



**HAL**  
open science

# Effects of Globalization on the Spatial Structure and Property Markets of the Paris Region

Natacha Aveline-Dubach

► **To cite this version:**

Natacha Aveline-Dubach. Effects of Globalization on the Spatial Structure and Property Markets of the Paris Region. Globalization and large cities, Sep 1999, Tokyo, Japan. pp.243-256. halshs-00393869v1

**HAL Id: halshs-00393869**

**<https://shs.hal.science/halshs-00393869v1>**

Submitted on 22 Jun 2009 (v1), last revised 31 Jan 2014 (v2)

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**MANUSCRIT DE L'AUTEUR**

**Référence**

**Natacha Aveline, “Effects of Economic Globalisation on Spatial Structure and Property Markets in the Paris Region”, *Comprehensive Urban Studies*, actes du colloque de l’université Métropolitaine de Tokyo, n°62, 2000, p.243-256**

**Version française**

**NATACHA AVELINE**

**LES EFFETS DE LA MONDIALISATION SUR LES MARCHES FONCIERS ET  
IMMOBILIERS EN ILE DE FRANCE**

**TOKYO, 2000**

On a pu croire à une époque que la mondialisation, portée par le spectaculaire développement des techniques qui compriment le temps et abolissent (presque) la distance, conduirait vers une économie détachée des territoires concrets, et mènerait à la fin des grandes villes. Or, force est de constater que ce n'est pas le cas, bien au contraire : loin de se dissoudre dans l'univers a-spatial de la télé-activité, les villes mondiales concentrent une part de plus en plus considérable de la richesse et du pouvoir. En 1990, Tokyo était classée première agglomération du monde en terme de production, avec un PIB de 854,4 milliards de dollars, soit l'équivalent de la production nationale du Royaume uni. Paris (Ile de France) se situait en 5ème position avec un PIB de 318,1 milliards de dollars, juste après Los Angeles (322) et Osaka (322), avec un PIB équivalent à celui de la Chine (Prud'homme, 1996).

Plusieurs travaux ont tenté d'expliquer le renforcement du processus de métropolisation sous l'effet de la globalisation, la thèse la plus connue étant celle de la "ville globale" de Saskia Sassen (Sassen, 1990). Nous n'allons pas ici discuter l'appartenance de Paris au statut de "ville globale" selon les indicateurs de Sassen. Il semble admis en effet que Paris n'est pas une ville globale, parce que, à l'évidence, son secteur financier, industrie-clé des "villes globales", est loin d'atteindre celui de Tokyo, New York ou Londres.

Néanmoins, la mondialisation a induit des mutations sensibles dans l'économie française. De nombreux chercheurs français, en majorité géographes, ont étudié de près les mutations économiques dans différentes métropoles françaises, en s'appuyant sur le recensement de 1990 (en particulier, l'équipe de production industrielle du laboratoire STRATES). D'autres, géographes et sociologues, se sont penchés sur la fameuse "dualisation" du marché du travail chère à Sassen, et sur ses conséquences socio-spatiales. Quelques rares monographies ont été faites par ailleurs sur les marchés immobiliers de bureaux, en rapport avec les phénomènes de métropolisation induits par la mondialisation. Mais très peu de tentatives ont été faites pour mettre en rapport mutations industrielles, mutations des territoires et marchés immobiliers. C'est ce que nous nous proposons de faire ici, en étudiant le cas de Paris.

### **Décrochage Paris-Province**

La contraction des distances, le passage de distance métrique à la distance-temps avec le développement des transports et des technologies de communication, bouscule la hiérarchisation bien ordonnée des villes, et leurs relations avec les territoires qu'elles contrôlent.

Avant les années 1980, le système industriel épousait remarquablement la hiérarchie urbaine en France. Il existait une étroite corrélation entre la taille des villes et la composition de l'emploi industriel : ainsi, la proportion de cadres était *grosso modo* multipliée par deux lorsqu'on passait d'une ville de 100 000 habitants à une ville de 200 000 ha, elle doublait à nouveau d'une ville de 200 000 habitants à Paris (Thérèse Saint Julien, Denise Pumain, 1989). Or, le recensement de 1990 montre que la région parisienne se "décroche" de la province, phénomène qui n'est pas sans rappeler le passage au Japon d'une structure bipolaire en une structure monopolaire centrée sur Tokyo. La capitale a en effet capté une grande partie de la croissance nationale et des emplois : de 1982 à 1990, l'Ile de France a enregistré un solde positif de 371 000 emplois, soit 53% du solde nationale sur la même période (703 000), taux bien supérieur à la

part de l'Ile de France dans la production nationale (28,7% du PIB), et au poids démographique de la région (10 661 000 franciliens sur 56 614 000 français, soit 18,83%).

Ces nouveaux emplois sont essentiellement tertiaires, car ce phénomène s'est accompagné d'une désindustrialisation particulièrement sévère dans le cas français : en 20 ans, depuis 1974, l'industrie française a supprimé 30% de ses effectifs (1,7 millions d'emplois), plus qu'aucun autre pays Occidental, à l'exception de la Grande Bretagne. Dans le secteur industriel, on observe à Paris une *désécialisation sectorielle* et une *spécialisation fonctionnelle*, c'est-à-dire un certain recul de la spécificité régionale en matière d'activités, mais en revanche un renforcement de sa spécificité fonctionnelle (Carré, 1994). En effet, la distribution des activités économiques franciliennes est plus proche de celle observée au niveau national (en raison notamment de la poussée tertiaire qui harmonise tout<sup>1</sup>), mais la divergence s'est creusée dans la répartition intercatégorielle des emplois ; en particulier, la croissance des emplois "cadres et professions intellectuelles supérieures" a été beaucoup plus forte en Ile de France, et le recul des emplois ouvriers plus marqué qu'en province. S'est développé notamment à Paris le tertiaire supérieur de service aux entreprises, au sens anglo-saxon, *producer services*, qui comprend les activités financières, les assurances, l'immobilier, les services de conseil, la publicité, les services informatiques, l'immobilier, et représente désormais plus d'un quart de l'emploi parisien (plus d'un tiers à Tokyo, Londres et New-York), l'Ile de France concentre la moitié des cadres et chefs d'entreprises de ces branches, qui se sont développées particulièrement vite depuis 1985. En outre, l'Ile de France s'est fait une spécialité des activités d'intermédiation commerciale et d'organisation des marchés, étroitement liés à la fonction e commandement : (logistique, fonctions commerciales, marketing) et regroupe plus de 70% des services d'études économiques et sociologiques.

Cette hypertrophie économique de la capitale a pour corollaire une plus grande fragilité que la Province, les mouvements cycliques mondiaux y étant amplifiés. Ainsi, lorsque la crise est intervenue au début des années 1990, l'emploi salarié privé en Ile de France a décliné d'environ 3% par an en 1992 et 1993, alors que la baisse n'était que de 1,5% hors de la région parisienne (Veltz, 1996).

### **Accroissement du clivage est-ouest au sein de la région parisienne**

L'accroissement des disparités Paris-Province s'accompagne de profondes transformations à l'intérieur de l'espace francilien. Entre 1982 et 1990, la région connaît un formidable desserrement, lié à la structuration des entreprises en réseaux, aux nouveaux modes de vie, et à des schémas directeurs trop optimistes sur les futures croissances démographiques. De compacte, l'agglomération est devenue très étalée. Mais ce desserrement n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire : il fait la part belle au Triangle Sud-ouest ("l'espace de croissance") au détriment du secteur nord-est, renforçant par là la traditionnelle opposition nord-ouest, qui présente d'ailleurs de très fortes caractéristiques communes avec celles de Tokyo (ouest plus vert et surplombé par un plateau correspondant à la Yamanote, est moins bien doté accueillant l'industrie manufacturière, correspondant à Shitamachi). Ce clivage nord-est/sud-ouest est bien reflété par l'évolution des valeurs foncières dans les 20 arrondissements parisiens depuis le début du siècle (Henri Heugas-Darraspen, Patrick Petolat, 1998).

<sup>1</sup>Le tertiaire représente 73,4% des emplois de l'Ile de France, et l'industrie moins de 25%. L'industrie francilienne se caractérise par un grand éclectisme. Plus de la moitié des emplois industriels (53,5%) concernent les industries de biens d'équipement, dont surtout le matériel électronique, l'automobile et l'industrie aéronautique.

On observe donc un déplacement du centre d'affaires vers l'ouest. Les sièges sociaux, et les services aux entreprises qui s'y attachent (informatique, expertise comptable et financière), se sont peu déplacés de Paris ou de la proche banlieue ouest vers des zones situées encore plus à l'ouest, dans le département des Hauts de Seine (Nanterre, Rueil), et les entreprises étrangères se sont jointes à ce mouvement.

Sur les 293 000 nouveaux emplois de cadres supérieurs et professions libérales créés de 1982 à 1990, la ville de Paris a capté 97 000 personnes (le tiers), et les Hauts de Seine 16%, soit la moitié au total pour ces deux départements (carte de Cohen). C'est le secteur de La Défense, situé sur les communes de Courbevoie et Puteaux (notre Shinjuku parisien), qui désormais remporte les maxima d'emplois qualifiés. Les emplois de cadres représentent 39% à Puteaux et 34% à Courbevoie, contre 22% en moyenne régionale.

La concentration des emplois, en quantité et en qualité, dans cette zone s'explique en partie par son environnement avantageux (plateaux, collines, anciens parcs royaux...), très propice à la fonction résidentielle pour les cadres. Ce tropisme vers l'ouest a été encore accentué par une tendance récente en France de survaloriser l'enseignement scolaire. Les stratégies résidentielles sont de plus en plus dépendantes du niveau de l'enseignement public ou privé offert dans les écoles, lui-même dépendant de la fréquentation de ces établissements.

Ces changements observés entre les recensements de 1982 et 1990 sont allés à l'encontre des politiques publiques en matière d'aménagement. En 1962, on avait institué une procédure contraignante (procédure d'agrément) réglementant la construction de bureaux dans l'Ouest, de façon à rétablir progressivement l'équilibre en faveur de l'Est. Mais cette procédure a été supprimée en 1985 pour ne pas contrarier les mutations économiques, de sorte que l'offre de bureaux a pu pleinement satisfaire la forte demande portant sur l'Ouest.

### **Transformation de la demande de bureaux**

Parallèlement, la demande de bureaux avait elle aussi connu de profondes mutations sous l'effet de la globalisation. Avant les années 1980, les grandes entreprises avaient l'habitude de faire construire leur siège par un promoteur, en conservant la propriété du sol et des murs (construction "pour compte propre"). Mais le nouveau environnement globalisé a radicalement changé les déterminants de la demande : l'exacerbation de la concurrence entre entreprises liée à la mondialisation des marchés conduisait à une demande portant vers les localisations les plus prestigieuses et donc les plus chères pour faire jouer à fond l'effet d'adresse (songeons à l'invention géniale du concept d'adresse postale Paris-La Défense) ; mais dans le même temps, les nouvelles exigences de l'environnement économique (flexibilité accrue de la production, nouveaux modes d'organisation en réseau des entreprises) rendaient trop rigides et risqués de lourds investissements immobiliers, d'autant que les valeurs foncières étaient déjà fort chères en région parisienne. La demande de nouveaux bureaux se porta donc sur le marché du locatif, provoquant le bouleversement de toute la filière de production des bureaux : les promoteurs se sont mis à construire des bureaux "en blanc", selon des modèles esthétiques anglo-saxons (vitres, al, modulabilité de l'espace, équipements en réseaux), destinés à être vendus à des investisseurs. Des réseaux d'investissements mobilisant l'épargne privée (SCPI) se sont

développés à toute allure, et les grands investisseurs institutionnels (banques, compagnies d'assurances,...) ont monté des tours de table pour financer la construction de bureaux. Le montage de ce troisième acteur (intermédiaire entre le promoteur et l'utilisateur) a largement renforcé la myopie sur les marchés de bureaux, et entretenu la surchauffe spéculative.

Dès que la procédure d'agrément a été supprimée, les investisseurs se sont rués sur le marché de bureaux à la Défense et dans les Hauts de Seine. Aussi, loin de permettre une stabilisation des prix en levant un facteur de pénurie, la suppression de la procédure d'agrément a au contraire favorisé les anticipations spéculatives sur la demande, et favorisé l'accélération de la hausse des loyers et des prix fonciers dans l'immobilier de bureaux, entamée dès 1982.

Les loyers dans le quartier traditionnel des affaires au centre de Paris (Triangle d'Or) et la Défense ont "décollé" à partir de 1982, alors que les meilleures localisations de Marne la Vallée (à l'Est) n'ont presque pas connu de changement.

L'augmentation du niveau des loyers de bureaux dans le tertiaire a déclenché une hausse des valeurs foncières en région parisienne, avec un coefficient de hausse plus élevé que pour les loyers, en raison de l'effet densité (élévation générale des COS par la multiplication des ZAC, périmètres dérogatoires aux POS à l'image des opérations de rénovation urbaine). Dans les 42 communes de banlieue les plus chères d'Ile de France, essentiellement les deux départements à l'ouest du 16ème arrondissement (en particulier Neuilly, Boulogne, Levallois, Saint Germain en Laye, Versailles...) et quelques unes au Sud (technopolopole de Saclay), les valeurs foncières se sont multipliées par . On note cependant que les 128 autres communes, classées en trois groupes, n'ont presque pas connu d'évolution. L'élévation des prix des terrains à usage de bureaux a contaminé les zones résidentielles de la banlieue parisienne (Gaubert, Tutin, 1995) et s'est répercutée ensuite sur le marché de l'ancien, très important dans la région parisienne. L'agglomération parisienne est alors devenue la plus chère d'Europe pour l'immobilier résidentiel : même après sept ans de baisse des prix, les appartements sont vendus 3000 euros/m<sup>2</sup> dans les bons quartiers, contre 2800 euros à Londres et 2350 à Stockholm (voir les prix pour Paris intra-muros).

Le mécanisme de propagation de la flambée foncière semble s'apparenter à celui observé à Tokyo, mais dans le cas de Paris, la hausse des prix commerciaux n'a pas fait tache d'huile et s'est concentrée dans certains secteurs de l'ouest et du sud. La raison en est qu'elle n'a frappé que le tertiaire supérieur (les activités de commandement) et non pas le tertiaire banal. Des tests de causalité effectués sur divers segments des marchés fonciers et immobilier montrent en effet qu'il y eu un effet d'entraînement du marché immobilier de bureaux vers le marché foncier, mais que seuls les bureaux du tertiaire supérieur sont concernés (Gaubert, Tutin, 1995). L'immobilier de bureaux "banal" n'a eu aucun effet d'entraînement à la hausse des prix fonciers. C'est pourquoi la hausse est localisée essentiellement sur les 42 communes les plus riches de l'Ile de France, qui concentrent les fonctions directionnelles de l'économie.

## **Fragmentation du territoire**

Lorsque l'on parle de desserrement du centre d'affaire vers l'Ouest, on aurait tort d'imaginer un noyau compact, un centre satellite bien identifié, à la manière de Shinjuku ou Ikebukuro par exemple. A l'exception de la Défense, cette déconcentration s'est faite de manière très diffuse, de plus en plus loin à l'Ouest (département des Hauts de Seine), et par ailleurs des centres secondaires ont émergé dans d'autres zones que l'Ouest, sur des sites bien desservis par des autoroutes, les transports aériens et ferroviaires, généralement à proximité des grandes zones d'aménagement (villes nouvelles, aéroports d'Orly et de Roissy...), et aussi dans des zones d'attraction plus spontanée, comme le plateau de Saclay où se rejoignent les recherches universitaires et industrielles à caractère technopolitain (Cohen, 1993). A la ville compacte à centre unique a donc succédé un dispositif en mosaïque, étalé, avec plusieurs sous-centres.

Dans les interstices se trouvent de nombreuses zones anciennement industrielles, durement touchées par la baisse des emplois. La part du secteur tertiaire a progressé dans ces zones, mais c'est surtout par le fait de la baisse des emplois industriels ; de plus, le tertiaire concerné est un tertiaire d'assistance, bien différent du tertiaire de commandement de l'Ouest (Tabaries, 1992). Aussi, les écarts de revenus entre communes riches et pauvres se sont creusés (cf cartes de Bekouche sur les cadres et les revenus).

La population à majorité ouvrière, qui logeait à proximité de ces lieux de travail dans des cités d'HLM ou du pavillonnaire, se trouve désormais captive, sa mobilité étant freinée par le chômage ou la précarité de l'emploi. En Seine Saint Denis, département le plus touché par la désindustrialisation (industries métallurgiques et chimiques), le chômage en 1993 atteignait 13,4% de la population active contre 10,2% pour la région en moyenne, et 8,2% pour l'Essonne. Ceux qui ont les moyens d'accéder à la propriété sont contraints de migrer dans la banlieue mal desservie de l'Est, en supportant un allongement considérable des migrations alternantes. Quant aux personnes les plus qualifiées, qui sont susceptibles de trouver des emplois dans le tertiaire supérieur de l'Ouest, elles recherchent un emplacement plus central (ce qui contribue à la diffusion de la hausse des prix dans tous les arrondissements parisiens), voire si elles en ont les moyens, déménagent dans les belles communes de l'ouest. On observe donc en région parisienne un cercle vicieux, qui semble un peu atypique par rapport aux autres métropoles : ceux qui ont les bons emplois, qui disposent de qualifications recherchées, peuvent continuer à travailler à proximité de leur logement, en déménageant (ou en restant) dans le centre voire dans les villes chic de l'ouest parisien, alors que les laissés pour compte de la mutation économique se concentrent dans les quartiers moins attractifs et les moins bien desservis, ce qui diminue d'autant leurs possibilités de réinsertion professionnelle.

Des études très fines sur la mobilité résidentielle dans la grande couronne de la région parisienne ont montré que les distances moyennes de déplacement des ménages et leurs trajectoires varient sensiblement selon leur appartenance sociale (carte des mobilités résidentielles). Les belles banlieues de l'Ouest, prolongeant les beaux quartiers, connaissent à la fois une forte stabilité des ménages (plus souvent propriétaires?) et un fort taux de déménagements au sein de la même commune. Ces couches ont donc les moyens d'assurer leur reproduction résidentielle sur place, à proximité de leurs parents et de leurs pairs. Une couche de cadres supérieurs moins aisés, ou plus récemment installés, souvent d'origine provinciale ou de passage en Ile de France, est porteuse d'un modèle plus "moderniste" de l'habiter (celui des *suburbs* à l'américaine). Elle a contribué à l'extension, vers le sud-ouest de la région, d'un espace de cadres, où prédominent les pavillons de bon standing, ainsi qu'au développement en proche Seine et Marne, de noyaux bien reliés au centre. Enfin, les catégories les plus modestes sont les plus captives. En témoigne la forte stabilité des ménages dans les grandes banlieues

ouvrières. Cette stabilité s'effectue dans un parc qui se fige, se dévalorise, ce qui contraste avec la capacité d'auto-entretien des belles banlieues (Berger, Saint-Gérand 1992).

La carte résidentielle, segmentée par catégorie de logement (du logement ordinaire au logement supérieur) montre bien l'homogénéisation du marché parisien, et la percée à l'Est des logements de standing, sans rapport avec le développement des activités dans la région (Tutin, 1995).

La migration des plus nantis des zones prises dans une spirale d'obsolescence vers des zones bien dotées en aménités urbaines crée un effet de ghetto, très sensible dans des villes au patrimoine historique très riche, comme Saint Denis, ou toute mixité sociale semble avoir brusquement disparu.

### **Les facteurs aggravants de la fragmentation**

Ces effets de ghettos, cette balkanisation du territoire, est encore renforcée par l'extrême émiettement du découpage communal (la région Ile de France compte rien moins que 1281 communes dans 8 départements, qui couvrent 12 000 km<sup>2</sup>, soit l'équivalent de Tokyo-ken). Les différences de peuplement et de nature du parc immobilier s'effectuent en effet surtout à l'échelon intercommunal, ceci pour trois grandes raisons :

- les ressources financières des communes sont constituées à 30% environ par la taxe professionnelle (taxe sur les activités) et les taxes sur la propriété, toutes perçues à l'échelle communale. Aussi, les communes riches de l'Ouest ont vu leurs ressources gonfler avec l'implantation de nouvelles entreprises tertiaires, à laquelle s'est ajoutée la hausse des taxes sur la propriété liée à la hausse rapide des valeurs foncières. Elles ont pu de ce fait offrir à leurs administrés plus d'équipements sociaux (notamment des écoles bien équipées). A l'opposé, les communes ouvrières ont perdu les recettes de la taxe professionnelle avec la désindustrialisation, et comme de plus les valeurs immobilières sont basses et augmentent peu, leurs revenus des impôts fonciers se sont brutalement érodés. De cette façon, les communes riches sont devenues encore plus riches, et les communes pauvres encore plus pauvres (mettre ici le graphique sur les ressources communales tiré de Bekouche).

- c'est à l'échelle communale que sont prises les décisions d'urbanisme. Les populations ayant colonisé l'Est ont pu peser sur ces politiques, de façon à améliorer leur environnement résidentiel, ceci avec d'autant plus de facilité que les communes sont de petite taille.

- les stratégies de peuplement des communes ont été différentes selon la couleur politique des exécutifs municipaux. Certaines communes de droite ont freiné la construction de logements sociaux, à la fois pour des raisons électorales et fiscales. A l'inverse, certaines communes de la "banlieue rouge", à tradition ouvrière, n'ont pas cherché à enrayer la fuite des ménages les plus aisés. Elles ont mené une politique de paupérisation, laissant l'environnement résidentiel se dégrader sans agir. Les communes de Saint Germain en Laye (ouest chic) et de Saint Denis (nord désindustrialisé), toutes deux dotées à l'origine d'un patrimoine historique à haute valeur symbolique, sont bien représentatives de cette évolution divergente. Il existe aux portes de Paris des secteurs à fort potentiel, très bien desservis, comme la Plaine Saint Denis, mais qui sont encore aujourd'hui considérés comme peu attractifs pour les entreprises en raison de leur environnement dégradé, peu compatible avec les exigences résidentielles des cadres supérieurs, et des politiques locales publiques attachées à l'industrie.



## Baisse de la mixité sociale

Jusqu'au début des années 1980, une certaine mixité sociale avait pu néanmoins être préservée dans Paris et sa banlieue par la construction de logements HLM. La région parisienne est bien dotée en logements sociaux, mieux que la Province (28% des 3 851 880 logements au niveau national, elle vient en tête au niveau national pour le nombre de logements sociaux par habitant de 99 pour mille). La construction de logements HLM s'est poursuivie à bon rythme, notamment dans les ZAC, sur des terrains concédés par les collectivités locales, l'armée ou les grandes industries publiques, mais les prix fonciers élevés se répercutent sur les loyers. Par exemple, dans la ZAC de la Très grande bibliothèque de France, les loyers des logements sociaux seront de 50F/m<sup>2</sup>, ce qui est certes très inférieur au niveau de la relocation dans le parc privé (97,3 F/m<sup>2</sup>), mais peu compatible avec les ressources de ménages modestes (le loyer d'un quatre pièces de 90 m<sup>2</sup> équivaut presque à un SMIC).

**Au cours des années 1960 et début des années 1970**, un grand nombre de logements sociaux ont été construits dans des "cités", à proximité des bassins d'emplois, dans des zones à l'origine très éloignées du centre et mal desservies. La mixité initiale était assez forte, car ces immeubles étaient dotés du confort moderne. Par la suite, la forte croissance **jusqu'en 1974** a permis aux ménages les plus aisés de migrer vers des zones pavillonnaires, et aujourd'hui elles concentrent la population la plus durement frappée par la désindustrialisation, à majorité immigrées, totalement captives. Suite à des troubles survenus dans ces cités à partir de 1981, les pouvoirs publics ont décidé d'intervenir. Ils ont baptisé "politique de la ville" des mesures consistant à traiter exclusivement les grands ensembles posant les plus grandes difficultés (la banlieue parisienne en constituait la majorité), par la réhabilitation des immeubles, la mise en place de travailleurs sociaux,.... Ces mesures furent plutôt catastrophiques, car en désignant ces zones comme "malades", on leur attribuait tous les maux de la ville entière, on les stigmatisait, si bien que leur image s'est encore plus dégradée, et que les marchés immobiliers des zones adjacentes ont subi une dégradation des valeurs foncières.

Il ne faut pas croire, néanmoins, que tous les logements sociaux en région parisienne sont constitués de grands ensembles mal desservis et dégradés. Dans Paris intra-muros, une partie du parc de logements sociaux était constituée de très beaux appartements (immeubles anciens réhabilités...), situés dans des quartiers très chers. Mais les critères d'attribution de ces logements par la Mairie de Paris se sont révélés très discutables, comme l'attestent les récents scandales qui ont éclaboussé l'actuel maire de Paris, et l'ancien premier ministre Alain Juppé.

Dans le centre de Paris, la mixité sociale était aussi assurée par l'existence d'un parc locatif privé vétuste et très bon marché, aux loyers "gelés" par une loi votée en 1948 (loi libéralisant les loyers après la guerre, à l'exception de ces logements vétustes). Or, les "loyers de 48" ont été libéralisés à partir de 1982, et depuis cette date plus de la moitié des logements concernés se sont alignés sur les niveaux de loyer du marché.

La politique des grands projets de l'ancien président François Mitterrand, qui s'inscrivait dans une politique marketing visant à rendre Paris aussi attractive que les autres villes européennes, a par ailleurs largement contribué à niveler les loyers et les prix dans Paris intra-muros. Ainsi, la construction du nouvel Opéra dans le quartier populaire de la Bastille (Est de Paris) a puissamment accéléré le mouvement de gentrification déjà engagé dans ce quartier.

## **Quelles perspectives ?**

Cette perte de la mixité sociale au sein des diverses communes de l'Ile de France, avec une tendance à créer des ghettos de riches et de pauvres, aura sans conteste de grandes conséquences sur la structuration future de l'économie francilienne. Les stratégies d'implantation des entreprises étant très sensibles à l'environnement résidentiel, seules les communes les mieux dotées déjà des ressources fiscales, susceptibles d'améliorer les aménités urbaines, seront en mesure d'attirer de nouvelles activités. Et encore, cela n'est pas certain, car on ne voit pas encore émerger d'activités dans les zones de l'Est conquises par les nouveaux cadres. Les pesanteurs du clivage Est-Ouest, les effets de proximité, pourraient donc être déterminants. Si l'on ne peut véritablement espérer contrecarrer ce phénomène qui existe déjà depuis Louis 14 (il a été le premier à décentraliser le siège du pouvoir vers l'ouest en construisant Versailles), en revanche il serait possible d'améliorer sensiblement la redistribution des richesses entre communes, ce qui permettrait de redonner de la mixité sociale à leur population, et de changer leur image. Le gouvernement a tenté à plusieurs reprises, sans grand succès, de mettre en place des systèmes fiscaux plus redistributifs à l'échelle des agglomérations. La dernière loi adoptée en 1999 (loi Chevènement) s'inscrit dans cette perspective. Mais peut-être faudrait-il être plus radical et songer à réformer en profondeur le découpage communal, pour diminuer sensiblement notre chiffre record de 36 000 communes au niveau national.

## Bibliographie

- Pierre Beckouche (1992), "Une région parisienne à deux vitesses", *STRATES*, n°7, p.85-103.
- Martine Berger, Thierry Saint-Gérard (1992), "La division sociale de l'espace périurbain en Ile de France ", *STRATES*, n°7, p.43-56.
- Denis Carré (1994), "L'industrie parisienne à la recherche de son second souffle", *Villes en Parallèle*, n°20-21, p.79-108.
- Jeanine Cohen (1993), "Les dynamiques spatiales des emplois et les mutations du système productif dans la métropole parisienne", in Albert Martens, Monique Vervaeke (sous la direction de), *La polarisation sociale des villes européennes*, Paris, Seuil, p. 157-190.
- Joseph Comby (1998), "Le marché des terrains pour maisons individuelles", *Etudes Foncières*, n°78, p.
- Patrice Gaubert, Christian Tutin (1995), Ile de France, prix du sol et valeurs immobilières, *Etudes foncières*, n°67,
- Henri Heugas-Darraspen, Patrick Petolat (1998), "Hiérarchie des quartiers parisiens depuis Haussmann", *Etudes Foncières*, n°79, p. 42-45.
- Jean-Paul Lacaze (1994), *Paris, urbanisme d'Etat et destin d'une ville*, Paris, Flammarion.
- Jacques Malezieux (1995), "L'urbanisation du capital : l'évolution récente de l'immobilier d'entreprise en France", *Futur antérieur*, n°30-31-32, éditions L'harmattan, p.87-98.
- Ministère de l'Equipement, du Transport et du Logement (1998), "De la ville à la mégapole : essor ou déclin des villes au 21ème siècle ?" *Techniques, territoires et sociétés*, n°35.
- Edmond Preteceille (1995), "Division sociale de l'espace et globalisation, le cas de la métropole parisienne", *Sociétés contemporaines*, n°22/23, p.33-61.
- Denise Pumain, Thérèse Saint Julien (1989), *Atlas des villes de France*, Paris, la Documentation Française.
- Rémy Prud'homme (1996), "Mégavilles : économie et gestion", in *Le monde des villes, panorama de la planète*, édition Complexe, Bruxelles, p.45-76.
- Saskia Sassen (1991), *The Global City : New York, London, Tokyo*, Princeton, New Jersey, Princeton University Press.

Muriel Tabaries (1992), "La division sociale de l'espace périurbain en Ile de France ", *STRATES*, n°7, p.173-192.

Pierre Veltz (1996), *Mondialisation, villes et territoires, l'économie d'archipel*, PUF, Paris.