# CONVENTION D'EQUILIBRE

# HABITAT - ACTIVITÉS

# POUR PARIS

## 2006 - 2010

# INTRODUCTION

## 1 - ORIGINE DE LA CONVENTION

L'article L. 510-1 et les articles R. 510-1 et suivants du code de l'urbanisme prévoient qu'en Ile-de-France la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de locaux d'activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement sont soumises à la procédure d'agrément dans le respect des directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que de son schéma directeur.

L'article R. 510-6 modifié par décret n° 2000-368 du 26 avril 2000 prévoit, dans la liste des opérations du secteur concurrentiel dispensées d'agrément : les magasins de vente, les locaux industriels ayant un utilisateur déterminé, les équipements hospitaliers, les cinémas ainsi que les changements d'utilisateurs des locaux (suppression de l'agrément « utilisateur » pour le secteur concurrentiel). Il dispense également les opérations de reconstruction ou de réhabilitation de bureaux sans extension de surface.

La décision d'agrément prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées à l'alinéa précédent.

Les décisions d'agrément - hormis celles concernant les demandes présentées par l'Etat ou par une personne publique ou privée relevant du contrôle de l'Etat et dont l'activité ne s'exerce pas dans le secteur concurrentiel - peuvent être déconcentrées au niveau du préfet de département, si une convention est passée entre ce dernier et le maire de la commune.

Cette convention doit fixer les conditions de réalisation des logements et des bureaux pour une période de trois à cinq ans. Telle est la finalité de la présente convention entre l'Etat et la Ville de Paris.

## 2 - EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES EMPLOIS DEPUIS 1990

En application de l'article R. 510-5 du code de l'urbanisme, l'équilibre à atteindre pendant la durée de la convention est déterminé en fonction de la situation mesurée au 1er janvier 1990 et de son évolution depuis cette date, dans le respect du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994.

Le schéma directeur en vigueur comporte pour Paris une perspective de stabilité de la population et une baisse légère du nombre d'emplois (- 30 000) en 25 ans. En conséquence, le taux d'emploi devait rester quasiment constant.

L'évolution réelle depuis 1990 se traduit par une quasi-stabilité de la population, conforme aux objectifs, mais par une baisse du nombre d'emplois nettement plus forte que prévu, puisque de 1990 à 2001 elle représente de l'ordre de 126 000 emplois. Le taux d'emploi a chuté de 1,59 en 1990 à 1,42 en 1999, soit - 11 %. D'après une estimation utilisant les derniers recensements par sondage de l'INSEE, il serait remonté à 1,49 au début de l'année 2003.

BD RL

Cette évolution est à mettre en regard de l'évolution globale de la région, qui a connu également une baisse de son taux d'emploi, mais beaucoup plus modérée (3 %), de 0,95 en 1990 à 0,92 en 1999.

L'évolution du parc de logements et de bureaux montre que, par rapport aux perspectives chiffrées du SDRIF, l'augmentation du parc de logements a été nettement plus rapide, alors que l'augmentation du parc de bureaux a été nettement plus faible.

Plus précisément, le SDRIF prévoyait une augmentation du parc de logements de 6 millions de m² en 25 ans, soit 240 000 m² par an en moyenne (412 000 m² de créations de surface et 172 000 m² de disparition). Le nombre de logements à créer était évalué à 5 500 par an. Les créations ont été un peu moins importantes que prévu (elles sont de l'ordre de 395 000 m² par an en 16 ans), mais les disparitions ont été beaucoup moins importantes (de l'ordre de 60 000 m²), d'où un solde net de 330 000 m² en moyenne. Bien que le nombre de logements créés ait été inférieur d'environ 10 % au rythme prévu, la création nette de surfaces de logements a été de plus de 5 millions de m² en 16 ans.

Il faut noter toutefois que pendant la période 1990-2005 les rythmes de réalisation ont été variables. Ils ont été élevés en début de période et connaissent depuis l'année 2000 des niveaux plus faibles, avec des soldes nets de l'ordre de 120 000 à 240 000 m² par an. Ces chiffres se redressent année après année depuis 2002.

En matière de bureaux, l'écart par rapport aux perspectives du SDRIF a été plus important : plus de 100 000 emplois et environ 1 million de m² de bureaux. Les opérations de modernisation en COS de fait, qui n'augmentent pas la surface du parc, ont été plus importantes que prévu, mais les opérations de construction nette l'ont été beaucoup moins. Globalement, la création nette de surfaces, qui devait être de 90 000 m² par an en moyenne sur 25 ans, s'est établie à moins de 30 000 m² par an sur les 16 premières années de la période. Sur les 2,25 millions de m² d'augmentation nette en 25 ans, seuls un peu plus de 400 000 m² ont été réalisés en 16 ans.

Les statistiques d'autorisations de 1990 à 2005, pour le logement et le bureau, figurent en annexe.

## 3 - LE CADRE DE LA CONVENTION

La présente convention est passée pour la période du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2010. Elle prend en compte les différentes politiques de l'Etat, à savoir le respect des orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités économiques. Elle intègre les orientations liées à la politique de l'habitat. Elle est cohérente avec la politique d'urbanisme menée par la commune, présentée dans le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil de Paris au cours de sa séance des 12 et 13 juin 2006.

### 3.1 Les orientations de l'Etat

Dans le cadre du SDRIF de 1994, l'Etat a affirmé sa volonté de contribuer à un rééquilibrage des implantations de bureaux et de logements sur le territoire régional.

Parmi les objectifs applicables à Paris dans le contexte régional, on peut citer :

- le renforcement du rôle de capitale et de métropole européenne,
- la confirmation d'une fonction résidentielle importante, avec la perspective de maintien du niveau de la population ; la réhabilitation du parc ancien et la résorption de l'habitat insalubre,

BD PL

- le soutien de la vitalité et de la diversité de l'économie dans le cadre de la prise en compte des objectifs d'équilibre régional en matière d'activité, en particulier tertiaire, et de taux d'emploi,
- à l'échelle de la ville, la priorité à la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest, et le rééquilibrage de la fonction tertiaire au profit de l'est, tout en préservant le caractère mixte du milieu urbain,
- l'utilisation de grands terrains publics pour réaliser des opérations d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs définis précédemment.

Ces objectifs doivent être mis en œuvre en tenant compte de l'évolution régionale en matière de logement (persistance d'une situation de pénurie grave) qui doit amener les collectivités et notamment la ville de Paris à prendre leur part dans les efforts de redressement. Les travaux de révision du SDRIF ont conduit le Gouvernement dans son mandat au préfet de région et le Conseil Régional à estimer nécessaire, en moyenne d'ici 2030, un rythme de construction de 60 000 logements par an.

Dans ce contexte, l'Etat participera à l'accroissement de l'offre foncière, en particulier pour les opérations de logement social, par la mobilisation de ses terrains et immeubles, ainsi que de ceux des entreprises et établissements publics placés sous sa tutelle. Il favorisera l'acquisition par les collectivités des terrains susceptibles de permettre la réalisation de logements, en particulier de logements sociaux conformément à la circulaire UHC/PA3 n° 2006-8 du 2 février 2006 relative aux conditions d'application du décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 pris pour l'application de l'article L.66-2 du code du domaine de l'Etat et modifiant le code du domaine de l'Etat (partie réglementaire).

### 3.2 Les orientations de la Ville de Paris exprimées dans son PLU

Les objectifs retenus dans le plan local d'urbanisme approuvé les 12 et 13 juin 2006 sont :

- d'améliorer le cadre de vie de tous les Parisiens dans une conception durable de l'urbanisme,
- de promouvoir le rayonnement de la capitale et stimuler la création d'emplois pour tous,
- de réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire.

Parmi ces objectifs, les deux premiers s'inscrivent dans les options retenues pour la présente convention ; le troisième implique le développement du parc de logements sociaux et la mise en œuvre des actions de la politique de la ville.

Les objectifs d'évolution de la population et de l'emploi sont cohérents avec le SDRIF, puisque le PLU vise le maintien de la population et la reconquête d'une partie significative des emplois perdus pour se rapprocher de l'orientation du schéma directeur. Ces objectifs n'impliquent pas pour autant le développement du parc de bureaux dans n'importe quelles conditions. En particulier, le PLU protège l'habitation dans les secteurs centre et ouest, où les taux d'emploi sont élevés et où la pression immobilière pourrait conduire à un développement du parc de bureaux au détriment de l'habitation. Ces dispositions respectent également l'objectif de rééquilibrage est-ouest de l'emploi régional.

Il faut noter que, par rapport au projet arrêté le 1er février 2005, le document approuvé par le Conseil de Paris donne une place encore plus importante au logement. En particulier, le nombre des emplacements réservés pour le logement, surtout social, a augmenté et les orientations d'aménagement de certaines opérations ont été amendées pour augmenter les surfaces de logement. Parallèlement au PLU, la Ville a pris deux délibérations : l'une donnant un surplus de COS de 20 % pour réalisation de logements sociaux ; l'autre donnant le même surplus à des programmes de logements dotés de bonnes performances énergétiques et utilisant des équipements de production d'énergie renouvelable. Cette dernière disposition nécessitera une nouvelle délibération, après parution du décret d'application.

BD BL

Les perspectives d'autorisations de logements sont supérieures au seuil estimé nécessaire par la Ville pour assurer le maintien de la population. Compte tenu des hypothèses faites sur l'évolution de la taille moyenne des ménages, de la vacance, de la proportion de résidences principales et du rythme de disparitions de logements par démolition ou regroupement, la Ville de Paris a estimé, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, qu'il est nécessaire de créer en moyenne 3 500 logements par an, par construction de planchers neufs ou par changement de destination sur planchers conservés, pour assurer le maintien de la population.

Ce rythme de 3 500 logements correspond, avec une taille moyenne des logements de 80 m² de surface hors oeuvre nette -SHON- (supérieure à celle de 75 m² prise en compte dans les travaux du SDRIF de 1994, compte tenu de la volonté municipale de favoriser les logements familiaux), à une surface de 280 000 m² SHON. Il est inférieur à celui constaté de 1990 à 2000 inclus, mais supérieur à celui constaté à partir de 2001. La remontée régulière des rythmes d'autorisations depuis 2002 et l'entrée en vigueur au 1er septembre 2006 du nouveau PLU, qui a mis fin aux contraintes de la double instruction des permis de construire (POS et PLU), montrent que l'objectif de maintien de la population est réaliste.

Les prévisions de création de surfaces de logements réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur une période d'une vingtaine d'années, conduisent à un chiffre d'environ 310 000 m². Les démolitions devant représenter de l'ordre de 30 000 m² par an, le solde net de l'évolution des surfaces de logements serait de l'ordre de 280 000 m² par an.

En matière de bureaux, les perspectives établies dans le cadre du PLU montrent qu'il sera très difficile d'arriver, même à moyen terme, à une augmentation du parc permettant de retrouver un niveau d'emploi qui corresponde aux perspectives du SDRIF. Elles se traduisent par un solde nul dans le tissu déjà constitué et une augmentation moyenne sur longue période de l'ordre de 64 000 m² par an dans les opérations d'aménagement. Cette valeur est inférieure à la perspective du SDRIF (150 000 m² de création et 60 000 m² de disparition, soit une différence de 90 000 m²), ce qui montre que la perspective du SDRIF en matière de nombre d'emplois et de taux d'emploi risque de ne pas pouvoir être atteinte. La Ville de Paris a en effet considéré que les ZAC de la couronne doivent comporter des programmes diversifiés en emplois et en logements. C'est ainsi que pour l'opération Paris Nord-Est, qui constitue l'enjeu le plus important, il a été décidé de réserver au moins 40 % des surfaces au logement, au lieu de 30 % précédemment.

Le ratio logement/bureau calculé sur les soldes nets est susceptible de fluctuer d'une année sur l'autre car il est très sensible à la programmation des grosses opérations de construction de bureaux, qui sont peu nombreuses, l'essentiel des interventions sur le parc étant constitué par des opérations de renouvellement en COS de fait.

Globalement, ces perspectives mettent en évidence une priorité accordée au logement par rapport à l'emploi, alors que la comparaison entre le bilan de l'évolution 1990-2005 et les perspectives du schéma directeur aurait normalement justifié une plus grande priorité donnée à l'emploi.

### 3.3 Les convergences entre l'Etat et la Ville exprimées dans la convention

L'élaboration récente du PLU de Paris et la mise en révision du SDRIF constituent des opportunités pour débattre des perspectives d'évolution des parcs de logements et de bureaux et par conséquent de l'évolution de la population et de l'emploi.

L'Etat et la Ville se sont accordés sur les objectifs et perspectives rappelés ci-dessus et sont convenus de les traduire dans la présente convention, notamment sur les points suivants.

BD BL

**a) Données à retenir et mode de calcul**

L'urbanisme parisien comporte une caractéristique importante, à prendre en compte pour apprécier les équilibres entre l'habitat et l'emploi : le territoire n'évolue, à plus de 90 %, que dans un processus de renouvellement urbain. Les terrains libres sont rares, le bâti est en grande majorité un bâti ancien qui nécessite des restructurations plus ou moins importantes, voire des démolitions. De nombreuses constructions de planchers neufs n'augmentent pas en totalité la densité construite car elles s'accompagnent souvent de démolitions. En outre, les opérations de changement de destination sur planchers conservés sont fréquentes à Paris et elles se traduisent globalement par la transformation en logements de locaux d'activités, principalement des bureaux.

Il en résulte que la prise en compte des trois composantes de l'évolution des surfaces (construction, démolition, changement de destination) est indispensable pour apprécier les équilibres logement-bureau.

**b) Ratio contractuel**

La Ville de Paris a connu, d'une part une stabilité de la population conforme au SDRIF de 1994 et une création nette de logements depuis 1990 plus rapide que prévu en début de période, d'autre part une baisse importante du nombre d'emplois avec une création nette de bureaux nettement plus faible que prévu. Cette situation laisse à la Ville des marges importantes en ce qui concerne le développement de son parc de bureaux. Toutefois, l'ampleur de la crise du logement que connaît l'Ile-de-France et le désir de la Ville de prendre une part très active à sa résolution conduisent les deux parties, pendant la durée de la présente convention, à participer avec plus de force aux objectifs régionaux de production de logements.

Il est donc convenu que le ratio logement/bureau (L/B) ne devra pas être inférieur à une valeur de 2,7, retenue en référence au quotient des prévisions du SDRIF de 1994 sur 25 ans en matière de construction de logements et de bureaux. Cette valeur ne permettra pas de faire remonter le taux d'emploi de la capitale au niveau prévu par le schéma directeur régional actuel mais contribuera à augmenter les capacités d'accueil du parc de logements parisien.

**c) Production de logements**

La Ville de Paris maîtrise les règles d'urbanisme et les bonifications de COS, les programmes des opérations d'aménagement municipales et l'activité des bailleurs sociaux qui exercent sous son égide. Elle dispose donc d'une possibilité d'action sur les rythmes de production de logements. Elle peut également favoriser les transformations de bureaux en logements. La production globale est toutefois dépendante de l'action des acteurs privés (propriétaires, investisseurs, maîtres d'ouvrage) qui interviennent dans la production de logements, ainsi que du contexte économique.

Ces éléments influent sur la définition du niveau de surfaces supplémentaires de logements qui seront créées pendant la période d'application de la convention.

Les deux parties s'accordent néanmoins sur la nécessité de viser un niveau minimal de production nette de logements de 215 000 m² en moyenne annuelle sur la période 2006-2008 et de 250 000 m² en moyenne annuelle sur la période 2006-2010.

BD PL

# CONVENTION

## d'équilibre habitat - activités

Entre l'Etat, représenté par le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, d'une part,

et

la Ville de Paris, représentée par le maire de Paris, d'autre part,

Vu l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme,
Vu les articles R. 510-1 et suivants du code de l'urbanisme (modifiés par le décret n°2000-368 du 26 avril 2000),
Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994,
Vu la délibération du Conseil de Paris en date du 16 et 17 octobre 2006.

Il a été convenu ce qui suit :

### ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit pour l'ensemble du territoire communal, sur la période 2006-2010 les équilibres à respecter entre les constructions destinées au logement et celles destinées au bureau. Au regard du caractère majoritairement tertiaire des activités à Paris, cet équilibre s'apprécie à partir des soldes nets des autorisations de logements et de bureaux (surfaces hors œuvre nettes autorisées desquelles sont déduits les permis annulés ou rendus caducs, et déduits ou ajoutés les changements de destination).

### ARTICLE 2 - PERSPECTIVES DE CONSTRUCTION

Les perspectives à moyen et long terme d'évolution des logements et des locaux pour l'emploi sont présentées, en rythme annuel moyen, dans le tableau ci-après.

| | | Habitation | Bureau | Autres locaux emploi | Total emploi | Total général |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Diffus | COS de fait | 0 | -10 000 | -5 000 | -15 000 | -15 000 |
| | Construction (*) | 175 000 | 50 000 | 30 000 | 80 000 | 255 000 |
| | Démolition (*) | -30 000 | 0 | -10 000 | -10 000 | -40 000 |
| | Changement de destination | 55 000 | -40 000 | -15 000 | -55 000 | 0 |
| | Solde net diffus | 200 000 | 0 | 0 | 0 | **200 000** |
| Opérations d'aménagement | | 80 000 | 64 000 | 82 000 | 146 000 | **226 000** |
| **Total** | | **280 000** | **64 000** | **82 000** | **146 000** | **426 000** |

(*) hors COS de fait

BD BL

Pour les années 2006-2010, qui correspondent à la période prise en compte dans la présente convention, les perspectives d'évolution du parc de logements et de bureaux ont été affinées par la Ville pour établir, avec toutefois une assez grande incertitude sur le comportement des acteurs privés, des prévisions année par année.

Ces surfaces prévisionnelles correspondent aux autorisations suivies de réalisation effective. Il faut rappeler qu'environ 15 % des autorisations ne sont pas suivies d'effet.

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | moy 2006-2008 | moy 2009-2010 | moy 2006-2010 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Logement op. d'aménagement | 54 209 | 53 254 | 90 833 | 129 036 | 164 358 | **66 099** | **146 697** | **98 338** |
| Logement diffus (solde net) | 160 000 | 165 000 | 170 000 | 175 000 | 180 000 | **165 000** | **177 500** | **170 000** |
| **Total Logement** | **214 209** | **218 254** | **260 833** | **304 036** | **344 358** | **231 099** | **324 197** | **268 338** |
| Bureau op. d'aménagement | 57 029 | 28 000 | 118 820 | 86 400 | 117 800 | **67 950** | **102 100** | **81 610** |
| Bureau diffus (solde net) | -20 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | **-6 667** | **0** | **-4 000** |
| **Total Bureau** | **37 029** | **28 000** | **118 820** | **86 400** | **117 800** | **61 283** | **102 100** | **77 610** |
| **Ratio L/B** | **5,78** | **7,79** | **2,20** | **3,52** | **2,92** | **3,77** | **3,18** | **3,46** |

Dans ce tableau, sont considérées comme opérations d'aménagement : les ZAC et autres opérations d'aménagement d'initiative municipale, ainsi que les sites GPRU, les grands secteurs de DUP et quelques rares opérations privées de grande ampleur comportant un programme multifonctionnel établi en liaison avec la Ville.

## ARTICLE 3 – RATIO CONTRACTUEL

Le ratio logement/bureau (L/B) ne devra pas être inférieur à une valeur de 2,7.

L et B représentent les soldes nets des surfaces hors œuvre nettes de logements et de bureaux autorisées, étant précisé que les surfaces autorisées par des permis de compétence préfectorale ne seront pas prises en compte dans la détermination de ce ratio contractuel. En raison de l'évolution de la définition des destinations entre le POS et le PLU, à la suite de la réforme du code de l'urbanisme issue de la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, seront comptabilisées en surfaces de bureaux, les surfaces de bureaux soumises à la redevance instituée par l'article L. 520-1 du code de l'urbanisme.

Ce ratio aura une valeur contractuelle pour deux périodes :

- une période de 3 ans comprenant les années 2006-2008,
- une période de 5 ans correspondant aux années 2006-2010.

Il sera toutefois calculé chaque année, aussi bien pour la dernière année calendaire connue que pour la période écoulée depuis le 1er janvier 2006, afin d'alimenter les opérations de suivi de la convention décrites à l'article 9.

## ARTICLE 4 – PRODUCTION DE LOGEMENTS

Au vu des perspectives qu'elle a établies, la Ville de Paris estime que la production nette de surfaces de logement ne devrait pas se situer en dessous des niveaux suivants :

- 215 000 m² en moyenne annuelle sur l'ensemble de la période 2006-2008,
- 250 000 m² en moyenne annuelle sur l'ensemble de la période 2006-2010.

BD RL

Ces valeurs sont des surfaces autorisées, calculées en solde net, et après application d'un abattement forfaitaire de 15 % pour tenir compte des autorisations non suivies de réalisation effective.

La Ville s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour respecter cet objectif minimum.

## ARTICLE 5 – POLITIQUE DE LA VILLE

La Ville de Paris mène d'importantes actions en matière de politique de la ville, qui concerne, à la date de signature de la présente convention, 16 quartiers et 17 % du territoire. Ces quartiers ont fait l'objet d'un contrat de ville et d'un avenant signé en 2002. Ils peuvent donner lieu à une intervention de l'Etat au titre de l'ANRU. Plusieurs d'entre eux s'inscrivent dans le cadre du Grand Projet de Renouvellement Urbain de la couronne de Paris, principalement dans la partie est de ce territoire.

Les interventions publiques visent notamment à développer l'activité économique et à améliorer la mixité sociale. Dans cette optique, si une opération de bureaux dans un site de GPRU conduisait à la fin de la période 2006-2008 à ne pas respecter le ratio, les parties se rencontreraient pour convenir d'un dispositif qui permettrait d'accorder l'agrément en imputant, par exemple, la surface en cause à la période suivante.

## ARTICLE 6 - ENGAGEMENTS DE L'ETAT

L'Etat a signé avec le département de Paris le 20 avril 2005 une convention de délégation de compétence en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation fixant les engagements relatifs au logement bénéficiant d'aides publiques pour la période 2005-2010 inclus.

Il s'engage également à orienter la mobilisation des terrains publics devenus inutiles à ses missions de service public vers la production de logements à destination des catégories de population éprouvant de réelles difficultés à se loger, conformément à la circulaire n° 2006-8 du 2 février 2006 précitée.

## ARTICLE 7 - DUREE ET VALIDITE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans (soit du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2010), articulée en deux périodes :

- une période de trois ans, permettant de faire un premier bilan des autorisations en matière de logements et de bureaux,
- une période de cinq ans, permettant, sur la base de ce bilan de recaler s'il y a lieu les objectifs en fonction notamment du contexte régional et des opportunités d'utilisation de terrains publics pour la production de logements.

En cas d'évolution du contexte législatif ou réglementaire, notamment le cas échéant à l'issue de la révision du SDRIF, ou en cas d'évolution sensible des orientations communales de nature à modifier l'équilibre général de la convention, le préfet ou le maire pourront proposer un avenant ou dénoncer la présente convention.

BD BL

## ARTICLE 8 - DELIVRANCE DES AGREMENTS

A partir de la date de signature de cette convention et jusqu'au 31 décembre 2010, sauf en cas de suspension ou de dénonciation de la présente convention, les décisions d'agrément, relatives à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension des locaux d'activités sont prises par le représentant de 1'Etat dans le département, sous la forme d'un arrêté préfectoral.

Les demandes présentées par l'Etat ou par une personne publique ou privée relevant du contrôle de l'Etat dont l'activité ne s'exerce pas dans le secteur concurrentiel ne donnent pas lieu à la déconcentration de la décision permise par la présente convention.

Les demandes présentées par des personnes relevant du secteur public régional restent de la compétence du préfet de région.

Les demandes concernant l'autorité préfectorale sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposées contre récépissé à la préfecture de Paris (direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement).

Le préfet dispose d'un délai de trois mois pour statuer, à compter de la date de réception du dossier. En cas d'erreur d'acheminement, le dossier est transmis à l'autorité compétente, le délai de trois mois courant à partir de la date de transmission. A défaut de décision expresse à l'issue de ce délai, l'agrément est réputé accordé.

Les décisions d'agrément prendront notamment en compte :

- les dispositions législatives et réglementaires relatives aux orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France ainsi qu' aux politiques d'urbanisme, de la ville et de l'habitat ;
- les équilibres entre les constructions destinées au logement et celles destinées aux activités, que ce soit dans le temps ou sur le territoire communal ;
- les conditions particulières de réalisation des bureaux, par exemple quand il s'agit de projet d'extension d'implantations existantes, ou s'inscrivant dans un programme à long terme ou prioritaire.

Le préfet peut accorder, accorder sous condition, refuser ou ajourner la décision pour complément d'instruction. Les décisions mentionnent en outre les voies et délais de recours.

Pendant la période de validité de la présente convention, les services de l'Etat mettront tout en œuvre pour que les décisions soient instruites dans les meilleurs délais. De même, la Ville sera informée dans les meilleurs délais par le service instructeur de toute difficulté pouvant conduire à retarder la décision.

## ARTICLE 9 - MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION

Chaque signataire contrôle la bonne exécution de la convention par tous moyens appropriés.

Il sera dressé annuellement au cours du premier semestre un bilan contradictoire des autorisations de construire effectivement délivrées au cours de l'année écoulée. Ces bilans intégreront à la fois les constructions, les démolitions et les changements de destination. Ils concerneront principalement les autorisations d'urbanisme, mais comporteront également des données sur les mises en chantier. Les

services de l'Etat transmettront à la Ville un bilan annuel des agréments. A titre d'information des parties, le bilan annuel contradictoire sera complété en intégrant les autorisations de compétence préfectorale qui auront été délivrées.

Dans le cas où des écarts importants par rapport aux prévisions seraient constatés, les deux parties examineront ensemble leurs origines et leur impact sur le respect des objectifs du schéma directeur régional. Elles examineront également les mesures à prendre pour rétablir l'équilibre.

La convention pourrait être dénoncée par l'une ou l'autre des parties en cas de non respect des termes de cette convention, notamment en ce qui concerne le ratio contractuel logement/bureau. Il en irait de même en cas d'écart significatif entre l'engagement de production de logement, mesurée en solde net, et la production effective. Après une mise en demeure par le préfet restée sans effet, ce dernier pourra suspendre ou dénoncer la présente convention. Le maire disposera également d'une faculté de dénonciation.

**ARTICLE 10 - PUBLICITE**

La présente convention sera mise à la disposition du public sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.paris.pref.gouv.fr et sur celui de la Ville de Paris : www.paris.fr

Fait à Paris, le 18 JAN. 2007

Pour la ville de Paris,
le maire

Bertrand DELANOË

Pour l'Etat,
le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris

Bertrand LANDRIEU

## Annexe

# Surfaces de logement et de bureau autorisées depuis 1990

| Années | SURFACES D'HABITATION AUTORISEES | | | | SURFACES DE BUREAU AUTORISEES | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | à la construction (1) | à la démolition (2) | par changement de destination (3) | solde (1)-(2)+(3) | à la construction (1) | à la démolition (2) | par changement de destination (3) | solde (1)-(2)+(3) |
| 1990 | 825 607 | 155 816 | 1 503 | **671 294** | 286 832 | 168 980 | 7 342 | **125 194** |
| 1991 | 744 054 | 152 918 | 10 651 | **601 787** | 406 075 | 224 910 | 6 876 | **188 041** |
| 1992 | 471 239 | 140 849 | 6 801 | **337 191** | 405 111 | 191 479 | 167 | **213 799** |
| 1993 | 405 024 | 139 367 | 10 132 | **275 789** | 216 815 | 130 537 | -4 614 | **81 664** |
| 1994 | 719 470 | 104 026 | 48 182 | **663 626** | 141 824 | 102 703 | -35 242 | **3 879** |
| 1995 | 389 228 | 74 249 | 83 641 | **398 620** | 118 072 | 136 023 | -43 745 | **-61 696** |
| 1996 | 490 944 | 57 809 | 98 829 | **531 964** | 111 192 | 107 296 | -32 123 | **-28 227** |
| 1997 | 323 798 | 51 499 | 108 933 | **381 232** | 75 604 | 81 803 | -40 490 | **-46 689** |
| 1998 | 520 909 | 36 137 | 165 636 | **650 408** | 163 120 | 104 341 | -105 489 | **-46 710** |
| 1999 | 296 961 | 66 055 | 127 280 | **358 186** | 70 292 | 155 072 | -53 844 | **-138 624** |
| 2000 | 359 064 | 46 059 | 83 781 | **396 786** | 267 935 | 88 965 | -38 493 | **140 477** |
| 2001 | 229 162 | 32 334 | 48 221 | **245 049** | 210 632 | 121 240 | 922 | **90 314** |
| 2002 | 110 738 | 27 954 | 52 464 | **135 248** | 136 463 | 81 425 | -28 700 | **26 338** |
| 2003 | 137 385 | 26 537 | 54 346 | **165 194** | 106 057 | 60 087 | -3 451 | **42 519** |
| 2004 | 173 879 | 25 831 | 54 515 | **202 563** | 29 879 | 44 933 | -7 160 | **-22 214** |
| 2005 | 213 315 | 32 198 | 62 993 | **244 110** | 33 234 | 58 198 | - 37 269 | **-62 233** |
| **y. 90-05** | **400 674** | **73 102** | **63 619** | **391 190** | **173 696** | **116 125** | **- 25 957** | **31 615** |

## Estimation des soldes nets des autorisations suivies de réalisation effective par application d'un coefficient de 0,85

| | Logement | | Bureau | |
|---|---|---|---|---|
| | Avant abattement | Après abattement | Avant abattement | Après abattement |
| 1990 | 671 294 | 570 600 | 125 194 | 106 415 |
| 1991 | 601 787 | 511 519 | 188 041 | 159 835 |
| 1992 | 337 191 | 286 612 | 213 799 | 181 729 |
| 1993 | 275 789 | 234 421 | 81 664 | 69 414 |
| 1994 | 663 626 | 564 082 | 3 879 | 3 297 |
| 1995 | 398 620 | 338 827 | -61 696 | -52 442 |
| 1996 | 531 964 | 452 169 | -28 227 | -23 993 |
| 1997 | 381 232 | 324 047 | -46 689 | -39 686 |
| 1998 | 650 408 | 552 847 | -46 710 | -39 704 |
| 1999 | 358 186 | 304 458 | -138 624 | -117 830 |
| 2000 | 396 786 | 337 268 | 140 477 | 119 405 |
| 2001 | 245 049 | 208 292 | 90 314 | 76 767 |
| 2002 | 135 248 | 114 961 | 26 338 | 22 387 |
| 2003 | 165 194 | 140 415 | 42 519 | 36 141 |
| 2004 | 202 563 | 172 179 | -22 214 | -18 882 |
| 2005 | 244 110 | 207 494 | -62 233 | -52 898 |
| **Moy. 90-05** | **391 190** | **332 512** | **31 615** | **26 872** |