présents au cœur du périmètre sauvegardé, entre le musée d'Orsay et l'Assemblée nationale.



Part des étrangers et/ou immigrés, dans la population totale

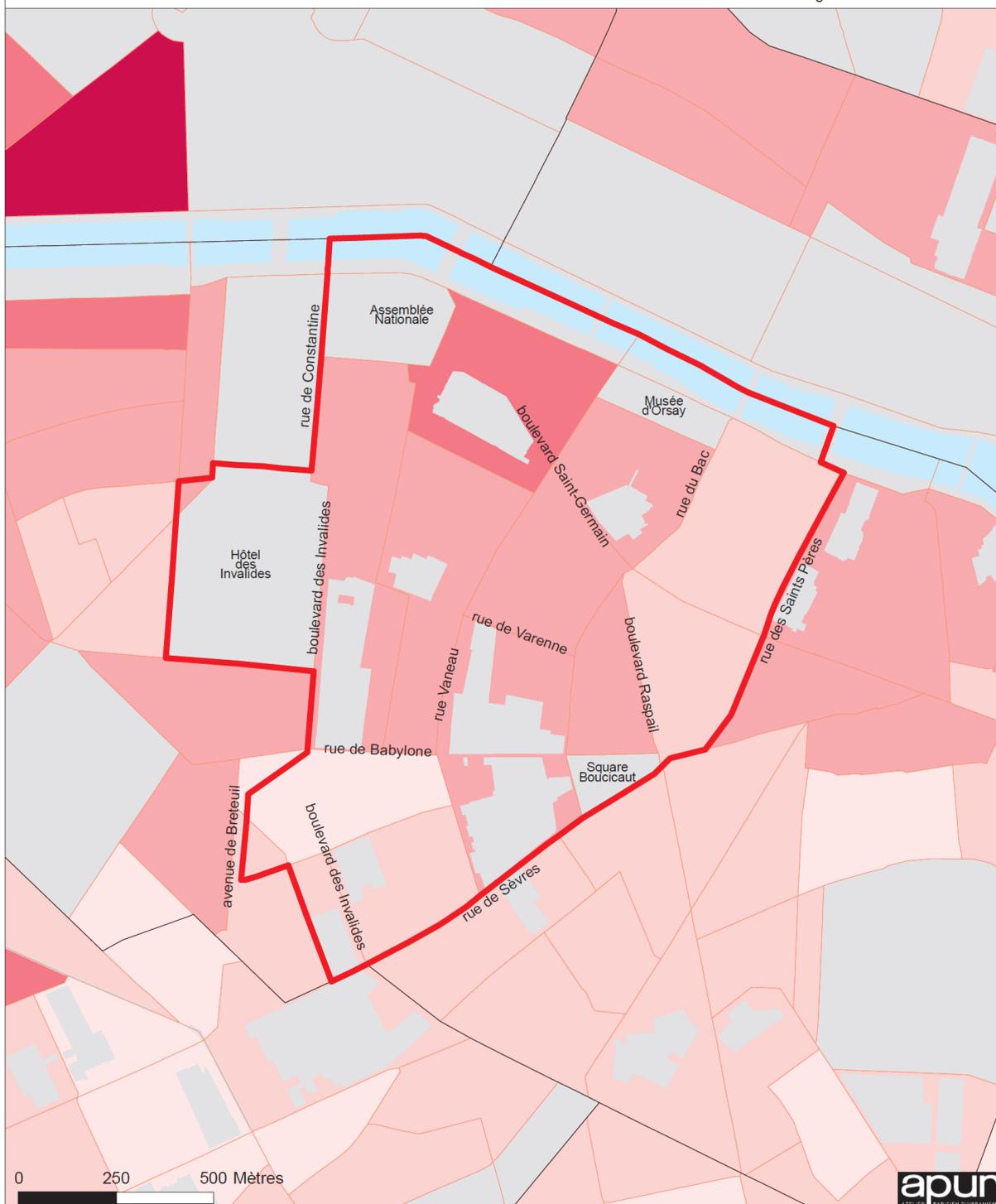
- plus de 30%
- de 25 à 30%
- de 20 à 25%
- de 15 à 20%
- moins de 15%

LES ETRANGERS ET/OU IMMIGRES

PSMV du 7ème - 2009

Source: Recensement de la Population (INSEE) - 2009

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



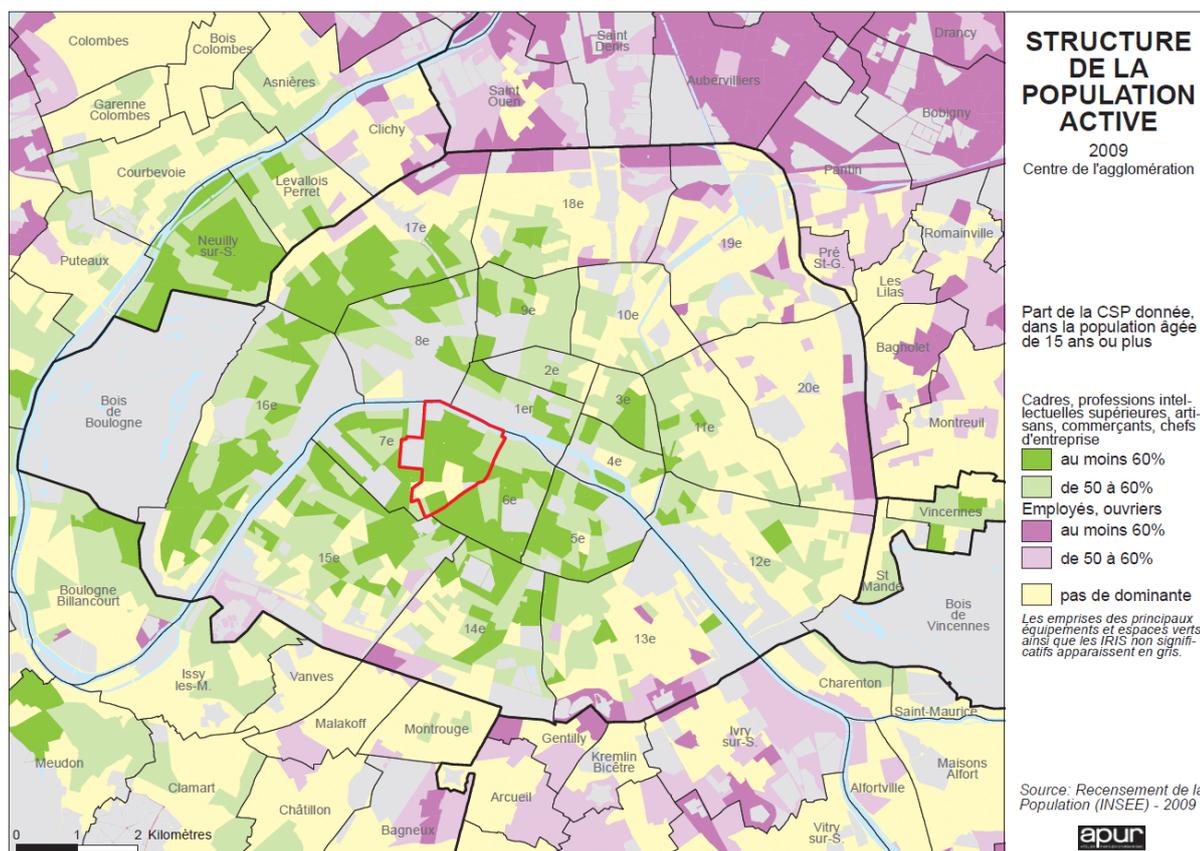
A8. Les catégories socioprofessionnelles

Un territoire dominé par les catégories les plus aisées :

A l'image de l'ensemble du 7^e arrondissement, la répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles (CSP) en 2009 dans le secteur sauvegardé montre une prédominance de chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures, qui représentent ainsi 60% des actifs (48% en moyenne à Paris). À l'inverse, les professions intermédiaires (18%), les employés (17%) et les ouvriers (5 %) sont sous-représentés par rapport aux moyennes parisiennes (respectivement 23%, 21 % et 8%).

Cette dominante des catégories aisées s'est accrue en une décennie. Les quelques îlots du 7^{ème} arrondissement encore mixtes dans les années 1980, dans le quartier du Gros Caillou notamment, présentent aujourd'hui 50% voire plus de 60% de cadres dans la population active résidente.

Le secteur sauvegardé, déjà globalement habité par les catégories aisées en 1999, a connu une amplification de ce phénomène. Dans la plupart des IRIS qui le composent, plus de la moitié des actifs résidents sont des cadres.



Part de la CSP donnée,
dans la population âgée
de 15 ans ou plus

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

Cadres, professions intel-
lectuelles supérieures, arti-
sans, commerçants, chefs
d'entreprise

■ au moins 60%

■ de 50 à 60%

Employés, ouvriers

■ au moins 60%

■ de 50 à 60%

■ pas de dominante

STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

PSMV du 7ème - 2009

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

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



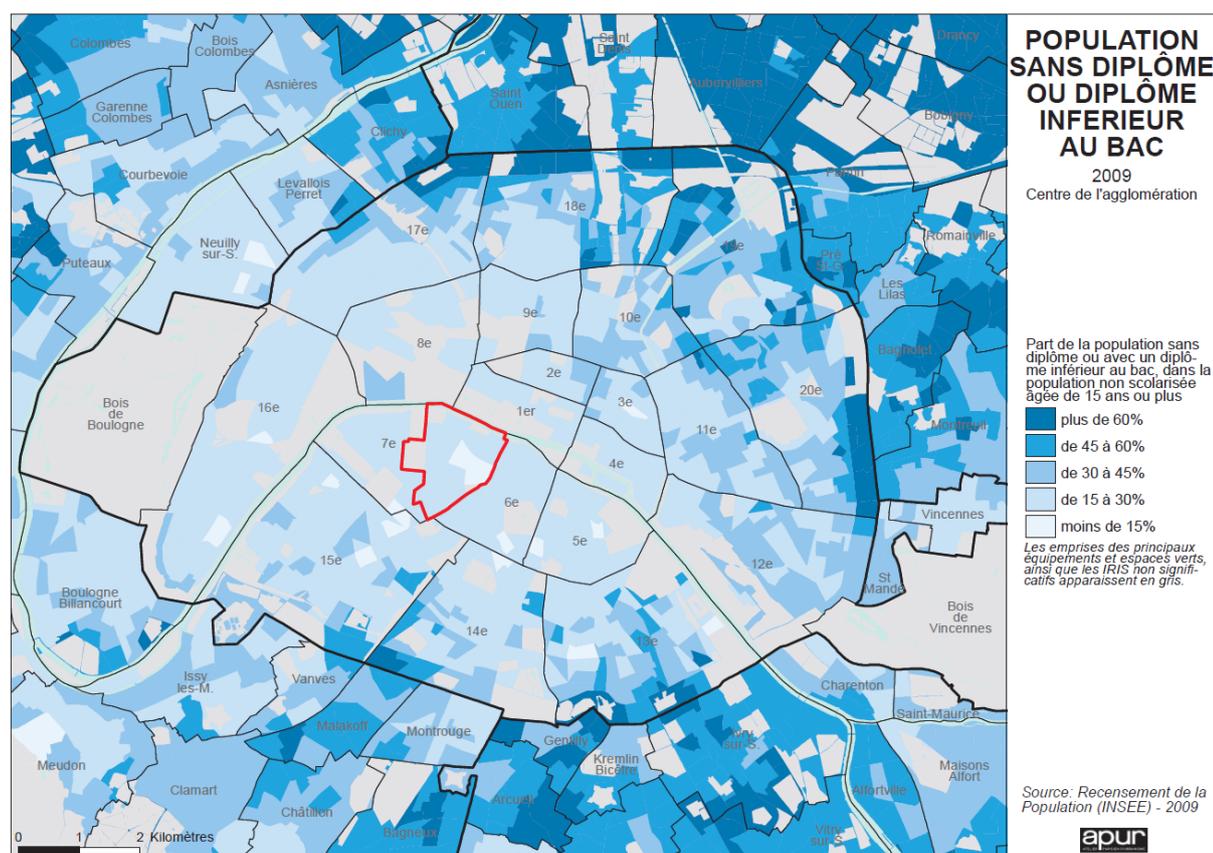
A9. Diplômes et scolarité

Une population ayant un niveau d'études élevé :

La part des personnes sans diplôme ou ayant un diplôme inférieur au baccalauréat parmi la population non scolarisée s'élève en 2009 à 18% dans le secteur sauvegardé (contre 19% dans l'arrondissement et 31% pour Paris), soit l'une des plus faibles parmi les arrondissements parisiens. Cela est à relier à la forte représentation des CSP supérieures et des cadres dans le secteur sauvegardé.

Les élèves boursiers scolarisés dans les lycées publics du 7^e arrondissement sont beaucoup moins nombreux en proportion qu'en moyenne à Paris, représentant 9,6% des lycéens en 2009-2010 (18,2% à Paris).

En termes de scolarité, seul 1,7% des élèves de classes de 3^{ème} de l'arrondissement présentent un retard de deux ans ou plus (4,7% en moyenne à Paris).



Part de la population sans diplôme ou avec un diplôme inférieur au bac, dans la population non scolarisée âgée de 15 ans ou plus

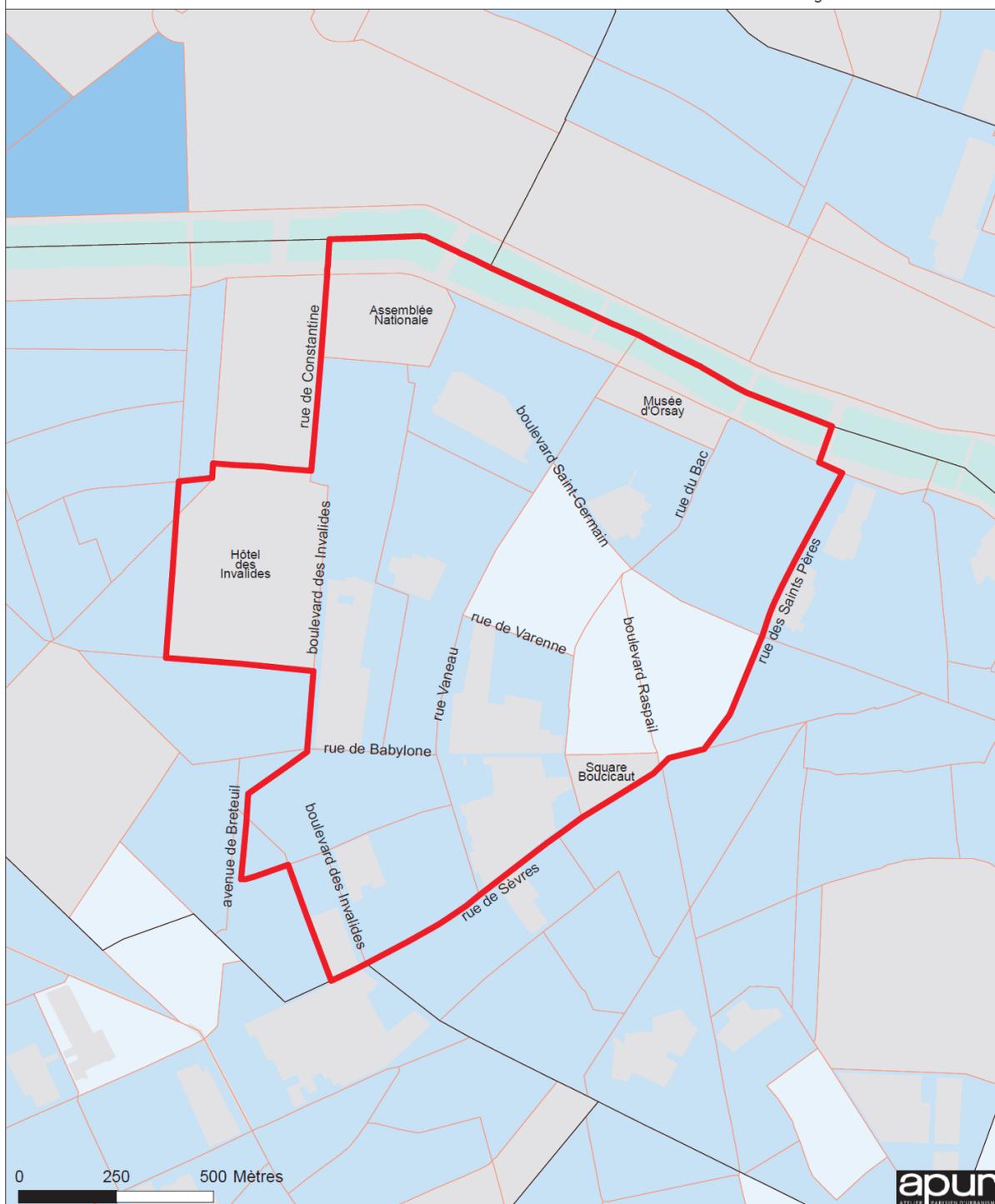
- plus de 60%
- de 45 à 60%
- de 30 à 45%
- de 15 à 30%
- moins de 15%

POPULATION SANS DIPLÔME OU DIPLÔME INFÉRIEUR AU BAC

PSMV du 7^{ème} - 2009

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

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

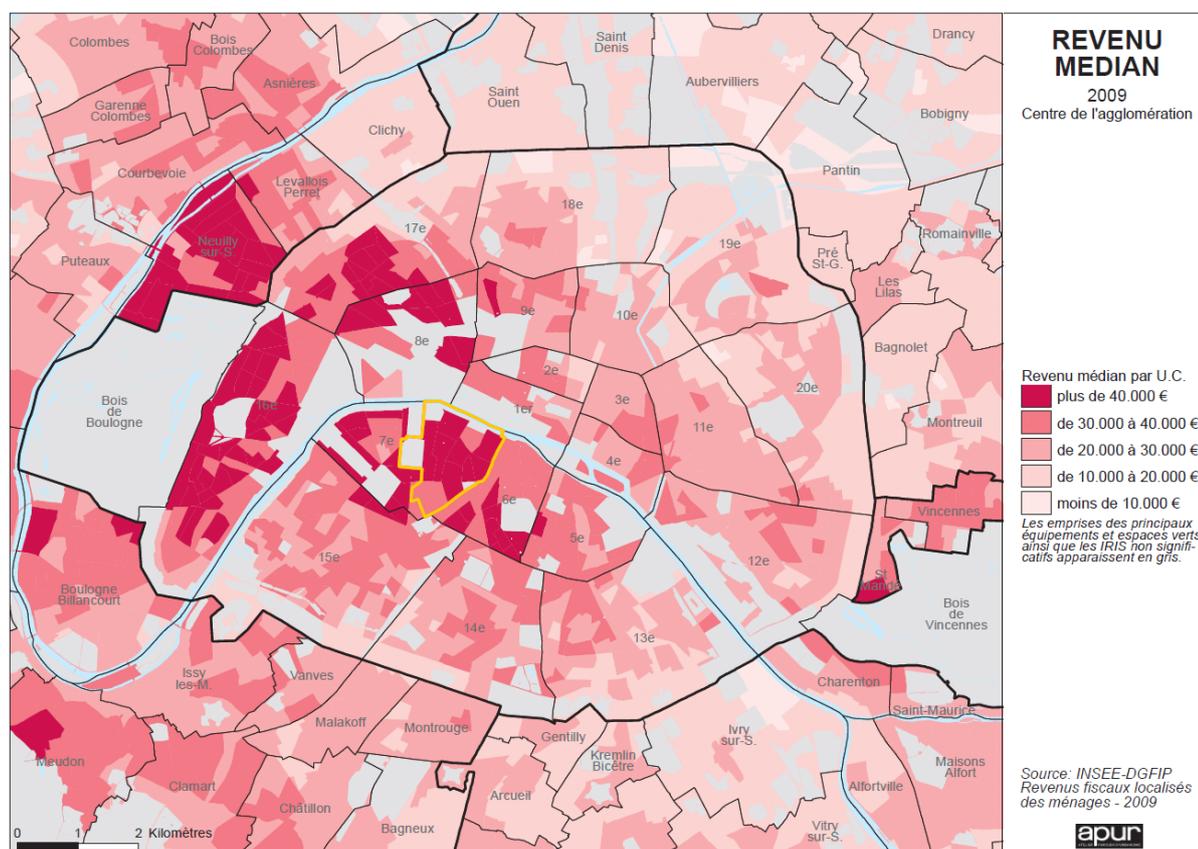


A10. Revenus des ménages

Des revenus médians très élevés :

Le revenu médian par unité de consommation (UC) en 2009 s'élève à 40 890 euros dans le 7^e, soit l'un des plus élevés avec les 16^e, 8^e et 6^e arrondissements (24.600 euros à Paris). Le revenu médian est élevé dans l'ensemble de l'arrondissement. Néanmoins, la partie est du 7^e, qui correspond au secteur sauvegardé, affiche une grande homogénéité dans les hauts revenus ce qui est moins le cas dans le quartier ouest du Gros Caillou. Aucun IRIS du secteur ne présente en effet de revenus médians inférieurs à 30 000 euros, le seuil de 35 000 euros est même souvent dépassé, en particulier autour des Invalides, du Bon Marché et du boulevard Saint Germain.

De plus, la part des ménages imposables (74,1%) est plus élevée dans le 7^{ème} arrondissement que la moyenne parisienne (64,7%). Enfin, en 2009, la part de la population des foyers à bas revenus y est de 4,1% (11,6% à Paris).



REVENU MEDIAN

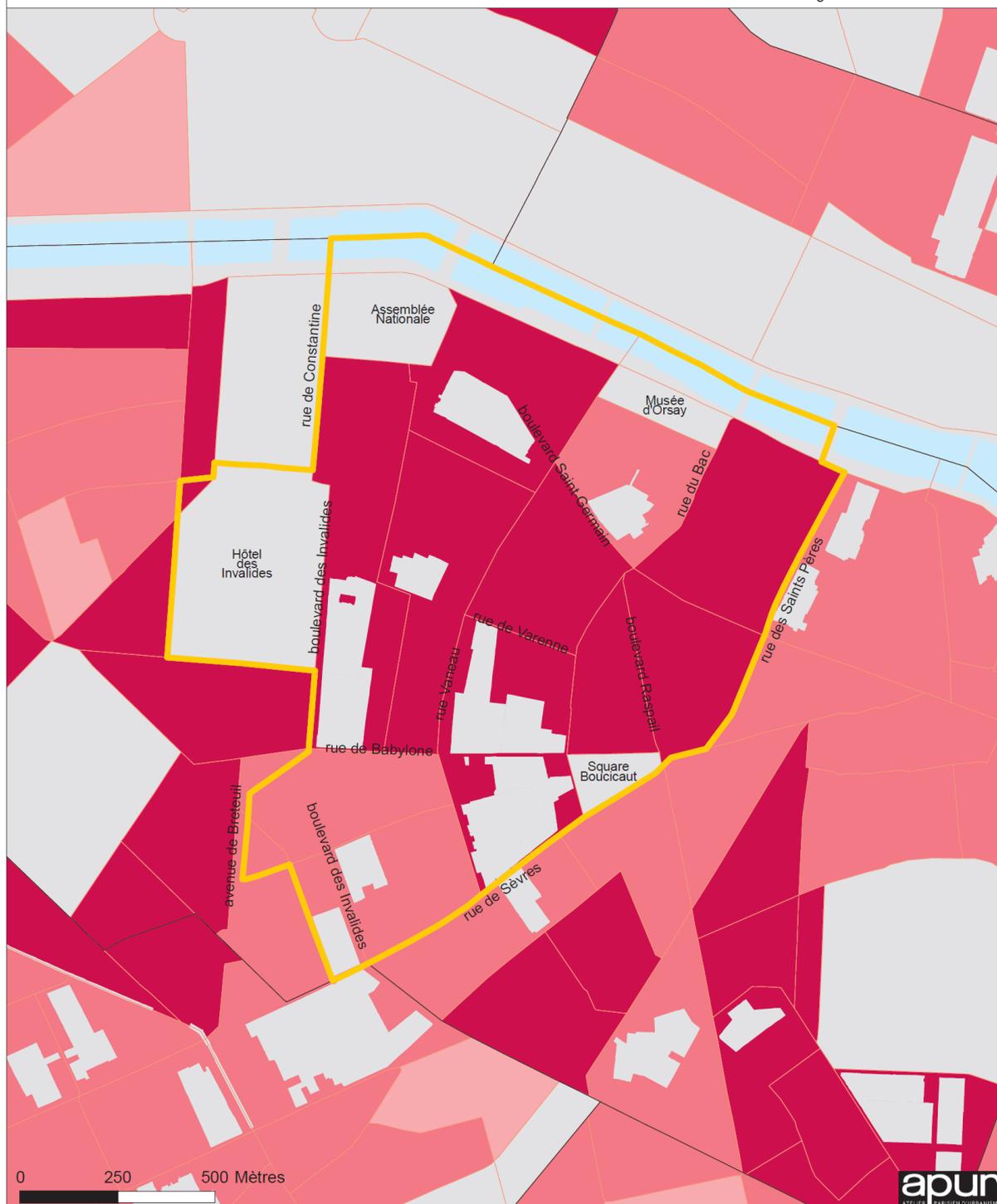
PSMV du 7ème - 2009

Revenu médian par U.C.

- plus de 40.000 €
- de 30.000 à 40.000 €
- de 20.000 à 30.000 €
- de 10.000 à 20.000 €
- moins de 10.000 €

Source: INSEE-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages - 2009

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



B. LE LOGEMENT

B1. Propriété foncière

Une forte présence des institutions étatiques :

Selon le fichier DGI datant de 2010, le secteur sauvegardé du 7^e arrondissement se compose d'un peu plus de 1300 parcelles. Deux tiers d'entre elles (67,3 %) sont en copropriété, ce qui est sensiblement supérieur à la moyenne parisienne (59,9 % des parcelles cadastrales en 2010). Le tiers restant est constitué de propriétés uniques (ou monopropriétés) : personnes physiques (6,7 % des parcelles, contre 12,3 % pour Paris) ou personnes morales (23,3 % des parcelles et 23,5 % à Paris). Le secteur sauvegardé compte ainsi plus de copropriétés et moins de monopropriétaires personnes physiques que la moyenne parisienne, ce qui n'est plus le cas si l'on raisonne en termes de surfaces de planchers : 59,6 % des surfaces de planchers appartiennent à des copropriétaires dans le secteur sauvegardé contre 63 % à Paris et les propriétaires personnes physiques possèdent 3,7 % des surfaces de planchers dans le secteur sauvegardé contre 4,4 % à Paris.

L'autre particularité du secteur sauvegardé est la forte représentation de l'Etat parmi les propriétaires fonciers, notamment à travers plusieurs grands ministères (Défense, Agriculture, Education Nationale, Affaires étrangères, emploi...), de la Région (Conseil Régional) et des ambassades et consulats (une douzaine, parmi lesquelles l'Italie, la Suisse, la Pologne, la Corée du Sud ou la Tunisie). Au total, Etat, collectivités diverses et ambassades possèdent plus de 7,9 % des parcelles dans le secteur sauvegardé (mais 16,1 % des surfaces de planchers), contre 5,6 % à Paris (5,4 % des surfaces de planchers).

Répartition des parcelles du secteur sauvegardé du 7^e arrondissement par type de propriétaire

Type de propriétaires	Nombre de parcelles	% S.S. 7 ^e	% Paris
1 - Copropriété	878	67,3%	59,9%
2 - Personne physique	87	6,7%	12,3%
3 - Ville et Département	25	1,9%	4,1%
4 - Sociétés d'économie mixte liées à la Ville	2	0,2%	2,0%
5 - Organismes de logements sociaux	0	0,0%	2,7%
6 - Etat et assimilés	59	4,5%	1,1%
7 - EDF-GDF	0	0,0%	0,1%
8 - Banque et assurances	23	1,8%	1,1%
9 - Sociétés foncières et immobilières	114	8,7%	8,5%
10 - Ambassades, Consulats	19	1,5%	0,4%
11 - Autre personne morale	59	4,5%	2,7%
12 - Assistance publique	3	0,2%	0,2%
13 - SNCF	0	0,0%	0,6%
14 - RATP	0	0,0%	0,2%
99 - Non renseignée	35	2,7%	4,1%
TOTAL	1304	100,0%	100,0%

Types de propriétés

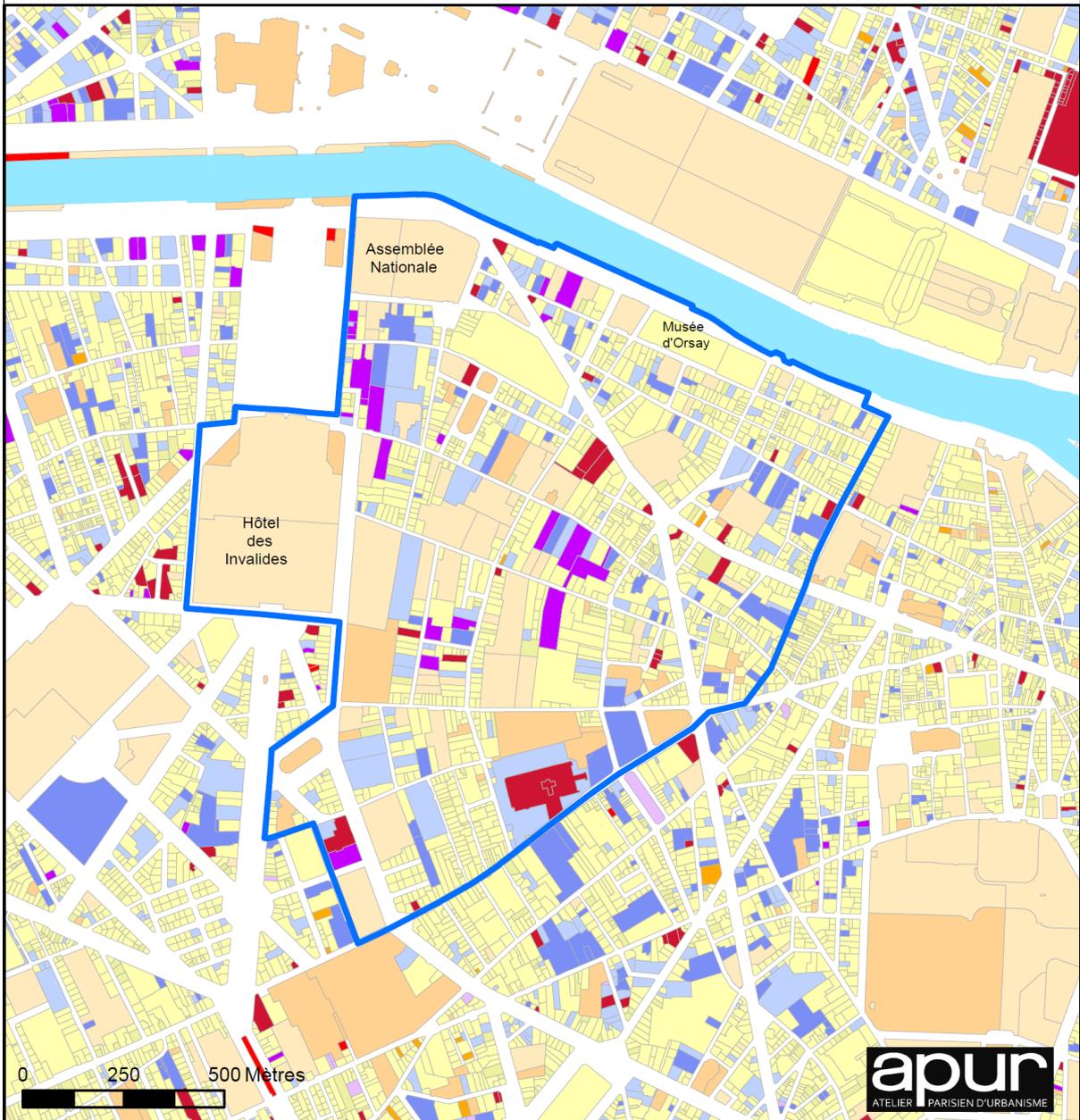
- Copropriété
- Personnes physiques
- Ville et Département de Paris; Assistance publique
- Société d'économie mixte liée à la Ville
- Organismes de logements sociaux
- Etat, Collectivités publiques diverses
- Entreprises publiques ou semi-publiques (EDF-GDF, SNCF, RATP,)
- Banques, Assurances, Organismes financiers
- Sociétés immobilières y compris SCI
- Autres personnes morales
- Ambassades
- Non renseigné

PSMV 7^{ème} arrondissement

PROPRIETE FONCIERE

PSMV DU 7^{ème} ARRONDISSEMENT

Source: DGI 2010



B2. Nombre de logements et densités d'habitation

Un nombre de logements stable, de faibles densités d'habitation et densités bâties :

Le 7^e arrondissement occupe 4,7% de la surface totale de Paris, mais ne compte, en 2009, que 2,9 % du parc parisien (39 000 logements), en raison notamment de la présence d'emprises publiques importantes comme le Champ-de-Mars, l'esplanade des Invalides, ainsi que de nombreux équipements tels l'hôtel des Invalides, le musée d'Orsay, l'Assemblée nationale, l'École militaire, le musée Rodin, divers ministères et ambassades, etc.

Avec environ 16 900 logements recensés par l'INSEE en 2009, le secteur sauvegardé accueille un peu plus de 40 % des logements de l'arrondissement. Ce nombre est relativement stable depuis plusieurs décennies. Cependant, depuis 1999, le nombre de logements augmente plus vite dans le secteur sauvegardé (+ 3,1 % contre 2,8 % dans le 7^e arrondissement et 2,3 % dans la capitale).

La densité d'habitation moyenne (ou COS habitation), c'est-à-dire le rapport entre la surface de plancher affectée à l'habitation et la surface des parcelles, est de 1,07 dans le secteur sauvegardé. Une telle densité d'habitation, relativement faible pour la capitale, est en grande partie liée à la présence nombreuse d'activités administratives (ministères notamment), bureaux ou grands équipements dans le périmètre. Les plus fortes densités d'habitation se trouvent à l'est du secteur sauvegardé autour du boulevard Raspail, entre la rue de Lille et la rue de l'Université et au sud du quartier, à l'est du boulevard des Invalides. A ces endroits, le COS des parcelles dépasse parfois 4 fois la surface au sol. En revanche, tout l'ouest du secteur a des densités d'habitation très faibles. Cela s'explique notamment par la forte emprise des grands équipements publics et des espaces verts intérieurs mais aussi par la typologie des immeubles et l'organisation du bâti (bâtiments de hauteur moyenne ou basse, cours intérieures souvent généreuses, etc.).

Rapport entre la surface des logements
et la surface de la parcelle

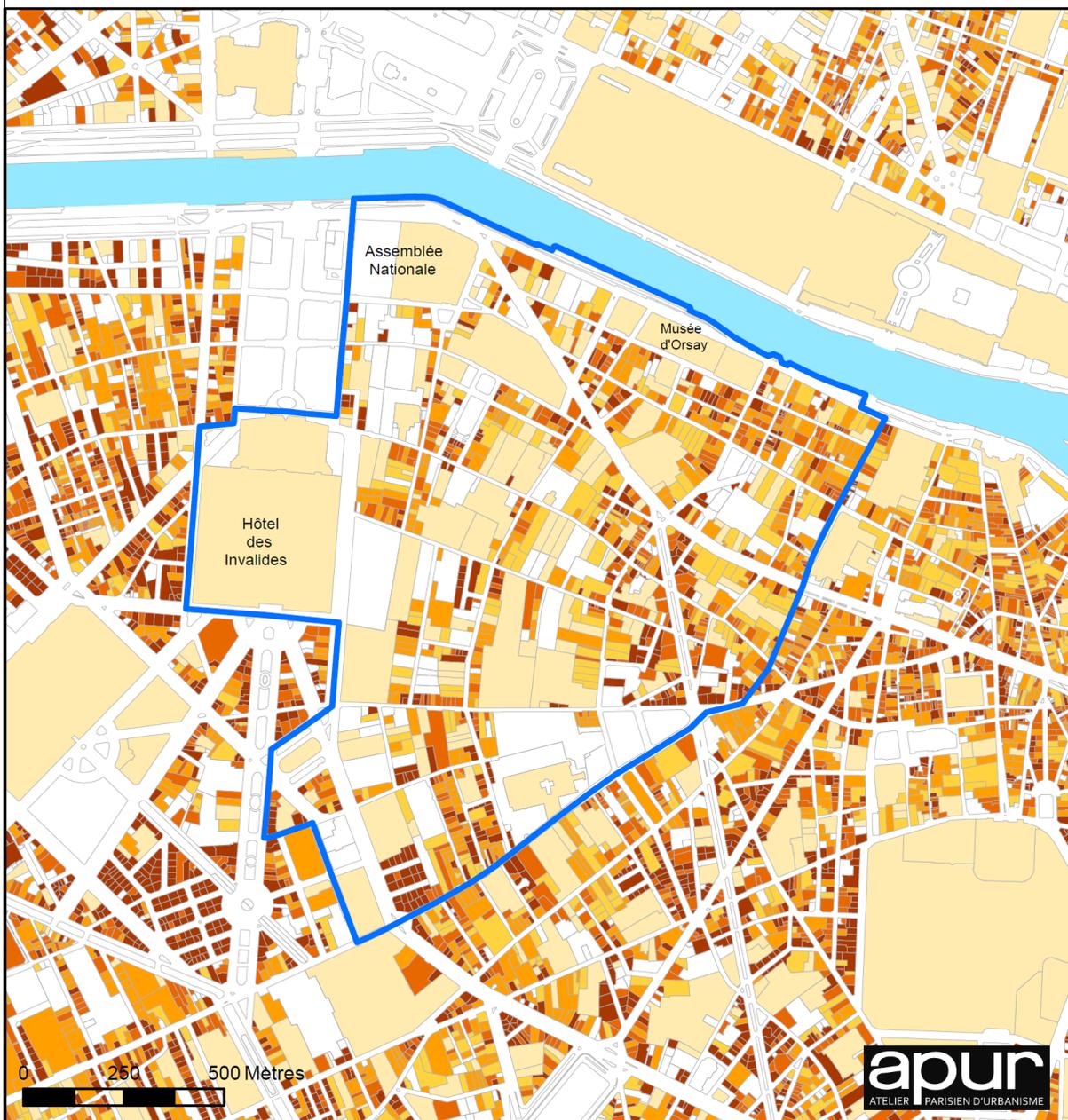


DENSITE D'HABITATION

PSMV DU 7^{ème} ARRONDISSEMENT

 PSMV 7^{ème} arrondissement

Source: DGI 2010



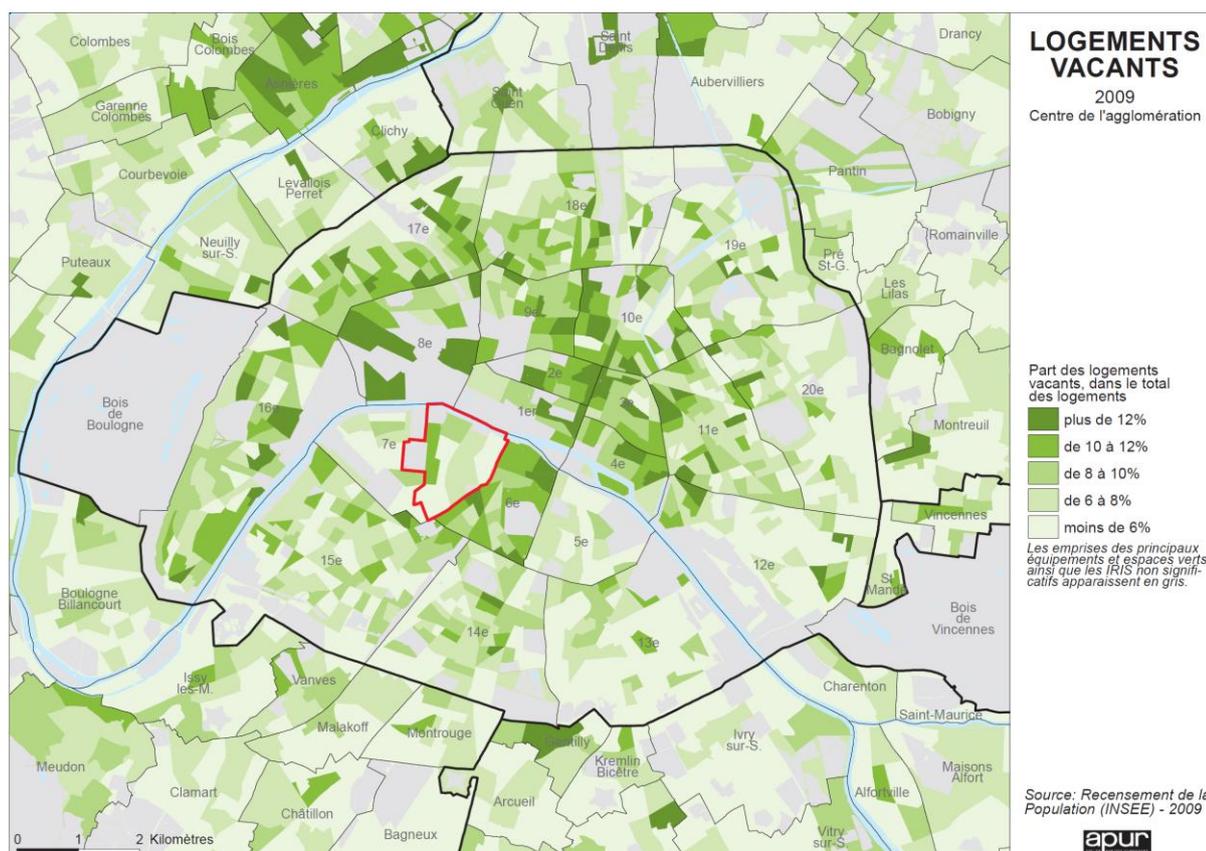
B3. Résidences principales, secondaires et logements vacants

Une faible part de résidences principales, de nombreuses résidences secondaires ou occasionnelles et un taux de vacance moyen :

Les résidences principales représentent 79,4 % des logements du 7^e arrondissement en 2009, soit une proportion faible par rapport aux autres arrondissements (85,7 % en moyenne à Paris), d'autant plus que cette proportion baisse depuis 1999 tandis qu'elle tend à augmenter à Paris. Dans le secteur sauvegardé, la part des résidences principales est inférieure à celle de l'arrondissement (77,2 % en 2009). On dénombre un peu plus de 13 000 résidences principales dans le secteur sauvegardé

Avec un taux de 6,3 % dans le secteur sauvegardé (un peu plus de 1 000 logements seulement) et 6,0 % dans l'arrondissement en 1999, la vacance des logements est bien inférieure à la moyenne parisienne (7,3 %) et surtout à la moyenne des arrondissements du centre-ouest de Paris. La vacance des logements n'est pas particulièrement marquée dans le secteur sauvegardé, d'autant qu'une grande partie de cette vacance résulte d'un processus normal de rotation des logements entre deux occupations.

En revanche, la part de résidences secondaires et occasionnelles est élevée dans le 7^e arrondissement (14,6 % du parc en 2009) et encore davantage dans le secteur sauvegardé (16,5% soit environ 2 800 logements, contre 6,5 % de moyenne à Paris) : ceux-ci sont essentiellement localisés dans le quartier des ministères et des ambassades.



Part des logements vacants,
dans le total des logements

-  plus de 12%
-  de 10 à 12%
-  de 8 à 10%
-  de 6 à 8%
-  moins de 6%

LOGEMENTS VACANTS

PSMV du 7ème - 2009

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

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



B4. Typologie de l'habitat et taille des logements

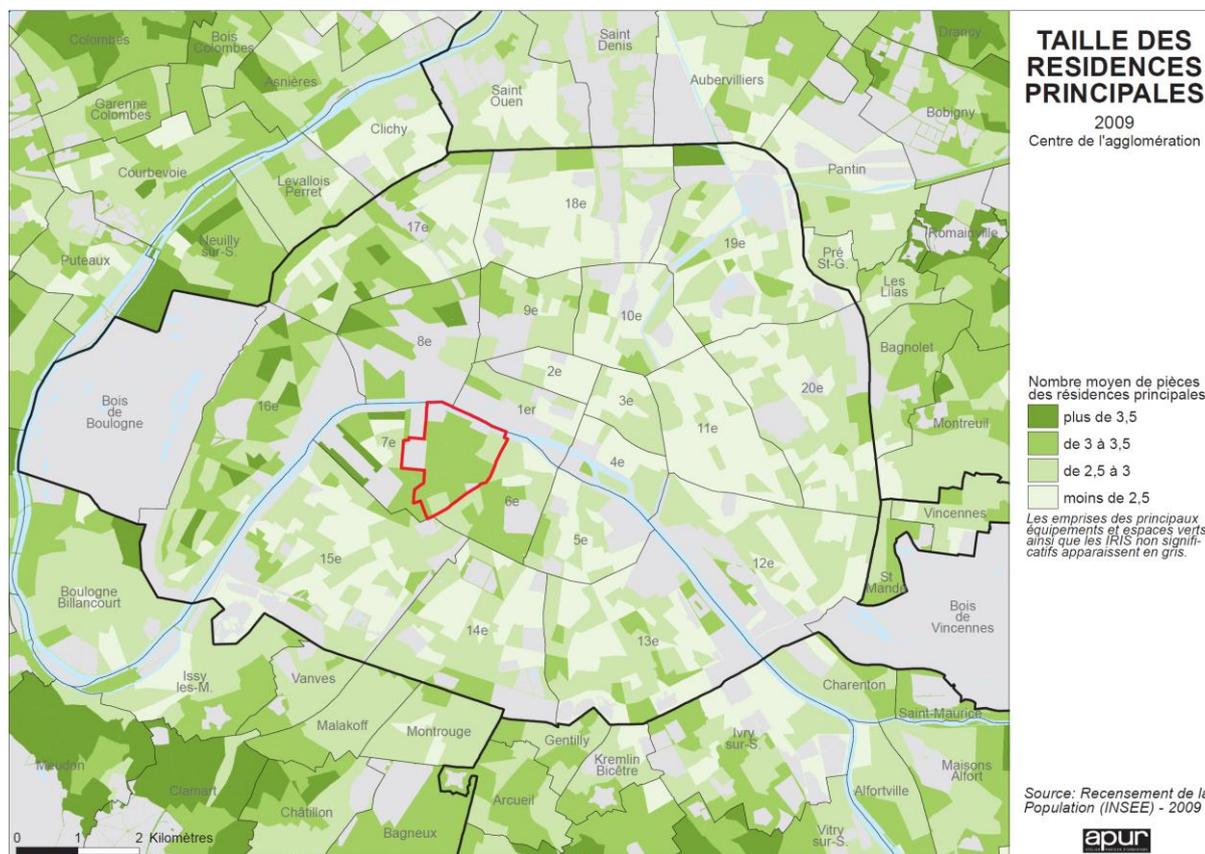
Des logements en moyenne plus grands que dans le reste de la capitale :

La taille moyenne des résidences principales dans le 7^e arrondissement (3 pièces) est supérieure à la moyenne parisienne (2,6 pièces). Signe d'une occupation des logements relativement modérée, le nombre moyen de pièces par personne est le plus élevé de Paris (1,7 dans le secteur sauvegardé, 1,64 dans le 7^e arrondissement et 1,37 à Paris).

L'examen de la répartition par types de logements dans le 7^e arrondissement met en lumière une très forte proportion de grands logements : les cinq pièces et plus représentent 20,8 % des résidences principales de l'arrondissement (9,9 % à Paris). Ces derniers sont particulièrement nombreux dans les quartiers Invalides et Saint-Thomas-d'Aquin, ainsi qu'aux abords du Champ-de-Mars et autour de l'avenue de Breteuil.

Les petits logements d'une ou deux pièces du secteur sauvegardé représentent moins de la moitié des résidences principales (47,3 %), tandis qu'ils sont 50,7 % à Paris. Ceux-ci sont notamment présents dans le tissu le plus ancien, ainsi que dans le tissu régulier des périodes haussmannienne et post haussmannienne, où ils traduisent en partie la présence de pièces indépendantes (anciennes chambres de service). Conséquence de ces répartitions, les logements de taille moyenne (trois pièces) représentent 16,7 % des logements dans le 7^e et 17,4% dans le secteur sauvegardé contre 25,4 % à Paris.

En termes de surface, les appartements de plus de 100 m² représentent le quart des résidences principales dans le 7^e arrondissement, ou plus dans le secteur sauvegardé (26,6%) contrairement à Paris où ils ne constituent que 10,5% des résidences principales. Les petits appartements (moins de 40 m²) sont en revanche beaucoup moins nombreux dans le secteur sauvegardé (35,5%) et dans le 7^e arrondissement (37,8%) qu'à Paris (43,5%).



TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

PSMV du 7ème - 2009

Nombre moyen de pièces
des résidences principales

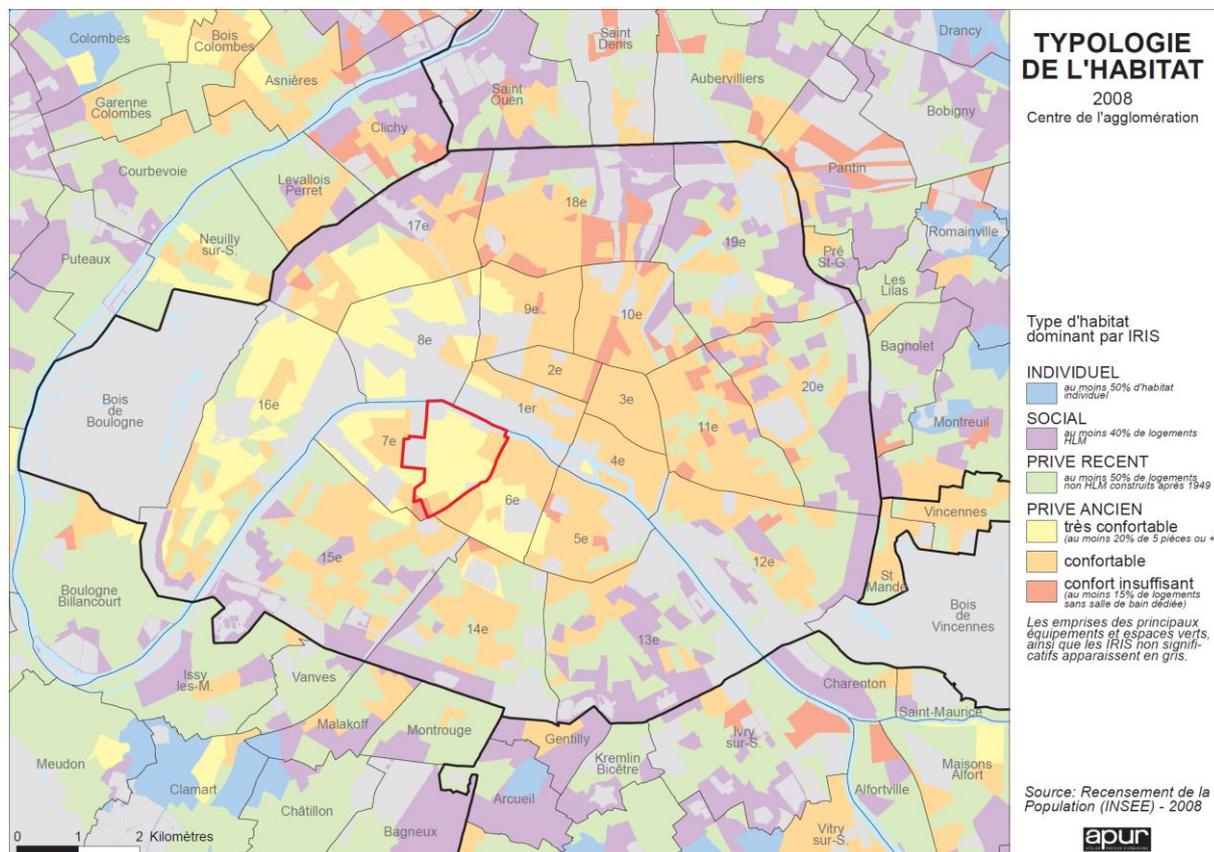
- plus de 3,5
- de 3 à 3,5
- de 2,5 à 3
- moins de 2,5

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

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



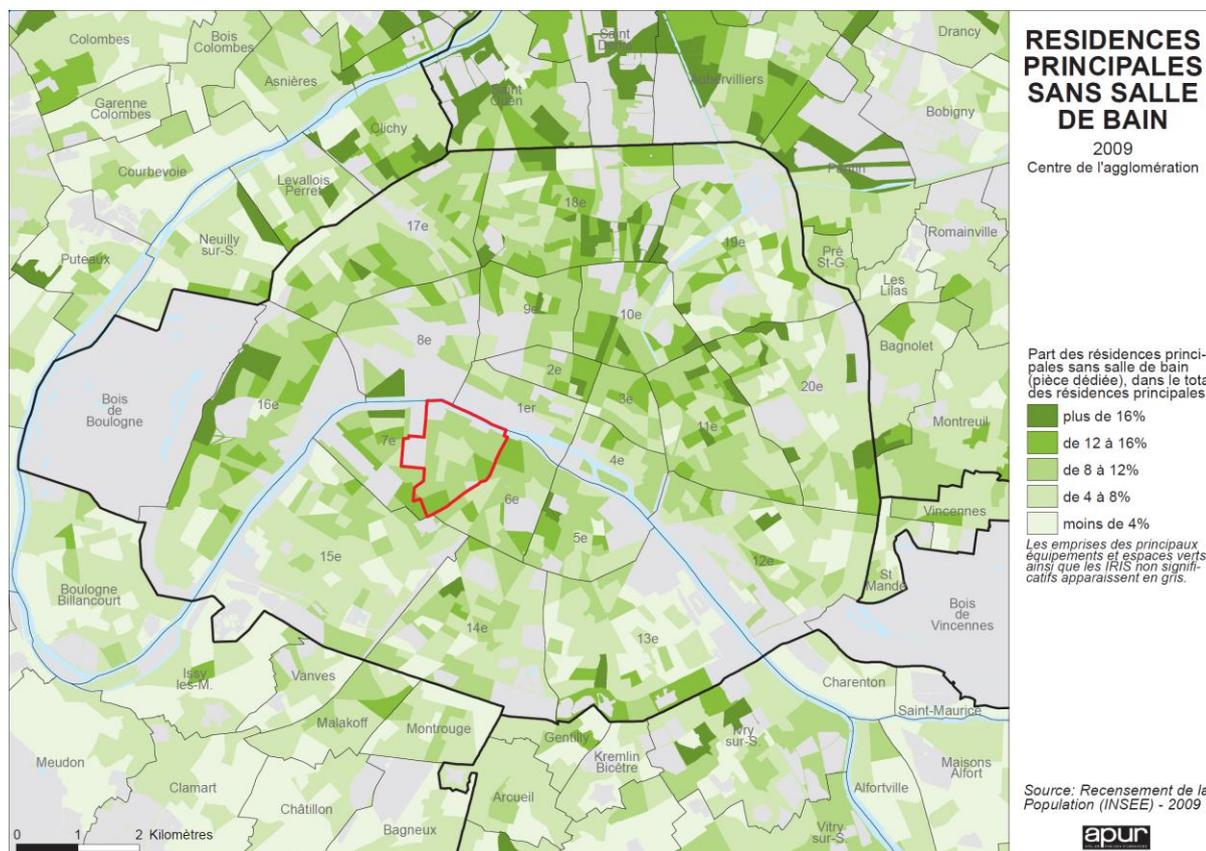
Comme les autres arrondissements de l'ouest de Paris (8^e, 16^e et partie sud du 17^e arrondissement), le secteur sauvegardé est majoritairement constitué d'un habitat ancien et très confortable, ce qui veut dire qu'on y trouve une proportion importante de grands logements (20 % des logements au moins ont plus de 5 pièces).



B5. Résidences principales sans salle de bain

Bien que le secteur sauvegardé du 7^e arrondissement fasse partie d'un grand quart est de Paris où les logements sont globalement très confortables avec au moins 20 % de résidences principales qui sont des 5 pièces, il subsiste encore de nombreuses chambres de services. C'est la raison pour laquelle le taux de logements sans salle de bain indépendante est plus élevé que pour l'ensemble du 7^e arrondissement (11,0 % contre 10,7 %) et surtout qu'à Paris où ce taux est de 8,6 %.

Ce phénomène se retrouve d'ailleurs dans d'autres quartiers très bourgeois de Paris comme dans le quartier François 1^{er} dans le 8^e arrondissement ou la partie du 16^e arrondissement qui longe le Bois de Boulogne. Ce taux élevé ne traduit donc pas une possible insalubrité ou pauvreté des logements que l'on peut trouver, à contrario, dans les quartiers de Belleville ou de la Goutte d'Or.



Part des résidences principales
sans salle de bain (pièce dédiée),
dans le total des résidences
principales

-  plus de 16%
-  de 12 à 16%
-  de 8 à 12%
-  de 4 à 8%
-  moins de 4%

RESIDENCES PRINCIPALES SANS SALLE DE BAIN

PSMV du 7^{ème} - 2009

Source: Recensement de la Population
(INSEE) - 2009

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



B6. Les logements sociaux

Le secteur sauvegardé compte toujours une très faible part de logements sociaux :

Le 7^e arrondissement compte 438 logements sociaux (SRU) au 1^{er} janvier 2012, soit 1,3% des résidences principales (17,4 % en moyenne à Paris). C'est le taux le plus faible de logements sociaux de Paris. Le nombre de logements sociaux, au regard de l'évolution du nombre de résidences principales, a cependant augmenté de près de 80% entre 2001 et 2012, soit 194 logements supplémentaires (+ 30 % pour Paris sur la même période).

Mais ces logements sont essentiellement situés dans le quartier Gros-Caillou, où de petits programmes ont été réalisés dans les années 1970-1980. Le secteur sauvegardé ne compte au 1^{er} janvier 2012 que 4 immeubles de logements sociaux : au 41 rue de Lille (AXIMO, 45 logements), au 1 rue Oudinot (SGIM, 10 logements), au 64 rue de Varenne (SEM-Paris-Seine, 9 logements) et au 1 rue Pierre Leroy (Paris-Habitat, 39 logements) ; ainsi que 5 logements sociaux en diffus (acquisition-conventionnement). Au total, 108 logements SRU sont recensés dans le secteur sauvegardé, soit environ 0,8 % du parc de résidences principales.

Les logements sociaux et les chambres étudiantes en résidence sociale réalisés au sein de l'opération de l'ancien hôpital Laënnec portent le taux de logements sociaux dans le secteur sauvegardé à environ 1,3 % des résidences principales, soit le taux actuel du 7^e arrondissement.

Logements sociaux SRU par catégorie de propriétaire 2012

PSMV du 7ème arrondissement

Propriété de logements conventionnés de type SRU

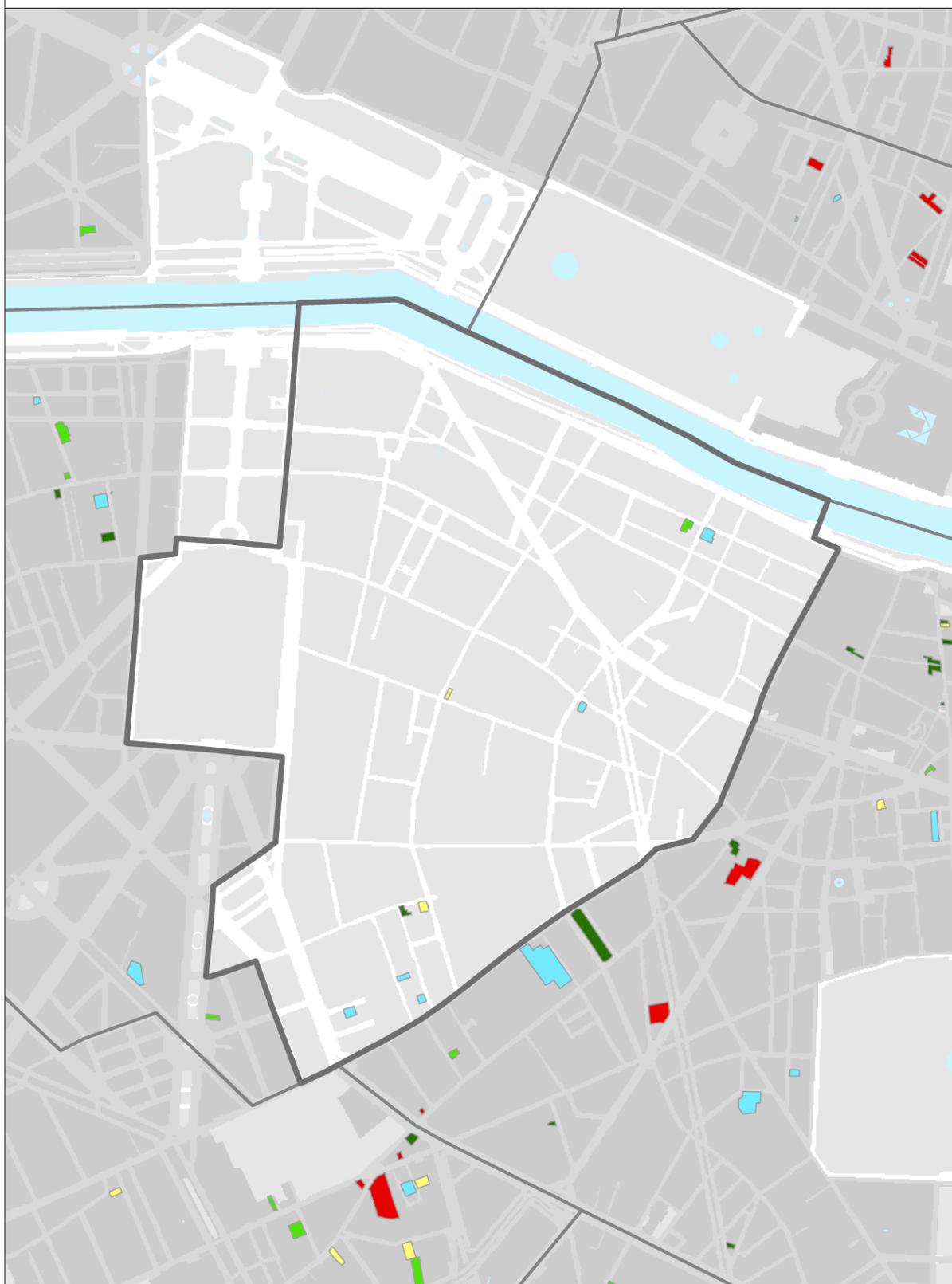
- PARIS HABITAT
- SAHLM
- RIVP
- AUTRES SEM
- AUTRES SOCIAL (investisseurs, associations, fondations, ...)
- MIXTE

■ Zone de déficit en logement social

Total Paris = 200 993

Source : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1er janvier 2012.

Mai 2013



C1. Hauteur du bâti

Le secteur sauvegardé du 7^e arrondissement est constitué d'un bâti globalement moins dense et moins haut que la moyenne parisienne. La grande majorité des immeubles affiche une hauteur comprise entre 9 et 25 m (R+2 à R+6), avec de nombreux bâtiments ne dépassant pas 15 à 18 m (R+4 / R+5) au cœur du périmètre, entre la rue de Babylone et la rue Saint Dominique.

A l'exception de quelques édifices monumentaux (dôme des Invalides, musée d'Orsay, Bon Marché, églises...), les plus hautes constructions du secteur sont les immeubles haussmanniens ou post-haussmanniens (R+6 à R+8) implantés le long de grands boulevards comme le boulevard Saint-Germain ou le boulevard Raspail. Dans l'extrême sud du secteur sauvegardé, quelques lotissements post-haussmanniens ont une hauteur qui peut monter jusqu'à une trentaine de mètres.

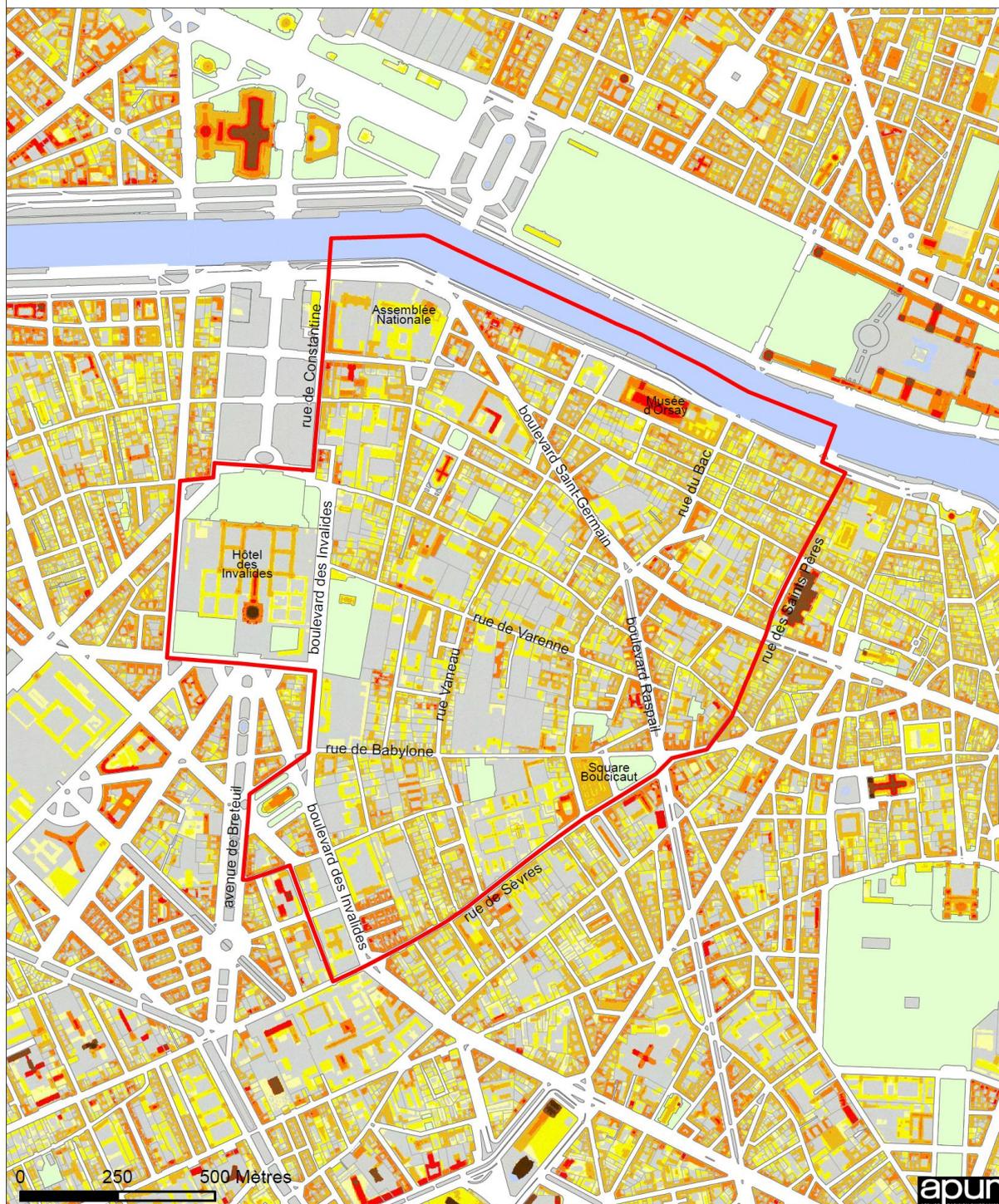
En mètres :

-  inférieur à 9
-  de 9 à 18
-  de 18 à 25
-  de 25 à 31
-  de 31 à 37
-  plus de 37

HAUTEURS DES BÂTIMENTS

PSMV du 7ème - 2012

Sources : APUR
photo proche infrarouge, MNT,
MNE - 2008 - (c) InterAtlas



C2. Epoque de construction

Un parc qui compte très peu de constructions récentes. Dans le secteur sauvegardé du 7^e arrondissement, le bâti est constitué à près de 90 % d'immeubles antérieurs à 1915 (contre environ 50 % en moyenne à Paris), ce qui lui donne une grande homogénéité architecturale et urbanistique.

Les constructions antérieures à 1800 (de l'ordre d'un quart de toutes les constructions du secteur sauvegardé) se situent surtout dans un quadrilatère formé par le quai Voltaire, la rue du Bac, la rue des Saints-Pères et le boulevard Saint-Germain. On rencontre aussi un bâti datant principalement du XVIII^e siècle le long des rues de Grenelle et de Varenne. Un autre quart des constructions date de la première moitié du XIX^e siècle et se rencontre en plus grand nombre autour de l'église Sainte-Clotilde. Les constructions haussmanniennes et post haussmanniennes (jusqu'en 1914), se situent le long des percées des boulevards Saint-Germain et Raspail. Des ensembles de lotissements réalisés à cette époque se retrouve aussi aux alentours du boulevard des Invalides, au sud du secteur sauvegardé.

La part du bâti construit entre 1915 et 1975 s'élève à environ 8 % des logements soit une proportion relativement importante pour un quartier du centre, même si elle reste de moitié inférieure à celle observée à Paris en moyenne (environ 16 %). Ces constructions restent éparses dans le tissu du secteur sauvegardé.

À l'inverse, moins de 2 % des logements du secteur sauvegardé ont été construits après 1975, soit une proportion moindre à celle du 7^e arrondissement où quelques opérations ont été réalisées dans le quartier du Gros-Caillou entre les rues de l'Université et Saint-Dominique.

Période de construction :

	avant 1800		de 1976 à 1981
	de 1801 à 1850		de 1982 à 1989
	de 1851 à 1914		de 1990 à 1999
	de 1915 à 1939		de 2000 et plus
	de 1940 à 1967		non daté
	de 1968 à 1975		

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

PSMV du 7^{ème} - 2012

Source: APUR -2012

