

# RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

COMITÉ RÉGIONAL  
POUR  
L'INFORMATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

PARIS, LE 21 février 1991

*Le Président*

*Madame/Monsieur,*

*Le CRIES avait organisé le 29 juin 1991 un colloque sur le thème "économie et aménagement en Ile-de-France", sous la Présidence de Monsieur Jean-Paul LACAZE, Directeur Général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.*

*Les actes de cette manifestation qui se situent au coeur même du débat sur la révision du Schéma Directeur sont aujourd'hui disponibles et je me permets de vous en adresser un exemplaire.*

*Vous souhaitant bonne réception de ce document, je vous prie de croire, Madame/Monsieur, en l'assurance de ma parfaite considération.*

*Arnaud de LEYSSAC*



**COMITE REGIONAL POUR L'INFORMATION  
ECONOMIQUE ET SOCIALE D'ILE-DE-FRANCE**

---

**ACTES DU COLLOQUE  
"ECONOMIE ET AMENAGEMENT  
EN ILE-DE-FRANCE**

---

**Organisé le vendredi  
29 juin 1990 à Paris**

---

**FEVRIER 1991**



**ACTES DU COLLOQUE**

**"ECONOMIE ET AMENAGEMENT  
EN ILE-DE-FRANCE"**

**PLACE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN-PAUL LACAZE**

---

**ORGANISE PAR LE  
COMITE REGIONAL POUR L'INFORMATION ECONOMIQUE ET SOCIALE  
D'ILE DE FRANCE**

---

**CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE  
PARIS - VENDRED' 29 JUIN 1990**

---



## SOMMAIRE

	pages
- Avant-propos par Monsieur Raphaël BRUN, Chargé de mission au Cabinet du Président du Comité Economique et Social d'Ile-de-France	7
- Ouverture du colloque par Monsieur Arnaud DE LEYSSAC, Président du Comité Régional pour l'Information Economique et Sociale d'Ile- de-France	13
- Exposé introductif par Monsieur Jean-Paul LACAZE, Directeur Général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, Président du Comité d'Orientation scientifique du programme "Mutations économiques et urbanisation"	17
- "Bilan et perspectives économiques en Ile-de-France" par Madame Hélène GOUT, chargée d'études à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France	23
- "L'aire métropolitaine francilienne face aux mutations de l'organisation de la production" par Monsieur Félix DAMETTE, Maître de Conférences à l'Université Paris I - Panthéon-Sorbonne, Directeur du laboratoire STRATES	37
- "L'Ile-de-France et les régions voisines" par Monsieur Yves GUERMOND, Professeur à l'Université de Rouen, membre du comité scientifique de la DATAR	51
- Premier débat consacré aux exposés de Madame GOUT, de Monsieur DAMETTE et de Monsieur GUERMOND	73
- "Quartiers résidentiels et développement des activités tertiaires en Ile-de-France" par Monsieur Michel PINCON, chercheur au Centre de Sociologie Urbaine, IRESCO-CNRS	81
- "Conjoncture foncière et dépenses publiques" par Monsieur Christian TUTIN, Maître de Conférences à l'Université Paris I- Panthéon-Sorbonne	101

	pages
- Deuxième débat consacré aux exposés de Monsieur PINCON et de Monsieur TUTIN	109
- Conclusion du Colloque par Monsieur Jean-Paul LCAZE	113
- Annexe I : présentation du programme "Mutations économiques et urbanisation" par Monsieur Raphaël BRUN	121
- Annexe II : synthèse du colloque organisé par le CRIES le 10 mai 1989 "Connaître l'emploi en Ile-de-France" par Monsieur Raphaël BRUN	131
- Annexe III : Activités et perspectives du CRIES par Monsieur Arnaud DE LEYSSAC	137
- Annexe IV : Dossier remis aux participants à l'occasion du colloque	147
- Annexe V : Liste des participants	165

\* \*

\*



**AVANT PROPOS**

**par Monsieur Raphaël BRUN**

**Chargé de mission au Cabinet du Président  
du Comité Economique et Social d'Ile-de-France**



Les rencontres semestrielles organisées par le CRIES sont devenues désormais un des rendez-vous importants pour tous ceux qui s'intéressent aux questions économiques dans la région d'Ile-de-France. Le colloque du 29 juin 1990, placé sous la présidence de Monsieur Jean-Paul LACAZE, Directeur Général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et Président du Comité de programme "mutations économiques et urbanisation" (annexe 1) avait pour objectif de montrer que l'aménagement futur de la région était indissolublement lié aux évolutions économiques qui risquent de s'y produire, à la fois sur le plan des structures et sur celui des relations que l'agglomération parisienne peut entretenir avec le reste de notre pays. Il est apparu très clairement à travers les différents exposés que le lien entre économie et aménagement passait souvent par des facteurs beaucoup plus subtils où la part de l'irrationnel n'était pas négligeable. En ce sens, les considérations sociologiques ne peuvent être absentes de ce genre de débats, notamment dans le cadre de la révision du Schéma Directeur.

\* \*  
\*

Comme l'a fort justement rappelé Jean-Paul LACAZE, "le phénomène économique de base, c'est la tertiarisation et la métropolisation". A partir du moment où la Région perdait 368 000 emplois industriels entre 1975 et 1985 et que se créaient dans le même temps une multitude de petits établissements dans le domaine des services marchands aux entreprises, l'impact sur les modes d'occupation de l'espace ne pouvait être que considérable. Cette évolution qualitative avait d'ailleurs été déjà abordée à l'occasion du colloque "connaître l'emploi en Ile-de-France" organisé le 10 mai 1989 par le CRIES (annexe 2). Monsieur Edmond MALINVAUD avait notamment expliqué que si l'ampleur des mutations économiques constitue bien entendu un gage de bonne santé d'une agglomération, cela signifie dans le cas de l'Ile-de-France qu'il faut accepter le déséquilibre comme une donnée structurelle rendant très difficile toute adaptation optimale des infrastructures et des équipements aux besoins des entreprises et des habitants. (1)

"Quand on remplace, a expliqué Jean-Paul LACAZE, 1000 emplois industriels par 1000 emplois tertiaires, les lieux de travail se concentrent et les horaires de travail s'uniformisent. C'est cela la cause directe, mécanique, de la saturation, aussi bien du RER que des infrastructures de transport". Une étude réalisée par le BIPE en 1990 pour le compte du conseil régional a d'ailleurs montré qu'en 1995 près des trois-quarts de la population active francilienne travaillerait dans le secteur tertiaire.

Pendant de nombreuses années, la division de l'espace francilien s'était opérée selon un modèle taylorien très cohérent. Celui-ci était caractérisé, selon Monsieur Félix DAMETTE de l'Université Paris I, par la monofonctionnalité des établissements et leur séparation géographique. La fonction de fabrication se voyait refoulée à la marge de l'agglomération, celles de gestion et de conception étaient proches l'une de l'autre au centre, à l'ouest et au sud-ouest tandis que les fonctions de logistique, fortes consommatrices d'espace mais créant peu d'emplois se trouvaient concentrées à l'est

\* \*  
\*

(1) Sur ce thème, se reporter aux actes à paraître du colloque organisé à Lyon les 22 et 23 novembre 1990 dans le cadre du programme "mutations économiques et urbanisation" sur le thème "Métropoles en déséquilibre".

Cette structure pose en fait le problème du contenu social de la zone centrale. "L'identité socio-culturelle de Paris, comme le rappelait Monsieur Félix DAMETTE, est historiquement liée à l'existence d'une diversité sociale dans l'espace central". Ainsi, la demande résidentielle demeure-t-elle très forte dans le coeur de l'agglomération pour des raisons sociologiques évidentes alors même que le résidentiel cède devant les activités. Cela se traduit à la fois par un glissement vers l'ouest des catégories socio-professionnelles les plus favorisées et par une concentration spatiale de ces mêmes catégories.

Or cette logique a ses limites. Selon Monsieur Michel PINCON du CNRS, "les activités en faisant monter les prix mobiliers d'un quartier et en chassant d'une certaine façon ceux qui y habitent, finissent par dévaloriser le quartier où elles s'implantent". Ce type de phénomène est par nature potentiellement très destabilisateur car il porte en germe des mutations spatiales importantes. Cette concurrence entre résidentiel et activités est au coeur même des évolutions futures de l'agglomération.

Ainsi, "la demande de localisation de la part des grandes entreprises ou la demande de logements de standing sur un quartier, a rappelé Monsieur Christian TUTIN de l'Université Paris I, va dépendre évidemment du prix qui prévaut à la période précédente à partir du moment où cette demande est formulée et des nouveaux équipements apparus au cours de cette période précédente".

\* \*  
\*

Les mutations internes à l'agglomération parisienne ne sont pas neutres également dans une perspective d'aménagement du territoire. En effet, le Professeur GUERMOND, de l'Université de Rouen a rappelé que l'étalement de la métropolisation était un phénomène inéluctable et que l'aménagement de la Région était étroitement lié à celui du Bassin Parisien. La part de l'Île-de-France dans la valeur ajoutée du pays s'est même accrue pour approcher aujourd'hui les 30% alors que son pouvoir décisionnel et conceptuel se renforçait.

Cependant, à terme, cette évolution représente un danger car le développement de l'Île-de-France ne pourra pas s'appuyer sur sa périphérie qui est beaucoup trop faible et désarticulée. Les villes nouvelles ont certes permis de mieux gérer le développement mais il faut aussi que la vie collective prenne appui sur un réseau urbain réel allant bien au-delà de l'Île-de-France. Ce n'est qu'à ce prix que l'on pourra sortir de la contradiction mise en lumière dans le rapport remis par Monsieur Jean-François CARREZ au Premier Ministre en juin 1990 entre la nécessité de maintenir l'équilibre spatial de notre pays et celle de promouvoir Paris comme l'une des capitales économiques et financières de l'Europe. Le rapport présenté au Comité Economique et Social en décembre 1990 par Monsieur Jean-Richard SULZER sur "Paris Place financière internationale" allait d'ailleurs dans le même sens.

Il faut par conséquent selon le professeur GUERMOND reconstruire un réseau de villes autour de l'agglomération parisienne afin de mieux gérer la croissance de cette dernière mais également faire, comme le préconisait Monsieur Christian TUTIN, "de la centralité en dehors de Paris".

\* \*  
\*

Trois idées force sont finalement apparues au cours de ce débat. En premier lieu, il convient de mettre en lumière la contradiction existant entre la logique micro-économique des politiques municipales qui ont pour objectif d'améliorer à la fois le cadre de vie, l'image des villes de banlieue, l'équilibre financier et la logique macro-économique du développement global de l'Ile-de-France. Cette contradiction contribue à l'accélération des mutations et rend par là même très délicate toute prospective en matière d'aménagement.

La deuxième repose sur le principe selon lequel "le développement économique francilien ne peut s'envisager sans que l'industrie prenne une place essentielle" comme l'a fait remarquer Madame Hélène GOUT de l'IAURIF. En effet, la tertiarisation repose dans une large mesure sur les services aux entreprises. En déconnectant l'évolution respective du secondaire et du tertiaire, c'est le moteur même de l'économie francilienne qui risque de se gripper.

Enfin, il est intéressant de noter l'idée développée par Monsieur Félix DAMETTE selon laquelle la réduction probable des dépenses militaires dans l'avenir risque d'affecter gravement toute une partie de l'Ile-de-France c'est à dire l'axe allant de Saint-Cloud à Saclay où se trouve concentrés des dizaines de milliers d'emplois liés à la Défense Nationale. A travers l'exemple de cette zone, très structurée et très spécialisée, on entrevoit parfaitement quel peut être l'impact des mutations économiques sur l'aménagement de l'espace.

\* \*  
\*



**OUVERTURE DU COLLOQUE**  
**PAR MONSIEUR ARNAUD DE LEYSSAC**  
**PRESIDENT DU COMITE REGIONAL POUR**  
**L'INFORMATION ECONOMIQUE ET SOCIALE**  
**D'ILE-DE-FRANCE**





Monsieur le Président du Comité Economique et Social, Mesdames, Messieurs, je vous remercie d'avoir répondu à l'invitation du CRIES pour ce colloque.

Le CRIES a été créé il y a quatre ans à l'initiative du Conseil Régional et du Préfet de Région. Son animation a été confiée au Comité Economique et Social, et il a pour mission principale de rapprocher l'offre et les besoins en informations statistiques, en études économiques, et de favoriser la diffusion de ces informations. (annexe 3)

Cette mission s'exerce notamment par la mise en présence de partenaires en vue d'une meilleure coopération, par des recommandations formulées au Conseil Régional, afin d'adapter à la Région les travaux nationaux, par des recommandations d'actions nouvelles en termes d'études et de productions statistiques.

Le CRIES doit aussi favoriser l'accès aux sources d'information et améliorer celle-ci dans ces domaines. Son champ de compétences est donc vaste.

Le CRIES s'est consacré depuis sa création à quelques domaines seulement, principalement celui des petites et moyennes entreprises, l'emploi, le tertiaire, le recensement de population, les intermédiaires de l'information.

Parmi les travaux récents, je citerai d'une part les études sur les missions, l'organisation et les premiers travaux à mener pour l'Observatoire Régional de l'Emploi et de la Formation, dont la création est prévue au contrat de plan Etat-Région, d'autre part les travaux menés sur l'exploitation du recensement.

Par ailleurs, dans le domaine de l'échange d'informations le CRIES réalise au sein des organismes qui le composent, le recensement des programmes d'études en cours ou en projet.

Le thème du colloque d'aujourd'hui, "Economie et Aménagement en Ile-de-France", répond à un objectif de diffusion de l'information et fait suite aux réunions précédemment organisées qui ont porté sur l'emploi et la présentation de "Données Sociales en Ile-de-France", ouvrage réalisé par l'INSEE à l'initiative du CRIES.

Je remercie particulièrement Madame Evelyne Perrin du Secrétariat permanent du Plan Urbain pour l'aide qu'elle a bien voulu apporter dans la préparation de ce Colloque, et le Conseil Régional pour son soutien matériel, ainsi que l'ensemble des intervenants.

Enfin, je remercie Monsieur Jean-Paul Lacaze, Directeur Général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, Président du Comité d'Orientation scientifique du programme de recherche "Mutations Economiques et Urbanisation", d'avoir accepté d'animer les débats.

M.Lacaze, parmi de nombreuses responsabilités que je ne vais pas toutes citer, a notamment lancé la ville nouvelle du Vaudreuil ; il a été directeur général de l'EPAD pendant un certain nombre d'années ; il vient d'ailleurs d'être nommé chargé de mission auprès du Préfet de Région pour le secteur stratégique de Roissy, dans le cadre de la préparation du nouveau Schéma Directeur d'Ile-de-France.



**EXPOSE INTRODUCTIF**

**par Monsieur Jean-Paul LCAZE**

**Directeur Général de l'Agence Nationale  
pour l'Amélioration de l'Habitat  
Président du comité d'orientation scientifique du programme "mutations  
économiques et urbanisation"**



Effectivement, tout ce qui se passe en Région Ile-de-France évoque de lointains souvenirs pour moi puisque j'ai fait partie de ce qui s'appelait encore Région Parisienne, avant même l'ère Delouvrier. Puis en 1965 je suis parti pour Rouen pour faire l'étude de ce qui a été, au fond, le schéma d'aménagement de la basse Vallée de la Seine, suite logique du premier Schéma Directeur de la Région Parisienne.

Le programme "Mutations économiques et urbanisation" a été lancé il y a trois ans à l'initiative conjointe du Ministère de l'Équipement et de son organisme permanent de recherche, "Le Plan Urbain", de la DATAR et du Commissariat général au Plan, pour essayer de dynamiser la recherche, essayer de comprendre comment la mutation économique extrêmement rapide que notre pays connaît depuis déjà une bonne quinzaine d'années, aurait des incidences ou commencerait à avoir des incidences sur la répartition des activités et donc sur l'aménagement et l'urbanisme.

Il est particulièrement agréable, pour le président d'un tel programme, de souligner l'opportunité de cette initiative qui permet dès à présent et en temps réel, vous allez le constater au cours de cet après-midi, d'alimenter les réflexions des décideurs politiques et sociaux par des matériaux de recherche tout à fait vrais qui apportent des éclairages, extrêmement importants, notamment sur les problèmes de l'Ile-de-France.

La ville est, en effet, un objet très complexe, et c'est ce qui rend toujours difficile les débats, les réflexions, notamment au niveau des perspectives d'aménagement à long terme d'une grande métropole comme Paris, car la ville, ce sont bien des choses à la fois :

- c'est d'abord un **site naturel**, une occupation du territoire qui résulte de toute une série de mutations économiques et sociales antérieures ;

- c'est ensuite un **pôle économique** ; un lieu où les échanges de tous ordres entre les hommes sont particulièrement intenses, qu'il s'agisse de production ou de consommation dans le domaine économique, ou qu'il s'agisse aussi d'échanges plus intellectuels, plus abstraits. Le géographe Paul Claval définit la ville comme un organisme destiné à stimuler l'interaction sociale. C'est vrai que la ville est un lieu privilégié ; elle possède ces deux grandes fonctions qu'étudie la sociologie :

. la société se reproduit à travers elle ; la ville est école, lieu d'apprentissage permanent.

. mais elle aussi lieu d'innovation à tous égards depuis les modes, la création artistique, jusqu'aux grandes secousses d'ordre politique. Il est assez clair que ce qui s'est passé dans toute l'Europe de l'Est et qui nous a passionnés depuis quelques mois, s'est passé essentiellement dans les villes.

- c'est enfin un **espace politique** particulier, qui a toujours appelé des modes de gestion et des modes d'organisation particuliers, précisément parce que les conjonctions d'enjeux économiques et sociaux que l'on y rencontre conduisent de façon presque toujours inéluctable à des types d'organisation politiques assez spécifiques.

Aujourd'hui, nous allons privilégier l'approche économique comme entrée de ces problèmes urbains ; elle est, je pense, primordiale car c'est tout de même dans ces grands mouvements de l'économie qu'il semble bien que naissent les causes profondes, les racines fondamentales de ces problèmes auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui en Région Ile-de-France.

Je pense que ceci s'éclaire bien par la fameuse distinction que faisait Fernand Braudel entre les trois temps de l'histoire.

- Il y a, dans les villes comme dans l'histoire des peuples, ce que Braudel appelle "l'histoire événementielle", la chronique au jour le jour, le récit des faits, des puissants, des gens qui gouvernent ; c'est l'actualité ; c'est ce que nous voyons tous les jours sur notre petit écran. A ce niveau là, l'information est un peu brouillée ; elle a toujours un peu tendance à privilégier l'accessoire sur l'essentiel.

- Braudel, avec toute l'école des Annales en France, a insisté sur le fait qu'il existe "un temps long", c'est à dire un temps des mutations économiques qui est un facteur décisif pour expliquer les grandes évolutions historiques : l'ouverture ou la fermeture des routes commerciales, les révolutions technologiques qui font que certains gisements sont mis en valeur, d'autres sont abandonnés, que certaines fabrications s'étendent aux dépens d'autres ; tout ceci, c'est le temps de la ville ; c'est à ce rythme là que la ville évolue, et je pense que c'est aussi le temps de l'aménagement. Des opérations comme les villes nouvelles ou La Défense ne peuvent réussir que si elles sont dans une sorte de synchronisme avec les mouvements des mutations économiques.

- Et puis, au-delà de ce temps long, il y a ce que Braudel appelle "les permanences", qu'il a si bien analysées sur le thème de la Méditerranée qui était son pays d'élection et qu'on retrouve aussi de façon étonnante dans les villes : la rue Saint-Jacques, la rue Saint-Martin, sont toujours les tracés fondateurs ; cela date d'il y a vingt siècles ; à Rouen, à Bordeaux, à Metz, le dernier avatar de l'urbanisme moderne, c'est-à-dire les rues piétonnes, commerçantes, sont toujours les tracés romains fondateurs, et, de siècle en siècle, malgré les guerres, les révolutions économiques ou politiques, le pas de l'homme, son besoin de qualifier l'espace, d'accrocher sa sensibilité et sa perception de la ville à des monuments, revient toujours sur les mêmes tracés. Il y a là un phénomène très curieux à analyser.

Je terminerai mon propos sur le cas très particulier de La Défense que je connais bien et qui est tout à fait significatif. Si on lit une chronique de La Défense on ne comprend pas vraiment le pourquoi de ce quartier là, comment il s'est produit, etc... Il y a quand même une explication et c'est aux autres échelles de temps qu'on la trouve :

La Défense s'est faite essentiellement parce que dans les années 60-70, tout l'appareil de production français a été travaillé par des mouvements de fusion, de regroupements d'entreprises et - je l'ai souvent vérifié avec mes clients après avoir signé des contrats de vente car il vaut mieux être prudent pour poser les bonnes questions - parce que les chefs d'entreprise avaient besoin de regrouper leurs nombreux états-majors pour faire une nouvelle "culture d'entreprise" comme on dit aujourd'hui, et, pour cela, rassembler leur monde dans de grands immeubles.

Il y a là quelque chose qui explique fondamentalement le succès commercial de La Défense, mais les permanences ont joué aussi. S'il n'y avait pas eu ce lien totalement symbolique du prolongement de cet axe historique qui a commencé à se dessiner du temps de Colbert avec ce qui était à l'époque seulement le Jardin des Tuileries et une grande allée de château qui se perdait dans la nature du côté d'une butte qui ne s'appelait pas encore l'Etoile, et si, de siècle en siècle ce grand axe ouest de Paris n'avait pas été marqué à chaque grande étape de notre vie collective de monuments, d'évènements, s'il n'était pas devenu une sorte de livre d'or de Paris, La Défense se serait peut-être faite, mais probablement pas comme cela.

Je cesse ce propos trop historique et nous allons entrer dans le vif du temps long et du temps économique avec les exposés qui sont prévus ce soir. Je donne tout d'abord la parole à Mme Hélène Gout, de l'IAURIF qui va nous parler du bilan et des perspectives économiques pour l'Île-de-France.

\* \*

\*





**BILAN ET PERSPECTIVES ECONOMIQUES  
EN ILE DE FRANCE**

**par Madame Hélène GOUT  
Chargée d'études à l'Institut d'Aménagement et  
d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France**



Une réflexion est actuellement menée à l'IAURIF sur l'économie régionale et son devenir dans les prochaines années. Il s'agit bien sûr d'un travail collectif, toujours en chantier. Diverses publications ont été faites ou sont en cours d'élaboration. Elles permettent un cadrage général de l'économie francilienne et éclairent tel ou tel aspect de ce très vaste problème.

Dans la présentation qui est faite ici, l'accent est mis sur les problèmes plus que sur les solutions. Plutôt que de dresser un palmarès de l'Île-de-France par rapport aux autres régions, il a été choisi de mettre en avant un certain nombre d'interrogations sur quelques points particuliers. Des éléments de réponse seront apportés mais qui n'épuisent pas la question.

Après une présentation de l'économie régionale dans ses rapports avec l'économie nationale, l'accent est mis sur quatre domaines principaux :

- Place de l'industrie dans l'économie francilienne ;
- Tertiaire et Services Marchands : une croissance en question ;
- Avenir du tertiaire non Marchand ;
- l'espace francilien.

## I/ L'ILE-DE-FRANCE DANS LE CONTEXTE NATIONAL

### 1) L'Ile-de-France : 1ère région économique

L'Ile-de-France demeure la première région économique française. En effet tout se passe comme si les traits propres à l'Ile-de-France se durcissaient sans que sa place dans l'économie française en soit modifiée : ceci est manifeste à travers quelques ratios :

- valeur ajoutée : la proportion de la valeur ajoutée Ile-de-France par rapport à celle de la France entière, oscille de 1975 à 1986 autour de 27%. Les variations ne sont pas négligeables mais il est difficile de discerner une tendance affirmée.

#### Valeur ajoutée - Proportion Ile-de-France/France (en %)

1975	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
27,20	26,57	26,72	26,78	26,99	26,40	27,78	27,65

- Emploi total : de même, depuis 1975 on constate que la proportion des emplois franciliens par rapport à la France entière est d'une assez grande stabilité, de l'ordre de 22%.

#### Emploi total - Proportion Ile-de-France/France (en %)

1975	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
22,31	21,94	21,94	21,99	22,04	22,11	22,12	22,23	22,36

- La production. La contribution de la région à la production nationale est importante dans la plupart des branches. En 1986, elle s'établissait ainsi pour quelques unes :

33%	de la production nationale du secteur tertiaire marchand
30%	de la production nationale du secteur des biens d'équipement
29%	de la production nationale du secteur de l'énergie
26%	de la production nationale du secteur des biens de consommation
24%	de la production nationale du bâtiment, génie civil et agricole
15%	de la production nationale du secteur des biens intermédiaires
13%	de la production nationale des industries agricoles et alimentaires

Pour l'ensemble de ces secteurs, l'économie francilienne se place au premier rang des 21 économies régionales<sup>(1)</sup>.

(1) Seule, l'Agriculture avec moins de 3% de la production nationale et une 16ème place, fait exception.

## 2) Spécificités de l'Ile-de-France dans le contexte national

- Une forte proportion d'actifs. Les actifs sont proportionnellement plus nombreux en Ile-de-France que dans les autres régions. Le taux d'activité<sup>(1)</sup> est en augmentation constante, tant en région d'Ile-de-France qu'en Province, mais les écarts demeurent avec une nette avance pour l'Ile-de-France. Il est actuellement de 49,6 dans notre région, contre 42,8 dans les autres régions. Plusieurs raisons expliquent cet écart :

- . la proportion des 15-65 ans est plus élevée dans la population francilienne (65,4% en 1988) que dans les autres régions ;
- . les franciliennes, notamment les parisiennes sont plus "actives" que les provinciales. En effet 43,9% des femmes se portent sur le marché du travail contre 35,7% dans les autres régions ;

- Un profil des catégories socio-professionnelles particulier :

- . la proportion des "cadres et professions intellectuelles supérieures" est 2,4 fois plus grande en région d'Ile-de-France que dans les autres régions ;
- . la proportion des "employés" et des "professions intermédiaires" y est également plus élevée, mais l'écart est moindre que précédemment avec les autres régions (1,2 dans chaque cas) ;
- . à l'inverse, il y a proportionnellement beaucoup moins d'"ouvriers". Les autres régions en ont 1,6 fois plus qu'en Ile-de-France ;

C'est ainsi que certaines catégories se trouvent préférentiellement localisées dans notre région : 39,6% des cadres et professions intellectuelles supérieures, 25,3% des professions intermédiaires, 24,9% des employés.

- Les revenus : une échelle plus grande et une moyenne plus élevée.

Le "revenu primaire" par habitant<sup>(2)</sup> est plus élevé en Ile-de-France qu'en Province, du fait que le revenu du travail y est supérieur de 80% à celui de la Province.

Le "revenu disponible brut" par habitant<sup>(3)</sup> est lui aussi supérieur en Ile-de-France.

---

(1) Rapport entre le nombre d'actifs et la population totale.

(2) Revenu primaire par habitant : addition des revenus du travail, de la production et de la propriété.

(3) Le revenu disponible brut par habitant est obtenu à partir du revenu primaire, en tenant compte des transferts de redistribution (assurances-dommages) ainsi que des transferts courants (impôts sur le revenu, prestations sociales...).

Les salaires nets sont supérieurs en Ile-de-France, bien que les différences s'amenuisent par rapport au passé.

Il convient néanmoins de remarquer d'une part que les conditions de vie ne sont pas les mêmes en Ile-de-France et en Province, et d'autre part que des différences importantes de revenus existent à l'intérieur de la région, suivant les individus et la localisation géographique.

- Des activités économiques variées.

La plupart des industries sont présentes en Ile-de-France, à l'exception des industries extractives et de certaines industries lourdes. La gamme des services y est pratiquement complète et la "tertiarisation" de l'économie francilienne est un phénomène ancien dans notre région.

L'Ile-de-France contribue pour 27% à l'activité **industrielle** nationale, ce qui la place en première position des régions françaises<sup>(1)</sup> Néanmoins l'emploi industriel a fortement regressé et sa part dans l'emploi diminue (de 36,8% en 1962 à 20,3% en 1988).

Parallèlement, les **activités tertiaires** ont fortement progressé et représentent 73,6% des emplois franciliens contre 61% dans l'ensemble des autres régions. De plus, près de 70% de la valeur ajoutée régionale est créée dans le tertiaire (56% en Province).

---

(1) La 2ème région est celle de Rhône-Alpes avec 11,1% de la valeur ajoutée française.

## II/ LA PLACE DE L'INDUSTRIE : UNE QUESTION CENTRALE

Comme dans les autres régions, les structures industrielles ont été profondément modifiées. Mais l'Ile-de-France a peut-être été plus touchée que les autres régions. Toutefois elle dispose d'un certain nombre d'atouts, ce qui lui a permis de conserver la 1ère place.

### 1) Comportement de la région d'Ile-de-France face à la crise

Le bouleversement des structures industrielles dû à la crise a été si important qu'on a pu parler de "révolution industrielle".

Les restructurations mises en place, portent sur tous les aspects de la vie industrielle (en particulier le financement pour le renouvellement des équipements, et la gestion des ressources humaines). La traduction visible de ces restructurations s'est exprimée par des licenciements massifs. C'est ainsi que de 1975 à 1989 la région a perdu 368.000 emplois dans l'industrie. L'effort de modernisation et de rationalisation des entreprises a été probablement plus important en Ile-de-France que dans d'autres régions.

Les performances de l'industrie régionale ont été médiocres pendant la crise : dans presque toutes les grandes branches (hormis l'énergie), les performances de l'Ile-de-France ont été inférieures à celles des autres régions. La production a augmenté seulement de 17% entre 1975 et 1984, ce qui place la région d'Ile-de-France au 17ème rang des régions françaises.

Toutefois, l'Ile-de-France conserve la première place parmi les régions françaises. Elle est la seule à avoir une dimension européenne. Si certaines activités (par exemple fabrication de machines-outils) déclinent, d'autres activités à haute technologie se développent.

### 2) Atouts de l'industrie francilienne

L'industrie francilienne est très diversifiée. La structure des activités est assez voisine de celle de l'industrie française.

Les activités industrielles de la région sont ouvertes sur l'hexagone et sur l'étranger. L'Ile-de-France contrôle et entraîne une partie de l'économie nationale. L'Ile-de-France a ainsi le degré d'autonomie le plus fort, comparativement aux autres régions. Les sièges sociaux y sont nombreux et beaucoup de régions dépendent pour plus de 50% de sièges sociaux franciliens. Enfin plus du quart des importations et exportations françaises transitent par la région d'Ile-de-France.

Le tissu industriel est contrasté, avec un important réseau de PMI. Certes, les établissements de plus de 500 salariés réalisent environ 65% de la production industrielle francilienne. Mais l'importance des petites PMI (notamment les moins de 100 salariés) ne cesse de croître. Un grand nombre de PMI sont concentrées dans les secteurs traditionnels (travail des métaux, fabrication d'équipements industriels, matériels électriques et électroniques...). Beaucoup sont en position de **sous-traitants** et dépendent donc des donneurs d'ordre (industrie automobile, aéronautique...). Plus récemment, une nouvelle catégorie de PMI innovantes a vu le jour : ces PMI investissent dans les secteurs porteurs (matériels et logiciels de traitement de l'information, instrumentation...). Ces activités à haute valeur ajoutée sont toutefois moins créatrices d'emplois.

### 3) Quelles perspectives pour l'industrie ?

L'essentiel des restructurations nécessaires pour moderniser l'appareil de production et le rendre plus compétitif face à d'autres régions européennes, pourrait être terminé. Si les performances de l'industrie francilienne pendant la crise ont été médiocres, elles apparaissent bien meilleures avec la reprise. Les entreprises industrielles régionales font preuve d'un dynamisme prometteur et investissent à nouveau.

Il semble que la région dispose d'un atout déterminant pour l'avenir : les PMI innovantes. Elles doivent servir de point d'appui pour le développement économique régional. Mais l'Île-de-France doit être en mesure de leur assurer le type d'environnement nécessaire à leur développement : présence de centres intellectuels uniques, qualification élevée de la main-d'oeuvre, niveau élevé de savoir-faire dans les technologies de pointe, financement efficace...

Les PMI moins prestigieuses ne doivent pas pour autant être oubliées. Il conviendra notamment de favoriser leur accès au marché des exportations.

En ce qui concerne les sous-traitants, de nouveaux rapports sont à mettre en place avec les donneurs d'ordre. Le devenir des sous-traitants constitue un des enjeux important de notre économie.



### III/ TERTIAIRE ET SERVICES MARCHANDS : UNE CROISSANCE EN QUESTION

Le développement des activités tertiaires est devenu un point d'interrogation majeur. La croissance des emplois est liée aux perspectives à envisager pour le tertiaire. Sans augmentation importante des emplois du secteur tertiaire, la diminution du chômage est peu probable.

La question de fond non résolue actuellement au niveau national est de savoir si certaines activités tertiaires ont un effet d'entraînement économique. Il faudrait ensuite déterminer le positionnement de l'Ile-de-France dans un tel schéma. Pour le moment, aucun modèle théorique n'existe pour prendre en compte l'ensemble du problème. On se bornera donc à rappeler quelques ordres de grandeur et à donner des indications pour éclairer les perspectives.

L'approche est faite par les **activités collectives c'est-à-dire les activités tertiaires marchandes**. Ce secteur est un ensemble hétérogène économiquement qui regroupe les activités suivantes : commerce, transports, banques et assurances, services marchands.

L'emploi du secteur tertiaire marchand, qui est un bon indicateur, s'élevait à 2.580.000 fin 1988 en Ile-de-France, soit 53,5% de l'emploi, toutes activités confondues ; il représentait 41,3% des emplois en Province. Les activités tertiaires marchandes sont très fortement implantées dans notre région, puisqu'environ 28,6% des salariés nationaux y sont dénombrés.

Avant 1975 les taux de croissance de ces activités étaient sensiblement les mêmes en Ile-de-France et en Province. Entre 1975 et 1980 ces taux ont été plus élevés en Province qu'en région d'Ile-de-France. En 1987 et 1988, on note des taux de croissance élevés tant en région d'Ile-de-France qu'en Province.

L'évolution par activité montre toutefois que les croissances n'ont pas porté sur les mêmes types d'activités. Si en Province, **toutes** les activités incluses dans le tertiaire marchand ont progressé, en Ile-de-France, par contre 90% de la croissance des emplois du tertiaire marchand (entre 1981 et 1988) est dûe uniquement aux **services marchands**.

Les **services marchands** en Ile-de-France comptent actuellement 1.130.000 salariés, dont 494.000 dans les services marchands aux particuliers. Ce sont les activités de services aux entreprises qui ont connu les plus fortes progressions : outre qu'elles incluent les sociétés de prestation temporaire de personnel, elles sont de plus largement ouvertes sur les autres activités notamment industrielles.

L'analyse à niveau détaillé, des activités incluses dans les services aux entreprises révèle que certaines activités sont en expansion et d'autres en récession. Les activités fortement **créatrices** d'emplois sont les suivantes :

- sociétés de services informatiques ;
- services divers (notamment les transports de fonds) ;
- cabinets d'expertise comptable et auxiliaires financiers ;

- publicité ;
- services de nettoyage.

Le nombre des salariés de ces activités (source ASSEDIC) a été multiplié par 3 entre 1976 et 1988. Il s'agit de services spécialisés, parfois de haute qualité destinés en majorité au secteur secondaire. En effet, la croissance de ces activités de services est liée à l'**externalisation** des fonctions autrefois exercées au sein des entreprises industrielles qui ont fait appel à la sous-traitance lors de la crise. Il semble que parallèlement à ce recours à la sous-traitance les entreprises étoffent à nouveau leurs services, de façon interne. On peut donc s'interroger pour savoir si ce mouvement de fortes créations dans les services va se poursuivre. Il semble toutefois que l'Ile-de-France dispose en ce domaine de deux atouts : d'une part, certains de ces services offerts en Ile-de-France ont une dimension nationale voire même internationale. D'autre part, le marché vers les petites entreprises en est encore à ses débuts et devrait s'amplifier.

Ainsi la poursuite de la croissance du tertiaire marchand, indispensable pour assurer la croissance économique, n'apparaît pas indéfinie. De toute façon, les perspectives de ces activités tertiaires marchandes sont inséparables de celles envisagées dans les autres activités.

#### IV/ LES SERVICES NON MARCHANDS : "DES BESOINS NON SATISFAITS, UN FINANCEMENT DIFFICILE"

Une unité productive est classée dans les "services non marchands" quand les ressources de cette unité proviennent pour moins de 50% de la vente de ses services. Les ressources principales sont alors constituées d'impôts, de cotisations sociales, de transferts en provenance des administrations publiques ou de contributions volontaires des ménages.

Les services non marchands correspondent pour l'essentiel à des services collectifs fournis par les administrations publiques. Il inclut également des services du secteur privé. La notion socio-économique ne correspond pas exactement à l'évaluation statistique ordonnée par la nomenclature en usage.

Le tertiaire non marchand est principalement constitué par les services administratifs (Etat et collectivités locales), l'enseignement, la sécurité sociale, la recherche et l'action sociale. Les effectifs de ces services non marchands sont les plus mal connus et les plus difficiles à suivre dans le temps. En 1989 on dénombre 968.000 emplois de ce type d'activités en Ile-de-France, soit 20% des emplois. Les augmentations ont été très fortes jusqu'en 1975. Depuis, un ralentissement très net a été noté dans notre région, alors qu'en Province les effectifs continuaient à croître (effet de rattrapage). Les deux postes les plus importants de ce secteur sont l'Administration générale et l'enseignement (49,1% et 26,5% du total des SNM, soit 75,6% à l'Enquête Régionale Emploi de 1985).

Les principales caractéristiques de ces services non marchands sont les suivantes :

- l'importance des femmes est manifeste dans ce secteur puisqu'elles représentent 60% de l'effectif total (78% des effectifs de prévoyance et sécurité sociale, 66% de ceux de l'enseignement...).
- les métiers y sont hétérogènes. L'éventail est largement ouvert, avec une forte proportion d'emplois non qualifiés, mais aussi des emplois de haute qualification.
- les besoins auxquels correspondent les services non marchands sont mal évalués, car ce sont dans une large mesure des besoins non solvables.

#### Quelles perspectives pour ces services non marchands ?

Ce secteur est en faible expansion en Ile-de-France ces dernières années (problème de financement). Les pouvoirs publics manifestent la volonté de limiter voire de réduire les dépenses budgétaires. Des contractions du nombre des agents civils de l'Etat sont probablement à attendre, alors que dans certaines branches (enseignement) des accroissements sont à prévoir.

L'obstacle au développement de ce secteur tient à son mode de financement (public). Il s'agit d'activités non directement productives dont le financement est assuré par prélèvement sur un "surplus", c'est-à-dire finalement par voie fiscale. Une forte croissance des activités facilite cette opération, dont les limites restent néanmoins évidentes.

## **V/ L'ESPACE REGIONAL : GEOGRAPHIE DES ACTIVITES**

Bien que cette question soit essentielle, elle ne sera qu'esquissée ici.

Les évolutions démographiques, économiques et sociales ont mis à mal la cohérence de l'espace régional. Schématiquement, Paris et certaines zones de l'Ouest sont les zones d'emplois et de résidence des classes favorisées, tandis que les secteurs plus éloignés de la grande couronne sont les zones d'habitat et pas forcément de travail des couches sociales plus défavorisées. Cette constatation n'est pas nouvelle. Mais ce qui est en cause, c'est l'aggravation du phénomène.

Sur le plan économique, Paris se vide de certaines activités notamment industrielles et la grande couronne accueille des activités productives parfois peu qualifiées.

Depuis 25 ans on a assisté à une redistribution des activités dans l'espace régional, en un mouvement centrifuge. Jusqu'en 1968 toutes les zones y compris Paris connaissent une progression des emplois. De 1968 à 1975, la petite et la grande couronne profitent des créations et du desserrement des emplois parisiens. De 1975 à 1987 seuls les départements de la grande couronne progressent en emplois. En 1988 et 1989, la forte croissance des emplois tertiaires jointe à une diminution importante des réductions d'emplois industriels, a entraîné une nouvelle répartition des créations d'emplois, favorable à toutes les zones.

## CONCLUSION

Cette présentation de l'économie volontairement sélective dans le choix des domaines abordés<sup>(1)</sup> pose plus de questions qu'elle n'en résoud. Les solutions ne sont pas simples. Mais il était important d'ouvrir largement les possibilités à venir.

Au terme de cette analyse, les principaux axes à retenir pour l'établissement des perspectives économiques en Ile-de-France sont les suivants :

- l'avenir économique de l'Ile-de-France est indissociable de celui de la France.
- l'interdépendance des activités économiques est manifeste.
- les limites de la tertiarisation sont mieux perçues. Les services marchands ont connu une extension considérable au cours de la dernière décennie, par suite de la demande en provenance des ménages mais surtout de l'industrie. En sera-t-il de même dans l'avenir ?

La demande en biens collectifs, quoique difficile à évaluer, est probablement importante. Mais dans quelle mesure pourra-t-elle être satisfaite ? On est confronté là au problème du financement des services non marchands.

- l'avenir de l'industrie est une question décisive pour le futur. L'Ile-de-France est la première région industrielle, avec des caractéristiques originales. Il est certain que le développement économique francilien ne peut s'envisager sans que l'industrie y ait une place essentielle.
- l'organisation de l'espace économique francilien est lui aussi un enjeu majeur. Les PME et les services publics sont nécessaires à la satisfaction d'une large partie des besoins franciliens. Enfin, le rôle central de Paris est à examiner sans à priori. Il serait absurde de le mettre en cause sous prétexte de polycentrisme.

---

(1) Dans cet exposé, il n'était pas possible de traiter tous les problèmes économiques. C'est ainsi notamment que le "batiment, génie civil et agricole" n'est pas mentionné alors que sont dynamisme, est important. On trouvera des éléments d'analyse sur cette branche dans les études citées en fin de texte.

Quelques documents ayant servi à la rédaction de cet exposé :

- Etudes sur l'Emploi et l'Economie - n° 5 - L'économie de l'Ile-de-France (IAURIF - janvier 1990)
- Etudes sur l'Emploi et l'Economie - n° 10 - Perspectives économiques de l'Ile-de-France, Scénarios pour l'an 2000 ((IAURIF - janvier 1990)
- Note rapide n° 6 - L'économie francilienne dans le contexte national (1ère partie) - Quelques ratios 1975-1988 (IAURIF - novembre 1989)
- Note rapide n° 13 - L'économie francilienne dans le contexte national (2ème partie) - Fonctions de l'Ile-de-France (IAURIF - février 1990)
- Note rapide n° 7 - L'économie francilienne en l'an 2000. Trois scénarios (IAURIF - novembre 1989).

**L'AIRE METROPOLITAINE FRANCILIENNE  
FACE AUX MUTATIONS DE L'ORGANISATION DE LA PRODUCTION**

**par Monsieur Félix DAMETTE  
Maître de Conférences à l'Université Paris I-Panthéon-Sorbonne  
Directeur du Laboratoire STRATES**





Les travaux qui vont être présentés ont été financés dans le cadre du programme "Mutations Economiques et Urbanisation" sous la responsabilité du Plan Urbain en particulier, mais aussi du Commissariat au Plan et de la DATAR, et ils ont été réalisés par une équipe du laboratoire de Géographie humaine STRATES associé au CNRS dans le cadre de l'Université Paris I, Panthéon-Sorbonne.

Cette étude repose en premier lieu sur un souci méthodologique qui nous anime depuis déjà longtemps, et je le résumerai de façon très simple en disant que nous voulions sortir du schéma secondaire/tertiaire, avec la conviction depuis déjà assez longtemps que cette distinction secondaire tertiaire, est assez largement obsolète. La meilleure preuve, c'est que l'on a été amené à inventer du tertiaire du secondaire, du tertiaire supérieur, du quaternaire parce qu'on n'arrive plus à se dépêtrer de ce tertiaire tous azimuts qui n'a pas grande signification en réalité.

Et, pour essayer de sortir de ce schéma, à notre avis inadéquat, secondaire/tertiaire, dans les conditions d'aujourd'hui, nous avons mis au point une méthode d'analyse en termes de fonctions.

\* \*  
\*

Partant des données de l'enquête sur la structure des emplois, INSEE-Ministère du Travail, nous avons distingué les différents types de travail en opposant deux grandes familles :

- d'une part le travail de type abstrait
- d'autre part le travail de type concret.

Le travail de type abstrait est celui qui porte sur des signes ou des symboles et qui recouvre trois grandes fonctions :

- la première, bien sûr, c'est l'administration et la gestion économique ;
- la seconde, c'est la commercialisation
- la troisième qui nous intéresse particulièrement, c'est la conception, la recherche, la recherche développement.

En face de cela, nous distinguons trois grandes fonctions concrètes :

- une fonction de services pratiques, intégrés très souvent aux entreprises;
- une fonction stockage, manutention, transport qui est quelquefois appelée logistique ;
- et, bien sûr, une fonction fabrication.

Cette grille fonctionnelle recouvre aussi bien les entreprises dites industrielles que de services et elle s'applique en quelque sorte à tout ce qui relève de la production prise au sens large du terme et, au fond, c'est la notion de sphères productives que nous avons voulu étudier.

Pour préciser je dirai que, très souvent, dans les analyses économiques et urbaines, on constate une confusion qui est opérée entre l'industrie et la fabrication ; c'est encore une vision de l'industrie sous la forme usinière, alors que bien évidemment ce qui caractérise les métropoles c'est que l'industrie se présente avec d'autres fonctions ; ce sont même bien souvent les fonctions de direction et de conception qui sont déterminantes et pas du tout la forme usinière.

Cette approche fonctionnelle nous permet de démarrer l'analyse urbaine à partir des entreprises et même plus précisément à partir des établissements de production qu'ils soient industriels ou de services.

\* \*

\*

C'est à partir de cette grille fonctionnelle que notre étude nous conduisait à proposer une définition de la notion de métropole urbaine. Et nous avons proposé de définir la métropole urbaine à partir de la notion de travail métropolitain. Nous considérons qu'il y a un certain type de travail, un certain type d'emploi, qui a une vocation métropolitaine et qui constitue l'assise même des métropoles.

Cet emploi, que j'appellerai pour simplifier, l'emploi stratégique, en considérant que c'est celui précisément qui joue le rôle déterminant dans le développement d'une économie, nous l'avons défini comme étant l'emploi, le travail abstrait, gestion-commerce-conception, à la fois dans les services supérieurs à usage général de l'économie et dans un certain nombre de branches industrielles, et c'est précisément le choix de ces branches industrielles qui est le problème déterminant.

Les branches industrielles que nous avons considérées comme décisives en la matière, ce sont celles que l'on qualifie quelquefois de High tech, ou technologie avancée. Ce sont des branches que nous avons analysées précédemment pour d'autres raisons, à partir des critères de qualification de l'emploi, des critères de rôle de la recherche-conception et des critères d'internationalisation, de présence sur les marchés internationaux.

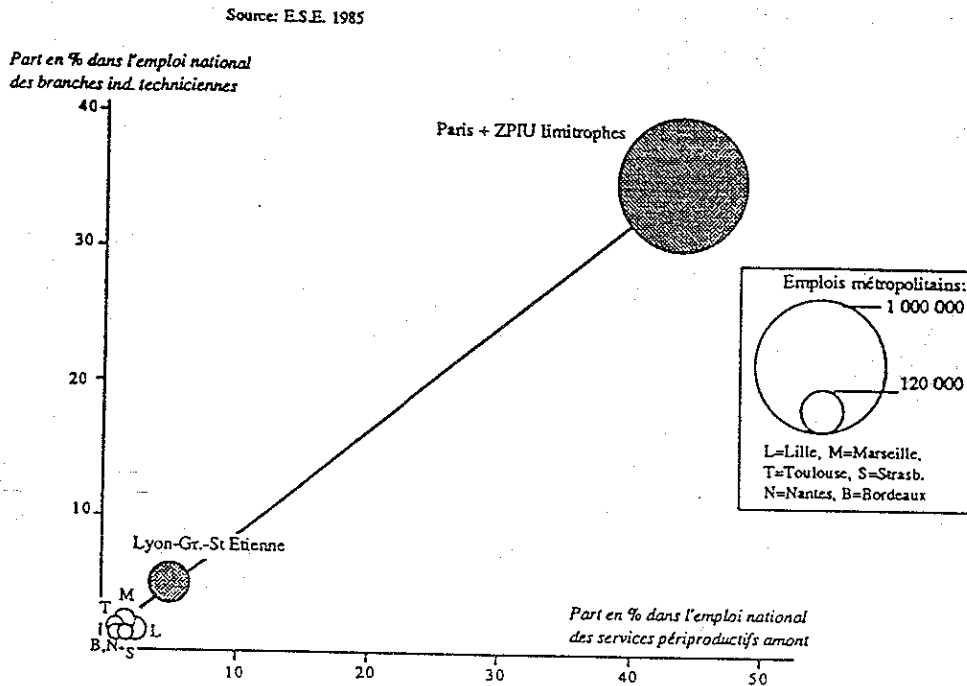
Ce sont des branches à haut niveau technologique bien entendu, où la part des budgets de recherche-conception est tout à fait importante et où l'emploi d'ingénieurs cadres, mais surtout d'ingénieurs, joue un rôle croissant.

Vous en connaissez la liste : l'aéronautique, l'informatique, l'électronique professionnelle, la bureautique, les instruments de précision, mais j'y ajouterai une branche un peu particulière dans le cas français, c'est l'automobile.

L'automobile est la seule branche de la métallurgie, c'est-à-dire une branche industrielle, non High tech, qui consacre une part notable de ses budgets à la recherche et où l'emploi de conception ressort nettement du lot général global de l'industrie française.

Cela étant dit, après avoir défini cette notion ou cette idée de travail stratégique dans la gestion et surtout dans le travail de conception d'un certain nombre de branches qui sont celles qui assument le rôle principal dans la compétitivité et dans le commerce extérieur industriel français, nous aboutissons à un résultat que je vais simplifier de la façon suivante :

Les emplois stratégiques que je viens de définir à l'échelle nationale sont d'environ deux millions. Sur ces deux millions il y en a exactement la moitié dans l'agglomération parisienne : 1 million ; 350 000 dans les grandes métropoles en province et le reste est diffus, réparti à travers le territoire national. (Figure 1)



Ce graphique vise à positionner le poids métropolitain des différentes unités urbaines françaises.

Les deux axes de coordonnées sont, d'une part, l'emploi de gestion administration, d'autre part l'emploi de conception ; la conception sur l'axe vertical, la gestion sur l'axe horizontal.

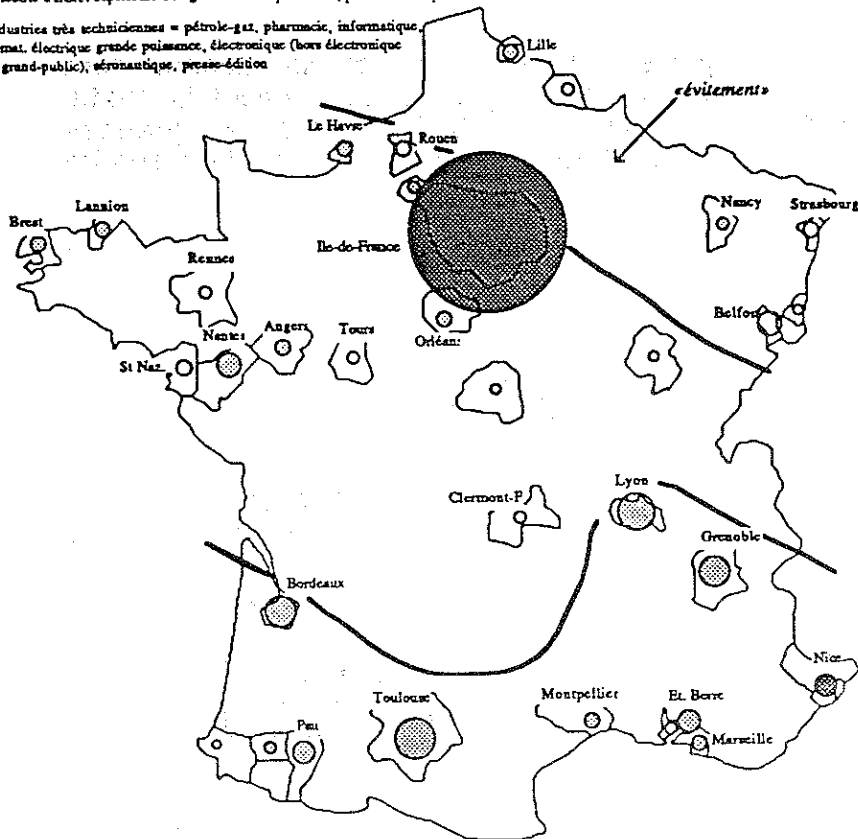
Il va de soi que l'ensemble parisien représente la plus grande part, environ la moitié du poids de la France, et ce qui vient immédiatement après c'est un ensemble pourtant largement regroupé puisque c'est l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne-Grenoble. Et, le reste, c'est ce magma de petits points indiscernables, tout en bas du tableau.

Donc, quand on disait tout à l'heure que Paris est un élément tout à fait décisif dans le dispositif économique français, je serais tenté de dire "O combien !" et sans doute même encore un peu plus que cela puisque, la moitié des emplois stratégiques sont localisés en Ile-de-France ou plutôt dans l'agglomération parisienne, et que toutes les métropoles de province réunies ne pèsent en la matière que le tiers de la capitale à elle seule. Et si on poussait l'analyse plus loin au plan qualitatif, on s'apercevrait que l'écart est encore plus important.

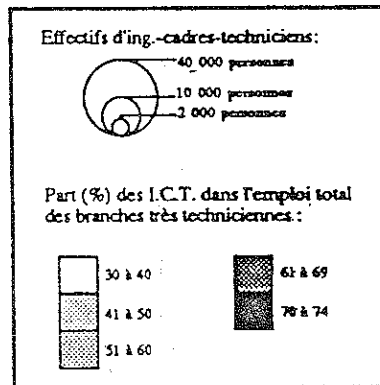
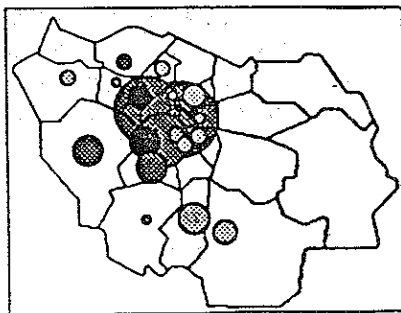
Je me permettrai de compléter cette carte par une autre (figure 2) qui représente le poids à l'échelle nationale de l'emploi des ingénieurs cadres et techniciens dans les industries de haut niveau, les plus techniciennes, les plus avancées, les plus engagées dans la compétition internationale.

Effectifs d'I.C.T. supérieurs ou égaux à 1 000 personnes, par zone d'emploi

Industries très techniciennes = pétrole-gaz, pharmacie, informatique, mat. électrique grande puissance, électronique (hors électronique grand-public), aéronautique, presse-édition



Ile-de-France: (150 000 ing.-cadres-techn. en total)



Les cercles sont proportionnels à la répartition de l'emploi ingénieurs, cadres, techniciens en France ; la tache est plus ou moins sombre par rapport au poids de ces branches dans l'ensemble industriel.

Donc, utiliser le terme de "prééminence pour Paris", c'est un euphémisme ; c'est d'autre chose qu'il s'agit ; il y a un poids absolument déterminant et considérable de Paris dans ce domaine.

Quand on arrive au niveau supérieur de l'économie de service ou de production en général, c'est Paris qui compte, le reste, ce sont à la limite quelques petits points sur le territoire national.

Ceci m'amène d'ailleurs à poser un problème plus général d'aménagement du territoire, qui consisterait à porter une appréciation sur ce qu'on a appelé pendant vingt cinq ans la décentralisation industrielle. Sans exagérer on peut dire que ce que l'on a appelé la décentralisation industrielle a été en réalité une gigantesque opération qualitative du dispositif industriel français, mais les éléments décisifs de ce dispositif ont été centralisés en Région parisienne et c'est sans doute même là le mouvement lourd, le mouvement décisif.

\*\*  
\*

Cette remarque faite, je voudrais passer rapidement au deuxième volet de notre étude, qui consistait à analyser les aires métropolitaines et à voir comment ces fonctions s'articulaient dans les espaces métropolitains.

A ce propos je voudrais dire que l'analyse fonctionnelle commence à prendre en compte les établissements eux mêmes et, en particulier, les établissements industriels, et là une première constatation très simple s'impose.

La différence Paris-province, ce n'est pas seulement la différence de poids et de masse que je viens d'indiquer, c'est au moins autant une différence de niveau et d'organisation des entreprises et des établissements, et le problème de l'organisation des entreprises et des établissements, je crois qu'on peut le poser très simplement en termes de plurifonctionnalité ou de monofonctionnalité des établissements.

La règle provinciale, c'est que les établissements productifs restent encore largement plurifonctionnels, ce qui se traduit d'ailleurs au plan urbain par une certaine différenciation des espaces, alors que le fait marquant en région parisienne est une évolution très lourde vers la monofonctionnalité des établissements.

Je vous renvoie aux cartes reproduites aux pages 32 à 37 de l'étude réalisée dans le cadre du programme "mutations économiques et urbanisations"(1)

Ce sont les grands établissements industriels en région parisienne qui sont concernés. Je n'insiste pas sur le fait que l'essentiel se situe bien évidemment dans la moitié ouest de l'agglomération ; je dis simplement que les teintes représentent la fonction dominante d'un établissement et que la teinte rose représente une dominante nette de la fonction de conception.

Cela veut dire que la caractéristique de ces établissements parisiens, c'est qu'une fonction est nettement dominante. Contrairement à ce qui se passe en province, en région parisienne la fabrication se met d'un côté, la conception ailleurs, la gestion encore ailleurs et le stockage enfin dans un autre secteur ou établissement.

C'est cette règle de base qui est à l'origine en quelque sorte de la géographie économique de la métropole.

Disons tout de suite que cette règle de base est en fait imposée par les grandes entreprises. Ce sont les très grandes entreprises, publiques ou privées, qui fonctionnent sur ce modèle de monofonctionnalité des établissements et de séparation géographique très nette ; et ce sont ces très grandes entreprises qui entraînent à leur suite les firmes de taille plus modeste, les PME qui sont amenées à s'inscrire dans une géographie fonctionnelle déterminée par les plus importantes.

Je voudrais vous présenter très rapidement cette géographie fonctionnelle en retenant, non pas les six fonctions que j'ai indiquées tout à l'heure, mais seulement quatre d'entre elles : (2)

(1) La métropole parisienne - système productif et organisation de l'espace - Strates CNRS - mai 1990.

(2) op.cit p.51

- la première, la plus parisienne : les cercles sont proportionnels au nombre d'emplois dans la fonction administration, gestion. Voilà comment se présente la gestion de l'économie française, la teinte étant proportionnelle au poids relatif de la fonction, et lorsqu'il y a une teinte rouge c'est que la fonction est nettement prééminente ; on constate évidemment la part quasi exclusive de l'ouest parisien, avec Paris même avec le prolongement de Neuilly-Défense qui constitue l'essentiel ; vous voyez que le reste d'emplois ou d'administration à l'intérieur de l'agglomération est tout à fait dérisoire.

- En face de cette fonction qui est la plus importante, il faut rappeler qu'il y a une autre fonction lourde dans cette région : c'est la fonction de fabrication, c'est à dire le stade final du travail industriel. Les teintes rouges représentent des points très spécialisés ; il s'agit en fait d'une carte communale : les cercles représentent l'emploi sur une commune ; pour l'emploi-fabrication, on reconnaît des communes telles que Gennevilliers, Argenteuil, Poissy, Flins, Corbeil. Ce qui apparaît très nettement sur cette carte, c'est bien évidemment la réduction et surtout la marginalisation de l'emploi de fabrication. Ce qui s'est passé en région parisienne depuis vingt-cinq ans, c'est le refoulement en quelque sorte de cet emploi de fabrication sur les marges de l'agglomération et, au-delà bien sûr vers un certain nombre de réseaux de province, en particulier vers le bassin parisien.

- La troisième fonction déterminante dans l'agglomération parisienne est la fonction de conception. Les points rouges représentent les zones déterminantes ; la géographie est d'une très grande simplicité : toute la partie sud des Hauts-de-Seine avec le point considérable de Vélizy-Villacoublay ; la Défense ; Saint-Cloud-Rueil-Malmaison ; une poussée bien connue en direction du sud de l'Essonne et la liaison qui s'effectue avec la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines ; il existe donc un secteur sud-ouest parfaitement typé et d'une précision remarquable.

- La dernière fonction qui joue un rôle déterminant dans l'organisation de l'agglomération c'est ce que le Livre Blanc appelle la logistique et que nous avons appelé, à partir de données statistiques, tout simplement la manutention, le magasinage et le transport. C'est une fonction très importante dans notre agglomération et, elle aussi, a une géographie d'une très grande brutalité ; c'est l'est parisien, avec les deux grandes bases, bien entendu, que constitue tout le système Orly-Thiais-Rungis, tout ce qui se passe autour de Roissy et avec le grand axe le long de l'autoroute du nord, depuis Pantin, et avec toute une zone qui est en train de se constituer à l'est, en passant même par Marne-la-Vallée, et qui représente une sorte de grand arc de manutention et de transports dans l'est de Paris. Cela nous permet de déterminer ce que je pourrais appeler une inter-relation entre les fonctions.

On peut déterminer la dynamique fonctionnelle de cette agglomération à partir des quatre fonctions :

- Il existe un rapport antinomique entre la gestion et la fabrication. A partir du pôle gestion, il y a un phénomène de répulsion le plus loin possible de la fabrication.

- D'autre part, il y a un rapport de rapprochement et de convivialité entre la gestion et la conception. Le secteur conception sud-ouest est directement "branché" (La Défense a un rôle important dans ce domaine) sur le centre directionnel et le centre d'affaires.

- Enfin, cette fonction un peu particulière mais tout à fait stratégique, qu'est la logistique manutention-transports, effectue le grand bouclage à l'est de l'agglomération parisienne.

Ce bouclage est extrêmement intéressant parce qu'on voit bien quelle est sa cohérence avec les données géographiques, et les sites de la Région parisienne, la disposition du relief et du réseau hydrographique, avec les données traditionnelles des relations à l'échelle nationale, en particulier entre le nord et le sud, aujourd'hui et de plus en plus, avec les données relatives aux relations internationales, en particulier à l'échelle européenne. Nos relations européennes ce sont les autoroutes A1, A6, A4, et on voit très bien comment les relations avec l'Europe s'inscrivent assez logiquement dans l'est parisien, mais s'y inscrivent en continuité en quelque sorte avec ce qui était déjà engagé au plan national.

Partant de là, nous avons pu élaborer une carte synthétique d'une géographie fonctionnelle de l'agglomération (1). Ce que je voudrais surtout montrer, c'est l'existence, à partir du centre d'affaires et du centre étatique traditionnel, d'une zone centrale qui est en train de se boucler sur la rive gauche de la Seine en faisant la jonction Sèvres, Billancourt-Saint-Cloud, Courbevoie-Puteaux jusqu'à La Défense.

Il y a, d'autre part, une zone extrêmement importante et stratégique pour le développement de la région, qui couvre (et cela a déjà été vu ailleurs) la partie nord de la boucle des Hauts-de-Seine, mais qui s'étale également un peu vers l'Est en direction de la Seine-Saint-Denis, Saint-Ouen-Le Bourget, et également sur le Val d'Oise avec des communes comme Argenteuil et quelques autres. C'est une zone extrêmement intéressante en termes d'évolution des fonctions et des qualifications, puisque c'est une zone de vieille tradition industrielle, mais où on assiste à une montée des qualifications, à un développement des fonctions plus hautes, des fonctions de conception, contrairement à ce qui se passe dans la partie est de l'agglomération où l'on assiste à un phénomène de recul pur et simple de la fabrication sans qu'il y ait substitution ou remplacement.

Dans la partie est de l'agglomération, ce que nous voyons, c'est effectivement un recul de la fabrication mais qui n'est compensé que par le développement de la fonction stockage. Or celle-ci a le gros défaut, en termes urbains, d'être consommatrice d'espaces importants et peu pourvoyeuse d'emplois, surtout d'emplois qualifiés.

On constate par conséquent une disparité entre l'est et l'ouest de l'agglomération, mais en fait le schéma est un peu plus compliqué. Même à l'est, il y a différents types ; il y a des zones comme celles qui sont indiquées en bleu, qui sont des zones spécialisées en quelque sorte dans le stockage, et la logistique, la fameuse zone de la Plaine-Saint-Denis avec une zone de dégradation importante en prolongement de la Plaine-Saint-Denis, et avec Seine amont des zones très représentatives du recul de la fabrication sans compensation véritable ou plus exactement avec la montée en puissance de la logistique, de la manutention ce qui, évidemment, se traduit par un bilan tout à fait négatif.

(1) op.cit. p.47

Mais je voudrais insister (cela apparaît sur la carte par l'existence d'une tâche violette) sur une zone originale qui commence dans Paris avec le 20<sup>e</sup> arrondissement, se prolonge en partie sur la Seine-Saint-Denis puis s'incurve ensuite vers le Val de Marne, pour rejoindre Créteil par Montreuil, etc..., et qui est la seule zone de l'agglomération parisienne qui ne soit pas monofonctionnelle ; c'est la seule zone plurifonctionnelle de l'agglomération, et ceci nous paraît mériter l'attention.

Il y a donc là une zone quelque peu originale qui me paraît devoir être retenue dans une perspective de développement de cette agglomération.

\* \*  
\*

Cette rapide présentation étant faite, nous avons été amenés à porter une appréciation en deux volets sur ce dispositif fonctionnel de la métropole parisienne :

D'abord, nous avons considéré que ce dispositif fonctionnel avait de grandes qualités, qu'il y avait une netteté dans le partage de l'espace urbain, qui témoignait d'un certain nombre de grandes cohérences. Le fait que le secteur de conception soit assez homogène, qu'il débouche sur le centre, explique tout à fait que les entreprises ont impulsé un dispositif comme celui-là ; il a sa logique. Le fait d'avoir un grand dispositif logistique à l'est de l'agglomération parisienne est cohérent, aussi bien avec les données de transport national qu'avec les données internationales. Il y a donc toute une série de jugements tout à fait positifs qui peuvent être portés sur ce genre de dispositif fonctionnel, mais, en même temps, nous avons voulu insister sur les limites de ce système, et c'est là que je conclurai. A notre avis, on peut, aujourd'hui, à partir de ce dispositif fonctionnel, mettre en évidence l'existence de trois grandes limites qui constituent en quelque sorte trois enjeux concernant l'avenir de cette agglomération :

- la première limite concerne précisément la netteté du découpage fonctionnelle mais il faut nuancer ce propos. Cette netteté du découpage fonctionnel de l'agglomération parisienne est impulsée par le mode d'organisation des plus grandes entreprises et la façon de s'installer et d'occuper l'espace parisien et de distinguer très précisément les fonctions. Or, je crois que l'on peut considérer que ce mode d'organisation des grandes entreprises est tout à fait révélateur d'une certaine époque de l'histoire industrielle fortement marquée, même si ce n'est pas le seul facteur, par le taylorisme et par la volonté de découper et d'éviter les relations entre les fonctions et entre les personnels correspondants. Nous émettons l'hypothèse suivante :

Nous pensons que ce découpage fonctionnel de l'agglomération est fortement marqué par la tendance à la monofonctionnalisation des établissements, plus exactement à la monofonctionnalité des établissements, elle-même assez fortement liée avec l'organisation tayloriste du travail, et qu'aujourd'hui, peut-être le problème qui se pose dans l'organisation des entreprises et établissements, serait, non pas de revenir en arrière, mais, d'inventer une nouvelle forme d'articulation entre les fonctions.



Ce qui se passe depuis quelques années dans l'industrie, semble prouver que désormais la séparation pure et simple n'est pas forcément la panacée et que les entreprises, aujourd'hui, en tout cas les plus avancées, réfléchissent en termes de réarticulation entre les fonctions et qu'à partir du moment où ce problème est posé, l'objet même des problèmes urbains et d'urbanisme, est à repenser.

On peut imaginer que ce qui définit la situation actuelle, c'est une organisation urbaine, un partage de l'espace urbain qui continue à fonctionner sur une lancée de la période précédente, alors qu'en fait aujourd'hui les problèmes des entreprises sont déjà d'une autre nature et que c'est dans un autre sens qu'il faudrait réfléchir à l'organisation des espaces urbains.

Il faudrait par ailleurs réarticuler la fonction de fabrication parce qu'en ce domaine il y a évidemment une gamme très large ; il ne s'agit évidemment pas de réinsérer dans les espaces urbains et en particulier dans les zones centrales, des fonctions du type montage, assemblage, mais dans les fabrications elles-mêmes il y a des petites séries, des prototypes, etc. qui ont leur place et qui peuvent parfaitement être réarticulées avec la recherche-développement, avec les laboratoires, etc...

L'autre élément important c'est qu'aujourd'hui en matière de fonctionnement métropolitain, il y a sans doute intérêt à prendre en compte une fonction dont je n'ai pas encore parlé qui est la fonction de formation initiale, et continue. Il faudrait peut-être réfléchir à une intégration fonctionnelle, non seulement pour les fonctions des entreprises elles-mêmes, mais également en liaison avec le système de formation.

C'est une première question ; celle qui nous paraît être un des premiers grands enjeux pour l'évolution fonctionnelle de cette région.

- Je voudrais soulever un **deuxième problème** devant vous, qui est celui de la structure même de l'appareil industriel parisien dont a dit tout à l'heure l'importance.

Cet appareil industriel parisien a quand même une caractéristique que l'on oublie parfois de souligner : il a une colonne vertébrale qui est le système militaire français. (1)

Les grandes entreprises de la Région parisienne ce sont Thomson (dont les activités en Ile-de-France sont orientées à 65% vers le domaine militaire), Matra, Dassault, le CEA, la SNECMA, etc...

S'il y a une région où l'industrie est directement liée au budget de la recherche et du développement militaire c'est bien la région parisienne. Et ce secteur sud-ouest de conception que j'ai signalé tout à l'heure a une armature, une structure très forte, qui est la structure du système industrialo-militaire français, avec un certain nombre de points déterminants comme la Cité de l'Air, le boulevard Victor. C'est à la Cité de l'Air que l'Etat s'articule avec les entreprises. C'est sur les collines de Saint-Cloud que s'effectue la commercialisation militaire française. Et, en partant de là, une carte s'établit avec une grande logique :

(1) op.cit. pp.42 à 45

L'aéroport militaire de Velizy-Villacoublay et la zone industrielle à très large dominante militaire ; de là on part en direction du CEA à Saclay qui est à 70% minimum militaire. On continue vers le centre d'essais en vol de Brétigny et le camp de Satory dans une autre direction.

La structure géographique, économique, fonctionnelle, du grand secteur industriel de l'agglomération parisienne, c'est une structure militaire, et l'on doit se poser au moins deux questions concernant le devenir de ce système si on tient compte aujourd'hui de ce qui se passe en matière d'exportations d'armement et du bilan de nos exportations d'armement dont tout le monde connaît le profit :

Quel sera l'impact d'une conjoncture générale de désarmement à laquelle chacun s'accorde aujourd'hui à penser qu'elle est assez probable ? Mais surtout, désarmement ou pas, il y a un processus important de recomposition du système militaro-industriel français qui est engagé depuis quelques années. Ce système, pendant vingt cinq ans, a fonctionné sur une base essentiellement nationale, avec des entreprises fonctionnant avec le budget de l'Etat français et avec comme client privilégié, l'armée française, l'exportation venant en surplus.

Aujourd'hui, un des faits déterminants dans ce secteur c'est la recomposition, la restructuration qui paraît inévitable avec des partenaires anglais, allemands, américains. Quel va en être l'impact sur le système industriel parisien ?

Nous pensons, pour être tout à fait clairs, qu'il y a un risque, à savoir que le système industriel parisien subisse une dégradation importante avec une politique de restructuration internationale de l'industrie militaire, qui se ferait sans coordination, sans direction, sans pilotage, et qui aboutirait à une espèce de démantèlement de ce système qui a constitué le pivot et la colonne vertébrale de cette industrie parisienne.

- Enfin, je terminerai en soulevant un troisième enjeu d'un tout autre ordre, mais qui a quelques rapports avec les problèmes métropolitains et le fonctionnement de la métropolisation : c'est le problème, non pas de l'équilibre social de l'agglomération en général, mais le problème du contenu social de la zone centrale, c'est à dire de Paris intramuros.

Tout le monde sait que Paris intramuros connaît depuis un certain temps déjà un processus d'unification sociale par le haut en ce qui concerne le logement. Or nous assistons actuellement à une accélération et je me permets de rappeler que ce problème avait déjà été abordé il y a déjà une dizaine d'années, dans un rapport présenté par Monsieur Michel Albert, qui avait résumé sa pensée en disant : "Nous risquons de tuer la poule aux oeufs d'or".

Je crois que l'avertissement qu'il avait lancé il y a une dizaine d'années mériterait d'avoir un écho plus large.

L'idée de Monsieur Michel Albert était que ce qui fait le renom international de Paris, ce ne sont pas seulement des données techniques, c'est aussi une certaine identité historique et socio-culturelle, et que cette identité socio-culturelle de Paris est historiquement liée à l'existence d'une diversité sociale dans l'espace central. L'homogénéisation sociale vers les hauts revenus de l'espace central, ce qui du point de vue culturel joue évidemment un rôle tout particulier, constitue un problème de première importance. Ainsi parmi les risques et les enjeux de cette agglomération parisienne, celui soulevé il y a une dizaine d'années déjà, me paraît tout à fait à l'ordre du jour actuellement.

## REACTION DE MONSIEUR JEAN-PAUL LACAZE :

L'exposé de Monsieur Félix Damette pose un ensemble de questions tout à fait centrales.

Avant de passer la parole à Monsieur Yves Guermond, je voudrais formuler une petite réflexion quelque peu dubitative, d'aménageur professionnel. Dans tout cela, les grandes opérations volontaristes du type La Défense ou villes nouvelles, représentent un poids apparemment bien faible. Dans les cartes, en particulier, il est caractéristique que les villes nouvelles n'ont pas encore, apparemment, de vocation industrielle bien claire ni un poids significatif si ce n'est, ce qui n'est pas contesté, la réussite et leur efficacité, notamment en ce qui concerne le logement. Mais sur les fonctions industrielles, c'est moins clair.

Mais nous en saurons un peu plus sur ces problèmes de localisation avec l'exposé de Monsieur Michel Pinçon.

Je passe maintenant la parole à Monsieur Yves Guermond, Professeur à l'Université de Rouen, pour avoir le point de vue des régions voisines de la Région Ile-de-France.



**L'ILE DE FRANCE ET LES REGIONS VOISINES**

**par Monsieur Yves GUERMOND  
Professeur à l'Université de Rouen  
Membre du Comité scientifique  
de la DATAR**



Le point de vue développé ici est fondé sur trois constatations :

*L'Ile-de-France est trop petite* pour une métropole à l'échelle européenne. En regardant une simple carte des densités de population en Europe (Fig. 1), on ne peut manquer d'être frappé par la différence entre ce qu'on nomme la *région parisienne* et les grandes métropoles de Rhénanie et du Bénélux. Celles-ci constituent un tissu de villes, très bien reliées les unes aux autres, et où les interrelations sont intenses. L'agglomération parisienne est à une certaine distance de ce pôle européen, et surtout en est séparée par de faibles densités.

*L'Ile-de-France est entourée d'une périphérie faible.* Les critères peuvent être multipliés. Ils se recoupent tous pour montrer l'influence négative de l'ombre de la capitale : un faible développement du secteur tertiaire (Fig. 2), une faible valeur ajoutée pour les activités commerciales (Fig. 3, d'après *l'Atlas Economique de l'Europe*), pour les activités bancaires (Fig. 4), et pour les services non-marchands (Fig. 5). Il s'y ajoute un mauvais taux de scolarisation après seize ans et un mauvais taux d'obtention du baccalauréat (Fig. 6).

*L'Ile-de-France est entourée d'une périphérie désarticulée.* On peut dire qu'il s'agit là d'un effet pervers de la *régionalisation*. A force de voir les questions d'aménagement du territoire dans le cadre de l'Ile-de-France, de la Picardie, de la Champagne, de la région Centre et de la Haute-Normandie, on a perdu de vue le concept de *région parisienne*. L'aire située dans un rayon de 150 kilomètres autour de Paris est divisée entre six régions différentes (Fig. 7) et la coordination des politiques d'aménagement n'y est jamais tentée. On ne peut pas parler d'un "système urbain"

alors que les liaisons rapides sont inexistantes, non seulement pour les villes périphériques entre elles, mais aussi entre ces différentes villes et les deux aéroports internationaux. Pour que le Bassin Parisien soit un élément majeur d'une *charpente urbaine ouverte sur l'Europe*, Jacques Chérèque soulignait récemment, dans un article du *Monde*, la nécessité de *développer des complémentarités, des coopérations, des alliances : en somme de constituer des "réseaux de villes", tout en utilisant les effets d'entraînement de la région parisienne*. Le Livre Blanc de l'Ile-de-France (janvier 1990) reprend ce thème, ou, du moins l'évoque rapidement, en affirmant qu'il faut *donner aux villes du Bassin Parisien un rôle économique plus important, en organisant la concertation, voire en contractant des accords entre l'Ile-de-France, les régions et les départements voisins, dans le domaine de l'université, des transports, des activités*.

Pour le moment les activités tertiaires se concentrent sur un espace réduit et le prix des bureaux et des logements s'élève de façon vertigineuse. Les solutions proposées dans le cadre strictement parisien sont illusoire, car elles ne peuvent qu'amplifier l'engorgement des transports et donc le coût des infrastructures, comme ce fut le cas, en 1983, du projet très médiatisé de construction sur la ligne des fortifications. Les solutions du 19<sup>e</sup> siècle ne peuvent pourtant pas être appliquées aux problèmes du 21<sup>e</sup>.

L'extension spatiale des grandes métropoles est inéluctable, car la mobilité de la population est inscrite dans les faits. Le recensement de 1990 montre le développement de la grande banlieue sur les marges de l'Ile-de-France, notamment en Haute-Normandie et dans la région Centre, où se développent également des industries de haute-technologie (électronique, recherche spatiale) liées à l'espace parisien.

La politique d'aménagement suivie jusqu'ici néglige cette évolution. En s'accrochant au concept sclérosé de *décentralisation*, elle oppose Paris et la province. La périphérie parisienne n'est ni l'un ni l'autre, et, de ce fait, elle cumule les handicaps. Le tableau ci-dessous fournit par exemple un classement des régions françaises (l'Ile-de-France n'est pas concernée) selon les investissements du FEDER (Eurostat 1988) :

En millions d'ECUS

Lorraine	144,8
Nord-Pas-de-Calais	109,6
Pays-de-la-Loire	77,0
Bretagne	70,6
Midi-Pyrénées	72,2



Aquitaine	63,5
Basse-Normandie	42,7
Auvergne	41,1
Poitou-Charentes	31,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	30,7
Languedoc-Roussillon	29,1
Rhône-Alpes	28,5
Alsace	24,7
Champagne-Ardenne	21,2 *
Limousin	19,0
Haute-Normandie	17,7 *
Franche-Comté	11,6
Corse	10,4
Picardie	7,6 *
Bourgogne	4,4 *
Centre	1,8 *

Sans vouloir multiplier les exemples de la situation constamment désavantagée des régions de la périphérie de l'Ile-de-France, on peut prendre aussi celui de la répartition de l'effort public de recherche. La figure 8 (*Madeleine Brocard & Yves-André Rocher. La Recherche. Février 1990*) montre le rapport entre le pourcentage régional du BCRD (Budget Civil de Recherche et Développement) et la contribution régionale au PIB national. Là encore le Bassin Parisien (hors Ile-de-France) est à la traîne :

% BCRD / % PIB

Ile-de-France	2,13
Languedoc-Roussillon	1,64
Midi-Pyrénées	1,48
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,21
Rhône-Alpes	0,87
Alsace	0,78
Bretagne	0,63
Auvergne	0,48
Basse-Normandie	0,43
Centre	0,43 *
Aquitaine	0,35
Lorraine	0,34
Bourgogne	0,30 *
Corse	0,29
Poitou-Charentes	0,29
Pays-de-la-Loire	0,25
Nord-Pas-de-Calais	0,17
Haute-Normandie	0,15 *
Franche-Comté	0,14
Limousin	0,13
Picardie	0,08 *
Champagne-Ardennes	0,07 *

Ce qui est constaté maintenant n'est que l'aboutissement d'une politique qui s'est développée depuis longtemps dans le cadre de la décentralisation : lors du 7<sup>e</sup> Plan (1976-1979) les dépenses d'investissement régionalisées de l'Etat n'étaient inférieures à 1 600 francs par habitant que dans huit régions (*Théo Quant: Géoscopie de la France - 1984*), dont précisément quatre régions de la périphérie de l'Ile-de-France (Bourgogne, Centre, Champagne, Picardie).

Dans les années 70 avait été élaboré un *Livre Blanc du Bassin Parisien*, mais la crise de 73 a relégué l'aménagement régional à l'arrière-plan des préoccupations. Avec le Livre Blanc de l'Ile-de-France, on est revenu à la case Départ, et pourtant les solutions ne pourront pas être trouvées dans le strict cadre francilien.

Si l'on souhaite la constitution d'un véritable réseau urbain, il faut d'abord réfléchir sur la structure de ce réseau, afin de bien relier d'abord entre eux les noeuds principaux. A partir d'une carte des villes de plus de 19 000 habitants (Fig. 9), on peut imaginer une structure théorique du réseau (Fig. 10). L'aire d'influence directe parisienne déborde largement l'hexagone central, et atteint les centres des six hexagones périphériques, qui en assurent le relais. Les centres de quatre de ces hexagones sont occupés par une ville de plus de 100 000 habitants : Amiens, Reims, Rouen et Orléans. L'hexagone Sud-Ouest paraît vide, mais en fait (fig. 11) il peut être polarisé sur Le Mans, que le TGV rapproche maintenant de Paris. Il resterait, au Sud-Est, à renforcer le pôle de Troyes pour compléter la couronne des six centres périphériques qui peuvent constituer l'ossature de ce réseau.

Outre la nécessité, déjà évoquée, de liaisons des pôles périphériques entre eux, et entre ces pôles périphériques et les aéroports internationaux, il faut penser aussi aux liaisons entre ces pôles et le reste de la France. Il est assez touchant d'entendre ici et là de vertueuses lamentations devant le peu d'empressement des établissements tertiaires à s'éloigner des aires de très haute centralité parisienne... Il suffit de jeter un coup d'oeil à la carte du *réseau européen de TGV en l'an 2000* (fig. 12) pour voir que toutes les villes situées dans l'angle mort Nord-Ouest ont été mises à l'écart. Envisager une installation à Rambouillet, Mantes, Rouen ou Amiens, c'est savoir qu'on allongera d'une heure tout déplacement en dehors de la région parisienne.

Un exemple particulièrement net de la mauvaise foi qui domine souvent la réflexion sur l'avenir parisien est donné par la tarification téléphonique (Fig. 13). D'un côté on prétend souhaiter une déconcentration parisienne, et de l'autre on fait tout pour la rendre néfaste pour les entreprises. Pendant les heures de travail, les impulsions périodiques ont lieu à une cadence de 360 secondes à

l'intérieur de la circonscription de Paris, qui est très vaste. Si, depuis Paris, on appelle un abonné situé plus loin que Corbeil ou Pontoise, la cadence tombe brusquement à 16 secondes. Le coût des communications est multiplié par vingt deux, ce qui ne correspond manifestement pas à l'accroissement de coût réellement supporté par les Télécom...

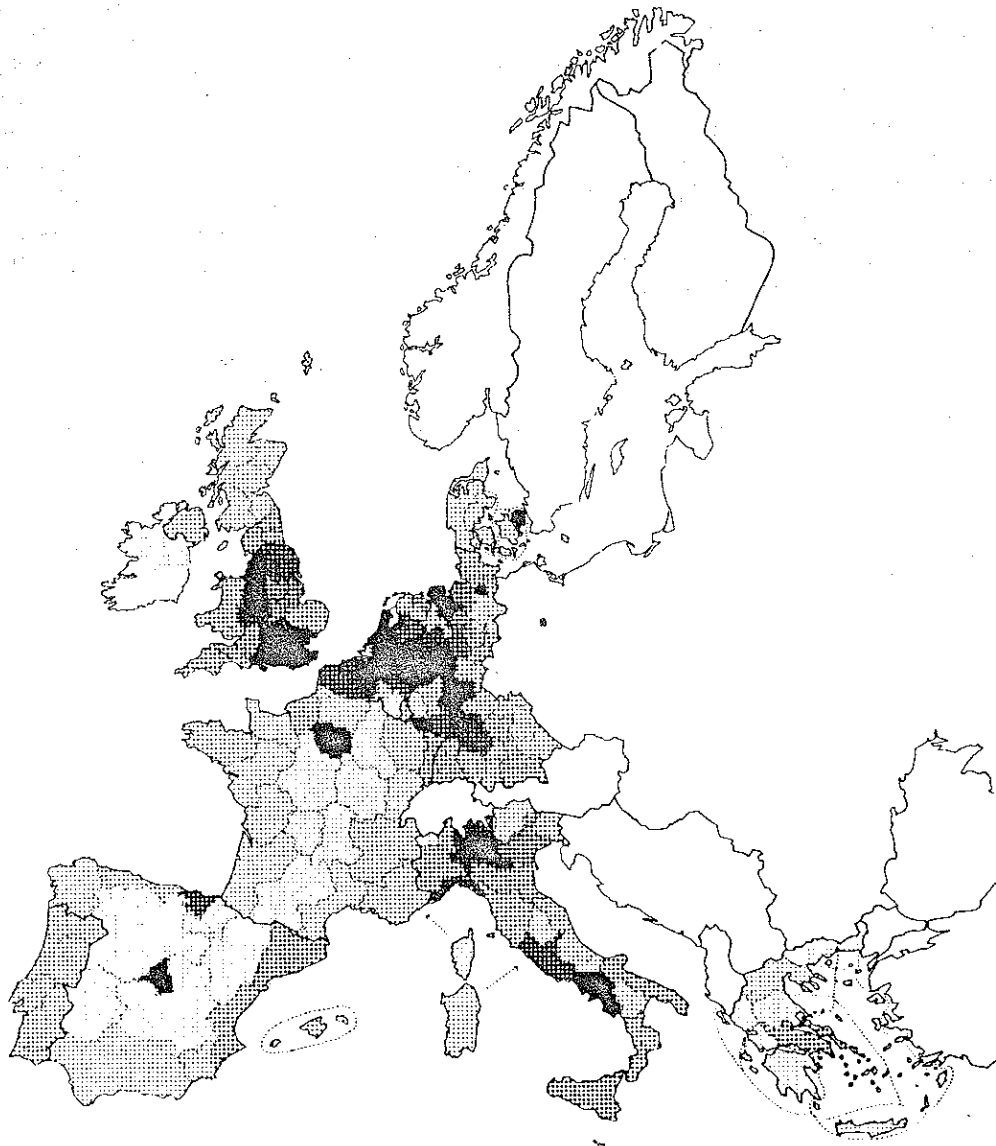
Etendre la réflexion sur l'aménagement à l'ensemble du Bassin Parisien n'est pas contradictoire, bien au contraire, avec un développement plus équilibré de départements comme la Seine-et-Marne, dont toutes les cartes de l'activité économique montrent la marginalisation actuelle (Fig. 14). Fonder le développement spatial de Paris sur les interrelations au sein d'un réseau élargi est le moyen d'éviter la marginalisation des régions "périphériques" de l'Ile-de-France. Ces régions ne sont "périphériques" que si l'on pense l'organisation de l'espace dans le seul cadre francilien. Si on le pense au niveau du Bassin Parisien, elles redeviennent centrales.

---

14 figures

FIGURE 1

# Densité de population - 1984



Nombre d'habitants par km<sup>2</sup>

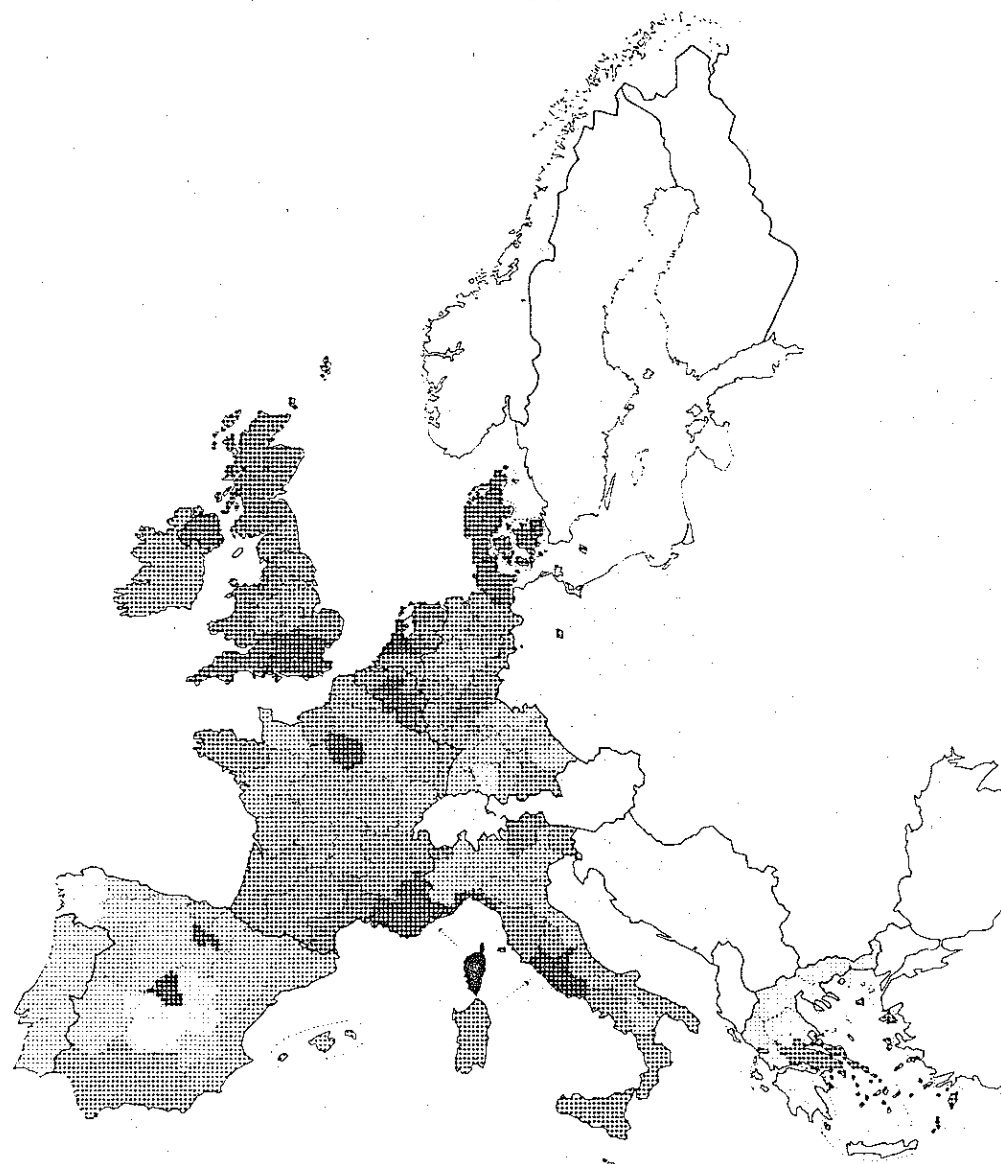
□	58,9
□	134,7
□	210,5
□	286,3
□	362,1

MOYENNE  
NATIONALE

Belgique	322,9
Danemark	118,7
Espagne	76,0
France	101,0
Grèce	75,0
Italie	189,2
Irlande	51,3
Luxembourg	141,5
Pays-Bas	347,5
Portugal	110,0
Allemagne de l'Ouest	248,0
Royaume-Uni	231,4
EUROPE	142,6

FIGURE 2

# Part de l'emploi du secteur tertiaire 1985



% de l'emploi total

□	40,5
▤	48,2
▥	55,8
▦	63,5
▧	71,1

MOYENNE  
NATIONALE

Belgique	64,5
Danemark	65,4
Espagne	50,2
France	59,4
Grèce	45,4
Italie	55,5
Irlande	53,5
Luxembourg	63,4
Pays Bas	66,5
Portugal	41,2
Allemagne de l'Ouest	53,8
Royaume-Uni	63,0

EUROPE

On distingue l'emploi dans les secteurs primaire (agriculture), secondaire (industrie et bâtiment) et tertiaire (transports, commerce, services).

### COMMERCE

### TRADE

V.A. PAR KM<sup>2</sup> / V.A. PER SQ. KM ( x 1000 ECU )

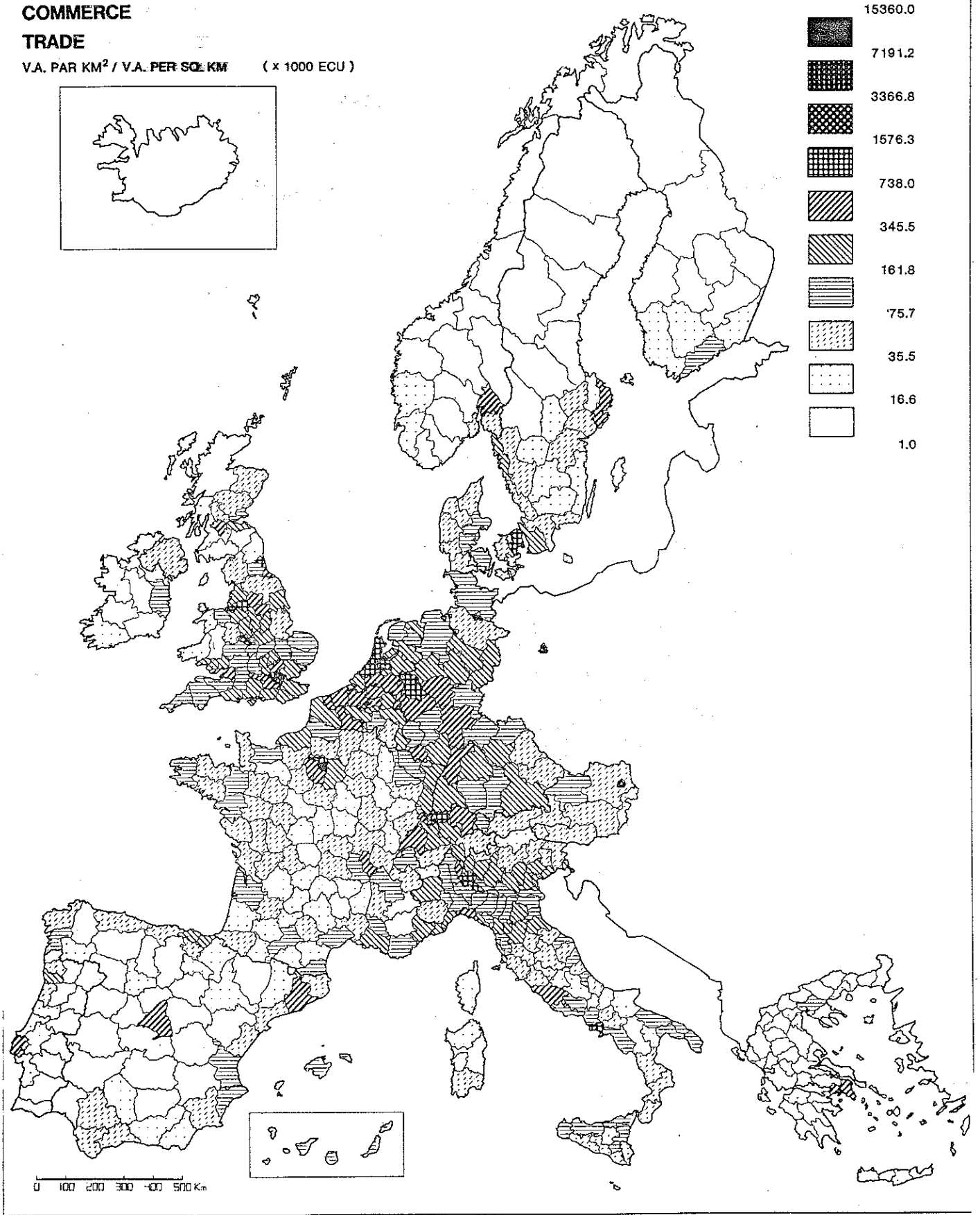
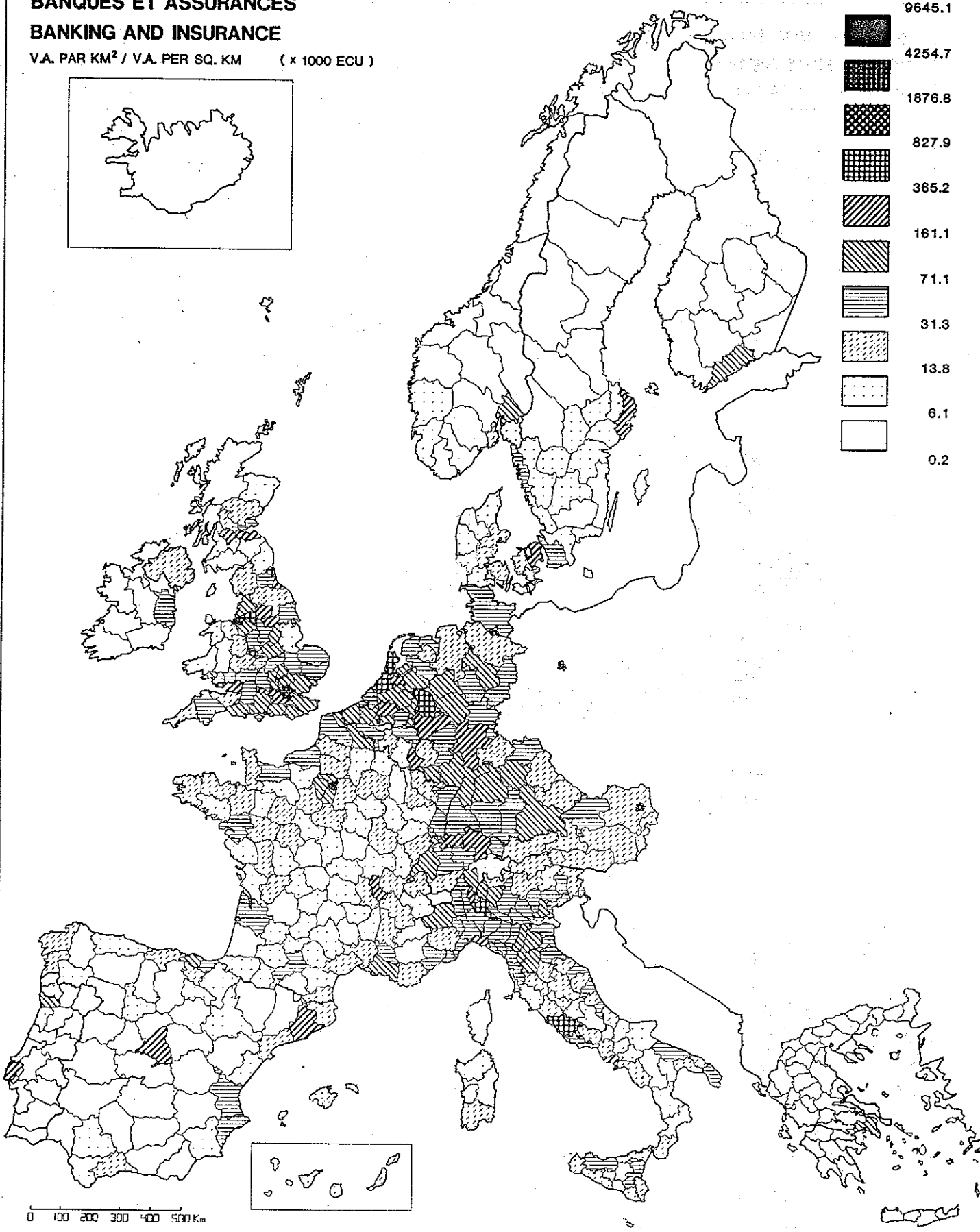
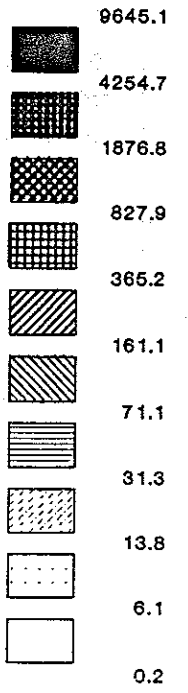
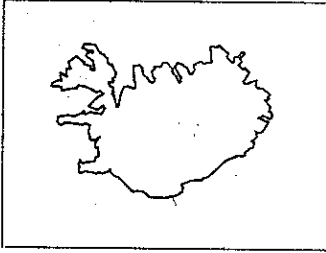


FIGURE 3

**BANQUES ET ASSURANCES**  
**BANKING AND INSURANCE**

V.A. PAR KM<sup>2</sup> / V.A. PER SQ. KM ( x 1000 ECU )



0 100 200 300 400 500 km

FIGURE 4

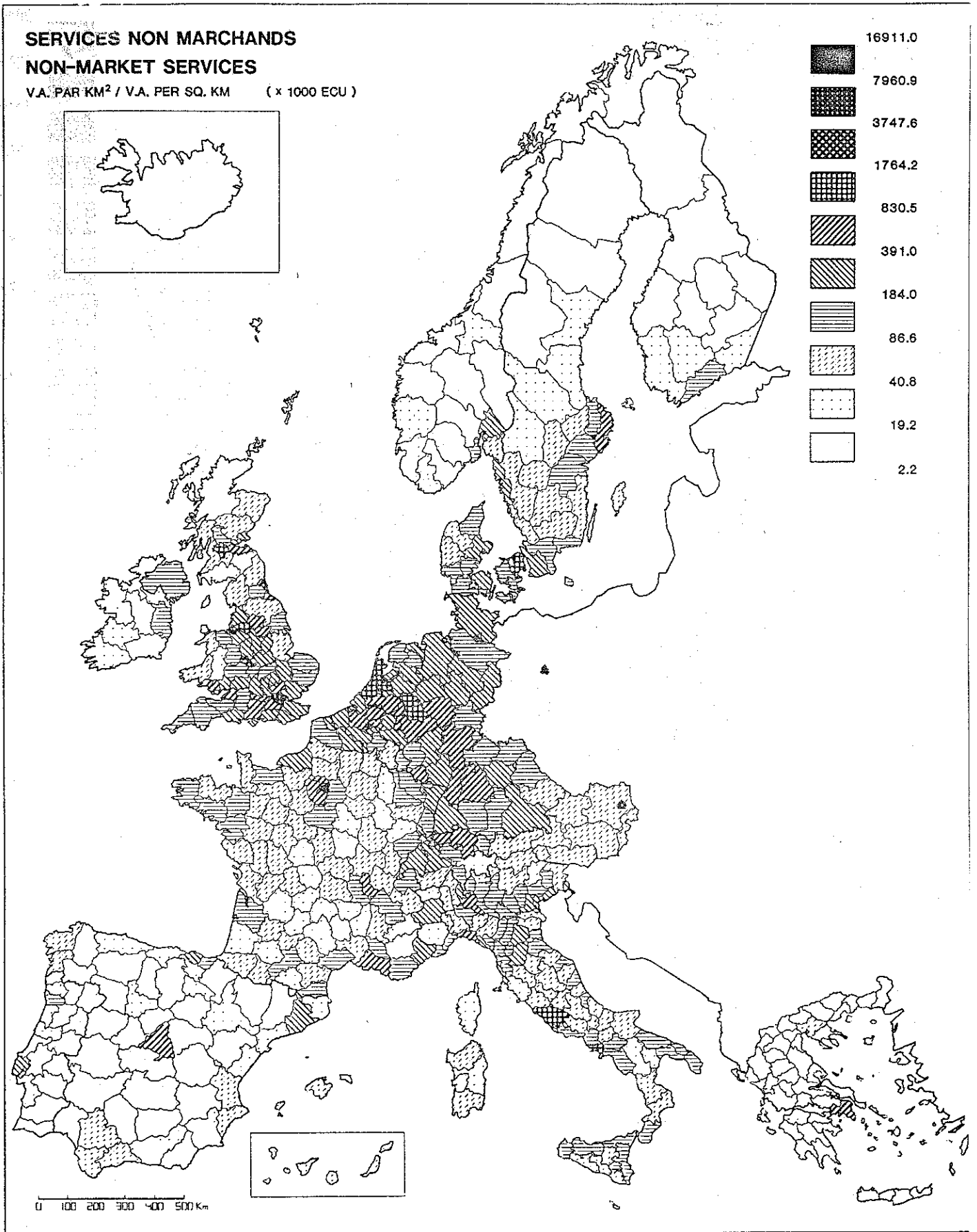
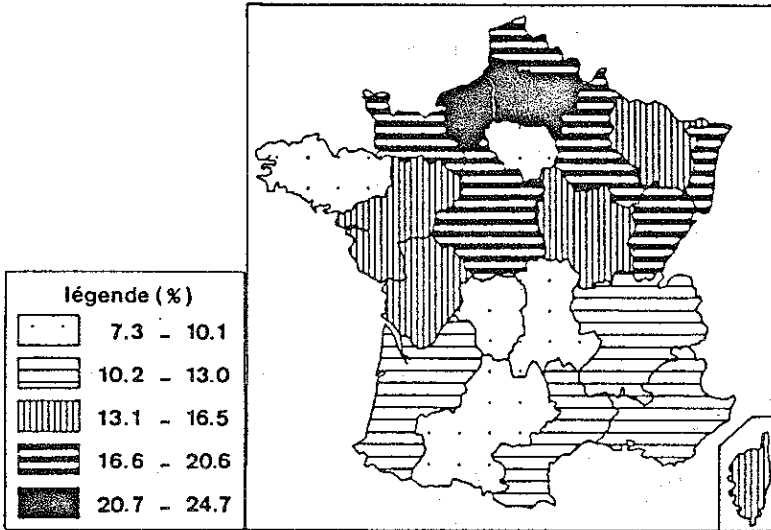


FIGURE 5



FIGURE 6

TAUX DE JEUNES DE 16 ET 17 ANS  
HORS DU SYSTEME SCOLAIRE - 1982



· PART D'UNE GENERATION OBTENANT  
LE BACCALAUREAT - 1984

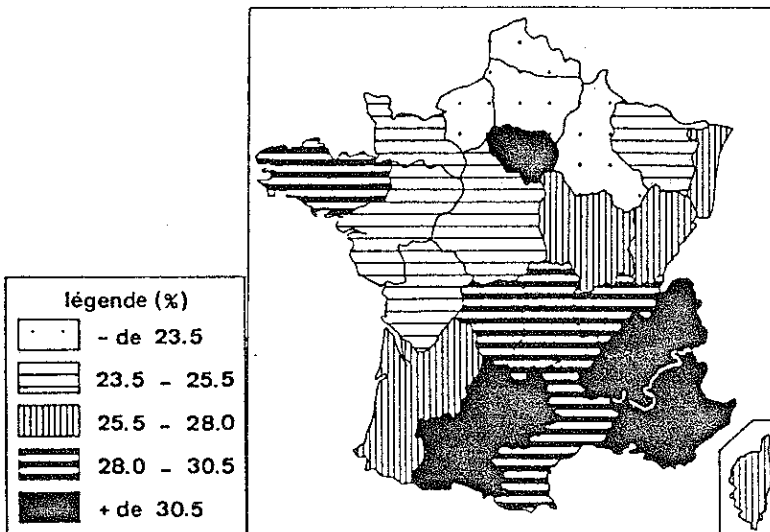
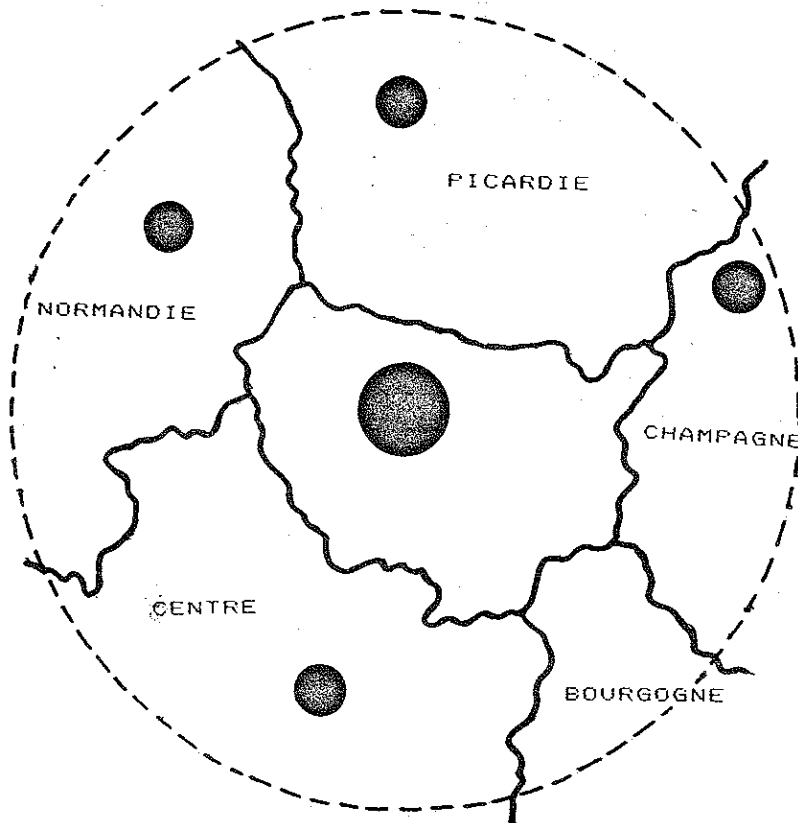


FIGURE 7

2

L' ECLATEMENT ADMINISTRATIF  
DANS LE CERCLE DES 150 KM



Les villes indiquées sont les villes de plus de 100 000 habitants

FIGURE 8

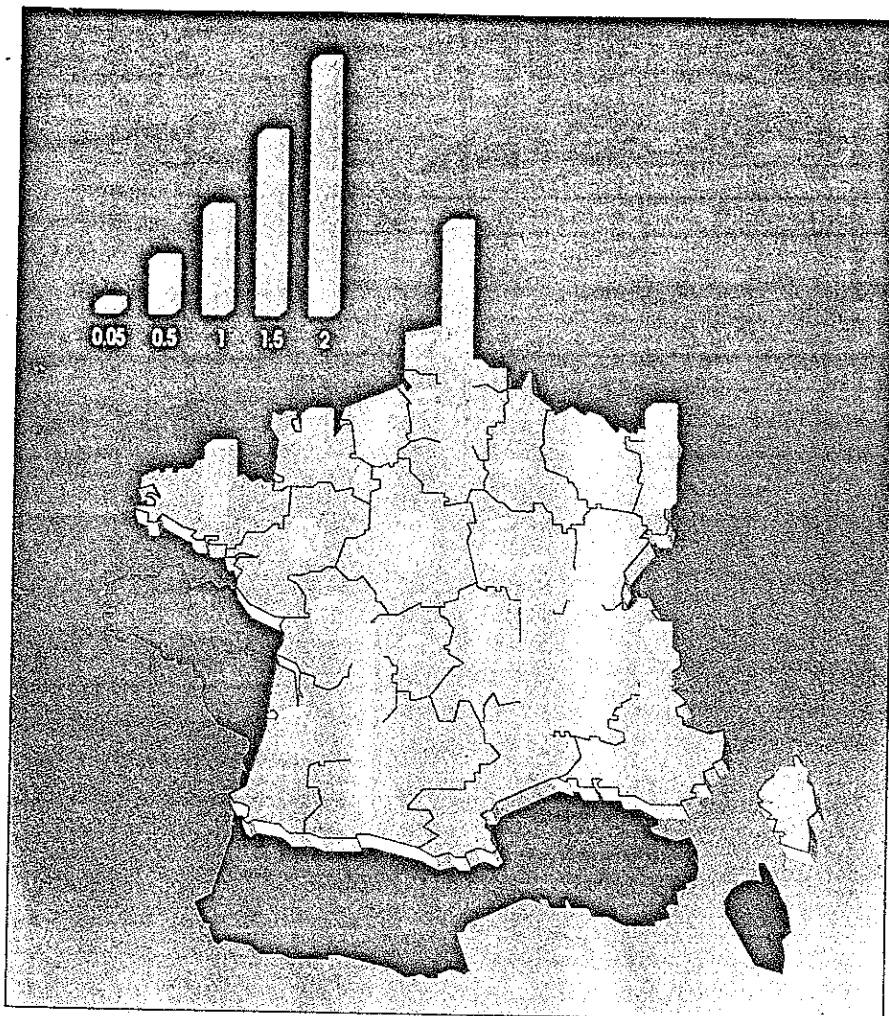
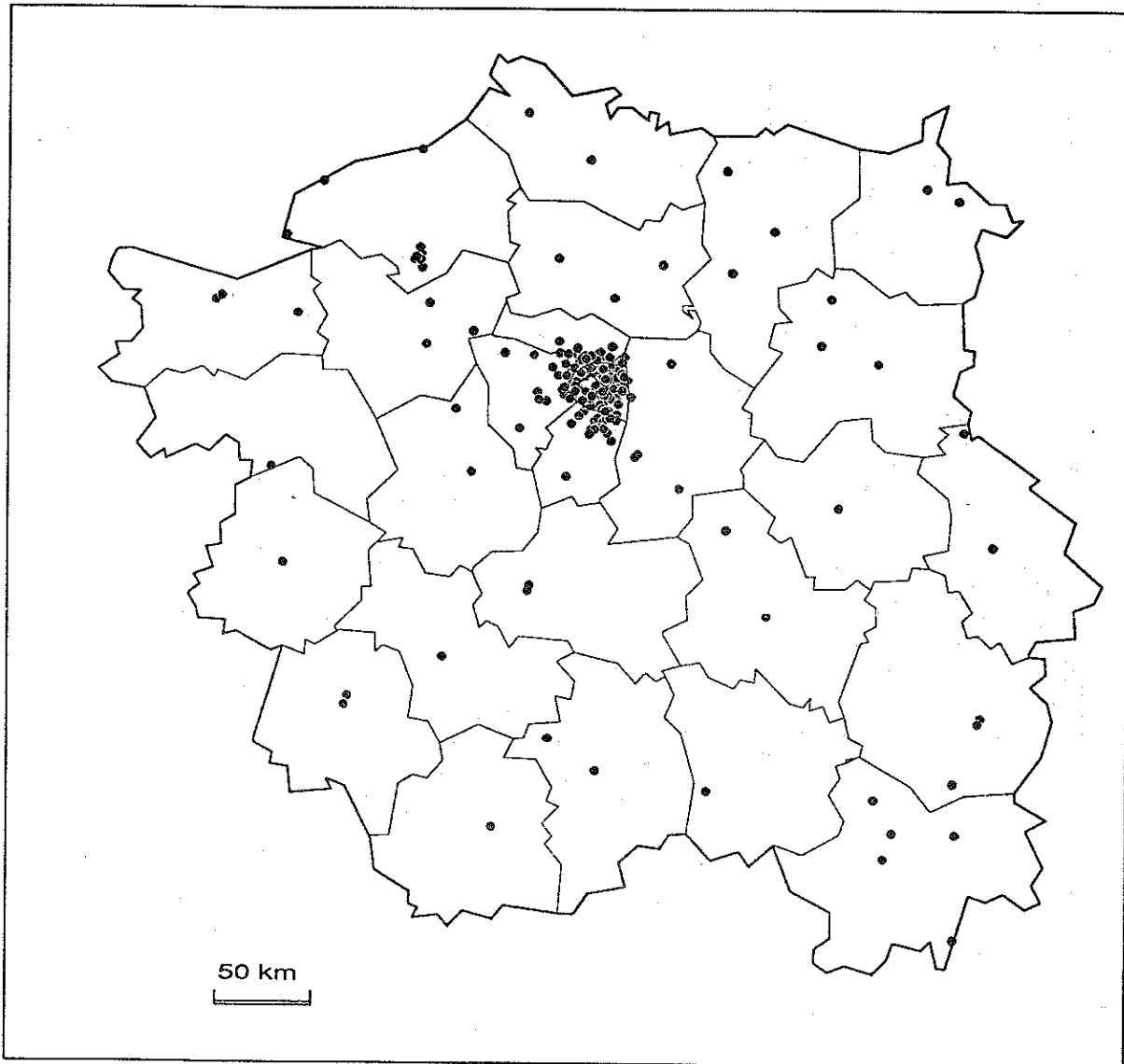
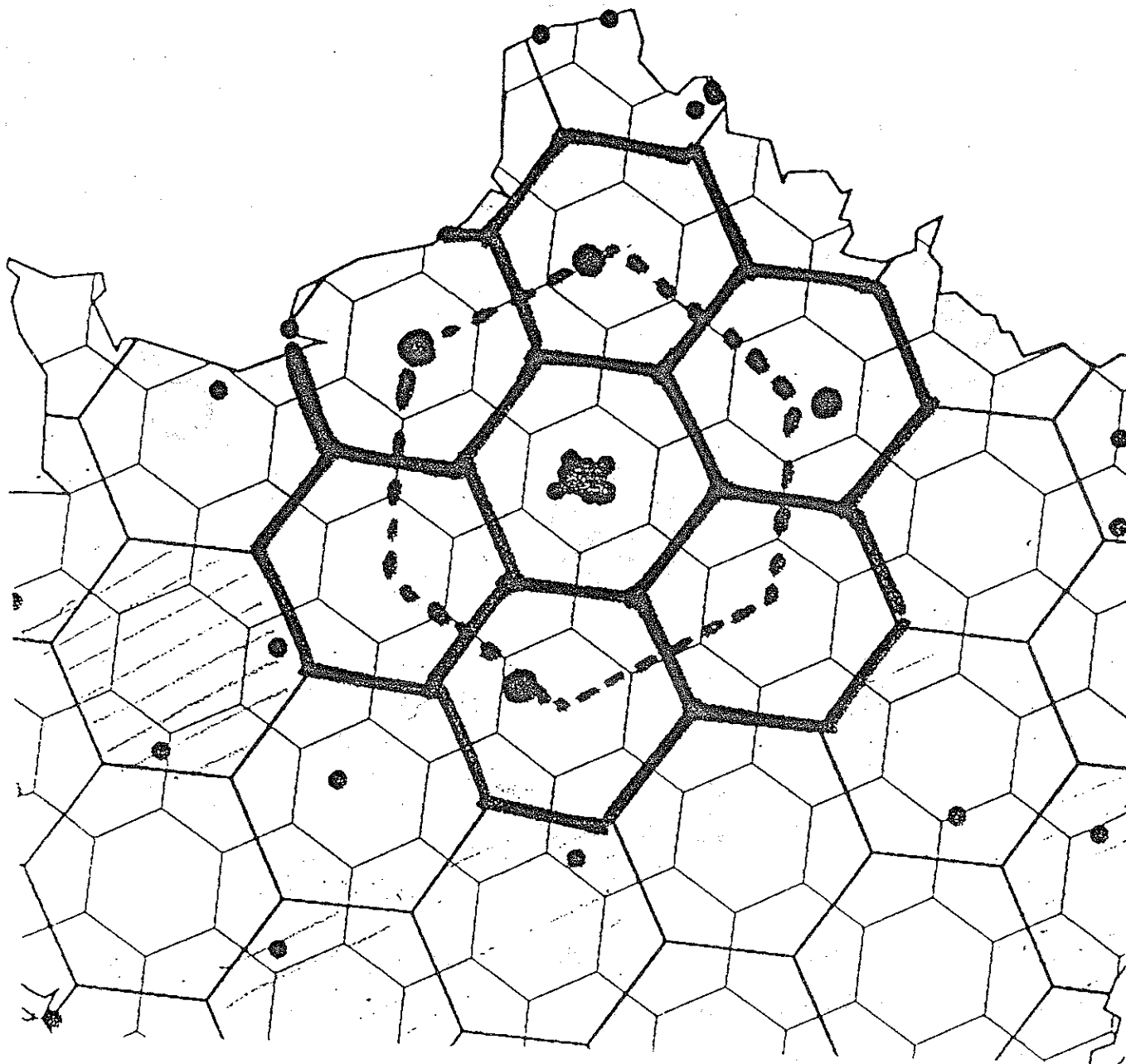


FIGURE 9



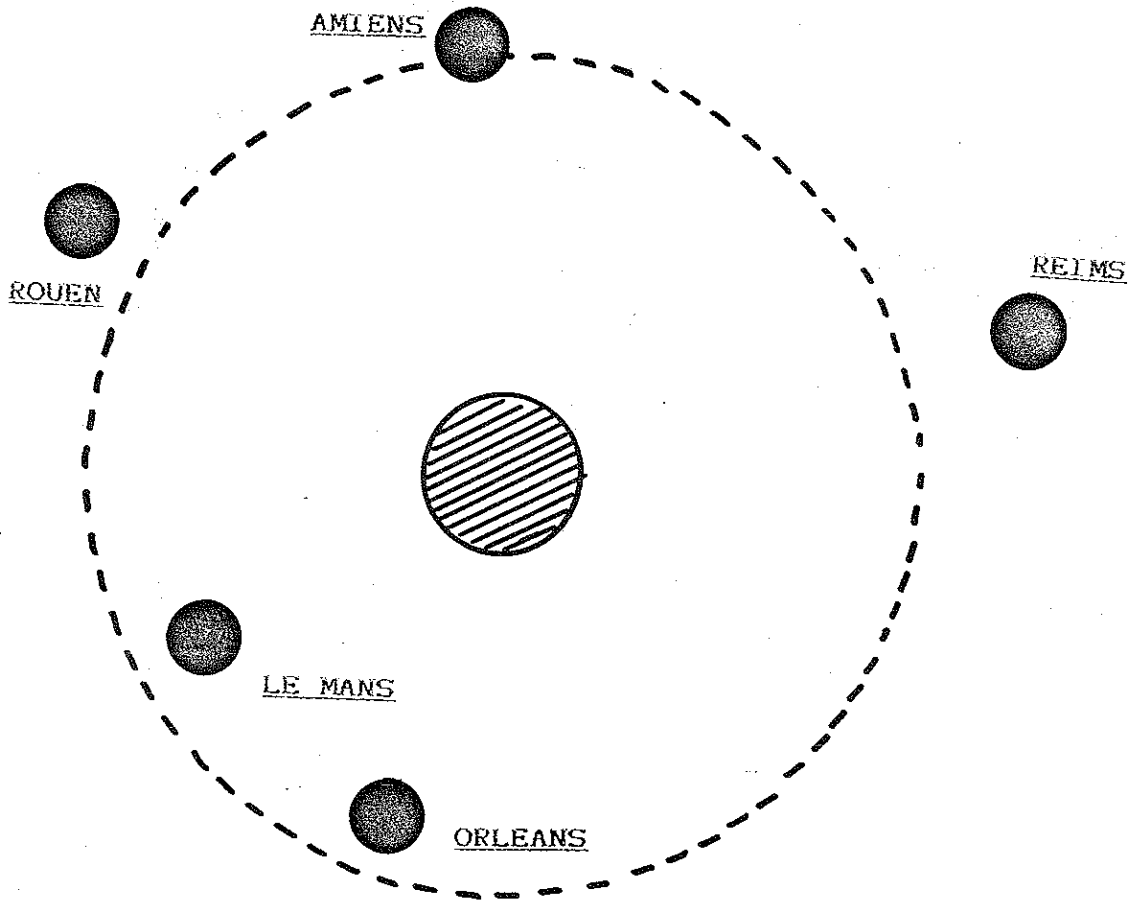
LES VILLES DE PLUS DE 19 000 HABITANTS DANS LE BASSIN  
PARISIEN

FIGURE 10



TRAME URBAINE THEORIQUE  
AVEC UN ESPACEMENT DES GRANDS CENTRES DE 116 KM  
(GRANDS HEXAGONES)  
ET UN ESPACEMENT DES CENTRES MOYENS DE 67 KM  
(PETITS HEXAGONES)

FIGURE 11



LES POLES URBAINS DE PLUS DE 100 000 HABITANTS  
PAR RAPPORT A UN RAYON D'UNE HEURE  
A PARTIR D'UNE GARE PARISIENNE

### LE RÉSEAU EUROPÉEN DE T.G.V. EN L'AN 2000

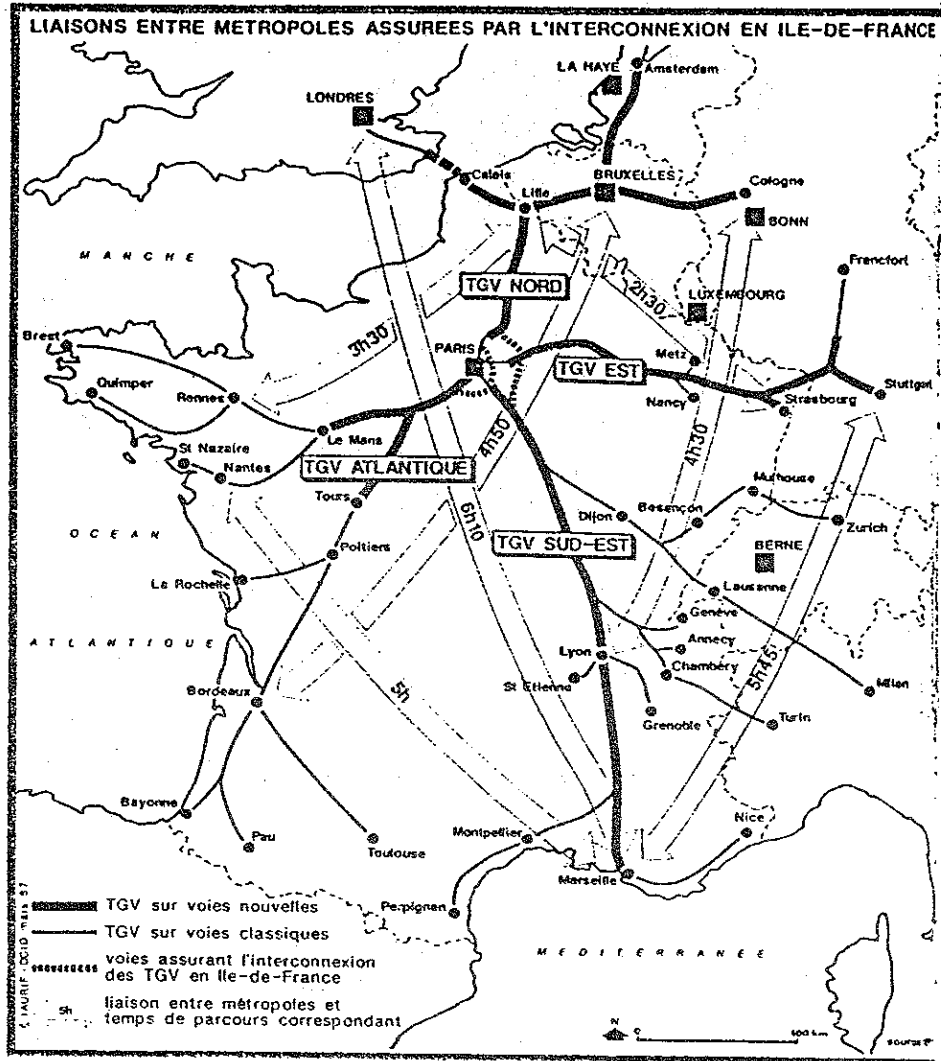
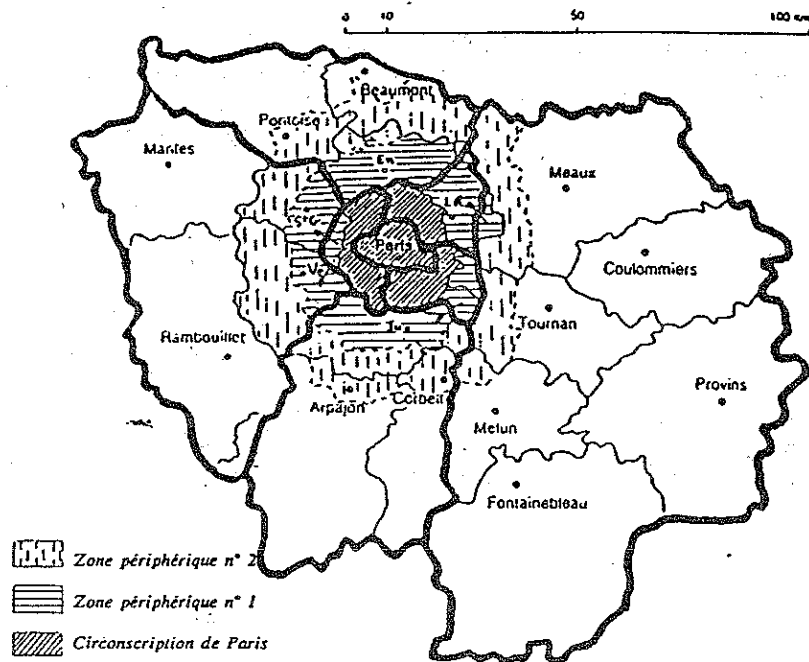


FIGURE 12



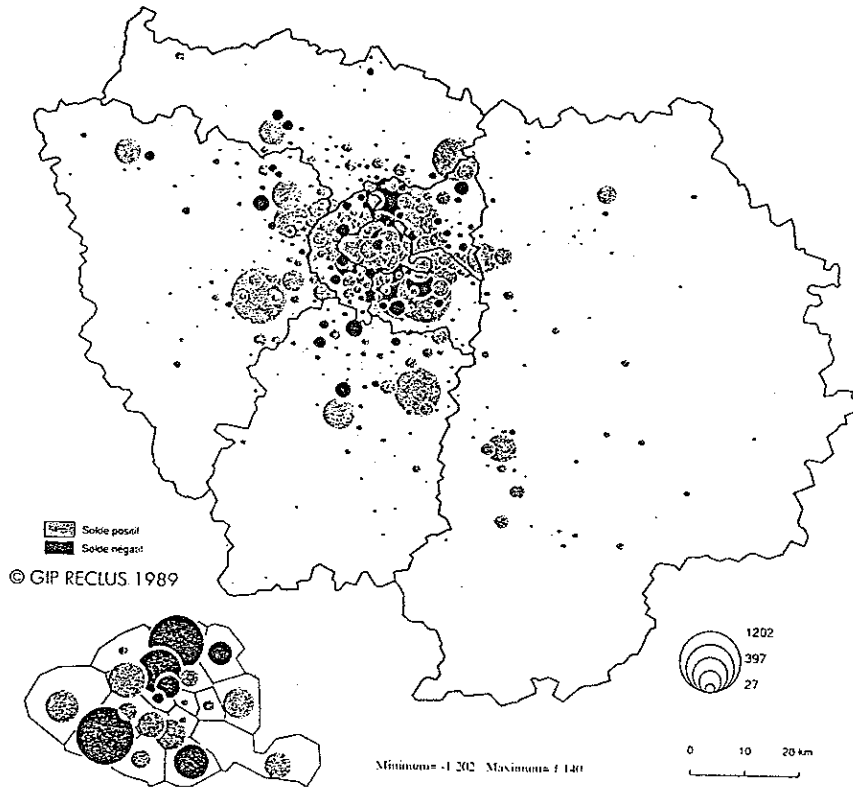
## LES ZONES DE TARIFICATION TELEPHONIQUE

Source : Marie-France CICERI  
Charles PAUTRAT  
in Henri Bakis  
"Communications et Territoires"  
1990  
La Documentation Française

FIGURE 13



FIGURE 14



Solde général des mouvements des emplois dans les services  
non marchands (31.12.81 au 31.12.84)

Source: UNEDIC

L'Ile-de-France  
(Dynamiques du Territoire)



**PREMIER DEBAT**  
**CONSACRE AUX EXPOSES DE**  
**MADAME GOUT, DE MONSIEUR DAMETTE**  
**ET DE MONSIEUR GUERMOND**



**Monsieur François JEGER (Direction Régionale de l'INSEE)**

Pour compléter l'exposé sur l'économie francilienne, je voudrais apporter deux précisions qui proviennent de chiffres récents sur les produits intérieurs bruts :

- la première, est que le poids économique de l'Ile-de-France augmente, c'est à dire que la part de l'Ile-de-France dans le PIB français est de 28,3% en 1988 alors qu'il était de 27% en 1982. La croissance dans cette région a connu un rythme de 2,5% supérieur à celui de la province.

En termes d'emploi, c'est également le cas puisqu'en 1988 l'emploi a augmenté de 1,5% en Ile-de-France et de 1,3% en province, et que cette tendance sera probablement confirmée après 1989.

Ce phénomène de concentration, d'ailleurs, n'est pas propre à l'Ile-de-France puisqu'on observe le même à l'étranger, notamment chez notre concurrent le plus proche, Londres, où la part de l'économie du sud-est anglais augmente également à un rythme encore plus rapide que le nôtre.

- La deuxième remarque est relativement optimiste en ce qui concerne l'industrie francilienne : en effet, la production industrielle francilienne ne diminue pas. De 1982 à 1988, elle a augmenté de 0,2% par an, moins qu'en province, mais elle a augmenté tout de même. Ce qui veut dire que la diminution de l'emploi qui était de l'ordre de 30% sur un peu moins d'une décennie est à rapprocher des gains de productivité de l'ordre de 3% par an. Cela signifie que si l'emploi industriel a diminué, la production, elle, s'est stabilisée.

Je voudrais également faire une dernière remarque : la structure de l'industrie francilienne orientée vers les biens d'équipement, est relativement favorable en cette période où les gains technologiques sont les plus accentués dans cette branche.

\* \*  
\*

**Monsieur Jean-Paul LACAZE (ANAH)**

Je vous remercie pour ces éléments chiffrés qui confirment que dans toute l'Europe nous sommes entrés depuis quelques années dans un phénomène de concentration sur des aires urbaines beaucoup plus large que les villes ; ce phénomène n'est pas de la même nature que l'urbanisation des années 60 ou 70 ; on l'appelle en jargon technique la "micropolisation" sur des aires très vastes.

\* \*  
\*

**Monsieur Georges BRUN (Fédération Parisienne du Bâtiment)**

Le bâtiment est toujours un secteur un peu à part. Je voulais tout de même demander où les orateurs (Mme Gout et M.Damette) placent le bâtiment ; d'abord, dans l'appartenance à telle ou telle catégorie ; ensuite, dans la cartographie industrielle qui nous a été présentée et, enfin, dans les perspectives de croissance, notamment de croissance à l'emploi.

\* \*  
\*

**Madame Hélène GOUT (IAURIF)**

Effectivement, je n'ai pas oublié le bâtiment, mais je l'ai volontairement laissé de côté, parce que je n'ai choisi que trois thèmes d'activité économique. C'est un thème à part pour nous, et nous avons établi aussi des perspectives d'emploi pour le bâtiment.

Je n'ai pas parlé des scénarios ; il y en a trois et, pour chacun d'eux, il y a des perspectives pour le bâtiment et travaux publics ; ils sont séparés des activités industrielles.

\* \*  
\*

**Monsieur Félix DAMETTE (STRATES)**

Je dirai aussi que, pour nous, le bâtiment est une branche à part mais avec des raisons supplémentaires. Le bâtiment est en effet très difficile à cartographier ; on ne sait pas où travaillent les gens. Certes, on connaît le siège de l'entreprise, mais on ne sait pas où les choses se passent réellement . On a donc de bonnes raisons pour considérer que c'est un secteur quelque peu particulier.

Dans nos études, nous avons vu ressortir le bâtiment d'une façon qui nous a très agréablement surpris, dans la mesure où nous avons constaté que c'était une branche où la part de travail de conception était relativement étoffée, plus qu'on ne pouvait s'y attendre ; on a souvent une vision un peu simpliste du bâtiment ; en fait, c'est une branche dont le niveau technologique n'est pas inintéressant, et il semble même supérieur au niveau moyen de l'industrie française étant entendu que celui-ci est bas, parce qu'il y a toute une partie de l'industrie française où la part de la conception est manifestement dérisoire.

Cela rejoint les problèmes de métropolisation parce qu'en fait la base industrielle du processus métropolitain en France est insuffisante, et l'énorme concentration parisienne dont on parlait, traduit, pour une large part, les caractéristiques, pour tout dire les faiblesses, de la structure industrielle française.

\* \*  
\*

**Monsieur Christian ROSSIGNOL (GIM)**

Je voudrais dire mon total accord intellectuel sur l'exposé de M.Guermond. C'est certainement depuis que l'on traite de ces problèmes d'orientation à donner au développement de notre région, l'un des exposés les plus féconds que j'aie entendus et l'un de ceux dont il me semble que les décideurs devraient s'inspirer le plus profondément.

Il est vrai qu'avec la "petite" région d'Ile-de-France (et peut-être dans ces lieux ne devrais-je pas insister trop) on a en effet quelque peu été conduit à une désertification accentuée de la périphérie, dont on parlait tout à l'heure.

Contrairement à ce qui a été dit, et je voudrais être sûr que cela ne fait pas partie aussi de la thèse, les villes nouvelles ont un rôle sur l'emploi. Cela se vérifie lorsque l'on regarde les cartes avec suffisamment d'attention, notamment pour les petites industries qui ont été les plus dynamiques au cours des quinze dernières années. Ce sont en fait les seules qui ont eu des possibilités de

relocalisation ou qui ont eu des besoins d'espaces nouveaux ; évidemment si on cherche le rôle des villes nouvelles dans la localisation de la sidérurgie on aura du mal à le remarquer. Mais sur des entreprises de l'électricité et de l'électronique on voit clairement le rôle des villes nouvelles en termes d'emploi communal. Ce n'est certainement pas à la hauteur de ce qui était espéré, et l'on ne peut probablement pas encore parler de pôle industriel, mais on les voit, à condition d'adopter la bonne représentation graphique.

Ceci me conduit à dire que, puisque les efforts d'infrastructure et d'aménagement qui ont été faits pour ces villes nouvelles se traduisent par des effets en termes d'emploi, si l'on faisait les efforts correspondants pour relier correctement entre elles et à Paris les villes dont on parlait tout à l'heure, non seulement celles qui sont à 150 kilomètres dans les régions voisines mais également celles qui sont situées entre les deux, on en verrait les effets sur l'emploi.

Il ne faut pas s'étonner que ces villes soient restées léthargiques dans la mesure où on n'a rien fait pour elles en termes d'équipement, ou quasiment rien, sauf quand par hasard il s'est trouvé que ces autoroutes qu'on avait trop tendance à faire aller de centre ville à centre ville dans notre pays, passaient un peu près d'elles et que cela offrait des sorties et des espaces d'aménagement.

Madame GOUT a employé tout à l'heure une formule assez frappante et je voudrais être sûr de l'avoir bien comprise : elle a dit que la croissance industrielle passait par les services. J'aurais plutôt tendance à penser que c'est l'inverse, que c'est la croissance des services qui passe par la présence de l'industrie. Sans industrie efficace, j'ai tendance à penser que les services aux entreprises ne connaîtraient pas le type de croissance qu'ils ont pu avoir au cours des dernières années.

\* \*

\*

### **Monsieur Jean-Paul LACAZE**

Nous sommes, je crois, très largement d'accord. Ce que j'ai voulu dire, tout à l'heure, c'est que dans les cartes dont nous a parlé M. Damette, les villes nouvelles ne participent pas de cette répartition très fonctionnelle de l'emploi. Je ne porte pas de jugement, je constate simplement. Je ne sais pas si c'est une force ou une faiblesse. J'ai proposé simplement qu'on réfléchisse là-dessus, mais c'est une question qui me paraît stratégique pour elles : doivent-elles continuer à rester des zones d'accueil de toutes sortes d'activités assez polyvalentes et participer à l'évolution assez générale des activités, ou n'ont-elles pas intérêt, compte-tenu des spécificités que l'on connaît mieux maintenant, de la géographie des activités à Paris, à affirmer davantage leur vocation ; c'est une question difficile et je n'attends pas du tout de réponse.

\* \*

\*

**Monsieur Jean LEVEQUE (CES NORMANDIE)**

Je voudrais faire une suggestion. Il serait, je crois, assez intéressant, que la méthode fonctionnelle qui a été décrite par le professeur Damette puisse faire l'objet d'une étude pour l'ensemble des espaces du Bassin parisien. Cela permettrait de définir avec plus de précision les relations qui peuvent exister entre Paris et ce Bassin parisien dont M. Guermont a parlé tout à l'heure.

Est-ce que ceci serait concevable ? Peut-on l'imaginer dans le cadre des travaux actuellement menés à propos du Livre Blanc francilien ?

\* \*  
\*

**Monsieur Félix DAMETTE (STRATES)**

Je ne crois pas révéler un secret en disant que c'est à peu près l'objet d'une négociation que nous avons engagée avec la DATAR en vue de mener une étude de ce type. Je vous remercie de votre soutien ; effectivement, cela nous a paru important.

\* \*  
\*

**Monsieur Louis GUIEYSSE (CES ILE DE FRANCE)**

Il serait intéressant peut-être de profiter du fait que nous avons ici des représentants de l'INSEE pour parler du cadrage démographique qui résulte du dernier recensement, mais peut-être va-t-on le faire.

\* \*  
\*

**Monsieur Jean-Paul LACAZE**

Je ne sais pas si l'INSEE accepte de se risquer ! Pouvez-vous nous donner les toutes dernières informations ?

\* \*  
\*

**Monsieur François JEGER**

Il y a actuellement une conférence de presse à la Direction générale de l'INSEE qui annonce justement les chiffres pour la France entière et également pour la Région parisienne. Il faudrait pour donner des résultats avoir le don d'ubiquité !..

\* \*  
\*



## Monsieur Jean-Paul LACAZE

Simplement une indication qualitative : considérez cela comme provisoire; ce ne sont pas des résultats INSEE ; c'est le simple résultat du décompte des bulletins par les maires.

Le Maire de Paris a annoncé que la population de sa ville n'avait que très peu baissé ; à Marseille, où j'étais récemment et où j'ai posé la même question, on a enregistré, avec les mêmes limites mais par un décompte comparable, une baisse de l'ordre de 15%.

Ceci me paraît grave dans les deux cas :

- A Marseille, parce que c'est l'indice d'une perte de population et de tonus économique. Pour vous donner une idée : mon métier de base à l'ANAH consiste à subventionner les propriétaires bailleurs. A Marseille, les propriétaires bailleurs me disent que les beaux immeubles type haussmannien des grandes avenues du centre ville ont du mal à trouver des locataires et qu'ils sont donc obligés de pratiquer des loyers inférieurs à ceux de loi de 48. Cela vous donne une idée du tonus du marché immobilier.

- Dans le cas de Paris je dis que c'est grave pour une raison autre : vous savez que la taille moyenne des ménages au sens de l'INSEE, c'est à dire le nombre de personnes dans une résidence principale, diminue de façon régulière en France depuis la guerre et que dans des communes ou des quartiers où le nombre de logements est pratiquement constant, on a donc une diminution régulière de la population dont je n'hésite pas à dire que c'est un phénomène sain tant qu'il se limite à la diminution de la taille moyenne des ménages. Cela prouve simplement que le parc de logements peut s'adapter à la demande des ménages.

Or, le fait que cela ne diminue plus dans Paris est tout à fait inquiétant ; tout le monde peut le constater sur le marché locatif ou le marché de l'accession. Le marché du logement avait retrouvé une certaine souplesse à la fin des années 70 qui s'est traduite effectivement par une diminution de la population ; il a perdu cette souplesse.

Il faut savoir que dans Paris le nombre de logements est pratiquement stable. Comme on construit dans Paris, et qu'il n'y a plus de terrains disponibles, cela ne peut se faire qu'en démolissant les vieux immeubles dans lesquels des logements sont en général tout petits. Donc quand on démolit pour reconstruire, on fait des mètres carrés en plus mais on ne fait pas un nombre de logements supérieurs. Aussi, le nombre de logements dans Paris varie très peu.

Autre indication qui vient de l'INSEE : l'enquête logement 88 de l'INSEE qui est une enquête sur un échantillon de statistiques nationales, mais qui donne néanmoins des chiffres pour l'agglomération parisienne, entendue au sens de l'INSEE et qui n'est ni la Région ni les départements. Dans cette agglomération, entre 1984 et 88, donc sur les deux dernières enquêtes logement, le nombre de résidences principales n'a pratiquement pas varié ; il a augmenté de quelques milliers d'unité sur un total de 3, 6 millions, c'est négligeable.

Or, dans la même période, on a construit environ 150 000 logements neufs ; une partie a été compensée par des démolitions ; il va falloir se pencher très sérieusement sur la question pour savoir où sont passés les autres.

Il est fortement à craindre que ce phénomène complémentaire correspond à des désaffectations, il faut dire les choses comme elles sont, c'est à dire des logements qui ont été transformés en locaux d'activité. L'INSEE l'estime à 15 000 par an. Si ce sont des logements de 100 mètres carrés, cela fait 1,5 million de mètres carrés par an, à ajouter aux 2 millions de mètres carrés de bureaux neufs. Cela donne une idée du fait que la construction neuve de bureaux n'est qu'une partie de l'énorme iceberg de la tertiarisation, et cela contribue à expliquer les pressions très fortes actuelles sur le logement.

\* \*  
\*

**QUARTIERS RESIDENTIELS ET DEVELOPPEMENT DES  
ACTIVITES TERTIAIRES EN ILE-DE-FRANCE**

**par Monsieur Michel PINCON, Chercheur au  
Centre de Sociologie Urbaine  
IRESCO - CNRS**



En Ile-de France, les familles de la grande bourgeoisie et de l'aristocratie vivent dans un espace urbain qui se limite à quatre arrondissements parisiens et à quelques communes de la banlieue ouest. Ce constat a été établi au cours d'une recherche précédente qui avait pour objet d'analyser les stratégies résidentielles de groupes sociaux qui, par le niveau de leurs revenus, ont la possibilité, au moins économique, de résider où bon leur semble<sup>1</sup>.

En prenant comme indicateur les domiciles des membres de deux grands cercles parisiens, dont l'accès est strictement contrôlé par le mode draconien de sélection de tout nouveau membre, qui suppose le principe du parrainage et un mode d'élection garantissant une quasi unanimité sur la candidature proposée, on constate à la fois une extrême concentration spatiale qui ne se dément pas au fil des décennies, et un glissement continu vers l'ouest des zones de résidence de ces familles qui appartiennent aux fractions les plus élevées des classes dominantes. Ségrégué à l'extrême, cet habitat se déplace dans le temps.

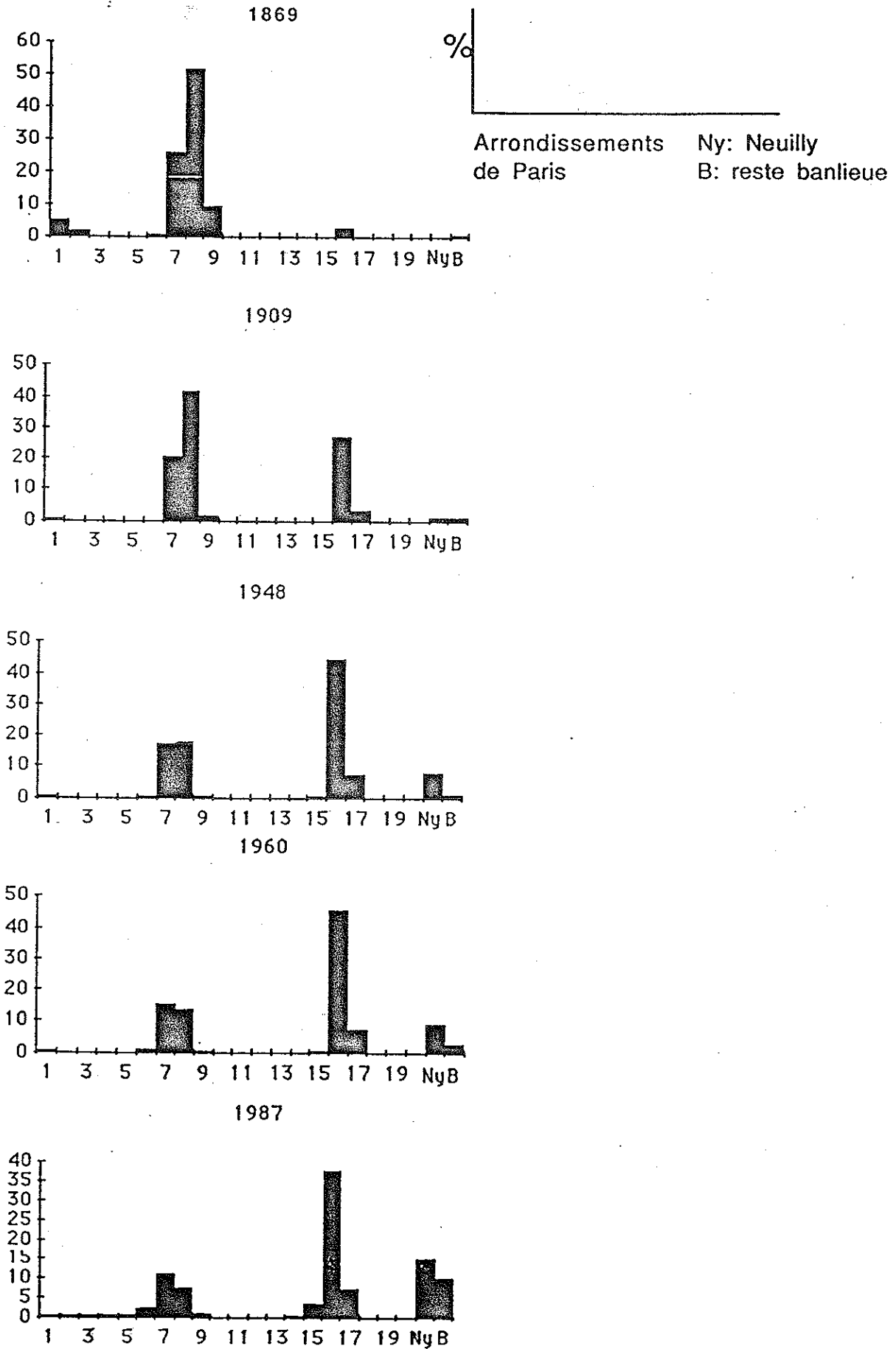
En 1869, 88% des membres du Jockey Club et du cercle du Bois de Boulogne résidaient dans les VIIe, VIIIe et IXe arrondissements<sup>2</sup>. En 1987, 38% des membres de ces mêmes cercles résidaient dans le XVIe arrondissement, 18% dans les VIIe et VIIIe arrondissements, 15% à Neuilly, 10%

---

1- Cette recherche, de même que celle dont il sera principalement question ici et qui est en cours, a été menée en collaboration avec Monique Pinçon-Charlot. Cf. Dans les beaux quartiers, Paris, Seuil, 1989.

2- On a retenu ces deux cercles parce qu'on disposait des données sur la localisation des domiciles de leurs membres aux mêmes dates. Les données des autres cercles, avec quelques années d'écart, donnent des résultats allant exactement dans le même sens.

**Graphique 1-Evolution des domiciles des membres du Jockey Club et du Cercle du Bois de Boulogne**



dans les communes huppées de la banlieue ouest. Cette sélectivité extrême des lieux de résidence conduit à ce que, par exemple, on ne puisse trouver aucun membre de ces cercles dans les Xe, XIe, XIIe, XIIIe, XVIIIe, XIXe et XXe arrondissements en 1987, ni aucun en Seine-Saint-Denis.

Si, spatialement, les familles de l'élite parisienne ont ainsi toujours été très regroupées, la permanence de cette ségrégation s'est accompagnée d'une spectaculaire translation des lieux de résidence. On constate un glissement très net des beaux quartiers vers l'ouest : des VIIe, VIIIe, IXe arrondissements vers le XVIe, Neuilly et les autres communes résidentielles de la banlieue ouest. Si, en 1869, 88% des membres de nos deux cercles habitaient dans les VIIe, VIIIe et IXe, ce n'est plus le cas que de 19% d'entre eux en 1987. A l'inverse le XVIe, pratiquement absent au milieu du XIXe siècle, représente 45% des domiciles des élites en 1948, et encore 38% en 1987. La banlieue ouest, qui ne figure pratiquement pas avant l'après-guerre, représente le quart des domiciles de la bonne société en 1987, dont 15% pour la seule ville de Neuilly.

Cette évolution spectaculaire est à rapprocher de celle de la localisation des banques, sociétés d'assurance, sièges sociaux d'entreprises et des commerces de luxe. Tout se passe en effet comme si les familles de la haute société avaient pour vocation de frayer la voie aux activités, qu'il s'agisse de la direction des entreprises ou des industries du luxe. Sur longue période, en effet, la création de nouveaux quartiers résidentiels (la construction des hôtels particuliers du Faubourg Saint-Germain, du Faubourg Saint-Honoré, des Champs-Élysées...) ouvre à terme la voie aux sièges sociaux, aux ambassades, aux commerces de luxe qui viendront ultérieurement remplacer les familles dans les zones qu'elles ont contribué à urbaniser.

Ainsi, depuis le XIXe siècle, la conquête de l'ouest par les activités de prestige a conduit à un remplacement plus ou moins rapide et plus ou moins complet du tissu résidentiel par des activités tertiaires et des industries ou des commerces de luxe. Dans le même temps, ce tissu résidentiel s'est trouvé repoussé toujours plus à l'ouest, vers des zones plus calmes, encore préservées, où subsistaient des terrains disponibles.

Cela a commencé, dès après la Révolution, avec la colonisation des hôtels particuliers du VIIe arrondissement par les administrations centrales et les ambassades. Le faubourg Saint-Germain était en effet devenu le quartier de l'aristocratie au XVIIIe siècle. Ce processus d'éviction des familles, ici très majoritairement nobles, au profit des activités, se poursui-

vra, sous d'autres formes, tout au long des XIXe et XXe siècles, avec l'invasion par les banques et les compagnies d'assurances des Grands Boulevards et du IXe arrondissement, qui furent durant tout le XIXe siècle le lieu de prédilection de la haute société. Puis avec la multiplication des sièges sociaux et des commerces de grand luxe, de niveau international, dans le VIIIe. Aujourd'hui ce sont le nord du XVIe et le centre de Neuilly qui subissent cet assaut

Ainsi les lieux de résidence des classes supérieures, le tertiaire de haut niveau et le commerce de luxe apparaissent comme inexorablement liés dans la dynamique de leur localisation. Liés de façon concurrentielle puisque tout semble se passer comme s'il y avait une rivalité entre les familles de la haute société et les entreprises pour l'occupation de l'espace des beaux quartiers. C'est cette concurrence entre résidentiel et activités que nous avons commencé à explorer.

Tout d'abord en essayant de comprendre pourquoi, apparemment de façon systématique, les activités ont toujours raison du résidentiel, l'habitat cédant la place. Mais on remarquera que ce succès des activités dans l'occupation de l'espace est provisoire : en occupant le terrain les entreprises finissent par provoquer une certaine dévalorisation des secteurs où elles ont fini par être spatialement hégémonique. Enfin l'intervention des pouvoirs publics, d'une part, et les nouveaux choix immobiliers de entreprises, d'autre part, viennent changer les données du problème.

### 1. La concurrence entre le résidentiel et les activités pour l'occupation de l'espace.

La résidence des grandes familles de l'aristocratie et de la grande bourgeoisie ne saurait s'établir n'importe où, sans risque de dommage symbolique. On ne peut décentement habiter à Aubervilliers lorsqu'on appartient à la "bonne société". Or il en va de même pour les entreprises, du moins pour les sièges sociaux des plus importantes, et pour les industries du luxe. Il y a un effet de "griffe spatiale" qui, comme la griffe des grands couturiers, donne à qui en bénéficie un gain symbolique important. La présence du domicile ou de l'activité dans un cadre urbain prestigieux confère à qui peut en faire état une valeur symbolique ajoutée qui, pour une part, peut rendre compte des investissements considérables que peuvent représenter certaines localisations. Et peut rendre compte également du gréga-



risme des grandes familles ou des grandes entreprises qui se retrouvent cohabiter dans les mêmes espaces. Même si ce grégairisme n'a pas pour unique raison la recherche commune de la plus-value symbolique attachée à une localisation prestigieuse.

On trouve une confirmation caricaturale de l'importance de cette image de marque spatiale dans l'existence d'officines spécialisées qui offrent aux entreprises ne pouvant acquérir quelques mètres carrés là où il faudrait la possibilité de domicilier fictivement leur siège social, éventuellement pour une courte période, dans un environnement prestigieux où il voisinera avec les plus grands.

Or ce sont les familles de la haute société qui, en créant les quartiers chics, attirent progressivement les activités dans leur sillage. Tout semble se passer comme si les localisations choisies par les ministères, les ambassades et les sièges sociaux des entreprises industrielles et bancaires étaient déterminées d'abord par les caractéristiques sociales des familles résidant dans les quartiers.

Depuis les années vingt, la demande de bureaux a cru considérablement dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement, où nous menons une étude approfondie sur ce qu'il est convenu d'appeler le Triangle d'or, entre les avenues Montaigne, George V et des Champs-Élysées. D'où une élévation sensible des prix immobiliers. Cette forte demande a rencontré une offre potentielle de la part de familles ayant progressivement de plus en plus de difficultés pour faire face aux charges très lourdes d'entretien et de fonctionnement liées à la possession d'hôtels particuliers ou de vastes appartements. En effet, depuis le début du siècle, mais surtout à partir de l'entre-deux guerres, pour des raisons diverses, la domesticité a vu fondre ses effectifs. Fréquemment les offres d'achat des commerces de luxe et des entreprises sont ainsi favorablement accueillies dans la mesure où elles permettent de réduire l'importance de la résidence principale tout en réalisant une transaction immobilière fort intéressante. Certaines familles ont ainsi la possibilité de se séparer d'un patrimoine immobilier devenu encombrant, ingérable, tout en réalisant une bonne opération financière.

C'est ainsi que disparaurent petit à petit les vastes hôtels particuliers de l'avenue des Champs-Élysées, où il ne reste plus, au numéro 25, que celui d'une demi-mondaine, la Paiva, qui eut son heure de gloire durant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. L'immeuble est occupé aujourd'hui par les locaux du Travellers Club et, en façade, par une banque du Moyen-Orient. Avenue George V, l'hôtel de Ganay est maintenant occupé par l'Assemblée

permanente ~~des~~ chambres d'agriculture. L'hôtel contigu, où habitait en 1936 la famille de Rouvre, abrite l'ambassade de Chine populaire. L'hôtel de Moustiers, un numéro au-dessus, accueille l'ambassade d'Espagne. L'hôtel où résidaient les Mortemart en 1936, l'une des plus vieilles familles de l'aristocratie, a du mal à contenir les ateliers et une boutique du grand couturier Givenchy. On pourrait multiplier les exemples et les étendre à d'autres voies, comme l'avenue François 1er.

Une fois le processus lancé, il s'amplifie de lui-même dans la mesure où le remplacement plus ou moins rapide du tissu résidentiel par des activités induit des nuisances spécifiques pour les familles qui demeurent encore dans le quartier. L'apparition de ces nuisances accélère la transformation des quartiers bourgeois en quartiers d'affaires.

Ainsi toutes les familles interrogées se sont plaintes de la raréfaction des commerces de proximité qui complique l'organisation de la vie quotidienne. Mais ce type de difficulté liée à l'évolution d'une zone urbaine n'est pas spécifique aux quartiers bourgeois et l'on pourrait la retrouver dans d'autres fractions de l'espace urbain.

Par contre la multiplication des commerces de luxe et des bureaux induit la présence massive d'une population d'employés et même de cadres fort éloignée sociologiquement des grandes familles qui furent dominantes dans ces quartiers. Cela revient aussi constamment dans les entretiens où l'on retrouve des remarques proches de celles formulées par Jules Romains, vers 1948, où, déjà, dans une sorte de guide littéraire de Paris, il décrivait avec une certaine ironie, à propos du VII<sup>e</sup> arrondissement, "l'armée des gens de bureau que se partagent les ministères et les offices. C'est une population diurne, et de passage, puisqu'elle loge ailleurs (...) A certaines heures, pourtant, les coïncidences se multiplient jusqu'à devenir torrentielles. Je me revois, à mes débuts d'habitant, pris soudain d'inquiétude : sous mes yeux une rue, ordinairement déserte, s'emplissait d'hommes et de femmes par centaines, plutôt bien vêtus, qui ne poussaient pas de cris, ne défonçaient pas les vitrines, mais n'hésitaient pas à envahir la chaussée, marchant à la hâte dans la même direction. Je pensais à une émeute de classes moyennes. (Comment cela allait-il tourner ?) Or c'était tout simplement l'heure réglementaire de sortie qui venait de sonner (ou plutôt qui allait sonner) dans tous les bureaux (...)"<sup>3</sup>.

---

3- Jules Romains, "Faubourg Saint-Germain", in : Paris tel qu'on l'aime, Paris, Éditions Océ, 1949, pp. 177-178.

Cette citation, beaucoup d'habitants du VIII<sup>e</sup> arrondissement pourraient la reprendre aujourd'hui à leur compte. La rue Marbeuf, par exemple, est envahie à l'heure du déjeuner par des employé(e)s qui se restaurent d'un sandwich consommé sur le trottoir en sacrifiant au plaisir du lèche-vitrines. Et que dire des Champs-Élysées où, comme le dit l'un de nos interviewés, on se retourne presque aujourd'hui sur un passant en costume et cravate, tant les tenues laissent maintenant à désirer. Mais le ton est souvent beaucoup plus vif, comme peut en témoigner cette citation : "Les Champs-Élysées sont devenus l'horreur absolue ! C'est un quartier de forains, de loubards, de sans-abri, de motards qui arrivent par brigades de choc de la périphérie. C'est le boulevard du crime du XIX<sup>e</sup> siècle". On pourrait multiplier les citations de ce genre. Elles témoignent du désarroi d'une population aisée, qui habite depuis plusieurs générations dans le quartier, et qui perçoit avec beaucoup d'inquiétudes les évolutions récentes. Inévitablement les problèmes de sécurité sont alors mis en avant, surtout lorsque l'on reste l'une des rares familles à occuper encore un appartement d'un immeuble transformé pour l'essentiel en bureaux, où l'on se retrouve isolé après le départ des employés. Ce qui donne à certains l'impression d'habiter une île entourée de dangers.

L'attrait du quartier sur les entreprises induit donc à la fois une hausse vertigineuse des prix immobiliers et une dégradation de son image et de sa valeur d'usage auprès de la population qui y demeure encore. Les facteurs d'une accélération du processus de substitution d'activités au tissu résidentiel sont donc réunis. D'autant que les propriétaires des zones convoitées sont constamment sollicités par des acheteurs potentiels. Les propriétaires-résidents de certains immeubles sont contactés par des professionnels de l'immobilier quasi quotidiennement, par courrier ou par téléphone. Dans certains cas des pratiques, que l'on aurait pu croire réservées à d'autres quartiers, apparaissent, surtout il est vrai en direction des locataires, commerciaux ou privés. Une fleuriste installée dans le Triangle d'or fait ainsi l'objet de tracasseries permanentes de la part de la concierge de l'immeuble à laquelle le propriétaire a donné pour consigne de pousser cette petite commerçante à céder son droit au bail. Les marchands de biens et promoteurs ne se risquent évidemment pas à de telles extrémités lorsqu'ils ont affaire à de vieilles familles bourgeoises, propriétaires de l'immeuble où elles résident. Mais même pour ces familles la pression au départ est grande, dans la mesure où l'évolution même du quartier le rend étranger à un mode de vie qui ne trouve plus à s'inscrire sans problème

dans un cadre urbain qui n'est plus véritablement fait pour servir d'écrin à l'existence quotidienne des familles de la bonne société. Il vient un moment où les inconvénients l'emportent largement sur la mémoire familiale, inscrite dans le quartier et dans l'immeuble, sur l'attachement à un environnement qui fut celui de l'enfance, et celui des générations précédentes. D'autant que les incitations financières atteignent un tel niveau qu'elles en deviennent non négligeables même pour des familles disposant de revenus considérables. Les conditions sont ainsi réunies pour que immeubles et appartements soient vendus.

## 2. Les "comités de défense" des beaux quartiers.

Malgré le pouvoir économique et politique dont disposent les entreprises ayant pignon sur rue dans les quartiers les plus valorisés, qui sont aussi bien entendu ceux qui présentent les valeurs immobilières les plus élevées, elles ne peuvent contrôler parfaitement une évolution que leur implantation a pour une part induite. Plus une zone acquiert de valeur, tant symbolique qu'économique, plus les entreprises, qui en ont les possibilités financières, seront tentées d'y localiser leurs activités de direction (ou, pour les industries de luxe, leurs comptoirs de vente). Mais, en venant rejoindre les premiers occupants, les nouvelles entreprises accélèrent la dépopulation du quartier, viennent augmenter les effectifs d'employés, en un mot contribuent à scier la branche où elles viennent de prendre place.

Le phénomène n'est pas nouveau, même s'il ne s'est généralisé que récemment. Dès 1902 l'Union du Faubourg Saint-Honoré regroupe les professionnels et les commerçants de cette rue. Selon le président actuel de ce comité, le but en était "de promouvoir la plus célèbre et la plus vivante des artères du commerce de tradition et de qualité du monde". En 1916 un comité des habitants du quartier est créé aux Champs-Élysées. Il est vrai que l'avenue est depuis le début du siècle confrontée à une évolution urbaine dont l'ampleur répond à son succès. En 1931 les effets du krach de 1929 s'y font cruellement sentir et l'arrivée de commerces de niveau moyen suscite l'inquiétude des entreprises en place, déjà. Louis Vuitton, malletier de luxe, installé au 70 de l'avenue depuis 1912, est à l'origine de la création de l'association "Les amis des Champs-Élysées" qui va suivre de très près l'évolution du quartier. A partir de cette date les comités regroupant entreprises et commerces de luxe vont se multiplier dans tous les

quartiers chic. En 1936 apparaît le comité Vendôme, créé par un assureur ayant ses bureaux dans le secteur couvert par le comité, autour de la place Vendôme et comprenant en particulier la rue de la Paix, la rue de Castiglione et une partie de la rue Saint-Honoré. Selon le président actuel de ce comité, un banquier, ses fondateurs avaient trouvé "que la place Vendôme périlait. C'était l'époque du Front Populaire et des grandes bagarres place de la Concorde [qui se trouve à proximité]. De plus la place Vendôme, avec le développement de l'automobile, était devenue un véritable parking. C'était aussi le début de la poussée vers l'ouest avec le développement du XVII<sup>e</sup> arrondissement". La haute couture, par exemple, qui avait d'abord élu domicile dans ce quartier des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements, l'abandonne progressivement pour aller s'installer sur les Champs-Élysées et surtout à proximité, dans le Triangle d'or. Entre 1916 et 1940 ce sont plus d'une dizaine de grands couturiers qui ainsi abandonnent les environs de la place Vendôme, dont Maggy Rouff, Jacques Heim, Jean Dessès, Balenciaga, Jacques Fath <sup>4</sup>.

Depuis chaque pôle de concentration des affaires et du luxe a été doté d'un comité semblable qui rassemble essentiellement les entreprises installées dans chaque secteur ainsi que, dans certains cas, quelques familles y résidant. Le plan ci-après en donne les périmètres d'intervention<sup>5</sup>. Il existe ainsi un comité "Royale" qui a été créé en 1980 "pour animer et mieux faire connaître l'une des plus prestigieuses artères de la capitale", selon les propos de son président. L'Union du Faubourg Saint-Honoré en organisant sa fête annuelle cherche les racines de son passé par la reconstitution historique du faubourg Saint-Honoré à travers les âges. Référence à la tradition, à l'histoire, qui est l'une des constantes des animateurs de ces comités : l'excellence sociale va de pair avec un enracinement dans le passé qui, pour les quartiers comme pour les familles, est une garantie de la qualité des personnes et des lieux. Il n'est d'ailleurs pas étonnant que l'on retrouve cette même exigence de pouvoir renvoyer à une tradition et au passé dans les deux cas, tant il est vrai que les structures sociales tendent toujours à modeler les structures spatiales. Luxe, pouvoir et tradition vont de pair, dans

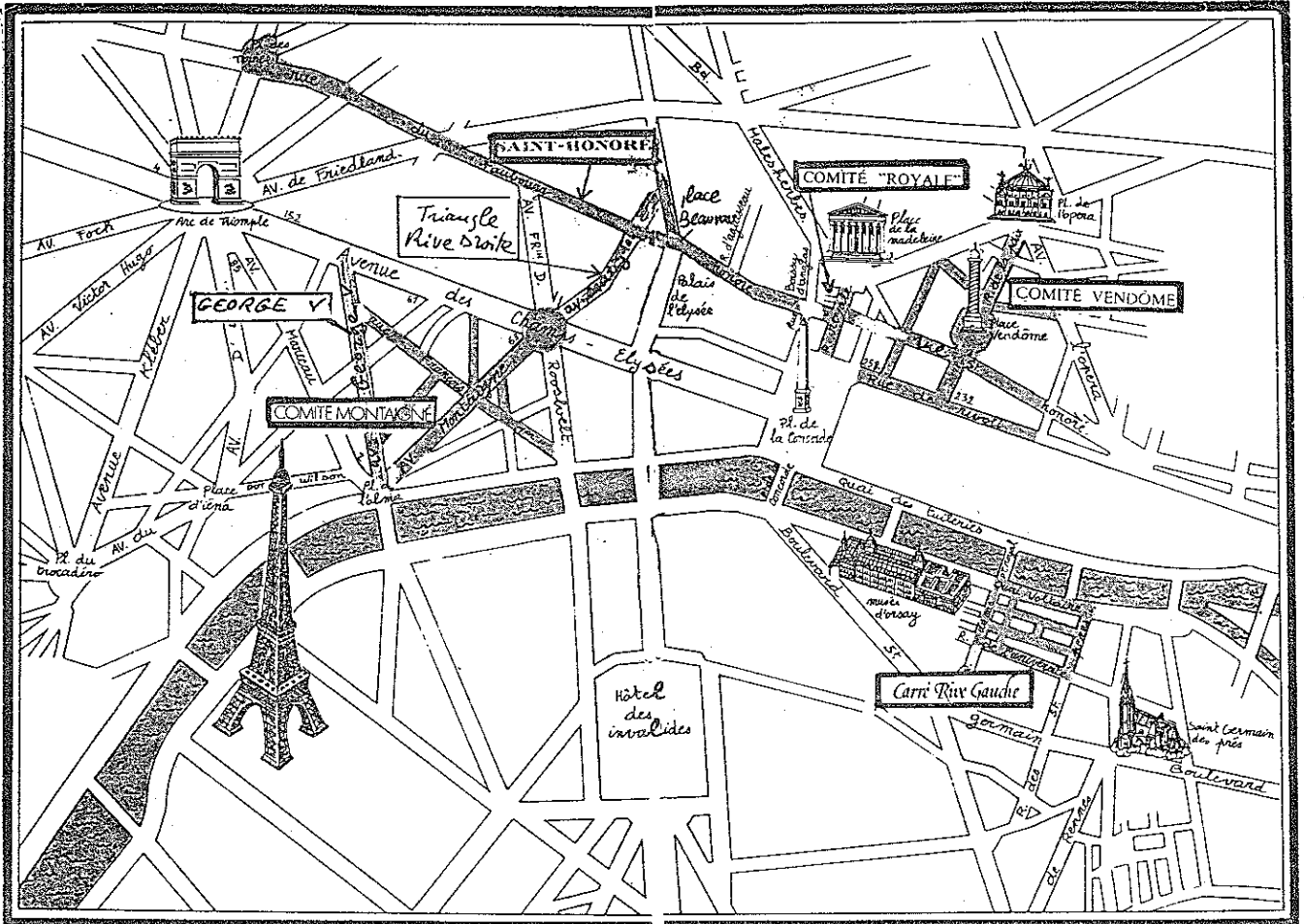
---

4- Cf. Madeleine Delpierre, "La haute couture parisienne aux Champs-Élysées et dans le quartier de l'Alma", in : Les Champs-Élysées et leur quartier, Paris, Délégation à l'action artistique de la ville de Paris, 1988.

5- Ce plan est extrait d'un petit opuscule cartonné, intitulé "L'autre passeport" et publié collectivement par ces différents comités vers 1980. Significativement, la couverture porte les armes de Paris, un bateau, voile hissée, sous la forme d'une broche de diamants.

la vie quotidienne des familles comme dans les rues qu'elles habitent ou fréquentent.

Les "comités de quartier" dans le centre ouest et l'ouest de Paris.



Le comité Montaigne, présidé par l'un des responsables de la société Nina Ricci (haute couture, parfums...), a pour mission "la promotion, la défense et le développement de l'avenue Montaigne, de la rue François 1er et de quelques rues alentour". Il a été créé en 1978. L'avenue George V, côté ouest du Triangle d'or, a à elle seule son propre comité, créé en 1979. Avenue qui cherche encore son style, un peu à l'écart de l'animation distinguée du "triangle", les activités qu'elle accueille présentent encore une grande diversité, souligne son président. Au contraire du Carré Rive Gauche, situé, comme son nom l'indique, de l'autre côté de la Seine, dont le comité ne comprend que des antiquaires installés dans ces petites rues relativement calmes, à deux pas de l'école des Beaux-Arts. Il en va de même

pour le comité du "Triangle rive droite", dont l'aire d'intervention se situe autour de l'avenue Matignon et qui lui ne regroupe que des galeries d'art qui occupent presque toutes les boutiques de ce secteur. Ces deux derniers comités ont été créés respectivement en 1976 et 1987.

Ces comités sont donc, dans leur ensemble, de création récente, sauf certains de ceux qui se consacrent aux Champs-Élysées, avenue qui, en raison même de son succès et de sa renommée, a déjà connu des problèmes dans le passé ayant motivé l'apparition des associations dont il a déjà été question dès 1916 et 1931. Les problèmes que connurent les Champs-Élysées semblent cycliques puisqu'aussi bien il existe depuis environ deux ans une sorte de "comité d'urgence" qui, de nouveau, traduit une grande préoccupation pour l'avenir de la célèbre avenue. Ce comité est intitulé, sous la forme d'un calembour, "Remontons les Champs-Élysées", ce qui sous-entend qu'ils sont tombés assez bas pour qu'il soit urgent et nécessaire de prendre des mesures conservatoires, afin de préserver et restaurer ce qui pouvait les rattacher aux quartiers où s'exprime et se met en scène l'excellence sociale. L'ampleur des menaces a paru telle aux initiateurs de ce comité qu'ils ont impulsé la création d'un autre comité, "Triomphe", qui regroupe les présidents des comités voisins des Champs-Élysées (George V, Montaigne, Royale, Triangle Rive Droite) et le leur. Il s'agit, selon les statuts de ce dernier comité, "d'accroître la coopération entre les Associations Culturelles [c'est-à-dire ces comités de défense] qui, tout en conservant leur indépendance et leur spécificité, coopéreront à l'élaboration et à la réalisation d'un programme illustrant la volonté commune au sein d'une Fédération des Associations de Sauvegarde pour le Rayonnement des Quartiers de Champs-Élysées, pour une meilleure efficacité et assurer une meilleure représentation auprès des pouvoirs publics de la Ville et de l'État. L'Association se propose d'agir par tous les moyens pour attirer l'attention du public et mobiliser les efforts afin de maintenir la pérennité des lieux dont elle décidera d'assumer la sauvegarde". Ce comité Triomphe va de plus tenter d'impulser la mise en place de comités de quartier à la Porte Maillot et à La Défense, extensions relativement récentes des quartiers d'affaires vers l'ouest <sup>6</sup>.

---

6- L'implantation récente d'une annexe du Fouquet's, établissement prestigieux des Champs-Élysées (bar et restaurant) au CNIT, à proximité de la Grande Arche de La Défense, ainsi que celle du Cercle Europe, qui reproduit dans ses statuts le fonctionnement des grands cercles parisiens (avec, par exemple, le principe du parrainage pour la présentation des candidatures), montre assez que cet univers ultra-moderne cherche dans une référence implicite aux signes de la tradition des beaux quartiers une légitimité qu'il n'a pas encore. Le projet de fermeture et de

La vocation de ces comités est d'assurer la mise en valeur des quartiers, de veiller à leur conserver ce qui en fait la qualité sociale, et surtout, peut-être, d'essayer de maintenir ce qui en fonde le caractère exceptionnel, qui se trouve menacé par le succès même de ces zones, ce succès ayant été accompagné, on l'a vu, par une dépopulation très rapide. Il s'agit, en même temps de veiller au maintien du niveau social des entreprises venant s'installer sur le secteur: le spectre des Grands Boulevards et maintenant celui des Champs-Élysées rendent très attentifs aux mutations d'activités. C'est ainsi qu'une "action en douceur mais persuasive du comité Montaigne a empêché l'implantation "d'une galerie commerciale dans un immeuble du côté pair, près de la place de l'Alma". Ce projet avait provoqué un "frémissement général: celles des Champs-Élysées incitent à la méfiance<sup>7</sup>". De même, si quelqu'un avait l'intention d'installer un commerce de restauration rapide, dans le style "fast-food", dans les limites du Carré Rive Gauche, "on se battrait contre, incontestablement. En tant que président j'essayerais d'animer mon quartier pour interdire ce genre de chose", précise sans hésiter le responsable du comité local.

Ainsi, sensiblement après les Champs-Élysées, mais de façon généralisée, l'ensemble des quartiers chic de l'ouest de Paris se sont dotés, autour des années soixante-dix, de comités de "défense" des intérêts locaux d'un type bien particulier par la nature sociale de leur composition. Comme si le précédent des Grands Boulevards, remis dans toutes les mémoires par la dégradation de l'image des Champs-Élysées, avait incité les entreprises localisées dans ces quartiers, prestigieux mais potentiellement menacés, à prendre leurs précautions pour qu'une telle évolution, déjà difficile à enrayer aux Champs-Élysées, ne fasse pas tache d'huile. Or l'entreprise est d'autant plus ardue que ces quartiers portent en eux-mêmes les germes de leur dépérissement, et d'autant plus que leur renommée et leur succès sont plus éclatants. Ce qui est en jeu c'est donc le devenir de quartiers où se trouvent concentrés les sièges sociaux des grandes entreprises, les commerces de luxe de niveau international, les ambassades et les administrations centrales.

---

remplacement du Fouquet's des Champs-Élysées par une galerie commerciale, à l'initiative de ses nouveaux propriétaires koweïtiens, provoqua récemment une levée de boucliers telle que le projet fut abandonné après que les services du ministère de la Culture aient classé l'établissement comme "lieu de mémoire", et par là aient interdit qu'il y soit touché.

<sup>7</sup>- L'Express (supplément Paris), semaine du 20 au 26 octobre 1989, p. 30.



Fort curieusement, sans doute parce que l'action sur les déterminants sociaux fondamentaux est autrement complexe et hors d'atteinte, l'énergie des responsables des comités est mobilisée par les petits soucis de la vie quotidienne dans les quartiers: exactement comme dans les opérations de rénovation-réhabilitation des ensembles de logements sociaux dégradés où l'on se préoccupe des boîtes aux lettres faute de pouvoir agir sur le chômage et la misère économique et culturelle. C'est en agissant sur le cadre de la vie quotidienne dans ces quartiers que ceux qui en ont le souci entendent influencer sur leurs destins. Ainsi tel responsable déclare que le comité de son quartier a par exemple pour tâche d'avertir les autorités municipales compétentes dès qu'il y a une défaillance dans l'éclairage public ou un problème de voirie. Il ira négocier avec le commissaire de police la tolérance d'un stationnement illicite mais bref qui doit permettre aux clients des boutiques de la rue Royale de se garer quelques instants sur le trottoir pendant leur visite à un joaillier. Toutefois l'intervention des comités a un poids certain et elle peut engager des opérations urbanistiques assez lourdes, comme par exemple place Vendôme où, pour éviter que le terre-plein central soit en permanence transformé en aire de stationnement, le comité a impulsé, et obtenu, la réalisation d'un parking souterrain. Mais, là encore, l'intervention reste limitée à un aménagement de l'espace et n'entend pas agir sur les déterminants structureaux de l'évolution urbaine.

Un exemple particulièrement significatif est fourni par le rapport "Ligen". Elaboré par Pierre-Yves Ligen, Conseiller d'Etat, à la demande de Jacques Chirac, maire de Paris, et, semble-t-il, pour partie en réponse aux inquiétudes qui lui furent exprimées au cours d'une entrevue par "Remontons les Champs-Élysées", ce rapport, intitulé "Un grand projet: les Champs-Élysées", et publié au début de 1990, reprend, de façon sans doute plus ambitieuse puisque la ville de Paris entend y apporter tout son soutien, des propositions d'action qui restent dans le droit fil des actions menées ou suscitées déjà, à une échelle plus modeste par les comités de quartier. Il s'agit "de remettre en valeur la promenade et la perspective" en supprimant une partie du stationnement, en plantant de nouvelles rangées d'arbres, en réimplantant un nouveau mobilier urbain, en réalisant un nouveau dallage des contre-allées, voire de la chaussée. La sauvegarde et l'amélioration de l'architecture seront recherchées par l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques de certains immeubles, la lutte contre l'envahissement par les dispositifs publicitaires, la création d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, la

limitation du coefficient d'occupation des sols (COS). Des "événements de caractère spectaculaire et symbolique" sont programmés (lutte contre certaines nuisances et organisation de fêtes). Le rapport entend bien mener une "action en faveur d'activités économiques de qualité", mais, dans un système économique où domine la logique libérale, les moyens de cette action restent limités. Au soutien au Comité pour la revalorisation économique des Champs-Élysées, qui regroupe, à l'initiative de Remontons les Champs-Élysées, les propriétaires fonciers de la zone, inquiets des risques de dévalorisation de leur patrimoine immobilier s'ajoute, sous la forme de vœux pieux, le souhait de voir revenir une activité hôtelière de haut niveau sur l'avenue et de maintenir le nombre des salles de cinéma d'exclusivité. En définitive une action, certes d'une ampleur certaine, mais limitée à un réaménagement de l'espace urbain sans qu'il ait été possible d'envisager des mesures autoritaires quant au type d'activités et, par voie de conséquence, à la nature sociale des badauds et promeneurs. En fait, comme dans le cas des "quartiers sensibles", zones d'habitat social en difficulté, il paraît impossible d'agir directement sur les causes immédiates des problèmes. Les responsables de l'urbanisme ne peuvent envisager que de tenter d'influer des façon détournée sur le cours des choses.

Il se pourrait fort bien que le problème soit insoluble, dans la mesure où les entreprises ayant pignon sur rue dans les quartiers en pointe sont placées devant une contradiction irréductible. Ces quartiers doivent leur succès à l'afflux des sièges sociaux et des commerces de luxe qui font boue de neige: le succès appelle le succès et le mouvement de concentration ne fait que s'amplifier finissant par ruiner ce qui fut à son principe, à savoir la qualité sociale exceptionnelle d'un quartier. C'est en tout cas le modèle des Grands Boulevards, hantise des propriétaires fonciers des Champs-Élysées, et dans une moindre mesure d'autres zones. D'où ces tentatives paradoxales d'une certaine manière pour faire revenir, le temps d'une soirée portes ouvertes par exemple, la population que l'on a contribué à chasser, ou du moins à faire partir. Il y a une certaine ironie urbaine dans les efforts déployés par les comités pour "animer" les quartiers que les entreprises qui les composent ont largement contribué à dépeupler. Aussi chaque année la plupart de ces comités organisent des festivités, installent des illuminations de rue, mettent en place des soirées portes ouvertes pour faire revenir des familles dont le départ est lié à l'arrivée des entreprises qui les invitent. Ces familles constituent une partie traditionnelle de leur clientèle et les

commerces de luxe se voient ainsi contraints de les séduire pour les faire revenir dans leurs anciens quartiers.

Séduction réussie, comme en témoignait la soirée portes ouvertes du comité Vendôme en décembre 1989. Vers 22 heures les trottoirs sont envahis par une foule élégante, étonnamment homogène dans la manière dont elle est vêtue (manteau de fourrure pour les dames, manteau de drap bleu marine ou loden vert pour les messieurs...). Cela ressemble, en beaucoup plus sélect, à la promenade du dimanche dans la "grand-rue" d'une préfecture de province. On se salue fréquemment, soulevant son chapeau et pratiquant le baise-main, échangeant quelques mots aimables en voisins, tant dans la ville, puisqu'on habite tous les beaux quartiers, que dans la société, puisqu'on y occupe tous une situation au sommet. Le grand monde est en vérité bien petit, comme permettent de le constater de telles soirées où il se donne à voir, d'ailleurs uniquement à lui-même car les autres groupes sociaux (sauf par la présence de personnel au service de cette population privilégiée) sont absents. Mais ce qui importe, c'est qu'en des occasions semblables, rares il est vrai, le miracle urbain de l'adéquation totale d'une population à un environnement est parfaitement réussi. Et il faut sans doute y voir la raison de l'aspect enjoué et ravi de cette foule aux visages reposés malgré l'heure tardive, aux manières affables malgré l'affluence, à l'assurance sans réserve d'être bien à sa place au milieu de l'or, des rubis, émeraudes et autres diamants finement travaillés et brillant de tous leurs feux, la coupe de champagne à la main, se livrant sans retenue aux plaisirs de la conversation en bonne compagnie.

### 3 • Nouvelles tendances.

Les beaux quartiers semblent fixés dans l'espace urbain, immuables. Et pourtant rien n'est plus faux : il fut un temps où, dans l'est parisien, le Marais était le lieu de prédilection des élites du XVIIe siècle. L'espace urbain est un espace vivant, mais dont les rythmes d'évolution sont lents, le plus souvent sans commune mesure avec la brièveté de l'existence humaine. Aujourd'hui toutefois, dans l'ouest parisien, les processus semblent s'accélérer. La densité de l'occupation par les activités, que la réglementation tente de limiter, est telle qu'entreprises et résidents se sont organisés pour enrayer la dégradation, déjà bien engagée sur les Champs-Élysées. Mais les coûts immobiliers sont devenus tels que les grandes entreprises

ont parfois réalisé leur patrimoine immobilier en choisissant de s'expatrier à la Défense ou plus loin. Ce qui les a conduit à troquer le symbolisme du pouvoir et de la puissance des vieux immeubles haussmanniens et des lambris dorés contre celui du modernisme technologique des immeubles de verre et d'acier. Ce faisant, ces entreprises inscrivent leurs stratégies de localisation dans la logique des politiques d'aménagement des pouvoirs publics, qui ne restent pas inactifs. On vient de le voir avec le plan Ligen. Dans une appréhension plus globale des problèmes urbains, la volonté de rééquilibrer Paris et sa région en rompant avec la prépondérance exclusive du centre historique et en réduisant les écarts est-ouest est bien connue et ne cesse d'être affirmée depuis le schéma directeur de Paul Delouvrier. Cette volonté trouve à s'exprimer à travers la politique des villes nouvelles, la création de pôles tertiaires nouveaux, à l'est de Paris, au sud avec Montparnasse, et surtout avec la réussite tardive mais spectaculaire de La Défense.

Mais les états-majors des entreprises, qui ont parfois poussé jusqu'à la grande banlieue des villes nouvelles, comme Bouygues à Saint-Quentin-en-Yvelines, ont le plus souvent conservé un pied-à-terre dans le centre historique des affaires. Le prestige social des quartiers du centre ouest et de l'ouest de Paris reste encore assez fort pour que l'on puisse juger nécessaire d'y conserver une implantation. Les vieux immeubles haussmanniens, les dorures Second Empire, la proximité des artères où se concentrent le luxe et l'élégance, la présence des palaces internationaux, des grands restaurants et des cercles, tout un environnement à la fois symbolique et pratique explique que les responsables d'entreprises qui ont fait le choix de transférer l'essentiel de leurs infrastructures de gestion et de direction à La Défense ou plus loin, gardent un pied-à-terre dans les quartiers traditionnels de l'excellence sociale.

Il en est par exemple ainsi de la banque Worms et de l'entreprise Bouygues qui, outre leurs installations "high tech" respectivement à La Défense et dans la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, possèdent encore des bureaux boulevard Haussmann ou dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement. Les initiés n'ignorent pas que les principaux dirigeants y sont plus facilement joignables que dans les bâtiments ultra-modernes qui abritent le gros des bataillons de secrétaires, techniciens et ingénieurs. Ainsi l'évolution récente a bien vu se développer de nouvelles installations pour les sièges sociaux des entreprises industrielles, sacrifiant à un autre symbolisme, celui cette fois de la modernité, de la haute technologie, le verre,

l'acier et le micro-ordinateur remplaçant avantageusement les immeubles en pierre de taille et les boiseries des quartiers d'affaires traditionnels. Mais tout se passe comme si, à un certain niveau de responsabilités, ce clinquant moderniste était superflu, et en tout cas de peu de poids face au prestige social attaché à une localisation plus centrale, plus coûteuse, mais surtout plus significative du pouvoir, de la puissance et de l'ancrage dans un passé qui, comme pour les familles de l'aristocratie et de la grande bourgeoisie, est une garantie de l'excellence. Il semble bien que, pour un temps encore au moins, rien ne saurait remplacer dans l'échelle des valeurs urbaines, dans ce qui fait le caractère exceptionnel d'une localisation, le prestige accumulé par la présence, souvent passée, des familles de la haute société dans un tissu urbain qu'elles ont sacralisé socialement.



**CONJONCTURE FONCIERE  
ET DEPENSES PUBLIQUES**

**par Monsieur Christian TUTIN**

**Maître de Conférences à l'Université Paris I  
Panthéon-Sorbonne**





Je vais donc essayer d'être le plus bref possible en faisant un point rapide sur ce qui se passe au niveau de la conjoncture foncière et immobilière à Paris ; ensuite, je m'efforcerai d'avancer quelques éléments d'explication et je terminerai sur la question de savoir s'il faut faire quelque chose pour enrayer ce phénomène de hausse des prix.

\* \*  
\*

La première idée est qu'il y a vraiment une déconnexion du marché foncier immobilier francilien en général et plus spécifiquement parisien. On peut l'illustrer par deux données assez frappantes :

- D'abord, la période récente a vu Paris dépasser pour la première fois depuis très longtemps historiquement les pics traditionnels des valeurs foncières et immobilières qui étaient les villes résidentielles de la Côte d'Azur : Cannes, Nice, Grasse, etc...

- Ensuite, si on fait le calcul consistant à regarder combien d'heures de SMICARD permettent d'acheter ou représentent de mètres carrés de logements anciens parisiens moyens, on trouve 372 heures en 1981, on descend à 342 en 1984-85 et on remonte à 585 en 1989. C'est un chiffre peut-être ambigu mais qui a le mérite de rapporter l'immobilier aux salaires et aux prix.

C'est un phénomène qui a plusieurs caractéristiques :

- La première, c'est sa violence et sa rapidité. Il est assez clairement daté de 1984-85, même s'il ne démarre vraiment qu'à la fin de l'année 1986.

- La seconde, c'est qu'il a évidemment des effets dont on peut juger qu'ils seront difficilement réversibles aussi bien en termes de composition sociale de Paris intramuros et de l'agglomération dans son ensemble, qu'en termes de capacité de la puissance publique à mener des politiques urbaines qui exigent en général un minimum de transactions foncières et immobilières.

Il présente un certain nombre de particularités au niveau des conditions de déroulement. Ce n'est certes pas la première fois que l'on constate un phénomène d'inflation immobilière ou foncière mais c'est vraiment un phénomène qui est assez isolé. Il est très différencié également dans l'espace parisien lui-même, et a fortiori dans l'espace francilien. On constate une différenciation très forte des hausses des prix du sol et des prix du logement ; les cas de véritable franchissement du mouvement de hausse d'ensemble au-delà du périphérique sont finalement assez rares ; bien sûr toutes les banlieues augmentent mais à des rythmes très différents ; plus elle sont loin de Paris-centre moins elles augmentent rapidement et plus elles sont chères initialement plus elles augmentent vite.

C'est la même chose qui se passe au sein de Paris ; c'est un système de divergence croissante des prix qui est intervenu à la fois dans une période de désinflation générale et dans une période de stagnation de l'urbanisation et de stagnation démographique, ce qui le différencie très nettement de certains phénomènes antérieurs déjà constatés.

\* \*  
\*

Que se passe-t-il exactement derrière ce mouvement des prix ?

On a évidemment deux explications assez courantes et assez commodes qui, me semble-t-il, ne sont pas très satisfaisantes :

- La première consiste à dire évidemment que l'on est devant un phénomène de pénurie : accroissement de la demande, réduction de l'offre.

- La deuxième explication consiste tout simplement à renvoyer à la variation des politiques du logement, la loi Méhaignerie et la loi Quillot.

En ce qui concerne la pénurie, l'argument évidemment n'est jamais complètement faux. Il est certain que l'on va trouver les causes quelque part du côté de l'évolution respective de l'offre et de la demande. Mais, à mon avis, on n'a pas affaire à un phénomène de pénurie globale ; c'est un phénomène où il y a recomposition de l'agglomération, donc des effets de structures ou de composition qui sont beaucoup plus forts que les effets de l'insuffisance globale de l'offre, très probablement.

D'autre part, la période récente est plutôt, par rapport à la tendance des dix-quinze ans, une période de reprise de la construction. Or, les hausses n'ont jamais été aussi fortes qu'en 1989 où la construction précisément n'a jamais été aussi grande dans Paris.

La pénurie foncière, puisqu'il faut parler d'elle, est toute relative. On est dans une période où les entreprises publiques, plus ou moins contraintes et forcées, n'ont jamais été aussi disposées à mettre autant de terrains sur le marché, et on est surtout dans une période où les prix ont atteint un niveau tel (puisque l'offre foncière dans Paris n'est jamais l'offre de terrains nus, ce sont en fait des terrains occupés sur lesquels on procède à des démolitions pour reconstruire) que, finalement la partie du parc immobilier qui, au prix actuel, peut être achetée d'une façon rentable pour procéder à des constructions neuves, n'a sans doute jamais été aussi grande. L'argument de la pénurie foncière n'est donc finalement pas très convaincant, du moins si on le prend globalement.

En ce qui concerne la loi Méhaignerie et la loi Quillot, là aussi on peut penser que, finalement ces deux lois ont sûrement joué un rôle au niveau des prix de l'immobilier, mais deux remarques s'imposent tout de même :

- D'une part, les prix d'acquisition des appartements varient beaucoup plus fort ou vite que les loyers eux-mêmes. Donc c'est peut-être, à la limite le prix de ces appartements en acquisition qui entraîne le prix des loyers plutôt que l'inverse. En tout cas, l'idée que ce sont les loyers qui à partir de hausses très vives depuis leur libération entraîneraient tout le reste n'est pas complètement évidente.

- D'autre part, en ce qui concerne les deux lois en question, le volume mis en vente sur le marché, a eu, bien entendu, un rôle sur la conjoncture immobilière elle-même. On a senti une petite fluctuation, mais c'est finalement un rôle mineur par rapport à la tendance lourde depuis les années 70 dans la réduction des volumes. Donc, cela explique des fluctuations de l'offre autour d'un niveau moyen de 6 000 logements depuis quelques années mais cela n'explique pas, globalement, l'état de l'offre.

Comment peut-on essayer de donner une tentative d'explication ? Elle doit être malheureusement relativement complexe.

Il faut d'abord garder en tête deux choses :

- D'abord il faut ne pas considérer isolément le marché des logements. Si on regarde les hausses de prix, c'est le marché des bureaux qui est le plus inflationniste, de l'ordre de 300% sur dix ans pour les logements anciens dans Paris et de 4 à 600% sur les bureaux selon la zone que l'on prend, Paris ou la proche périphérie.

- Ensuite, le phénomène comporte une dimension spatiale très forte. Donc l'explication, si on arrive à en trouver une, doit reproduire cette dimension spatiale que j'ai déjà notée avec la différenciation. On doit intégrer les effets de structure, de transformation de l'espace urbain, et le phénomène exprime sans doute le fait qu'on assiste à un redécoupage de l'espace urbain parisien, redécoupage à deux niveaux, bien sûr, au niveau de l'espace "bureaux" et au niveau de l'espace "logements".

Au niveau de l'espace bureaux, deux grands phénomènes ont sans doute joué :

- Le premier qui a été évoqué tout à l'heure, c'est, bien entendu, la remétropolisation accélérée par le retour à la croissance depuis trois ans, sur l'espace urbain parisien et la tertiarisation très forte des activités dans cet espace urbain parisien.

- Le deuxième c'est, bien entendu, le changement assez considérable des conditions de rentabilité de l'investissement en bureaux, au cours des années 83-84.

Toute une série de raisons vont converger, que ce soit la hausse des taux d'intérêt qui restent très élevés historiquement en niveau réel mais qui, par rapport à ce qu'ils avaient atteint au cours des années 80, c'est à dire environ 16% sur le taux de rendement moyen des obligations publiques, (on est redescendu à 10%) et la reconstitution des marges des entreprises, tout cela joint aux tendances à la tertiarisation, explique le regain de l'investissement bureaux. Mais il reste à expliquer pourquoi l'investissement bureaux, car c'est sans doute cela qui explique la forte hausse sur l'espace parisien central, se reconcentre à ce point là sur la partie centrale de l'agglomération.

J'y reviendrai rapidement après avoir évoqué un peu les logements.

Au niveau des logements, on peut dire qu'il y a trois façons d'examiner le prix des logements.

On peut dire : le logement va avoir un prix parce que c'est un bien que l'on va louer, et qui va avoir un rapport ; donc à long terme, le prix d'équilibre du logement sera la somme actualisée en capitalisation des revenus futurs attendus de la possession de ce logement. C'est le calcul de l'investisseur ; donc on va additionner des loyers annuels divisés par les taux d'intérêt composés en fonction du nombre d'années.

Le problème, encore une fois, c'est que la hausse des loyers étant moins forte que celle des prix de vente et que, d'autre part, les taux d'intérêts ont tendance à baisser depuis quatre, cinq ans, ce n'est sans doute pas là qu'il faut trouver les raisons profondes de la hausse.

La deuxième idée est que le prix du logement est finalement une somme de coûts : des coûts salariaux, des coûts en consommations intermédiaires et en capital fixe, et, évidemment, deux composantes qui ont tendance à augmenter potentiellement, à savoir les frais financiers et les charges foncières.

Là aussi on peut penser que la relation entre prix des logements et charges foncières va plutôt dans le sens prix des logements qui détermine, par résidu la valeur de la charge foncière que les promoteurs acceptent de payer par un calcul à rebours plutôt que l'inverse.

Enfin, il faut sans doute accepter que la hausse du prix des logements relève finalement d'un pur phénomène de marché, donc d'une confrontation localisée zone par zone entre une valeur, une demande monétaire, une somme qu'un certain nombre d'agents sont prêts à mettre dans l'acquisition du logement dans la zone en question divisée par une offre.

Donc, il faut expliquer de façon fondamentale l'évolution de la répartition spatiale de la demande de logements, autrement dit la valeur que les différents individus engagés dans la ville sont prêts à dépenser pour résider dans tel ou tel quartier.

Là on a sans doute à nouveau au moins deux phénomènes :

- D'une part, un phénomène qui rappelle ce qui se passe au niveau du revenu mais, cette fois ci, au niveau de l'évolution des revenus des ménages. C'est vrai que depuis quelques années on retrouve une croissance du revenu disponible qui avait disparu et, d'autre part là encore la baisse des taux d'intérêts qui résolvabilise d'une façon importante les demandes.

- D'autre part, si on ajoute à cela une certaine tendance au retour à une plus grande inégalité des revenus et à une croissance plus rapide des revenus du capital et de l'entreprise que des revenus du travail, on a une des explications du regain des hausses pour des logements de standing, chers, dans des arrondissements bien cotés.

Le dernier élément sur lequel je vais insister pour terminer c'est que dans les deux cas, bureaux et logements, il y aurait sans doute quelque chose à introduire et j'aurais tendance à faire l'hypothèse que c'est une demande d'équipements urbains lesquels ont été précisément concentrés comme dans peu d'occasions par le passé, dans l'espace central parisien au cours de la période récente.

Cela a sans doute largement engagé et ensuite entretenu la déconnexion des marchés immobiliers ; on a eu une dépense publique urbaine au sens large relativement sans précédent sur cet espace central, qu'il s'agisse des grands projets : Grand Louvre, Opéra Bastille, Arche de La Défense, ou qu'il s'agisse beaucoup plus largement de tous les projets de grandes infrastructures de transport, que ce soit l'importance des programmes d'équipements sociaux menés par la Ville de Paris dans l'espace parisien, que ce soit encore la réhabilitation systématique, l'embellissement, l'enrichissement du patrimoine historique parisien, qu'il s'agisse des musées, des monuments eux-mêmes ou du mobilier urbain, donc une conjonction de dépenses urbaines, d'équipements, de valorisation du patrimoine, d'entretien de la ville, de la part de l'Etat et de la Ville, de la part de la Région, une dépense fortement concentrée sur l'espace central et qui explique sans doute l'importance de la demande résidentielle de la part des couches aisées de la population sur cet espace central parisien.

Bien entendu pour comprendre comment cela se passe, on ne peut pas avancer qu'il y a un rapport arithmétique direct d'égalité entre cette dépense urbaine et, en définitive, les prix du sol qui, finalement, exprimeraient la condensation dans l'espace urbain de cette dépense en équipements. Mais on peut très bien envisager un processus économique du genre :

**La demande de localisation de la part des grandes entreprises ou la demande de logements de standing sur un quartier va dépendre évidemment du prix qui prévaut à la période précédente, à partir du moment où cette demande est formulée, et des nouveaux équipements apparus au cours de cette période précédente.**

Dans un second temps, cette demande va modifier le prix du marché courant, celui-ci va monter progressivement et la montée du prix va être intégrée à la charge foncière, via le calcul à rebours et si les équipements continuent on peut avoir un processus cumulatif au taux entretenu de croissance des prix du sol qui, progressivement, vont donc enregistrer, condenser cette dépense urbaine croissante.

\* \*  
\*

Je voudrais très rapidement passer au troisième point. Parmi ce que l'on peut faire il y a vraisemblablement des actions au niveau de la réglementation de la fiscalité, des mesures en matière d'aide à l'investissement logement ou de réglementation qui sont sûrement efficaces au moins sur le phénomène d'anticipation, l'état d'esprit des opérateurs, aussi efficaces en tout cas que les mesures sur les loyers ou une réglementation des rapports propriétaires-locataires.

D'autre part, l'hypothèse que la dépense urbaine en équipements de toutes sortes joue un rôle fondamental est bonne ; cela veut dire que, bien entendu, enrayer le phénomène de déconnexion et donc son aspect en particulier de divergence entre les quartiers parisiens et entre Paris et les banlieues, implique de reconsidérer globalement cette politique de dépense urbaine et donc d'essayer de rééquilibrer l'espace urbain, notamment par un réinvestissement, mais qui ne soit pas simplement un saupoudrage, qui risquerait de cumuler les inconvénients d'une dépense urbaine importante sans efficacité au niveau du marché foncier immobilier et par conséquent en procédant à un rééquilibrage de ces dépenses, et enfin de faire de la "centralité" en dehors de Paris.

\* \*  
\*



**DEUXIEME DEBAT CONSACRE AUX EXPOSES DE  
MONSIEUR PINCON et de MONSIEUR TUTIN**





## Monsieur Jean DE LA SALLE

S'il est vrai, comme on l'a dit, que la moitié ouest de Paris offre deux fois et demi plus d'emplois qu'elle ne compte de résidents actifs, on comprend bien que les prix montent inexorablement et que les habitants moins favorisés soient chassés, que les enfants le soient aussi car les statistiques de la Caisse d'Allocations familiales montrent que le pourcentage des résidents de moins de quinze ans est inférieur de 20% à ce qu'il est autour de Mantes, par exemple. N'est ce pas là une donnée économique ?

Par ailleurs, on avance que le parc automobile parisien est de 20% inférieur à celui de la Province. Il ne faut pas tuer le client et l'avenir économique de l'Île-de-France ce n'est pas seulement sa production, c'est aussi sa consommation.

Je voudrais également faire référence à l'ouvrage de Madame Monique PINCON-CHARLOT sur la ségrégation urbaine. C'est une étude qui a été publiée en 1986 et dont la démarche était très passionnante parce que l'équipe se proposait de rechercher une liaison entre la ségrégation des populations et les équipements auxquels vous faisiez allusion il y a un instant.(1)

L'intérêt de cette méthode, c'est que vous êtes partis un peu sans idée préconçue, demandant simplement aux outils mathématiques d'établir des corrélations.

Or, il ressort très clairement que les facteurs qui viennent en tête comme moteurs, ce sont les commodités de communications locales. Bien sûr, il y a d'autres agréments, mais c'est d'abord cela. Or, aujourd'hui le réseau de communications locales tramé (tramé, c'est à dire relié dans les deux sens) est très limité. Si l'on veut valoriser le territoire extérieur, comme vous le disiez, par des investissements, n'est-ce pas d'abord par l'extension d'un réseau tramé de transports - et je dis bien "tramé" - (on parle de mettre des tramways) connecté au métropolitain.

\* \*  
\*

## Monsieur Christian TUTIN

L'idée qu'il est naturel que le prix des logements augmente parce que la demande de bureaux augmente et que le prix des bureaux eux-mêmes augmente, n'est pas forcément si évidente car, après tout il y a substitution entre les deux, mais elle est partielle ; des règlements interdisent en effet de transformer comme l'on veut des logements en bureaux et inversement. Donc il ne suffit pas de dire que des bureaux arrivent et qu'ils sont plus chers.

Il est vrai que cela peut engager un processus de hausse des prix lorsque les logements un jour ou l'autre finissent par pouvoir être transformés en bureaux ou lorsque des affaires immobilières neuves auront pu se réaliser, mais si on veut trouver un modèle, une explication qui tienne un peu la route, il faut comprendre par quel mécanisme les deux marchés vont se brancher en même temps.

---

(1) PINCON-CHARLOT (M), PRETECEILLE(E), RENDU (P), "Ségrégation urbaine : classes sociales et équipements collectifs en Région parisienne" - Paris-Anthropos - 1986 - 292 p.

Le mécanisme de substitution et d'anticipation ne peut pas suffire à expliquer le branchement à ce point là des deux marchés. C'est pourquoi j'insiste sur les équipements ; cela me paraît le moyen d'expliquer pourquoi les deux demandes peuvent au même moment se brancher sur le même quartier à travers cette demande de centralité métropolitaine.

\* \*  
\*

#### **Monsieur Michel PINCON**

Par rapport aux équipements je crois qu'il faut prendre en compte une notion sociologique dans le phénomène du désir de localisation de l'habitat ; on ne peut pas tout réduire à l'équipement ni aux moyens de communication ; c'est à dire que les communes les mieux et le plus complètement équipées, si elles ont une population ouvrière auront très peu de cadres et de hauts cadres qui viendront facilement y habiter. Si on ne tient pas compte de ce phénomène on ne peut pas comprendre la formation des prix parce qu'il y a avant tout des facteurs sociologiques qui font que, suivant les milieux sociaux, on fuit certaines zones ou on les recherche.

\* \*  
\*

#### **Monsieur Georges BRUN**

Si j'ai bien compris, on a cité le Plafond Légal de Densité (PLD) comme moyen de réguler le marché foncier, aussi bien pour l'apport des terrains que pour la limitation des hausses de prix.

On me permettra de dire que les résultats de ce système sont plutôt décevants. Cela dit, le PLD a acquis un droit de cité ; les maires de toute obédiences sauf de notables exceptions, y tiennent et l'ont maintenu, mais cela tend à prouver que la fiscalité et la réglementation ne sont pas forcément les seuls leviers pour optimiser le marché.

\* \*  
\*

#### **Monsieur Jean-Paul LACAZE**

J'y reviendrai dans mon propos terminal.

\* \*  
\*

#### **Monsieur Christian TUTIN**

On peut constater malgré tout, quand le PLD a été introduit sur Paris, qu'il a eu apparemment un effet sur la densité : une certaine corrélation est apparue avec l'évolution du marché ; maintenant, en ce qui concerne l'offre foncière, c'est autre chose.

\* \*  
\*

**CONCLUSION DU COLLOQUE**  
**PAR MONSIEUR JEAN-PAUL LACAZE**



Je voudrais simplement suggérer à Monsieur Christian TUTIN quelques autres causes plus partielles mais qui ont l'inconvénient de toutes accroître la demande sur la zone où se forment les prix les plus élevés, c'est à dire la zone centrale.

Je cite rapidement :

- Les achats d'appartements par les entreprises (le niveau des loyers ou des achats étant tel que désormais, si l'on veut recruter un cadre supérieur en lui demandant de vivre dans Paris parce que cela est nécessaire pour des raisons commerciales, on ne peut plus lui fixer un salaire qui lui permette d'acheter son appartement ou de louer, et que beaucoup de sociétés se résignent à acheter des appartements pour leurs cadres).

- Les achats par les investisseurs qui ne sont pas négligeables ; Paris a eu, à tort ou à raison, pendant les quatre ou cinq dernières années, la réputation d'être moins cher que les autres grandes villes comparables ; il y a eu des déplacements de capitaux ; il y a eu aussi des investissements de compagnies d'assurances, commençant à prendre de l'avance avant d'attaquer le marché parisien des produits financiers pour se mettre en règle avec les obligations que leur fait le Ministère des Finances pour vendre de l'assurance en France. En effet, pour vendre de l'assurance en France, il faut placer ses réserves techniques avec des ratios dont une partie dans l'immobilier. Donc, avant d'attaquer le marché on commence à acheter.

- Il y a selon les notaires, des gens qui gagnent beaucoup d'argent ; la Bourse a connu des mouvements énormes ces dernières années. De l'argent vite gagné se réinvestit vite dans l'immobilier pour le mettre à l'abri et sans trop regarder sur les prix.

- Il y a un phénomène structurel qu'il ne faut pas négliger non plus : nous sommes dans une période où il y a beaucoup de reventes d'entreprises car il y a eu beaucoup d'entreprises créées dans les années 60 et que, simplement par un effet démographique, les gens qui ont créé ces entreprises les revendent aujourd'hui à l'âge de la retraite ; ils encaissent 5, 10, 50 millions de francs ; que font-ils ? A cet âge là on ne crée pas de nouvelles entreprises et donc ils replacent dans l'immobilier.

Tout ceci, ce sont des petits ruisseaux ; l'inconvénient, c'est que ces petits ruisseaux convergent sur la zone la plus centrale de Paris, celle où effectivement, malheureusement, l'investissement immobilier reste sur une très longue période le plus sûr, justement parce que les prix sont forts.

A partir de là, effectivement, il y a des ondes de hausses de prix, de hausses de loyer. Ce qui est très préoccupant (et je nuance un peu ce que vous avez dit) c'est qu'elles commencent à aller très loin.

Pour vous donner un exemple très précis : dans le Val d'Oise, à Pontoise, où l'ANAH finance des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, celles-ci ne marchent plus dans les villages du Vexin parce que la hausse des loyers parisiens dans un premier temps, a entraîné une hausse des loyers dans la ville nouvelle de Cergy Pontoise et que maintenant elle se répercute jusque dans ces villages du Vexin au point que les propriétaires réhabilitent non plus en demandant des subventions de l'ANAH et en conventionnant pour faire du logement à loyer modeste, mais ils le font sur leurs fonds propres, pour louer librement parce que c'est plus rentable pour eux.

. Donc, il s'agit là d'une série de petits effets.

\* \*  
\*

Ce que je voudrais vous proposer pour terminer ce débat, c'est qu'il me semble qu'à travers toutes ces études qui nous ont été présentées, on peut commencer à mieux identifier le problème qui est vraiment au centre de la révision du schéma directeur. Je prends le risque de le faire parce que cela me paraît être vraiment le coeur des réflexions.

**Le phénomène économique de base, on l'a vu très clairement, c'est la tertiarisation et la métropolisation, à la fois concentration et changements structurels. Je réinterprète quelque peu différemment les chiffres qui nous ont été donnés au début par Madame GOUT.**

En douze ans de crise, dans l'agglomération parisienne, l'ensemble des branches industrie-BTP a vu ses effectifs se réduire de 425 000 postes de travail, c'est à dire deux fois la population ouvrière de l'agglomération de Lyon.

Dans la même période, on a créé 450 000 emplois tertiaires, ce qui constitue un solde légèrement positif, mais une mutation d'une ampleur considérable et qui va très au-delà de ce chiffre parce que dans le stock constant d'emplois des branches industrielles, là aussi, la tertiarisation s'est produite, c'est à dire que les gens qui font du travail intellectuel sont beaucoup plus nombreux qu'ils ne l'étaient douze ans auparavant. Cette tertiarisation a plusieurs effets tout à fait mécaniques.

- Le premier effet, c'est clairement un embourgeoisement de la population. Le mot parfois ne plaît pas mais il est commode. Cela veut dire que ce ne sont pas les mêmes emplois, que ce sont des emplois plus qualifiés qui ne s'adressent donc pas aux mêmes personnes et on voit bien, à travers cela, s'installer jusque dans les structures physiques de l'agglomération, ce qu'on appelle la société à deux vitesses, c'est à dire ceux qui sont capables de prendre ces emplois qui ont été créés et ceux qui n'en sont pas capables.

- Deuxième effet : la reprise de la croissance démographique. Les chiffres publiés dans "Le Monde" donnent les résultats suivants : à Paris le solde est presque nul, dans la petite couronne, la croissance démographique a repris (85 000) et dans la grande couronne elle a atteint plus de 500 000. Il y a donc eu un retournement de tendance assez significatif.

Dans les variations par région, on observe très clairement la métropolisation ; les quatre régions qui ont le plus fort taux de croissance (de l'ordre de 1%) sont, dans l'ordre, le Languedoc-Roussillon, Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône-Alpes et enfin la région Ile-de-France.

Mais attention au paradoxe de l'âge du père qui augmente beaucoup moins vite que l'âge du fils : 1% en région parisienne, cela fait beaucoup plus que 1% en nombre absolu en Provence Côte d'Azur ; cela veut dire que l'écart absolu, lui, augmente.

Ce phénomène se traduit par la saturation des infrastructures de transport. Personne n'y peut rien, mais quand on remplace mille emplois industriels par mille emplois tertiaires, les lieux de travail se concentrent et les horaires de travail s'uniformisent. C'est cela la cause directe, mécanique, de la saturation aussi bien du RER que des infrastructures de transport.

Il y a un grand débat actuellement concernant les usines Renault à Boulogne (c'est un terrain que je connais bien). Ce site n'a jamais posé de problème parce qu'on y a toujours travaillé en deux postes c'est à dire que les pointes de circulation étaient 5 heures du matin, 2-3 heures de l'après-midi et 10 heures du soir.

Le projet de Renault de garder son terrain et d'y construire son siège social conduit à remplacer dix mille emplois industriels par dix mille emplois tertiaires, donc à maintenir l'emploi en région parisienne, mais je vous laisse imaginer l'effet sur les infrastructures de transport parce que le taux de motorisation des cadres de chez Renault est bien entendu plutôt élevé.

Cette saturation des infrastructures de transport a elle-même un effet de marché assez clair : depuis deux ou trois ans la demande solvable de logements tend à revenir dans la zone centrale.

Vous pouvez interroger les promoteurs ; ils vous le confirmeront, les programmes de bonne qualité qui se vendent en financement libre, sont plus difficiles à commercialiser en grande couronne mais par contre, ils observent un retour vers la zone centrale de la demande solvable. Il y a aussi certainement un effet différentiel qui explique en partie la hausse des prix.

Tout ceci bien entendu, ce sont des facteurs de hausse des prix.

\* \*  
\*

Je voudrais maintenant insister sur deux aspects un peu techniques mais qui me paraissent capitaux :

- Le premier, c'est l'effet de délocalisation des industries.

Ce problème est d'ordre purement comptable : il faut savoir que dans la comptabilité d'une entreprise qui est propriétaire de son terrain, ce terrain ne peut pas être amorti et il ne peut pas être réévalué.

Or, si le terrain s'est considérablement revalorisé, la seule façon de faire apparaître une plus value, c'est de le sortir du bilan, c'est à dire de le vendre. Tant qu'il est dans le bilan, c'est à dire dans les biens propres de l'entreprise, on ne peut pas le compter à sa juste valeur.

Il y a donc une forte propension à vendre dès que l'industrie a besoin d'améliorer son bilan, c'est à dire ses fonds propres, de pouvoir disposer de l'argent qui lui appartient, soit pour financer sa croissance, soit parce qu'elle a, au contraire, des difficultés. Mais comme le milieu de l'industrie est extrêmement mobile à l'heure actuelle, qu'il est en pleine transformation, de très nombreuses entreprises éprouvent ce besoin. Et comme les industriels sont des gens sérieux et organisés, ils ont très vite compris que lorsqu'ils sont propriétaires d'un terrain classé industriel dans le Plan d'Occupation des Sols, s'ils l'offrent à la vente, il va valloir le prix du terrain industriel, c'est à dire pas très cher, mais que si on peut négocier avec la municipalité le changement d'affectation du sol qui change sa catégorie, on va engranger là des plus values considérables.

Or, bien entendu, en même temps les promoteurs font leur métier, c'est à dire qu'ils démarchent ce type d'industriels pour trouver de la matière première, c'est à dire du terrain à bâtir.

Pour les municipalités, le piège est assez redoutable, parce qu'elles voient arriver conjointement un industriel qui dit : "Monsieur le maire, je suis bien ennuyé, je suis obligé de partir donc je vais être contraint de licencier et vous allez perdre le bénéfice de la taxe professionnelle, mais il y aurait peut-être une solution", et à ce moment là, le promoteur qui l'a accompagné ajoute : "Oui, Monsieur le maire, si on pouvait mettre une ZAC ou changer le POS, je construirais des bureaux, je rétablirais les emplois et la taxe professionnelle, et on pourra mettre un peu de logements, parce que les bureaux occupent beaucoup moins de sol par employé que l'industrie, et on pourra même donner aussi un petit terrain supplémentaire pour faire une école, etc..."

Donc cela apparaît au niveau microéconomique de la commune, une solution tout à fait raisonnable qui permet de maintenir la population, de maintenir les emplois, mais c'est ce mécanisme cumulatif qui accélère la transformation de l'économie parisienne.

Il est certain que c'est un des points sur lequel nous avons beaucoup à réfléchir, et je vais d'ailleurs vous faire une confidence :

Si le Premier Ministre a parlé de cela dans le "discours" qu'il a fait le 22 mai pour clôturer la première phase de discussion consacrée au schéma directeur et s'il a demandé que l'on réfléchisse à ces problèmes de l'industrie, ce n'est pas sans rapport avec les études qui vous ont été présentées ce soir qui ont déjà un peu circulé dans les milieux responsables.

- Le deuxième aspect concerne l'impact des politiques publiques sur la hausse des prix.

Vous avez parlé du plafond légal de densité tout à l'heure ; il faut voir que la stabilisation des prix a été bien réelle pendant une quinzaine d'années, les statistiques aussi bien sur le foncier que sur l'immobilier montrent en effet que la stabilisation constatée entre les années 75 et 85 est consécutive au fait que dans les années 75, d'une part on a créé effectivement le PLD, mais que d'autre part on a approuvé une première génération de POS assez dissuasifs dans Paris et dans les communes limitrophes. Le discours collectif de l'époque était qu'il fallait freiner l'urbanisation qui était allée trop vite, les grands "machins" n'étant plus à la mode. On a donc voulu délibérément freiner et par conséquent on a stabilisé les prix.

Il faut bien comprendre qu'on est passé à une logique inverse depuis quelques années. Une toute petite élévation des coefficients d'occupation des sols qui paraît une mesure relativement anodine peut avoir des conséquences considérables ; ainsi dans les modifications récentes on est parfois passé de COS de l'ordre de 2,5 à des COS de l'ordre de 3. Mais lorsque l'on passe d'un COS de 2,5 à 3, le promoteur qui négocie un terrain insuffisamment occupé, voit sa marge de négociation vis à vis du propriétaire foncier doubler.

Cela vous donne une idée de l'effet sur les prix ; on a gagné 20% en possibilité de construire ; la contrepartie c'est qu'on peut acheter deux fois plus cher. Après cela, c'est une question de négociation entre le vendeur et le propriétaire, mais c'est le résultat de ce fameux calcul à rebours auquel Monsieur Christian TUTIN faisait allusion.



Si on peut faire 500 mètres carrés de plus sur la parcelle, ces 500 mètres carrés vont être vendus au prix du marché, mais leur coût ne sera plus qu'un coût marginal, un coût de construction qui ne sera lui-même que le quatrième ou le cinquième du prix du marché. Les frais financiers, les frais annexes changeant peu, tout le surplus se trouve soit en surprofit pour le promoteur, soit en possibilités de négociation vis à vis du propriétaire.

Si l'on pousse plus loin le calcul, on constate que sur un terrain occupé, si le COS est à 2,5, en achetant les appartements existants à 20 000 francs le mètre carré, l'opération est raisonnablement équilibrée pour un prix de vente de l'ordre de 30 000. C'est le type d'opération courante dans les quartiers périphériques de Paris.

Si le COS passe à 3, on va pouvoir acheter de l'immobilier ancien à 35 000 francs le mètre carré ; c'est exactement la même équation promotion, c'est à dire que ces appartements vaudront plus chers que le neuf.

Il y a là un mécanisme tout à fait concret, précis qui fait que lorsqu'on veut augmenter les COS (et on comprend bien pourquoi on le fait ; d'ailleurs je ne porte pas de jugement de valeur, et je ne dis pas qu'une politique est bonne ou mauvaise, je démonte simplement un mécanisme micro-économique très précis qui est lié aux responsabilités publiques en matière de coefficient d'occupation des sols), on augmente bien sûr les possibilités de construction (on le constate à nouveau, dans Paris où on démolit des petits immeubles pour en faire des plus grands à la place) mais il faut savoir que le prix à payer est un effet de levier considérable sur les prix.

Face à cela, on se trouve bel et bien en face du débat central du schéma directeur d'Ile-de-France.

Il est tout à fait intéressant de relire le texte du schéma de 1965, celui de Paul Delouvrier. L'une des grandes argumentations était de dire : quand on est dans une période de croissance démographique et de croissance économique, (nous y sommes à nouveau, les chiffres récents le montrent) il n'y a pas de solution à la marge à ce problème ; la seule solution ne peut se trouver à moyen terme que par une ouverture importante du marché foncier, c'est-à-dire en alimentant le marché foncier dans ce qu'on peut appeler une vente du marché par de grandes opérations nouvelles qui se sont appelées vous le savez comme moi, les villes nouvelles. En même temps, on peut essayer de rétablir l'unité du marché du travail par des investissements en matière de transports. Il s'agit là d'une première politique.

Une autre politique consiste à dire : au fond, la transformation récente s'est faite effectivement par la reconquête de terrains industriels mais il faut faire attention car on n'a pas seulement reconverti des terrains dits obsolètes, on a accentué le départ d'industries qui étaient parfaitement saines et qui pouvaient se développer mais qui ont simplement saisi l'opportunité de réaliser leur plus value, parce que dans leur stratégie d'industriels c'était important.

Il reste encore une certaine marge de manoeuvre, il est vrai ; il serait d'ailleurs tout à fait intéressant (j'ai demandé à l'IAURIF de le faire) de quantifier les stocks de terrains industriels qui ont été transformés, dans les Hauts-de-Seine en particulier et de voir ce qui reste ; il y a encore des marges de manoeuvre sur les pôles stratégiques de la Seine-Saint-Denis, de la Seine-amont, de Gennevilliers, etc...Et si on le fait, quelles seront les conséquences en matière de prix, en matière de stratégie résidentielle des différentes catégories de population ?

J'espère que les exposés qui vous ont été présentés aujourd'hui vous ont permis de mieux comprendre la nature de ces mécanismes socio-économiques complexes qui sont en jeu à l'heure actuelle.

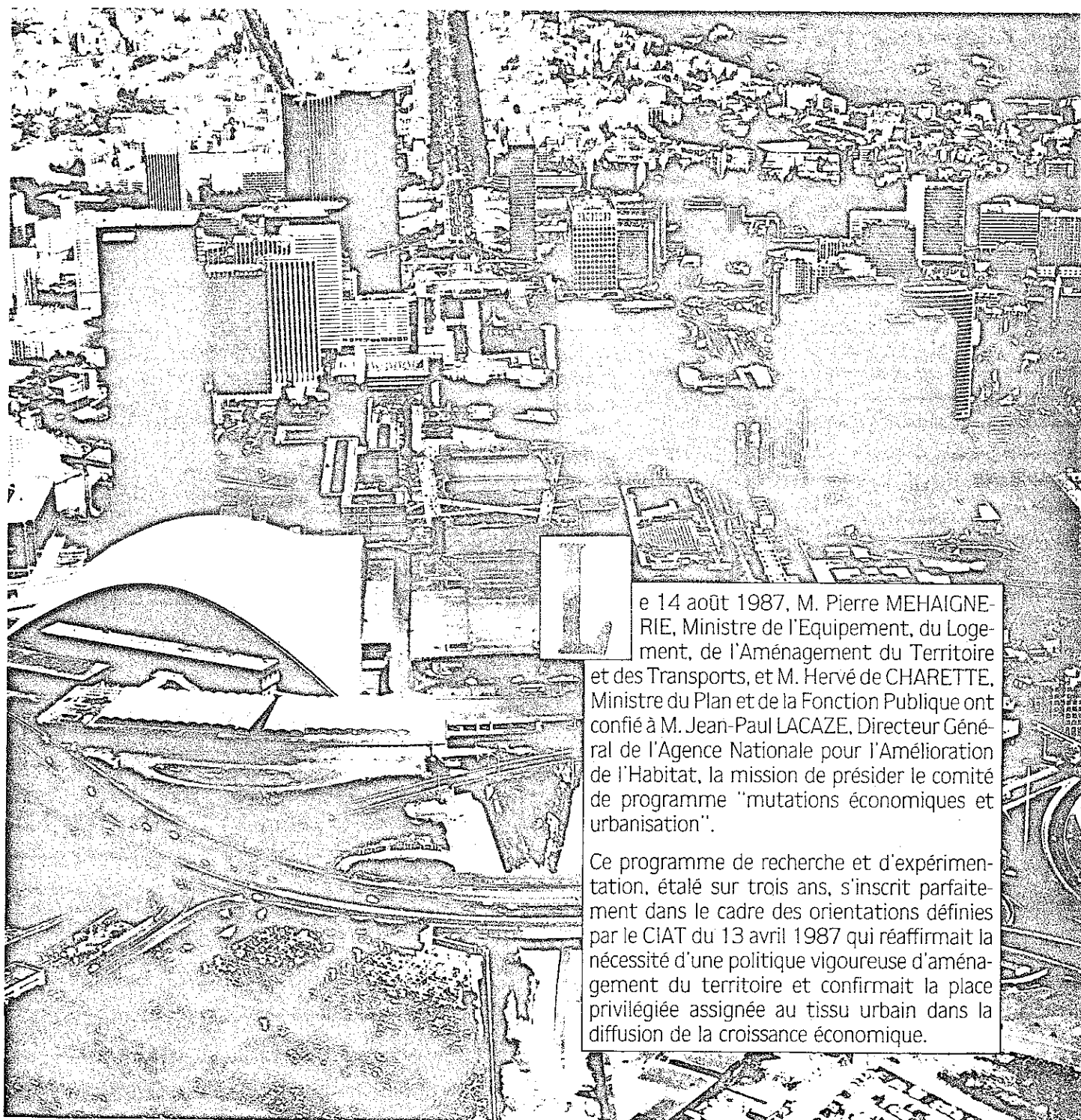
Je ne conclurai pas ; ce n'est pas mon rôle ; c'est le débat public auquel nous sommes tous conviés qui va devoir prendre en compte tous ces éléments pour définir ce que sera le futur schéma de la Région Ile-de-France, mais je mettrai un terme à mon exposé en remerciant les organisateurs parce que je crois que les apports d'aujourd'hui sont des contributions tout à fait significatives et importantes par rapport à ce sujet.

\* \*  
\*

**ANNEXE I :**  
**PRESENTATION DU PROGRAMME**  
**"MUTATIONS ECONOMIQUES ET URBANISATION"**  
**Par Monsieur Raphaël BRUN**

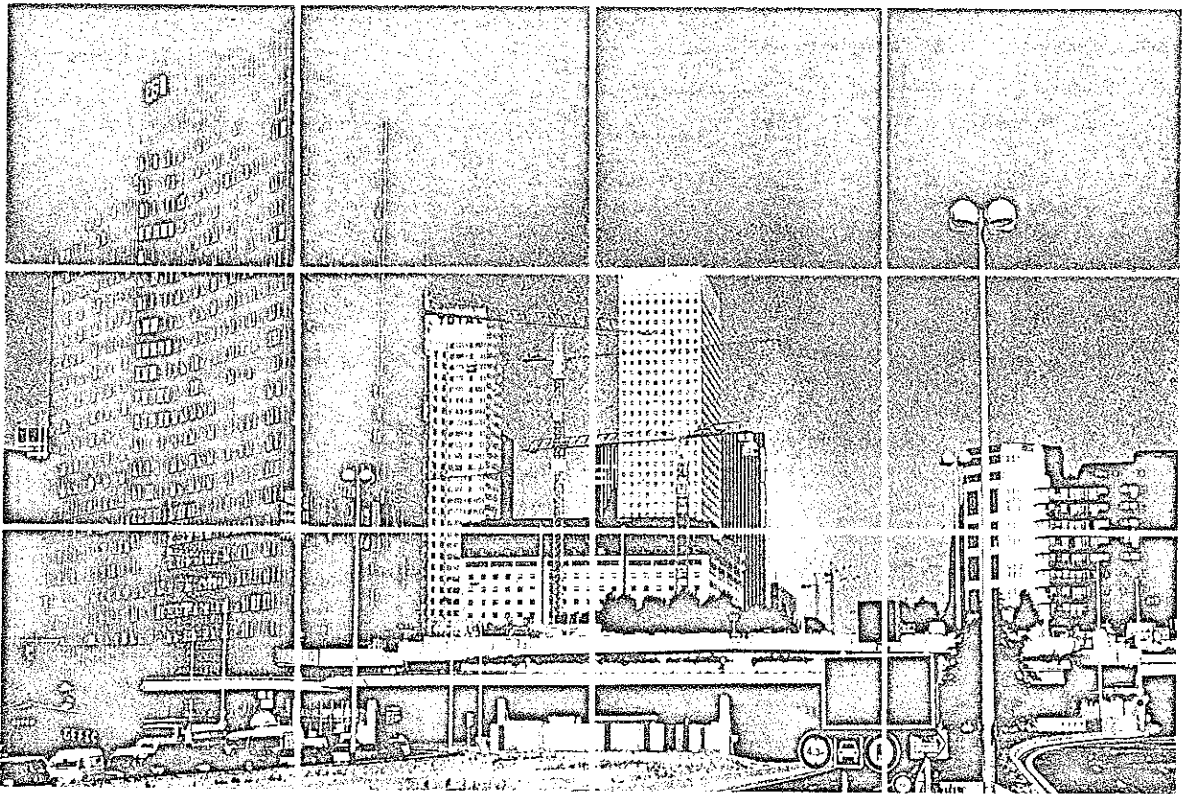


# LE PROGRAMME "MUTATIONS ÉCONOMIQUES ET URBANISATION"



Le 14 août 1987, M. Pierre MEHAIGNERIE, Ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports, et M. Hervé de CHARETTE, Ministre du Plan et de la Fonction Publique ont confié à M. Jean-Paul LACAZE, Directeur Général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, la mission de présider le comité de programme "mutations économiques et urbanisation".

Ce programme de recherche et d'expérimentation, étalé sur trois ans, s'inscrit parfaitement dans le cadre des orientations définies par le CIAT du 13 avril 1987 qui réaffirmait la nécessité d'une politique vigoureuse d'aménagement du territoire et confirmait la place privilégiée assignée au tissu urbain dans la diffusion de la croissance économique.



Les dynamiques urbaines étant extrêmement sensibles aux évolutions économiques, les villes se trouvent entraînées dans des "spiraales" de croissance ou de déclin dont les implications sont multiples. De succroît "l'économie réagit à l'urbain": les entreprises nouvelles choisissent les villes "qui marchent". Elles se localisent en fonction de l'image des territoires, des niveaux d'équipement et de desserte qu'elles y trouvent et des atouts qu'elles y décèlent (environnement économique, marchés, qualification de la main d'œuvre, cadre de vie, services, etc...).

Une bonne connaissance de l'évolution des rapports entre mutations économiques et urbanisation s'avère donc nécessaire pour donner toute leur efficacité aux politiques publiques de développement et d'aménagement. Ceci est vrai tant pour les collectivités locales que pour les politiques nationales d'aménagement du territoire, de planification, de formation, etc...

Le CES d'Ile de France, qui prépare un rapport sur les villes nouvelles est donc tout particulièrement concerné par ce programme.

Le thème "mutations économiques et urbanisation" a été proposé dès 1984 comme un des axes de travail prioritaire du Ministre de l'Équipement. C'est à M. François HOLLARD qu'avait alors été confiée la présidence d'un Groupe de Travail chargé d'étudier et de proposer le contenu d'un programme pluriannuel de recherche et d'expérimentation.

Le rapport publié récemment propose d'orienter le programme finalisé afin de clarifier les questions posées et de leur apporter des éléments de réponse scientifique, selon quatre axes :

**L'analyse des dimensions spatiales des transformations de l'organisation productive et du travail.**

Elle concerne trois champs explicatifs des transformations en cours dans ce domaine : les mutations des qualifications de la main d'œuvre, la tertiarisation de l'emploi, la question des flux et réseaux dans lesquels s'insère l'entreprise et qui jouent aujourd'hui un rôle aussi primordial que mal connu.

**La notion de qualité des espaces, ses dimensions économiques et sociales et ses liens avec les dynamiques urbaines.**

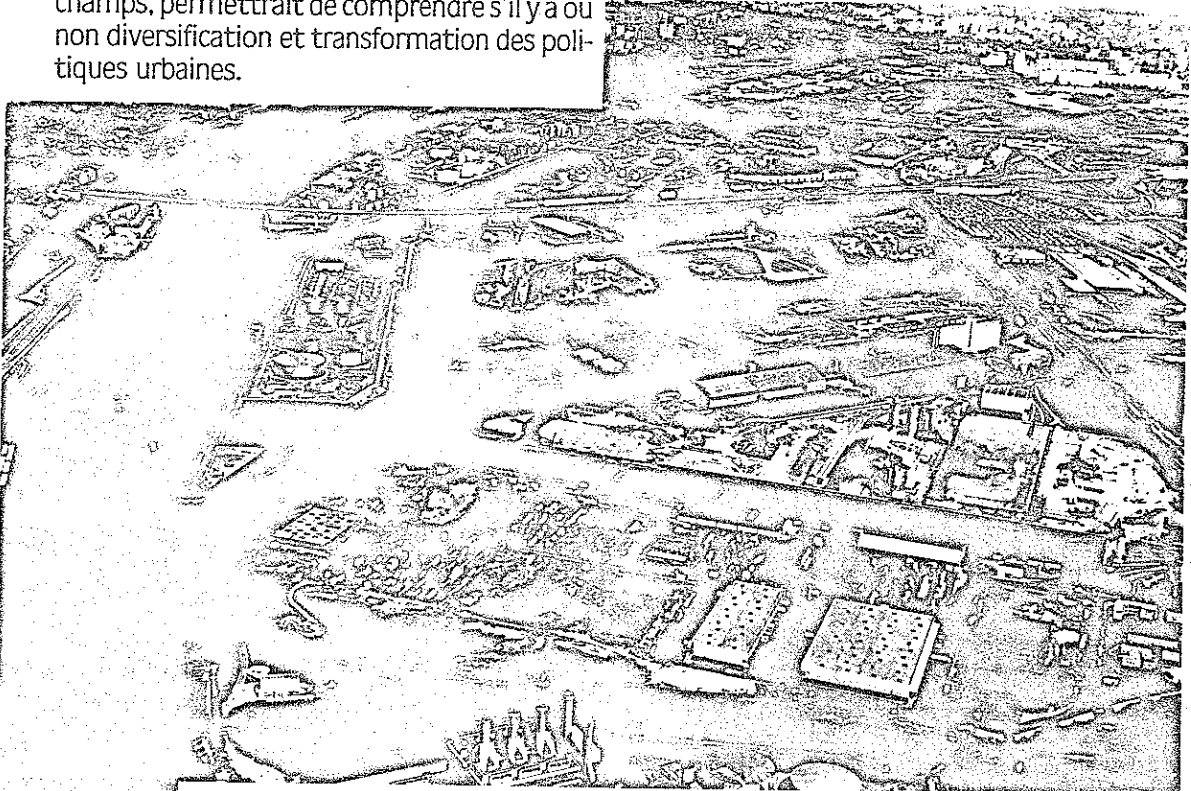
Les mutations économiques actuelles engagent des transformations urbaines visibles et déjà connues : friches industrielles, logements vacants, dégradation d'équipements dans certaines zones reléguées, technopoles, parcs scientifiques... Dans d'autres zones, ces transformations renvoient à des processus beaucoup moins visibles et plus généralisés, dont on connaît mal les déterminants, les échelles et les effets urbains.

ts entre politiques de développement et politiques urbaines.

Les actions menées au niveau local soit en matière urbaine, soit en matière économique ou d'emploi, sont rarement replacées dans l'ensemble des politiques menées par les collectivités territoriales. Ceci a notamment pour effet de rendre difficile l'évaluation de leur engagement ou de leur désengagement dans l'un ou l'autre secteur. Une meilleure connaissance de ces politiques et particulièrement du degré effectif d'articulation de ces deux champs, permettrait de comprendre s'il y a ou non diversification et transformation des politiques urbaines.

Les missions du Comité sont les suivantes :

- donner des avis sur les programmes annuels, sur les appels d'offre et la sélection des équipes,
- renforcer les liens de l'Etat, des collectivités territoriales, des décideurs économiques avec les milieux scientifiques. Ceci par la mise en œuvre de mesures incitatives variées (consultations, réseaux, participation à d'autres programmes, séminaires, etc.) destinées à les associer au programme de manière active.



Port autonome

é des registres, des rythmes et des processus qui agissent sur les processus économiques que spatiaux.

Ces rythmes, les décalages ainsi que les effets différés qui en découlent, sont mal connus et très rarement pris en compte dans les politiques. Ils peuvent masquer des inflexions ou des ruptures importantes.

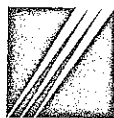
Le programme est animé par un Comité d'Orientation Scientifique composé, outre de M. Jean Paul LACAZE, de 25 personnes, praticiens (collectivités locales, milieux économiques et professionnels), personnalités scientifiques (notamment étrangères) et représentants d'administrations centrales. Le CES d'Ile de France y est d'ailleurs représenté.

- procéder à l'évaluation périodique du programme et en faire connaître le plus largement possible les résultats.

Enfin, le comité est assisté dans sa tâche par un secrétariat permanent composé de représentants du Plan Urbain, de la DATAR et du Commissariat Général du Plan.

Raphaël BRUN

Chargé de mission au CES Ile-de-France  
Membre du Comité d'Orientation Scientifique  
et Rapporteur de la commission permanente chargée de la communication et de la valorisation du programme



MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER •  
 DIRECTION DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME • SECRETARIAT PERMANENT DU PLAN URBAIN •  
 PROGRAMME INTERMINISTÉRIEL DE RECHERCHE ET D'EXPÉRIMENTATION  
 ASSOCIANT LE COMMISSARIAT GÉNÉRAL DU PLAN ET LA DATAR

# EDITORIAL

## LA VILLE ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

La ville reprend aujourd'hui sa place au cœur de la doctrine de l'aménagement du territoire.

Dans les années glorieuses de la croissance, la ville était certes prise en compte, mais comme élément d'une politique d'armature urbaine : métropoles d'équilibre, contrats de villes moyennes, contrats de petites villes et de leurs pays procédaient d'une vision hiérarchique de la structuration du territoire par l'urbain. L'hypertrophie parisienne devait être tempérée par un repyramidage de tous les échelons urbains.

Les années de crise ont privilégié le local : conversions industrielles et rurales, mobilisation des potentiels d'emploi, création et localisation d'entreprises, transferts technologiques et stratégies de formation ont pris racine dans des bassins d'emploi finement délimités. On est alors passé d'une appréhension du territoire dans sa globalité à une marqueterie d'espaces. La hiérarchie urbaine cédait la place à une hiérarchie fonctionnelle des zones d'emploi.

Les années quatre-vingt de crise-mutation ont vu l'émergence d'un niveau intermédiaire de régulation : la Région devenait lieu de planification et assurait la mise en cohérence entre les composantes micro et macro de l'espace national.

Mais c'est toujours à l'intérieur des frontières hexagonales que se sont définies les politiques d'aménagement du territoire. L'échéance de 1992 et les développements de l'économie contemporaine modifient quelque peu la dimension des enjeux.

### TERRITOIRE DE L'EUROPE, TERRITOIRE DES RESEAUX.

Tout d'abord, le continent européen et son ouverture à l'Est constitue le cadre indispensable pour resituer une

politique d'action sur l'espace. En second lieu, les rapports que l'économie entretient avec le territoire se modifient profondément, sous l'effet des mutations de l'appareil productif mondial : remontée du travail humain vers des tâches plus intellectuelles, émergence de marchés plus flexibles où le temps compte plus que l'espace, bouleversements conséquents des facteurs de localisation des activités où la ressource critique devient la main-d'œuvre très qualifiée et la capacité d'adaptation permanente à la demande. A une conception zonale et extensive de la mobilisation des ressources territoriales doit donc se substituer une analyse en termes de réticulations et d'intensités.

Les économies d'échelle permises par des effets d'agglomération sont alors moins importantes que les "économies de connexion" générées par des effets de réseau. Ceci donne une prime à la ville, le plus souvent à la ville d'une certaine taille, engendrant à terme une nouvelle forme de polarisation. Paris et quelques métropoles européennes - souvent régionales - ont déjà tendance à superposer un grand nombre de réseaux et à les monopoliser. C'est l'un des enseignements majeurs du programme Mutations Economiques et Urbanisation, désigné par le vocable "métropolisation". C'est aussi le phénomène observé par l'étude du GIP RECLUS sur les villes européennes. Il n'est certes pas nouveau que les villes fonctionnent en réseau : les travaux de Braudel ont bien systématisé le rôle pivot d'une ville capitale et des réseaux de villes dans une aire géographique dominant l'économie-monde. Mais à partir de ces villes se nouaient des liens d'échanges et d'influence qui rayonnaient sur leur hinterland. Les réseaux d'aujourd'hui n'enserrent plus les espaces avoisinants et sautent par-dessus leurs arrière-pays. Ils n'engagent qu'un certain nombre de villes ou fractions de

villes et transforment les différenciations traditionnelles en ruptures spatiales et sociales. Face à cet enjeu majeur doit s'organiser une politique de solidarité.

### CHARTES D'AGGLOMERATIONS, RESEAUX DE VILLES.

Si la ville est par essence située à un entrecroisement de réseaux permettant la circulation des richesses et des savoirs, elle ne doit pas obligatoirement être grande pour en cumuler un certain nombre. Mais se brancher sur des réseaux d'enseignement ou de recherche, de savoir-faire technique ou de marketing, d'innovation ou de création, suppose l'existence d'un milieu local suffisamment dense et organisé non seulement pour susciter mais aussi pour démultiplier territorialement les effets de ces connexions.

C'est dans ce contexte que l'aménagement du territoire organise son intervention future en direction des villes. Chartes d'agglomérations et politique de réseaux de villes sont les deux facettes d'une même volonté : repérer pour les villes françaises quelque soit leur taille des opportunités précises pour les insérer dans des réseaux internationalisés, favoriser l'organisation d'un milieu local, régional ou transfrontalier assez dense pour saisir et diffuser des effets de réseaux.

A ce stade de notre réflexion et à l'heure où s'engage à la DATAR un vaste projet de recherche et de prospective, le programme Mutations Economiques et Urbanisation illustre bien ce que peut être un effet de réseau : par son champ d'investigation, sa démarche scientifique et la pluridisciplinarité de ses approches, il assure un lien essentiel entre la recherche et le politique dans le domaine particulièrement sensible du rapport de l'économie à la ville.

Jean-Pierre DUPORT



**PREMIERES  
RECHERCHES  
RENDUES  
DANS LE CADRE  
DU PROGRAMME**

**"METROPOLISATION ET  
AIRES METROPOLITAINES ;  
INTERNATIONALISATION ET  
ENJEUX URBAINS"**

L. Beckouche, J. Cohen,  
F. Damette, J. Scheibling  
STRATES - Paris I

Cette recherche analyse les processus de métropolisation en France en relation avec l'internationalisation de l'économie. A partir de l'enquête sur la structure des emplois, elle procède à une définition de l'emploi métropolitain comme le travail abstrait des branches industrielles recourant largement aux ingénieurs et techniciens supérieurs, de différents secteurs d'activités liées à la production (gestion, commercialisation, recherche, conception, etc.), et en précise le poids et le contenu dans les métropoles de Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lille et Strasbourg. Le dispositif métropolitain français est pour les auteurs profondément marqué par les carences de l'appareil industriel et par la concentration de la modernisation sur quelques branches privilégiées. L'analyse intra-urbaine des aires métropolitaines est consacrée en premier lieu à l'agglomération parisienne ; elle montre la qualité de l'organisation fonctionnelle de la métropole et les limites que le système a atteint, les risques qui se précisent aujourd'hui au plan économique, spatial et social.

**UNE CONTRIBUTION A LA  
THEORIE DE L'ESPACE  
TEMPS URBAIN**

F. Fourquet  
Ikerka, Bayonne

Cet essai, historique et empirique, de caractère exploratoire, développe à partir de l'exemple des villes de Bayonne et Biarritz une réflexion sur la nature du phénomène urbain comme fait social total, son devenir dans la civilisation informationnelle actuelle, et ébauche une problématique de l'espace/temps mondial de la ville.

**"LES EFFETS DE  
POLARISATION SUR LA  
METROPOLE MARSEILLAISE ;  
MOBILITE ECONOMIQUE,  
COMPLEMENTARITE,  
CONCURRENCE".**

B. Morel, T. Fellman  
Ecole des Hautes Etudes  
en Sciences Sociales  
Marseille

Les auteurs relèvent que le grand Marseille devient aujourd'hui une région métropolitaine, composée de plusieurs pôles spécifiques, ayant tous vocation à la pluriactivité.

Les différents pôles qui composent la région métropolitaine (Aix-en-Provence, l'Etang de Berre, Aubagne, Vitrolle et bien évidemment Marseille), entretiennent, en terme économique, des rapports de concurrence. Mais les complémentarités sont de plus en plus nombreuses. Il n'y a plus aucune autonomie économique de ces pôles. Chacun vit de l'autre.

Au-delà des problèmes économiques, conclut la recherche, le problème essentiel de la région métropolitaine marseillaise réside dans les déséquilibres socio-démographiques de la région. L'opposition entre des populations sous-qualifiées et hyper-qualifiées constitue sans doute l'obstacle fondamental à la consolidation des complémentarités à l'intérieur du grand Marseille.

**"DECLIN URBAIN  
ET CRISES".**

J. Gouriou, M. Micheau.  
Fondations des Villes Paris

Cette recherche se compose de deux rapports distincts mais complémentaires : le premier analyse les différentes acceptions du concept de déclin urbain à partir de différents travaux scientifiques ; le second analyse, à partir de deux régions françaises, les politiques et les stratégies anti-déclin mises en œuvre.

Cette recherche fait apparaître que le déclin urbain est une réalité ambiguë qui n'a rien à voir avec la baisse démographique d'un centre ville ou celle d'une agglomération. Il résulte d'un changement fondamental dans le système économique, social et politique dont la ville est un élément, et auquel elle ne peut faire face d'une manière adéquate. Le processus de déclin est fait de réponses et d'adaptations multiples et successives plus ou

moins heureuses de la part des pouvoirs locaux mais aussi régionaux. C'est sur le long terme, concluent Michel Micheau et Jean Gouriou, que l'on peut affirmer qu'une ville est dans cette situation.

**"LA VILLE METROPOLISEE  
ETUDE EXPLORATOIRE  
SUR L'EVOLUTION RECENTE  
DE QUELQUES FAÇONS  
DE DIRE LA VILLE".**

J. Ion, A. Micoud  
CRESAL - Saint-Etienne

Cette étude exploratoire propose d'analyser les façons dominantes de dire aujourd'hui la grande ville ; ceci à partir du dépouillement d'un corpus de textes et de quelques études de cas menées dans la région Rhône-Alpes.

Le discours actuel, sur la métropole marque un changement radical de contenu par rapport au discours tenu il y a une vingtaine d'années sur la même notion. Mais ce nouveau discours n'a pas encore trouvé ses garants scientifiques.

L'espace de référence, supposé européen sinon mondial, est pensé comme abstrait ; le monde des métropoles s'y définit, sur fond de concurrence économique généralisée, comme un système d'appartenance sans proximité. Ce discours n'est plus confiné à un cercle de spécialistes. Il est général et a la force de l'évidence. Il s'impose dans tous les domaines autrefois extérieurs à l'urbain et notamment il est très fortement pris en charge dans le domaine économique et par les collectivités locales.

**RECHERCHES  
ARRIVEES  
RECEMMENT  
DANS LE CADRE  
DU PROGRAMME**

D. PUMAIN, TH. ST-JULIEN  
(Université de Paris I).

"Migrations et changements dans le système urbain français 1975-1982".

P.-Y. LEO, M.-C. MONNOYER,  
J. PHILIPPE (Centre d'économie régionale, Aix-en-Provence, et IUTA de Bordeaux).

"Métropoles régionales et PME ; l'enjeu international".

**AUTRES RECHERCHES  
HORS PROGRAMME,  
ARRIVEES  
AU PLAN URBAIN**

*J.-N. THOMAS* (CREUSET St-Etienne).

"L'information économique des territoires. Analyse comparative des dispositifs d'observation économique localisée". Mars 1990.

*A. NEGRI, Y. MOULIER BOU-TANG* (GRAMI, Paris).

"Le nouvel espace européen des entreprises : les PME italiennes, l'exemple de Benetton, le nouveau chef d'entreprise dans l'Europe". Décembre 1989.

*M. MICHEAU* (Fondation des villes).

"La crise globale d'un espace ordinaire. Le bassin d'emploi de Chauny-Tergnier-la-Fère".

*A. MAYERE, M.-C. MONNOYER, J. PHILIPPE* (E. et H. CEDES, Lyon et CER Aix-en-Provence).

"La communication des PME : analyse d'expériences vidéotex". Décembre 1989.

*J. BONAMY, J. BONNET, A. MAYERE* (E. et H. CEDES) et L A 260 LYON III).

"Internationalisation des services : logiques, processus et structures en réseaux". Novembre 1989.

**BREVES**

**COLLOQUE METROPOLISATION  
EN NOVEMBRE 90**

Les recherches lancées fin 1987 lors de l'appel d'offres "Métropolisation et aires métropolitaines" et de la consultation sur les "Notions de déclin urbain, métropolisation et réinvestissement urbain", donneront lieu à un colloque à Lyon en novembre 1990.

**LE SUIVI DU PROGRAMME**

Jean Bourdon, chargé de recherche au CNRS, IREDU (Institut de recherche en Economie de l'éducation, Dijon) a été nommé conseiller scientifique auprès du Commissariat général du plan (Service des Etudes et de la Recherche) pour y assurer le suivi du Programme. Il remplace donc Nicole Smadja, affectée auprès du Préfet de la région Ile-de-France.

**COLLABORATION INTERNATIONALE**

Un aspect important du Programme consiste à assurer et développer ses dimensions internationales. Aussi est-il fait appel, de façon permanente, auprès des équipes universitaires et de re-

**RENDUS  
D'EXPERIMENTATION**

**THIERS,  
IDENTITE ET DEVELOPPEMENT**

M. Aoudai

Rapport de synthèse  
octobre 1989

Cette expérimentation menée en 1987 et 1988 a prolongé et concrétisé la recherche intitulée "De la ville on peut voir l'usine", réalisée de 1984 à 1986.

L'objectif de l'expérimentation était de s'appuyer sur l'image de Thiers pour ses habitants et de la transformer afin d'impulser une mutation dans le développement économique et urbain de la ville.

Après avoir participé à la mise en œuvre de plusieurs actions : un projet d'écloserie d'entreprises, une campagne d'information concernant l'appareil de formation, un atelier de développement urbain et l'élaboration d'une stratégie de communication pour la ville, l'équipe d'expérimentation, regroupant chercheurs, élus, techniciens locaux, estime que les actions économiques ont contribué à une dynamisation du milieu économique. Si le bilan des actions menées sur le plan urbain est plus difficile, celles-ci étant moins facilement quantifiables, il semble que le travail conjoint de l'équipe de recherche et de l'équipe municipale ait fait bouger les images et représentations de la ville.

cherche, à des propositions d'échanges et de collaboration scientifiques diversifiées. Ces propositions sont laissées à l'initiative des milieux de recherche eux-mêmes, qui pourront ainsi trouver auprès du Programme un appui spécifique.

**NOMINATIONS**

- Joelle AFFICHARD a été nommée chef du Service des Etudes et de la Recherche au 1<sup>er</sup> juillet 1989.
- Jean-Louis GUIGOU, a été nommé Directeur à la DATAR, chargé plus particulièrement des études et de la prospective, le 22 janvier 1990.
- Michel PASTOR a été nommé au 1<sup>er</sup> février 1990 au Centre national de la Fonction publique territoriale, au service de la coordination pédagogique. Il reste membre du Comité d'orientation du Programme.

**LEGION D'HONNEUR**

Claude LACOUR, Directeur de l'Institut d'économie régionale du sud-ouest et membre du Comité, a été nommé Chevalier de l'ordre de la Légion d'honneur.



**CONSULTATION :**

**LES ENTREPRISES ET**

**LEURS ENVIRONNEMENTS ;**

**FLUX ET RESEAUX.**

*A. GORGEU et R. MATHIEU (CEE) -*

"La restructuration de l'espace liée aux transformations dans les relations entre les grandes entreprises et leurs fournisseurs, dans les secteurs automobile, armement, aéronautique et électronique".

*G. JALABERT (CIEU) -*

"Réseaux sociaux et territorialisés : l'exemple de la technopôle toulousaine".

*Y. LUNG (IERSO) -*

"De l'entreprise pyramidale à la firme réseau ? Les métamorphoses d'une multinationale légendaire : la Ford-Motor compagny".

*D. CARRE et B. VAVAKOVA (LAREA et IRIS) -*

"Elaboration d'une problématique et d'un cadre méthodologique pour combiner une perspective économique et une perspective sociologique dans l'analyse des réseaux et collaborations entre agents économiques".

*P. MIFSUD - (CREUSET)*

"Evolution technologique et configuration spatiale : l'exemple du pôle régional de productique Rhône-Alpes".

*R. GORDON - (UNIVERSITE DE CALIFORNIE, SANTA-CRUZ)*

"Collaboratives linkages, transnational networks and new structures of innovation in Silicon Valley's hight technology industry".

*B. COURAULT, F. RERAT - (CEE)*

"Le district comme étape de développement localisé d'une activité industrielle".

**APPEL D'OFFRES**

**"POLITIQUES URBAINES ET  
MUTATIONS ECONOMIQUES"**

*R. PRUDHOMME, S. GUELTON  
(L'CEIL) -*

"L'impact des mutations économiques sur la fiscalité locale et sa répartition spatiale".

*F. ABALLEA (FORS) -*

"Stratégies municipales et enjeux du développement de la fonction universitaire et scientifique".

*J. VIARD -*

"De l'utilité des villes dans le cas des cités du Sud".

*M.-C. JAILLET (CIEU) -*

"Les politiques urbaines dans les technopoles : de l'efficacité économique à l'inefficacité sociale : vers un retour de l'Etat".

*C. JACQUIER, G. NOVARINA (GETUR-CIVIL) -*

"Promotion des sites urbains et gestion des territoires".

**EDITEUR**

Secrétariat permanent du Plan urbain  
64, rue de la Fédération 75015 Paris

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

André Bruston

**SECRETARIAT DE REDACTION**

Denis le Parc

**REALISATION**

Athènes

**QUI CONTACTER ?**

**SECRETARIAT PERMANENT  
DU PLAN URBAIN**

64, rue de la Fédération 75015 Paris  
Nicole May - Evelyne Perrin  
Tél. 45 49 63 61

**COMMISSARIAT GENERAL DU PLAN**

18, rue de Martignac 75007 Paris  
Jean Bourdon - Tél. 45 56 53 16

**DATAR**

1, avenue Charles Floquet 75007 Paris  
Priscilla de Roo - Tél. 40 65 11 57

**BUREAU DE LA RECHERCHE  
ARCHITECTURALE**

Paris La Défense 92055 Cedex 04  
Bernard Haumont - Tél. 40 81 98 89

**RECHERCHE**

**PROGRAMME D'ACTION 1990**

**TERTIARISATION, MUTATIONS ECONOMIQUES ET URBANISATION**

Trois types d'action sont prévues en 1990 sur ce thème qui constitue le thème de recherche "lourd" dans la programmation 1990 :

- la création d'un groupe de travail composé de membres du comité et chercheurs spécialistes du tertiaire et nourri d'entretiens auprès d'équipes européennes, nord américaines etc., travaillant sur le domaine, afin de progresser dans la définition conceptuelle des questions de recherche pour l'avenir.
- l'engagement de recherches ciblées autour des thèmes suivants : stratégies, politiques de main d'œuvre et organisation territoriale de grandes entreprises tertiaires ; analyse du marché du travail et de la dynamique urbaine dans un espace dominé par une grande entreprise tertiaire.
- le suivi des différents programmes de recherche existants (notamment FAST) et soutien au réseau européen de recherche "services et espaces".

**TEMPORALITES**

La difficulté du thème, en même temps que son caractère essentiel au sein du programme conduisent à envisager, pour 1990, plusieurs types d'actions :

- création d'un petit groupe d'analyse, à visée essentiellement méthodologique, sur les conceptions du temps à l'œuvre dans les divers travaux de modélisation.
- enquêtes auprès des acteurs sur leurs modes d'insertion dans le temps, leurs modes d'anticipation, leur mémoire, en sollicitant des sociologues, des historiens, des économistes, des psycho-sociologues,
- mise en évidence à partir de l'analyse fine d'une situation particulière (zone de forte déprise économique, migration...), des processus de recombinaison et re-composition, des modalités et modes d'émergence du nouveau, des enchaînements et/ou ruptures temporelles.

**LES PROCESSUS DE DEGRADATION DES ZONES EN CRISE**

Il s'agit d'engager des recherches ciblées (choix de terrains, méthodologies) qui permettent d'analyser finement les processus de dégradation et d'évolution (enchaînement, effets de seuils, aspects cumulatifs) à l'œuvre dans les zones en crise.

**TRAVAUX DE BILAN, DE SYNTHESE, D'ANALYSE SECONDAIRE DE  
DONNEES, DE SOUTIEN A DES RESEAUX DE RECHERCHE SUR :**

- les processus d'internationalisation des villes.
- les aspects institutionnels dans leurs relations aux dynamiques économiques.
- les rapports entre les aspects formels et morphologiques de l'espace et les dynamiques économiques.

**EXPERIMENTATION**

Les expérimentations du Programme en 1990 seront centrées sur les grands thèmes déjà identifiés, à savoir :

- observation des dynamiques économiques des territoires,
- développement, identité, image,
- mutations économiques et planification urbaine,
- requalification des zones de vieille industrie,
- politiques locales en matière d'internationalisation des villes.

Toutefois une attention spéciale sera attachée dans la sélection des projets d'expérimentation à la qualité des montages partenariaux associant chercheurs, partenaires socio-économiques et collectivités locales autour d'enjeux communs, quelle que soit l'entrée retenue.

Les propositions d'expérimentation des chercheurs, correspondants du Programme et des milieux locaux sont à adresser au secrétariat du Programme auprès d'Evelyne Perrin.

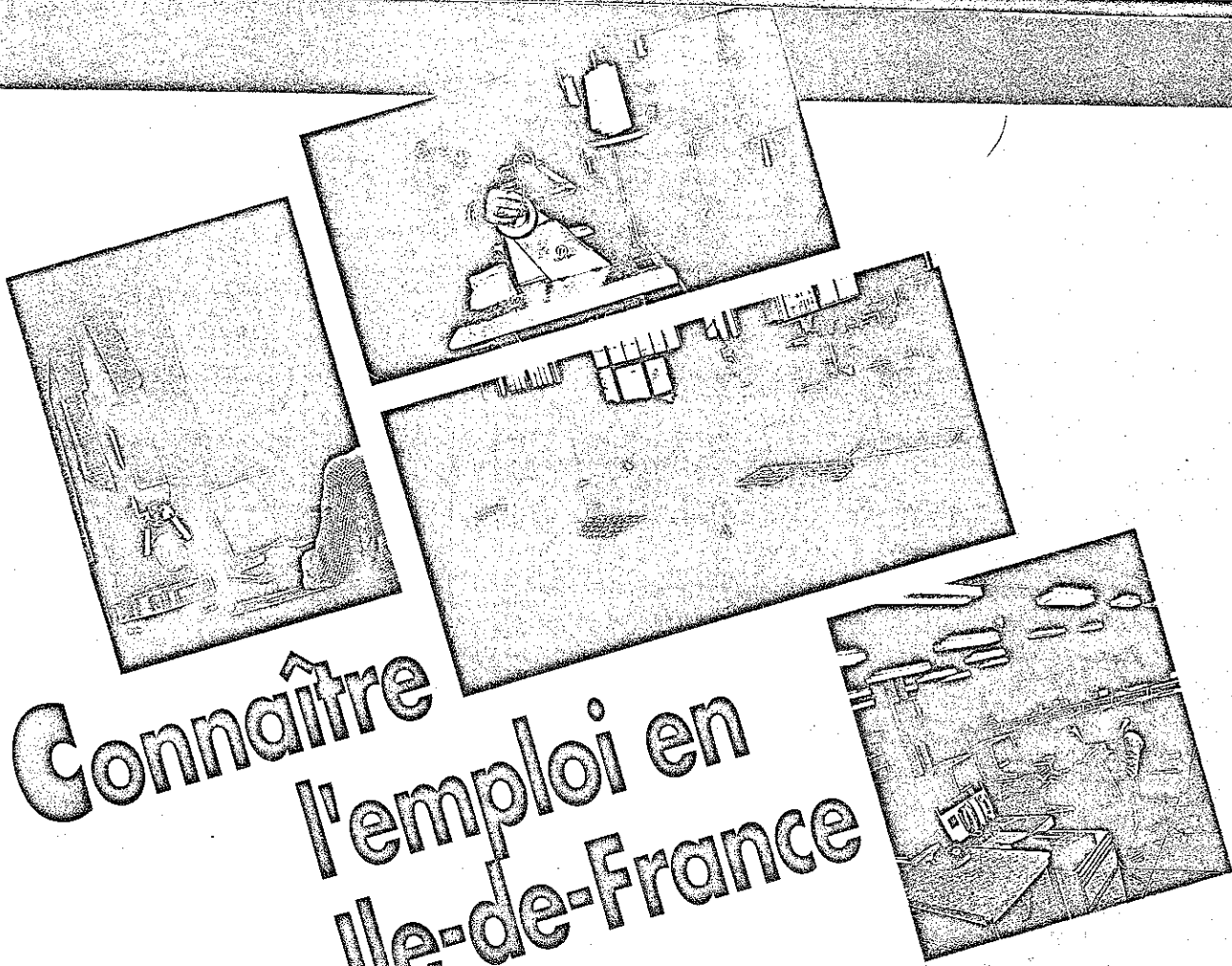
**UNE NOUVELLE EXPERIMENTATION EN 1990**

"DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET OUTILS DE PLANIFICATION - VILLE DE TULLE". Tulle, ville mono-industrielle centrée sur une industrie (armement) en déclin, entend intégrer à la révision de son POS une analyse de son tissu économique afin d'en faciliter la mutation.



**ANNEXE II :**  
**SYNTHESE DU COLLOQUE ORGANISE**  
**PAR LE CRIES LE 10 MAI 1989 :**  
**"CONNAITRE L'EMPLOI EN ILE-DE-FRANCE"**  
**par Monsieur Raphaël BRUN**





# Connaitre l'emploi en Ile-de-France

En mai 1989, le CRIES (comité régional pour l'information économique et sociale) a organisé un colloque consacré à l'emploi en Ile-de-France.

Cette rencontre, animée par M. Edmond MALINVAUD, professeur au Collège de France, a permis de confronter les points de vue des chercheurs, élus locaux, hauts fonctionnaires et notamment celui de M. le Préfet de Région Olivier PHILIP chargé de faire la synthèse des débats.

**L**es différents intervenants se sont attachés à montrer les difficultés que l'on rencontre pour mesurer le chômage, l'emploi ou la population active et à relier l'ensemble de ces questions au délicat problème de l'aménagement du territoire régional.

A l'issue du colloque, le Préfet PHILIP a confié au CRIES la mission de réaliser une étude de faisabilité relative à l'observatoire

régional sur l'emploi et les formations, prévu par le contrat de plan Etat/Région.

Ce colloque a mis en évidence l'étroite relation existant entre la nature des emplois et la gestion de l'espace. Les mutations économiques entraînant des distorsions permanentes, l'offre et la demande d'emploi génèrent des tensions brutales dans le domaine des transports et de l'habitat.

## L'ERE DES RUPTURES

Il y a depuis peu, en matière de création d'emploi un avantage en faveur de l'Ile-de-France par rapport à la province. C'est ainsi qu'en 1988 l'Ile-de-France a créé 1,5% d'emplois supplémentaires contre 0,8% pour les autres régions. Cela signifie que la région vient d'entrer dans une phase nouvelle après le déclin relatif des années 70.

Si l'industrie continue à perdre des emplois, le tertiaire, notamment marchand, fait preuve d'un dynamisme accru. Comme l'a expliqué Guy DESPLANQUES (INSEE) "l'Ile-de-France doit sa croissance

ce à sa structure d'activité : le tertiaire, gros créateur d'emploi y est beaucoup plus représenté".

L'emploi non salarié contribue également largement aux gains régionaux, interrompant un mouvement très ancien de progression du salariat. Les professions libérales sont le moteur de ce développement.

L'évolution de l'emploi n'est pas uniforme dans l'espace. On assiste à un desserrement au sein même de la région qui profite essentiellement à la grande couronne, bien que Paris ne perde pas d'emplois alors qu'il continue de perdre ses habitants.

C'est pourquoi ces mouvements doivent être analysés de manière approfondie.

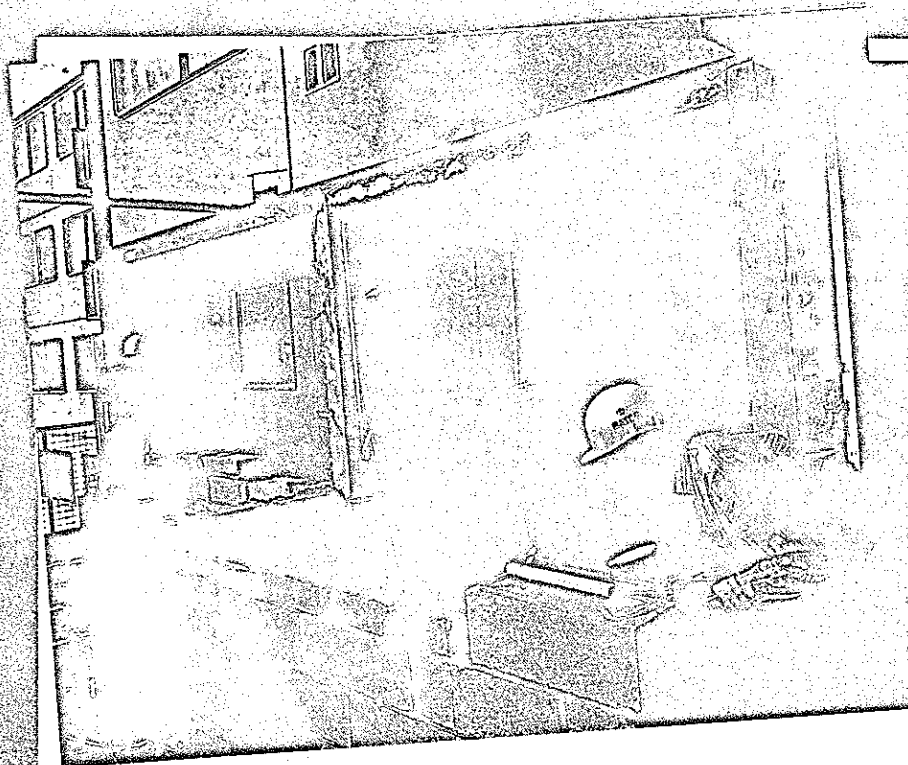
### DES ÉVOLUTIONS COMPLEXES

Comme l'a rappelé le Préfet PHILIP, le problème francilien est sans doute surtout celui d'un déséquilibre centre/périphérie plutôt que celui d'un déséquilibre ouest-est. M. NEVEU de la Direction Régionale de l'Équipement, a permis de clarifier cette question, l'illustrant par deux schémas d'organisation spatiale qui se superposent et dont les évolutions accentuent la complexité de l'ensemble.

Il discerne tout d'abord un schéma concentrique qui oppose les espaces centraux tertiariés aux espaces périphériques marqués par la fabrication et l'entrepôt. Cette structure concerne les industries agro-alimentaires, les in-







industries de biens intermédiaires, les industries du textile, du cuir et du bois, le BTP et le commerce de gros.

L'autre schéma oppose le centre, affecté aux fonctions tertiaires, administratives et commerciales au quadrant nord-est d'une zone à tertiaire technologique et au quadrant nord-est ainsi qu'aux espaces périphériques rassemblant la fabrication et la logistique. Cette structure concerne notamment les industries électriques et électroniques, la construction mécanique, l'aéronautique.

L'interaction entre ces deux schémas a produit une double évolution : la réussite qualitative des villes nouvelles et la tertiarisation de la proche banlieue ouest, supplantant même Paris dans certaines branches.

Une caractéristique demeure cependant la concentration des fonctions les plus tertiarisées en zone centrale et dans le quadrant sud-ouest de la région. Les

espaces qui restent à l'écart de cette évolution connaissant des problèmes. La réduction de ces écarts infra-régionaux, creusés par les diverses dynamiques de concentration, est plus que jamais l'un des enjeux majeurs de toute politique de localisation des activités en Ile-de-France.

Ces phénomènes se traduisent par une aggravation constante des problèmes liés aux flux migratoires.

### LES MIGRATIONS ALTERNANTES

Derrière le mouvement brownien qui semble caractériser l'ensemble des déplacements domicile/travail se dissimulent des logiques implacables et inquiétantes.

Aux échanges internes à la région qui ne cessent de s'amplifier, s'ajoutent les échanges avec les régions limitrophes. Les migrations alternantes "province vers

Paris" connaissent une "véritable explosion".

En 1982, la population active francilienne ayant un emploi était de 4.561.850 personnes alors que le nombre d'emplois localisés s'élevait à 4.704.744. Le solde, soit 142.884 correspondait à la différence entre les 182.844 actifs résidant en province et occupant un emploi en Ile-de-France et les 39.960 actifs résidents allant travailler en province.

L'élargissement constant de l'aire d'influence de la région explique qu'en dépit d'une légère progression de l'emploi total francilien, le nombre de chômeurs ait plus augmenté que le nombre d'actifs totaux résidant en Ile-de-France.

A l'intérieur de la région, on constate que les déplacements ont tendance à s'accroître. Ainsi la part des actifs de la capitale occupant un emploi hors de Paris ne cesse de croître : 17% en 1968, 21% en 1975, 23% en 1982.

Parallèlement, la part des emplois parisiens occupés par les actifs résidant hors de Paris a augmenté : elle était de 45% en 1968, 53% en 1975 et 57% en 1982.

On constate des phénomènes analogues dans les villes nouvelles. A Cergy-Pontoise par exemple où, l'équilibre habitat/emploi a pourtant été réalisé, 50% des emplois sont occupés par des actifs résidant dans d'autres zones de l'Ile-de-France.

L'amélioration de la rapidité des transports en commun a permis jusqu'à présent de

stabiliser la durée moyenne des déplacements, alors même que ceux-ci augmentaient. Mais qu'en sera-t-il demain ?

Enfin, un autre facteur contribue à multiplier le volume des migrations alternantes : celui de la montée des qualifications. Les cadres acceptent ou choisissent des déplacements domicile/travail plus longs que les ouvriers et le phénomène va s'intensifier. Les composantes de la mobilité géographique de l'emploi et celles de la mobilité géographique du logement suivent des rythmes assez différents et il n'est pas possible de savoir si la vitesse de circulation de l'emploi en Ile-de-France est stable ou si elle tend vers un maximum. Des études portant sur l'Essonne ont montré cependant, qu'au bout d'un certain temps, l'habitat finissait pas se rapprocher de l'emploi ; ce qui inciterait à adopter un optimisme prudent.

C'est pour ces raisons que la nécessité de créer un observatoire se fait particulièrement ressentir.

CONNAITRE  
L'EMPLOI  
POUR AGIR

Le CRIES a mis à profit les quelques mois qui ont suivi ce colloque pour préparer un rapport sur les objectifs qui pourraient être assignés à l'Observatoire de l'Emploi et de la Formation. Cet organisme s'est en effet vu doter d'un budget de 5 MF dans le cadre du contrat

Etat/Région. Chacun sait que derrière la localisation et la nature des emplois se profilent les besoins de transport, les infrastructures à programmer, leur capacité, les besoins d'espaces urbains adaptés aux modes d'usage souhaitables pour l'appareil économique.

Les exposés de MM. LAGARRIGUE, directeur régional du travail et de l'emploi et MARCHAND de la direction générale de l'INSEE ont montré à quel point l'éparpillement des sources statistiques, leurs différences, l'absence de vision prospective sont des écueils ; ils ne permettent, pas à l'heure actuelle, de se faire une idée précise des besoins en formation et en qualification par secteurs ou zones géographiques. Ce sont à ces besoins que la création d'un observatoire doit répondre.

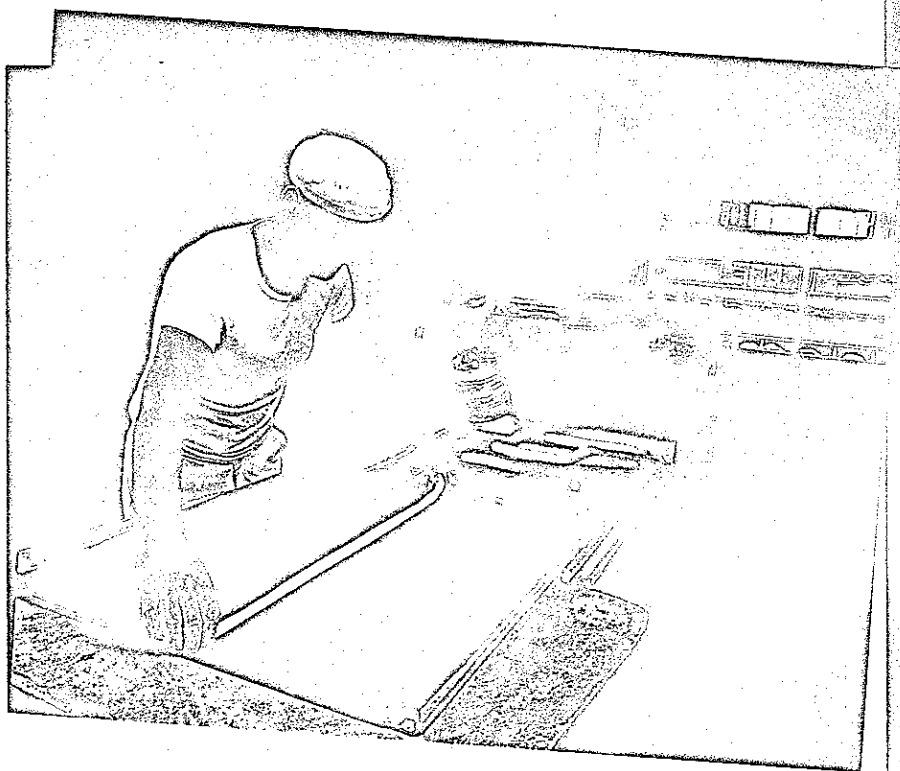
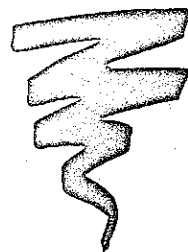
Mais il faut se garder de tout triomphalisme. Comme le rappelait M. MALIN-

VAUD, un bon marché du travail est un marché entretenant une forte rotation de façon que employeurs et employés puissent continuellement adapter les emplois aux évolutions économiques et autres qui les concernent.

Tel est aujourd'hui l'enjeu du débat auquel nous assistons dans le cadre de la révision du SDAU : faut-il organiser ou accompagner le développement économique dans un espace hyperurbanisé ?

Raphaël BRUN  
Chargé de Mission

Les actes du colloque peuvent être obtenus gratuitement auprès de M. Raphaël BRUN - pièce 351 - C.E.S. - 29, rue Barbet de Jouy - 75700 Paris - Tél. 40 43 80 93.



**ANNEXE III :**  
**ACTIVITES ET PERSPECTIVES DU CRIES**  
**par Monsieur Arnaud DE LEYSSAC**



# RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

COMITÉ RÉGIONAL  
POUR  
L'INFORMATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

## Le CRIES : activités et perspectives

Lors de sa mise en place, le CRIES a choisi d'étudier en groupes de travail les thèmes qui lui apparaissaient prioritaires. Deux d'entre eux correspondaient d'ailleurs aux préoccupations du CES et avaient fait l'objet de plusieurs interventions lors de réunions de la commission de l'emploi, de l'économie régionale et de la formation professionnelle.

Les groupes de travail ont formulé dès juin 1986 leurs premières recommandations et ont ensuite réalisé l'étude de leur faisabilité.

Deux nouveaux groupes ont remplacé ceux qui avaient achevé leur mission.

Le CRIES s'est saisi des thèmes suivants :

- l'emploi
- le tertiaire
- les PMI
- l'économie régionale
- les intermédiaires de l'information
- l'exploitation du recensement de 1990

Il a été saisi par le Président du Conseil Régional des conditions d'une meilleure connaissance des associations gestionnaires (rapport de juin 1988) et par le Préfet de Région d'une étude de faisabilité de l'Observatoire régional de l'emploi et de la formation dont la création est prévue au contrat de plan Etat-Région (rapport de décembre 1989).

Le CRIES a par ailleurs organisé des réunions d'information sur les sujets suivants :

- les agrégats économiques régionaux
- l'accès aux productions statistiques et les conditions de leur utilisation
- les résultats de l'inventaire communal
- les données statistiques en matière d'emploi et leur utilisation
- l'ouvrage "Données Sociales"
- l'économie et l'aménagement en Ile-de-France
- les familles professionnelles.

Le CRIES a établi depuis 1988 un recensement des études en cours ou en projet auprès de ses membres. Sa diffusion est actuellement interne au CRIES.

.../...

### Le point sur les groupes opérationnels

- Le groupe emploi, à la suite de son rapport sur l'Observatoire régional de l'emploi et de la formation, constituera, en élargissant sa composition, le comité d'études de cet observatoire en cours de création.
- Le groupe tertiaire reconduit la production de tableaux régionaux à partir de l'Enquête Annuelle d'Entreprise (données 1987) pour les entreprises de services mono-établissement et procède à un bilan critique de l'enquête pilote menée auprès des établissements pour les entreprises à établissements multiples. Il projette d'organiser une réunion d'information sur le résultat de ces travaux en 1991.
- Le groupe exploitation du recensement de population 1990 a terminé ses travaux et a soumis son rapport à la réunion plénière du CRIES en novembre dernier.
- Le groupe intermédiaires de l'information a produit pour la seconde année, en liaison avec le secrétariat du CRIES, le recensement des études et travaux en cours ou en projet et prépare l'établissement d'un guide des sources d'information. Il travaillera en 1991 sur les statistiques produites par des entreprises privées ou publiques et des groupements professionnels

### Nouveaux travaux pour 1991

Deux nouveaux groupes de travail sont en cours de constitution pour prendre en charge les thèmes suivants:

- Valorisation de la recherche et des études sur l'Île de France : poursuite et intensification de l'opération "recensement des études" en l'élargissant à des organismes non membres du CRIES, soutien à des "3ème cycle" de recherche sur la région, projet de revue économique francilienne.
- Population étrangère : point sur les sources statistiques et connaissances existantes.

### Elargissement du CRIES

Cette question était restée en suspens dans l'attente de la signature de la convention entre l'Etat et la région sur le CRIES. Les groupes de travail ont associé à leurs travaux des organismes non membres du CRIES et des universitaires, en fonction des sujets traités.

Un élargissement pourrait être envisagé en direction de l'APUR, la RATP, la SNCF, le GARP, l'ANPE, la direction régionale de l'agriculture et des universitaires ...

Arnaud de LEYSSAC  
12.12.90

ANNEXE 1

Actions prioritaires dégagées en 1986 et  
étudiées pour prise en charge

- 1) La régionalisation de l'enquête annuelle dans les services (EAE Services)
- 2) L'exploitation régionale des enquêtes Emploi et FQP (Formation, Qualification Professionnelle)
- 3) La réalisation d'un bilan de la population, de l'emploi et du chômage (INSEE)
- 4) L'identification des métiers cibles
- 5) La synthèse et remise à jour des "opérations connexion"

1) L'enquête auprès des établissements dans les services

Elle a concentré toute l'activité du groupe tertiaire durant l'année 1988.

Le schéma conçu pour le suivi des activités de service en Ile-de-France comprenait deux volets :

- la production de tableaux régionaux à partir de l'Enquête Annuelle d'Entreprises de 1985 pour les entreprises "mono-établissement". Les conclusions de l'exploitation ont été remises en septembre 1988,
- la réalisation d'une enquête "pilote" auprès des établissements, pour les entreprises à établissements multiples, l'EAE services réalisée actuellement ne permettant pas de ventiler l'activité de celles-ci suivant leurs unités de production. Cette enquête pilote a été co-financée par la région, l'INSEE et les deux chambres régionales de commerce et d'industrie. Une enquête en vraie grandeur ne pourrait être mise en place par l'INSEE avant deux ans.

2) La régionalisation de l'Enquête Nationale sur l'Emploi (INSEE)

Les analyses réalisées sur les tableaux de l'année 1986 ont abouti à la suppression de tableaux jugés peu fiables au regard du taux de sondage (1/300).

Les publications relatives aux résultats des années 1987, 1988 et 1989 sont actuellement disponibles.

L'exploitation régionale de l'enquête FQP a été abandonnée : l'échantillon est trop réduit pour permettre des analyses spécifiquement régionales.

### **3) Bouclage "Emploi, chômage, migration" (INSEE)**

L'opération appelée bouclage consiste à confronter des données imparfaites provenant de sources indépendantes : population active calculée par l'INSEE selon la technique démographique, nombre d'emplois tirés des statistiques du GARP et de données complémentaires, nombre de chômeurs provenant de l'ANPE.

Pour l'ensemble de la France, ces trois grandeurs suffisent à la confrontation. Pour l'Île-de-France, il faut ajouter des indications sur le solde des migrations alternantes entre l'Île-de-France et la province.

Seules les déclarations de données sociales (anciennement déclarations annuelles de salaire) permettent un classement des emplois à la fois au lieu de résidence et au lieu de travail. Mais leur utilisation est d'un emploi délicat.

### **4) Identification des métiers cibles (INSEE/DRTE)**

L'objectif est d'identifier les professions en forte expansion ou en déclin rapide afin d'adapter le système de formation pour répondre aux métiers de demain.

Les réflexions menées sur ce thème au sein du groupe emploi ont permis de clarifier la démarche et d'abandonner la proposition d'utiliser les déclarations mensuelles de main d'oeuvre (DMMO) remplies par les établissements de 50 salariés et plus au profit de l'ESE par comparaison de deux années successives.

La DRTE, invitée à prendre en charge ce travail, a créé en collaboration avec les spécialistes emploi et formation de plusieurs institutions, un nouvel outil : les "familles professionnelles". Il s'agit d'une table de passage permettant la mise en regard de données issues de sources différentes concernant l'emploi et le chômage. Un colloque de présentation de la méthodologie et de résultats, organisé par le CRIES, s'est tenu en décembre 1990.

### **5) Synthèse et mise à jour des "opérations connexion" (DRIR, CCIP, CCCI)**

L'objectif est de constituer une base de données sur les PMI, de chaque département et d'apporter individuellement à chaque entreprise un conseil adapté à sa situation.



## ANNEXE 2 *Autres avancées à la suite de recommandations*

### 1) *Accélération de la transmission des comptes des APUL*

A la suite d'une journée d'étude à l'initiative du CRIES sur les agrégats économiques régionaux (compte des branches industrielles, compte des ménages, des APUC et des APUL), il s'est avéré qu'une avancée pouvait être faite sur les comptes des APUL. Les comptes définitifs régionaux sont désormais disponibles dès l'année  $n + 2$  (au lieu  $n + 4$  auparavant).

### 2) *"Données sociales" régional*

La direction régionale de l'INSEE a publié en 1989 un ouvrage "données sociales" régional calqué sur le modèle de l'ouvrage national. 9 thèmes sont abordés : Population - Espace et Urbanisation - Emploi - Ressources et Redistribution - Famille - Personnes âgées - Santé - Education - Justice.

### 3) *Les estimations de population au niveau infra régional*

Des estimations de population régionales et départementales sont actuellement calculées au 1er janvier de chaque année par la direction régionale de l'INSEE selon une nouvelle méthode utilisant la taxe locale d'habitation, elles sont disponibles à compter du 1er janvier 1983 jusqu'au 1er janvier 1987. (Bulletin mensuel de statistiques - novembre 1988). La direction régionale examine actuellement la possibilité de produire des estimations à un niveau géographique plus fin, ainsi que des estimations par sexe et âge pour la région.

### 4) *Amélioration de la qualité du répertoire SIRENE*

Ces travaux sont actuellement menés par la Direction Régionale de l'INSEE en vue d'améliorer la qualité du répertoire SIRENE. Les effectifs seront concentrés sur ces efforts jusqu'à l'automne 89.

**1) Le guide des sources d'information**

Ce guide, première proposition du rapport du groupe, s'inscrit dans la perspective d'améliorer l'information en direction des utilisateurs finaux.

L'objectif est double :

- orienter les utilisateurs vers les organismes les plus aptes à répondre à leur demande en matière d'information économique et sociale,
- promouvoir les travaux des intermédiaires de l'information, décloisonner les activités de chacun.

Il doit être accessible à tous les utilisateurs d'où le choix d'un support adéquat.

Un premier projet de guide accessible sur le serveur TELIF a déjà été élaboré. Deux modalités d'accès sont prévues : l'une par thème, l'autre par organisme renvoyant à deux types de pages-écran :

- les premières portent sur les renseignements recherchés et renvoient aux organismes susceptibles de les fournir,
- les secondes portent sur les organismes avec une fiche d'identité et la liste des renseignements qu'ils peuvent fournir.

Une liste de vingt thèmes a été définie. Elle sera complétée après contact avec les organismes.

Quant aux organismes, il s'agit des intermédiaires publics : organismes dépendant d'administrations centrales, régionales ou de collectivités territoriales, d'intermédiaires à caractère représentatif (Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers).

Le secrétariat du CRIES assure la mise au point de ce guide, en collaboration avec les membres du groupe.

**2) Le recensement des "études et travaux" en cours ou en projet**

Il s'agit de recenser les programmes d'études et de travaux réalisés par les différents organismes de la région, l'objectif étant de dégager des axes de recherche pour ensuite proposer des sujets de thèses intéressant les partenaires régionaux.

L'expérience s'est limitée dans un premier temps aux organismes membres du CRIES sur les années 1988 et 1989. D'ores et déjà elle a permis de faire apparaître les domaines peu couverts : revenus et salaires, consommation et conditions de vie, migrations définitives.

Si l'expérience se révèle concluante, elle sera élargie à l'ensemble des organismes de l'Ile-de-France. Toutefois, ce n'est que lorsqu'elle sera pleinement réalisée que l'objectif défini au départ pourra être atteint. Pour ce faire, la mobilisation des organismes de recherche est nécessaire.

Le répertoire des sources et le recensement des programmes d'études nécessiteront un suivi et une mise à jour régulière. Il incombe au groupe intermédiaires de l'information, en collaboration avec le secrétariat du CRIES, d'en évaluer le coût et les moyens.

ANNEXE 4

MISSIONS ET ORGANISMES DU CRIES

Missions

- recenser les besoins des utilisateurs d'information économique et sociale,
- évaluer la manière de satisfaire ces besoins (adaptation des travaux statistiques nationaux, mobilisation de sources, etc ...),
- établir des priorités et formuler des recommandations qui seront adressées aux organismes régionaux producteurs d'information et au C.N.I.S. en vue de la prise en compte de la dimension régionale et locale dans l'établissement des programmes Nationaux,
- améliorer l'information sur les études économiques et sociales intéressant la région.

Organismes membres

Comité Economique et Social

Direction du Développement Economique et Social de la Région d'Ile-de-France

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France

Direction Régionale de l'Equipelement

Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche

Direction des Affaires Economiques et de la Formation Professionnelle

Direction Régionale du Travail et de l'Emploi

Direction Régionale de l'INSEE

Observatoire Economique de Paris

Recette Générale des Finances

Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie d'Ile de France

Délégation Régionale de la Banque de France

Groupe des Industries Métallurgiques de la Région Parisienne

Centre de Recherche et d'Etudes sur Paris et l'Ile-de-France (CREPIF)



**ANNEXE IV :**  
**DOSSIER REMIS AUX PARTICIPANTS**  
**A L'OCCASION DU COLLOQUE**



Etude réalisée pour : LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

D3-13

par:



INSTITUT  
D'AMENAGEMENT  
ET D'URBANISME  
DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE  
251, rue de Vaugirard - 75740 Paris Cedex 15  
Tél.: (1) 40.43.70.70 - Télécopie : 40.43.76.02 - Télex : 203.987

## ETUDES SUR L'EMPLOI ET L'ECONOMIE L'ECONOMIE DE L'ILE-DE-FRANCE - PREMIER BILAN - N° 5

### RESUME

Avant d'esquisser des scénarios pour l'avenir, il convenait de porter un diagnostic sur l'économie régionale, à travers l'analyse des tendances lourdes.

C'est l'objet de cette étude qui d'une part décrit l'évolution de l'économie régionale dans le contexte national, et d'autre part esquisse quelques réponses aux interrogations actuelles.

- L'Ile-de-France demeure la première région économique française. Cela se manifeste à travers un certain nombre d'indicateurs.

La RIF diffère des autres régions par de nombreux aspects : les activités économiques sont variées ; la tertiairisation, ancienne, offre une gamme de services pratiquement complète. La proportion des actifs est plus élevée qu'ailleurs, notamment celle des femmes. Il en est de même pour les cadres. Inversement, la proportion d'ouvriers est plus faible qu'en province. Les revenus sont en moyenne plus élevés, ce qui n'exclut pas des écarts importants.

Les traits propres à l'Ile-de-France se sont renforcés au cours du temps, sans que sa place dans l'économie nationale soit modifiée.

- Les évolutions récentes, démographiques, économiques et sociales, ont mis en cause la cohérence de l'espace régional. Le tissu économique francilien est formé non seulement d'activités high tech (branchées sur l'Europe) mais aussi de petites et moyennes entreprises ainsi que services publics performants. Cette richesse lui a permis d'être moins soumise que d'autres régions aux variations conjoncturelles. Mais en ira-t-il de même dans la prochaine décennie ?
- L'Ile-de-France est une grande région industrielle. Malgré la crise, sa production industrielle n'a cessé de croître. En ce sens, il n'y a pas eu de "desindustrialisation absolue". Par contre, on peut parler de "desindustrialisation relative" dans la mesure où les emplois productifs de l'industrie se sont fortement réduits dans la région (- 388.000 emplois entre 1974 et 1987).

Dans le même temps, la production industrielle s'est "tertiairisée" ainsi que l'atteste la présence importante en Ile-de-France de sièges sociaux, de laboratoires de recherche-développement, de services commerciaux et financiers.

De plus, les limites entre les secteurs d'activité secondaire et tertiaire sont de plus en plus floues, par suite tantôt d'une "externalisation" (appel à des sociétés de services), tantôt d'une "internalisation" (renforcement interne à l'entreprise) des fonctions ou services d'études et de recherche (publicitaire ou commerciale par exemple).

- Parallèlement, les activités tertiaires ont un poids accru dans la région.

Les activités Tertiaires Marchandes, avec 2.500.000 emplois, regroupent 52 % des emplois offerts en RIF (40 % dans les autres régions). L'évolution de ces activités tertiaires marchandes a cependant été plus rapide en Province qu'en Ile-de-France, la RIF développant surtout les Services aux Entreprises, alors que dans les autres régions, ce sont toutes les activités incluses dans le Tertiaire Marchand qui ont progressé.

Le Tertiaire Non Marchand, est constitué en majeure partie des services collectifs fournis par l'administration publique (administration générale et enseignement). Après une période de forte expansion, ces services non marchands connaissent un ralentissement sensible depuis 15 ans. Les besoins futurs sont délicats à évaluer, car il s'agit plus spécialement de besoins non solvables.

Dans le passé, la croissance des effectifs du secteur tertiaire (et même de l'ensemble des activités) a reposé pour l'essentiel sur les Services Marchands (notamment ceux destinés aux Entreprises). Or il est clair que, l'expansion de ces activités tertiaires ne sera pas indéfinie, et qu'en outre elle repose très largement sur les perspectives offertes aux entreprises industrielles.

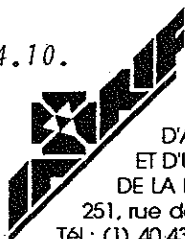
Au terme de ce diagnostic, les activités économiques franciliennes apparaissent très complémentaires. Aussi le devenir de la Région ne pourra-t-il se faire sans une puissante industrie.



Etude réalisée pour : LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

D3.14.10.

par:



INSTITUT  
D'AMENAGEMENT  
ET D'URBANISME  
DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE  
251, rue de Vaugirard - 75740 Paris Cedex 15  
Tél.: (1) 40.43.70.70 - Télécopie : 40.43.76.02 - Télex : 203.987

Etudes sur l'emploi et l'économie  
n° 10

## PERSPECTIVES ECONOMIQUES DE L'ILE-DE-FRANCE

### Scénarios pour l'an 2000

#### RESUME

Les premiers éléments de cadrage sur le devenir économique de l'Ile-de-France, sont présentés à travers trois scénarios pour l'an 2000. Il ne s'agit pas de prévisions mais d'une évolution d'ensembles cohérents pour chaque scénario.

Leur principal objet est de susciter questions, commentaires et objections éventuelles par rapport à un futur possible.

Ces perspectives sont bâties à partir d'hypothèses établies pour la France entière. Les scénarios 1 et 2 se réfèrent à un même taux de croissance national (+ 3 % par an), les évolutions régionales étant différentes dans chacun d'eux. Le scénario 3 suppose une croissance nationale sensiblement plus faible, de l'ordre de 1,5 % par an : il s'agit là d'un approfondissement de la crise, supposée succéder à l'embellie de ces trois dernières années.

#### Scénario 1 : Priorité à l'extérieur.

Le scénario 1 intègre un fait récent : la reprise. Dans ce contexte, le rythme de développement des activités à haute technologie est élevé. Le fonctionnement économique régional est validé par les échanges extérieurs.

Les activités de pointe ont un rôle prépondérant autour desquelles toutes les autres activités (à commencer par la formation) se polarisent.

L'emploi régional progresserait de 13.500 postes par an, le tertiaire marchand étant le principal créateur d'emplois.

Dans ce scénario, la production augmente dans le secteur des services plus que dans celui de la fabrication des biens. Les fonctions tertiaires (conception, organisation, commercialisation...) sont prééminentes dans tous les secteurs d'activité. Il est probable de plus, que se poursuivront ou même s'accroîtront les tendances à la délocalisation hors Ile-de-France d'activités de production de biens et services.

La dualité sociale entraînée par ce scénario serait tempérée par des actions de redistribution. Des actions seraient aussi envisagées pour favoriser l'environnement économique des entreprises.

### **Scénario 2 : Modernité tempérée (croissance avec affinement équilibré des activités).**

Le scénario 2 suppose un déploiement équilibré des activités productives, se traduisant par un ralentissement de la tendance à la spécialisation.

Dans ce contexte économique très favorable, les inégalités se réduiraient, l'augmentation de l'emploi s'accompagnant d'une diminution du chômage.

L'emploi total atteindrait environ 5.200.000 en l'an 2000, la progression annuelle moyenne étant de 34.700 emplois.

Un tel scénario nécessite des actions assez volontaires en faveur du développement local, et de la diversification du tissu économique francilien. Il suppose aussi des évolutions institutionnelles importantes, notamment une réforme de la fiscalité locale des entreprises.

### **Scénario 3 : Croissance faible.**

Le scénario 3 correspond à la persistance d'une croissance faible à l'image de celle enregistrée ces dix dernières années.

Dans tous les secteurs, la production progressait à un rythme voisin de la moyenne régionale, le tertiaire marchand ayant un rythme un peu supérieur et l'industrie un léger retard.

Dans un tel scénario, la baisse de l'emploi serait considérable dans le secteur secondaire. Quelques créations dans le secteur tertiaire, limiteraient la baisse de l'emploi à moins 6.000 par an.

Plan Urbain (Ministère  
de l'Équipement)

D.A.T.A.R.

Commissariat Général  
au Plan

# La métropole parisienne.

## Système productif et organisation de l'espace

Félix DAMETTE  
Pierre BECKOUCHE

Mai 1990

*Equipe "Géographie du Système Productif"*  
*STRATES CNRS / Université Paris I Panthéon-Sorbonne*

Pierre BECKOUCHE, Maître de Conférences à l'Institut d'Urbanisme de Paris

Jeanine COHEN, Ingénieur CNRS

Félix DAMETTE, directeur, Maître de Conférences à l'Université Paris I

Jacques SCHEIBLING, Professeur de géographie des classes préparatoires

## LA METROPOLE PARISIENNE Système productif et organisation de l'espace

Equipe "Géographie du système productif", Laboratoire STRATES, Université Paris I - Sorbonne.  
Programme "Mutations économiques et urbanisation" Plan urbain-Commissariat général du Plan-DATAR

\*

*Cette recherche a été menée dans le cadre du Programme "Mutations économiques et urbanisation" piloté conjointement par le Plan urbain (ministère de l'Équipement), le Commissariat général du Plan et la DATAR. Elle a été conduite par une équipe du Laboratoire de géographie "STRATES" de l'Université Paris I-Sorbonne, unité associée au CNRS. Ses résultats n'engagent que la responsabilité de ses auteurs.*

Les notions de secondaire et tertiaire sont dépassées et particulièrement inadéquates pour l'analyse métropolitaine. La méthode "fonctionnaliste" fonde l'analyse urbaine sur la nature des fonctions (fabrication, recherche, gestion, services à la production...) des entreprises, appréhendées jusqu'au niveau de l'établissement, ce qui permet d'apprécier la fonction économique des espaces urbains ainsi que les logiques qui président à leur agencement.

Les grandes mutations industrielles qui ont affecté la région parisienne depuis une génération ne s'analysent pas en termes de tertiarisation/désindustrialisation, mais en termes de mutations fonctionnelles au sein de l'appareil productif. Le recul de la fabrication dans la partie centrale de l'agglomération a accompagné l'essor de la gestion et de la conception. La nouvelle organisation fonctionnelle est marquée par l'opposition entre les fonctions "abstraites"(\*) développées dans le secteur sud-ouest de l'agglomération, et le stockage à l'est. Cela a donné un dispositif efficace, cohérent avec la disposition des systèmes de transports nationaux et internationaux. Les industries de l'aéronautique et de l'armement constituent la colonne vertébrale de cette structure polarisée sur le secteur sud-ouest.

Ce renversement fonctionnel a entraîné une modification des processus de ségrégation sociale. Alors que le développement des fonctions abstraites s'est fait dans les quartiers de résidence des cadres de haut niveau, il y a désormais un "découplage socio-fonctionnel" dans les secteurs géographiques qui associaient naguère usines et ouvriers ; la majorité des salariés (à revenus faibles et moyens), interdite de résidence dans la zone d'emplois de l'ouest, est refoulée vers l'est ainsi largement voué à la manutention et à l'habitat populaire.

Partant de là, on peut formuler un diagnostic pour la métropole parisienne. Elle est de loin la première région de travail et d'interconnexion de l'économie française : le lieu décisif de l'innovation et de la compétitivité des entreprises. Or l'efficacité de cet outil est aujourd'hui menacée par les nouvelles configurations économiques (internationalisation, notamment des industries d'armement ; intégration des différentes fonctions) et par les dérapages de marché dont la puissance publique a perdu la maîtrise. **La métropole a un besoin urgent de régulation** (politique foncière, politique industrielle, contractualisation avec les grandes entreprises autant qu'avec les collectivités locales) et pas seulement d'un simple correctif des effets néfastes des règles du marché.

---

(\*) Fonctions "abstraites" : administration-gestion, commercial-marketing, conception-recherche ; s'opposent aux fonctions "d'exécution" : fabrication, stockage-manutention-transport, services divers (gardiennage,...).

**POINT DE VUE**

**D**ÉJUS la publication au début de l'année du schéma « Ile-de-France 2000 », les commentateurs vont bon train sur la nécessité de « mettre Paris à l'heure européenne » : « Paris est trop petit », « il faut donner le périphérique ». En clair le grand débat, c'est l'extension jusqu'à l'A 86 de l'opportunité de réalisations immobilières aussi attractives que celles du centre actuel.

Il suffit de regarder n'importe quelle carte d'Europe pour placer les enjeux à un autre niveau. On y voit l'isolement de l'Ile-de-France par rapport au pôle européen des fortes densités : l'Allemagne rhénane, le sud des Pays-Bas, le nord et l'ouest de la Belgique, ainsi que le Nord-Pas-de-Calais français, fortement un ensemble continu où les densités dépassent 300 habitants au kilomètre carré. L'Ile-de-France au kilomètre carré. L'Ile-de-France cœur de l'Europe par une périphérie peu peuplée : les régions du Bassin parisien ont toutes des densités inférieures à 150 habitants au kilomètre carré.

On pourrait multiplier les exemples : plus du tiers des jeunes d'Ile-de-France obtiennent le baccalauréat (comme dans la France du Midi et en Bretagne), alors que cette pro-

portion est inférieure au quart dans les régions de la périphérie du Bassin parisien.

L'Ile-de-France est handicapée, dans son intégration géographique à l'Europe, par cette périphérie peu dynamique. Dans un cercle de 150 kilomètres de rayon autour de Paris, on trouve pourtant, en dehors de l'Ile-de-France, une dizaine de villes moyennes et quatre capitales régionales de plus de 100 000 habitants : Amiens, Reims, Rouen et Orléans. Moins favorisée qu'Europe, l'Ile-de-France ne bénéficie pas de ces villes n'est reliée commodément à Orly et à Roissy, aucune n'est sur un tracé prévu de TGV. Depuis dix ans, le trajet par chemin de fer de Paris à Reims n'a connu aucune amélioration, et celui de Paris à Rouen s'est même allongé de cinq minutes.

Les transports ne sont pas seuls à prendre en compte dans l'aménagement du territoire, mais aussi l'ensemble de l'organisation de la vie quotidienne. L'existence d'une capitale monocentrique, entourée d'un espace périphérique mou, est un élément de désorganisation de la vie sociale. La fragmentation des banlieues ne favorise pas le développement du sentiment d'appartenance à des collectivités territo-

**La région a besoin de ses voisins**

riales. La presse locale ne joue pas le même rôle parmi 100 000 habitants de banlieue que dans une vraie ville de 100 000 habitants.

Si l'on cherche à « animer les banlieues » sur le plan culturel, c'est bien parce que l'animation ne s'y crée pas d'elle-même, et ce n'est pas la construction de quelques bureaux de plus entre le périphérique et les fortifications qui résoudra la question, même en accélérant la rotation des trains de banlieue.

Les effets de seuils produits par le monocentrisme vont devenir de plus en plus contraignants, alors que l'organisation d'une interaction entre les centres urbains du Bassin parisien pourrait suppléer à la taille insuffisante de la métropole. On peut remplacer le développement d'une banlieue tentaculaire par l'ins-

tauration d'un système urbain polycentrique.

Paris et l'ancien département de la Seine comptent 6 millions d'habitants, le reste de l'Ile-de-France 4 millions, et les quatre régions du Bassin Parisien 7 millions, soit en tout 17 millions d'habitants. Cela mérite bien qu'on y réfléchisse, et qu'on cesse de discuter des problèmes de l'Ile-de-France séparément de ceux de la Champagne, de la Picardie, de la Haute-Normandie, de la région Centre, et éventuellement de la Bourgogne.

On avait observé, il y a une vingtaine d'années, de timides essais de concertation entre les villes de la grande couronne, qui ont été stoppés par le ralentissement de la croissance urbaine au cours des années 70. Le moment est venu de

**YVES GUERMOND,**  
Professeur à l'université de Rouen,  
membre du comité scientifique  
de la DATAR.

reprendre au moins la concertation interurbaine, sinon interrégionale, et, quand on envisage l'avenir parisien, de ne pas « s'arrêter à Cergy-Pontoise et à Saint-Quentin-en-Yvelines », comme le déplore le directeur de la chambre de commerce de Rouen dans un récent article de la revue *Études normandes*.

L'étalement de Paris sur le réseau urbain du Bassin parisien se traduirait par un abaissement des coûts du mètre carré de bureau, de surface commerciale, de logement, ainsi que de ceux de toutes les infrastructures urbaines. Paris à l'heure de l'Europe, c'est Paris à l'échelle du Bassin parisien,



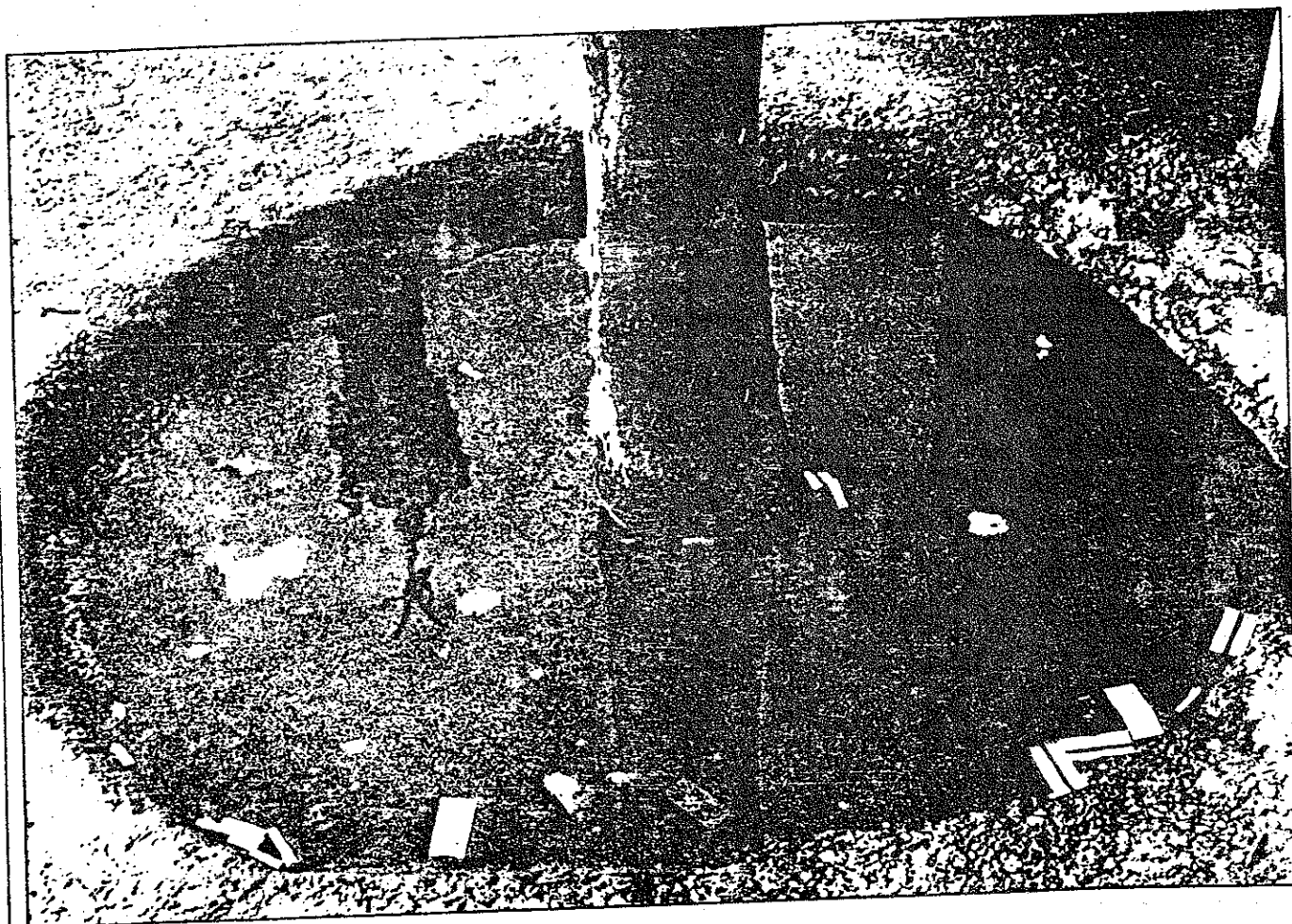
Paris

Pourquoi la hausse ?

# Quatre hypothèses sur une déconnexion

par Christian TUTIN

*Les prix des logements ont augmenté des deux-tiers en trois ans pendant que ceux des terrains se sont trouvés multipliés par trois. Les faits sont connus, il reste à les comprendre pour savoir s'il existe des limites à la hausse. Entre le modèle libéral et la gestion sociale-démocrate de la ville, le futur schéma directeur doit opérer des choix.*



MICHEL MEZRAPHO

Après avoir vu leur valeur réelle décliner au début des années quatre-vingt, le foncier et l'immobilier parisiens remontent depuis 1985, et s'envolent même depuis le second semestre 1986. On a pu croire pendant quelques mois que ce décrochage a la fois économique (par rapport au mouvement général de désinflation) et géographique (par rapport aux marchés des autres grandes agglomérations) était le résultat temporaire d'un retournement des anticipations, et de comportements haus-siers déterminés par le changement de politique du logement, avec l'abrogation de la loi Quilliot et son remplacement par la loi Méhaignerie. Mais il faut maintenant se rendre à l'évidence : plus de trois ans après son déclenchement, ce mouvement de hausse se poursuit et, si les professionnels se montrent de plus en plus prudents dans leur appréciation de l'évolution à venir, nul n'en prévoit vraiment la fin rapide.

Deux records viennent encore d'être battus, avec la vente début 1990 de deux "Hôtels de Maréchaux", rue de Tilsitt, à 200 000 F le m<sup>2</sup>, et celle des 40 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble NMPP, rue Réaumur, à près de 70 000 F le m<sup>2</sup>.

## EFFETS DE RARETÉ OU EFFETS STRUCTURE ?

Cette véritable "déconnexion" du marché parisien interpelle les économistes. On ne saurait en effet se contenter de l'explication couramment admise : celle de la raréfaction croissante des terrains et de la

faiblesse persistante de l'offre immobilière. Beaucoup trop vague et générale pour qu'on l'accepte telle quelle, cette thèse ne peut jamais être prise en défaut, tant il est vrai que c'est toujours dans les conditions de l'offre et de la demande de produits immobiliers qu'on trouvera les causes des mouvements de prix.

Encore faut-il que l'analyse de l'offre et de la demande soit reliée à des considérations proprement spatiales, relatives à la structure urbaine et à son évolution. La thèse soutenue ici est que l'envoie des prix parisiens depuis quatre ans n'exprime pas tant l'ampleur des pénuries globales de produits immobiliers en Ile de France que la violence des changements intervenus dans la composition socio-économique de la région, et dans son organisation spatiale.

Pour expliquer le décrochage des prix parisiens, il faut partir d'un double constat : c'est le marché des bureaux qui est directeur ; la déconnexion concerne essentiellement la ville de Paris. Les effets de contagion s'épuisent en effet très vite, sitôt qu'on s'écarte du périphérique. Seuls quelques îlots privilégiés (Neuilly, Boulogne, Sceaux, Nogent) approchent les niveaux de prix ou les rythmes de hausses parisiens. Puis, il s'agit d'identifier d'une part les causes du boom de l'immobilier d'entreprise et de sa reconcentration sur les parties centrales de l'agglomération, et d'autre part les raisons qui ont conduit à l'alignement du marché résidentiel sur le marché professionnel. Dans les deux cas, il convient de mettre en avant la domination des effets de structure sur les effets de niveau et la structure hiérarchique des sous-marchés de l'immobilier.

## TERTIARISATION ET MÉTROPOLISATION

Le "boom" de l'immobilier de bureau s'explique d'abord par l'émergence de nouveaux besoins des entreprises, liés à une double transformation, de la structure sectorielle d'une part, et de la structure de qualifications d'autre part.

D'un côté, on observe une désindustrialisation de l'Ile de France en général, et de Paris en particulier, en même temps qu'une régression de la part des fonctions de fabrication localisées dans la région. De l'autre, la tertiarisation qui s'ensuit s'accompagne d'un développement des fonctions de commandement et d'une élévation de leur contenu en emplois hyper-qualifiés. Cela se traduit à la fois par une hausse de la demande de bureaux, et par sa concentration sur l'espace parisien central.

On assiste ainsi à la formation d'un centre de type nouveau, alliant les fonctions financières et culturelles supérieures, dans le contexte d'une mondialisation du réseau urbain. Ce mouvement s'est trouvé accéléré, depuis 1988, par la reprise économique.

1. Pour une description précise de la hausse, voir Ch. Tutin, "Structure urbaine et conjoncture immobilière - Le cas parisien", Communication au colloque *L'Ile de France en mouvement*, GIP-RECLUS, Ministère de la recherche, 23-24 nov. 1989, reproduit in *Cahiers du C3E, Série "Espace"*, N° 82, novembre 1989, 55 p. (disponible auprès du C3E, 90, rue de Tolbiac, 75634 Paris Cedex 13).

### 1. LE MARCHÉ IMMOBILIER PARISIEN. ÉVOLUTION 1981-1989 (Prix en francs au m<sup>2</sup>)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	89/81
Nombre de ventes	30 000	31 000	32 000	34 450	34 500	38 280	42 575	40 220	40 300	
<b>PRIX DES LOGEMENTS</b>										
Neuf (b)	10 500	12 000	13 500	14 000	15 000	16 000	22 500	26 000	29 100	+ 177 %
Variation	—	+ 14 %	+ 13 %	+ 4 %	+ 7 %	+ 7 %	+ 41 %	+ 15 %	+ 11 %	
Ancien (c) - courant	6 249	6 926	7 558	8 074	8 911	9 792	11 678	14 057	17 497	
Variation	—	+ 11 %	+ 9 %	+ 7 %	+ 10 %	+ 9 %	+ 19 %	+ 20 %	+ 24 %	+ 179 %
constant (d)	5 238	5 119	4 774	4 712	4 892	5 147	5 966	6 979	7 665	
prix en travail (e)	372 h	353 h	349 h	339 h	342 h	368 h	419 h	494 h	585 h	+ 57 %
<b>PRIX DES BUREAUX</b>										
M <sup>2</sup> (f) Paris centre	16 000	17 000	22 000	27 000	36 000	46 000	55 000	70 000	90 000	
Variation	—	+ 6 %	+ 29 %	+ 23 %	+ 33 %	+ 28 %	+ 20 %	+ 27 %	+ 28 %	+ 462 %

Source : (a) CINP (logements anciens uniquement) (b) FNAIM (c) CINP prix moyen premier semestre au 30.06 de l'année (d) Francs de 1980 (e) Nombre d'heures de smic commandé par un m<sup>2</sup> de moyen de logement ancien (f) Cabinet Bourdais. Il s'agit uniquement des prix au cœur du quartier d'affaires de Paris, c'est-à-dire dans le triangle Ecole-Montaigne-George-V.



2. LE MARCHÉ PARISIEN DES BUREAUX. ÉVOLUTION 1986-1988

Quartier	Prix de location en F/m <sup>2</sup> /an					Prix de vente du m <sup>2</sup> neuf					
	1986 (a)		1988 (b)		Ecart max/min (c)	Variation 88/86		1986	1988	Ecart (c)	Variation 88/86
	Neuf ou rénové	Ancien	Neuf	Ancien		N	A	(a)	(d)		
1 <sup>er</sup> -2 <sup>e</sup>	1 800	1 300	2 800	2 100	1 000	+ 40 %	+ 50 %	20 000	40 000	15 000	+ 100 %
3 <sup>e</sup> -4 <sup>e</sup>	1 100	900	1 700	1 350	600	+ 55 %	+ 50 %	15 000	27 000	26 000	+ 80 %
5 <sup>e</sup> -6 <sup>e</sup>	1 400	1 000	2 500	1 500	1 000	+ 79 %	+ 50 %	16 000	35 000	35 000	+ 119 %
7 <sup>e</sup>	1 500	1 300	2 700	2 100	1 000	+ 80 %	+ 62 %	19 000	40 000	40 000	+ 111 %
8 <sup>e</sup> O. (e)	2 300	1 600	3 300	2 300	1 500	+ 43 %	+ 44 %	35 000	70 000	60 000	+ 100 %
8 <sup>e</sup> - Est	2 000	1 400	3 100	2 100	1 200	+ 55 %	+ 50 %	—	50 000	40 000	—
9 <sup>e</sup>	1 100	700	2 300	1 500	900	+ 109 %	+ 114 %	13 000	30 000	20 000	+ 131 %
10 <sup>e</sup>	900	600	1 700	1 200	300	+ 89 %	+ 100 %	12 000	15 000	4 000	+ 25 %
11 <sup>e</sup>	700	500	1 450	1 200	400	+ 107 %	+ 140 %	10 000	12 000	4 000	+ 20 %
12 <sup>e</sup> - O	1 300	900	1 950	1 200	500	+ 50 %	+ 33 %	10 000	20 000	12 000	+ 100 %
12 <sup>e</sup> - Est	1 100	700	1 650	1 200	300	+ 50 %	+ 71 %	12 000	18 000	12 000	+ 50 %
13 <sup>e</sup>	—	—	1 300	1 000	600	—	—	8 000	14 000	13 000	+ 75 %
14 <sup>e</sup>	—	—	1 950	1 250	500	—	—	17 000	25 000	20 000	+ 47 %
15 <sup>e</sup>	—	—	2 000	1 650	600	—	—	15 000	20 000	15 000	+ 33 %
16 <sup>e</sup> - Sud	—	—	2 350	1 850	800	—	—	—	35 000	30 000	—
16 <sup>e</sup> - Nord	—	—	3 300	2 200	1 500	—	—	30 000	50 000	35 000	+ 67 %
17 <sup>e</sup> - Sud	—	—	3 300	2 200	1 500	—	—	—	40 000	20 000	—
17 <sup>e</sup> - Centre	—	—	2 250	1 800	600	—	—	—	30 000	15 000	—
17 <sup>e</sup> - Nord	—	—	1 450	1 000	300	—	—	—	20 000	15 000	—
18-19-20 <sup>e</sup>	600	500	1 150	850	300	+ 92 %	+ 70 %	7 000	12 000	5 000	+ 71 %

(a) Source : Bourdais, A. Thouard, A. Lloyd, d'après *Le Monde*, 29/10/1986. (b) Source : Bourdais, d'après *Challenges*, numéro spécial, nov.-déc. 1989. Chaque prix est en fait le centre d'une fourchette. (c) Largeur de la fourchette (d) Source : Groupe Jean Thouard, mai 1988, d'après *Le Monde*, 22/06/1988 (e) Étioie-Montagne-George-V.

**PROFITABILITÉ RELATIVE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

La seconde hypothèse explicative du boom des bureaux est celle d'une amélioration de la profitabilité relative de l'investissement bureaux à partir de 1985. La profitabilité  $\pi$  d'un actif quelconque est la différence entre son rendement potentiel (R) et le taux d'intérêt (r).

Avec :  $R = L + v - a$ ,  
et  $\pi = (L + v) - (r + a)$

où (L) est le taux de rendement locatif, (v) le taux annuel de plus value, (r) le taux d'intérêt et (a) le taux de dépréciation. Si l'on néglige (a), dont on n'a aucune raison de penser qu'il ait varié significativement dans la période considérée, les trois autres termes ont joué en faveur de l'investissement bureaux : si le taux de rendement locatif a baissé, malgré la hausse des loyers, en raison même de la hausse des prix, cela a été plus que compensé par les plus-values (v) et la baisse des taux d'intérêt (r). Le taux de rendement des obligations publiques est ainsi passé de 16,29 % en 1981 à 9,1 et 10,2 respectivement en

1986 et 1987, tandis que le taux de plus-value annuel dépasse 20 % depuis 1983. On est ainsi passé d'une profitabilité fortement négative dans les années 1976-1982 à une profitabilité supérieure à 10 % depuis 1983-1984. Il n'est pas étonnant dans ces conditions que le volume des autorisations de bureaux en Ile de France soit passé de 700 000 m<sup>2</sup> l'an entre 1975 et 1984 à près de 2 millions depuis 1985, alors que le redressement des marges brutes de profit dégageait des liquidités qui n'ont pas été épongées par l'investissement productif, même après la reprise de 1988, et que le krach de 1987 avait incité les entreprises à la prudence dans leurs placements financiers, et à une diversification

de leurs avoirs. En raison des tendances à la "remétropolisation" évoquées plus haut (hypothèse H1), ce cycle de l'immobilier de bureau s'est trouvé fortement amplifié en Ile de France. Comme le relève le dernier rapport du Comité de décentralisation, la dernière période a vu "le rééquilibrage (entre Paris et province) intervenu entre 1974 et 1984 remis en question", de sorte que "l'Ile de France tend, de nouveau, (comme dans la période 1969-1973), à égaler à elle seule le marché des bureaux de l'ensemble des autres régions"<sup>2</sup>. Les Hauts-de-Seine à leur tour se trouvent dans la même position vis-à-vis de la région parisienne que celle-ci à l'égard de la France entière.

3. LE CYCLE DES BUREAUX

	1970-1974	1975-1984	1985-1988
Taux de marge (a)	31 %	27 %	31 %
Autorisations de bureaux (b)	3 394	2 523	4 757
... dont Ile de France	1 473	706	1 993
... dont Hauts de Seine	474	174	855

Sources : Comité de décentralisation et comptes de la nation. (a) Marge brute d'exploitation des SQS = Excédent brut d'exploitation/Valeur ajoutée, qui mesure la part du profit brut (avant impôts et opérations diverses de répartition) dans la valeur ajoutée. (b) Moyenne annuelle, en milliers de m<sup>2</sup>.

## PRÉFÉRENCE POUR LE CENTRE ET NOUVELLES SÉGRÉGATIONS

Quant au marché des logements, il faut là aussi commencer par se débarrasser de l'idée d'une pénurie globale. Si elle est bien réelle, la crise actuelle du logement parisien n'a rien à voir avec la situation des années cinquante et soixante.

Deux hypothèses rendent compte de l'alignement sur l'immobilier d'entreprise. La première est celle d'une modification du comportement résidentiel des ménages.

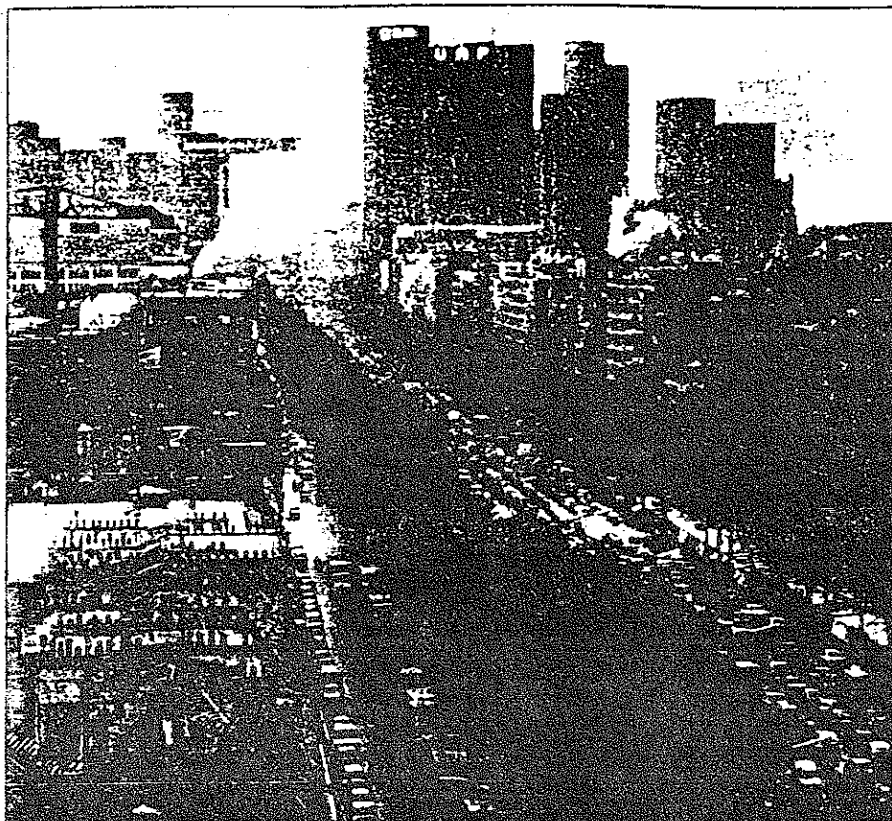
Schématiquement, on peut considérer qu'il y a deux catégories de ménages : ceux qui, du fait de leurs revenus, disposent d'une réelle possibilité de choix : ils arbitrent alors, en fonction de leur préférence relative pour l'environnement naturel et le milieu urbain, en faveur de localisations plus ou moins centrales ou périphériques. Et ceux qui sont contraints d'accepter des localisations périphériques, leur seul choix pouvant porter sur la densité de l'habitat : banlieues classiques ou nouveaux espaces péri-urbains.

Notre hypothèse est que la seconde moitié des années quatre-vingt a connu un infléchissement en faveur du centre historique des choix résidentiels "libres" : ceux des classes à haut revenu, et qu'en conséquence les couches les plus populaires se sont trouvées évincées, non seulement des quartiers centraux proprement dit, mais également des quartiers "périphériques" de Paris (11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, et même une partie des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements). Alors qu'un m<sup>2</sup> moyen de logement parisien représentait (voir tableau 1) 339 heures de smicard en 1984, il en "commandait" 585 cinq ans plus tard (+ 59 %).

La baisse des taux d'intérêts réels, par rapport aux niveaux historiques atteints au début des années quatre-vingt, a été suffisante pour restaurer la solvabilité des hauts revenus, mais insuffisante pour assurer celle des bas salaires, d'autant qu'à partir de 1985 la tendance à la réduction des inégalités s'inversait.

A partir de là, un double phénomène de report s'est développé : devant la hausse des prix à l'Ouest, sous l'effet de la pression exercée par la demande professionnelle, la demande résidentielle "supérieure" s'est reportée sur l'ancien, et déplacée vers l'Est, y propageant la hausse en même temps qu'elle y provoquait un changement qualitatif de l'offre immobilière.

2. J. Voisard, *Rapport du Comité de décentralisation*, Imprimerie nationale, juin 1989.



La pression exercée par la demande professionnelle.

Compte tenu du niveau atteint par la charge foncière, seuls des logements de standing peuvent être construits dans Paris à des conditions de rentabilité acceptables par le secteur "libre". En restreignant la demande solvable à un segment de marché très étroit, la hausse des prix contribue à limiter l'offre, dont la faiblesse à son tour entretient la hausse.

Les tensions sur le marché de l'ancien se sont également nourries du report du secteur locatif vers la propriété provoqué par les achats de protection (contre une éviction à terme du marché parisien) provoqués par les anticipations de hausses de loyers.

Enfin, comme nous allons le voir, l'"embourgeoisement" de la ville de Paris a été largement favorisé par les orientations de la politique urbaine.

## LES POLITIQUES URBAINES : ACCOMPAGNEMENT OU DÉCLENCHEMENT ?

La dernière hypothèse concerne le rôle des politiques urbaines. Si elles portent bien une responsabilité dans la déconnexion du marché parisien, c'est plus, nous semble-t-il, du côté de l'investisse-

ment en équipements métropolitains qu'il faut la chercher, que du côté de la déréglementation des loyers et de l'urbanisme.

Du côté des contraintes d'urbanisme, trois décisions ont pesé sur la conjoncture : le relèvement du PLD en 1983, puis sa suppression en 1987, la révision en 1988 du POS de Paris, et la suppression en 1985 de la procédure d'agrément préalable pour les implantations de bureaux. L'effet PLD est loin d'être négligeable. J. Comby<sup>3</sup> a ainsi pu calculer qu'en 1979, année de sa mise en œuvre, la valeur réelle des terrains avait baissé de 39 % dans Paris, tandis qu'elle a augmenté de 98 % en 1987, année de sa suppression. Le relèvement général des COS<sup>4</sup> dans le POS révisé ne peut qu'aller dans le même sens. Enfin, dans nombre de cas, et en partie sous l'effet de la décentralisation, la politique de réserves foncières est largement tombée en désuétude. S'il n'y a pas eu de véritable déréglementation de l'urbanisme, la parenthèse libérale de 1986-1988 ayant été trop courte, il y a cependant eu un net desserrement des contraintes réglementaires, qui n'a pu que renforcer l'impact des évolutions spontanées.

3. J. Comby in *Études Foncières*, n° 41, décembre 1988.

4. De 2,7 à 3 pour les logements, et jusqu'à 3,5 pour les activités en zones "d'affaires".

## LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Trois aspects de la politique du logement peuvent être mis en cause :

— **La libération des loyers.** Il est évidemment tentant d'attribuer la reprise de la construction et l'envolée des prix à la loi Méhaignerie, qui libérait progressivement les loyers et organisait la disparition du secteur soumis à la loi de 48. Et de fait, les loyers parisiens ont augmenté de 13 % en 1988, contre 6,5 % dans l'ensemble de la France, alors que la hausse des prix à la consommation était limitée à 2,6 %.

La hausse des prix de vente s'est trouvée brutalement accélérée par ce décrochage des loyers. Dans tous les arrondissements<sup>5</sup> (voir tableau 4), la hausse est plus forte au cours des trois dernières années (89-86) qu'au cours des cinq ans qui ont précédé.

Mais, s'il est clair que le renchérissement des loyers réels et leur décrochage par rapport à l'évolution des coûts de construction datent bien de 1986, il faut relier cette hausse à une série de facteurs macro-économiques : outre le changement de structure de la demande, évoqué à la section précédente, la stabilisation des

taux d'intérêt, à partir de 1986, les contre-coups du Krach de 1987, réhabilitant aux yeux des investisseurs le placement dans la pierre, et la reprise économique de 1988, ont joué dans le redémarrage de la construction un rôle au moins aussi important que la réglementation des loyers.

De la même façon, il est nécessaire de relativiser les effets de la Loi Quilliot sur l'offre de logements, car l'effondrement de la construction dans Paris se produit dès la période 1976-1980<sup>6</sup>. Elle a donc d'abord répondu à la modification du contexte macro-économique (chute du rythme de progression du revenu réel et du taux d'épargne non financière des ménages puis, après 1980, envoi des taux d'intérêt et récession mondiale de 1982-1983).

Enfin, les fluctuations de la construction parisienne, éventuellement attribuables à l'alternance de politiques opposées, ne représentent que de faibles modulations d'une tendance lourde à la stagnation autour de 5 000 mises en chantier annuelles.

— **L'allègement de la fiscalité** est traditionnellement présentée comme la variable explicative forte de tout investissement, particulièrement significative pour l'investissement en logement. Or, il se

trouve que de 1985 à 1987 ont été consentis, par Paul Quilès, puis par Pierre Méhaignerie, d'importants avantages fiscaux en faveur des investissements immobiliers. La suppression en 1986 de l'impôt sur les grandes fortunes a joué dans le même sens.

— **La faiblesse de l'effort en faveur du logement social**, enfin, a favorisé la transformation de l'image sociale des quartiers. Cet affaiblissement n'est pas récent : il remonte (au moins) à la réforme du financement du logement de 1977, qui consacrait l'abandon des politiques de l'offre et du modèle traditionnel de logement ouvrier, au profit d'une politique exclusive de solvabilisation de la demande, et d'unification du marché. Mais il s'est fait particulièrement sentir, dès lors que la pression de la demande solvable se renforçait.

## RETOMBÉES DES GRANDS PROJETS

Ces divers infléchissements de la politique urbaine ont vu leurs effets démultipliés par la politique sans précédent d'équipement urbain qui a été menée depuis le début des années quatre-vingt.

Jamais en effet l'État et la Ville n'ont autant investi dans Paris. Qu'il s'agisse des équipements culturels et sportifs, des infrastructures de transport, des équipements sociaux offerts par la ville de Paris, ou encore de la revalorisation du patrimoine urbain, la seconde moitié des années quatre-vingt a été marquée à la fois par la multiplication des projets, grands et petits, et par leur étalement sur des quartiers ne relevant pas de la zone centrale "historique" : du port et de l'Opéra de la Bastille, à la Cité des Sciences de La Villette, en passant par le nouveau ministère des Finances de Bercy, la plupart des quartiers "populaires" ou "périphériques" de Paris (11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>) ont bénéficié de cette dépense publique urbaine (18 milliards pour les seuls "grands projets", à comparer aux 500 millions consacrés à

### 4. ÉVOLUTION DU MARCHÉ PARISIEN DES LOGEMENTS

(en francs constants 1989 par m<sup>2</sup> de plancher)

Arrondisst	1979	1986	1989
1 <sup>er</sup>	10 608	13 441 (+ 27 %)	20 144 (+ 50 %)
2 <sup>e</sup>	8 490	8 802 (+ 04 %)	14 325 (+ 63 %)
3 <sup>e</sup>	8 120	11 815 (+ 46 %)	17 664 (+ 50 %)
4 <sup>e</sup>	13 820	14 510 (+ 05 %)	22 573 (+ 56 %)
5 <sup>e</sup>	11 620	14 504 (+ 25 %)	22 570 (+ 56 %)
6 <sup>e</sup>	13 222	15 913 (+ 20 %)	28 334 (+ 78 %)
7 <sup>e</sup>	13 030	17 104 (+ 31 %)	29 905 (+ 75 %)
8 <sup>e</sup>	14 994	16 854 (+ 41 %)	28 358 (+ 68 %)
9 <sup>e</sup>	7 282	9 974 (+ 37 %)	15 060 (+ 51 %)
10 <sup>e</sup>	6 466	7 876 (+ 22 %)	12 946 (+ 64 %)
11 <sup>e</sup>	7 054	8 646 (+ 23 %)	13 513 (+ 56 %)
12 <sup>e</sup>	8 312	9 922 (+ 19 %)	15 042 (+ 52 %)
13 <sup>e</sup>	8 714	9 856 (+ 13 %)	15 218 (+ 54 %)
14 <sup>e</sup>	9 552	12 210 (+ 28 %)	18 183 (+ 49 %)
15 <sup>e</sup>	10 866	12 967 (+ 19 %)	20 251 (+ 56 %)
16 <sup>e</sup>	13 776	18 003 (+ 31 %)	27 981 (+ 55 %)
17 <sup>e</sup>	9 044	11 256 (+ 24 %)	18 841 (+ 67 %)
18 <sup>e</sup>	7 044	8 033 (+ 14 %)	12 590 (+ 57 %)
19 <sup>e</sup>	6 672	8 066 (+ 21 %)	12 110 (+ 50 %)
20 <sup>e</sup>	7 256	8 108 (+ 12 %)	12 136 (+ 50 %)

(Source, Chambre des Notaires).

5. En dehors des trois arrondissements (1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>) touchés par l'aménagement des Halles et la réhabilitation du Marais, et qui ont enregistré de substantielles plus-values dans la période précédente.

6. On atteint alors 3 200 mises en chantier, contre 25 700 en 1975 (source SIROCCO).

7. Par externalités, on entend tous les gains procurés aux agents privés, non par leur propre organisation interne, mais par celle du milieu ambiant.

8. Les effets fonciers du RER ont ainsi pu être mesurés (et même prévus).

les projets équivalents dans les villes de province).

Le parallèle est frappant avec la période de l'urbanisme "pompidolien" du début des années soixante-dix, marquée également par quelques opérations majeures, comme le Forum des Halles, le Centre Pompidou, la construction de la Tour et de la gare Montparnasse, l'aménagement du Front de Seine, la rénovation du quartier Italie, etc. Rétrospectivement, la période giscardienne apparaît ainsi comme une parenthèse. Faute de s'être insérée dans un projet urbain global, et d'avoir franchi les limites du périphérique, cette revalorisation par les équipements du "capital urbain" parisien a entraîné une véritable course à l'appropriation des externalités publiques<sup>9</sup>. Le rôle structurant des grands équipements est d'ailleurs

un phénomène largement reconnu par la littérature urbaine<sup>8</sup>. Mais il convient de ne pas le limiter aux infrastructures de transport. A côté de ces dernières, les implantations d'équipements culturels et la réhabilitation du patrimoine historique ont joué un rôle majeur dans la dernière période. Elles ont poussé au réinvestissement résidentiel des quartiers historiques par les couches aisées de la population, tandis que les investissements transport (terminaux TGV, interconnexions du réseau RER) incitaient également les grandes firmes à revenir au centre.

Bien sûr, le rapport quantitatif entre dépense en équipement et valeur des sols urbains n'est pas direct : il passe par le jeu des localisations, et sa forme précise dépend du système de règles gouvernant le marché foncier. Toute réalisation

d'équipement entraîne une modification du volume et de la nature de la demande, laquelle se traduit d'abord dans les prix de l'ancien, puis dans le volume et la nature de l'offre localisée de produits immobiliers. Au terme du processus, on a à la fois changement des prix immobiliers, modification de l'usage dominant et déplacement de la hiérarchie des valeurs foncières.

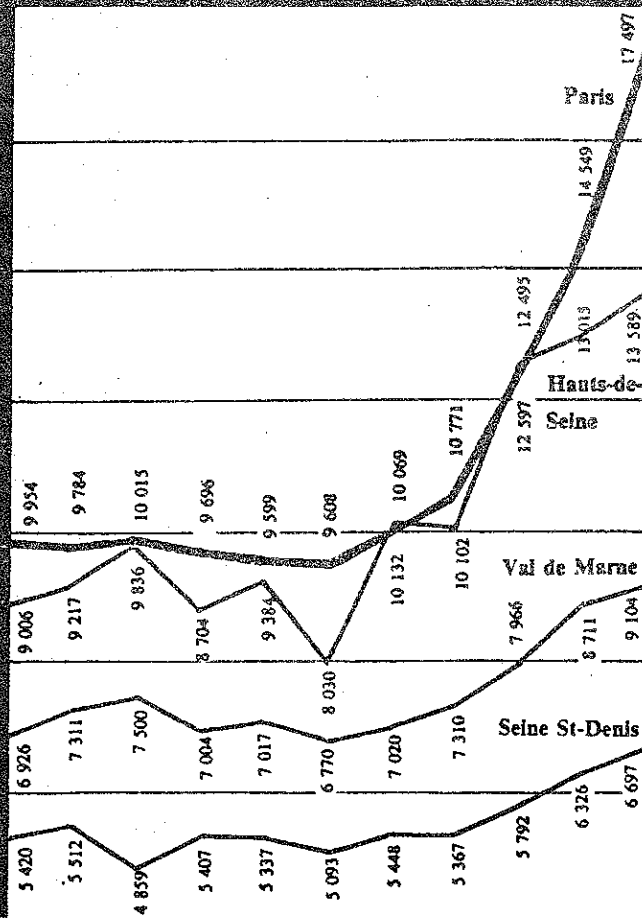
L'impact de la dépense en équipement a été d'autant plus fort qu'elle a été fortement concentrée dans le temps et qu'elle a largement délaissé la banlieue, transformant ainsi en désert urbain relatif une partie de la proche périphérie.

### LE "PLAN ROCARD"

Dans le cadre de la réorganisation de la région Ile de France, un train de mesures d'urgence était annoncé en octobre 1989. Visant à réduire certaines disparités spatiales, en évitant une concentration excessive de la demande sur les quartiers centraux, ce "plan" est de nature à diminuer la pression qui s'exerce actuellement sur le centre de Paris. Les plus significatives de ces mesures sont le rétablissement de l'agrément préalable<sup>9</sup>, la création d'une taxe spéciale sur les bureaux (y compris ceux des administrations publiques), et le projet d'instauration d'un mécanisme de péréquation des impôts locaux (qui n'entrera cependant en application qu'en 1991, après une "concertation approfondie" sur son contenu). Les mesures en faveur du logement sont plus symboliques. Elles consistent principalement dans l'augmentation des dotations budgétaires et dans l'obligation faite aux administrations et aux entreprises de mettre à la disposition des constructeurs sociaux de la région une partie des terrains qu'elles remettent sur le marché, le manque à gagner qui en résultera pour elles étant compensé par l'État.

L'efficacité générale de ce dispositif risque de toute manière d'être limitée s'il ne s'accompagne pas d'une politique de réinvestissement de la proche banlieue, en l'absence de laquelle persisteront les déséquilibres en faveur de Paris. Or, une telle politique d'équipement concerté entre Paris et sa périphérie immédiate suppose une refonte des institutions locales, remise à plus tard. A en juger par les violentes réactions d'hostilité qu'il a suscitées, aussi

9. Mais avec la possibilité d'y échapper à condition de construire au moins 2 m<sup>2</sup> de logements pour chaque m<sup>2</sup> de bureau.



bien de la part des professionnels que des élus locaux de la majorité régionale<sup>10</sup>, le plan d'urgence pourrait cependant contribuer à briser certaines anticipations haussières, et par là même à stabiliser la conjoncture. Comme l'a montré la double expérience de la loi Quilliot et de la loi Méhaignerie, les effets "d'annonce" comptent en effet au moins autant que les impacts réels des politiques.

A moyen terme, l'aménagement de la région parisienne est prisonnier d'une contradiction entre la logique d'un modèle libéral de développement urbain, correspondant au projet de ville d'affaires européenne, et celle d'une gestion sociale-démocrate de la ville.

La première pousse au libre jeu des marchés immobiliers, avec ses effets excluants, tandis que la seconde impose de les combattre, en recherchant une plus grande intégration sociale. C'est là un défi essentiel pour le nouveau schéma directeur en cours d'élaboration. Plus la déconnexion du marché parisien s'aggravera, et plus cette contradiction sera difficile à résoudre. D'ores et déjà, le niveau atteint par les prix des terrains rend problématique toute construction de logements sociaux.

### 5. LE MARCHÉ MONDIAL DES BUREAUX

Prix de location en FF le m<sup>2</sup> l'an en 1989

EUROPE	Centre	Périphérie
Amsterdam	1 150	700
Bruxelles	900	650
Barcelone	1 100	700
Dublin	950	700
Francfort	2 350	850
Lisbonne	1 200	600
Luxembourg	2 000	1 400
Genève	3 700	1 800
Londres	6 900	1 500
Madrid	2 370	910
Milan	1 800	550
Paris	3 500	1 100
Rome	1 800	750
Stockholm	2 800	2800
Zurich	3 500	
AMÉRIQUE DU NORD		
New York	3 900	
San Francisco	2 200	
ASIE		
Hong Kong	4 000	
Tokyo	9 500	

Source : Auguste Thouard/Bourdaïs d'après *Challenges*, Opus cité.

La stratégie d'acquisition-amélioration, suivie par de nombreux constructeurs sociaux, est virtuellement remise en cause. Quant à la mise en œuvre du "plan Rocard", elle représenterait, d'après les calculs des organismes HLM, un coût de 5 milliards de francs au titre des surcharges foncières. De même, la réalisation du programme de logements dits "intermédiaires", annoncée par J. Chirac lors de la campagne municipale de 1989, impliquerait-elle un engagement de la Ville de l'ordre de 400 millions par an.

Mais la capacité de la puissance publique à maîtriser la conjoncture dépendra évidemment de la force des pressions haussières qui s'exerceront dans l'avenir. Cela nous amène à nous interroger sur l'existence de limites à la hausse des prix fonciers et immobiliers, dans le contexte actuel de l'agglomération parisienne.

### LA RÉFÉRENCE LONDONIENNE

Il est banal d'entendre dire que d'importantes réserves de hausse potentielle subsistent sur le marché immobilier parisien. Le principal argument en ce sens consiste à relever que le prix moyen de location des bureaux (3 000 F annuels le m<sup>2</sup>) reste largement inférieur à ceux des métropoles de rang comparable : de moitié à celui de Londres (6 000 F), d'un tiers à ceux de Genève et Zurich (4 000 F), des sept-dixièmes à celui de Tokyo (10 000 F). Si l'on met à part le cas de Tokyo, où les conditions du marché foncier sont par trop particulières, pour s'en tenir au contexte européen, la réalisation du marché unique en 1993 devrait accélérer la circulation (notamment financière) entre grandes métropoles, et pousser à l'interconnexion des réseaux de transports et de communication, toutes choses qui ne peuvent que conduire à l'unification du marché des bureaux haut de gamme, et donc à un alignement progressif sur les prix les plus élevés. Mais Paris se situe déjà parmi les villes les plus chères de l'armature urbaine supérieure de l'Europe de l'Ouest, et les réserves de hausse y sont sans doute beaucoup moins considérables qu'à Bruxelles, Madrid, Milan et Barcelone, ou même Amsterdam et Francfort. En effet, s'il est vrai que c'est la seule ville européenne de taille comparable à celle de Londres, Paris n'atteint cependant pas, en tant que place financière et centre d'affaires international, une taille telle que le "rat-trapage" du niveau des prix londoniens,



ou même suisses, semble aller de soi. Et avec des prix qui dépassaient en 1989 ceux des localisations de second rang dans Manhattan, il devient difficile de parler de sous-évaluation, d'autant que le marché londonien connaît lui-même un net retournement depuis l'automne 1989<sup>11</sup>.

Le second argument en faveur d'une déconnexion accrue est l'insuffisance de l'offre dans Paris intra-muros. Mais si le projet de cité financière dans la zone Bercy-Tolbiac devait, comme il est aujourd'hui probable, voir rapidement le jour, cet argument tomberait en grande partie. Les prix actuels ont d'ores et déjà atteint un niveau tel qu'une offre foncière existe, et qu'une construction rentable est envisageable. Le nombre de mutations foncières dans Paris est d'ailleurs passé de 65 en 1985, à 175 en 1987<sup>12</sup> et 213 en 1988.

S'il faut sans doute s'attendre à une poussée supplémentaire des prix jusqu'en 1991 ou 1992, un tassement est donc prévisible par la suite. L'Île de France rejoindrait alors une tendance moyenne plus conforme aux tendances longues de l'urbanisation, tandis que certaines villes de province (Lyon, Lille, Montpellier) pourraient à leur tour connaître une déconnexion. Seules, en tout cas, les deux hypothèses d'une crise financière majeure<sup>13</sup> (toujours possible), ou d'un blocage (peu probable) de la construction européenne, pourraient conduire, dans l'immobilier d'affaires, à un véritable retournement à la baisse de la conjoncture parisienne.

10. Voir Claude Heurteux, "Un chantier mal mené", in *Le Monde*, 16/11/1989 ainsi que le rapport de la Commission de l'aménagement régional de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris.

11. Voir l'article de Vincent Renard, "Retournement des marchés en Grande-Bretagne", *Études Foncières*, n° 46, mars 1990.

12. Source : J. Comby in *Études Foncières*, n° 45, décembre 1989. Il s'agit évidemment, pour l'essentiel d'acquisitions d'immeubles en vue d'une démolition.

## LES LIMITES DE LA SOLVABILITE

En ce qui concerne le secteur résidentiel, les deux facteurs déterminants à long terme resteront l'évolution de la composition socio-professionnelle de la population active, et les orientations de la politique urbaine, à la fois en matière de revalorisation du patrimoine architectural et culturel, de financement du logement, et d'implantation des grands équipements collectifs. A court terme, de forts arguments militent contre la poursuite de la hausse à son rythme actuel :

— l'instauration de l'ISF, l'introduction d'un plafond de revenus pour la déduction des intérêts sur le logement et le contrôle des loyers en région parisienne sont de puissants facteurs de stabilisation ;

— à moins d'une forte croissance de la demande étrangère, il existe des limites à la solvabilité de la demande : aux prix actuels, et compte tenu des conditions du crédit, il n'y a guère plus de 50 000 ménages en Ile de France dont les revenus soient suffisants pour leur permettre d'acheter un appartement de plus de 100 m<sup>2</sup> dans Paris. Il s'agit en gros des redevables de l'ISF. Même en y ajoutant les cadres d'entreprises étrangères, ce segment supérieur de la demande ne saurait guère dépasser 10 000 unités l'an. Au rythme actuel de construction dans le secteur non aidé (5 100 mises en chantier dans Paris, sur un total de 8 300 dans Paris en 1989), et en comptant sur le renfort des quelques communes de proche banlieue (Boulogne, Levallois, Neuilly, St-Mandé et Vincennes) au standing "parisien", la pression exercée sur le parc ancien par cette demande devrait progressivement se relâcher ;

— enfin, l'importance même des hausses intervenues depuis 1986 conduit à penser qu'un plafond est maintenant approché, au moins dans les arrondissements dont le parc immobilier n'est pas assez prestigieux pour attirer la demande des grandes entreprises, ni celle des acheteurs étrangers ;

— d'un autre côté, les niveaux respectifs des taux d'intérêt (au moins 10 %) et du rendement locatif (4 à 5 %) ne militent pas en faveur d'un investissement immobilier

13. On sait que, si tel n'a pas été le cas à Londres ou à Paris, les prix de l'immobilier d'affaires ont fortement baissé (d'au moins 20 %) à New York après le krach d'octobre 1987, et les licenciements massifs qu'il a provoqués dans le secteur financier. De même, le krach larvé que connaît le kabuto-cho depuis le début de l'année 1990 risque fort d'entraîner la chute du marché immobilier de Tokyo.

important de la part des "institutionnels", ce qui peut contribuer à entretenir la hausse des prix, en limitant l'offre de logements.

Le principal facteur de hausse reste cependant, pour le logement, le caractère directeur du prix des bureaux. L'épuisement progressif (mais qui prendra plusieurs années) des plus-values induites par les grands équipements culturels et la réhabilitation du patrimoine historique paraît par conséquent probable. Les hausses se concentreront ensuite sur un nombre restreint de quartiers de l'Ouest parisien (7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>) ou en bordure (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, une partie du 11<sup>e</sup>) de la zone Bercy-Tolbiac, pour lesquels il est difficile de fixer des limites aux prix praticables. Qui peut dire, en effet, combien une firme multinationale ou l'un de ses dirigeants est prêt à payer le fait de s'installer dans la plus belle ville du monde... ?

Il est remarquable en tout cas que, pour la première fois depuis plusieurs années, un doute ait commencé, à l'automne 1989, de s'emparer des experts, et des gestionnaires de SCPI immobilières quant aux perspectives du marché parisien.

## LES ENJEUX DU SDAU

En schématisant à l'extrême, deux scénarii-types sont susceptibles de prévaloir dans l'avenir, en fonction des orientations que prendra la politique urbaine : — Celui de ville excluante, correspondant au modèle "libéral" évoqué plus haut. C'est le scénario (noir) d'une "américanisation" rapide de l'agglomération parisienne : renforcement de la cité financière, dépérissement de la dépense publique, aggravation des inégalités sociales, marchandisation accrue des services et des équipements urbains, formation de ghettos ethniques, montée de l'insécurité, etc.

A terme, l'ensemble de la ville de Paris se transformerait en quartier "réservé" (aux affaires et aux riches). Au niveau des prix, ce modèle se traduirait par une hiérarchisation plus forte encore entre centre financier et historique d'un côté, et périphéries, toutes catégories confondues, de l'autre.

14. Du moins en termes de logique économique ; car au niveau de l'organisation spatiale, la présence d'un centre historique prestigieux exclut toute convergence vers le "modèle" nord-américain de localisations résidentielles, qui voit les pauvres et les exclus s'installer au cœur des agglomérations.

— Celui de la ville intégrée, correspondant au modèle "social-démocrate" de gestion urbaine : rééquilibrage spatial, à travers une double politique de dispersion des activités financières et des logements sociaux, élévation de la dépense publique, restauration des mécanismes de planification urbaine, etc.

Ce second scénario se traduirait par une homogénéisation de la carte des prix, passant par une stabilisation dans le centre de l'agglomération (Paris et proches banlieues Ouest), et une remontée des valeurs foncières dans les banlieues "intermédiaires", pour lesquelles le rééquilibrage impliquerait une densification du bâti et des réseaux d'équipements. Les principaux obstacles à sa réalisation se situent du côté de la maîtrise foncière, du rééquilibrage, et du financement des équipements.

Bien entendu, aucun de ces deux scénarii ne correspondra au film réel des événements : c'est sans doute un scénario "mixte" qui a le plus de chances de se réaliser, dans lequel on verrait se renforcer les fonctionnalités partielles et s'accroître la spécialisation des espaces, mais où le maintien d'un contrôle public minimum limiterait les aspects les plus ségrégatifs des évolutions spontanées. Il y aurait alors renforcement des écarts de conjoncture entre quartiers, dans le cadre d'une sélectivité accrue des marchés foncier et immobilier.

Ce scénario intermédiaire cumulerait les inconvénients des deux premiers : il se traduirait par une dépense publique (et donc des difficultés de financement) presque aussi importante que le scénario "social-démocrate", sans assurer pour autant l'intégration sociale et spatiale de l'agglomération.

C'est dire toute l'importance qu'il y a, pour le futur schéma directeur, à opérer des choix clairs, et à éviter des demi-mesures qui risquent à la fois d'être coûteuses et inefficaces. Vue la force des bouleversements intervenus depuis dix ans, leur maîtrise exige de la puissance publique un volontarisme au moins égal à celui qui avait présidé à l'élaboration du SDAU de 1965, et exclut que l'on se contente, en matière de logements ou de grands équipements structurants (transports, culture, communications), d'un simple "saupoudrage".

Christian TUTIN  
Maître de conférences en sciences économiques à l'Université Paris I et chercheur au Centre Économie Espace Environnement (C3E)

**ANNEXE V**  
**LISTE DES PARTICIPANTS**





- \* Madame Florence ACCORSI - GRESA - Département Recherche
- \* Madame Geneviève ANO - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Mademoiselle Marie-Hélène BADUEL - Conseil Général de Seine-Saint-Denis
- \* Monsieur Philippe BARRAUD - AFTRP
- \* Madame Suzanne BEGORRE - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Jean-François BENSAHEL - Préfecture de la Région d'Ile-de-France
- \* Madame Martine BERGER - STRATES - Université Paris I
- \* Monsieur Georges BRUN - Fédération Parisienne du Bâtiment
- \* Monsieur Raphaël BRUN - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Patrick BUTOR - Directeur du développement économique et social de la Région d'Ile-de-France
- \* Monsieur Jean-Bernard CHAMPION - OEP - INSEE
- \* Monsieur Jean-Paul CHANTEBEAU - Mairie du 20e arrondissement
- \* Madame Jeanine COHEN - STRATES - Université Paris I
- \* Madame Christiane COLONNA d'ISTRIA - A.N.C.
- \* Monsieur Roger COURBEY - Président du CES d'ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Félix DAMETTE - STRATES - Université Paris I
- \* Monsieur Michel DANY - Conseiller régional d'Ile-de-France
- \* Monsieur Dominique DESCHAMPS - Hausmann Promotion
- \* Madame Suzy DEVOIZE - IAURIF
- \* Monsieur Guy EDOUARD - Conseil Général de Seine-Saint-Denis
- \* Monsieur Bruno FARGETTE - DRIRE Ile-de-France
- \* Madame Marylène GAUVIN - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Madame Francine GLOBET - STRATES - Université Paris I
- \* Madame Hélène GOUT - IAURIF
- \* Monsieur Jean-Michel GRARD - BIPE
- \* Monsieur Claude GRINBERG - Mairie de Meaux
- \* Monsieur Yves GUERMOND - Université de Rouen
- \* Monsieur Raymond GUGLIELMO - Université Paris VIII

- \* Monsieur Louis GUIEYSSE - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur HANNIER - Caisse d'Allocations Familiales de la Région Parisienne
- \* Monsieur Bernard HEBERT - CES Basse-Normandie
- \* Monsieur Bernard ISACH - Mairie de Chatenay-Malabry
- \* Monsieur Jean-Paul JACOB - CRCI de Versailles
- \* Monsieur Olivier JEAN - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Monsieur Thomas LE JEANNIC - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Monsieur François JEGER - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Madame Pascale KALFON - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Philippe de KERLEAU - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Monsieur Jean-Paul LACAZE - Directeur Général de l'ANAH
- \* Monsieur Jacques LAVERTUE - Direction Régionale de l'INSEE
- \* Monsieur Alain LECLERC - CES ILE DE FRANCE
- \* Madame Jacqueline LEPETIT - EHESS
- \* Monsieur Jean LESUEUR - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Jean LEVEQUE - CES Haute-Normandie
- \* Monsieur Arnaud DE LEYSSAC - Président du CRIES
- \* Madame Andrée MATTEACCIOLI - C3E - Université Paris I
- \* Monsieur Raoul MOREAU - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Alain NEVEU - DRE
- \* Monsieur PETRUS - Mairie de Sarcelles
- \* Mademoiselle Véronique PEYRACHE - IRES
- \* Monsieur Michel PINCON - CSU - IRESCO - CNRS
- \* Madame Nicole POUBEAU - Service de presse de la Préfecture de la Région d'Ile-de-France
- \* Madame Catherine RHEIN - STRATES - Université Paris I
- \* Monsieur Alain RIST - DRE
- \* Monsieur Jean-Jacques RONSAC - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Christian ROSSIGNOL - GIM

- \* Monsieur Jean DE LA SALLE
- \* Madame Jacqueline SOPPELSA - Agence France Presse
- \* Madame Muriel TABARIES - C3E - Université Paris I
- \* Madame Marie-Christine THENOT - APUR
- \* Monsieur Jean-Pierre TILLIER - CES Champagne-Ardennes
- \* Mademoiselle Marileine TOINET - CES ILE DE FRANCE
- \* Monsieur Christian TUTIN - Université Paris I
- \* Madame Yvonne WEISS - DECARY - Mairie du Vésinet
- \* Monsieur François WELLHOFF - DATAR

